

감정평가서

건명	2024타경3015
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
감정서번호	남일감정2024-043

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.

남일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김형일

감정평가액	이십오억칠천사백팔십팔만칠천오백원정(₩2,574,887,500.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현		감정평가 목적	임의경매		
제출처	서울북부지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	문현숙 (2024타경3015)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.17	2024.05.17 ~ 2024.05.23	2024.05.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	14개호수 이	구분건물	14개호수 하 여	- 백	2,574,887,500
	합계					₩2,574,887,500
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 동대문구 회기동 소재 “청량초등학교” 남서측 인근에 위치하는 (통칭:대현오피스텔) 기호(가):제5층 제501호 외 13개호수로서 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

[감정평가에 관한 규칙] 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024. 05. 17 로 하였음.

4. 감정평가방법

[감정평가에 관한 규칙]제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례 비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 1)구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 가격을 한국감정평가협회 한국부동산연구원의 집합건물의 토지,건물 배분비율표에 의거 대지사용권 가격과 건물가격으로 배분평가하였음.
- 2)본건은 일부 이해관계인의 요청 및 폐문부재로 인하여 내부구조도는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 외부관찰, 탐문조사하여 표시하였으며 대상물건의 위치는 출입문에 표기된 호수로 확인하였으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 집합건축물대장상(전유부, 갑) 위반건축물 표시사항[주택과-28838(2018.7.24.)]

-내용: 시멘트벽돌조 주거 무단증축

기호(ㄱ): 509호(509-1): 2.1㎡ 기호(ㄴ): 510호(510-1): 1.5㎡

(무단증축된 부분)

기호(ㄷ): 514호(514-1): 2.7㎡ 기호(ㄹ): (505-1): 16.03㎡

(건축과-24324(2021.10.22.))

-내용: 조경훼손(지상1층 위반면적 113㎡)

4) 본건 공부상 도면과 다른 공용부분의 구조변경 및 주거점용 등의 사항은 추후 이행강제금 부과나 철거 등의 대상이 될 수 있으므로 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.(건물개황도 및 내부구조도 참조)

5) 본건 509호(509-1), 510호(510-1), 514호(514-1)에 무단증축부분은 일체로 이용중이므로 이를 고려하여 평가하였으니 참고 바랍니다.

6) 본 건물은 집합건축물대장(표제부, 갑) 및 집합건축물대장(전유부, 갑)에 위반건축물로 표기되어 있으니 참고하시기 바랍니다.

II. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

(거래사례비교법)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건의 개요

소재지		서울특별시 동대문구 회기동 57-11, 58-3, 58-4 [도로명주소]서울특별시 동대문구 회기로 163			
건물명,층,호수		(통칭:대현오피스텔) 기호(가):제5층 제501호 외 13개호수			
용도		오피스텔,다가구주택, 근린생활시설(91호 118가구)		사용승인일자	2017년 11월 27일
기호	층,호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	연면적(㎡)	대지권(㎡)
가	5층501호	28.8	19.76	48.56	15.28
나	5층502호	16.8	11.53	28.33	8.91
다	5층503호	16.8	11.53	28.33	8.91
라	5층504호	16.8	11.53	28.33	8.91
마	5층505호	16.8	11.53	28.33	8.91
바	5층506호	16.64	11.4	28.04	8.83
사	5층507호	16.64	11.4	28.04	8.83
아	5층508호	16.64	11.4	28.04	8.83
자	5층509호	45.12	30.94	76.06	23.94
차	5층510호	44.95	30.83	75.78	23.85
카	5층511호	16.12	11.05	27.17	8.55
타	5층512호	16.12	11.05	27.17	8.55
파	5층513호	14.3	9.81	24.11	7.59
하	5층514호	48.74	33.43	82.17	25.86

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	자료출처
1	이문동 2**-1**	오피스텔 13층 000호	17.303	150,000,000	2022.12.27	감정평가정보체계

(2) 비교사례의 선정

본건과 같은 인근 및 유사한 지역 내에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례1>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

1) 매도인과 매수인 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

1) 월간주택매매가격지수(서울특별시 강북지역, 동북권)

(출처: 한국부동산원)

2022.12	2024.04	변동률	비고
102.43	99.79	0.97422	99.79/102.43

(※ 2024년 05월분 미발표임)

2) 시점수정치 산정 및 결정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적으로 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정하고 시점수정치로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인의 비교

(1) 개별요인 비교항목

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 항 목	사 례	대 상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례대비 인근지역 내에 소재하며 외부요인은 유사함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	0.95	본건은 사례대비 건물노후도 및 공용부분, 관리측면에서 열세임
	노후도			
	전용률			
	공공시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.93	본건은 사례대비 개별적요인은 대체로 유사하나 기호(자), (차), (하)는 전유면적의 크기가 큰 점에서 다소 열세함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	대지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		0.88		1.00×0.95×0.93

(2) 개별요인 비교치 결정

사례와 대상의 비교치를 기호(가),(나),(다),(라),(마),(바),(사),(아)(카),(타),(파),는 0.95
 기호(자),(차),(하)는 0.88 로 결정함

