감정평가서

감정의뢰인	한국투자저축은행장
건 명	서울특별시 서대문구 대현동 37-18(이화여대3길 20-5) 엔트라리움샵4 제1층 제101호
감정서번호	Q2607-9-0102호

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

PAC

프라임감정평가법인㈜ 강원지사

강원특별자치도 원주시 만대로 21-1, 202호(무실동, 매머드시티 1차)

TEL.(033)734-8002 FAX.(033)734-8003

PAC

인증서번호 : PAC260723-002

감정평가 심사인증서

감정서번호	Q2607-9-0102	발의처	강원지사
감정평가액	金사십억육천만원整 (₩4,060,000,000.-)		
물건소재지	서울특별시 서대문구 대현동 37-18 엔트라리움샵4 제1층 제101호		
물건종별	구분건물	평가목적	공매
의뢰처 (의뢰인)	한국투자저축은행	제출처	한국투자저축은행
담당평가사	서도영	본사 심사평가사	조윤열

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 대상물건의 기본적 사항의 확정
3. 평가방법의 적정성
4. 관련법규 및 제규정의 준수 여부
5. 기타 감정평가에 관련된 사항

※ 심사의견

본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에 따라 심의하였으며,
제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

2026.07.22

프라임감정평가법인㈜

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
서 도 영 서 도 영 (인)

프라임감정평가법인(주) 강원지사 지사장 최 성 길 (서명 또는 인)

감정평가액	**金사십억육천만원정 (₩4,060,000,000.-)**			
의 뢰 인	한국투자저축은행장	감정평가 목적	공매	
제 출 처	한국투자저축은행	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁(주)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 07. 22	2026. 07. 22	2026. 07. 22

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액(원)
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	4,060,000,000
	이	하	여	백	
합 계					**₩4,060,000,000.-**

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 최 성 길 최 성 길 (인)

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	엔트라리움샵4 제1층 제101호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액 금 액(원)	비 고
	서울특별시 서대문구 대현동 [도로명주소] 서울특별시 서대문구 이화여대3길 20-5 (대현동)	37-18 엔트라 리움샵4	근린생활 시설 및 업무시설 (오피스텔)	철근 콘크리트구조 평슬래브지붕 10층 지하2층 지하1층 1층 2층 ~ 10층 각 옥탑1층	 239.66 275.2 249.08 244.88 18.96			
1 가	상동	37-18	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 근린생활시설 제1층 제101호 1 소유권대지권	408.9 225.91 44.99707 408.9 x---- 408.9	 225.91 44.99707 토지·건물 토 지 : 건 물 :	4,060,000,000 배분내역 2,030,000,000 2,030,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 315.26㎡
	합 계						**₩4,060,000,000.-**	
				< 이	하	여	백 >	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 대상물건의 기본적 사항

(1) 대상건물 단지의 총괄 개요



소재지(명칭)	서울특별시 서대문구 대현동 37-18 (엔트라리움샵4)							
도로명주소	서울특별시 서대문구 이화여대3길 20-5 (대현동)							
건물의 개황	용도지역 등		일반상업		대지면적(㎡)		408.9	
	건물규모		101개호		연면적(㎡)		2,967.86	
	주용도		근린생활시설 및 업무시설(오피스텔)		건폐율(%)		63.22	
	주구조		철근콘크리트구조		용적률(%)		599.9	
	층수(지하/지상)		지하2층/지상10층		사용승인일		2022.09.16	
주요 설비	난방	냉방	위생·급배수	소화전	화재탐지	승강기	도시가스	주차장
	-	-	o	o	o	o	-	o

[자료 : 집합건축물대장 등]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 대상물건의 상세 개요

일련번호	동/층/호	용도	면적(㎡)			대지권(㎡)	전용률(%)
			전유	공용	합계		
가	-/1/101	소매점	225.91	89.35	315.26	44.99707	71.66
합계		-	225.91	89.35	315.26	44.99707	-

[자료 : 집합건축물대장 등]

2. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 서대문구 대현동 소재 서울대신초등학교 북서측 인근에 위치하는 '엔트라리움샵4' 제1층 제101호로서, 한국투자저축은행의 공매목적을 위한 감정평가 건임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2026년 7월 22일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

5. 실지조사 및 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 7월 22일에 실시하였음.

6. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였으며 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 집합건물로서, 평가대상은 1동의 건물 중 구조상 구분되어 독립적으로 사용할 수 있는 바, 각각 소유권의 목적으로 할 수 있는 건물임.

- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀행 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2. 감정평가방법의 관련 규정

(1) 감정평가에 관한 규칙 제7조 (개별물건기준 원칙 등)

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.

