㈜ 정 일 감 정 평 가 법 인

우)06802 서울특별시 서초구 청계산로 189, 504호(신원동,내곡드림시티2) /TEL.(02)534-1105 /FAX.(02)534-1104

문서번호: A2601-1-045

시행일자: 2026. 02. 09

수 신: 국가철도공단 이사장

참 조:

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 ㈜정일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2026. 01. 13.자 귀 제 『글로벌개발처-272』 호로 의뢰하신 『수서역세권 개발 사업 상업시설(C1) 감정평가』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

㈜ 정 일 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사 강 호 철

청 구 서

감정평가서번호 : A2601-1-045호

국가철도공단 이사장 귀하

一金사천이백칠십사만팔천이백원整 (₩42,748,200.-)

2026. 01. 13자 귀 제『 글로벌개발처-272 』호로 의뢰하신 『 수서역세권 개발 사업 상업시설(C1) 감정평가 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	38,252,840	※ 평가수수료 (요율 하한가 80% 적용) 25,566,000 + (81,717,100,000 - 50,000,000,000) x 5/10,000 x 0.8 = ₩38,252,840 현장출장 : 1인 ₩40,000 대전출장 : 2인 ₩569,200 합계 : ₩609,200
(나) 실 비	여비 및 출장비	609,200	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	-	
	공 부 발 급 비	-	
	기 타 실 비	-	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	609,200	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		**₩38,862,000**	
부 가 가 치 세		₩3,886,200	
총 계		**₩42,748,200**	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		**₩42,748,200**	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(A2601-1-045)로 하여주시기 바랍니다.
※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시요. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 기업은행 반포지점 067-045945-01-011 (주)정일감정평가법인
◈ 신한은행 반포남 140-007-360736 (주)정일감정평가법인
◈ 농협은행,AT센터지점 301-0260-7444-11 (주)정일감정평가법인
◈ 하나은행 응암동지점 293-910027-27104 (주)정일감정평가법인

2026년 02월 09일

㈜ 정 일 감 정 평 가 법 인
서울특별시 서초구 청계산로 189, 504호 (신원동, 내곡드림시티2)
TEL.(02)534-1105 FAX.(02)534-1104
[공급자(사업자)등록번호 : 114-86-53343]

감정평가서

의 뢰 인 : 국가철도공단 이사장

건 명 : 수서역세권 개발 사업 상업시설(C1) 감정평가

평가서번호 : A2601-1-045호

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.

㈜ 정 일 감 정 평 가 법 인

서울특별시 서초구 청계산로 189, 504호 (신원동, 내곡드림시티2)

TEL.(02)534-1105 FAX.(02)534-1104

KAPA

https://cert.ka

심 사 필 증

심사번호	**26-1425**	발급일자	2026-02-06 오전 10:16:00
평가의뢰처	국가철도공단	평가목적	매각 및 교환
물건종별	토지	감정평가서번호	A2601-1-045
평가기관	(주)정일감정평가법인 본사		
건 명	매각(수서역세권 개발 사업 상업시설(C1) 공급가격 산정)-협회추천		
물건소재지	서울특별시 강남구 자곡동 188		
평가금액	₩81,717,100,000		

우리 협회의 감정평가심사위원회에서 『감정평가 심사업무 관리지침』의 규정에 의하여 심사하였음을 확인합니다.

감정평가심사위원회 위원장 (직인)

본 위원회는 감정평가서가 관련 법령과 감정평가이론 등에 따라 작성되었는지 여부를 심사하였으며, 협회(위원회)는 감정평가심사에 내하여 민사 형사상의 책임을 지지 않습니다.

본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에 심사필증을 발행합니다.

한국감정평가사협회장 (직인)

발급번호 : https://cert.kapanet.or.kr/mobile/?No_cert=26-3537-BD9F78C9

▶ 본 필증의 진위여부는 QR코드 또는 인증센타(http://cert.kapanet.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.

A2601-1-045

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 영 은 이 영 은 (인)

㈜정일감정평가법인 대표이사 강 호 철 (서명 또는 인)

감정평가액	金팔백일십칠억일천칠백일십만원정(₩81,717,100,000.-)			
의 뢰 인	국가철도공단 이사장	감정평가 목적	매각	
제 출 처	국가철도공단	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	-	감정평가조건	후첨 "IV. 감정평가의 기준가치 및 조건 중 2. 감정평가의 조건" 참조	
목록표시근거	귀 제시목록 外	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2026. 01. 26	2026. 01. 21	2026. 02. 09

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액(원)
토지	3,319	토지	3,319	-	81,717,100,000
	이	하	여	백	
합 계					₩81,717,100,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 井 贊 宇 (인)

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 국가철도공단이 소유하는 서울특별시 강남구 자곡동 '수서역세권 공공주택지구' 내에 소재하는 상업시설용지(C1)의 공급(매각)을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「공유재산 및 물품관리법」 등 관련 제 법령 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가함.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 등에 따라 2026년 1월 26일로 함.

▮감정평가에 관한 규칙

제10조(기본적 사항의 확정)
② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2026년 1월 21일에 현장을 방문하여 평가대상 부동산 및 주변에 대해 조사함.

5. 기타 사항

-

II. 수서역세권 공공주택지구 사업개요

1. 사업의 개요

구분	내용
명칭	수서역세권 공공주택지구
위치	서울특별시 강남구 수서동 187번지 일원
면적	386,479㎡ [1단계 : 104,637.3㎡, 2-1단계 : 40,321.7㎡, 2-2단계 : 241,520.0㎡]
시행자	한국토지주택공사, 국가철도공단, 서울주택도시개발공사
사업시행기간	2016.06.29.~2026.06.30
추진경위	- 2014. 12. 31 : 수서역세권개발(국가물량 GB해제)방향 확정 - 2015. 7. 8 : GB해제를 위한 공공주택지구 단독지정 변경(국토부) - 2016. 6. 29. : 수서역세권 공공주택지구 지정 고시 - 2017. 7. 4 : 수서역세권 공공주택지구계획 승인 신청 - 2017. 9. 28 : 국토교통부 중앙도시계획위원회 심의 - 2017. 12. 19 : 국토교통부 공공주택통합 심의위원회 심의 - 2019. 04 : 설계, 착공 및 공사 추진 - 2019. 12 : A3블록 공공분양 - 2021. 06. 26 : SRT 복합환승센터 개발사업 사업주관자 선정 (한화컨소시엄(한화건설,신세계,KT에스테이트) - 2025. 12. 30 : 지구계획 변경(8차) 승인 (국토교통부고시 제2025-346호) - 2026. 12 : 환승센터 등 복합개발사업 완료예정

2. 지구계획의 개요

구분	면적(㎡)				수용호수 (수)	수용인구 (인)	비고
	기정	1단계	2-1단계	2-2단계			
공동주택	67,422.0	67,422.0	-	-	2,531	5,352	-
60㎡ 이하	44,801.0	44,801.0	-	-	1,910	3,820	행복주택
	22,621.0	22,621.0	-	-	621	1,532	신혼희망타운 (공공분양, 행복주택)

3. 토지이용에 관한 계획

가. 총괄

구분		면적(㎡)					구성비 (%)	비고
		기정	변경					
			계	1단계	2-1단계	2-2단계		
총계		386,479	386,479	104,637.3	40,321.7	241,520	100	-
주택건설용지	합계	69,439	69,439	67,422	-	2,017	18	-
	공동주택	67,422	67,422	67,422	-	-	17.5	2,531호
	근린생활시설	2,017	2,017	-	-	2,017	0.5	-
공공시설용지	합계	317,040	317,040	37,215.3	40,321.7	239,503	82	-
	업무·유통시설	41,248	41,248	16,937.4	8,220.6	16,090	10.7	-
	상업시설	3,319	3,319	-	-	3,319	0.9	-
	철도	102,208	102,208	-	-	102,208	26.4	-
	복합커뮤니티	7,956	7,956	-	-	7,956	2	-
	학교	10,624	10,624	-	10,624	-	2.7	1개소
	공원	67,480	67,480	-	792	66,688	17.5	2개소
	녹지	16,142	16,142	12,715.3	2,284.7	1,142	4.2	7개소
	주차장	2,681	2,681	-	2,681	-	0.7	1개소
	도로	65,382	65,382	7,562.6	15,719.4	42,100	16.9	-

나. 주택건설 용지에 관한 계획

▮ 공공주택 가구별 계획

블록명	면적(㎡)					용적률(%)	건설호수(호)	평균평형(㎡)	비고
	기정	변경							
		합계	1단계	2-1단계	2-2단계				
합계	67,422	67,422	67,422	-	-	-	2,531	-	-
A1	19,297	19,297	19,297	-	-	220	830	51	행복주택
A2	25,504	25,504	25,504	-	-	220	1,080	52	행복주택
A3	22,621	22,621	22,621	-	-	220	621	80	신혼희망타운(공공분양, 행복주택)

▮ 근린생활시설

구분	도면표시 번호	위치	면적(㎡)				비고
			소계	1단계	2-1단계	2-2단계	
계	-	-	2,017	-	-	2,017	-
근린생활시설	G1	자곡동 124 일원	2,017	-	-	2,017	-

