

감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
건명	권경선 외 4명 소유물건(2025타경12515)
감정서번호	2505-2-2307

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

프라임감정평가법인(주)

(토지, 건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
송 두 환

프라임감정평가법인(주) 대표이사 조윤열 (서명또는인)

감정평가액	사십일억육천일백이십만일천오백이십원정(₩4,161,201,520.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현		감정평가 목 적	법원경매(공유물분할)		
제출처	서울북부지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	권경선 외 4명 (2025타경12515)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.05.27	2025.05.27	2025.06.05	
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
	토지	338.9	토지	338.9	11,200,000	3,795,680,000
	건물	872.68	건물	872.68	-	365,521,520
		이	하	여	백	
합 계					₩4,161,201,520	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감 정 평 가 사 조 윤 열				(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 동대문구 제기동 소재 '제기사거리' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 서울북부지방법원 경매9계의 공유물 분할을 위한 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 27일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 27일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

임대관계는 미상임.

3. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 작성하되, 관련 공부서류 (등기사항전부 증명서, 토지이용계획확인서, 토지대장, 일반건축물대장 등)를 참고하였음.
- 본건 3, 4층에 대한 내부확인은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 불가하여, 내부구조도는 일반건축물 대장상 건축물현황도 등에 의거 도시하였으며 추후 내부구조가 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 동대문구 제기동 886-22	
토 지	용도지역	제2종일반주거지역
	이용상황	주상용
	지 목	대
	면 적	338.9 m ²
건 물	구 조	철근콘크리트조 평슬래브
	주 용 도	근린생활시설 및 단독주택
	사용승인	1997.08.27
	연 면 적	872.68 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	동대문구 제기동 886-22	338.9	대	주상용	2종일주	중로각지	사다리 평 지	4,567,000

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m ²)
A	동대문구 제기동 833	67.1	대	상업용	2종일주	중로 각지	가장형 평 지	4,965,000

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거	1.093	서울특별시 동대문구 (25.01.01~25.05.27) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.865 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.251 $(1 + 0.00865) * (1 + 0.00251 * 27/30) \approx 1.01093$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.99	본건은 비교표준지 대비 면적, 형상 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.990	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
본건 인근	후면 상가지대	중로변	10,000,000-12,000,000	2층일주

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	동대문구 제기동 900	132	2종일주	대 상업용	2023.07.26	담보	11,300,000	-
(2)	동대문구 제기동 800-00	191.6	2종일주	대 주상기타	2023.03.07	담보	10,600,000	-
(3)	동대문구 제기동 700-0	130	2종일주	대 주거기타	2024.09.26	법원경매	9,060,000	-
(4)	동대문구 제기동 900	357.4	2종일주	대 상업용	2023.07.24	시가참고	9,250,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	동대문구 제기동 800 -000외	2종일주 대/주상용	2,850,000,000원 (@ 9,432,311원/m ²)	2024.09.09 1997.11.14	270.5m ² 777.5m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트조 평스라브지붕 4층 근린생활시설, 단독주택 건물단가 : 800,000원/m ² X 24년/50년 ≃ 384,000원/m ² 건물가격 : 384,000원/m ² X 777.5m ² ≃ 298,560,000원 2) 토지가격 : (2,850,000,000원 - 298,560,000원) / 270.5m ² ≃ 9,432,311원/m ²				
#2	동대문구 제기동 1000	2종일주 대/주상용	2,900,000,000원 (@ 11,917,987원/m ²)	2024.03.08 1979.01.10	239.7m ² 617.98m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트 외1 평옥개,경량철골조지붕 4층 근린생활시설 건물단가 : 850,000원/m ² X 5년/50년 ≃ 85,000원/m ² 건물가격 : 85,000원/m ² X 617.98m ² ≃ 52,528,300원 2) 토지가격 : (2,900,000,000원 - 52,528,300원) / 239.7m ² ≃ 11,879,315원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	서울 동대문구 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	21,085,114,560	13,371,625,576	63.4	185	21	11.4
근린상가	12,097,561,460	8,076,082,577	66.8	62	11	17.7

