감 정 평 가 서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42308-2-2201
건 명	서울특별시 서초구 서초동 1310-5 소재 부동산 감정평가
의 뢰 인	우리자산신탁주식회사

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)태평양감정평가법인
Pacific Appraisal Co., Ltd

서울특별시 중구 다산로 32(신당동, 남산타운5번상가 4층)
대표전화 : 02-514-8811 FAX : 02-514-8812

(부 동 산) 감 정 평 가 표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감 정 평 가 사
(윤 중 근)
(주)태평양감정평가법인
대 표 이 사 정 해 욱 (인)

(서명 또는 인)

감정평가액 사천사백이십칠억육천육백일십만원정 (₩442,766,100,000.-)

의 뢰 인	우리자산신탁주식회사	감정평가목적	공 매 (승인번호 : P230823-D102)	
제 출 처	우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사(수탁자)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 토지대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2023. 08. 23	2023. 08. 23	2023. 08. 23

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토지	5,500.2	토지	5,500.2	80,500,000	442,766,100,000
		이 하 여 백			
합 계					₩442,766,100,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 윤 중 근 (인)

Table of Contents

Ⅰ. 감정평가개요	1
1. 감정평가목적	1
2. 감정평가기준 및 근거	1
3. 기준가치	1
4. 감정평가방법	2
5. 감정평가조건	3
6. 기준시점 및 실지조사기간	3
7. 그 밖의 사항	4
Ⅱ. 감정평가 대상 개요	5
1. 대상 부동산 개요	5
2. 대상 부동산 위치도 및 현장사진	7
3. 대상 토지 토지이용계획	10
Ⅲ. 지역분석	12
1. 자연적 요인	12
2. 사회적 요인	13
3. 경제적 요인	15
Ⅳ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료	18
1. 개요	18
2. [A 권역] 내 토지 거래사례 및 평가사례	19
3. [B 권역] 내 토지 거래사례 및 평가사례	24
4. 토지 가격수준	26
5. 경매통계	26
Ⅴ. 토지 감정평가액 산출의견	27
1. 개요	27
2. 공시지가기준법에 의한 시산가액	27
3. 거래사례비교법에 의한 시산가액	34
Ⅵ. 감정평가액 결정	40
1. 각 방식별 시산가액	40
2. 대상물건 감정평가액 및 결정의견	40

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 서초구 서초동 “강남역(지하철 2호선, 신분당선)” 북서측 인근에 소재하는 부동산(토지)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가 이론 및 기법을 적용하여 평가하였습니다.

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

4.감정평가방법

4.1 감정평가 관련 규정의 검토

4.1.1 「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

4.1.2 「감정평가에 관한 규칙」제 11 조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

4.1.3 「감정평가에 관한 규칙」제 12 조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

①감정평가업자는 제 14 조부터 제 26 조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

②감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제 1 항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제 11 조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제 2 항에 따른 검토 결과 제 1 항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▮ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 3 조(기준)

① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

▮ 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제 3 조 제 1 항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

4.2 감정평가방법의 적용

4.2.1 일괄평가

해당사항 없습니다.

4.2.2 시산가액 조정 및 최종 감정평가액 결정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

5. 감정평가조건

해당사항 없습니다.

6. 기준시점 및 실지조사 기간

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 8월 23일입니다. 실지조사는 2023년 8월 23일에 실시하였습니다.

7. 그 밖의 사항

- 시산가액 산정을 위한 단가는 「감정평가에 관한 규칙」[별지 제1호서식]의 작성방법에 따라 유효숫자 둘째자리까지 표시함을 원칙으로 하되, 제곱미터(㎡)당 가격이 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째자리까지 표시하였습니다.

- 본건은 '서초아파트지구' 내 토지였으나, 2023년 8월 17일자로 도시관리계획(용도지구:아파트지구) 및 서초아파트지구 개발기본계획(정비계획)이 결정(변경)고시(서울특별시 고시 제2023-349호)되어 본건 토지는 '서초아파트지구'가 해제된 상태인 바 업무 진행시 참고 바랍니다.

- 본건 토지는 지상 위 신축 예정인 건물의 허가내용은 다음과 같습니다. (허가일 : 2021.12.31)

건축구분	신축		허가번호	2021-주거개선과-신축허가-2 (2021-3210163-1101-2)	
건축주	주식회사삼양엘앤디				
대지위치	서울특별시 서초구 서초동 1310-5				
대지면적	5,500.2 ㎡				
건축물명	영동프라자		주용도	제 2 종근린생활시설	
건축면적	2,722.27 ㎡		건폐율	49.49 %	
연면적합계	26,282.8 ㎡		용적률	240 %	
동고유번호	동명칭 및 번호	연면적(㎡)	동고유번호	동명칭 및 번호	연면적(㎡)
1	주건축물제 1 동	26,282.8	-	-	-

Ⅱ. 감정평가 대상 개요

1. 대상 부동산 개요

1.1. 토지 개요

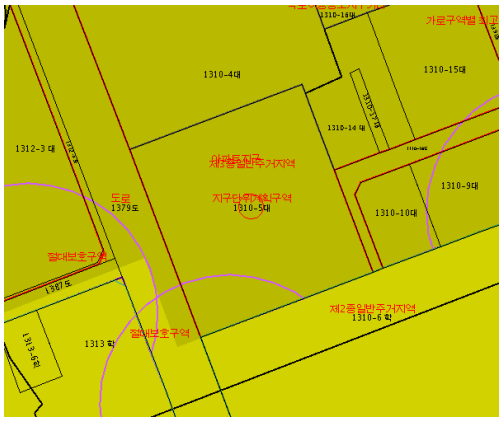
본건은 서울특별시 서초구 서초동 “강남역(지하철 2호선, 신분당선)” 북서측 인근에 소재하는 토지로 다음과 같습니다.

일련번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	2023 년 개별공시지가 (원/㎡)
1	서초구 서초동	1310-5	5,500.2	3 종일주	상업나지	대	중로각지	정방형 평지	20,530,000

1.2. 토지 요항

구분	내용
지리적위치	본건은 서울특별시 서초구 서초동 소재 "강남역(지하철 2 호선, 신분당선)" 북서측 인근에 위치합니다.
주위환경	본건 주위는 아파트 단지 및 학교, 업무시설 및 근린생활시설 등으로 형성된 후면 상가지대로서 제반 주위환경은 양호한 편입니다.
교통환경	 본건까지 차량 진출입 가능하며, 500m 반경 내에 지하철역 “강남역” 및 “신논현역”이 소재하고있습니다. 또한, 우측 인근 강남대로변에 서울 및 수도권 각 방면으로 운행하는 노선버스, 간선버스 및 광역버스 정류장 등이 위치하고 있어 교통상황은 양호한 편입니다.
접면도로	본건 남서측으로 노폭 약 20m, 북동측으로 노폭 약 8m 의 아스팔트 포장도로에 각각 접합니다.
지세 및 형상	간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 정방형 평지입니다.
이용상태	상업나지로 이용 중입니다.