(2) 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

감정평가법인등은 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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 감정평가에 관한 규칙 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”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 시산가액(試算價額)과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

(4) 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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

3. 감정평가방법의 결정

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 대상물건의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 개요

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

(2) 비교거래사례의 선정 및 참고자료

가. 본건 거래사례 및 평가사례

기호	소재지	동/ 층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인일)	비고
#1	대현동 37-18	-/ 1/101	소매점(의류,잡화)	225.91	3,850,000,000 (@17,042,185)	2025.04.17 (2022.09.16)	-

[자료: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	동/ 층/호	용도	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인일)	평가 목적
(1)	대현동 37-18	-/ 1/101	소매점(의류,잡화)	225.91	3,840,000,000 (@16,997,920)	2025.04.24 (2022.09.16)	담보

[자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보]]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	동/ 층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인일)	비고
#2	대현동 27-27외	-/ 1/102	제1종근린생활시설 (소매점)	36.57	776,636,364 (@21,236,980)	2024.12.23 (2023.02.09)	-
#3	대흥동 806외	상가1/ 1/105	근린생활시설	29.58	640,000,000 (@21,636,241)	2025.10.21 (2020.02.21)	-
#4	창천동 72-31	-/ 1/101	판매시설(청소년 게임제공업의시설)	79.79	2,331,240,000 (@29,217,195)	2024.12.13 (2023.11.29)	-

[자료: 등기사항전부증명서]

다. 인근 감정평가사례

기호	소재지	동/ 층/호	용도	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인일)	평가 목적
(2)	대현동 60-4	-/ 1/1층	제1종근린생활시설 (미용원)	112.5	2,020,000,000 (@17,955,556)	2026.04.29 (1971.10.14)	기타 담보
(3)	대현동 90-47	-/ 1/101	제1종근린생활시설 (의류,잡화)	104.6	1,730,000,000 (@16,539,197)	2026.02.13 (2023.09.25)	담보
(4)	대현동 37-2	-/ 1/101	제1종근린생시설 (소매점)	122.51	2,200,000,000 (@17,957,718)	2025.09.19 (2025.06.26)	일반거래
(5)	대현동 104-36	-/ 1/104	근린생활시설	27.39	780,000,000 (@28,477,547)	2025.09.18 (2014.11.19)	담보

[자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보]]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 인근 유사 부동산의 가격수준

층	용도	도로조건	가격수준(원/전유㎡)	비고
1층	근린생활시설	세로변	17,000,000 ~ 19,000,000	-

마. 인근지역 기간별 낙찰가율 동향

구분	서울 서대문구 2025년 07월 ~ 2026년 06월					
용도별	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	비율(%)	총건수	낙찰건수	비율(%)
근린상가	4,327,986,330	2,757,885,000	63.7	42	7	16.7
오피스텔(상가)	3,445,000,000	1,561,200,000	45.3	23	5	21.7

[자료: 인포케어]

바. 비교거래사례의 선정

의 견	선정사례
본건과 인근지역 내에 위치하고 있으며 대상과 이용상황 및 용도, 구조, 가치형성요인 등이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례를 비교사례로 선정함.	#2

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
인근지역 내 유사물건의 거래가격수준 등을 고려할 때, 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정 요인은 없음.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례 #2**

한국부동산원이 조사, 발표하는 상업용부동산 자본수익률(분기/연간)을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구 유형	상승률 (시점수정치)	산출근거	
서울 (집합상가)	4.787% (1.04787)	거래시점 / 기준시점	2024.12.23/ 2026.07.22
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 서울 2024년 04분기 : 0.69 2025년 01분기 : 0.64 2025년 02분기 : 0.66 2025년 03분기 : 0.58 2025년 04분기 : 0.74 2026년 01분기 : 0.89 2026년 02분기 이후 : 0.89 (2026년 01분기 자료)
		산식	(1+0.0069 X 9 ÷ 92) X (1+0.0064) X (1+0.0066) X (1+0.0058) X (1+0.0074) X (1+0.0089) X (1+0.0089 X 113 ÷ 90) ≒ 1.04787

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분해 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 가치형성요인 결정

[일련번호 가 / 비교사례 #2] (상업용)

요인구분	비교항목	세부항목	격차율	비고
(단지) 외부요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	0.85	본건이 사례대비 교통의 편의성, 상권의 특성 등에서 열세함.
		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		
		상권의 역동성		
(단지) 내부요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등	0.98	본건이 사례대비 건물의 규모 등에서 열세함.
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등)		
		층간 이동경로의 편의성		
	건물의 노후도 및 관리상태			
	주차의 편리성	지상 ·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률		
		입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등		
호별요인	층별 효용		0.97	본건이 사례대비 전유면적 등에서 열세함.
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등)		
		주출입구와의 접근성		
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성		
		외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등)		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
기타요인	개발사업 가능성	재개발 ·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			0.808	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 적용단가의 산정

일련번호	비교사례	사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)	비고
가	#2	21,236,980	1.000	1.04787	0.808	17,980,904	-

※ 산정단가: 소수점 이하를 절사하여 원 단위까지 산정하였음.

나. 시산가액의 결정

일련번호	동/층/호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/전유㎡)	산정가액(원)	시산가액(원)	비고
가	-/1/101	225.91	17,980,904	4,062,066,022	4,060,000,000	-
합계		225.91	-	-	4,060,000,000	-

※ 산정가액: 소수점 이하를 절사하여 원단위까지 산정하였음.