다. 공공시설용지에 관한 계획 (업무·유통시설, 상업시설)

▮ 업무·유통시설

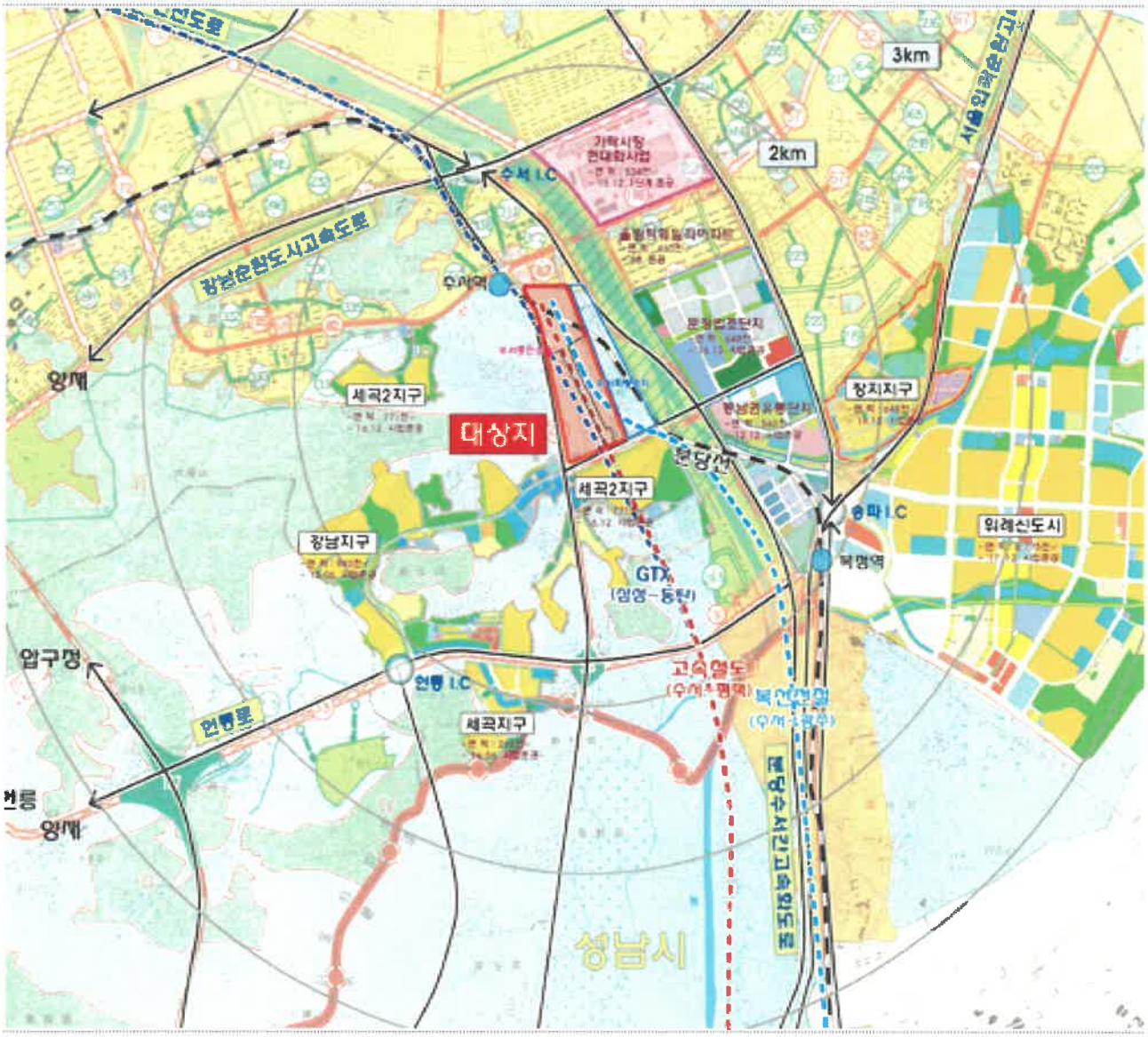
구분	도면표시 번호	위치	면적(㎡)				비고
			소계	1단계	2-1단계	2-2단계	
계	-	3개소	41,248	16,937.4	8,220.6	16,090	-
업무·유통	B1	자곡동 200 일원	16,937.4	16,937.4	-	-	-
	B2	자곡동 197 일원	8,220.6	-	8,220.6	-	-
	B3	자곡동 171 일원	16,090	-	-	16,090	-

▮ 상업시설

구분	도면표시 번호	위치	면적(㎡)				비고
			소계	1단계	2-1단계	2-2단계	
계	-	1개소	3,319	-	-	3,319	-
상업시설	C1	자곡동 183-4 일원	3,319	-	-	3,319	-

4. 위치도 및 토지이용계획도

수서역세권 공공주택지구 위치도



토지이용계획도



III. 평가대상 개요

1. 토지

가. 평가의뢰

일련번호	위치	면적(㎡)	지정용도 비율	건축 관련			현황
				건폐율	용적률	최고높이	
1	상업시설 (C1-1)	1,663	60%이상	60%이하	800%이하	비행안전구역 높이제한	상업나지
2	상업시설 (C1-2)	897	60%이상	60%이하	800%이하	비행안전구역 높이제한	상업나지
3	상업시설 (C1-3)	759	60%이상	60%이하	800%이하	비행안전구역 높이제한	상업나지

구분		상업시설용지
건축물의 용도	도면표시	C
	지정용도	○ 건축물 연면적의 60%이상 ○「건축법」시행령 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종 근린생활시설 (안마원 제외) - 제4호 제2종 근린생활시설 (총포판매소, 장의사, 제조업, 단란주점, 안마시술 소 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 (마권(馬券) 장외발매소, 마권 전화투표소, 경마장·경 륜장·경정장·자동차 경기장, 동물원, 식물원 제외) - 제7호 판매시설 (도매시장 제외) - 제13호 운동시설 (옥외철탑이 설치된 골프연습장, 체육관, 운동장 제외
	허용용도	○「건축법」시행령 별표1에 의한 다음의 용도 - 제12호 수련시설 중 가목 생활권 수련시설에 한함 - 제14호 업무시설 - 제15호 숙박시설 중 나목 관광숙박시설에 한함 - 제16호 위락시설 (무도장, 무도학원, 카지노영업소 제외)
	불허용도	○ 지정·허용용도 이외의 용도
용적률		○ 800퍼센트 이하
건폐율		○ 60퍼센트 이하
최고높이		○ 비행안전구역 높이제한

나. 토지특성

일련번호	위치	블럭지번	지목	면적(㎡)	용도지역	형상	접면도로	비고
1	상업시설(C1-1)	서울특별시 강남구 자곡동 BL 34	대	1,663	일반상업	가장형	중로각지	-
2	상업시설(C1-2)	서울특별시 강남구 자곡동 BL 34-6	대	897	일반상업	가장형	중로각지	-
3	상업시설(C1-3)	서울특별시 강남구 자곡동 BL 34-7	대	759	일반상업	세장형	중로한면	-

Ⅳ. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제1항에 따라 시장가치로 평가함.

▮감정평가에 관한 규칙

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.<개정 2014. 1. 2., 2016. 8. 31., 2022. 1. 21.>
1. "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)을 말한다.

제5조(시장가치기준 원칙)
① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.
② 감정평가법인등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.<개정 2022. 1. 21.>
1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
2. 감정평가 의뢰인(이하 "의뢰인"이라 한다)이 요청하는 경우
3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우

2. 감정평가의 조건

본건은 기준시점 현재 조성 공사중인 토지에 대한 감정평가로서, 귀 요청과 같이 해당 사업의 조성공사 완료 상태를 상정하였으며, 아래와 같이 해당 조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성이 있는 것으로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제2항 등에 따라 조건을 전제로 평가하였음.

구분	감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성 검토
합리성	본건은 '수서역세권 공공주택지구' 내 상업시설용지(C1)으로서 합리성이 인정됨.
적법성	본건이 속한 수서역세권 공공주택지구는 지구단위계획, 관계법령 및 개발계획 등에 따라 조성예정인바, 조건의 적법성이 인정됨.
실현가능성	본건은 조사일 현재 조성 공사가 진행중이며, 사업의 진척도 등을 고려할 때 실현가능성이 인정됨.

3. 참고 및 유의사항

1. 본 감정평가는 매각 목적의 감정평가로 다른 목적의 용도로는 사용은 제한될 수 있으며, 담보 등 타 용도의 감정평가 시에는 내용 등이 달라질 수 있음.

2. 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 건폐율, 용적률, 기타 제한사항 및 토지이용계획사항 등은 귀 제시 자료 등에 의함.

3. 본건은 기준시점 현재 조성공사 중으로서 현장조사 당시 사업의 진척도 및 귀 제시 자료 등을 종합적으로 고려하여 조성공사가 완료된 상태를 조건으로 감정평가하였음.

