

서울 강동구 상일동 산 77-1 일원 (고덕강일3지구 근생 7-1블록)

# 부동산 투자 제안서



(주)REM부동산중개

착한부동산연구소



# DISCLAIMER

## 보고서에 대한 전반적인 유의사항

본 소개설명서는 “서울 강동구 상일동 산77-1일원(고덕강일3지구 근생7-1블록)  
”의 매입을 고려하는 잠재적인 매수자를 위하여 작성되었으며, 본 문서의 일부 혹은  
전체는 고유의 목적 이외의 다른 용도를 위하여 인용 되거나 사용될 수 없습니다.

본 소개설명서는 매도자가 제공한 자료를 근거로 (주)REM부동산중개에서 정보  
제공을 목적으로 작성하였으며, 매도자가 제공하는 다른 정보들과 함께  
해석하여야 합니다.

본 소개설명서는 독립적인 검증절차를 거치지 아니하였으며, 잠재적인 매수자가  
요구하는 모든 자료를 포함하고 있지는 아니하므로 투자자는 본 물건에 대해  
자체적인 조사와 분석을 하여야만 합니다.

또한, 본 소개설명서에서 제공된 정보는 어떠한 계약의 근거로도 사용될 수 없습니  
다.

본 소개설명서는 (주)REM부동산중개의 동의 없이 외부에 복사되거나, 인용되거나  
유통될 수 없습니다. 본 소개설명서와 관련하여 보다 상세한 정보가 필요하시거나  
문의 사항이 있으시면, 본 소개설명서에 명시된 연락처로 연락 주시기 바랍니다.



(주) REM부동산중개

대표이사 김홍길

## 02 대상 부동산현황 검토

### 🔌 대상지 개요

- 대상지는 고덕강일3 공공주택지구 내에 위치하고 있으며, 수도권제1순환고속도로 상일IC에서 1km 이내 이격
- 5호선 강일역과 직선 약 300m에 위치. 서울 및 경기동부 등 광역교통망 확충으로 접근성 우수

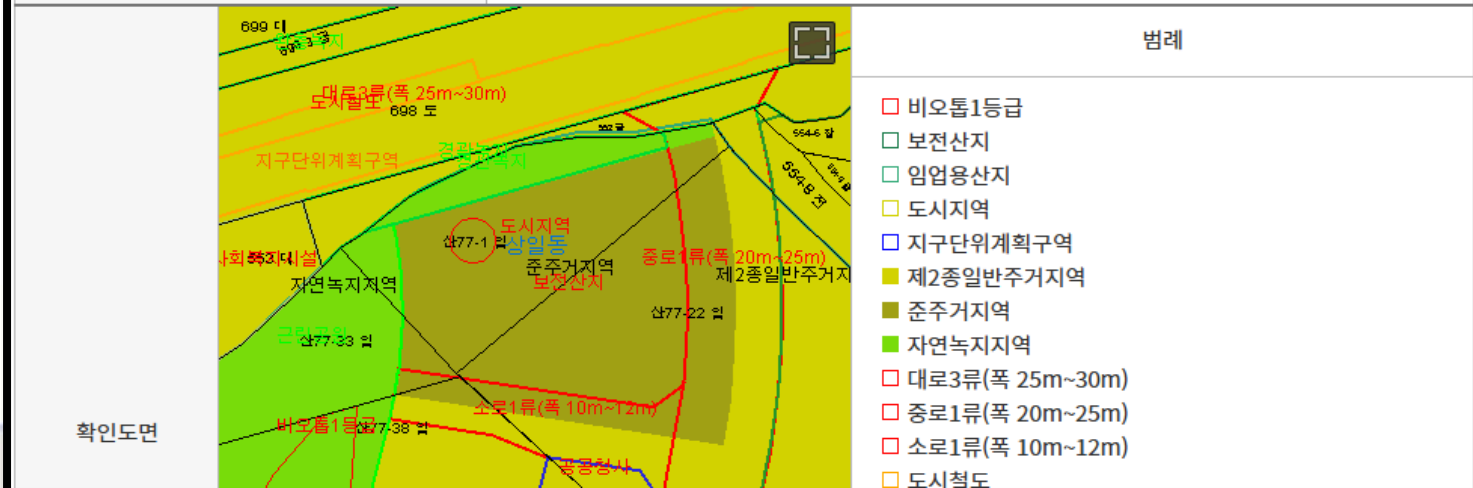
| 구분       | 내용  |
|----------|---|
| 위치<br>면적 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울 강동구 상일동 (고덕강일3지구 근생7-1블록)</li> <li>• 대지 : 1,504㎡(454.9평) / 나대지</li> </ul>   |
| 도로<br>현황 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 상일로 및 미사강변대로를 경유하여 고덕로 및 고덕로98길 3면 코너에 접하고 있음</li> <li>• 직선 약 1km 거리에 수도권제1순환고속도로 상일IC 위치</li> </ul>   |
| 교통<br>현황 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 직선 약 300m 거리에 5호선 강일역 위치.</li> <li>• 대상지 인접거리에 강일역 버스정류장이 위치.</li> </ul>   |
| 주변<br>상황 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 대상지가 포함된 지역은 고덕강일 공공주택지구이며, 북쪽으로 강일리버파크 8'9'10단지 아파트, 강일고교, 강솔초교 등이 입지, 남쪽으로 강일119안전센터, 상일2동주민센터, 강동기엔파크9단지 아파트 등이 입지, 서쪽으로 강일역, 강일동성당, 강명중교 등이 입지, 동쪽으로 학교용지, 미사강변동일하이빌 등이 입지하고 있음</li> <li>• 반경 1km 강일역, 상일동역, 상일IC, 강일동성당, 별말근린공원, 미사호수공원 등이 있음.</li> </ul> |



# 02 대상 부동산현황 검토

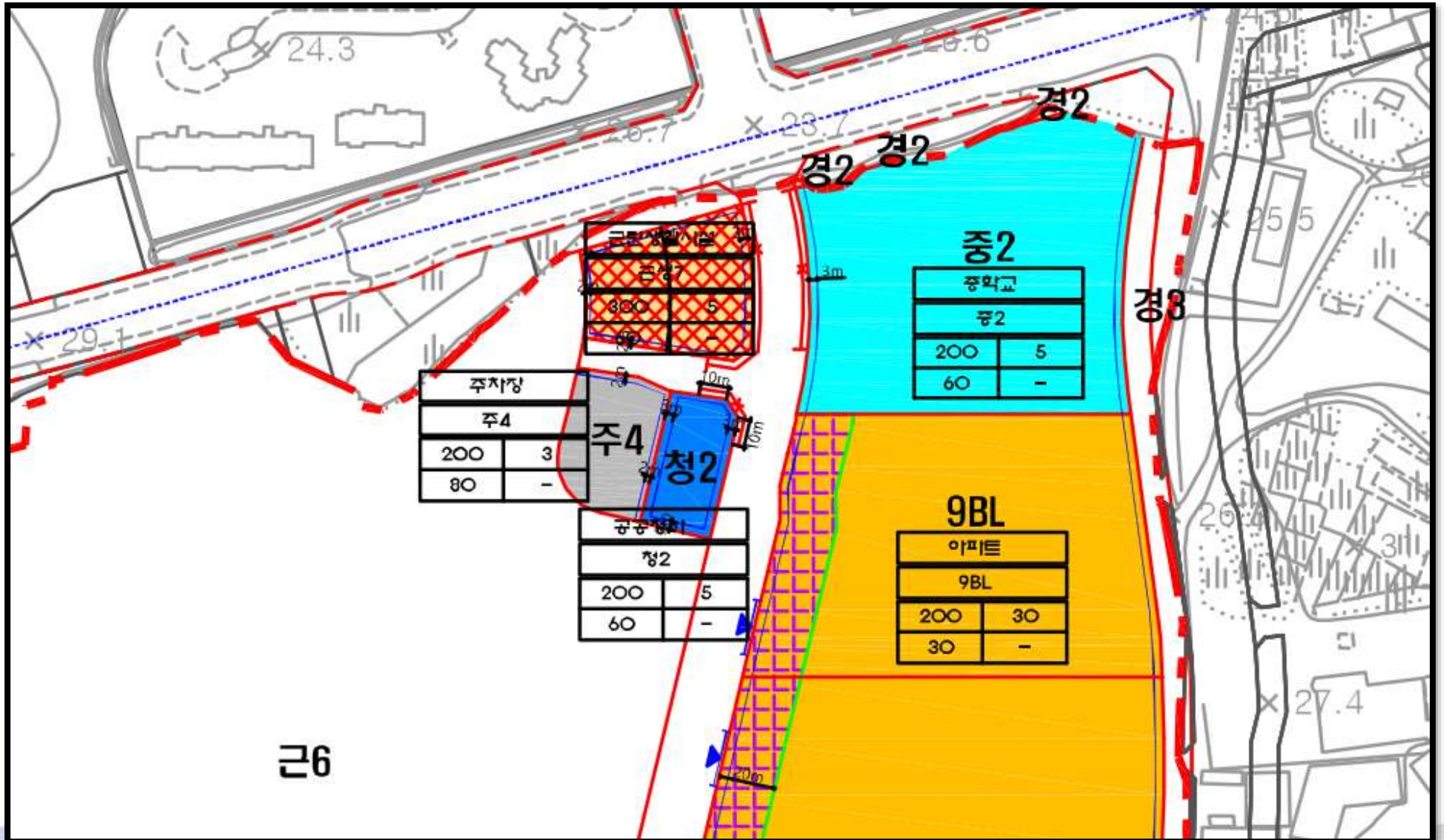
## 토지이용계획확인서

|                                       |   |  |                      |
|---------------------------------------|---|--|----------------------|
| 소재지                                   | 서울특별시 강동구 상일동 산 77-1번지                        |  |                      |
| 지목                                    | 임야 ?  | 면적   | 1,983 m <sup>2</sup> |
| 개별공시지가(m <sup>2</sup> 당)              | 533,500원 (2020/01) 연도별보기  한국부동산원 부동산 공시가격 알리미 |  |                      |
| 지역지구등 지정여부                            | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등               | 도시지역, 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, <u>준주거지역</u> , 경관녹지(저축), 근린공원(2022-03-02)(저축), 종로1류(폭 20m~25m)(2017-06-26)(저축)  |                      |
|                                       | 다른 법령 등에 따른 지역·지구등                            | 가축사육제한구역(2014-06-25)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, <u>공공주택지구(2022-03-02)&lt;공공주택 특별법&gt;</u> , 상대보호구역(2015-11-30)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2015-11-30)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발163m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 보전산지(2018-12-28)<산지관리법>, 임업용산지(2018-12-28)<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(1호)<수도법> |                      |
| 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조 제4항 각 호에 해당되는 사항 |   |  |                      |



