

한옥의 감정평가에 관한 연구¹⁾



서론

우리나라 전통주거 양식인 한옥은 새로운 시대를 맞이하고 있다. 사회적으로 친환경 주거공간이 부각되고 전통문화를 계승·보전하려는 의식이 확산되어 한옥에 대한 국민들의 관심이 고조되면서 신축되는 한옥이 급증하고 기존의 한옥을 개량하여 다양한 용도로 활용하는 사례가 늘고 있다. 이

와 함께 정부와 지방자치단체에서도 앞다투어 한옥 관련 연구와 지원사업을 추진하고 있다.

국토해양부는 한옥 활성화 정책지원과 국가한옥의 체계적 관리를 위하여 '국가한옥센터'를 개설하였고, 산림청은 한옥에 활용할 수 있는 국산목재를 연구하여 표준한옥을 제시하였으며, 문화재청은 한옥 관련 표준품셈을 개정하여 공사비 산정기준을 현

2) 국립문화재연구소, 『알기쉬운 목조 고건축 구조』, 2007

실화하였다. 지방자치단체에서도 '한옥마을 사업'을 활발하게 진행하고 있는데 특히 서울시에서는 2008년 '한옥선언' 이후 북촌 한옥마을을 꾸준히 개선해가고 있으며 전라남도에서는 '천년한옥 프로젝트'를 진행하여 관련 사업을 적극적으로 지원하고 있다. 바야흐로 한옥 르네상스 시대가 도래한 것이다.

그런데 감정평가에 있어서 한옥은 지금까지 일반적인 건물의 하나로 취급되어 한옥 고유의 특성에 따른 다양한 가격형성요인을 반영하지 못하고 한옥 공사에 소요되는 비용이 상당히 높은데도 불구하고 저가로 평가되는 문제가 있어 왔다. 이로 인하여 감정평가를 의뢰하는 고객으로부터 민원이 발생하고 결과적으로 감정평가의 전문성과 신뢰성이 저하되는 요인이 되었다. 이는 전문가인 감정평가사가 한옥의 유형과 구조, 특성을 정확히 이해하지 못하고 감정평가를 뒷받침하는 한옥 관련 자료와 연구가 부족한 데에서 기인한다고 할 수 있다.

본고에서는 한옥의 특성에 대한 조사방법을 알아보고 원가적 측면에서 가격에 영향을 미치는 요인을 살펴볼 것이다. 또한 기존 가격자료와 평가전례를 확인하고 원가계산을 통하여 고급한옥의 신축단가를 제시하며 이를 감정평가 실무에 적용할 수 있는 방법을 찾아볼 것이다. 이러한 일련의 과정 속에서 한옥 감정평가의 전문성과 객관성을 제고하는데 도움이 되기를 기대한다.

한옥의 특성 조사방법

한옥의 특성을 파악하려면 실지조사를 통하여 대상 한옥의 유형과 주요부분의 종류를 살펴보고 부재의 유무를 판단하여야 한다. 한옥의 유형에는 구조, 평면구성, 가구, 공포 등이 있으며, 주요부분에는 기둥, 보, 도리, 지붕 등이 있다.

(1) 구조

한옥의 구조는 보식, 귀틀식, 천두식, 조적식 등이 있으며 평가대상이 되는 대부분의 한옥은 '보식' 구조이다. 이는 기둥, 보, 도리 등의 부재가 맞물려서 결구되어 있는 상태를 보고 확인할 수 있다.

