

종료시점 단가 산정 내역서

(홍은동191-270 외 3필지)

□ 사업개요

- 가. 사업명 : 도시형생활주택(가동)신축공사(단지형다세대)
- 나. 위치 : 홍은동 191-270 외 3필지(확정지번 : 홍은동 191-270)
- 다. 사업기간 : 2014.4.21(개시시점) ~ 2014.9.5(종료시점)
- 라. 사업면적 : 426.0㎡
- 마. 건축규모 : 지상5층 도시형생활주택(15세대), 연면적 848.23㎡

□ 위치 및 현장사진

위치도	현황사진
	

□ 비교표준지 선정 현황

(단위 : 원/㎡)

구분		1안(우리구 안)	2안	3안	비고
비 교 표 준 지	지번	홍은동 191-21	홍은동 190-10	홍은동 195-16	
	이용상황	주거용(다가구)	주상기타	주거용(다세대)	
	건물규모	지하1층, 지상2층 연면적:149.41㎡ 1993.9.24준공	지상1층, 지상3층 연면적:449.52㎡ 1984.8.22준공	지상5층 연면적:343.97㎡ 2014.3.5준공	
	공시지가	1,530,000원/㎡	1,900,000원/㎡	1,770,000원/㎡	
사 업 대 상 지	지번	홍은동 191-270 외 3필지(확정지번 : 홍은동 191-270)			
	이용상황	도시형생활주택(단지형다세대)			
	건물규모	지상5층, 연면적:848.23㎡ 2014.9.5준공			
	산정가격	1,530,000원/㎡	1,438,000원/㎡	1,510,000원/㎡	

□ 사업대상지 토지특성 조사 현황

소재지	면적(m ²)	지목	용도 지역	토지 용도	고저	형상	도로 접면	철도 거리
홍은동 191-270	426.0	대	2종일반 주거	주거용 (다세대)	완경사	부정형	세로(불)	100M 이상

□ 각 안별 산정가격 현황(표준지 1~3안 비교)

토지특성 항목	대상지	비교 표준지					
	홍은동 191-270 외3필지	제1안표준지 (홍은동 191-21)		제2안표준지 (홍은동 190-10)		제3안표준지 (홍은동 195-16)	
	토지특성	토지특성	배율	토지특성	배율	토지특성	배율
지 목	대	대	-	대	-	대	-
면적(m ²)	426.0	99.0	-	232.0	-	189.0	-
용도지역	2종주거	2종주거	-	2종주거	-	2종주거	-
이용상황	주거용(다세대)	주거용(다가구)	-	주상기타	0.92	주거용(다세대)	-
고 저	완경사	완경사	-	완경사	-	완경사	-
형 상	부정형	부정형	-	사다리	0.95	세장형	0.93
도로접면	세로(불)	세로(불)	-	세각(가)	0.86	세로(가)	0.91
철 도	100M이상	100M이상	-	100M이상	-	100M이상	-
표준지공시지가		1,530,000원/㎡		1,900,000원/㎡		1,770,000원/㎡	
가격 배율		1.000		0.751		0.846	
산 정 지 가		1,530,000원/㎡		1,438,000원/㎡		1,510,000원/㎡	

□ 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(2종주거지역)내 이용상황이 유사하고 사업대상지내 표준지인 제1안 표준지를 적용하여 종료시점지가(단가)를 산정함이 타당함.

- 토지특성 조사에 대하여,

당 토지는 2종주거지역내 도시생활형주택(단지형다세대)으로 신축된 토지로 고저는 완경사지, 형상은 부정형, 도로접면은 세로(불), 철도와의 거리는 100M 이상으로 조사 함이 타당함.

- 토지가격비준표 적용에 대하여

국토교통부장관이 제공한 「2014년도 적용 토지가격비준표」를 활용하여 공시지가 산정프로그램(KLIS)에서 가격배율을 추출 한 바, 총배율 1.000임.

□ 종합 의견

- 사업대상지는 2014. 9. 5 도시생활형주택을 신축한 토지로 사업대상지 내 표준지인 홍은동 191-21(표준지번호 : #987)를 비교표준지로 선정함이 적정하고, 이용상황 및 기타 토지특성도 적정하게 조사 되었으며 토지가격비준표 활용도 적정 함.

- 따라서, 비교표준지와 해당토지의 토지특성을 비교하여 가격배율 추출 후 산정된 m^2 당 단가 1,530,000원/ m^2 은 적정하다고 판단됨. 끝.