

감정평가서

Appraisal Report

번호	제일 JS226031206호
건명	서울특별시 종로구 장사동 233-14 외 소재 토지·건물

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



(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.



경기서부지사: 경기도 시흥시 은계호수로25 (은행동 611-2) 파크플레이 제502호
TEL: (031)362-4781 FAX: (031)362-4782





감정평가 심사인증서

Certificate of Appraisal Review

인증번호	FA26-2705107	발급일자	2026.03.19
감정평가서 번호	JS226031206	심사일자	2026.03.19
평가목적	공매	발의처	경기서부지사
평가의뢰인	우리자산신탁 주식회사		
건명	서울특별시 종로구 장사동 233-14 외 소재 토지·건물		
감정평가금액	—금일백칠억일천구백오십칠만육천원정 (₩10,719,576,000.-)		

우리 법인의 「감정평가심사위원회 규정」 제4조에 의거한
심사대상물건으로서 제반규정 등에 의하여 심사하였습니다.

감정평가심사위원회



감정평가 심사업무가 제반절차에 따라 공정하게
수행되었기에 감정평가 심사인증서를 발행합니다.

(주)제일감정평가법인



지사장 정욱진





(부동산)감정평가표

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

감정평가사 권태윤

 (인)
 (주)제일감정평가법인 경기서부지사장 정옥진 (서명 또는 인)


감정평가액	일백칠억일천구백오십칠만육천원(₩10,719,576,000.-)					
평가의뢰인	우리자산신탁 주식회사		감정평가 목적	공매		
			제 출 처	우리자산신탁 주식회사		
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁 주식회사 (수탁자)		기 준 가 치	시 장 가 치		
			감정평가조건	-		
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자	
			2026. 03. 13	2026. 03. 13	2026. 03. 13	
감 정 평 가 내 용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	298.5	토지	298.5	-	10,489,950,000
	건물	765.42	건물	765.42	300,000	229,626,000
			이 하 여 백			
	합 계					₩10,719,576,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감정평가사  (인) 					



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 종로구 장사동 소재 '종로3가역' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 구매목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

1) 대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	장사동 233-18	대	243.6	일반상업	상업용	종로한면	부정형 평지	20,850,000	일단지
2	장사동 233-14	대	29.4	일반상업				20,850,000	
3	장사동 233-21	대	25.5	일반상업	현황 도로		13,280,000	-	

※ 출처 : 토지대장, 토지이용계획확인서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상 건물 개요

일련 번호	소재지	주구조	주용도	연면적 (㎡)	층수	사용승인일	비고
가	장사동 233-18 외	철근 콘크리트 연약조	영업용 및 근린생활시설 당구장	765.42	4층	1961.09.07	-

※ 출처 : 일반건축물대장 기준

3) 대상물건 현황

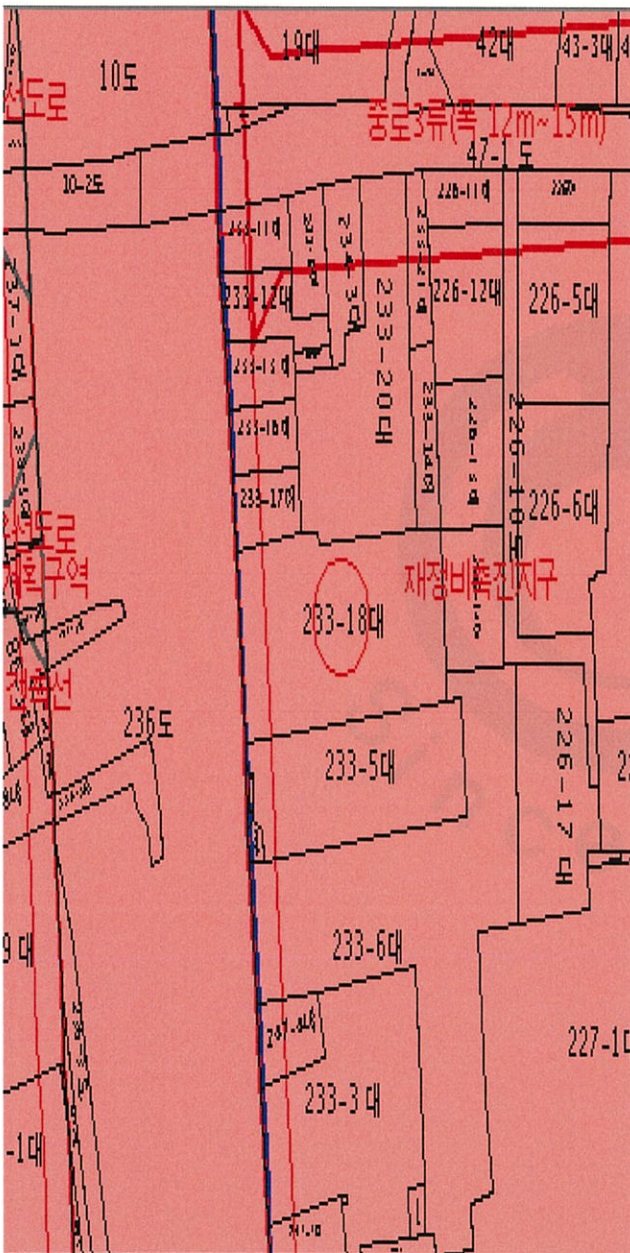


대상물건 전경

대상물건 주변전경

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 공법상 제한사항



토지이용계획도

토지이용계획

■ 일련번호(1): 도시지역, 일반상업지역, 특정개발진흥지구, 지구단위계획구역(종로2,3가 지구단위계획구역), 도로(접합), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 건축허가·착공제한지역(건축법), 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)(군사기지 및 군사시설 보호법), 재정비촉진지구(세운)(도시재정비 촉진을 위한 특별법), 과밀억제권역(수도권정비계획법), 중점경관관리구역(2016-11-24)(역사도심), 토지거래계약에 관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에 관한허가구역(용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.), 서울도심((4대문안)), 건축선(2022-03-18).