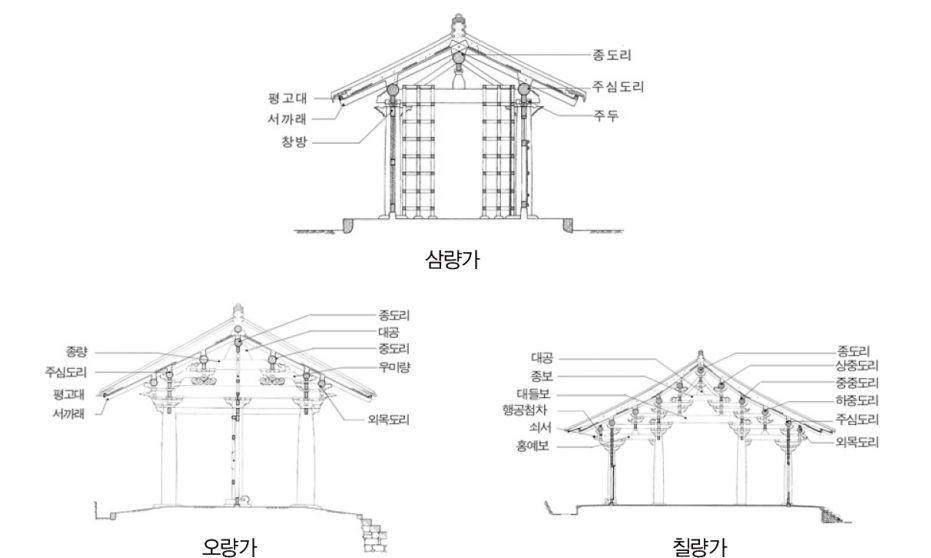
(2) 평면 및 가구

평면구성은 'ㄴ'자형, 'ㄷ'자형, 'ㄱ'자형, 'ㄹ'자형이 있으며 부지 내외부에서 살펴보고 판단한다. 가구는 도리의 수에 따라 삼량

가, 평사량가, 오량가, 칠량가, 구량가 등으로 구분되는데 한옥의 측면과 내부 천장 등을 살펴보고 도리의 수를 확인할 수 있다.



〈그림 1〉 한옥 가구의 종류²⁾



1) 본고는 기발간한 『한옥의 감정평가』(한국감정원 부동산연구원 2011-2)를 요약 정리한 것으로 한옥 기본지식, 관련제도, 감정평가 방법 등에 관한 세부 내용은 원본을 참고하기 바람

3) 국립문화재연구소, 『알기쉬운 목조 고건축 구조』, 2007
 4) 중앙감정평가법인, 『한옥에 대한 감정평가방법 연구 (재조달원가 산정을 위한 기준제시)』, 2011

(3) 공포

공포양식은 민도리식, 포식(주심포, 다포형식), 익공식으로 분류되는데 한옥에는 주로 익공식과 민도리식이 사용된다. 이를 구분하기 위해서는 기둥과 도리의 접합부를 살펴보고 익공의 유무를 확인하여야 한다.

〈그림 2〉 한옥 공포의 종류



민도리식



익공식

(4) 지붕형태

지붕형태는 맞배지붕, 우진각지붕, 팔작지붕, 모임지붕이 있으며 지붕의 정면, 측면을 살펴보고 판단한다. ‘ㄱ’자형, ‘ㄷ’자형 집에는 혼합형이 존재하므로 유의하여야 한다.

〈그림 3〉 한옥 지붕형태의 종류³⁾



맞배지붕



우진각지붕



팔작지붕

(5) 기단과 기초

기단은 재료에 따라 토축기단, 자연석기단, 장대석기단 등으로 구분되며 돌을 쌓는 방식에 따라 가구식기단, 혼합식기단 등으로 구분된다. 초석은 자연석초석, 원형초석, 방형초석, 다각형초석, 장주초석 등이 있으며 평면 형태와 초석의 길이를 살펴보아야 한다.

(6) 기둥

기둥은 재료에 따라 나무기둥과 돌기둥으로 구분되며 단면에 따라 원기둥과 각기둥으로 나뉘어진다. 또한 배가 부른 높이에 따라 민흘림, 배흘림, 중배흘림 기둥이 구분되는데 이는 기둥의 입면을 살펴보고 판단한다.