V. 평가방법

1. 부동산 감정평가방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데,

①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 토지 가치평가는 공시지가비교법, 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

▮감정평가에 관한 규칙

제7조(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.

제11조(감정평가방식) 감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. <개정 2022. 1. 21.>
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

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)
① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. <개정 2022. 1. 21.>

2. 평가방법의 적용

가. 개요

평가대상은 부동산(토지)로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정, 비교·검토하여 평가액을 결정함.

나. 평가방법의 결정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 평가방법으로 하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가액을 결정함.

▮감정평가 및 감정평가사에 관한 법률

제3조(기준)

① 감정평가법인등이 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. <개정 2020. 4. 7.>

▮감정평가에 관한 규칙

제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

Ⅵ. 지역분석

1. 사회적 요인

가. 자연환경

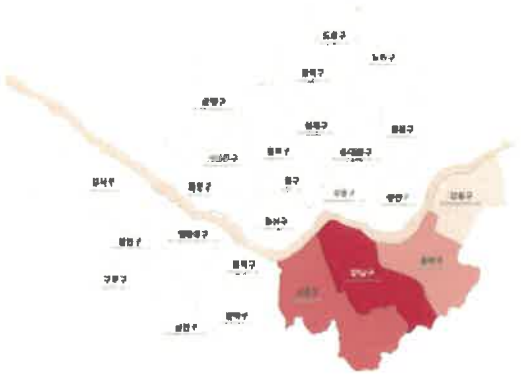
강남구는 수도 서울의 동남부에 위치하여 동쪽은 탄천을 경계로 송파구와 접하고, 서쪽으로는 한남대교를 잇는 강남대로를 따라 서초구와 남쪽은 구룡산, 대모산 능선을 따라 서초구 및 성남시와 경계를 이루고 북쪽은 한강을 경계로 용산구, 성동구와 접하고 있음.

특히 강남구는 교통망이 잘 발달되어 있으며, 다양한 특성을 가진 거리가 다수 조성되어 있고, 무역센터, 공항터미널 등이 위치한 테헤란로 주변은 기존의 무역·금융에 벤처·첨단산업이 발달하고 있음.

압구정·청담동 지역은 패션·예술·영상·애니메이션·유통, 삼성동, 논현동 일대는 화랑·도예·가구 업종이 특화되어 권역별로 균형있게 발전하고 있는 지역으로 대단위 아파트단지, 고급 빌라 등 다수의 고가주택이 소재하며, 대형 백화점, 문화시설, 녹지 등 생활편의시설이 균형 잡혀 있어 주민들이 일상생활을 영위하는데 편리한 입지적 조건을 갖추고 있음.

강남구의 면적은 서울특별시 전체의 6.53%에 해당하는 39.51㎢로서, 행정동 22개(법정동 14개)와 주민조직은 833개 통5,534개 반으로 구성되어 있으며 22개 동 중 가장 큰 면적을 차지하는 동은 세곡동(6.36㎢)임.

자연환경은 남쪽 경계부에 입지한 대모산(293m)과 구룡산(306m) 주변지역을 제외하고는 전체면적의 75.2%가 해발고도 40m이하, 경사 5% 이내의 낮은 평지여서 시가지와 교통발달에 유리한 지형조건을 갖추고 있으며, 연평균 기온은 약 12.9℃, 강수량은 약 1,430㎜, 평균 일조시간은 약 1,950시간임.

서울특별시 강남구	행정구역도
	

나. 인문환경

1) 인구변동분석

가) 시군구 단위 인구변동 추이

(행정안전부 주민등록인구통계)

연도	세대수 (세대)	전년대비 증감	인구수 (명)	전년대비 증감	세대당 인구(명)
2023	239,775	3.01	544,873	2.98	2
2024	245,094	2.22	557,345	2.29	2
2025.12	245,264	0.07	556,330	-0.18	2

나) 읍면동별 인구변동추이

행정동명	인구변화			
	인구수(명)	세대수(가구)	세대당 인구(명)	*전년대비인구증감(%)
합계	556,180	245,267	2.27	-0.21
신사동	15,041	6,527	2.30	-1.49
논현1동	20,688	13,446	1.54	-0.44
논현2동	20,101	11,172	1.80	-0.47
압구정동	25,469	9,949	2.56	-0.34
청담동	24,418	10,724	2.28	1.74
삼성1동	12,704	5,496	2.31	6.46
삼성2동	30,316	13,781	2.20	-0.63
대치1동	23,791	7,223	3.29	-0.61
대치2동	38,471	13,425	2.87	0.42
대치4동	18,099	9,610	1.88	-0.95
역삼1동	34,236	23,907	1.43	0.06
역삼2동	36,107	15,539	2.32	-0.30
도곡1동	20,694	8,364	2.47	0.54
도곡2동	32,140	11,422	2.81	-0.35
개포1동	26,704	9,152	2.92	1.38
개포2동	42,054	14,968	2.81	-0.80
개포3동	16,230	7,229	2.25	-2.81
개포4동	22,983	10,049	2.29	-0.61
세곡동	45,923	20,283	2.26	-0.73
일원본동	22,434	7,951	2.82	-0.70
일원1동	14,059	7,425	1.89	-1.58
수서동	13,518	7,625	1.77	-0.74

다) 전출입현황

연도	구분	총 이동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
		전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2025	강남구	73,101	74,908	28,702	31,051	25,238	24,696	-1,807

2) 주택 수 및 보급률

(2025 강남통계연보)

연도	일반 가구수	합계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
			단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	
2021	164,080	126,005	2,679	6,095	73,836	3,127	36,364	1,507	76.80
2022	165,603	127,057	2,500	5,848	74,959	3,080	36,850	1,448	76.70
2023	167,410	129,421	2,458	5,794	77,146	3,026	37,175	1,448	77.30

※ 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

3) 공공 및 편익시설 등 변동 추이

가) 의료기관 현황

(2025 강남통계연보)

연도	종합병원 (병상수)	병원 (병상수)	의원 (병상수)	치과 (병상수)	한방병원 (병상수)	한의원 (병상수)	보건소 (병상수)	보건분소 (병상수)	부속의원 (병상수)	요양병원 (병상수)
2024	4	34	1,997	540	10	390	1	1	6	6
	3,158	2,153	1,365	43	621	30			1	812

나) 학교 현황

(2025 강남통계연보)

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2024	37	34	24	22			2	2

다) 주택건설실적(주택유형별 건설실적)

구분	계	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트
전국(`25.11)	277,045	17,589	7,407	6,975	4,431	246,877
수도권	140,627	4,487	482	6,517	2,079	127,062
서울	38,990	354	91	4,572	649	33,324

라) 미분양현황

구분	'25.1	'25.2	'25.3	'25.4	'25.5	'25.6	'25.7	'25.8	'25.9	'25.10	'25.11	'25.12
전국	72,624	70,061	68,920	67,793	66,678	63,734	62,244	66,613	66,762	69,069	-	-
수도권	19,748	17,600	16,528	15,905	15,306	13,939	13,283	14,631	15,351	17,551	-	-
서울	1,352	1,002	942	943	989	1,021	1,033	1,106	1,088	1,056	-	-
강남구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2. 경제적 요인

가. 지역경제 현황분석

1) 일반 현황

강남구의 산업별 사업체 수 및 종사자 수 분석은 다음과 같음.

(2025 강남통계연보)

구분	사업체수			종사자수		
	2022	2023	비중	2022	2023	비중
합계	107,804	104,299	100	802,908	772,567	100
건설업	2,981	2,808	3	54,241	49,279	6
공공행정, 국방 및 사회보장행정	56	57	0	7,213	7,726	1
광업	8	5	0	22	21	0
교육 서비스업	5,297	5,485	5	32,632	33,603	4
금융 및 보험업	4,336	4,027	4	35,203	35,607	5
농업, 임업 및 어업	28	19	0	84	131	0
도매 및 소매업	24,648	24,536	24	145,535	142,125	18
보건업 및 사회복지 서비스업	3,510	3,459	3	48,400	50,193	7
부동산업	10,780	10,438	10	37,411	34,266	4
사업시설관리 및 사업지원서비스업	3,239	2,952	3	81,586	68,771	9
수도, 하수 및 폐기물처리, 원료재생업	44	34	0	992	934	0
숙박 및 음식점업	11,838	11,443	11	52,075	53,748	7
예술 스포츠 및 여가관련 서비스업	2,514	2,548	2	9,555	9,278	1
운수 및 창고업	4,344	4,198	4	12,560	12,042	2
전기, 가스, 증기 및 공기조절공급업	95	96	0	1,253	887	0
전문, 과학 및 기술 서비스업	15,593	14,955	14	136,013	133,633	17
정보통신업	9,572	8,835	9	107,306	101,479	13
제조업	2,965	2,466	2	18,501	17,447	2
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업	5,956	5,938	6	22,326	21,397	3

강남구의 산업은 사업체 수를 기준으로 도.소매업, 전문/과학/기술서비스업, 숙박 및 음식점업이 가장 큰 비중을 차지하고 있으며, 종사자 수 기준으로는 도.소매업과 전문/과학/기술서비스업, 정보통신업이 가장 큰 비중을 차지함.