## 02 대상 부동산현황 검토

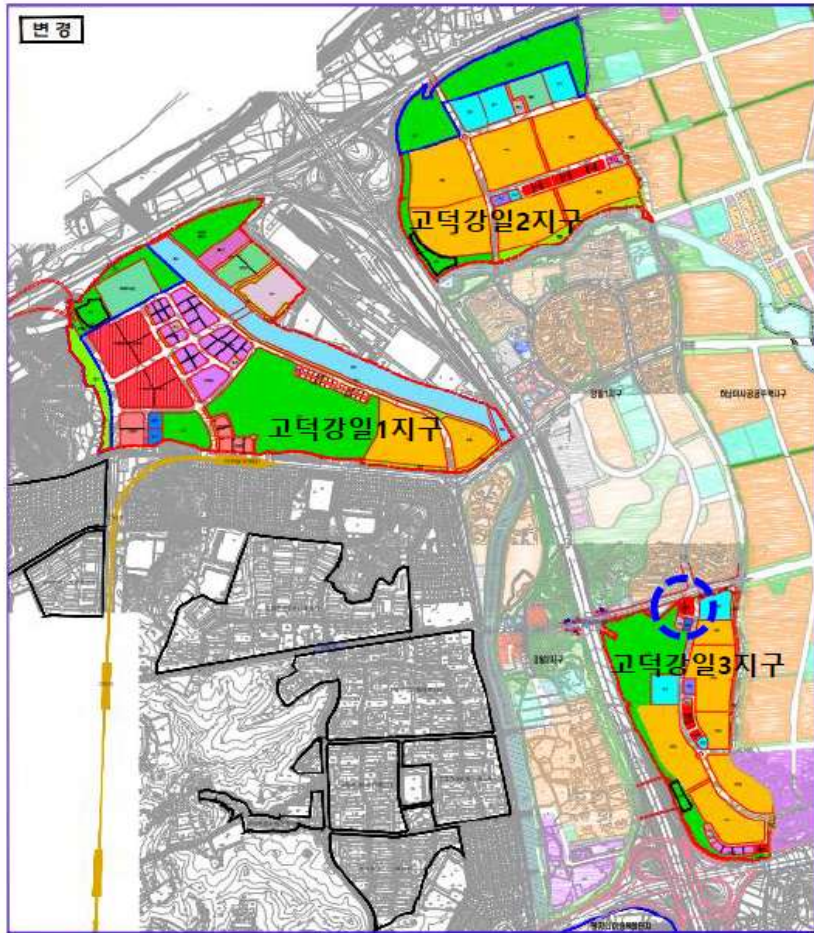
도시계획 결정도



# 02 대상 부동산현황 검토



## 고덕강일 공공주택지구 지구단위계획 지침(변경)



| 택지<br>용도             | 용도                       | 용적률(%)  | 건폐율(%) | 높이(층) |           |
|----------------------|--------------------------|---|--------|-------|-----------|
| 근린<br>생활<br>시설<br>용지 | 근생2<br>근생3<br>근생4        | □ 허용용도<br>「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종 근린생활시설(안마원 제외), 제4호 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)<br>「영유아보호법」에 의한 어린이집<br>□ 불허용도<br>· 허용용도 이외 용도<br>「학교보건법」 제6조 (학교환경위생정화구역에서의 금지행위 등)에 포함되는 시설<br>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 서울시 도시계획조례에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물외의 용도              | 300%이하 | 60%이하 | 최고층수:5층이하 |
|                      | 근생5<br>근생6<br>근생7<br>근생8 | □ 허용용도<br>「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종 근린생활시설(안마원 제외), 제4호 제2종 근린생활시설(청소년게임제공업의시설, 단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)<br>「영유아보호법」에 의한 어린이집<br>□ 불허용도<br>· 허용용도 이외 용도<br>「학교보건법」 제6조 (학교환경위생정화구역에서의 금지행위 등)에 포함되는 시설<br>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 서울시 도시계획조례에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물외의 용도 | 300%이하 | 60%이하 | 최고층수:5층이하 |

## 02 대상 부동산현황 검토



### 🔌 관련 법규 분석

|   |   |
|---|---|
| <p>「서울시 도시계획조례」제33조 별표7] 준주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장</li> <li>2. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설(철도시설은 제외한다)</li> <li>3. 「건축법 시행령」 별표1 제15호의 숙박시설 중 생활숙박시설</li> <li>4. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설 중 물류터미널 및 집배송 시설</li> <li>5. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 다음 각 목의 건축물</li> <li>6. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련시설 중 다음 각 목의 건축물</li> <li>7. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련시설 중 가축시설</li> <li>8. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설 중 다음 각 목의 건축물</li> <li>9. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설(「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조2호에 따른 태양에너지·연료전지·지열에너지·수소에너지를 이용한 발전소와 지역난방을 위한 열병합발전소는 제외한다)</li> <li>10. 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설</li> </ol>   |
| <p>「교육환경 보호에 관한 법률」제9조 교육환경보호구역에서의 금지행위</p>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 총포화약류(총포화약류)의 제조장 및 저장소, 고압가스·천연가스·액화석유가스 제조소 및 저장소</li> <li>• 폐기물수집장소</li> <li>• 감염병요양소, 진료소</li> <li>• 주로 주류를 판매하면서 손님이 노래를 부르는 행위가 허용되는 영업과 위와 같은 행위 외에 유흥종사자를 두거나 유흥시설을 설치할 수 있고 손님이 춤을 추는 행위가 허용되는 영업 : 유흥주점, 단란주점</li> <li>• 호텔, 여관, 여인숙</li> <li>• 당구장(유치원 및 대학교의 학교환경위생 정화구역은 제외)</li> <li>• 사행행위장·경마장·경륜장 및 경정장(각 시설의 장외발매소를 포함)</li> <li>• 인터넷컴퓨터게임시설제공업(유치원 및 대학교의 학교환경위생 정화구역은 제외) : pc방</li> <li>• 게임물 시설(유치원 및 대학교의 학교환경위생 정화구역은 제외) 및 복합유통게임제공업 : 오락실, 오락실+pc방</li> <li>• 비디오물감상실업 및 비디오물소극장업의 시설 : DVD방 (유치원 및 대학교의 학교환경위생 정화구역은 제외)</li> <li>• 특수목욕장 중 증기탕</li> <li>• 만화가게 (유치원 및 대학교의 학교환경위생 정화구역은 제외)</li> <li>• 담배자동판매기</li> <li>• 무도학원·무도장</li> <li>• 노래연습장업 시설 (유치원 및 대학교의 학교환경위생 정화구역은 제외)</li> </ul> |

## 02 대상 부동산현황 검토

### 현황사진





# 03 입지 환경 분석

## 주요시설 및 접근성 분석



# 03 입지 환경 분석

## 고덕강일3지구 입지환경 분석



- 대상지가 포함된 고덕강일3지구 아파트는 약 4,712세대이며, 상주 인구수는 약 8,000명 ~ 10,000명 예상. 인근 고덕강일1지구 및 미사강변도시 등을 포함하면 약 10만명 상주인구로 분석됨
- 대상지 반경 1km 내에 초등학교 5개(강일, 운솔, 강솔, 한솔, 강명 등), 중학교 2개(강명, 대상지 옆 토지에 중학교 용지 확정), 고등학교 2개(강일, 하남 등) 총9개로 다른 택지지구에 비해 많음
- 대상지는 근린생활시설로 건축할 수 있으며, 학원 또는 병원, 주위에 근린공원이 2개 있으며, 연구소가 필요한 사옥 등으로 활용가치가 매우 높은 자산에 속함

# 04 주변 개발현황 및 개발계획

## 2030 서울시 생활권계획 - 동남권

▪ 중심지별 기능 배분

### 4개자치구 기능적 배분 및 산업의 지역특성화

자치구 중심지간 연계 도모: 세계적인 수준의 「경제문화 중심지」 조성

동남권의 핵심기능인 국제업무, MICE, 판매, 유통, 관광(역사, 문화, 의료등) 기능의 적정 배분

- 서초구: 고차업무, 문화
- 강남구: 국제업무, MICE
- 송파구: 판매, 유통(관광·쇼핑)
- 강동구: 첨단업무, 관광(문화, 역사)



\*본 구상도는 이해를 돕기 위해 연호를 참고함도임

# 04 주변 개발현황 및 개발계획



## 2030 강동구 생활권계획 - 강일상일생활권

### 목표4 : 엔지니어링복합단지 일대를 지역육성지로 육성

**전략9 엔지니어링복합단지 일대에 대해 산업 집적화 기반 마련**

- 엔지니어링복합단지 일대를 엔지니어링 및 新산업의 중심지로 육성
  - 엔지니어링복합단지는 환경친화적 지식기반산업 및 新산업을 집적화 하여 조성하고 R&D 투자 및 기반 강화를 통해 프로젝트 관리, 개념 및 기본 설계 등 핵심영역의 기술경쟁력을 갖춘 업체를 유치하여 중앙정부의 지원 유도
  - 첨단업무단지와 연계, 엔지니어링산업 집적화 기반 마련
  - 첨단업무단지는 미래 전략산업과 유망 중견기업 유치를 통해 일자리창출 허브 및 지식기반산업의 핵심거점으로 육성
- 일자리거점의 주변지역에 종사자를 위한 서비스기능 확충
  - 첨단업무단지 및 엔지니어링복합단지 등 신규 일자리 창출에 따라 고덕택지 지구단위계획 재정비시 상일로변 주거지역(단독주택 지역)은 종사자를 위한 서비스기능 확충을 검토

**전략10 엔지니어링복합단지-첨단업무단지-고덕 상업업무 복합단지를 복합산업벨트로 연계**

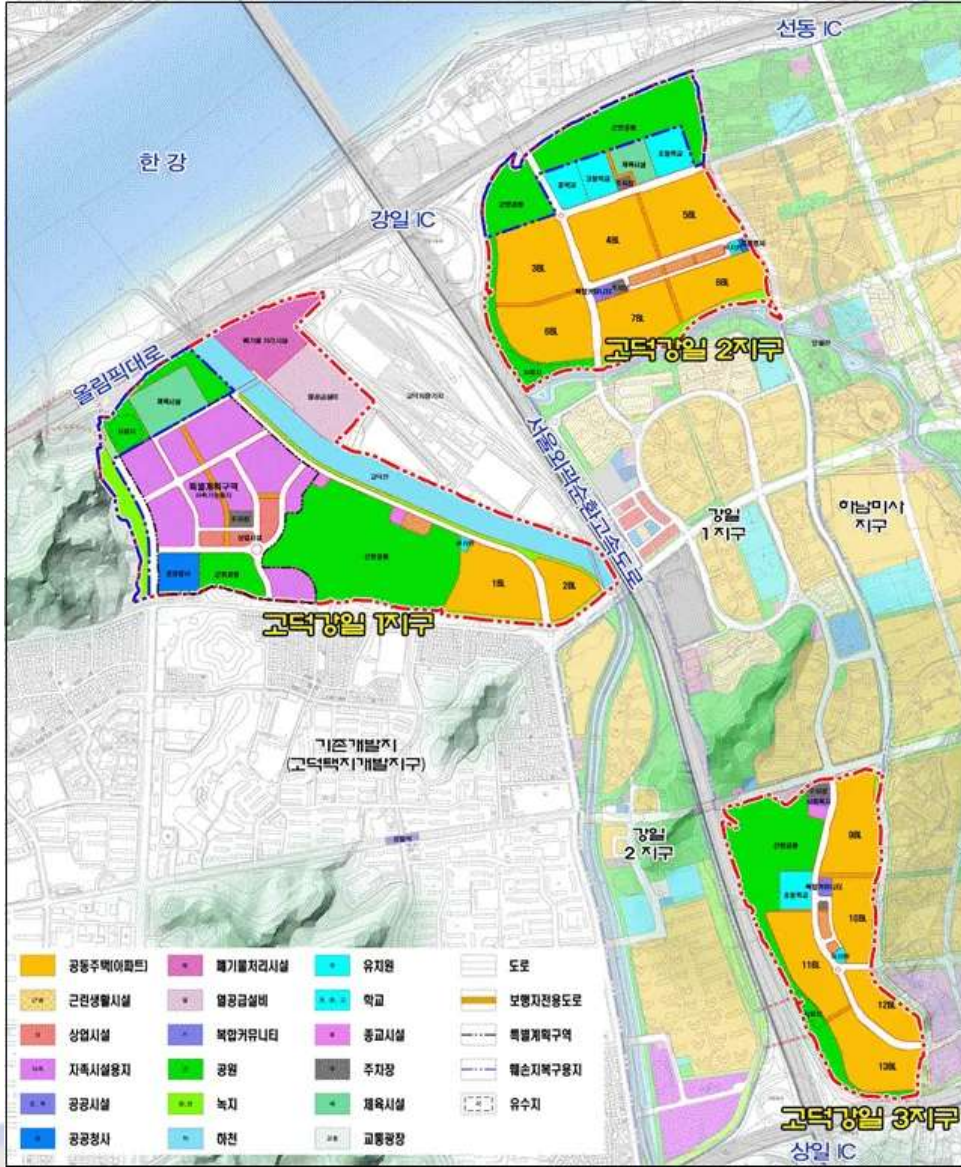
- 엔지니어링복합단지를 첨단업무단지, 고덕상업업무 복합단지와 연계하여 지역육성의 거점으로 역할강화
  - 강동구의 지역경제 활성화를 위해 엔지니어링복합단지를 고덕 상업업무 복합단지, 고덕천, 첨단업무단지, 하남으로 이어지는 복합산업벨트로 연계하여 발전방향을 마련하고 쾌적한 일자리 여건을 조성



