

(주)대한감정평가법인

수 신 코리아신탁(주)

참 조 -

제 목 감정평가 회보

1. 저희 (주)대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 03. 11자로 의뢰하신 『서울특별시 종로구 송인동 1419-2 에비뉴청계1 제지3층 제B3101호 외 [공매]』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 2 부.
2. 청구서 1 부. 끝.

(주)대한감정평가법인 대표이사

담당부서 : 부동산자문본부

담당 : 여철호 감정평가사

담당자 : 김은혜

감정서번호 : 240311-10-0028

시행일자 : 2024. 03. 25

(우)05840 서울특별시 송파구 총민로 10 가든파이브틀동 10층 10-S13호

전화 : (02)521-0077

팩스 : (02)521-0078

<http://www.kosal.co.kr>

수수료 청구서

감정평가서번호 : 240311-10-0028

코리아신탁(주) 귀중

칠백구십일만이천삼백원정 (₩7,912,300.-)

2024. 03. 11자로 의뢰하신 『서울특별시 종로구 송인동 1419-2 에비뉴청계1 제지3층 제B3101호 외 [공매]』에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가법인의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	6,805,600	● 평가수수료 ● $(6,316,000 + (1,020,000,000 \times 6 / 10,000 \times 0.8)) \times (11,020,000,000 / 11,020,000,000) = 6,805,600$
여비	40,000	
토지조사비	-	
물건조사비	300,000	
공부발급비	30,000	
기타실비	18,000	
특별용역비	-	
소계	388,000.-	
합계	7,193,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	719,300.-	
총계	7,912,300.-	
기납부 착수금	-	
정산청구액	₩7,912,300.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다. (입금자명은 감정평가서번호를 적어 주십시오. (예)240311100028)

◆ 계좌번호 ◆

◆ 국민.서초남 : 086-01-0243-478 (주)대한감정평가법인)
◆ 농협.영업부 : 001-01-323163 (주)대한감정평가법인)
◆ 신한.양재역금융센터 : 140-001-852168 (주)대한감정평가법인)

(주)대한감정평가법인 대표이사

TEL. : (02) 521-0077 FAX. : (02) 521-0078

[공급자(사업자)등록번호 : 220-86-54666]

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	서울특별시 종로구 송인동 1419-2 에비뉴청계1 제지3층 제B3101호 외 [공매]
의뢰인	코리아신탁(주)
감정평가서 번호	대한 제240311-10-0028호

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

(주)대한감정평가법인

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파라다이스빌딩 10층 10-S13호
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 종로구 송인동 소재 '서울동묘공원' 동측 인근에 위치하는 부동산(근린생활시설 및 오피스텔, 아파트)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건



소재지	서울특별시 종로구 송인동 1419-2 (서울특별시 종로구 종로66길 35)
건물명 및 층·호수	에비뉴청계I 제지3층 제B3101호 외 29개호
건물의 구조	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하3층/지상16층
사용승인일자	2023.10.30
주 용 도	주상복합

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도
(1)	지3/B3101	59.51	29.3886	88.8986	66.94	10.6163	제1종 근린생활시설(사무소)
(2)	지3/B3102	45.86	22.6476	68.5076	66.94	8.1813	제1종 근린생활시설(사무소)
(3)	지3/B3103	48.5	23.9514	72.4514	66.94	8.6522	제1종 근린생활시설(사무소)
(4)	지2/B2101	59.51	29.3886	88.8986	66.94	10.6163	제1종 근린생활시설(소매점)
(5)	지2/B2102	45.86	22.6476	68.5076	66.94	8.1813	제1종 근린생활시설(소매점)
(6)	지2/B2103	48.5	23.9514	72.4514	66.94	8.6522	제1종 근린생활시설(소매점)
(7)	지2/B2104	54.99	27.1564	82.1464	66.94	9.8099	제1종 근린생활시설(소매점)
(8)	지2/B2105	54.63	26.9786	81.6086	66.94	9.7458	제1종 근린생활시설(소매점)
(9)	지2/B2106	39.13	19.3241	58.4541	66.94	6.9807	제1종 근린생활시설(소매점)
(10)	지2/B2107	32.19	15.8968	48.0868	66.94	5.7426	제1종 근린생활시설(소매점)
(11)	지2/B2108	62.28	30.7566	93.0366	66.94	11.1105	제1종 근린생활시설(소매점)
(12)	지1/B1102	45.86	22.6476	68.5076	66.94	8.1813	제1종 근린생활시설(소매점)
(13)	지1/B1103	48.5	23.9514	72.4514	66.94	8.6522	제1종 근린생활시설(소매점)
(14)	지1/B1104	54.99	27.1564	82.1464	66.94	9.8099	제1종 근린생활시설(소매점)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도
(15)	지1/B1105	64.38	31.7936	96.1736	66.94	11.4851	제1종 근린생활시설(소매점)
(16)	지1/B1106	55.38	27.3490	82.7290	66.94	9.8796	제1종 근린생활시설(소매점)
(17)	지1/B1107	32.19	15.8968	48.0868	66.94	5.7426	제1종 근린생활시설(소매점)
(18)	지1/B1108	62.28	30.7566	93.0366	66.94	11.1105	제1종 근린생활시설(소매점)
(19)	2/201	66.97	33.0727	100.0427	66.94	11.9472	제1종 근린생활시설(사무소)
(20)	2/202	49.84	24.6132	74.4532	66.94	8.8913	제1종 근린생활시설(사무소)
(21)	2/204	57.75	28.5194	86.2694	66.94	10.3024	제1종 근린생활시설(사무소)
(22)	2/205	78.02	38.5297	116.5497	66.94	13.9184	제1종 근린생활시설(의원)
(23)	4/408	21.19	12.8936	34.0836	62.17	3.7802	업무시설(주거용오피스텔)
(24)	5/502	25.92	15.7717	41.6917	62.17	4.6240	업무시설(주거용오피스텔)
(25)	5/510	20.97	12.7598	33.7298	62.17	3.7409	업무시설(주거용오피스텔)
(26)	6/609	21.19	12.8936	34.0836	62.17	3.7802	업무시설(주거용오피스텔)
(27)	11/1104	18.41	11.2021	29.6121	62.17	3.2842	공동주택(아파트)
(28)	12/1206	24.52	14.9199	39.4399	62.17	4.3742	공동주택(아파트)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도
(29)	12/1210	16.01	9.7417	25.7517	62.17	2.8561	공동주택(아파트)
(30)	15/1509	16.23	9.8756	26.1056	62.17	2.8953	공동주택(아파트)

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 **2024년 03월 19일**입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 **2024년 03월 19일**에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건의 임대차 확인은 귀사와의 협의 하에 미상으로 처리하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>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.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 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</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 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 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. 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.</p>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

<p>제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]</p>	<p>감정평가법인 등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>
--------------------------------------	---

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 분양현황 및 분양가 수준

- 본건이 속하는 건물의 분양사례 (전체 분양사례에서 일부 발췌)

호수	분양가	전유면적 (㎡)	전유면적㎡당 단가	비 고
제1층 제101호	681,000,000	29.64	약 22,976,000	근린생활시설
제1층 제102호	633,000,000	27.56	약 22,968,000	
제2층 제203호	586,000,000	49.78	약 11,772,000	
제3층 제301호	275,000,000	25.72	약 10,692,000	오피스텔
제4층 제401호	278,000,000	25.72	약 10,809,000	
제6층 제610호	234,000,000	20.97	약 11,158,000	
제7층 제706호	411,000,000	24.52	약 16,762,000	아파트
제10층 제1010호	243,000,000	16.01	약 15,178,000	
제14층 제1409호	255,000,000	16.23	약 15,712,000	

※ 자료출처 : 사업시행자 제시 분양현황 자료 등

※ 전체 근린생활시설 및 오피스텔 규모 : 근린생활시설 28개호, 오피스텔 40개호, 아파트 99개호

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	종로구 송인동 217-26	케이디오피스텔 -/2/205	18.56	2023.02.01	213,287,591	약 11,500,000	오피스텔
				2019.05.14			
b	송인동 313-17	우평원더라운 스튜디오 -/10/1010	24.794	2023.02.22	307,706,000	약 12,400,000	오피스텔
				2022.04.04			
c	송인동 1425	한라 운중가 -/13/1320	21.14	2023.06.15	290,000,000	약 13,700,000	오피스텔
				2022.07.04			
d	중구 인현동2가 240	세운 푸르지오 헤리시티 -/17/1723	24.5533	2023.07.21	400,000,000	약 16,300,000	아파트
				2023.01.16			
e	중구 신당동 857	약수역 더시티 -/11/1109	18.86	2023.07.01	282,000,000	약 15,000,000	아파트
				2021.03.26			
f	송인동 1425	한라 운중가 -/1/101	29.38	2022.12.22	686,820,000	약 23,400,000	판매시설
				2022.07.04			
g	송인동 1425	한라 운중가 -/지하1/B110	46.99	2022.10.26	504,930,000	약 10,700,000	판매시설
				2022.07.04			
h	송인동 1425	한라 운중가 -/1/106	29.87	2024.02.05	660,000,000	약 22,100,000	판매시설
				2022.07.04			
i	송인동 1425	한라 운중가 -/18/1816	60.96	2024.02.05	709,376,700	약 11,600,000	판매시설
				2022.07.04			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (m ²)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/m ²)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	송인동 1408	알 트라몬토 오피스텔 -/15/1503	38.6621	담보	2023.09.06	534,000,000	약 13,800,000	오피스텔
					2023.03.28			
㉡	송인동 1425	한라 운종가 -/10/1006	21.14	담보	2022.11.08	282,000,000	약 13,300,000	오피스텔
					2022.07.04			
㉢	송인동 313- 17	우평원더라움 스튜디오 -/12/1202	24.678	담보	2023.05.19	320,000,000	약 13,000,000	오피스텔
					2022.04.04			
㉣	인현동2가 240	세운 푸르지오 헤리시티 -/5/522	24.5533	담보	2023.01.06	457,000,000	약 18,600,000	아파트
					2023.01.16			
㉤	용두동 795	이편한세상 청계 센트럴포레 507/14/1401	59.96	담보	2022.11.03	1,150,000,000	약 19,200,000	아파트
					2021.11.25			
㉦	송인동 310 외	종로대우 디오빌 -/1/101	118.58	담보	2023.01.02	2,860,000,000	약 24,100,000	휴게음식점
					2004.09.24			
㉧	송인동 72- 83 외	우영빌딩 -/3/301	119.38	담보	2023.08.09	1,340,000,000	약 11,200,000	사무소
					2020.09.21			
㉨	송인동 202- 3	종로 중흥 S클래스 -/지하1/B104	45.463	담보	2023.05.15	433,000,000	약 9,520,000	소매점
					2013.05.16			
㉩	송인동 1425	한라 운종가 -/지하1/B110	46.99	담보	2022.11.03	472,000,000	약 10,000,000	상점
					2022.07.04			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형		부동산 가치수준
오피스텔(주거용)		전유면적당 단가 : 11,000,000원/㎡ ~ 13,000,000원/㎡ 수준
아파트		전유면적당 단가 : 15,000,000원/㎡ ~ 18,000,000원/㎡ 수준
근린생활 시설	1층	전유면적당 단가 : 20,000,000원/㎡ ~ 25,000,000원/㎡ 수준
	2층	전유면적당 단가 : 10,000,000원/㎡ ~ 11,000,000원/㎡ 수준
	지하층	전유면적당 단가 : 4,000,000원/㎡ ~ 9,000,000원/㎡ 수준 (층별, 면적별로 상이합니다.)

