

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최경숙 소유물건(2025타경12904)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 박영민

감정평가서번호: JK25071635

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.

감정평가사사무소 준경

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 경 아

감정평가액	오억팔천오백삼십삼만팔천원정 (₩585,338,000.-)						
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민		감정평가목적	법원경매			
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매5계			
소유자 (대상업체명)	최경숙 (2025타경12904)		기준가치	시장가치			
			감정평가 조건	-			
목 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일		
			2025.07.25	2025.07.16 ~ 2025.07.25	2025.07.25		
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	
	토지	106	토지	106	5,380,000	570,280,000	
	건물	74.34	건물	74.34	-	14,868,000	
	<제시외 건물>	(4.08)	<제시외 건물>	(4.08)	-	190,000	
합 계					₩585,338,000		
감정평가액의 산출근거 및 결정의견							
" 별 지 참 조 "							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 동대문구 청량리동 소재 “홍릉초등학교” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서 서울북부지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

기호	구분	소재지	전체면적(㎡)		용도지역/구조	지목 및 이용상황	사용승인일	비고
1	건물	서울특별시 동대문구 회기동 103-208 위 지상	단층	74.34	세멘부록조 세멘기와지붕 단층	주택	1985.06.29	-
2	토지	서울특별시 동대문구 회기동 103-208	106		제1종 일반주거지역	대	-	-

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 07월 25일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 07월 16일 ~ 2025년 07월 25일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준가치 및 감정평가조건

- 1) 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.
- 2) 별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

1) 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

2) 토지

(1) 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

(2) 토지의 감정평가방법

가) 공시지가기준법

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 시산가액 조정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

3) 건물

(1) 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

(2) 건물의 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 감가수정

감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법인 정액법을 적용하였으며, 건물의 실제 경과연수, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

다) 건물시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등의 제반관련 공부에 의하였음.
- 2) 본건은 지적도상 맹지이나, 남측으로 인접필지 “회기동 103-218”을 통해 도로에 접하고 있으니 경매 입찰시 재확인하시기 바람.
- 3) 본건 건물에 소유자 미상의 제시외건물(㉠)이 소재하여, 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적은 개략적인 실측과 원거리 외부관찰 및 목측에 의하였으며, 감가수정은 현상 및 관리 상태 등을 감안하여 관찰감가 하였음.
- 4) 본건은 방문하였으나 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 정확한 내부확인이 불가능하여 외부관찰 및 주변 탐문, 본건 평가사례 등에 의해 작성되었으며, 내부구조도가 실제 내부구조도와 상이할 수 있는바 경매 입찰 시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지가격의 산출근거

[가] 공시지가기준법 기준

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 고려하고, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용 상황, 기타 가격형성상의 제요인과 인근지역 내 유사토지의 평가사례 등을 종합적으로 참작하여 대상토지의 가격을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

2. 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 근거하여 평가대상토지와 당해 또는 인근지역에 위치한 표준지공시지가 중에서 용도지역, 이용상황, 지목 및 주위환경 등이 같거나 유사하며 지리적으로 근접한 표준지로 표준지(A)를 선정함.

(공시기준일: 2025.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	회기동 102-33	142	대	단독주택	1종일주	세로(가)	사다리 완경사	3,310,000

3. 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하되, 2025년 07월의 지가변동률이 미고시된 바, 2025년 06월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2025.01.01 ~ 2025.07.25 동대문구 주거지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.06.30	1.366	2025년 06월 누적변동률
2025.06.01 ~ 2025.06.30	0.247	2025년 06월 변동률
2025.01.01 ~ 2025.07.25	1.575 (1.01575)	$(1 + 0.01366) * (1 + 0.00247 * 25/30) \approx 1.01575$

4. 지역요인

본건은 비교표준지와 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 동일함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	0.92	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등의 가로조건에서 열세함.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 국민학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성		
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 협오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.95	본건은 비교표준지 대비 접면너비 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함.
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함.
		기타		
격차율 소계			0.874	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538), 대법원 판례(98두6067, 92누16300) 등의 취지에 따라 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근 지역 또는 동일수급권내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 거래사례

(출처: KAIS, 등기사항전부증명서)

