

# 不動產 評價 基礎理論

— 建物 評價를 中心으로 —

鄭 時 哲

〈點檢 1 部 點檢 3 課長〉

當協會에서는 財務部長官의 危險管理制度 活用促求 指示에 따라 危險當 保險 契約 50億원 以上の 特殊建物과 金融機關 關聯物件에 대하여 危險調査를 實施하고 있다. 物理的인 狀態調査에 있어서는 어느 程度 所期의 目的을 達成하고 있다고 보겠으나 建物, 機械 및 動產 등의 價額 評價에 관한 APPRAISAL分野에 대해서는 어려운 問題에 부딪치고 있다. 本稿은 APPRAISAL 分野를 危險調査에 應用하기 위한 試圖로서 紹介하는 것이며, 前編에서 不動產 概念과 價格原理, 後編에서 評價方法에 대하여 考察하고자 한다.

## 1. 序 論

不動產學은 그 學問의 性質上 綜合科學으로서의 特性이 強하되 評價分野에 있어서는 特別 廣範圍한 周邊 學問에 대한 基礎知識이 綜合的으로 活用되어야만 理論과 實務를 的確하게 遂行할 수 있다.

不動產學이 國內에 導入되어 10餘年이 지나는 동안 學界는 勿論 實務界에 많은 貢獻을 하였으나 아직도 理論開發을 하여야 할 分野가 많이 남아있다.

評價分野도 例外는 아니다. 不動產의 評價는 價格에 관한 作業임에 틀림없으나, 不動產의 管理와 利用 및 經濟活動의 바탕이 되는 것이기도 하다.

不動產의 評價는 金融機關이나 行政機關 또는 稅務機關의 活動이 아니며, 當協會가 危險調査를 實施함에 있어서 保險目的의 價額을 調査하고, 그 價額의 眞僞를 判斷하고, 價額評價에 대한 意見을 披瀝하는데 있어 不動產評價理論을 應用하게 되는 것은 너무나 當然한 歸結이다.

本稿에서는 建物評價理論을 中心으로 不動產評價論

을 展開하고자 하며, 모든 理論은 不動產學에 관한 國內外學者들의 理論을 引用한 것임을 밝혀둔다.

## 2. 不動產의 概念과 特性

### 가. 不動產의 概念

不動產은 英美에서 Estate, Real Estate, Real Property 등의 用語로 多樣하게 쓰이고 있는데, Estate은 法律上的 利益을 意味하며, Real Estate은 物理的 土地(Physical land) 및 그 恒久的 附物(appurtenances)을 意味하고, Real property는 物理的 不動產의 所有에서 비롯되는 權利·利益을 말하며 Realty라고도 한다.

우리나라 民法上的 概念으로서의 土地 및 그 定着物을 不動產이라 한다. (民法 第99條)

따라서 이러한 不動產 以外的 物件은 전부 動產이다. 定着物은 建物, 나무, 다리 등과 같이 繼續的으로 土地에 부착되어 利用된다고 社會的, 經濟的으로 認定되는 獨立된 物件이고, 假植 중에 있는 植物, 기타 쉽게 移動할 수 있는 物件은 定着物이 아니다. 그러나 機械

라도 大規模의 基礎施設을 한 경우에는 定着物이라고 한다. 有意할 것은 定着物이라 하여 언제나 土地와 獨立된 不動產은 아니고, 建物처럼 典型的인 定着物은 獨立된 不動產이지만, 다리·道路의 포장·도랑 등은 定着物이기는 하나 土地의 一部이다. 이때 土地와 建물이 結合된 狀態 그대로를 가리켜 複合不動產이라 한다 또 船舶, 立木, 工場財團, 鑛業財團, 航空機와 自動車 등과 같이 不動產으로 擬制되어 登記된 準不動產을 包含하여 廣義의 不動產이라 한다.

## 나. 不動產의 特性

### (1) 自然的 特性

不動產과 一般經濟財를 區別짓는 가장 큰 特徵은 土地의 自然的 特性이다.

土地의 가장 큰 物理的 特性은 地理的 位置가 固定(fixed location in space)되어 있고, 非移動性(immovability)이 있다는 點이다. 이 特性은 土地의 位置란 어느 人間의 힘으로도 이를 移動할 수 없다는 것이며, 土地의 有用性을 支配하는 가장 큰 要因이다.

또 土地는 使用이나 時間의 흐름에 따라 消耗나 磨滅되지 않는 永續性(indestructibility)이 있고, 不增性 個別性이 있다. 個別性은 物理的으로 同一한 土地는 하나 밖에 없다는 特性으로서 때로는 非代替性이라고도 한다.

