감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

의 뢰 인:	**대명신용협동조합 이사장**
건 명:	**서울특별시 동대문구 제기동 67-248외 1필지 제1층 제101호 외 3개호(구분건물)**
감정서번호:	**SID25-1016-002호**

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.

(주)써브감정평가법인

성남경기 지 사 경기도 성남시 분당구 동판교로 58,202호(백현동,나이스프라자)
TEL: (031)778-7597 FAX:(031)778-7416

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 준 호 (인)

(주)써브감정평가법인 성남경기지사 지사장 구 본 승 (서명 또는 인)

감정평가액	金일십삼억구천팔백만원정(₩1,398,000,000.-)			
의 뢰 인	대명신용협동조합 이사장	감정평가 목적	공매	
제 출 처	대명신용협동조합	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	대명신용협동조합	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-.	2025. 10. 17	2025. 10. 17	2025. 10. 20

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(원)
구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	1,398,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩1,398,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
구 본 승 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 동대문구 제기동 소재 '서울종암초등학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 대명신용협동조합의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

<table>
<tr><td>소 재 지</td><td colspan="8">서울특별시 동대문구 제기동 67-248외 1필지
[도로명주소 : 서울특별시 동대문구 제기로4길 34]</td></tr>
<tr><td>통칭
동/층/호</td><td colspan="8">라움하우스
제1층 제101호 외 3개호</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건물의
개 황</td><td>지목</td><td colspan="2">용도지역</td><td>대지면적(㎡)</td><td>연면적(㎡)</td><td colspan="3">층수
(지하/지상)</td></tr>
<tr><td>대</td><td colspan="2">제2종
일반주거지역</td><td>423
(토지이용계획,
등기사항전부증
명서상 : 433)</td><td>717.07</td><td colspan="3">- / 5</td></tr>
<tr><td colspan="2">주구조</td><td colspan="2">주용도</td><td>사용승인일</td><td colspan="3">세대/호</td></tr>
<tr><td colspan="2">철근콘크리트구조
슬라브지붕</td><td colspan="2">다세대주택,
근린생활시설</td><td>2017.07.31</td><td colspan="3">11 / 1</td></tr>
<tr><td>설비현황</td><td>난방
설비</td><td>냉방
설비</td><td>위생 및
급배수
설비</td><td>소화전
설 비</td><td>화재탐지
설 비</td><td>승강기
설 비</td><td>도시가스
설 비</td><td>기타
설비</td></tr>
<tr><td></td><td>○</td><td>-</td><td>○</td><td>-</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>-</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	통칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	공부상 용도
		공부	사정				비고
가	라움하우스 제1층 제101호	57.86	57.86	-	57.86	41	소매점 1,2층 복층 구조
나	라움하우스 제2층 제203호	45.15	45.15	8.66	53.81	31.99	다세대 주택 -
다	라움하우스 제3층 제301호	52.8	52.8	10.12	62.92	37.42	다세대 주택 -
라	라움하우스 제3층 제303호	45.15	45.15	8.66	53.81	31.99	다세대 주택 -
합계		**200.96**	**200.96**	**27.44**	**228.4**	**142.4**	**-**

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 17일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 10월 17일입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 그 밖의 사항

■ 본 감정평가는 공매 목적의 평가인 바, 평가목적 외의 사용시에는 그 목적에 부합하는 별도의 평가가 필요합니다.

■ 본건의 임대내역 및 임대차내용확인서는 귀 조합과 협의 후 미상처리하였으니, 공매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

■ 본건 집합건축물대장 표제부상 대지면적 423㎡와 토지이용계획 및 등기사항전부증명서상 대지면적 433㎡로 상이하나, 집합건축물대장 표제부상 대지면적은 도로 후퇴 부분이 제외된 면적인 바, 공매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

■ 본건이 속한 건물 내 기준시점일 현재 유치권 여부는 공매 진행 시 재확인하시기 바랍니다.

■ 본건은 이해관계인의 부재 및 비협조 등으로 인하여 내부구조 및 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도면, 호별 표시 등에 의하였으니, 공매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

■ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적을 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였으니, 공매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

Ⅱ. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령

■ **감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)**

① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ **감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)**

감정평가업자는 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

■ **감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)**

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가업자는 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 감정평가 방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하

여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ **감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)**

감정평가업자는 「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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 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.