기 호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래가격(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
		건물		이용상황			사용승인일	
가	회기동 ○-○	대	122	1종일주	890,000,000	5,721,520	2025.03.12	
		건물	172.95	단독주택			2012.03.02	
		건물: 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 3층. 토지단가: $\{890,000,000 - (1,500,000 \times 37 \div 50 \times 172.95)\} \div 122 \approx 5,721,520$						
나	회기동 ○-○	대	142	1종일주	840,000,000	5,762,480	2025.04.17	
		건물	181.06	단독주택			1970.11.02	
		건물: 연와조 철근콘크리트지붕 2층.(관찰감가) 토지단가: $\{840,000,000 - (1,200,000 \times 5 \div 50 \times 181.06)\} \div 142 \approx 5,762,480$						
다	회기동 ○-○	대	122	1종일주	778,000,000	5,616,037	2023.06.14	
		건물	175.84	단독주택			1994.09.27	
		건물: 연와조 철근콘크리트지붕 2층. 토지단가: $\{778,000,000 - (1,200,000 \times 22 \div 50 \times 175.84)\} \div 122 \approx 5,616,037$						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 평가사례

(출처: 협회 감정평가정보)

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
				이용상황				
ㄱ	회기동 O-O	대	177.62	1종일주	5,380,000	경매	2024.09.22	
				단독주택				
ㄴ	회기동 O-O	대	177	1종일주	6,160,000	담보	2024.01.15	
				단독주택				
ㄷ	회기동 O-O	대	38	1종일주	6,900,000	경매	2024.01.29	
				단독주택				

(3) 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\frac{\text{사례 기준 비교표준지 가격}}{\text{표준지공시지가 기준가격}} = \frac{\text{사례} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(4) 사례 선정

상기 사례 중 인근에 위치하며 본건과 비교가능성이 있고 적정 시세를 잘 반영하고 있다고 판단되는 사례로 거래사례(가)를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치

① 표준지(A)/거래사례(가)

구 분	사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	가격 (원/㎡)	보정치 산정	보정치 결정
	공시지가(원/㎡)							
사례 기준 비교표준지가격	5,721,520	1.000	1.01088	1.000	1.069	6,182,850	1.839	1.83
표준지공시지가 기준가격	3,310,000	1.000	1.01575	-	-	3,362,133		

※ 1.사정보정 : 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

※ 2.시점수정(동대문구 주거지역기준 2025.03.12.~2025.07.25): 지가변동률

※ 3.지역요인 : 대등함.(1.000)

※ 4.개별요인비교

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1.08	1.01	1.00	0.98	1.00	1.00	1.069

표준지는 사례대비 형상 등의 획지조건에서 열세하나, 가로의 계통 및 연속성 등의 가로조건, 교통 편의시설과의 접근성 등의 접근조건에서 우세하여 전체적인 개별요인은 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 유사토지의 지가수준

본건 인근 본건과 유사한 토지의 가격수준은 위치, 이용상황, 도로의 폭, 상태 및 접근성 등에 따라 다소 차이는 있으나 약 4,000,000 ~ 6,000,000원/㎡ 정도로 조사되었음.

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 유사 토지의 정상적인 지가수준, 인근지역 및 동일 수급권내 유사지역의 거래사례, 평가선례 및 지가동향 등을 종합적으로 고려하되, 평가목적에 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 상향 보정함.

비교표준지	사례	그 밖의 요인 보정치
A	거래사례(가)	1.83

7. 토지단가의 결정

기호	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	3,310,000	1.01575	1.000	0.874	1.83	5,377,462	5,380,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[나] 거래사례기준법 기준

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

(출처: KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	토지	면적(m ²)	용도지역	거래가격(원)	토지단가 (원/m ²)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
나	회기동 O-O	대	142	1종일주	840,000,000	5,762,480	2025.04.17
		건물	181.06	단독주택			1970.11.02

평가대상토지와 용도지역, 지목, 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사하며 지리적으로 근접하고 비교적 최근에 거래된 사례로 거래사례(나)를 선정함.

3. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자간의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

거래사례와 동일지역의 지가변동률로 국토교통부장관이 조사·발표하는 용도지역 지가변동률을 적용하되, 2025년 07월의 지가변동률이 미고시 된 바, 2025년 06월 지가변동률을 연장 적용함.

