

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 신한자산신탁주식회사
(변경전:아시아신탁
주식회사) 소유물건(2025타경102688)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조

감정평가서번호: MS2025-042102

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

매산감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 중 해

(인)

감정평가액	사십구억사천이백구십칠만팔천육백육십원정(W4,942,978,660.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신한자산신탁주식회사(변경전:아시아 신탁 주식회사) (2025타경102688)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항증명서, 건축물대장 등.		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.04.24	2025.04.22 ~ 2025.04.24	2025.04.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	대	247.55	대	247.55	-	4,905,755,100
	건물	312.46	건물	312.46	-	33,123,560
	제시외건물	39	제시외건물	39	-	4,100,000
합 계					W4,942,978,660	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

1. 평가개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 중구 소재 “국립중앙의료원” 남측 및 “동대문역사문화공원역” 서측 일원에 산재되어 있는 토지 및 건물로서 서울중앙지방법원 경매 목적 감정평가입니다.

2. 평가기준 및 평가조건

본건 평가의 기준은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 하였으며 별도의 평가조건은 없습니다.

3. 조사기간 및 평가기준시점

본건 조사 기간은 2025. 04. 22일~2025.04.24일이며, 기준시점은 2025.04.24일입니다.

4. 평가방법

가. 감정평가방법 일반

부동산에 대한 감정평가방법(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법)이 있습니다.

나. 본건 감정평가방법의 적용

1) 토지

본건 토지는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황 법령상의 규제정도 등에 의한 지역요인 개별요인을 비교하고 유사부동산의 적정가격수준, 매매사례 및 평가사례 등에 의거 ‘그밖의 요인’을 보정하는 공시지가기준법에 의거 평가하되, ‘감정평가에 관한 규칙’ 제12조 제2항에 따라 다른 평가방법(거래사례비교법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 평가액을 결정하였습니다.

2) 건물

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 감정평가액을 산정하였습니다.

5. 기타 참고사항

가. 본건 토지, 건물의 소재지, 면적 등 제반 사항은 감정평가명령서, 등기사항전부증명서, 건축물대장 등에 의거 기재하였습니다.

나. 본건 토지상에 소재한 마당콘크리트 등은 토지에 포함 평가하였고, 후첨 "건물개황도"와 같이 일련번호 9 및 11 건물에 부속하여 평가 의뢰되지 않은 건물(㉠, ㉡)이 소재하므로 평가목적 등을 고려하여 "제시외건물"로 목록 작성하여 평가하였습니다.

다. 본건 일련번호 5 토지상에는 본건 소유자(신한자산신탁주식회사, 변경전 아시아신탁주식회사)가 아닌 타인 소유의 등기된 건물(목조, 1층 33.06㎡, 2층 23.14㎡)이 소재하고 있는 바, 평가 목적을 고려하여 이에 구매됨이 없이 평가하였으며, 제시외건물이 토지에 미치는 영향을 감안할 경우의 토지의 가격을 아래와 같이 산정하였으며, 감정평가명세표 비교란에도 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

소재지 지번	평가면적 (㎡)	나지상정 정상평가액(원)	제시외건물로 인한 제한가액 (차감대상, 원)	제한받는 상태의 평가액(원)
을지로6가 59-1	10.88	236,640,000	47,328,000	189,312,000

라. 본건 건물은 매우 노후된 건물로서 인접 지상 건물이 밀집 소재하는 등 사유로 접근이 불가능하여 대부분 건물의 실면적 측정이 매우 어려운 실정인 바, 일련번호 2는 구청발급 건축물 현황도를 기준하여 건물개황도 도면을 작성하였고, 일련번호 4,9,11 건물은 구청발급 건축물 현황도가 없으므로(구청 미 보유), 건물 외부의 면밀한 관찰 등 최대한의 노력을 기울여 개략적인 건물개황도 도면을 작성하였으며 쇠문(鎖門)부재로 인하여 내부확인이 불가능하므로 내부미상으로 표시하였습니다.

마. 본건 일련번호 "5,6,7" 및 "12,13"은 공유지분 평가로서 평가대상인 지분에 대한 위치확

인이 불가능하여 각 필지 전체 면적을 기준으로 한 가격에 의거 소유지분 면적에 따른 가액을 평가하였습니다.

바. 본건 일련번호 “6,7,8” 및 “10,12,13” 토지는 현황 각각 3필지상에 하나의 건물이 소재하는 바, 사실상 각 일단지로 판단되어 각각 동일 단가로 평가하였습니다.

사. 본건 일련번호 9 건물은 공부상 을지로6가 50-2번지, 59번지 양지상 소재로 되어 있으나 59번지는 소재 확인불능(지적말소로 추정됨) 상태이며, 현황은 50-1, 59-2, 59-3 등 3필지상에 소재하는 것으로 판단하였습니다.

II. 평가 대상물

1. 토지

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로접면	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
1	중구 광희동1가 84	대	82.6	상업용	일반상업	세로(불)	사다리평지	8,620,000	
3	광희동1가 287	대	43	상업용	일반상업	세로(불)	사다리평지	6,049,000	
5	을지로6가 59-1	대	10.88 (지분)	상업용	일반상업	세로(가)	사다리평지	8,495,000	62.8x 7.97/46
6	을지로6가 59-2	대	9.17 (지분)	상업기타	일반상업	세로(불)	사다리평지	5,675,000	52.9x 7.97/46
7	을지로6가 59-3	대	6.31 (지분)	상업기타	일반상업	세로(불)	사다리평지	5,675,000	36.4x 7.97/46
8	을지로6가 50-2	대	18.8	상업기타	일반상업	세로(불)	사다리평지	5,675,000	
10	을지로6가 67-1	대	68.2	상업기타	일반상업	세각(가)	사다리평지	9,004,000	
12	을지로6가 67-2	대	4.88 (지분)	상업기타	일반상업	세각(가)	사다리평지	9,004,000	12.1x 4.6/11.4
13	을지로6가 68	대	3.71 (지분)	상업기타	일반상업	세각(가)	사다리평지	9,004,000	5.1x 32/44

※ 지분 면적은 소수점이하 두자리 미만 반올림하였음.

2. 건물

일련 번호	소재지 지번	용도 (등기부 /현황)	구조		면적 (㎡)	이용현황	비 고
2	광희동1가 84	주택 및 여관/근린 생활시설	세멘벽돌조 평옥개 3층	1층	55.07	상업용	사용승인일: 1948.9.11
				2층	50.25		
				3층	43.73		
				옥탑	4.30		
				지하실	8.60		
소계				161.95			
4	광희동1가 287	제2종근린 생활시설/ 제2종근린 생활시설	목조 기와지붕 2층	1층	28.10	상업용	사용승인일: 미상
				2층	28.10		
			소계				
9	을지로6가 50- 2	제2종근린 생활시설/ 제2종근린 생활시설	목조 와즙 2층	1층	29.75	상업기타	사용승인일: 미상
				2층	24.79		
			소계				
11	을지로6가 67- 1	주택/근린 생활시설	목조 기와지붕 단층	단층	39.77	상업기타	사용승인일: 미상
			계				
계					312.46		

※ 용도,구조는 등기부등본을 참조하였고, 면적은 일반건축물대장을 일부 참조하였음.

3. 대상물건 개황

가. 토지

1) 지리적 위치 및 주위환경

본건 평가대상지들은 서울특별시 중구 “국립중앙의료원” 남측 및 “동대문역사문화공원역” 서측 일원 일반상업지역 내 세로변에 산재되어 있으며, 주변은 후면 상가지대로서 개별 토지는 대부분 상업용으로 이용되고 있으며 인근 간선도로(을지로, 마른내로) 주변으로는 노선 상가지대가 형성되어 있습니다.

2) 교통상황

본건까지 일부 토지에는 차량 접근 가능하나, 일부 토지는 세로(불)로서 차량 접근 불가능한 실정이며, 인근에 버스정류장 및 전철역(동대문역사문화공원역)이 소재하여 대중교통 편의성 양호한 편입니다.

3) 기타

기타 자세한 사항은 토지감정평가요항표에 기재하였습니다.

나. 건물

1) 구조 등

세멘트벽돌조 또는 목조의 매우 노후된 건물로서 일부는 2~3층, 일부는 단층 건물입니다.

2) 기타

기타 자세한 사항은 건물감정평가요항표에 기재하였습니다.

III. 공시지가비준법에 의한 토지 시산단가 산정

1. 공시지가 비교표준지의 선정

가. 비교표준지의 선정기준

비교표준지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 공시지가표준지로서 기준시점(2025.04.24) 이전에 공시된 표준지를 선정토록 되어 있습니다.

