

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	서울특별시 종로구 수송동 17외 1필지 소재 부동산
의뢰인	웰컴저축은행장
평가서 번호	대화 10-2311-2-0079



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



(주)대화감정평가법인 북부지사

경기도 고양시 일산동구 정발산로 19지평프라자 201호

대표전화 : (031)905-9008 FAX : (031)905-9077

감정평가 심사인증서

감정평가서번호	10-2311-2-0079	심의 결과	적 정
담당감정평가사	이세기	발 의 처	북부지사
제 출 처	웰컴저축은행		
물건소재지	서울특별시 종로구 수송동 17외		
감정평가액	₩14,416,440,000.-		

이 감정평가서를 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에 따라 심의한 결과, 적법하고 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가심사위원장



이 감정평가서에 대한 심사업무가 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에서 정한 제반 심의 절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 심사 인증서를 발행합니다.

2023. 11. 10

(주)대화감정평가법인



(토지)감정평가표

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

감정평가사 이세기

李世基 (인)

(주)대화감정평가법인

북부지사 지사장 이무연 (서명인)

이무연 (인)

감정평가액	일백사십사억일천육백사십사만원정 (₩14,416,440,000.-)					
의뢰인	웰컴저축은행장		감정평가 목적		공매(NPL)	
제출처	웰컴저축은행		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사		감정평가조건		-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 토지대장등본		기준시점		조사기간	
(기타 참고사항)	-		2023. 11. 07		2023. 11. 07	
평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	406.90	토지	406.90	-	14,416,440,000
	합계					₩14,416,440,000.-
	이	하	여	백		
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.					
			심사자 : 감정평가사		박진규 (인)	
			박진규			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 서울특별시 종로구 수송동 소재 "조계사" 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 공매목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

서울특별시 종로구 수송동									
	기호	지 번	면 적 (m ²)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가 (원/m ²)
토지	1	17	235	대	일반상업	상업나지	세로(가)	사다리 평 지	9,943,000
	2	33	171.9	대	일반상업	상업나지	세로(불)	사다리 평 지	6,763,000

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2023년 11월 07일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2023년 11월 07일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 **시장가치**를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의사항

본 감정평가는 공매목적으로 시가를 반영하여 평가한 가격으로 담보 등의 가치는 시장상황과 평가 목적 등에 따라 달라질 수 있습니다. 본 감정평가서는 의뢰 평가목적 외 담보목적 등의 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없으므로 이에 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정방법

1. 감정평가 방법의 규정

「감정평가에 관한 규칙」제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여

- ① 비용성에 기초하여 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하는 원가법,
- ② 시장성에 기초하여 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법,
- ③ 수익성에 기초하여 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법,

관련 법률에 근거하여 표준지의 공시지가를 기준으로 비교·보정하는 공시지가기준법 등의 평가방법을 규정하고 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 **공시지가기준법**으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 건물은 **원가법**으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 공시지가기준법에 의한 산출근거

1. 감정평가 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지 선정

- ① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2023년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 표준지를 선정하여야 함.
- ② 위의 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<서울특별시 종로구>

(공시기준일 : 2023.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	수송동 35	82.6	대	상업기타	일반상업	세로(불)	사다리 평지	6,973,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

<서울특별시 종로구 상업지역>

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2023.01.01 ~ 2023.09.30	0.141%	$(1 + 0.00141) * (1 + 0.00242 * 38/30)$ ≈ 1.00448
2023.09.01 ~ 2023.09.30	0.242%	
2023.01.01 ~ 2023.11.07	0.448% (1.00448)	

다. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. **(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하는 것으로 개별요인 비교치는 다음과 같음.

