

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 코리아신타주식회사

건명 : 서울특별시 종로구 송인동 1420
에비뉴청계2 제3층 제비3101호 외 23개호 공매 목적 감정평가

번호 : 삼창 제 A20265-04042 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인
(의뢰인 또는 제출처가 아닌자)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] 삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

서울특별시 서초구 반포대로14길 27, 2층
(서초동, 탐스벤처타워)

TEL.02-540-7100 / FAX.02-549-7263





심사번호 : A20265-04042-1

가 격 심 사 필 증

감정평가서번호	A20265-04042	발급일자	2026-04-28
감정평가기관	(주)삼창감정평가법인 본사	감정평가목적	공매
		담당평가사	김소희
감정평가의뢰처	코리아신탁주식회사		
물건소재지	서울특별시 종로구 승인동 1420 에비뉴청계2 제지3층 제비3101호 외 23개호		
감정평가액	一金八拾四億九仟貳百萬圓整 (₩8,492,000,000.-)		

본 건 (감정평가서번호 삼창 제A20265-04042호)은 우리 법인의
감정평가 심사위원회 규정 제9조에 의한 심사대상 감정평가건
으로서 본 감정평가서는 심사사항(감정평가가격의 적정성,
감정평가내용의 적정성, 협약사항 및 협조사항의 이행, 기타
감정평가와 관련된 사항)에 충실하게 작성되어, 본사 감정평가
중앙심사위원회의 심사를 필 하였음을 확인합니다.

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
감정평가 중앙심사위원회 위원장



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 김 소 희

김 소 희

(인)

(주) 삼 창 감정평가법인

대표이사

임재남

(서명 또는 인)



감정평가액	팔십사억구천이백만원정 (₩8,492,000,000.-)			
의뢰인	코리아신탁주식회사	감정평가 목적	공매	
제출처	코리아신탁주식회사	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	코리아신탁주식회사	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2026. 04. 23	2026. 04. 23	2026. 04. 23

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡)또는수량	종류	면적(㎡)또는수량	단가	금액
구분건물	24개호	구분건물	24개호	-	8,492,000,000	
합계					₩8,492,000,000	
	이	하	여	백		

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 감정평가사

최 광 운

(인)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 서울특별시 종로구 송인동 소재 '신설동역(지하철 1, 2호선)' 남서측 인근에 위치하는 '에비뉴청계2' 제지3층 제비3101호 외 23개호로서, 코리아신타주식회사에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.
- 다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권(적정 대지권)을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

- 가. 본 감정평가는 공매 목적으로서 타 용도로는 사용할 수 없으며, 평가목적 이외의 다른 목적(담보 등)으로 감정평가시에는 기재 내용, 감정평가액이 달라질 수 있으니 유의하시기 바람.
- 나. 대상물건의 현장조사 시 지상 2층은 유치권 행사로 인한 잠금장치 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부조사를 하지 못하였으며 내부구조 및 위치확인 등 집합건축물대장 및 건축물현황도면, 외부관찰 및 인근주민 탐문 등을 기준하여 후첨 '건물이용상황 및 임대상황'과 같이 표기하였으니, 공매 진행 시 참고하시기 바람.
- 다. 대상물건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 요청에 의거, 한국감정평가협회 및 한국부동산연구원 등에서 제시한 집합건물 구분평가 시 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물의 배분금액을 감정평가명세서에 병기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2026년 4월 23일로 함.

나. 실지조사(2026년 4월 23일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	서울특별시 종로구 송인동 1420 (서울특별시 종로구 난계로29가길 28 (송인동))				
건물명 및 층·호수	에비뉴청계2 제3층 제비3101호 외 23개호				
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	대	일반상업지역	697.5	6,270.31	지하3/지상16
	주구조		주용도	사용승인일	단지규모
	철골철근콘크리트구조		공동주택	2025.04.29	동수 세대수/호수 1 81/74

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
(1)	지3/B3101	54.55	29.4365	83.9865	9.798	근린생활시설
(2)	지3/B3102	43.27	23.3495	66.6195	7.7719	
(3)	지3/B3103	37.49	20.2324	57.7224	6.7338	
(4)	지2/B2101	54.55	29.4365	83.9865	9.798	
(5)	지2/B2103	37.49	20.2304	57.7204	6.7338	
(6)	지2/B2104	66.23	35.7392	101.9692	11.8959	
(7)	지2/B2105	48.73	26.2958	75.0258	8.7526	
(8)	지2/B2106	33.83	18.2554	52.0854	6.0764	
(9)	지2/B2107	28.6	15.4331	44.0331	5.137	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도	
		전유	공용	합계			
(10)	지2/B2108	57.88	31.2324	89.1124	10.3961	근린생활시설	
(11)	지1/B1101	54.55	29.4365	83.9865	9.798		
(12)	지1/B1102	43.27	23.3495	66.6195	7.7719		
(13)	지1/B1103	37.49	20.2304	57.7204	6.7338		
(14)	지1/B1104	66.23	35.7392	101.9692	11.8959		
(15)	지1/B1105	51.62	27.8553	79.4753	9.2717		
(16)	지1/B1106	48.48	26.1609	74.6409	8.7077		
(17)	지1/B1107	26.26	14.1704	40.4304	4.7167		
(18)	지1/B1108	28.6	15.4331	44.0331	5.137		
(19)	지1/B1109	57.88	31.2324	89.1124	10.3961		
(20)	2/201	60.56	32.6797	93.2397	10.8775		
(21)	2/202	38.23	20.6298	58.8598	6.8667		
(22)	2/203	43.7	23.5816	67.2816	7.8492		
(23)	2/204	51.18	27.618	78.798	9.1927		
(24)	2/205	80.67	43.5315	124.2015	14.4899		
합 계		1,151.34	621.2895	1,772.6295	206.7983		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	송인동 1425	2/214	43.485	제2종근린생활시설	담보	2025.05.27	451,000,000
						2022.07.04	(약 10,400,000)
②	송인동 1420	지3/B3101	54.55	제1종근린생활시설 (사무소)	담보	2025.09.03	194,000,000
						2025.04.29	(약 3,560,000)
③	송인동 1420	지2/B2101	54.55	제1종근린생활시설 (소매점)	담보	2025.09.03	258,000,000
						2025.04.29	(약 4,730,000)
④	송인동 1420	지1/B1101	54.55	제1종근린생활시설 (소매점)	담보	2025.09.03	371,000,000
						2025.04.29	(약 6,800,000)
⑤	송인동 1420	2/201	60.56	제1종근린생활시설 (사무소)	담보	2025.09.03	539,000,000
						2025.04.29	(약 8,900,000)
⑥	송인동 1419-2	지3/B3101	59.51	제2종근린생활시설 (제조업소)	공매	2024.03.19	247,000,000
						2023.10.30	(약 4,150,000)
⑦	송인동 1419-2	지2/B2101	59.51	제1종근린생활시설 (소매점)	공매	2024.03.19	330,000,000
						2023.10.30	(약 5,550,000)
⑧	송인동 1419-2	지1/B1102	45.86	제1종근린생활시설 (소매점)	공매	2024.03.19	402,000,000
						2023.10.30	(약 8,770,000)
⑨	송인동 1419-2	2/201	66.97	제1종근린생활시설 (사무소)	공매	2024.03.19	760,000,000
						2023.10.30	(약 11,300,000)
⑩	송인동 202-3	지1/B103	32.179	제1종근린생활시설 (소매점)	담보	2023.05.15	306,000,000
						2013.05.16	(약 9,510,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	송인동 1419-2	지2/B2101	59.51	제1종근린생활시설 (소매점)	2025.05.30	312,000,000	등기사항 전부증명서
					2023.10.30	(약 5,240,000)	
㉡	송인동 1425	1/116	9.65	판매시설(상점)	2025.05.20	275,000,000	등기사항 전부증명서
					2022.07.04	(약 28,500,000)	
㉢	송인동 1419-2	지2/B2107	32.19	제1종근린생활시설 (소매점)	2025.01.03	170,000,000	등기사항 전부증명서
					2023.10.30	(약 5,280,000)	
㉣	송인동 1419-2	지3/B3101	153.87	제2종근린생활시설 (제조업소)	2024.06.14	659,000,000	등기사항 전부증명서
					2023.10.30	(약 4,280,000)	
㉤	송인동 1419-2	2/203	49.78	제1종근린생활시설 (소매점)	2023.11.02	527,400,000	등기사항 전부증명서
					2023.10.30	(약 10,600,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

가) 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
지하층	전유면적당 3,500,000원/㎡ ~ 8,000,000원/㎡ 수준 (층별 상이)	인근 부동산
지상 2층	9,000,000원/㎡ ~ 11,000,000원/㎡ 수준	인근 부동산

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	서울			종로구			송인동		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
상가/점포	61.88	69.49	12	55.93	95.42	3	0	0	0
상가/근린상가	73.04	67.85	348	58.55	71.63	16	0	0	0
상가/주상복합 (상가)	48.25	52.00	63	21.07	21.07	1	0	0	0