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	9,060,000	1.01859	1.000	1.225	11,304,821		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.252	2.25
	4,965,000	1.01093	-	-	5,019,267		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.09.26 ~ 2025.05.27, 동대문구 주거지역) : 1.859% (1.01859)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(3) 대비 비교표준지는 사례보다 가로폭의 폭, 상업지역중심과의 접근성, 고객의 유동성과의 접근성, 각지 등에서 우세함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.10	1.02	1.07	1.02	1.00	1.00	1.225

⁵⁾산출단가 : 원단위 이상 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	4,965,000	1.01093	1.000	0.990	2.25	11,180,418	11,200,000	상업지대

※ 시산가액: 산출단가에서 유효숫자 세자리 기준 반올림함.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#2

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#2	동대문구 제기동 1○○○	2종일주 대/주상용	2,900,000,000원 (@ 11,879,315원/㎡)	2024.03.08 1979.01.10	239.7㎡ 617.98㎡	-
	의견	1) 철근콘크리트 외1 평옥개,경량철골조지붕 4층 근린생활시설 건물단가 : 85,000원/㎡ X 5년/50년 ≒ 85,000원/㎡ 건물가격 : 85,000원/㎡ X 617.98㎡ ≒ 52,528,300원 2) 토지가격 : (2,900,000,000원 - 52,528,300원) / 239.7㎡ ≒ 11,879,315원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고	
#2 주거	3.544	서울특별시 동대문구 (24.03.08~25.05.27) (주거)	
		2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.175	
		2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.206	
		2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.222	
		2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.275	
		2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.329	
		2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.268	
		2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.249	
		2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.244	
		2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.236	
		2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.234	
		2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.865	
		2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.251	
		$(1 + 0.00175 * 24/31) * (1 + 0.00206) * (1 + 0.00222) * (1 + 0.00275) * (1 + 0.00329) * (1 + 0.00268) * (1 + 0.00249) * (1 + 0.00244) * (1 + 0.00236) * (1 + 0.00234) * (1 + 0.00865) * (1 + 0.00251 * 27/30)$ ≈ 1.03544	

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.02	각지 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.020	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#2	11,879,315	1.000	1.03544	1.000	1.020	12,546,324	12,500,000

※ 시산가액: 산출단가에서 유효숫자 세자리 기준 반올림함.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	11,200,000	12,500,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물 관리상태
가	지하1층 / 지상4층	철근콘크리트조 평스라브지붕	근린생활시설 및 단독주택	872.68	1997.08.27	중

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
가	○ (주택 부분)	—	○	○	—	—	—	—	—

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
가	철근콘크리트조 평스라브지붕	500,000	100,000	600,000	50	지1층 (근린생활시설 114.86m ² , 기계실 16.20m ² , 화장실 14.56m ² , 계단실 15.12m ²)
		800,000	100,000	900,000	50	1층, 2층 (제2종근린생활시 설 (일반음식점))
		1,000,000	100,000	1,100,000	50	3층, 4층 (제2종근린 생활시설(고시원, 단독주택))
		400,000	100,000	500,000	50	옥탑1층 (계단실, 물탱크)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표 및 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적을 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2024년 7월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	4	1,059,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	5	808,000	50 (45~55)

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,362,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,196,000	50 (45~55)
06-01-05-09	점포주택(상 가+주택)	철근콘크리트조/저층(5층이하)/평지붕	3	1,407,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)	비고
				실제	유효				
가	지1층 (근린생활시설, 기계실, 화장실, 계단실)	600,000	50	27	27	23	23/50	276,000	-
	1층, 2층 (제2종근린생활시설 (일반음식점))	900,000	50	27	27	23	23/50	414,000	-
	3층, 4층 (제2종근린생활시설 (고시원, 단독주택))	1,100,000	50	27	27	23	23/50	506,000	-
	옥탑1층 (계단실, 물탱크)	500,000	50	27	27	23	23/50	230,000	-

