

# 종료시점 단가 산정 내역서

(홍은동 439-1 외 1필지)

## □ 사업개요

가. 사업명 : 홍은동 주거복합아파트신축공사

나. 위치 : 홍은동 439-1 외 1필지(확정지번 : 홍은동 439-1)

다. 사업기간 : 2012.7.24(개시시점) ~ 2014.12.15(종료시점)

라. 사업면적 : 3,271.8㎡

마. 건축규모 : 지하3층,지상17층 아파트(88세대) 및 오피스텔(18호), 연면적 14,355.21㎡

## □ 위치 및 현장사진



## □ 비교표준지 선정 현황

(단위 : 원/㎡)

| 구분                    |      | 1안(우리구 안)                                   | 2안                                       | 3안                                       | 비고 |
|-----------------------|------|---|--|--|----|
| 비<br>교<br>표<br>준<br>지 | 지번   | 홍은동 171-5                                   | 홍은동 441-8                                | 홍은동 102-1                                |    |
|                       | 이용상황 | 상업용   | 주거나지                                     | 주상용                                      |    |
|                       | 건물규모 | 지상6층<br>연면적:921.88㎡<br>2012.10.17준공         | 지상1층, 지상2층<br>연면적:241.65㎡<br>1991.8.14준공 | 지하1층, 지상1층<br>연면적:617.1㎡<br>1988.12.10준공 |    |
|                       | 공시지가 | 3,480,000원/㎡                                | 1,870,000원/㎡                             | 3,170,000원/㎡                             |    |
| 사<br>업<br>대<br>상<br>지 | 지번   | 홍은동 439-1 외 1필지(확정지번 : 홍은동 439-1)           |  |  |    |
|                       | 이용상황 | 주상용(아파트)                                    |  |  |    |
|                       | 건물규모 | 지하3층, 지상17층, 연면적:14,355.21㎡<br>2014.12.12준공 |  |  |    |
|                       | 산정가격 | 3,205,000원/㎡                                | 3,715,000원/㎡                             | 3,708,000원/㎡                             |    |




□ 사업대상지 토지특성 조사 현황

| 소재지       | 면적(m <sup>2</sup> ) | 지목 | 용도<br>지역   | 토지<br>용도     | 고저 | 형상  | 도로<br>접면 | 철도<br>거리   |
|-----------|---------------------|----|------------|--------------|----|-----|----------|------------|
| 홍은동 439-1 | 3,271.8             | 대  | 3종일반<br>주거 | 주상용<br>(아파트) | 평지 | 가장형 | 광대소각     | 100M<br>이상 |

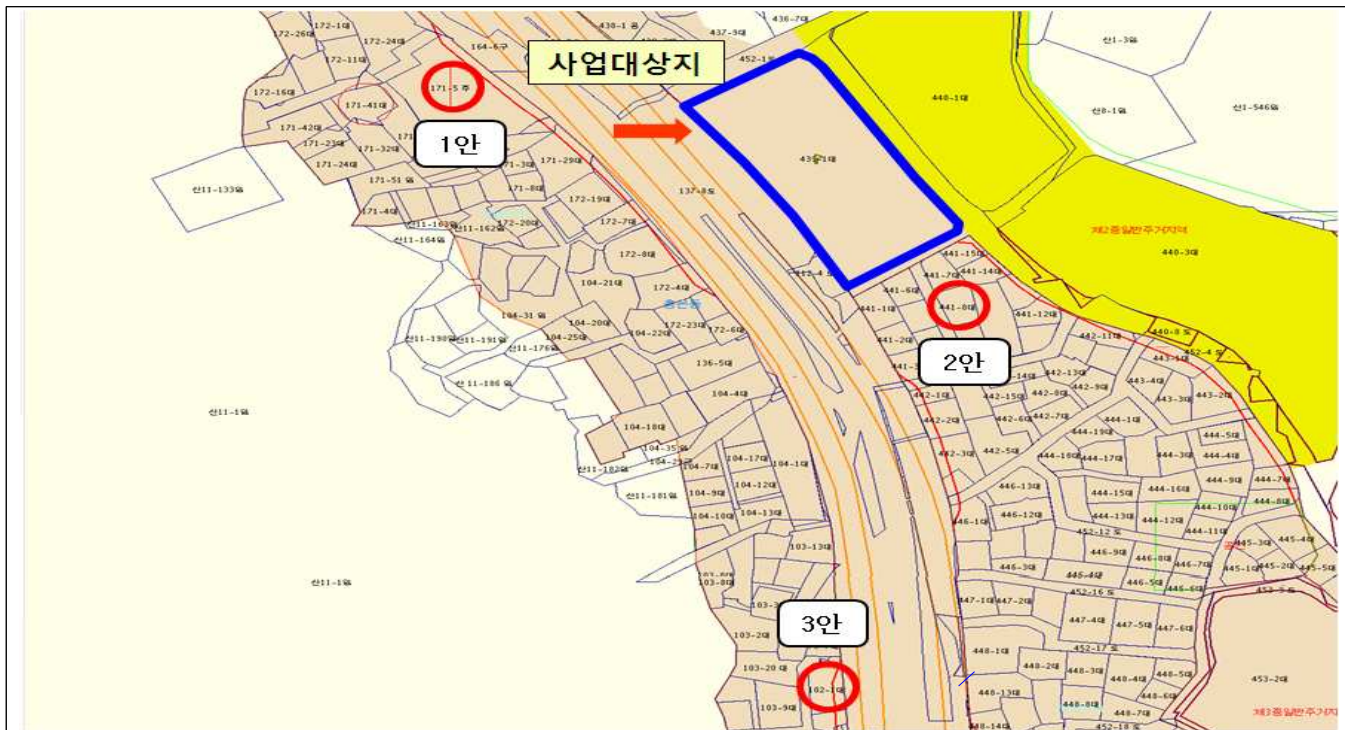
□ 각 안별 산정가격 현황(표준지 1~3안 비교)