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 본건 건물 및 인근 유사부동산 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	공부상 용도	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	**제기동 1142-4**	**로얄팰리스 제1층 제101호**	**36.34**	**소매점**	**240,000,000**	**6,600,000**	**2024.02.21 2022.07.29**
B	용두동 790	롯데캐슬피렌체 제1층 제120호	45.91	근린 생활시설	398,000,000	8,670,000	2025.07.08 2009.02.05
C	**제기동 67-248외**	**통칭 "라움하우스" 제2층 제202호**	**44.06**	**다세대 주택**	**325,000,000**	**7,380,000**	**2024.07.07 2017.07.31**
D	제기동 67-248외	통칭 "라움하우스" 제4층 제403호	42.55	다세대 주택	305,510,000	7,180,000	2025.03.26 2017.07.31
E	제기동 198	은행주택 제3층 제302호	57.23	다세대 주택	475,000,000	8,300,000	2025.08.29 2023.09.11
F	제기동 892-95외	대성에코빌 제3층 제302호	55.79	다세대 주택	415,000,000	7,440,000	2025.08.12 2014.01.29

※ 거래사례(F)의 경우 비교적 최근 거래로서 거래금액 등이 등기사항전부증명서상 기재되기 전으로 감정평가정보체계(KAIS) 기준하였음.

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 건물 및 인근에 소재하여 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 **"거래사례(A)"**를 **"기호(가)"**, **"거래사례(C)"를 "기호(나)~(라)"**의 비교 사례로 선정하였습니다.

※ "거래사례(D)"를 "기호(나)~(라)"의 비교 사례 선정 제외 사유 : "거래사례(D)"의 경우 본건 건물 내 가장 최근 거래되었으나, 해당 거래금액은 공매에 따른 낙찰가로서 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 인근 지역의 유사 부동산 가격수준 등을 고려할 때 낮게 거래된 것으로 판단되어 "기호(나)~(라)"의 비교 사례 선정에서 제외하였습니다.

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

■ **사례 기호(A) : 본건 기호 (가)**

본건은 구분건물(소매점)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 서울특별시 (집합상가) 자본수익률을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

기 간	자본수익률(%)	비 고
2024년 01분기	0.73	-
2024년 02분기	0.56	-
2024년 03분기	0.72	-
2024년 04분기	0.69	-
2025년 01분기	0.64	-
2025년 02분기	0.66	-
2025년 03분기	0.66	2025년 02분기 자료
24.02.21~25.10.17	**4.464**	**(1+0.0073*40/91)*(1+0.0056)*(1+0.0072)*(1+0.0069)*(1+0.0064)*(1+0.0066)*(1+0.0066*109/91) ≒ 1.04464**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ **사례 기호(C) : 본건 기호 (나)~(라)**

본건은 구분건물(다세대주택)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 서울특별시 강북지역 동북권 (연립,다세대) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	98.8	2024.06
기준시점 당시 매매가격지수	101.7	2025.09
시점수정치	**1.02935**	**101.7 / 98.8**

4. 가치형성요인 비교

■ 상업용

[본건 기호(가) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	본건은 거래사례 대비 고객 유동성과의 적합성 등에서 우세하나, 차량이용의 편의성 등에서 열세하여 대체로 유사합니다.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	0.95	본건은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세합니다.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.78	본건은 거래사례 대비 위치별 효용 등에서 다소 우세하나, 층별 효용(본건 복층 1,2층/거래사례 1층)에서 열세하여 대체로 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		**0.741**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ **주거용**

[본건 기호 (나) / 사례 기호(C)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	본건 건물 내 거래사례로서 동일합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건 건물 내 거래사례로서 동일합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대체로 유사합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		**1.000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ **주거용**

[본건 기호 (다),(라) / 사례 기호(C)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	본건 건물 내 거래사례로서 동일합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건 건물 내 거래사례로서 동일합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 다소 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		**1.020**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	6,600,000	1.000	1.04464	0.741	5,108,916	5,110,000
나	7,380,000	1.000	1.02935	1.000	7,596,603	7,600,000
다,라	7,380,000	1.000	1.02935	1.020	7,748,535	7,750,000

※ 결정단가는 산출단가 넷째 자리에서 반올림하여 유효숫자 셋째 자리까지 표기하였습니다.

