

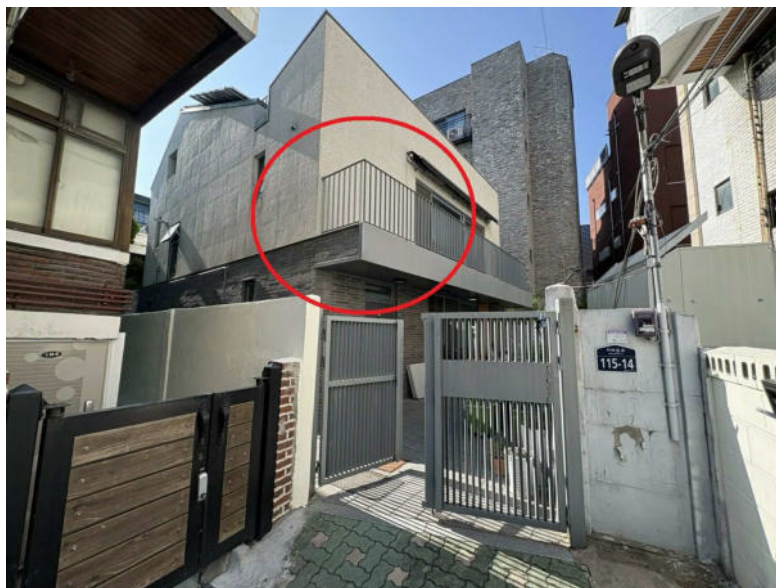
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최영목 소유물건(2025타경103045)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 유명종

감정평가서번호: KH250610-C02



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

강하감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이
감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사

(인)

강우람

감정평가액	일십칠억일천구백이십구만일천칠백육십원정(₩1,719,291,760.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 유명중	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최영목 (2025타경 103045)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.12	2025.06.11 ~ 2025.06.12	2025.06.13		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	154.70	토지	154.70	-	1,553,380,000
	건물	141.60	건물	141.60	-	165,911,760
	이	하	여	백		
합계					₩1,719,291,760	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 종로구 청운동 소재 '청운초등학교' 복측 인근에 위치하는 부동산으로서, 서울중앙지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 6월 12일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 11일 ~ 2025년 6월 12일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