### (2) 人文的 特性

土地의 人文的 特性은 土地가 人間과 어떤 關係를 가질 때 나타나는 特性으로서, 用途의 多樣性(Variety of land uses), 併合分割의 可能性, 社會的·經濟的·行政的 位置의 可變性 등이 이에 屬한다.

### (3) 建物の 特性

建物は 土地와는 달리 人爲的인 築造物이므로 再生 生産 可能한 有限壽命資產이다. 따라서 土地의 自然的인 特性의 하나인 永續性은 該當되지 않는다.

建物は 物理的 經濟的인 耐用年數가 있고, 改修 등으로 어느 程度 壽命을 延長할 수 있으며 増築을 통하여 그 規模도 增加시킬 수 있다. 따라서 土地와 같이 不增性도 該當되지 않는다.

建物は 人爲的인 築造物이므로 土地와 같이 個別性

의 강하지 않으며, 또 建物は 原則的으로 不動性이 있다고 볼 수 있으나, 最近 移動可能한 住宅 등의 등장 및 建物移築技術의 發達로 完全히 非移動性의 特性이 있다고 主張할 수 없다. 뿐만 아니라 建物は 地上의 定着物이므로, 그 土地의 個別的 要因의 支配를 받는다. 이와 같이 建物は 土地와 다른 特性을 가지고 있는 것이다.

## 3. 不動產 價格의 原理

不動產의 價格은 價格을 形成하는 要因의 相互作用에 의해서 有用性, 相對的 稀少性, 有效需要 등의 結合으로 發生하는 經濟價値를 貨幣額으로 表示한 것이다.

### 가. 不動產價格 形成要因

#### (1) 一般的 諸要因

不動產의 價格形成要因은 一般的 諸要因, 地域要因 및 個別的 諸要因으로 區分된다.

一般的 諸要因이란 一般經濟社會에 있어서의 不動產活動과 不動產의 價格水準에 영향을 미치는 全般的인 諸力을 말하며, 內容에 따라서 社會的 諸要因, 經濟的 諸要因, 行政的 諸要因의 세가지로 나뉜다.

##### (i) 社會的 諸要因

社會的 諸要因이란 不動產에 대한 有用性·相對的 稀少性·有效需要 등에 대한 適用을 통하여 不動產 價格에 영향을 미치는 一聯의 社會的 事象을 말하며, 人口의 狀態, 家族構成 및 家口分離의 狀態都市, 形成 및 公共施設의 整備, 狀態教育 및 社會福祉의 水準, 不動產去來 및 使用收益의 慣行, 建築樣式 등과 그 狀態 등이 있다.

##### (ii) 經濟的 諸要因

不動產도 하나의 經濟財로서 不動產活動의 對象이 되고 獨自的인 價格을 지니는 탓으로 經濟情勢의 變化는 不動產價格에 영향을 미친다. 經濟的 諸要因을 構成하는 事象은 貯蓄·消費·投資 등의 水準 및 國際收支의 狀態, 財政 및 金融의 狀態, 物價·賃金·雇傭 등의 狀態, 稅負擔의 狀態, 技術革新 및 産業構造의 狀態, 交通體系의 狀態 등이 이에 屬한다.

##### (iii) 行政的 諸要因

不動産는 社會性·公共性이 強調되는 것이기 때문에 價格形成에 있어서도 公益을 中心으로 하는 行政的 措置가 必要하다. 行政的 諸要因을 構成하는 事象으로서 는 土地制度, 土地利用活動의 規制, 土地 및 建築物의 構造·防災 등에 관한 規制狀態, 宅地 및 住宅政策의 狀態, 不動産에 관한 稅制의 狀態, 不動産의 價格·賃料에 관한 規制 등의 狀態, 土地先買制度, 基準地價告示制度 등이 있다.

## (2) 地域要因

地域特性的의 바탕이 되는 地域要因은 對象地域마다 不均等하게 作用하는 그 地域特性和 自然的 條件과의 相互結合에 의해서 各 地域의 規模·構成의 內容·機能에 따라 不動産價格形成에 영향을 주는 要因을 말한다. 地域要因은 一般的 諸要因을 當該 地域의 次元으로 縮小한 것으로 理解할 수 있다.

## (3) 個別的 諸要因

不動産의 價格形成에 영향을 미치는 個別的 諸要因은 建物과 宅地로 區分된다. 이는 對象不動産의 個別性的의 特性을 形成하는 要因이며 價格形成을 個別化·具體化하는 要因이다.

