

# 감정평가서

건명	백흥기 소유물건(2025타경2576) 서울시 동대문구 휘경동 333-5 소재
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민
감정서번호	삼우250801N2576

# 구분건물 감정평가표

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

감정평가사  
안홍삼

안홍삼



(인)

감정평가액	삼십일억구천삼백만원정(₩3,193,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	백흥기 (2025타경2576)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 건축물대장	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.02	2025.08.01 ~ 2025.08.02	2025.08.04		
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
	다세대주택	6개호수  이	다세대주택	6개호수  하  여	백	3,193,000,000
	합 계					₩3,193,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 평 가 의 견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울 동대문구 휘경동 333-5(도로명주소:동대문구 이문로 18(휘경동))에 소재하는 공동주택외 5층 501호, 10층1001호, 1002호, 1003호, 1004호, 1005호 (합 6개호수)로서, 서울북부지방법원 경매를 목적으로 시행하는 감정평가임.

### 2. 감정평가조건

본건은 별도의 감정평가조건은 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.08.02일로 함.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 의견

1) 금번평가하는 501호, 1001호, 1002호, 1003호, 1004호, 1005, 합 6개호수는 건축물대장상에 위반건축물로 표기되어있음.

(후첨 구분건물감정요항표 참조)

501호는 건축물대장상 학원으로 되어 있으나 현황은 주택으로 이용중임.

(11개 원룸으로 분리이용함.)

2)금번 평가대상 6개호수는 모두 "위반건축물"로 표기되어 있으며 관할구청의 위반에 따르는 과금이 발생할 수 있으나, 현황 이용상 전혀 지장이 없고 시설이용상 편리성도 감안하여 정상평가하였음.

3)본건 부동산의 사용, 수익, 처분 등 소유권의 이용과 관리상으로 보아 관할청과의 정상적인 정리가 요구됨.

# 평 가 의 견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 비교 검토하여 가액 (비준가액)을 산정함.

### 2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 동대문구 휘경동 333-5외 4필지				
도로명주소	서울특별시 동대문구 이문로 18(휘경동)				
건물명, 층, 호수	공동주택 외 5층 501호, 10층 1001, 1002, 1003, 1004, 1005호 (합6개호수)				
용도	공동주택외	사용승인일	2014.09.04		
	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
기호3.가 5층 501호	177.98	85.15	263.13	65.66	67.6
기호4.나 10층 1001호	13.6	6.5	20.1	5.02	67.6
기호5.다 10층 1002호	14.04	6.71	20.75	5.18	67.6
기호6.라 10층 1003호	18.68	8.94	27.62	6.89	67.6
기호7.마 10층 1004호	15.7	7.52	23.32	5.79	67.6
기호8.바 10층 1005호	21.9	10.47	32.37	8.08	67.6

<주> 5층 501호는 건축물대장상에 학원으로 되어 있으나, 현황은 주거용  
11개호수로 분리사용중임.(다세대 원룸)

# 평 가 의 견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료:국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 사용승인일
	휘경동	캠퍼스드림					2024. 12. 20
가		오피스텔	15층/	16.04	4.28	208,000	
	336-5	다세대	1512호				미상
	휘경동	캠퍼스드림					2025. 06. 05
나		오피스텔	14층/	16.04	4.28	201,000	
	336-5	다세대	1406호				미상

(2) 거래사례의 선정

근접 건물 중 평가대상물건과 유사한 거래사례 "가"를 선정하여 검토함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 "서울 연립주택 매매가격 지수" 를 활용하여 시점수정함.(다세대주택 적용)

(시점수정치 산출)

연립다세대

지역 : 서울특별시(24. 12. 20~25. 08. 02)

거래시점 : 2024. 12. 20, 2024년 11월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025. 08. 02, 2025년 07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 06월 지수를 적용함

2024. 12. 20 매매 가격지수 (적용:2024년 11월) : 99.6

2025. 08. 02 매매 가격지수 (적용:2025년 06월) : 100.6

시점수정치 :  $100.6/99.6 \approx 1.01004$

# 평 가 의 견

6. 가치형성요인비교  
(기호3.가 501호:11개 원룸으로 분리사용)

조건	구분	격차율		비고
	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건			인근지 내에 소재하며 대등함.
	접근조건			
	환경조건	1.00	1.00	
	획지조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태 등			사례대비 설계, 시공상태 감안. (다세대로 변경이용함.)
	노후도	1.00	0.90	
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이			사례대비 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소	1.00	1.00	
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		0.90		1.00 x 0.90 x 1.00

# 평 가 의 견

(기호4.나:10층 1001호,기호5.다:1002호,기호6.라:1003호,기호7.마:1004호,  
기호8.바:1005호) 5개호수

	구분	격차율		비고
	조건	사례	대상	
	세항목			
	가로조건			
	접근조건			
외부요인	환경조건	1.00	1.00	인근지 내에 소재하며 대등함.
	획지조건			
	기타조건			
	설계, 설비, 시공상태 등			
건물요인	노후도	1.00	1.00	사례대비 유사함.
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
	층별, 위치별 차이			
개별적 요인	베란다의 유무 및 면적의 대소	1.00	1.00	사례대비 대등함.
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	누 계		1.00	1.00 x 1.00  x 1.00