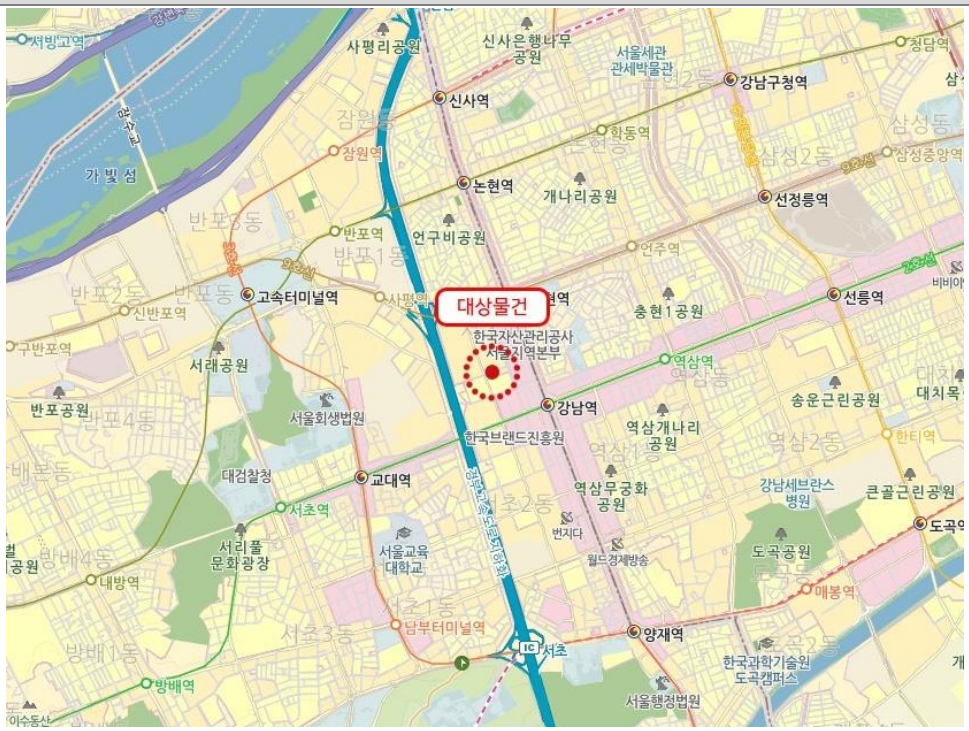
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	내용
토지이용계획 및 공법상제한사항	 도시지역 , 제 3 종일반주거지역 , 국토이용용도지구 기타(주구중심) , 아파트지구 , 지구단위계획구역 , 도로(접합), 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>
제시목록 외의 물건	해당사항 없습니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

2. 대상 부동산 위치도 및 현장사진

▮ 대상 부동산 위치도

광역위치도



상세위치도



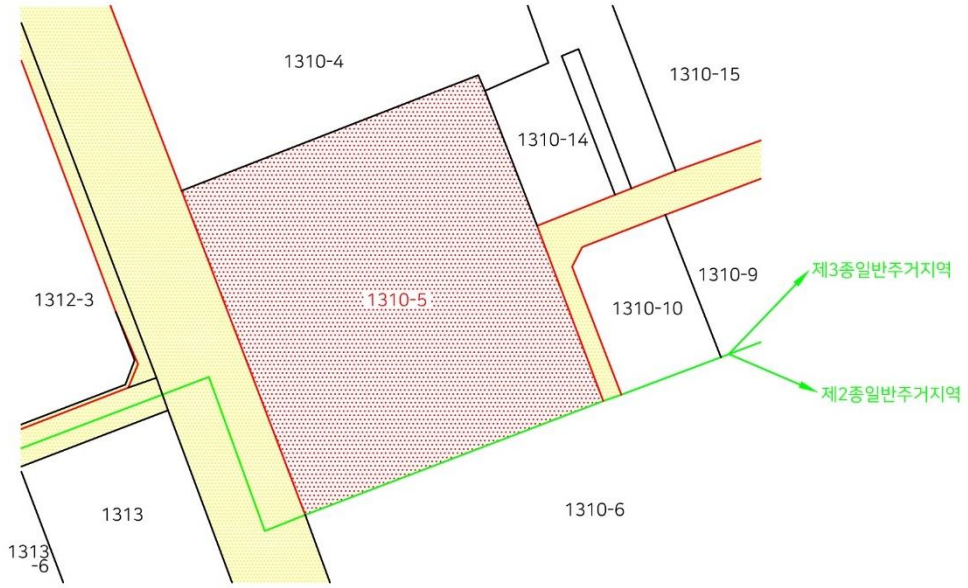
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▮ 대상 부동산 지적도

지적도

N

지적개황도 S= 1 / 1500



범 례			
	평가대상토지	평가건물 1층	제시외
	도 로	평가건물 2층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물 3층 이상	용도지역구분선

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▮ 대상 부동산 현장사진

본건 전경	본건 전경
	
주위 전경(남서측 도로)	주위 전경(남서측 도로)
	
본건 전경(후면)	주위 전경(동측 도로)
	

3. 대상 토지 토지이용계획[1]