도.소매업과 숙박/음식업은 소규모 형태가 많으며, 업무시설이 밀집한 강남구의 특성상 사무직 종사자가 많아 전반적으로 3차 산업 중심의 서비스업이 지역의 주요 산업을 구성하고 있음.

지가수준이 높은 강남구의 특성에 따라 제조업의 비중은 지속적으로 줄어드는 경향을 보이고 있으며, 신분당선 연장, 지하철 9호선 연장, 패션.문화거리 조성 등으로 호텔, 금융, 보험, 교육서비스, 보건, 복지, 예술, 스포츠, 여가 서비스업이 점차 증가하는 경향을 보이고 있음.

2) 주요개발사업 및 개발계획 현황

가) 개포 구룡마을 도시개발사업 (출처 : 강남구청 공동주택과, SH서울주택도시공사)

① 목적

- 집단 무허가 판자촌으로 형성되어 화재 및 자연재해에 매우 취약하고, 주거환경이 극히 열악한 구룡마을에 대해 쾌적한 도시환경 조성과 공공복리 증진을 위한 도시개발사업을 추진하기 위함.
- 또한 현지 거주민의 재정착 유도, 개발이익 공공환수, 투기세력 차단 및 현지거주민과의 협조체계 유지하여 성공적인 사업이 이루어질 수 있도록 추진코자 함.

② 사업기간

2016. 12. 8 ~ 2027.12.31

③ 사업규모(면적/사업비 등)

267,466.4㎡ / 총건립세대수 3,520세대(3,739세대, 도시계획위원회 조건부 가결) / 1,395,725,000천원

④추진현황 및 일정

- 2016.12.8: 구역지정 및 개발계획 수립, 지형도면 고시
- 2020.6.11: 도시개발구역 지정변경, 개발계획 변경, 실시계획인가 및 지형도면 고시
- 2020.12.31: 도시개발구역 개발계획 및 실시계획 변경 인가, 지형도면 고시
- 2021.7.31: 주민 이주 469세대 완료(43%)
- 2021.8~10.: 개발계획 변경(안) 확정 및 보상공고 등 사업 시행
- 2023.05.01 : 개포구룡마을 도시개발구역 보상계획 공고
- 2023.6.23 : 면적변경(266,502㎡ --->267,466.4㎡)에 따른 개발계획 및 실시계획 변경인가 및 지형도면 고시
- 2024.07.18 : 사업시행 기간 및 용도지역.지구 결정(변경)
  .사업시행기간 : 기정-2016.12.08~2025.12.31
  변경-2016.12.08~2027.12.31
  .용도지역 변경 : 제2종 일반주거지역 134,936㎡ -->35,667㎡
  제3종 일반주거지역 99,403㎡ 신설
  준주거지역 54,865.4㎡ -->53,630.4㎡
  자연녹지지역 77,665㎡ -->78,766㎡

나) 국제업무 및 MICE산업 중심지 육성사업

① 목적

현대차그룹 부지와 COEX 일대를 국제 전시 및 회의, 컨벤션, 관광 등 국제업무와 MICE산업 중심지로 육성하여 지역경제 활성화와 국가경쟁력 강화를 선도하고 국제경제관광 중심도시로 거듭날 수 있도록 복합개발 추진

② 사업기간

2015년 ~ 2032년

③ 사업규모(면적/사업비 등)

- 구역면적 79,341.8㎡, 연면적 913,521.85㎡ / 지상 105층 지하7층(총 5개동)/ 17조 3,130억원(공공기여금 1조 7,491억원)
- 1만5천㎡ 이상의 전시·컨벤션과 국제업무, 공연장, 관광숙박시설 등 국제업무·MICE 핵심기능 등으로 구성할 계획

④ 추진현황 및 일정

- 2009. 7. 2 : 종합무역센타주변지구 제1종지구단위계획 결정고시
- 2014. 9. 18 : 한전본사부지 현대자동차그룹에 매각(10조5천5백억원)
- 2015. 5. 13 : 국제교류복합지구 지구단위계획구역 심의 통과
- 2015. 5. 21 : 교류복합지구 지구단위계획구역 결정(변경) 및 지형도면 고시
- 2016. 3. 17 : 국제교류복합지구 지구단위계획 결정(변경) 및 현대자동차부지 특별계획구역

세부개발계획 결정(안) 열람 공고

현대GBC 건립현황
- 2017. 12. 19 : 건축위원회 심의(조건부 의결)
- 2018. 1 ~ 2018. 5 : 교통, 환경, 지하안전영향평가 완료
- 2019. 1. 7. :수도권정비위원회 심의 조건부 통과(최종 단계)
- 2019. 11.26 : GBC 신축사업 건축허가
- 2020.05 : 현대차그룹부지 착공 승인
- 2025.12 현재 : 실제 착공과 인허가 마무리 단계, '26년 내 착공을 목표

기타 공공기여사업 진행현황

- 국제교류복합지구 도로개선사업 추진- 2020. 3월부터 기본 및 실시설계 진행- 2021. 11월부터 2공구 우선시공분(삼성교 차로 확장, 동부간선도로 진출 램프 위치 조정) 공사 진행

- 국제교류복합지구 보행축 정비사업 추진- 2022. 5월부터 선릉로100길 외 5개 가로(연장 2.12km) 공사 진행하여 선정릉 외부 지선 (2개) 완료
- 탄천·한강변 정비 및 탄천보행교 신설 사업 추진- 2023. 7월부터 실시설계 진행

다) 영동대로 지하공간 복합개발

① 목적

- GTX-A,C 및 KTX연장선 등 철도 노선 및 동부간선도로 광역지하화 등 국가기반 시설 확충
- 영동대로 일대를 서울의 교통, 문화, 관광, MICE 등 국제중심지이자 세계적 명소로 개발

② 사업기간

2015년 ~ 2028년

③ 사업규모(면적/사업비 등)

복합환승센터 630m (지하7층, 연면적 22만㎡), 철도터널 370m / 1조 7,459억원

④ 추진현황 및 일정

- 2015. 5. 13 : 국제교류복합지구 지구단위계획구역 심의 통과
- 2015. 5. 21 : 지구단위계획구역 결정(변경) 및 지형도면 고시
- 2015. 11. 25 : 국토부, 영동대로 지하공간 통합개발 확정 추진 발표
- 2016. 10. 31 : 국토부·서울시 영동대로 복합개발 MOU 체결
- 2017. 6. 29 : 서울시, 영동대로 지하공간 복합개발 기본계획(안) 발표
- 2018. 4. 2 : 광역복합환승센터 개발계획(안) 열람공고
- 2019. 3분기 : 실시설계 및 공사
- 2021. 06.30~2023.7월 현재 : 영동대로 복합개발 토목분야 우선시공분 착공중
- 2025. 상반기 : 1·2공구 건축 및 시스템(전기,텅신 등)공사
- 2026. 상반기 : 건축 및 시스템 공사 단계

- 2028. 10: 영동대로 지하공간 통합개발 준공예정

나. 경제환경 변화

강남구는 'AI·미래산업의 중심지'이자 '글로벌 MICE 도시'로의 도약을 본격화하며 경제 환경의 구조적 변화를 맞이하고 있음.

강남구는 청담동 명품거리의 조성, 한류문화의 중심지 역할, 국제교류복합지구 지정 및 영동대로 지하공간 복합환승센터 추진 등으로 인해 도시브랜드 가치가 크게 올라 기업유치가 더욱 활성화되고 있음.

도산대로 및 압구정 로데오는 한남·청담 대비 상대적으로 합리적인 임대료와 '체험형 매장' 중심의 마케팅이 MZ세대와 외국인 관광객의 유입을 이끌며, 패션 브랜드의 플래그십 스토어와 하이엔드 식음료(F&B)매장이 밀집하며 활기를 띠고 있음.

국제교류복합지구(코엑스~잠실종합운동장 일대) 추진 및 영동대로 지하공간 통합개발 추진 등에 따라 장기적으로 삼성동을 중심으로 역동적 변화가 예상되고 있음.

수서역세권 복합개발계획 등의 추진으로 이 부근은 거주 수요 및 유동인구가 증가하고 있으며, 지속적인 추가 인구 유입이 예상됨.

반면 신사동 가로수길은 과도한 임대료(젠트리피케이션)와 온라인 소비의 확산, 대형 브랜드 중심의 획일화된 구성으로 상권 고유의 매력이 떨어짐에 따라 최근 1층 상가공실률이 40%를 상회하는 등 상권이 활력을 잃어가고 있음.

향후 프라임 오피스 수요가 높은 삼성·역삼 권역과 체험형 리테일이 강한 도산대로는 견고한 상승세를 이어갈 것으로 보이는 반면 특색 없는 기존 노후 상권은 공실 장기화가 우려됨. 또한 영동대로 복합개발과 연계된 MICE 산업 인프라가 구축됨에 따라 글로벌 자본 유입과 외국인 비즈니스 관광 소비가 강남 경제의 새로운 동력이 될 것으로 보임.