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	통칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	라움하우스 제1층 제101호	57.86	5,110,000	295,664,600	296,000,000
나	라움하우스 제2층 제203호	45.15	7,600,000	343,140,000	343,000,000
다	라움하우스 제3층 제301호	52.8	7,750,000	409,200,000	409,000,000
라	라움하우스 제3층 제303호	45.15	7,750,000	349,912,500	350,000,000
합 계		**200.96**	-	-	**1,398,000,000**

※ 시산가액은 산출가액 넷째 자리에서 반올림하여 유효숫자 셋째 자리까지 표기하였습니다.

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건 인근	4,800,000 ~ 5,200,000원/㎡ 내외 수준	본건과 유사 근린생활시설
	7,000,000 ~ 8,000,000원/㎡ 내외 수준	본건과 유사 다세대주택
위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생할 수 있습니다.		

(2) 본건 건물 및 인근 유사부동산 평가사례

[출처 : 감정평가정보검색(KAPADB)]

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	공부상 용도	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
1 (본건)	제기동 67-248외	통칭 "라움하우스" 제1층 제101호	57.86	소매점	265,000,000	4,580,000	2023.11.20 2017.07.31	공매
2	안암동4가 41-17	라이크힐1차 제1층 제101호	60.52	근린생활시설 (사무소)	399,000,000	6,590,000	2023.07.27 2021.06.21	공매
3	제기동 67-248외	통칭 "라움하우스" 제4층 제403호	42.55	다세대주택	329,000,000	7,730,000	2024.12.10 2017.07.31	공매
4	제기동 67-258	블루버드제기1차 제3층 제301호	34.77	다세대주택	350,000,000	10,100,000	2023.09.11 2023.04.18	기타 담보
5	제기동 289-5외	통칭 "스카이뷰" 제6층 제601호	29.71	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	265,000,000	8,920,000	2025.02.05 2018.05.17	법원 경매
6	제기동 882외	연희펠리시티 제103동 제4층 제402호	56.64	다세대주택	450,000,000	7,940,000	2024.04.11 2020.03.06	담보

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

(3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

[출처 : 인포케어, www.infocare.co.kr]

지역통계	서울특별시			동대문구			제기동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균(%)	낙찰건수 (건)
상가/ 근린상가	72.16	64.36	292	73.18	74.43	10	64.59	65.80	5
집합건물/ 다세대주택	82.50	82.86	3,798	88.93	88.92	28	93.49	93.34	2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 대상 물건의 감정평가액

기호	통칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	소유권 대지권	감정평가액 (원)
가	라움하우스 제1층 제101호	57.86	41	296,000,000
나	라움하우스 제2층 제203호	45.15	31.99	343,000,000
다	라움하우스 제3층 제301호	52.8	37.42	409,000,000
라	라움하우스 제3층 제303호	45.15	31.99	350,000,000
합 계		**200.96**	**142.4**	**1,398,000,000**

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	서울특별시 동대문구 제기동 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 제기로4길 34	67-248, 67-105	다세대 주택, 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 슬라브지붕 5층				
				1층	49.08			
				2층	190.02			
				3층	164.72			
				4층	162.08			
				5층	151.17			
				옥탑1층 (연면적 제외)	12.42			
1	동소	67-248	대	제2종 일반주거지역	358			
2	동소	67-105	대	제2종 일반주거지역	75			
가				(내) 철근 콘크리트구조 제1층 제101호	57.86	57.86	296,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권대지권	41 433x--- 433	41		
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	207,200,000 88,800,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
나				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제203호	45.15	45.15	343,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					31.99	31.99		
				1,2 소유권대지권	433x--- 433			
						토지.건물 배분가격		
						토 지	240,100,000	
						건 물	102,900,000	
다				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제301호	52.8	52.8	409,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					37.42	37.42		
				1,2 소유권대지권	433x--- 433			
						토지.건물 배분가격		
						토 지	286,300,000	
						건 물	122,700,000	
라				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제303호	45.15	45.15	350,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권대지권	31.99 433x--- 433	31.99		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	245,000,000	
						건 물	105,000,000	
	합 계						₩1,398,000,000.-	
				< 이 하 여 백 >				

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교 통 상 황
3. 건물의구조
4. 이 용 상 태
5. 위생,냉난방설비 및 기타설비
6. 공부와의 차이
7. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 동대문구 제기동 소재 '서울종암초등학교' 북동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 인근으로 오피스텔, 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하고 있습니다.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근으로 버스정류장 및 지하철(안암역 6호선) 등이 소재하고 있습니다.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬라브지붕 지상 5층 건물 내 제1층 제101호 외 3개호로서,

(사용승인일 : 2017.07.31)

외 벽 : 몰탈위 석재 붙임 마감 등입니다.