(7) 보와 도리

보는 종이반자, 우물천장으로 천장이 덮여 있는 경우 확인이 어려우나 대청부분의 천장이나 노출된 연등천장 등을 통하여 확인할 수 있는데 이때 보의 크기, 개수 등을 유념하여 살펴보아야 한다. 또한 보 위에 설치되어 도리를 받치는 대공의 유무도 확인하여야 한다. 도리는 단면이 원형인 굴도리와 사각형인 납도리로 구분된다. 그리고 대부분 도리를 받치는 장혀가 존재하나 장혀를 제외하고 시공하는 경우도 있으므로 도리를 받치는 부재를 잘 관찰하여야 한다.

(8) 지붕과 기와

지붕에서는 처마가 두겹으로 이루어진 겹처마인지 한겹으로 이루어진 홑처마인지 확인하고 지붕 형태에 따라 모서리 부분에 설치되는 추녀의 유무와 개수 등을 파악한다. 기와의 경우 전통한식기와, 토기와, 시

멘트기와 등으로 구분되는데 재료와 색깔을 살펴보아야 한다.

가격에 영향을 미치는 요인

(1) 평면유형

한옥의 평면유형에는 ‘ㄴ’자형, ‘ㄱ’자형, ‘ㄷ’자형, ‘ㄹ’자형이 있다. 이 중 ‘ㄴ’자형과 달리 평면의 꺾임이 발생하는 ‘ㄱ’, ‘ㄷ’, ‘ㄹ’자형의 경우 꺾임 부위에 투입되는 목재량이 증가하고 접합을 위한 목재가공량이 증가하므로 꺾임 부위의 개수에 비례하여 공사비가 상승한다. 기존 연구결과에 의하면 목공사비에 한하여 ‘ㄴ’자형을 기준으로 ‘ㄱ’자형은 8.7%, ‘ㄷ’자형은 17.4% 높은 것으로 나타났다.⁴⁾

(2) 가구

가구는 도리의 수에 따라 삼량가, 오량가, 칠량가, 구량가 등이 있다. 가구에 따라 도리의 수가 증가할 경우에는 도리 뿐만 아니라 보, 첨차, 살미 등의 부재들도 비례하여 추가되므로 목재량과 목재가공량이 증가하여 공사비도 상승한다.

(3) 칸

한옥 평면구성의 기준이 되는 ‘칸’은 기둥, 보, 도리 등의 부재량을 결정하는 기본단위이므로 유사한 규모, 면적의 한옥일지라도 칸의 수가 많다면 목재량과 목재가공량이 증가하여 공사비가 상승한다.

(4) 지붕유형

지붕유형에는 맞배지붕, 우진각지붕, 팔작지붕, 모임지붕 등이 있다. 팔작지붕이 가



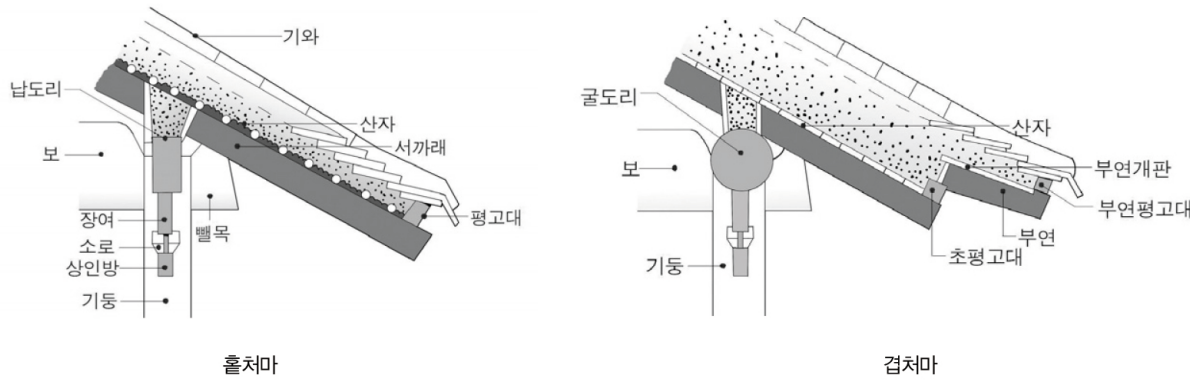
- 5) 중앙감정평가법인, 『한옥에 대한 감정평가방법 연구(재조달원가 산정을 위한 기준제시)』, 2011
- 6) 국립문화재연구소, 『알기쉬운 목조 고건축 구조』, 2007
- 7) 한국감정원, 『건물신축단가표』, 2010

