

# 감정평가서

## Appraisal Report

감정평가서번호	D42406-F-2601
건명	서울특별시 종로구 평창동 113-1 외 소재 부동산 감정평가
의뢰인	시흥새마을금고이사장

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.

 (주)태평양감정평가법인 북부지사  
Pacific Appraisal Co., Ltd

경기도 고양시 일산동구 정발산로 31-10 (장항동, 파크프라자 602호)

대표전화 : 031-932-0072 FAX : 031-932-0073





인증서번호 : P240704-D004

심의일자 : 2024-07-04

## 가 격 심 의 인 증 서

감정서 번호	D42406-F-2601	발 의 처	본사
감정평가액	— 金 팔 백 육 십 억 육 천 칠 백 팔 십 사 만 원 整 (₩86,067,840,000.-)		
물건소재지	서울특별시 종로구 평창동 113-1외		
평 가 목 적	공 매		
거 래 처	시흥새마을금고이사장	제 출 처	신영부동산신탁(주), 시흥새마을 금고외
담당평가사	류지호		

### ※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 대상물건의 기본적사항의 확정
3. 평가방법의 적정성
4. 관련법규 및 제규정의 준수여부
5. 기타 유의사항의 참작여부

### 심사의견

적정

본 감정평가서에 대하여 면밀하게 검토한 결과 심사운영규정의 심사절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.

(주)태평양감정평가법인



## ( 부동산 ) 감정평가표

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

감정평가사

(류지호)

(주)태평양감정평가법인 북부지사

지사장

김평식

김평식

김평식

(서명 또는 인)

감정평가액	팔백육십억육천칠백팔십사만원정 (₩86,067,840,000.-)					
의뢰인	시흥새마을금고이사장		감정평가목적	공매(인증서번호 : P240704-D004)		
제출처	신영부동산신탁(주), 시흥새마을금고 외		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한가람피엔씨유한회사 (수탁자 신영부동산신탁(주))		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서 토지대장, 일반건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2024. 06. 26	2024. 06. 26	2024. 07. 02	
감정평가내용	공부(公簿)(의리)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	13,048	토지	13,048	-	86,067,840,000
	건물	88.85	건물	88.85	-	감정평가 외
			이	하	여	백
합계					₩86,067,840,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		申珉羽		(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 종로구 평창동 “평창동롯데캐슬로잔아파트” 북측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 말합니다.

#### 3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가방법의 선정

### 4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

## ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

## ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 원가방식에 의한 시산가액을 산정하였습니다. 원가방식에 의한 시산가액은 토지와 건물의 시산가액을 합산하여 산정하였습니다. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하되, 현황 본건 건물은 장기간 방치되어 관리상태 불량, 일부 건물의 파손 및 손상 등으로 경제적가치 없다고 판단되어 평가제외 하였습니다.

## 4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

## 5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 6월 26일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 6월 26일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

## 7. 그 밖의 사항

- 시산가액 산정을 위한 단가는 유효숫자 둘째자리까지 표시함을 원칙으로 하되, 제곱미터( $m^2$ )당 가격이 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째자리까지 표시하였습니다.
- 일련번호(가) 건물은 장기간 방치되어 관리상태 불량하며, 일부 건물의 파손 및 손상 등으로 건물의 경제적가치 없다고 판단되는 바, 평가에서 제외하였습니다.
- 본건 토지는 2021.09.03.일자로 주택건설사업계획승인을 받았으며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 규정에 의하여 도시관리계획(지구단위계획구역) 결정고시되었는 바, 이를 고려하여 가격결정하였습니다.
- 본건 주택건설사업계획지 면적은 주택건설사업계획승인서 상은  $8,122m^2$ 로 되어 있으나, 주택건설사업계획상 대지면적은  $8,121m^2$ 로 이는 사업계획승인 후 지적정리 시  $1m^2$ 가 감소하였으며, 이를 준공 시 정리 예정으로 관할구청(주택관리과)에 확인하였는 바, 공매 진행 시 이해관계인은 이점 유의하시기 바랍니다.
- 본건 주택건설사업계획은 2024.05.30.(서울특별시종로구고시 제2024-65호) 사업주체가 한가람피엔씨 유한회사에서 신영부동산자산신탁 주식회사(사업기간 2021.11.1.~ 2027.03.30.)로 변경승인 고시되었습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※주택건설사업계획승인

■ 주택법 시행규칙 [별지 제16호 서식]

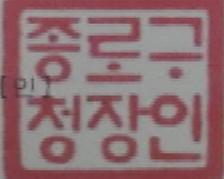
사업계획  승인서  
[  변경승인서

사업구분	<input checked="" type="checkbox"/> 주택건설사업		<input type="checkbox"/> 대지조성사업	<input checked="" type="checkbox"/> 승인	<input type="checkbox"/> 변경승인
승인번호	2021-도시개발과-주택건설사업계획승인-1				
상호	한가람피앤씨 유한회사	등록번호	서울특별시-0270		
		법인등록번호	110114-0241494		
대표자	이다애	성년월일			
영업소소재지	서울특별시 강남구 도산대로 317, 4층				
대지위치	서울특별시 종로구 광장동 113-1	대지면적(㎡)	6,122		
건축면적(㎡)	3,604.22	건축율(%)	44.38		
면적(㎡)	31,515.96	용적률(%)	196.17		
동수(주/부)	3 / 3	세대수	230		
주택형별	원형주택	총사업비	65,106,794,507천원		
착공예정일	2021-11-01	사용승인예정일	2024-05-31		
동고유번호	동명칭 및 번호	면적(㎡)	동고유번호	동명칭 및 번호	면적(㎡)
1	A동	8,033.12	2	B동	7,498.92
3	C동	400.68	4	경비동	19.17
5	부대시설 및 주차장	15,564.07	6	엘리베이터	14.85
변경사항					

「주택법」 제15조, 같은 법 시행령 제27조 및 같은법 시행규칙 제12조·제13조의 규정에 따라 사업계획을 ( 승인  변경승인)합니다.

2021년 08월 31일

서울시 종로구청장 [인]



210mm × 297mm (백분지 A) (g: 4)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

# 첨부

관련 지번

대 지 위치

서울특별시 중로구 명창동 114 - 19
서울특별시 중로구 명창동 114 - 20
서울특별시 중로구 명창동 114 - 22
서울특별시 중로구 명창동 577 - 20
서울특별시 중로구 명창동 577 - 5
서울특별시 중로구 명창동 577 - 6
서울특별시 중로구 명창동 66 - 174
서울특별시 중로구 명창동 66 - 189
서울특별시 중로구 명창동 66 - 190
서울특별시 중로구 명창동 66 - 191
서울특별시 중로구 명창동 66 - 195
서울특별시 중로구 명창동 66 - 3
서울특별시 중로구 명창동 66 - 4
서울특별시 중로구 명창동 66 - 55
서울특별시 중로구 명창동 66 - 77
서울특별시 중로구 명창동 66 - 78
서울특별시 중로구 명창동 577 - 18
서울특별시 중로구 명창동 577 - 19
서울특별시 중로구 명창동 66 - 192 ✓
서울특별시 중로구 명창동 66 - 193
서울특별시 중로구 명창동 66 - 194
서울특별시 중로구 명창동 66 - 6
서울특별시 중로구 명창동 66 - 95
서울특별시 중로구 명창동 113 - 9

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건 개요

### 1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	2024년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	종로구 평창동	113-1	4,400	2종일주	주택건설 사업부지	대	광대소각	부정형 평지	4,902,000
2	종로구 평창동	114-19	177	2종일주	주택건설 사업부지	대	광대소각	부정형 평지	4,902,000
3	종로구 평창동	114-20	63	2종일주	주택건설 사업부지	대	광대소각	부정형 평지	4,902,000
4	종로구 평창동	114-22	2	2종일주	주택건설 사업부지	대	광대소각	부정형 평지	4,902,000
5	종로구 평창동	577-20	5	2종일주	주택건설 사업부지	임야	광대소각	부정형 평지	4,902,000
6	종로구 평창동	577-5	573	2종일주	주택건설 사업부지	임야	광대소각	부정형 평지	4,902,000
7	종로구 평창동	577-6	588	2종일주	주택건설 사업부지	임야	광대소각	부정형 평지	4,902,000
8	종로구 평창동	66-174	33	2종일주	주택건설 사업부지	대	광대소각	부정형 평지	4,902,000
9	종로구 평창동	66-189	47	2종일주	주택건설 사업부지	도로	광대소각	부정형 평지	4,902,000
10	종로구 평창동	66-190	5	2종일주	주택건설 사업부지	대	광대소각	부정형 평지	4,902,000
11	종로구 평창동	66-191	5	2종일주	주택건설 사업부지	대	광대소각	부정형 평지	4,902,000
12	종로구 평창동	66-195	69	2종일주	주택건설 사업부지	대	광대소각	부정형 평지	4,902,000
13	종로구 평창동	66-3	850	2종일주	주택건설 사업부지	대	광대소각	부정형 평지	4,902,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	지 번	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	2024년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
14	종로구 평창동	66-4	886	2종일주	주택건설 사업부지	대	광대소각	부정형 평지	4,902,000
15	종로구 평창동	66-55	23	2종일주	주택건설 사업부지	대	광대소각	부정형 평지	4,902,000
16	종로구 평창동	66-77	31	2종일주	주택건설 사업부지	대	광대소각	부정형 평지	4,902,000
17	종로구 평창동	66-78	31	2종일주	주택건설 사업부지	대	광대소각	부정형 평지	4,902,000
18	종로구 평창동	577-18	144	2종일주	주택건설 사업부지	임야	광대소각	부정형 평지	4,902,000
19	종로구 평창동	577-19	85	2종일주	주택건설 사업부지	임야	광대소각	부정형 평지	4,902,000
20	종로구 평창동	66-192	4	2종일주	주택건설 사업부지	대	광대소각	부정형 평지	4,902,000
21	종로구 평창동	113-9	87	2종일주	주택건설 사업부지	대	광대소각	부정형 평지	4,902,000
22	종로구 평창동	113-5	938	1종전주	주거나지	임야	맹지	부정형 급경사	2,536,000
23	종로구 평창동	113-6	849	1종전주	주거나지	임야	맹지	부정형 급사지	2,536,000
24	종로구 평창동	113-7	877	1종전주	주거나지	대	세로(가)	부정형 완경사	2,846,000
25	종로구 평창동	113-8	873	1종전주	주거나지	대	소로한면	부정형 평지	3,555,000
26	종로구 평창동	114	271	1종전주	주거나지	전	맹지	사다리 평지	3,099,000
27	종로구 평창동	114-2	397	1종전주	주거나지	대	소로한면	사다리 평지	3,744,000
28	종로구 평창동	454-7	53	1종전주	상업기타	대	세로(가)	사다리 완경사	4,056,000
29	종로구 평창동	454-8	53	1종전주	주거나지	대	맹지	사다리 완경사	2,669,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	소재지	지 번	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 세	2024년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
30	종로구 평창동	113-10	611	1종전주	주거나지	대	소로한면	부정형 평지	3,555,000
31	종로구 평창동	113-11	5	1종전주	주거나지	대	소로한면	부정형 평지	3,555,000
32	종로구 평창동	66-194	1	2종일주	주택건설 사업부지	대	광대소각	부정형 평지	4,902,000
33	종로구 평창동	66-193	9	2종일주	주택건설 사업부지	대	광대소각	부정형 평지	4,902,000
34	종로구 평창동	66-6	1	2종일주	주택건설 사업부지	대	광대소각	부정형 평지	4,902,000
35	종로구 평창동	66-95	2	2종일주	주택건설 사업부지	대	광대소각	부정형 평지	4,902,000