# 04 주변 개발현황 및 개발계획



## 고덕강일 공공주택지구



### ❖ 개요

- 서울특별시 강동구 고덕동과 강일동에 조성 중인 공공주택지구사업. 고덕동과 강일동 일원 1,660,535m<sup>2</sup>에 공동주택 12,057세대를 건설하는 보금자리주택사업이다. 서울주택도시공사가 시행
- 1차 보금자리주택지구인 미사강변도시와 연계하여 택지가 개발되면서 하남시와 강동구가 완전히 연담화되었음

### ❖ 배경

- 동측 미사강변도시와 연계하여 서울 강남권의 주택수요를 대체하고, 강동구 외곽 미개발지의 개발을 도모하기 위해 조성
- 동쪽의 미사강변도시에 비해 1/3 정도 규모이며 인근의 감일스윗시티와 비슷한 규모
- 3지구 14단지로 추진될 예정이다. 1지구는 고덕동에 위치하며 상업시설과 업무시설 위주로 주거지구는 2단지만 조성.
- 2지구는 강일동 북부지역으로 6개의 단지가 조성되며 3지구는 상일2동[1] 지역으로 6개의 단지가 조성

### ○ 사업개요

- 위치 : 서울시 강동구 고덕동, 강일동, 상일동 일원
- 개발면적 : 1,659,344m<sup>2</sup>
- 주택건설 : 11,872세대(공공주택 9,040, 민간분양 2,808, 단독주택 24)
- 사업기간 : 2011.12.08. ~ 2024.12.31.

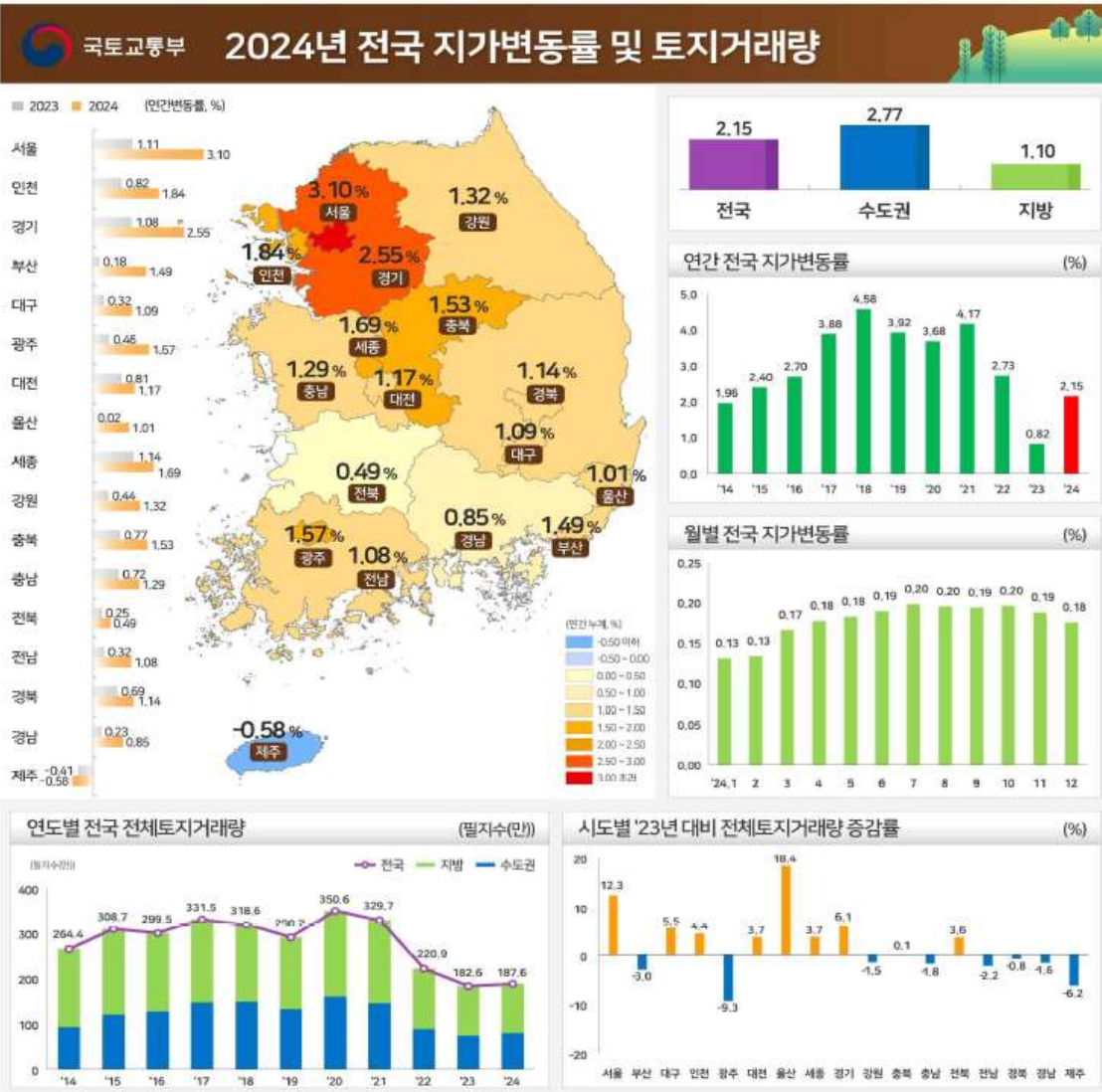
### ○ 토지이용 계획

- 주택용지 : 508,776m<sup>2</sup>(30.6%)
- 공공용지 : 961,790m<sup>2</sup>(58.0%)
  - 도시지원시설 161,066m<sup>2</sup>(9.7%), 공원·녹지 485,086m<sup>2</sup>(29.3%), 기타공공시설 315,638m<sup>2</sup>(19.0%)
- 훼손지 복구용지 : 188,778m<sup>2</sup>(11.4%)

# 5-1 2024년 전국지가동향

<자료- 국토교통부>

## 2024년 전국 지가변동률 및 토지거래량



### ❖ 지가변동률

- '24년 전국 지가는 2.15% 상승. 상승폭은 '23년(0.82%) 대비 1.33%p 확대, '22년(2.73%) 대비 0.58%p 축소된 것으로 나타났다.
- '24년 4분기 지가변동률은 0.56%로, 3분기(0.59%) 대비 0.03%p 낮은 수준, '23년 4분기(0.46%) 대비 0.10%p 높은 수준으로 나타났다.
- (지역별) '24년 지가변동률은 수도권(1.08% → 2.77%) 및 지방권(0.40% → 1.10%) 모두 '23년 연간 변동률 대비 높은 수준을 보였다.
- (시·군·구) 용인처인구 5.87%, 서울 강남구 5.23%, 성남 수정구 4.92% 등 252개 시군구 중 54개 시군구가 전국 평균을 상회함.
- (최근 동향) 전국 지가는 '23년 3월(0.008%) 상승전환 이후 22개월 연속 상승하였으나, 최근 '24년 10월부터 2개월 연속 상승폭이 축소되었음.
- (용도지역/이용상황별) 상업지역 2.46%, 공업용 2.50% 등이 상승하였음.

# 5-1 2024년 전국지가동향



## 2024년 전국 지가변동률 및 토지거래량

<자료- 국토교통부>

< '24년 전체토지 및 순수토지 거래량 추이 >

(단위 : 필지 수, 신고·검인물량 기준, 신고일 기준)

| 구분   | 연도별       |           |           | 최근 5년<br>( '19~'23년)<br>평균 거래량 | 증감률(%)     |            |                |
|------|-----------|-----------|-----------|--------------------------------|------------|------------|----------------|
|      | '24년      | '23년      | '22년      |                                | '23년<br>대비 | '22년<br>대비 | 최근 5년<br>평균 대비 |
| 전체토지 | 1,875,749 | 1,825,728 | 2,209,175 | 2,747,890                      | 2.7        | △15.1      | △31.7          |
| 순수토지 | 660,544   | 710,092   | 973,807   | 1,017,258                      | △7.0       | △32.2      | △35.1          |

< 연도별 전체토지 거래량 >



< 연도별 순수토지 거래량 >



<'23년 대비 24년 전체·순수토지 거래량 증감률(%)>



### ❖ 토지거래량

- ▶ '24년 전체토지(건축물 부속토지 포함) 거래량은 약 187.6만 필지(1,236.3km<sup>2</sup>)로 나타났음. '23년 대비 2.7% 증가(5.0만 필지), '22년 대비 15.1% 감소(△33.3만 필지)하였음.
- ▶ 건축물 부속토지를 제외한 순수토지 거래량은 약 66.1만 필지(1,125.9km<sup>2</sup>)로, '23년 대비 7.0% 감소(△5.0만 필지), '22년 대비 32.2% 감소(△31.3만 필지)하였음.
- ▶ (지역별) '24년 전체토지 거래량은 '23년 대비 울산 18.4%, 서울 12.3% 등 9개 시·도에서 증가하고, 8개 시·도에서 감소하였음.
- ▶ 순수토지 거래량은 서울 22.1%, 대전 11.0% 등 4개 시·도에서 증가하고, 13개 시·도에서 감소하였음.
- ▶ (용도지역/지목/건물용도별) '24년토지거래량은 '23년 대비 공업(용도지역) 13.8%, 대(지목) 8.2%, 주거용(건물용도) 17.7% 등이 증가하였음

# 5-2 2025년 전국지가동향



## 2025년 2월 전국 지가변동률 및 토지거래량

<자료- 국토교통부>

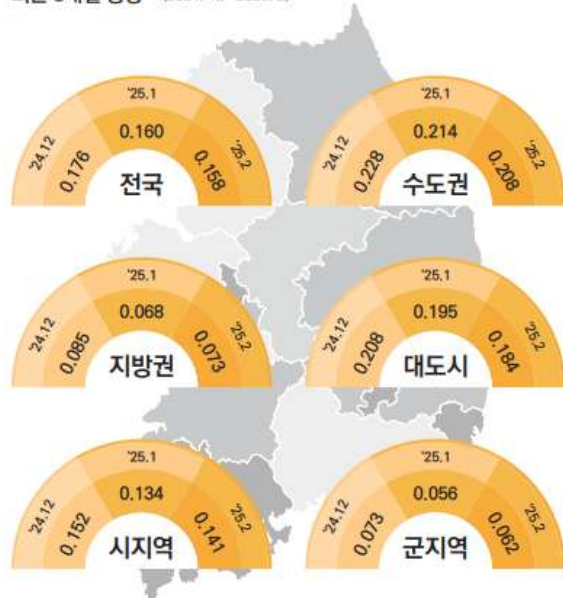
■ 2월 전국 지가변동률은 ▲0.158%상승, 전월(▲0.160%) 대비 0.002%p 상승폭 축소

### 전국지가동향

2월 지가변동률



최근 3개월 동향 (2024. 12~2025. 2)