장 대표적으로 사용되며 맞배지붕, 팔작지붕이 혼합된 형태로 사용되기도 한다. 지붕의 유형은 하부 목구조와 지붕면적 등에 영향을 주는데 이에 따라 목재량, 목재가공량, 기와면적에서 차이를 보인다. 한옥에서 거의 사용되지 않는 모임지붕을 제외하면 팔작지붕, 우진각지붕, 맞배지붕의 순으로 목재량, 목재가공량, 기와면적이 감소한다. 따라서 팔작지붕의 한옥은 타지붕의 한옥과 비교하여 공사비가 증가한다. 기존 연구 결과에 따르면 팔작지붕의 목공사비는 우진각지붕 대비 약 7% 높고, 우진각지붕의 목공사비는 맞배지붕 대비 약 15% 높은 것으로 나타났다.⁵⁾

(5) 처마의 종류

처마의 구조는 서까래가 한 겹으로 설치되는 흘처마와 두 겹으로 설치되는 겹처마로 나뉜다. 일반한옥의 경우 흘처마가 많이 쓰이며 고급한옥의 경우 처마선의 멋을 살리고 장식적 효과를 극대화하기 위하여 겹처마를 사용한다. 겹처마의 경우 처마가 길어짐에 따라 서까래, 부연 등의 목재량과 기와량이 증가하고 노무공수도 증가하여 흘처마보다 공사비가 증가한다.

〈그림 4〉 처마의 종류 ⁶⁾



(6) 공포

공포는 지붕을 받치는 부위로 구조와 미를 고려하여 만들어지며 한옥의 형태를 결정하는 중요한 요소이다. 공포를 제작하는데 많은 목재와 공수가 투입되므로 공포의 종류와 유무에 따라 공사비의 차이가 크다. 한옥 설계사무소 조사결과 익공식 한옥의 공사비는 민도리식 한옥의 공사비 대비 30% 이상 높은 것으로 나타났다. 또한 적산 자료에 의하면 포가 있는 한옥의 목공사비

는 포가 없는 한옥대비 약 33% 정도 높은 것으로 나타났다.

(7) 목재

한옥의 주요 자재인 목재와 기와의 경우 종류가 다양하고 가격 편차가 크다. 따라서 어떤 자재를 선정하는지에 따라 한옥 공사비가 달라진다. 목재는 수종에 따라 침엽수, 활엽수로 나뉘고 산지에 따라 국산목, 외산목으로 나뉜다. 침엽수인 국내산 소나무 중 육송이 가장 대표적인 목재이며, 외산목으로는 미국에서 수입되는 더글라스가 가장 많이 쓰인다. 국산 소나무의 가격이 외국산 목재보다 높다는 인식이 강하나 더글라스의 경우 고급 목재로 국산 소나무와의 가격차이가 크지 않으며 미송의 경우에는 품질이 떨어지며 가격이 낮은 편이다. 한편, 구월이나 규모가 큰 절에 사용되는 금강송의 경우 가장 고가의 목재이나 한옥에는 거의 쓰이지 않는다.

한옥의 가격자료

(1) 일반한옥 표준단가

2010년도 건물신축단가표에 수록된 일반한옥의 표준단가는 최저 687,000원/㎡에서 최고 1,084,000원/㎡원인 것으로 나타났다. 급수별 표준단가는 〈표 1〉과 같다.