## ■ 공법상 제한사항

일련번호(1): 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(20m이하), 지구단위계획구역(2021-09-03)(평창동 113-1 일원 지구단위계획구역), 도로(2020-07-02)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 도시관리계획 입안중(2023-07-06)(고도지구결정(변경)(안)(24m이하(완하시 28m이하))),건축선(2022-03-18)

일련번호(2,4,12,14,15,20,32,35): 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(20m이하), 지구단위계획구역(2021-09-03)(평창동 113-1 일원 지구단위계획구역), 도로(2020-07-02)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 도시관리계획 입안중(2023-07-06)(고도지구결정(변경)(안)(24m이하(완하시 28m이하))),건축선(2019-03-15)

일련번호(3,5,6,7,10,11,13,16,17,18): 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(20m이하), 지구단위계획구역(2021-09-03)(평창동 113-1 일원 지구단위계획구역), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 도시관리계획 입안중(2023-07-06)(고도지구결정(변경)(안)(24m이하(완하시 28m이하)))

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호(8,9,19,33,34): 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(20m이하), 지구단위계획구역(2021-09-03)(평창동 113-1 일원 지구단위계획구역), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 도시관리계획 입안중(2023-07-06)(고도지구결정(변경)(안)(24m이하(완하시 28m이하))),건축선(2019-03-15)

일련번호(21): 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(20m이하), 지구단위계획구역(2021-09-03)(평창동 113-1 일원 지구단위계획구역), 도로(2020-07-02)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 도시관리계획 입안중(2023-07-06)(고도지구결정(변경)(안)(24m이하(완하시 28m이하))),건축선(2022-03-18)

일련번호(22,23,26,29): 도시지역, 제1종전용주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

일련번호(24,28): 도시지역, 제1종전용주거지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 일단의주택단지조성사업지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 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 일단의주택지 조성사업지 지구단위계획구역(변경)(안))

일련번호(25,27,30,31): 도시지역, 제1종전용주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물

일련 번호	소재지	지 번	건축면적(㎡)	건폐율(%)	주용도	구 조	층 수	사용승인일
			연 면 적(㎡)	용적률(%)				
가	종로구 평창동	454-7	26.41	49.83	다가구용 단독주택 (3가구)	철근콘크리트조 평스라브	지하1층 / 지상2층	1997.05.22
			88.85	99.66				

## 3. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

### 3.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

### 3.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

### 1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

기호	소재지	토지면적(m <sup>2</sup> )		이용상황	거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/m <sup>2</sup> )
		용도지역	건물면적(m <sup>2</sup> )			지 목	사용승인일	
ㄱ	종로구 평창동 66-161	198	2종일주	상업용	2022.04.29	1,743,000,000	7,480,000	
		492.8		대	1994.02.28	1,482,801,600		
ㄴ	종로구 평창동 39-2	1,362	2종일주	아파트	2023.04.28	8,101,528,873	5,940,000	
		-		전	-	8,101,528,873		
ㄷ	종로구 평창동 187-1외	664	2종일주	상업나지	2022.04.19	6,011,999,999	9,050,000	
		-		전	-	6,011,999,999		
ㄹ	종로구 평창동 455-5	400	1종전주	단독	2023.09.07	2,450,000,000	6,010,000	
		284.31		대	1984.07.14	2,404,510,400		
ㅁ	종로구 평창동 509-5	373	1종전주	단독	2022.01.18	1,750,000,000	4,690,000	
		185.49		대	-	1,750,000,000		
ㅂ	종로구 평창동 503-1	638	1종전주	단독	2022.04.29	3,370,000,000	5,280,000	
		-		대	-	3,370,000,000		
ㅅ	종로구 평창동 455-10	304	1종전주	단독	2022.05.11	2,850,000,000	9,030,000	
		261.27		대	1986.12.17	2,745,492,000		
ㅇ	종로구 평창동 197-1	226.5	2종일주	상업용	2022.04.04	1,850,000,000	6,080,000	
		577.08		대	2005.07.19	1,379,102,720		

[출처: 등기사항전부증명서]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
				지 목				
a	종로구 평창동 111-21	533	1종전주	단독 대	2024.01.17	일반시가	7,210,000	-
b	종로구 평창동 110-1	2,155	1종전주	상업용 대	2024.03.05	경매	7,270,000	-
c	종로구 평창동 98-2 외	489	1종전주	주상기타 대	2022.12.01	일반시가	4,860,000	-
d	종로구 평창동 76	1,708	2종일주	상업용 대	2023.07.03	일반시가	5,610,000	-
e	종로구 평창동 39-1 외	165	2종일주	아파트 대	2023.01.13	일반시가	9,930,000	-
f	종로구 평창동 150-7	241	2종일주	상업용 대	2022.12.28	일반시가	8,730,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
미성숙 상가지대	2종일주	상업나지	중로변	8,200,000 ~ 8,500,000	본건 유사
고급 주택지대	1종전주	단독	세로변	4,800,000 ~ 5,500,000	-

## 4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
서울특별시 종로구	최근 1년	토지	50.79	62.07	8
		주택	72.09	71.11	12

[출처: 태인법원경매정보]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 부동산 감정평가액 산출과정

### 1. 원가방식의 적용

#### 1.1. 토지 감정평가액 산출근거

##### 1.1.1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

#### 가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2024.01.01]

일련 번호	비 교 표준지	소재지	지 번	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1~21, 32~35	A	종로구 평창동	113-1	4,400	2종일주	상업나지	대	광대소각	부정형 평지	4,902,000
22~31	B	종로구 평창동	454-4	612	1종전주	주거기타	대	세로(가)	사다리 완경사지	2,996,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

### ■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률(%)
A	서울특별시 종로구	주거지역	2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 1.030 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.256
B	서울특별시 종로구	주거지역	2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 1.030 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.256

### ■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련번호	비교표준지	기간	계산식	시점수정치
1~21, 32~35	A	2024.01.01 ~ 2024.06.26	$(1 + 0.01030) \times (1 + 0.00256 \times 26/31)$	1.01247
22~31	B	2024.01.01 ~ 2024.06.26	$(1 + 0.01030) \times (1 + 0.00256 \times 26/31)$	1.01247

## 다. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

결 정 의 건	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

## 라. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

### ■ 개별요인 비교항목 [상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1~21, 32~35	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		상호 대등합니다.						

## ■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
22	B	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
		비교표준지 대비 본건은 획지조건(급경사지)에서 열세합니다.						
23	B	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
		비교표준지 대비 본건은 획지조건(급경사지)에서 열세합니다.						
24	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		상호 대등합니다.						
25	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		상호 대등합니다.						
26	B	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
		비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭)에서 열세합니다.						
27	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		상호 대등합니다.						
28	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		상호 대등합니다.						
29	B	0.90	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.765
		비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭), 획지조건(고저)에서 열세합니다.						
30	B	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
		비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭)에서 우세합니다.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
31	B	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭)에서 우세합니다.								

## 마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사 지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

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

## ■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)
					지 목			
평가 사례	c	종로구 평창동 98-2 외	489	1종전주	주상기타 대	2022.12.01	일반시가	4,860,000
평가 사례	f	종로구 평창동 150-7	241	2종일주	상업용 대	2022.12.28	일반시가	8,730,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례 단가 (원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 비교표준지가액	f	8,730,000		1.01944	1.000	0.940	8,365,729	1.685
기준시점 비교표준지가액	A	4,902,000		1.01247	-	-	4,963,128	
산출내역	시점수정	종로구 주거지역 지가변동률 (2022.12.28 ~ 2024.06.26)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.940
		표준지는 획지조건(면적, 형상)에서 열세합니다.						