■ 일련번호(2): 도시지역, 일반상업지역, 특정개발진흥지구, 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 건축허가·착공제한지역(건축법), 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)(군사기지 및 군사시설 보호법), 재정비촉진지구(세운)(도시재정비 촉진을 위한 특별법), 과밀억제권역(수도권정비계획법), 중점경관관리구역(2016-11-24)(역사도심), 토지거래계약에 관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에 관한허가구역(용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.), 서울도심((4대문안)).

■ 일련번호(3): 도시지역, 일반상업지역, 특정개발진흥지구, 중로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 건축허가·착공제한지역(건축법), 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)(군사기지 및 군사시설 보호법), 재정비촉진지구(세운)(도시재정비 촉진을 위한 특별법), 과밀억제권역(수도권정비계획법), 중점경관관리구역(2016-11-24)(역사도심), 토지거래계약에 관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에 관한허가구역(용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.), 서울도심((4대문안)).

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지'감정평가요항표' 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 03월 13일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2026년 03월 13일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

① 본 감정평가는 「공매」목적의 감정평가로서, 본 감정평가서는 평가목적외 담보목적 등의 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없으므로 이에 유의하시기 바람.

② 대상물건의 구조, 용도 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- ③ 건물은 「동 규칙」제15조에 의해 원가법을 주된 방법으로 하며, 「동 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상 토지 중 일련번호(1,2)는 일단지를 이루어 용도상 불가분의 관계에 있으므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{비교표준지} & & & & & & & & & \\
 \text{공시지가} & \times & \text{시점} & \times & \text{지역요인} & \times & \text{개별요인} & \times & \text{그 밖의} & = & \text{대상토지의} \\
 \text{(원/㎡)} & & \text{수정} & & \text{비교} & & \text{비교} & & \text{요인 보정} & & \text{평가단가} \\
 & & & & & & & & & & \text{(원/㎡)}
 \end{array}$$

2) 비교표준지 선정

① 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2026.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	장사동 233-18	대	243.6 (일단지)	일반상업	상업용	중로한면	부정형 평지	20,680,000	대상 물건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비고
A	서울특별시 종로구 (2026.01.01~ 2026.03.13)	상업	0.789% (1.00789)	2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.339 $(1 + 0.00339) * (1 + 0.00339 * 41/31) \approx 1.00789$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 추정하여 적용함

4) 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

[일련번호 1, 2 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	상호 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객 유동성과의 적합성	고객 유동성과의 적합성	1.00	상호 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	상호 대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	상호 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 3 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.80	대상물건은 비교표준지 대비 가로의 폭 (대상물건-세로변, 비교표준지-종로변) 등에서 열등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객 유동성과의 적합성	고객 유동성과의 적합성	1.00	상호 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	상호 대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	대상물건은 비교표준지 대비 이용상황(현황도로) 등에서 열등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.264	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

$$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(1) 가격조사자료

가. 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	평가 면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	장사동 227-1	대	787.8	일반상업 상업용	부정형평지 소로한면	법원경매	2023.11.08	35,000,000	24,260,000
(2)	장사동 233-5	대	16.33	일반상업 상업용	세장형평지 중로한면	법원경매	2023.07.04	34,100,000	21,320,000
(3)	장사동 9-3	대	25.12	일반상업 상업용	부정형평지 중로한면	일반거래	2025.04.21	34,500,000	22,270,000
(4)	장사동 182-2	대	40.79	일반상업 상업용	사다리평지 중로각지	민사소송	2025.05.15	39,100,000	30,440,000
(5)	종로3가 168-2	대	87	일반상업 상업용	세장형평지 광대한면	공매	2025.07.09	58,000,000	34,070,000
(6)	장사동 233-16	대	7.4	일반상업 상업용	세장형평지 중로한면	담보	2025.02.11	36,200,000	21,890,000
(7)	장사동 233-18 외	대	273	일반상업 상업용	부정형평지 중로한면	담보	2022.05.19	33,700,000	대상물건

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근지역 거래사례

(단위: m², 원, 원/m²)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	장사동 189-5	대	55.2 125.61	일반상업 상업용	부정형평지 소로한면	2025.08.19 1957.11.15	1,710,000,000	30,568,663 24,400,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트조 영업용 ■ 토지 추정단가 : $[(1,710,000,000\text{원} - (900,000\text{원}/\text{m}^2 \times 10/50(\text{관찰감가})) \times 125.61\text{m}^2)] / 55.2\text{m}^2 \approx 30,568,663\text{원}/\text{m}^2$							
#2	종로3가 120 외	대	198.4 1,330.5	일반상업 상업용	세장형평지 광대한면	2024.07.11 2019.10.02	13,000,000,000	58,120,604 38,320,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조 제2종근린생활시설 ■ 토지 추정단가 : $[(13,000,000,000\text{원} - (1,200,000\text{원}/\text{m}^2 \times 46/50 \times 1,330.5\text{m}^2)) / 198.4\text{m}^2] \approx 58,120,604\text{원}/\text{m}^2$							