나. 공시지가 비교표준지 선정

본건 인근지역에 고시되어 있는 공시지가표준지 중 용도지역, 이용상황 등 제반 토지 특성이 대상지와 동일 또는 유사한 아래 2개 표준지를 본건 대상토지 평가에 적용할 비교표준지로 선정

하였습니다.

(기준일:2025.01.01.)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	중구 광희동1가 290-1	대	86.6	상업용	일반 상업	세로 (불)	사다리 평지	6,297,000	
나	을지로6가 61-1	대	46.3	상업용	일반 상업	세로 (가)	사다리 평지	8,919,000	

2. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항에 의거 비교표준지가 속한 서울특별시 중구의 동일 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

기간	용도지역	변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.04.24	상업지역	0.779	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.619 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.205 (1 + 0.00619) * (1 + 0.00205 * 24/31) ≒ 1.00779

※ 2025년 04월 이후의 지가변동률은 미고시되어, 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용함.

3. 지역요인 비교

본건 평가대상 토지들은 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

4. 개별요인 비교

본건 대상지들은 일반상업지역 내 상업지대에 소재하므로 상업지대개별요인 항목을 적용하여 비교표준지 대비 평가 대상지의 격차율을 다음과 같이 비교하였습니다.

대상토지: 일련번호 1

표준지: 가

조건	항 목	세항목	격차율 (표준지 =1)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	표준지 대상지 공히 세로 (불)로서 대등한 정도임.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편 의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.02	인근 교통시설 편의성 등 대상지가 근소한 우세임
환경 조건	고객의 유동성과 적합성, 인근 환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황, 인근토 지의 이용상황과의 적합성 등	1.05	인근토지 이용상황 등 대 상지가 근소한 우세임
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊 이, 형상 등, 방위, 고저 등 접면도 로, 이용상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정 형 지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지. 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면 획 지, 3면 획지, 이용상태	1.02	획지의 형상 등 대상지가 근소한 우세임
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용 적제한, 고도제한, 기타규제(입 체이용제한 등)	1.00	대체로 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 대등함.
누계			1.092	

대상토지: 일련번호 3

표준지: 가

조건	항 목	세항목	격차율 (표준지 =1)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	표준지 대상지 공히 세로 (불)로서 대등한 정도임.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편 의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	인근 교통시설 편의성 등 대등한 정도임.
환경 조건	고객의 유동성과 적합성, 인근 환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황, 인근토 지의 이용상황과의 적합성 등	1.00	대체로 대등함.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊 이, 형상 등, 방위, 고저 등 접면도 로, 이용상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정 형 지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지. 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면 획 지, 3면 획지, 이용상태	1.00	대체로 대등함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용 적제한, 고도제한, 기타규제(입 체이용제한 등)	1.00	대체로 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 대등함.
누계			1.000	

대상토지: 일련번호 5

표준지: 나

조건	항 목	세항목	격차율 (표준지=1)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	공히 세로(가)로서 대등한 정도임.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 대등함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근 환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등	1.00	대체로 대등함.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등 접면도로, 이용상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지, 이용상태	1.00	대체로 대등함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 대등함.
누계			1.000	

대상토지: 일련번호 6, 7, 8

표준지: 나

조건	항 목	세항목	격차율 (표준지=1)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.85	세로(가)인 표준지대비 대상지는 세로(불)로서 열세임.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	대상지가 근소한 열세임.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근 환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등	0.95	대상지가 다소 열세임.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등 접면도로, 이용상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지, 이용상태	0.97	3필지가 사실상 일단으로 이용되는 바, 대상지가 근소한 열세임.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 대등함.
누계			0.768	

조건	항 목	세항목	격차율 (표준지=1)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	표준지 대상지 공히 동일 도로선에 위치하여 대등한 정도임.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등한 정도임.
환경 조건	고객의 유동성과 근접성, 인근 환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등	1.00	대등한 정도임.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등 접면도로, 이용상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지, 이용상태	1.01	3필지가 사실상 일단으로 이용되는 바, 형상 열세이나 가로접면 각지인 대상지가 근소한 우세임.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 대등한 정도임.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 대등한 정도임.
누계			1.010	

5. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

평가대상토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가에 의한 가격격차를 보정하기 위한 ‘그 밖의 요인’ 보정에 대하여는 ‘부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률’ 제21조, ‘감정평가에 관한 규칙’ 제14조 3항 5호, 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석 등에서 그 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

나. ‘그 밖의 요인 보정’을 위한 격차율 산정 산식

$$\begin{aligned}
 \text{격차율} &= \frac{\text{기준시점의 비교사례를 기준한 비교표준지 가격}}{\text{기준시점의 비교표준지 가격}} \\
 &= \frac{\text{비교사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

다. 인근지역 지가수준

1) 매매사례

기호	기준시점	소재지	지목 면적(㎡)	건물면적(㎡) 구조 사용승인일	형상 지세	용도 지역	도로 접면	전체가액(원)	
								토지단가(원/㎡)	
a	2024. 03.22	중구 광희동1가 20- 6	대 58.8	34.71 목조 미상	사다리 평지	일반 상업	세로 (불)	1,245,000,000	21,114,000
								2,770,000,000	22,261,000
b	2023. 10.19	광희동1가 111- 2	대 123.6	185.12 목조 1949.02.10	세장형 평지	일반 상업	세각 (가)	1,027,000,000	20,143,000
								686,518,000	17,293,000
c	2024. 01.10	광희동1가 117	대 50.9	17.13 목조 미상	사다리 평지	일반 상업	세로 (가)	2,562,169,470	20,947,000
								6,750,000,000	20,542,000
d	2022. 07.11	광희동1가 291	대 39.7	토지만 거래	사다리 평지	일반 상업	세로 (불)	2,562,169,470	20,947,000
								2,562,169,470	20,947,000
e	2024. 07.26	을지로6가 23- 3	대 121	229.55 철근콘크리트 1973.12.26	사다리 평지	일반 상업	세로 (가)	6,750,000,000	20,542,000
								6,750,000,000	20,542,000
f	2024. 05.11	을지로6가 35- 2	대 327.3	222.15 철근콘크리트 1965.04.02	사다리 평지	일반 상업	세로 (가)	6,750,000,000	20,542,000
								6,750,000,000	20,542,000

※ 토지단가 산출근거의 토지단가는 1,000원 미만 반올림하였음.

자료출처: KAIS

<토지 거래단가 산출근거>

- ※ 토지(a)거래단가:[1,245,000,000원- 건물 관찰 100,000원/㎡x 34.71㎡] / 58.8㎡ ≙ 21,114,000원/㎡
- ※ 토지(b)거래단가:[2,770,000,000원- 건물 관찰 100,000원/㎡x185.12㎡] / 123.6㎡ ≙ 22,261,000원/㎡
- ※ 토지(c)거래단가:[1,027,000,000원- 건물 관찰 100,000원/㎡x 17.13㎡] / 50.9㎡ ≙ 20,143,000원/㎡
- ※ 토지(e)거래단가:[2,562,169,470원- 건물 관찰 120,000원/㎡x229.55㎡] / 121.0㎡ ≙ 20,947,000원/㎡
- ※ 토지(f)거래단가:[6,750,000,000원- 건물 관찰 120,000원/㎡x222.15㎡] / 327.3㎡ ≙ 20,542,000원/㎡

2) 평가사례

기호	평가 목적	기준 시점	소재지 지번	지목	형상 지세	용도 지역	도로 접면	단가(원/㎡)	비고
# 1	담보	2024. 03.22	광희동1가 20- 6	대	사다리 평지	일반 상업	세로 (불)	20,600,000	
# 2	담보	2025. 03.10	광희동1가 138- 1	대	부정형 평지	일반 상업	세로 (가)	21,600,000	
# 3	담보	2024. 08.21	광희동1가 182- 39	대	사다리 평지	일반 상업	세로 (불)	20,900,000	
# 4	담보	2024. 10.15	을지로6가 35- 2	대	사다리 평지	일반 상업	세로 (가)	20,400,000	

(자료출처:KAPA HUB)

라. 격차율 산출

위 매매사례 중 표준지의 인근에 소재하고 용도지역 및 이용상황이 유사하여 비교에 적합하다고 판단되는 “매매사례d 및 e”를 비교사례로 선정하여 아래와 같이 격차율을 산정하였습니다.