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례 비준한 비준가격

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가격 (원)
가	8,669,000	1.00	0.97422	0.95	8,023,200	8,020,000
나	8,669,000	1.00	0.97422	0.95	8,023,200	8,020,000
다	8,669,000	1.00	0.97422	0.95	8,023,200	8,020,000
라	8,669,000	1.00	0.97422	0.95	8,023,200	8,020,000
마	8,669,000	1.00	0.97422	0.95	8,023,200	8,020,000
바	8,669,000	1.00	0.97422	0.95	8,023,200	8,020,000
사	8,669,000	1.00	0.97422	0.95	8,023,200	8,020,000
아	8,669,000	1.00	0.97422	0.95	8,023,200	8,020,000
자	8,669,000	1.00	0.97422	0.88	7,432,000	7,430,000
차	8,669,000	1.00	0.97422	0.88	7,432,000	7,430,000
카	8,669,000	1.00	0.97422	0.95	8,023,200	8,020,000
타	8,669,000	1.00	0.97422	0.95	8,023,200	8,020,000
파	8,669,000	1.00	0.97422	0.95	8,023,200	8,020,000
하	8,669,000	1.00	0.97422	0.88	7,432,000	7,430,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 기타 참고자료

1. 인근지역 유사 부동산의 가격수준은 층별, 위치별 효용도(내용년수)에 따라 가격차이가 있음.

2. 인근 평가전례

자료출처: 감정평가협회. 감정평가정보체계

사례	소재지	건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	전유면적 기준단가 (㎡)	감정평 가목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
1	회기동 57-11 외2필	(통칭:대현오피스텔) 9층 901호	16.64	7,980,000	경매	132,787,200	2023.11.15
							2017.11.27
2	회기동 57-11 외2필	(통칭:대현오피스텔) 9층 905호	44.95	7,340,000	경매	329,933,000	2023.11.15
							2017.11.27
3	회기동 57-11 외2필	(통칭:대현오피스텔) 6층 612호	16.12	7,950,000	경매	128,154,000	2024.01.03
							2017.11.27
4	회기동 57-11 외2필	(통칭:대현오피스텔) 6층 609호	45.12	7,310,000	경매	329,827,200	2024.01.03
							2017.11.27

Ⅳ. 감정평가액의 결정의견

1. 결정의견

본건은 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료 등을 통해 상기 시산가액 (비준가격)의 합리성을 검토하여 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가액 :

기호	대상	결정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
가	5층501호	8,020,000	28.8	230,976,000
나	5층502호	8,020,000	16.8	134,736,000
다	5층503호	8,020,000	16.8	134,736,000
라	5층504호	8,020,000	16.8	134,736,000
마	5층505호	8,020,000	16.8	134,736,000
바	5층506호	8,020,000	16.64	133,452,800
사	5층507호	8,020,000	16.64	133,452,800
아	5층508호	8,020,000	16.64	133,452,800
자	5층509호	7,430,000	45.12	335,241,600
차	5층510호	7,430,000	44.95	333,978,500
카	5층511호	8,020,000	16.12	129,282,400
타	5층512호	8,020,000	16.12	129,282,400
파	5층513호	8,020,000	14.3	114,686,000
하	5층514호	7,430,000	48.74	362,138,200
총합계				2,574,887,500