(5) 건물 감정평가액

일련 번호	층	공부면적 (m ²)	사정면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	건물 감정평가액(원)	비고
가	지1층	160.74	160.74	276,000	44,364,240	-
	1층	183.68	357.63	414,000	148,058,820	-
	2층	173.95				-
	3층	167.69	331.91	506,000	167,946,460	-
	4층	164.22				-
	옥탑1층	22.4	22.4	230,000	5,152,000	-
합계		872.68	872.68	-	365,521,520	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	3,795,680,000
	건 물	365,521,520
	합 계	4,161,201,520

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

-

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 동대문구 제기동	886-22	대	제2종 일반주거지역	338.9	338.9	11,200,000	3,795,680,000	
가	동소 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 약령시로 65	886-22	근린생활 시설 및 단독주택	철근콘크리트조 평슬래브 4층					
			제2종 근린생활 시설 (일반 음식점)	1층	183.68	357.63	414,000	148,058,820	900,000 x 23/50
			제2종 근린생활 시설 (일반 음식점)	2층	173.95				
			제2종 근린생활 시설 (고시원)	3층	167.69	331.91	506,000	167,946,460	1,100,000 x 23/50
			단독주택	4층	164.22				
			근린생활 시설, 기계실, 화장실, 계단실	지층	160.74	160.74	276,000	44,364,240	600,000 x 23/50
			계단실, 물탱크	옥탑	22.4	22.4	230,000	5,152,000	500,000 x 23/50
	합 계							₩4,161,201,520.-	

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

본건은 서울특별시 동대문구 제기동 소재 '제기사거리'서측 인근에 위치하며, 인근은 단독주택, 공동주택 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 바, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 대중교통수단 이용은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 인접지 대비 등고평탄한 사다리형에 유사한 토지로서, 기준시점 현재 '주상용' 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건은 남측으로 노폭 약 20미터 내외 및 동측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 특정개발진흥지구(서울약령시한방특정개발진흥지구), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

-.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 없 음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트조, 평스라브지붕 지하1층/ 지상4층 건물로서,
외벽: 시멘트몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽: 페인팅 및 벽지도배, 일부 타일붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호 마감 등임.

(2) 이용상태

본건은 음식점, 고시원 등으로 이용중으로서,
1, 2층 : 음식점(상호명: 나정순할매쭈구미)
3층 : 고시원(6실)
4층 : 단독주택(거실, 주방, 방3, 욕실2, 등)
지층 : 음식점 부속창고
옥탑 : 계단실 및 물탱크실로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비(주택부분)이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

없 음.

(5) 공부와의 차이

없 음.

건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기 타 : 없음.