1) 표준지 ‘가’

구분	기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
매매사례기준 표준지 가격	d	17,293,000	1.04524	1.00	1.000	18,075,335	2.8483 ≒2.85
표준지가격	가	6,297,000	1.00779	-	-	6,346,054	
사례시점수정		중구 상업지역 (2022.07.11.~ 2025.04.24)					1.04524
지역요인		인근에 소재하여 대등함					1.00
개별 요인 (표준지/ 사례지)	비교항목	내용					
	가로조건	사례지와 표준지는 가로의 폭 등 대등함.					1.00
	접근조건	사례지와 표준지는 가로의 폭 등 대등함.					1.00
	환경조건	사례지와 표준지는 가로의 폭 등 대등함.					1.00
	획지조건	사례지와 표준지는 가로의 폭 등 대등함.					1.00
	행정적조건	행정적조건 대등한 정도임.					1.00
	기타조건	대등한 정도임.					1.00
	격차율 계						1.000

2) 표준지 ‘나’

구분	기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
평가사례기준 표준지 가격	e	20,947,000	1.01881	1.00	1.019	21,746,492	2.4194 ≒2.42
표준지가격	나	8,919,000	1.00779	-	-	8,988,479	
사례시점수정		중구 상업지역 (2024.07.26.~ 2025.04.24)					1.01881
지역요인		인근에 소재하여 대등함					1.00
개별 요인 (표준지/ 사례지)	비교항목	내용					
	가로조건	사례지와 표준지는 가로의 폭 계통 등 대등한 정도임.					1.00
	접근조건	사례지 대비 표준지는 교통시설 등 접근성 근소한 열세임.					0.97
	환경조건	사례지대비 표준지가 환경조건 다소 우세임.					1.05
	획지조건	사례지와 표준지는 제반 획지조건 대등한 정도임.					1.00
	행정적조건	행정적조건 대등한 정도임.					1.00
	기타조건	대등한 정도임.					1.00
	격차율 계						1.019

마. 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 인근 지가수준 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

- 표준지 가: 185%(적용배율 2.85배)
- 표준지 나: 142%(적용배율 2.42배)

6. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산단가

표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지 시산 단가를 산정하였습니다.

일련 번호	비교표준지		시점수 정	지역 요인	개별 요인	그밖 의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
	기 호	공시지가 (원/㎡)							
1	가	6,297,000	1.00779	1.00	1.092	2.85	19,750,188	19,750,000	
3	가	6,297,000	1.00779	1.00	1.000	2.85	18,086,253	18,090,000	
5	나	8,919,000	1.00779	1.00	1.000	2.42	21,752,119	21,750,000	
6	나	8,919,000	1.00779	1.00	0.768	2.42	16,705,628	16,710,000	
7	나	8,919,000	1.00779	1.00	0.768	2.42	16,705,628	16,710,000	
8	나	8,919,000	1.00779	1.00	0.768	2.42	16,705,628	16,710,000	
10	나	8,919,000	1.00779	1.00	1.010	2.42	21,969,640	21,970,000	
12	나	8,919,000	1.00779	1.00	1.010	2.42	21,969,640	21,970,000	
13	나	8,919,000	1.00779	1.00	1.010	2.42	21,969,640	21,970,000	

※시산단가는 산출단가의 만원미만 반올림하였음

IV. 거래사례비교법에 의한 토지 평가액 산정

1. 거래사례비교법

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

2. 비교 거래사례 선정

본건 평가대상지 인근지역 위 가격수준 자료중 대상지 인근에 소재하고 용도지역, 지목, 용도 등이 동일 또는 유사하여 비교사례로서 적정하다고 판단되는 “거래사례 b와 f”를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	기준 시점	소재지	지목 면적(㎡)	형상 지세	용도 지역	도로 접면	전체가액(원)
							토지단가(원/㎡)
b	2023. 10.19	중구 광희동1가 111-2	대 123.6	세장형 평지	일반 상업	세각 (가)	2,770,000,000
							22,261,000
f	2024. 05.11	을지로6가 35-2	대 327.3	사다리 평지	일반 상업	세로 (가)	6,750,000,000
							20,542,000

3. 사정보정

정상적인 거래로 판단됩니다(1.00)

4. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 용도지역별 지가변동률을 적용하였습니다.

사례지기호	용도지역	기간	변동률	비교
b	상업지역	2023.10.19.~ 2025.04.24	1.03696	
f	상업지역	2024.05.11.~ 2025.04.24	1.02419	

5.지역요인

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

6.개별요인비교(대상지/사례지)

가. 일련번호1, 3

일련번호	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율계 (누승)
1	b	0.80	1.06	1.00	1.00	1.00	1.00	0.848
		세각(가) 사례지 대비 대상지는 세로(불)로서 가로조건 열세이고, 인근 교통시설 접근성 등 접근조건 다소 우세이며, 다른조건은 대등한 정도임.						
3	b	0.80	1.03	0.95	0.99	1.00	1.00	0.775
		세각(가) 사례지 대비 대상지는 세로(불)로서 가로조건 열세이고, 인근 교통시설 접근성 등 접근조건 근소한 우세, 인근토지 이용상황 등 환경조건 다소 열세, 형상 등 획지조건 근소한 열세이며, 다른조건은 대등한 정도임.						

나. 일련번호 5,6~ 8,10,12,13

일련번호	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율계 (누승)
5	f	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.030
		사례지와 대상지는 공히 세로(가)에 접하여 가로조건 대등하고, 사례지 대비 대상지는 인근토지 이용상황 등 환경조건 근소한 우세이며, 다른 조건은 대등한 정도임.						
6, 7, 8	f	0.85	1.00	0.96	0.97	1.00	1.00	0.792
		세로(가)인 사례지 대비 대상지는 세로(불)로서 가로조건 열세이고, 인근토지 이용상황 등 환경조건 근소한 열세, 형상 등 획지조건 근소한 열세이며, 다른조건은 대등한 정도임.						
10, 12, 13	f	1.00	1.00	1.03	1.01	1.00	1.00	1.040
		사례지 대비 대상지는 도로의 폭, 계통 등 가로조건 대등한 정도이고, 인근토지 이용상황 등 환경조건 근소한 우세, 형상 열세이나 도로접면 우세하여 획지조건 근소한 우세이며, 다른 조건은 대등한 정도임.						

7. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산단가

일련 번호	사례지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비 고
1	22,261,000	1.00	1.03696	1.00	0.848	19,575,034	19,580,000	
3	22,261,000	1.00	1.03696	1.00	0.775	17,889,919	17,890,000	
5	20,542,000	1.00	1.02419	1.00	1.030	21,670,078	21,670,000	
6	20,542,000	1.00	1.02419	1.00	0.792	16,662,817	16,660,000	
7	20,542,000	1.00	1.02419	1.00	0.792	16,662,817	16,660,000	
8	20,542,000	1.00	1.02419	1.00	0.792	16,662,817	16,660,000	
10	20,542,000	1.00	1.02419	1.00	1.040	21,880,467	21,880,000	
12	20,542,000	1.00	1.02419	1.00	1.040	21,880,467	21,880,000	
13	20,542,000	1.00	1.02419	1.00	1.040	21,880,467	21,880,000	

V. 토지 감정평가액 결정

1. 토지 시산단가의 검토

가. 시산단가의 비교

토지 기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비 고
1	19,750,000	19,580,000	격차율:약 0.9%
3	18,090,000	17,890,000	격차율:약 1.1%
5	21,750,000	21,670,000	격차율:약 0.4%
6	16,710,000	16,660,000	격차율:약 0.3%
7	16,710,000	16,660,000	격차율:약 0.3%
8	16,710,000	16,660,000	격차율:약 0.3%
10	21,970,000	21,880,000	격차율:약 0.4%
12	21,970,000	21,880,000	격차율:약 0.4%
13	21,970,000	21,880,000	격차율:약 0.4%

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법으로 산정한 토지단가는 다른 감정평가방식인 거래사례비교법으로 산정한 시산단가와 유사하고, 인근 거래사례, 평가사례 등과 비교해 볼 때 균형을 이루고 있으므로 종합적으로 그 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

2. 토지 감정평가액 결정

가. 평가단가 결정의견

본건 각 토지의 위치, 주위환경, 이용상황 등을 고려하고 인근 거래사례 평가사례를 종합 참작하여 위 공시지가기준법으로 산정한 시산단가를 평가 단가로 결정하였습니다.

나. 토지 감정평가액

기호	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	평가액(원)	비고
1	82.6	19,750,000	1,631,350,000	
3	43	18,090,000	777,870,000	
5	10.88	21,750,000	236,640,000	(지분)
6	9.17	16,710,000	153,230,700	(지분)
7	6.31	16,710,000	105,440,100	(지분)
8	18.8	16,710,000	314,148,000	
10	68.2	21,970,000	1,498,354,000	
12	4.88	21,970,000	107,213,600	(지분)
13	3.71	21,970,000	81,508,700	(지분)
계	247.55		4,905,755,100	

VI. 건물 평가액 산정

1. 평가방식

건물 가격은 원가법에 의거 재조달원가 및 감가상각 잔가율에 의거 건물 단가를 산정하고 면

적을 적용하여 평가액을 산정하였습니다.

