

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	현종각 외 2명 소유물건(2020타경107804(3))
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연
감정서번호	HC2024-1004-001



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

한국부동산감정평가사사무소



한국부동산감정평가사사무소
Korea Real Estate Appraiser office

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김영환

김영환



감정평가액	사백일십팔억구천구백육십육만오천원정 (₩41,899,665,000.-)		
-------	--	--	--

의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울중앙지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	현종각 외 2명 (2020타경107804(3))	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.10.08	2024.10.04 ~ 2024.10.10	2024.10.15

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지(18필지)	22,003 이	토지 하	22,003 여	- 백	41,899,665,000
합계					₩41,899,665,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 종로구 평창동 소재 「상명대학교박물관」 동남측 인근에 위치한 부동산(토지)에 대한 서울중앙지방법원의 부동산 경매(2020타경107804(3) 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가의 근거

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산가격 공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가실무기준」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 감정평가의 기준가치 및 그 이유

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정 하였습니다. 여기서 “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가 기준

■ [감정평가에 관한 규칙] 제7조 {개별물건기준 원칙 등}

- ① 감정평가는 대상 물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상 물건이 일체로 거래되거나 대상 물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다

■ [감정평가에 관한 규칙] 제11조 {감정평가방식}

- ① 원가방식 : 원가법 또는 적산법등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- ③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ [감정평가 및 감정평가사에 관한 법률] 제3조 {기준}

- ① 감정평가업법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 [부동산 가격 공시에 관한 법률]에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다

■ [감정평가에 관한 규칙] 제12조 {감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정}

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 정한 감정평가방법(이하“주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 한다. 다만 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업법인등은 대상 물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다)을 제11조 각호의 감정평가방식중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속하는 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 조정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 본건의 감정평가 방법

1) 본건 토지의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 등에 의거하여 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하였습니다.

공시지가기준법(公示地價基準法)은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 의하여 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 '비교표준지')의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가하는 방법입니다.

■ 시산가액의 합리성 검토 : 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의하여 주된 방법인 공시지가기준법으로 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 가액의 합리성을 검토하였습니다.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사 기간은 2024년 10월 04일입니다.

7. 기준시점

“기준시점”은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜입니다. 대상물건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 규정에 의하여 시점은 감정평가 조사를 완료한 일자인 2024년 10월 08일입니다.

8. 그밖의 사항

- 1) 본건 감정평가서는 일반거래 (시가참고용-세무서 제출용) 목적으로 작성된 것으로 평가 목적 이외의 타용도(담보, 보상, 타인에게 양도 등)하여 사용할 수가 없습니다.
- 2) 본건에 인용된 사례등은 개인정보 보호를 위하여 지번의 일부를 ** 처리하였습니다.
- 3) 본건은 귀제시 목록을 기준으로 사정 평가하였으며 제시된 목록을 기준으로 현장 확인 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 물건 개요

1. 대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지번	면적 (㎡)	용도지역	지목	용도	접면 도로	형상	개별공시지가 (2024.01.01)
1	종로구 평창동	425-1	4,087	1종전주	임야	자연림	소로	부정형, 급경사지	492,400
2	종로구 평창동	425-2	2,193	1종전주	임야	자연림	소로	부정형, 급경사지	502,700
3	종로구 평창동	425-3	2,227	1종전주	임야	자연림	소로	부정형, 급경사지	506,300
4	종로구 평창동	425-4	3,570	1종전주	임야	자연림	소로	부정형, 급경사지	478,900
5	종로구 평창동	425-5	576	1종전주	임야	자연림	소로	사다리, 급경사지	487,900
6	종로구 평창동	425-6	804	1종전주	임야	자연림	소로	사다리, 급경사지	487,900
7	종로구 평창동	425-8	568	1종전주	임야	자연림	소로	사다리, 급경사지	493,500
8	종로구 평창동	425-9	1,067	1종전주	임야	자연림	소로	사다리, 급경사지	506,300
9	종로구 평창동	425-10	745	1종전주	임야	자연림	소로	부정형, 급경사지	506,300
10	종로구 평창동	425-11	274	자연녹지	임야	자연림	소로	사다리, 완경사지	70,800
11	종로구 평창동	425-17	14	1종전주	임야	자연림	소로	부정형, 도로	522,500
12	종로구 평창동	425-18	77	1종전주	임야	자연림	소로	부정형, 도로	390,600
13	종로구 평창동	425-20	211	1종전주	임야	자연림	소로	삼각형, 완경사지	420,000
14	종로구 평창동	425-23	35	1종전주	임야	자연림	소로	부정형, 도로	405,000
15	종로구 평창동	425-29	4,380	1종전주	임야	자연림	소로	부정형, 완경사지	140,400
16	종로구 평창동	425-30	1,055	1종전주	임야	자연림	소로	부정형, 도로	140,400
17	종로구 평창동	425-31	79	1종전주	임야	자연림	소로	부정형, 도로	140,400
18	종로구 평창동	425-32	41	1종전주	임야	자연림	소로	부정형, 도로	140,400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지이용계획 및 제한 상태

일련번호	토지이용계획 및 제한 상태
1,2,5,6,12,13	도시지역,제1종전용주거지역,자연경관지구,소로3류(폭8m미만)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>,대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지및군사시설보호법>,역사문화환경보존지역(서울백악산일원)<문화유산의보존및활용에관한법률>,과밀억제권역<수도권정비계획법>.
3	도시지역,제1종전용주거지역,자연경관지구,소로2류(폭8~10m)(접합), 소로3류(폭8m미만)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>,대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지및군사시설보호법>,역사문화환경보존지역(서울백악산일원)<문화유산의보존및활용에관한법률>,과밀억제권역<수도권정비계획법>,공원자연환경지구<자연공원법>, 사고지
4,7,8,9,11,17,18	도시지역,제1종전용주거지역,자연경관지구,소로3류(폭8m미만)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>,대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지및군사시설보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>.
10	도시지역,자연녹지지역,자연경관지구,소로3류(폭8m미만)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>,대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지및군사시설보호법>,역사문화환경보존지역(서울백악산일원)<문화유산의보존및활용에관한법률>,공익용산지<산지관리법>,임업용산지<산지관리법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>,공원자연환경지구,자연공원법>,국립공원<자연공원법>
14	도시지역,제1종전용주거지역,자연경관지구,소로2류(폭8~10m)(접합), 소로3류(폭8m미만)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>,대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지및군사시설보호법>,역사문화환경보존지역(서울백악산일원)<문화유산의보존및활용에관한법률>,과밀억제권역<수도권정비계획법>, 사고지 지정
15	도시지역,제1종전용주거지역,자연경관지구,소로2류(폭8~10m)(접합), 소로3류(폭8m미만)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>,대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지및군사시설보호법>,역사문화환경보존지역(서울백악산일원)<문화유산의보존및활용에관한법률>,과밀억제권역<수도권정비계획법>.
16	도시지역,제1종전용주거지역,자연경관지구,소로2류(폭8~10m)(접합),소로3류(폭8m미만)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>,대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지및군사시설보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 가격 자료