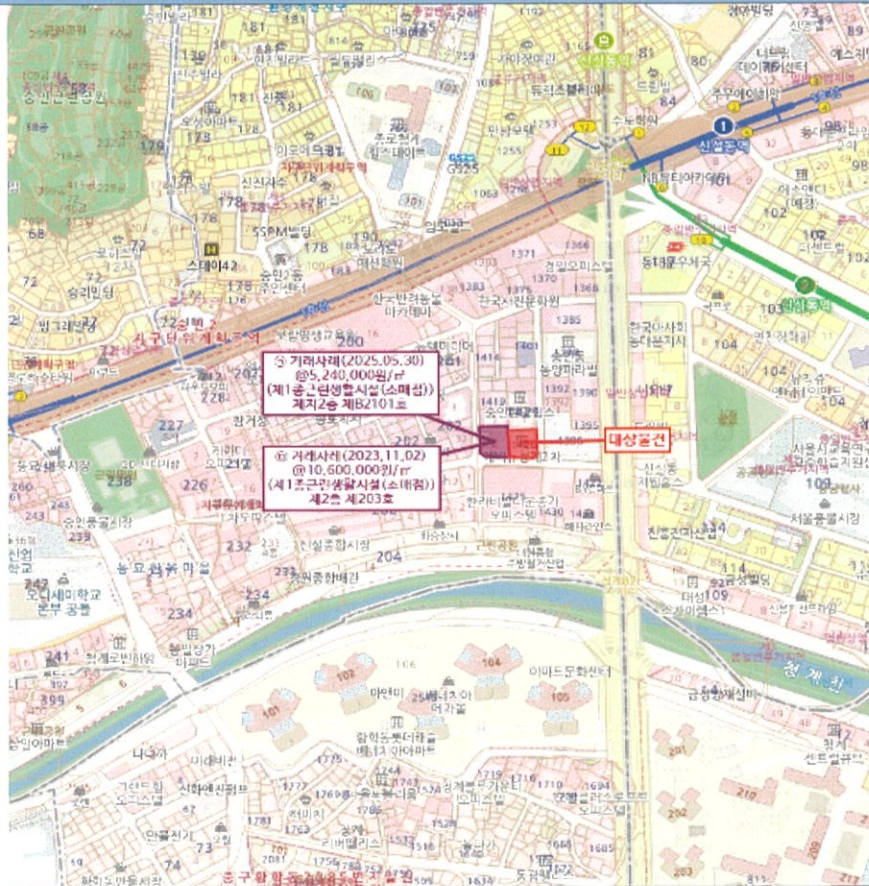
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠,㉡을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	송인동 1419-2	지2/B2101	59.51	제1종근린생활시설 (소매점)	2025.05.30	312,000,000	등기사항 전부증명서
					2023.10.30	(약 5,240,000)	
㉡	송인동 1419-2	2/203	49.78	제1종근린생활시설 (소매점)	2023.11.02	527,400,000	등기사항 전부증명서
					2023.10.30	(약 10,600,000)	

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 (1)~(19)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(근린생활시설)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '상업용 부동산 지역별 자본수익률 표(서울, 집합상가)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 자본수익률 산정 (2025.05.30~2026.04.23)

가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률 (단위:%)
2025	2	0.66
2025	3	0.58
2025	4	0.74

나) 산정

$$(1+0.0066*32/91)*(1+0.0058)*(1+0.0074)*(1+0.0074*113/92) \approx 1.02483$$

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.02483).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 일련번호 (20)~(24)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(근린생활시설)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '상업용 부동산 지역별 자본수익률 표(서울, 집합상가)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 자본수익률 산정 (2023.11.02~2026.04.23)

가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률 (단위:%)
2023	4	0.45
2024	1	0.73
2024	2	0.56
2024	3	0.72
2024	4	0.69
2025	1	0.64
2025	2	0.66
2025	3	0.58
2025	4	0.74

나) 산정

$$(1+0.0045*60/92)*(1+0.0073)*(1+0.0056)*(1+0.0072)*(1+0.0069)*(1+0.0064)*(1+0.0066)*(1+0.0058)*(1+0.0074)*(1+0.0074*113/92) \approx 1.06716$$

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.06716).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

- 가치형성요인(상업용)

조건	비교항목	세부항목	비고
단지 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	가치형성요인 비교표 참조
		공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성	
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	
		차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면)	
		교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)	
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성	
인근 이용상황과의 관계성			
유효 수요권의 크기, 고객군의 특성			
단지 내부 요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등	
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태 (승강기, 에스컬레이터 등)	
		층간 이동경로의 편의성	
	건물의 노후도 및 관리상태	건물의 노후도 및 관리상태	
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비용	
	공실률 및 입점업체 구성	건물전체 공실률	
입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등			
호별 요인	층별효용	층별효용	
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등)	
		주출입구와의 접근성	
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성	
전유면적 및 대지사용권	외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등)		
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	
	행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 가치형성요인 비교표

일련 번호	비교 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별 요인	기타 요인	개별요인 비교치
(1)~(3)	㉠	1.00	1.00	0.70	1.00	0.700
비 고	대상물건은 사례 대비 층별, 위치별 효용 등에서 열세함.					
(4),(6)	㉠	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
비 고	대상물건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세함.					
(5),(7)	㉠	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비 고	유사함.					
(8),(9)	㉠	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
비 고	대상물건은 사례 대비 전유면적의 크기 등에서 우세함.					
(10)	㉠	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
비 고	대상물건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세함.					
(11),(14),(16)	㉠	1.00	1.00	1.42	1.00	1.420
비 고	대상물건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세하나, 층별 효용 등에서 우세하여 전반적으로 우세함.					
(12),(13),(15)	㉠	1.00	1.00	1.45	1.00	1.450
비 고	대상물건은 사례 대비 층별 효용 등에서 우세함.					
(17),(18)	㉠	1.00	1.00	1.47	1.00	1.470
비 고	대상물건은 사례 대비 층별 효용, 전유면적의 크기 등에서 우세함.					
(19)	㉠	1.00	1.00	1.43	1.00	1.430
비 고	대상물건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세하나, 층별 효용 등에서 우세하여 전반적으로 우세함.					
(20)	㉡	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
비 고	대상물건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세함.					
(21)	㉡	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
비 고	대상물건은 사례 대비 전유면적의 크기 등에서 우세함.					
(22),(23)	㉡	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비 고	유사함.					
(24)	㉡	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
비 고	대상물건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
(1)	5,240,000	1.000	1.02483	0.700	3,759,076
(2)	5,240,000	1.000	1.02483	0.700	3,759,076
(3)	5,240,000	1.000	1.02483	0.700	3,759,076
(4)	5,240,000	1.000	1.02483	0.970	5,209,006
(5)	5,240,000	1.000	1.02483	1.000	5,370,109
(6)	5,240,000	1.000	1.02483	0.970	5,209,006
(7)	5,240,000	1.000	1.02483	1.000	5,370,109
(8)	5,240,000	1.000	1.02483	1.020	5,477,511
(9)	5,240,000	1.000	1.02483	1.020	5,477,511
(10)	5,240,000	1.000	1.02483	0.980	5,262,707
(11)	5,240,000	1.000	1.02483	1.420	7,625,555
(12)	5,240,000	1.000	1.02483	1.450	7,786,658
(13)	5,240,000	1.000	1.02483	1.450	7,786,658
(14)	5,240,000	1.000	1.02483	1.420	7,625,555

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
(15)	5,240,000	1.000	1.02483	1.450	7,786,658
(16)	5,240,000	1.000	1.02483	1.420	7,625,555
(17)	5,240,000	1.000	1.02483	1.470	7,894,061
(18)	5,240,000	1.000	1.02483	1.470	7,894,061
(19)	5,240,000	1.000	1.02483	1.430	7,679,256
(20)	10,600,000	1.000	1.06716	0.970	10,972,539
(21)	10,600,000	1.000	1.06716	1.020	11,538,134
(22)	10,600,000	1.000	1.06716	1.000	11,311,896
(23)	10,600,000	1.000	1.06716	1.000	11,311,896
(24)	10,600,000	1.000	1.06716	0.950	10,746,301

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
(1)	지3/B3101	54.55	9.798	3,759,076	205,057,595	205,000,000
(2)	지3/B3102	43.27	7.7719	3,759,076	162,655,218	163,000,000
(3)	지3/B3103	37.49	6.7338	3,759,076	140,927,759	141,000,000
(4)	지2/B2101	54.55	9.798	5,209,006	284,151,277	284,000,000
(5)	지2/B2103	37.49	6.7338	5,370,109	201,325,386	201,000,000
(6)	지2/B2104	66.23	11.8959	5,209,006	344,992,467	345,000,000
(7)	지2/B2105	48.73	8.7526	5,370,109	261,685,411	262,000,000
(8)	지2/B2106	33.83	6.0764	5,477,511	185,304,197	185,000,000
(9)	지2/B2107	28.6	5.137	5,477,511	156,656,814	157,000,000
(10)	지2/B2108	57.88	10.3961	5,262,707	304,605,481	305,000,000
(11)	지1/B1101	54.55	9.798	7,625,555	415,974,025	416,000,000
(12)	지1/B1102	43.27	7.7719	7,786,658	336,928,691	337,000,000
(13)	지1/B1103	37.49	6.7338	7,786,658	291,921,808	292,000,000
(14)	지1/B1104	66.23	11.8959	7,625,555	505,040,507	505,000,000
(15)	지1/B1105	51.62	9.2717	7,786,658	401,947,285	402,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
(16)	지1/B1106	48.48	8.7077	7,625,555	369,686,906	370,000,000
(17)	지1/B1107	26.26	4.7167	7,894,061	207,298,041	207,000,000
(18)	지1/B1108	28.6	5.137	7,894,061	225,770,144	226,000,000
(19)	지1/B1109	57.88	10.3961	7,679,256	444,475,337	444,000,000
(20)	2/201	60.56	10.8775	10,972,539	664,496,961	664,000,000
(21)	2/202	38.23	6.8667	11,538,134	441,102,862	441,000,000
(22)	2/203	43.7	7.8492	11,311,896	494,329,855	494,000,000
(23)	2/204	51.18	9.1927	11,311,896	578,942,837	579,000,000
(24)	2/205	80.67	14.4899	10,746,301	866,904,101	867,000,000
합 계		1,151.34	206.7983	-	-	8,492,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
					공부	사정		
(3)				1 소유권대지권 697.5x	7.7719	7.7719	배분내역 토지: 65,200,000 건물: 97,800,000	
					-----	-----		
					697.5	697.5		
						토지 · 건물		
						토지:		
						건물:		
						(내)		
						철근콘크리트구조		
						제지하3층		
						제B3103호		
(4)				1 소유권대지권 697.5x	6.7338	6.7338	배분내역 토지: 56,400,000 건물: 84,600,000	비준가액
					-----	-----		
					697.5	697.5		
						토지 · 건물		
						토지:		
						건물:		
						(내)		
						철근콘크리트구조		
						제지하2층		
						제B2101호		
				1 소유권대지권 697.5x	9.798	9.798	배분내역 토지: 113,600,000 건물: 170,400,000	
					-----	-----		
					697.5	697.5		
						토지 · 건물		
						토지:		
						건물:		