(동대문구 주거지역)

기 간	변동률(%)
2025.04.17 ~ 2025.07.25	0.821 (1.00821)

5. 지역요인

본건은 거래사례와 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 동일함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	0.98	본건은 거래사례 대비 계통 및 연속성 등의 가로조건에서 열세함.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 거래사례와 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원,국민학교,공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등	일조,통풍등	1.00	본건은 거래사례와 대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성		
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오스처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부지, 삼각지 자루형획지	0.95	본건은 거래사례 대비 형상, 접면너비 등의 획지조건은 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지,3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등 기타규제 (입체이용제한등)	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함.
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함.
		기타		
격차율 소계			0.931	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지단가의 결정

기호	거래사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	5,762,480	1.000	1.00821	1.000	0.931	5,408,914	5,410,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[다] 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 시산가액

기호	전체면적(m ²)	공시지가기준법 적용단가(원/m ²)	거래사례기준법 적용단가(원/m ²)
2	106	5,380,000	5,410,000

2. 시산가액의 결정 및 결정의견

공시지가기준법에 따른 시산가액은 거래사례비교법에 따른 시산가액의 범주 내에 속하고 있으며, 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단되는바, 평가목적 등을 고려하여 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.

기호	전체면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
2	106	5,380,000	570,280,000	
합 계			570,280,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가격의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 따라 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리 상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

2. 대상건물의 개요

구분	구조	면적(m ²)		용도	사용승인일	부대설비	비고
1	세멘부목조 세멘기와지붕	단층	74.34	주택	1985.06.29	위생설비, 급배수설비, 난방설비 등	-

3. 재조달원가의 산정

1) 건물신축단가표

(출처: 건물신축단가표 2024 한국부동산원)

분류번호	용도	구조	등급	표준단가(원/m ²)	내용년수
1-1-4-4	일반주택	조적조(시멘트블록) 목조지붕틀/시멘트기와잇기	5	1,088,000	40(35~45)
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	1,185,000	40(35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 부대설비 보정단가

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
위생설비, 급배수설비 등	기본적인 위생설비 등	본건 재조달원가에 기본적인 부대설비 포함.
기타설비	기타 설비 등	

3) 재조달원가 결정

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 하되 본건의 평가목적에 고려하여 결정함.

기호	층	구조	이용상황	재조달원가(원/㎡)
1	1층	세멘부록조	주택	1,000,000

4. 감가수정

감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법인 정액법을 적용하였으며, 건물의 실제 경과연수, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

기호	층	사용승인일	내용연수	경과연수	관찰감가법을 적용한 잔존연수	비고
1	1층	1985.06.29	45	40	9	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 건물단가의 결정

구분	층	재조달원가(원/㎡)	내용년수	잔존년수	적용단가(원/㎡)	비고
1	1층	1,000,000	45	9	200,000	-

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	구분			면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	건물	세멘부록조 세멘기와지붕	단층	74.34	200,000	14,868,000	
2	토지			106	5,380,000	570,280,000	
(㉠)	제시외건물		-	(4.08)	-	190,000	
합계						585,338,000	

2. 결정의견

본건 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지 평가액으로 결정하고, 건물은 원가법으로 평가하여 결정하되 건물만의 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

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 회기동 [도로명 주소] 서울특별시 동대문구 회기로12나길 28-1	103-208 위 지상	주택	세멘부록조 세멘기와지붕 단층	74.34	74.34	200,000	14,868,000	관찰감가 1,000,000 x 9/45
2	서울특별시 동대문구 회기동	103-208	대	제1종 일반주거지역	106	106	5,380,000	570,280,000	
소 계								₩585,148,000	
㉠	<제시외 건물> 서울특별시 동대문구 회기동	103-208 위 지상	창고 (1층)	기존벽체이용 랙산지붕	(4.08)	4.08	-	190,000	관찰감가
합 계								₩585,338,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 청량리동 소재 "홍릉초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주변은 단독주택, 다세대주택, 연립주택 등이 소재하는 주택지역으로 주변환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인접필지까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

