

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이정혁 소유물건(2025타경102376)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 이승식

감정평가서번호: DA-20250326-01

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.

디에셋감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
송대섭

감정평가액	삼십육억팔천칠백이십일만육천이백삼십원정 (₩3,687,216,230.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 이승식	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이정혁 (2025타경102376)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.02	2025.03.25 ~ 2025.04.02	2025.04.02		
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	476	토지	476	7,470,000	3,555,720,000
	건물	288.69	건물	288.69	-	97,289,030
	제시외건물	(131.60)	제시외건물	131.60	-	34,207,200
합계					₩3,687,216,230	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025- 04- 02)

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 종로구 평창동 소재 "감나무골공원" 남동측 인근 위치하는 서울중앙지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」· 「감정평가에 관한 규칙」· 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.04.02.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.04.02.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025- 04- 02)

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

4. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025- 04- 02)

V. 감정평가조건

해당사항 없음

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 평가시 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부서류에 의거함.
2. 본건 토지의 지적경계 및 면적은 공부 등을 활용하여 목측 등에 의거 개략적으로 파악하였으므로 경매 진행시 유의하시기 바라며, 필요시 추후 측량 등을 통한 정확한 위치 및 지적경계 등을 별도 확인 바람.
3. 본건 토지 지상에 소재하는 관상수 및 조경석 등은 거래관행 등을 감안하여 이를 토지에 포함하여 평가하였으며, 본건 건물의 출입에 이용되는 계단 등은 거래관행 및 평가목적 등을 감안하여 이를 건물에 포함하여 평가하였으니 경매진행 시 참고 바람.
4. 본건 건물 가격은 공부서류를 기준하여 산정하되 현상, 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였으니 경매 진행시 유의 및 재확인 바람.
5. 본건 건물 기호 “가” 건물에 후첨 “건물개황도”에서와 같이 제시외 건물 “ㄱ ~ ㄴ”이 소재하는 것으로 조사되었으며, 구조, 자재 등을 종합참작하여 원가법으로 평가하되 감가수정은 현상, 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였으며, 면적 및 위치 등은 외부관찰 및 목측을 기준으로 표기하였으니 경매진행 시 유의 및 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025- 04- 02)

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	서울특별시 종로구 평창동 499- 10	476	대	제1종전용주거 지역	단독	소로한면	사다리 급경사	3,766,000

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

2. 평가대상 건물

기호	소재지	구 조	용 도	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	사용승인일
가	서울특별시 종로구 평창동 499- 10	벽돌구조	단독주택	288.69	2/1	1978- 11- 29

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025- 04- 02)

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025- 01- 01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	서울특별시 종로구 평창동 507- 3	512	대 단독	1전 소로한면	사다리 급경사	귀빈예식장 북서측 인근	3,951,000

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비교
2025- 01- 01 ~ 2025- 04- 02	서울특별시 종로구	주거
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.35%	2월까지 누계
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.172% x 33/28	2 월 지가변동률 : 0.172%
누 계(2025.01.01 ~ 2025.04.02)	0.553%(≒ 1.00553)	(1 + 0.00350) * (1 + 0.00172 * 33/28)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025- 04- 02)

라. 지역요인 비교 (주택지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태 상가의 배치상태 공공 및 편익시설의 배치상태	인근교통시설의 편익성 인근교통시설의 도시중심 접근성 인근상가의 편익성 인근상가의 품격 관공서 등 공공시설과의 접근성	
환경 조건	기상조건 자연환경 사회환경 획지의 상태 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 재해발생의 위험성 공해발생의 정도	일조, 습도, 온도, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 거주자의 직업, 연령 등 학군 등 획지의 표준적인 면적 획지의 정연성 건물의 소밀도 주변의 이용상태 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등의 통과 여부 홍수, 사태, 절벽붕괴 등 소음, 진동, 대기오염 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	표준지기호	지역요인	비고
1	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025- 04- 02)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	비고
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	본건과 표준지는 개별요인에서 대체로 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025- 04- 02)

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610- 1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	서울특별시 종로구 평창동 ***_*	1,657	대	제1종전용주거지역 단독	법원경매 2024- 12- 23	8,250,000	
선2	서울특별시 종로구 평창동 ***_**	724	대	제1종전용주거지역 단독	법원경매 2024- 04- 11	6,370,000	

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	서울특별시 종로구 평창동 ***_*	512	대	제1종전용주거지역 단독	2024- 04- 01	6,323,821	
거2	서울특별시 종로구 평창동 ***_**	162	대	제1종전용주거지역 단독	2024- 05- 04	6,307,376	
거3	서울특별시 종로구 평창동 ***_**	225	대	제1종전용주거지역 주거나지	2024- 07- 02	5,555,556	

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존연수	내용연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	3,800,000,000	1,500,000	28	50	669.29	562,203,600	3,237,796,400
거2	1,100,000,000	1,600,000	12	45	183.58	78,205,080	1,021,794,920
거3	1,250,000,000	-	-	-	-	-	1,250,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025- 04- 02)

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지 단가} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 기준시점 단가} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(나) 비교사례의 선정

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 비교사례 선1을 선택 하였음.