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	서울/종로구 2023년 02월~2024년 02월
---------	----------------------------

구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	22,470,648,000원	17,555,249,499원	78.1%	130건	38건	29.2%
아파트	9,363,000,000원	7,416,123,000원	79.2%	33건	8건	24.2%
오피스텔(주거)	606,000,000원	499,001,000원	82.3%	10건	4건	40%
주상복합(주거)	120,000,000원	157,000,000원	130.8%	3건	1건	33.3%
상가	22,597,849,620원	15,992,558,888원	70.8%	173건	22건	12.7%
오피스텔(상가)	977,000,000원	631,900,000원	64.7%	2건	1건	50%
점포	8,748,880,820원	6,536,210,000원	74.7%	19건	6건	31.6%
주상복합(상가)	501,000,000원	265,011,000원	52.9%	115건	3건	2.6%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
g	송인동 1425	한라 운종가 -/지하1/B110	46.99	2022.10.26	504,930,000	약 10,700,000	(1) ~ (18)
				2022.07.04			
h	송인동 1425	한라 운종가 -/1/106	29.87	2024.02.05	660,000,000	약 22,100,000	(19) ~ (22)
				2022.07.04			
a	송인동 217- 26	케이디오피스텔 -/2/205	18.56	2023.02.01	213,287,591	약 11,500,000	(23) ~ (26)
				2019.05.14			
d	인현동2가 240	세운 푸르지오 헤리티지 -/17/1723	24.5533	2023.07.21	400,000,000	약 16,300,000	(27) ~ (30)
				2023.01.16			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 개요

대상부동산 중 상업용 부동산은 한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였으며, 주거용 부동산은 한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	기 간	자본수익률(%)	비고
(1) ~(18)	g	2022년 4분기	0.09	2022년 4분기 수익률
		2023년 1분기	-0.15	2023년 1분기 수익률
		2023년 2분기	0.19	2023년 2분기 수익률
		2023년 3분기	0.08	2023년 3분기 수익률
		2023년 4분기	0.45	2023년 4분기 수익률
		2024년 1분기	-	2024년 1분기 수익률
(19) ~(22)	h	2023년 4분기	0.45	2023년 4분기 수익률
		2024년 1분기	-	2024년 1분기 수익률

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
(23) ~(26)	a	매매가격지수 (서울 강북지역 도심권 종로구(오피스텔))	2023년 01월	2024년 02월
			100.83	99.89
(27) ~(30)	d	매매가격지수 (서울 강북지역 도심권 중구(아파트))	2023년 06월	2024년 02월
			89.3	90.6

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
(1) ~(18)	g	서울 (집합 상가) 2022.10.26~2024.03.19	1.01025	$(1+0.0009 \times 67/92) \times (1-0.0015)$ $\times (1+0.0019) \times (1+0.0008) \times (1+0.0045)$ $\times (1+0.0045 \times 79/92)$ ≈ 1.01025
(19) ~(22)	h	서울 (집합 상가) 2024.02.05~2024.03.19	1.00215	$(1+0.0045 \times 44/92)$ ≈ 1.00215
(23) ~(26)	a	서울 강북지역 도심권 종로구(오피스텔) 2023.02.01~2024.03.19	0.99068	$1 + ((99.89 - 100.83) / 100.83)$ ≈ 0.99068
(27) ~(30)	d	서울 강북지역 도심권 중구(아파트) 2023.07.21~2024.3.19	1.01456	$1 + ((90.6 - 89.3) / 89.3)$ ≈ 1.01456

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 가치형성요인 비교항목(상업용)

조 건	세부항목
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
단지내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수
호별요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 가치형성요인 비교항목(주거용)

조 건	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

본 건 기 호	비교 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치	비고
(1)	g	0.95	0.90	0.45	1.00	0.385	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(고객의 유동성 등), 단지내부요인(규모 등), 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.					
(2)	g	0.95	0.90	0.43	1.00	0.368	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(고객의 유동성 등), 단지내부요인(규모 등), 호별요인(층별효용 및 평면구조 등)에서 열세함.					
(3)	g	0.95	0.90	0.45	1.00	0.385	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(고객의 유동성 등), 단지내부요인(규모 등), 호별요인(층별효용 및 평면구조 등)에서 열세함.					
(4)	g	0.95	0.90	0.60	1.00	0.513	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(고객의 유동성 등), 단지내부요인(규모 등), 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.					
(5)	g	0.95	0.90	0.57	1.00	0.487	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(고객의 유동성 등), 단지내부요인(규모 등), 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.					
(6)	g	0.95	0.90	0.58	1.00	0.496	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(고객의 유동성 등), 단지내부요인(규모 등), 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.					
(7)	g	0.95	0.90	0.58	1.00	0.496	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(고객의 유동성 등), 단지내부요인(규모 등), 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.					
(8)	g	0.95	0.90	0.60	1.00	0.513	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(고객의 유동성 등), 단지내부요인(규모 등), 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.					

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

본 건 기 호	비교 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치	비고
(9)	g	0.95	0.90	0.60	1.00	0.513	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(고객의 유동성 등), 단지내부요인(규모 등), 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.					
(10)	g	0.95	0.90	0.60	1.00	0.513	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(고객의 유동성 등), 단지내부요인(규모 등), 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.					
(11)	g	0.95	0.90	0.58	1.00	0.496	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(고객의 유동성 등), 단지내부요인(규모 등), 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.					
(12)	g	0.95	0.90	0.95	1.00	0.812	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(고객의 유동성 등), 단지내부요인(규모 등), 호별요인(평면구조 등)에서 열세함.					
(13)	g	0.95	0.90	0.97	1.00	0.829	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(고객의 유동성 등), 단지내부요인(규모 등), 호별요인(평면구조 등)에서 열세함.					
(14)	g	0.95	0.90	0.97	1.00	0.829	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(고객의 유동성 등), 단지내부요인(규모 등), 호별요인(평면구조 등)에서 열세함.					
(15)	g	0.95	0.90	1.00	1.00	0.855	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(고객의 유동성 등), 단지내부요인(규모 등) 등 열세함.					
(16)	g	0.95	0.90	1.00	1.00	0.855	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(고객의 유동성 등), 단지내부요인(규모 등) 등 열세함.					

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

본 건 기 호	비교 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치	비고
(17)	g	0.95	0.90	1.00	1.00	0.855	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(고객의 유동성 등), 단지내부요인(규모 등) 등 열세함.					
(18)	g	0.95	0.90	0.97	1.00	0.829	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(고객의 유동성 등), 단지내부요인(규모 등), 호별요인(평면구조 등)에서 열세함.					
(19)	h	0.95	0.90	0.60	1.00	0.513	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(고객의 유동성 등), 단지내부요인(규모 등), 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.					
(20)	h	0.95	0.90	0.60	1.00	0.513	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(고객의 유동성 등), 단지내부요인(규모 등), 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.					
(21)	h	0.95	0.90	0.60	1.00	0.513	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(고객의 유동성 등), 단지내부요인(규모 등), 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.					
(22)	h	0.95	0.90	0.53	1.00	0.453	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(고객의 유동성 등), 단지내부요인(규모 등), 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.					
(23)	a	1.00	1.02	0.93	1.00	0.949	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 내부요인(경과년수에 따른 노후도 등)우세하나, 호별요인(향별효용)에서 열세함.					
(24)	a	1.00	1.02	1.01	1.00	1.030	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 내부요인(경과년수에 따른 노후도 등) 및 호별요인(층별효용)에서 우세함.					

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

본 건 기 호	비교 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치	비고
(25)	a	1.00	1.02	0.93	1.00	0.949	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 내부요인(경과년수에 따른 노후도 등)우세하나, 호별요인(향별효용)에서 열세함.					
(26)	a	1.00	1.02	0.93	1.00	0.949	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 내부요인(경과년수에 따른 노후도 등)우세하나, 호별요인(향별효용)에서 열세함.					
(27)	d	0.97	1.00	0.96	1.00	0.931	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(평의시설과의 접근성 등) 및 호별요인(향별효용) 등 열세함.					
(28)	d	0.97	1.00	1.10	1.00	1.067	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(평의시설과의 접근성 등)열세하나 호별요인(내부 평면구조 등)에서 우세함.					
(29)	d	0.97	1.00	0.93	1.00	0.902	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(평의시설과의 접근성 등) 및 호별요인(조망, 향별효용 등) 등 열세함.					
(30)	d	0.97	1.00	0.93	1.00	0.902	-
		대상물건이 비교사례보다 단지 외부요인(평의시설과의 접근성 등) 및 호별요인(조망, 향별효용 등) 등 열세함.					

