

종료시점 단가 산정 내역서

(미근동 163 외9필지)

□ 사업개요

- 가. 사업명 : 마포로4구역 제9-2지구 도시환경정비사업
- 나. 위치 : 미근동 163외9필지 (확정지번 : 미근동 333외1필지)
- 다. 사업기간 : 2012. 2. 14.(개시시점) ~ 2015. 3. 6.(종료시점)
- 라. 사업면적 : 1,147.9㎡ (대지:1,006.1㎡, 정비기반시설:141.8㎡)
- 마. 건축규모 : 지하4층 지상25층 숙박시설(관광호텔), 연면적 13,529.18㎡

□ 위치 및 현장사진



□ 비교표준지 선정 현황

(단위 : 원/㎡)

구분		1안(우리구 안)	2안	3안	비고
비 교 표 준 지	지번	총정로2가 130-1	미근동 167	미근동 267	
	이용상황	업무용	상업용	업무용	
	건물규모	지하2층,지상5층 연면적:3,020.09㎡ 1976.9.25.준공	지상5층 연면적:838.35㎡ 1967.8.10.준공	지하4층,지상19층 연면적:34,422.82㎡ 1993.12.27.준공	
	공시지가	13,700,000원/㎡	10,700,000원/㎡	12,000,000원/㎡	
사 업 대 상 지	지번	미근동 163 외9필지(확정지번 : 미근동 333 외1필지)			
	이용상황	숙박시설(관광호텔)			
	건물규모	지하4층,지상25층, 연면적:13,529.18㎡ 2015.3.6.준공			
	산정가격	14,080,000원/㎡	12,300,000원/㎡	11,980,000원/㎡	

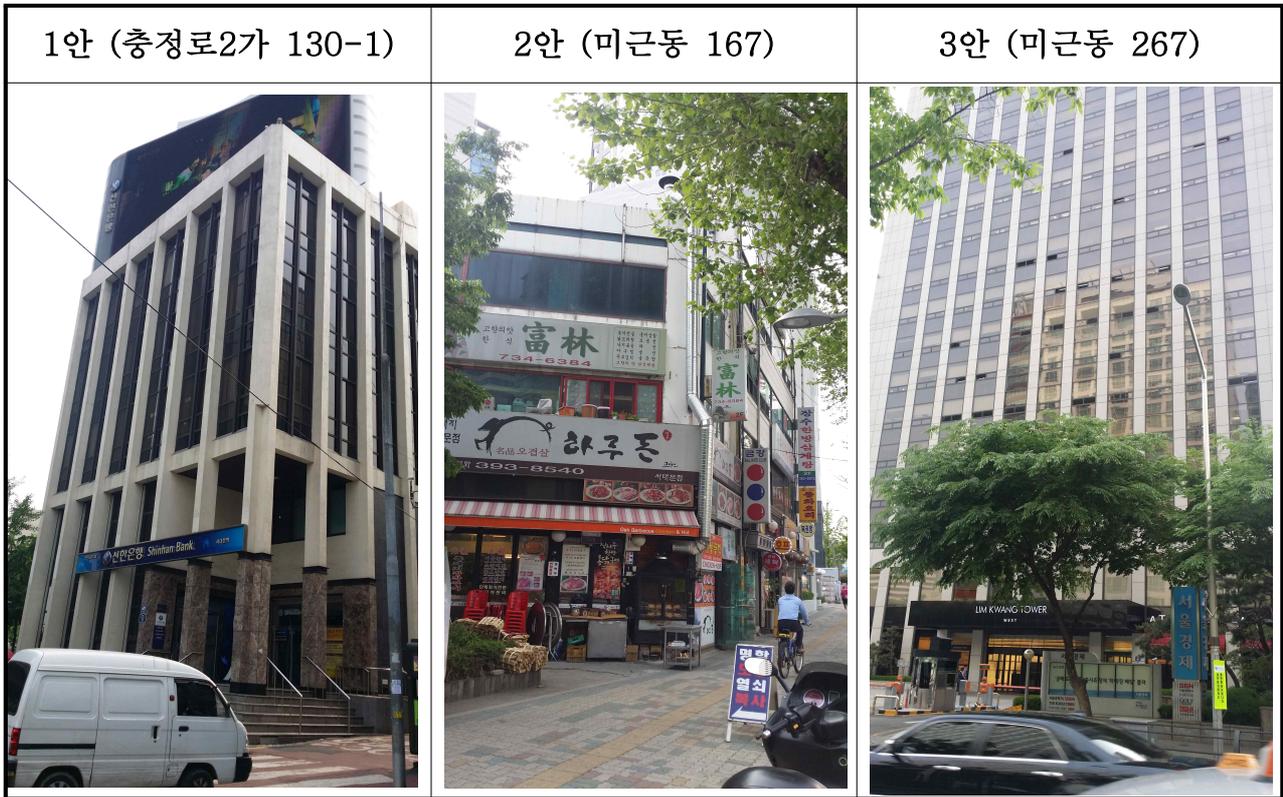
□ 사업대상지 토지특성 조사 현황

소재지	면적(m ²)	지목	용도 지역	토지 용도	고저	형상	도로 접면	철도 거리
미근동 333 외 1필지	1,006.1	대	일반상업	상업용	평지	부정형	광대소각	500M 이내