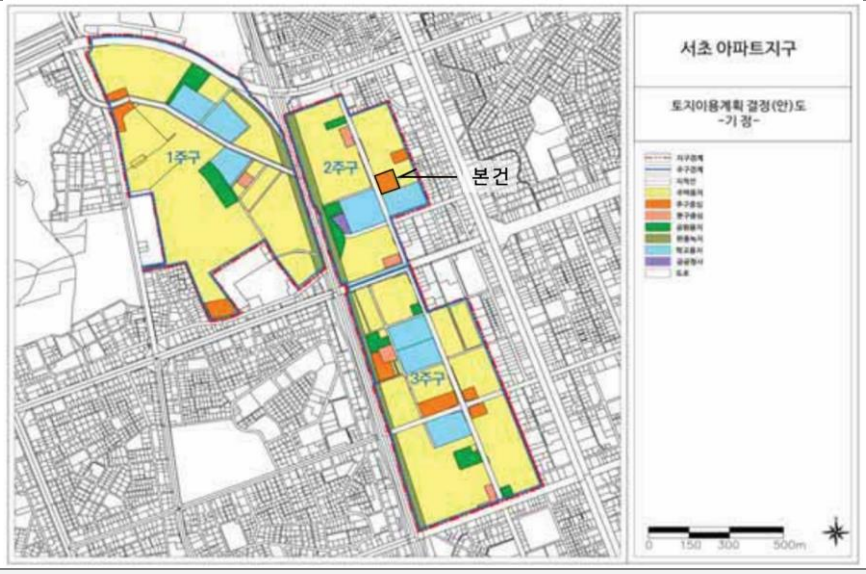
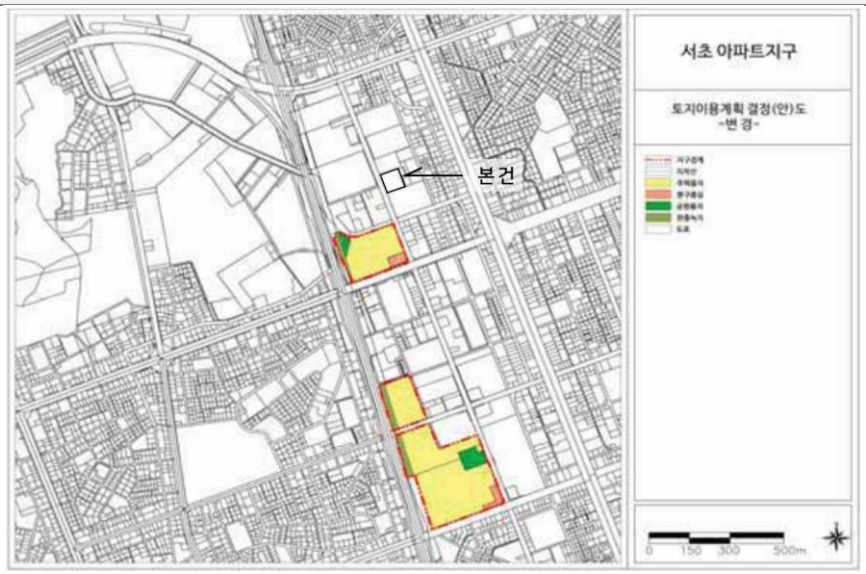
본건은 '서초아파트지구' 내 토지였으나, 2023년 8월 17일자로 도시관리계획(용도지구:아파트지구) 및 서초아파트지구 개발기본계획(정비계획)이 결정(변경)고시(서울특별시 고시 제2023-349호)되어 본건 토지는 '서초아파트지구'가 해제된 상태이며 변경내용은 다음과 같습니다.

3.1. 서초아파트지구 도시관리계획(용도지구) 결정(변경)조서 내용

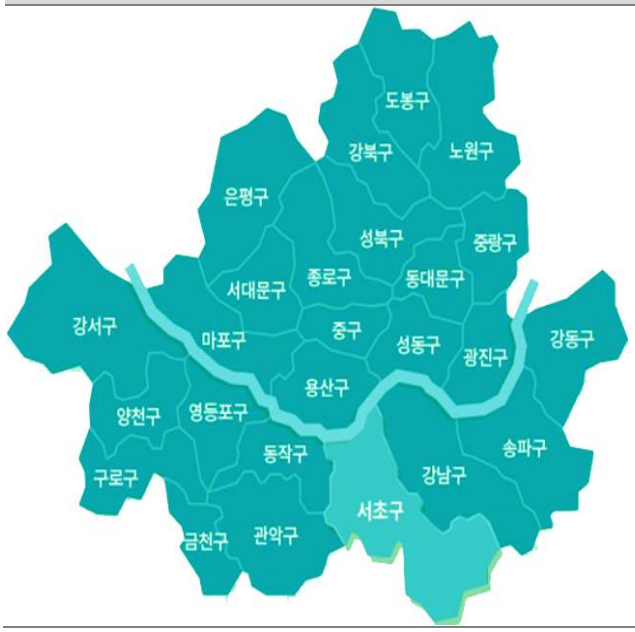
<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td>명칭</td><td>서초아파트지구 개발기본계획 변경</td></tr>
<tr><td>위치</td><td>서초구 반포동, 서초동 일대</td></tr>
<tr><td>용도지구
(아파트지구)의
결정(변경)
조서</td><td>1. 용도지구(아파트지구)의 결정(변경) 조서
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">도면
표시
번호</th><th rowspan="2">지구명</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="3">면적(㎡)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기정</th><th>변경</th><th>변경 후</th></tr>
<tr><td>변경</td><td>①</td><td>서초
아파트지구</td><td>서초구 서초동,
반포동 일대</td><td>1,187,273.7</td><td>감)
1,030,110.3</td><td>157,163.4</td><td>1976.08.21
(건고 131호)</td></tr>
</table>
2. 변경 사유서
<table>
<tr><th>도면표시번호</th><th>지구명</th><th>변경내용</th><th>변경사유</th></tr>
<tr><td>①</td><td>서초
아파트지구</td><td>아파트지구 면적변경
1,187,273.7㎡
→157,163.4㎡</td><td>도시여건 및 제도 변화 등으로 실효성이 상실된 아파트지구를 지구단위계획구역으로 전환함에 따라 아파트지구를 변경(제척)함
(금번 아파트지구 제척시 재건축사업 추진에 지장이 있는 구역은 존치)</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>2 주구
토지이용계획
(변경)</td><td>
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">기 정</th><th colspan="2">변경 후</th><th colspan="2" rowspan="2">비고
(증감: ㎡)</th></tr>
<tr><th>면적(㎡)</th><th>비율(%)</th><th>면적(㎡)</th><th>비율(%)</th></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>246,916.00</td><td>100.0</td><td>38,603.0</td><td>100.0</td><td>감)</td><td>208,313.00</td></tr>
<tr><td rowspan="2">주택
용지</td><td>소 계</td><td>132,426.00</td><td>53.64</td><td>29,587.71</td><td>76.6</td><td>감)</td><td>102,838.29</td></tr>
<tr><td>주택용지</td><td>132,426.00</td><td>53.64</td><td>29,587.71</td><td>76.6</td><td>감)</td><td>102,838.29</td></tr>
<tr><td rowspan="3">본건
중심시설용지</td><td>소 계</td><td>12,996.80</td><td>5.26</td><td>2,366.04</td><td>6.2</td><td>감)</td><td>10,630.76</td></tr>
<tr><td>주구중심</td><td>8,061.90</td><td>3.27</td><td>-</td><td>-</td><td>감)</td><td>8,061.90</td></tr>
<tr><td>분구중심</td><td>4,934.90</td><td>2.0</td><td>2,366.04</td><td>6.2</td><td>감)</td><td>2,568.86</td></tr>
<tr><td rowspan="6">도시계획
시설용지</td><td>소계</td><td>101,493.20</td><td>41.1</td><td>6,649.25</td><td>17.2</td><td>감)</td><td>94,843.95</td></tr>
<tr><td>도로용지</td><td>31,212.40</td><td>12.64</td><td>1,589.25</td><td>4.1</td><td>감)</td><td>29,623.15</td></tr>
<tr><td>공원용지</td><td>10,000.40</td><td>4.05</td><td>2,302.27</td><td>6.0</td><td>감)</td><td>7,698.13</td></tr>
<tr><td>완충녹지</td><td>23,554.50</td><td>9.54</td><td>2,757.73</td><td>7.1</td><td>감)</td><td>20,796.77</td></tr>
<tr><td>학교용지</td><td>33,826.10</td><td>13.7</td><td>-</td><td>-</td><td>감)</td><td>33,826.10</td></tr>
<tr><td>공공청사</td><td>2,899.80</td><td>1.17</td><td>-</td><td>-</td><td>감)</td><td>2,899.80</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