광역위치도



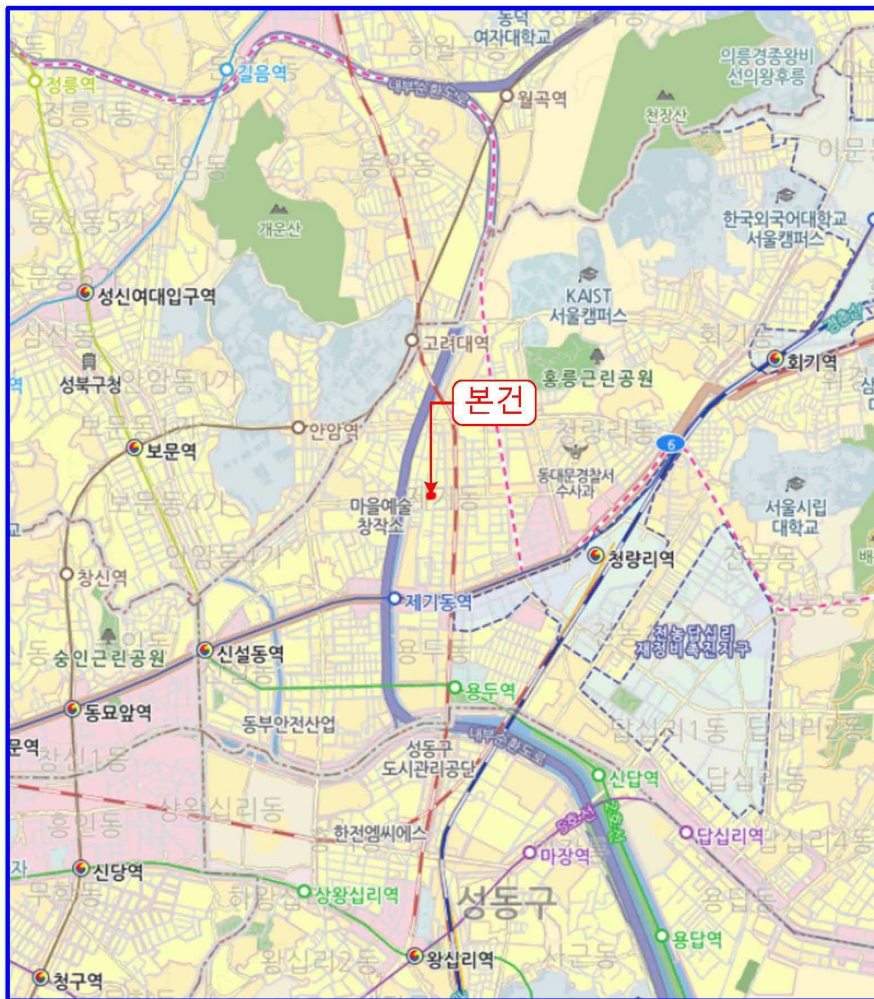
소재지	서울특별시 동대문구 제기동 886-22
-----	-----------------------

2505-2-2307

위치도



소재지	서울특별시 동대문구 제기동 886-22
-----	-----------------------



프라이م감정평가법인(주)