(다) 비교사례를 기준한 비교표준지 단가

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	선1	8,250,000	-	1.00605	1.00	0.902	7,486,521

㉠ 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
1	선1	-	-

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선1	2024- 12- 23 ~ 2025- 04- 02	서울특별시 종로구 주거	1.00605

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025- 04- 02)

㉠ 지역요인 (주택지대)

기호	사례기호	지역요인	비고
1	선1	1.00	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

㉡ 개별요인 (주택지대)

기호	사례기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	요인설명
1	선1	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	0.902	표준지가 사례 대비 각지 등 획지조건에서 열세하며, 조망, 경관 등 환경조건에 열세하여, 전반적으로 열세함.

(라) 비교표준지 기준시점 단가

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
1	A	3,951,000	1.00553	3,972,849

(마) 평가사례를 기준한 가액과 비교표준지의 기준시점 가액과의 보정치

기호	사례기준 단가 (원/㎡)	비교표준지 기준시점 단가 (원/㎡)	산출 보정치
1	7,486,521	3,972,849	1.884

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

기호	사례기호	사례기준 단가 (원/㎡)	표준지 기호	공시지가기준 단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치	비고
1	선1	7,486,521	A	3,972,849	1.88	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025- 04- 02)

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	3,951,000	1.00553	1.00	1.00	1.88	7,468,956	7,470,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	서울특별시 종로구 평창동 499- 10	476.00	7,470,000	3,555,720,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	서울특별시 종로구 평창동 ***_*	512	대	제1종전용주거지역 단독	2024- 04- 01	6,323,821	
거2	서울특별시 종로구 평창동 ***_**	162	대	제1종전용주거지역 단독	2024- 05- 04	6,307,376	
거3	서울특별시 종로구 평창동 ***_**	225	대	제1종전용주거지역 주거나지	2024- 07- 02	5,555,556	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025- 04- 02)

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	3,800,000,000	1,500,000	28	50	669.29	562,203,600	3,237,796,400
거2	1,100,000,000	1,600,000	12	45	183.58	78,205,080	1,021,794,920
거3	1,250,000,000	-	-	-	-	-	1,250,000,000

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사
례 중 거1을 비교 사례자료로 채택함.

다. 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	거1	6,323,821	1.00	1.02901	1.00	1.155	7,515,903

㉠ 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거1	2024- 04- 01 ~ 2025- 04- 02	서울특별시 종로구 주거	1.02901

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025- 04- 02)

㉔ 지역요인 (주택지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태 상가의 배치상태 공공 및 편익시설의 배치상태	인근교통시설의 편익성 인근교통시설의 도시중심 접근성 인근상가의 편익성 인근상가의 품격 관공서 등 공공시설과의 접근성	
환경 조건	기상조건 자연환경 사회환경 획지의 상태 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 재해발생의 위험성 공해발생의 정도	일조, 습도, 온도, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 거주자의 직업, 연령 등 학군 등 획지의 표준적인 면적 획지의 정연성 건물의 소밀도 주변의 이용상태 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 우수처리장 등의 유무 특별고압선 등의 통과 여부 홍수, 사태, 절벽붕괴 등 소음, 진동, 대기오염 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	사례기호	지역요인	비고
1	거1	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025- 04- 02)

㉔ 개별요인 (주택지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	사례 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	요인설명
1	거1	1.05	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.155	본건이 사례 대비 가로의 폭 등 가로조건에서 우세하며, 조망 및 인근토지의 이용상황 등 환경조건에서 우세하여 전반적으로 우세함.