1. 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	평가가격(원)	기준시점
ㄱ	평창동 432-1*	1종전주	임야	288	1,374,552	395,871,000	2023.06.29
ㄴ	평창동 432-1*	1종전주	임야	270	1,374,551	371,129,000	2023.06.29
ㄷ	평창동 산6-43*	1종전주	임야	262	904,580	237,000,000	2023.06.05
ㄹ	평창동 260-2*	자연녹지	대	163	4,601,226	750,000,000	2024.04.26

◆출처 : KAIS 자료

- 기호 ㄹ은 토지와 건물이 함께 거래된 사례로 배분법에 의하여 토지의 단가를 산정함
건물은 사용승일일이 1967.11.22.일로 사용승일일 이후 56년이 경과한 노후건물로 건물의 일반적 경제적 내용년수가 경과하여 토지의 단가는 (거래가액/토지면적)으로 산정함
토지단가 : $750,000,000(\text{원})/163(\text{㎡}) \approx 4,601,226(\text{원}/\text{㎡})$ 임

2. 감정평가 사례

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	평가가격(원)	기준시점	구분
a	평창동 425-*	1종전주	임야	908	1,480,000	1,343,840,000	2024.01.05	법원경매
b	평창동 432-3*	자연녹지	임야	91.2	1,010,000 (산술평균치)	92,112,000	2023.07.31	협의보상
c	평창동 425-1*	1종전주	임야	656	2,500,000	1,640,000,000	2023.05.15	담보
d	평창동 425-1*	1종전주	임야	887	1,600,000 (산술평균치)	1,419,200,000	2024.04.26	재결

◆출처 : 한국감정평가사협회 자료

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	가격수준(원/㎡)	비고
인근지대	제1종전용주거지역	자연림	1,400,000 ~1,600,000	

4. 경매통계: 종로구 (최근 1년간)

출처 : 지지옥션

구분	진행건수	매각건수	매각율(%)	감정가총액	매각가총액	매각가율(%)
임야	15	3	20	1,980,550,000	722,222,000	36.47

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지의 시산가액의 산정

1. 공시지가 기준법에 의한 토지의 시산가액

$$\text{공시지가 기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그밖의요인 비교}$$

1-1. 비교표준지의 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	평창동 417-10	대	592.0	주거 나지	1종전주	세로 (가)	사다리 급경사	1,384,000	2024.01.01
B	부암동 251-11	대	155.0	전	자연녹지	맹지	사다리 완경사	531,400	2024.01.01

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가중에서 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷하거나 이용상황이 같거나 비슷하고 주변환경 등이 같거나 비슷하며 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있어 대상 토지의 감정 평가에 가장 적절하다고 인정되는 비교표준지로 선정하였습니다.

1-2. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 등에 의거 국토교통부장관이 조사, 발표하는 비교표준지가 있는 시군 또는 구의 동일 용도 지역의 지가변동율을 적용하고 조사, 발표하지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사, 발표된 월별 지가변동률중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 산정하였습니다.

■. 시점수정

소재지	용도 지역	기간	지가 변동률(%)	시점수정치 산정식	시점수정치
종로구	주거 지역	2024.01.01. ~2024.10.08	2.258	$(1+0.01890) \times (1+0.00295 \times 38/31)$ ≒ 1.02258	1.02258
	녹지 지역	2024.01.01. ~2024.10.08	0.249	$(1+0.00223) \times (1+0.00021 \times 38/31)$ ≒ 1.00249	1.00249

1-3. 지역요인 비교

결정의견	지역요인 비교치
비교표준지공시지가와 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등한 것으로 판단 됩니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1-4. 개별요인 비교

개별요인이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 개별요인의 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상 토지의 최유효이용을 비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

① 개별요인 비교 항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭,포장,구조등	폭,포장,보도,계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리 및 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 접근성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원,초등학교,공원,병원,관공서등과의 거리등
환경조건	일조등	일조,통풍등
	자연환경	조망,경관,지반,지질등
	인근환경	인근토지의 이용상황,이용상황과의 적합성
	공급및처리시설의 상태	상수도,하수도,도시가스 등
	위험및험오시설등	변전소,가스탱크,오수처리장,특별고압선등
획지조건	면적,접면너비,깊이,형상등	면적,접면너비,깊이,부정형지,삼각지,자루형토지
	방위,고저,경사지 등	방위,고저,경사지
	접면도로 상태 등	각지,1면획지,3면획지
행정적조건	용도지역,지구,구역	용도지역,지구,구역
	기타 규제 (입체이용제한등)	기타 규제 (입체이용제한등)
기타조건	기타	장래의 동향,기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인비교치: 소수점 셋째자리에서 반올림]