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례 단가 (원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 비교표준지가액	c	4,860,000		1.016	1.000	1.000	4,937,760	1.627
기준시점 비교표준지가액	B	2,996,000		1.01247	-	-	3,033,360	
산출내역	시점수정	종로구 주거지역 지가변동률 (2022.12.01 ~ 2024.06.26)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		상호 대등합니다.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비 교 표준지	결 정 의 견	그 밖의 요인 보정치
1~21, 32~35	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	1.68
22~31	B		1.62

## 바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### ■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1~21	4,902,000	1.01247	1.000	1.000	1.68	8,330,000
22	2,996,000	1.01247	1.000	0.330	1.62	1,620,000
23	2,996,000	1.01247	1.000	0.330	1.62	1,620,000
24	2,996,000	1.01247	1.000	1.000	1.62	4,910,000
25	2,996,000	1.01247	1.000	1.000	1.62	4,910,000
26	2,996,000	1.01247	1.000	0.900	1.62	4,420,000
27	2,996,000	1.01247	1.000	1.000	1.62	4,910,000
28	2,996,000	1.01247	1.000	1.000	1.62	4,910,000
29	2,996,000	1.01247	1.000	0.765	1.62	3,750,000
30	2,996,000	1.01247	1.000	1.100	1.62	5,400,000
31	2,996,000	1.01247	1.000	1.100	1.62	5,400,000
32~35	4,902,000	1.01247	1.000	1.000	1.68	8,330,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	8,330,000	4,400	36,652,000,000
2	8,330,000	177	1,474,410,000
3	8,330,000	63	524,790,000
4	8,330,000	2	16,660,000
5	8,330,000	5	41,650,000
6	8,330,000	573	4,773,090,000
7	8,330,000	588	4,898,040,000
8	8,330,000	33	274,890,000
9	8,330,000	47	391,510,000
10	8,330,000	5	41,650,000
11	8,330,000	5	41,650,000
12	8,330,000	69	574,770,000
13	8,330,000	850	7,080,500,000
14	8,330,000	886	7,380,380,000
15	8,330,000	23	191,590,000
16	8,330,000	31	258,230,000
17	8,330,000	31	258,230,000
18	8,330,000	144	1,199,520,000
19	8,330,000	85	708,050,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
20	8,330,000	4	33,320,000
21	8,330,000	87	724,710,000
22	1,620,000	938	1,519,560,000
23	1,620,000	849	1,375,380,000
24	4,910,000	877	4,306,070,000
25	4,910,000	873	4,286,430,000
26	4,420,000	271	1,197,820,000
27	4,910,000	397	1,949,270,000
28	4,910,000	53	260,230,000
29	3,750,000	53	198,750,000
30	5,400,000	611	3,299,400,000
31	5,400,000	5	27,000,000
32	8,330,000	1	8,330,000
33	8,330,000	9	74,970,000
34	8,330,000	1	8,330,000
35	8,330,000	2	16,660,000
<b>합계</b>		<b>13,048</b>	<b>86,067,840,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.1.2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

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

### 가. 거래사례 선정

#### ■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

#### ■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황		거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)			지	목		사용승인일	토지거래금액(원)	
1~21, 32~35	□	종로구 평창동 187-1	562	-	2종일주	상업나지	전	2022.04.19	-	6,011,999,999	9,050,000
									6,011,999,999		
토지만의 거래사례입니다.											
22~31	□	종로구 평창동 509-5	373	185.49	1종전주	단독	대	2022.01.18	-	1,750,000,000	4,690,000
									1,750,000,000		
지상 건물은 경제적가치 없다고 판단되어 토지, 건물에 대한 가격을 별도 배분하지 않았습니다.											

### 나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 건	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

### 다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
ㄷ	서울특별시 종로구	주거지역	2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.426
			2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.507
			2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.504
			2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.484
			2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.375
			2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.139
			2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.100
			2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.332
			2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.387
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.739
			2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 1.030
			2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.256
ㄹ	서울특별시 종로구	주거지역	2022.01.01 ~ 2022.01.31 : 0.357
			2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.356
			2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.369
			2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.426
			2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.507
			2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.504
			2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.484
			2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.375
			2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.139
			2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.100
			2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.332
			2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.387
2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.739			
2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 1.030			
2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.256			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1~21, 32~35	□	2022.04.19 ~ 2024.06.26	$(1 + 0.00426 \times 12/30) \times (1 + 0.00507) \times$ $(1 + 0.00504) \times (1 + 0.00484) \times$ $(1 + 0.00375) \times (1 + 0.00139) \times$ $(1 - 0.00100) \times (1 - 0.00332) \times (1 - 0.00387) \times$ $(1 + 0.00739) \times (1 + 0.01030) \times$ $(1 + 0.00256 \times 26/31)$	1.03386
22~31	□	2022.01.18 ~ 2024.06.26	$(1 + 0.00357 \times 14/31) \times (1 + 0.00356) \times$ $(1 + 0.00369) \times (1 + 0.00426) \times (1 + 0.00507) \times$ $(1 + 0.00504) \times (1 + 0.00484) \times$ $(1 + 0.00375) \times (1 + 0.00139) \times (1 - 0.00100) \times$ $(1 - 0.00332) \times (1 - 0.00387) \times$ $(1 + 0.00739) \times (1 + 0.01030) \times$ $(1 + 0.00256 \times 26/31)$	1.04571

## 라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

## ■ 지역요인 비교

결 정 의 견	지 역 요 인 비 교 치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 개별요인 비교항목 [상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

## ■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1~21. 32~35	□	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.940
사례 대비 본건은 획지조건(면적)에서 열세합니다.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

## ■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
22	□	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
		사례 대비 본건은 획지조건(급경사)에서 열세합니다.						
23	□	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
		사례 대비 본건은 획지조건(급경사)에서 열세합니다.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
24	□	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		상호 대등합니다.						
25	□	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		상호 대등합니다.						
26	□	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
		사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭)에서 열세합니다.						
27	□	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		상호 대등합니다.						
28	□	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		상호 대등합니다.						
29	□	0.90	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.765
		사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭), 획지조건(고저)에서 열세합니다.						
30	□	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
		사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭)에서 우세합니다.						
31	□	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
		사례 대비 가로조건(가로의 폭)에서 우세합니다.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### ■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1~21	9,050,000	1.000	1.03386	1.000	0.940	8,790,000
22	4,690,000	1.000	1.04571	1.000	0.330	1,610,000
23	4,690,000	1.000	1.04571	1.000	0.330	1,610,000
24	4,690,000	1.000	1.04571	1.000	1.000	4,900,000
25	4,690,000	1.000	1.04571	1.000	1.000	4,900,000
26	4,690,000	1.000	1.04571	1.000	0.900	4,410,000
27	4,690,000	1.000	1.04571	1.000	1.000	4,900,000
28	4,690,000	1.000	1.04571	1.000	1.000	4,900,000
29	4,690,000	1.000	1.04571	1.000	0.765	3,750,000
30	4,690,000	1.000	1.04571	1.000	1.100	5,390,000
31	4,690,000	1.000	1.04571	1.000	1.100	5,390,000
32~35	9,050,000	1.000	1.03386	1.000	0.940	8,790,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	8,790,000	4,400	38,676,000,000
2	8,790,000	177	1,555,830,000
3	8,790,000	63	553,770,000
4	8,790,000	2	17,580,000
5	8,790,000	5	43,950,000
6	8,790,000	573	5,036,670,000
7	8,790,000	588	5,168,520,000
8	8,790,000	33	290,070,000
9	8,790,000	47	413,130,000
10	8,790,000	5	43,950,000
11	8,790,000	5	43,950,000
12	8,790,000	69	606,510,000
13	8,790,000	850	7,471,500,000
14	8,790,000	886	7,787,940,000
15	8,790,000	23	202,170,000
16	8,790,000	31	272,490,000
17	8,790,000	31	272,490,000
18	8,790,000	144	1,265,760,000
19	8,790,000	85	747,150,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	사정면적(m <sup>2</sup> )	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
20	8,790,000	4	35,160,000
21	8,790,000	87	764,730,000
22	1,610,000	938	1,510,180,000
23	1,610,000	849	1,366,890,000
24	4,900,000	877	4,297,300,000
25	4,900,000	873	4,277,700,000
26	4,410,000	271	1,195,110,000
27	4,900,000	397	1,945,300,000
28	4,900,000	53	259,700,000
29	3,750,000	53	198,750,000
30	5,390,000	611	3,293,290,000
31	5,390,000	5	26,950,000
32	8,790,000	1	8,790,000
33	8,790,000	9	79,110,000
34	8,790,000	1	8,790,000
35	8,790,000	2	17,580,000
<b>합계</b>		13,048	89,754,760,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2. 건물 감정평가액 산출근거

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하되, 본건 건물은 장기간 방치되어 관리상태 불량, 일부 건물의 파손 및 손상 등으로 경제적가치 없다고 판단되어 평가제외 하였습니다.

## 1.3. 원가방식에 의한 시산가액

### 1.3.1. 토지 시산가액

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	토지 시산가액(원)
1~35	86,067,840,000	89,754,760,000	86,067,840,000
합 계	-	-	86,067,840,000

### 1.3.2. 건물 시산가액

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하되, 현행 본건 건물은 장기간 방치되어 관리상태 불량, 일부 건물의 파손 및 손상 등으로 경제적가치 없다고 판단되어 평가제외 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.3.3. 원가방식에 의한 시산가액 산정

구 분	원가방식에 의한 시산가액(원)
토 지	86,067,840,000
건 물	감정평가 외
합 계	86,067,840,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 결정

### 1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 원가방식에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 원가방식에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	86,067,840,000
건 물	감정평가 외
합 계	86,067,840,000

### 2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	86,067,840,000
합 계	86,067,840,000

# ( 부동산 ) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m <sup>2</sup> )		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/m <sup>2</sup> )	금액(원)	
1	서울특별시 종로구 평창동	113-1	대	2종일주	4,400	4,400	8,330,000	36,652,000,000	주택건설사업 계획승인부지
2	서울특별시 종로구 평창동	114-19	대	2종일주	177	177	8,330,000	1,474,410,000	주택건설사업 계획승인부지
3	서울특별시 종로구 평창동	114-20	대	2종일주	63	63	8,330,000	524,790,000	주택건설사업 계획승인부지
4	서울특별시 종로구 평창동	114-22	대	2종일주	2	2	8,330,000	16,660,000	주택건설사업 계획승인부지
5	서울특별시 종로구 평창동	577-20	임야	2종일주	5	5	8,330,000	41,650,000	주택건설사업 계획승인부지
6	서울특별시 종로구 평창동	577-5	임야	2종일주	573	573	8,330,000	4,773,090,000	주택건설사업 계획승인부지
7	서울특별시 종로구 평창동	577-6	임야	2종일주	588	588	8,330,000	4,898,040,000	주택건설사업 계획승인부지
8	서울특별시 종로구 평창동	66-174	대	2종일주	33	33	8,330,000	274,890,000	주택건설사업 계획승인부지
9	서울특별시 종로구	66-189	도로	2종일주	47	47	8,330,000	391,510,000	주택건설사업 계획승인부지