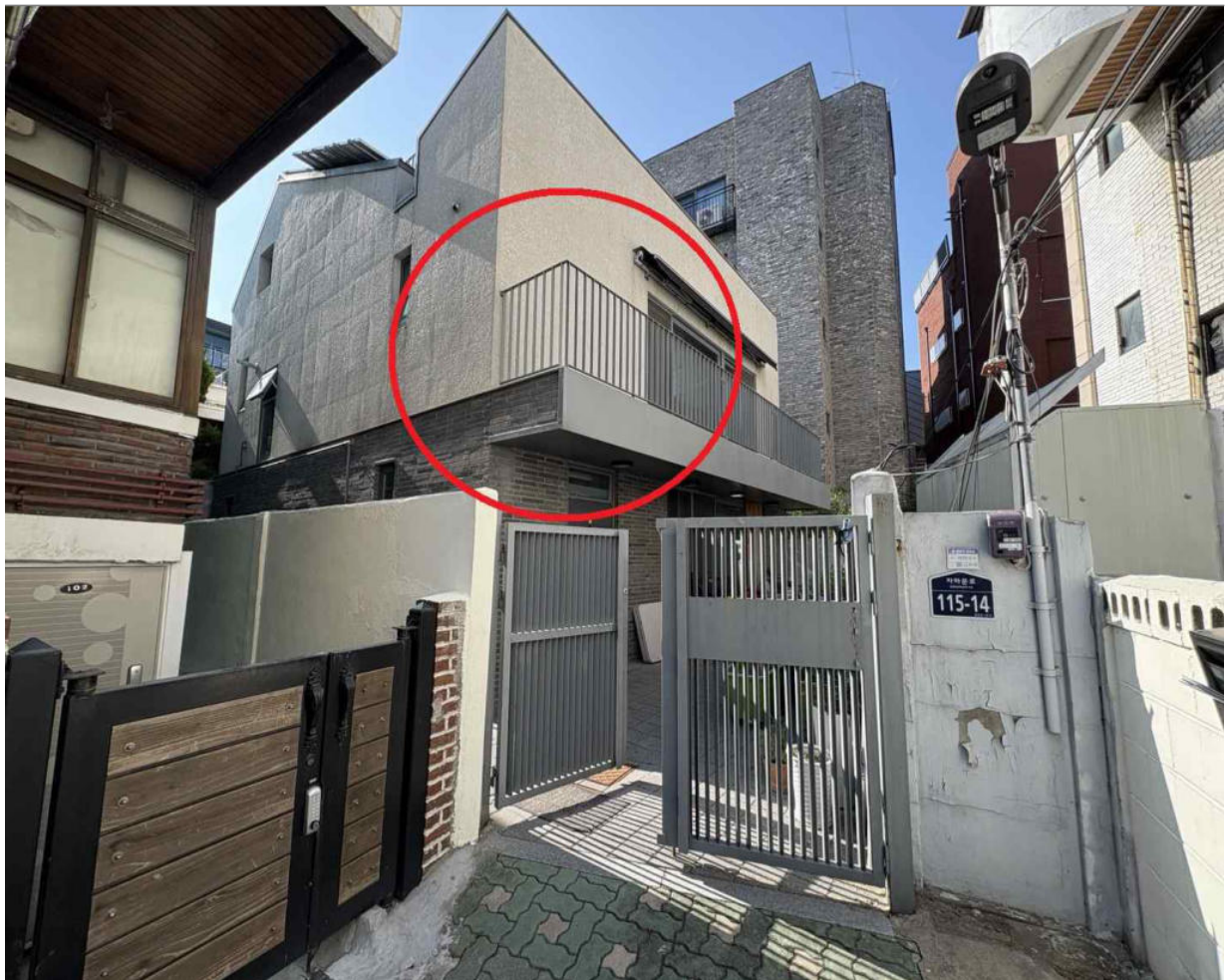
1. 기타 참고사항

- ① 본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 폐문부재로 인하여 건축물현황도, 본건 평가선례, 외부관찰 및 인근 탐문조사 등을 통하여 확인한 것으로서, 실제 사항과는 다소의 차이가 있을 수 있으니 경매업무 진행시 재확인 하시기 바람.
- ② 본건 건물 평가시 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였음.
- ③ 본건 토지 중 일부는(약 3㎡) 타인 점유 사용 중으로, 이로 인한 제한을 감안하여 평가하였음.
(육안 관측상 인접한 청운동 50-2번지 소재 건물이 본건 토지 일부를 점유 중인 것으로 추정되나, 정확한 토지 경계 및 그 현황은 지적 측량을 요하는 사항임)
- ④ 본건은 지적도상 맹지이나, 현황 도로로 이용 중인 인접 필지를 통하여 진출입하고 있음.
- ⑤ 본건 지상 1층 중 일부는 건축물대장상 제2종근린생활시설(사무소, 66.92㎡)이나, 현황 주거용으로 이용 중임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 종로구 청운동 50-6 [도로명 주소] 서울특별시 종로구 자하문로 115-14	
토 지	용도지역	제2종일반주거지역
	이용상황	주거용
	지 목	대
	면 적	116.79 m ² (옥탑 24.81 연면적 제외)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 원가법을 적용하되, 본건 건물의 특성상 거래사례비교법이나 수익환원법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 적절하지 않거나 불필요한 경우에 해당하는 것으로 판단되어 다른 방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음. 따라서 본건 건물은 상기 규정에 따른 주된 방법으로서 그 구조, 용재, 현상, 시공상태, 관리 및 이용상태, 유용성, 부대설비, 경과연수 등 제반사항을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VI. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	서울특별시 종로구 청운동 50-6	154.7	대	단독주택 (주거용)	2종일주	세로(불)	부정형 평지	4,134,000

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근접하며, 제반 물적사항의 비교가능성이 보다 높은 표준지 <A>를 비교표준지로 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	종로구 청운동 52-6	175.2	대	다세대	2종일주	세각(가)	정방형 평지	4,952,000
B	종로구 청운동 52-34	124.3	대	단독주택	2종일주	세각(가)	세장형 평지	4,988,000

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거	1.150	서울특별시 종로구 (25.01.01~25.06.12) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.808 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.237 $(1 + 0.00808) * (1 + 0.00237 * 43/30)$ ≈ 1.01150

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 주거지대 [일련번호 1/표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	0.90	본건이 비교표준지 대비 가로의 폭 및 연속성 등에서 열세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 상호 유사함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 상호 유사함.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
		위험 및 혐오시설 등		
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.95	본건이 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	본건과 비교표준지가 상호 유사함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 상호 유사함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.855	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
주거용	주거지대	세로(불)~세로(가)	10,000,000-12,000,000	2종일주