| 토지특성<br>항목          | 대상지               | 비교 표준지                          |      |                                 |      |                                 |      |
|---------------------|-------------------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|
|                     | 홍은동 439-1<br>외1필지 | 제1안표준지<br>(홍은동 171-5)           |      | 제2안표준지<br>(홍은동 441-8)           |      | 제3안표준지<br>(홍은동 102-1)           |      |
|                     | 토지특성              | 토지특성                            | 배율   | 토지특성                            | 배율   | 토지특성                            | 배율   |
| 지목                  | 대                 | 대                               | -    | 대                               | -    | 대                               | -    |
| 면적(m <sup>2</sup> ) | 3,271.8           | 447.9                           | -    | 133.5                           | -    | 184.0                           | -    |
| 용도지역                | 3종주거              | 3종주거                            | -    | 3종주거                            | -    | 3종주거                            | -    |
| 이용상황                | 주상용<br>(아파트)      | 상업용                             | 0.78 | 주거나지                            | 1.09 | 주상용                             | -    |
| 고저                  | 평지                | 평지                              | -    | 급경사                             | 1.15 | 평지                              | -    |
| 형상                  | 가장형               | 부정형                             | 1.11 | 사다리                             | 1.05 | 사다리                             | 1.05 |
| 도로접면                | 광대소각              | 광대세각                            | 1.04 | 세로(불)                           | 1.51 | 광대한면                            | 1.09 |
| 철도                  | 100M이상            | 100M이상                          | -    | 100M이상                          | -    | 100M이상                          | -    |
| 표준지공시지가             |                   | 3,480,000원/m <sup>2</sup>       |      | 1,870,000원/m <sup>2</sup>       |      | 3,170,000원/m <sup>2</sup>       |      |
| 가격 배율               |                   | 0.900                           |      | 1.987                           |      | 1.144                           |      |
| <b>산정 지가</b>        |                   | <b>3,205,000원/m<sup>2</sup></b> |      | <b>3,715,000원/m<sup>2</sup></b> |      | <b>3,708,000원/m<sup>2</sup></b> |      |

□ 각 안별 비교표준지 사진

|  |  |
|--|--|
| <p style="text-align: center;">1안 (홍은동 171-5)</p>   | <p style="text-align: center;">2안 (홍은동 441-8)</p>  |
| <p style="text-align: center;">3안 (홍은동 102-1)</p>  | <p style="text-align: center;">“공란”</p>  |

□ 각 안별 표준지 위치도



## □ 조사자 검토 의견

### - 비교표준지 선정에 대하여,

「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제11조」에 따른 「2014년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침」에 따라 비교표준지를 선정함에 있어, 동일용도지역(3종주거지역)내 이용상황이 유사하고 사업대상지내 표준지인 제1안 표준지를 적용하여 종료시점지가(단가)를 산정함이 타당함.

### - 토지특성 조사에 대하여,

당 토지는 3종주거지역내 주상복합아파트로 신축된 토지로 고저는 평지, 형상은 가장형, 도로접면은 광대소각, 철도와의 거리는 100M 이상으로 조사 함이 타당함.

### - 토지가격비준표 적용에 대하여

국토교통부장관이 제공한 「2014년도 적용 토지가격비준표」를 활용하여 공시지가 프로그램(KLIS)에서 가격배율을 추출 한 바, 총배율 0.900임.

## □ 종합 의견

- 사업대상지는 2014. 12 12 주상복합아파트을 신축한 토지로 사업대상지 내 표준지인 흥은동 171-5(표준지번호 : #979)를 비교표준지로 선정함이 적정하고, 이용상황 및 기타 토지특성도 적정하게 조사 되었으며 토지가격비준표 활용도 적정 함.

- 따라서, 비교표준지와 해당토지의 토지특성을 비교하여 가격배율 추출 후 산정된  $\text{m}^2$ 당 단가 3,205,000원/ $\text{m}^2$ 은 적정하다고 판단됨. 끝.