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
(1)	10,700,000	1.00	1.01025	0.385	4,161,725	59.51	247,664,255	247,000,000
(2)	10,700,000	1.00	1.01025	0.368	3,977,960	45.86	182,429,246	182,000,000
(3)	10,700,000	1.00	1.01025	0.385	4,161,725	48.50	201,843,663	201,000,000
(4)	10,700,000	1.00	1.01025	0.513	5,545,363	59.51	330,004,552	330,000,000
(5)	10,700,000	1.00	1.01025	0.487	5,264,312	45.86	241,421,348	241,000,000
(6)	10,700,000	1.00	1.01025	0.496	5,361,599	48.50	260,037,552	260,000,000
(7)	10,700,000	1.00	1.01025	0.496	5,361,599	54.99	294,834,329	294,000,000
(8)	10,700,000	1.00	1.01025	0.513	5,545,363	54.63	302,943,181	302,000,000
(9)	10,700,000	1.00	1.01025	0.513	5,545,363	39.13	216,990,054	216,000,000
(10)	10,700,000	1.00	1.01025	0.513	5,545,363	32.19	178,505,235	178,000,000
(11)	10,700,000	1.00	1.01025	0.496	5,361,599	62.28	333,920,386	333,000,000
(12)	10,700,000	1.00	1.01025	0.812	8,777,456	45.86	402,534,132	402,000,000
(13)	10,700,000	1.00	1.01025	0.829	8,961,221	48.50	434,619,219	434,000,000
(14)	10,700,000	1.00	1.01025	0.829	8,961,221	54.99	492,777,543	492,000,000
(15)	10,700,000	1.00	1.01025	0.855	9,242,272	64.38	595,017,471	595,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
(16)	10,700,000	1.00	1.01025	0.855	9,242,272	55.38	511,837,023	511,000,000
(17)	10,700,000	1.00	1.01025	0.855	9,242,272	32.19	297,508,736	297,000,000
(18)	10,700,000	1.00	1.01025	0.829	8,961,221	62.28	558,104,844	558,000,000
(19)	22,100,000	1.00	1.00215	0.513	11,361,675	66.97	760,891,375	760,000,000
(20)	22,100,000	1.00	1.00215	0.513	11,361,675	49.84	566,265,882	566,000,000
(21)	22,100,000	1.00	1.00215	0.513	11,361,675	57.75	656,136,731	656,000,000
(22)	22,100,000	1.00	1.00215	0.453	10,032,824	78.02	782,760,928	782,000,000
(23)	11,500,000	1.00	0.99068	0.949	10,811,786	21.19	229,101,745	229,000,000
(24)	11,500,000	1.00	0.99068	1.030	11,734,605	25.92	304,160,962	304,000,000
(25)	11,500,000	1.00	0.99068	0.949	10,811,786	20.97	226,723,152	226,000,000
(26)	11,500,000	1.00	0.99068	0.949	10,811,786	21.19	229,101,745	229,000,000
(27)	16,300,000	1.00	1.01456	0.931	15,396,252	18.41	283,444,999	283,000,000
(28)	16,300,000	1.00	1.01456	1.067	17,645,329	24.52	432,663,467	432,000,000
(29)	16,300,000	1.00	1.01456	0.902	14,916,670	16.01	238,815,887	238,000,000
(30)	16,300,000	1.00	1.01456	0.902	14,916,670	16.23	242,097,554	242,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
(1)	서울특별시 종로구 송인동 1419-2 에비뉴청계I	지3/B3101	59.51	10.6163	247,000,000	4,150,563
(2)		지3/B3102	45.86	8.1813	182,000,000	3,968,600
(3)		지3/B3103	48.50	8.6522	201,000,000	4,144,330
(4)		지2/B2101	59.51	10.6163	330,000,000	5,545,287
(5)		지2/B2102	45.86	8.1813	241,000,000	5,255,124
(6)		지2/B2103	48.50	8.6522	260,000,000	5,360,825
(7)		지2/B2104	54.99	9.8099	294,000,000	5,346,427
(8)		지2/B2105	54.63	9.7458	302,000,000	5,528,098
(9)		지2/B2106	39.13	6.9807	216,000,000	5,520,061
(10)		지2/B2107	32.19	5.7426	178,000,000	5,529,668
(11)		지2/B2108	62.28	11.1105	333,000,000	5,346,821
(12)		지1/B1102	45.86	8.1813	402,000,000	8,765,809
(13)		지1/B1103	48.50	8.6522	434,000,000	8,948,454
(14)		지1/B1104	54.99	9.8099	492,000,000	8,947,081

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)	
(15)	서울특별시 종로구 송인동 1419-2 에비뉴청계I	지1/B1105	64.38	11.4851	595,000,000	9,242,001	
(16)		지1/B1106	55.38	9.8796	511,000,000	9,227,158	
(17)		지1/B1107	32.19	5.7426	297,000,000	9,226,468	
(18)		지1/B1108	62.28	11.1105	558,000,000	8,959,538	
(19)		2/201	66.97	11.9472	760,000,000	11,348,365	
(20)		2/202	49.84	8.8913	566,000,000	11,356,340	
(21)		2/204	57.75	10.3024	656,000,000	11,359,307	
(22)		2/205	78.02	13.9184	782,000,000	10,023,071	
(23)		4/408	21.19	3.7802	229,000,000	10,806,984	
(24)		5/502	25.92	4.6240	304,000,000	11,728,395	
(25)		5/510	20.97	3.7409	226,000,000	10,777,301	
(26)		6/609	21.19	3.7802	229,000,000	10,806,984	
(27)		11/1104	18.41	3.2842	283,000,000	15,372,080	
(28)		12/1206	24.52	4.3742	432,000,000	17,618,271	
(29)		12/1210	16.01	2.8561	238,000,000	14,865,709	
(30)		15/1509	16.23	2.8953	242,000,000	14,910,659	
합계					11,020,000,000		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제지하3층 제B3102호	45.86	45.86	} 182,000,000	비준가액 (공용면적: 22.6476㎡)
				1. 소유권/대지권	8.1813	8.1813		
					----- 754.50			
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제지하3층 제B3103호	48.50	48.50	} 201,000,000	비준가액 (공용면적: 23.9514㎡)
				1. 소유권/대지권	8.6522	8.6522		
					----- 754.50			
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제지하2층 제B2101호	59.51	59.51	} 330,000,000	비준가액 (공용면적: 29.3886㎡)
				1. 소유권/대지권	10.6163	10.6163		
					----- 754.50			
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제지하2층 제B2102호	45.86	45.86	} 241,000,000	비준가액 (공용면적: 22.6476㎡)
				1. 소유권/대지권	8.1813	8.1813		
					----- 754.50			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제지하2층 제B2103호	48.50	48.50	} 260,000,000	비준가액 (공용면적: 23.9514㎡)
				1. 소유권/대지권	8.6522	8.6522		
					----- 754.50			
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제지하2층 제B2104호	54.99	54.99	} 294,000,000	비준가액 (공용면적: 27.1564㎡)
				1. 소유권/대지권	9.8099	9.8099		
					----- 754.50			
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제지하2층 제B2105호	54.63	54.63	} 302,000,000	비준가액 (공용면적: 26.9786㎡)
				1. 소유권/대지권	9.7458	9.7458		
					----- 754.50			
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제지하2층 제B2106호	39.13	39.13	} 216,000,000	비준가액 (공용면적: 19.3241㎡)
				1. 소유권/대지권	6.9807	6.9807		
					----- 754.50			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제지하2층 제B2107호	32.19	32.19	} 178,000,000	비준가액 (공용면적: 15.8968㎡)
				1. 소유권/대지권	5.7426	5.7426		
					----- 754.50			
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제지하2층 제B2108호	62.28	62.28	} 333,000,000	비준가액 (공용면적: 30.7565㎡)
				1. 소유권/대지권	11.1105	11.1105		
					----- 754.50			
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제B1102호	45.86	45.86	} 402,000,000	비준가액 (공용면적: 22.6476㎡)
				1. 소유권/대지권	8.1813	8.1813		
					----- 754.50			
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제B1103호	48.50	48.50	} 434,000,000	비준가액 (공용면적: 23.9514㎡)
				1. 소유권/대지권	8.6522	8.6522		
					----- 754.50			

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제B1104호	54.99	54.99	492,000,000	비준가액 (공용면적: 27.1564㎡)
				1. 소유권/대지권	9.8099	9.8099		
					----- 754.50			
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제B1105호	64.38	64.38	595,000,000	비준가액 (공용면적: 31.7936㎡)
				1. 소유권/대지권	11.4851	11.4851		
					----- 754.50			
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제B1106호	55.38	55.38	511,000,000	비준가액 (공용면적: 27.349㎡)
				1. 소유권/대지권	9.8796	9.8796		
					----- 754.50			
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제B1107호	32.19	32.19	297,000,000	비준가액 (공용면적: 15.8968㎡)
				1. 소유권/대지권	5.7426	5.7426		
					----- 754.50			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제B1108호	62.28	62.28	558,000,000	비준가액 (공용면적: 30.7565㎡)
				1. 소유권/대지권	11.1105	11.1105		
					----- 754.50			
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	66.97	66.97	760,000,000	비준가액 (공용면적: 33.0727㎡)
				1. 소유권/대지권	11.9472	11.9472		
					----- 754.50			
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	49.84	49.84	566,000,000	비준가액 (공용면적: 24.6131㎡)
				1. 소유권/대지권	8.8913	8.8913		
					----- 754.50			
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	57.75	57.75	656,000,000	비준가액 (공용면적: 28.5194㎡)
				1. 소유권/대지권	10.3024	10.3024		
					----- 754.50			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	78.02	78.02	782,000,000	비준가액 (공용면적: 38.5296㎡)
				1. 소유권/대지권	13.9184	13.9184		
					----- 754.50			
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제408호	21.19	21.19	229,000,000	비준가액 (공용면적: 12.8936㎡)
				1. 소유권/대지권	3.7802	3.7802		
					----- 754.50			
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	25.92	25.92	304,000,000	비준가액 (공용면적: 15.7717㎡)
				1. 소유권/대지권	4.6240	4.6240		
					----- 754.50			
(25)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제510호	20.97	20.97	226,000,000	비준가액 (공용면적: 12.7598㎡)
				1. 소유권/대지권	3.7409	3.7409		
					----- 754.50			