※ 출처 : 등기사항전부증명서. 개별지가는 거래시점 당시 기준

다. 인근지역 유사토지 가격수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격수준	비고
일반상업	상업용	중로변	38,000,000원/m ² 내외 수준으로 조사됨.	-

라. 경매 통계자료

서울 종로구 2025년 03월 ~ 2026년 02월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
대지	8,307,370,150	5,394,285,350	64.9	30	5	16.7

※ 출처 : 인포케어

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가. 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 평가목적에 부합하는 「평가사례 (5)」를 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	지목	평가 면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
(5)	종로3가 168-2	대	87	일반상업 상업용	세장형평지 광대한면	공매	2025.07.09	58,000,000	A

나. 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	(5)	58,000,000	1.03	1.000	1.000	0.630	37,636,200
시점수정	서울특별시 종로구 (2025.07.09~2026.03.13) 상업지역 지가변동률 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭), 접근조건(대중교통시설과의 접근성)에서 열등함.						
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	0.70	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.630

다. 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2026.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	20,680,000	1.00789	20,843,165

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	(5)	37,636,200	20,843,165	1.805

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	보정 내용	그 밖의 요인 보정치 결정
A	산정된 표준지공시지가가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	1.80

7) 토지단가 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1, 2	20,680,000	1.00789	1.000	1.000	1.80	37,517,697	37,500,000
3	20,680,000	1.00789	1.000	0.264	1.80	9,904,672	9,900,000

8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
1, 2	장사동 233-18외 1필지	273	273	37,500,000	10,237,500,000	일단지
3	장사동 233-21	25.5	25.5	9,900,000	252,450,000	현황 도로
합 계		298.5	298.5	-	10,489,950,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\begin{matrix} \text{거래사례} \\ \text{토지단가} \\ \text{(원/㎡)} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{사정보정} \\ \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{시점수정} \\ \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{가치형성요인} \\ \text{비교} \end{matrix} = \begin{matrix} \text{토지 단가} \\ \text{(원/㎡)} \end{matrix}$$

2) 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역에서 그 밖의 요인 보정을 위한 가격조사자료 중 인근지역 「거래사례 #1」을 비교사례로 선정함.

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	장사동 189-5	대	55.2	일반상업	부정형평지	2025.08.19	1,710,000,000	30,568,663
			125.61	상업용	소로한면	1957.11.15		24,400,000

<토지단가 산출개요>

의견 ■ 건물 개요 : 철근콘크리트조 영업용

■ 토지 추정단가 : $\{[1,710,000,000\text{원} - (900,000\text{원}/\text{㎡} \times 10/50(\text{관찰감가}) \times 125.61)] / 55.2\} \approx 30,568,663\text{원}/\text{㎡}$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

사정보정이란 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

의견	비교 거래사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.
사정 보정치	1.00

4) 시점수정

사례	기간	지가변동률(%)	시점수정치	비고
#1	2025.08.19~2026.03.13	2.669	1.02669	서울특별시 종로구 '상업지역'

5) 가치형성요인 비교

(1) 일반요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

(2) 지역요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 개별요인 비교

[일련번호 1, 2 / 사례 기호 #1]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.10	대상물건은 사례 대비 가로의 폭 (대상-중로변, 사례-소로변) 등에서 우등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.10	대상물건은 사례 대비 인근 교통시설과의 접근성 등에서 우등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객 유동성과의 적합성	고객 유동성과의 적합성	1.00	상호 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	상호 대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	상호 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.210	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 3 / 사례 기호 #1]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.88	대상물건은 사례 대비 가로의 폭 (대상-세로변, 사례-소로변) 등에서 열등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.10	대상물건은 사례 대비 인근 교통시설과의 접근성 등에서 우등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객 유동성과의 적합성	고객 유동성과의 적합성	1.00	상호 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	상호 대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	대상물건은 사례 대비 이용상황(현황도로) 등에서 열등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.319	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

일련 번호	비교 사례	일반요인 (①)	지역요인 (②)	개별요인 (③)	가치형성요인 (①×②×③)
1, 2	#1	1.000	1.000	1.210	1.210
3	#1	1.000	1.000	0.319	0.319

6) 토지단가 결정

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1, 2	#1	30,568,663	1.000	1.02669	1.210	37,975,294	38,000,000
3	#1	30,568,663	1.000	1.02669	0.319	10,011,6685	10,000,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
1, 2	장사동 233-18외 1필지	273	273	38,000,000	10,374,000,000	일단지
3	장사동 233-21	25.5	25.5	10,000,000	255,000,000	현황도로
합 계		298.5	298.5	-	10,629,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액 결정

1) 각 방법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	소재지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1, 2	장사동 233-18외 1필지	10,237,500,000	10,374,000,000
3	장사동 233-21	252,450,000	255,000,000
합 계		10,489,950,000	10,629,000,000

