

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 문현숙 소유물건(2024타경5202)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 최희상

감정평가서번호: TY240930-1001

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

태영감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
장대진

(인)

감정평가액	칠십억이천칠백만원정(W7,027,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	문현숙 (2024타경5202)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.11	2024.10.07 ~ 2024.10.11	2024.10.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	32개호 이	구분건물	32개호 하 여	- 백	7,027,000,000
	합계					W7,027,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 동대문구 회기동 소재 "청량초등학교" 남서측 인근에 위치하는 구분건물 제 3층 제지상3층호 외 31개호에 대한 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 10월 11일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 11일임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

소재지 건물명	서울특별시 동대문구 회기동 57-11외			사용승인 일자	2017.11.27		
건물 주용도	오피스텔, 다가구주택, 근린생활시설			구조	철근콘크리트구조 평슬래브지붕		
전체층수	지하1층/지상12층			용도지역	제3종일반주거지역		
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계면적 (㎡)	대지권 (㎡)	공부상 용 도	
기호	해당 층·호수						
1	제3층	제지상3층호	229.55	159.49	389.04	121.80	다가구주택(9가구)
2	제9층	제901호	16.64	11.51	28.15	8.83	오피스텔
3	제9층	제902호	16.64	11.51	28.15	8.83	오피스텔
4	제9층	제903호	16.64	11.51	28.15	8.83	오피스텔
5	제9층	제904호	40.64	28.12	68.76	21.56	오피스텔
6	제9층	제905호	44.95	31.1	76.05	23.85	오피스텔
7	제9층	제906호	16.12	11.15	27.27	8.55	오피스텔
8	제9층	제907호	16.12	11.15	27.27	8.55	오피스텔
9	제9층	제908호	14.3	9.89	24.19	7.59	오피스텔
10	제9층	제909호	17.1	11.85	28.95	9.07	오피스텔
11	제10층	제1001호	16.64	11.51	28.15	8.83	오피스텔
12	제10층	제1002호	16.64	11.51	28.15	8.83	오피스텔
13	제10층	제1003호	16.64	11.51	28.15	8.83	오피스텔
14	제10층	제1004호	40.64	28.12	68.76	21.56	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계면적 (㎡)	대지권 (㎡)	공부상 용 도
	해당 층·호수						
15	제10층	제1005호	44.95	31.1	76.05	23.85	오피스텔
16	제10층	제1006호	16.12	11.15	27.27	8.55	오피스텔
17	제10층	제1007호	16.12	11.15	27.27	8.55	오피스텔
18	제10층	제1008호	14.3	9.89	24.19	7.59	오피스텔
19	제10층	제1009호	17.1	11.85	28.95	9.07	오피스텔
20	제11층	제1101호	16.64	11.51	28.15	8.83	오피스텔
21	제11층	제1102호	16.64	11.51	28.15	8.83	오피스텔
22	제11층	제1103호	16.64	11.51	28.15	8.83	오피스텔
23	제11층	제1104호	40.64	28.12	68.76	21.56	오피스텔
25	제11층	제1106호	16.12	11.15	27.27	8.55	오피스텔
26	제11층	제1107호	16.12	11.15	27.27	8.55	오피스텔
27	제11층	제1108호	14.3	9.89	24.19	7.59	오피스텔
28	제11층	제1109호	17.1	11.85	28.95	9.07	오피스텔
29	제12층	제1201호	20.8	15.04	35.84	11.04	오피스텔
30	제12층	제1202호	12.64	9.14	21.78	6.71	오피스텔
31	제12층	제1203호	33.12	23.97	57.09	17.57	오피스텔
32	제12층	제1204호	24.48	17.72	42.2	12.99	오피스텔
33	제12층	제1205호	18.77	13.57	32.34	9.96	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 내부구조는 내부확인이 어려워 집합건축물대장상 건축물현황도를 기초로 외부관찰 등 현지조사한 상황 등을 참조하여 도시하였으며 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 진행시 재확인하시기 바람.

나. 본건의 호별 위치 확인은 집합건축물대장상 건축물현황도의 층별도면, 현관문 표시, 현장 조사시 확인된 점유부분 및 탐문조사 등에 의거하였음.