### (i) 宅地の 個別的 要因

宅地の 個別的 要因으로는 位置·地積·地勢·地質地盤 등에 따라 地價가 달리 形成되고, 또, 接面너비·길이·形狀 등에 따라서도 달라진다. 그 외에도 日照·通風·乾濕 및 劃地의 高低·角地·接面街路와의 關係, 公共施設·商業施設 등에서 接近程度, 上·下水道 등의 供給處理施設의 有無 및 그 利用의 難易, 變電所, 汚物處理場, 危險施設 또는 嫌惡施設과의 接近程度, 公私法上的 規制 및 制約에 따라서도 地價는 달라지는 데 이들 事象을 宅地の 個別的 要因이라한다.

(ii) 建物の 個別的 要因은 建物の 여러가지 事象에 따라 價格이 形成되는 데 項을 바꾸어 分析코자한다.

## (4) 建物の 個別的 諸要因

### (i) 面積·높이·構造·材質 등

建物の 面積은 建築面積과 延面積으로 表示된다. 建築面積이란 外壁 또는 기둥의 中心線으로 둘러싸인 部分의 水平投影面積을 말한다. 建物の 높이는 規模와 外形의 크기를 規定하는 要素이다.

建物の 構造는 木造·煉瓦造·石造·콘크리트造·鐵骨造·鐵骨鐵筋콘크리트造·土造, 지붕의 이음에 따라 草葺·瓦葺·슬레이트葺·Slab 등이 있고 屬數에 따라 平家·多層建 등으로 區別된다.

또 建物の 各 部分에 쓰이는 資材의 種別, 質의 良否, 數量 등은 建物の 品位나 耐久性에 영향을 미친다

### (ii) 設計·設備 등의 良否

建物全體에 대한 設計가 建物이 用途에 잘 適合하게 되어 있느냐, 그리고 配置·日照·採光·通風·外觀 등에 充分한 配慮가 되어 있느냐 등의 問題는 建物の 價格에 상당한 영향을 미친다.

設備에는 昇降機·電氣·gas·給排水·冷暖房·衛生·消防設備 등이 있는데 對象建物の 用途나 規模에 必要한 種類의 것이 機能이나 容量(capacity)에 不足함이 없도록 되어 있고, 建物안의 利用과 生活에 있어서 便利하도록 機械적으로 잘 處理되어 있으면 機械的 增價의 要因이 된다.

### (iii) 施工의 質과 量

建物 各 部分의 施工에 있어서 投下된 勞動의 質과 量에 따라 建物の 品位·耐久力 등에 영향을 미친다.

### (iv) 公私法上的 規制 및 制約 등

建物에 관한 公法上的 規制로서는 都市計劃法, 建築法에 의한 用途規制·消防法에 의한 消防設備設置義務 등이 있고, 私法上으로는 劃地의 貸貸借關係, 制限物權設定 등이 있다.

### (v) 建物과 그 環境과의 適合狀態

建物は 環境要素의 하나이다. 모든 建物は 屬해있는 環境의 影響을 받는 日時에 그 環境에 影響을 加한다 이를 建物の 環境性이라 하며, 隣近環境과의 適合性이 最高로 發揮되는 경우에 對象宅地도 最有效의 利用의 狀態가 되며, 價格은 가장 높게 나타나게 되는 것이다

## 나. 不動産 價格의 原則

不動産 價格은 價格形成要因이 相互作用하여 形成되지만, 그 過程에 있어서는 基本的인 法則性이 發見된다. 이 法則性을 不動産의 價格에 관한 諸原則(basic principles of Real Estate)이라 하는데, 一般經濟法則에 基礎를 둔 經濟現象에서 主로 發見된 것이지만, 不動産評價 固有의 것도 있다.

### (1) 需要와 供給의 原則

不動產의 價格도 現象的으로는 그 需要와 供給과의 相互關係에 의해서 決定된다. 一般經濟財처럼 需要와 供給의 原則이 그대로 適用되어 均衡價格이 自動적으로 形成되는 것은 아니고, 需要는 彈力性이 크나, 供給은 非彈力的이기 때문에 代替可能한 範圍內에서 流動한다.

## (2) 變動의 原則

變動의 原則(principle of change)은 모든 物象이 停止되어 있지 않다는 自然法則을 지적하고, 不動產에 대한 有用性도 그 內·外部的 諸要因의 變化에 따라서 不規則히 變動·推移하며, 不動產의 價格도 당연히 可變的으로 形成되는 것이다.

## (3) 代替의 原則

代替의 原則(principle of substitution)은 不動產의 有用性과 價格을 서로 比較하여 어떤 不動產 대신 다른 不動產을 選擇하는 活動方向을 提示한다. 代替는 各個 不動產 相互間, 어떤 地域과 다른 地域相互間, 不動產과 一般投資分野 相互間에 나타나며, 不動產의 價格은 그러한 代替競爭의 過程에서 形成된다.