내 벽 : 몰탈위 페인팅, 벽지 도배 및 인테리어 마감 등입니다.

창 호 : 창호 마감 등입니다.

4. 이 용 상 태

기호(가) : 본건은 공부상 소매점으로 등재되어 있습니다.

기호(나)~(라) : 본건은 공부상 다세대주택으로 등재되어 있습니다.

5. 위생,냉난방설비 및 기타설비

본건은 도시가스에 의한 난방설비, 위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 주차장설비 등이 구비되어 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교 통 상 황
3. 건물의구조
4. 이 용 상 태
5. 위생,냉난방설비 및 기타설비
6. 공부와의 차이
7. 임대관계 및 기타

6. 공부와의 차이

없 음.

7. 임대관계 및 기타

미상입니다.

SID25-1016-002_0_B520000

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	서울특별시 동대문구 제기동 67-248외 1필지 제1층 제101호 외 3개호 [도로명주소: 서울특별시 동대문구 제기로4길 34]



SID25-1016-002_0_B520000

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	서울특별시 동대문구 제기동 67-248외 1필지 제1층 제101호 외 3개호 [도로명주소: 서울특별시 동대문구 제기로4길 34]

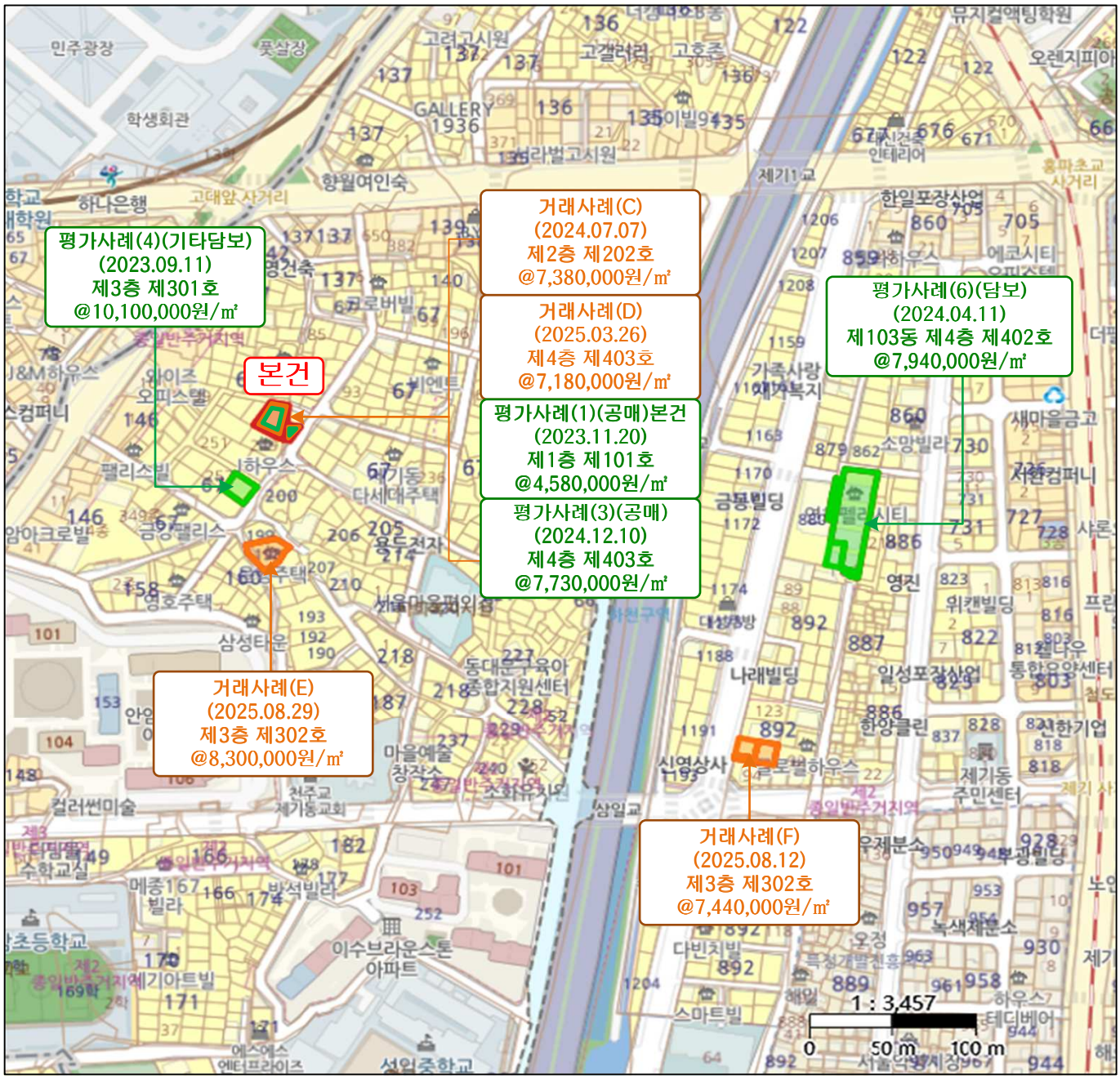


상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	서울특별시 동대문구 제기동 67-248외 1필지 제1층 제101호 외 3개호 [도로명주소: 서울특별시 동대문구 제기로4길 34]



상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	서울특별시 동대문구 제기동 67-248외 1필지 제1층 제101호 외 3개호 [도로명주소: 서울특별시 동대문구 제기로4길 34]