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나			건물의 번호: 구조:	(내) 제5층 제502호 철근콘크리트구조	16.8	16.8	134,736,000	시장가치 (공용면적 포함 28.33㎡)
1	동소	57-11	대	제3종일주	1,293			
2	동소	58-3	대	제3종일주	169			
3	동소	58-4	대	제3종일주	74			
				1,2,3.소유권 -----	8.91			
				대지권	1,536	8.91		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 55,241,760 79,494,240	
	소 계						₩134,736,000	
다			건물의 번호: 구조:	(내) 제5층 제503호 철근콘크리트구조	16.8	16.8	134,736,000	시장가치 (공용면적 포함 28.33㎡)
1	동소	57-11	대	제3종일주	1,293			
2	동소	58-3	대	제3종일주	169			
3	동소	58-4	대	제3종일주	74			
				1,2,3.소유권 -----	8.91			
				대지권	1,536	8.91		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 55,241,760 79,494,240	
	소 계						₩134,736,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
라			건물의 번호: 구조:	(내) 제5층 제504호 철근콘크리트구조	16.8	16.8	134,736,000	시장가치 (공용면적 포함 28.33㎡)
1	동소	57-11	대	제3종일주	1,293			
2	동소	58-3	대	제3종일주	169			
3	동소	58-4	대	제3종일주	74			
				1,2,3.소유권 -----	8.91			
				대지권	1,536			
						8.91		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 55,241,760 79,494,240
	소 계						₩134,736,000	
마			건물의 번호: 구조:	(내) 제5층 제505호 철근콘크리트구조	16.8	16.8	134,736,000	시장가치 (공용면적 포함 28.33㎡)
1	동소	57-11	대	제3종일주	1,293			
2	동소	58-3	대	제3종일주	169			
3	동소	58-4	대	제3종일주	74			
				1,2,3.소유권 -----	8.91			
				대지권	1,536			
						8.91		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 55,241,760 79,494,240
	소 계						₩134,736,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
바			건물의 번호: 구조:	(내) 제5층 제506호 철근콘크리트구조	16.64	16.64	133,452,800	시장가치 (공용면적 포함 28.04㎡)
1	동소	57-11	대	제3종일주	1,293			
2	동소	58-3	대	제3종일주	169			
3	동소	58-4	대	제3종일주	74			
				1,2,3.소유권 -----	8.83			
				대지권	1,536			
						8.83		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 54,715,648 78,737,152
	소 계						₩133,452,800	
사			건물의 번호: 구조:	(내) 제5층 제507호 철근콘크리트구조	16.64	16.64	133,452,800	시장가치 (공용면적 포함 28.04㎡)
1	동소	57-11	대	제3종일주	1,293			
2	동소	58-3	대	제3종일주	169			
3	동소	58-4	대	제3종일주	74			
				1,2,3.소유권 -----	8.83			
				대지권	1,536			
						8.83		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 54,715,648 78,737,152
	소 계						₩133,452,800	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
아			(내) 건물의 번호: 구조:	제5층 제508호 철근콘크리트구조	16.64	16.64	133,452,800	시장가치 (공용면적 포함 28.04㎡)
1	동소	57-11	대	제3종일주	1,293			
2	동소	58-3	대	제3종일주	169			
3	동소	58-4	대	제3종일주	74			
				1,2,3.소유권 -----	8.83			
				대지권	1,536	8.83		
	소 계						₩133,452,800	
자			(내) 건물의 번호: 구조:	제5층 제509호 철근콘크리트구조	45.12	45.12	335,241,600	시장가치 (공용면적 포함 76.06㎡)
1	동소	57-11	대	제3종일주	1,293			
2	동소	58-3	대	제3종일주	169			
3	동소	58-4	대	제3종일주	74			
				1,2,3.소유권 -----	23.94			
				대지권	1,536	23.94		
	소 계						₩335,241,600	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
차			건물의 번호: 구조:	(내) 제5층 제510호 철근콘크리트구조	44.95	44.95	333,978,500	시장가치 (공용면적 포함 75.78㎡)
1	동소	57-11	대	제3종일주	1,293			
2	동소	58-3	대	제3종일주	169			
3	동소	58-4	대	제3종일주	74			
				1,2,3.소유권 -----	23.85			
				대지권	1,536	23.85		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	136,931,185	
						건 물 :	197,047,315	
	소 계						₩333,978,500	
카			건물의 번호: 구조:	(내) 제5층 제511호 철근콘크리트구조	16.12	16.12	129,282,400	시장가치 (공용면적 포함 27.17㎡)
1	동소	57-11	대	제3종일주	1,293			
2	동소	58-3	대	제3종일주	169			
3	동소	58-4	대	제3종일주	74			
				1,2,3.소유권 -----	8.55			
				대지권	1,536	8.55		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	53,005,784	
						건 물 :	76,276,616	
	소 계						₩129,282,400	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
타			(내) 건물의 번호: 구조:	제5층 제512호 철근콘크리트구조	16.12	16.12	129,282,400	시장가치 (공용면적 포함 27.17㎡)
1	동소	57-11	대	제3종일주	1,293			
2	동소	58-3	대	제3종일주	169			
3	동소	58-4	대	제3종일주	74			
				1,2,3.소유권 -----	8.55			
				대지권	1,536	8.55		
	소 계						토지·건물 토 지 : 건 물 : ₩129,282,400	
파			(내) 건물의 번호: 구조:	제5층 제513호 철근콘크리트구조	14.3	14.3	114,686,000	시장가치 (공용면적 포함 24.11㎡)
1	동소	57-11	대	제3종일주	1,293			
2	동소	58-3	대	제3종일주	169			
3	동소	58-4	대	제3종일주	74			
				1,2,3.소유권 -----	7.59			
				대지권	1,536	7.59		
	소 계						토지·건물 토 지 : 건 물 : ₩114,686,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
하			건물의 번호: 구조:	(내) 제5층 제514호 철근콘크리트구조	48.74	48.74	362,138,200	시장가치 (공용면적 포함 82.17㎡)
1	동소	57-11	대	제3종일주	1,293			
2	동소	58-3	대	제3종일주	169			
3	동소	58-4	대	제3종일주	74			
				1,2,3.소유권 ----- 대지권	25.86 ----- 1,536	25.86		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 148,476,662 213,661,538	
	소 계						₩362,138,200	
	합 계						₩2,574,887,500.-	

이 하 여 백

구분건물 감정평가요항표

(기호:가~하)

Page : 1

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 회기동 소재 "청량초등학교" 남서측 인근에 위치하는 (통칭:대현오피스텔) 기호(가):제5층 제501호 외 13개호수로서 주위는 중.소규모 점포 및 근린생활시설, 일부업무 및 상업용건물, 각급학교, 대학교, 금융기관, 병원, 시장, 관공서 및 공공시설, 아파트 등 기존주택 및 공동주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반주거환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스 및 마을버스 정류장, 회기역(경희대앞)1호선이 위치하며 거리 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 12층 건물내 기호(가)제5층 제501호 외 13개호수로서
외벽: 치장석재붙임마감
내벽: 벽지도배 및 주방일부 타일마감
바닥: 플로링보드마감
창호: 하이샷시 이중창호임.