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제지하2층 제B2103호 1 소유권대지권 697.5x	37.49	37.49	201,000,000	비준가액
				6.7338	6.7338			
				-----	-----			
				697.5	697.5			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지:		80,400,000	
					건 물:		120,600,000	
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제지하2층 제B2104호 1 소유권대지권 697.5x	66.23	66.23	345,000,000	비준가액
				11.8959	11.8959			
				-----	-----			
				697.5	697.5			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지:		138,000,000	
					건 물:		207,000,000	
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제지하2층 제B2105호 1 소유권대지권 697.5x	48.73	48.73	262,000,000	비준가액
				8.7526	8.7526			
				-----	-----			
				697.5	697.5			

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제지하2층 제B2106호 1 소유권대지권 697.5x		토지·건물 토지: 건물:	배분내역 104,800,000 157,200,000	비준가액
					33.83	33.83	185,000,000	
					6.0764	6.0764		
					697.5	697.5		
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제지하2층 제B2107호 1 소유권대지권 697.5x		토지·건물 토지: 건물:	배분내역 74,000,000 111,000,000	비준가액
					28.6	28.6	157,000,000	
					5.137	5.137		
					697.5	697.5		
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제지하2층 제B2108호 1 소유권대지권		토지·건물 토지: 건물:	배분내역 62,800,000 94,200,000	비준가액
					57.88	57.88	305,000,000	
					10.3961	10.3961		

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고		
					공부	사정				
(11)				697.5x (내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제B1101호 1 소유권대지권 697.5x	-----	-----	배분내역 토지: 122,000,000 건물: 183,000,000			
					697.5	697.5				
					54.55	54.55			416,000,000	비준가액
					9.798	9.798				
(12)				697.5x (내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제B1102호 1 소유권대지권 697.5x	-----	-----	배분내역 토지: 166,400,000 건물: 249,600,000			
					697.5	697.5				
					43.27	43.27			337,000,000	비준가액
					7.7719	7.7719				
				697.5x (내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제B1102호 1 소유권대지권 697.5x	-----	-----	배분내역 토지: 134,800,000 건물: 202,200,000			
					697.5	697.5				
					43.27	43.27			337,000,000	비준가액
					7.7719	7.7719				

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고	
					공 부	사 정			
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제B1103호 1 소유권대지권 697.5x	37.49	37.49	292,000,000	비준가액	
				6.7338	6.7338				
				-----	-----				
				697.5	697.5				
								토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 116,800,000 175,200,000
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제B1104호 1 소유권대지권 697.5x	66.23	66.23	505,000,000	비준가액	
				11.8959	11.8959				
				-----	-----				
				697.5	697.5				
								토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 202,000,000 303,000,000
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제B1105호 1 소유권대지권 697.5x	51.62	51.62	402,000,000	비준가액	
				9.2717	9.2717				
				-----	-----				
				697.5	697.5				

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
					공부	사정		
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제B1106호 1 소유권대지권 697.5x		토지·건물 토지: 건물:	배분내역 160,800,000 241,200,000	비준가액
					48.48	48.48	370,000,000	
					8.7077	8.7077		
					----- 697.5	----- 697.5		
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제B1107호 1 소유권대지권 697.5x		토지·건물 토지: 건물:	배분내역 148,000,000 222,000,000	비준가액
					26.26	26.26	207,000,000	
					4.7167	4.7167		
					----- 697.5	----- 697.5		
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제B1108호 1 소유권대지권		토지·건물 토지: 건물:	배분내역 82,800,000 124,200,000	비준가액
					28.6	28.6	226,000,000	
					5.137	5.137		

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(19)				697.5x	-----	-----	배분내역 토지: 90,400,000 건물: 135,600,000	
					697.5	697.5		
				(내)				
				철근콘크리트구조 제지하1층 제B1109호 1 소유권대지권	57.88	57.88		
			697.5x	-----	-----	배분내역 토지: 177,600,000 건물: 266,400,000		
				697.5	697.5			
(내)								
철근콘크리트구조 제2층 제201호 1 소유권대지권	60.56	60.56	664,000,000	비준가액				
(20)				697.5x	-----	-----	배분내역 토지: 265,600,000 건물: 398,400,000	
					697.5	697.5		
				(내)				
				철근콘크리트구조 제2층 제201호 1 소유권대지권	10.8775	10.8775		

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	38.23	38.23	441,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 697.5x	6.8667	6.8667		
					-----	-----		
					697.5	697.5		
							토지·건물	배분내역
							토 지:	176,400,000
							건 물:	264,600,000
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	43.7	43.7	494,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 697.5x	7.8492	7.8492		
					-----	-----		
					697.5	697.5		
							토지·건물	배분내역
							토 지:	197,600,000
							건 물:	296,400,000
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	51.18	51.18	579,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 697.5x	9.1927	9.1927		
					-----	-----		
					697.5	697.5		

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호 1 소유권대지권 697.5x		토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 231,600,000 347,400,000	비준가액
					80.67	80.67	867,000,000	
					14.4899	14.4899		
					-----	-----		
					697.5	697.5		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 346,800,000 520,200,000	
	합 계			이 하	여 백		₩8,492,000,000.-	

구분건물 감정평가요항표

대상물건 전경



<p>위치 및 주위환경</p>	<p>대상물건은 서울특별시 종로구 송인동 소재 '신설동역(지하철 1, 2호선)' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 오피스텔 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.</p>
<p>교통 상황</p>	<p>대상물건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철(1, 2호선) '신설동역'이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.</p>
<p>토지의 형상 및 이용상태</p>	<p>인접 필지 대비 등고 평탄한 세장형 토지로서, 근린생활시설 및 주거용 오피스텔, 공동주택(아파트) 건부지로 이용 중임.</p>
<p>도로 상태</p>	<p>대상물건 남측으로 폭 약 8미터 내외, 동측으로 폭 약 6미터 내외의 도로와 각각 접하고 있음.</p>