본건 지역의 지가수준은 약상승세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	종로구 청운동 52-O외	191.7	2종일주	대 단독주택	2025.01.09	경매	11,400,000	-
(2)	종로구 청운동 100-O	102.0	2종일주	대 단독주택	2024.01.23	담보	11,800,000	-
(3)	종로구 청운동 52-00	214.9	1종일주	대 단독주택	2025.01.03	담보	8,070,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	종로구 청운동 90	2종일주 대/대지	1,700,000,000원 (@ 11,900,000원/m ²)	2024.08.20 1966.09.14	143.1m ² 180.47m ²	매입 후 건물 철거
	의견	1) 매입 후 건물 철거된 사례로 전체 거래가액을 토지가액으로 분석함 2) 토지가격 : 1,700,000,000원 / 143.1m ² ≒ 11,900,000원/m ²				
#2	종로구 청운동 130-O외	2종일주 대/주거용	4,900,000,000원 (@ 10,200,000원/m ²)	2024.06.26 1995.07.29	437.9m ² 659.83m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트조 및 연와조 (철근)콘크리트지붕 B1/3층 다가구주택 건물단가 : 1,500,000원/m ² X 22년/50년 ≒ 660,000원/m ² 건물가격 : 660,000원/m ² X 659.83m ² ≒ 435,487,800원 2) 토지가격 : (4,900,000,000원 - 435,487,800원) / 437.9m ² ≒ 10,200,000원/m ²				
#3	종로구 청운동 100	2종일주 대/상업용	2,584,000,000원 (@ 24,200,000원/m ²)	2023.10.16 1993.08.18	106.8m ² 273.06m ²	매입 후 건물 철거
	의견	1) 매입 후 건물 철거된 사례로 전체 거래가액을 토지가액으로 분석함 2) 토지가격 : 2,584,000,000원 / 106.8m ² ≒ 24,200,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	서울특별시 종로구 2024년 7월 ~ 2025년 6월		
구 분	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰건율(%)
다가구	63.74	9	30

(출처 : 태인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	11,400,000	1.01104	1.000	1.020	11,756,373		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.35	2.35
	4,952,000	1.01150	-	-	5,008,948		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정 (2025.01.09 ~ 2025.06.12, 서울특별시 종로구 주거지역) : 1.104% (1.01104)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비

개별요인 비교치 (주거지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020

비교표준지 A가 평가사례(1) 대비 접면도로의 상태 등에서 우세함.

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	4,952,000	1.01150	1.000	0.855	2.35	10,064,229	10,100,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	종로구 청운동 90	2종일주 대/대지	1,700,000,000원 (@ 11,900,000원/㎡)	2024.08.20 1966.09.14	143.1㎡ 180.47㎡	매입 후 건물 철거
	의견	1) 매입 후 건물 철거된 사례로 전체 거래가액을 토지가액으로 분석함 2) 토지가격 : 1,700,000,000원 / 143.1㎡ ≒ 11,900,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 주거	2.237	서울특별시 종로구 (24.08.20~25.06.12) (주거)
		2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.295 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.305 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.251 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.224 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.176 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.808 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.237 $(1 + 0.00295 * 12/31) * (1 + 0.00305) * (1 + 0.00251) * (1 + 0.00224) * (1 + 0.00176) * (1 + 0.00808) * (1 + 0.00237 * 43/30)$ ≈ 1.02237

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 주거지대 [일련번호 1/거래사례 #1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	0.92	본건이 거래사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 접근성	0.98	본건이 거래사례 대비 교통시설과의 거리 및 편의성에서 다소 열세함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 거래사례가 상호 유사함.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
		위험 및 혐오시설 등		
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.97	본건이 거래사례 대비 접면너비 및 깊이에서 다소 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	본건과 거래사례가 상호 유사함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 거래사례가 상호 유사함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.875	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	11,900,000	1.000	1.02237	1.000	0.875	10,645,428	10,600,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	10,100,000	10,600,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 양 가액이 유의미한 수준에서 유사한 가격 수준을 나타내어 시장가치를 판단해야 하는 본 평가목적에도 부합하는 바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물 관리상태
가	지상 2층 옥탑	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	단독주택	116.79 (옥탑 24.81)	2017.04.19	중

부대설비 내역								
일련 번호	냉난방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	CCTV설비
가	○	○	○	—	—	—	○	○

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
가	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1,500,000	-	1,500,000	50	지상1~2층 (주택)
		900,000	-	900,000	50	옥탑

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원의 건축물 재조달원가 자료집(2024)과 한국부동산원의 건축물신축단가표(2024)'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

■ 건물 표준단가 예시

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 예시 (원/㎡)	내용 년수	비고
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,885,000	50 (45~55)	한국부동산원 건축물신축단가표(2024)
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,737,000	50 (45~55)	
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	1,524,000	50 (45~55)	
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,749,000	50 (45~55)	한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2024)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,515,000	50 (45~55)	