## ( 부 동 산 )    감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구    조	면 적(m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/m <sup>2</sup> )	금 액(원)	
10	평창동 서울특별시 종로구 평창동	66-190	대	2종일주	5	5	8,330,000	41,650,000	주택건설사업 계획승인부지
11	평창동 서울특별시 종로구 평창동	66-191	대	2종일주	5	5	8,330,000	41,650,000	주택건설사업 계획승인부지
12	평창동 서울특별시 종로구 평창동	66-195	대	2종일주	69	69	8,330,000	574,770,000	주택건설사업 계획승인부지
13	평창동 서울특별시 종로구 평창동	66-3	대	2종일주	850	850	8,330,000	7,080,500,000	주택건설사업 계획승인부지
14	평창동 서울특별시 종로구 평창동	66-4	대	2종일주	886	886	8,330,000	7,380,380,000	주택건설사업 계획승인부지
15	평창동 서울특별시 종로구 평창동	66-55	대	2종일주	23	23	8,330,000	191,590,000	주택건설사업 계획승인부지
16	평창동 서울특별시 종로구 평창동	66-77	대	2종일주	31	31	8,330,000	258,230,000	주택건설사업 계획승인부지
17	평창동 서울특별시 종로구 평창동	66-78	대	2종일주	31	31	8,330,000	258,230,000	주택건설사업 계획승인부지

## ( 부 동 산 )    감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구    조	면 적(m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/m <sup>2</sup> )	금 액(원)	
18	서울특별시 종로구 평창동	577-18	임야	2종일주	144	144	8,330,000	1,199,520,000	주택건설사업 계획승인부지
19	서울특별시 종로구 평창동	577-19	임야	2종일주	85	85	8,330,000	708,050,000	주택건설사업 계획승인부지
20	서울특별시 종로구 평창동	66-192	대	2종일주	4	4	8,330,000	33,320,000	주택건설사업 계획승인부지
21	서울특별시 종로구 평창동	113-9	대	2종일주	87	87	8,330,000	724,710,000	주택건설사업 계획승인부지
22	서울특별시 종로구 평창동	113-5	임야	1종전주	938	938	1,620,000	1,519,560,000	
23	서울특별시 종로구 평창동	113-6	임야	1종전주	849	849	1,620,000	1,375,380,000	
24	서울특별시 종로구 평창동	113-7	대	1종전주	877	877	4,910,000	4,306,070,000	
25	서울특별시 종로구 평창동	113-8	대	1종전주	873	873	4,910,000	4,286,430,000	
26	서울특별시 종로구 평창동	114	전	1종전주	271	271	4,420,000	1,197,820,000	

# ( 부동산 ) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m <sup>2</sup> )		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/m <sup>2</sup> )	금액(원)	
27	서울특별시 종로구 평창동	114-2	대	1종전주	397	397	4,910,000	1,949,270,000	
28	서울특별시 종로구 평창동	454-7	대	1종전주	53	53	4,910,000	260,230,000	
가	동소  [도로명주소] 서울특별시 종로구 평창31길 24	454-7 (위지상)	다가구용 단독주택 (3가구)	철근콘크리트조 평슬래브지붕 2층  지하1층  1층  2층		88.85	-	감정평가 외	경제적가치 없음
					36.03				
					26.41				
					26.41				
29	서울특별시 종로구 평창동	454-8	대	1종전주	53	53	3,750,000	198,750,000	
30	서울특별시 종로구 평창동	113-10	대	1종전주	611	611	5,400,000	3,299,400,000	
31	서울특별시 종로구 평창동	113-11	대	1종전주	5	5	5,400,000	27,000,000	
32	서울특별시 종로구 평창동	66-194	대	2종일주	1	1	8,330,000	8,330,000	주택건설사업 계획승인부지

# ( 부동산 ) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/m <sup>2</sup> )	금 액(원)	
33	서울특별시 종로구 평창동	66-193	대	2종일주	9	9	8,330,000	74,970,000	주택건설사업 계획승인부지
34	서울특별시 종로구 평창동	66-6	대	2종일주	1	1	8,330,000	8,330,000	주택건설사업 계획승인부지
35	서울특별시 종로구 평창동	66-95	대	2종일주	2	2	8,330,000	16,660,000	주택건설사업 계획승인부지
합 계							₩86,067,840,000.-		
					이	하	여	백	

# ( 토 지 ) 감 정 평 가 요 항 표

지 리 적 위 치	본건은 서울특별시 종로구 평창동 소재 "평창동롯데캐슬로잔아파트" 북측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위 대로변은 중, 저층의 업무시설, 근린상가, 아파트단지 등으로 형성되어 있고, 후면은 고급주택으로 형성된 주택지대로서 제반 입지여건은 무난 시 됩니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 가능하며, 노선버스정류장이 인근에 소재하여 교통환경은 보통 시 됩니다.
접 면 도 로	일련번호(1~21, 32~35) : 본건 남동측으로 노폭 약 25미터, 동측으로 노폭 10미터, 남서측으로 노폭 약 4미터의 도로와 각각 접합니다. 일련번호(22,23,26,29) : 지적도상 맹지상태이나, 인접지를 통하여 접근 가능합니다. 일련번호(24,28) : 본건 북서측으로 노폭 약 4미터의 도로와 접합니다. 일련번호(25, 27, 30, 31) : 본건 동측으로 노폭 10미터의 도로와 접합니다.
지 세 및 형 상	일련번호(1~21, 32~35) : 대체로 등고 평탄한 부정형 토지입니다. 일련번호(22,23) : 급경사의 부정형 토지입니다. 일련번호(24) : 완경사의 부정형 토지입니다. 일련번호(25,30,31) : 대체로 등고 평탄한 부정형 토지입니다. 일련번호(26) : 대체로 등고 평탄한 사다리 평지입니다. 일련번호(27) : 대체로 등고 평탄한 사다리 토지입니다. 일련번호(28,29) : 완경사의 사다리형 토지입니다.
이 용 상 태	일련번호(1~21, 32~35) : 일단의 주택건설사업계획승인을 득한 토지입니다. 일련번호(22, 23) : 자연림 상태입니다. 일련번호(24~28, 29~31) : 주거나지 상태입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	일련번호(1) : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(20m이하), 지구단위계획구역(2021-09-03)(평창동 113-1 일원 지구단위계획구역), 도로(2020-07-02)(접합), 건축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 도시관리계획 입안중(2023-07-06)(고도지구결정(변경)(안)(24m이하(완하시 28m이하))),건축선(2022-03-18) 일련번호(2,4,12,14,15,20,32,35) : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(20m이하), 지구단위계획구역(2021-09-03)(평창동 113-1 일원 지구단위계획구역), 도로(2020-07-02)(접합), 건축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 도시관리계획 입안중(2023-07-06)(고도지구결정(변경)(안)(24m이하(완하시 28m이하))),건축선(2019-03-15)

# ( 토 지 ) 감 정 평 가 요 항 표

<p>토지이용계획 및 공법상제한사항</p>	<p>일련번호(3,5,6,7,10,11,13,16,17,18) :도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(20m이하), 지구단위계획구역(2021-09-03)(평창동 113-1 일원 지구단위계획구역), 가축사육제한구역&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)&lt;군사기지 및 군사시설 보호법&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역&lt;한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률&gt;, 도시관리계획 입안중(2023-07-06)(고도지구결정(변경)(안)(24m이하(완하시 28m이하)))</p> <p>일련번호(8,9,19,33,34) :도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(20m이하), 지구단위계획구역(2021-09-03)(평창동 113-1 일원 지구단위계획구역), 가축사육제한구역&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)&lt;군사기지 및 군사시설 보호법&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역&lt;한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률&gt;, 도시관리계획 입안중(2023-07-06)(고도지구결정(변경)(안)(24m이하(완하시 28m이하))),건축선(2019-03-15),</p> <p>일련번호(21) :도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(20m이하), 지구단위계획구역(2021-09-03)(평창동 113-1 일원 지구단위계획구역), 도로(2020-07-02)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)&lt;군사기지 및 군사시설 보호법&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역&lt;한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률&gt;, 도시관리계획 입안중(2023-07-06)(고도지구결정(변경)(안)(24m이하(완하시 28m이하))),건축선(2022-03-18)</p> <p>일련번호(22,23,26,29) :도시지역, 제1종전용주거지역, 가축사육제한구역&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)&lt;군사기지 및 군사시설 보호법&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역&lt;한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률&gt;,</p> <p>일련번호(24,28) :도시지역, 제1종전용주거지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 일단의주택단지조성사업지역, 가축사육제한구역&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)&lt;군사기지 및 군사시설 보호법&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역&lt;한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률&gt;, 도시관리계획 입안중(평창동 일단의 주택지 조성사업지 지구단위계획구역(변경)(안))</p> <p>일련번호(25,27,30,31) :도시지역, 제1종전용주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)&lt;군사기지 및 군사시설 보호법&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역&lt;한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률&gt;</p>
<p>제시목록 외의 물건</p>	<p>해당사항 없습니다.</p>
<p>공부와의 차이</p>	<p>해당사항 없습니다.</p>