위 치 도



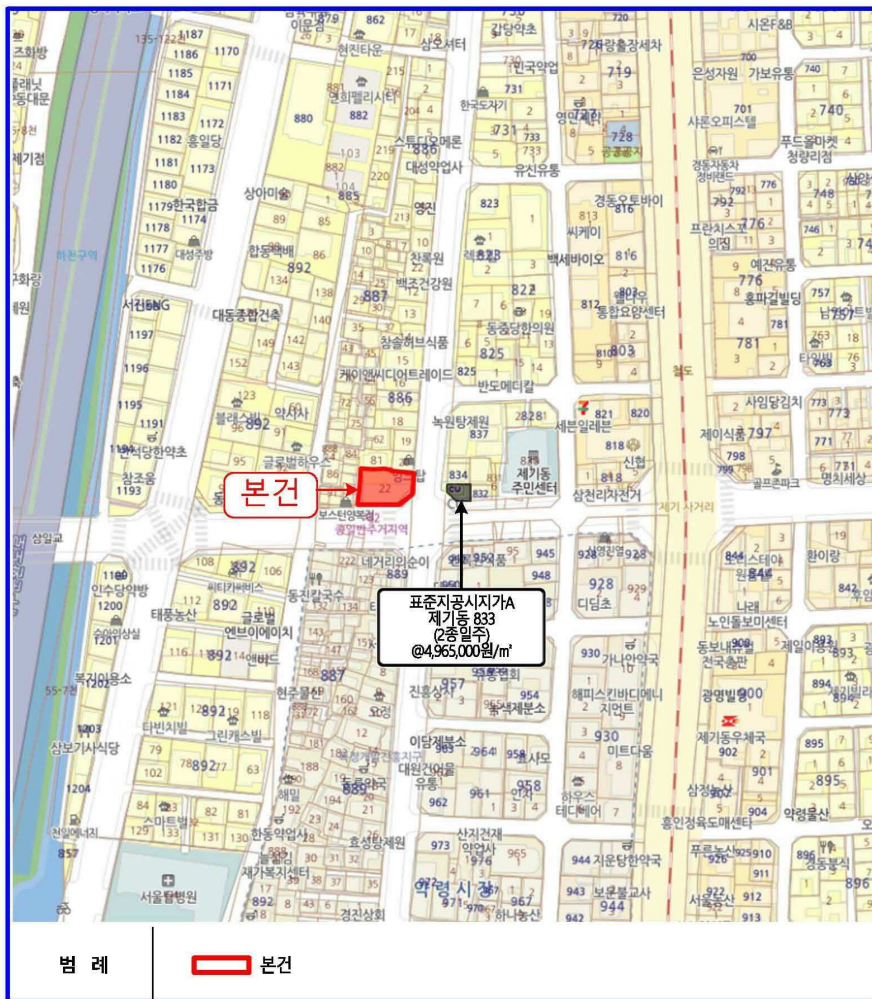
소재지 서울특별시 동대문구 제기동 886-22

2505-2-2307

위 치 도



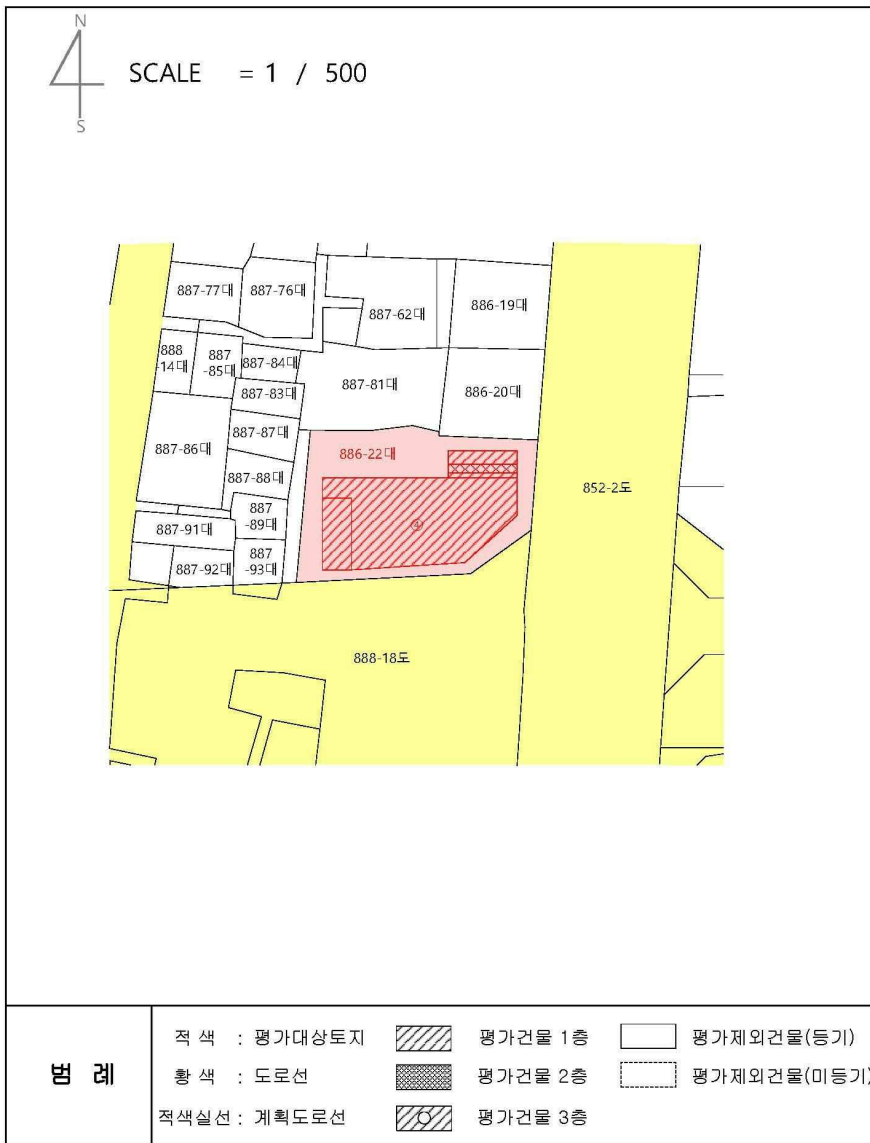
소재지 서울특별시 동대문구 제기동 886-22



프라이م감정평가법인(주)

지 적 도

지적 및 건물개황도



프라임감정평가법인(주)