※ 부대설비 보정내역

구분	세부내역	기준단가 (원/㎡)
----	------	------------

위생 및 급배수설비, 냉난방설비, 전기설비, 도시가스 등 부대설비를 포함하여 표준단가를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)	비고
				실제	유효				
가	지상 1층, 2층 (단독주택)	1,500,000	50	8	8	42	42/50	1,260,000	-
	옥탑 1층 (단독주택)	900,000	50	8	8	42	42/50	756,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VII. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	구분	면적 (㎡)	평가단가 (원/㎡)	평가금액 (원)
	토지	151.7	10,100,000	1,532,170,000
		3 (타인 점유)	7,070,000	21,210,000
	건물	116.79 (옥탑 24.81)	-	165,911,760
	합 계	-	-	1,719,291,760

결정의견	인근 유사 부동산의 가격수준, 평가목적 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으 로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물 일괄의 비교방식이나 수익방식의 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액 과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략함.
------	---

2. 기타 참고사항

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	서울특별시 종로구 청운동	50-6	대	제2종일반 주거지역	154.7	151.7 3	10,100,000 7,070,000	1,532,170,000 21,210,000	타인 점유에 따른 제한을 받는 상태의 가격
소 계								₩1,553,380,000	
가	" [도로명 주소] 서울특별시 종로구 자하문로 115-14	위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 2층 1층 2층 옥탑1층 (연면적제외)	72.12 44.67 24.81	116.79	1,260,000 756,000	147,155,400 18,756,360	1,500,000 x 42/50 900,000 x 42/50
소 계								₩165,911,760	
합 계								₩1,719,291,760.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 종로구 청운동 소재 "청운초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독 및 다세대주택, 소규모 근린생활시설 등으로 이루어진 기존 주거지대로 제반 여건 보통임.

(2) 교통상황

본건은 지적도상 맹지이나 현황도로를 통하여 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 교통여건 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인근지와 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 단독주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건은 지적도상 맹지이나 남동측으로 노폭 약 2~3미터의 현황도로를 이용하여 진출입하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(2016-03-09)(7층이하), 고도지구(20m이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2018-06-28)(서울청운초등학교, 서울청운초등학교병설유치원 상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-06-26)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2018-06-28)(서울청운초등학교병설유치원, 서울청운초등학교 절대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: 54~236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(역사도심), 도시관리계획 입안중(2020-03-26)(청운동 일대 지구단위계획구역 입안), 서울도심(2019-08-09)

토지감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 형태 및 이용상태
(4) 인접 도로상태	(5) 토지이용계획 및 제한상태	(6) 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이	(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(6) 제시목록 외의 물건

해당 없음.

(7) 공부와의 차이

해당 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 본건 토지 중 일부(약 3㎡)는 타인 점유 사용 중임.

- 육안 관측상 인접한 청운동 50-2번지 소재 건물이 본건 토지 일부를 점유 중인 것으로 추정되나, 정확한 토지 경계 및 그 현황은 지적 측량을 요하는 사항임