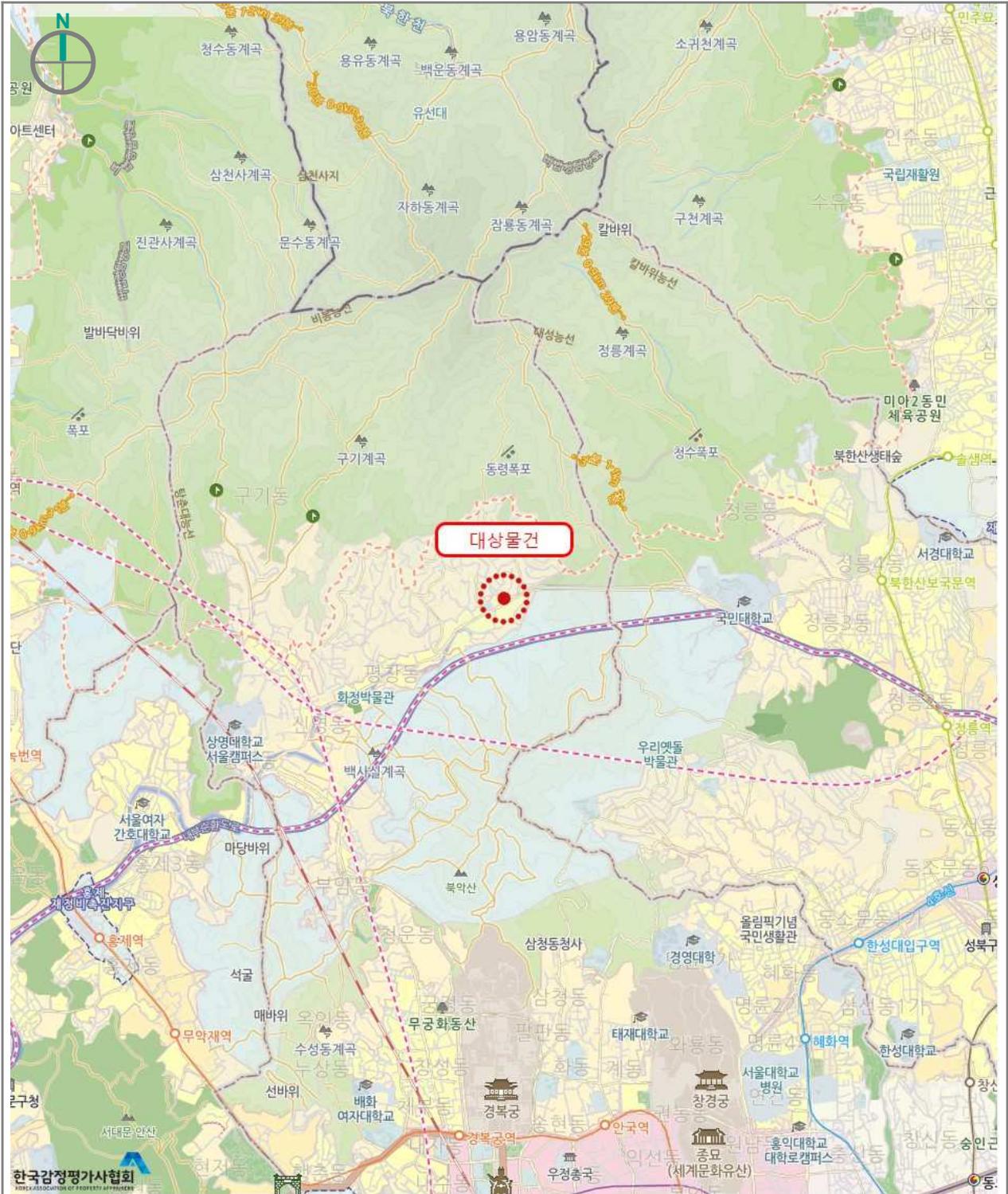
# ( 토 지 ) 감 정 평 가 요 항 표

그 밖의 사항	해당사항 없습니다.
---------	------------

# 광역위치도

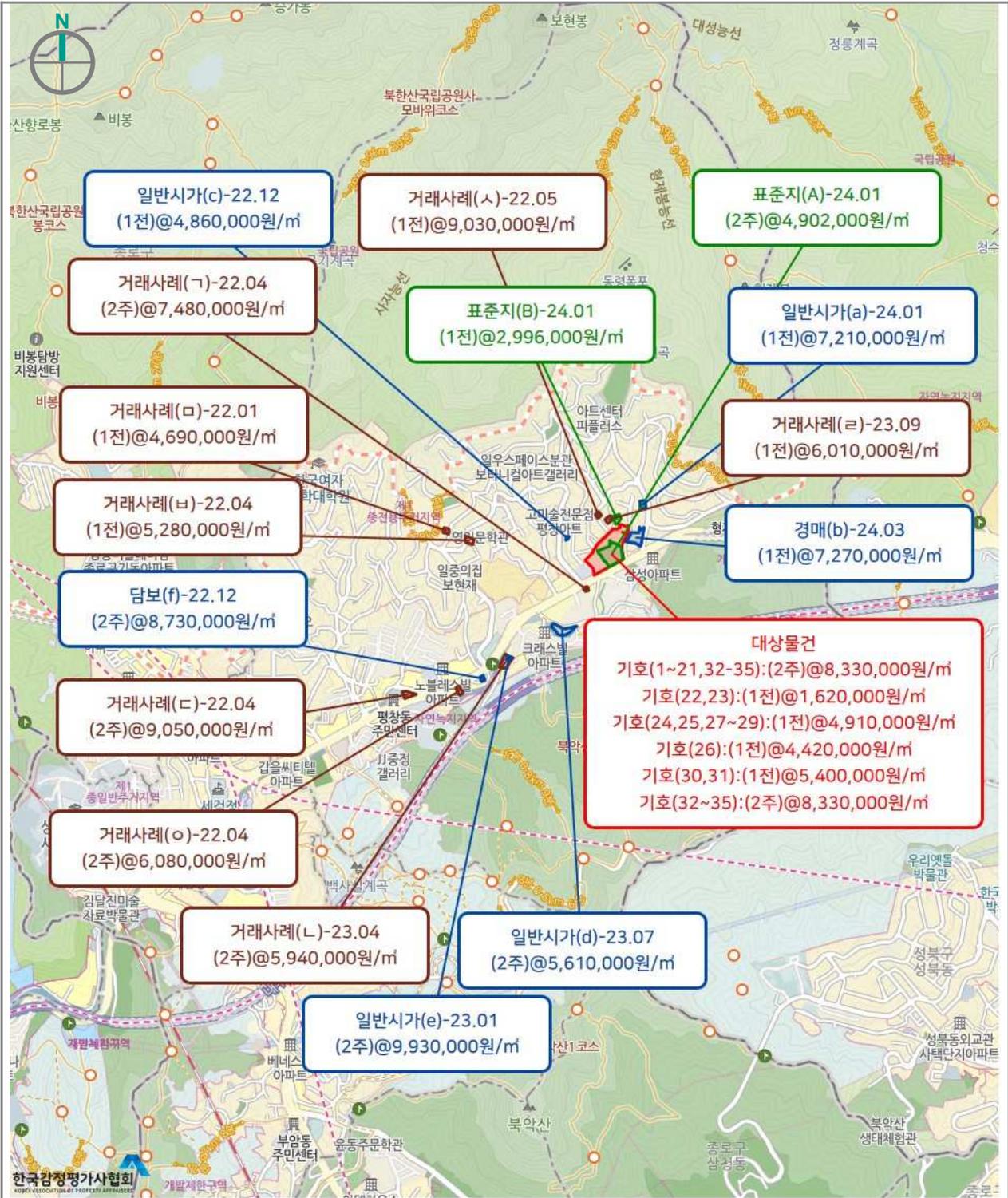
소재지

서울특별시 종로구 평창동 113-1 외



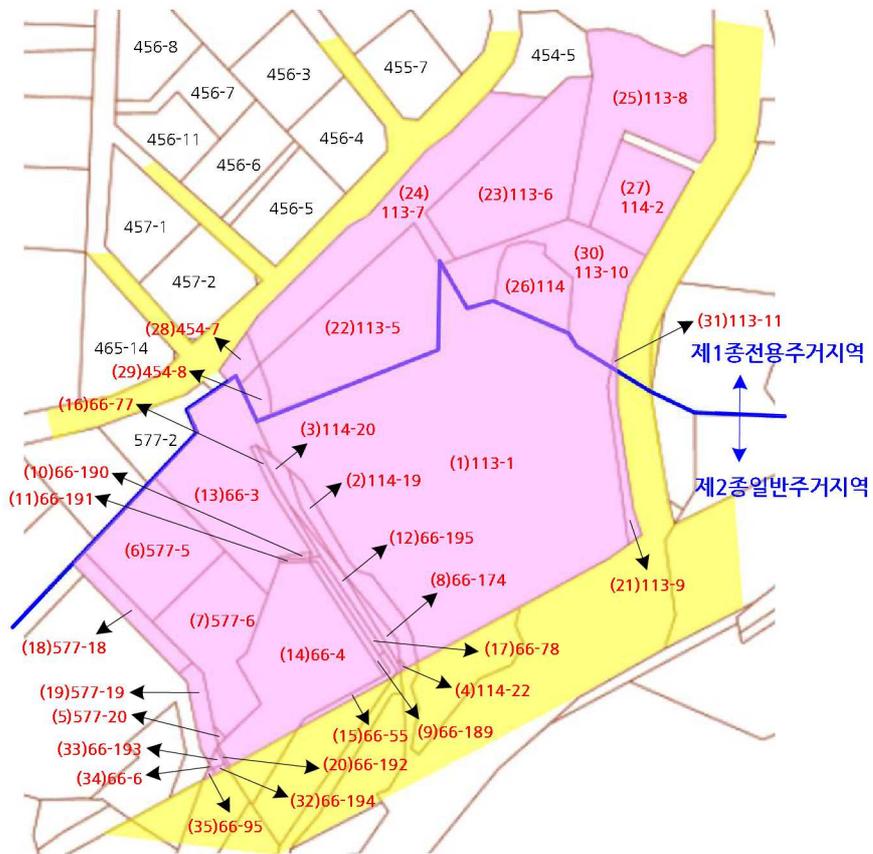
# 상 세 위 치 도

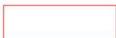
소재지 서울특별시 종로구 평창동 113-1 외



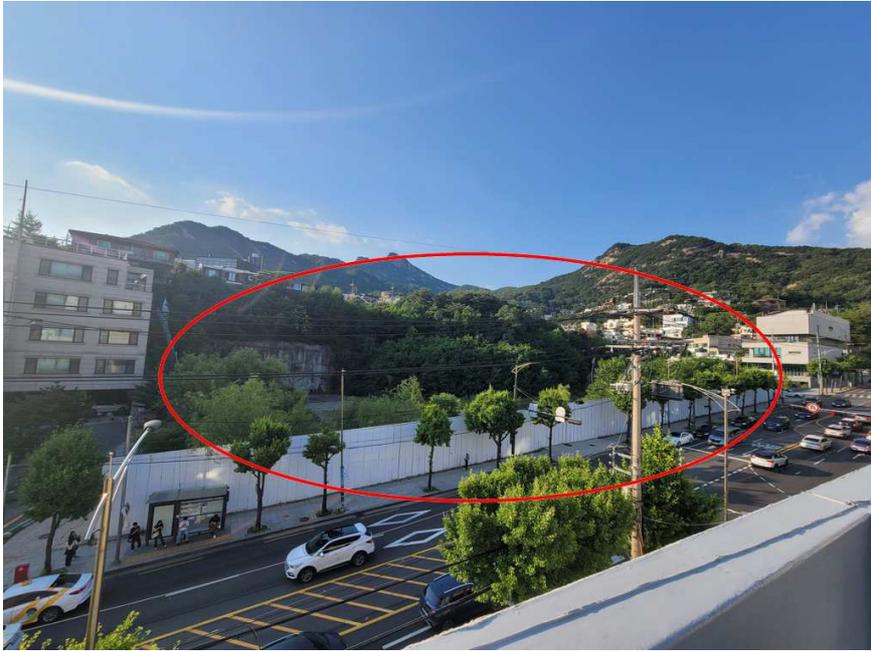
# 지 적 도

N  
S = 1/1,800  
S

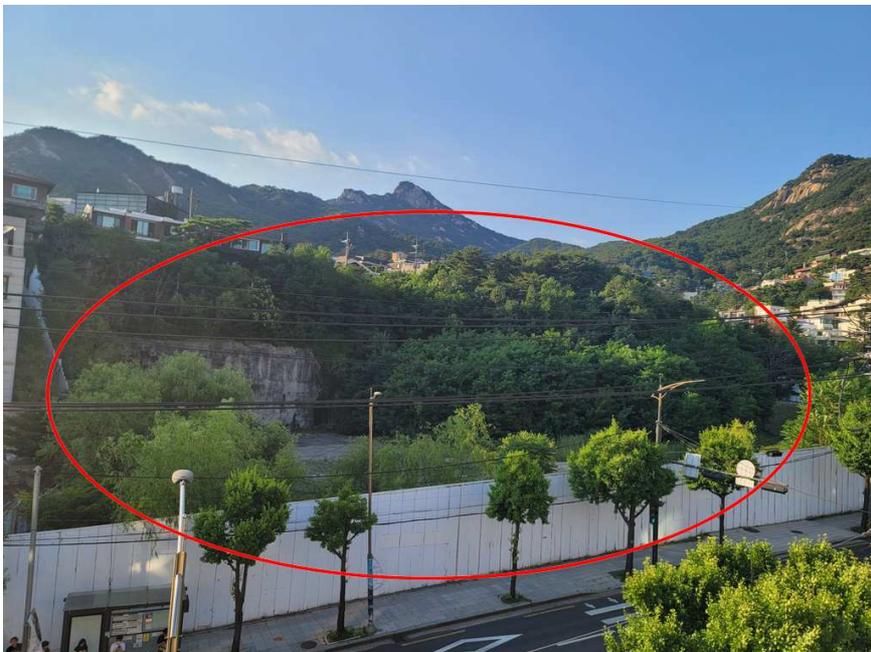


범 례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외건물(미등기)
	 도로	 평가건물 2층	 평가제외건물(등기)
		 평가건물 3층 이상	

# 사 진 용 지



본건 전경

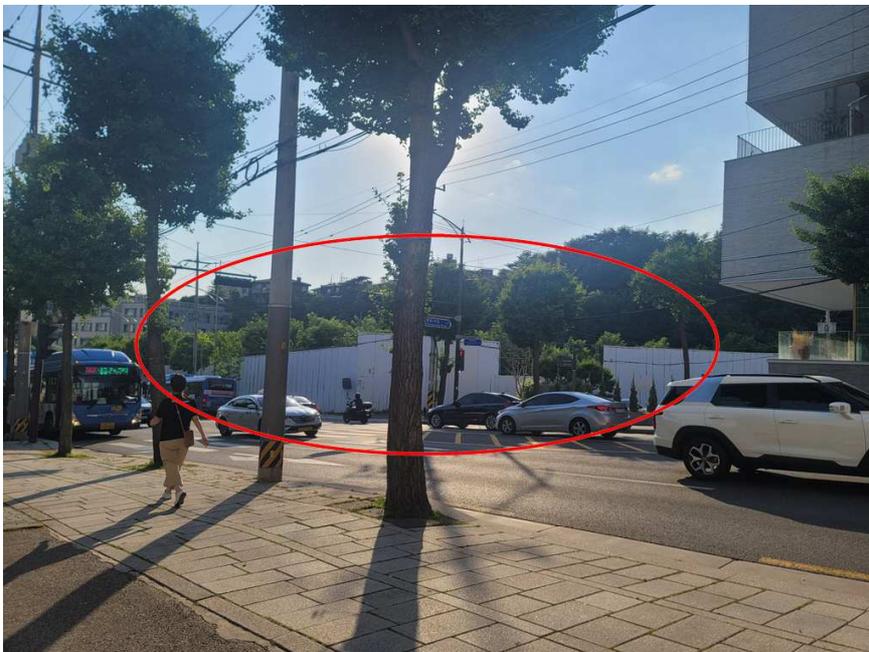


본건전경

# 사 진 용 지



본건 전경(사업지 남서측에서 촬영)



본건 전경(사업지 동측에서 촬영)

# 사 진 용 지



본건 전경(113-8번지 일원)



본건 전경(113-7번지 일원)

# 사 진 용 지



본건 전경(454-7,454-8번지 일원)



주위 환경(사업지 남서측에서 촬영)

# 사 진 용 지



주위 환경(사업지 동측에서 촬영)

사업계획  승인서  
 변경승인서

사업구분  주택건설사업  대지조성사업  승인  변경승인

승인번호 2021-도시개발과-주택건설사업계획승인-1

상호 한가람피앤씨 유한회사

등록번호 서울특별시-0270

법인등록번호 110114-0241494

대표자 이대애

생년월일

영업소소재지 서울특별시 강남구 도산대로 317, 4층

대지위치 서울특별시 종로구 평창동 113-1

대지면적(㎡)

8,122

건축면적(㎡) 3,604.22

건폐율(%)