3. 행정적 요인

가. 행정구역 변경현황

-

나. 거래동향 추이

구분		2024년	2025년
전국	거래금액	518,284.8억원	540,177.7억원
	거래건수	103,423건	102,031건
서울특별시	거래금액	144,395.7억원	165,173.5억원
	거래건수	12,121건	13,743건
강남구	거래금액	24,761.7억원	21,409.3억원
	거래건수	758건	721건

다. 지가변동률 동향

구분	'24년 누계	'25년(11월) 누계
강남구 평균	5.23	5.626
역삼동	7.806	7.926
개포동	3.001	2.881
청담동	5.817	6.376
삼성동	5.964	5.961
대치동	4.691	5.014
신사동	6.85	7.417
논현동	5.709	6.73
압구정동	5.611	7.273
세곡동	1.862	1.909
자곡동	1.862	1.909
율현동	1.862	1.909
일원동	2.467	2.424
수서동	2.467	2.424
도곡동	2.416	3.078

라. 지가동향 분석

강남구의 지가변동률은 24년 대비 전반적으로 상승하였는데, 이는 미국 연준의 기준금리 인하기조와 각종 인프라 및 양호한 주거환경으로 상급지로 분류되는 용산구, 강남3구 등 서울핵심지역 부동산으로 시중자금이 많이 유입되어 해당지역의 부동산거래가 많이 늘고 가격도 상승세를 유지하였던 것으로 분석됨.

상기한 사회 및 국·내외 부동산시장 환경에도 불구하고 강남구의 부동산 거래건수 및 거래금액은 전년비 하락하였음.

이는 정부의 가계부채 관리와 초강력 대출규제(특히 10·15대책)와 아파트의 경우 토지거래허가구역 지정으로 인한 활발한 손바뀜이 어려웠기 때문인 것으로 보임.

"똘똘한 자산 선호현상"과 금리인하 기조 및 영동대로 복합개발 등 대형 호재가 현실화되는 등 전반적으로는 강남 부동산시장이 강보합세를 보일 것으로 보이나, 정부의 규제정도가 거래 활성화 및 지가추이에 핵심변수가 될 것으로 예상됨.

Ⅶ. 대상토지 개황 및 입지현황

1. 위치 및 주위환경

평가대상 토지들은 서울특별시 강남구 수서동 소재 '수서역'(지하철 3호선, 수인분당선, GTX-A 및 고속철도) 남동측 인근 「수서역세권 공공주택개발지구」 내 위치하며, 주위는 철도시설, 공동주택 및 근린생활시설 등이 소재하며 주위환경은 대체로 보통임.

2. 교통상황

대상토지 인근까지 차량 진·출입이 가능하며, 인근에 '수서역'(지하철 3호선, 수인분당선, GTX-A 및 고속철도) 및 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 접근성은 비교적 양호한 편임.

3. 토지형태 및 이용상황

대상토지 일련번호(1~3)의 형상은 각각 가장형, 가장형 및 세장형이며, 일련번호(1~3) 공히 상업나지 상태이나 지정용도가 있는 토지임.

4. 인접도로 상태

일련번호(1)은 북서측으로 노폭 약 24미터, 남서측으로 노폭 약 10미터 내외의 예정 도로에 각각 접함.

일련번호(2)는 북서측으로 노폭 약 24미터, 북동측으로 노폭 약 20미터 내외의 예정 도로에 각각 접함.

일련번호(3)은 북동측으로 노폭 약 20미터 내외의 예정 도로에 접함.

5. 토지이용계획

일반상업지역임.

Ⅷ. 공시지가기준법

1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 대상토지와 가치형성요인(개별요인)이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	=	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인보정

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 선정기준

비교표준지는 ①용도지역, 지구, 구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷하고, ②이용상황이 같거나 비슷하고 ③주변환경이 같거나 비슷하고 ④인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 표준지를 선정함.

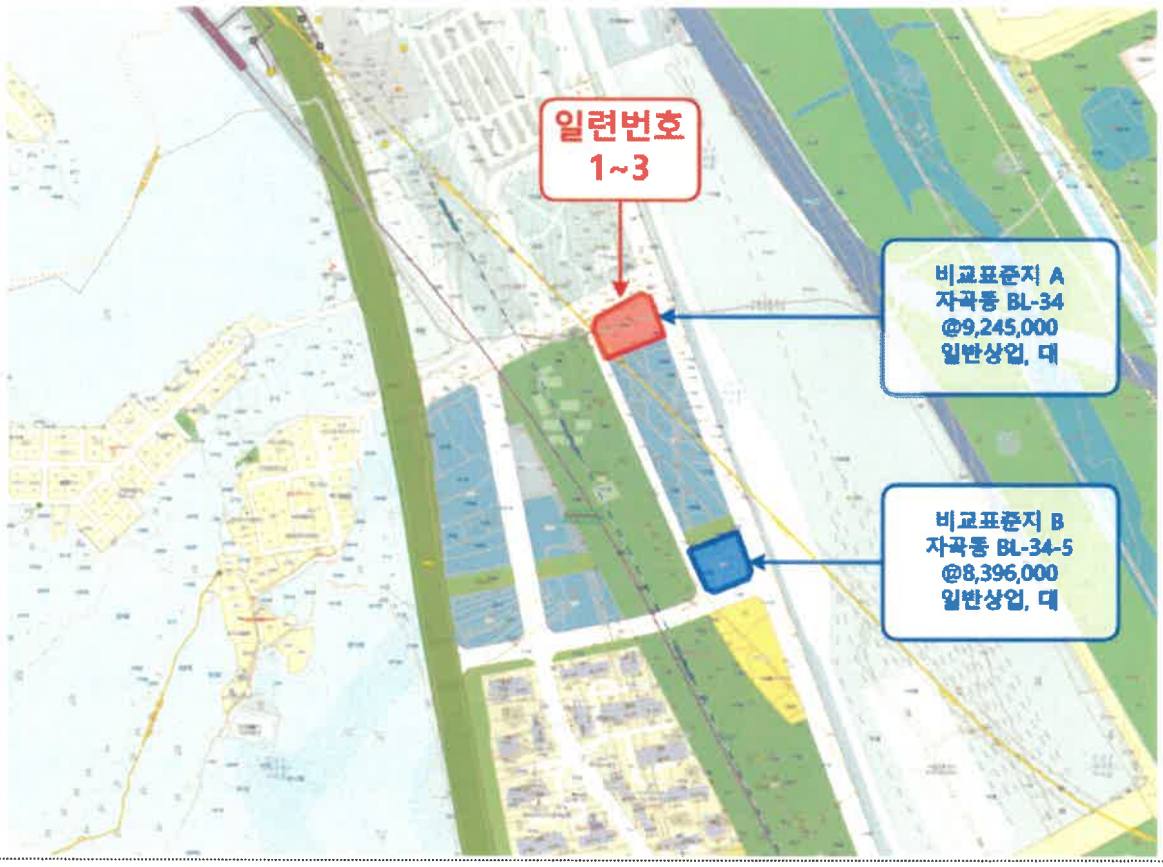
나. 비교표준지 선정

기준시점 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2026년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가까이에 있는 다음의 표준지들 중에서 상대적으로 비교가능성이 큰 표준지<A>를 비교표준지로 선정함.

<서울특별시 강남구> (공시기준일 : 2026.01.01)

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	자곡동 BL-34	1,663	대	상업 나지	일반 상업	중로 각지	가장형 평 지	9,245,000	본건 C1-1
B	자곡동 BL-34-5	2,895	대	상업 나지	일반 상업	중로 각지	정방형 평 지	8,396,000	B3-4

표준지 위치도



3. 시점수정

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 제2항 의거 비교표준지가 소재하는 강남구의 상업지역 지가변동률과 생산자물가지수를 비교 검토하여 시점수정치를 결정함.

나. 서울특별시 강남구 지가변동률

비교표준지가 소재하는 서울특별시 강남구 상업지역 지가변동률은 다음과 같음.

비교 표준지	기간	지가변동률 (시점수정치)	산식
A	2026.01.01 ~ 2026.01.26	0.543% (1.00543)	서울특별시 강남구 (26.01.01~26.01.26) (상업) 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.647 (1 + 0.00647 * 26/31) ≒ 1.00543

※ 기준시점 지가변동률이 2025년 12월 이후의 지가변동률은 공시되지 아니하여, 직전월의 변동률을 연장 적용함.