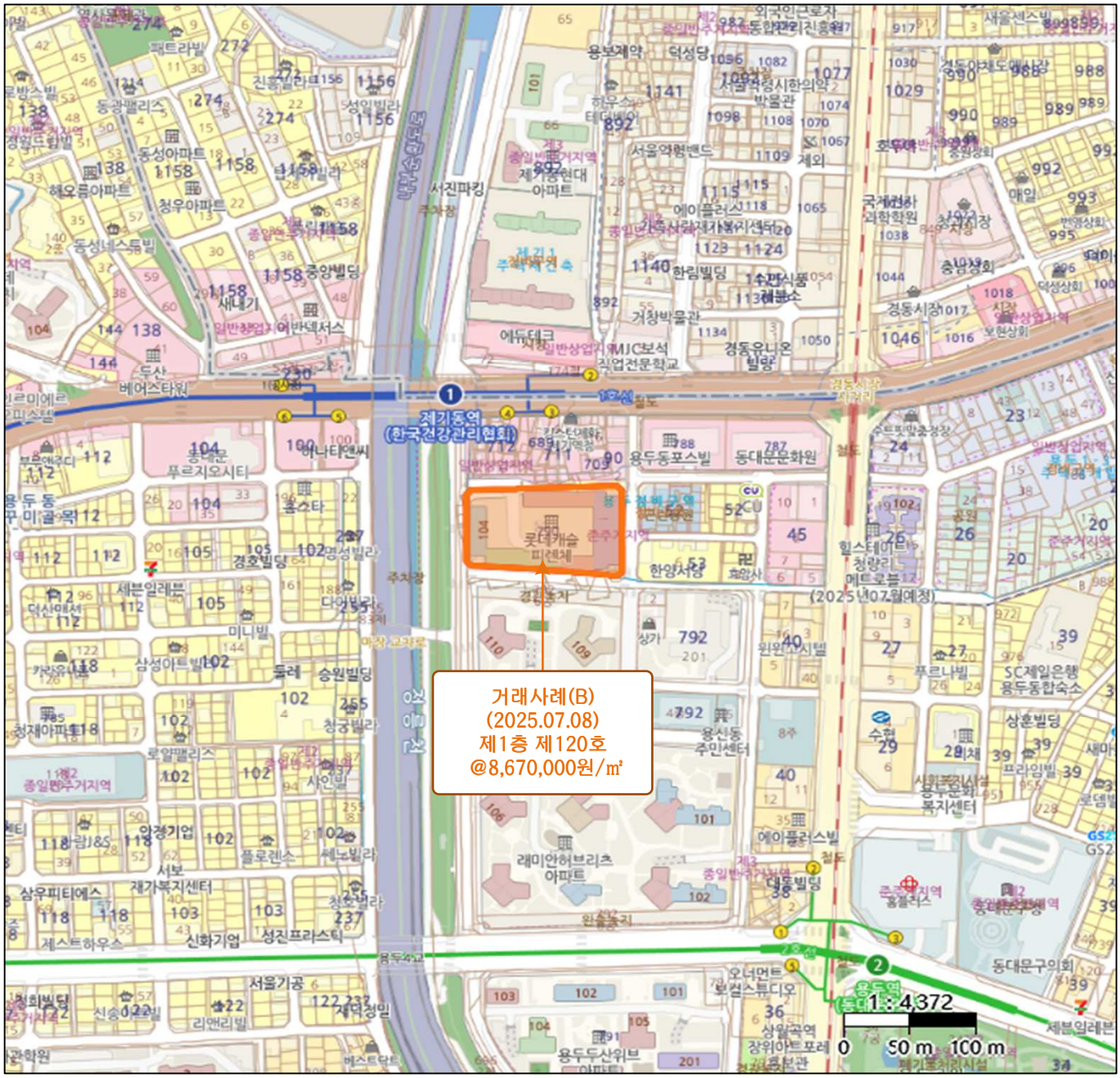
SID25-1016-002_0_B520000

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	서울특별시 동대문구 제기동 67-248외 1필지 제1층 제101호 외 3개호 [도로명주소: 서울특별시 동대문구 제기로4길 34]



SID25-1016-002_0_B520000

상 세 위 치 도

N

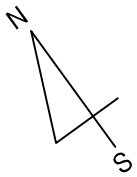
S

소 재 지	서울특별시 동대문구 제기동 67-248외 1필지 제1층 제101호 외 3개호 [도로명주소: 서울특별시 동대문구 제기로4길 34]