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(26)				(내)			} 229,000,000	비준가액 (공용면적: 12.8936㎡)	
				철근콘크리트구조					} 3.7802
				제6층 제609호	21.19	21.19			
				1. 소유권/대지권	3.7802				
	----- 754.50								
(27)				(내)			} 283,000,000	비준가액 (공용면적: 11.2021㎡)	
				철근콘크리트구조					} 3.2842
				제11층 제1104호	18.41	18.41			
				1. 소유권/대지권	3.2842				
	----- 754.50								
(28)				(내)			} 432,000,000	비준가액 (공용면적: 14.9199㎡)	
				철근콘크리트구조					} 4.3742
				제12층 제1206호	24.52	24.52			
				1. 소유권/대지권	4.3742				
	----- 754.50								
(29)				(내)			} 238,000,000	비준가액 (공용면적: 9.7417㎡)	
				철근콘크리트구조					} 2.8561
				제12층 제1210호	16.01	16.01			
				1. 소유권/대지권	2.8561				
	----- 754.50								

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(30)				(내)			242,000,000	비준가액 (공용면적: 9.8756㎡)
				철근콘크리트구조				
				제15층 제1509호				
				1. 소유권/대지권				
				16.23	16.23	}-----}		
			2.8953	2.8953				
			----- 754.50					
합 계							₩11,020,000,000.-	

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|----------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생설비 및 기타설비 | 7. 토지이용계획 등 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상황 | 8. 임대관계 및 기타사항 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상황 | 6. 인접 도로상태 | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 종로구 송인동 소재 '서울동묘공원' 동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활 시설, 오피스텔 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됩니다,

2. 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 1, 2호선 신설동역이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 양호합니다.

3. 건물의 구조 및 이용상황

가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하3층/지상16층 중 제지3층 제B3101호 외 29개호로서,

외벽 : 수성페인팅 마감, 칼라징크마감, 석재붙임 마감 등

내벽 : 실크벽지 및 몰탈위 페인팅 마감 등

창호 : 합성수지 이중창, 22mm로이복층유리, 24mm로이아르곤복층유리 마감 등으로 시공되었습니다.

나. 이용상태

기호(1)~(22) : 근린생활시설

기호(23)~(26) : 주거용 오피스텔

기호(27)~(30) : 아파트 등으로 이용 중입니다.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|----------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생설비 및 기타설비 | 7. 토지이용계획 등 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상황 | 8. 임대관계 및 기타사항 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상황 | 6. 인접 도로상태 | |

4. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 난방설비 등을 갖추고 있습니다.

5. 토지의 형상 및 이용상황

인접필지대비 등고평탄한 세장형 토지로 근린생활시설 및 주거용 오피스텔, 공동주택(아파트) 부지로 이용 중입니다.

6. 인접 도로상태

본건 남측으로 노폭 8미터 내외, 서측으로 노폭 6미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

7. 토지이용계획 등

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(송인 지구단위계획), 도로(접합), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 등입니다.

8. 임대관계 및 기타사항

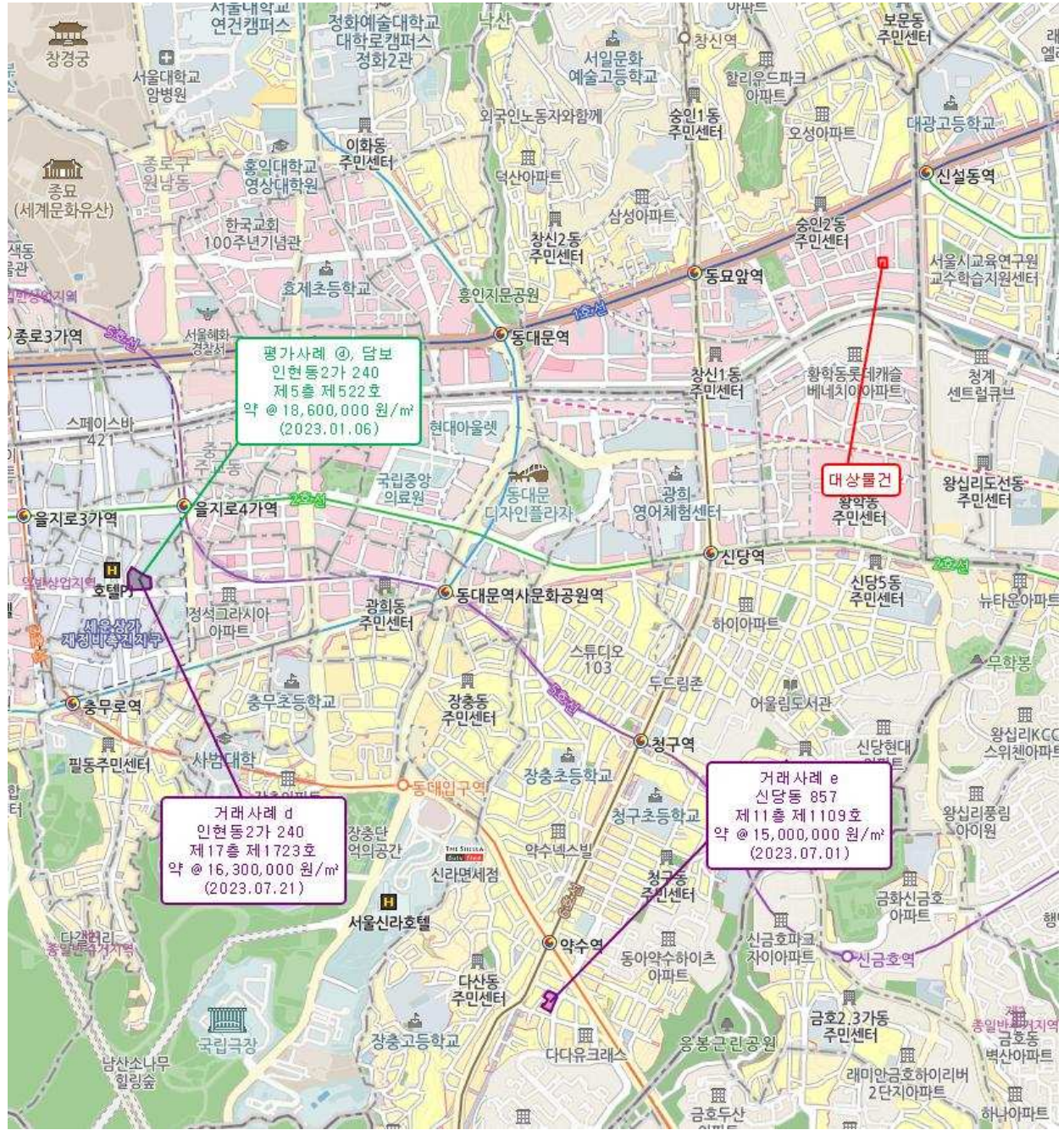
가. 임대관계 : 후첨 “내부구조도 및 임대상황” 참조하시기 바랍니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

광역 위치도

소재지

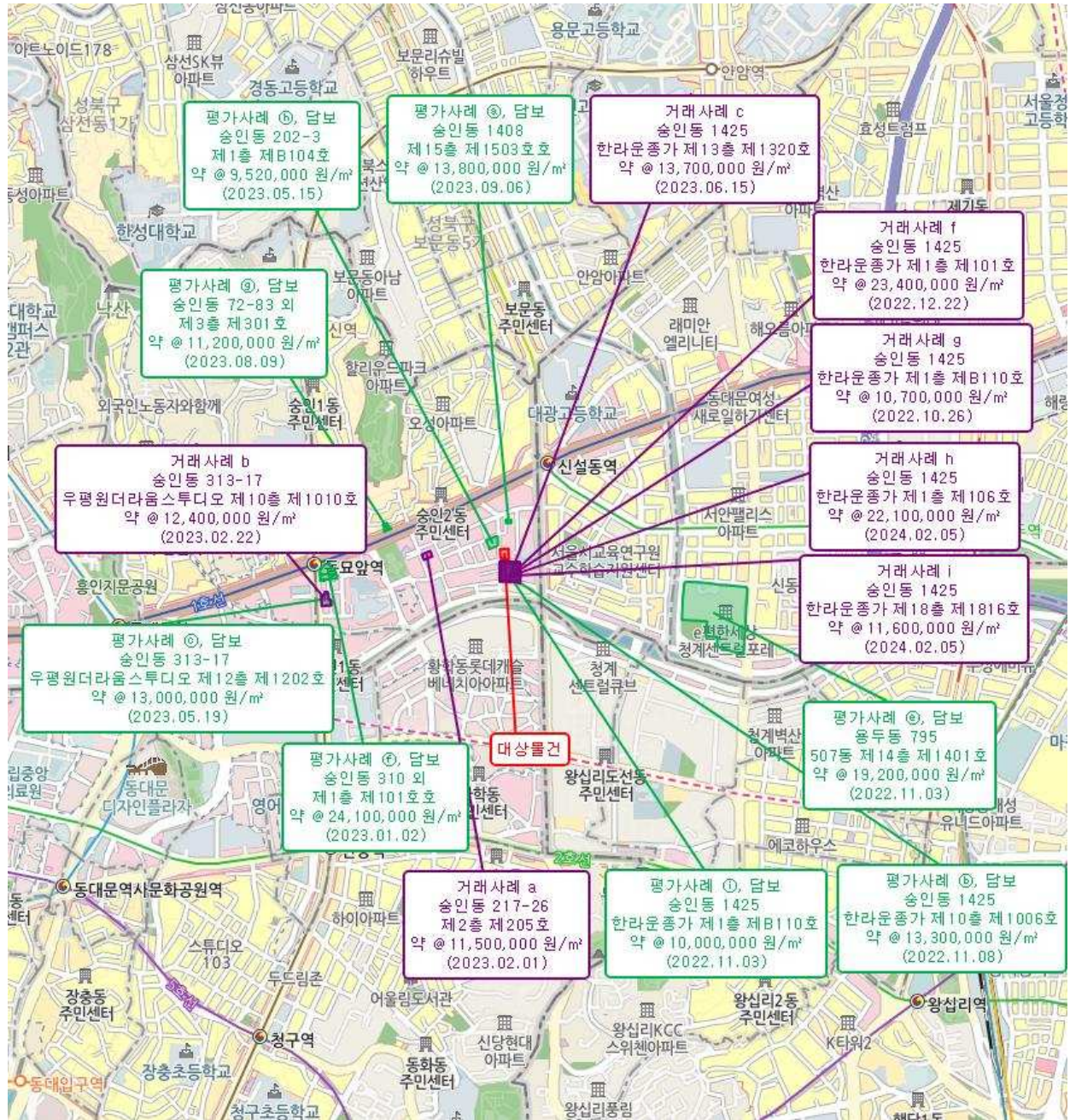
서울특별시 종로구 송인동 1419-2 에비뉴청계 | 제지3층 제B3101호 외