(4) 이용상태

기호(가)~(하): 오피스텔(주거용)로 이용중이며 후면 내부구조도 참조 바랍니다.

(5) 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방시설이고, 위생 급배수 및 급탕설비, 옥외소화전설비, 화재탐지기설비, 승강기설비, 지하주차장 및 기계식 주차타워시설 구비됨.

구분건물 감정평가요항표

(기호:가~하)

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

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필 일단의 부정형의 토지로 인접토지와登高평탄하며
건부지(오피스텔, 다가구주택, 근린생활시설)로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 20미터, 남서측으로 노폭 약 4미터 내외의 아스팔트 포장도로와
접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 기호(1):

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(경희대앞), 소로3류(폭 8m 미만)(저축)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
교육환경보호구역(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> 건축법
제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

일련번호 기호(2):

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(경희대앞), 도로(접함)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
교육환경보호구역(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>

일련번호 기호(3):

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(경희대앞), 도로(접함), 소로3류(폭 8m
미만)(저축) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한

구분건물 감정평가요항표

(기호:가~하)

Page : 3

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

사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

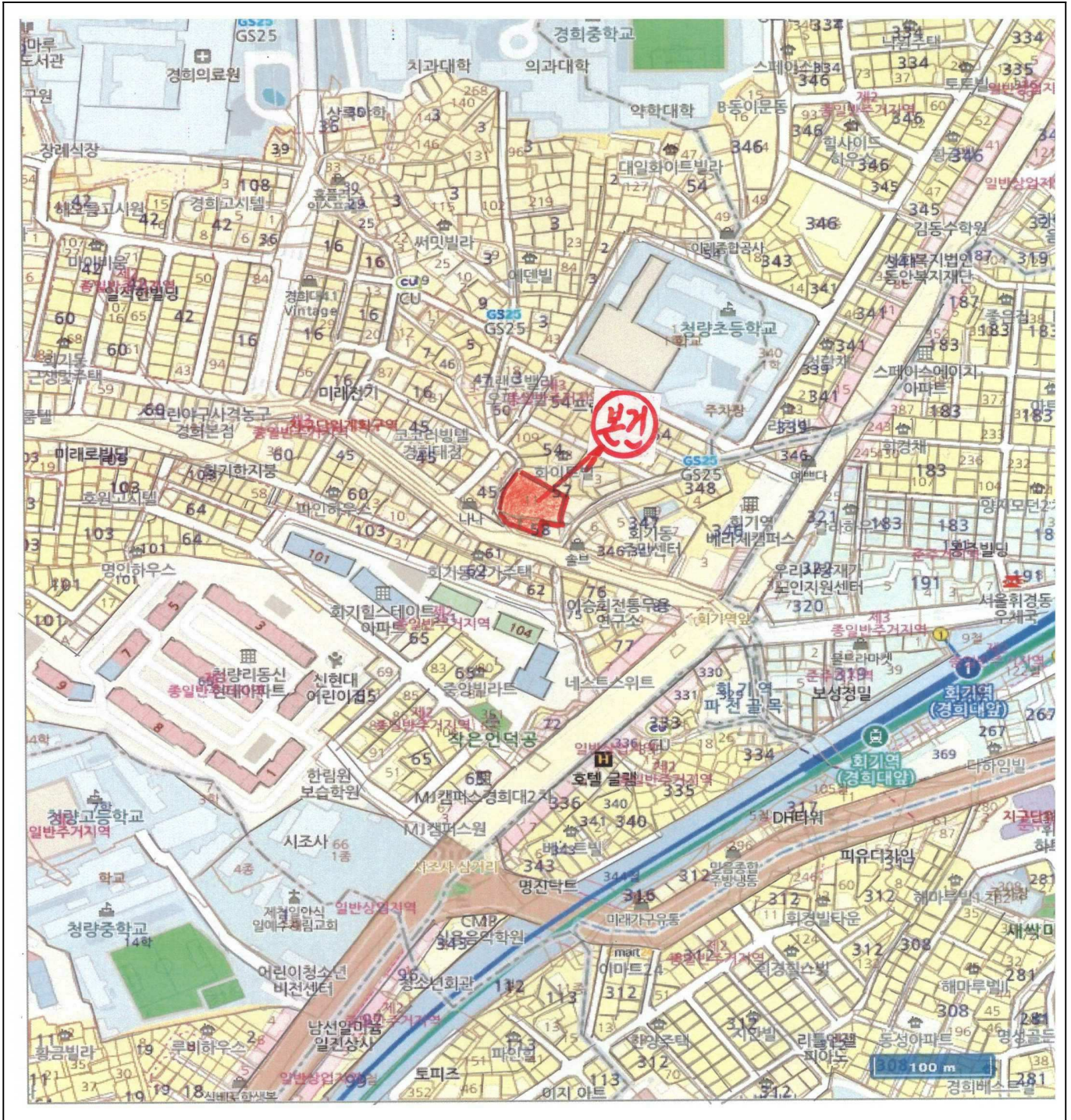
임대관계는 미상이며 본 건물은 집합건축물대장(표제부,갑)(전유부,갑)에 위반건축물로 표기되어 있으니 참고하시기 바랍니다.