※ 시산가액: 유효숫자 세자리까지 산정하되, 그 미만은 절사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 시산가액 조정 및 검토

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인해 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 인근 유사부동산의 거래수준, 감정평가사례 수준, 호가수준, 경매 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 객관성 및 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액의 결정

일련번호	동/층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	-/ 1/101	225.91	4,060,000,000	-
합계		225.91	4,060,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지 및 건물가격 배분

1. 토지·건물가격 배분비율에 관한 참고자료

본건 평가대상은 집합건물로서 전유부분과 대지사용권의 일체성 원칙에 따라 일괄평가 하였으며, 대상물건 평가에 있어 아래 토지·건물 배분비율표를 참고하여 결정하였음.

(1) 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표

구 분			해 당 층											
			지하		1층		2층		3 ~ 5층		6 ~ 10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
상가건물	서울	5층 이하	65~70	30~35	45~50	50~55	55~65	35~45	60~65	35~40				
		6층 이상	60~70	30~40	40~50	50~60	50~60	40~50	55~70	30~45	70~75	25~30		
	수도권 (서울 제외)	5층 이하	60~65	35~40	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50				
		6층 이상	50~60	40~50	30~40	60~70	40~50	50~60	45~55	45~55	55~65	35~45		
	광역시 (서울 제외)	5층 이하	45~50	50~55	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50				
		6층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	40~50	50~60	45~55	45~55	40~50	50~60		
	지방	5층 이하	50~55	45~50	25~35	65~75	35~45	55~65	40~45	55~60				
		6층 이상	40~50	50~60	20~30	70~80	25~35	65~75	30~40	60~70	30~40	60~70		
오피스건물	서울	10층 이하	65~70	30~35	45~50	50~55	45~55	45~55	55~65	45~55	60~65	35~40		
		11층 이상	50~60	40~50	30~40	60~70	40~50	50~60	43~53	47~57	55~60	40~45	50~60	40~50
	수도권 (서울 제외)	10층 이하	55~60	40~45	30~35	65~75	35~45	55~65	35~45	55~65	30~40	60~70		
		11층 이상	50~60	40~50	25~35	65~75	30~40	60~70	28~38	62~72	25~35	65~75	25~35	65~75
	광역시 (서울 제외)	10층 이하	55~60	40~45	30~35	65~75	35~45	55~65	40~50	50~60	40~50	50~60		
		11층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	30~40	60~70	33~43	57~67	30~40	60~70	30~40	60~70
	지방	10층 이하	50~55	35~45	20~30	70~80	30~40	60~70	35~45	55~65	35~45	55~65		
		11층 이상	45~55	45~55	20~30	70~80	25~35	65~75	27~37	63~73	30~35	65~70	25~35	65~75

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분			토 지	건 물
오피스텔	서울	5층 이하	55~60	40~45
		6~10층	45~55	45~55
		11층 이상	40~50	50~60
	수도권 (서울 제외)	5층 이하	30~35	65~70
		6~10층	25~35	65~75
		11층 이상	20~30	70~80
	광역시 (서울 제외)	5층 이하	35~40	60~65
		6~10층	28~38	62~72
		11층 이상	20~30	70~80
	지방	5층 이하	25~30	70~75
		6~10층	20~30	70~80
		11층 이상	18~28	72~82

(2) 결정의견

대상물건의 인근 토지가격수준, 입지조건과 토지이용상황, 건물의 구조, 현상, 내구연한, 평가사례, 본건 토지 및 건물가격형성요인 등 제반상황을 고려하고 상기 배분비율 및 본건의 지역적 · 개별적 특성 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 본건의 토지 · 건물 배분비율을 결정하였음.