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	서울특별시 종로구 평창동 499- 10	476.00	7,520,000	3,579,520,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025- 04- 02)

3. 기타 참고자료

가. 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

지리적위치	용도지역	이용상황	도로교통	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	제1종전용주거지역	주거용	소로한면	6,000,000	9,000,000	

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	평창동 499- 10	476	대	3,766,000	1,792,616,000

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각율	비고
서울특별시 종로구	단독주택	2025- 02- 28	11	65.3	최근1년
서울특별시 종로구	다가구주택	2025- 02- 28	3	75.1	최근1년

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025- 04- 02)

4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	3,555,720,000	
거래사례비교법	3,579,520,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 담보물로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

본건은 담보물로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	3,555,720,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025- 04- 02)

III. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원 2024년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용년수
1- 1- 3- 7	일반주택	조적조(연와)/슬래브위 시멘트기와잇기	2	1,848,000	45(40~ 50)
1- 1- 3- 7	일반주택	조적조(연와)/슬래브지붕	3	1,697,000	45(40~ 50)
1- 3- 3- 1	다가구주택	조적조(연와)/슬래브위 아스팔트청글	2	1,825,000	45(40~ 50)
1- 3- 3- 1	다가구주택	조적조(연와)/슬래브위 아스팔트청글	3	1,499,000	45(40~ 50)

나. 표준단가

기호	지번	층별	면적(㎡)	구조	용도	표준단가(원)
가	499- 10	지1층	48.56	벽돌구조	단독주택	1,120,000
가	499- 10	1층	126.81	벽돌구조	단독주택	1,600,000
가	499- 10	2층	113.32	벽돌구조	단독주택	1,600,000

주) 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025- 04- 02)

다. 재조달원가

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음

기호	층별	면적 (㎡)	구조	이용상황	표준단가 (원)	재조달원가 (원)
가	지1층	48.56	벽돌구조	단독주택	1,120,000	1,120,000
가	1층	126.81	벽돌구조	단독주택	1,600,000	1,600,000
가	2층	113.32	벽돌구조	단독주택	1,600,000	1,600,000

3. 감가수정

기호	층별	면적 (㎡)	구조	이용상황	내용 년수	잔존 년수	잔가율	비고
가	지1층	48.56	벽돌구조	단독주택	45	10	10/45	관찰감가
가	1층	126.81	벽돌구조	단독주택	45	10	10/45	관찰감가
가	2층	113.32	벽돌구조	단독주택	45	10	10/45	관찰감가

4. 건물가액 산출

기호	층별	면적 (㎡)	재조달원가 (원)	내용 년수	잔존 년수	잔가율	적용단가 (원)	금액 (원)
가	지1층	48.56	1,120,000	45	10	10/45	248,000	12,042,880
가	1층	126.81	1,600,000	45	10	10/45	355,000	45,017,550
가	2층	113.32	1,600,000	45	10	10/45	355,000	40,228,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025- 04- 02)

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

구분	기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	476	7,470,000	3,555,720,000	-
건물	가	288.69	-	97,289,030	-
제시외	ㄱ~ㄴ	131.60	-	34,207,200	-
합계	-	-	-	3,687,216,230	-

2. 결정의견

상기 감정평가액은 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제21조 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

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 평창동	499-10	대	제1종전용주거 지역	476	476	7,470,000	3,555,720,000	
가	동소 [도로명주소] 서울특별시 종로구 평창30길 85	499-10	단독주택	연와조 슬라브 위시멘트기와, 스라브위아스팔 트싱글지붕 2층					
				지1층	48.56	48.56	248,000	12,042,880	1,120,000 X 10/45 관찰감가
				1층	126.81	126.81	355,000	85,246,150	1,600,000 x 10/45 관찰감가
				2층	113.32	113.32			
	소 계							₩3,653,009,030	
ㄱ	동소	499-10	서재 등	연와조 슬라브 지붕 지1층	(13.2)	13.2	248,000	3,273,600	관찰감가
ㄴ	동소	"	보일러실 창고 등	연와조 슬라브 지붕 지1층	(53.2)	53.2	248,000	13,193,600	관찰감가
ㄷ	동소	"	다용도실 등	연와조 슬라브 지붕 지1층	(20)	20	248,000	4,960,000	관찰감가
ㄹ	동소	"	차고	연와조 슬라브 지붕 1층	(30)	30	350,000	10,500,000	관찰감가
ㅁ	동소	"	다용도실 등	경량철골조 경량철골지붕 2층	(15.2)	15.2	150,000	2,280,000	관찰감가
	합 계							₩3,687,216,230.-	
				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 평창동 소재 "감나무골공원" 남동측 인근 제1종전용주거지역 내에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주택지대로 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 용이하며, 인근에 마을버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임

(3) 형태 및 이용상태

본건은 남동하향 급경사지대의 자체지반은 평탄하게 정지된 사다리형 토지로서 건부지(단독주택)로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북서측으로 노폭 약 10m 내외의 포장도로에 접하며, 남동측으로 지적도 상 노폭 약 4m 내외의 도로와 접하나 고저차이로 인하여 출입은 불가함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종전용주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 일단의주택단지조성사업지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(서울시교육청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 도시관리계획 입안중(평창동 일단의 주택지 조성사업지 지구단위계획구역(변경)(안)).