광역 위치도

소재지

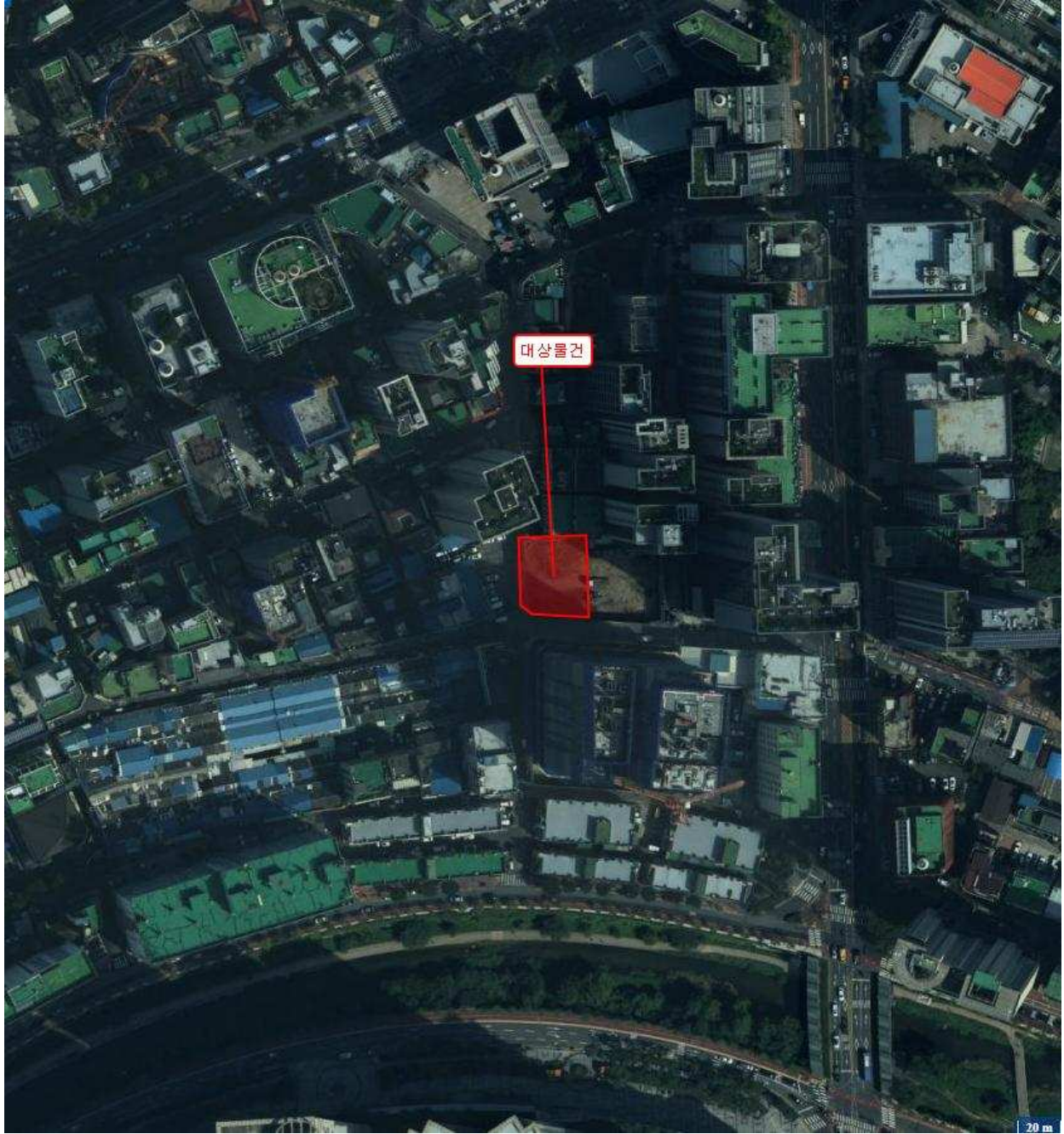
서울특별시 종로구 송인동 1419-2 에비뉴청계 | 제지3층 제B3101호 외



항공 위치도

소재지

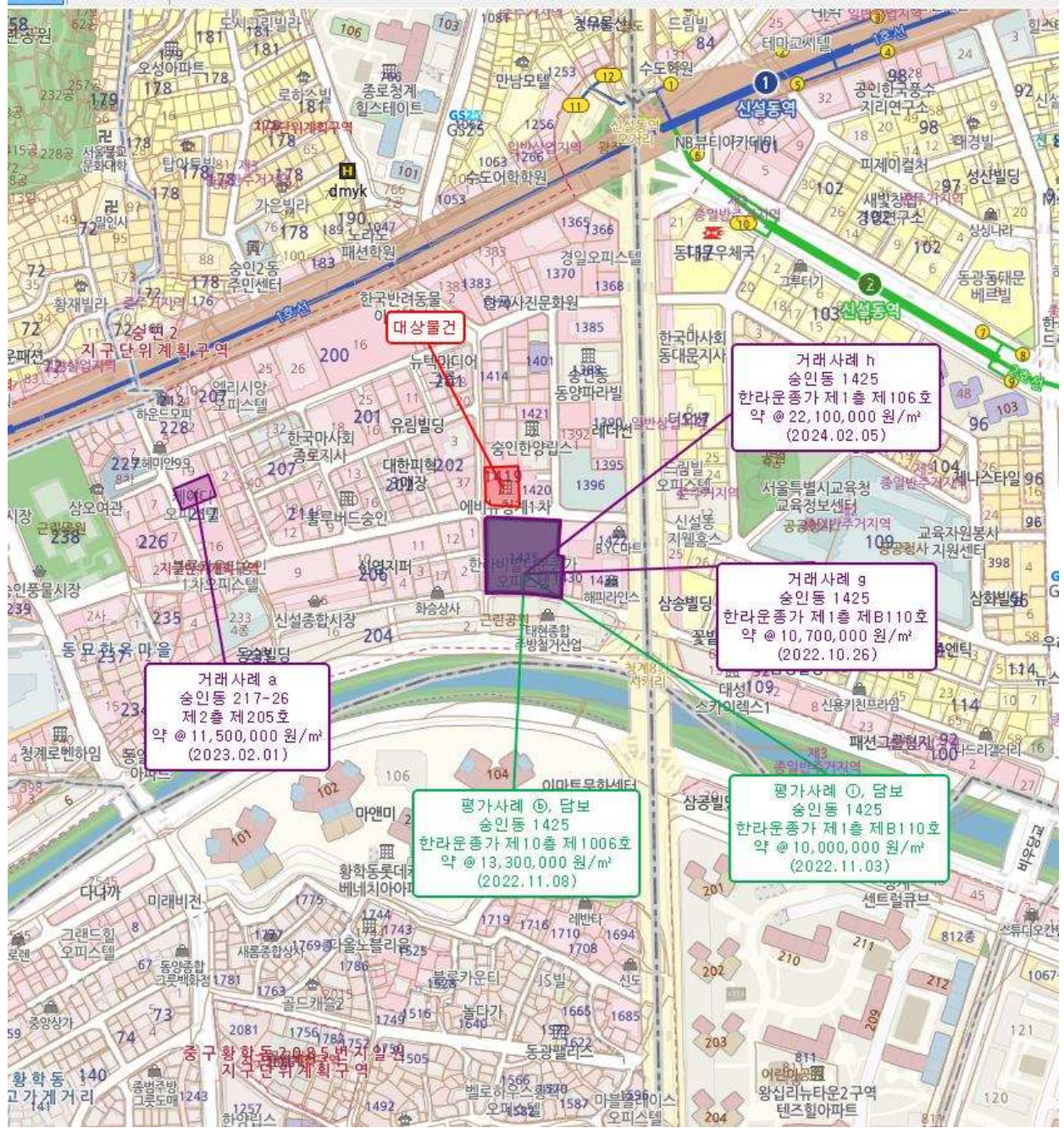
서울특별시 종로구 송인동 1419-2 에비뉴청계 | 제지3층 제B3101호 외



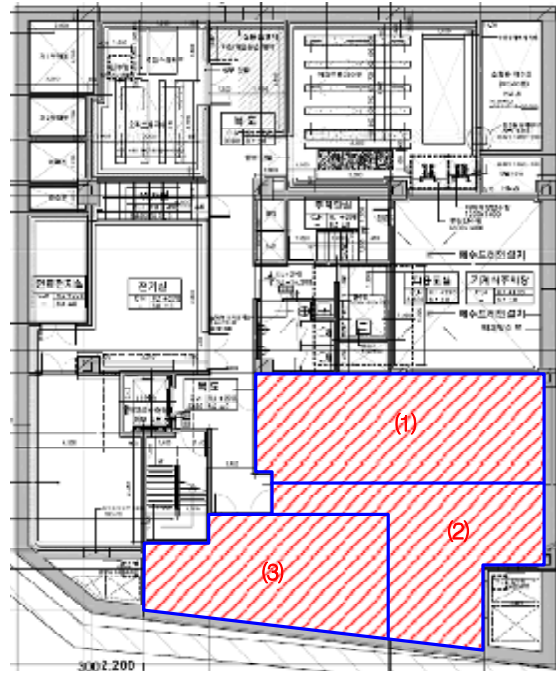
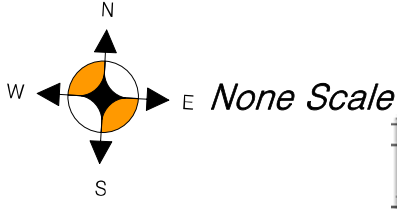
상세 위치도