위치도



소재지

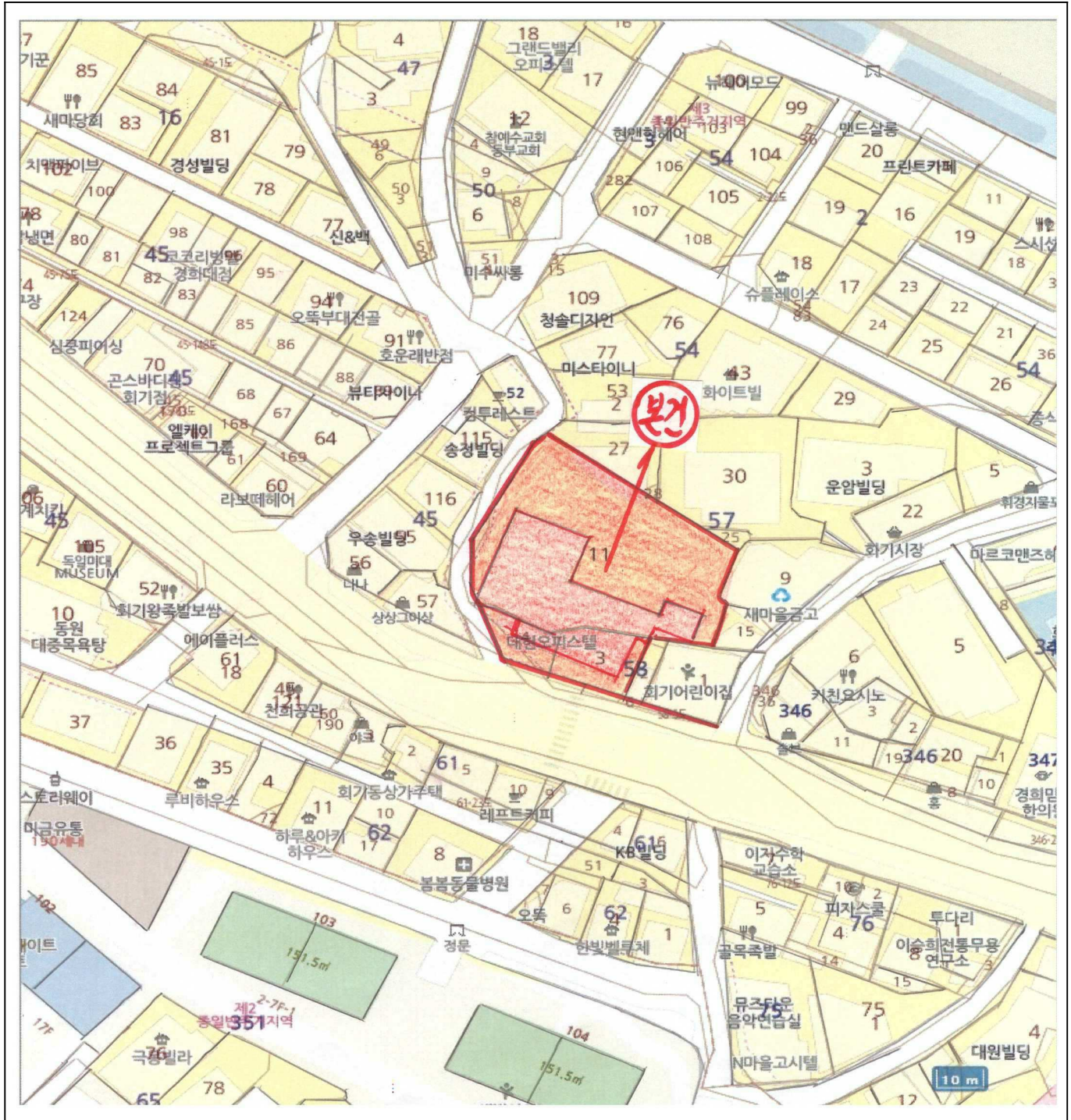
서울특별시 동대문구 회기동 57-11 외2필 (통칭:대현오피스텔)제5층 제501호 외 13개호수 [도로명주소]서울특별시 동대문구 회기로 163



상세위치도



소재지	서울특별시 동대문구 회기동 57-11 외2필 (통칭:대현오피스텔)제5층 제501호 외 13개호수 [도로명주소]서울특별시 동대문구 회기로 163
------------	---------------------------------------------------------------------------------