기호	구분	배분비율	
		토지	건물
(가)	근린생활시설	50%	50%

(3) 배분가격

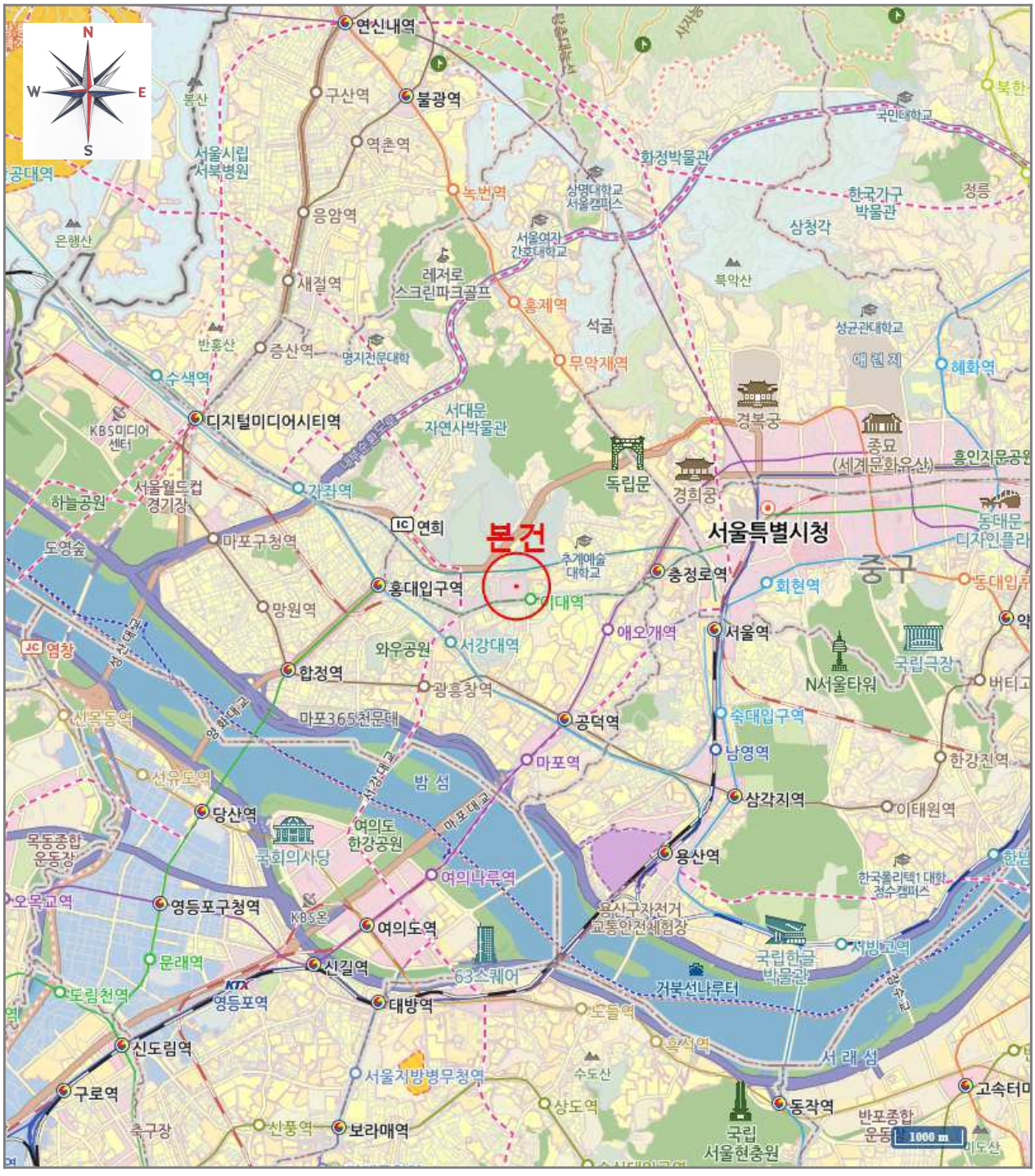
기호	감정평가액	배분비율	
		토지(50%)	건물(50%)
(가)	4,060,000,000	2,030,000,000	2,030,000,000

(구분건물) 감정평가요항표

기재사항	내 역
위치 및 주위환경	본건은 서울특별시 서대문구 대현동 소재 '서울대신초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위환경은 근린생활시설, 오피스텔 등이 혼재하는 성숙중인 상가지대임.
교통상황	본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 남동측 인근에 "지하철 2호선 이대역", 북서측 인근에 "지하철 경의중앙선 신촌역"이 위치하는 등 전반적인 교통상황은 양호함.
건물의 구조	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지하2층/지상10층 건물 내 제1층 제101호로서, 외벽 : 돌붙임 마감 등, 내벽 : 몰탈위 페인트 및 타일붙임 마감 등, 창호 : 스테인리스 전면 창호 등임.
이용상태	공부상 소매점임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.
토지형태 및 이용상태, 인접도로상태	가장형 평지의 토지이고 동측 및 북측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로에 각각 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	도시지역(2012-08-09), 일반상업지역, 지구단위계획구역(신촌지구일대(문의:도시관리과)), 소로3류(폭 8m 미만)(2013-09-26)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인관할교육청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(허가대상 용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.)
공부와의 차이	없음.
임대사항	미상임.
기타 참고사항	-.