# 평 가 의 견

7. 비준가격

(대상호)						
거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교		비준가격
기호3.가 5층 501호 208,000	1.00	1.01004	0.90	177.98 /16.04	≒	2,100,000,000
기호4.나 10층1001호 208,000	1.00	1.01004	1.00	13.6 /16.04	≒	178,000,000
기호5.다 10층1002호 208,000	1.00	1.01004	1.00	14.04 /16.04	≒	178,000,000
기호6.라 10층1003호 208,000	1.00	1.01004	1.00	18.68 /16.04	≒	244,000,000
기호7.마 10층1004호 208,000	1.00	1.01004	1.00	15.7 /16.04	≒	206,000,000
기호8.바 10층1005호 208,000	1.00	1.01004	1.00	21.9 /16.04	≒	287,000,000

(합6개호수:₩3,193,000,000)

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준(지상층 기준)은 ㎡당  
12,000,000원~13,000,000원 내외 수준임.

# 평 가 의 견

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
(1)							2025.01.20
휘경동 333-5	다세대주택	11층/ 1102호	14.04	5.18	경매	165,000	2014.09.04
(2)	회기역						2022.05.03
휘경동 336-7	에스메이트 오피스텔	11층/ 1106호	18.34	4.92	담보	225,000	2022.04.19

3. 서울지역 다세대주택 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원: 서울북부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.07.01~2025.06.30	77.8
1개월 평균	2025.06.01~2025.06.30	73.3

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

기호3.가 5층 501호 : ₩2,100,000,000  
 기호4.나 10층 1001호 : ₩178,000,000  
 기호5.다 10층 1002호 : ₩178,000,000  
 기호6.라 10층 1003호 : ₩244,000,000  
 기호7.마 10층 1004호 : ₩206,000,000  
 기호8.바 10층 1005호 : ₩287,000,000

-----  
 합 6개호수 : ₩3,193,000,000

# 평 가 의 견

## 2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울 다세대주택 매매 가격지수, 경매 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가액"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 평가명세표

소 재 지	서울특별시 동대문구 휘경동 333-5 5층 501호외					
건 물 명	백흥기 소유물건(2025타경2576)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	서울특별시 동대문구 휘경동 333-5  [도로명주소:서울특별시 동대문구 이문로 18(휘경동)]  철근콘크리트구조 평스라브지붕 15층 공동주택(도시형생활주택) 및 제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설 및 교육연구시설 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층  (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 서울특별시 동대문구 휘경동 333-5 2. 동 소 333-7					
		주차장	311			
		주차장	132			

# 평가명세표

소 재 지	서울특별시 동대문구 휘경동 333-5 5층 501호외					
건 물 명	백흥기 소유물건(2025타경2576)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
3. 가	3.동 소 333-8	주차장	29		2,100,000,000	비준가액 주거용 11개 호수로 분리이용 (다세대 원룸)
	4.동 소 333-12	주차장	224			
	5.동 소 335-35 (내) 전유부분의 건물의 표시: 5층501호 철근콘크리트구조	주차장	40			
	1.2.3.4.5.소유권		177.98	177.98		
			65.66			
			736x-----	65.66		
			736			
				토지·건물	<b>배분내역</b>	
				토 지 :	1,260,000,000	
				건 물 :	840,000,000	
4. 나	4.동 소 333-12	주차장	224		178,000,000	비준가액
	5.동 소 335-35 (내) 전유부분의 건물의 표시: 10층1001호 철근콘크리트구조	주차장	40			
	1.2.3.4.5.소유권		13.6	13.6		
			5.02			
			736x-----	5.02		
			736			
				토지·건물	<b>배분내역</b>	
				토 지 :	106,800,000	
				건 물 :	71,200,000	
5. 다	5.동 소 333-12	주차장	29		178,000,000	비준가액
	6.동 소 333-12	주차장	224			
	7.동 소 335-35 (내) 전유부분의 건물의 표시: 10층1002호 철근콘크리트구조	주차장	40			
	1.2.3.4.5.소유권		14.04	14.04		

# 평가명세표

소 재 지	서울특별시 동대문구 휘경동 333-5 5층 501호외						
건 물 명	백흥기 소유물건(2025타경2576)						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
6. 라	1.2.3.4.5.소유권  (내) 전유부분의 건물의 표시: 10층1003호 철근콘크리트구조		5.18	5.18	<b>배분내역</b>		
			736x----				토지·건물 토 지 : 106,800,000 건 물 : 71,200,000
			736				
			18.68				
7. 마	1.2.3.4.5.소유권  (내) 전유부분의 건물의 표시: 10층1004호 철근콘크리트구조		6.89	6.89	<b>배분내역</b>		
			736x----				토지·건물 토 지 : 146,400,000 건 물 : 97,600,000
			736				
			15.7				
	1.2.3.4.5.소유권		5.79	5.79	<b>배분내역</b>		
			736x----				토지·건물 토 지 : 123,600,000 건 물 : 82,400,000
			736				