[1] 출처 : 서울시보 제3899호/ 서울특별시고시 제2023-349호

3.2. 건축물 규제사항 및 관련도면

구분	내용		
용도	본건은 기존 '주구중심'에 해당되어 건축 용도에 대해 규제사항이 있었으나 아파트지구에서 제척되면서 기정의 건축범위 규제사항은 해제됨.		
건폐율	연립주택 40% 이하 저층아파트 30% 이하 중층아파트 25% 이하 고층아파트 20% 이하 기타건축물 50% 이하	용적률	※ 기준(허용)용적률 : 주택용지 230% ○ 용적률 인센티브(상한용적률) : 사업시행단위별 공공시설부담률에 따라 용적률 완화 차등 적용 ※ 상한용적률은 서울시 도시계획조례 제 55 조 10 항 규정을 적용 ○ 용적률 인센티브 대상 공공용지 : 도로, 공원, 녹지, 학교 - 도로, 공원, 녹지로 제공되는 면적은 100% 적용 - 학교로 제공되는 면적은 50%만 적용
토지 이용 계획 결정도	기정 토지이용계획 결정도		
			
	변경 토지이용계획 결정도		
			

Ⅲ. 지역분석

광역지도	세부지도
	

1. 자연적 요인

서초구는 서울특별시 정남쪽에 위치하며, 북측은 한강을 경계로 용산구가 위치하고, 남측은 성남시 및 과천시와 경계를 이루고 있으며, 동측은 강남대로를 경계로 강남구와 경계를 이루고, 서측은 동작대로를 경계로 하여 동작구 및 관악구와 경계를 이루고 있습니다. 서울의 최남단으로 한강과 우면산, 구룡산, 대모산, 청계산 등으로 둘러싸여 자연과 아름다운 조화를 이루고 있습니다. 서초구는 경부고속도로의 관문으로서 시가지는 대체로 구획정리가 완료되어 도시기반시설이 잘 갖추어져 있고, 대단위 아파트 등 공동주택이 밀집한 중산층 거주지로 형성되어 있습니다. 특히 생활환경이 편리하므로 외국인들이 많이 거주하는데 속칭 프랑스타운이 형성될 정도로 잘 가꾸어져 있습니다. 구 외곽은 개발제한 구역으로서 녹지대를 형성하고 있으며 녹지대 일부에 위치한 자연부락은 취락구조 개선사업을 통하여 전원주택이 형성되었으며, 일부 지역은 개발제한구역을 해제하여 공공임대아파트 단지를 형성하고 있습니다. 전체적으로는 시가지가 잘 정비된 지역으로 구 전체면적의 51%가 GREEN BELT 인 쾌적한 도시환경을 구비하고 있습니다.

2. 사회적 요인

2.1. 인구

▮인구변동 추이

연도	세대수(가구)	전년대비 증감(%)	인구수(명)	전년대비 증감(%)	세대당 인구(명)
2020	173,502	0.17	425,126	-1.32	2
2021	170,244	-1.88	412,279	-3.02	2
2022.12	167,749	-1.47	404,325	-1.93	2

[출처: 국가통계포털]

▮전출입 현황

[단위: 명]

연도	총 이 동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
	전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2022	46,909	52,594	20,162	23,147	15,146	17,846	-5,685

[출처: 국가통계포털]

2.2. 주택

2.2.1 주택건설실적

[기준 : 2022 년 준공누계, 단위: 호]

지역	계	단독	다가구	다세대	연립	아파트
전국(`22.11)	467,036	41,250	3,841	31,419	11,384	379,142
수도권	167,260	11,761	8,675	28,332	5,822	119,803
서울	38,745	897	294	14,147	1,125	22,282

[출처: 국가통계포털]

2.2.2 미분양현황

[단위: 호]

지역	'22.1	'22.2	'22.3	'22.4	'22.5	'22.6	'22.7	'22.8	'22.9	'22.10	'22.11	'22.12
서울	47	47	180	360	688	719	592	610	719	866	865	-
서초구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

[출처: 국가통계포털]

3. 경제적 요인

3.1. 지역경제현황 분석

서초구에는 잠원동 리버사이드호텔에서 염곡지하차도 사이에 남북으로 길게 뻗은 강남대로가 소재하고 있습니다. 강남구와 경계를 이루면서 ①도로변에는 대규모의 업무용, 상업용 빌딩 및 상가가 형성된 번화한 노선상가지대로 형성되어 있고, ②남부순환로와 테헤란로를 중심으로도 번화한 노선상가지대가 형성되어있습니다. 또한 ③지하철 2, 3, 4, 7, 9호선 및 신분당선이 통과하면서 서초로 및 교대전철역과 서초전철역 주변은 법원 및 검찰청과 서울교육대학이 위치하여 사무실(일명 법조타운)과 점포가 고르게 형성되어 있습니다.

연간 4,000만의 승객이 이용하는 강남고속터미널에 연접한 센트럴시티와 신세계백화점 및 메리어트호텔이 성업 중이고 양재동의 하나로마트, 포스코트, 이마트 등이 성업 중이므로 이 지역의 유동 인구와 상권도 활성화되고 있습니다. 노선상가 및 각종 대형마트 등이 소재하여 도소매업과 숙박 및 음식점업이 차지하는 비중이 높게 나타나고 있습니다.

삼성, LG 및 KT 연구센터가 우면동에 위치하고 있으며, 서울특별시의 IT 관련 R&DC 산업의 창업지원과 서초동에 대법원 및 대검찰청 등의 법조타운과 양재동의 가정, 행정법원이 위치하므로 전문,과학 및 기술서비스업의 비중도 높은 편입니다. 업무용 및 상업용 고층건물과 백화점, 호텔, 전문직 업종, 연구단지 등 비교적 고수익업종이 소재하므로 임대료수준도 높은 편이며, 지가수준도 매우 높은 편입니다.