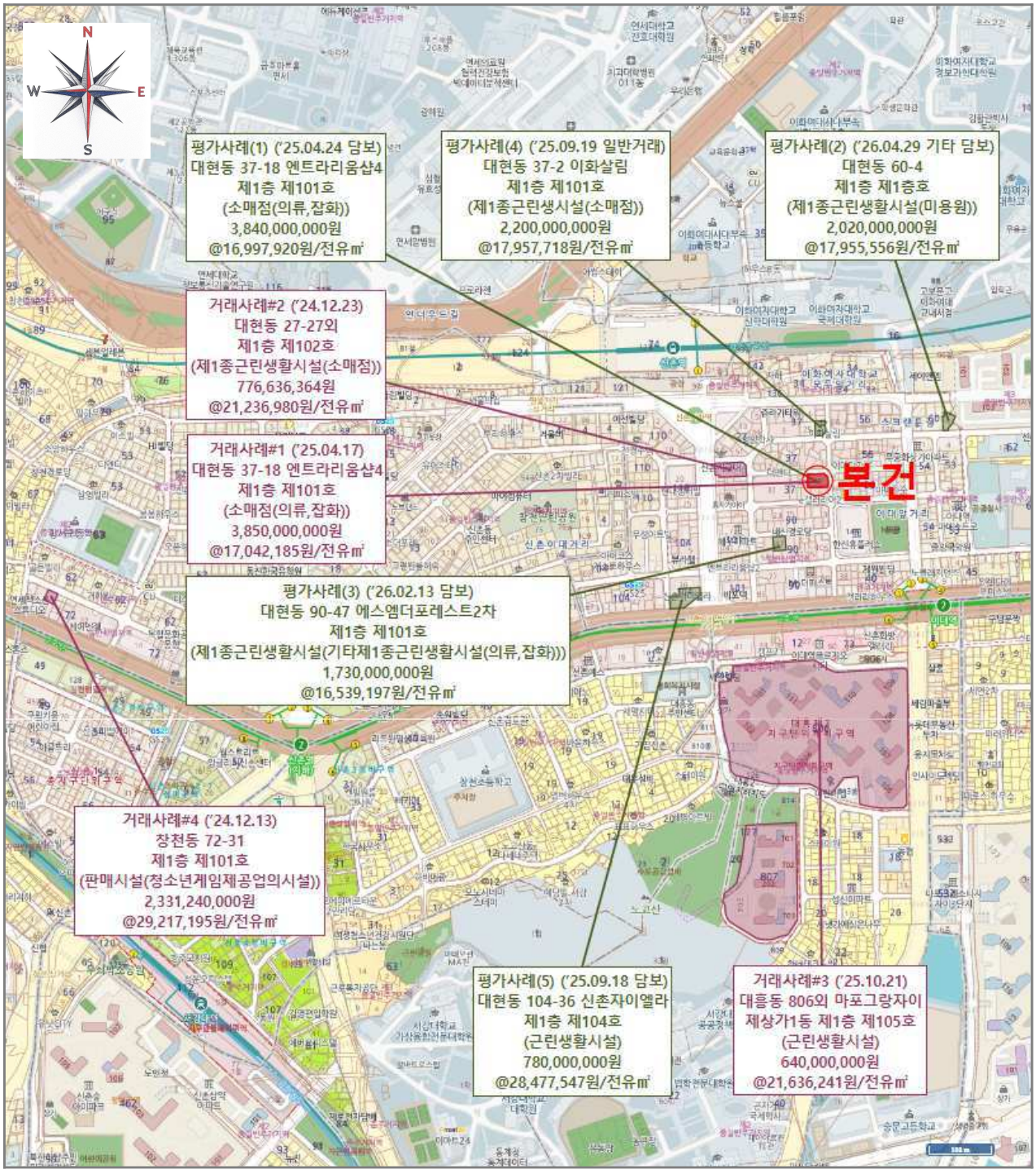
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 서대문구 대현동 37-18(이화여대3길 20-5) 엔트라리움샵4 제1층 제101호



상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 서대문구 대현동 37-18(이화여대3길 20-5) 엔트라리움샵4 제1층 제101호



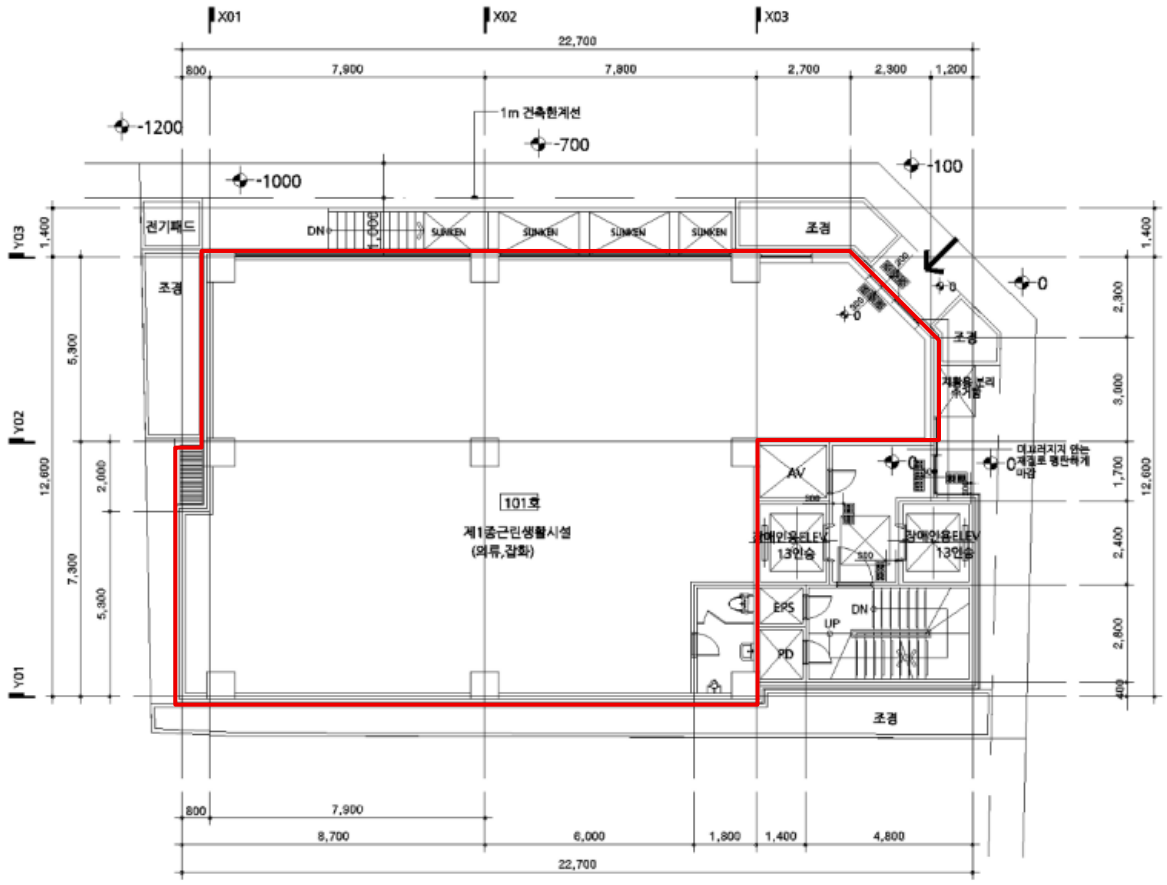
[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