## (4) 最有效 利用의 原則

最有效 利用에 관한 AIREA의 基準은 最高(highest), 最善(best) 및 가장 有用性이 높은 利用(most profitable use)을 前提로 現在의 土地價格을 最高의 것으로 만들 가능성이 있는 利用 및 장래의 利用計劃이라고 되어 있다. 日本의 基準은 客觀的으로 보아 良識과 通常의 利用能力을 갖는 사람에 의한 合理的·合法的인 最高最善의 利用方法이라 하는데 여기에서 合理性은 法律的, 經濟的, 技術的 3側面에서 複合的으로 判斷하여야 한다.

法律的 側面으로서의 土地利用에 관한 公私法上の 制約이나 助長에 대한 配慮가 있어야 하며, 經濟的 側面에서는 隣近地域에 있어서의 標準的 利用, 對象不動產의 位置와 規模, 價格, 築造費用 및 難易, 築造後의 收益 등에 관한 問題가 있고, 技術的 側面에 있어서는 對象不動의 技術的 條件에 관한 個別的 諸要因의 配慮가 있어야 한다.

## (5) 均衡의 原則

均衡의 原則(principle of balance)은 不動產을 이루는 各構成要素의 結合에 均衡이 있어야 最有效 利用이 된다는 것을 強調한 原則이며, 經濟學에서 이른바 最小費用의 結合點을 통한 最高의 效果發揮를 期待하는 위치에서 發生된 것이다.

## (6) 收益遞增 및 遞減의 原則

어떤 單位投資額을 繼續的으로 增加시키면 이에 따라 總收益은 遞增하다가, 最高收穫點에 이르러 增加시킨 單位投資額에 대한 收益은 遞減한다는 原則이다.

高層建物에 投資하는 경우에 어떤 層數까지는 收益이 投資額에 隨伴하여 增加하지만 어떤 階層을 지나면 收益이 減少한다. 이 때 限界收益點은 土地空間의 立體利用率에 의하여, 即 利用率이 100%인 地表面附近의 水平의 空間과 空中空間 및 地中空間의 各部分을 地表面과 平行面으로 適當한 높이와 길이로 區分하여 얻은 利用價値의 比率에 따라 달라질 것이다.

## (7) 收益配分の 原則

土地는 生産要素의 하나이기 때문에 다른 生産要素와 結合되어 收益을 發生한다. 收益配分の 原則은 不動產에 歸屬되는 純收益을 基礎로 하는 價格 또는 賃料의 評定方法 및 土地殘餘法에 대한 理論的 根據가 된다.

## (8) 寄與의 原則

寄與의 原則(principle of contribution)은 不動產은 여러가지 構成要素가 結合되어 構成된다는 것을 指摘하고, 不動產의 價格은 各 構成要素의 寄與度의 適正與否에 따라 價格面에 영향을 미친다는 原則이다.

## (9) 適合의 原則

適合의 原則(principle of concormity)은 不動產이 立地한 環境과의 適合性을 強調하는 原則이다.

適合性의 判斷에 있어서는 그 不動產이 屬한 用途地域의 標準的 利用을 明確하게 하여야 한다.

## (10) 競爭의 原則

不動產도 一般財貨와 마찬가지로 平均的인 利潤을 넘는 모든 超過利潤은 競爭을 惹起시키고, 競爭은 결국 超過利潤을 消滅시킨다는 原則이다.

## (11) 豫測의 原則

豫測의 原則(principle of anticipation)은 不動產 價格은 將來의 有用性에 대한 價値라고 하는 原則으로서, 不動產의 價格은 所有權과 利用에서 發生하는 모든 將來收益 可能性에 대한 諸權利의 現在價値라고 定義한다.

## 4. 結 論

지금까지 不動產의 概念과 價格原理를 살펴보았다.

不動產의 概念에 있어서는 土地經濟學의 接近方法을 考察하고 不動產學의 綜合的 接近方法을 展開하는 것이 좋은 接近方法이나 이를 看過함으로써 過誤를 저지르지 않았는지 念慮된다.

價格原理에 있어서도 地代論과 都市成長·構造論 및 不動產에 대한 地域分析和 個別分析의 方法을 叙述하지 못한 것을 큰 흠으로 생각한다.

## 〔부록 1〕 건물신축단가 적용요령

### 1. 적용요령

가. 본 단가표의 건물신축단가는 부록 2의 각 건물 구조개요의 구조 및 마감재료를 사용한 건물을 1980년 9월의 자료가격을 기준하여 산출한 것이며, 3급을 기준으로 한 것으로 절대적인 가격자료가 아니므로 감경평가 대상건물과 유사건물의 최근 신축사례등을 충분히 조사한 후 본 단가표의 적용요령에 의거 참고자료로 활용하여야 한다.