소재지

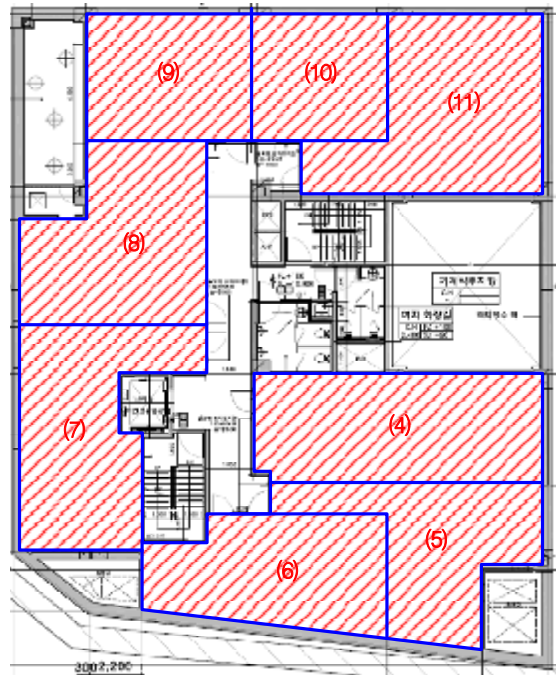
서울특별시 종로구 송인동 1419-2 에비뉴청계 | 제지3층 제B3101호 의



내부구조도

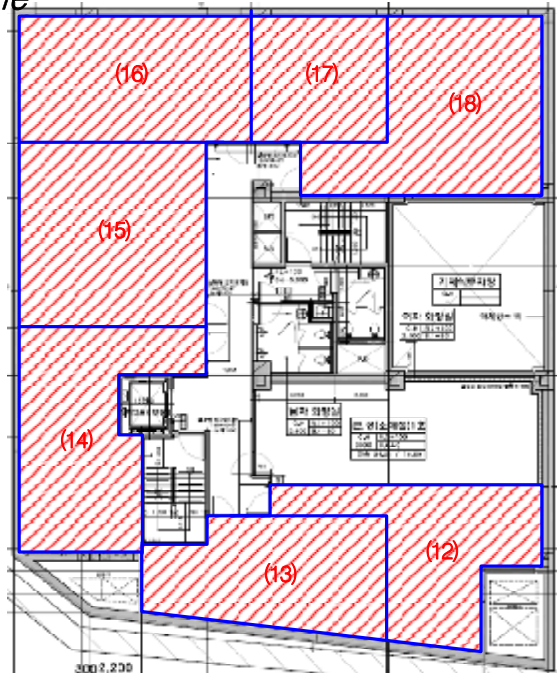
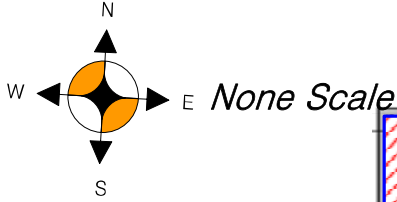


[에비뉴청계 | 제지하3층 호별배치도]

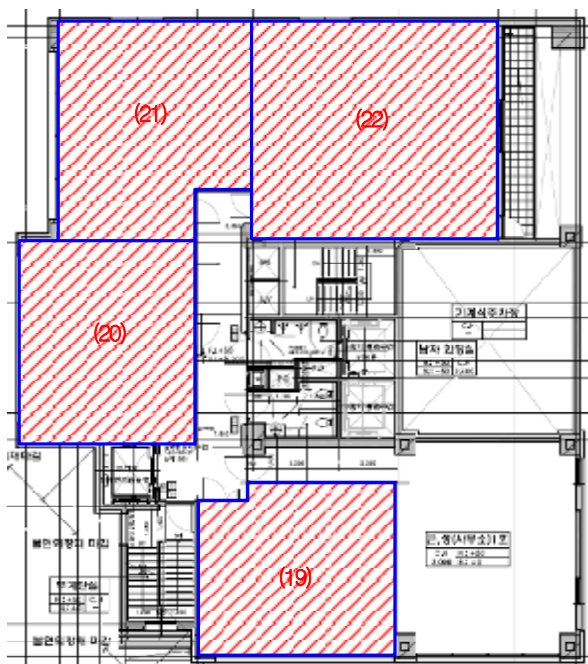


[에비뉴청계 | 제지하2층 호별배치도]

내부구조도



[에비뉴청계 I 제지하1층 호별배치도]



[에비뉴청계 I 제2층 호별배치도]

내부구조도 및 임대상황



임대상황

범례	임차인성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월임대료		
전체		미	상.		
합계		-	-		

사진 용지



대상물건 전경



대상물건 주위환경

사진 용지



기호 (1)~(3)(지하3층 근린생활시설 부분)



기호 (1)~(3)(지하3층 근린생활시설 부분)

사진 용지



기호 (4)~(11) (지하 2층 근린생활시설 부분)



기호 (4)~(11) (지하 2층 근린생활시설 부분)

사진 용지



기호(12)~(18) (지하1층 근린생활시설 부분)



기호(12)~(18) (지하1층 근린생활시설 부분)

사진 용지



기호 (19)~(22) (지상2층 근린생활시설 부분)



기호 (19)~(22) (지상2층 근린생활시설 부분)

사진 용지



기호(23) 408호(오피스텔)



기호 (24) 502호(오피스텔)

사진 용지



기호(25) 510호(오피스텔)



기호(26) 609호(오피스텔)

사진 용지



기호(27) 1104호(아파트)



기호(28) (아파트)

사진 용지



기호(29) (아파트)



기호(30) (아파트)

(주)대한감정평가법인

수 신 코리아신탁(주)

참 조 -

제 목 감정평가 회보

1. 저희 (주)대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 08. 12자로 의뢰하신 『서울특별시 종로구 송인동 1419-2 에비뉴청계1 제13층 제1309호 [공매]』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 2 부.
2. 청구서 1 부. 끝.

(주)대한감정평가법인 대표이사

담당부서 : 부동산자문본부

담당 : 여철호 감정평가사

담당자 : 김은혜

감정서번호 : 240812-10-0014

시행일자 : 2024. 08. 14

(우)05840 서울특별시 송파구 총민로 10 가든파이브틀동 10층 10-S13호

전화 : (02)521-0077

팩스 : (02)521-0078

<http://www.kosal.co.kr>

수수료 청구서

감정평가서번호 : 240812-10-0014

코리아신탁(주) 귀중

오십일만팔천일백원정 (₩518,100.-)

2024. 08. 12자로 의뢰하신 『서울특별시 종로구 송인동 1419-2 에비뉴청계1 제13층 제1309호 [공매]』에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가법인의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	413,400	● 평가수수료 ● (200,000+(194,000,000x11/10,000)) ×(244,000,000/244,000,000) = 413,400
여비	40,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,000	
기타실비	6,000	
특별용역비	-	
소계	58,000.-	
합계	471,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	47,100.-	
총계	518,100.-	
기납부 착수금	-	
정산청구액	₩518,100.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다. (입금자명은 감정평가서번호를 적어 주십시오. (예)240812100014)

◆ 계좌번호 ◆

◆ 국민.서초남 : 086-01-0243-478 (주)대한감정평가법인)
◆ 농협.영업부 : 001-01-323163 (주)대한감정평가법인)
◆ 신한.양재역금융센터 : 140-001-852168 (주)대한감정평가법인)

(주)대한감정평가법인 대표이사

TEL. : (02) 521-0077 FAX. : (02) 521-0078

[공급자(사업자)등록번호 : 220-86-54666]

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	서울특별시 종로구 송인동 1419-2 에비뉴청계1 제13층 제1309호 [공매]
의뢰인	코리아신탁(주)
감정평가서 번호	대한 제240812-10-0014호

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

(주)대한감정평가법인

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이브타운 10층 10-S13호
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사
여철호

여철호



(주)대한감정평가법인

대표이사

서해룡

(서명 또는 인)



감정평가액	이역사천사백만원정 (₩244,000,000.-)				
의뢰인	코리아신탁주	감정평가목적	공매		
채무자	-	제출처	코리아신탁주		
소유자 (대상업체명)	코리아신탁주	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2024.08.13	2024.08.13	2024.08.13	

감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	244,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩244,000,000.-	

심사
확인

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

심사자 감정평가사

서민혁



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 종로구 송인동 소재 '서울동묘공원' 동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건



소재지	서울특별시 종로구 송인동 1419-2 (서울특별시 종로구 종로66길 35)
건물명 및 층·호수	에비뉴청계I 제13층 제1309호
건물의 구조	철골철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하3층/지상16층
사용승인일자	2023.10.30
주 용 도	주상복합

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도
가	13/1309	16.23	9.8756	26.1056	62.17	2.8953	공동주택(아파트)

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 **2024년 08월 13일**입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 **2024년 08월 13일**에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건의 임대차 확인은 귀 사와의 협의 하에 미상으로 처리하였습니다.

다. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>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.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 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</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 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 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. 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.</p>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

<p>제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]</p>	<p>감정평가법인 등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>
--------------------------------------	---

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 분양현황 및 분양가 수준

- 본건이 속하는 건물의 분양사례 (전체 분양사례에서 일부 발췌)

호수	분양가	전유면적 (㎡)	전유면적㎡당 단가	비 고
제1층 제101호	681,000,000	29.64	약 22,976,000	근린생활시설
제1층 제102호	633,000,000	27.56	약 22,968,000	
제2층 제203호	586,000,000	49.78	약 11,772,000	
제3층 제301호	275,000,000	25.72	약 10,692,000	오피스텔
제4층 제401호	278,000,000	25.72	약 10,809,000	
제6층 제610호	234,000,000	20.97	약 11,158,000	
제7층 제706호	411,000,000	24.52	약 16,762,000	아파트
제10층 제1010호	243,000,000	16.01	약 15,178,000	
제14층 제1409호	255,000,000	16.23	약 15,712,000	

※ 자료출처 : 사업시행자 제시 분양현황 자료 등

※ 전체 근린생활시설 및 오피스텔 규모 : 근린생활시설 28개호, 오피스텔 40개호, 아파트 99개호

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	중구 인현동2가 240	세운 푸르지오 헤리시티 -/17/1723	24.5533	2023.07.21	400,000,000	약 16,300,000	아파트
				2023.01.16			
b	중구 인현동2가 240	세운 푸르지오 헤리시티 -/20/2026	24.5533	2024.03.21	405,000,000	약 16,500,000	아파트
				2023.01.16			
c	중구 신당동 857	약수역 더시티 -/11/1109	18.86	2023.07.01	282,000,000	약 15,000,000	아파트
				2021.03.26			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	송인동 1419-2	에비뉴청계 I -/15/1504	18.41	담보	2023.11.15	283,000,000	약 15,400,000	아파트
					2023.10.30			
㉡	송인동 202-10	블루버드 송인 -/13/1303	27.3	담보	2024.04.24	436,000,000	약 16,000,000	아파트
					2023.09.08			
㉢	중구 인현동2가 240	세운 푸르지오 헤리티지 -/19/1921	24.5533	담보	2023.09.14	452,000,000	약 18,400,000	아파트
					2023.01.16			
㉣	동대문구 신설동 398	신설에스하임 -/7/701	31.75	(공) 매입	2023.11.10	422,000,000	약 13,300,000	아파트
					2023.10.27			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
인근 유사 아파트	전유면적당 단가 : 15,000,000원/㎡ ~ 18,000,000원/㎡ 수준

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	서울/종로구 2023년 08월~2024년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	35,069,214,260원	29,990,559,698원	85.5%	164건	53건	32.3%
아파트	15,846,000,000원	14,194,672,999원	89.6%	42건	13건	31%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상물건
				사용승인일			
a	종구 인현동2가 240	세운 푸르지오 헤리시티 -/17/1723	24.5533	2023.07.21	400,000,000	약 16,300,000	가
				2023.01.16			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국아파트가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
가	a	매매가격지수 (서울 강북지역 도심권 중구(아파트))	2023년06월	2024년06월
			89.3	91.4

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	a	서울 강북지역 도심권 중구(아파트) 2023.07.21~2024.08.13	1.02352	$1 + ((91.4 - 89.3) / 89.3)$ = 1.02352

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [주거용] 본건: 가 (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편의시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	0.97	대상물건이 편의시설과의 접근성 등에서 열세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.93	대상물건이 조망 및 향별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.902

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	16,300,000	1.00	1.02352	0.902	15,048,405	16.23	244,235,613	244,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	서울특별시 종로구 송인동 1419-2	에비뉴 청계1 13/1309	16.23	2.8953	244,000,000	15,033,888
합 계					244,000,000	

구분건물 감정평가명세서

<기준시점 : 2024-08-13>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	서울특별시 종로구 송인동	1419-2 에비뉴 청계 1	주상복합	철골철근 콘크리트구조 평슬라브지붕 16층					
	[도로명] 서울특별시 종로구 종로66길 35			지3층	486.86				
				지2층	514.2				
				지1층	514				
				1층	234.24				
				2층	370.56				
				3층~6층 각	375.17				
				7층	315.89				
				8층~16층 각	310.52				
				옥탑1층	36.55				
				옥탑2층	34.53				
		동 소	1419-2	대	일반상업지역	754.5			
				(내)	철골콘크리트구조 제13층 제1309호	16.23	16.23	244,000,000	비준가액 (공용면적 9.8756㎡ 포함)
				1. 소유권	2.8953				
				대지권	----- 754.5	2.8953			
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	97,600,000		
						건 물 :	146,400,000		
합 계							₩244,000,000.-		
			이	하	여	백			

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|----------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생설비 및 기타설비 | 7. 토지이용계획 등 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상황 | 8. 임대관계 및 기타사항 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상황 | 6. 인접 도로상태 | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 종로구 송인동 소재 서울동묘공원' 동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활 시설, 오피스텔 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

2. 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 1·2호선 '신설동역'이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 양호합니다.

3. 건물의 구조 및 이용상황

가. 건물의 구조

철철골근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하3층/지상16층 중 제13층 제1309호로서

외벽 : 수성페인팅 마감, 칼라징크마감, 석재붙임 마감 등

내벽 : 실크벽지 및 몰탈위 페인팅 마감 등

창호 : 합성수지 이중창, 22mm로이복층유리, 24mm로이아르곤복층유리 마감 등으로 시공되었습니다.

나. 이용상태

기호(가)는 현황 및 공부상 아파트 등으로 이용 중입니다.

4. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 난방설비 등을 갖추고 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|----------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생설비 및 기타설비 | 7. 토지이용계획 등 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상황 | 8. 임대관계 및 기타사항 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상황 | 6. 인접 도로상태 | |

5. 토지의 형상 및 이용상황

인접필지대비 등고평탄한 세장형 토지로 근린생활시설 및 주거용 오피스텔, 공동주택(아파트) 부지로 이용 중입니다.

6. 인접 도로상태

본건 남측으로 노폭 8미터 내외, 서측으로 노폭 6미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

7. 토지이용계획 등

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(송인 지구단위계획), 도로(접합), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 등입니다.

8. 임대관계 및 기타사항

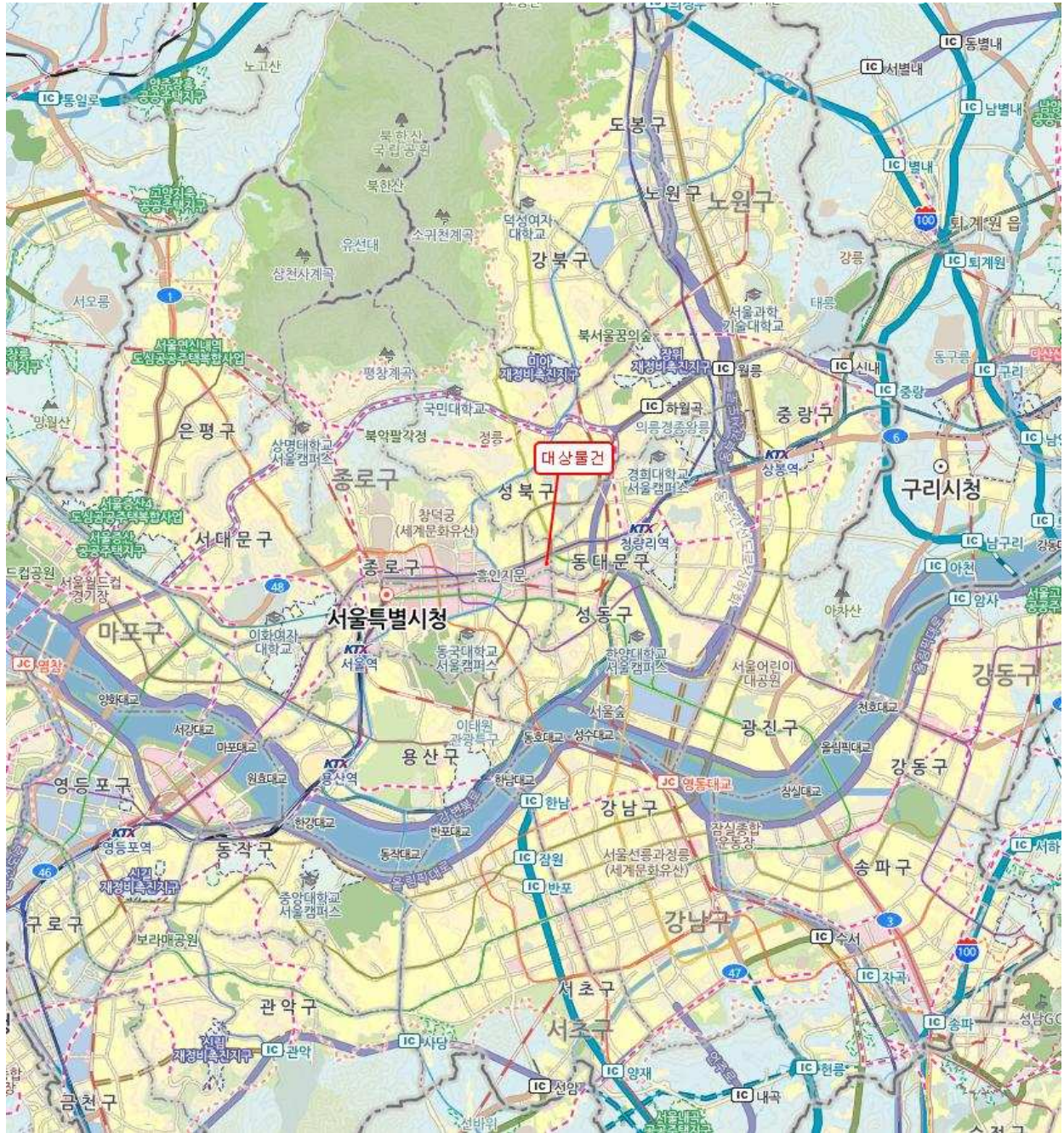
가. 임대관계 : 후첨 “내부구조도 및 임대상황” 참조하시기 바랍니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