호별배치도 및 내부구조도

N

S

SCALE = Non Scale



엔트라리움#4 제1층 제101호

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 서대문구 대현동 37-18(이화여대3길 20-5) 엔트라리움샵4 제1층 제101호



본건 전경(북동측에서 촬영)



본건 전경(북서측에서 촬영)

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 서대문구 대현동 37-18(이화여대3길 20-5) 엔트라리움샵4 제1층 제101호



본건 출입구



본건 내부전경

문서확인번호: 1784-5203-6855-3583

시점확인 진본 2026/07/20 13:06:16 KST 정부시점확인센터

발급번호 : 2026114100032722 43　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2026/ 07/ 20

토지이용계획확인서

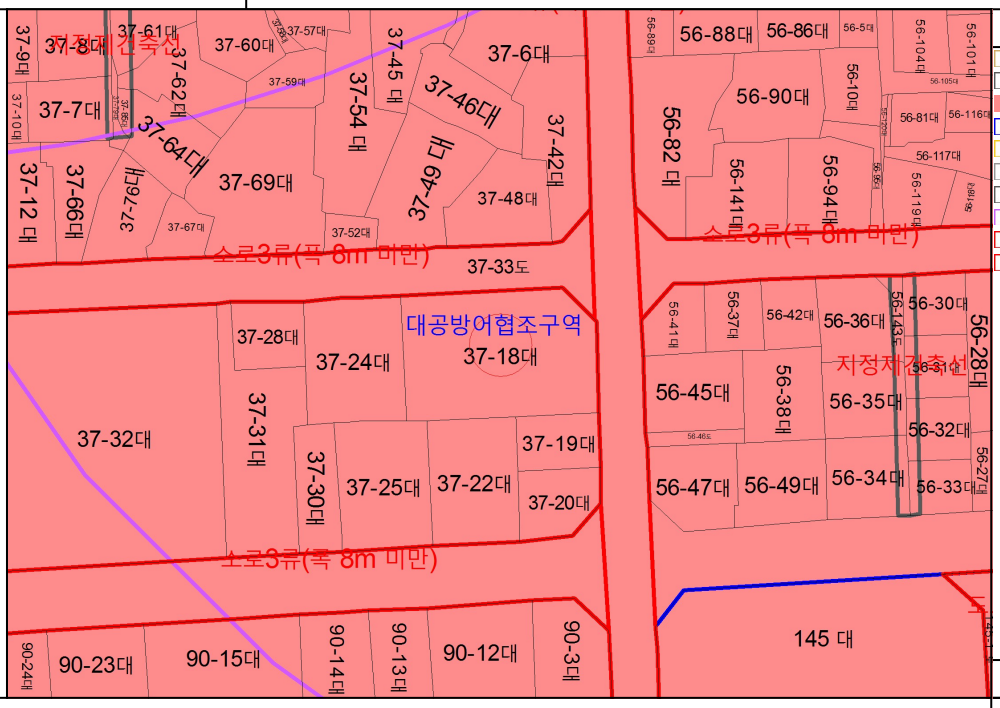
처리기간
1 일

신청인	성명		주소	,
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	서울특별시 서대문구 대현동	37-18	대	408.9

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역(2012-08-09), 일반상업지역, 지구단위계획구역(신촌지구일대(문의:도시관리과)), 소로3류(폭 8m 미만)(2013-09-26)(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(최종확인관할교육청)<교육환경 보호에 관한 법률>,대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(허가대상 용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.) [이하공란]

확인도면



축척 1/1000

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2026/ 07/ 20

서 울 특 별 시　서 대 문 구 청장

수입증지 붙이는곳

수 수 료
전자결제
민 원

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 갑)

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120221141878070	1141011200-3-00370018	엔트라리움#4	101호/0가구/0세대

대지위치	지번	도로명주소
서울특별시 서대문구 대현동	37-18	서울특별시 서대문구 이화여대3길 20-5 (대현동)

※대지면적	연면적	※지역	※지구	※구역	
408.9 ㎡	2,967.86 ㎡	일반상업지역		제1종지구단위계획구역	
건축면적	용적률 산정용 연면적	주구조	주용도	층수	
258.49 ㎡	2,453 ㎡	철근콘크리트구조	근린생활시설,업무시설(오피스텔	지하: 2층, 지상: 10층	
※건폐율	※용적률	높이	지붕	부속건축물	동 ㎡
63.22 %	599.9 %	29.7 m	평스라브		
※조경면적	※공개 공지/공간 면적	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리		
67.36 ㎡	㎡	㎡	m		