■ 대상토지(1) / 비교표준지와의 비교

개별요인 비교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.15	대상토지는 비교표준지 대비 가로의 폭에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	자연환경	인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	유사함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
	접면도로 상태	고 저		
		경사지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	각 지	1.00	유사함.
		용도지역, 지구, 구역 등		
		용적제한		
		고도제한		
기타조건	기타	기타규제(입체이용제한 등)	1.00	유사함.
		장래의 동향		
격차율 계			1.150	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 대상토지(2) / 비교표준지와의 비교

개별요인 비교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	유사함.
		포장		
		보도		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	계통 및 연속성	1.00	대등함.
		상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	유사함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
각 지				
2면획지 3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율 계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241-36538,1991.12.28.), 대법원판례(1998.7.10. 선고 98두6067, 1993.9.10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

비교사례 기준 비교표준지가액	=	비교사례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
시점수정한 비교표준지가액	=	비교표준지 공시지가 × 시점수정치

(3) 인근 평가사례

<서울특별시 종로구>

<출처 : 한국감정평가사협회>

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비 고
평가 사례1	수송동 17	235	대	2021.10.20	33,400,000	9,395,000	시가 참고	상업 나지	일반상업	본 건 기호(1)
평가 사례2	수송동 33	171.9	대	2021.10.20	29,200,000	6,605,000	시가 참고	상업 나지	일반상업	본 건 기호(2)
평가 사례3	수송동 25-2	82.6	대	2021.10.20	40,000,000	14,770,000	시가 참고	상업용	일반상업	-
평가 사례4	견지동 99-1	88.0	대	2023.08.28	50,100,000	20,150,000	시가 참고	상업용	일반상업	선정[광대 한면,사다 리/평지]
평가 사례5	관훈동 198-34	95.5	대	2021.02.24	37,000,000	21,070,000	시가 참고	상업용	일반상업	
평가 사례6	낙원동 283-38	150.4	대	2021.09.29	36,800,000	20,250,000	시가 참고	상업용	일반상업	
평가 사례7	종로3가 3외	72.95	대	2023.09.05	58,500,000	37,330,000	시가 참고	상업용	일반상업	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 인근 거래사례

<자료출처 : 등기사항전부증명서>

거래 사례 1	소재지	서울특별시 종로구 청진동 49-2외			
	거래시점	2023.05.31	거래가액(원)		2,200,000,000
	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	개별공시지가 (원/m ²)
		일반상업	50.9	대	24,830,000
	특성 : 상업용, 중로한면, 사다리/평지				
	건물	용도	연면적(m ²)	사용승인일자	
근린생활시설		88.82	-		
특성 : 일반목구조, 지상2층, 관찰감가 +15년					
배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		산식: {거래가액(원) - 건물가액(원)} ÷ 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)			
		{ 2,200,000,000 - (500,000×15/50×88.82) } ÷ 49.50 ≒ @43,000,000			
거래 사례 2	소재지	서울특별시 종로구 견지동 65-1			
	거래시점	2023.08.31	거래가액(원)		55,000,000,000
	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	개별공시지가 (원/m ²)
		일반상업	1,092.90	대	21,090,000
	특성 : 업무용, 광대세각, 부정형/평지				
	건물	용도	연면적(m ²)	사용승인일자	
숙박시설		6,074.37	1971.04.08		
특성 : 철근콘크리트구조, 지하1층/지상11층, 관찰감가 +22년					
배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		산식: {거래가액(원) - 건물가액(원)} ÷ 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)			
		{ 55,000,000,000 - (2,000,000×20/50×6,074.37) } ÷ 1,092.90 ≒ @45,900,000			
거래 사례 3	소재지	서울특별시 종로구 관훈동 170			
	거래시점	2022.01.18	거래가액(원)		16,450,000,000
	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	개별공시지가 (원/m ²)
		일반상업	228.1	대	28,650,000
특성 : 상업용, 중로한면, 사다리, 평지					
토지단가(원/m ²)		산식: 거래가액(원) ÷ 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)			
		16,450,000,000 ÷ 228.1 ≒ @72,100,000			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 상기의 사례 중 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 비교표준지 및 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <평가사례4>를 비교 사례로 선정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 보정치의 산정

구 분	기준단가(원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가격 (원/㎡)	격차율	
	공시지가(원/㎡)						
평가사례(4) 기준 표준지 단가	50,100,000	1.00564	1.000	0.646	32,547,136	4.650	
시점수정한 표준지가액	6,973,000	1.00448	-	-	7,004,239		
산 정 내 역							
시점수정	서울특별시 종로구 상업지역(2023.08.28 ~ 2023.11.07) : 1.00564						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지 조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	0.74	0.91	0.96	1.00	1.00	1.00	0.646
비교표준지는 평가사례 대비 가로조건(세로(불)/광대한면), 접근조건(상업중심지와의 접근성), 환경조건(고객유동성과의 적합성)등에서 열세하여 개별요인 열세함.							