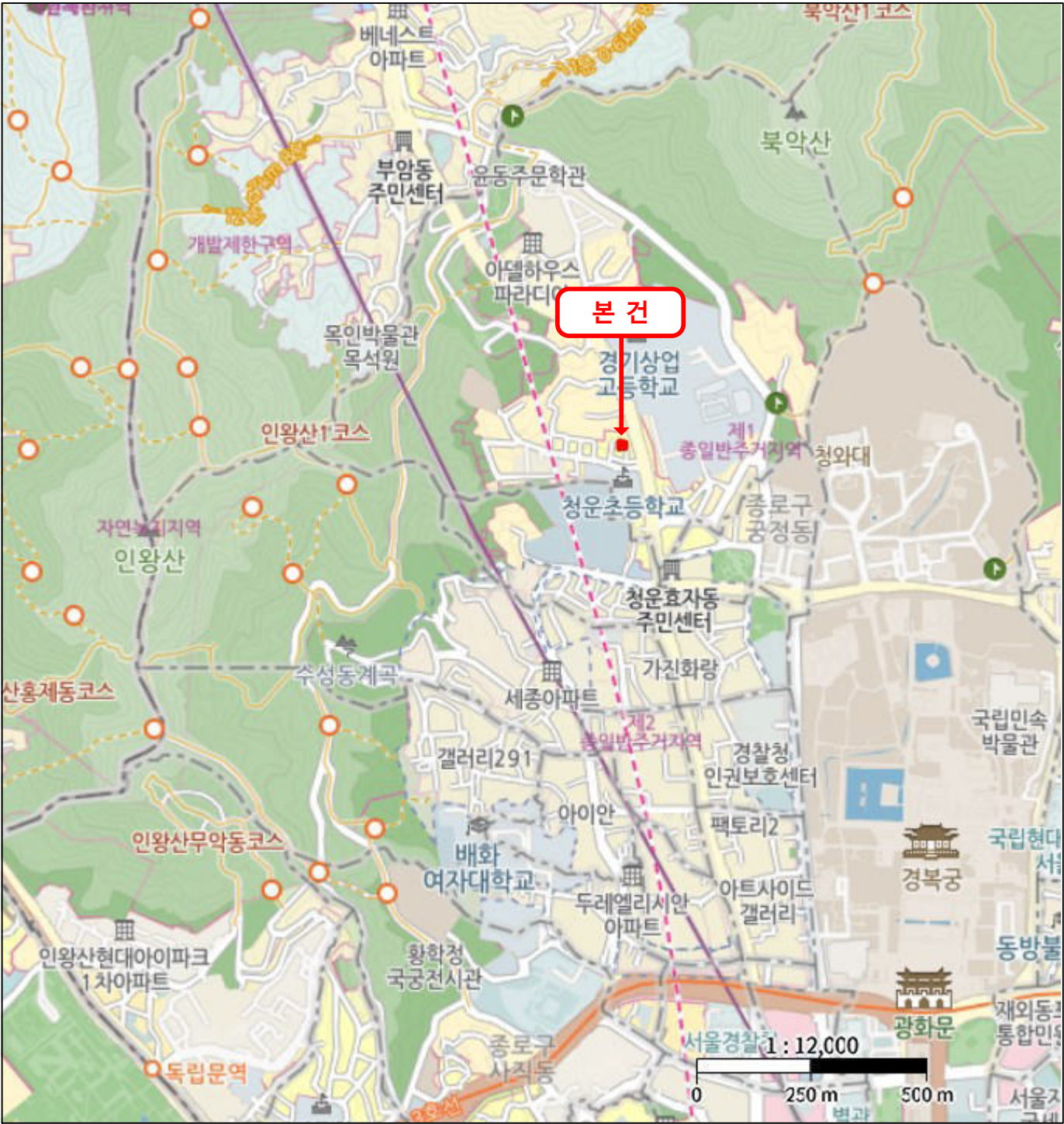
건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (4) 부합물 및 종물	(2) 이용상태 (5) 공부와의 차이	(3) 설비내역 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)
(1) 건물의 구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물로서, (사용승인일 : 2017.04.19) 외 벽 : 치장벽돌쌓기 및 드라이비트 마감 등, 내 벽 : 내부 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 마감 등, 창 호 : 샷시 창호 이중창 등임. (2) 이용상태 주택으로 이용중임. (3) 설비내역 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 설치되어 있음. (4) 부합물 및 종물 -. (5) 공부와의 차이 건축물대장상 1층 일부분은 근린생활시설로 등재되어 있으나 현황 주택으로 이용중임. (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타) 임대관계 미상임.		