2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」 제12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지 감정평가액(원)	비고
1, 2	장사동 233-18외 1필지	243.6	273	37,500,000	10,237,500,000	일단지
3	장사동 233-21	25.5	25.5	9,900,000	252,450,000	현황도로
합 계		298.5	298.5	-	10,489,950,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 감정평가액 산출근거

1. 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

1) 표준단가 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	4	1,071,000	50 (45~55)

※ 출처 : 한국부동산원 2025년 건물신축단가표

2) 부대설비 보정단가 검토

일련 번호	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
가	—	—	○	—	—	○	—
	보정단가 (원/㎡)	재조달원가에 포함					

※ 출처 : 한국부동산원 2025년 건물신축단가표

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

대상 건물과 유사한 구조·용도의 표준단가를 참작하되, 사용자재, 관리상태, 장래효용성 및 부대설비 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정함.

일련 번호	층	주용도	주구조	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)
가	1층~4층	근린생활시설	철근콘크리트 연와조	50	1,000,000

2. 건물단가 산출 및 결정

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
가	1층~4층	근린생활시설	1,000,000	50	64	35	15/50	300,000

※ 잔존가치율 : (경제적 내용연수 - 유효 경과연수) / 경제적 내용연수

※ 현상 등을 감안해서 관찰감가하여 평가하였음.

3. 건물 감정평가액

구 분		공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	1층~4층	765.42	765.42	300,000	229,626,000	-
합 계		765.42	765.42	-	229,626,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	10,489,950,000	-
건 물	229,626,000	-
합 계	10,719,576,000	-

2. 결정의견

감정평가 대상물건의 특성, 주위환경, 인근 유사 부동산의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지·건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2026-03-13]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	서울특별시 종로구 장사동	233-18	대	일반상업지역	243.6	273	37,500,000	10,237,500,000	일단지
2 가	동소 [도로명주소] 서울특별시 종로구 돈화문로 6-1 (장사동)	233-14 위양지상	영업용 및 근린 생활시설 당구장	철근 콘크리트 연와조 슬래브지붕 4층	29.4				
				1층	243.67	765.42	300,000	229,626,000	관찰감가 1,000,000 x15/50
				2층	243.67				
				3층	243.73				
				4층 내역(3층중 97.19㎡ 당구장임)	34.35				
3	동소 합 계	233-21	대	일반상업지역	25.5	25.5	9,900,000	252,450,000	현황 도로
이 하 여 백								₩10,719,576,000.-	



토지감정평가요항표

- | | | |
|--------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지이용계획 및 공법상제한사항 | 8. 임대 관계 |
| 3. 형상 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 9. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 서울특별시 종로구 장사동 소재 '종로3가역' 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 근린생활시설 및 업무용 부동산 등이 소재하는 바, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통 상황

대상물건까지 차량 출입 가능하며 인근에 시내버스정류장 및 지하철1,3,5호선 종로3가역 등이 소재하는 바, 제반 교통상황은 양호함.

3. 형상 및 이용상황

일련번호(1,2): 인접 도로와 등고평탄한 2필 일단의 부정형 토지로서, "상업용" 건부지로 이용중임.

일련번호(3): 인접 도로와 등고평탄한 세장형 토지로서, 현황 "도로" 로 이용중임.

4. 인접 도로상태

일련번호(1,2): 서측 노폭 약20m, 북측 노폭 약3m의 포장도로를 통해 진출입이 가능함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1): 도시지역, 일반상업지역, 특정개발진흥지구, 지구단위계획구역(종로2,3가 지구단위계획구역), 도로(접합), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 건축허가·착공제한지역(건축법), 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)(군사기지 및 군사시설 보호법), 재정비촉진지구(세운)(도시재정비 촉진을 위한 특별법), 과밀억제권역(수도권정비계획법), 중점경관관리구역(2016-11-24)(역사도심),토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),토지거래계약에관한허가구역(용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.),서울도심((4대문안)),건축선(2022-03-18).

일련번호(2): 도시지역, 일반상업지역, 특정개발진흥지구, 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 건축허가·착공제한지역(건축법), 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)(군사기지 및 군사시설 보호법), 재정비촉진지구(세운)(도시재정비 촉진을 위한 특별법), 과밀억제권역(수도권정비계획법), 중점경관관리구역(2016-11-24)(역사도심),토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),토지거래계약에관한허가구역(용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.),서울도심((4대문안)).

일련번호(3): 도시지역, 일반상업지역, 특정개발진흥지구, 종로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 건축허가·착공제한지역(건축법), 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)(군사기지 및 군사시설 보호법), 재정비촉진지구(세운)(도시재정비 촉진을 위한 특별법), 과밀억제권역(수도권정비계획법), 중점경관관리구역(2016-11-24)(역사도심),토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),토지거래계약에관한허가구역(용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.),서울도심((4대문안)).