〈표 1〉 일반한옥 건물신축단가표 ⁷⁾

용도	구분	구조	지붕	급수	2010년 표준단가(원/㎡)	내용·연수
단독주택	일반주택	목조	한식지붕틀위 한식기와와잇기	1급	1,084,000	50 (45~55)
				2급	1,025,000	
				3급	923,000	
				4급	793,000	
				5급	687,000	

*가격기준일 : 2010. 4. 1. 표준단가 : ㎡당 건축부분 공사비 단가, 전기·기계 공사비 제외

(2) 신축한옥 감정평가 사례

다음은 최근 3년간 한국감정원에서 평가된 신축한옥의 감정평가 사례다. 고급한옥의 재조달원가는 1,400,000원/㎡~1,600,000원/㎡ 수준을 보이며 최대 2,100,000원/㎡까지의 전례가 있다. 일반한옥의 재조달원가는 1,000,000원/㎡~1,200,000원/㎡ 수준이며 일부 1,300,000원/㎡인 전례도 있다. 각 사례의 평가목적 및 재조달원가는 다음과 같다.

가. 고급 한옥

재조달원가 1,900,000원/㎡을 넘는 최고 가격수준의 한옥은 기둥이 직경 45cm 이상이고 지붕은 한식기와로 이루어진 겹처마로 대부분의 부재가 양질의 자재로 시공되었으며, 탐문결과 평당 10,000,000원 이상의 공사비가 투입된 것으로 조사되었다.

8) 전라남도청, 『한옥시공매뉴얼 제1~3권』, 2006,
SH공사, 『복촌 한옥마을 공사자료』, 2010,
산림청, 『국산재 이용 한옥표준모델 개발』, 2010 등

〈표 2〉 고급 한옥 감정평가사례

(단위 : 천원)

순번	물건종류	목적	소재지	용도	구조	공부면적	사정면적	단가	금액	제조단원가	내용년수
1	단독주택	은행담보	경상남도 산청군 신안면	단독주택	일반목구조기와지붕단층	151	151	1,600	241,600	1,600	50
2	주상복합	일반담보	전라남도 담양군 용면	단독주택	일반목구조기와지붕단층	111.78	111.78	1,500	167,670	1,500	45
3	주상복합용기타	은행담보	전라남도 순천시 상사면	주택	일반목구조기와지붕단층	135.96	135.96	1,400	190,344	1,400	45
4	단독주택	은행담보	전라남도 순천시 상사면	단독주택	일반목구조기와지붕단층	99.36	99.36	1,400	139,104	1,400	45
5	다가구주택	은행담보	강원도 영월군 수주면	다가구주택	일반목구조기와지붕1층	155.52	155.52	1,450	225,504	1,450	45
6	단독주택	은행담보	전라북도 정읍시 금동동	단독주택	일반목구조기와지붕단층	165.24	165.24	2,100	347,004	2,100	50
7	단독주택	은행담보	전라남도 광양시 옥동면	단독주택	일반목구조기와지붕단층	166.14	166.14	1,500	249,210	1,500	45
8	단독주택	은행담보	전라북도 정읍시 금동동	단독주택	목구조기와지붕단층	191.97	191.97	1,900	364,743	1,900	50

〈표 3〉 일반 한옥 감정평가사례

(단위 : 천원)

순번	물건종류	목적	소재지	용도	구조	공부면적	사정면적	단가	금액	제조단원가	내용년수
1	상업·업무용기타	은행담보	전라남도 무안군 해례면	단독주택	목구조기와지붕단층	143.64	143.64	1,200	172,368	1,200	45
2	전	제2급용담보	전라남도 보성군 회천면	주택	일반목구조기와지붕단층	65	65	1,000	65,000	1,000	45
3	전	제2급용담보	전라남도 보성군 회천면	부속주택	일반목구조기와지붕단층	35	35	1,000	35,000	1,000	45
4	주상복합용기타	은행담보	전라남도 진도군 진도읍	주택	일반목구조기와지붕단층	85.14	85.14	1,100	93,654	1,100	45
5	주상복합	은행담보	전라남도 구례군 토지면	단독주택	목구조기와지붕단층	85.25	85.25	1,350	115,087	1,350	45
6	주상복합	은행담보	전라남도 구례군 토지면	단독주택	목구조기와지붕단층	41.2	41.2	1,200	49,440	1,200	45
7	주거나지(대)	강제경매	충청남도 연기군 서면 성제리	주택	목구조기와지붕단층	99	99	1,300	128,700	1,300	50
8	단독주택	제2급용담보	전라남도 무안군 해례면	단독주택	일반목구조기와지붕1층	88.74	88.74	1,050	93,177	1,050	45