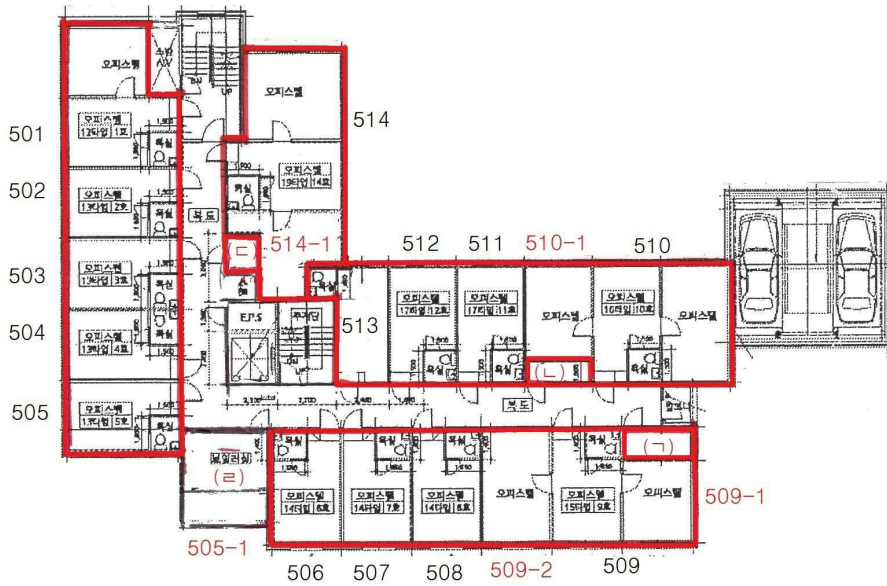
호 별 배 치 도



소재지	서울특별시 동대문구 회기동 57-11 외2필 (통칭:대현오피스텔)제5층 제501호 외 13개호수
------------	-------------------------------------------------------

축척없음

(호별배치도)



<집합건축물대장상(전유부,갑) 위반건축물 등재사항>

- 기호(ㄱ): 509호(509-1): 시멘트벽돌조 표기부분(약 2.1㎡)
- 기호(L): 510호(510-1): 시멘트벽돌조 표기부분(약 1.5㎡)

<무단증축된 부분>

- 기호(ㄷ): 514호(514-1): 시멘트벽돌조 (주거부분)(약 2.7㎡)
- 기호(ㄹ): (505-1): 시멘트벽돌조 (주거부분)(약 16.03㎡)

내부구조:

본건 현장조사시 내부조사는 일부 확인 및 폐문부재이므로 건축물 현황도면 및 탐문조사(평가전례 등)하여 표시하였으니 참고하시기 바랍니다.

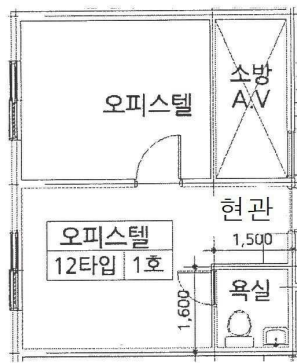
내부구조도



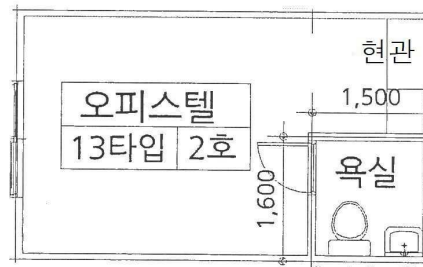
소재지	(기호(가)~기호(바)):서울특별시 동대문구 회기동 57-11 외2필 (통칭:대현오피스텔)제5층 제501호~506호
------------	---------------------------------------------------------------------

축척없음

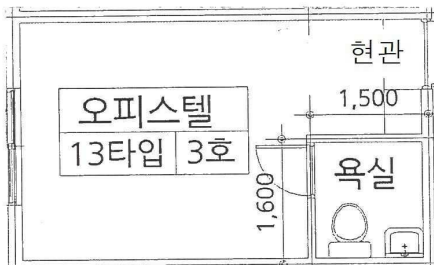
(내부구조도)