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

-.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

연와조 스라브위시멘트기와, 스라브위아스팔트싱글지붕 지하1층, 지상2층 건으로서,
(사용승인일: 1978. 11. 29.)

외벽: 벽돌 마감, 몰탈위 페인트 마감, 목재 마감 등
내벽: 대리석, 벽지, 타일 붙임 등
창호: 알루미늄 새시창호 마감 등

(2) 이용상태

본건은 단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급배수설비, 개별 난방설비, 도시가스 설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "건물개황도"에서와 같이 제시외건물 "ㄱ ~ ㄴ"이 소재함

(5) 공부와의 차이

-

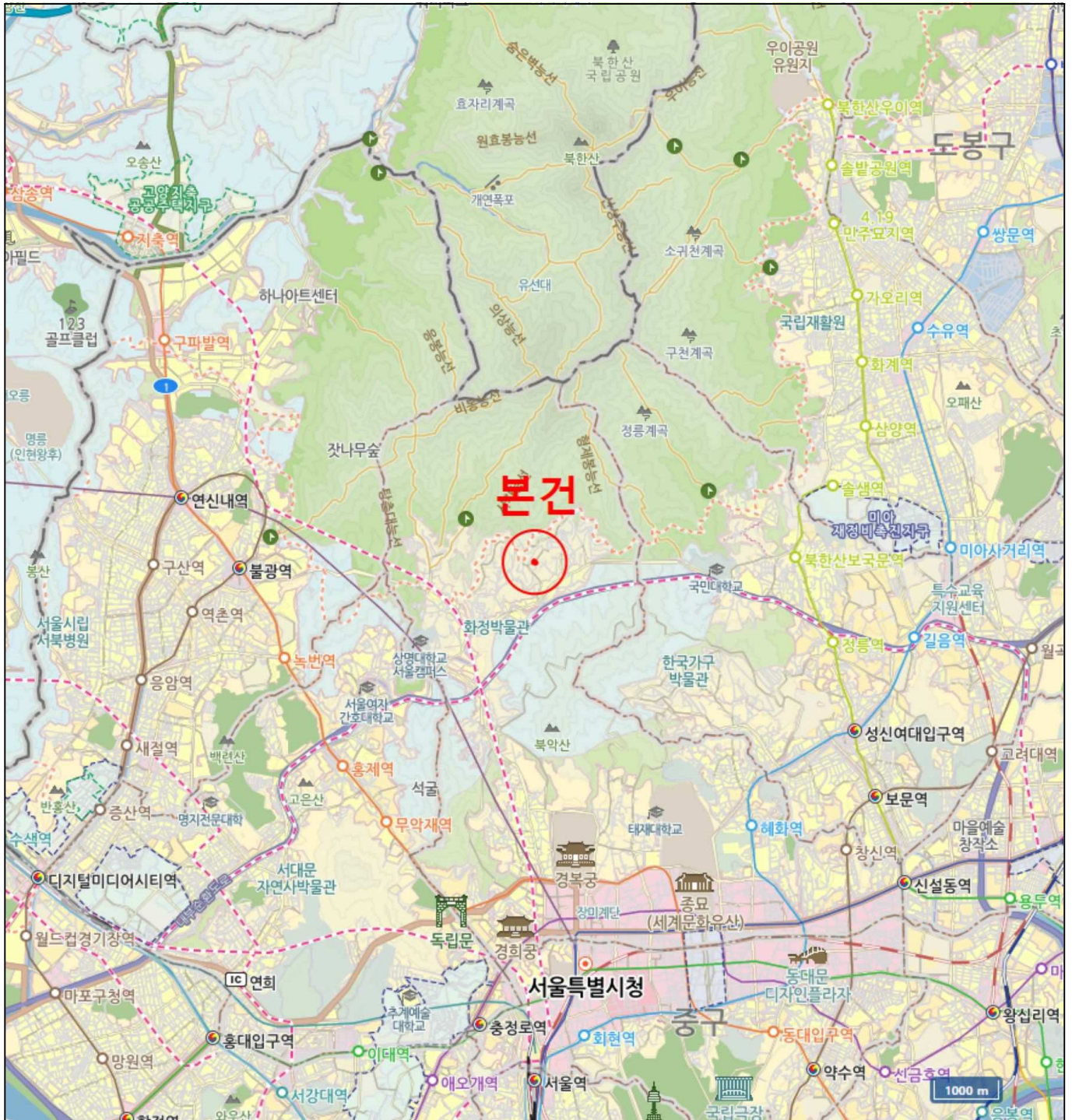
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역 미상임.