2. 건물 재조달원가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2024년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
03-01-01-01	점포 및 상가	목조/목조지붕틀 /시멘트기와	2	1,418,000	40 (35 ~ 45)
			3	1,273,000	
			4	1,143,000	
03-01-02-09	점포 및 상가	벽돌조 평지붕	2	1,571,000	45 (40 ~ 50)
			3	1,326,000	
			4	1,193,000	
01-01-01-01	일반주택	목조/목조지붕틀 /시멘트기와	3	1,269,000	40 (35 ~ 45)
			4	1,048,000	
			5	949,000	

3. 재조달원가 산정

건축물의 현황에 따라 상기 표준단가를 기초로 하고 전기설비 및 제반 부대설비를 참작 포함한 재조달원가를 다음과 같이 산정하였습니다.

일련 번호	소재지 지번	구조	면적 (㎡)	재조달 원가(원)	비 고	
2	광희동1가 84	세멘벽돌조 평옥개 3층	1층	55.07	1,100,000	사용승인일: 1948.9.11
			2층	50.25	1,100,000	
			3층	43.73	1,100,000	
			옥탑	4.30	600,000	
			지하실	8.60	600,000	
계			161.95			
4	광희동1가 287	목조 기와지붕 2층	1층	28.10	850,000	사용승인일: 미상
			2층	28.10	850,000	
		계			56.20	
9	을지로6가 50-2	목조 와즙 2층	1층	29.75	850,000	사용승인일: 미상
			2층	24.79	850,000	
		계			54.54	
11	을지로6가 67-1	목조 기와지붕 단층	단층	39.77	850,000	사용승인일: 미상
			계			

4. 평가단가 및 평가액 산정

재조달원가에 관찰감가에 의거 산정한 잔가율을 적용하여 다음과 같이 평가단가 및 평가액을 산정 하였습니다.

일련 번호	구조		면적 (㎡)	재조달 원가(원)	감가수정			평가 단가 (원/㎡)	시산 평가액 (원/㎡)	비고
					내용 연수	관찰 감가 잔존 연수	잔가 율			
2	세멘벽 돌조 평옥개 3층	1층	55.07	1,100,000	50	5	0.100	110,000	6,057,700	
		2층	50.25	1,100,000	50	5	0.100	110,000	5,527,500	
		3층	43.73	1,100,000	50	5	0.100	110,000	4,810,300	
		옥탑	4.30	600,000	50	5	0.100	60,000	258,000	
		지하 실	8.60	600,000	50	5	0.100	60,000	516,000	
	소계	161.95						17,169,500		
4	목조 기와 지붕 2층	1층	28.10	850,000	40	5	0.125	106,000	2,978,600	
		2층	28.10	850,000	40	5	0.125	106,000	2,978,600	
	소계	56.20						5,957,200		
9	목조 외 2층	1층	29.75	850,000	40	5	0.125	106,000	3,153,500	
		2층	24.79	850,000	40	5	0.125	106,000	2,627,740	
	소계	54.54						5,781,240		
11	목조 기와 지붕 단층	단층	39.77	850,000	40	5	0.125	106,000	4,215,620	
		소계	39.77	850,000					4,215,620	
계		312.46						33,123,560		

5. 건물 평가액 결정

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조에 의한 원가방식이나 수익방식 등 다른 평가방법에 의한 합리성 검토는 실시하지 않았으며, 위 원가법에 의거 산정한 시산가액을 평가액으로 결정하였습니다.

일련번호	면적(㎡)	평가액(원)	비고
2	161.95	17,169,500	
4	56.20	5,957,200	
9	54.54	5,781,240	
11	39.77	4,215,620	
계	312.46	33,123,560	

Ⅶ. 토지 건물 평가액 총액

구분	면적(㎡)	평가액(원)	비고
토지	247.55	4,905,755,100	
건물	312.46	33,123,560	
계		4,938,878,660	

Ⅷ. 제시외건물 평가

본건 일련번호 9 및 11 건물에 부속하여 소재하는 제시외건물은, 개략적으로 측정한 면적을 기준하여 건물의 구조, 현상 등에 따라 관찰감가방식에 의거 다음과 같이 평가하였습니다.

기호	용도	구조	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
㉠	다용도실	세멘벽돌조	4	식	200,000	
㉡	식당 등	목조	35	식	3,900,000	
소계					4,100,000	

끝.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	서울특별시 중구 광희동1가	84	대	일반상업지역	82.6	82.6	19,750,000	1,631,350,000	비준가격
2	광희동1가 [도로명주소] 서울특별시 중구 마른내로 147-3	84	주택및여관 1동	세멘벽돌조 평옥개 3층, 1층 2층 3층 옥탑 지하실	16평6흡6작	55.07	110,000	6,057,700	관찰감가 1,100,000 x5/50
					15평2흡	50.25	110,000	5,527,500	1,100,000 x5/50
					13평2흡3작	43.73	110,000	4,810,300	1,100,000 x5/50
					1평3흡	4.30	60,000	258,000	600,000 x5/50
					2평6흡	8.60	60,000	516,000	600,000 x5/50
3	광희동1가	287	대	일반상업지역	43	43	18,090,000	777,870,000	비준가격
4	광희동1가 [도로명주소] 서울특별시 중구 동호로34길 24-4	287	제2종근린 생활시설	목조기와지붕2 층, 1층 2층	28.10	28.10	106,000	2,978,600	850,000 x5/40
					28.10	28.10	106,000	2,978,600	850,000 x5/40
5	서울특별시 중구 을지로6가	59-1	대	일반상업지역	7.97 62.8x--- 46	10.88	21,750,000	236,640,000	아시아신탁주 지분평가 비준가격 ※제시외건물 제한받는상태 평가액(원) 189,312,000
6	을지로6가	59-2	대	일반상업지역	7.97 52.9x--- 46	9.17	16,710,000	153,230,700	아시아신탁주 지분평가 비준가격
7	을지로6가	59-3	대	일반상업지역	7.97 36.4x--- 46	6.31	16,710,000	105,440,100	아시아신탁주 지분평가 비준가격
8	을지로6가	50-2	대	일반상업지역	18.8	18.8	16,710,000	314,148,000	비준가격

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
9	을지로6가	50-2,59	제2종근린 생활시설	목조 와즙 2층, 1층	62.81	29.75	106,000	3,153,500	850,000 x5/40
					내29.75				
				2층	49.59	24.79	106,000	2,627,740	850,000 x5/40
					내24.79				
10	을지로6가	67-1	대	일반상업지역	68.2	68.2	21,970,000	1,498,354,000	비준가격
11	을지로6가	67-1	주택	목조기와지붕 단층	39.77	39.77	106,000	4,215,620	850,000 x5/40
	[도로명주소] 서울특별시 중구 을지로40길 15								
12	을지로6가	67-2	대	일반상업지역	4.6 12.1x--- 11.4	4.88	21,970,000	107,213,600	아시아신탁주 지분평가 비준가격
13	을지로6가	68	대	일반상업지역	32 5.1x--- 44	3.71	21,970,000	81,508,700	아시아신탁주 지분평가 비준가격
소 계								₩4,938,878,660	
	(제시외건물)								
㉠	서울특별시 중구 을지로6가	50-2외	다용도실	세멘벽돌조	(4)	4	식	200,000	관찰감가평가
㉡	을지로6가	67-1외	식당 등	목조	(35)	35	식	3,900,000	관찰감가평가
소 계								₩4,100,000	
합 계								₩4,942,978,660.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

- 1) 일련번호 1,3: 서울특별시 중구 광희동1가 소재 "동대문역사문화공원역 7번출구" 북측 및 서측 인근에 위치하며, 주변은 대로 후면 상업지대임.
- 2) 일련번호 5~8, 10, 12, 13: 서울특별시 중구 을지로6가 소재 "국립중앙의료원" 남측 인근에 소재하며, 주변은 대로 후면 상업지대임.

(2) 교통상황

본건까지 일부 토지에는 차량 접근 가능하나, 일부 토지는 세로(불)로서 차량 접근 불가능한 실정이며, 인근에 버스정류장 및 전철역(동대문역사문화공원역)이 소재하여 대중교통 편의성 양호한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

대부분 사다리형 평지이고 일부는 부정형 평지로서 대부분 상업용지로 이용중임(개별공시지가 고시는 상업용 또는 상업기타용으로 되어 있음)

(4) 인접 도로상태

개별공시지가 도로접면 상황에서 일련번호 1,3,6,7,8 토지는 세로(불), 일련번호 5 토지는 세로(가), 일련번호 10,12,13 토지는 세각(가)이며 각 도로는 포장도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 1) 광희동1가 84:
 일반상업지역, 지구단위계획구역(2015-04-30)(동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역),
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이
 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설
 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24),

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

서울도심(4대문안)임.