3.2. 지가동향 분석

3.2.1. 지가변동률

[단위: %]

구분	'21 년 누계	'22 년(11 월) 누계
서초구 (평균)	5.946	3.982
방배동	6.351	3.981
양재동	4.988	3.873
우면동	4.988	3.873
원지동	4.988	3.873
잠원동	5.431	4.139
반포동	5.857	3.867
서초동	6.45	4.178
내곡동	5.098	3.021
염곡동	5.098	3.021
신원동	5.098	3.021

[출처 : 부동산통계시스템]

3.2.2. 거래동향

구분		2021	2022
전국	거래금액(억원)	787,452.1 억원	453,944.6 억원
	거래건수(건)	183,004 건	105,746 건
서울특별시	거래금액(억원)	168,185.8 억원	83,621.9 억원
	거래건수(건)	16,749 건	8,289 건
서초구	거래금액(억원)	17,918.1 억원	8,209.2 억원
	거래건수(건)	964 건	405 건

[출처: KAIS]

3.2.3. 지가동향 분석

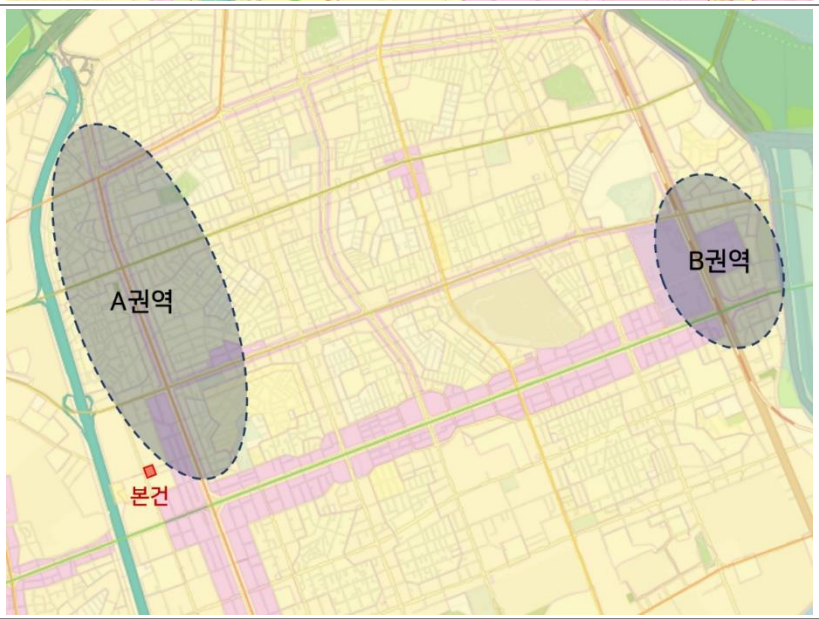
본건이 속한 서초구는 일부 공공주택지구사업의 시행과 강남대로로 연결되는 지하철 및 서리풀터널 개통 등에 따른 강남역으로의 유동인구의 집중으로 인해 강남대로와 테헤란로의 상업업무용 부동산에 대한 수요가 꾸준히 높은 수준에서 유지되고 있으며, 방배,서초,반포지역에 재건축사업이 순차적으로 진행됨에 따라 서초구의 전반적이 지가는 타지역대비 상승세를 유지하고 있습니다.

서초구는 다른 지역보다는 투자성이 좋은 부동산이 소재하므로 상대적으로 지가변동률이 비교적 높은 편이나 2022년 수년간 이어져오던 저금리기조가 꺾이고 고금리 기조로 전환됨에 따라 투자수요가 위축되고 자금시장이 경색되고 있는바, 양호한 지역경제환경에도 불구하고, 거래량의 급감과 전체 부동산시장의 추이로 판단컨대 향후 약보합세 또는 보합세로 전환될 것으로 전망됩니다.

Ⅳ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 개요

본건 인근은 공동주택단지 및 강남역 일대의 일반상업지역으로 본건과 비교가능성 있는 '제3종일반주거지역'의 거래 및 평가가 빈번한게 이루어지지 않는바, 본건 인근의 강남대로 일대(A 권역)와 영동대로 지하화 및 국제교류복합지구 개발로 토지 거래가 빈번하게 일어나고 있는 삼성역, 봉은사역 일대(B 권역)로 나누어 사례를 조사하였습니다.

본건 인근 권역	
비교사례 검토권역	

2. [A 권역] 내 토지 거래사례 및 평가사례

2.1. [A 권역] 내 토지 거래사례

[토지단가: 유효숫자 세자리 미만 절사]

기호	소재지	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원) 토지거래가액(원)	토지단가(원/㎡)
ㄱ	서초구 반포동 707-10	222.3 -	3 종일주	상업용 대	2022.02.10 -	14,480,000,000 14,480,000,000	65,100,000
ㄴ	서초구 반포동 722-1	413.7 -	3 종일주	상업용 대	2021.03.12 -	30,500,000,000 30,500,000,000	73,700,000
ㄷ	서초구 잠원동 13-5	244.8 959.84	3 종일주	상업용 대	2022.05.09 2020.02.20	18,500,000,000 17,213,814,400	70,300,000
ㄹ	강남구 역삼동 813	278 242.08	2 종일주	상업용 대	2022.08.31 1978.02.14	24,800,000,000 24,774,581,600	89,100,000
ㅁ	강남구 역삼동 820-2	372.8 1,272.14	3 종일주	상업용 대	2023.05.19 1989.12.06	32,800,000,000 32,280,966,880	86,500,000

[출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS 등]