토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지이용계획 및 공법상제한사항	8. 임대 관계
3. 형상 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

<p>6. 제시목록외의 물건 없 음.</p> <p>7. 공부와의 차이 없 음.</p> <p>8. 임대 관계 미 상 임.</p> <p>9. 기타 참고사항 없 음.</p>		
---	--	--



건물 감정 평가 요항 표

- 1. 건물의 구조
- 2. 이 용 상 태
- 3. 냉난방설비

- 4. 위생 및 기타설비
- 5. 부합물 및 종물관계
- 6. 공부와의 차이

- 7. 임대 관계
- 8. 기 타

1. 건물의 구조

철근 콘크리트 연와조 슬래브지붕 4층건으로서,
 외 벽 : 타일 붙임, 몰탈위 페인팅 마감 등
 내 벽 : 내부인테리어 마감 등
 창 호 : 사시 창호 등

2. 이 용 상 태

'상업용'으로 이용중임.
 ※ 건물의 관리상태 : 보통임.

3. 냉난방설비

없 음.

4. 위생 및 기타설비

위생 및 급배수설비 등이 되어 있음.

5. 부합물 및 종물관계

없 음.

6. 공부와의 차이

없 음.

7. 임대 관계

미 상 임.

8. 기 타

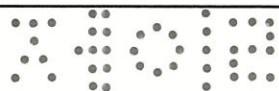
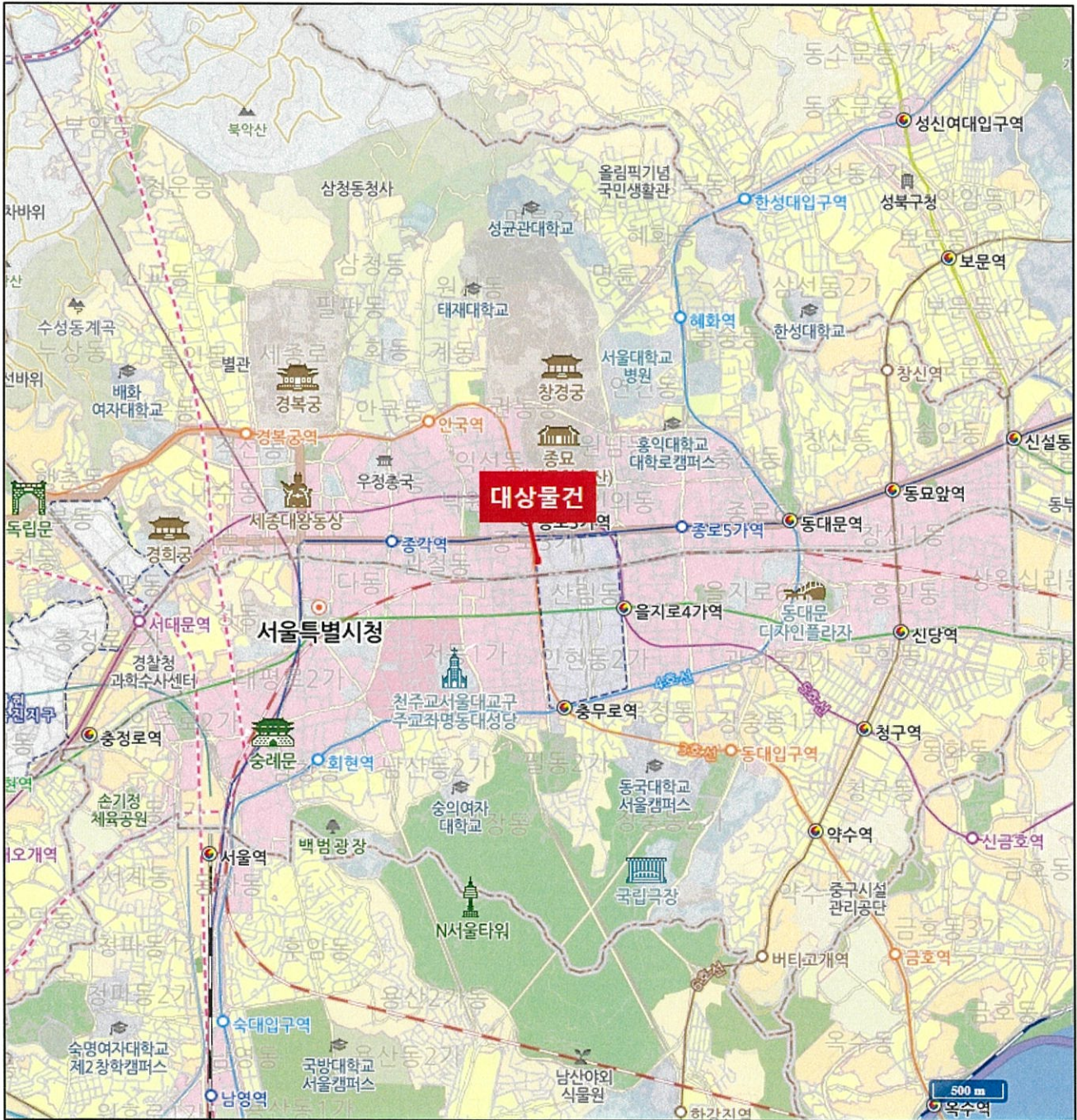
없 음.