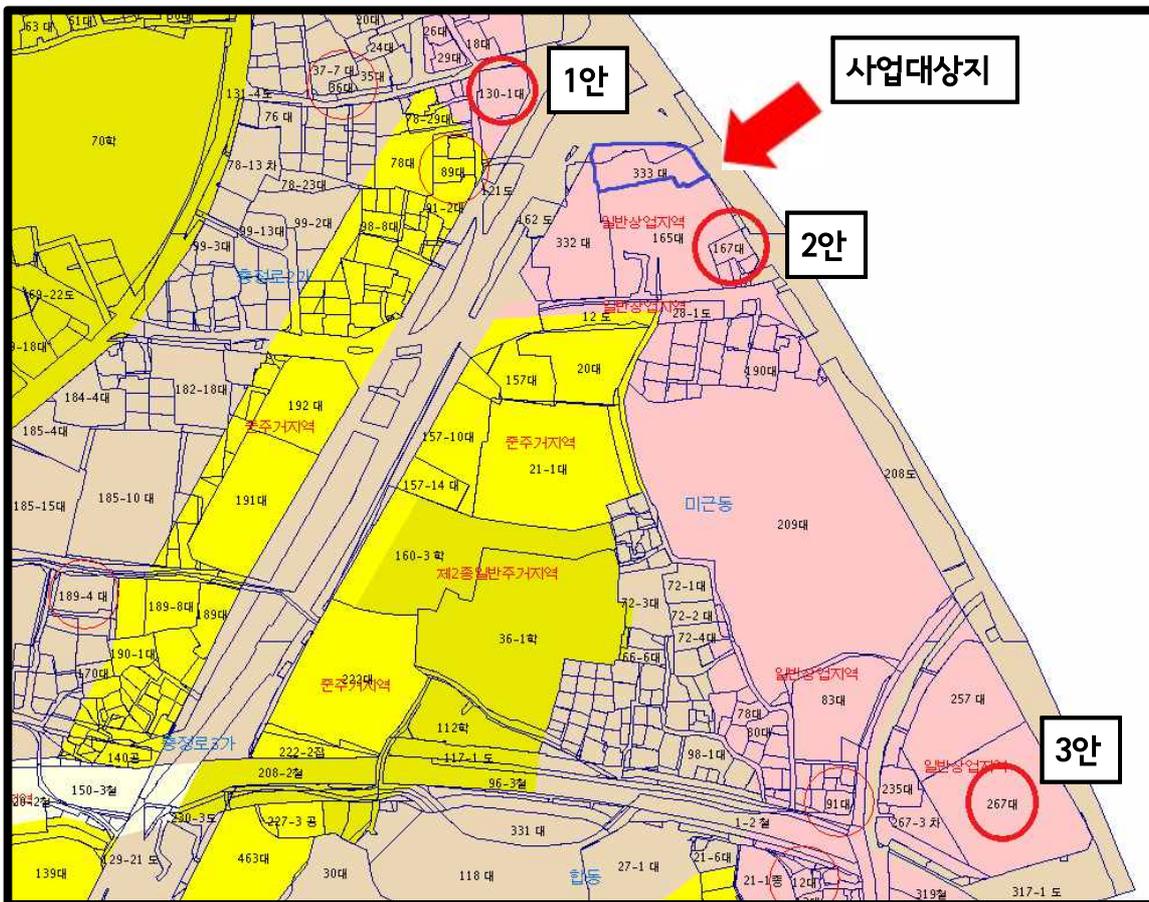
□ 각 안별 산정가격 현황(표준지 1~3안 비교)

토지특성 항목	대상지 미근동 333 외1필지	비 교 표 준 지					
		제1안표준지 (충정로2가 130-1)		제2안표준지 (미근동 167)		제3안표준지 (미근동 267)	
		토지특성	배율	토지특성	배율	토지특성	배율
지목	대	대	-	대	-	대	-
면적(m ²)	1,006.1	557.6	-	225.4	-	3,728.7	-
용도지역	일반상업	일반상업	-	일반상업	-	일반상업	-
이용상황	상업용	업무용	-	상업용	-	업무용	-
고저	평지	평지	-	평지	-	평지	-
형상	부정형	사다리	0.97	부정형	-	사다리	0.97
도로접면	광대소각	광대세각	1.06	광대한면	1.15	광대소각	-
철도	500M이내	500M이내	-	500M이내	-	50M이내	1.03
표준지공시지가		13,700,000원/m ²		10,700,000원/m ²		12,000,000원/m ²	
가격배율		1.028		1.15		0.999	
산정지가		14,080,000원/m²		12,300,000원/m²		11,980,000원/m²	

□ 각 안별 비교표준지 사진



□ 각 안별 표준지 위치도



□ 조사자 검토 의견

- 비교표준지 선정에 대하여,

「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제11조에 따른 「2015년도 적용 개별공시지가 조사·산정지침」에 따라 비교표준지를 선정함에 있어, 동일용도지역(일반상업지역)내 이용상황이 유사하고 사업대상지내 표준지인 제1안 표준지를 적용하여 종료시점지가(단가)를 산정함이 타당함.

- 토지특성 조사에 대하여,

당 토지는 일반상업지역내 숙박시설(관광호텔)을 신축한 토지로 고저는 평지, 형상은 부정형, 도로접면은 광대소각, 철도와의 거리는 500M 이내로 조사 함이 타당함.

- 토지가격비준표 적용에 대하여

국토교통부장관이 제공한 「2015년도 적용 토지가격비준표」를 활용하여 공시지가 산정프로그램(KRAS)에서 가격배율을 추출 한 바, 총배율 1.028임.

□ 종합 의견

- 사업대상지는 2015. 3. 6. 숙박시설(관광호텔)을 신축한 토지로 인근지 표준지인 총정로2가 130-1(표준지번호: #17)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 14,080,000원/ m^2 은 적정하다고 판단됨. 끝.