구분	비교 표준 지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1	A	1.01	1.00	0.56	0.98	0.79	1.00	0.44
		표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조등)은 우세하나 환경조건(인근토지의 이용상황등)과 획지조건(고저, 경사지등)과 행정적조건(지목 등)에서 열세함						
2	A	1.01	1.00	0.55	0.97	0.79	1.00	0.43
		표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조등)은 우세하나 환경조건(인근토지의 이용상황등)과 획지조건(고저, 경사지등)과 행정적조건(지목 등)에서 열세함						
3	A	1.05	1.05	0.57	0.95	0.75	1.00	0.45
		표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조등)과 접근조건(교통시설등)은 우세하나 환경조건(인근토지의 이용상황등)과 획지조건(고저, 경사지등)과 행정적조건(지목, 사고지 지정등)에서 열세함						
4	A	1.01	1.05	0.54	1.01	0.79	1.00	0.46
		표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조등)과 접근조건(인근 주택지 등)은 우세하나 환경조건(인근토지의 이용상황등)과 획지조건(고저, 경사지등)과 행정적조건(지목 등)에서 열세함						
5	A	1.00	1.00	0.54	0.94	0.79	1.00	0.40
		표준지 대비 환경조건(인근토지의 이용상황등)과 획지조건(고저, 경사지등)과 행정적조건(지목 등)에서 열세함						
6	A	1.00	1.00	0.54	0.94	0.79	1.00	0.40
		표준지 대비 환경조건(인근토지의 이용상황등)과 획지조건(고저, 경사지등)과 행정적조건(지목 등)에서 열세함						
7	A	1.00	1.00	0.56	0.94	0.79	1.00	0.42
		표준지 대비 환경조건(인근토지의 이용상황등)과 획지조건(고저, 경사지등)과 행정적조건(지목 등)에서 열세함						
8	A	1.01	1.00	0.83	1.18	0.79	1.00	0.78
		표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조등)과 획지조건(고저, 경사도등)은 우세하나 환경조건(인근토지의 이용상황등)과 행정적조건(지목 등)에서 열세함						
9	A	1.01	1.00	0.56	0.94	0.79	1.00	0.42
		표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조등)은 우세하나 환경조건(인근토지의 이용상황등)과 획지조건(고저, 경사지등)과 행정적조건(지목 등)에서 열세함						
10	B	1.10	1.00	0.96	0.97	0.92	1.00	0.94
		표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조등)은 우세하나 환경조건(인근토지의 이용상황등)과 획지조건(고저, 경사지등)과 행정적조건(지목 등)에서 열세함						
11	A	1.00	1.00	0.57	1.00	0.79	1.00	0.45
		표준지 대비 환경조건(인근토지의 이용상황등)과 행정적조건(지목 등)에서 열세함						
12	A	1.00	1.00	0.57	1.00	0.79	1.00	0.45
		표준지 대비 환경조건(인근토지의 이용상황등)과 행정적조건(지목 등)에서 열세함						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	비교 표준 지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
13	A	1.00	1.00	0.55	0.96	0.79	1.00	0.42
		표준지 대비 환경조건(인근토지의 이용상황등)과 획지조건(고저,경사지등)과 행정적조건(지목 등)에서 열세함						
14	A	1.05	1.00	0.57	1.00	0.75	1.00	0.45
		표준지 대비 가로조건(가로의 폭,구조등)은 우세하나 환경조건(인근토지의 이용상황등)과 행정적조건(지목,사고지 지정 등)에서 열세함						
15	A	1.05	1.05	0.85	1.14	0.79	1.00	0.84
		표준지 대비 가로조건(가로의 폭,구조등)과 접근조건(교통시설등)과 획지조건(고저,경사도 등)은 우세하나 환경조건(인근토지의 이용상황등)과 행정적조건(지목 등)에서 열세함						
16	A	1.00	1.00	0.57	1.00	0.79	1.00	0.45
		표준지 대비 환경조건(인근토지의 이용상황등)과 행정적조건(지목 등)에서 열세함						
17	A	1.00	1.00	0.57	1.00	0.79	1.00	0.45
		표준지 대비 환경조건(인근토지의 이용상황등)과 행정적조건(지목 등)에서 열세함						
18	A	1.00	1.00	0.57	1.00	0.79	1.00	0.45
		표준지 대비 환경조건(인근토지의 이용상황등)과 행정적조건(지목 등)에서 열세함						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1-5. 그밖의 요인 보정

‘그 밖의 요인’이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원판례[2003다38207판결(2004.05.14.선고) 등에 의하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상 토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 “그밖의 요인”으로 보정하는 것을 말합니다.

그밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상 토지의 인근지역 또는 동일 수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작하여 보정하였습니다.

$$\text{그밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

가. 비교사례의 선정 기준

거래사례 등은 다음 각호의 요건을 갖추어야 합니다

- 용도지역등 공법상제한사항이 같거나 비슷할 것
- 이용상황등이 같거나 비슷할 것
- 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

나. 비교사례의 선정

비교사례는 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경등이 같거나 유사하며 본건과 지리적으로 가능한 한 가까운 지역에 소재하는 거래사례(평가사례)를 비교사례로 선정 하였습니다.

기호	소재지	용도지역	지목	면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	평가가격(원)	기준시점	구분
a	평창동 425-*	1종전주	임야	908	1,480,000	1,343,840,000	2024.01.05	법원경매
b	평창동 432-3*	자연녹지	임야	91.2	1,010,000	92,112,000	2023.07.31	협의보상

다. 사정보정

위의 비교사례는 인근의 지가 수준과 개별적 특성등을 비교할 때 적정한 비교사례로 판단 됩니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 지역요인 비교

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적, 사회적, 경제적, 행정적 제 요인을 말하며 본건의 지역요인은 다음과 같습니다.

결정의견	사정보정치
본건은 비교표준지와 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.	1.000

마. 개별요인 비교

개별요인이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 부동산의 개별성에 따라 그 가치를 개별적으로 형성하게 하는 요인을 상호 비교하여 격차를 보정하는 절차를 말합니다.

바. 그밖의 요인 보정치 산정

구분	내용							
a	시점수정	서울특별시 종로구 주거지역(2024.01.05.~2024.10.08.) : 1.02238						
	지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함(1.000)						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치
		1.00	1.00	1.82	1.02	1.27	1.00	2.36
	비교표준지는 비교사례 대비 환경조건(인근 환경 및 이용상황등)과 획지조건(고저,경사지등)과 행정적조건(지목 등)이 우세함							

구분	비교사례	비교사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례기준 비교표준지가액	a	1,480,000	1.02238	1.00	2.36	3,570,968	2.52320
기준시점 비교표준지가액	A	1,384,000	1.02258			1,415,250	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	내용							
b	시점수정	서울특별시 종로구 녹지지역(2023.07.31.~2024.10.08.) : 1.00700						
	지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함(1.000)						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치
		1.05	1.05	0.90	1.00	1.00	1.00	0.99
	비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)과 접근조건(인근 교통 시설등)이 우세하며 환경조건(인근 토지의 이용상황등)이 열세함							

구분	비교사례	비교사례단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례기준 비교표준지가액	b	1,010,000	1.00700	1.00	0.99	1,006,899	1.89009
기준시점 비교표준지가액	B	531,400	1.00249			532,723	

사. 그밖의 요인 보정치 결정

감정평가사례 및 거래사례, 인근지역의 지가수준, 비교사례를 기준으로 산정한 표준지공시지가와의 격차율 등을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 그밖의 요인 보정치를 결정함

일련번호	비교표준지	격차율	그밖의 요인 보정치
1	A	2.52320	2.52
10	B	1.89009	1.89

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1-6. 공시지가기준법에 의한 시산 단가의 결정

일련번호	비교표준지 공시지가(원/ ㎡)	시점수정	지역요 인	개별 요인	그밖의 요인	시산단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,384,000	1.02258	1.00	0.44	2.52	1,569,229	1,569,000
2	1,384,000	1.02258	1.00	0.43	2.52	1,533,565	1,534,000
3	1,384,000	1.02258	1.00	0.45	2.52	1,604,894	1,605,000
4	1,384,000	1.02258	1.00	0.46	2.52	1,640,558	1,641,000
5	1,384,000	1.02258	1.00	0.40	2.52	1,426,572	1,427,000
6	1,384,000	1.02258	1.00	0.40	2.52	1,426,572	1,427,000
7	1,384,000	1.02258	1.00	0.42	2.52	1,497,901	1,498,000
8	1,384,000	1.02258	1.00	0.78	2.52	2,781,816	2,782,000
9	1,384,000	1.02258	1.00	0.42	2.52	1,497,901	1,498,000
10	531,400	1.00249	1.00	0.94	1.89	946,436	946,000
11	1,384,000	1.02258	1.00	0.45	2.52	1,604,894	1,605,000
12	1,384,000	1.02258	1.00	0.45	2.52	1,604,894	1,605,000
13	1,384,000	1.02258	1.00	0.42	2.52	1,497,901	1,498,000
14	1,384,000	1.02258	1.00	0.45	2.52	1,604,894	1,605,000
15	1,384,000	1.02258	1.00	0.84	2.52	2,995,802	2,996,000
16	1,384,000	1.02258	1.00	0.45	2.52	1,604,894	1,605,000
17	1,384,000	1.02258	1.00	0.45	2.52	1,604,894	1,605,000
18	1,384,000	1.02258	1.00	0.45	2.52	1,604,894	1,605,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1-7. 공시지가기준법에 의한 감정평가액의 결정