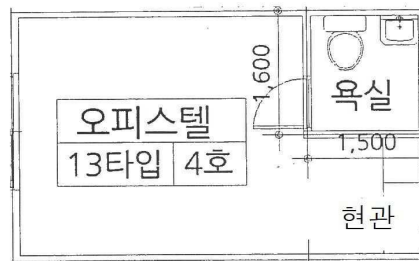
기호(가):제501호



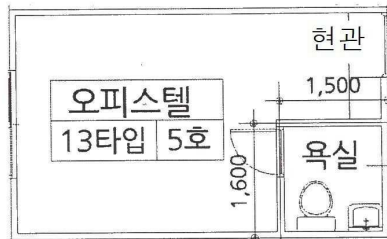
기호(나):제502호



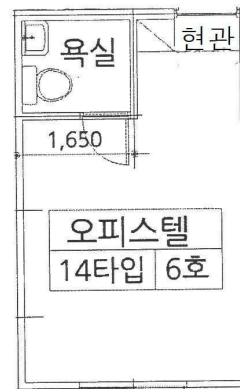
기호(다):제503호



기호(라):제504호



기호(마):제505호



기호(바):제506호

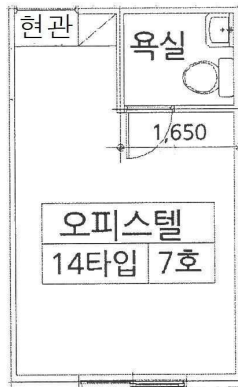
내부구조도



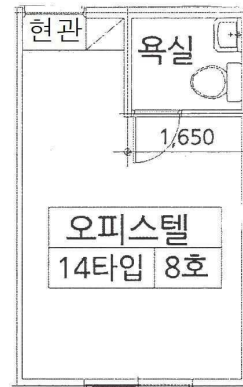
소재지	(기호(사)~기호(차)):서울특별시 동대문구 회기동 57-11 외2필 (통칭:대현오피스텔)제5층 제507호~510호
------------	---------------------------------------------------------------------

축척없음

(내부구조도)



기호(사):제507호



기호(아):제508호



기호(자):제509호



기호(차):제510호

내부구조도

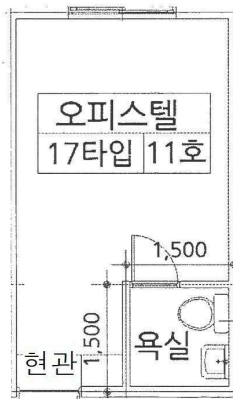


소재지

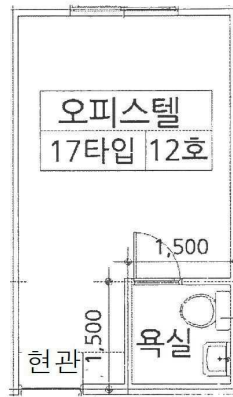
(기호(카)~기호(하)):서울특별시 동대문구 회기동 57-11 외2필
(통칭:대현오피스텔)제5층 제511호~514호

축척없음

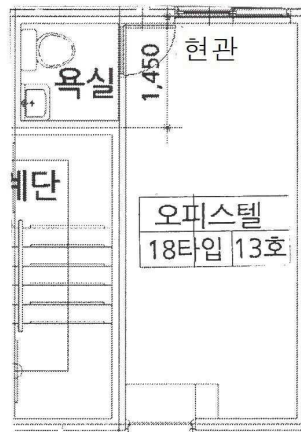
(내부구조도)



기호(카):제511호



기호(타):제512호



기호(파):제513호



기호(하):제514호



(:)



(:)



(:)



(:)