나. 일반한옥

일반한옥은 기둥의 직경이 35cm 정도이고 지붕은 홑처마인 경우가 많으며 벽체, 창호, 지붕 등의 자재가 전통한옥에 사용되는 고유의 천연자재가 아닌 가공된 플라스틱, 벽돌 등이 쓰인 것으로 나타났다. 따라서 시공 마감된 외관을 살펴보면 조화롭지 않고 한옥으로서의 완성도가 떨어지는 것을 알 수 있다.

(3) 고급한옥의 신축단가

일반한옥의 가격자료와 지금까지의 전례는 일반주택과 유사한 가격으로 형성되어 있어 고가의 고급한옥 평가 시 참고자료로 활용하기에는 한계가 있다. 따라서 한국감정

원의 건물원가계산시스템과 그동안 수집한 설계도서, 수량산출서, 단가자료, 공사내역서 등의 자료⁸⁾를 활용하여 고급한옥의 신축단가를 신규로 작성하였다. 첫째는 외부는 전통한옥 양식으로, 내부는 현대주거 양식으로 지어진 ‘ㄴ’자형 신한옥과 ‘ㄱ’자형 신한옥을 대상으로 하였고, 두 번째는 내외부 모두 전통양식(화장실 제외)으로 지어진 전통한옥을 대상으로 하였다. 이 중 대표적인 전통한옥의 표준가격과 특징, 세부내역은 〈표 4〉와 같다.

〈표 4〉 고급한옥 건물신축단가

용도	구분	구조	지붕	구분	급수	2010년 표준단가(원/㎡)	내용년수
단독주택	고급주택	목조	한식지붕틀위 한식기와잇기	전통한옥	1급	3,479,000	50 (45~55)
				신한옥	1급	2,508,000	
					2급	2,243,000	

*가격기준일 : 2011. 6. 1. 표준단가 : ㎡당 건축부분 공사비 단가, 전기·기계 공사비 제외

〈표 5〉 고급한옥(전통한옥 1급) 특징 및 세부내역

① 한옥의 유형 가. 구조 : 보식 나. 평면 구성 : 정면 5칸, 측면 3칸, ‘ㄱ’자형 다. 가구 : 오량가 라. 공포 : 민도리식 마. 지붕 형태 : 팔작지붕	라. 도리 : 납도리, 장혀 마. 처마 : 겹처마 바. 추녀 : 팔작지붕으로 있음 사. 벽 : 심벽(회벽), 합각벽 아. 창호 - 모양 : 쌍창 / 재료 : 창호지
② 한옥 주요부분 가. 기단 : 자연석기단 나. 초석 : 방형초석 다. 기둥 - 재료 : 나무기둥 - 단면 : 각기둥, 가로×세로 : 25cm×25cm	자. 마루 - 모양 : 장마루 / 용도 : 대청, 땃마루 차. 천장(반자) : 우물천장 카. 기와 : 전통한식기와(암기와, 수기와) 타. 바닥 - 바닥재 : 모르타르 / 마감재 : 한지장판