다. 생산자물가지수 기준

- ▶ 2025년 12월 : 121.76(2020=100)
- ▶ 2025년 12월 : 121.76(2020=100)
- ▶ 생산자물가상승률 : 121.76 / 121.76 ≒ 1.00000

라. 적용 시점수정치

생산자물가지수는 거시적인 물가지표로 해당 지역의 지가변동을 잘 나타내기 어려우므로 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 강남구 상업지역의 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

▮적용 시점수정치

비교 표준지	기간	시점수정치	비고
A	2026.01.01 ~ 2026.01.26	1.00543	상업지역

※ 기준시점 지가변동률이 2025년 12월 이후의 지가변동률은 공시되지 아니하여, 직전월의 변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

대상토지 전체는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. (1.000)

▮지역요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	교통의 편의성	인근교통시설의 편의성
		주차시설의 정비
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차금지 등)
	중심 및 공공시설의 접근성	관공서 등 공공시설과의 접근성
		중심지와의 접근성
환경조건	상업 및 업무시설의 배치상태	대형 상가 또는 대형 오피스의 규모(연면적)
		문화집회시설 및 고객유인시설 등
		부적합한 시설의 상태 (공장, 창고, 주택 등)
		전선 등의 지중화
	상권의 성숙도 및 경쟁력	고객의 통행량
		상가의 연립성
		상가의 전문화와 집단화
		고층화 이용정도
		인근교통시설의 이용승객수
	배후지 상태	배후지의 규모 및 질
	자연환경	지반, 지질 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한,고도제한,기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

5. 개별요인 비교

▮ 일련번호 1 / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교					
조건	항목	세항목	A	대상 토지	비고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	1.00	대상토지가 표준지로서 대등함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	1.00	대상토지가 표준지로서 대등함.
		공공시설의 접근성 (관공서 등)			
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		주차시설의 양부			
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)			
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	1.00	대상토지가 표준지로서 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.00	대상토지가 표준지로서 대등함.
		접면 너비 및 깊이			
		형상			
	방위, 고저 등	방위			
		고저 (경사지 등)			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등			
	토지이용 상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대상토지가 표준지로서 대등함.
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대상토지가 표준지로서 대등함.
		기타			
개별요인 계			1.000	1.000	

▮ 일련번호 2 / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교

조건	항목	세항목	A	대상 토지	비고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	1.00	대체로 대등함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함.
		공공시설의 접근성 (관공서 등)			
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		주차시설의 양부			
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)			
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	0.99	대상토지는 비교표준지 대비 고객의 유동성 및 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.00	대체로 대등함.
		접면 너비 및 깊이			
		형상			
	방위, 고저 등	방위			
		고저 (경사지 등)			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등			
	토지이용 상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.02	대상토지는 비교표준지 대비 건폐율 및 용적률이 대등하나 (60%/800%) 도시철도 저촉(지하철 수인분당선) 등에서 우세함.
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함.
		기타			
개별요인 계			1.000	1.010	

▮ 일련번호 3 / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교					
조건	항목	세항목	A	대상 토지	비고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	0.98	대상토지는 비교표준지 대비 가로의 폭(대상토지 폭 20미터, 비교표준지 폭 24미터 예정도로에 접함) 등에서 열세함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함.
		공공시설의 접근성 (관공서 등)			
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		주차시설의 양부			
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)			
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	0.98	대상토지는 비교표준지 대비 고객의 유동성 및 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	0.99	대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태(각지) 등에서 열세함.
		접면 너비 및 깊이			
		형상			
	방위, 고저 등	방위			
		고저 (경사지 등)			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등			
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.02	대상토지는 비교표준지 대비 건폐율 및 용적률이 대등하나 (60%/800%) 도시철도 저촉(지하철 수인분당선) 등에서 우세함.
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함.
		기타			
개별요인 계			1.000	0.970	

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10 선고 98두6067, 1993.9.10 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\frac{\text{비교사례 기준 비교표준지 단가}}{\text{기준시점 비교표준지 단가}} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

다. 수서역세권 공공주택지구 내 평가사례 및 낙찰사례

1) 수서역세권 공공주택지구 내 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회, KAPA HUB)

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	용도지역	평가목적	비고
①	자곡동 BL-34-1	4,374	대	2024.10.31	17,500,000	일반상업	매각	B3-1
②	자곡동 BL-34-5	2,877	대	2024.10.31	19,200,000	일반상업	매각	B3-4
③	자곡동 BL-32	6,635	대	2022.12.30	25,500,000	일반상업	매각	B1-1
④	자곡동 G1	6,319	대	2025.03.10	14,500,000	준주거	매각	-

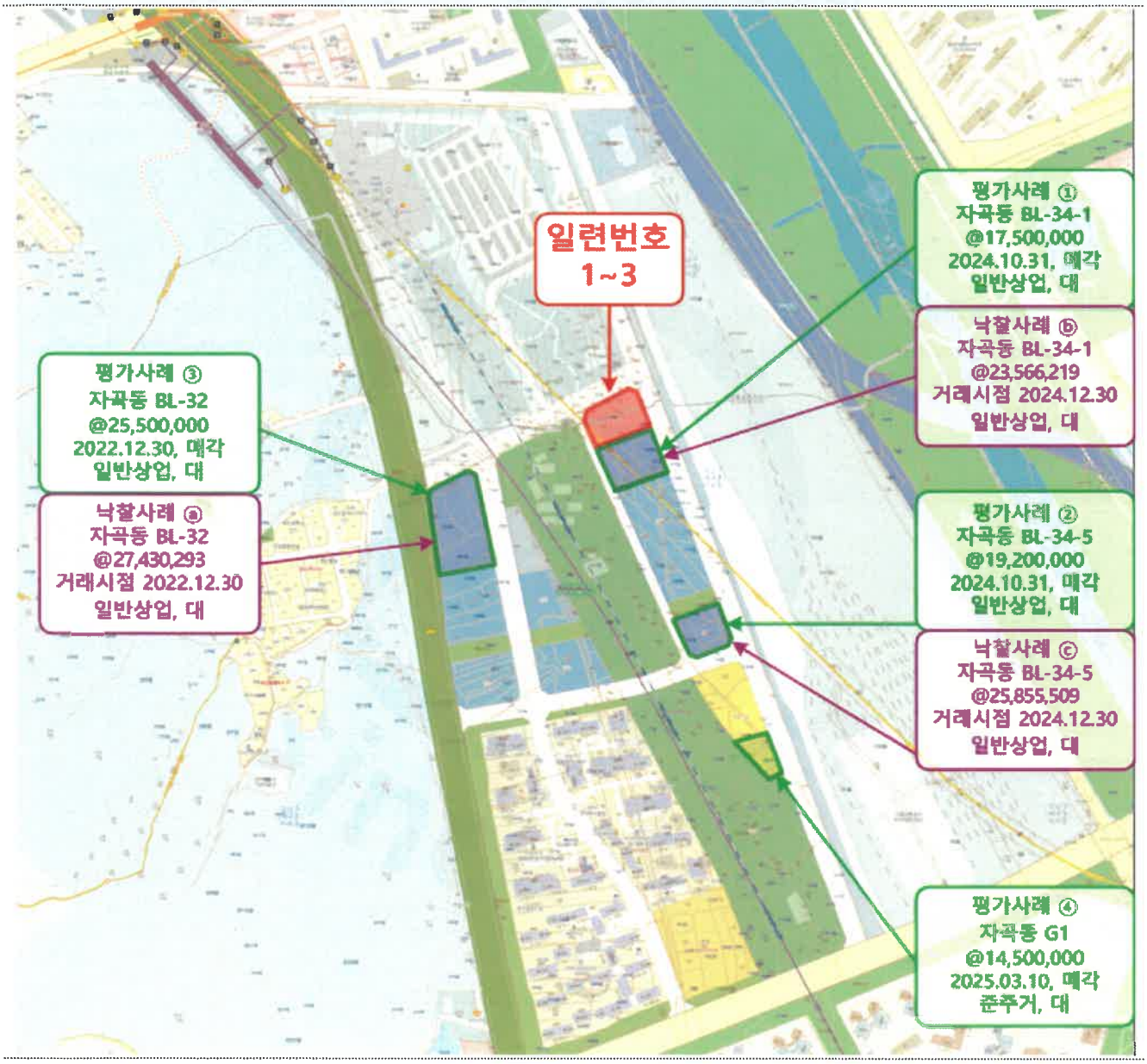
2) 수서역세권 공공주택지구 내 낙찰사례

(출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 등)

기호	소재지 지번	대지 면적 (㎡)	지목	거래시점	거래가액(원) (토지단가(원/㎡))	용도 지역	비고
ⓐ	자곡동 BL-32	6,635	대	2022.12.30	182,000,000,000 (@27,430,293)	일반 상업	B1-1
	① 개요 사례는 본 사업지 내 업무·유통시설(첨단유통업무단지)용지의 낙찰사례로서, 건폐율 및 용적률 각각 60% 및 800%임. ② 토지가액 : 182,000,000,000원 ÷ 6,635㎡ ≒ 27,430,293원/㎡						
ⓑ	자곡동 BL-34-1	4,374	대	2024.12.30	103,078,643,442 (@23,566,219)	일반 상업	B3-1
	① 개요 사례는 본 사업지 내 업무·유통시설(차세대 신기술·신산업단지)용지의 낙찰사례로서, 건폐율 및 용적률 각각 60% 및 800%임. ② 토지가액 : 103,078,643,442원 ÷ 4,374㎡ ≒ 23,566,219원/㎡						
ⓒ	자곡동 BL-34-5	2,877	대	2024.12.30	74,386,300,058 (@25,855,509)	일반 상업	B3-4
	① 개요 사례는 본 사업지 내 업무·유통시설(차세대 신기술·신산업단지)용지의 낙찰사례로서, 건폐율 및 용적률 각각 60% 및 800%임. ② 토지가액 : 74,386,300,058원 ÷ 2,877㎡ ≒ 25,855,509원/㎡						