다. 본건의 일부 호는 아래 내용과 같이 집합건축물대장상 위반건축물로 표기되어 있고, 본건이 소재하는 층의 일부 공용부분은 집합건축물대장상 건축물현황도와 다르게 구조변경 및 주거점용 상태인 것으로 판단되는 바 외부 관측으로 대략적인 위치와 크기를 후첨 "건물개황도"에 표기하였으니 참고하시기 바라며 위반건축물 등으로 인해 관할 행정청에서 원상복구명령을 내리거나 이행강제금을 부과할 수도 있는 바 경매진행시 유의하시기 바람.

※ 위반내용: 조경훼손(지상1층 위반면적 113㎡)

- 위반건축물표시: 건축과-24324(2021.10.22.)호에 의함

- 대상: 본건 전체호

※ 위반내용: 시멘트벽돌조 주거 무단증축

- 위반건축물표시: 주택과-28838(2018.7.24.)호에 의함

- 대상: 904호-2.1㎡, 905호-1.5㎡, 1004호-2.1㎡, 1005호-1.5㎡, 1104호-2.1㎡,

1201호-4㎡, 1203호-2.1㎡, 1205호-4.5㎡

라. 본건 일부 호는 후첨 "건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 건축물현황도와는 달리 개별 호를 구분하여(현관문 호수에 '-1' 등 추가) 사용하고 있는 것으로 추정되나 내부확인이 불가하여 본건은 표준적인 이용상황을 기준으로 감정평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

(1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 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 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- (2) 본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 및 장래에 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정의 현실적인 어려움 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.
- (3) 본건은 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제 규정 및 거래관행상 건물과 토지의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 상기와 같이 산정된 평가가격을 한국부동산연구원의 「집합건물의 토지·건물 배분 비율표」의 토지·건물 배분 비율을 적용하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 산출과정

1) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
					사용승인일			
①	휘경동 183-000외	제7층 제000호	14.76	4.1606	2024.08.14	170,000,000	11,520,000	-
					2019.05.08			
②	휘경동 260-0	제7층 제000호	16.29	6.39	2024.07.30	160,000,000	9,820,000	-
					2019.12.30			
③	휘경동 336-00외	제3층 제000호	21.29	4.28	2024.06.04	191,000,000	8,970,000	-
					2020.01.16			
④	휘경동 183-000외	제9층 제000호	15.75	2.909	2023.09.09	128,000,000	8,130,000	-
					2014.08.20			

2) 인근지역 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
						사용승인일			
㉠	휘경동 336-00외	제2층 제000호	21.29	4.28	법원 경매	2024.04.11	194,000,000	9,110,000	-
						2020.01.16			
㉡	이문동 255-000외	제5층 제000호	17.2122	4.3687	법원 경매	2024.04.09	145,000,000	8,420,000	-
						2019.09.06			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 감정평가액의 산출 및 결정

(1) 적용사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 층별, 위치별, 평형별 효용이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 거래사례 ④를 선정함.

(2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

(3) 시점수정

① 시점수정 기준

- ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- ㄴ. 사례는 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 오피스텔가격동향조사(월간동향)의 지역별 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 시점수정치 내용

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
서울 강북지역 동북권 (23.09.09~24.10.11)	0.99283	99.70/100.42 ≒ 0.99283

2023.09.09 매매 가격지수 (적용:2023년08월) : 100.42

2024.10.11 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 99.70

(4) 가치형성요인 비교

① 가치형성요인

구 분	조 건
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별요인 (호별요인)	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(출처 : 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 가치형성요인 비교치 (본건/사례)