44.38

연면적(㎡) 31,515.96

용적률(%)

196.17

동수(주/부) 3 / 3

세대수

230

주택형별 원형형주택

총사업비

65,106,794,507천원

최공예정일 2021-11-01

사용검사  
예정일

2024-05-31

동 고유번호 동 명칭 및 번호 연면적(㎡)

동 고유번호 동 명칭 및 번호 연면적(㎡)

1 A동 8,033.12

2 B동 7,498.92

3 C동 400.68

4 경비동 19.17

5 부대시설 및 주차장 15,564.07

6 엘리베이터 14.85

변경사항

「주택법」 제15조, 같은법 시행령 제27조 및 같은법 시행규칙 제12조·제13조의 규정에 따라 사업계획을 ( 승인  변경승인)합니다.

2021년 08월 31일

서울시 종로구청장 [인]



# 첨부

관련지번

대지위치

서울특별시 중로구 명창동 114 - 19

서울특별시 중로구 명창동 114 - 20

서울특별시 중로구 명창동 114 - 22

서울특별시 중로구 명창동 577 - 20

서울특별시 중로구 명창동 577 - 5

서울특별시 중로구 명창동 577 - 6

서울특별시 중로구 명창동 66 - 174

서울특별시 중로구 명창동 66 - 189

서울특별시 중로구 명창동 66 - 190

서울특별시 중로구 명창동 66 - 191

서울특별시 중로구 명창동 66 - 195

서울특별시 중로구 명창동 66 - 3

서울특별시 중로구 명창동 66 - 4

서울특별시 중로구 명창동 66 - 55

서울특별시 중로구 명창동 66 - 77

서울특별시 중로구 명창동 66 - 78

서울특별시 중로구 명창동 577 - 18

서울특별시 중로구 명창동 577 - 19

서울특별시 중로구 명창동 66 - 192 ✓

서울특별시 중로구 명창동 66 - 193

서울특별시 중로구 명창동 66 - 194

서울특별시 중로구 명창동 66 - 6

서울특별시 중로구 명창동 66 - 95

서울특별시 중로구 명창동 113 - 9

# 첨부

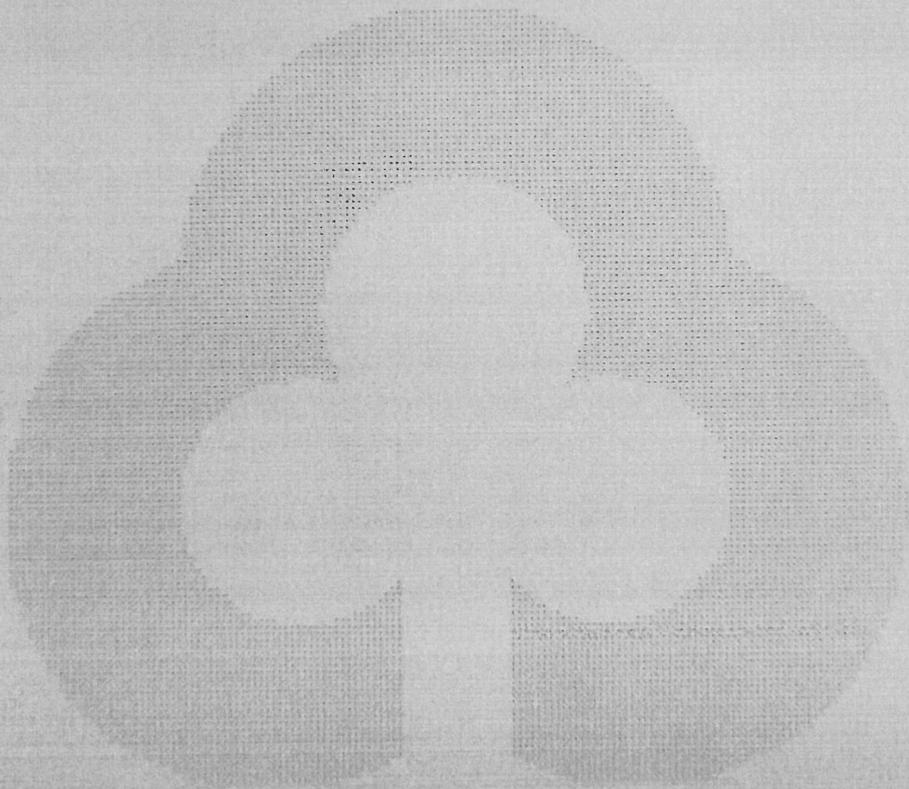
사업주체

사업주체

법인등록번호  
(생년월일)