구분건물 감정평가요항표

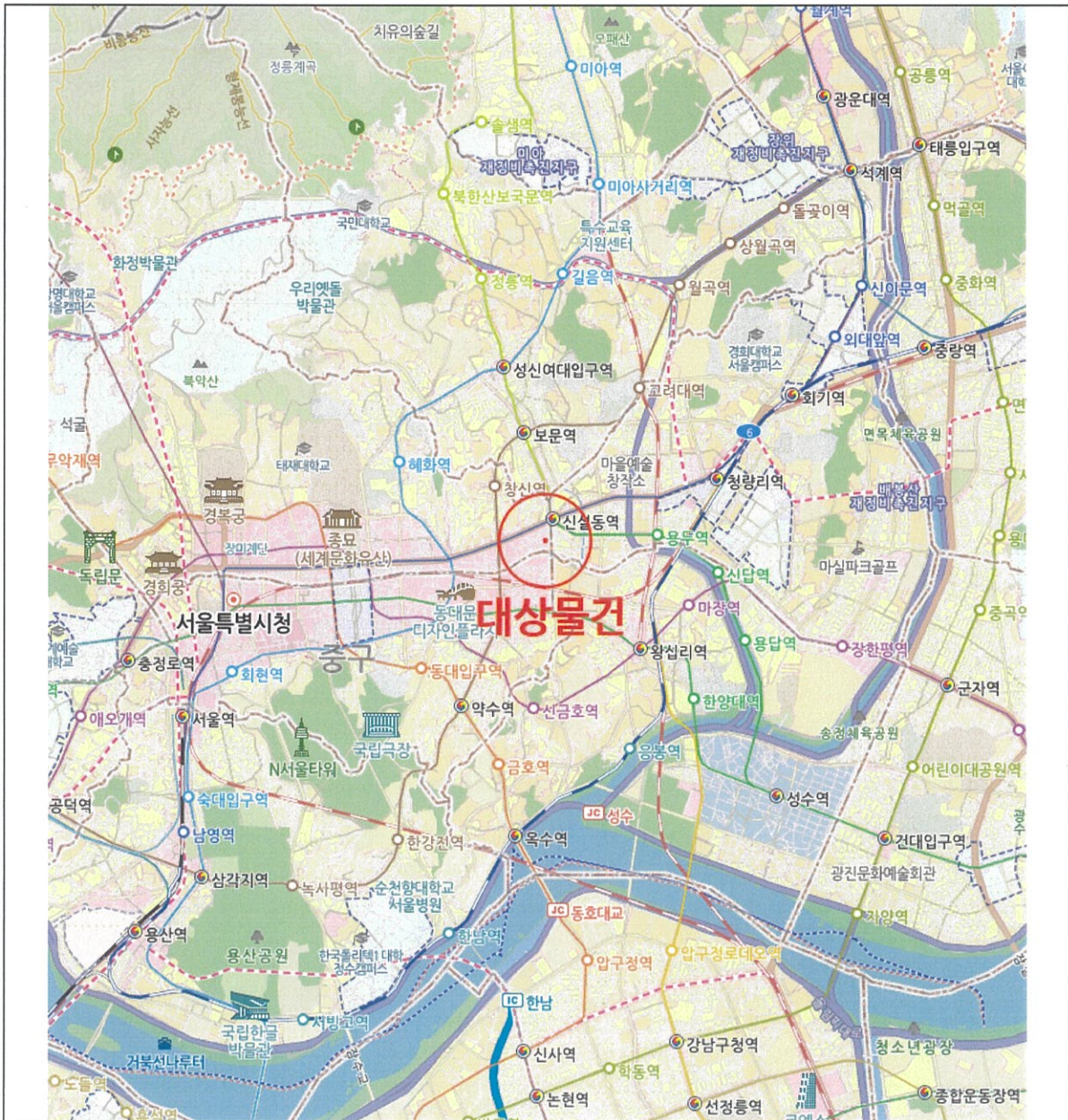
<p>건물의 구조 및 이용상태</p>	<p>■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층건물 내 제3층 제비3101호 외 24개호로서, 외 벽 : 몰탈 위 페인팅, 석재붙임 마감 등, 내 벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등, 창 호 : 샷시창호임.</p> <p>■ 이용상태 일련번호(1) ~ (19) : 공히 근린생활시설이며 현황 공실임. 일련번호(20) ~ (24) : 대상물건의 현장조사 시 지상 2층은 유치권 행사로 인한 잠금장치 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부조사를 하지 못하였으며, 공부상 용도는 근린생활시설임.</p>
<p>위생 및 냉난방설비 등</p>	<p>기본적인 위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 시스템 냉난방설비 등이 구비되어 있음.</p>
<p>도시계획관계 및 공법상 제한상태</p>	<p>도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(송인 지구단위계획), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 대공방어협조구역(위탁고도:54~236m)(군사기지 및 군사시설 보호법), 과밀억제권역(수도권정비계획법), 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.)</p>
<p>공부와의 차이</p>	<p>-</p>
<p>임대관계 및 기타</p>	<p>■ 임대관계 이해관계인의 부재 등으로 인하여 미상처리 하였음.</p> <p>■ 기타 대상물건의 현장조사 시 지상 2층은 유치권 행사로 인한 잠금장치 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부조사를 하지 못하였으며 내부구조 및 위치확인인 집합건축물대장 및 건축물현황도면, 외부관찰 및 인근주민 탐문 등을 기준하여 후첨 '건물이용상황 및 임대상황'과 같이 표기하였으니, 구매 진행 시 유의하시기 바람.</p>

광역위치도



소재지

서울특별시 종로구 송인동 1420 에비뉴청계2
제지3층 제비3101호 외 23개호

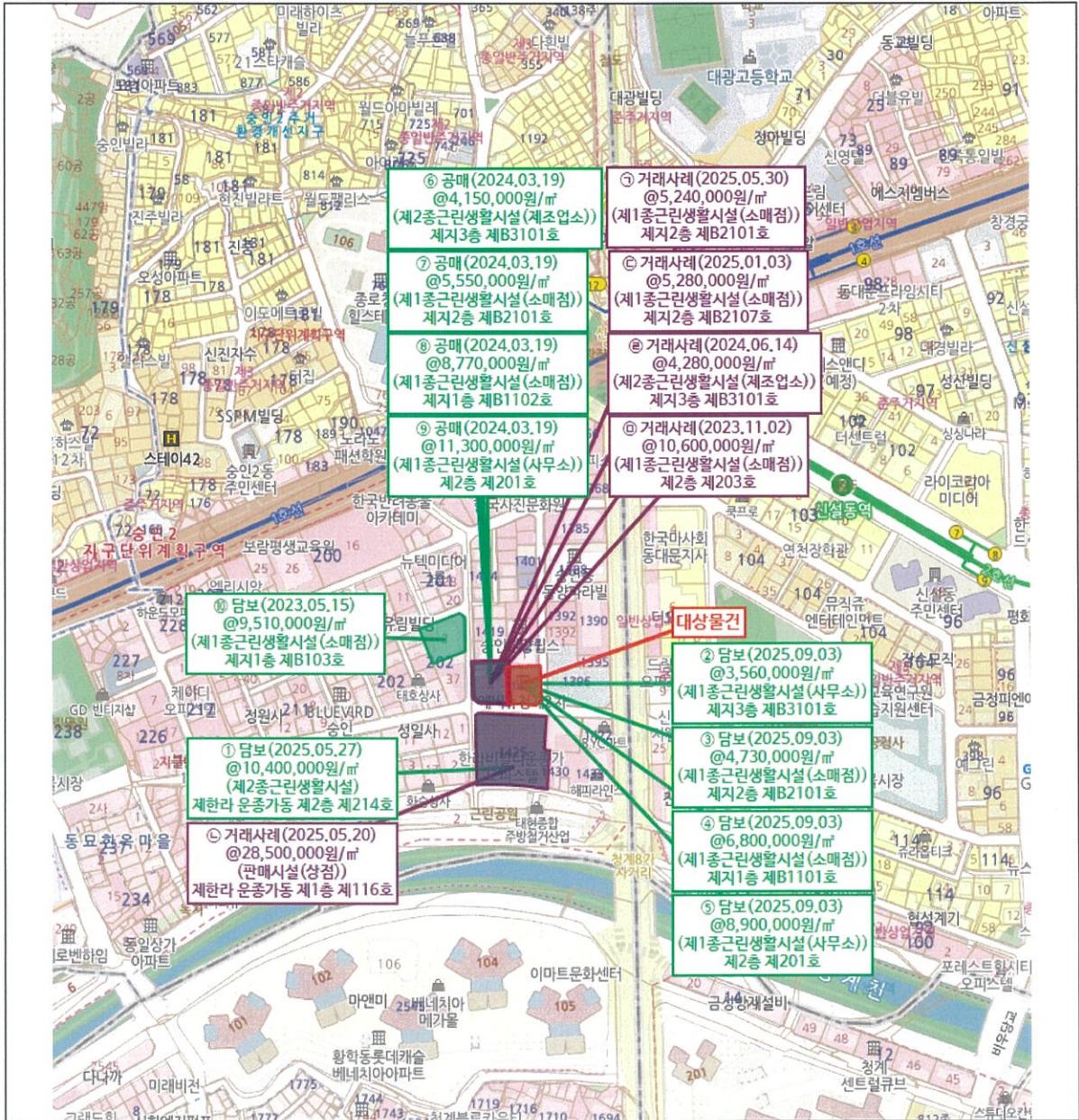


상세위치도



소재지

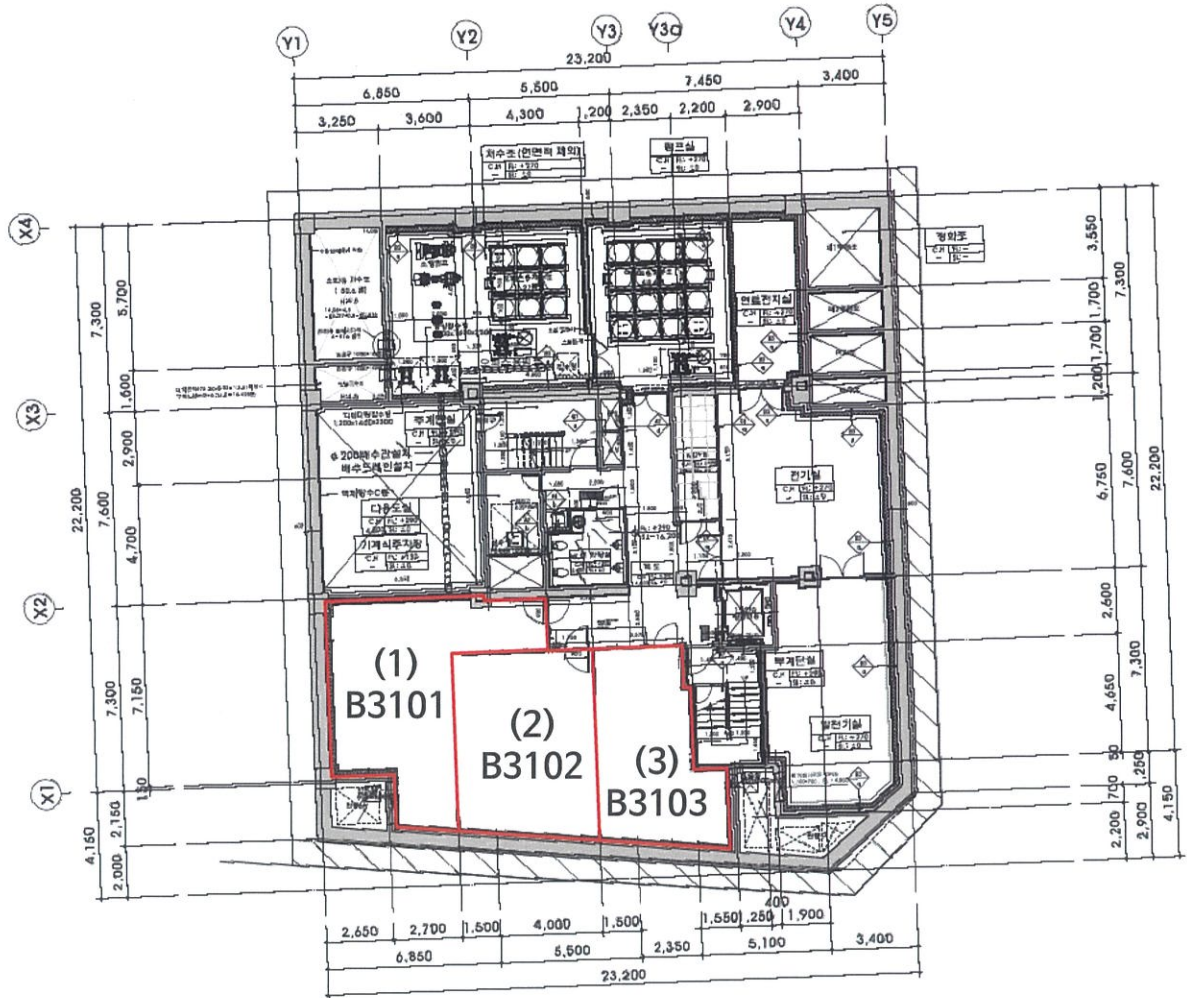
서울특별시 종로구 송인동 1420 에비뉴청계2
제지3층 제비3101호 외 23개호