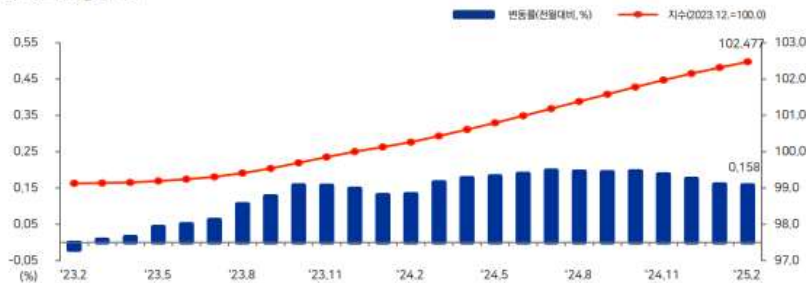
지가동향 (연간, 분기별, 최근 3개월)

(단위 : 전개월 변동률, %)

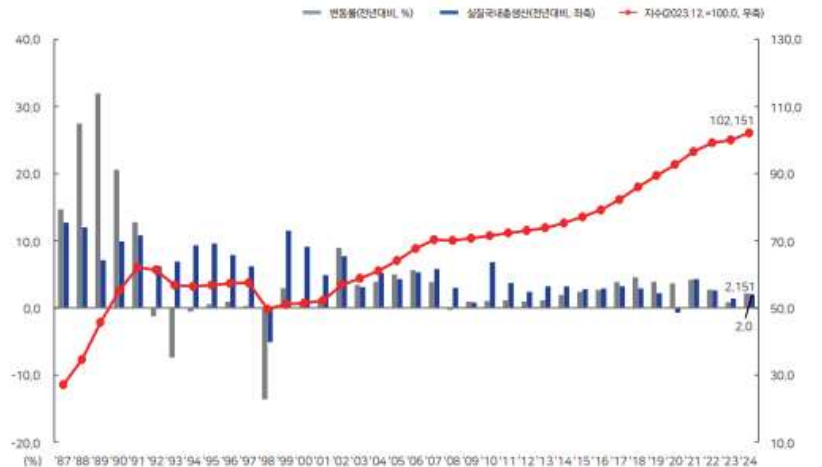
| 구분  | 연도별 동향 |       |       |       |       |       |       |       | 최근 3개월 동향 |       |       |
|-----|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|-------|-------|
|     | 2023   |       |       | 2024  |       |       |       |       | 2024      | 2025  |       |
|     | 연간     | 3/4   | 4/4   | 연간    | 1/4   | 2/4   | 3/4   | 4/4   | 12        | 1     | 2     |
| 전국  | 0.823  | 0.297 | 0.464 | 2.151 | 0.432 | 0.551 | 0.589 | 0.561 | 0.176     | 0.160 | 0.158 |
| 수도권 | 1.076  | 0.391 | 0.599 | 2.769 | 2.853 | 0.700 | 0.754 | 0.732 | 0.228     | 0.214 | 0.208 |
| 지방권 | 0.395  | 0.136 | 0.235 | 1.100 | 1.102 | 0.298 | 0.307 | 0.268 | 0.085     | 0.068 | 0.073 |
| 대도시 | 0.865  | 0.338 | 0.527 | 2.470 | 2.585 | 0.619 | 0.699 | 0.680 | 0.208     | 0.195 | 0.184 |
| 시지역 | 0.845  | 0.280 | 0.429 | 1.960 | 1.952 | 0.518 | 0.510 | 0.471 | 0.152     | 0.134 | 0.141 |
| 군지역 | 0.336  | 0.081 | 0.197 | 0.896 | 0.894 | 0.237 | 0.245 | 0.219 | 0.073     | 0.056 | 0.062 |

자료 : R-ONE 부동산통계정보시스템(www.mb.or.kr/~rone)

전국 지가변동 추이



연간 지가변동률 추이





# 5-2 2025년 전국지가동향



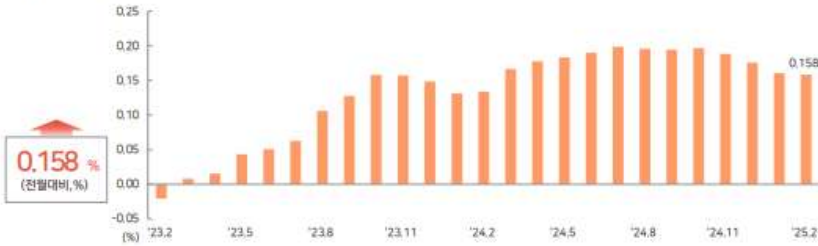
## 2025년 2월 전국 지가변동률 및 토지거래량

<자료- 국토교통부>

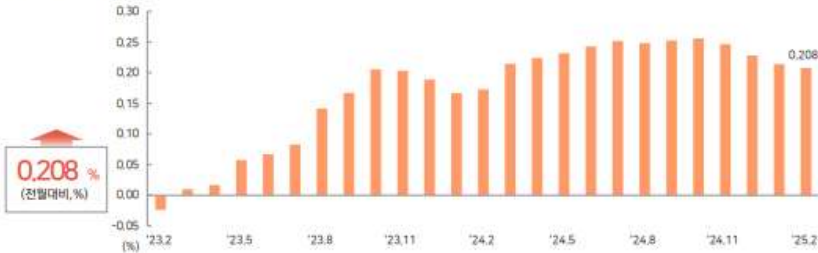
### 권역별 지가동향

- 2월 전국 지가변동률은 전국 0.158% 상승하였으며, 수도권 0.208%, 지방권 0.073%, 대도시 0.184%, 시지역 0.141%, 군지역 0.062% 상승
- 전월(0.160%) 대비 0.002%p 상승폭 축소, 23년 3월이후 24개월 연속 상승세

#### 전국 지가변동률



#### 수도권 지가변동률

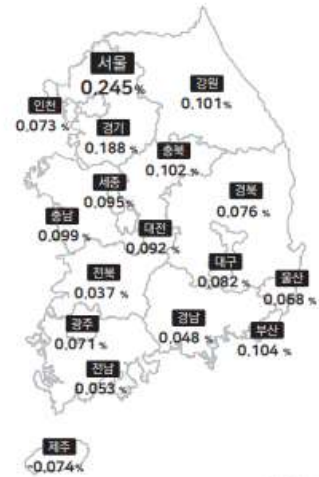
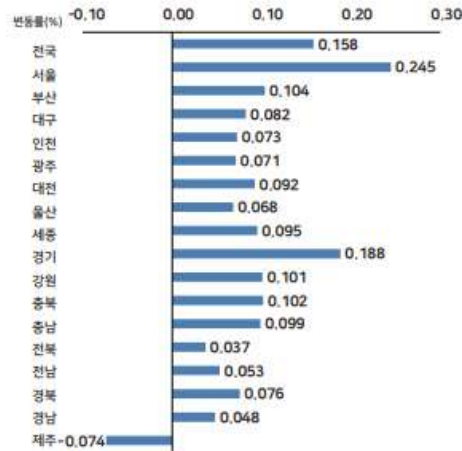


#### 지방권 지가변동률



### 시·도별 지가동향

- 시·도별 지가변동률 강남구 ▲0.365%, 용산구 ▲0.359% 등의 영향으로 서울시 전월대비 상승폭 축소
- 전국 252개 시군구 중 243개 지역이 상승하였고, 55개 지역이 전국 평균(0.158%)을 상회



(단위 : 전월대비 변동률, %)

| 행정구역명   | 변동률    | 주요 상승지역   |       | 주요 하락지역 |        |         |        |        |        |
|---------|--------|-----------|-------|---------|--------|---------|--------|--------|--------|
| 전국      | 0.158  | 경기 용인 제1구 | 0.406 | 서울 강남구  | 0.365  | 제주 서귀포시 | -0.081 | 제주 제주시 | -0.070 |
| 서울특별시   | 0.245  | 강남구       | 0.365 | 용산구     | 0.359  |         |        |        |        |
| 부산광역시   | 0.104  | 강서구       | 0.202 | 동래구     | 0.151  |         |        |        |        |
| 대구광역시   | 0.082  | 군위군       | 0.231 | 수성구     | 0.122  |         |        |        |        |
| 인천광역시   | 0.073  | 서구        | 0.132 | 미추홀구    | 0.072  |         |        |        |        |
| 광주광역시   | 0.071  | 북구        | 0.121 | 광산구     | 0.090  |         |        |        |        |
| 대전광역시   | 0.092  | 유성구       | 0.136 | 서구      | 0.084  |         |        |        |        |
| 울산광역시   | 0.068  | 중구        | 0.095 | 울주군     | 0.082  |         |        |        |        |
| 세종특별자치시 | 0.095  | 세종시       | 0.095 |         |        |         |        |        |        |
| 경기도     | 0.188  | 용인 제1구    | 0.406 | 해남시     | 0.272  |         |        |        |        |
| 강원특별자치도 | 0.101  | 양양군       | 0.202 | 고성군     | 0.194  | 철원군     | -0.001 |        |        |
| 충청북도    | 0.102  | 청주 청원구    | 0.157 | 진천군     | 0.133  |         |        |        |        |
| 충청남도    | 0.099  | 천안 서북구    | 0.181 | 예산시     | 0.151  |         |        |        |        |
| 전북특별자치도 | 0.037  | 전주 덕진구    | 0.121 | 고창군     | 0.101  | 부안군     | -0.033 | 군산시    | -0.027 |
| 전라남도    | 0.053  | 목포시       | 0.082 | 영광군     | 0.080  |         |        |        |        |
| 경상북도    | 0.076  | 울릉군       | 0.200 | 의성군     | 0.145  |         |        |        |        |
| 경상남도    | 0.048  | 김해시       | 0.130 | 달양시     | 0.116  | 거제시     | -0.061 | 창원 의창구 | -0.031 |
| 제주특별자치도 | -0.074 |           |       | 서귀포시    | -0.081 | 제주시     | -0.070 |        |        |

# 5-2 2025년 전국지가동향



## 2025년 2월 전국 지가변동률 및 토지거래량

<자료- 국토교통부>

### 지역별 지가동향

- 수도권 지가변동률 서울(0.245%), 경기(0.188%), 인천(0.073%) 상승
- 충청·강원권 지가변동률 충북(0.102%), 강원(0.101%), 충남(0.099%), 세종(0.095%), 대전(0.092%) 상승

### 수도권 동향



| 구분 | '24.2월 | 3월    | 4월    | 5월    | 6월    | 7월    | 8월    | 9월    | 10월   | 11월   | 12월   | '25.1월 | 2월    |
|----|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|
| 서울 | 0.158  | 0.226 | 0.238 | 0.246 | 0.269 | 0.282 | 0.282 | 0.304 | 0.312 | 0.306 | 0.274 | 0.262  | 0.245 |
| 인천 | 0.140  | 0.156 | 0.168 | 0.158 | 0.183 | 0.201 | 0.192 | 0.141 | 0.134 | 0.115 | 0.092 | 0.083  | 0.073 |
| 경기 | 0.196  | 0.211 | 0.217 | 0.228 | 0.222 | 0.224 | 0.218 | 0.211 | 0.211 | 0.200 | 0.198 | 0.180  | 0.188 |
| 평균 | 0.173  | 0.214 | 0.224 | 0.232 | 0.243 | 0.252 | 0.248 | 0.252 | 0.256 | 0.246 | 0.228 | 0.214  | 0.208 |

- '25년 2월 토지시장은 불안정한 시장 상황 속에서도 전국적으로 지가가 상승세를 보이고 있는데 특히 서울과 경기의 지가가 크게 오른 것으로 나타남
- 수도권의 토지시장은 주로 공장 및 창고 위주로 거래가 많이 되었고, 서울의 경우 상업용부동산의 거래가 있었으나 예년 보다는 다소 주춤한 것으로 분석되며, 이는 상업용부동산 신축 수요가 감소하면서 상업용 토지시장도 주춤한 것으로 나타남.
- 서울 신규 택지개발지구 내 상업용지의 수요는 계속하여 증가하고 있으며, 신축 건물에 대한 수요가 많이 있는 것으로 나타남