광역위치도



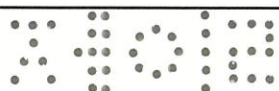
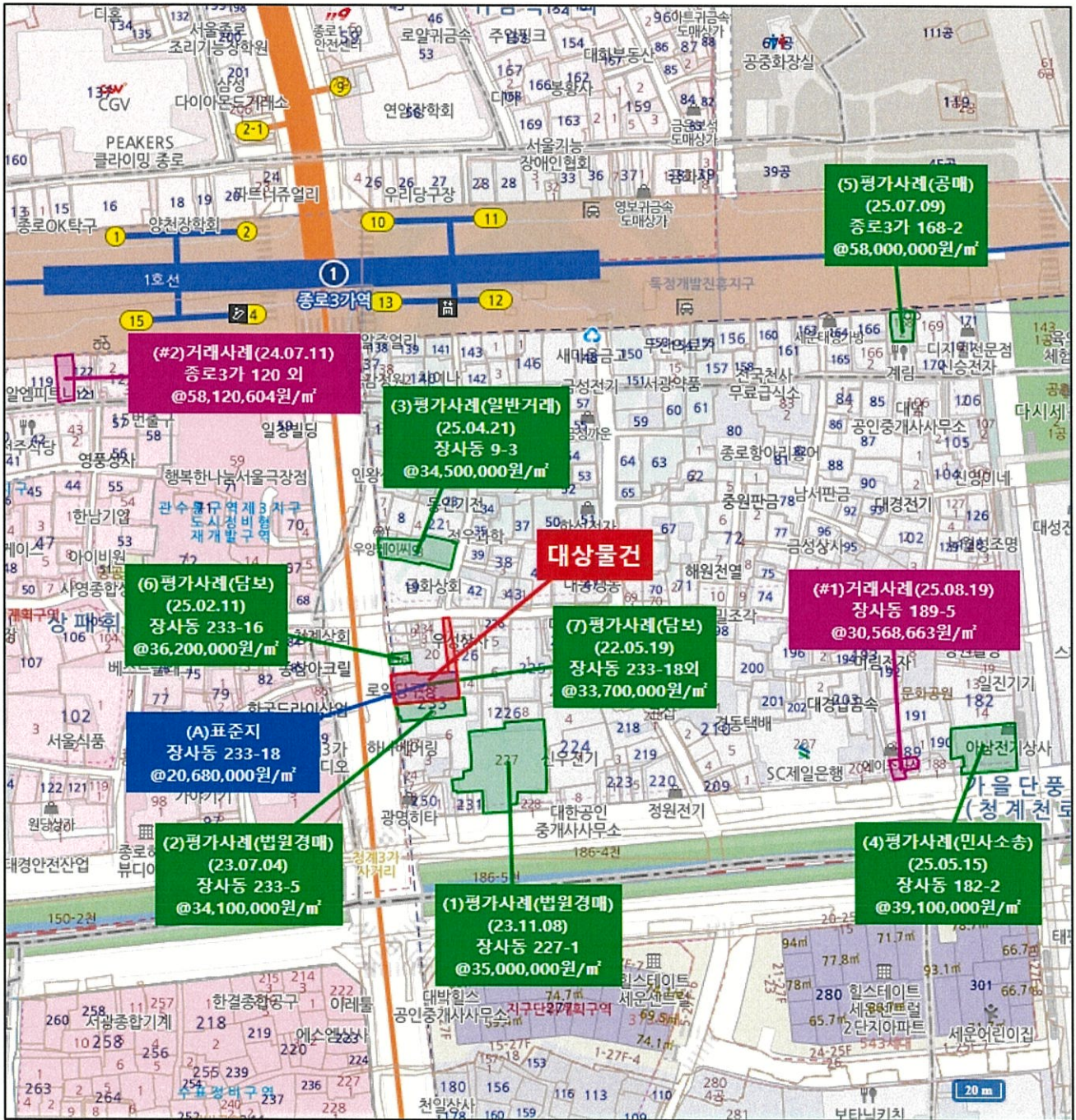
대상물건 소재지	서울특별시 종로구 장사동 233-18번지 외
-------------	--------------------------