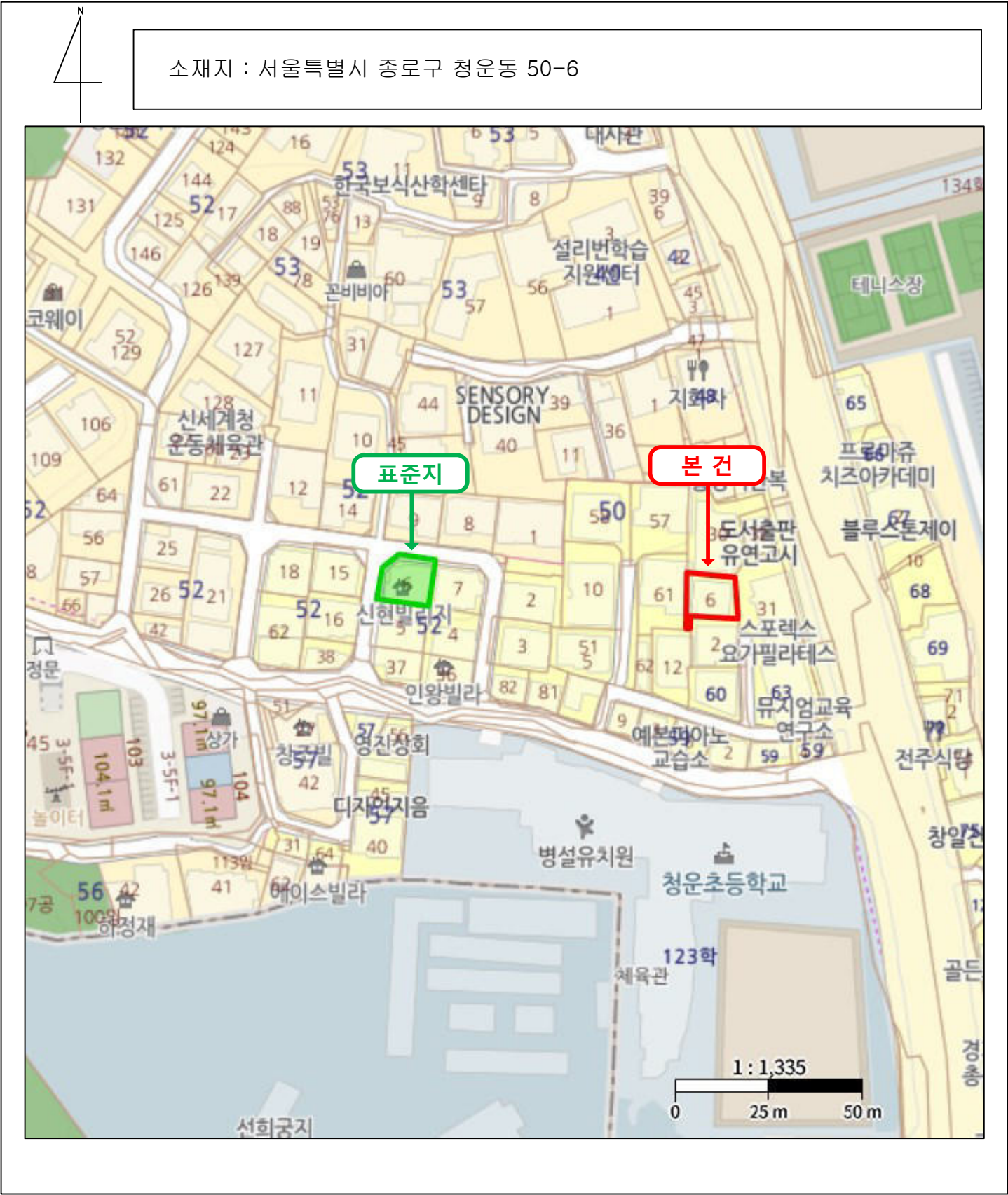
광역위치도

4

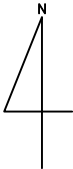
소재지 : 서울특별시 종로구 청운동 50-6



상 세 위 치 도



지 적 도