기호	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	개별요인 비교치
1	1.00	1.04	0.85	1.00	0.884
	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세하나, 전유 면적 크기 조건, 내부구조 등에서 열세하여 전반적으로 열세함				
2~4, 7~13, 16~22, 25~28, 30, 33	1.00	1.04	1.00	1.00	1.040
	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함				
5, 6, 14, 15, 23	1.00	1.04	0.92	1.00	0.957
	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세하나, 전유 면적 크기 조건 등에서 열세하여 전반적으로 열세함				
29	1.00	1.04	0.98	1.00	1.019
	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세하나, 전유 면적 크기 조건 등에서 열세하며 전반적으로 다소 우세함				
31	1.00	1.04	0.94	1.00	0.978
	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세하나, 전유 면적 크기 조건 등에서 열세하여 전반적으로 열세함				
32	1.00	1.04	0.97	1.00	1.009
	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세하나, 전유 면적 크기 조건 등에서 열세하며 전반적으로 다소 우세함				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래사례 금액(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 비교		산정금액 (원)	결정금액 (원)
					본건(m ²)	사례(m ²)		
1	128,000,000	1.000	0.99283	0.884	229.55	15.75	1,637,321,125	1,637,000,000
2	128,000,000	1.000	0.99283	1.040	16.64	15.75	139,633,931	140,000,000
3	128,000,000	1.000	0.99283	1.040	16.64	15.75	139,633,931	140,000,000
4	128,000,000	1.000	0.99283	1.040	16.64	15.75	139,633,931	140,000,000
5	128,000,000	1.000	0.99283	0.957	40.64	15.75	313,812,284	314,000,000
6	128,000,000	1.000	0.99283	0.957	44.95	15.75	347,093,065	347,000,000
7	128,000,000	1.000	0.99283	1.040	16.12	15.75	135,270,371	135,000,000
8	128,000,000	1.000	0.99283	1.040	16.12	15.75	135,270,371	135,000,000
9	128,000,000	1.000	0.99283	1.040	14.3	15.75	119,997,909	120,000,000
10	128,000,000	1.000	0.99283	1.040	17.1	15.75	143,494,004	143,000,000
11	128,000,000	1.000	0.99283	1.040	16.64	15.75	139,633,931	140,000,000
12	128,000,000	1.000	0.99283	1.040	16.64	15.75	139,633,931	140,000,000
13	128,000,000	1.000	0.99283	1.040	16.64	15.75	139,633,931	140,000,000
14	128,000,000	1.000	0.99283	0.957	40.64	15.75	313,812,284	314,000,000
15	128,000,000	1.000	0.99283	0.957	44.95	15.75	347,093,065	347,000,000
16	128,000,000	1.000	0.99283	1.040	16.12	15.75	135,270,371	135,000,000
17	128,000,000	1.000	0.99283	1.040	16.12	15.75	135,270,371	135,000,000
18	128,000,000	1.000	0.99283	1.040	14.3	15.75	119,997,909	120,000,000
19	128,000,000	1.000	0.99283	1.040	17.1	15.75	143,494,004	143,000,000
20	128,000,000	1.000	0.99283	1.040	16.64	15.75	139,633,931	140,000,000
21	128,000,000	1.000	0.99283	1.040	16.64	15.75	139,633,931	140,000,000
22	128,000,000	1.000	0.99283	1.040	16.64	15.75	139,633,931	140,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례 금액(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 비교		산정금액 (원)	결정금액 (원)
					본건(m ²)	사례(m ²)		
23	128,000,000	1.000	0.99283	0.957	40.64	15.75	313,812,284	314,000,000
25	128,000,000	1.000	0.99283	1.040	16.12	15.75	135,270,371	135,000,000
26	128,000,000	1.000	0.99283	1.040	16.12	15.75	135,270,371	135,000,000
27	128,000,000	1.000	0.99283	1.040	14.3	15.75	119,997,909	120,000,000
28	128,000,000	1.000	0.99283	1.040	17.1	15.75	143,494,004	143,000,000
29	128,000,000	1.000	0.99283	1.019	20.8	15.75	171,018,000	171,000,000
30	128,000,000	1.000	0.99283	1.040	12.64	15.75	106,068,082	106,000,000
31	128,000,000	1.000	0.99283	0.978	33.12	15.75	261,356,609	261,000,000
32	128,000,000	1.000	0.99283	1.009	24.48	15.75	199,299,809	199,000,000
33	128,000,000	1.000	0.99283	1.040	18.77	15.75	157,507,745	158,000,000

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가전례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 적정하게 최종 감정평가액을 결정하였음.