일련번호	소재지	지목	면적(m ²)	단가(원/m ²)	금액(원)
1	종로구 평창동 425-1	임야	4,087	1,569,000	6,412,503,000
2	종로구 평창동 425-2	임야	2,193	1,534,000	3,364,062,000
3	종로구 평창동 425-3	임야	2,227	1,605,000	3,574,335,000
4	종로구 평창동 425-4	임야	3,570	1,641,000	5,858,370,000
5	종로구 평창동 425-5	임야	576	1,427,000	821,952,000
6	종로구 평창동 425-6	임야	804	1,427,000	1,147,308,000
7	종로구 평창동 425-8	임야	568	1,498,000	850,864,000
8	종로구 평창동 425-9	임야	1,067	2,782,000	2,968,394,000
9	종로구 평창동 425-10	임야	745	1,498,000	1,116,010,000
10	종로구 평창동 425-11	임야	274	946,000	259,204,000
11	종로구 평창동 425-17	임야	14	1,605,000	22,470,000
12	종로구 평창동 425-18	임야	77	1,605,000	123,585,000
13	종로구 평창동 425-20	임야	211	1,498,000	316,078,000
14	종로구 평창동 425-23	임야	35	1,605,000	56,175,000
15	종로구 평창동 425-29	임야	4,380	2,996,000	13,122,480,000
16	종로구 평창동 425-30	임야	1,055	1,605,000	1,693,275,000
17	종로구 평창동 425-31	임야	79	1,605,000	126,795,000
18	종로구 평창동 425-32	임야	41	1,605,000	65,805,000
	합계				41,899,665,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

[감정평가에 관한 규칙] 제12조 의 규정에 의하여 대상 토지를 공시지가기준법을 적용하여 감정 평가하여 산정한 시산가액(試算價額)의 합리성을 검토하기 위하여 공시지가기준법과는 다른 감정 평가방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 산정하였습니다.

2-1. 거래사례비교법의 개요

“거래사례비교법”이란 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정,시점수정,가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며 “비준가액”이란 거래사례비교법에 의하여 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2-2. 거래사례의 선정

본건 대상 토지와 용도지역,이용상황 등이 유사하고 물적,위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래 사례를 비교거래사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	평가가격(원)	기준시점
ㄱ	평창동 432-1*	1종전주	임야	288	1,374,552	395,871,000	2023.06.29
ㄴ	평창동 260-2*	자연녹지	대	163	4,601,226	750,000,000	2024.04.26

2-3. 사정보정

결정의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역의 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래 사례라고 판단되어 다음과 같이 결정 하였습니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2-4. 시점수정

소재지	용도 지역	기간	지가 변동률(%)	시점수정치 산정식	시점수정치
종로구	주거 지역	2023.06.29~ 2024.10.08	3.445	$(1+0.00030*2/30)*(1+0.00045)*(1+0.00098)*(1+0.00285)*(1+0.00267)*(1+0.00227)*(1+0.01890)*(1+0.00295*38/31) \approx 1.03445$	1.03445
	녹지 지역	2024.04.26~ 2024.10.08	0.144	$(1+0.00043*5/30)*(1+0.00027)*(1+0.00027)*(1+0.00036)*(1+0.00021)*(1+0.00021*38/31) \approx 1.00144$	1.00144

※ 출처: 국토교통부의 지가 변동률

2-5. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적가치에 영향을 미치는 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. 가치형성요인의 비교는 거래사례와 대상물건간의 종별, 유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 나는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화, 구체화하는 것입니다.

가. 지역요인의 비교

결정의견	사정보정치
거래사례는 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등 합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 개별요인 비교 항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭,포장,구조등	폭,포장,보도,계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리 및 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 접근성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원,초등학교,공원,병원,관공서등과의 거리등
환경조건	일조등	일조,통풍등
	자연환경	조망,경관,지반,지질등
	인근환경	인근토지의 이용상황,이용상황과의 적합성
	공급및처리시설의 상태	상수도,하수도,도시가스 등
	위험및혐오시설등	변전소,가스탱크,오수처리장,특별고압선등
획지조건	면적,접면너비,깊이,형상등	면적,접면너비,깊이,부정형지,삼각지,자루형 토지
	방위,고저,경사지 등	방위,고저,경사지
	접면도로 상태 등	각지,1면획지,3면획지
행정적조건	용도지역,지구,구역	용도지역,지구,구역
	기타 규제 (입체이용제한등)	기타 규제 (입체이용제한등)
기타조건	기타	장래의 동향,기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인비교치: 소수점 셋째자리에서 반올림]