광역 위치도



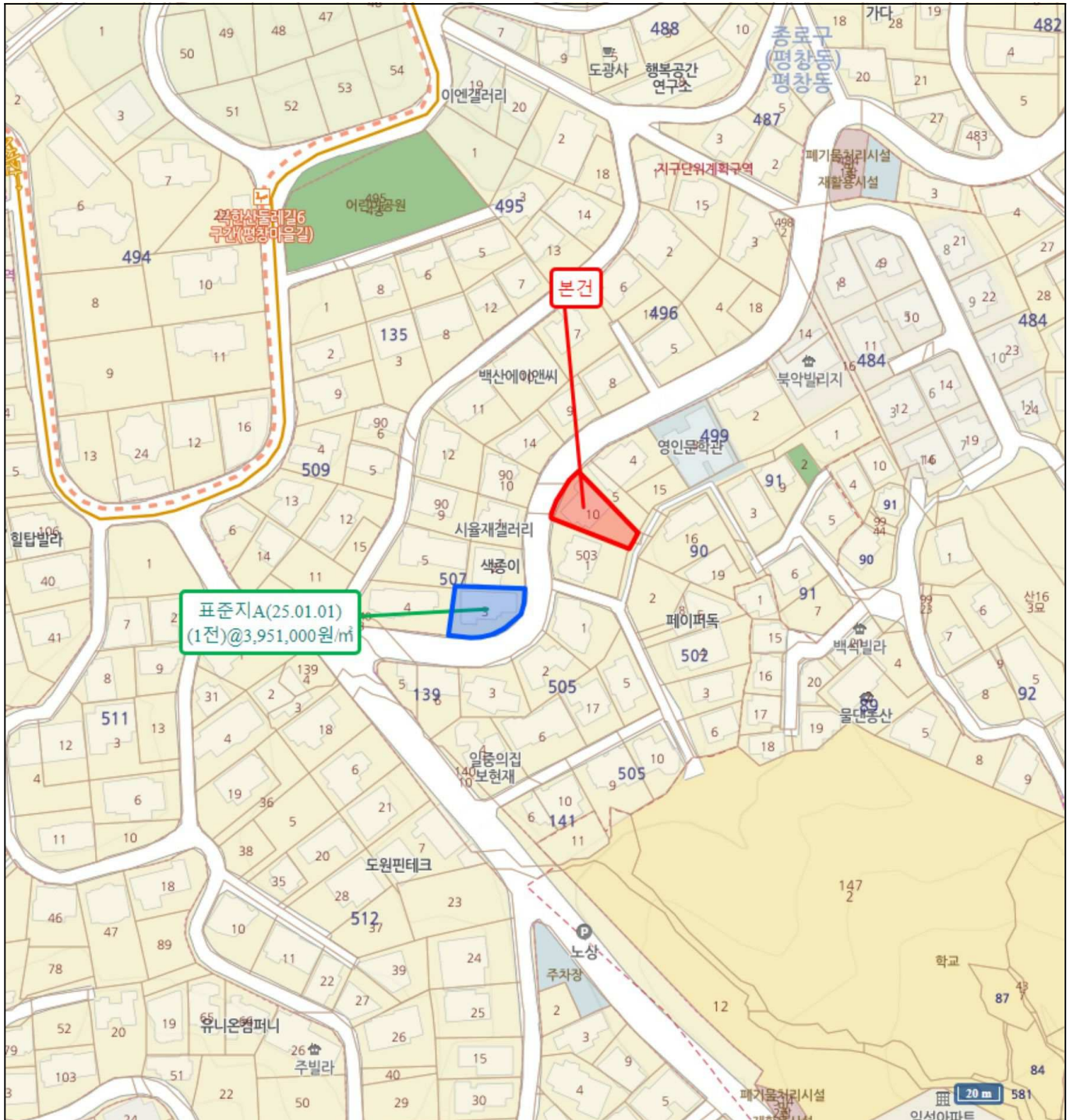
소재지	서울특별시 종로구 평창동 499-10
-----	----------------------