동측 하향 완경사지를 등고평탄하게 조성한 사다리형 토지로서 주거용으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건은 지적도상 맹지이나 인접필지 "회기동 103-218"을 통해 남측으로 노폭 약 3~4미터의 포장도로에 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2020-04-02)(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발 134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

1985.06.29 사용승인일의 세멘부록조 세멘기와지붕 단층 건물로서,
 외벽: 몰탈위 페인트 등 마감,
 내벽: 벽지 및 타일붙임 등 마감,
 바닥: 바닥재 및 일부 타일 등 마감,
 창호: 샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

주택(2가구)으로 이용중임.(후첨 "건물현황도 및 내부구조도"참조)

(3) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

소유자 미상의 제시외건물(㉠)이 소재하며, 후첨 "건물개황도 및 내부구조도" 참조하시기시
 바람.

(5) 공부와의 차이

-.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (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)

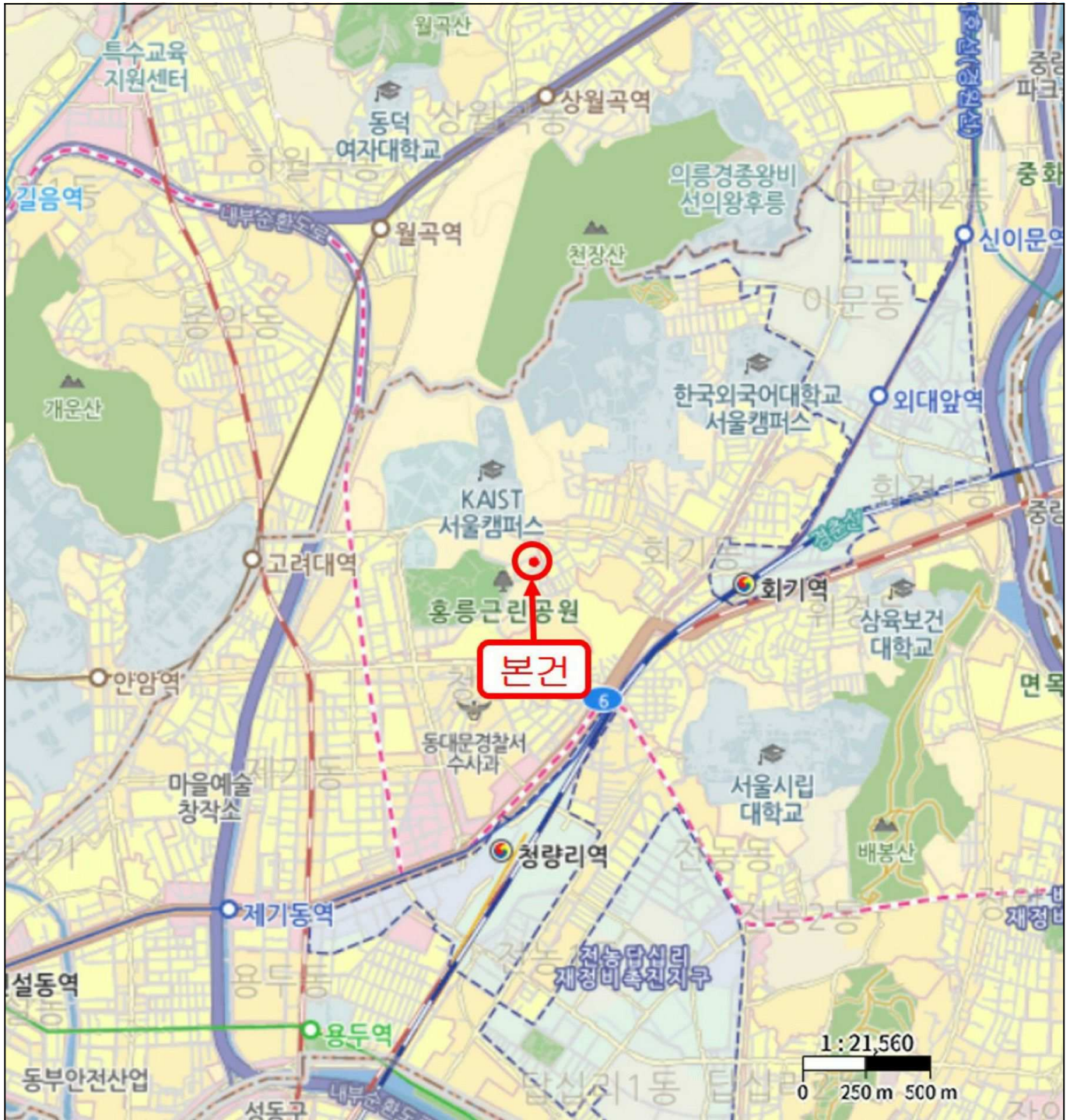
1) 임대관계 이상임.