### 주요 상위 및 하위 변동지역

#### 주요 상위 5개 지역



#### 주요 하위 5개 지역



#### 주요 상위 5개 지역

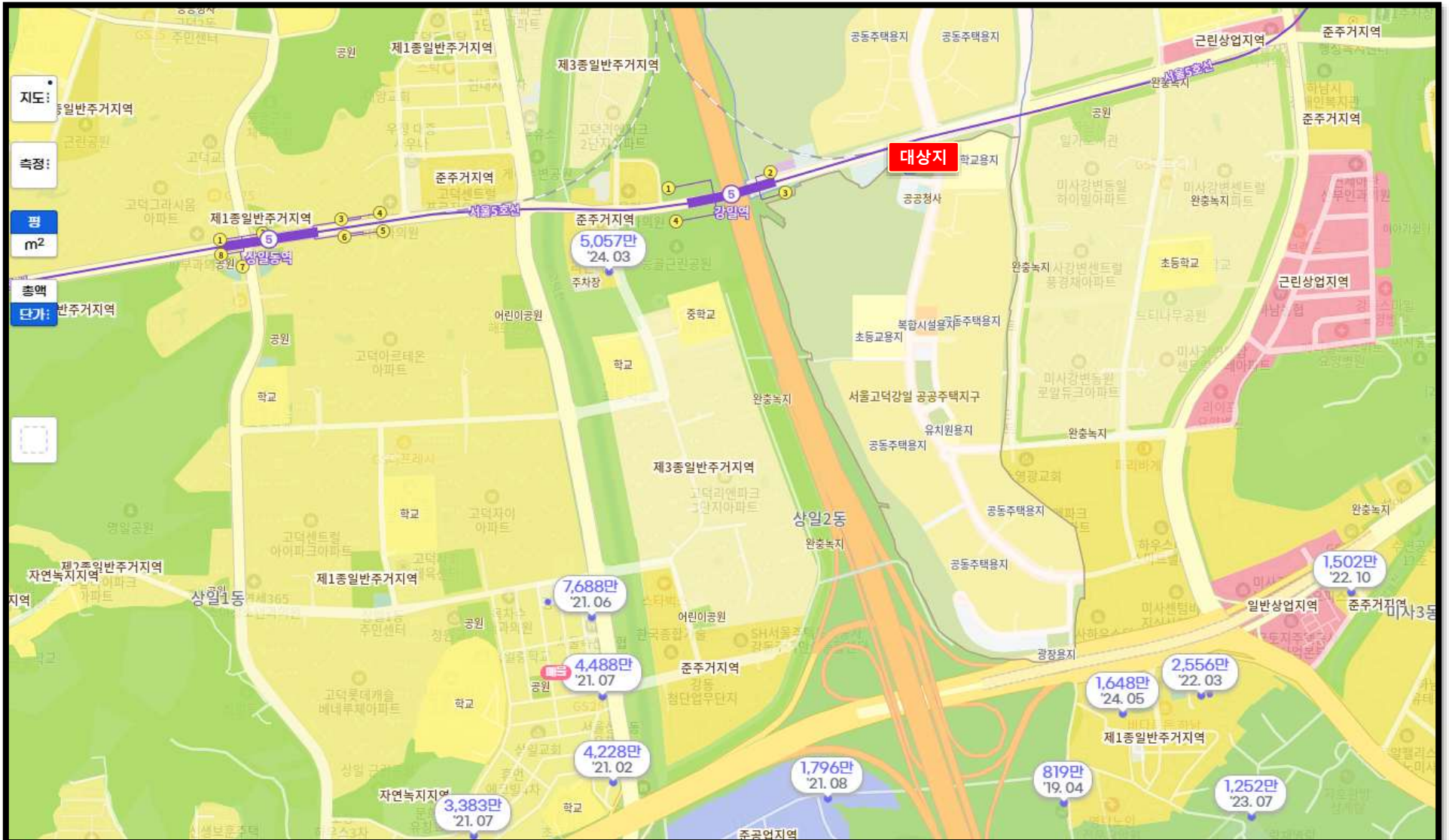
| 순위 | 행정구역명     | 변동률   | 변동사유  | 주요 읍면동   |
|----|-----------|-------|---|--|
| 1  | 경기 용인 처인구 | 0.406 | 시스텔만도체플러스터 국가산업단지 개발 기대감 교통 개선(세종-포천고속도로, 국도45호선 확장 계획 등) | 이동읍(0.710), 남사읍(0.604), 원삼면(0.571)                     |
| 2  | 서울 강남구    | 0.365 | 태헤탈로면 오피스 수요 및 상업용 빌딩 투자수요 지속 입구정 신축통합기획1-6 구역 재건축 기대감    | 압구정동(0.697), 신사동(0.571), 청담동(0.463)                    |
| 3  | 서울 용산구    | 0.359 | 국제업무지구 도시개발구역 지정 및 사업 본격화 한남뉴타운 재정비구역 사업추진 가속화로 투자수요 꾸준   | 한강로1가-2가3가(0.435), 이태원동(0.425), 한남동(0.400)             |
| 4  | 서울 서초구    | 0.356 | 감남대로변 상업 및 업무용 빌딩 투자수요 증가 방배동 재건축 및 사리들 공공지역지구 개발 기대감     | 방배동(0.384), 반포동(0.377), 내곡동, 염곡동, 신원동(0.362)           |
| 5  | 경기 하남시    | 0.272 | 3기 신도시(하남교산) 사업추진에 따른 개발 기대감 기업이전부지조성사업 지역(광암동 등) 투자수요    | 검백동, 감일동, 광암동(0.447), 천현동, 장우동(0.411), 교산동, 춘곡동(0.398) |

# 6-1 인근 지역 실거래가 및 시세 분석



## 상일동 인근 상업용부동산 실거래가 분석

<자료-부동산디스코>



# 6-1 인근 지역 실거래가 및 시세 분석



## 상일동 일대 토지 등 실거래가 분석

<출처:국토부 2022.04~2024.03>

| 시군구     | 번지  | 지목    | 용도지역      | 도로조건  | 계약년월   | 계약일 | 계약면적    | 거래금액(만원)  | m <sup>2</sup> 당 단가 |
|---------|-----|-------|-----------|-------|--------|-----|---------|-----------|---------------------|
| 강동구 천호동 | 5** | 대     | 준주거지역     | 8m미만  | 202405 | 14  | 172.00  | 306,800   | 1,783.72            |
| 강동구 천호동 | 5** | 대     | 준주거지역     | 8m미만  | 202405 | 14  | 165.00  | 184,233   | 1,116.56            |
| 강동구 천호동 | 5** | 대     | 준주거지역     | 8m미만  | 202405 | 14  | 129.00  | 173,440   | 1,344.50            |
| 강동구 명일동 | 3** | 대     | 제3종일반주거지역 | 25m이상 | 202502 | 05  | 60.00   | 60,480    | 1,008.00            |
| 강동구 천호동 | 3** | 대     | 제3종일반주거지역 | 25m이상 | 202411 | 05  | 1213.60 | 1,937,000 | 1,596.08            |
| 강동구 천호동 | 3** | 대     | 제3종일반주거지역 | 25m이상 | 202410 | 08  | 522.00  | 652,100   | 1,249.23            |
| 강동구 성내동 | 3** | 대     | 제3종일반주거지역 | 25m이상 | 202407 | 12  | 24.00   | 58,000    | 2,416.67            |
| 강동구 천호동 | 4** | 대     | 제2종일반주거지역 | 8m미만  | 202501 | 24  | 4.73    | 10,720    | 2,266.38            |
| 강동구 암사동 | 4** | 대     | 제2종일반주거지역 | 25m미만 | 202408 | 22  | 60.00   | 69,500    | 1,158.33            |
| 강동구 암사동 | 5** | 대     | 제2종일반주거지역 | 25m미만 | 202407 | 24  | 7.60    | 8,518     | 1,120.79            |
| 강동구 천호동 | 4** | 대     | 일반상업지역    | 8m미만  | 202412 | 06  | 76.00   | 125,000   | 1,644.74            |
| 강동구 천호동 | 2** | 대     | 준주거지역     | 25m이상 | 202402 | 23  | 232.56  | 400,000   | 1,719.99            |
| 강동구 천호동 | 4** | 대     | 준주거지역     | 25m미만 | 202306 | 14  | 303.00  | 455,000   | 1,501.65            |
| 강동구 암사동 | 5** | 주유소용지 | 준주거지역     | 25m이상 | 202308 | 23  | 1596.00 | 3,060,000 | 1,917.29            |
| 강동구 암사동 | 5** | 대     | 준주거지역     | 25m미만 | 202305 | 26  | 423.10  | 1,126,200 | 2,661.78            |
| 강동구 성내동 | 3** | 대     | 제3종일반주거지역 | 25m이상 | 202305 | 12  | 448.00  | 967,680   | 2,160.00            |
| 강동구 명일동 | 3** | 대     | 제3종일반주거지역 | 25m이상 | 202309 | 13  | 482.70  | 893,000   | 1,850.01            |
| 강동구 명일동 | 3** | 대     | 제3종일반주거지역 | 8m미만  | 202309 | 13  | 139.40  | 168,000   | 1,205.16            |
| 강동구 명일동 | 3** | 대     | 제3종일반주거지역 | 8m미만  | 202309 | 13  | 113.20  | 136,000   | 1,201.41            |
| 강동구 길동  | 1** | 대     | 제3종일반주거지역 | 25m미만 | 202311 | 01  | 34.90   | 77,850    | 2,230.66            |
| 강동구 길동  | 4** | 대     | 일반상업지역    | -     | 202403 | 08  | 60.21   | 71,746    | 1,191.60            |

- 상일동 인근 준주거지역 등 토지의 최근 2년간 실거래가는 **대지면적 기준 m<sup>2</sup>당 평균 1,635만원(평당 5,405만원)**에 거래되었음
- 대상지와 **비슷한 입지조건을 갖춘 상일동 일대 준주거지역 등 토지의 최근 2년간 실거래가는 대지면적 기준 m<sup>2</sup>당 평균 1.621만원(평당 5,358만원)**에 거래되었음

## 6-2 인근 지역 실거래가 및 시세 분석

### 주변 공장용지 등 시세분석

<자료-네이버부동산>



|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>대</b>   | <b>매매 82억 5,000</b> (7,002만원/3.3㎡) |
| 종도: 나대지   지목: 대   층도: 제3층일반주거지역   대지/연 면적: 117.82평 |                                    |
| <b>매물정보</b>  |                                    |
| 소재지  | 서울시 강동구 천호동                        |
| 매물특징   | 역세권 대로변 개발부지 급매물                   |

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>대</b>                | <b>매매 27억</b> (4,057만원/3.3㎡)                   |
| 지목: 대   대지/연 면적: 66.55평 |  |
| <b>매물정보</b> 사진          |  |
| 소재지                     | 서울시 강동구 고덕동                                    |
| 매물특징                    | 엘에스   전채영도가능   신축부지   상일동역역세권   결합도로12M   전면공영 |

|   |                              |
|---|------------------------------|
| <b>대</b>  | <b>매매 60억</b> (4,873만원/3.3㎡) |
| 종도: 근생   지목: 대   층도: 제3층일반주거지역   대지/연 면적: 123.11평 |                              |
| <b>매물정보</b>                                       |                              |
| 소재지   | 서울시 강동구 암사동                  |
| 매물특징  | 암사역6분거리. 암사대로변 접.            |

|                                       |                               |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| <b>대</b>                              | <b>매매 340억</b> (3,174만원/3.3㎡) |
| 지목: 대   층도: 준주거지역   대지/연 면적: 1071.15평 |                               |
| <b>매물정보</b>                           |                               |
| 소재지                                   | 경기도 하남시 풍산동                   |
| 매물특징                                  | -                             |