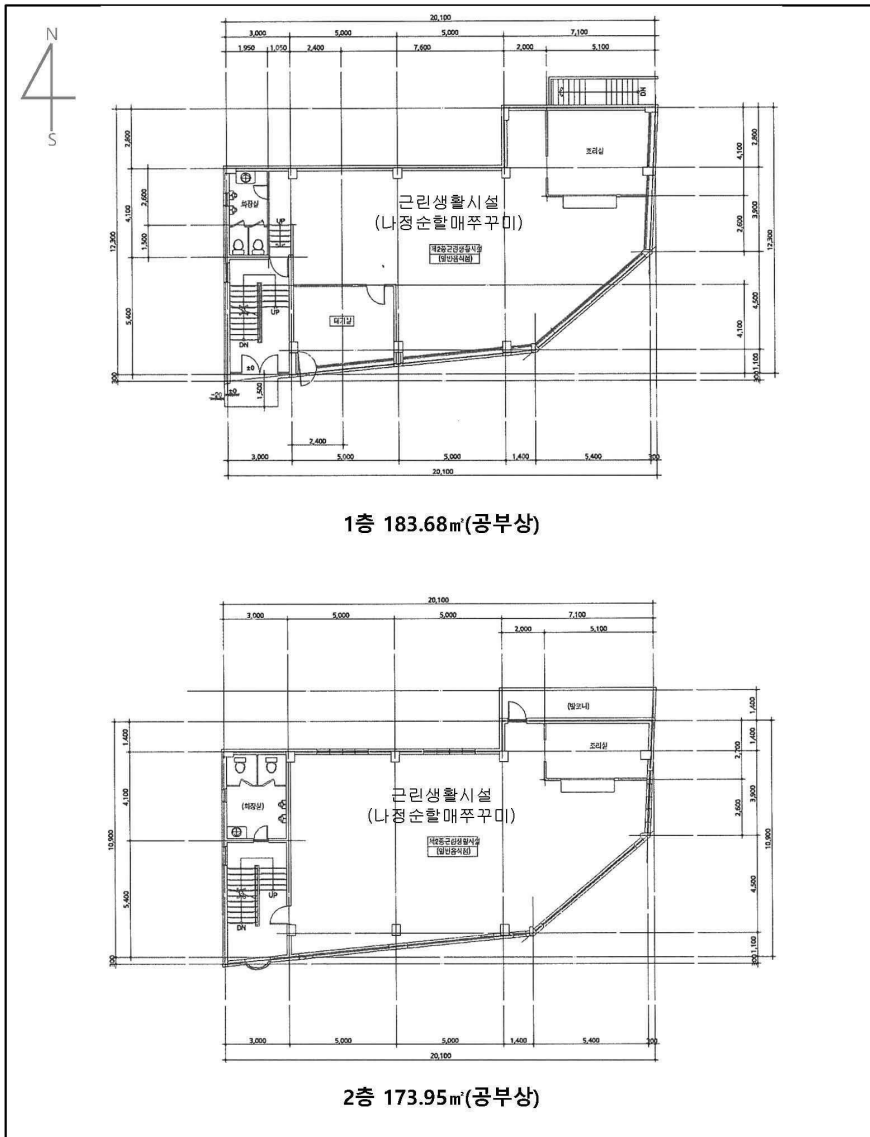
내부 구조도



소재지

서울특별시 동대문구 제기동 886-22

건물이용상태 및 임대내역



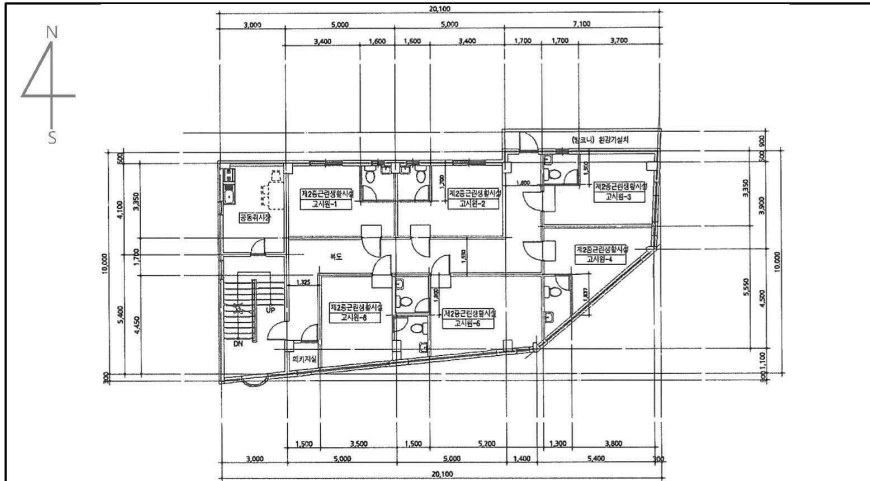
프라임감정평가법인(주)

내부 구조도