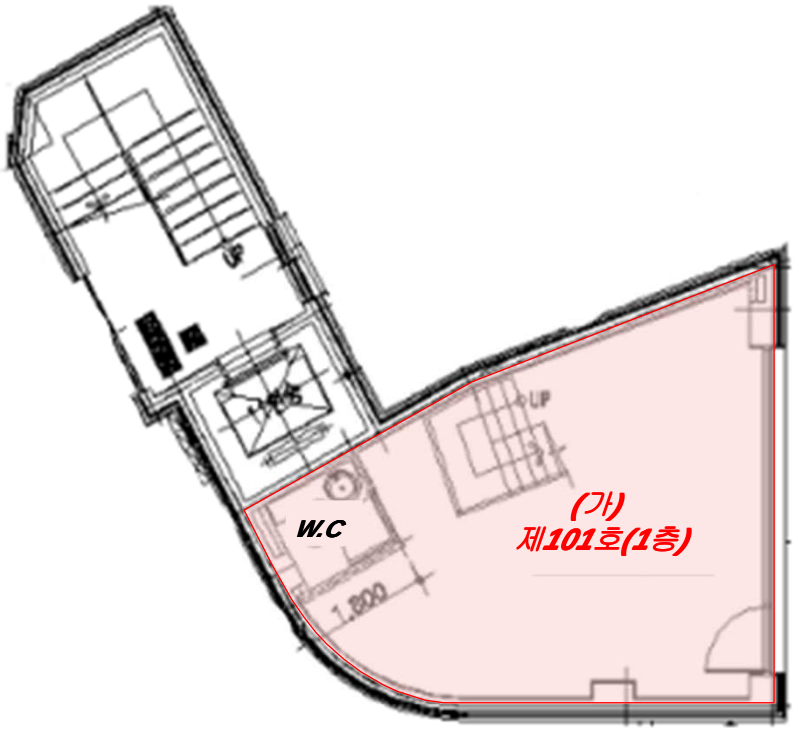


SID25-1016-002_0_B520000

건 물 개 황 도



No Scale



< 제1층 호별배치도 및 내부구조도>

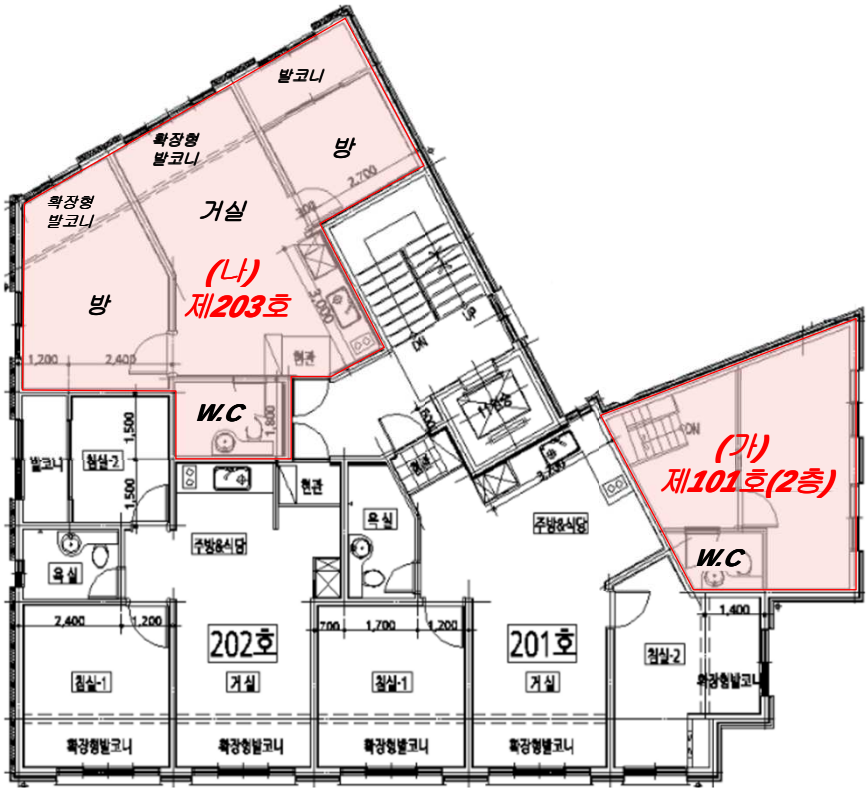
SID25-1016-002_0_B520000

건 물 개 황 도

N

S

No Scale