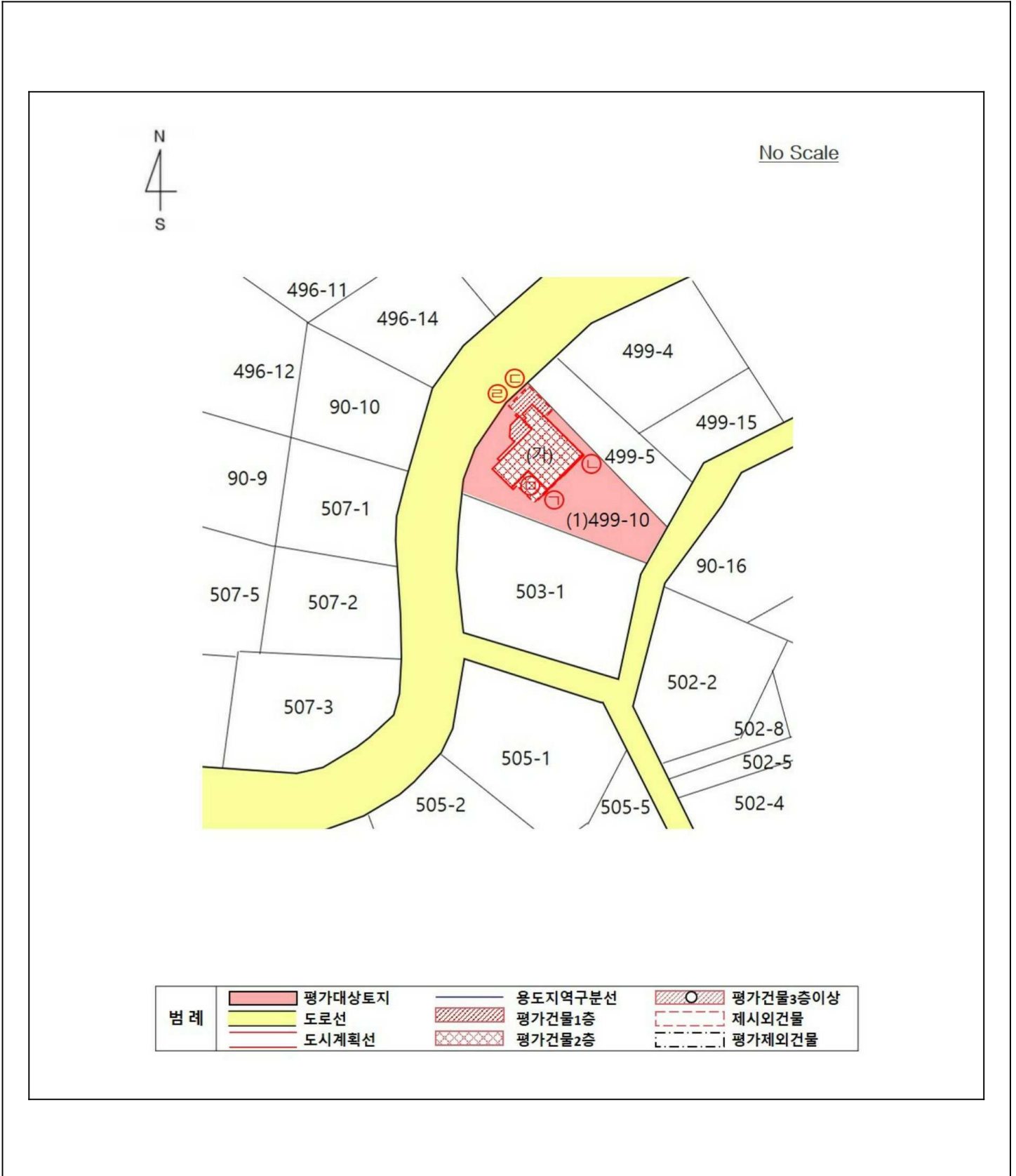
위치도



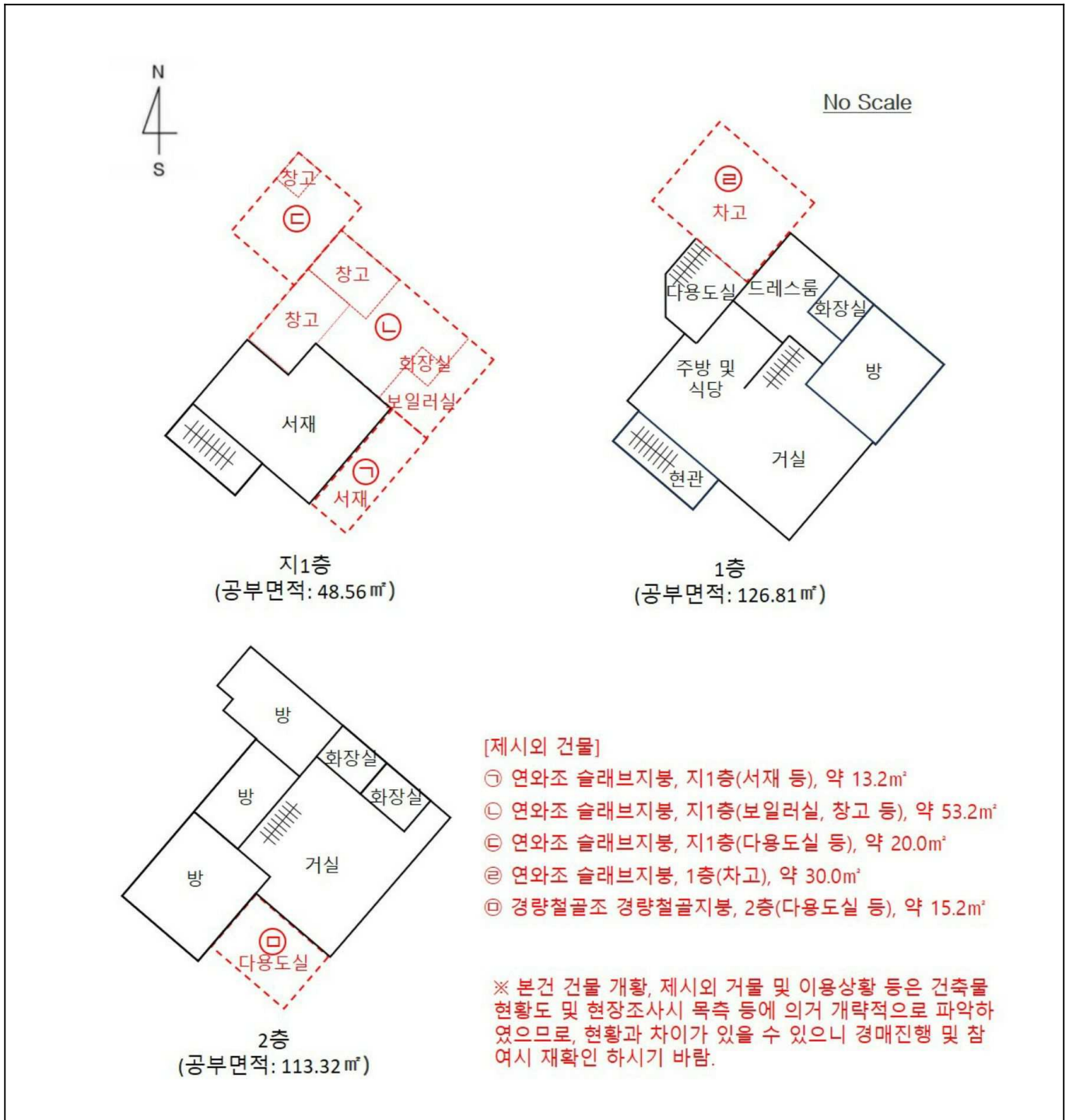
소재지 서울특별시 종로구 평창동 499-10



지 적 도



건물개황도