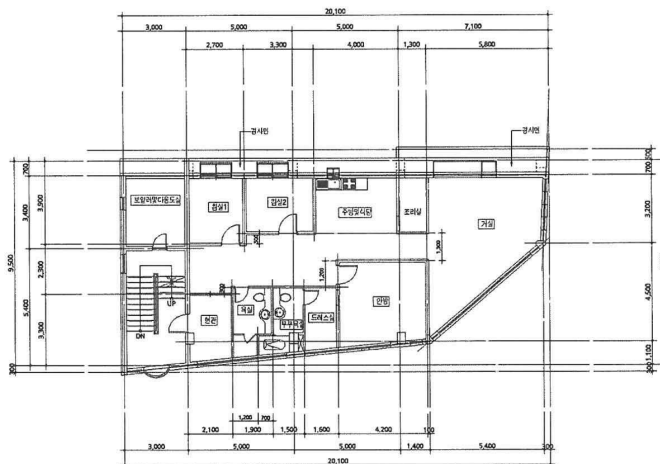


소재지 서울특별시 동대문구 제기동 886-22

건물이용상태 및 임대내역



3층 167.69㎡(공부상)



4층 164.22㎡(공부상)

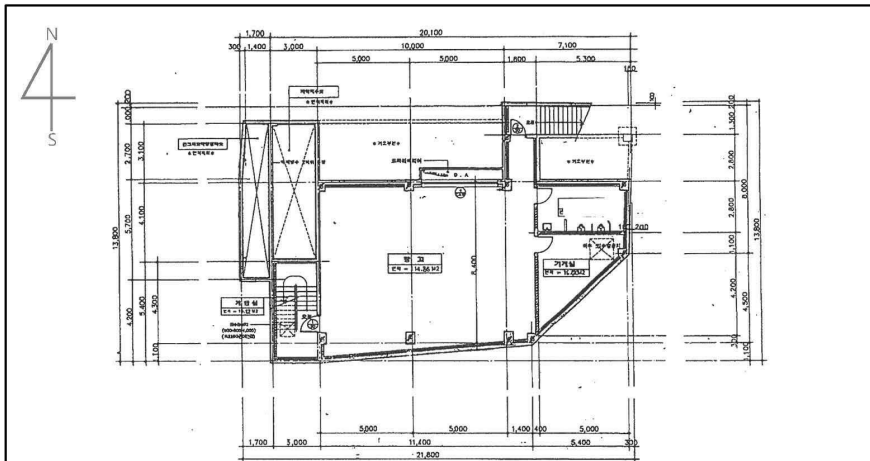
프라임감정평가법인(주)