구분	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	ㄱ	1.00	1.00	1.00	1.09	1.00	1.00	1.09
		거래사례 대비 획지조건(형상,지세,고저,경사지등)에서 우세함						
2	ㄱ	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.07
		거래사례 대비 획지조건(고저,경사지등)에서 우세함						
3	ㄱ	1.00	1.00	1.00	1.12	1.00	1.00	1.12
		거래사례 대비 획지조건(고저,경사지등)에서 우세함						
4	ㄱ	1.00	1.02	1.00	1.12	1.00	1.00	1.14
		거래사례 대비 접근조건(주택지대와 접근성)과 획지조건(고저,경사지등)에서 우세함						
5	ㄱ	0.98	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00
		거래사례 대비 가로조건(폭,구조등)은 열세하나 획지조건(고저,경사지등)에서 우세함						
6	ㄱ	0.98	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00
		거래사례 대비 가로조건(폭,구조등)은 열세하나 획지조건(고저,경사지등)에서 우세함						
7	ㄱ	0.98	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.04
		거래사례 대비 가로조건(폭,구조등)은 열세하나 획지조건(고저,경사지등)에서 우세함						
8	ㄱ	1.00	1.00	1.15	1.65	1.00	1.00	1.90
		거래사례 대비 환경조건(주변의 이용상황 등)과 획지조건(고저,경사지등)에서 우세함						
9	ㄱ	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.05
		거래사례 대비 (획지조건(고저,경사지등)에서 우세함						
10	ㄴ	1.00	1.00	0.40	0.75	0.70	1.00	0.21
		거래사례 대비 환경조건(주변의 이용상황등)과 획지조건(고저,경사지등)과 행정적조건(지목,공익용산지,국립공원 등)에서 열세함						
11	ㄱ	1.00	1.00	1.00	1.12	1.00	1.00	1.12
		거래사례 대비 획지조건(고저,경사지등)에서 우세함						
12	ㄱ	1.00	1.00	1.00	1.12	1.00	1.00	1.12
		거래사례 대비 획지조건(고저,경사지등)에서 우세함						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
13	ㄱ	0.98	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.05
		거래사례 대비 가로조건(폭, 구조등)은 열세하나 획지조건(고저, 경사지등)에서 우세함						
14	ㄱ	1.00	1.00	1.00	1.14	1.00	1.00	1.14
		거래사례 대비 획지조건(고저, 경사지등)에서 우세함						
15	ㄱ	1.00	1.00	1.27	1.65	1.00	1.00	2.10
		거래사례 대비 환경조건(주변의 이용상황 등)과 획지조건(고저, 경사지등)에서 우세함						
16	ㄱ	1.00	1.00	1.00	1.12	1.00	1.00	1.12
		거래사례 대비 획지조건(고저, 경사지등)에서 우세함						
17	ㄱ	1.00	1.00	1.00	1.12	1.00	1.00	1.12
		거래사례 대비 획지조건(고저, 경사지등)에서 우세함						
18	ㄱ	1.00	1.00	1.00	1.12	1.00	1.00	1.12
		거래사례 대비 획지조건(고저, 경사지등)에서 우세함						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2-6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,374,552	1.00	1.03445	1.00	1.09	1,549,876	1,550,000
2	1,374,552	1.00	1.03445	1.00	1.07	1,521,438	1,521,000
3	1,374,552	1.00	1.03445	1.00	1.12	1,592,533	1,593,000
4	1,374,552	1.00	1.03445	1.00	1.14	1,620,972	1,621,000
5	1,374,552	1.00	1.03445	1.00	1.00	1,421,905	1,422,000
6	1,374,552	1.00	1.03445	1.00	1.00	1,421,905	1,422,000
7	1,374,552	1.00	1.03445	1.00	1.04	1,478,781	1,479,000
8	1,374,552	1.00	1.03445	1.00	1.90	2,701,620	2,702,000
9	1,374,552	1.00	1.03445	1.00	1.05	1,493,000	1,493,000
10	4,601,226	1.00	1.00144	1.00	0.21	967,648	968,000
11	1,374,552	1.00	1.03445	1.00	1.12	1,592,533	1,593,000
12	1,374,552	1.00	1.03445	1.00	1.12	1,592,533	1,593,000
13	1,374,552	1.00	1.03445	1.00	1.05	1,493,000	1,493,000
14	1,374,552	1.00	1.03445	1.00	1.14	1,620,972	1,621,000
15	1,374,552	1.00	1.03445	1.00	2.10	2,986,001	2,986,000
16	1,374,552	1.00	1.03445	1.00	1.12	1,592,533	1,593,000
17	1,374,552	1.00	1.03445	1.00	1.12	1,592,533	1,593,000
18	1,374,552	1.00	1.03445	1.00	1.12	1,592,533	1,593,000
	합계						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2-7 거래사례비교법에 의한 감정평가액의 결정

일련번호	소재지	지목	면적(m ²)	단가(원/m ²)	금액(원)
1	종로구 평창동 425-1	임야	4,087	1,550,000	6,334,850,000
2	종로구 평창동 425-2	임야	2,193	1,521,000	3,335,553,000
3	종로구 평창동 425-3	임야	2,227	1,593,000	3,547,611,000
4	종로구 평창동 425-4	임야	3,570	1,621,000	5,786,970,000
5	종로구 평창동 425-5	임야	576	1,422,000	819,072,000
6	종로구 평창동 425-6	임야	804	1,422,000	1,143,288,000
7	종로구 평창동 425-8	임야	568	1,479,000	840,072,000
8	종로구 평창동 425-9	임야	1,067	2,702,000	2,883,034,000
9	종로구 평창동 425-10	임야	745	1,493,000	1,112,285,000
10	종로구 평창동 425-11	임야	274	968,000	265,232,000
11	종로구 평창동 425-17	임야	14	1,593,000	22,302,000
12	종로구 평창동 425-18	임야	77	1,593,000	122,661,000
13	종로구 평창동 425-20	임야	211	1,493,000	315,023,000
14	종로구 평창동 425-23	임야	35	1,621,000	56,735,000
15	종로구 평창동 425-29	임야	4,380	2,986,000	13,078,680,000
16	종로구 평창동 425-30	임야	1,055	1,593,000	1,680,615,000
17	종로구 평창동 425-31	임야	79	1,593,000	125,847,000
18	종로구 평창동 425-32	임야	41	1,593,000	65,313,000
	합계				41,535,143,000

3. 토지의 시산가액의 합리성 검토

구분	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	시산금액 (원)
공시지가기준법	96	7,291,000	41,899,665,000
거래사례비교법	96	7,211,000	41,535,143,000

공시지가기준법에 의한 감정평가방법과 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액을 비교할 때에 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정의견 및 결정

본건 인근의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의하여 합리성이 인정되어 [감정평가 및 감정평가사에 관한 법률] 제3조 제1항 [감정평가에 관한 규칙] 제12조 및 제14조의 규정에 의하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가가액으로 결정 하였습니다.

■. 감정평가액의 결정

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	종로구 평창동 425-1	임야	4,087	1,569,000	6,412,503,000
2	종로구 평창동 425-2	임야	2,193	1,534,000	3,364,062,000
3	종로구 평창동 425-3	임야	2,227	1,605,000	3,574,335,000
4	종로구 평창동 425-4	임야	3,570	1,641,000	5,858,370,000
5	종로구 평창동 425-5	임야	576	1,427,000	821,952,000
6	종로구 평창동 425-6	임야	804	1,427,000	1,147,308,000
7	종로구 평창동 425-8	임야	568	1,498,000	850,864,000
8	종로구 평창동 425-9	임야	1,067	2,782,000	2,968,394,000
9	종로구 평창동 425-10	임야	745	1,498,000	1,116,010,000
10	종로구 평창동 425-11	임야	274	946,000	259,204,000
11	종로구 평창동 425-17	임야	14	1,605,000	22,470,000
12	종로구 평창동 425-18	임야	77	1,605,000	123,585,000
13	종로구 평창동 425-20	임야	211	1,498,000	316,078,000
14	종로구 평창동 425-23	임야	35	1,605,000	56,175,000
15	종로구 평창동 425-29	임야	4,380	2,996,000	13,122,480,000
16	종로구 평창동 425-30	임야	1,055	1,605,000	1,693,275,000
17	종로구 평창동 425-31	임야	79	1,605,000	126,795,000
18	종로구 평창동 425-32	임야	41	1,605,000	65,805,000
	합계				41,899,665,000

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 「상명여자대학교박물관」 북동측 인근에 위치한 부동산(토지)으로 주변은 단독주택, 자연림지 등으로 제반 주거환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건은 차량출입이 가능한 소로와 접하며 본건의 주변으로 마을버스가 통행하며 제반 대중교통시설은 보통정도임

(3) 형태 및 이용상태

대체로 경사 완만한 경사 및 급경사지의 부정형의 토지로 자연림지 및 도로로 이용되고 있으며 일련번호 8번과 15번의 토지는 대체로 경사 평탄하며 컨테이너 및 차고지로 이용되고 있음.