(6) 인근지역 정상지가 수준 등 검토

가) 인근지 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비 고
일반상업	상업나지	@38,000,000원/㎡	대상토지 인근지역 내 유사토지

나) 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2023.01.01.~2023.12.31)

<자료출처 : 인포케어>

용 도	소 재 지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
토지 / 대지	서울 종로구	73.88	58.41	8건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당한 것으로 판단됨.	4.65

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식 : 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	6,973,000	1.00448	1.000	1.150	4.65	37,455,168	37,500,000
2	6,973,000	1.00448	1.000	1.000	4.65	32,569,711	32,600,000

사. 공시지가기준법에 의한 토지가액

대상토지	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	토지가액(원)
기호(1)	235	37,500,000	8,812,500,000
기호(2)	171.9	32,600,000	5,603,940,000
합 계	406.9	-	14,416,440,000

3. 공시지가기준법 등에 의한 시산가액

대상토지	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	토지가액(원)
기호(1)	235	37,500,000	8,812,500,000
기호(2)	171.9	32,600,000	5,603,940,000
합 계	406.9	-	14,416,440,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 거래사례비교법에 의한 산출근거

1. 감정평가 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사
정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 비교 거래사례 선정

<자료출처 : 등기사항전부증명서>

거래 사례 1	소재지	서울특별시 종로구 청진동 49-2외			
	거래시점	2023.05.31	거래가액(원)		2,200,000,000
	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	개별공시지가 (원/m ²)
		일반상업	50.9	대	24,830,000
	특성 : 상업용, 중로한면, 사다리/평지				
	건물	용도	연면적(m ²)	사용승인일자	
근린생활시설		88.82	-		
특성 : 일반목구조, 지상2층, 관찰감가 +15년					
배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		산식: {거래가액(원) - 건물가액(원)} ÷ 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²) { 2,200,000,000 - (500,000×15/50×88.82) } ÷ 49.50 = @43,000,000			
거래 사례 2	소재지	서울특별시 종로구 견지동 65-1			
	거래시점	2023.08.31	거래가액(원)		55,000,000,000
	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	개별공시지가 (원/m ²)
		일반상업	1,092.90	대	21,090,000
	특성 : 업무용, 광대세각, 부정형/평지				
	건물	용도	연면적(m ²)	사용승인일자	
숙박시설		6,074.37	1971.04.08		
특성 : 철근콘크리트구조, 지하1층/지상11층, 관찰감가 +22년					
배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		산식: {거래가액(원) - 건물가액(원)} ÷ 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²) { 55,000,000,000 - (2,000,000×20/50×6,074.37) } ÷ 1,092.90 = @45,900,000			
거래 사례 3	소재지	서울특별시 종로구 관훈동 170			
	거래시점	2022.01.18	거래가액(원)		16,450,000,000
	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	개별공시지가 (원/m ²)
		일반상업	228.1	대	28,650,000
특성 : 상업용, 중로한면, 사다리, 평지					
토지단가(원/m ²)		산식: 거래가액(원) ÷ 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²) 16,450,000,000 ÷ 228.1 = @72,100,000			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례1>을 선정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. **(1.000)**

다. 시점수정

- ① 거래사례가 소재하는 서울특별시 종로구 상업지역의 경우 거래시점(2023.05.31)부터 기준시점(2023.11.07)까지 지가변동률은 다음과 같음.
- ② 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월(2023년 11월분)의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2023.05.31 ~ 2023.11.07	0.746% (1.00746)	$(1 + 0.00034 * 1/31) * (1 + 0.00033) * (1 + 0.00047) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00242) * (1 + 0.00242 * 38/30)$ = 1.00746