# 평가명세표

소 재 지	서울특별시 동대문구 휘경동 333-5 5층 501호외					
건 물 명	백흥기 소유물건(2025타경2576)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
8. 바	(내) 전유부분의 건물의 표시: 10층1005호 철근콘크리트구조		21.9	21.9	287,000,000	비준가액
	1.2.3.4.5.소유권		8.08 736x---- 736	8.08	배분내역 토 지 : 172,200,000 건 물 : 114,800,000	
<b>합 계</b>					<b>₩3,193,000,000.-</b>	
		이	하	여	백	

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 동대문구 휘경동 소재 전철역(회기역) 서측 인근에 위치함.  
 주위는 접면도로 등에 따라 용도복합건물, 상업용 혹은 업무용 건물, 각종 주거용 건물, 주상용 건물, 공공시설, 학교, 공원 및 각종 근린생활시설 등이 소재하고 있어  
 제반주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장 및 전철역이 소재하여  
 제반교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 15층건물 내 5층 501호 1개호, 10층 1001호, 1002호, 1003호, 1004호, 1005호 5개호(합6개호수)로서  
 외벽:외장석재마감 등.  
 내벽:벽지 및 타일마감 등.  
 창호:샷시창호임.

## (4) 이용상태

2014.09.04일자로 사용승인되고,  
 본건 501호는 건축물대장상 학원으로 되어 있으나 현황은 주택으로 이용중임.  
 (11개 원룸으로 분리사용함)  
 10층 1001호~1005호는 합 5개호수는 다세대주택으로 이용중임.

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 기계식 주차설비, 소방설비 등을 갖추었음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 5필 일단의 대체로 부정형의 토지로서 주상복합건물의 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건은 북서측으로 광로수준, 남서측 및 남동측으로 세로 수준의 포장도로에 접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

<동대문구 휘경동 333-5소재>

도시지역, 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합)  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
대공방어협조구역(해발 134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>  
건축선(세부사항 건축과 문의)

<동대문구 휘경동 333-7소재>

도시지역, 제2종일반주거지역  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
대공방어협조구역(해발 134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>

<동대문구 휘경동 333-8소재>

도시지역, 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합)  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

대공방어협조구역(해발 134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>  
 건축선(세부사항 건축과 문의)

<동대문구 휘경동 333-12소재>  
 도시지역, 제2종일반주거지역  
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 대공방어협조구역(해발 134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>

<동대문구 휘경동 335-35소재>  
 도시지역, 제2종일반주거지역  
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 대공방어협조구역(해발 134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

본건 501호는 건축물대장상 학원으로 되어 있으나 현황은 주택으로 이용중임.  
 10층 1001호~1005호 합 5개호수는 다세대주택으로 이용중임.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

금번평가하는 501호, 1001호, 1002호, 1003호, 1004호, 1005, 합 6개호수는  
 건축물대장상에 위반건축물로 표기되어있음.

5층 501호  
 2024.09.04 위반건축물표시:건축과-21532(2024.09.04)호에 의함.  
 [위반내용:지상5층 학원을 주택으로 무단용도변경]

## 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

2025.04.24 위반건축물표시:건축과-10331(2025.04.23)호에 의함.  
위반내용:[지상5층]무단용도변경(화장실->주택)21.03㎡