상세위치도

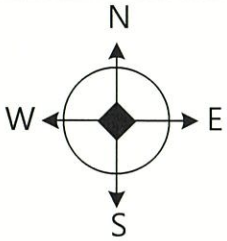


대상물건 소재지	서울특별시 종로구 장사동 233-18번지 외
----------	--------------------------

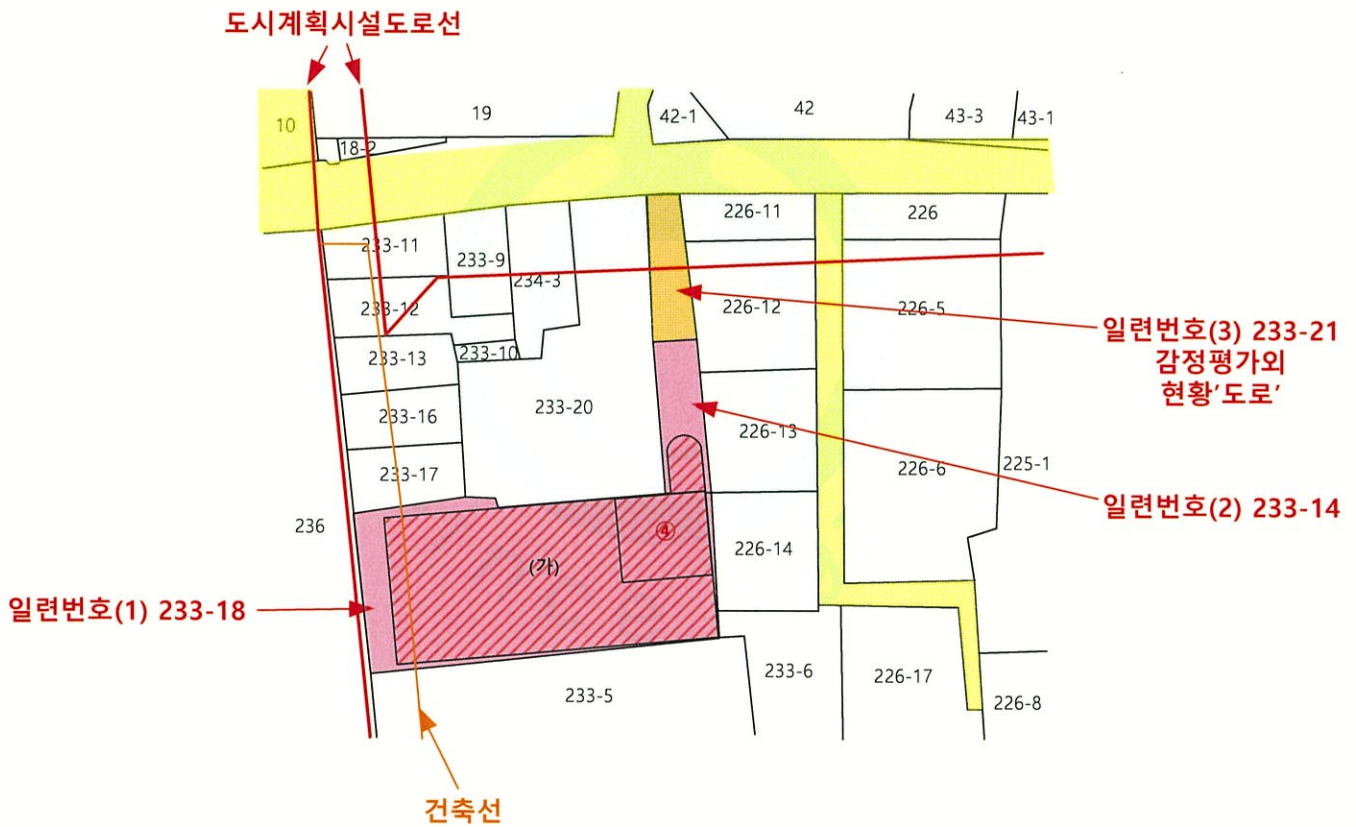


지 적 도

(지적 및 건물개황도)



S : 1/500



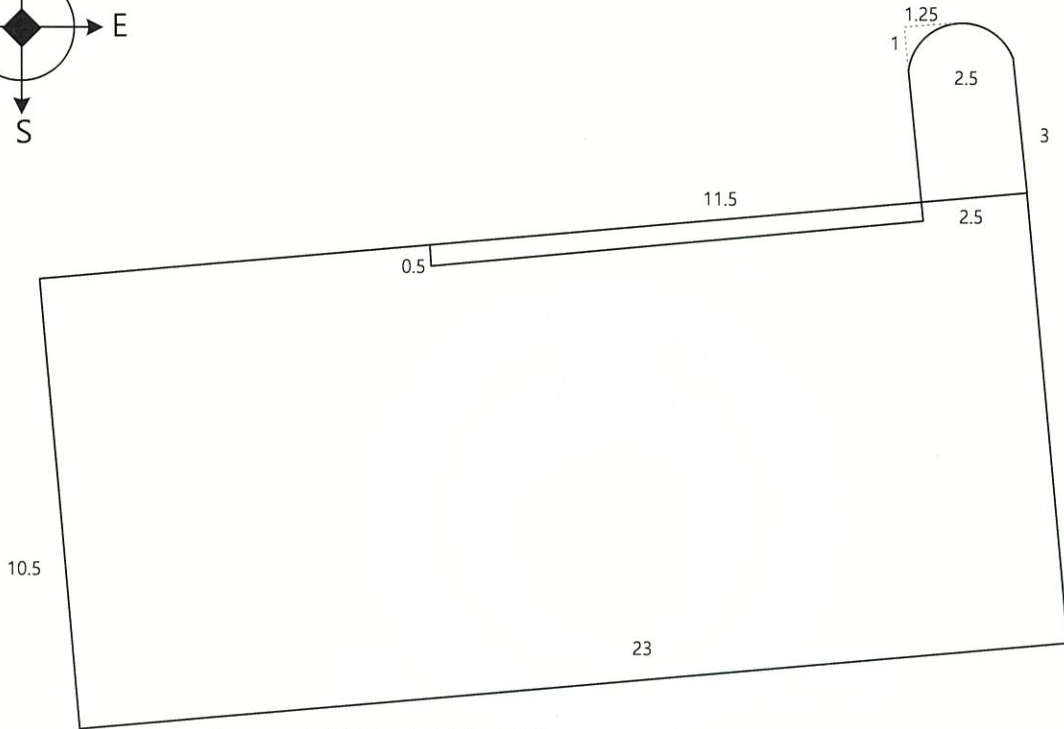
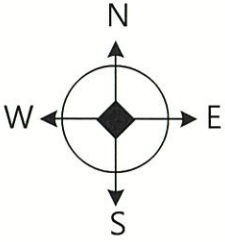
범 례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외 건물
	도시계획선	평가건물2층	부합물및종물(제시외건물)