상호

등록번호



신탁부동산의 표시

1. 서울특별시 종로구 평창동 113-1 대 4,400㎡
2. 서울특별시 종로구 평창동 114-19 대 177㎡
3. 서울특별시 종로구 평창동 114-20 대 63㎡
4. 서울특별시 종로구 평창동 114-22 대 2㎡
5. 서울특별시 종로구 평창동 577-20 임야 5㎡
6. 서울특별시 종로구 평창동 577-5 임야 573㎡
7. 서울특별시 종로구 평창동 577-6 임야 588㎡
8. 서울특별시 종로구 평창동 66-174 대 33㎡
9. 서울특별시 종로구 평창동 66-189 도로 47㎡
10. 서울특별시 종로구 평창동 66-190 대 5㎡
11. 서울특별시 종로구 평창동 66-191 대 5㎡
12. 서울특별시 종로구 평창동 66-195 대 69㎡
13. 서울특별시 종로구 평창동 66-3 대 850㎡
14. 서울특별시 종로구 평창동 66-4 대 886㎡
15. 서울특별시 종로구 평창동 66-55 대 23㎡
16. 서울특별시 종로구 평창동 66-77 대 31㎡
17. 서울특별시 종로구 평창동 66-78 대 31㎡
18. 서울특별시 종로구 평창동 577-18 임야 144㎡
19. 서울특별시 종로구 평창동 577-19 임야 85㎡
20. 서울특별시 종로구 평창동 66-192 대 4㎡
21. 서울특별시 종로구 평창동 113-9 대 87㎡
22. 서울특별시 종로구 평창동 113-5 임야 938㎡
23. 서울특별시 종로구 평창동 113-6 임야 849㎡
24. 서울특별시 종로구 평창동 113-7 대 877㎡
25. 서울특별시 종로구 평창동 113-8 대 873㎡
26. 서울특별시 종로구 평창동 114 전 271㎡
27. 서울특별시 종로구 평창동 114-2 대 397㎡
28. 서울특별시 종로구 평창동 454-7  
철근콘크리트조 평슬래브지붕 2층 다가구용 단독주택(3가구)  
지하1층 36.03㎡  
1층 26.41㎡  
2층 26.41㎡
29. 서울특별시 종로구 평창동 454-7 대 53㎡
30. 서울특별시 종로구 평창동 454-8 대 53㎡
31. 서울특별시 종로구 평창동 113-10 대 611㎡
32. 서울특별시 종로구 평창동 113-11 대 5㎡
33. 서울특별시 종로구 평창동 66-194 대 1㎡
34. 서울특별시 종로구 평창동 66-193 대 9㎡
35. 서울특별시 종로구 평창동 66-6 대 1㎡
36. 서울특별시 종로구 평창동 66-95 대 2㎡

## 주택건설사업계획변경승인 고시

서울특별시 종로구 평창동 113-1번지 외 24필지 상 주택건설사업계획[도시개발과-13715 (2021.08.31.)호]에 대하여 「주택법」 제15조에 따라 변경승인하고, 같은 법 제15조제6항에 따라 다음과 같이 고시합니다.

2024년 5월 30일

### 종로구청장

- 사업명: 평창동 주거복합단지 신축공사
- 사업주체  
- 신영부동산신탁 주식회사 대표 박순문(서울특별시 서초구 사평대로26길 9-3, 5층)
- 사업개요  
- 위치: 서울특별시 종로구 평창동 113-1번지 외 24필지  
- 대지면적: 8,122㎡  
- 사업규모: 3개동, 지하2층/지상6층, 연면적 26,666.34㎡, 공동주택[도시형생활주택(소형주택)-201세대], 부대·복리시설, 문화 및 집회시설
- 사업기간: 2021. 11. 1. ~ 2027. 3. 30.
- 변경승인 내용

구분	변경 전	변경 후
사업주체	한가람피엔씨 유한회사	신영부동산신탁 주식회사

- 관계법률에 따라 의제 처리되는 사항: 「건축법」 제11조에 따른 건축허가

서울특별시종로구고시 제2021-158호

### 주택건설사업계획승인 및 도시관리계획 결정 지형도면 고시

서울특별시 종로구 평창동 113-1번지 외 24필지 상의 주택건설사업계획에 대하여 「주택법」 제15조 및 같은 법 시행령 제27조 규정에 따라 주택건설사업계획 승인하고, 같은 법 제15조제6항에 의하여 이를 고시하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 규정에 의하여 도시관리계획(지구단위계획구역) 결정고시하고 같은법 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8규정에 의하여 다음과 같이 지형도면을 고시합니다.

2021년 9월 3일

서울특별시 종로구청장

1. 사업의 명칭 : 평창동 도시형생활주택 신축공사
2. 사업주체 : 한가람피엔씨유한회사 대표 이다애(서울특별시 강남구 도산대로 317, 4층)
3. 사업개요
  - 위 치 : 서울특별시 종로구 평창동 113-1번지 외 24필지
  - 대지면적 : 8,122㎡
  - 사업규모 : 지하3층/지상6층, 연면적 31,515.96㎡, 도시형생활주택(원룸형주택) 230세대/3개동, 부대·복리시설, 문화 및 집회시설
4. 사업시행기간 : 2021. 11. 1. ~ 2024. 5. 31.
5. 「주택법」 제19조 제1항의 규정에 따라 의제되는 사항
  - : 「건축법」 제11조에 따른 건축허가
  - : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획)의 결정

## 6. 도시·군관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획) 결정 사항

## 가. 지구단위계획구역에 관한 결정

## 1) 지구단위계획구역에 관한 결정조서

## 가) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
신 설	평창동 113-1번지일원 지구단위계획구역	종로구 평창동 113-1번지 일원	-	증) 8,122	8,122	

## ■ 결정사유서

구 분	변 경 내 용	결 정 내 용	변 경 사 유
신 설	평창동 113-1번지일원 지구단위계획구역	지구단위계획구역 신설 (A=8,122㎡)	• 공동주택 건립 및 합리적 토지이용 유도를 위하여 지구단위계획구역 으로 지정

## 나. 토지이용 및 시설에 관한 지구단위계획 결정

## 1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

## 가) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	구	면 적(㎡)			구 성 비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
주거지역	계	8,122	-	8,122	100.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	8,122	-	8,122	100.0	

## 나) 용도지구 결정조서 : 변경없음

## ■ 고도지구

구 분	지구명	지구의 세 분	위 치	고도제한 내 용	면 적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기 정	구기· 평창	고도 지구	종로구 평창동, 구기동, 신영동, 부암동, 홍지동 일대	20m 이하	480,290 (8,122)	' 93.4.26. (서고제122호)	지표면(건축법령 적용)으로 부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높 이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위 내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터 탑은 제외)

※ ( )안의 면적은 지구단위계획구역 내 해당 면적임

## 2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정조서 : 해당 없음

다. 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정

1) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

가) 획지 결정조서

구분	도면표시 번호	위치		면적(㎡)	비고
		행정동	지번		
신설	획지 ①	평창동	66-3, 66-4, 66-6, 66-55, 66-77, 66-78, 66-95, 66-174, 66-189, 66-190, 66-191, 66-192, 66-193, 66-194, 66-195, 113-1, 113-9, 114-19, 114-20, 114-22, 577-5, 577-6, 577-18, 577-19, 577-20	8,122	공동주택 및 부대복리시설, 문화 및 집회시설

2) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

구분		전승	비고
용도	허용용도 a	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(부대복리시설 포함)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제3호 및 제4호의 근린생활시설(안마시설소, 단란주점, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설(관람장 제외)</li> </ul> ※ 제2종일반주거지역에 허용되는 용도에 한함	
	불허용도 A	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 외의 용도</li> </ul>	
건폐율		<ul style="list-style-type: none"> <li>60% 이하</li> </ul>	
용적률	기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>170% 이하</li> </ul>	서울시 지구단위계획 수립기준(공동주택 건립형) 상 용적률 체계 준용
	허용	<ul style="list-style-type: none"> <li>190% 이하</li> </ul>	
	상한	<ul style="list-style-type: none"> <li>197.13% 이하</li> </ul>	
높이		<ul style="list-style-type: none"> <li>20m 이하(고도지구 높이기준 준용)</li> </ul>	
배치		<ul style="list-style-type: none"> <li>쾌적한 주거환경 조성을 위해 건축물 주방향은 채광, 통풍 등을 고려하여 배치</li> </ul>	
형태		<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 고려하도록 권장</li> </ul>	
색채		<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 색채는 주변 지역과의 조화를 이루도록 계획</li> </ul>	
건축한계선		<ul style="list-style-type: none"> <li>인접대지경계로부터 6m</li> <li>도로변 및 그 외 대지경계선으로부터 3~4m</li> </ul>	결정도 참조

## 3) 기타사항에 관한 결정조서

## 가) 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
전면공지	• 도로변 건축한계선 후퇴 구간	결정도 참조
기타공지	• 도로변 외 건축한계선 후퇴 구간(일부 구간 공공보행 통로 조성)	
공공보행통로	• 폭 3m 이상으로 조성	