나. 본 단가표의 단가는 순수 건축공사비에 공과잡비, 설계용역비 전열전등공사비 및 부가치세(10%) 등이 포함된 금액이다.

다. 특수한 건물의 감경평가는 신빙할 수 있는 설계도서(설계도면, 시방서, 공사비내역서)나 공사도급계약서 등의 조사자료가 첨부되어 있는 경우에는 해당자료를 검토 사정한 후 적정가격으로 직접법(종가격적산법, 종가격조사법, 부분별 단가적용법)을 사용하여 타당성이 인정되는 범위내에서 본 단가표의 단가에 구에

됨이 없이 건물신축공사비를 산출할 수 있으며 또한 본 단가표 내에서 당해건물과 용도 또는 구조상 가치구성 요인이 유사한 건물의 단가표를 참고자료로 활용할 수 있다.

라. 구조, 마감이 조합한 건물 또는 간이건물일 경우에 본 단가표의 5급이하의 단가를 적용할 수 있다.

마. 각 건물의 급수를 적용함에 있어 각급간의 증감금액을 적용할 수도 있다.

바. 건물의 재료, 구조 또는 부대설비에 대한 보정을 할 경우는 그 내용을 감정서에 명기한다.

사. 2층 이상의 건물중 각 층별로 구조 및 사용자재 등이 상이하여 가격구성을 달리할 경우는 층별로 구분하여 해당되는 단가를 적용할 수 있다.

보강블록조 및 보강블록벽은 벽돌조 및 벽돌벽구조의 단가를 적용할 수 있다.

자. 적용신축단가(신축단가+보정단가)의 단위는 천원미만은 절사한다.

차. 각 지방의 건물신축단가는 그 지방의 경제성을 고려하여 본 단가표의 단가를 가감 사정할 수 있다.

## 2. 각 건물구조 및 재료에 대한 보정 요령

각 건물의 용도 및 특수사용목적에 따라 주요구조부에 보장을 하였거나 또는 특수건축재료를 사용하여 많은 공사비가 소요되었다고 인정될 경우는 공사비를 따로 산출하여 보정하여야 한다.

### 가. 기초부분

건물의 기초는 지하에 있어 그 구조 및 시공상태를 판별하기 곤란한 부분으로 그 지대의 지질 및 본 건물의 구조 등을 미루어 생각하여야 할 것이며, 이 부분에 많은 공사비가 소요되었다고 판단될 경우에는 별도로 조사하여 보정하여야 한다. 다만, 이 경우는 객관적으로 인정할만한 자료에 의하여 보정하여야 한다.

### 나. 구조체 부분

기둥, 보, 벽체 등이 특수한 사용목적에 의하여 특별히 보강되었거나, 고답재료, 단열재 등을 사용하였을 경우 또는 현저히 높을 때는 이 부분을 별도로 조사

하여 보정한다. 본 단가표에서 외벽은 1장쌓기(1B) 내벽은 1장 또는 반장(0.5B) 쌓기를 기준하였다.

### 다. 미장 및 도장부분

주문품 또는 특수한 벽돌, 타일 등 미장재료나 특수 도장된 도장부분은 별도 조사하여 보정한다.

### 라. 창호부분

창호부분 보정은 창호가 특수유리 및 특수재료로 되어 있거나 또는 고급재료, 주문품을 사용하였을 경우에 보정이 필요하다. 창호의 고급재료는 스테인레스, 스틸샷쉬, 특수코팅된 알루미늄샷쉬, 그림 및 이중유리, 망입유리, 특수코팅된 유리, 9m/m이상 특수유리 등이 있다.

### 마. 지하실 및 옥상층 부분

지하층 및 옥상층일지라도 본 건물과 동일구조로 되어 있으며, 사용수익에 차이가 없을 때는 본 건물과 동일하게 평가하여야 한다.

## [부록 2] 건물신축단가표

### 1. 주택

#### 가. 목 조

(단위 : 원/평)

등급	1급	2급	3급	4급	5급
지붕이음재					
슬레이트	—	—	305,000	241,000	183,000
시멘트기와	—	460,000	364,000	291,000	219,000
한식기와	565,000	499,000	432,000	338,000	244,000

- \*1. 슬레이트 이음은 : 대골슬레이트, 소골슬레이트, 골합석 등이 포함된다.
- \*2. 기와 이음은 : 시멘트기와, 양기와, S후형 슬레이트, 다이아몬드 슬레이트 평합석가공 등이 포함된다.
- \*3. 지붕이음재에서 슬레이트 이음의 지붕틀은 목재 지붕틀을 기준한 것이다.
- \*4. 시멘트와 이음은 절충식목조를 기준한 것이며, 한식기와 이음은 한식목조를 기준한 것이다.