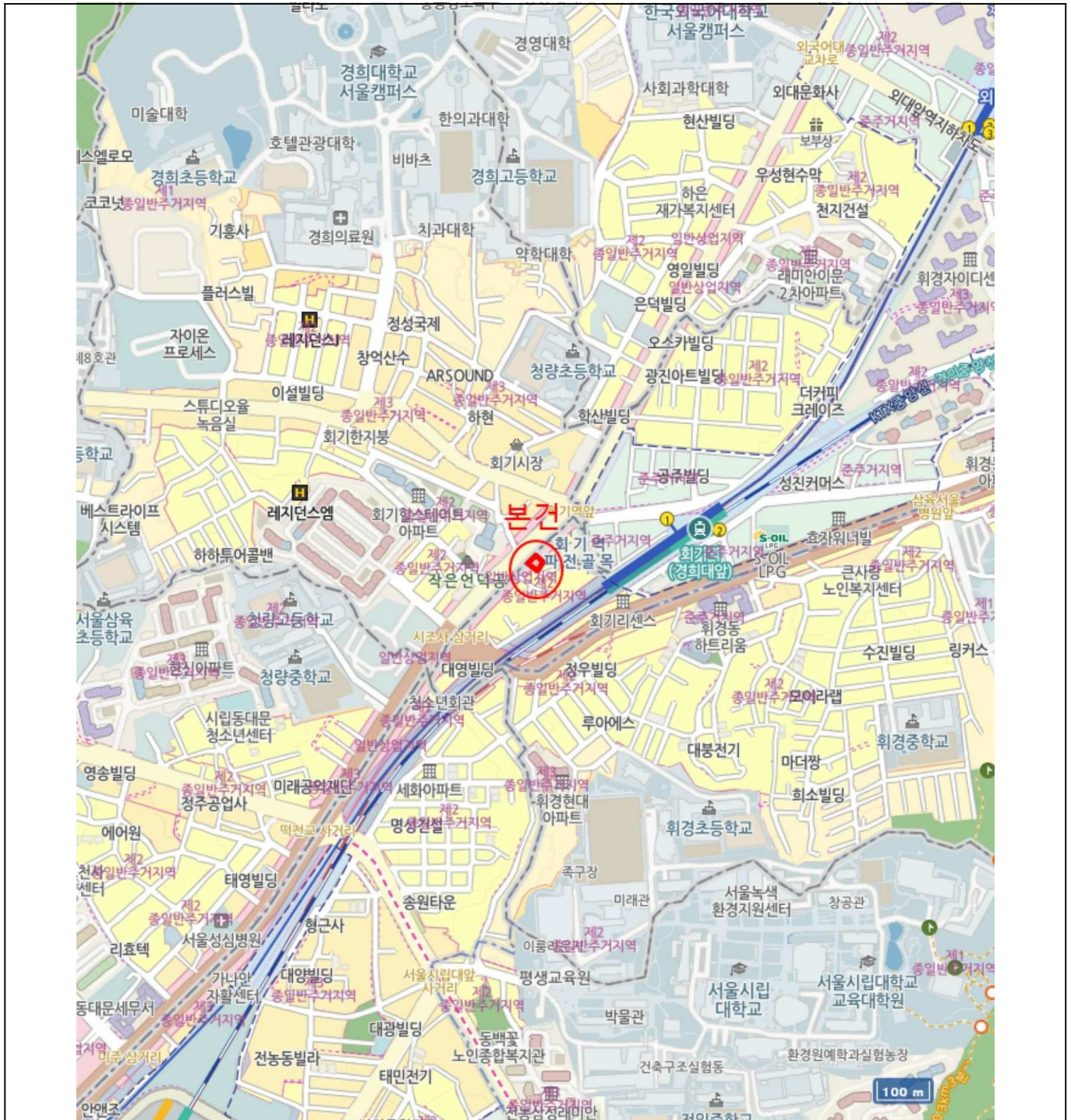
10층 1001호,1002호,1003호,1004호,1005호 공히  
2025.04.24 위반건축물표시:건축과-10331(2025.04.23)호에 의함.  
위반내용[지상10층]무단용도변경(복도->주택) 5.42㎡