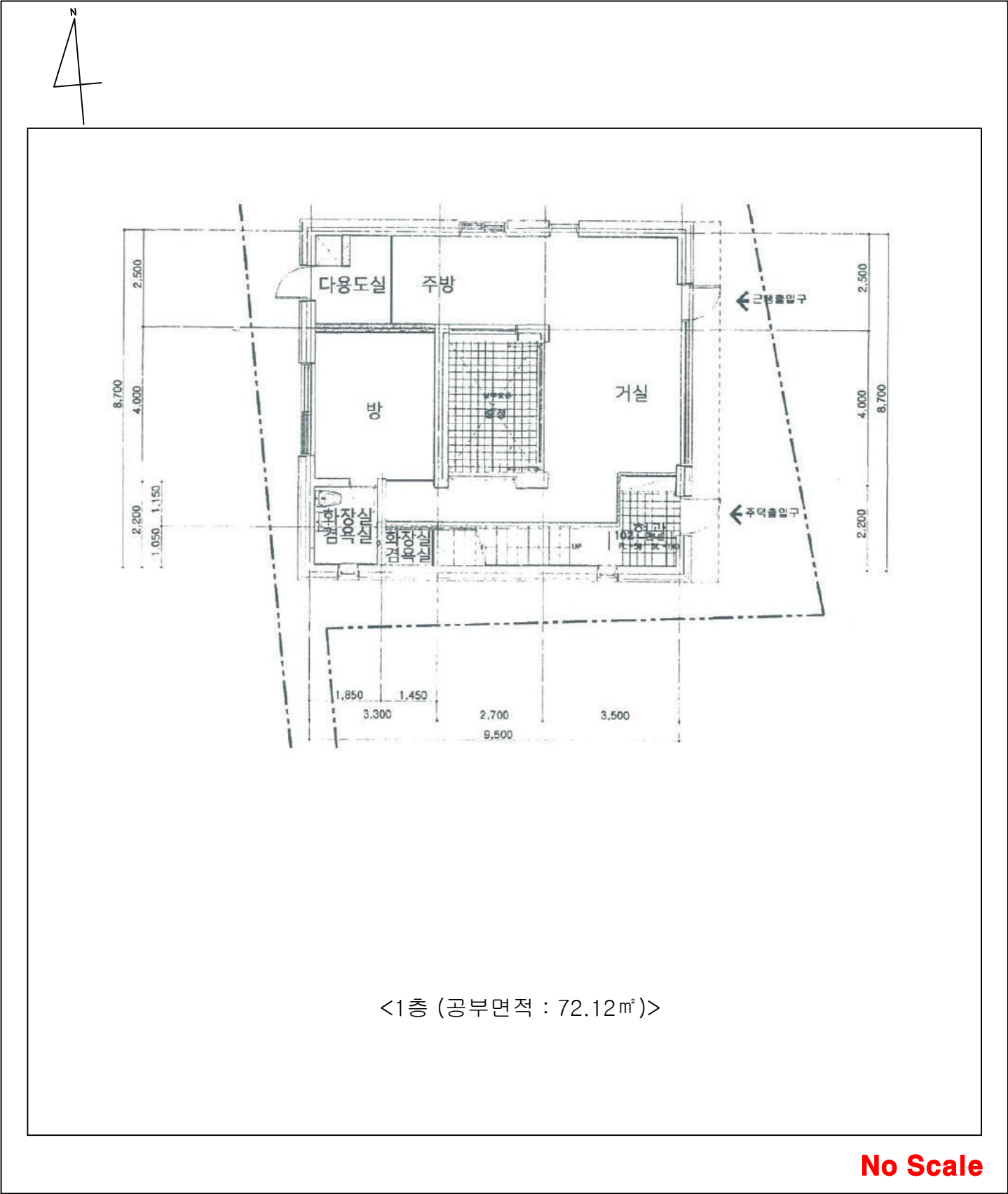


S : 1/600

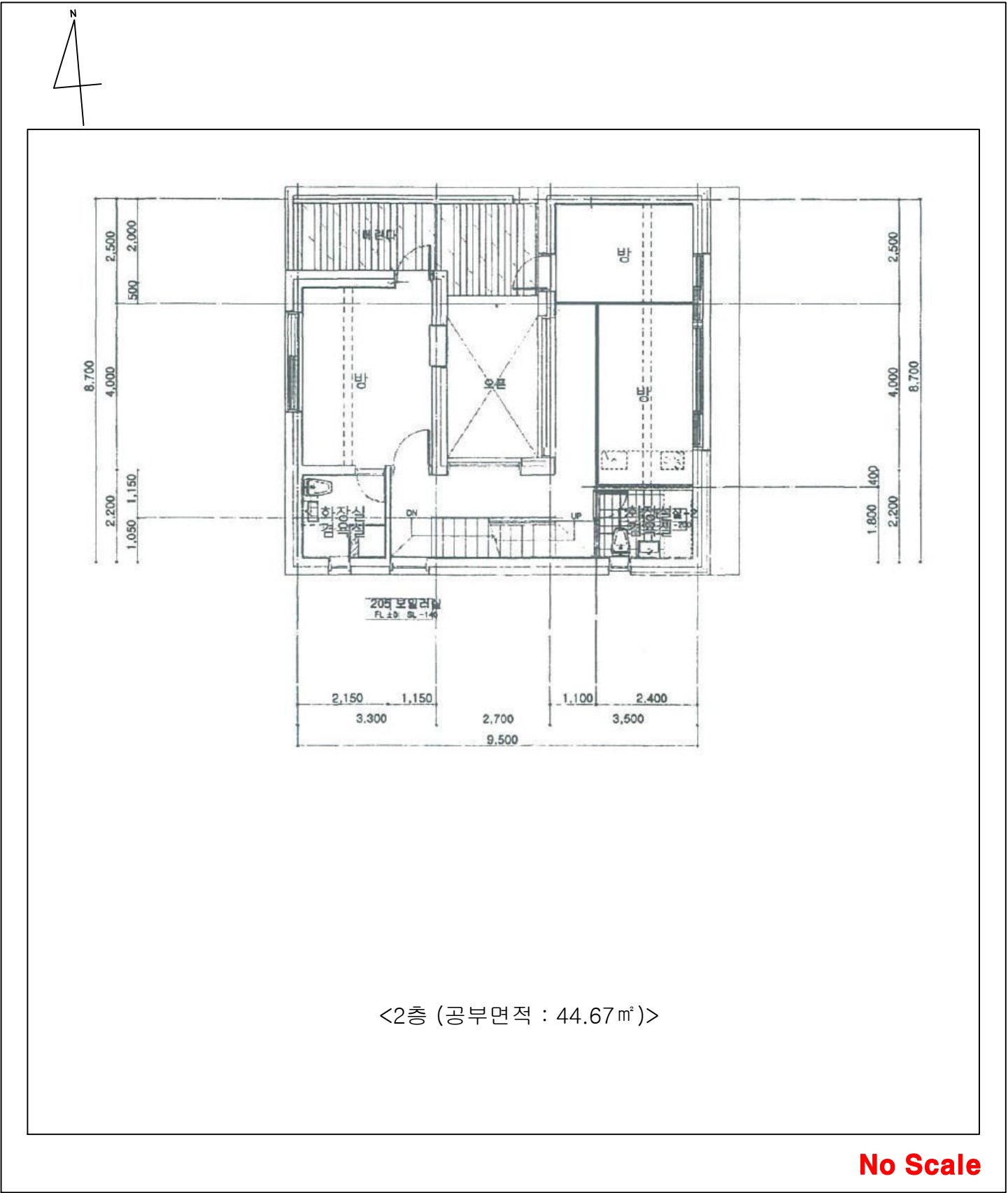


범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외 건물
		도시계획선		평가건물 2층		제시외 건물