2)광희동1가 287:

일반상업지역 , 지구단위계획구역(2015-04-30)(동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역),
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이
 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설
 보호법>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,
 중점경관관리구역(2016-11-24), 서울도심(4대문안)임.

3)을지로6가 59-1:

일반상업지역 , 지구단위계획구역(2015-04-30)(동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역)
 , 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>,
 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24), 서울도심(4대문안)임.

4)을지로6가 59-2: 59-3, 50-2:

일반상업지역 , 지구단위계획구역(2015-04-30)(동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역)
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이
 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설
 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,
 중점경관관리구역(2016-11-24), 서울도심(4대문안)임.

5)을지로6가 67-1: 67-2, 68:

일반상업지역 , 지구단위계획구역(2015-04-30)(동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역)
 , 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>,
 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24), 서울도심(4대문안)임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 기타 미상임.

건물감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(1) 건물의 구조

- 1)일련번호2: 세멘벽돌조 평옥개 3층(옥탑, 지하실 별도) 건물로서,
외벽:몰탈 마감 기타,
창호:목재, 샷시 등임.
- 2)일련번호4: 목조 와즙 2층 건물로서,
외벽:일부 치장타일, 일부 몰탈 마감 등,
창호:샷시 등임.
- 3)일련번호9:목조 와즙 2층 건물로서,
외벽:세멘몰탈 등,
창호:창호가 거의 설치되지 않은 건물임.
- 4)일련번호11:목조기와지붕 단층 건물로서,
외벽:몰탈페인팅 등,
창호:샷시 등임.

(2) 이용상태

- 1)일련번호2: 근린생활시설(현황 인쇄)
- 2)일련번호4: 근린생활시설(미상)
- 3)일련번호9: 근린생활시설(현황 창고)
- 4)일련번호11:근린생활시설(현황 창고 추정)

(3) 설비내역

- 1)일련번호2: 전기, 급배수 및 위생설비 되어 있음.
- 2)일련번호4: 전기, 기타 미상.
- 3)일련번호9: 전기, 기타 미상.
- 4)일련번호11:전기, 기타 미상.

건물감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(4) 부합물 및 종물

일련번호9 건물에 세멘벽돌조 다용도실 약 4㎡, 일련번호11 건물에 목조 식당 약 35㎡가 부속 소재하는바, 제시외건물로 목록 추가하여 평가하였음.

(5) 공부와의 차이

일련번호9건물은 공부상 을지로6가 50-2번지, 59번지 양지상 소재로 되어 있으나 현황은 59번지는 없고 "50-2, 59-2, 59-3" 3필지상에 소재하는 것으로 보임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 기타 미상임.

광역 위치도



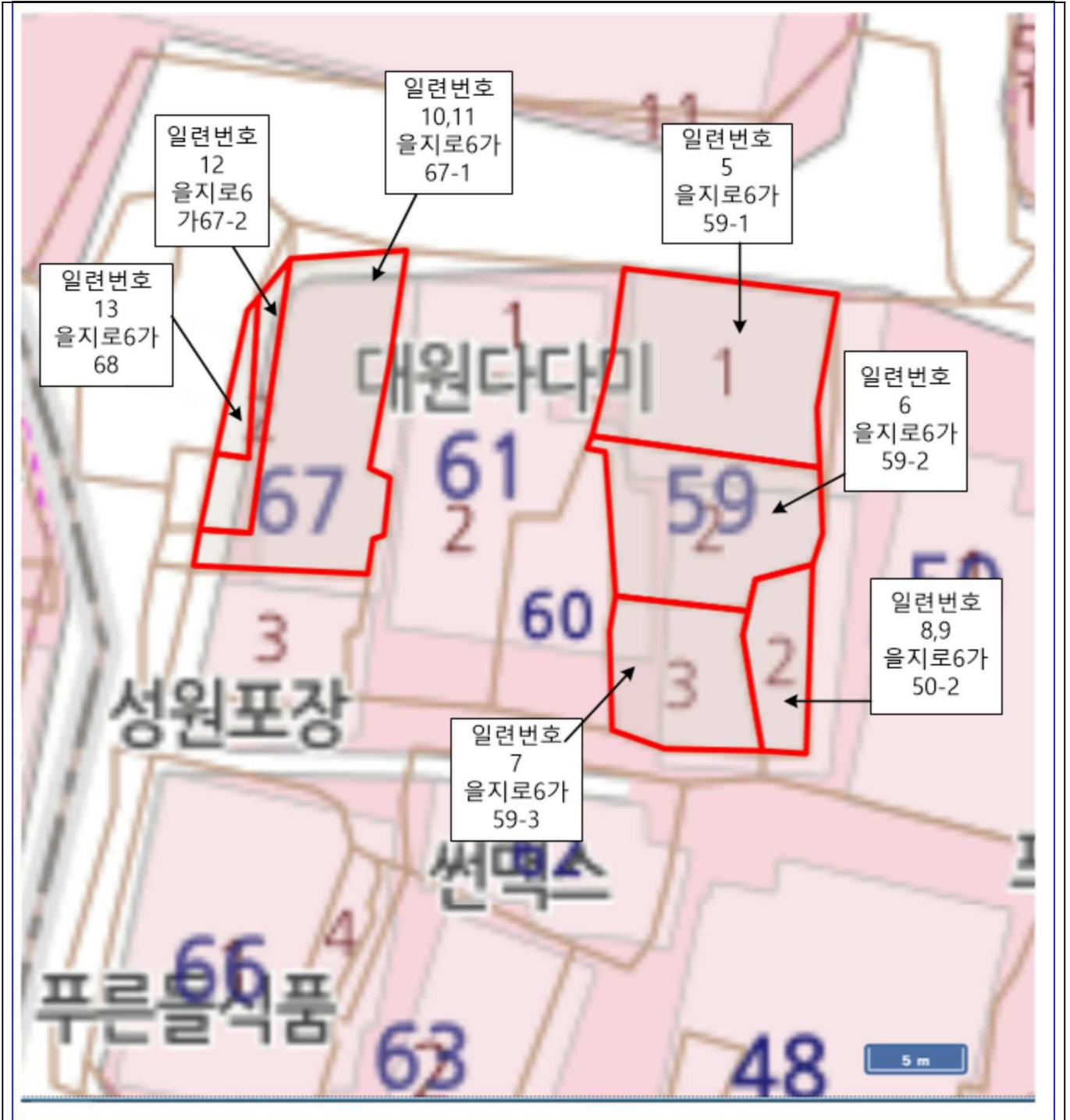
소재지	서울특별시 중구 광희동1가 84 외 8필지
-----	-------------------------