### 나. 블록조

슬레이트	—	—	322,000	250,000	176,000
기와	—	491,000	358,000	275,000	193,000
스라브	—	521,000	384,000	295,000	208,000

### 다. 벽돌조

슬레이트	—	—	335,000	256,000	180,000
기와	663,000	520,000	378,000	287,000	197,000
스라브	709,000	541,000	401,000	316,000	230,000

- \*1. 철근콘크리트조 주택은 벽돌조 스투브에 적용한다.
- \*2. 스투브위 기와 이음은 스투브에 적용한다.

### 2. 아파트

#### 철근콘크리트(스라브)

(단위 : 원/평)

등급	1급	2급	3급	4급	5급
벽체					
블록벽	574,000	479,000	388,000	323,000	260,000
벽돌벽	576,000	482,000	394,000	332,000	273,000

### 3. 점포

#### 가. 목 조

(단위 : 원/평)

등급	1급	2급	3급	4급	5급
지붕이음재					
슬레이트	—	—	245,000	195,000	148,000
시멘트기와	—	308,000	273,000	221,000	174,000
한식기와	—	356,000	313,000	252,000	195,000

### 나. 블록조

슬레이트	—	—	260,000	200,000	145,000
기와	—	306,000	267,000	209,000	154,000
스라브	367,000	338,000	312,000	237,000	172,000

다. 벽돌조

슬레이트	-	306,000	263,000	208,000	152,000
기 와	362,000	315,000	270,000	214,000	159,000
스 라 브	390,000	353,000	318,000	243,000	176,000

라. 철근콘크리트조(스라브)

블 루 벽	443,000	395,000	348,000	271,000	197,000
벽 돌 벽	452,000	404,000	357,000	280,000	206,000

4. 창 고

가. 목 조

(단위 : 원/평)

지붕이음재	등 급				
	1급	2급	3급	4급	5급
슬레이트	-	172,000	154,000	128,000	102,000
기 와	202,000	183,000	163,000	139,000	113,000

나. 블록조

슬레이트	224,000	201,000	180,000	144,000	109,000
기 와	237,000	214,000	191,000	153,000	117,000
스 라 브	275,000	252,000	230,000	180,000	132,000

다. 벽돌조

슬레이트	226,000	201,000	182,000	145,000	110,000
기 와	237,000	213,000	192,000	154,000	118,000
스 라 브	276,000	253,000	231,000	182,000	133,000

라. 철근콘크리트조(스라브)

블 루 벽	277,000	255,000	235,000	184,000	137,000
벽 돌 벽	281,000	259,000	237,000	187,000	141,000

마. 철골지붕틀(슬레이트이음)

블 루 조	262,000	235,000	213,000	170,000	130,000
벽 돌 조	263,000	236,000	214,000	171,000	131,000
콘크리트조	267,000	240,000	218,000	175,000	133,000

5. 공 장

가. 목 조

(단위 : 원/평)

지붕이음재	등 급				
	1급	2급	3급	4급	5급
슬레이트	-	211,000	182,000	145,000	110,000
기 와	-	217,000	187,000	149,000	117,000

나. 블록조

슬레이트	241,000	218,000	198,000	161,000	119,000
기 와	249,000	224,000	204,000	166,000	124,000
스 라 브	294,000	265,000	242,000	189,000	144,000

다. 벽돌조

슬레이트	244,000	222,000	201,000	162,000	120,000
기 와	256,000	231,000	206,000	169,000	126,000
스 라 브	306,000	275,000	249,000	197,000	147,000

라. 철근콘크리트조(스라브)

블 루 벽	319,000	289,000	262,000	208,000	157,000
벽 돌 벽	321,000	291,000	263,000	209,000	158,000

마. 철골지붕틀(슬레이트이음)

블 루 조	276,000	247,000	222,000	179,000	139,000
벽 돌 조	279,000	249,000	224,000	180,000	140,000
콘크리트조	283,000	253,000	228,000	184,000	144,000

바. 철골조(슬레이트 이음)

슬레이트벽 1	364,000	331,000	302,000	250,000	196,000
"    2	565,000	514,000	464,000	380,000	301,000

\*1. 슬레이트벽 1은 층고 9m일 때, 슬레이트벽 2는 층고 20m일 때 이다.

\*2. 층고가 상이할 경우에는 위의 표에 준한 비율로 가감한다.

## 6. 목욕탕

### 가. 블록조

(단위: 원/평)

등급 지붕이음재	1급	2급	3급	4급	5급
슬레이트	—	—	266,000	217,000	171,000
기와	—	314,000	280,000	228,000	180,000
스라브	406,000	361,000	322,000	260,000	197,000

- \*1. 목조일 경우는 점포건물에 유추하여 적용한다.
- \*2. 대중탕으로만 건축되어 있는 경우에는 적용단가를 10%정도 감가 사정한다.