건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 지하 3층 평면도 >

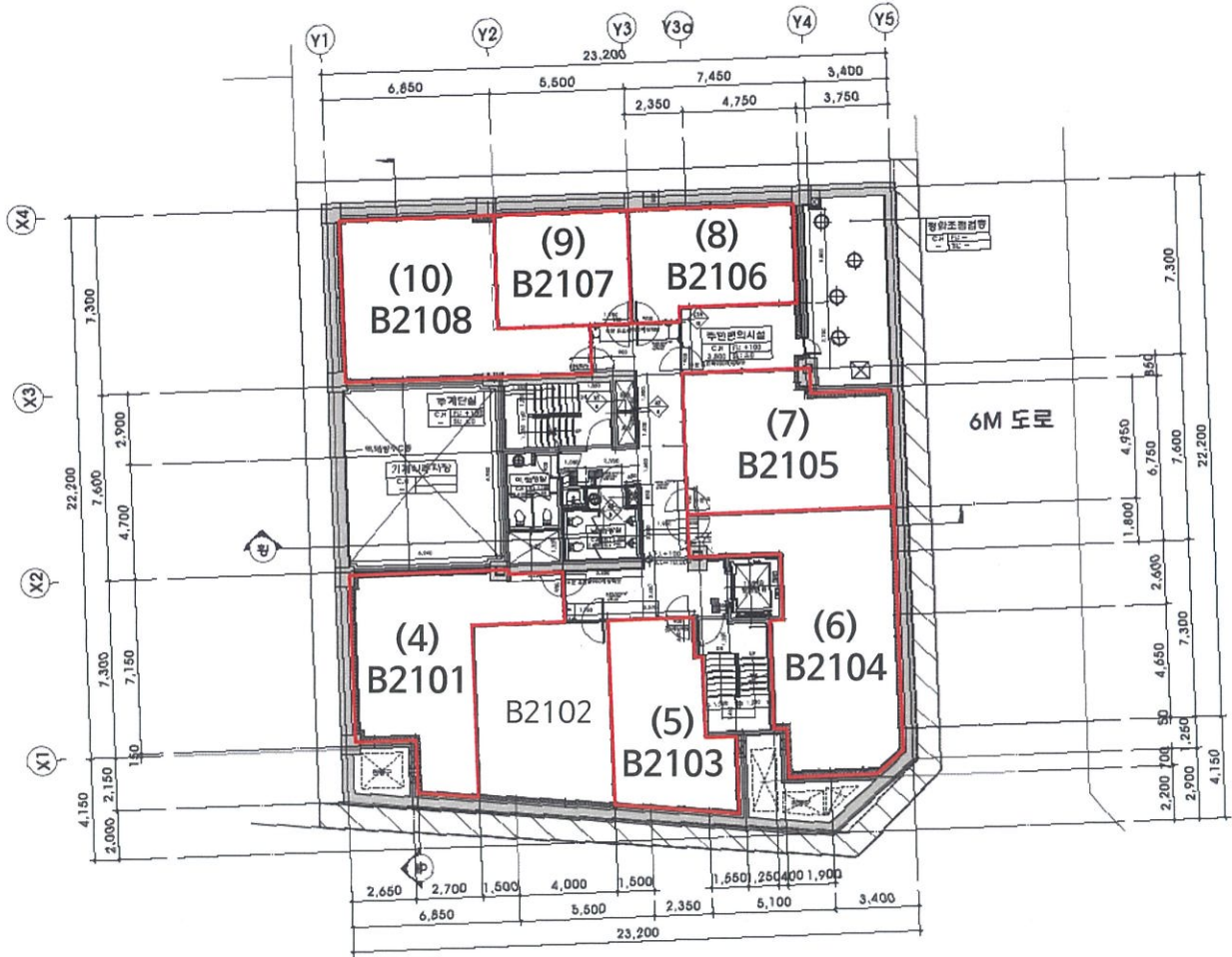


일련번호 (1) 제지하3층 제B3101호 ~ 일련번호 (3) 제지하3층 제B3103호

건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 지하 2층 평면도 >

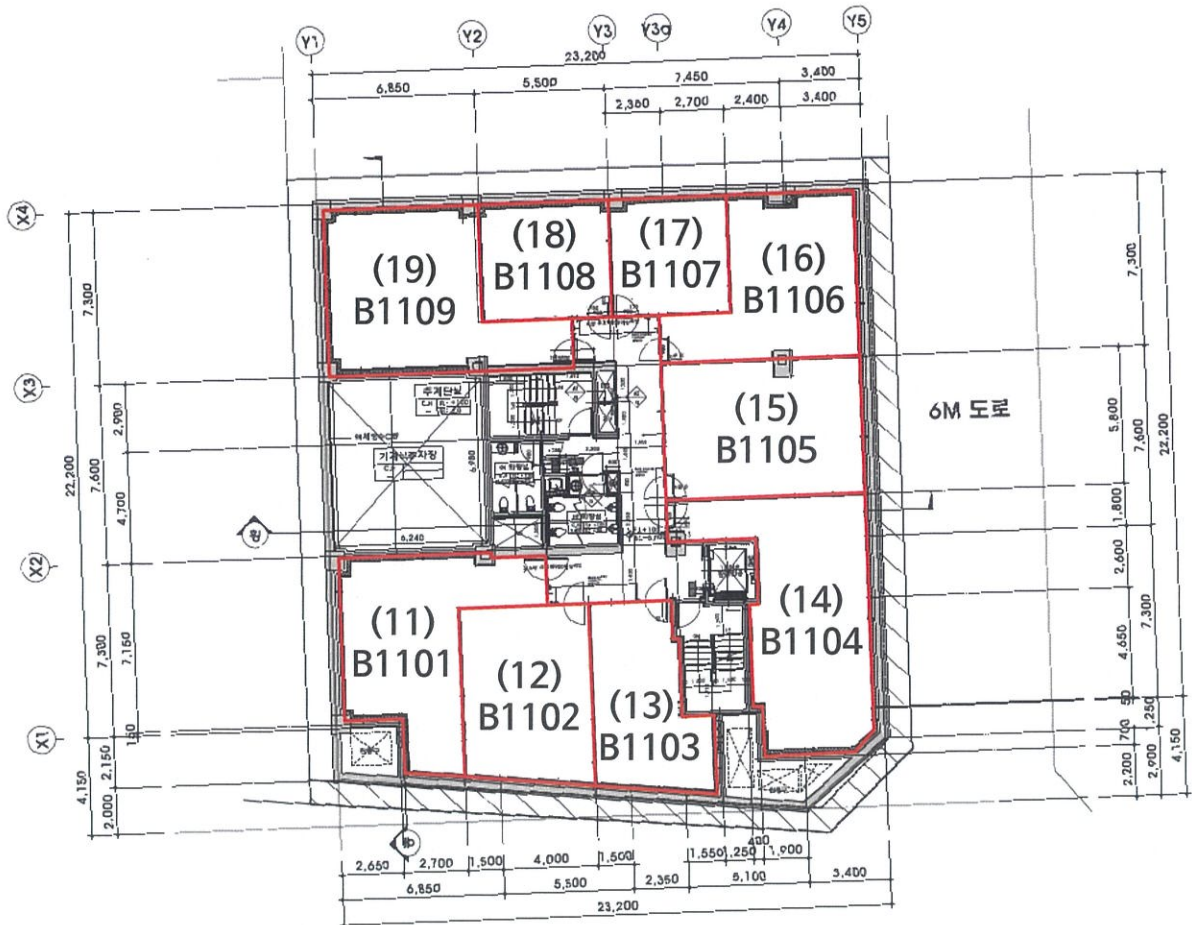


일련번호 (4) 제지하2층 제B2101호,
일련번호 (5) 제지하2층 제B2103호 ~ 일련번호 (10) 제지하2층 제B2108호

건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 지하 1 층 평면도 >

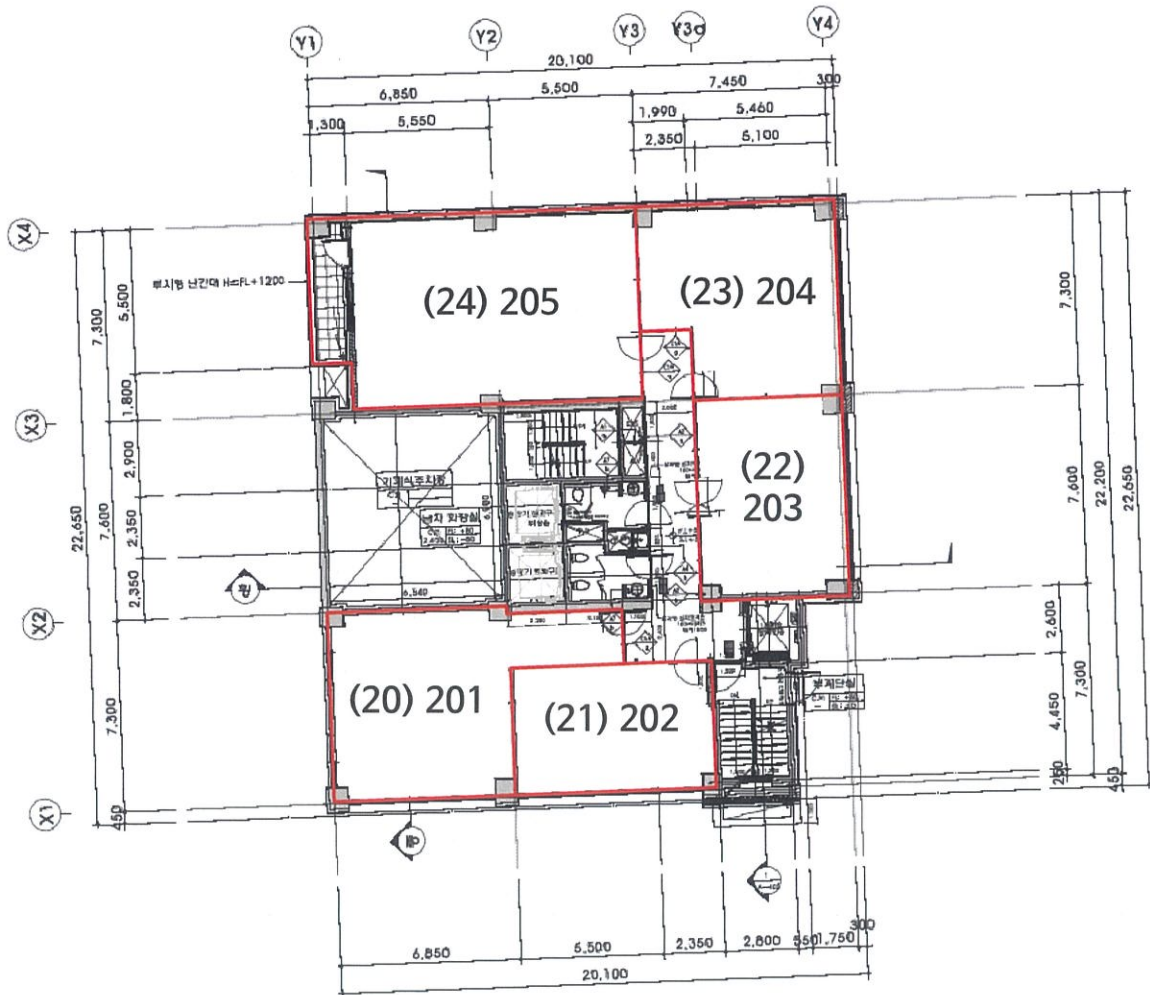


일련번호 (11) 제지하1층 제B1101호 ~ 일련번호 (19) 제지하1층 제B1109호

건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 2 층 평 면 도 >



일련번호 (20) 제2층 제201호 ~ 일련번호 (24) 제2층 제205호