위치도 2



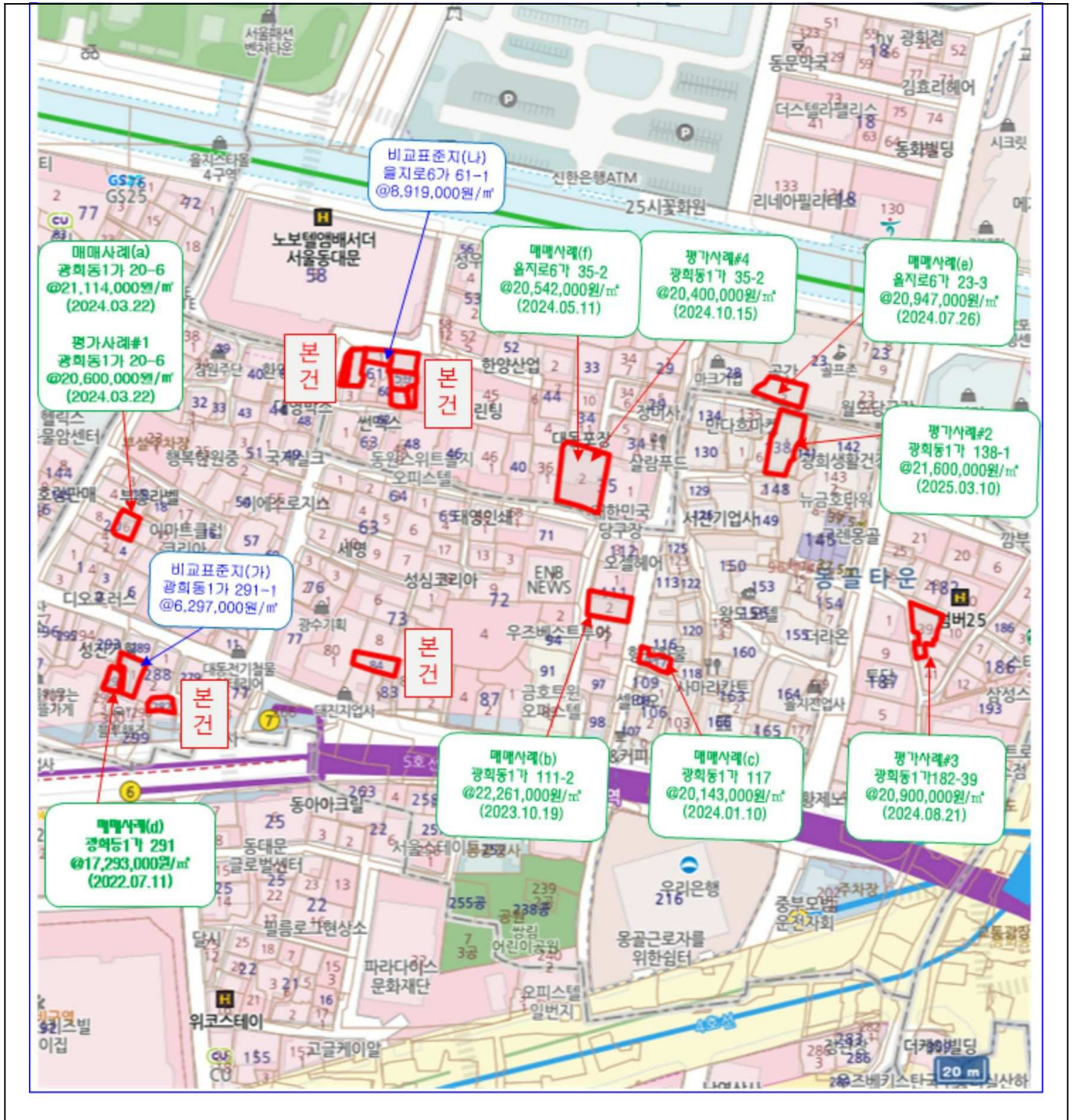
소재지 서울특별시 중구 광희동1가 84외



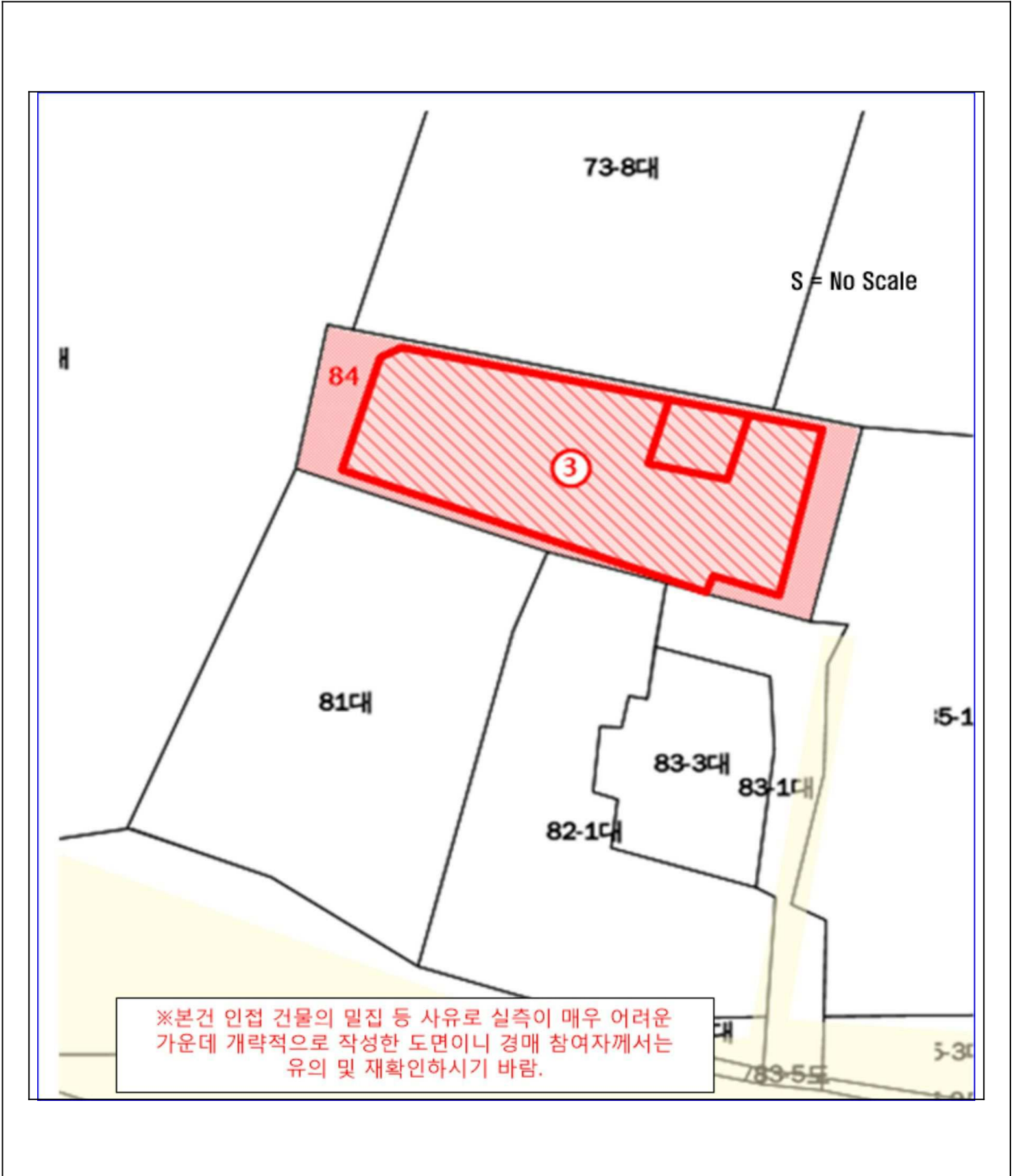
상세위치도



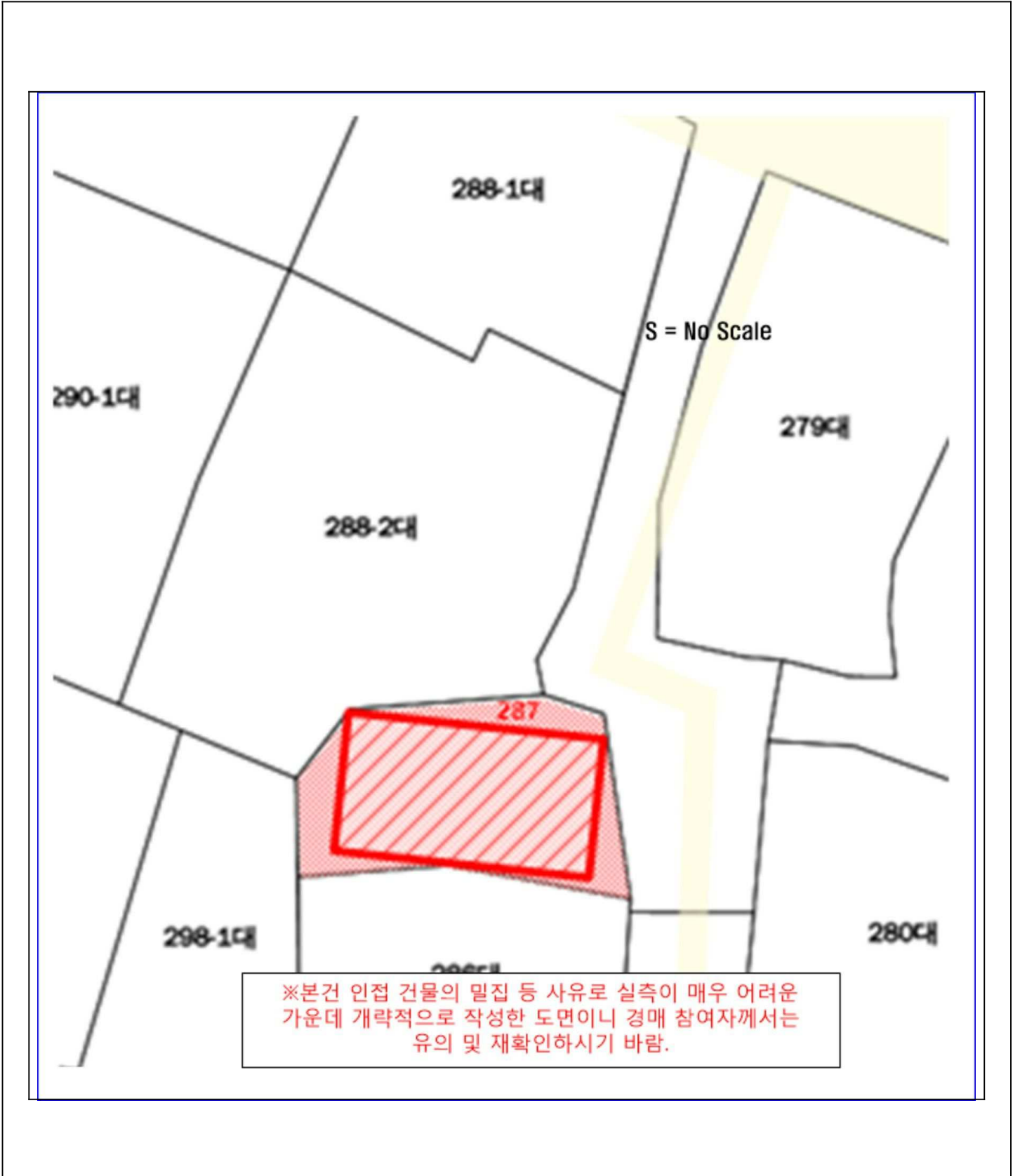
소재지 서울특별시 중구 광희동1가 84외



지 적 개 황 도 1 (광희동1가 84)



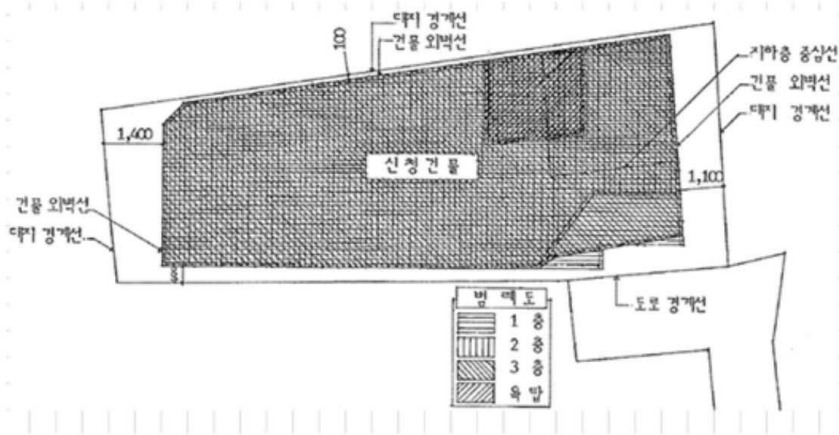
지 적 개 황 도 2 (광희동1가 287)



※본건 인접 건물의 밀집 등 사유로 실측이 매우 어려운 가운데 개략적으로 작성한 도면이니 경매 참여자께서는 유의 및 재확인하시기 바람.

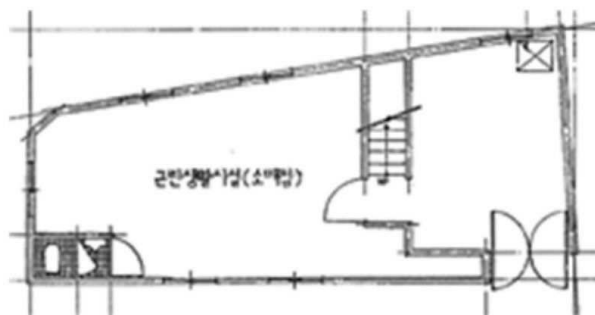
건물개황도 1 (광희동1가 84) 1/3

일련번호 2 건축물현황도 배치도



No Scale

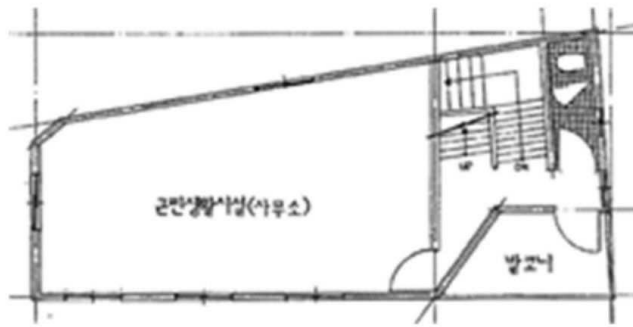
건축물현황도 1층