- ❖ 상일동 일대 역세권 및 준주거지역 등 토지 시세는 대지면적 기준 평당 3,100만원 ~ 7,000만원 사이에 매물이 있음
- ❖ 대상지와 비슷한 입지조건을 갖춘 역세권 준주거지역 나대지 매물은 토지면적 기준 평당 5,000만원 내외에 나와 있음

# 07 기획설계 도면

## 개요

| 구분     | 내용                                  |               |                      |        | 비고                  |                    |
|--------|-------------------------------------|---------------|----------------------|--------|---------------------|--------------------|
| 대지위치   | 서울특별시 강동구 강일3지구 근생7BL-1             |               |                      |        |                     |                    |
| 지역지구   | 준주거지역, 제1종지구단위계획구역                  |               |                      |        |                     |                    |
| 대지면적   | 1,504.00 M <sup>2</sup> (154.96 py) |               |                      |        |                     |                    |
| 도로현황   | 20m, 14m 도로에 접함                     |               |                      |        |                     |                    |
| 구조     | 철근콘크리트조                             |               |                      |        |                     |                    |
| 층도     | 근린생활시설                              |               |                      |        |                     |                    |
| 규모     | 지하2층, 지상6층                          |               |                      |        |                     |                    |
| 건축면적   | 895.7 M <sup>2</sup>                |               |                      |        |                     |                    |
| 건폐율    | 계획                                  | 59.56%        | 법정                   | 60.00% |                     |                    |
|        | 면적                                  | 지하 2,349.34   | 지상 4,404.82          | 합계     | 6,754.16 (2,043.13) |                    |
| 용적률    | 계획                                  | 292.87%       | 허용용적률                | 300%   |                     |                    |
|        | 건축물의 높이 23.4m                       |               |                      |        | 5층이하                |                    |
| 주차대수   | 법정                                  | 근생            | 4,374.26             | 134당1대 | 34.9 대              | 확장률 30% 14.7 39대   |
|        |                                     | 합계            |                      |        | 34.9 대              | 확대인 3% 1.47 4대     |
|        |                                     | 합계            |                      |        |                     | 경차 10% 4.9 4대      |
|        |                                     | 합계            |                      |        |                     | 대형우선주차 10% 4.9 19대 |
|        | 계획                                  | 주차 49 대 (자주식) |                      |        |                     |                    |
| 조경면적   | 법정                                  | 15%           | 225.6 M <sup>2</sup> | 계획     | 15.29%              | 230 M <sup>2</sup> |
| 공개공지면적 | 해당없음                                |               |                      |        |                     |                    |
| 비고     |                                     |               |                      |        |                     |                    |

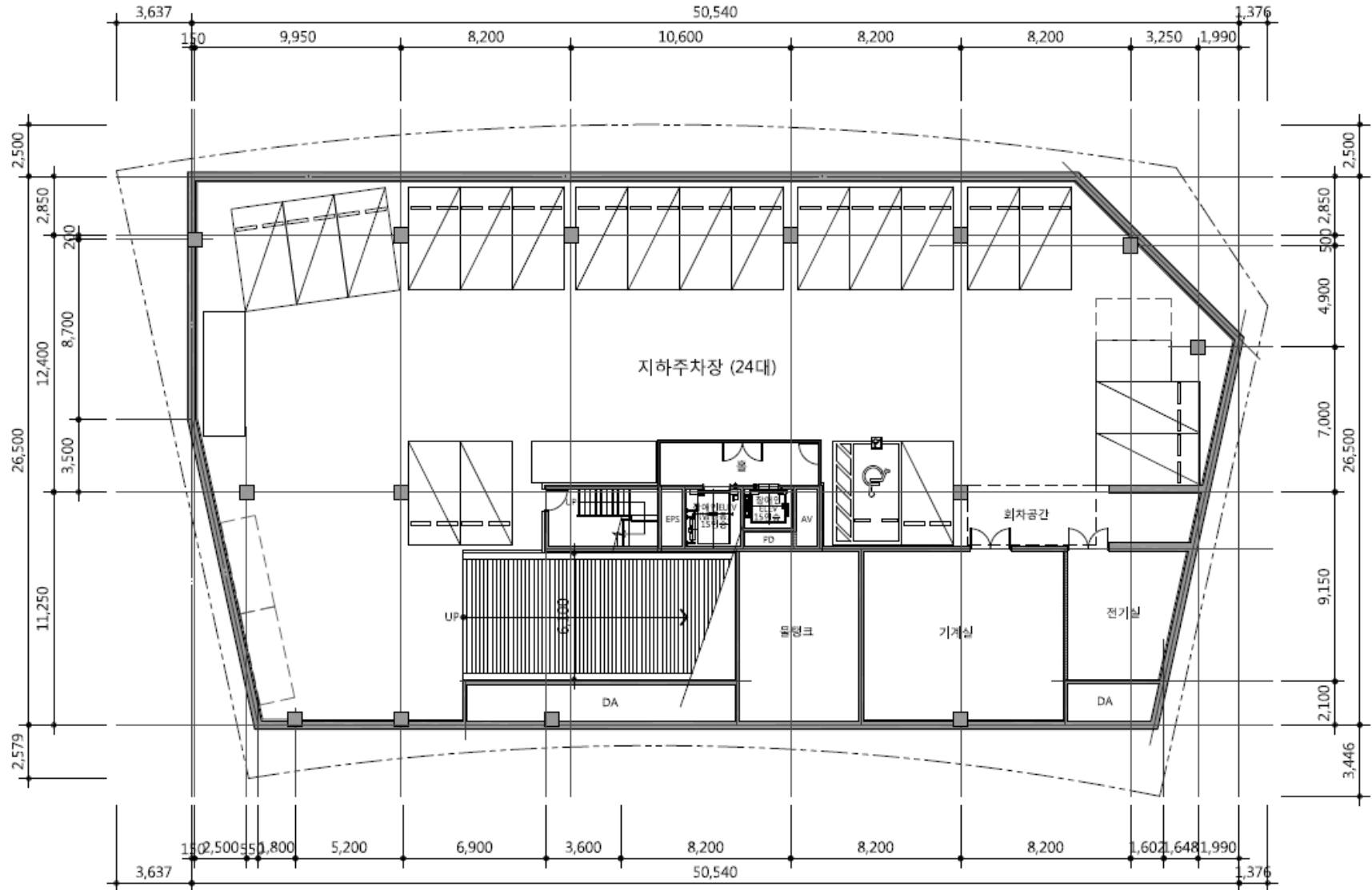
| 구분   | 전용면적     | 공용면적   | 전체공용면적 |          |          | 합계       | 비고      |
|------|----------|--------|--------|----------|----------|----------|---------|
|      |          |        | 기계전기실  | 주차장      | 관리실, 방재실 |          |         |
| 지하2층 |          |        | 118.65 | 993.47   | 36.66    | 1,140.77 | 주차 2x 대 |
| 지하1층 |          |        |        | 1,096.43 | 112.14   | 1,208.57 | 주차 26 대 |
| 소계   |          |        | 118.65 | 2,079.90 | 150.79   | 2,349.34 | 주차 49 대 |
| 1층   | 663.89   | 203.69 |        |          |          | 867.58   | 근생      |
| 2층   | 714.43   | 170.54 |        |          |          | 884.97   | 근생      |
| 3층   | 714.43   | 169.66 |        |          |          | 884.09   | 근생      |
| 4층   | 714.43   | 169.66 |        |          |          | 884.09   | 근생      |
| 5층   | 714.43   | 169.66 |        |          |          | 884.09   | 근생      |
| 옥탑   |          |        |        |          | 36.38    |          | 면적 제외   |
| 소계   | 3,521.91 | 883.21 | 0.00   | 0.00     | 0.00     | 4,404.82 |         |
| 합계   | 3,521.91 | 883.21 | 118.65 | 2,079.90 | 150.79   | 6,754.16 |         |

| 용도          | 전용면적                   | 공용면적               | 공급면적                   | 전체공용              |                      | 분양(거약)면적               | 구성비율    |
|-------------|------------------------|--------------------|------------------------|-------------------|----------------------|------------------------|---------|
|             |                        |                    |                        | 기계전기, 관리실, 주차장면적  | 주차장면적                |                        |         |
| 제1,2종근린생활시설 | 3,521.61               | 883.21             | 4,404.82               | 269.44            | 2,079.90             | 6,754.16               | 100.00% |
|             | 1,065.29               | 267.17             | 1,332.46               | 81.51             | 629.17               | 2,043.13               |         |
| 합계          | 3,521.61<br>(1,065.29) | 883.21<br>(267.17) | 4,404.82<br>(1,332.46) | 269.44<br>(81.51) | 2,079.90<br>(629.17) | 6,754.16<br>(2,043.13) | 100%    |

| 층수 | 전용면적                   | 공용면적               | 공급면적                   | 전체공용              |                      | 분양(거약)면적               | 전용률    |
|----|------------------------|--------------------|------------------------|-------------------|----------------------|------------------------|--------|
|    |                        |                    |                        | 기계전기, 관리실         | 주차장면적                |                        |        |
| 1층 | 663.89                 | 166.5018           | 830.3918               | 50.7945           | 392.1004             | 1,273.2900             | 52.11% |
|    | 200.83                 | 50.37              | 251.19                 | 15.37             | 118.81               | 385.17                 |        |
| 2층 | 714.43                 | 179.1771           | 893.6071               | 54.664            | 421.9499             | 1,370.2183             | 52.11% |
|    | 216.12                 | 54.20              | 270.32                 | 16.54             | 127.64               | 414.49                 |        |
| 3층 | 714.43                 | 179.1771           | 893.6071               | 54.664            | 421.9499             | 1,370.2183             | 52.11% |
|    | 216.12                 | 54.20              | 270.32                 | 16.54             | 127.64               | 414.49                 |        |
| 4층 | 714.43                 | 179.1771           | 893.6071               | 54.664            | 421.9499             | 1,370.2183             | 52.11% |
|    | 216.12                 | 54.20              | 270.32                 | 16.54             | 127.64               | 414.49                 |        |
| 5층 | 714.43                 | 179.1771           | 893.6071               | 54.664            | 421.9499             | 1,370.2183             | 52.11% |
|    | 216.12                 | 54.20              | 270.32                 | 16.54             | 127.64               | 414.49                 |        |
| 합계 | 3,521.61<br>(1,065.29) | 883.21<br>(267.17) | 4,404.82<br>(1,332.46) | 269.44<br>(81.51) | 2,079.90<br>(629.17) | 6,754.16<br>(2,043.13) | 52.11% |