### 나. 벽돌조

슬레이트	—	309,000	271,000	224,000	174,000
기와	380,000	332,000	284,000	232,000	183,000
스라브	430,000	375,000	327,000	261,000	197,000

### 다. 철근콘크리트조

블록벽 및 벽돌벽	526,000	439,000	354,000	282,000	210,000
벽돌벽	527,000	440,000	356,000	283,000	211,000

## 7. 여관 및 호텔

### 가. 조적조(블록조 및 벽돌조)

(단위: 원/평)

등급 지붕이음재	1급	2급	3급	4급	5급
기와	—	412,000	305,000	249,000	—
스라브	—	455,000	349,000	278,000	—

## 나. 철근콘크리트조

블록벽 및 벽돌벽	699,000	542,000	375,000	300,000	—
-----------	---------	---------	---------	---------	---

\* 철골철근콘크리트조인 경우는 10%정도 증가 사정할 수 있다.

## 8. 사무실

### 가. 블록조

(단위: 원/평)

등급 지붕이음재	1급	2급	3급	4급	5급
슬레이트	—	302,000	266,000	215,000	169,000
기와	347,000	306,000	270,000	217,000	171,000
스라브	397,000	354,000	313,000	249,000	188,000

\*1. 목조일 경우는 점포건물에 유추하여 적용한다.

### 나. 벽돌조

슬레이트	—	309,000	271,000	221,000	172,000
기와	362,000	322,000	282,000	230,000	179,000
스라브	408,000	362,000	319,000	253,000	191,000

### 다. 철근콘크리트조(스라브)

블록벽 및 벽돌벽	552,000	457,000	341,000	273,000	206,000
벽돌벽	565,000	461,000	345,000	275,000	209,000

\* 철골철근콘크리트조인 경우는 10%정도 증가 사정할 수 있다.

## 9. 부대설비에 대한 보정

### 가. 전기설비

전등 및 전열공사비는 본 단가표의 단가에 포함되어

(단위: 원/평)

구분	형식	주택	아파트	공장	목욕탕	여관·호텔	사무실
화재경보	자동화재탐지	—	2,000	2,000	2,000	2,500	2,500
		—	—	—	—	—	—
		—	3,500	3,000	3,500	4,000	4,000



신호등 및 스피커	비상경보, 신호등	—	1,500	1,000	1,500	2,500	1,800
	확성기 장치 환 경 음 악	—	—	—	—	—	—
변 전	특 고 압	—	K. V. A 당 30,000—65,000 (22,000V)				
	고 압	—	K. V. A 당 25,000—55,000 (6,600V—3,300V)				
발 전	고 압	—	KW당 65,000—100,000				
	전 압						
교 환 대	공 전 식	—	회선당 14,000—30,000				
	자 등 식	—	회선당 150,000—240,000				

- \* 1. 텔레비전 공동시청 안테나 및 피피침설비는 별도 조사 보정할 수 있다.  
 2. 설치시 신분이 아닌 중고품을 설치하였을 경우에는 감가하여 사정한다.

있으나 다음 설비에 대한 공사비는 별도 조사가 불가능 할 때에 표를 참작하여 보정할 수 있다.

건물 중 급배수 및 급탕(위생기구 포함)이 되어있는 위생설비를 갖춘 건물은 별도조사가 불가능할 때 다음 표를 참작하여 보정할 수 있다.

#### 나. 위생설비

(단위 : 원/평)

구 분	주 택	아 파 트	공 장	목 욕 탕	여관·호텔	사 무 실
급 수 및 배 수 (위생기구포함)	7,000	9,000	5,000		12,000	7,000
	—	—	—		—	—
	15,000	18,000	12,000		20,000	13,000
급 배 수 급 탕 (위생기구포함)	13,000	16,000	6,000	15,000	18,000	10,000
	—	—	—	—	—	—
	28,000	30,000	15,000	30,000	35,000	22,000

#### 다. 냉난방, 소화전 설비

어있는 건물은 별도 조사하여 보정한다. 단, 별도 조사가 불가능할 때는 다음 표를 참작하여 보정할 수 있다.