[광희동1가 84 1층 (공부상면적 : 55.07㎡)]

건 물 개 황 도 2 (광희동1가 84) 2/3

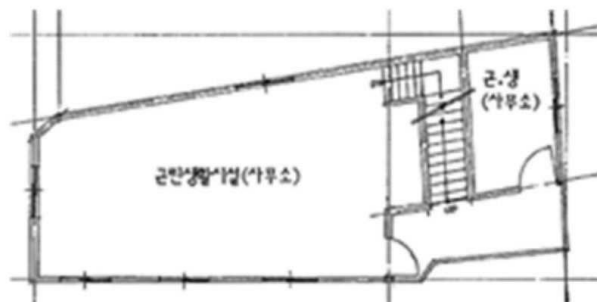
건축물현황도 2층



[광희동1가 84 2층 (공부상면적 : 50.25㎡)]

No Scale

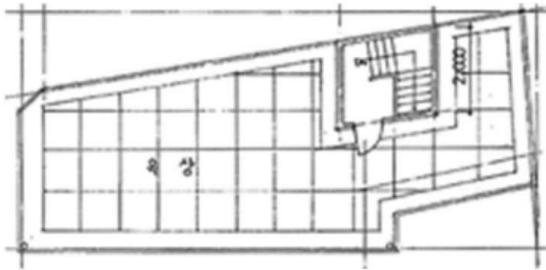
건축물현황도 3층



[광희동1가 84 3층 (공부상면적 : 43.73㎡)]

건 물 개 황 도 3 (광희동1가 84) 3/3

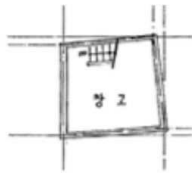
건축물현황도 옥탑층



[광희동1가 84 옥탑층 계단실 (공부상면적 : 4.3㎡)]

No Scale

건축물현황도 지하실

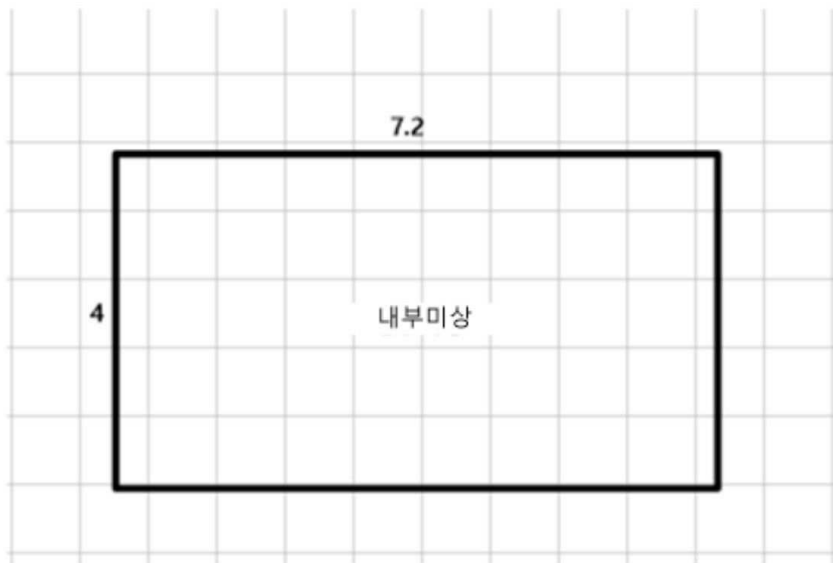


[광희동1가 84 지하실 (공부상면적 : 8.6㎡)]

건물개황도 4 (광희동1가 287)



[광희동1가 287 1층 (공부상면적 : 28.8 m²)]