광역 위치도

소재지

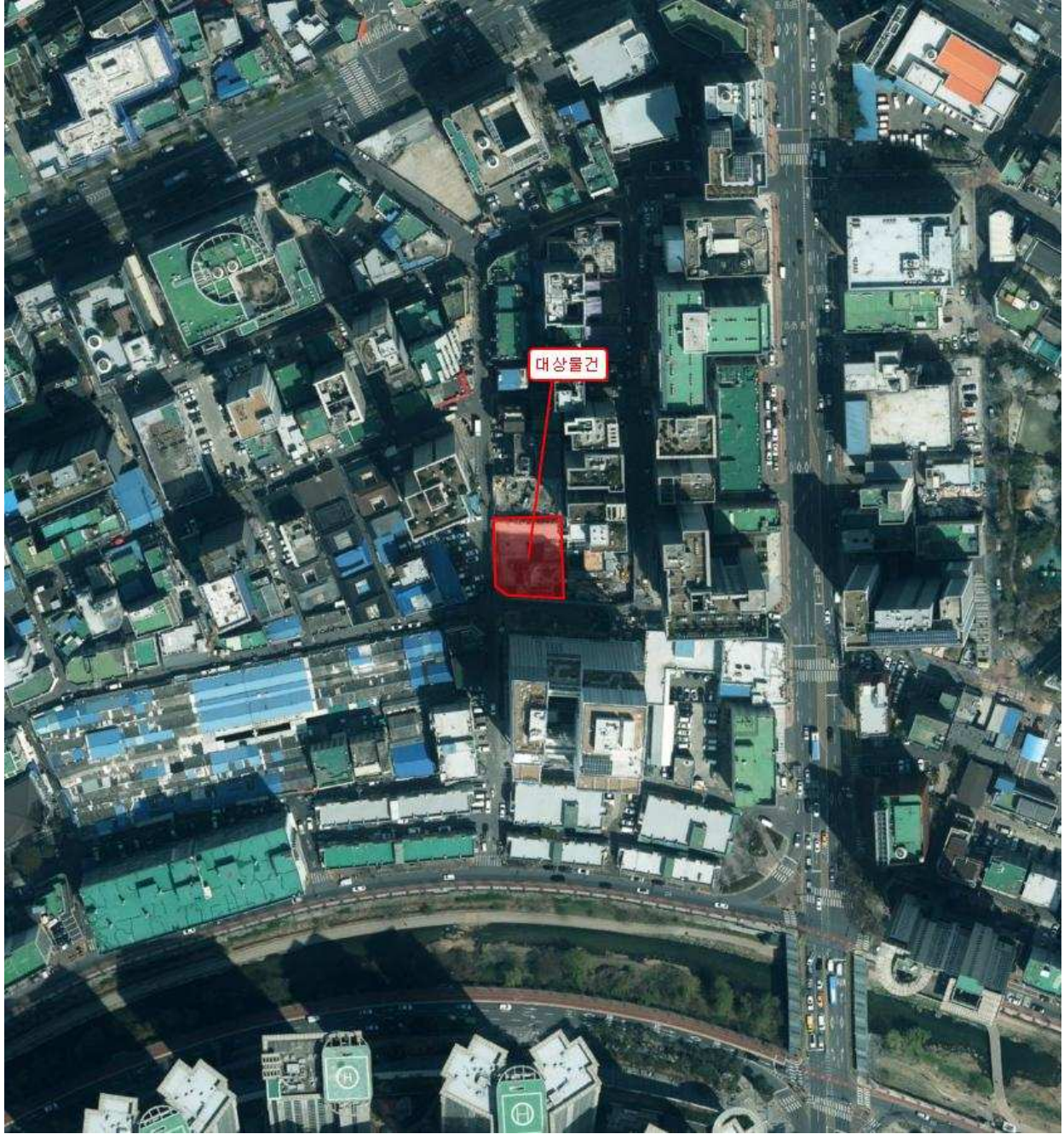
서울특별시 종로구 송인동 1419-2 에비뉴청계1 제13층 제1309호



항공 위치도

소재지

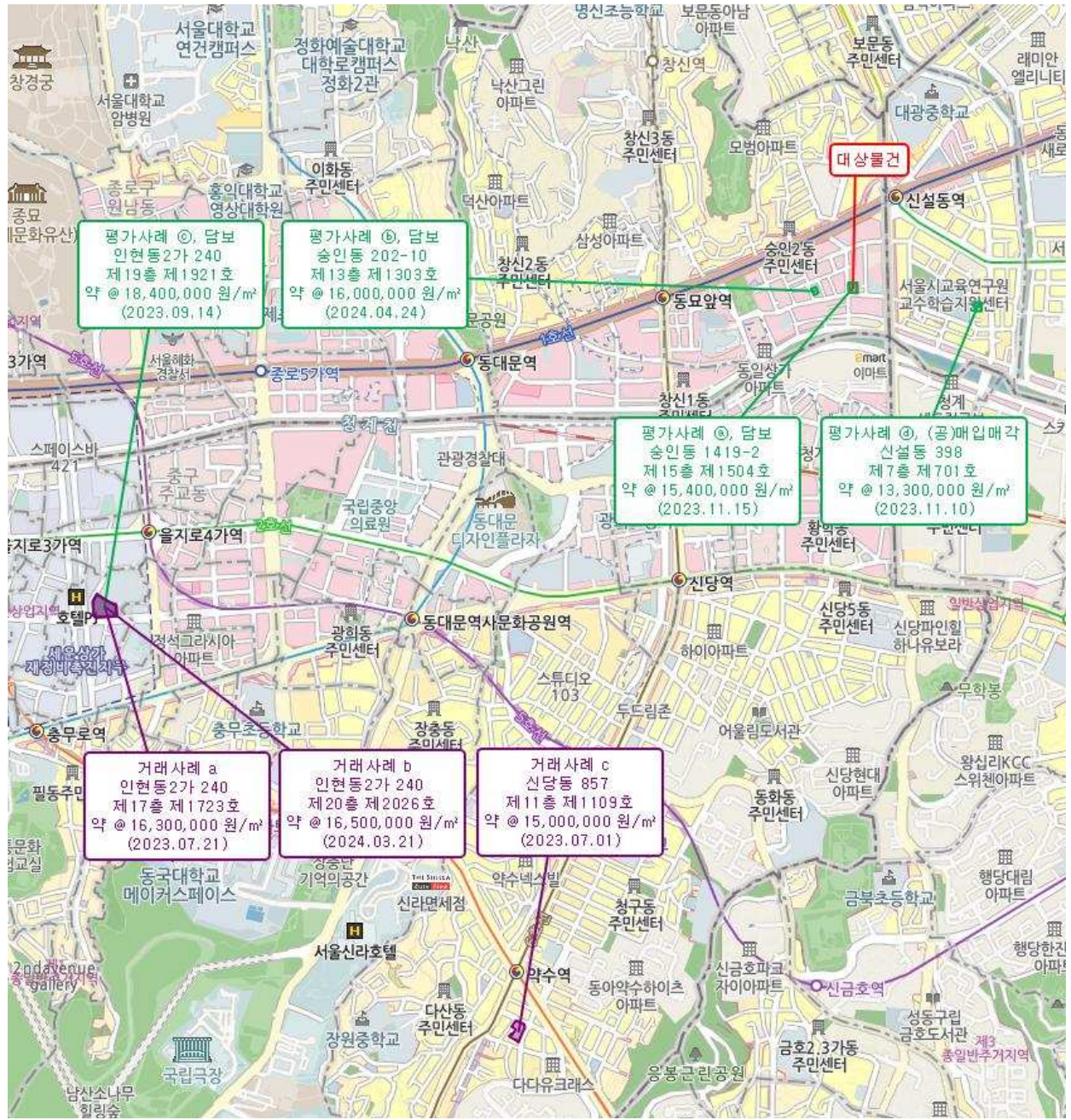
서울특별시 종로구 송인동 1419-2 에비뉴청계1 제13층 제1309호



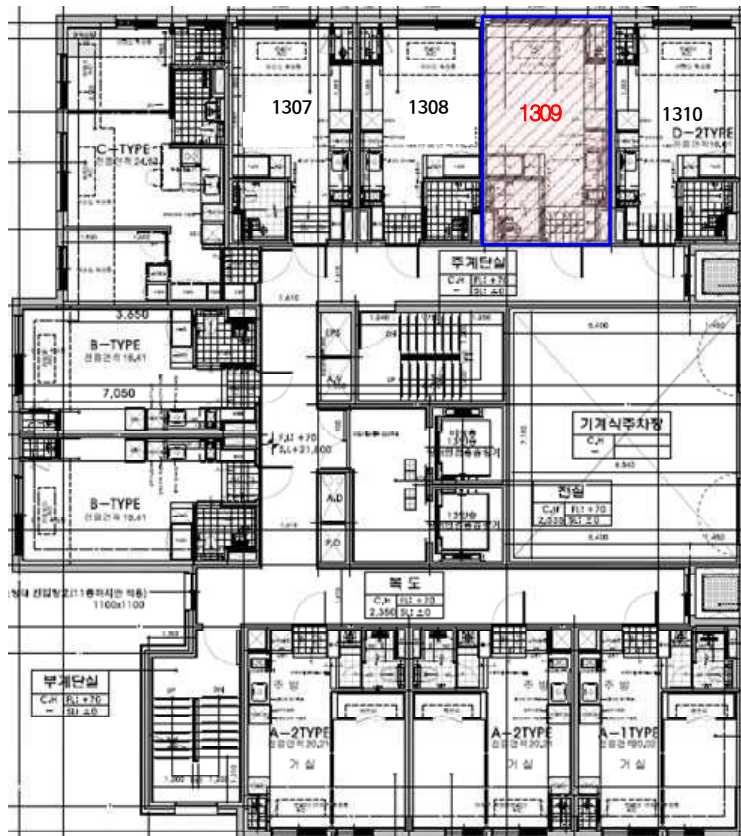
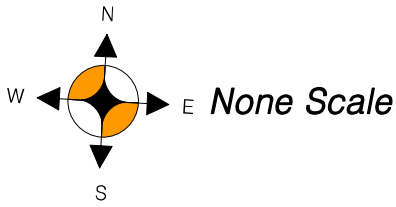
상세 위치도

소재지

서울특별시 종로구 송인동 1419-2 에비뉴청계1 제13층 제1309호



내부구조도 및 임대상황



[에비뉴청계 I 제13층 호별배치도 및 제1309호 내부구조도]

임대상황

범례	임차인성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월임대료		
제1309호		미	상.		
합계		-	-		

사진 용지



대상물건 전경



대상물건 주위환경

사진 용지



대상물건 출입문



대상물건 복도

사진 용지



대상물건 내부



대상물건 내부