# 광역위치도



소재지

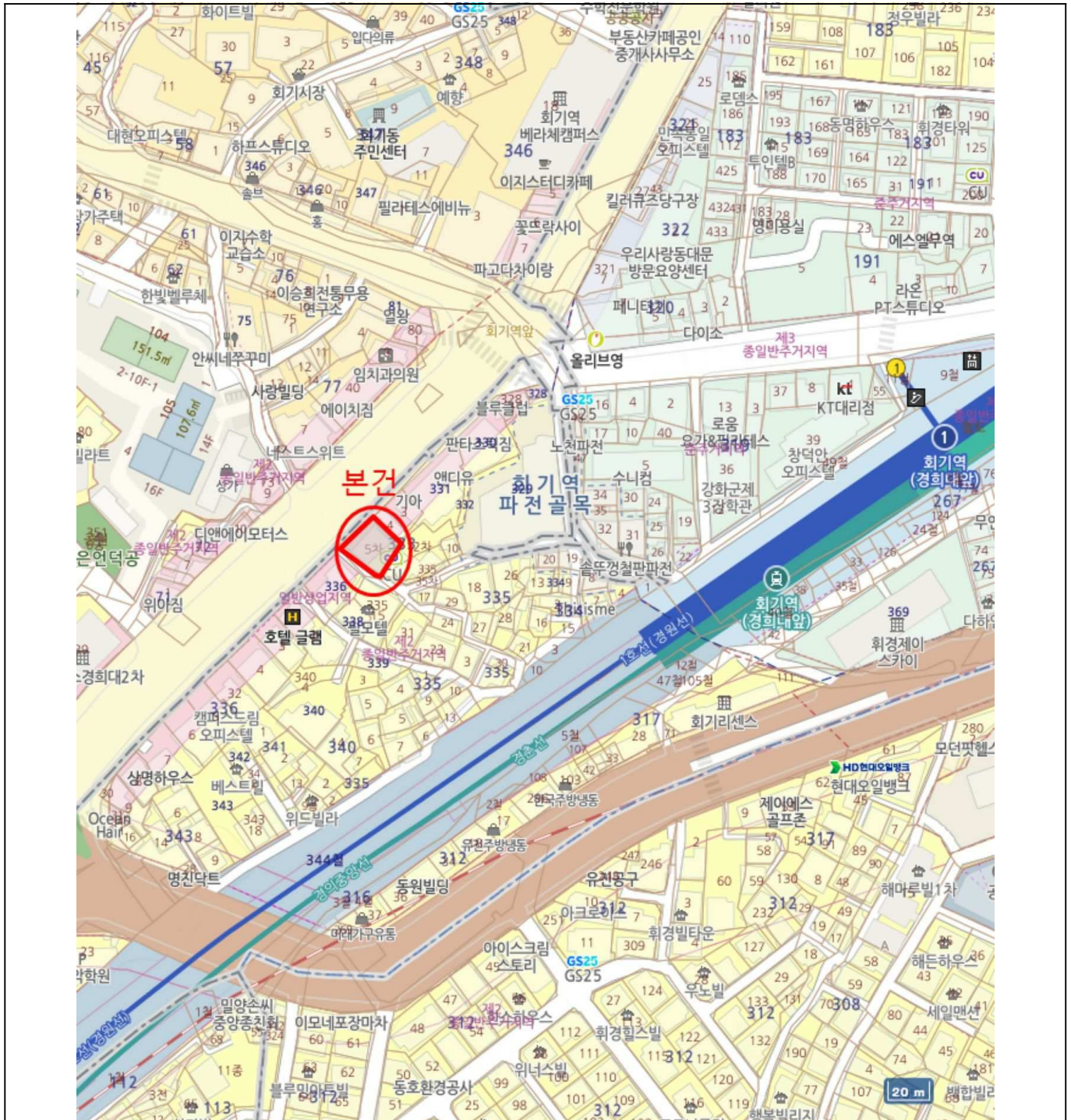
서울특별시 동대문구 휘경동 333-5 5층 501호외



# 위치도



소재지 서울특별시 동대문구 휘경동 333-5 5층 501호외



# 위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 동대문구 휘경동 333-5 5층 501호외
------------	-------------------------------