기호	소재지 건물명칭	층	호	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가액(원)	비고
1	서울특별시 동대문구 회기동 57-11외	제3층	제지상3층호	229.55	121.80	1,637,000,000	-
2		제9층	제901호	16.64	8.83	140,000,000	-
3		제9층	제902호	16.64	8.83	140,000,000	-
4		제9층	제903호	16.64	8.83	140,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지 건물명칭	층	호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원)	비고		
5	서울특별시 동대문구 회기동 57-11외	제9층	제904호	40.64	21.56	314,000,000	-		
6		제9층	제905호	44.95	23.85	347,000,000	-		
7		제9층	제906호	16.12	8.55	135,000,000	-		
8		제9층	제907호	16.12	8.55	135,000,000	-		
9		제9층	제908호	14.3	7.59	120,000,000	-		
10		제9층	제909호	17.1	9.07	143,000,000	-		
11		제10층	제1001호	16.64	8.83	140,000,000	-		
12		제10층	제1002호	16.64	8.83	140,000,000	-		
13		제10층	제1003호	16.64	8.83	140,000,000	-		
14		제10층	제1004호	40.64	21.56	314,000,000	-		
15		제10층	제1005호	44.95	23.85	347,000,000	-		
16		제10층	제1006호	16.12	8.55	135,000,000	-		
17		제10층	제1007호	16.12	8.55	135,000,000	-		
18		제10층	제1008호	14.3	7.59	120,000,000	-		
19		제10층	제1009호	17.1	9.07	143,000,000	-		
20		제11층	제1101호	16.64	8.83	140,000,000	-		
21		제11층	제1102호	16.64	8.83	140,000,000	-		
22		제11층	제1103호	16.64	8.83	140,000,000	-		
23		제11층	제1104호	40.64	21.56	314,000,000	-		
25		제11층	제1106호	16.12	8.55	135,000,000	-		
26		제11층	제1107호	16.12	8.55	135,000,000	-		
27		제11층	제1108호	14.3	7.59	120,000,000	-		
28		제11층	제1109호	17.1	9.07	143,000,000	-		
29		제12층	제1201호	20.8	11.04	171,000,000	-		
30		제12층	제1202호	12.64	6.71	106,000,000	-		
31		제12층	제1203호	33.12	17.57	261,000,000	-		
32		제12층	제1204호	24.48	12.99	199,000,000	-		
33		제12층	제1205호	18.77	9.96	158,000,000	-		
		합 계				₩7,027,000,000			

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				
1)	서울특별시 동대문구 회기동 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 회기로 163	57-11, 58-3, 58-4	오피스텔 다가구주택 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 12층						
							지1층	943.73		
							1층	509.03		
							2층	437.62		
							3~4층 (각)	331.46		
							5층	433.18		
							6층	404.93		
							7~11층 (각)	259.55		
							12층	179.68		
							옥탑1층(연면적 제외)	65.19		
1)	동소	57-11	대	제3종일반주거지역	1,293					
2)	동소	58-3	대	제3종일반주거지역	169					
3)	동소	58-4	대	제3종일반주거지역	74					
1				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제지상3층호	229.55	229.55	1,637,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
					121.80					
					-----	121.80				
					1,536					
					토지·건물					
					토 지 :		배분내역			
					건 물 :		1,145,900,000			
							491,100,000			
2				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	16.64	16.64	140,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
					8.83					
					-----	8.83				
					1,536					

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		
3				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	16.64	16.64	배분내역 토 지 : 98,000,000 건 물 : 42,000,000 140,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					8.83			
					-----	8.83		
					1,537			
					토지·건물 토 지 : 98,000,000 건 물 : 42,000,000			
4				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제903호	16.64	16.64	배분내역 토 지 : 98,000,000 건 물 : 42,000,000 140,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					8.83			
					-----	8.83		
					1,538			
					토지·건물 토 지 : 98,000,000 건 물 : 42,000,000			
5				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제904호	40.64	40.64	배분내역 토 지 : 219,800,000 건 물 : 94,200,000 314,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					21.56			
					-----	21.56		
					1,539			
					토지·건물 토 지 : 219,800,000 건 물 : 94,200,000			

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		
6				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제905호	44.95	44.95	347,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					23.85			
					-----	23.85		
					1,540			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		242,900,000	
					건 물 :		104,100,000	
7				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제906호	16.12	16.12	135,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					8.55			
					-----	8.55		
					1,541			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		94,500,000	
					건 물 :		40,500,000	
8				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제907호	16.12	16.12	135,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					8.55			
					-----	8.55		
					1,542			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		94,500,000	
					건 물 :		40,500,000	