2) 본건은 방문하였으나 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 정확한 내부확인이 불가능하여 외부관찰 및 주변 탐문, 본건 평가사례 등에 의해 작성되었으며, 내부구조도가 실제 내부구조도와 상이할 수 있는바 경매 입찰 시 재확인하시기 바람.

광역위치도



소재지	서울특별시 동대문구 회기동 103-208
-----	------------------------



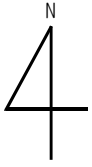
위치도



소재지	서울특별시 동대문구 회기동 103-208
-----	------------------------

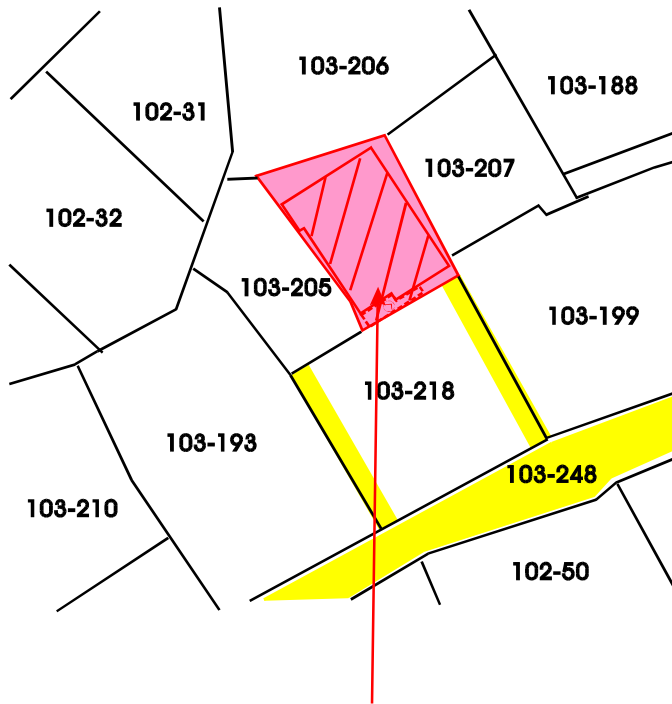


지 적 개 황 도



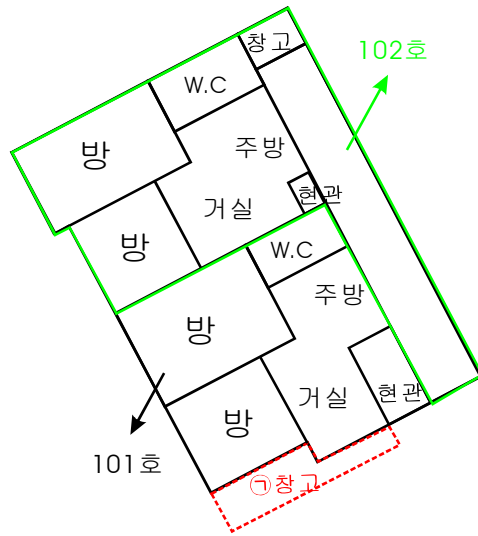
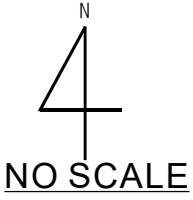
소재지 : 서울특별시 동대문구 회기동 103-208

NO SCALE



<본건>
-03-208

건물 개황도



<공부면적: 74.34㎡>

《 제시외건물 》

㉠ 기존벽체이용 렉산지붕 창고 (1층 소재) : 약 4.08㎡



1



2



3



()





2