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지2층	철근콘크리트구조	기계실,커뮤니티실	239.66
주1	지1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(의류,잡화)	275.2
주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(의류,잡화)	249.08
주1	2층	철근콘크리트구조	오피스텔(11호)	244.88

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	3층	철근콘크리트구조	오피스텔(11호)	244.88
주1	4층	철근콘크리트구조	오피스텔(11호)	244.88
주1	5층	철근콘크리트구조	오피스텔(11호)	244.88
주1	6층	철근콘크리트구조	오피스텔(11호)	244.88

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2026년 7월 20일

서울특별시 서대문구청장

직인

담 당 자 :
전 화 :

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

대지위치	명칭	호수/가구수/세대수
서울특별시 서대문구 대현동	엔트라리움#4	101호/0가구/0세대

지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소 관련 주소
37-18		서울특별시 서대문구 이화여대3길 20-5 (대현동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	주식회사무궁화신탁	110111-2******
설계자	이광영 건축사사무소 늘푸른	서대문구건축사사무소87
공사감리자	이광영 건축사사무소 늘푸른	서대문구-건축사사무소-87
공사시공자 (현장관리인)	문상식 (주)황지	서울특별시-건축공사업 -01-3480

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
구분				
자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		인허가 시기
승용 2 대	비상용 대	허가일 2021.7.15.
※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분 / 수량 및 총 용량	착공일 2021.9.27.
형식 부패탱크방법	지상 개 ㎥	사용승인일 2022.9.16.
용량 220인용	지하 개 ㎥	

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부 적용	내진능력 VII-0.204g
특수구조 건축물 해당(유형:6개층 이상을 지지하는 기둥이나 벽체의 하중이 슬래브나 보에 전이되는 건축물)	지하수위 G.L -9.1 m
기초형식 [✔] 지내력기초 40 t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [✔] 동적해석법

건축물 관리 현황	
관리계획 수립 여부	
건축물 관리점검 현황	
종류	점검유효기간

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2022.9.16.	신규작성(신축)/건축과-22233(2022.09.16.)호에 의거 기재 - 이하여백 -		

그 밖의 기재사항
①용적율 인센티브 내용[자연지반보존(100.78㎡), 옥상녹화(50.04㎡), 빗물저장시설, 건축물 형태 준수], 건축한계선(대지경계선으로부터 1m 후퇴) 및

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

건물ID	2120221141878070	고유번호	1141011200-3-00370018	명칭	엔트라리움#4	호수/가구수/세대수	101호/0가구/0세대
대지위치	서울특별시 서대문구 대현동	지번	37-18	도로명주소	서울특별시 서대문구 이화여대3길 20-5 (대현동)		

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	7층	철근콘크리트구조	오피스텔(11호)	244.88					
주1	8층	철근콘크리트구조	오피스텔(11호)	244.88					
주1	9층	철근콘크리트구조	오피스텔(11호)	244.88					
주1	10층	철근콘크리트구조	오피스텔(11호)	244.88					
주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실(연면적제외)	18.96					
		- 이하여백 -							

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의3서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 그 밖의 기재사항

건물ID	2120221141878070	고유번호	1141011200-3-00370018	명칭	엔트라리움#4	호수/가구수/세대수	101호/0가구/0세대
대지위치	서울특별시 서대문구 대현동	지번	37-18	도로명주소	서울특별시 서대문구 이화여대3길 20-5 (대현동)		

그 밖의 기재사항	그 밖의 기재사항
주차장 설치기준 완화 사항[권장용도(소 매점(의류 및 잡화), 이·미용원) 준수] ②권장용도 준수로 주차장 기준을 완화받아 근린생활시설(소매점(의류 및 잡화), 이미용원)로 사용승인된 각 호는 서대문구고시 제2023-40호(2023.4.13.)의 권장용도로 변경 가능함. - 이하여백 -	

297㎜×210㎜[백상지(80 /㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(전유부, 갑)

건물ID	2220221141878082	고유번호	1141011200-3-00370018	명칭	엔트라리움#4	호명칭	101
대지위치	서울특별시 서대문구 대현동	지번	37-18	도로명주소	서울특별시 서대문구 이화여대3길 20-5 (대현동)		

전유부분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	1층	철근콘크리트구조	소매점(의류,잡화)	225.91
		- 이하여백 -		

공용부분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	지2층	철근콘크리트구조	기계실등	14.73
주	지2층	철근콘크리트구조	커뮤니티실	6.27

소유자현황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
우리자산신탁주식회사 / 110111-2******	서울특별시 강남구 테헤란로 301,13층 (역삼동)	1/1	2025.5.9. / 소유권이전

- 이하여백 -

※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서울특별시 서대문구청장 직인

발급일자 : 2026년 7월 20일

담 당 자 :

전 화 :

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

건물ID	2220221141878082	고유번호	1141011200-3-00370018	명칭	엔트라리움#4	호명칭	101
대지위치	서울특별시 서대문구 대현동	지번	37-18	도로명주소	서울특별시 서대문구 이화여대3길 20-5 (대현동)		

공 용 부 분					공동주택(아파트) 가 격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택(아파트) 가격
주	각층	철근콘크리트구조	계단실/복도	68.35		
		- 이하여백 -				
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2022.9.16.	신규작성(신축) - 이하여백 -			권장용도 준수로 주차장 기준을 완화 받아 근린생활시설(소매점(의류 및 잡화), 이미용원)로 사용승인 된 각 호는 서대문구고시 제2023-40호(2023.4.13.)의 권장용도로 변경 가능함.