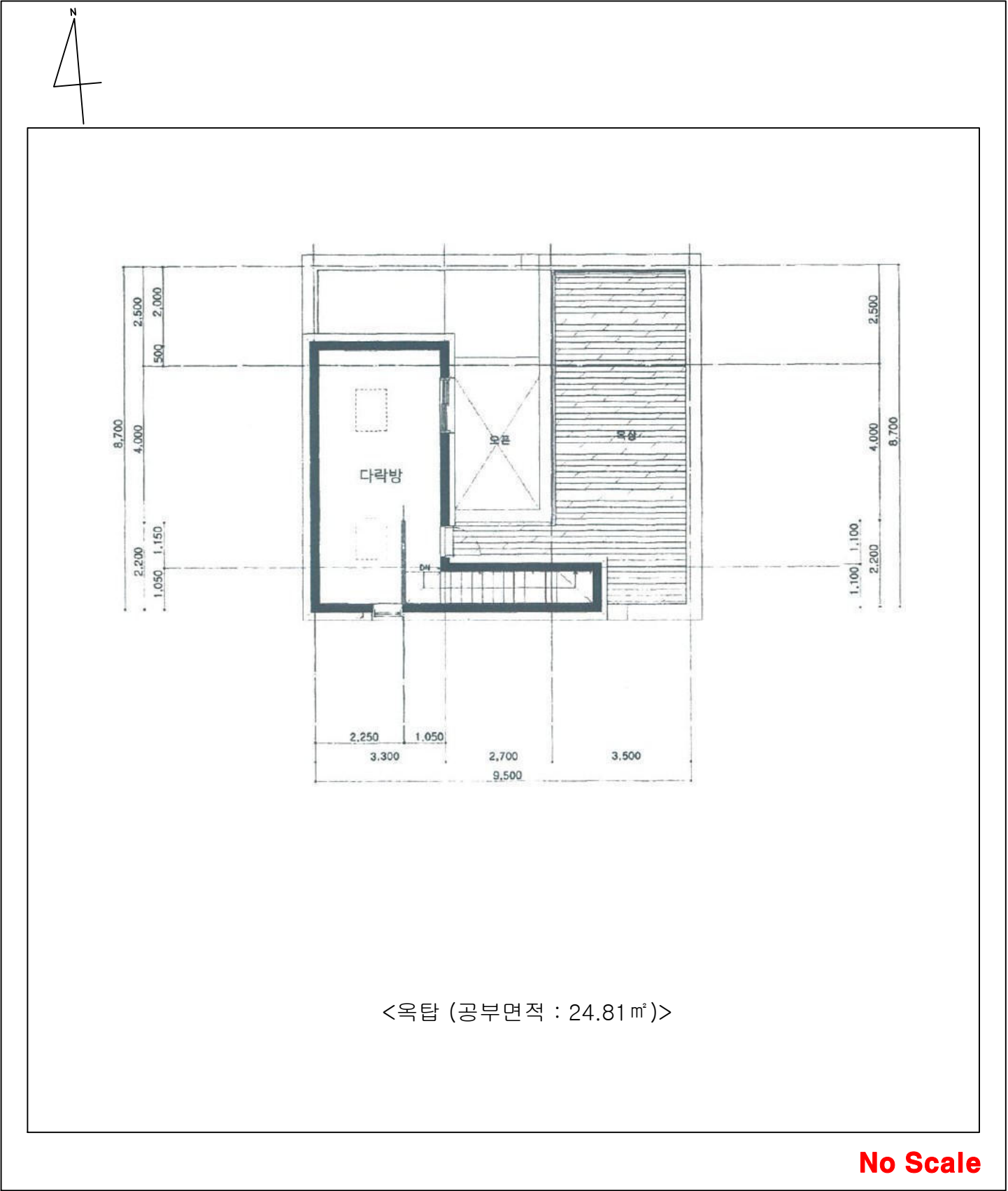
건물개황도 및 내부구조도



건물개황도 및 내부구조도



건물개황도 및 내부구조도



사 진 용 지



본건 및 주위전경



본건 및 주위전경 2

사 진 용 지



본건 및 주위전경 3



본건 전경

사 진 용 지



타인 점유 부분



표준지 (청운동 52-6)