< 제2층 호별배치도 및 내부구조도>

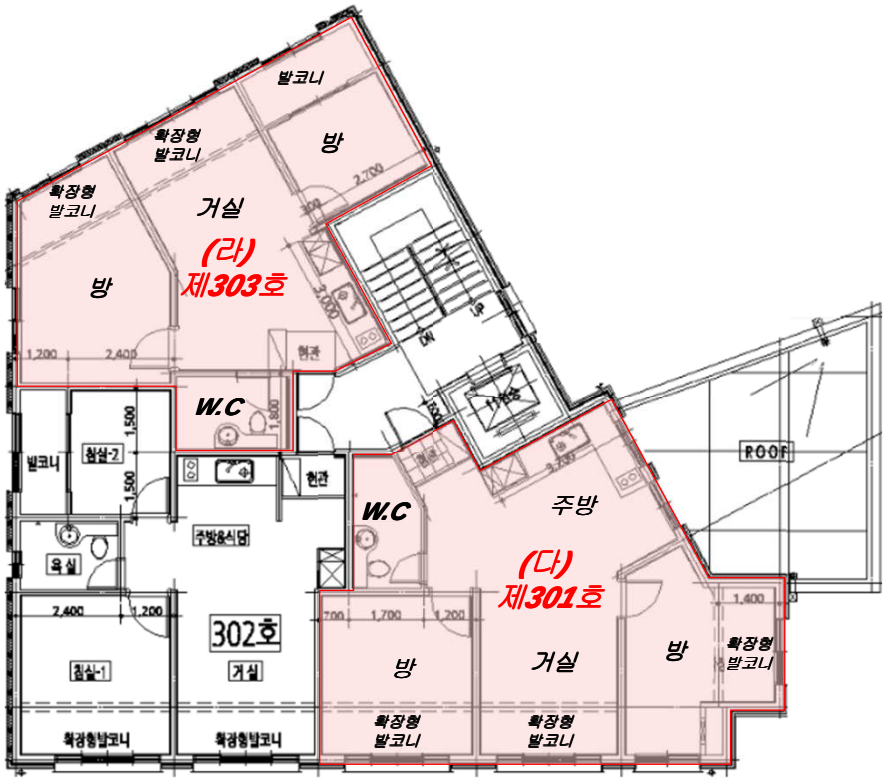
SID25-1016-002_0_B520000

건 물 개 황 도

N

S

No Scale



< 제3층 호별배치도 및 내부구조도>

< 임 대 상 황 >

임대 부분	임차인	보증금(원)	월임대료(원)	확인자 등 비고
본건 전체	-	-	-	임대 미상