# 내부구조도

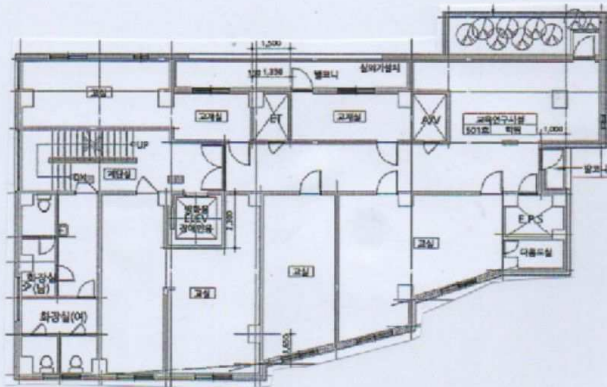


소재지

서울특별시 동대문구 휘경동 333-5 5층 501호외

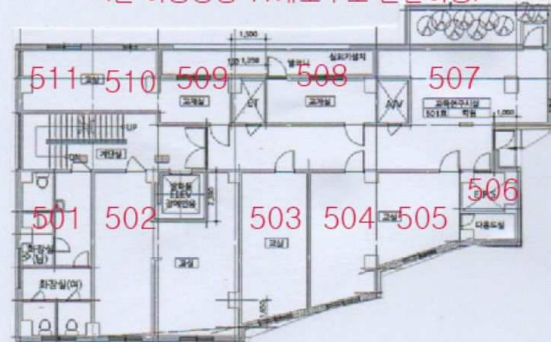
<공부상 5층 호별배치 및 이용상황>

<공부상:학원>



<현황 5층 호별배치 및 이용상황>

<현 이용상황 11개호수로 분할이용>



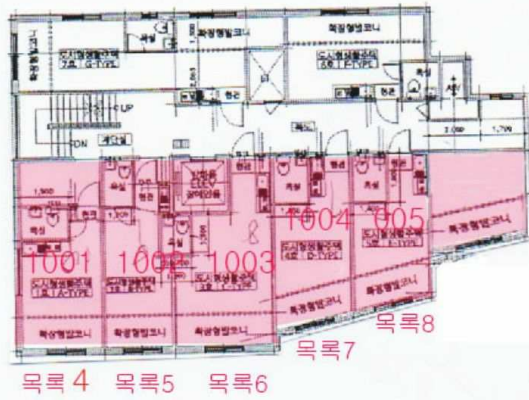
# 내부구조도



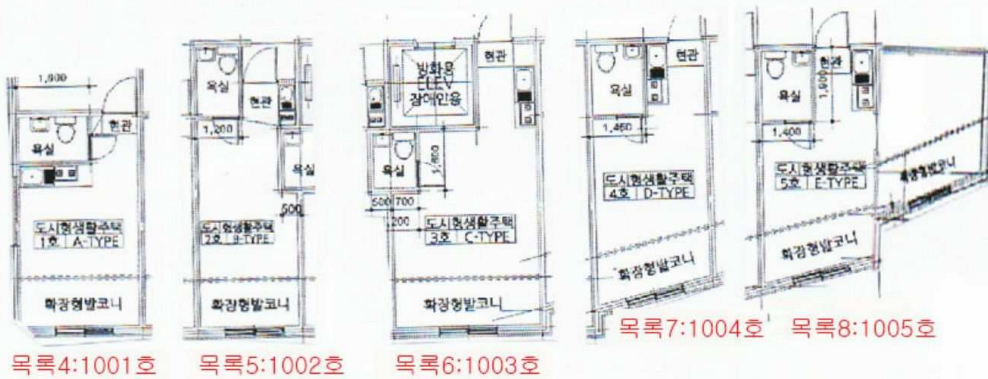
## 소재지

서울특별시 동대문구 휘경동 333-5 5층 501호외

<0층 호별배치도>



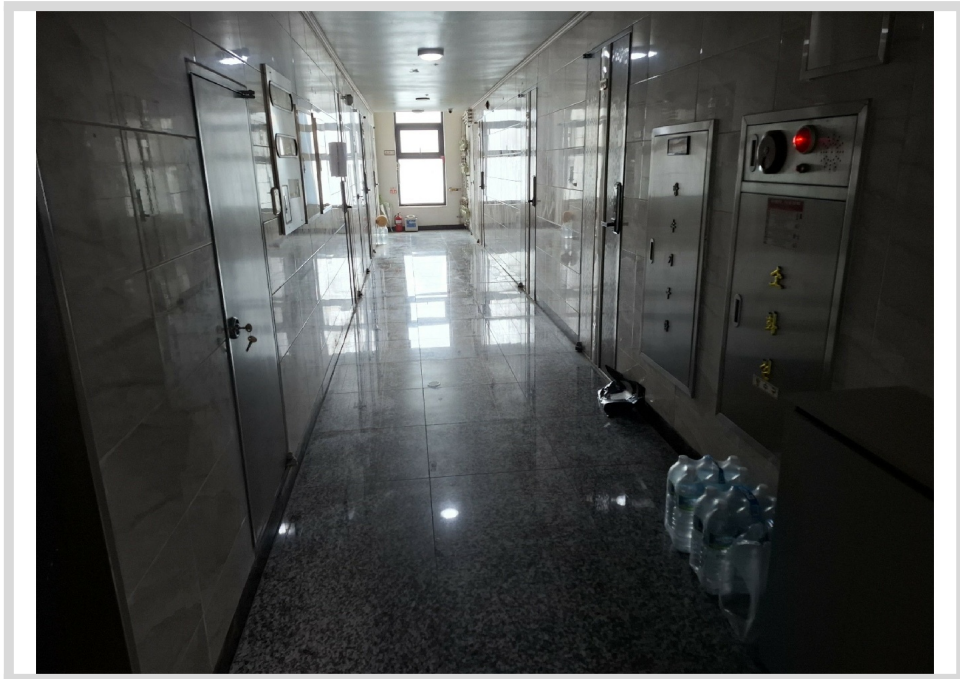
<호별 내부구조도>



<주> 본 내부구조도는 건축물대장상 현황도면을 기준하여 표시하였는 바, 실제와는 다소 차이가 있을수 있습니다.