건물ID	2220221141878082	고유번호	1141011200-3-00370018	명칭	엔트라리움#4	호명칭	101
대지위치	서울특별시 서대문구 대현동	지번	37-18	도로명주소	서울특별시 서대문구 이화여대3길 20-5 (대현동)		

공용부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
				- 이하여백 -

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 2701-2022-013779

[집합건물] 서울특별시 서대문구 대현동 37-18 엔트라리움샵4 제1층 제101호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2022년9월30일	서울특별시 서대문구 대현동 37-18 엔트라리움샵4 [도로명주소] 서울특별시 서대문구 이화여대3길 20-5	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 10층 근린생활시설 및 업무시설(오피스텔) 지하2층 239.66㎡ 지하1층 275.2㎡ 1층 249.08㎡ 2층 244.88㎡ 3층 244.88㎡ 4층 244.88㎡ 5층 244.88㎡ 6층 244.88㎡ 7층 244.88㎡ 8층 244.88㎡ 9층 244.88㎡ 10층 244.88㎡ 옥탑1층 18.96㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 서대문구 대현동 37-18	대	408.9㎡	2022년9월30일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2022년9월30일	제1층 제101호	철근콘크리트구조 근린생활시설 225.91㎡	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 270202J0H0120607G0102202010000137238000179350011l2 **발급확인번호 AAPJ-RFOC-7797** **발행일 2026/07/20**

[집합건물] 서울특별시 서대문구 대현동 37-18 엔트라리움샵4 제1층 제101호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	408.9분의 44.99707	2022년9월16일 대지권 2022년9월30일 등기
~~2~~			~~별도등기 있음~~ ~~1토지(갑구 8번 신탁등기)~~ ~~2022년9월30일 등기~~
3			2번 별도등기 말소 2023년1월25일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2022년9월30일 제115436호		소유자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코피앤에스타워)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2022-6626호~~
2	소유권이전	2023년1월25일 제7249호	2023년1월25일 신탁재산의귀속	공유자 지분 2분의 1 문상식 570508-******* 서울특별시 서초구 남부순환로 2183, 202동 1103호(방배동,방배래미안타워) 지분 2분의 1 이종진 690326-******* 경기도 광주시 창뜰아랫길 79(능평동)
	1번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
3	공유자전원지분전부이전	2024년12월27일 제160514호	2024년12월17일 교환	소유자 봉자경 690417-******* 서울특별시 노원구 동일로231길 86, 201동 807호(상계동,현대2차아파트)
4	소유권이전	2025년5월9일 제2234317호	2025년4월17일 매매	소유자 주식회사아쿠아이앤씨 234111-0072333 서울특별시 금천구 범안로 1126, 2층 202호(가산동,대륭테크노타운21차) 거래가액 금3,850,000,000원

[집합건물] 서울특별시 서대문구 대현동 37-18 엔트라리움샵4 제1층 제101호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
5	소유권이전	2025년5월9일 제2234318호	2025년5월7일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 301,13층(역삼동)
	신탁			신탁원부 제2025-119607호
5-1	신탁주의사항			이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년5월9일 부기
6	압류	2026년2월9일 제769530호	2026년2월6일 압류(징수과-2513)	권리자 서대문구(서울특별시) 1119

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~	~~근저당권설정~~	~~2024년12월27일 제160515호~~	~~2024년12월17일 설정계약~~	~~채권최고액 금2,250,000,000원 채무자 송병혁 경기도 파주시 적성면 산덕골길 16-7 근저당권자 최승식 720103-******* 서울특별시 서초구 신반포로 270, 120동 2001호(반포동,반포자이아파트)~~
~~2~~	~~근저당권설정~~	~~2024년12월27일 제160516호~~	~~2024년12월17일 설정계약~~	~~채권최고액 금1,175,000,000원 채무자 봉자경 서울특별시 노원구 동일로231길 86, 201동 807호(상계동,현대2차아파트) 근저당권자 이종진 690326-******* 경기도 광주시 창뜰아랫길 79(능평동)~~
3	1번근저당권설정등기말소	2025년5월9일 제2234315호	2025년5월9일 해지	
4	2번근저당권설정등기말소	2025년5월9일 제2234316호	2025년5월9일 해지	

-- 이 하 여 백 --

[집합건물] 서울특별시 서대문구 대현동 37-18 엔트라리움샵4 제1층 제101호

관할등기소 서울서부지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2026년 7월 20일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음'으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 270202J0H0120607G0102202010000137238000479350011l2 **발급확인번호 AAPJ-RFOC-7797** **발행일 2026/07/20**

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다.
실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2701-2022-013779

[집합건물] 서울특별시 서대문구 대현동 37-18 엔트라리움샵4 제1층 제101호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 301,13층(역삼동)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5-1	약정/금지사항/환매특약		이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년5월9일 부기	우리자산신탁주식회사
6	압류	2026년2월9일 제769530호	권리자 서대문구(서울특별시)	우리자산신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2026년 7월 20일 오후 12시38분35초