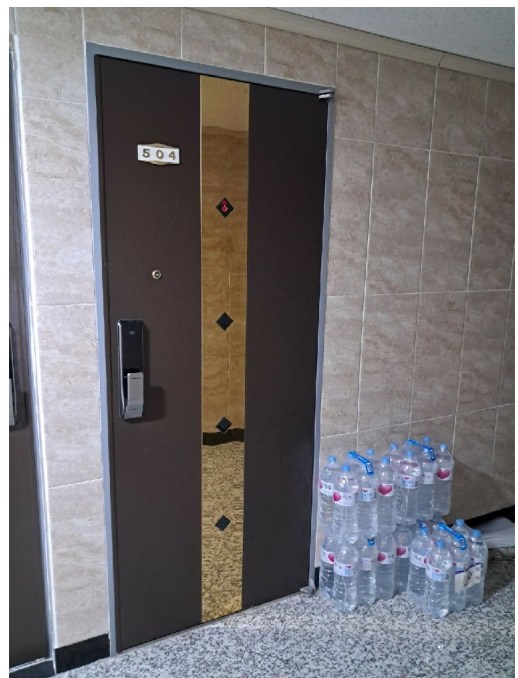
(:) () 5 501



(:) () 5 502



(:) () 5 503



(:) () 5 504



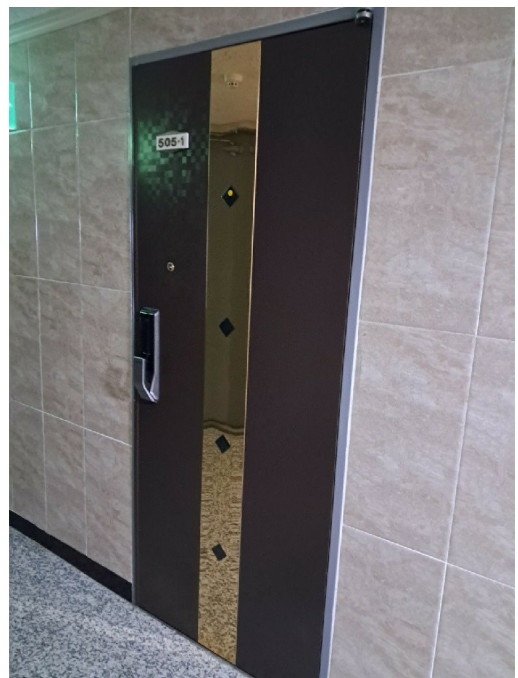
(:) () 5 505



(:) () 5 506



(:) () 5 507



(:) () 5 505-1



(:) () 5 508



(:) () 5 509



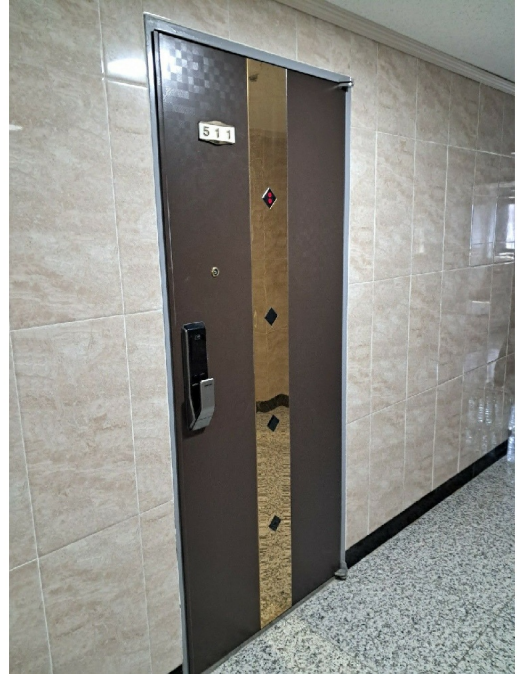
(:) () 5 509-1



(:) () 5 510



(:) () 5 510-1



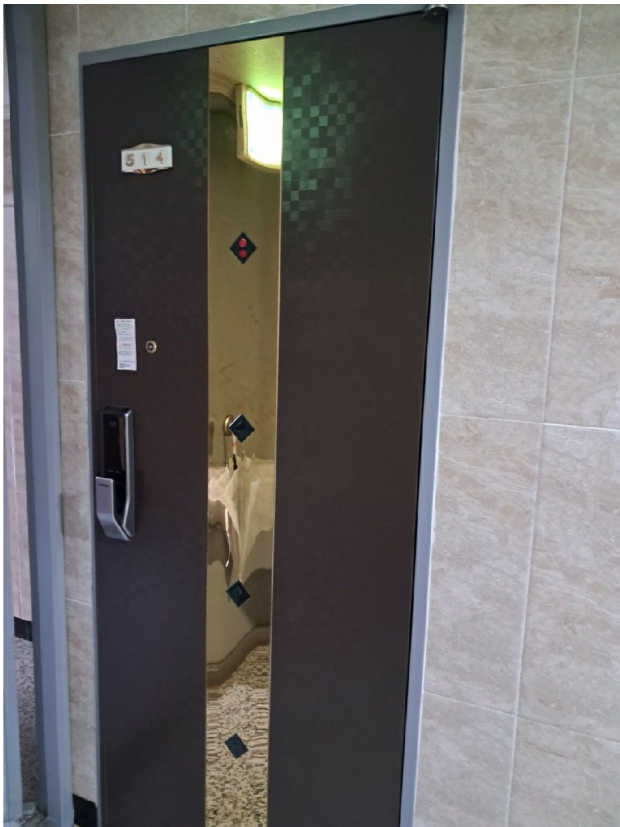
(:) () 5 511



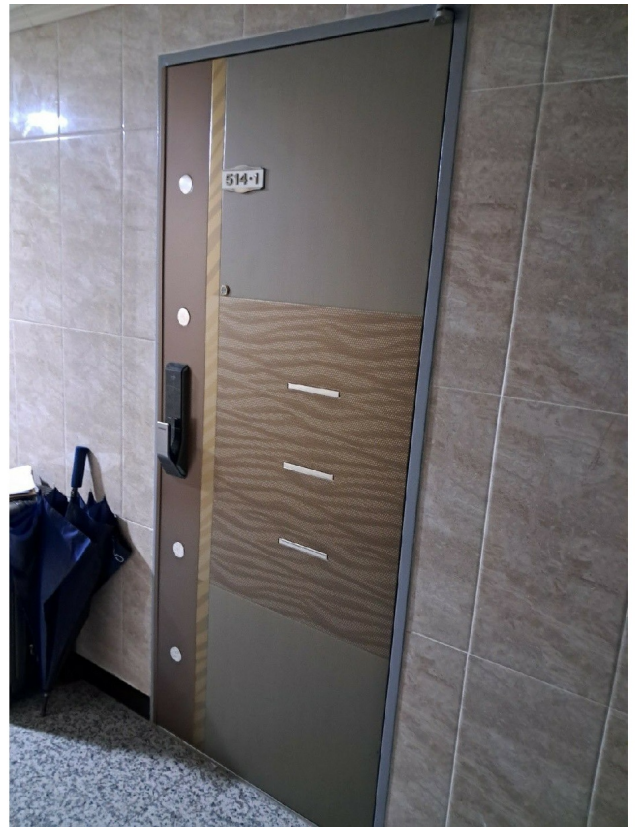
(:) () 5 512



(:) () 5 513



(:) () 5 514



(:) () 5 514-1