사 진 용 지



본건 전경
(북서측 촬영)



본건 전경
(남동측 촬영)

사 진 용 지



주위 전경1
(북서측 도로)

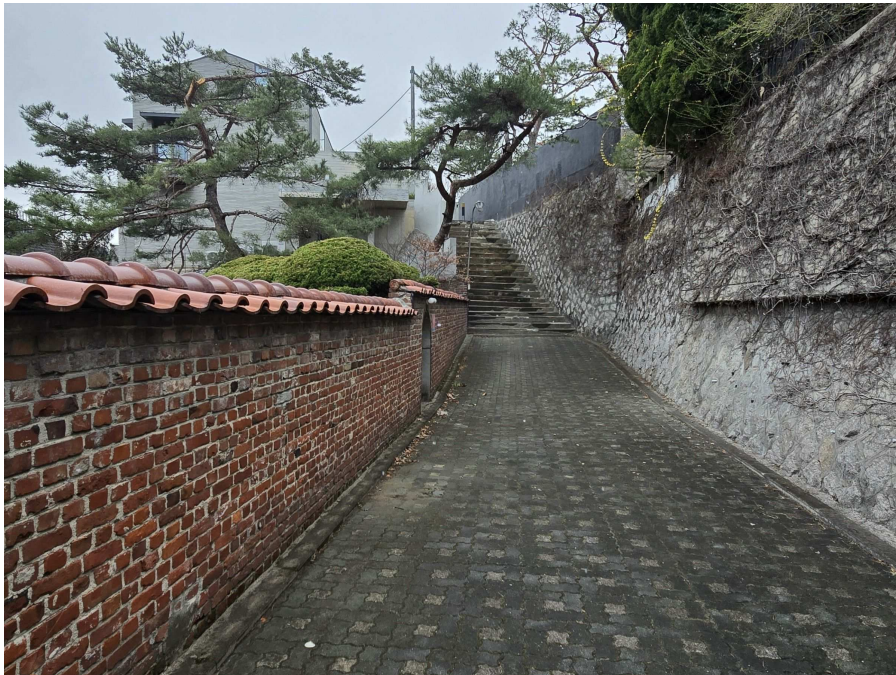


주위 전경2
(북서측 도로)