3) 수서역세권 공공주택지구 내 평가사례 및 낙찰사례 위치도

수서역세권 공공주택지구 내 평가사례 및 낙찰사례



라. 인근지역 평가사례 및 거래사례

1) 인근지역 평가사례

<서울특별시 강남구> (출처 : 한국감정평가사협회, KAPA HUB)

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	용도지역	평가목적	비고
⑤	수서동 726-1외	665	대	2023.12.31	26,700,000	일반상업	자산재평가	관련지번 726-2
⑥	수서동 717-4	697.7	대	2023.03.31	25,800,000	일반상업	자산재평가	-
⑦	수서동 714-1	350.8	대	2024.12.27	32,000,000	일반상업	자산재평가	-
⑧	세곡동 612	1,157.4	대	2024.04.16	16,200,000	일반상업	시가참고	-

2) 인근지역 거래사례

<서울특별시 강남구> (출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등)

기호	소재지 지번	대지 면적 (㎡)	지목	거래시점	거래가액(원) (토지단가(원/㎡))	용도 지역	비고
ⓓ	자곡동 591	3,359.2	대	2023.10.31	87,291,000,000 (@25,985,651)	일반 상업	토지만의 거래사례
	① 개요 서울강남 공공주택지구 내 업무시설용지의 거래사례로서, 건폐율 및 용적률 각각 60% 및 600%임. ② 토지가액 : 87,291,000,000원 ÷ 3,359.2㎡ ≒ 25,985,651원/㎡						
ⓔ	자곡동 599	1,045.1	차	2025.11.25	12,980,142,000 (@12,420,000)	일반 상업	미등기
	① 개요 서울강남 공공주택지구 내 주차장 용지의 거래사례로서(미등기), 건폐율 및 용적률 각각 90% 및 600%임. ② 토지가액 : 12,980,142,000원 ÷ 1,045.1㎡ ≒ 12,420,000원/㎡						

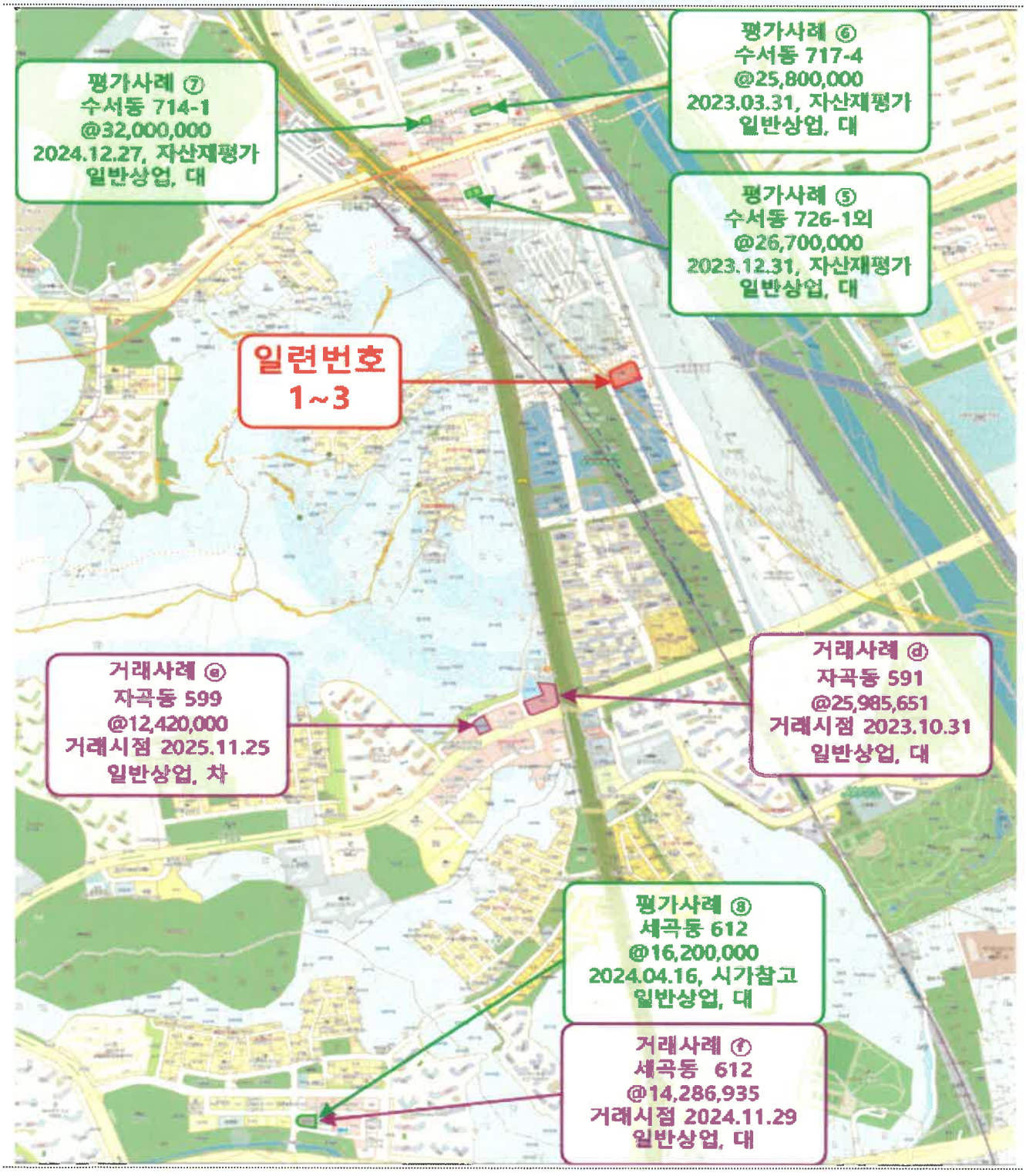
<서울특별시 강남구> (출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등)

기호	소재지 지번	대지 면적 (㎡)	지목	거래시점	거래가액(원) (토지단가(원/㎡))	용도 지역	비고
ⓕ	세곡동 612	1,157.4	대	2024.11.29	30,300,000,000 (@14,286,935)	일반 상업	토지,건물 거래
	① 개요 서울강남 공공주택지구 내 상업시설용지로서, 건폐율 및 용적률 각각 60% 및 480%임. ② 건물개요 · 주용도 : 의료시설(요양병원),근린생활시설 (명칭:세곡동 재활병원) · 구조 : 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 · 사용승인일 : 2021년 8월 31일 사용승인 · 규모 : 연면적 8,134.93㎡ 지하4~지상8층 ③ 건물가액 : @1,692,000(1,800,000원/㎡ × 47/50) × 8,134.93㎡ ≒ 13,764,301,560원 ④ 토지가액 : (30,300,000,000- ②)원 ÷ 1,157.4㎡ ≒ 14,286,935원/㎡						

(주)정일감정평가법인

3) 인근지역 평가사례 및 거래사례 위치도

인근지역 평가사례 및 거래사례 위치도



마. 비교사례 선정

인근지역 내 위치하며 대상 및 비교표준지와 용도지역, 이용상황 및 제반 주변환경 등이 유사한 사례들 중에서 비교가능성이 높은 다음의 평가사례⑦을 적용함.

<서울특별시 강남구> (출처 : 한국감정평가사협회, KAPA HUB)

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	용도지역	평가목적	비고
⑦	수서동 714-1	350.8	대	2024.12.27	32,000,000	일반상업	자산재평가	-

바. 보정 격차 산정

▮그 밖의 보정 격차 산정

구분	기준단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가액 (원/㎡)	격차
기준시점 평가사례⑦기준 비교표준가액	32,000,000	-	1.07757	1.000	0.719	24,792,731	2.667
기준시점 비교표준지가액	9,245,000	-	1.00543	1.000	-	9,295,200	

산정 내역							
사정보정	평가사례로서 사정보정은 불필요함.						
시점수정	서울특별시 강남구 상업지역 (2024.12.27 ~ 2026.01.26) : 1.07757 서울특별시 강남구 상업지역 (2026.01.01 ~ 2026.01.26) : 1.00543						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함.(1.000)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	격차율 계
	0.95	0.90	0.85	1.01	0.98	1.00	0.719
	비교표준지A는 평가사례⑦ 대비 획지조건(접면도로의 상태(각지) 등)에서 우세하나 가로조건(가로의 폭 등에서 우세하나 계통성 등에서 열세하여 전반적으로 열세함), 접근조건(상업지역 중심과의 접근성 및 대중교통시설과의 접근성 등), 환경조건(고객 유동성과의 적합성 및 인근환경 등) 및 행정적조건(건폐율 및 용적률은 각각 60% 및 800%으로 대등하나 비교표준지는 도시철도 저촉(지하철 분당선) 등에서 열세함)에서 열세하여 전반적으로 열세함.						