구분	주요공사내역	공사비(원/㎡)	구성비	재료비·노무비
1. 가설공사	공통가설, 일반가설	110,314	3.17	36:64
2. 기초및토공사	터파기, 잡석다짐, 강회다짐	52,364	1.51	25:75
3. 콘크리트공사	기초콘크리트, 바닥콘크리트	132,055	3.80	59:41
4. 조적공사	시멘트벽돌쌓기(0.5B), 전벽돌	97,022	2.79	30:70
5. 방수공사	액체방수	98,294	2.83	18:82
6. 미장공사	회반죽바름, 단열물탈	206,522	5.94	44:56
7. 타일공사	화강석 도드락다듬	29,190	0.84	25:75
8. 목공사	목조천정틀, 부연정, 사례정, 선자정, 추녀정	615,596	17.69	30:70
9. 창호공사	목제문, 목제창	101,920	2.93	27:73
10. 도장공사	들기틀칠, 방충방연재 도포	34,215	0.98	62:38
11. 지붕및훈풍공사	한식기와 잇기, 동판칠기, 와정, 적심제	709,484	20.39	58:42
12. 수장공사	창호지바르기, 발포벽지, 발포천정지	92,732	2.67	55:45
계		2,279,701	65.53	42:58
제경비	간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 건강보험료, 연금보험료, 환경보존비, 경비, 일반관리비, 이윤, 부가세	1,124,299	32.32	
건축공사비합계		3,404,000	97.84	
설계비		28,000	0.80	
감리비		18,000	0.52	
전기기본공사비		29,000	0.83	
합계		3,479,000	100.00	

가격형성요인에 따른 한옥분류 및 신축단가 적용

한옥 건물의 평가 시에는 한옥의 특성을 고려하여 가격형성요인을 구체적으로 적용하여 가격을 산정하는 것이 이상적인 방법이라 할 수 있으나 실무상 적용하기에는 수월하지 않은 몇가지 문제가 있다.

첫째로 일부 연구자료 및 가격자료를 통하여 가격형성요인으로 인한 가격 수정치를 추정할 수 있으나 아직은 한옥 가격형성요인에 대한 광범위한 연구가 불충분하고 관련 자료가 부족하여 정확한 수정치를 구하는 것이 불가능하므로 가격 신뢰성을 확보하기 어렵다.

두 번째로 한옥 가격형성요인은 종류가 다양하고 양이 많으므로 평가 의뢰되는 물건

마다 적용하려면 조사 및 분석에 많은 시간을 할애하여야 하므로 평가 업무의 신속성, 효율성이 저해된다.

따라서 이러한 문제점을 해결하기 위하여 한옥을 가격형성요인에 따라 분류하는 것이 필요하다. 한옥을 분류하여 비교하면 각 가격형성요인을 하나하나 비교하는 수고를 줄일 수 있으며, 분류된 한옥에 대한 적절한 가격자료를 통하여 가격형성요인에 따른 불확실한 가격 수정치를 활용하여 산정하는 것보다 가격 신뢰성을 높일 수 있다.

한옥은 가격형성요인에 따라 다음과 같이 분류할 수 있다. 한옥의 품질에 따라 크게 일반한옥과 고급한옥으로 분류할 수 있으며 특성에 따라 등급 또한 <표 6>과 같이 상, 중상, 중하, 하로 나눌 수 있다.

일반한옥의 신축단가는 한국감정원 건물신

<표 6> 일반한옥과 고급한옥의 분류

구 분	일 반 한 옥		고 급 한 옥	
등 급	하	중하	중상	상
구 조	조적식, 보식	보 식	보 식	보 식
평면유형	‘ㄴ’ 자형	‘ㄴ’, ‘ㄱ’ 자형	‘ㄴ’, ‘ㄱ’, ‘ㄷ’, ‘ㄹ’ 자형	‘ㄴ’, ‘ㄱ’, ‘ㄷ’, ‘ㄹ’ 자형
가 구	삼량가, 오량가	오량가	오량가	오량가
공 포	민도리식	민도리식	민도리식, 익공식	익공식
지붕유형	맞배, 우진각, 팔작지붕	맞배, 우진각, 팔작지붕	우진각, 팔작지붕	팔작지붕
시 공 자	목수	목수	목수	목수, 대목장
처마유형	흘처마	흘처마	흘처마, 겹처마	겹처마
목 재	미송	미송, 더글라스	육송, 더글라스	육송, 금강송
기둥두께	15cm이상	20cm이상	25cm이상	30cm이상
외 벽	벽돌, 블록, 토벽	토벽	토벽, 심벽	심벽
천 장	종이반자	종이반자	우물, 연등천장	우물, 연등천장