(4) 인접 도로상태

본건은 소로2류 (폭8~10m) 및 소로3류 (폭8m미만)과 접함

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1,2,5,6,12,13

도시지역, 제1종전용주거지역, 자연경관지구, 소로3류(폭8m미만)(접함)

가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지및군사시설보호법>, 역사문화환경보존지역(서울백악산일원)<문화유산의보존및활용에관한법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

일련번호: 3

도시지역, 제1종전용주거지역, 자연경관지구, 소로2류(폭8~10m)(접함),

소로3류(폭8m미만)(접함)

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) | |

가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지및군사시설보호법>, 역사문화환경보존지역(서울백악산일원)<문화유산의보존및활용에관한법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공원자연환경지구<자연공원법>, 사고지
 일련번호: 4,7,8,9,11,17,18

도시지역, 제1종전용주거지역, 자연경관지구, 소로3류(폭8m미만)(접함)

가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지및군사시설보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,
 일련번호: 10

도시지역, 자연녹지지역, 자연경관지구, 소로3류(폭8m미만)(접함)

가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지및군사시설보호법>, 역사문화환경보존지역(서울백악산일원)<문화유산의보존및활용에관한법률>, 공익용산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공원자연환경지구, 자연공원법>, 국립공원<자연공원법>
 일련번호: 14

도시지역, 제1종전용주거지역, 자연경관지구, 소로2류(폭8~10m)(접함), 소로3류(폭8m미만)(접함)

가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지및군사시설보호법>, 역사문화환경보존지역(서울백악산일원)<문화유산의보존및활용에관한법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,
 사고지 지정
 일련번호: 15

도시지역, 제1종전용주거지역, 자연경관지구, 소로2류(폭8~10m)(접함), 소로3류(폭8m미만)(접함)

가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지및군사시설보호법>, 역사문화환경보존지역(서울백악산일원)<문화유산의보존및활용에관한법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,
 일련번호: 16

도시지역, 제1종전용주거지역, 자연경관지구, 소로2류(폭8~10m)(접함), 소로3류(폭8m미만)(접함)
 가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지및군사시설보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,
 일련번호: 17