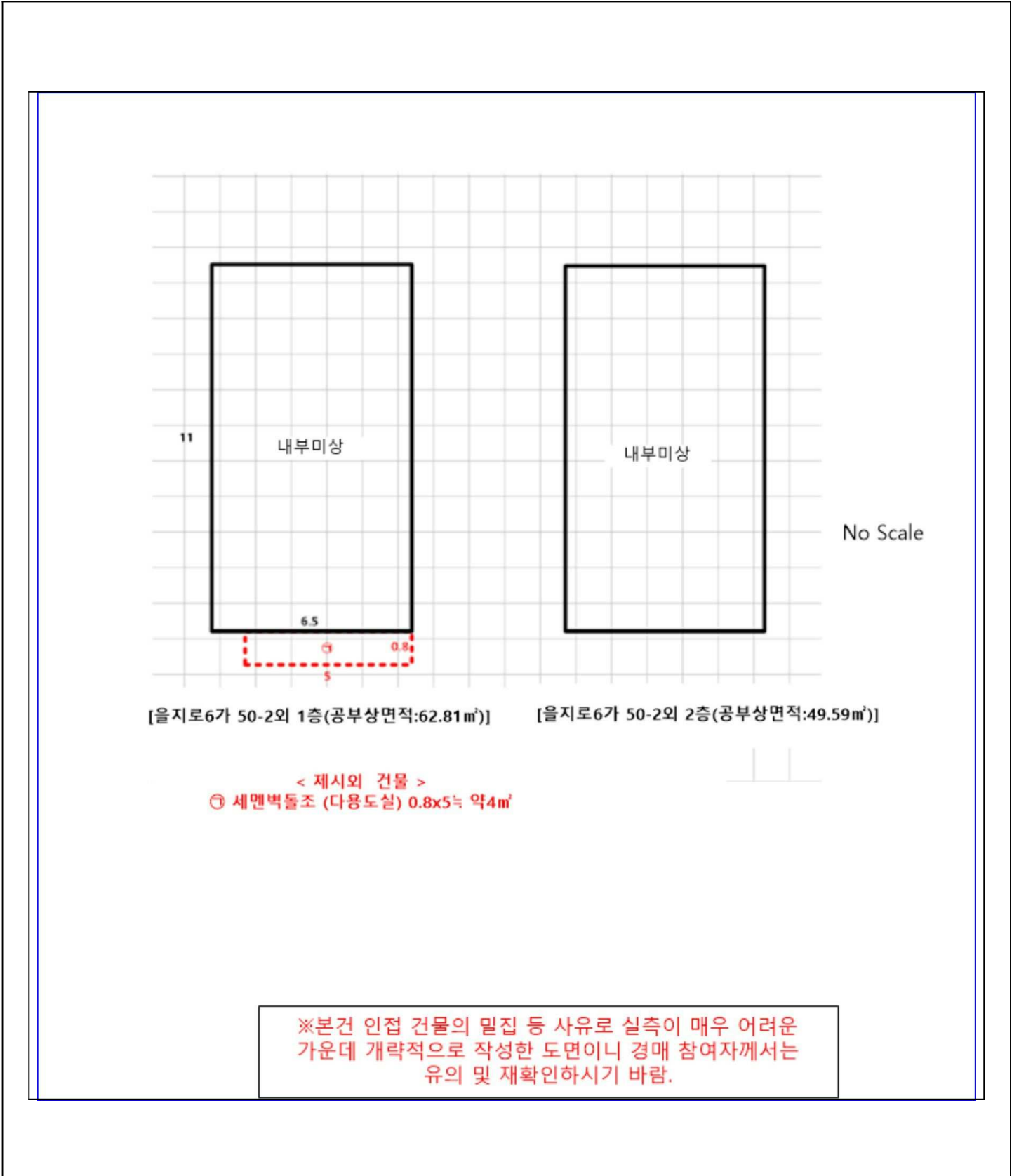


[광희동1가 287 2층 (공부상면적 : 28.8 m²)]

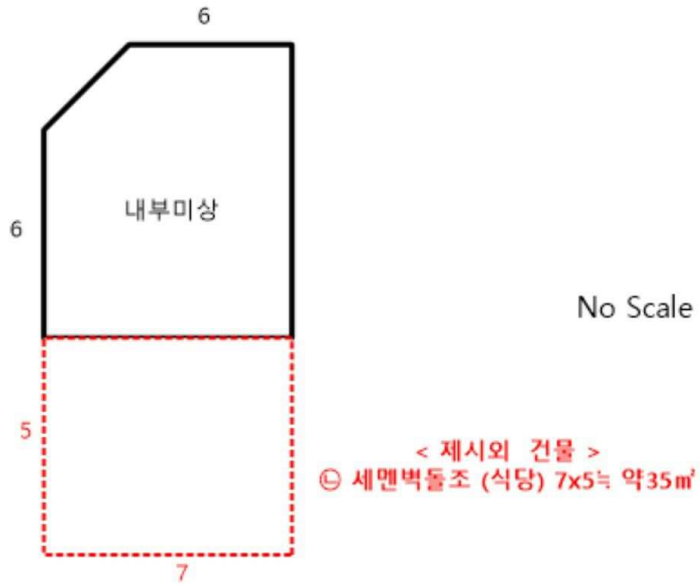
No Scale

※본건 인접 건물의 밀집 등 사유로 실측이 매우 어려운 가운데 개략적으로 작성한 도면이니 경매 참여자께서는 유의 및 재확인하시기 바람.

건물개황도 5 (을지로6가 50-2 외)



건물개황도 6 (을지로6가 67-1)



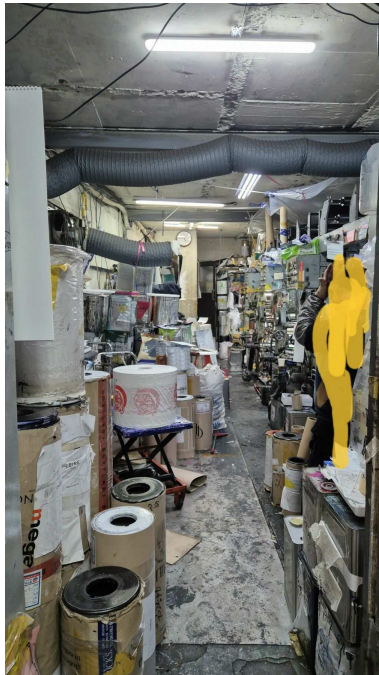
[을지로6가 67-1 1층 (공부상면적 : 39.77㎡)]

※본건 인접 건물의 밀집 등 사유로 실측이 매우 어려운 가운데 개략적으로 작성한 도면이니 경매 참여자께서는 유의 및 재확인하시기 바랍니다.

사 진 용 지



일련번호1 토지, 일련번호2 광희동1가 84 건물 전경
(입구쪽에서 촬영)



일련번호2 광희동1가 84 건물 일부 내부 모습

사 진 용 지



일련번호2 광희동1가 84 옥탑 모습



일련번호3 토지, 일련번호4 광희동1가 287 건물 모습

사 진 용 지

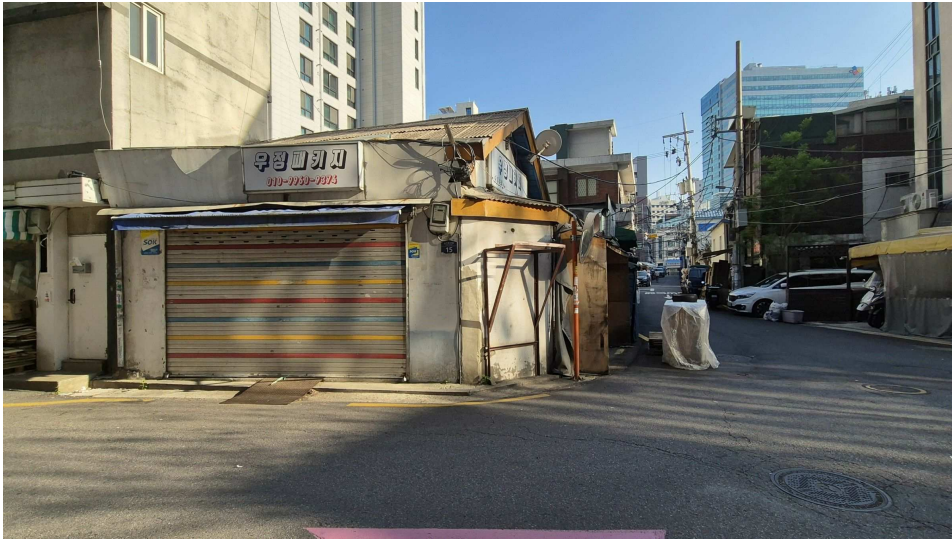


일련번호8,6,7 토지, 일련번호9 을지로6가 50-2외 건물 모습



일련번호9 부속 제시외건물 ㉠ 모습

사 진 용 지



일련번호 10, 12, 13 토지, 일련번호 11 을지로6가 67-1건물 모습 (1)



일련번호 11 을지로6가 67-1건물 모습 (2)
우측 을지식당부분은 제시외건물 ㉠

사 진 용 지



일련번호5 을지로6가 59-1 토지
및 지상 소재 건물 모습(타인 소유)