사 진 용 지

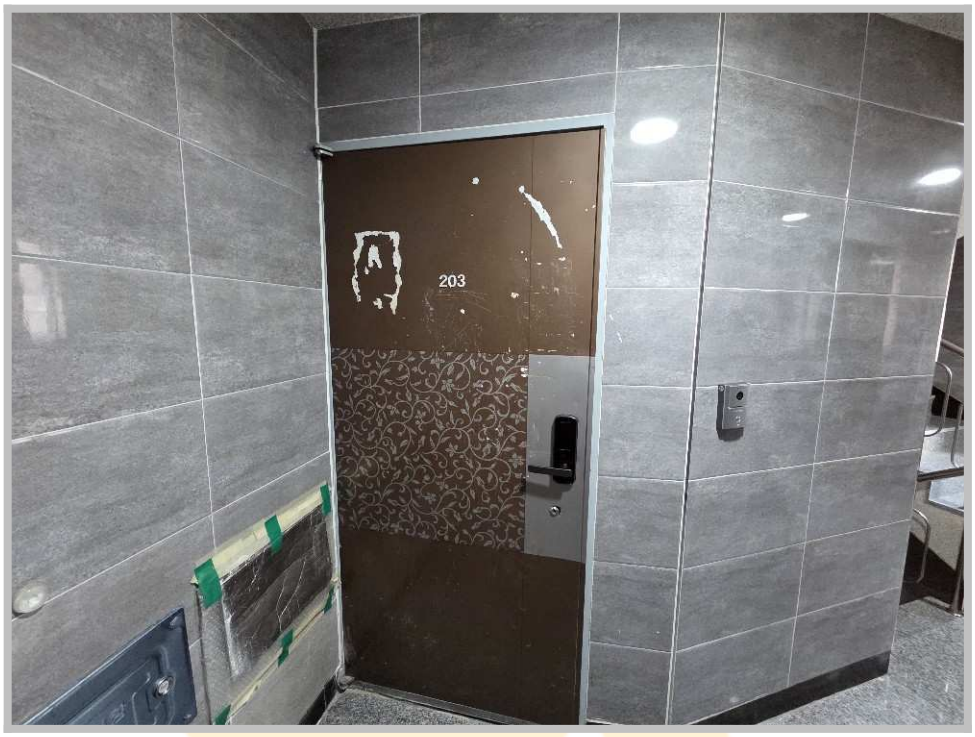


[본건 건물 전경]



[본건 기호(가) 출입문]

사 진 용 지

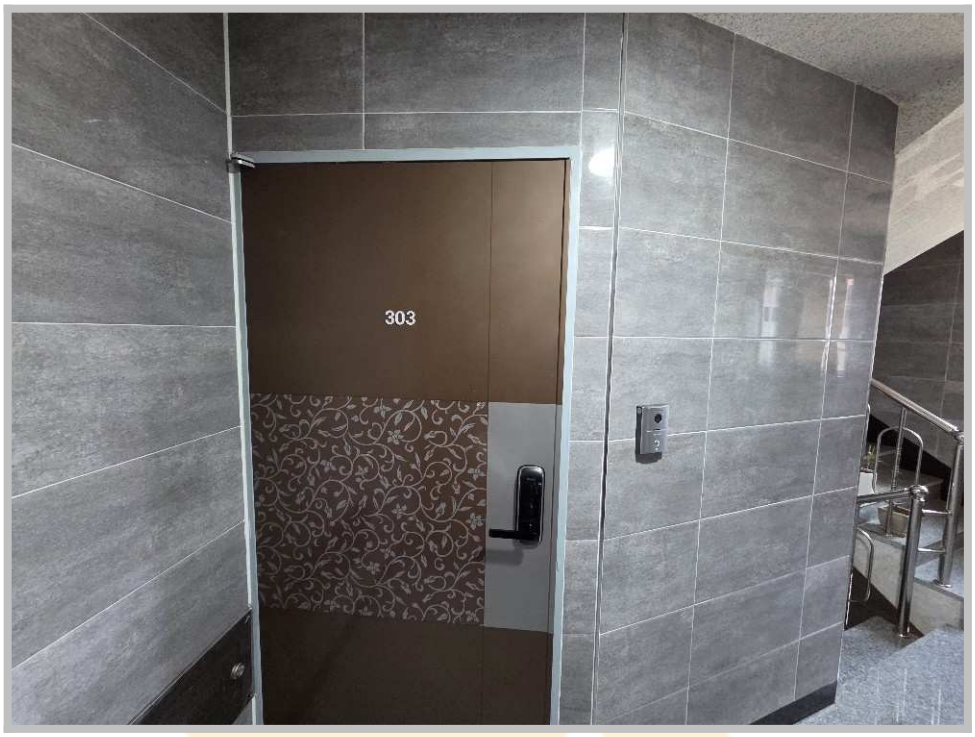


[본건 기호(나) 출입문 전경]



[본건 기호(다) 출입문 전경]

사 진 용 지



[본건 기호(라) 출입문 전경]



[주위환경]