중앙공급식 냉난방 및 공기조화, 소화전 설비가 되

(단위 : 원/평)

구 분	형 식	주 택	아 파 트	공 장	목 욕 탕	여관·호텔	사 무 실
난 방	온 수(연탄)	40,000	—	—	—	—	—
		—50,000					
	온 수(유류)	60,000	60,000	—	50,000	60,000	60,000
—85,000		—80,000	—60,000		—80,000	—75,000	
	증 기(유류)	—	60,000	40,000	—	60,000	55,000
			—70,000	—60,000		—80,000	—70,000
냉 난 방	덕 트	95,000	85,000	70,000	85,000	100,000	90,000
		—125,000	—100,000	—85,000	—100,000	—130,000	—120,000

	펜 코 일	85,000 -110,000	75,000 -90,000	—	75,000 -90,000	90,000 -120,000	80,000 -110,000
	닥트 및 펜 코 일	110,000 -150,000	—	—	—	110,000 -150,000	100,000 -150,000
소 화	옥 내 소 화 전	—	5,000 -7,000	4,000 -6,000	5,000 -8,000	6,000 -9,000	6,000 -9,000
	스 프 링 클 러	—	—	15,000 -25,000	—	15,000 -25,000	15,000 -25,000

- \* 1. 방난방시설중 건물에 정착되지 않은 설비는 평가에서 제외한다.  
예 : WINDOW TYPE, PACKAGE TYPE, AIRCON, AIR CLEANER 등
- 2. PACKAGE TYPE이 중앙공급식으로 1동의 건물을 전부 난방 또는 냉방할 수 있도록 설치되어 있는 경우는 위의 표에 준하여 보정할 수 있다.
- 3. 극강등 특수한 건물의 간이난방식 열풍기설비는 별도 조사하여 보정한다.
- 4. 온수난방 설비중 간이난방시설(합성수지호스 등에 의한 난방)은 보정하지 아니한다.

### 라. 승강기 설비

승강기는 제작회사, 속도, 용량, 건물높이 등에 따라 가격의 차가 심하므로 별도 조사 보정한다.

별도 조사가 불가능할 경우는 다음표를 참조하여 보정할 수 있다.

단, 아래의 금액은 현황에 따라 10%내에서 가감할 수 있다.

#### 1) 승객용 승강기

(단위 : 원)

속 도	층 수	용 량	금 액	비 고
45m/min	10	8 인승 ( 550kg)	17,160,000	국내조립품
		10 " ( 680kg)	17,880,000	
60m/min	10	8 " ( 550kg)	19,100,000	"
		10 " ( 680kg)	19,800,000	"
		12 " ( 820kg)	22,000,000	"
		15 " (1,000kg)	24,400,000	"
	15	8 " ( 550kg)	21,960,000	"
		10 " ( 680kg)	22,560,000	"
		12 " ( 820kg)	27,240,000	"
		15 " (1,000kg)	30,240,000	"
90m/min	10	10 " ( 680kg)	37,920,000	"
		12 " ( 820kg)	38,760,000	"
		15 " (1,000kg)	42,720,000	"
	15	10 " ( 680kg)	42,240,000	"
		12 " ( 820kg)	45,600,000	"
		15 " (1,000kg)	47,160,000	"
	20	10 " ( 680kg)	46,560,000	"
		12 " ( 820kg)	47,760,000	"
15 " (1,000kg)		52,080,000	"	

105m/min	15	15 " (1,000kg)	76,800,000	"
		17 " (1,150kg)	78,000,000	"
		20 " (1,350kg)	80,520,000	"
	20	15 " (1,000kg)	78,600,000	"
		17 " (1,150kg)	80,520,000	"
		20 " (1,350kg)	87,600,000	"

- \* 1. 층수 및 용량이 상이할 때에는 위의 표에 준한 비율도 가감한다.  
 2. 속도가 90m/min 이상은 직류(D.C)를 사용한 것으로 본다.

2) 화물용 승강기

(단위: 원)

속도	층수	용량	금액	비고
30m/min	5	750kg	17,760,000	국내조립품
		1,000kg	18,720,000	"
	7	1,500kg	22,800,000	"
		2,000kg	28,200,000	"

3) 에스컬레이터

(단위: 원)

형식	층고	금액	비고
800 KSS-A	4,000m/m	36,000,000	국내조립품
	5,000m/m	40,800,000	"
1,200 KSS-A	4,000m/m	39,500,000	"
	5,000m/m	44,000,000	"

註: 附錄은 韓國鑑定院 建物新築單價表 1980, pp.5~23 資料에 의함.

<參考文獻>

1. American Institute of Real Estate Appraisers, The Appraisal of Real Estate, AIREA (4th ed). 1964.

2. 加藤 實, 不動産の評価, 文雅堂, 東京, 1967.  
 3. 金永鎮, 新不動産評價論, 經營文化院, 1981.  
 4. 金永鎮, 不動産學總論, 經營文化院, 1980.  
 5. 郭潤直, 民法總則 經文社, 1979.  
 6. 法典, 玄岩社, 1980.