현 황 도

(건물이용 및 임대개황도)

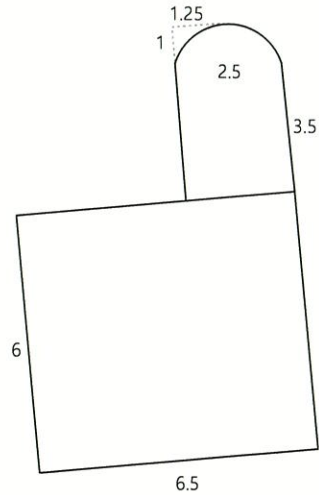
<축척없음>



<가>1~3층 동일 : 공부상 면적 : 245m²

<면적산출근거>

<가>1층~3층 : $(23 \times 10.5) - (11.5 \times 0.5) + (3 \times 2.5) / 2 \approx 245\text{m}^2$



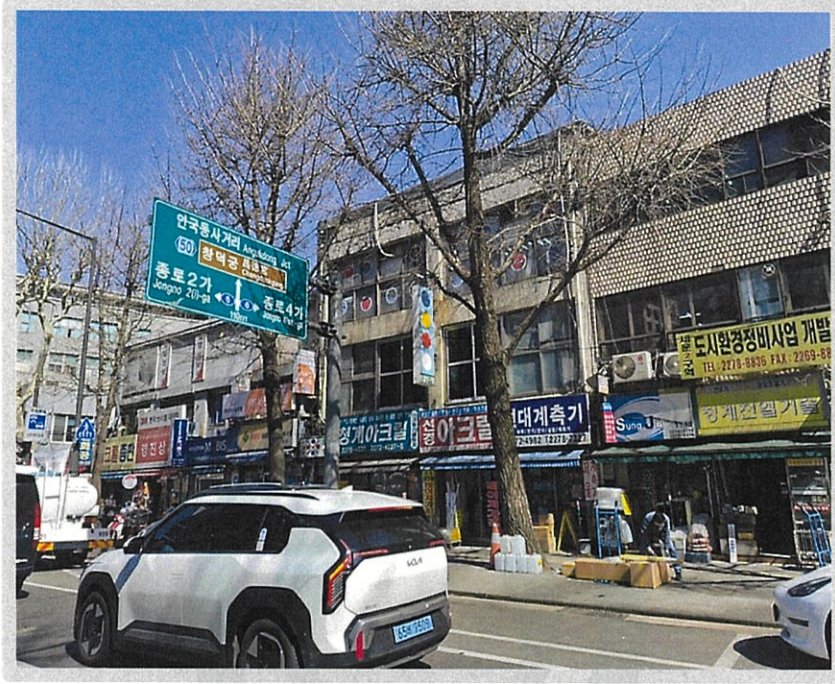
<가>4층 공부상 면적 : 49.7m²

<면적산출근거>

<가>4층 : $(6 \times 6.5) + (3.5 \times 2.5) / 2 \approx 49.7\text{m}^2$



사 진 용 지



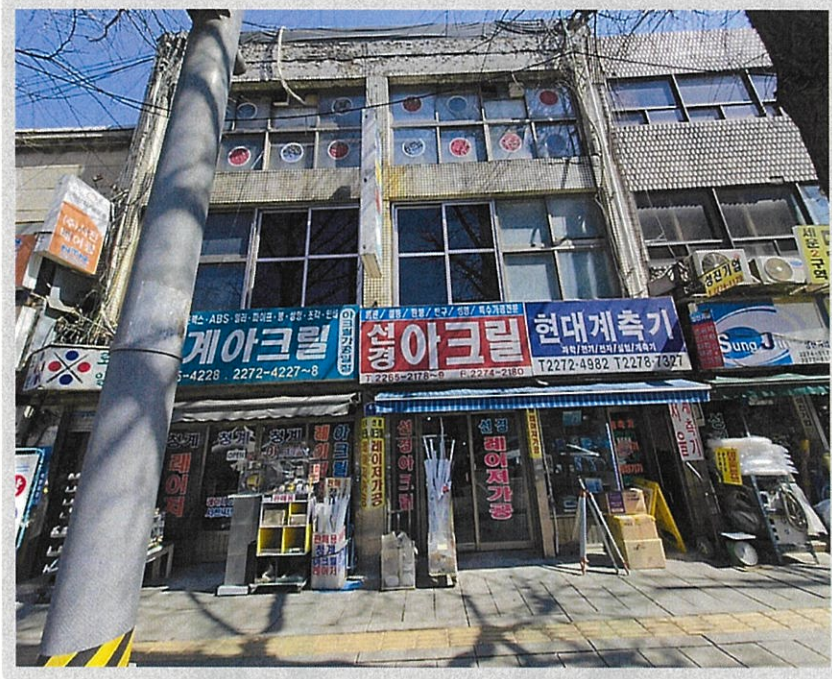
【 대상물건 전경(일련번호 1,2,가) 】



【 대상물건 전경(일련번호 1,2,가) 】



사 진 용 지



【 대상물건 전경(일련번호 1,2,가) 】



【 대상물건 전경(일련번호 3) 】