2.2. [A 권역] 내 토지 평가사례

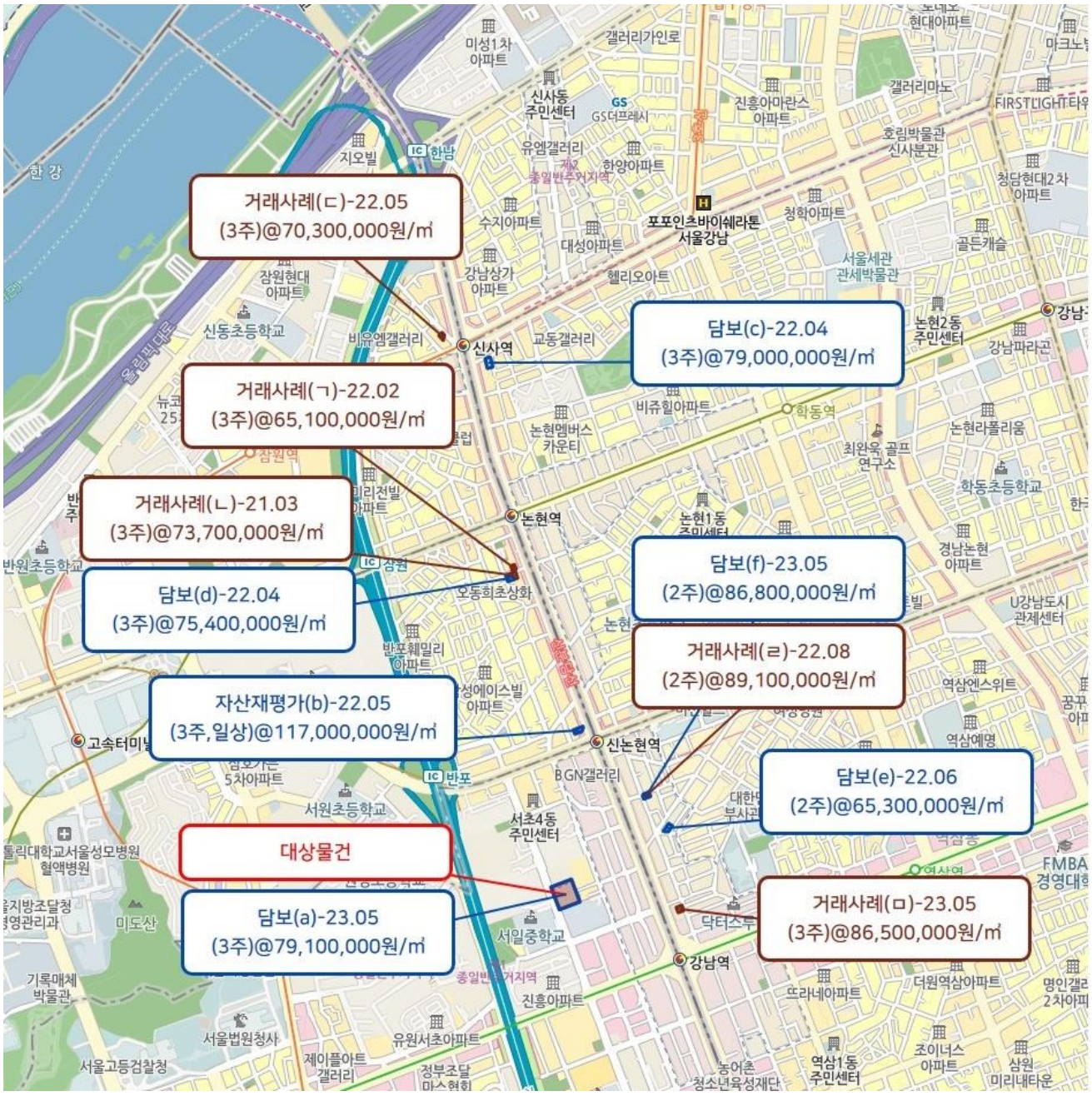
기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	이용상황 / 지 목	기준시점	감정평가 목적	토지단가 (원/㎡)	비고
a	서초구 서초동 1310-5	5,500.2	3 종일주	상업용 / 대	2023.05.17	담보	79,100,000	본건
b	서초구 반포동 748-12 외	507.3	3 종일주 일반상업	상업용 / 대	2022.05.31	자산재평가	117,000,000	3 주(약 62%), 일상(약 38%)
c	강남구 논현동 16	631.2	3 종일주	상업용 / 대	2022.04.15	담보	79,000,000	-
d	서초구 반포동 722	379.5	3 종일주	상업용 / 대	2022.04.21	담보	75,400,000	-
e	강남구 역삼동 619-5	418.3	2 종일주	상업용 / 대	2022.06.13	담보	65,300,000	-
f	강남구 역삼동 813	278	2 종일주	상업용 / 대	2023.05.10	담보	86,800,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

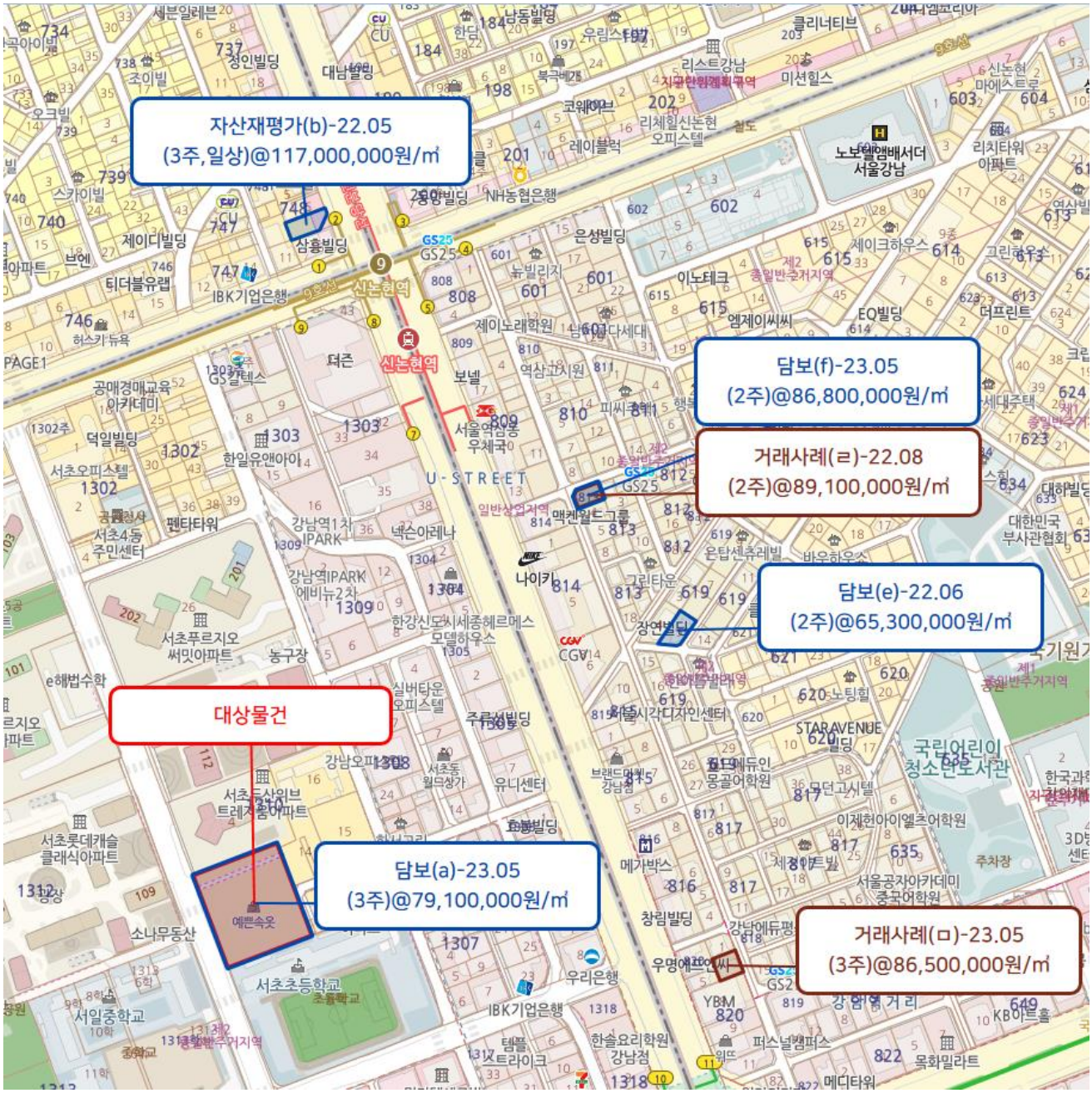
▮ A 권역 위치도

A 권역 위치도(광역)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

A 권역 위치도(상세)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

A 권역 위치도(상세)



3. [B 권역] 내 토지 거래사례 및 평가사례

3.1. [B 권역] 내 토지 거래사례

[토지단가: 유효숫자 세자리 미만 절사]

기호	소재지	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원) 토지거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)
ㅂ	강남구 삼성동 109-15 외	426.7 988.98	3 종일주	상업용 대	2022.09.01 1980.11.24	39,500,000,000 39,321,983,600	92,100,000
ㅅ	강남구 삼성동 160-22	324.2 914.32	3 종일주	상업용 대	2021.08.17 1991.06.14	30,000,000,000 29,396,548,800	90,600,000