## 나) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
차량출입구	• 평창문화로변 1개소	결정도 참조
차량출입불허구간	• 평창문화로변 차량출입구 외 구간에서 대지로의 차량 출입을 불허함	

## 4) 공공기여계획

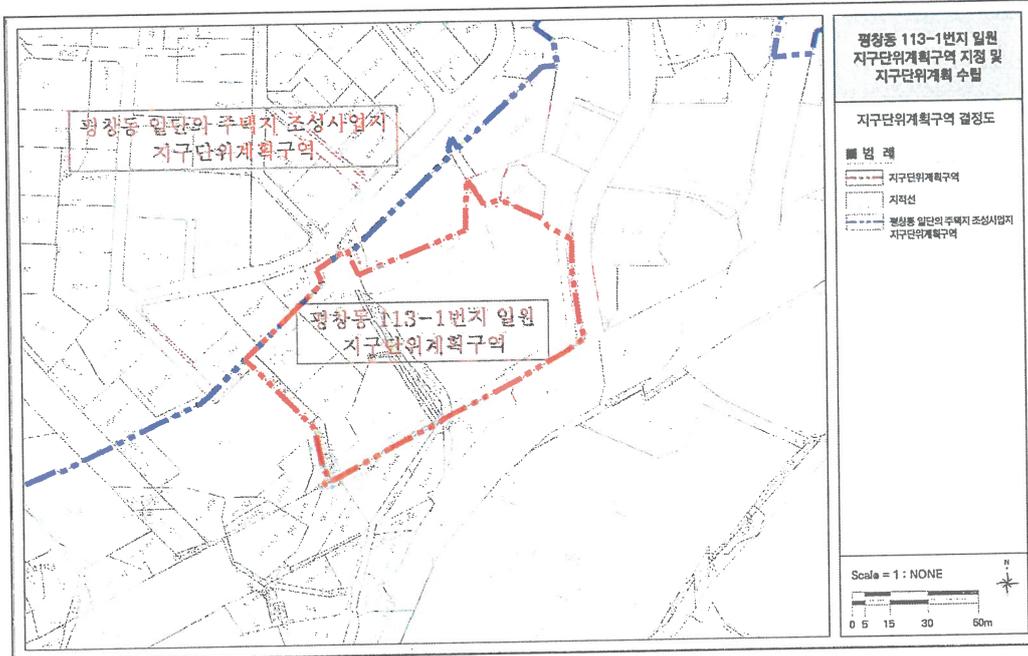
구 분	계 획 내 용	비 고
공공시설 등 설치계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위 치 : 평창동 113-1번지 일원</li> <li>• 내 용 : 대상지 건축과 연계하여 공공시설등 건축물 건립 후 관리청에 기부채납</li> <li>• 도입용도 : 문화 및 집회시설</li> <li>• 기부채납 대상기관 및 운영주체 : 종로구</li> <li>• 건립 위치 : 지하 1층</li> <li>• 면 적 : 전용면적 282㎡ 이상</li> </ul>	결정도 참조

7. 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조에 따른 지형도면 등 : 종로구청 도시개발과(☎02-2148-2685)에 비치한 도면과 같음

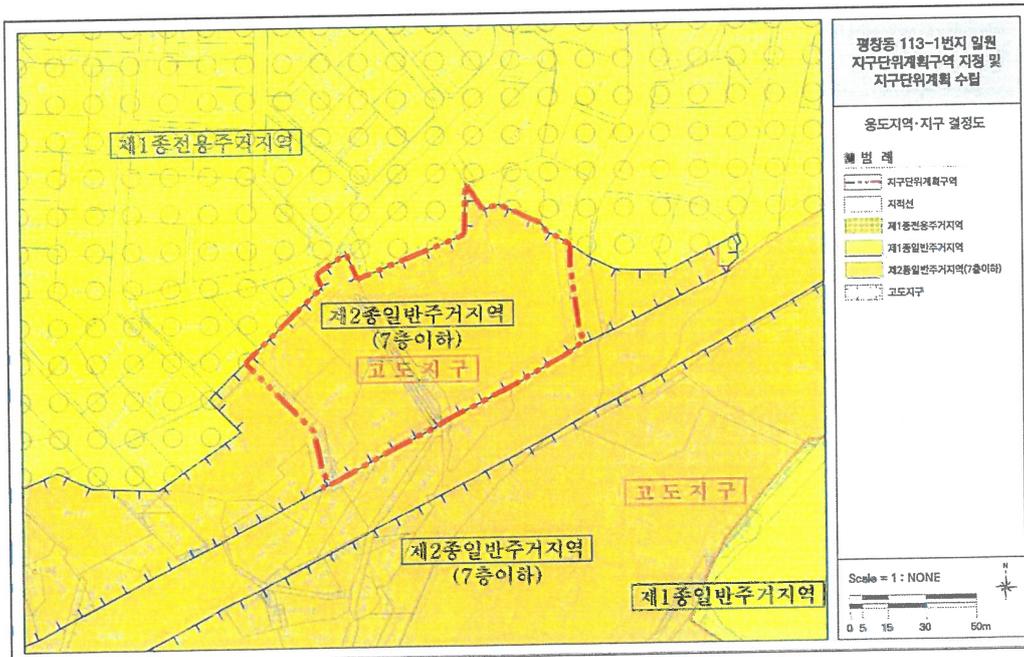
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용 할 수 없으며, 고시문 및 지형도면 등은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참조하시기 바랍니다.

※ 첨부 : 결정도면

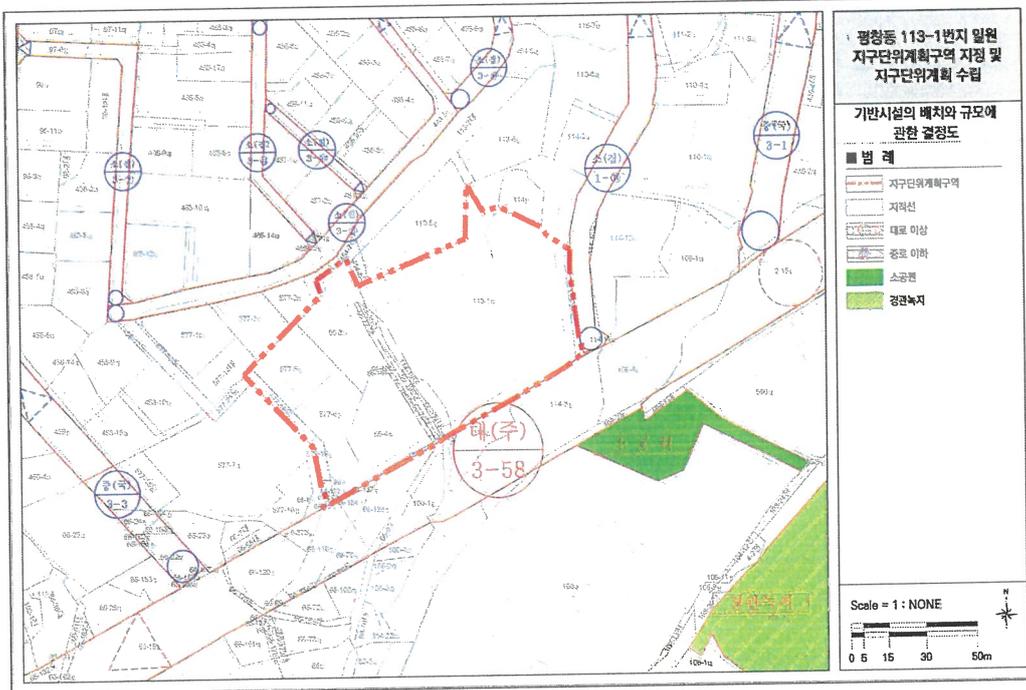
■ 지구단위계획구역 결정도



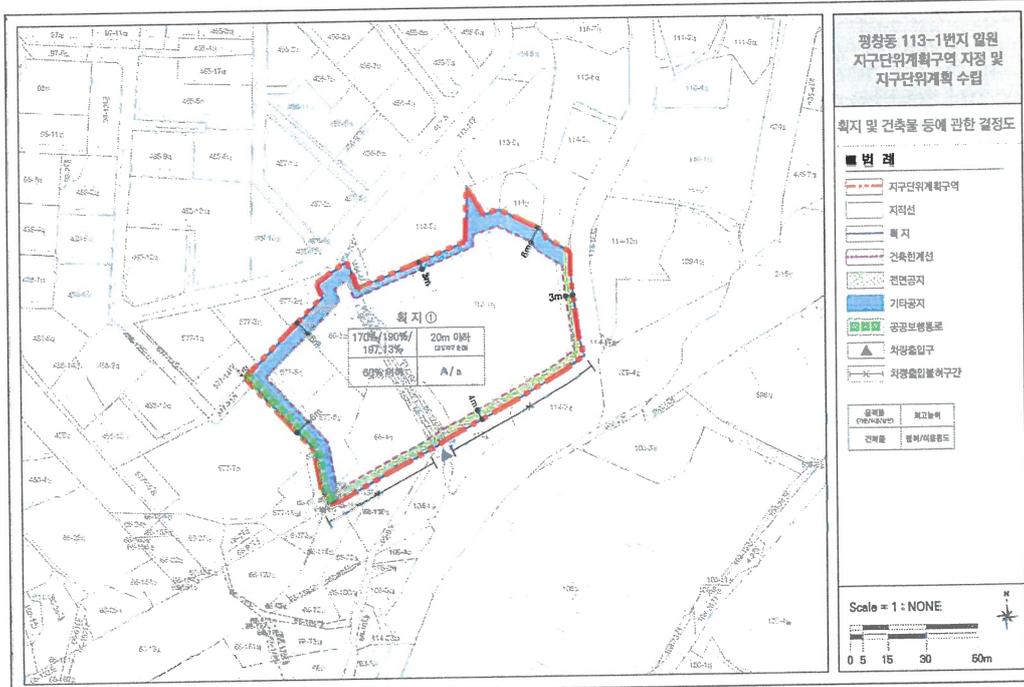
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



■ 도시기반시설 결정도(변경없음)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도



■ 지구단위계획 결정도(종합)