※ 임대미상임.

사 진 용 지



[본건 전경]

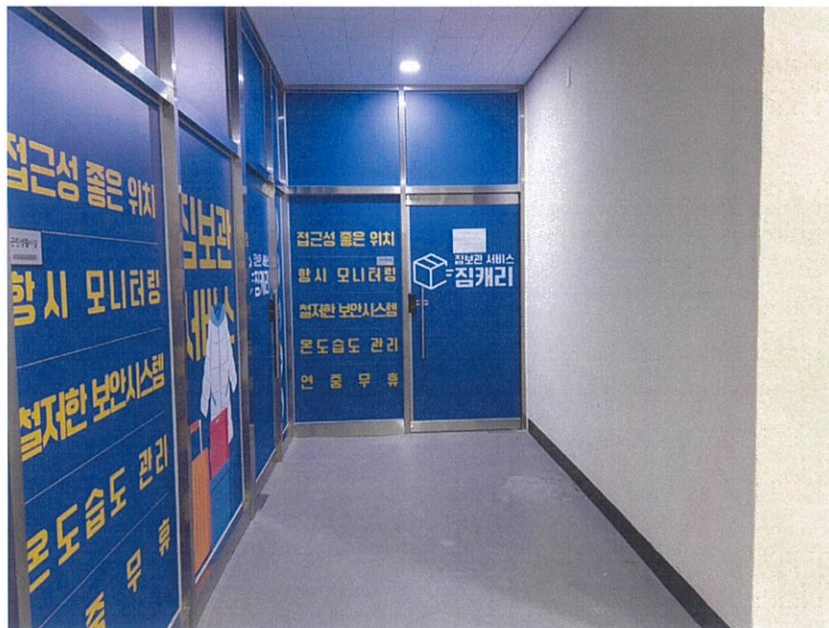


[주위 전경]

사 진 용 지



[주위 전경]



[지3층 전경]

사 진 용 지



[지2층 전경]



[지1층 전경]

사 진 용 지



[2층 전경(폐문)]



[일련번호(1) 전경]

사 진 용 지



[일련번호(2) 전경]



[일련번호(3) 전경]

사 진 용 지



[일련번호(4) 전경]



[일련번호(5) 전경]

사 진 용 지



[일련번호(6) 전경]



[일련번호(7) 전경]

사 진 용 지



[일련번호(8) 전경]



[일련번호(9) 전경]

사 진 용 지



[일련번호(10) 전경]



[일련번호(11) 전경]

사 진 용 지



[일련번호(12) 전경]

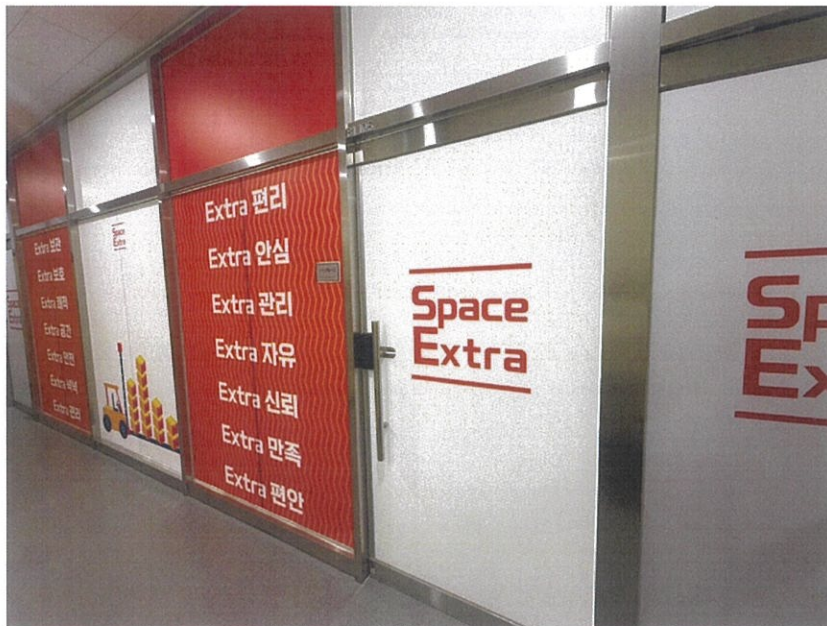


[일련번호(13) 전경]

사 진 용 지



[일련번호(14) 전경]



[일련번호(15) 전경]

사 진 용 지



[일련번호(16) 전경]



[일련번호(17) 전경]

사 진 용 지

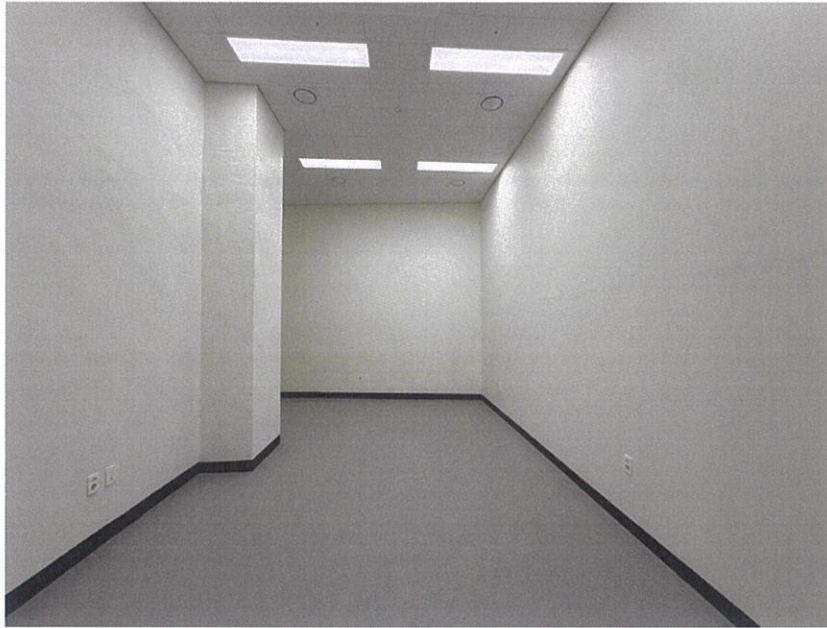


[일련번호(18) 전경]