<표 7> 일반한옥과 고급한옥의 신축단가 (단위 : 원/㎡)

구분	일반한옥		고급한옥	
등급	하	중하	중상	상
신축단가	- 건물신축단가표 · 4급 : 793,000 · 5급 : 687,000	- 건물신축단가표 · 1급 : 1,084,000 · 2급 : 1,025,000 · 3급 : 923,000	- 신한옥 · ‘ㄴ’자형 : 2,243,000 · ‘ㄱ’자형 : 2,508,000	- 전통한옥 · ‘ㄱ’자형 : 3,479,000



축단가표에 수록되어 있는데 1~5등급으로 나누어져 있다. 고급한옥에는 신한옥, 전통한옥이 있으며 신축단가는 금번 연구를 통하여 새롭게 제시하였다. 일반한옥과 고급한옥의 신축단가는 등급에 따라 <표 7>과 같이 구분된다.

이와 같이 가격형성요인에 따라 대상 한옥의 품질을 분류하고 그에 해당하는 신축단가를 적용하여 수월하게 건물의 재조달원가를 산정할 수 있다.

결론

감정평가에 있어서 한옥은 우리나라 고유의 주거문화가 담겨있고 목조 결구방식이라는 독특한 구조로 이루어진 특수물건이다. 앞서 살펴본 바와 같이 정확한 감정평가를 위해서는 한옥의 특성을 이해하고 가격에 영향을 미치는 요인을 인지하는 것이 선행되어야 한다. 그리고 가격을 결정함에 있어서 한옥의 수준을 적절하게 분류하고 그에 맞는 재조달원가를 반영함으로써 비로소 객관적인 감정평가를 할 수 있다.

본고에서는 그동안 업계에서 부족했던 한옥관련 가격자료를 보완하고자 고급한옥의 신축가격을 제시하였다. 이를 통하여 일반주택과 비교하여 상당히 고가로 지어지고 있는 한옥의 가치를 상당부분 반영할 수 있는 기반을 제공하고자 하였다. 그러나 한옥의 종류와 특징이 다양하고 끊임없이 진화하는 데에도 불구하고 이에 대한 설명자료나 가격자료 등은 아직 부족한 실정이다. 특히 한옥 이전비에 관한 사항, 문화재적 가치를 지니는 한옥의 감정평가 방법 등 이번에 다루지 못한 과제에 대한 연구와 논의

가 지속적으로 이루어져야 할 것이다.

최근 들어 한옥마을 조성계획 등으로 더욱 고조되고 있는 한옥에 대한 국민들의 관심이 의미있는 성과를 이루어낼 수 있도록 감정평가 업계에서도 적극적으로 동참하여 전통문화를 창조적으로 계승하고 한옥을 활성화하는데 중요한 역할을 하기를 기대해 본다. [KAPA](#)



한옥은 오랜 세월동안 우리 조상들이 우리의 삶에 맞게 완성시킨 우리 고유의 주거공간이다. 나무와 흙과 돌을 사용하여 지은 한옥은 자연 속에서 조화롭게 살아가고자 하는 선현의 지혜가 깃들어 있다. 최근 삶의 질 향상으로 한옥의 멋과 친환경 주거에 대한 인식이 높아지고 정부의 지원정책이 더해짐에 따라 우리 한옥이 새로운 조명을 받고 있다.

40여 년 간 지속적인 연구개발로 감정평가 업계를 선도해 온 한국감정원은 이러한 시대적 흐름에 맞추어 ‘한옥의 감정평가’를 발간하였다.

이 책에서는 한옥의 구조와 부재에 대해 이해하기 쉽도록 설명하고 한옥의 감정평가 방법과 유의사항을 상세히 기술하였으며 한옥의 유형별 신축가격과 감정평가 예시를 수록하여 실무지침서로 활용될 수 있도록 하였다.

<문의> 한국감정원 부동산연구원 (02)2187-4000