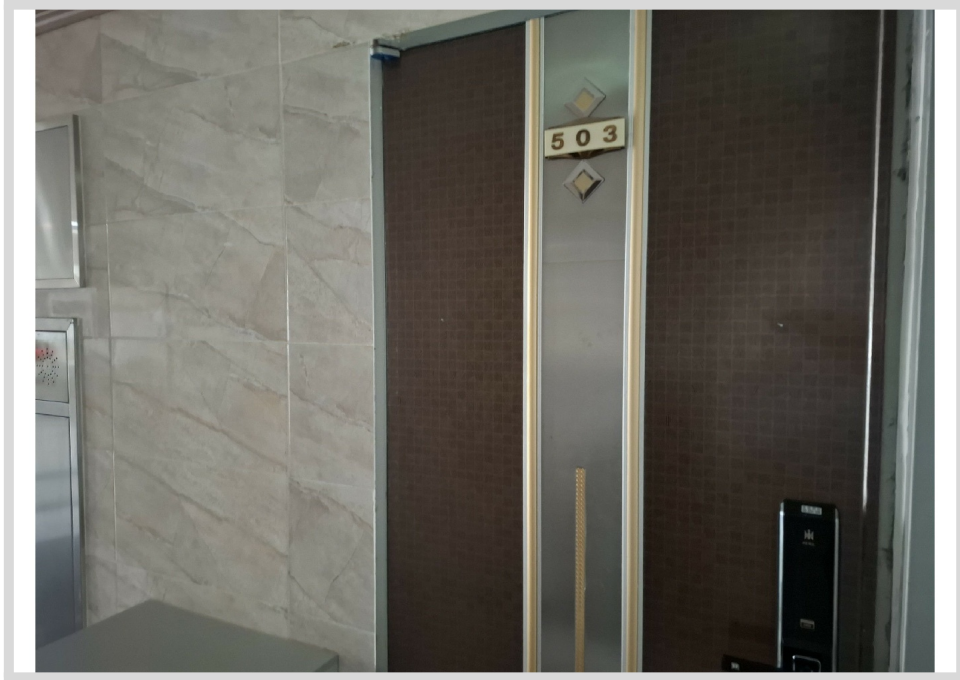




501



502



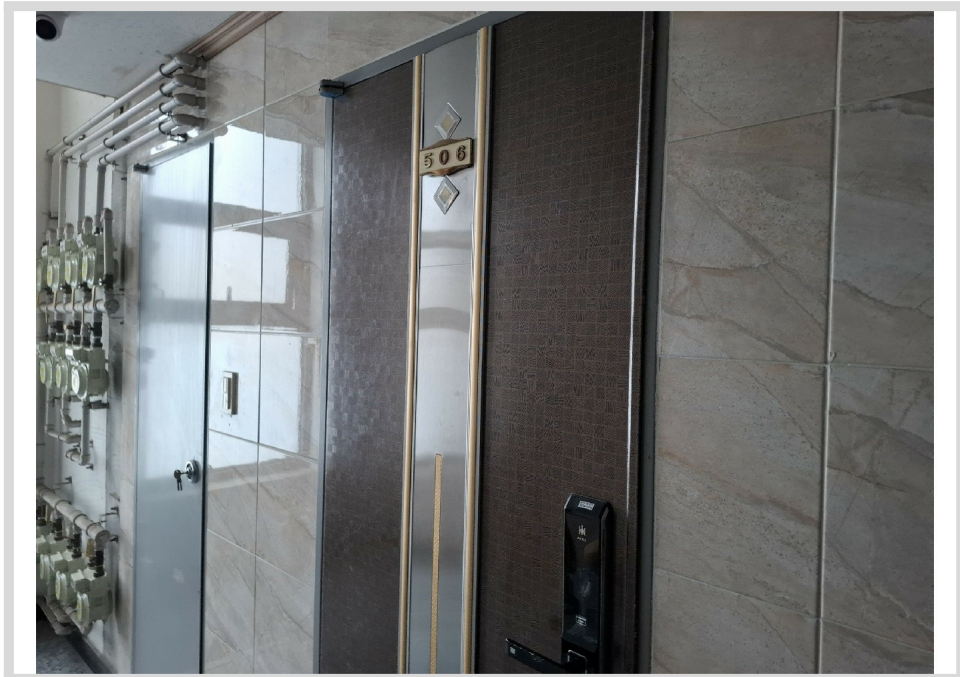
503



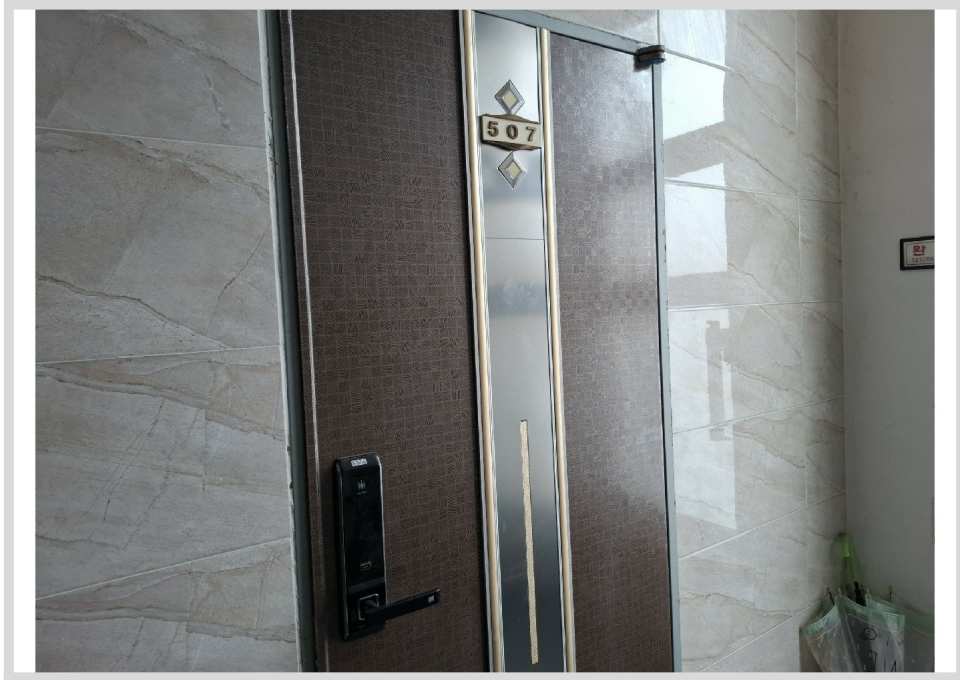
504



505



506



507