내부 구조도

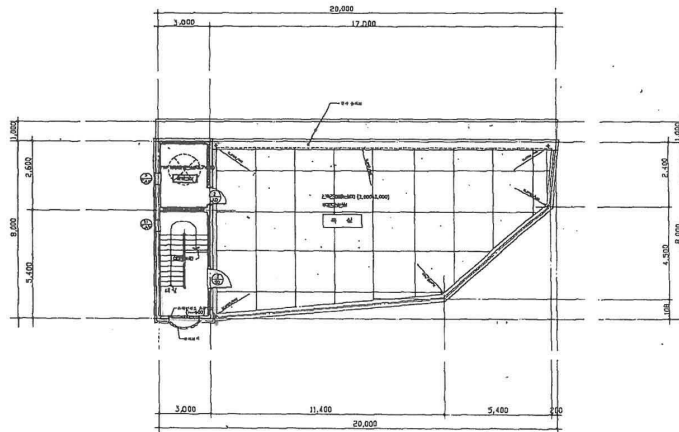


소재지 서울특별시 동대문구 제기동 886-22

건물이용상태 및 임대내역



지층 160.74㎡(공부상)



옥탑 22.4㎡(공부상)

범례	임대부분	임차인	임대차 내역		산출구분	비고
			임대차보증금	월 임대료		
	본건	-	미상임.		-	-

프라임감정평가법인(주)





()



()



(1)



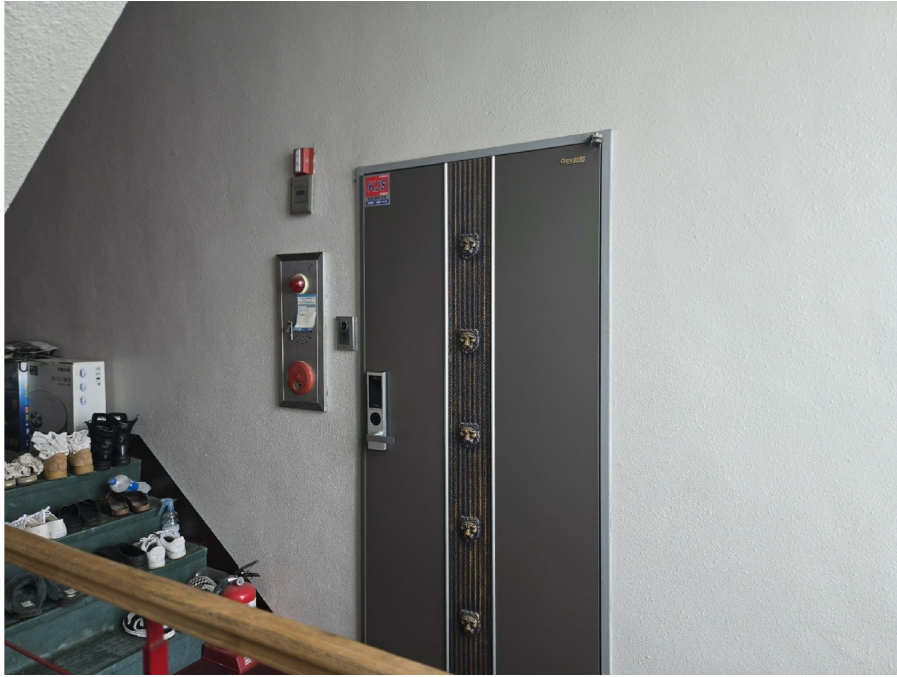
(2)



(3)



(3)



(4)



()



()



()