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 사항 없음

(7) 공부와의 차이

해당 사항 없음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없음: 임대관련 : 미상

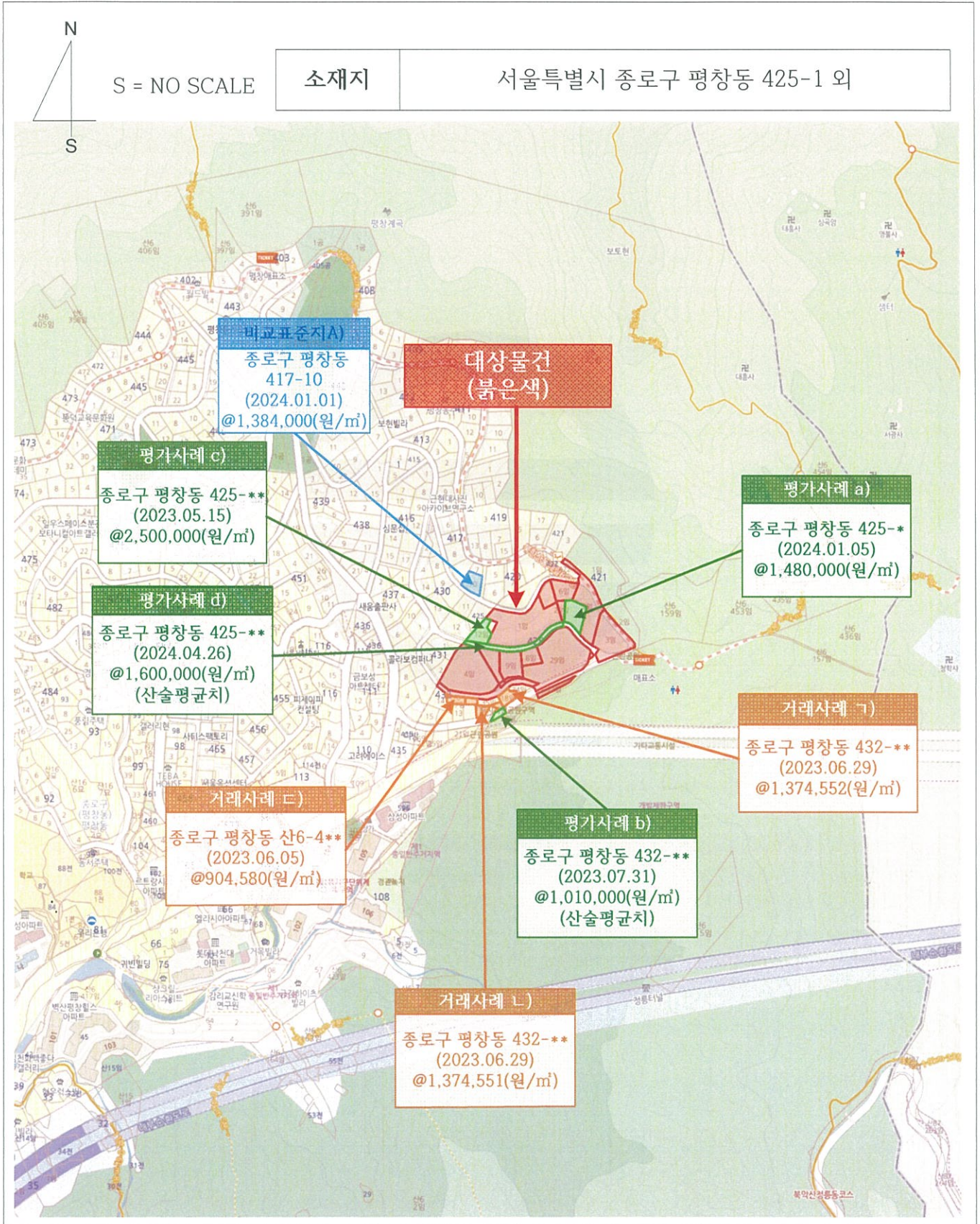
토지 감정평가명세표

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	425-1	임야	제1종전용 주거지역	4087	4,087	1,569,000	6,412,503,000	소유주 현종각단독
2	서울특별시 종로구 평창동	425-2	임야	제1종전용 주거지역	2193	2,193	1,534,000	3,364,062,000	소유주 이만호단독
3	서울특별시 종로구 평창동	425-3	임야	제1종전용 주거지역	2227	2,227	1,605,000	3,574,335,000	소유주 이만호단독
4	서울특별시 종로구 평창동	425-4	임야	제1종전용 주거지역	3,570	3,570	1,641,000	5,858,370,000	소유주 이만호단독
5	서울특별시 종로구 평창동	425-5	임야	제1종전용 주거지역	576	576	1,427,000	821,952,000	소유주 이만호단독
6	서울특별시 종로구 평창동	425-6	임야	제1종전용 주거지역	804	804	1,427,000	1,147,308,000	소유주 이만호단독
7	서울특별시 종로구 평창동	425-8	임야	제1종전용 주거지역	568	568	1,498,000	850,864,000	소유주 이만호단독
8	서울특별시 종로구 평창동	425-9	임야	제1종전용 주거지역	1067	1,067	2,782,000	2,968,394,000	소유주 이만호단독
9	서울특별시 종로구 평창동	425-10	임야	제1종전용 주거지역	745	745	1,498,000	1,116,010,000	소유주 이만호단독
10	서울특별시 종로구 평창동	425-11	임야	자연녹지지역	274	274	946,000	259,204,000	소유주 이만호단독
11	서울특별시 종로구 평창동	425-17	임야	제1종전용 주거지역	14	14	1,605,000	22,470,000	소유주 현종각단독
12	서울특별시 종로구 평창동	425-18	임야	제1종전용 주거지역	77	77	1,605,000	123,585,000	소유주 현종각단독

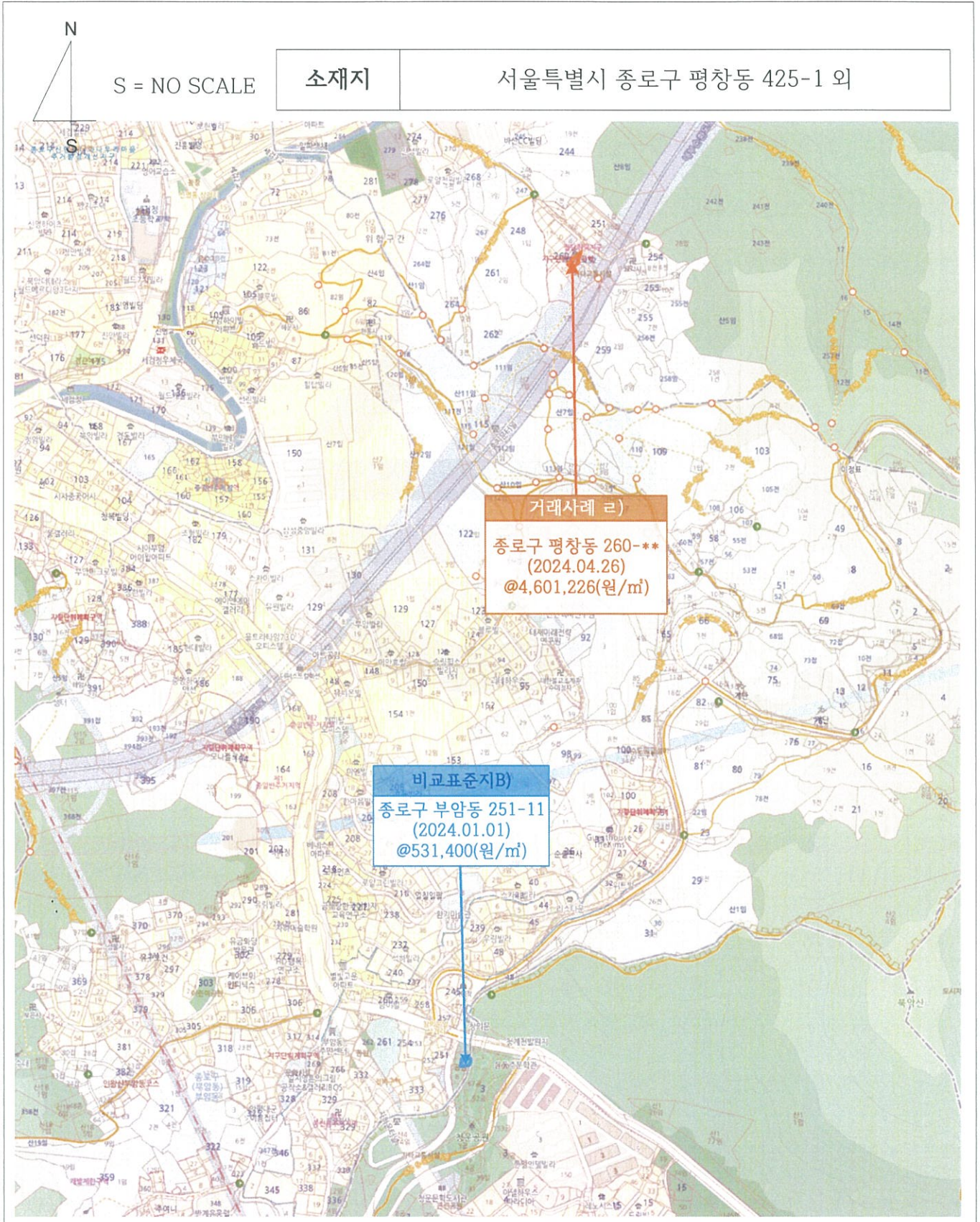
토지 감정평가명세표

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	
13	서울특별시 종로구 평창동	425-20	임야	제1종전용 주거지역	211	211	1,498,000	316,078,000	소유주 이만호단독
14	서울특별시 종로구 평창동	425-23	임야	제1종전용 주거지역	35	35	1,605,000	56,175,000	소유주 이만호단독
15	서울특별시 종로구 평창동	425-29	임야	제1종전용 주거지역	4380	4,380	2,996,000	13,122,480,000	소유주 이만호단독
16	서울특별시 종로구 평창동	425-30	임야	제1종전용 주거지역	1055	1,055	1,605,000	1,693,275,000	소유주 이만호단독
17	서울특별시 종로구 평창동	425-31	임야	제1종전용 주거지역	79	79	1,605,000	126,795,000	소유주 이만호단독
18	서울특별시 종로구 평창동	425-32	임야	제1종전용 주거지역	41	41	1,605,000	65,805,000	소유주 이만호단독
합 계								₩41,899,665,000.-	
					이	하	여	백	