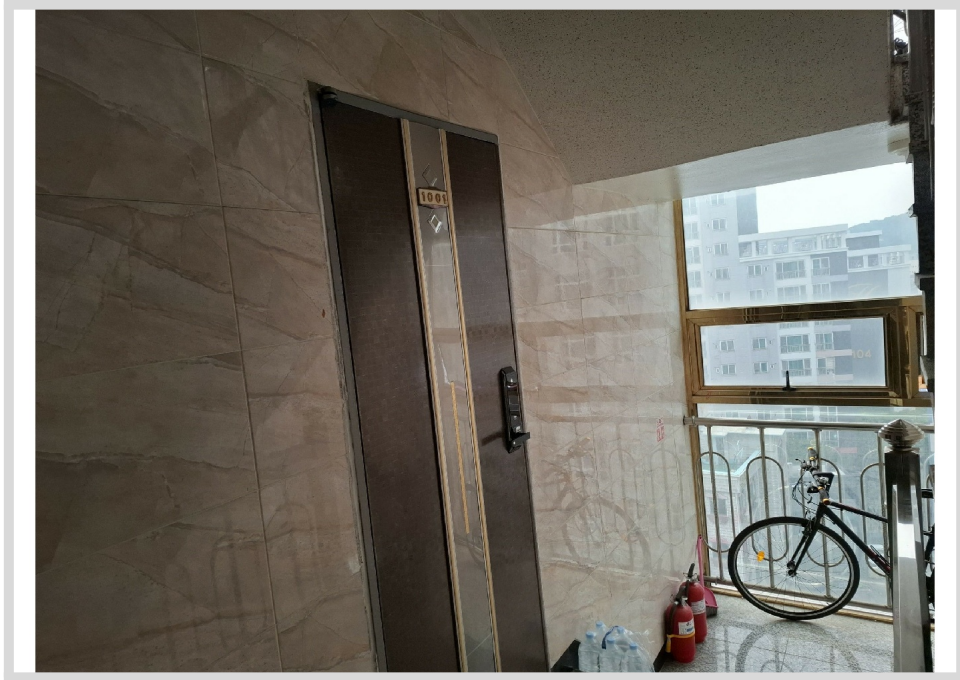
508 . 509



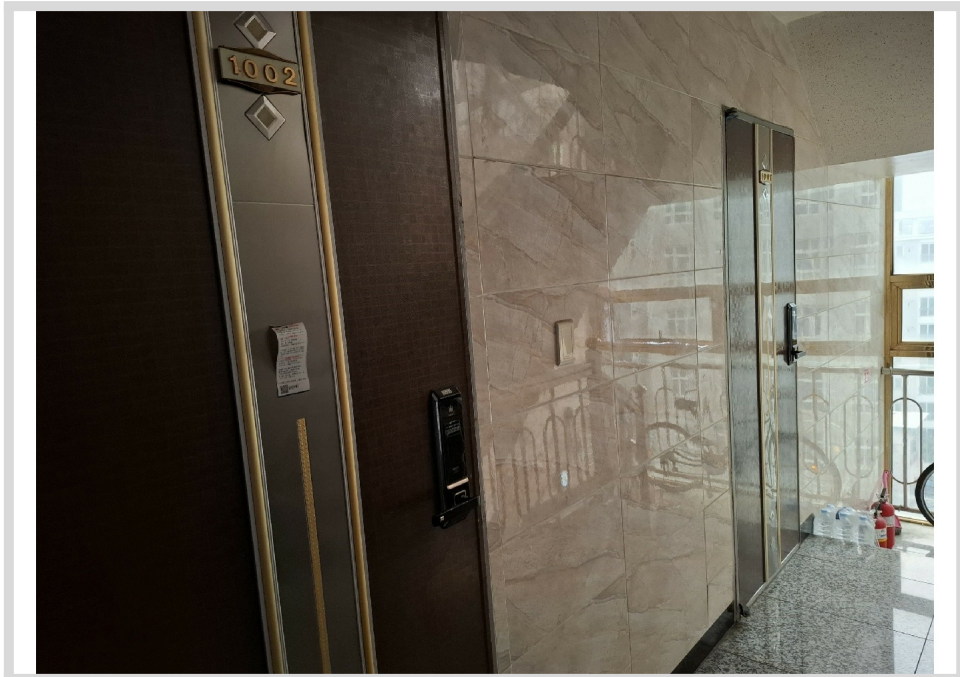
510



511 ( 11 )



10 1001



1002



1003



1004



1005



10



1 ( )