# 07 기획설계 도면

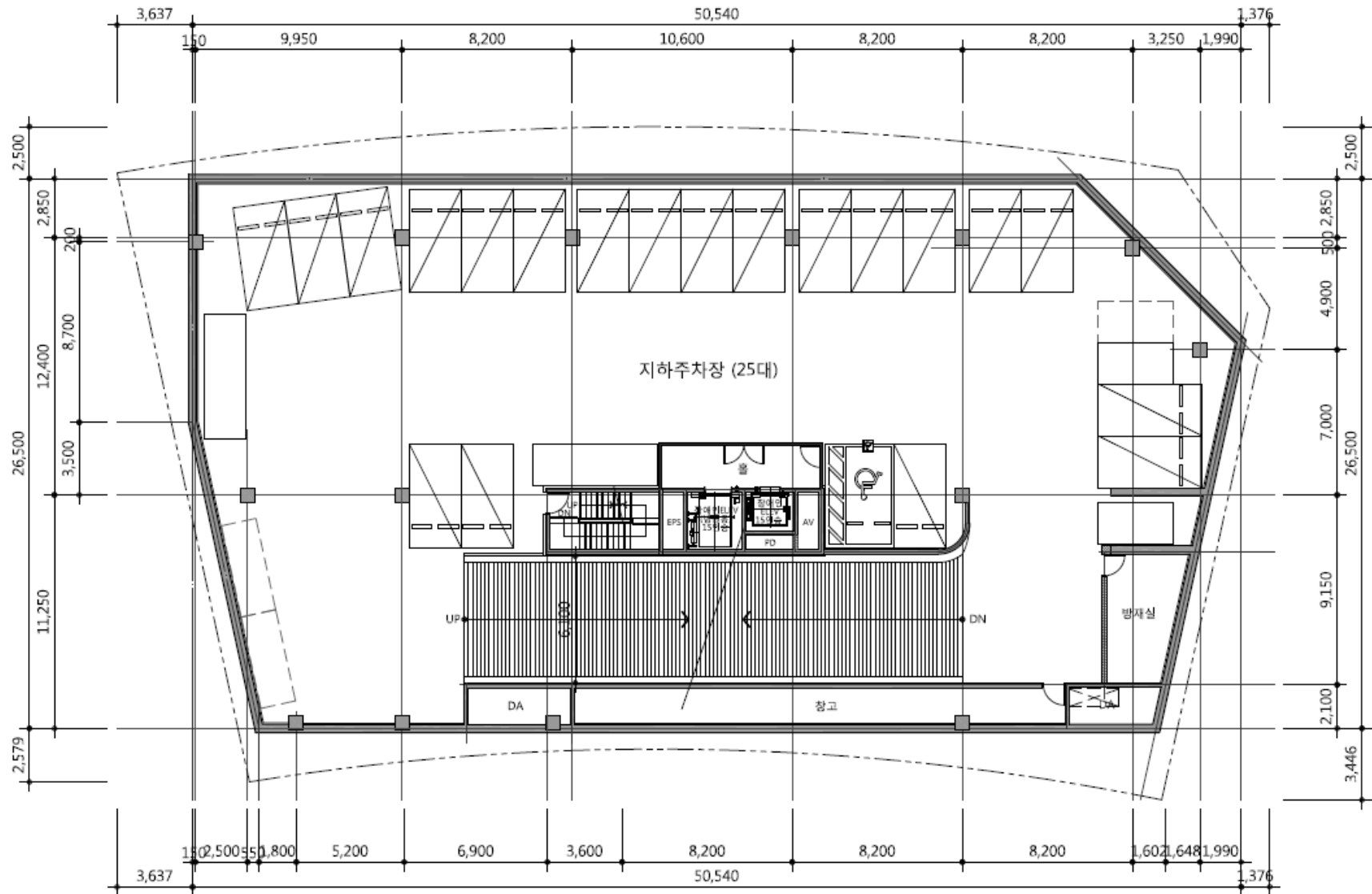
## 지하2층 평면도



# 07 기획설계 도면



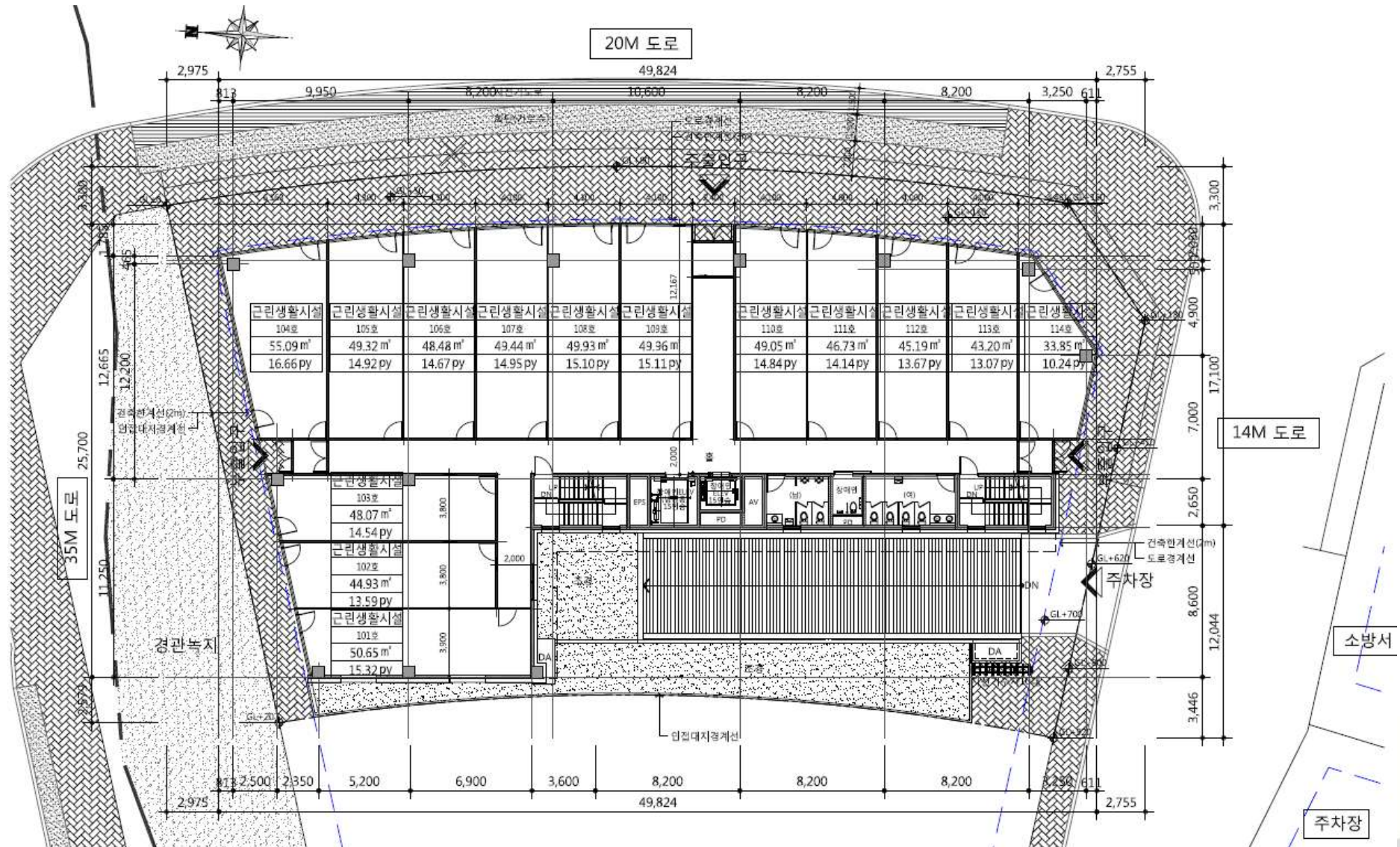
## 지하1층 평면도





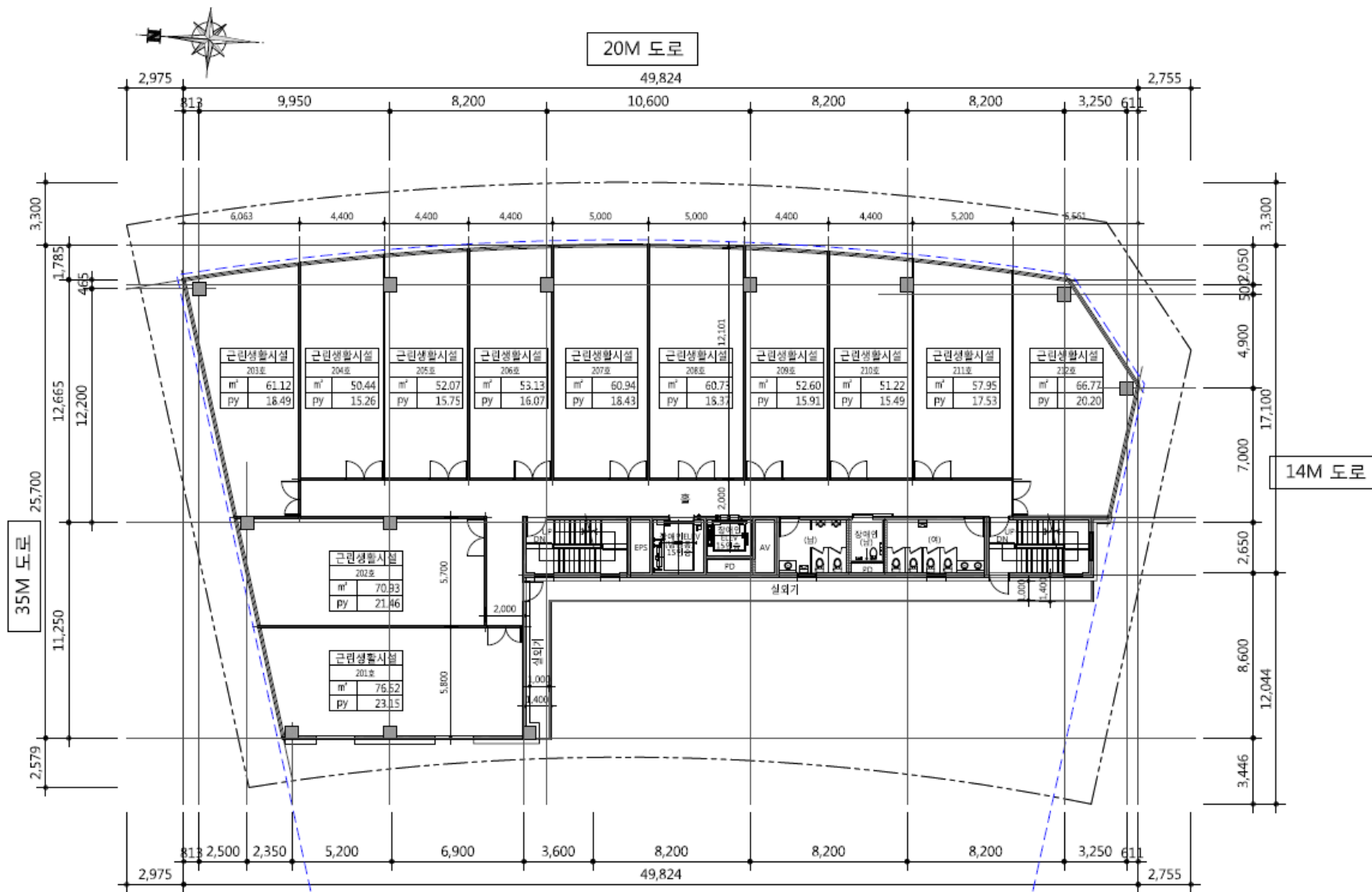
# 07 기획설계 도면

## 1층 평면도



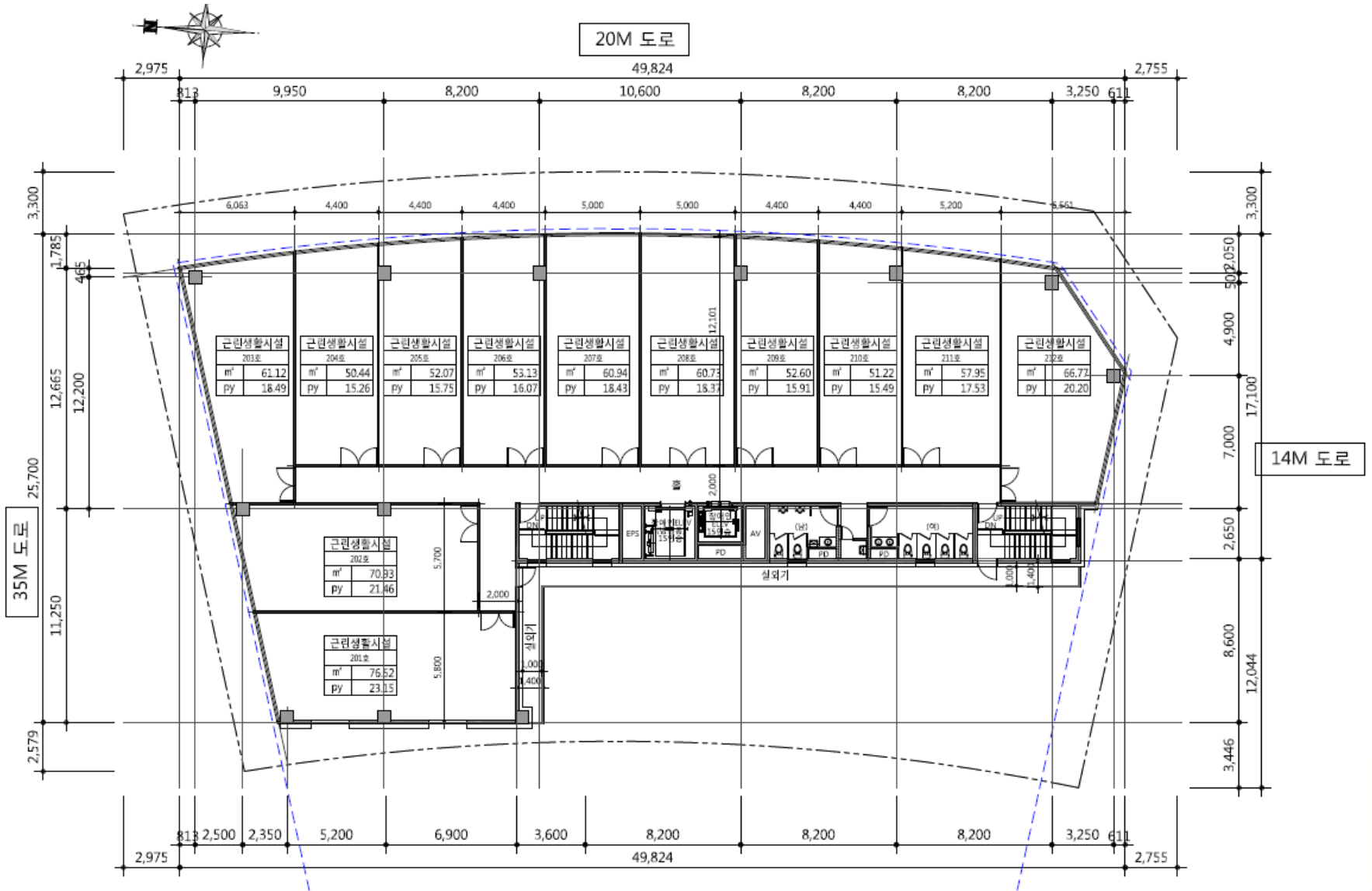
# 07 기획설계 도면

## 2층 평면도



# 07 기획설계 도면

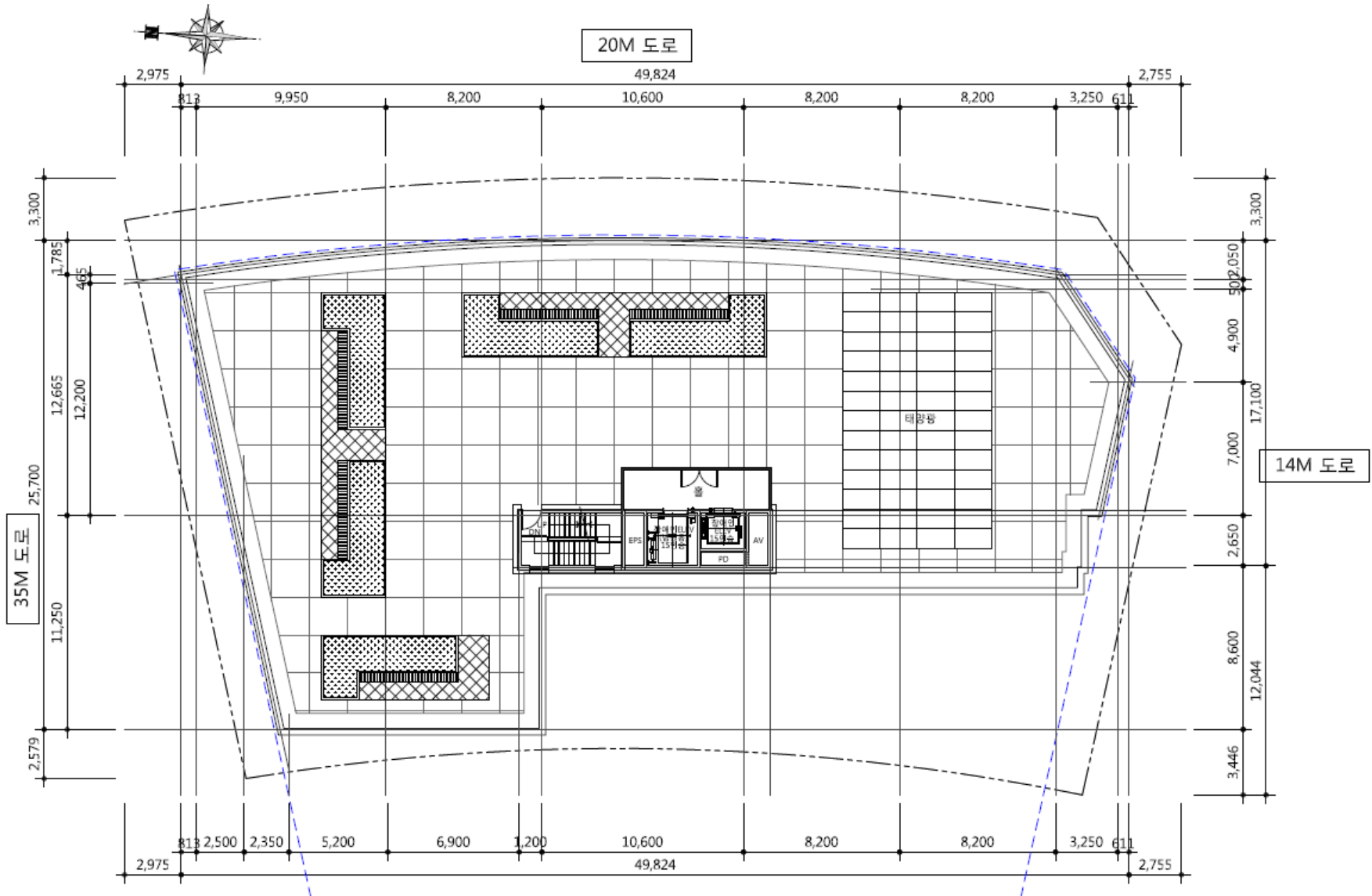
## 3~5층 평면도



# 07 기획설계 도면



## 🔌 옥상 및 지붕 평면도



# 08 종합의견



|         |  |
|---------|--|
| 개 요     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울 강동구 상일동 (고덕강일3지구 근생7-1블록)</li> <li>• 대지 : 1,504m<sup>2</sup>(454.9평) / 나대지</li> </ul>  |
| 공법상 분석  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 대상지는 준주거지역, 지구단위계획구역, 공공주택지구 등으로 지정되어 있음.</li> </ul>  |
| 입지 분석   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 상일로 및 미사강변대로를 경유하여 고덕로 및 고덕로98길 3면 코너에 접하고 있음</li> <li>• 직선 약 1km 거리에 수도권제1순환고속도로 상일IC 위치</li> <li>• 직선 약 300m 거리에 5호선 강일역 위치. 대상지 인접거리에 강일역 버스정류장이 위치.</li> <li>• 대상지가 포함된 지역은 고덕강일 공공주택지구이며, 북쪽으로 강일리버파크 8'9'10단지 아파트, 강일고교, 강술초교 등이 입지, 남쪽으로 강일119안전센터, 상일2동주민센터, 강동기엔파크9단지 아파트 등이 입지, 서쪽으로 강일역, 강일동성당, 강명중교 등이 입지, 동쪽으로 학교용지, 미사강변동일하이빌 등이 입지하고 있음</li> <li>• 반경 1km 강일역, 상일동역, 상일IC, 강일동성당, 별말근린공원, 미사호수공원 등이 있음.</li> </ul>   |
| 경제성 분석  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 상일동 인근 준주거지역 등 토지의 최근 2년간 실거래가는 <b>대지면적 기준 m<sup>2</sup>당 평균 1,635만원(평당 5,405만원)</b>에 거래되었음</li> <li>• 대상지와 <b>비슷한 입지조건을 갖춘</b> 상일동 일대 준주거지역 등 토지의 최근 2년간 실거래가는 <b>대지면적 기준 m<sup>2</sup>당 평균 1.621만원(평당 5,358만원)</b>에 거래되었음</li> <li>• 상일동 일대 역세권 및 준주거지역 등 토지 시세는 대지면적 기준 평당 3,100만원 ~ 7,000만원 사이에 매물이 있음</li> <li>• 대상지와 비슷한 입지조건을 갖춘 역세권 준주거지역 나대지 매물은 토지면적 기준 평당 5,000만원 내외에 나와 있음</li> <li>• 주변 상권이 거의 없는 독점적 위치의 입지를 가지고 있으며, 주변 자연환경이 매우 우수하기 때문에 소음 공해가 없는 학원 및 병원, 사옥 등으로 건축이 가능한 자산임</li> <li>• 상기 현황 및 입지조건 등을 종합한 결과 대상지의 적정가치는 대지면적 기준 평당 5,000만원 ~ 5,400만원 사이로 분석됨</li> </ul> |