라. 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. **(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 대상토지(1) / 거래사례(1)의 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
가로조건	0.90	대상토지(세로(가))는 거래사례(중로) 대비 가로의 폭에서 열세함.
접근조건	0.98	대상토지는 거래사례 대비 상업중심지와의 접근성 등에서 열세함.
환경조건	0.98	대상토지는 거래사례 대비 고객유동성과의 적합성 등에서 열세함.
획지조건	1.00	유사함,
행정적조건	1.00	유사함,
기타조건	1.00	유사함,
격차율 계	0.864	-

■ 대상토지(2) / 거래사례(1)의 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
가로조건	0.75	대상토지(세로(불))는 거래사례(중로) 대비 가로의 폭에서 열세함.
접근조건	0.98	대상토지는 거래사례 대비 상업중심지와의 접근성 등에서 열세함.
환경조건	0.98	대상토지는 거래사례 대비 고객유동성과의 적합성 등에서 열세함.
획지조건	1.00	유사함,
행정적조건	1.00	유사함,
기타조건	1.00	유사함,
격차율 계	0.720	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식 : 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
기호	거래사례 토지단가 (원/m ²)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	43,000,000	1.000	1.00746	1.000	0.864	37,429,153	37,400,000
2	43,000,000	1.000	1.00746	1.000	0.720	31,190,961	31,200,000

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

대상토지	토지면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	토지가액(원)
기호(1)	235	37,400,000	8,789,000,000
	171.9	31,200,000	5,363,280,000
합 계	406.9	-	14,152,280,000

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	토지가액(원)
기호(1)	235	37,400,000	8,789,000,000
기호(2)	171.9	31,200,000	5,363,280,000
합 계	406.9	-	14,152,280,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

(단위 : 원)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토 지	14,416,440,000	14,152,280,000	-

2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물 평가액은 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 평가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 평가액을 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

대상토지	토지면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	토지가액(원)
기호(1)	235	37,500,000	8,812,500,000
기호(2)	171.9	32,600,000	5,603,940,000
합 계	406.9	-	14,416,440,000

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	서울특별시 종로구 수송동	17	대	일반상업지역	235	235	37,500,000	8,812,500,000	
2	동 소	33	대	일반상업지역	171.9	171.9	32,600,000	5,603,940,000	
합 계							₩14,416,440,000.-		
				이	하	여			백

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

본 건은 서울특별시 종로구 수송동 소재 "조계사" 북측 인근에 위치하며, 주위는 먹자골목이며, 각종 근린생활시설, 업무시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주변환경은 양호함.

2. 교통 상황

본 건까지 차량출입이 가능하며 인근에 노선 버스정류장 및 지하철3호선 '안국역'이 소재하여 전반적인 제반 대중교통사정은 양호함.

3. 형태 및 이용상황

본 건 기호 1,2는 인접필지 및 인접도로 대비 등고·평탄한 사다리형의 토지로서, 나대지 상태임.

4. 인접 도로상태

본 건 기호(1)은 남동측으로 노폭 약 5미터, 북서측으로 노폭 약 3미터 내외의 도로와, 본 건 기호(2)는 북측으로 노폭 약 3미터 내외의 도로와 접하며 이 도로를 통하여 인근지역으로 연계 가능함.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호(1,2): 공히 도시지역, 일반상업지역(2023-06-15), 지구단위계획구역(조계사 주변 지구단위계획(안)), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(우정충국)<문화재보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역(2016-11-24)(역사도심), 역사도심((4대문안))임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

6. 제시목록외의 물건

없음.

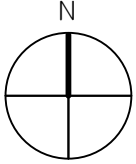
7. 공부와의 차이

없음.