[출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS 등]

3.2. [B 권역] 내 토지 평가사례

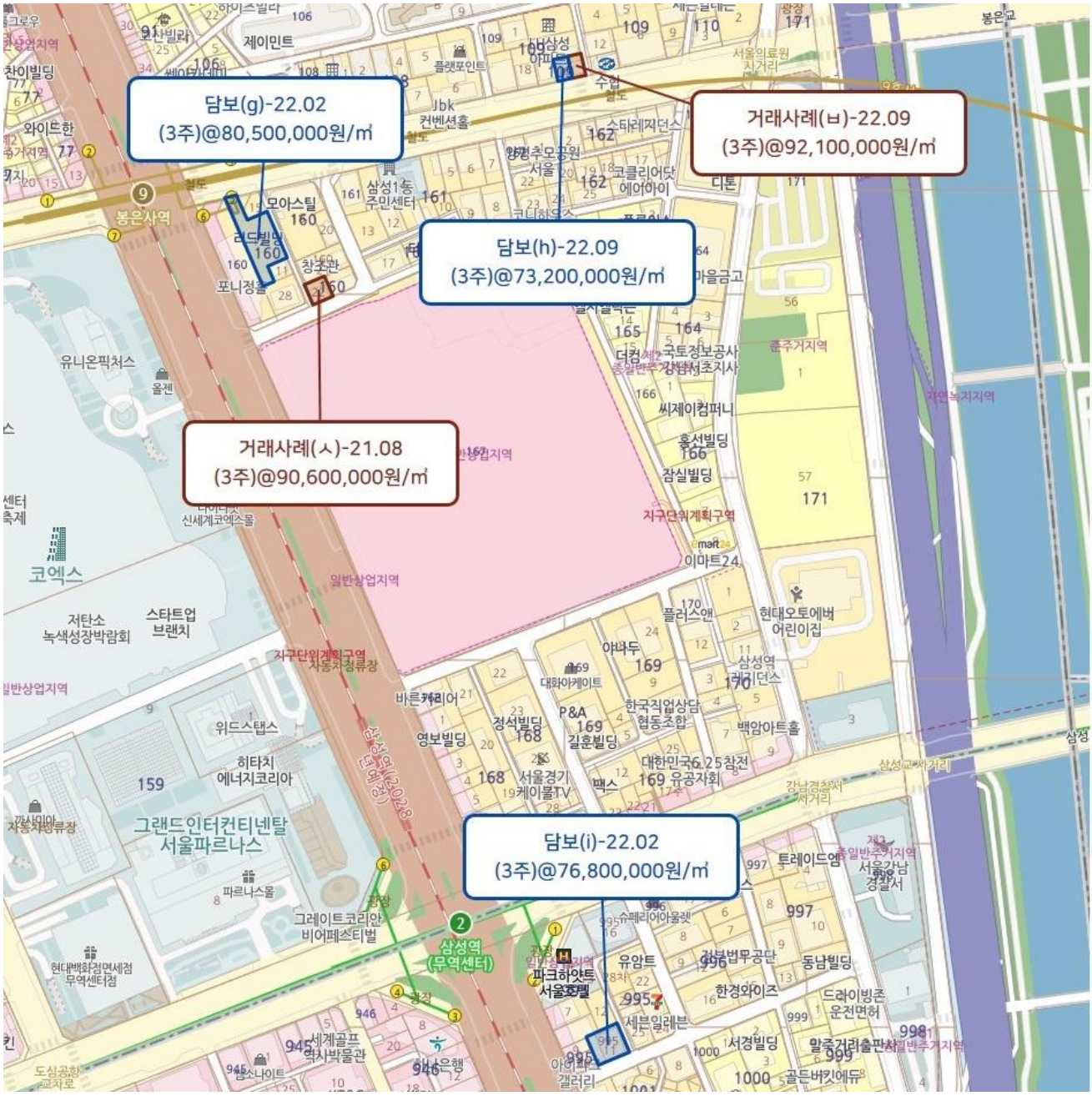
기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가 목적	토지단가 (원/㎡)	비고
g	강남구 삼성동 160-12	1,506.2	3 종일주	업무용 대	2022.02.08	담보	80,500,000	-
h	강남구 삼성동 109-16	221.8	3 종일주	상업용 대	2022.09.05	담보	73,200,000	-
i	강남구 대치동 995-11	710.2	3 종일주	상업나지 대	2022.02.08	담보	76,800,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▮ B 권역 위치도

B 권역 위치도



4. 토지 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비고
상업지대	3 종일주	대지	중로변	80,000,000 내외	본건 유사

5. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	진행건수(건)	매각률(%)	매각가율(%)
서울 서초구	최근 1 년	대지	8	62.50	115.41
서울 강남구	최근 1 년	대지	11	45.45	100.38

[출처: 지지옥션]