| 개발법규 분석 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 대상지는 고덕강일 공공주택지구 3지구로 지정되어 있으며, 지구단위계획 지침에 따름</li> <li>• 밀도는 건폐율 60%, 용적률 300% 이하이며, 높이는 5층 이하임</li> <li>• 허용용도 상 주용도는 근린생활시설, 학원시설, 메디컬센터, 연구소(사무소) 용 사옥 등이 가능함</li> </ul>   |
| 총 합 의 견 | <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 토지면적 455평 * 5,000만원 ~ 5,400만원 = 227.50억원 ~ 245.70억원</li> <li>❖ 역세권 및 대로변 위치 등 입지는 보통 이상이며, 주변 자연환경이 우수하여, 학원, 메디컬빌딩, 연구소 겸 사옥 용도의 자산으로 상품성이 높음</li> </ul>   |



REM 04-017

## REAL-ESTATE VALUATION

2025.04.14

### 1. VALUATION OPINION(가치평가 의견)

\*실거래 : 상일동 532      거래금액 10,100,000,000      단가 15,296,077      공시지가 6,547,000      계약일자 2024.03.29 (토지건물거래)

### 2. ESTMATED VALUE(추정 가치)

| 일련<br>번호  | 소재지   | 지번    | 지목<br>및<br>용도 | 용도지역<br>및<br>구조 | 면적<br>(㎡) |         | 평가금액       |                | 비고                    | 공시지가<br>및<br>사용승인일자 |  |
|-----------|-------|-------|---------------|-----------------|-----------|---------|------------|----------------|-----------------------|---------------------|--|
|           |       |       |               |                 | 공부        | 사정      | 단가         | 금액             |                       |                     |  |
| 1         | 서울특별시 | 7-1블록 | -             | 준주거지역,          | 1,504.0   | 1,504.0 | 14,500,000 | 21,808,000,000 |                       | -                   |  |
|           | 강동구   |       |               | 고덕강일            |           |         |            |                |                       |                     |  |
|           | 강일동   |       |               | 지구단위계획구역        |           |         |            |                |                       |                     |  |
| <b>합계</b> |       |       |               |                 |           |         |            | ₩              | <b>21,810,000,000</b> |                     |  |



감정평가사합동사무소

## 알이엠 프로퍼티

# 감사합니다