8. 임대관계 및 기타

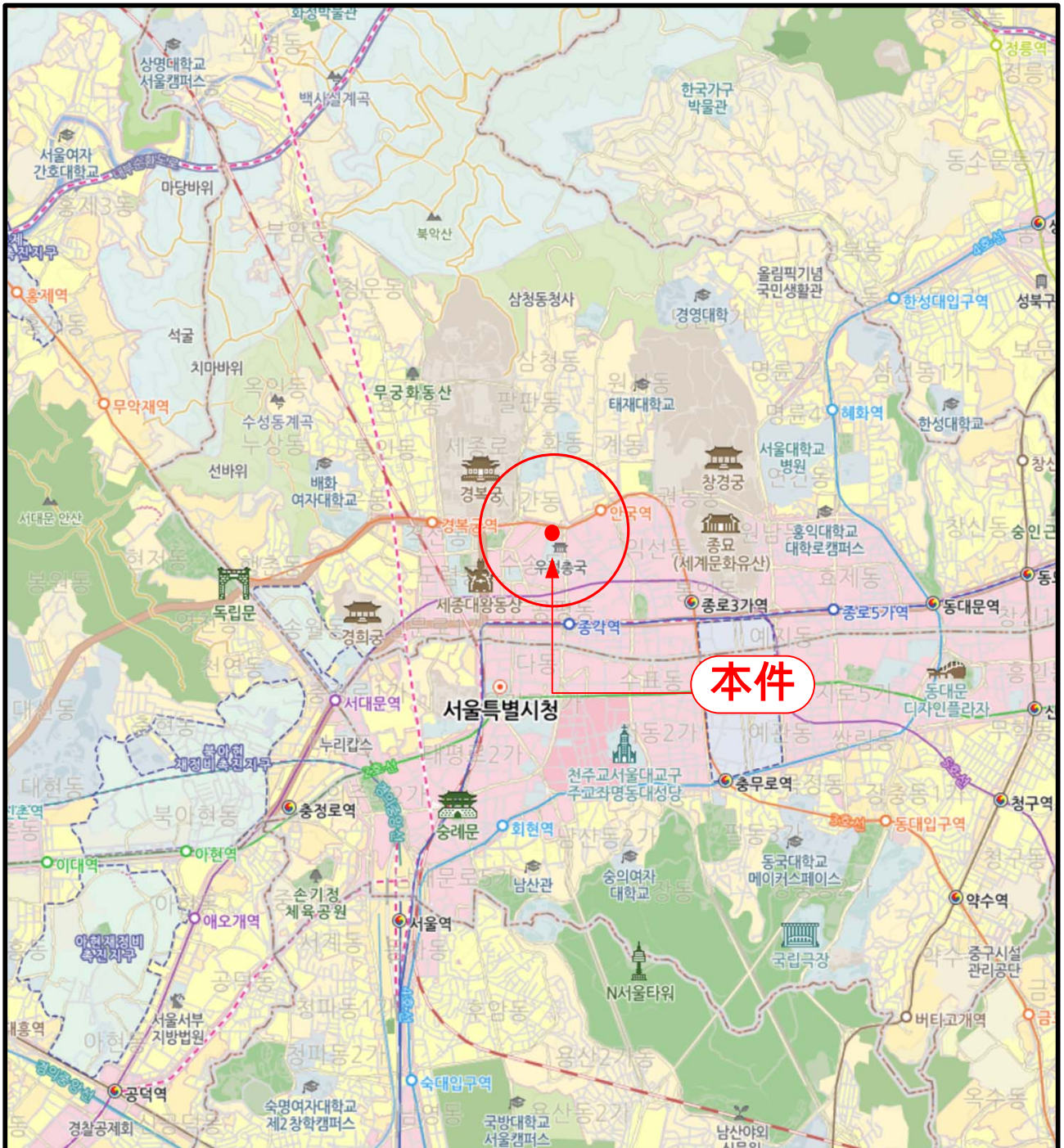
미상임.