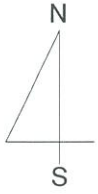
상세위치도



상 세 위 치 도



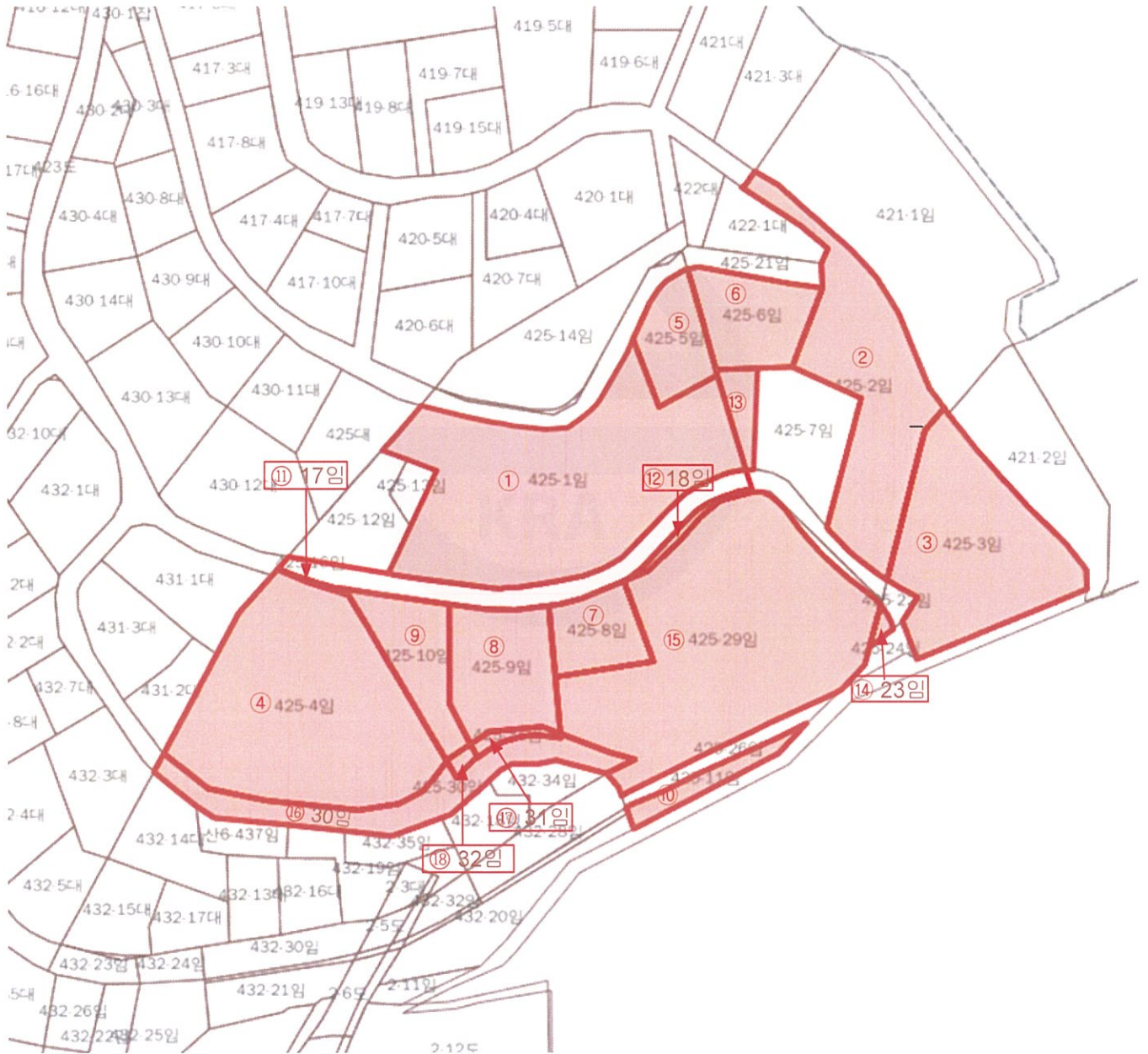
지적도








축척 1/600

소재지

서울특별시 종로구 평창동 425-1 외



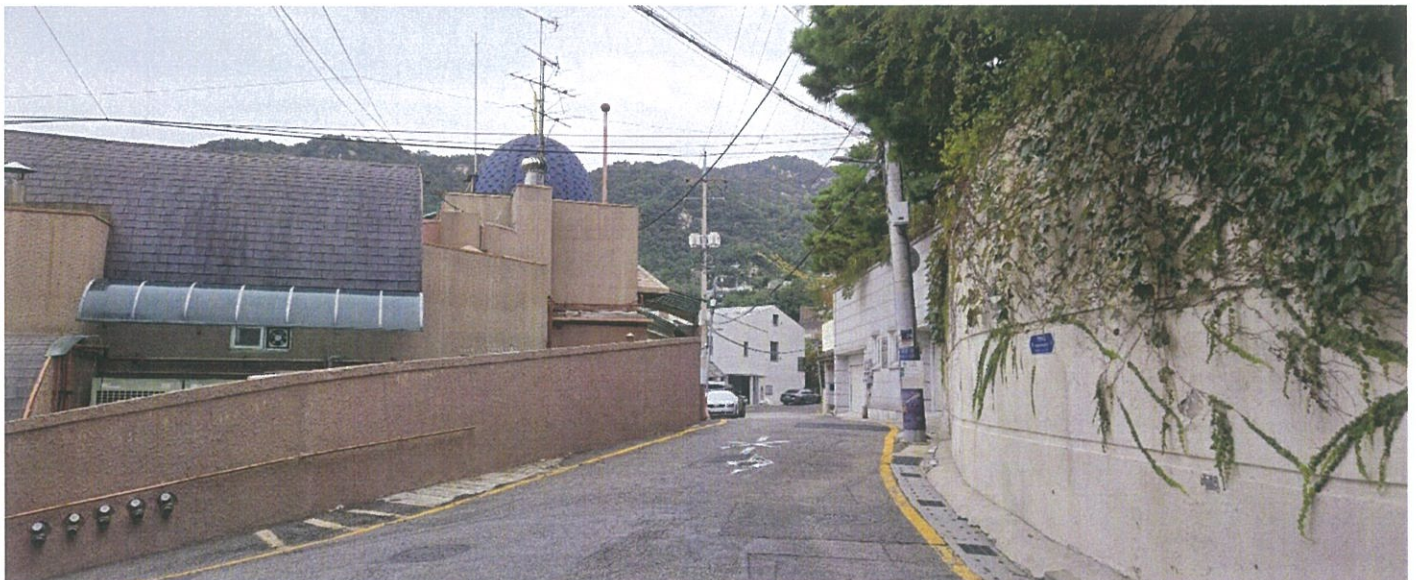
범례

- | | | | | | |
|---|--------|---|---------|---|----------|
|  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물3층이상 |
|  | 도로선 |  | 평가건물 1층 |  | 평가제외건물 |
|  | 계획도로선 |  | 평가건물 2층 |  | 제시외건물 |

사 진 용 지



본건 전경



본건 주변 전경

사 진 용 지



본건 일련번호 8번 토지 전경



본건 일련번호 15번 토지 전경

사 진 용 지



본건 일련번호 4번 전경



본건 일련번호 1 토지 전경

사 진 용 지



일련번호 9번 토지 전경



일련번호 2 토지 전경