V. 토지 감정평가액 산출의견

1. 개요

토지는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

2. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

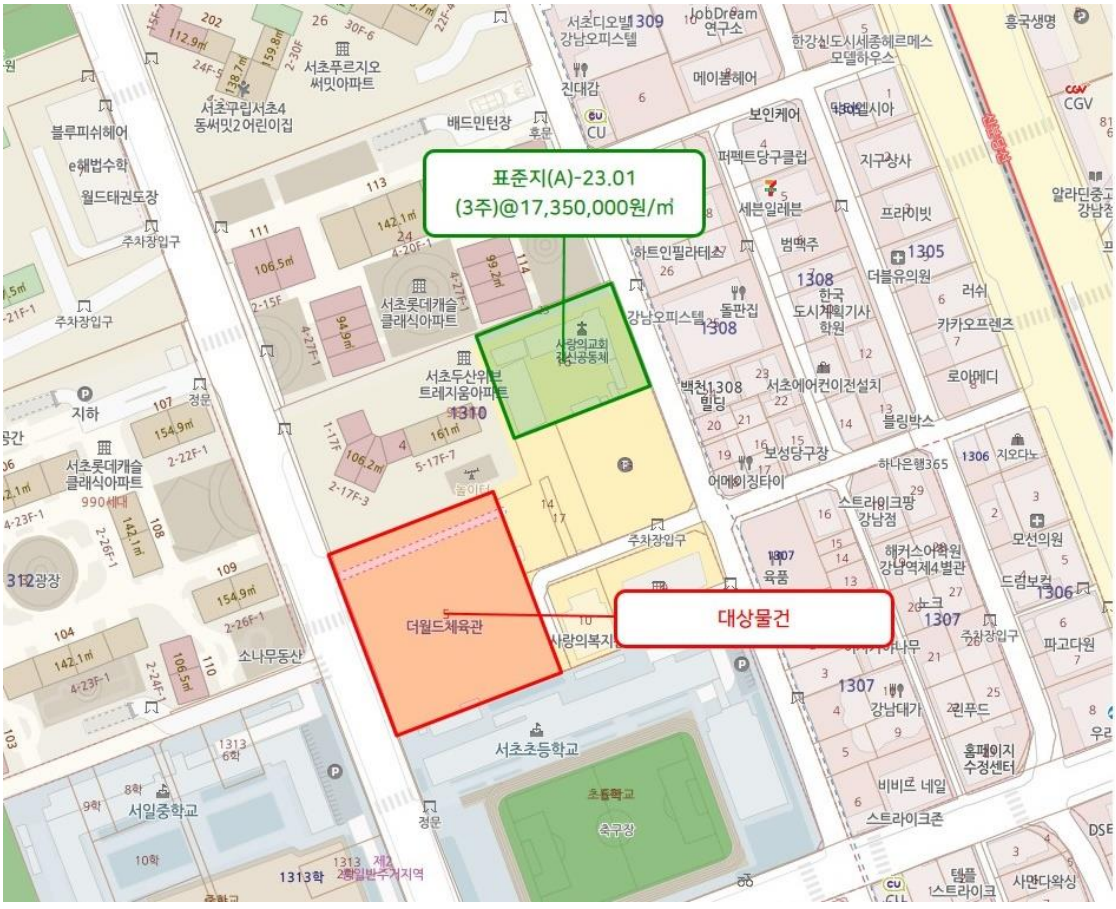
2.1. 개요

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

2.2. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 대상 토지의 이용상황 및 도로환경 등을 잘 반영한 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2023. 1. 1.]

일련번호	비교표준지	소재지	지번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지목	도로접면	형상지세	공시지가(원/㎡)
1	A	서초구 서초동	1310-16	2,561.7	3종일주	주거기타	대	소로한면	세장형 평지	17,350,000
위치도										

2.3. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

▮ 지가변동률

비교표준지	지 역	용도지역	지가변동률(%)
A	서울특별시 서초구	주거지역	2023.01.01 ~ 2023.06.30 : 0.147 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.063

▮ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련번호	비 교 표준지	기 간	계 산 식	시점수정치
1	A	2023.01.01 ~ 2023.08.23	(1 + 0.00147) x (1 + 0.00063 x 54/30)	1.00261

2.4. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결 정 의 견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

2.5. 개별요인 비교

"개별요인"이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

▮ 개별요인 비교항목 [상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2 면획지, 3 면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

▮ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	1.10	1.00	1.03	1.05	1.00	1.00	1.190
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등) 및 획지조건(본건은 비교표준지 대비 획지의 규모 등에서 열세하나 접면너비, 접면도로의 상태 등에서 우세한바 종합적으로 우세하다고 판단함)에서 우세합니다.						

2.6. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정” 이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

▮ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원) 토지거래가액(원)	토지단가(원/㎡)
거래사례	ㅁ[2]	강남구 역삼동 820-2	372.8 1,272.14	3 종일주	상업용 대	2023.05.19 1989.12.06	32,800,000,000 32,280,966,880	86,500,000
		- 배분법에 의한 토지단가 산정 건물적용단가: 1,200,000 원/㎡ X 17/50 ≒ 408,000 원/㎡(유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만(이상) 절사) 건물추정가액: 408,000 원/㎡ X 1,272.14 ㎡ = 519,033,120 원						

[2] 거래사례(ㅁ)의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 사정보정은 <1.000>으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▮ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례 비교표준지	비교사례단가(원/㎡) 표준지공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격 차 율
비교사례 기준 비교표준지가액	ㅁ	86,500,000	1.00649	1.000	0.778	67,733,758	3.893
기준시점 비교표준지가액	A	17,350,000	1.00261	-	-	17,395,284	

산출내역								
	시점수정	강남구 주거지역 지가변동률 (2023.05.19 ~ 2023.08.23)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비 교 치
		1.00	0.90	0.96	0.90	1.00	1.00	0.778
		비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(상업중심지와의 접근성 등), 환경조건(고객 유동성과의 적합성 등) 및 획지조건(규모 등)에서 열세합니다.						

▮ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비 교 표준지	결 정 의 견	그 밖의 요인 보정치
1	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	3.89

2.7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

▮ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	17,350,000	1.00261	1.000	1.190	3.89	80,500,000

▮ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	80,500,000	5,500.2	442,766,100,000
합계		5,500.2	442,766,100,000

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1. 개요

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

비준가액	=	거래사례가격	x	사정보정	x	시점수정	x	가치형성요인비교

3.2. 거래사례 선정

▮ 거래사례 선정 기준

① 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것

② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것

③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것

④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것

⑤ 용도지역등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것

⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▮거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련번호	거래사례	소재지	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원) 토지거래가액(원)	토지단가(원/㎡)
1	ㄱ	서초구 반포동 707-10	222.3 -	3 종일주	상업용 대	2022.02.10 1974.11.16	14,480,000,000 14,480,000,000	65,100,000
		건물 노후화(1974 년 사용승인)로 배분법 미적용함.						

3.3. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

3.4. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

▮ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
ㄱ	서울특별시 서초구	주거지역	2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.453 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.461 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.450 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.460 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.472 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.435 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.409 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.273 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.060 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.030 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.022 2023.01.01 ~ 2023.06.30 : 0.147 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.063

▮ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련번호	거래사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1	ㄱ	2022.02.10 ~ 2023.08.23	(1 + 0.00453 x 19/28) x (1 + 0.00461) x (1 + 0.00450) x (1 + 0.00460) x (1 + 0.00472) x (1 + 0.00435) x (1 + 0.00409) x (1 + 0.00273) x (1 + 0.00060) x (1 + 0.00030) x (1 + 0.00022) x (1 + 0.00147) x (1 + 0.00063 x 54/30)	1.03700

3.5. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

3.5.1. 지역요인 비교

결정의견	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

3.5.2. 개별요인 비교

▮ 개별요인 비교항목 [상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2 면획지, 3 면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

▮ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련번호	거래사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	ㄱ	1.17	1.05	1.10	0.90	1.00	1.00	1.216
		본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(대중교통과의 접근성에서 다소 열세하나 상업·업무중심지와의 접근성에서 우세한 바, 종합적으로 우세하다 판단함) 및 환경조건(고객 유동성과의 적합성 등)에서 우세하며, 획지조건(규모 등)에서 열세합니다.						

3.6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

▮ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	65,100,000	1.000	1.03700	1.000	1.216	82,100,000

▮ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	82,100,000	5,500.2	451,566,420,000
합계		5,500.2	451,566,420,000

Ⅵ. 감정평가액 결정

1. 각 방식별 시산가액

기 호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	442,766,100,000	451,566,420,000

2. 대상물건 감정평가액 결정 및 결정의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
1	442,766,100,000

(부 동 산) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/㎡)	금 액(원)	
1	서울특별시 서초구 서초동	1310-5	대	3종일주	5,500.20	5,500.20	80,500,000	442,766,100,000	
	합 계							₩442,766,100,000.-	
				이	하	여	백		