광역 위치도

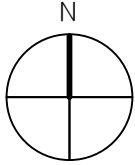


소재지

서울특별시 종로구 수송동 17 외

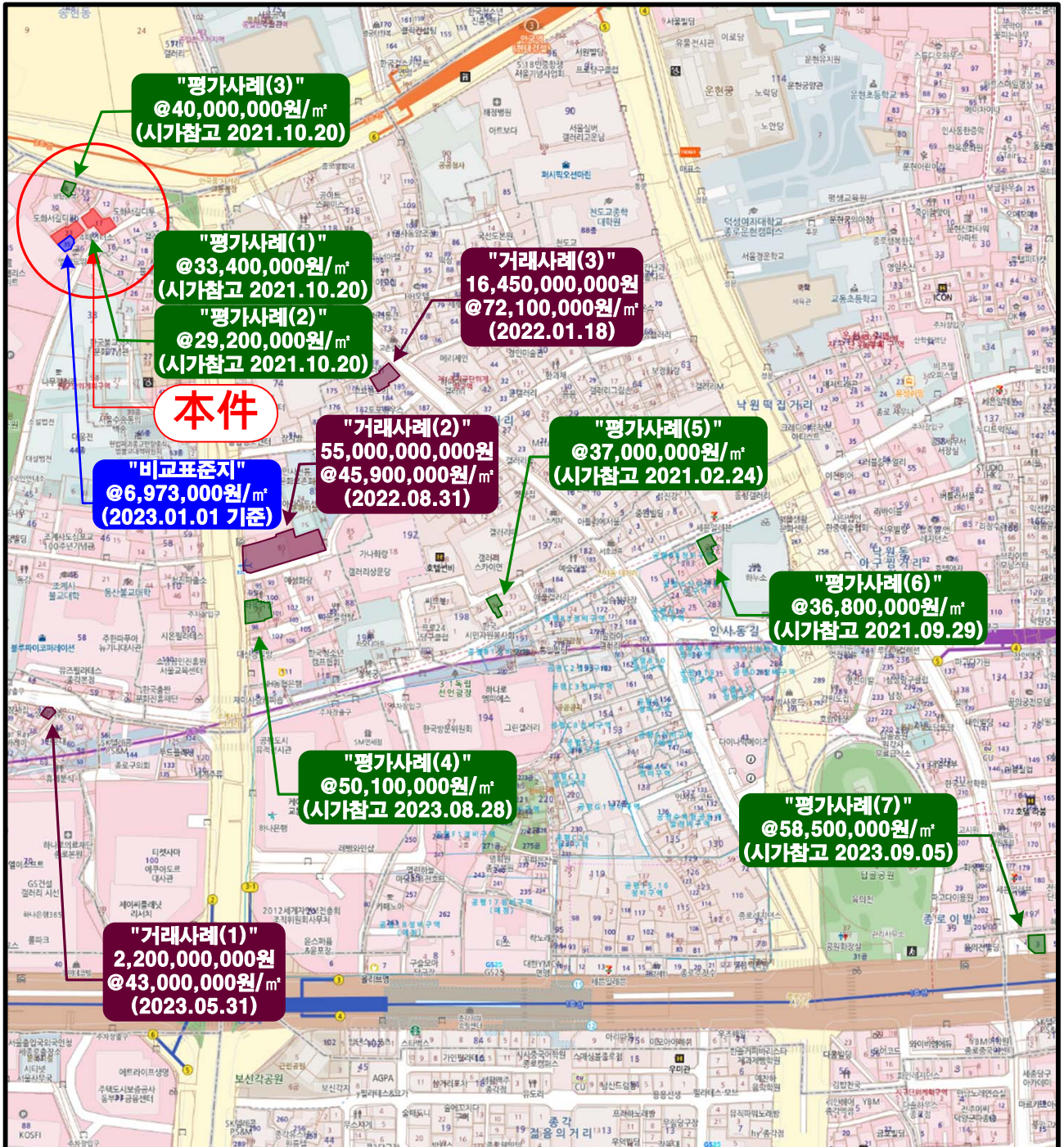


상세위치도

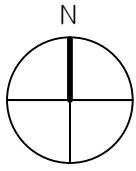


소재지

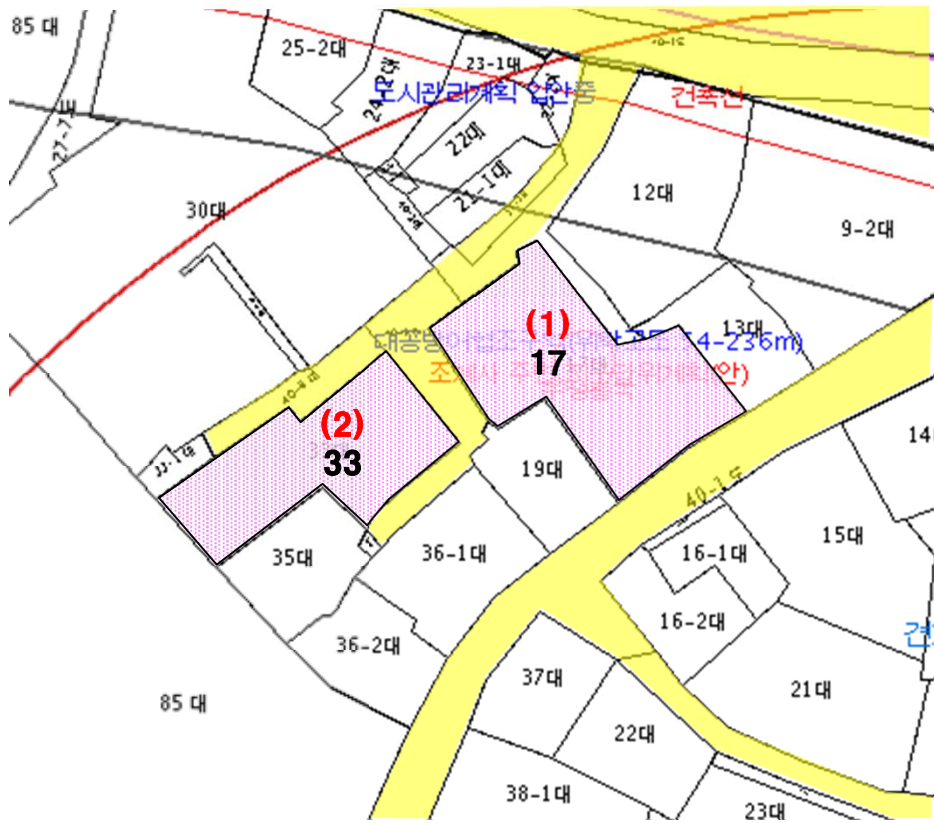
서울특별시 종로구 수송동 17 외

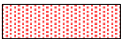










지 적 도



S = 1/600



범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물

현 황 사 진



【 본 건 기호(1) 】



【 본 건 기호(2) 】

현 황 사 진



【 인접도로 및 주위환경 】

(주) 대화 감정평가법인

경기도 고양시 일산동구 정발산로 19 지평프라자 201호

TEL.(031)905-9008 FAX.(031)905-9077

문서번호 : 대화 10-2311-2-0079호

시행일자 : 2023-11-10

수신 : 웰컴저축은행장

참조 :

제목 : 감정평가회보

선결		지시		
접수	일자	결재		
	시간			
처리과	번호	공람		
담당자				

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

2. 관련문서 2023-11-06자로 의뢰하신 『서울특별시 종로구 수송동 17외 1필지 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별첨 : 1. 감정평가서 2부.
2. 청구서 1부. 끝.

(주)대화감정평가법인 북부지사

지 사 장 이 무 연

수수료 청구서