사 진 용 지



주위 전경3
(남동측 도로)



주위 전경4
(남동측 도로)

사 진 용 지



본건 대문 및 현관문

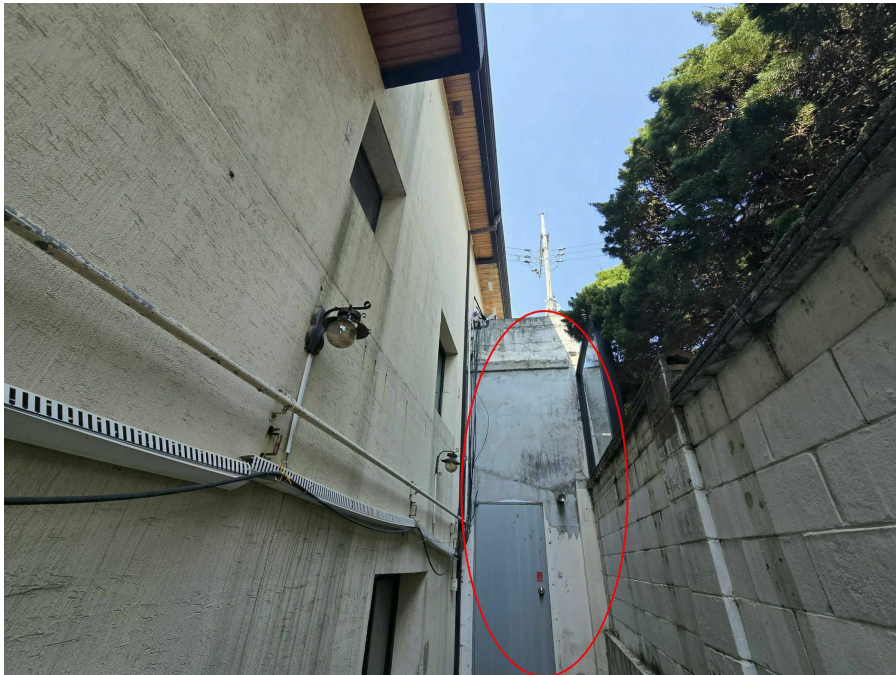


본건 정원

사 진 용 지



본건 제시외 건물(ㄹ) 입구

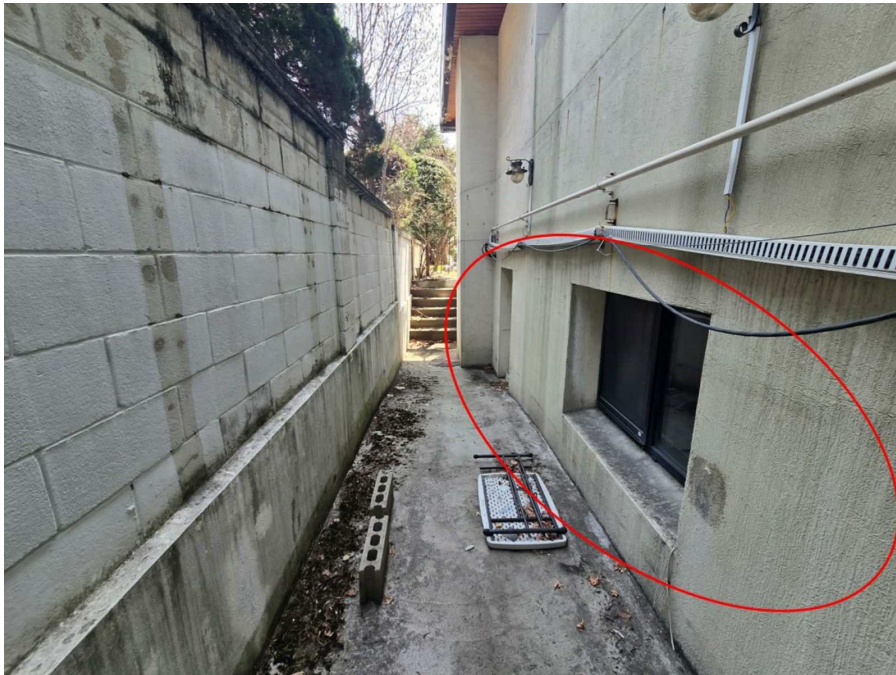


본건 제시외 건물(ㄷ), (ㄹ) 외부

사 진 용 지



본건 제시외 건물(ㄹ)



본건 제시외 건물(ㄴ) 외부