사. 인근지역 정상지가 수준

용도지역	토지용도	가격수준	비고
일반상업	상업용	23,000,000~26,000,000원/㎡ 내외	지정용도 유무·비율, 용적률 등 지구단위계획 내용 및 접면도로 위치 등에 따라 가격층화가 있음.

아. 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정 내용	적용 그 밖의 요인 보정치	
산정된 그 밖의 보정격차, 인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함.	비교표준지 A	2.66

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액 결정

▮단가 : 비교표준지 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 보정

일련번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	9,245,000	1.00543	1.000	1.000	2.66	24,725,233	24,700,000
2	9,245,000	1.00543	1.000	1.010	2.66	24,972,485	25,000,000
3	9,245,000	1.00543	1.000	0.970	2.66	23,983,476	24,000,000

(주)정일감정평가법인 JUNG IL APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

IX. 거래사례비교법

1. 개요

대상토지와 인근지역에 위치한 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 거래사례를 선정하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 고려하여 대상토지의 가액을 산정함.

토지가격(원/㎡) = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 비교 × 개별요인 비교

2. 비교 거래사례 선정

인근지역 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등에서 상대적으로 비교가능성이 있는 <낙찰사례ⓑ>를 선정함.

(출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 등)

기호	소재지 지번	대지 면적 (㎡)	지목	거래시점	거래가액(원) (토지단가(원/㎡))	용도 지역	비고
ⓑ	자곡동 BL-34-1	4,374	대	2024.12.30	103,078,643,442 (@23,566,219)	일반 상업	B3-1
	① 개요 사례는 수서역세권 공공주택지구 내 업무·유통시설(차세대 신기술·신산업단지)용지의 낙찰사례로서, 건폐율 및 용적률 각각 60% 및 800%임. ② 토지가액 : 103,078,643,442원 ÷ 4,374㎡ ≒ 23,566,219원/㎡						

3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

4. 시점수정

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 제2항 의거 비교사례가 소재하는 강남구의 상업지역 지가변동률과 생산자물가지수를 비교 검토하여 시점수정치을 결정함.

나. 서울특별시 강남구 지가변동률

사례가 소재하는 서울특별시 강남구 상업지역 지가변동률에 의한 시점수정치는 다음과 같음.

비교 사례	기간	지가변동률 (시점수정치)	산식
ⓑ	2024.12.30 ~ 2026.01.26	7.717% (1.07717)	서울특별시 강남구 (24.12.30~26.01.26) (상업) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.393 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 7.108 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.647 (1 + 0.00393 * 2/31) * (1 + 0.07108) * (1 + 0.00647 * 26/31) ≒ 1.07717

※ 기준시점 지가변동률이 2025년 12월 이후의 지가변동률은 공시되지 아니하여, 직전월의 변동률을 연장 적용함.

다. 생산자물가지수 기준

- ▶ 2024년 11월 : 119.10(2020=100)
- ▶ 2025년 12월 : 121.76(2020=100)
- ▶ 생산자물가상승률 : 121.76 /119.10 ≒ 1.02233(약 2.233% 상승)

라. 적용 시점수정치

생산자물가지수는 거시적인 물가지표로 해당 지역의 지가변동을 잘 나타내기 어려우므로 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 사례가 소재하는 강남구의 상업지역 지가변동률을 기준으로 거래일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

▮적용 시점수정치

비교사례	기간	시점수정치	비고
ⓑ	2024.12.30 ~ 2026.01.26	1.07717	상업지역

※ 기준시점 지가변동률이 2025년 12월 이후의 지가변동률은 공시되지 아니하여, 직전월의 변동률을 연장 적용함.

5. 지역요인 비교

대상토지 전체는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. (1.000)

▮지역요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	교통의 편의성	인근교통시설의 편의성
		주차시설의 정비
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차금지 등)
	중심 및 공공시설의 접근성	관공서 등 공공시설과의 접근성
		중심지와의 접근성
환경조건	상업 및 업무시설의 배치상태	대형 상가 또는 대형 오피스의 규모(연면적)
		문화집회시설 및 고객유인시설 등
		부적합한 시설의 상태 (공장, 창고, 주택 등)
		전선 등의 지중화
	상권의 성숙도 및 경쟁력	고객의 통행량
		상가의 연립성
		상가의 전문화와 집단화
		고층화 이용정도
		인근교통시설의 이용승객수
	배후지 상태	배후지의 규모 및 질
	자연환경	지반, 지질 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한,고도제한,기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

6. 개별요인 비교

▮ 일련번호 1 / 낙찰사례ⓑ 비교

개별요인 비교					
조건	항목	세항목	ⓑ	대상 토지	비고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	1.02	대상토지는 거래사례ⓑ 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함.
		공공시설의 접근성 (관공서 등)			
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		주차시설의 양부			
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)			
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	1.02	대상토지는 거래사례ⓑ 대비 고객의 유동성 및 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.00	대체로 대등함.
		접면 너비 및 깊이			
		형상			
	방위, 고저 등	방위			
		고저 (경사지 등)			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등			
	토지이용 상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함.
		기타			
개별요인 계			1.000	1.040	

■ 일련번호 2 / 낙찰사례ⓑ 비교

개별요인 비교					
조건	항목	세항목	ⓑ	대상 토지	비고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	1.02	대상토지는 거래사례ⓑ 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함.
		공공시설의 접근성 (관공서 등)			
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		주차시설의 양부			
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)			
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	1.01	대상토지는 거래사례ⓑ 대비 고객의 유동성 및 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.00	대체로 대등함.
		접면 너비 및 깊이			
		형상			
	방위, 고저 등	방위			
		고저 (경사지 등)			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등			
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.02	대상토지는 거래사례ⓑ 대비 건폐율 및 용적률이 대등하나 (60%/800%) 도시철도 저촉(지하철 수인분당선) 등에서 우세함.
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함.
		기타			
개별요인 계			1.000	1.051	

▮ 일련번호 3 / 낙찰사례ⓑ 비교

개별요인 비교

조건	항목	세항목	ⓑ	대상 토지	비고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	1.00	대체로 대등함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함.
		공공시설의 접근성 (관공서 등)			
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		주차시설의 양부			
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)			
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	1.00	대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	0.99	대상토지는 비교표준지 대비 접면도로의 상태(각지) 등에서 열세함.
		접면 너비 및 깊이			
		형상			
	방위, 고저 등	방위			
		고저 (경사지 등)			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등			
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.02	대상토지는 거래사례ⓑ 대비 건폐율 및 용적률이 대등하나 (60%/800%) 도시철도 저촉(지하철 수인분당선) 등에서 우세함.
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함.
		기타			
개별요인 계			1.000	1.010	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

▮단가 : 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	23,566,219	1.000	1.07717	1.000	1.040	26,400,217	26,400,000
2	23,566,219	1.000	1.07717	1.000	1.051	26,679,450	26,700,000
3	23,566,219	1.000	1.07717	1.000	1.010	25,638,672	25,600,000

X. 감정평가액의 결정

1. 시산가액의 검토의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 공시지가기준법과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 검토하였을 때, 각각의 방법에 의한 시산가액은 다음과 같이 산출되었는데, 평가전례, 거래사례, 인근의 지가동향 등을 감안할 때 각 시산가액의 합리성은 인정된다고 판단됨.

<서울특별시 강남구>

일련번호	소재지 지번	지목	면적	공시지가 기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례 기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)
1	자곡동 BL 34 (C1-1)	대	1,663	24,700,000	26,400,000
2	자곡동 BL 34-6 (C1-2)	대	897	25,000,000	26,700,000
3	자곡동 BL 34-7 (C1-3)	대	759	24,000,000	25,600,000

2. 감정평가액의 결정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등 평가관련 규정 등에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 평가금액으로 결정함.

<서울특별시 강남구>

일련번호	소재지 지번	토지단가 (원/㎡)	면적(㎡)		토지가액(원)	비고
			공부	사정		
1	자곡동 BL 34 (C1-1)	24,700,000	1,663	1,663	41,076,100,000	-
2	자곡동 BL 34-6 (C1-2)	25,000,000	897	897	22,425,000,000	-
3	자곡동 BL 34-7 (C1-3)	24,000,000	759	759	18,216,000,000	-
합계			3,319	3,319	81,717,100,000	

A2601-1-045

토지 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
1	서울특별시 강남구 자곡동 수서역세권 공공주택 지구	BL 34 (C1-1)	대	일반상업지역	1,663	1,663	24,700,000	41,076,100,000	상업시설용지
2	상동	BL 34-6 (C1-2)	대	일반상업지역	897	897	25,000,000	22,425,000,000	상업시설용지
3	상동	BL 34-7 (C1-3)	대	일반상업지역	759	759	24,000,000	18,216,000,000	상업시설용지
	합 계			< 이 하 여 백 >				₩81,717,100,000.-	

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]



[본건 및 주위전경]



[본건 및 주위전경]

(주)감정평가법인