감정평가서번호 : 대화 10-2311-2-0079호

웰컴저축은행장 귀하

—금구백삼십구만칠백원整 (₩9,390,700.-)

2023-11-06 일자로 의뢰하신 『서울특별시 종로구 수송동 17외 1필지 소재 부동산』
건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에관한기준'
에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
평가수수료		8,435,891	● 평가수수료 ●
실	여비	95,000	6,316,000+((14,416,440,000-10,000,000,000))x6/10,000x0.8) ≒8,435,891
	물건조사비		
비	공부발급비	3,400	◎감정평가수수료 체계◎ 6,316,000원 + 100억원 초과금액의 6/10,000 X 0.8
	기타실비	3,000	
	특별용역비		
소 계		₩101,400	
합 계		₩8,537,000.-	※ 1,000원미만절사
부가가치세		₩853,700.-	
총 계		₩9,390,700.-	
기납부착수금		₩.-	
정산청구액		₩9,390,700.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(231120079)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 농협정발산역지점 : 217023-55-003001 (예금주 : (주)대화감정평가법인북부지사)

◆ (주)신한은행 : 140-007-171696 (예금주 : (주)대화감정평가법인북부지사)

◆ 사업자번호 : 128-85-39528

(주)대화감정평가법인 북부지사

지 사 장 이 무 연

(TEL. : (031)905-9008 FAX. : (031)905-9077)