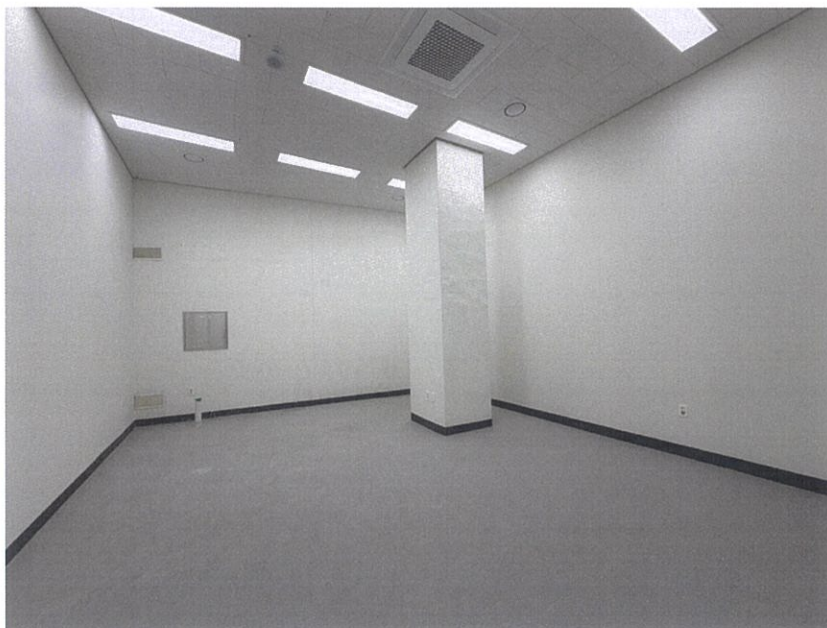


[일련번호(19) 전경]

사 진 용 지



[일련번호(1) 내부 전경]



[일련번호(2) 내부 전경]

사 진 용 지

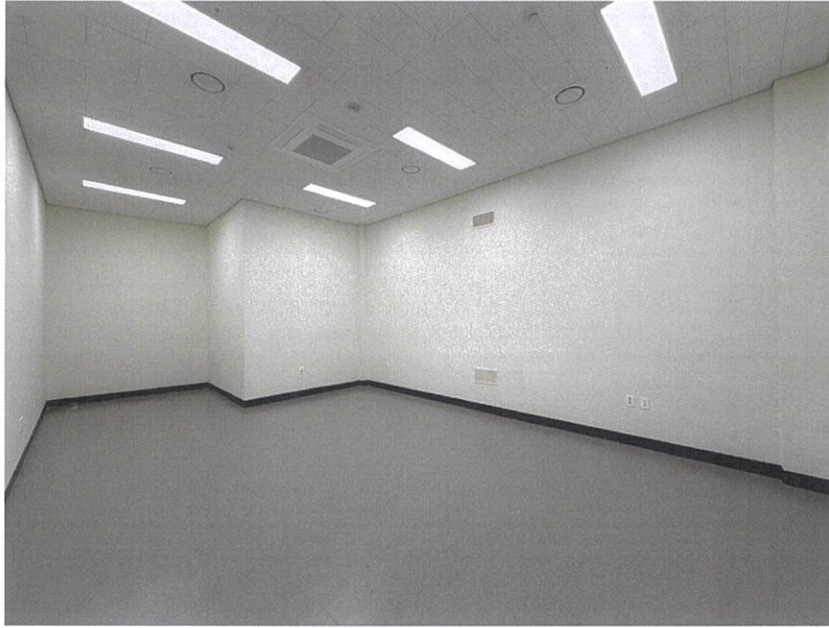


[일련번호(3) 내부 전경]



[일련번호(4) 내부 전경]

사 진 용 지



[일련번호(5) 내부 전경]

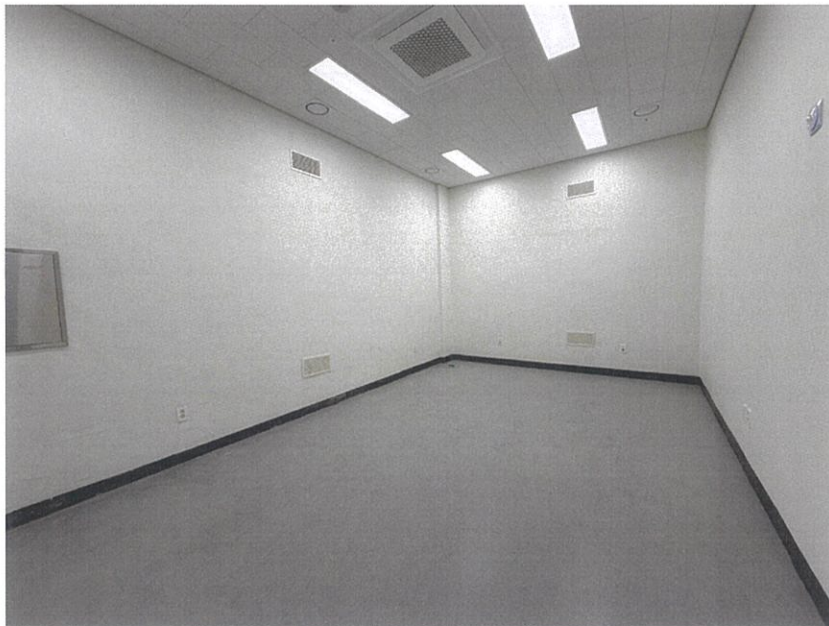


[일련번호(6) 내부 전경]

사 진 용 지

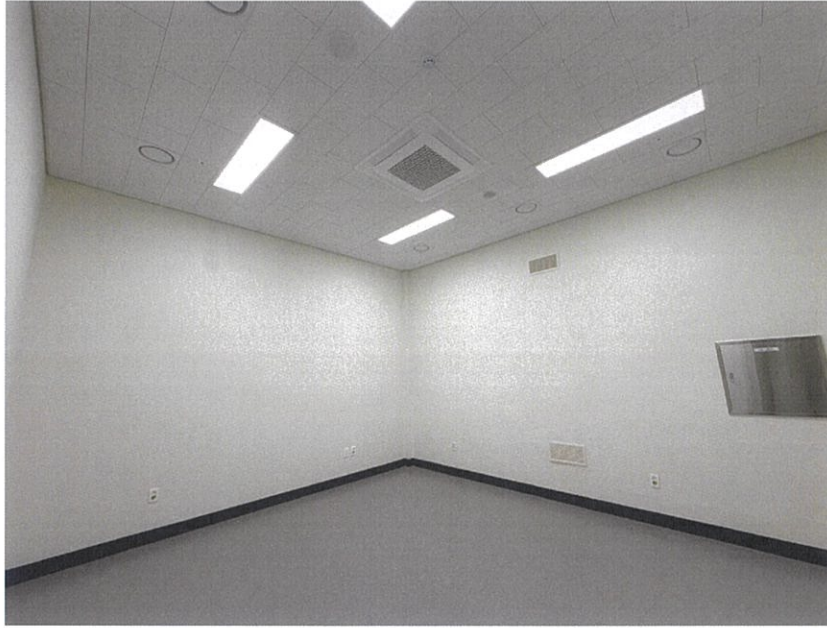


[일련번호(7) 내부 전경]

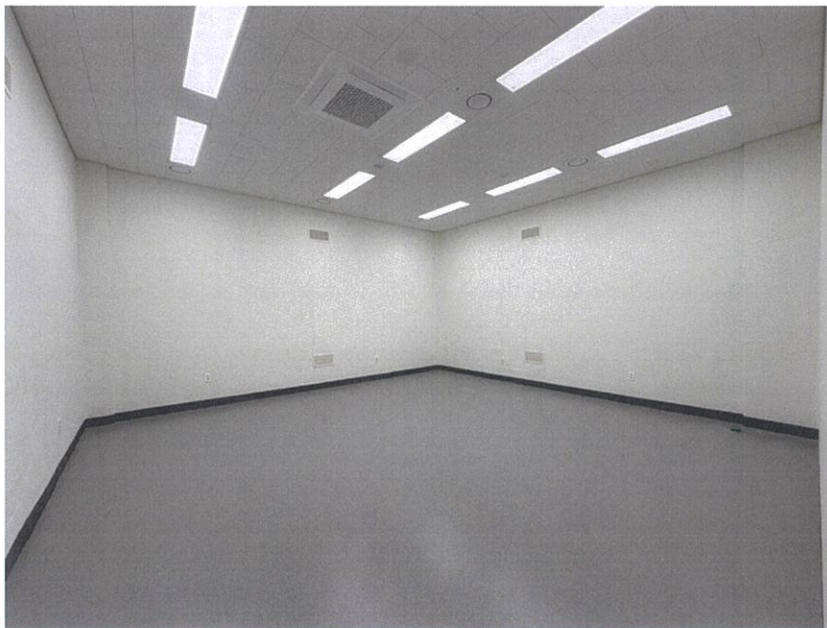


[일련번호(8) 내부 전경]

