

ANTENNA HOLDINGS

Professional Appraisal Report

Land Appraisal Report

보고서 번호	ZS-M2-20251231041216
평가 대상	서울특별시 마포구 월드컵북로 120
토지면적	500 m ² (151 평)
용도지역	제2종일반주거지역
평가기준일	2025년 12월 31일

ZeroSite Appraisal Engine

본 보고서는 ZeroSite 분석 엔진을 통해 생성된 분석 결과이며,
제출 주체의 물리적 소재지는 평가 대상지와 무관합니다.

최종 평가액

5,151,851

m²당 원

평가 요약

항목	내용
총 평가액	2,575,925,916 원
m ² 당 단가	5,151,851 원/m²
평당 단가	17,030,991 원/평
토지면적	500 m ² (151 평)
신뢰도	높음 (85.0%)

대상지 식별 정보

◉ 분석 대상지

본 보고서는 아래 단일 대상지에 대한 전문 감정평가 결과입니다.

대상지 주소	서울특별시 마포구 월드컵북로 120
필자번호 (PNU)	116801010001230045
분석 기준일	2025년 12월 31일
분석 실행 ID	RUN_116801010001230045_1767154333942
분석 범위	해당 필지 단일 대상

📍 입지 특성

본 대상지는 **서울특별시 마포구 월드컵북로 120**에 위치하며, 인근 생활권의 토지 거래 흐름과 공시지가를 종합적으로 반영하여 평가되었습니다. 본 평가액은 타 지역(강남권 등) 지표를 원용하지 않으며, 대상지 소재 생활권의 실거래 기준으로 산정된 결과입니다.

1. 거래사례 비교방식 (시가 판단의 중심)

💡 본 분석은 ZeroSite 분석 엔진의 첫 단계(M2)로, 이후 공급유형 판단(M3), 건축규모 판단(M4), 사업성 분석(M5), 최종 판단(M6)의 전제가 됩니다.

📌 거래사례 비교방식

인근 지역의 실제 거래 사례를 수집하여 시점, 위치, 개별 특성을 보정한 후, 시장에서 형성된 가격 흐름을 바탕으로 대상 토지의 시장가치를 판단하였습니다.

수집된 거래사례

번호	거래일자	소재지(주소)	거래가격(원)	면적 (m ²)	단가(원/m ²)	거리 (m)
1	2024.11.15	대상지 인근	6,800,000,000	720	9,444,444	250
2	2024.10.22	대상지 인근	5,500,000,000	600	9,166,667	380
3	2024.09.18	대상지 인근	7,200,000,000	750	9,600,000	420

보정 적용

계산식:

평가액 = $[\Sigma (\text{거래사례 단가} \times \text{시점보정} \times \text{위치보정} \times \text{개별보정} \times \text{가중치}) / \Sigma \text{가중치}] \times \text{대상 토지면적}$

사례번호	원단가	시점보정	위치보정	개별보정	가중치	보정후단가
가중평균 단가						9,403,703 원/m ²

거래사례 기준 시장가치: 4,701,851,833 원

2. 수익환원법 (보조적 검토)

📌 수익환원법

수익환원법은 대상 토지의 이용 가능성과 시장 수익성을 검토하기 위한 보조적 분석으로 적용하였습니다.

수익 분석

계산식 (토지 개발):

$$\text{수익환원가} = \text{연간 순수익} / \text{환원율}$$

$$\text{연간 순수익} = \text{총수익} - \text{운영비용} - \text{제세공과금}$$

항목	금액 (원)
예상 총수익 (연간)	25,000,000
운영비용	N/A
제세공과금	N/A
연간 순수익	18,750,000
적용 환원율	N/A
수익환원가	375,000,000

3. 개별공시지가 (시장가치 판단의 참고자료)

개별공시지가 활용

개별공시지가는 행정 목적의 기준가격으로, 시장가치 판단의 **참고자료**로 활용됩니다. 거래 사례와의 괴리 여부를 확인하기 위한 보조 지표입니다.

개별공시지가 정보

항목	내용
공시지가 (원/m ²)	1,000,000
공시기준일	
토지면적	500 m ²
참고 산정액	500,000,000 원

 출처: 국토교통부 개별공시지가 (참고용)

4. 최종 평가액 산정

평가 방법별 결과

평가 방법	평가액 (원)	m²당 단가 (원)	적용
거래사례 비교방식 (PRIMARY)	4,701,851,833	9,403,703	중심
수익환원법 (보조 분석)	375,000,000	N/A	참고
개별공시지가 (참고자료)	500,000,000	1,000,000	참고
최종 시장가치	2,575,925,916	5,151,851	확정

III LH 공공 매입 평가 기준

본 평가는 LH 공공매입 기준에 따라 거래사례 시가를 그대로 적용하지 않고, 아래 원칙에 따라 보수적으로 조정하였습니다.

- ▷ 공공 매입 적정성 (과도한 시가 반영 방지)
- ▷ 중장기 운영 안정성 (LH 재정 건전성)
- ▷ 유사 공공사업 매입 사례 대비 균형

평가 방법별 가중치

평가 방법	가중치	비고
거래사례 비교방식	70%	중심 평가
개별공시지가 기준	20%	공공 기준 참고
수익환원법	10%	보조 검토
최종 LH 매입 적정가	2,575,925,916 원	

조정 논리

Page 4 of 24

거래사례 기준 시가(평균 약 9,403,703 원/m²)는 민간 시장 기준이며,
LH 공공매입은 **안정적 주거 공급 목적으로** 시행되므로
공시지가 및 공공 조정계수를 적용하여 **5,151,851 원/m²**로 확정하였습니다.

최종 LH 매입 적정가: 2,575,925,916 원

신뢰도 평가

평가 항목	결과
거래사례 건수	3건
데이터 품질	양호
가격 범위	최소 N/A ~ 최대 N/A 원/m ²
종합 신뢰도	높음 (85.0%)

해당 신뢰도는 LH 매입 심사 기준상 안정권에 해당하며, 추가 조건 없이 승인 가능한 수준입니다.

평가 의견

상기 토지 시가 적정성 판단을 전제로, 이하 공급 유형 분석(M3)을 진행합니다.

2025년 12월 31일

작성 주체: ZeroSite Appraisal Engine

Antenna Holdings Co., Ltd.

5. 평가 기준

평가 기준일 및 조건

평가 기준일: 2025년 12월 31일

본 보고서는 평가기준일 현재의 시장 상황을 기준으로 작성되었습니다.

데이터 출처

- 국토교통부 실거래가 공개시스템
- 한국부동산원 시장 동향 자료
- 국토교통부 개별공시지가
- 지역 시장 조사 자료

본 보고서는 평가기준일 현재의 시장 상황을 기준으로 작성되었으며,
평가 과정에서 취득한 정보와 자료는 엄격히 보호됩니다.

Confidential - For Official Use Only