사 진 용 지

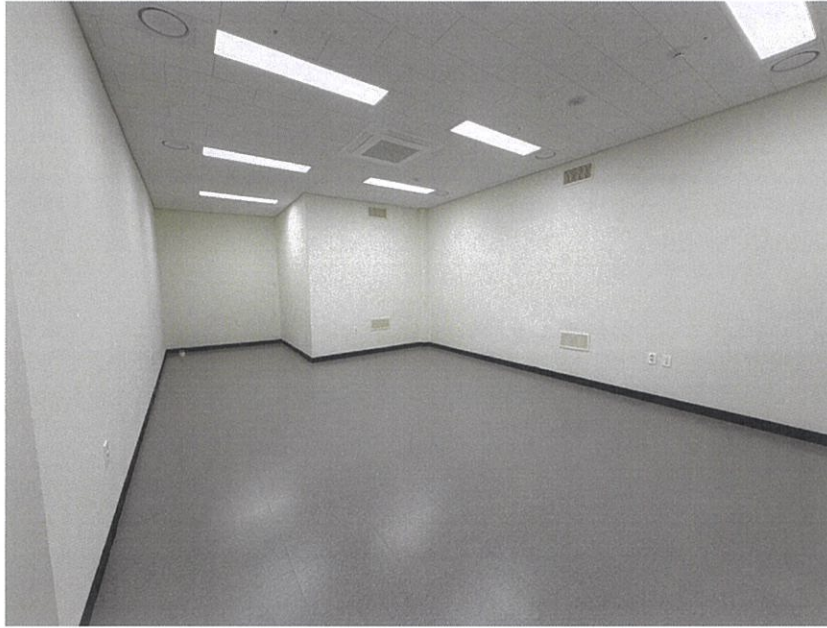


[일련번호(9) 내부 전경]



[일련번호(10) 내부 전경]

사 진 용 지



[일련번호(11) 내부 전경]

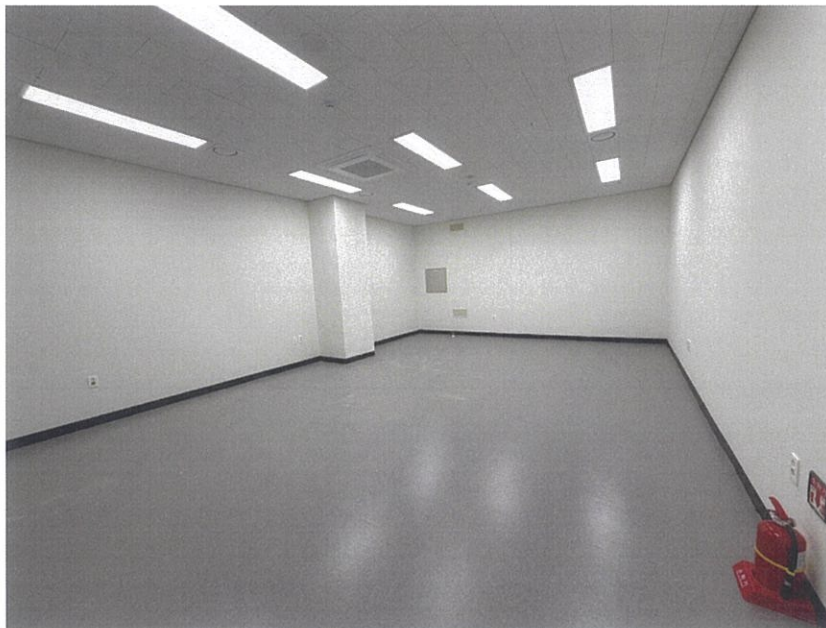


[일련번호(12) 내부 전경]

사 진 용 지



[일련번호(13) 내부 전경]

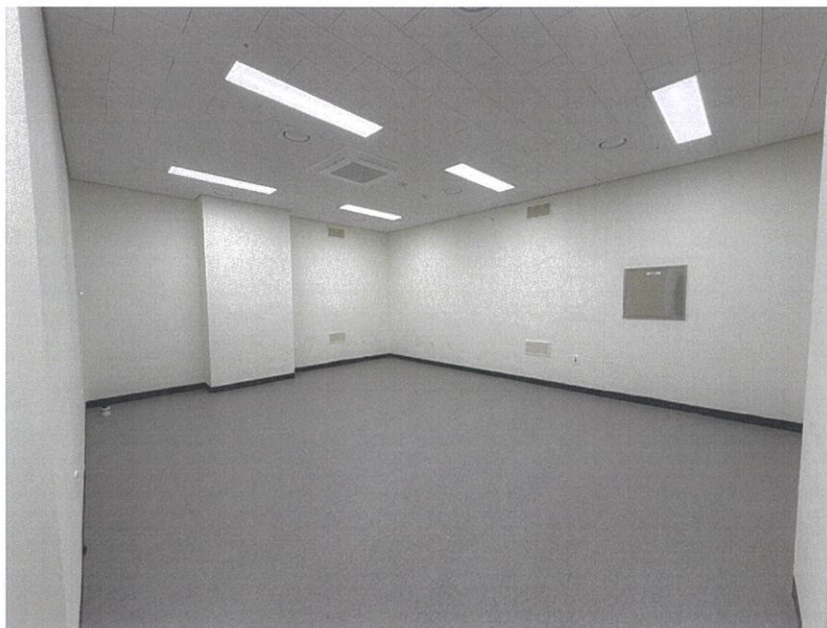


[일련번호(14) 내부 전경]

사 진 용 지



[일련번호(15) 내부 전경]

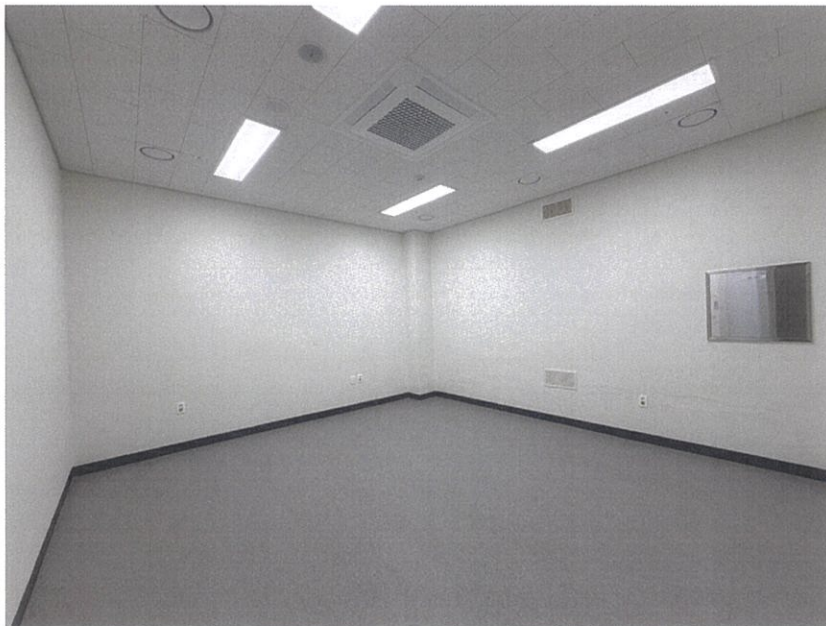


[일련번호(16) 내부 전경]

사 진 용 지

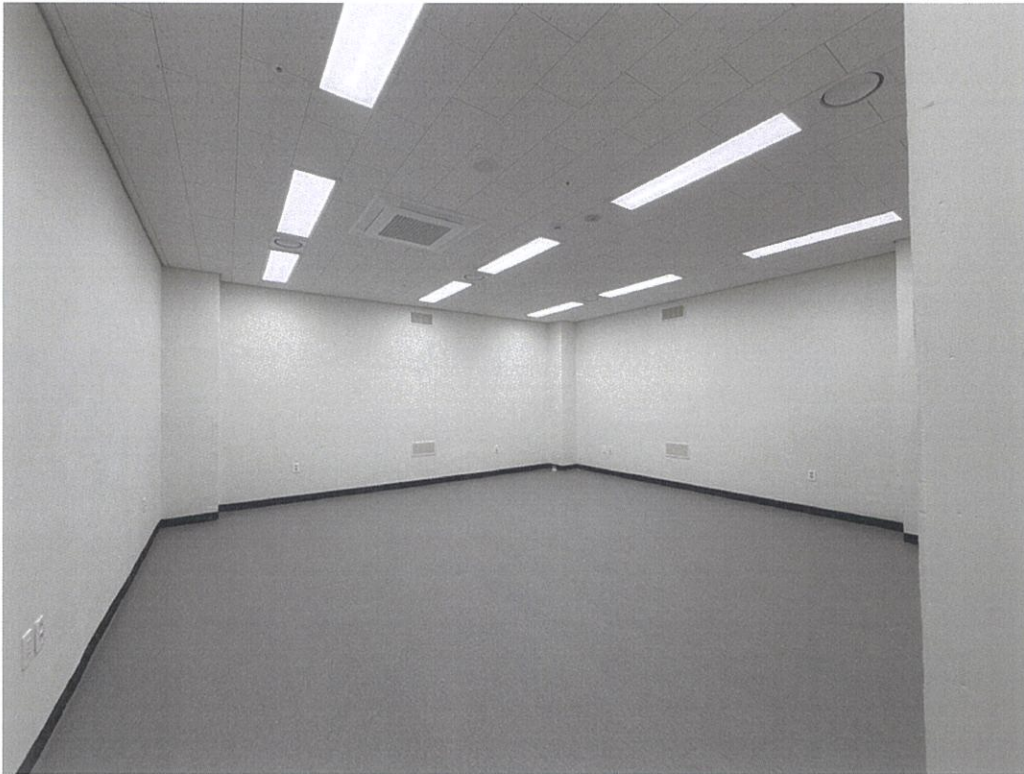


[일련번호(17) 내부 전경]



[일련번호(18) 내부 전경]

사 진 용 지



[일련번호(19) 내부 전경]