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		
9				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제908호	14.3	14.3	120,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					7.59			
					-----	7.59		
					1,543			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		84,000,000	
					건 물 :		36,000,000	
10				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제909호	17.1	17.1	143,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					9.07			
					-----	9.07		
					1,544			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		100,100,000	
					건 물 :		42,900,000	
11				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1001호	16.64	16.64	140,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					8.83			
					-----	8.83		
					1,545			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		98,000,000	
					건 물 :		42,000,000	

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		
12				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호	16.64	16.64	140,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					8.83			
					-----	8.83		
					1,546			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		98,000,000	
					건 물 :		42,000,000	
13				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1003호	16.64	16.64	140,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					8.83			
					-----	8.83		
					1,547			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		98,000,000	
					건 물 :		42,000,000	
14				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1004호	40.64	40.64	314,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					21.56			
					-----	21.56		
					1,548			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		219,800,000	
					건 물 :		94,200,000	

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		
15				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1005호	44.95	44.95	347,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					23.85			
					-----	23.85		
					1,549			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		242,900,000	
					건 물 :		104,100,000	
16				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1006호	16.12	16.12	135,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					8.55			
					-----	8.55		
					1,550			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		94,500,000	
					건 물 :		40,500,000	
17				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1007호	16.12	16.12	135,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					8.55			
					-----	8.55		
					1,551			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		94,500,000	
					건 물 :		40,500,000	

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			
18				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1008호		14.3	120,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
						7.59			
					1)~3) 소유권대지권	-----			7.59
						1,552			
					토지 · 건물		배분내역		
							토 지 :	84,000,000	
							건 물 :	36,000,000	
19				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1009호		17.1	143,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
						9.07			
					1)~3) 소유권대지권	-----			9.07
						1,553			
					토지 · 건물		배분내역		
							토 지 :	100,100,000	
							건 물 :	42,900,000	
20				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1101호		16.64	140,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
						8.83			
					1)~3) 소유권대지권	-----			8.83
						1,554			
					토지 · 건물		배분내역		
							토 지 :	98,000,000	
							건 물 :	42,000,000	

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		
21				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1102호	16.64	16.64	140,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					8.83			
					-----	8.83		
					1,555			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		98,000,000	
					건 물 :		42,000,000	
22				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1103호	16.64	16.64	140,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					8.83			
					-----	8.83		
					1,556			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		98,000,000	
					건 물 :		42,000,000	
23				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1104호	40.64	40.64	314,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					21.56			
					-----	21.56		
					1,557			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		219,800,000	
					건 물 :		94,200,000	

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		
25				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1106호	16.12	16.12	135,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					8.55			
					-----	8.55		
					1,558			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		94,500,000	
					건 물 :		40,500,000	
26				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1107호	16.12	16.12	135,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					8.55			
					-----	8.55		
					1,559			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		94,500,000	
					건 물 :		40,500,000	
27				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1108호	14.3	14.3	120,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					7.59			
					-----	7.59		
					1,560			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		84,000,000	
					건 물 :		36,000,000	

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		
28				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1109호	17.1	17.1	143,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					9.07			
					1)~3) 소유권대지권	9.07		
					1,561			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		100,100,000	
					건 물 :		42,900,000	
29				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1201호	20.8	20.8	171,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					11.04			
					1)~3) 소유권대지권	11.04		
					1,562			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		119,700,000	
					건 물 :		51,300,000	
30				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1202호	12.64	12.64	106,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					6.71			
					1)~3) 소유권대지권	6.71		
					1,563			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		74,200,000	
					건 물 :		31,800,000	

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		
31				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1203호	33.12	33.12	261,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					17.57			
					-----	17.57		
					1,564			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		182,700,000	
					건 물 :		78,300,000	
32				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1204호	24.48	24.48	199,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					12.99			
					-----	12.99		
					1,565			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		139,300,000	
					건 물 :		59,700,000	
33				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1205호	18.77	18.77	158,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					9.96			
					-----	9.96		
					1,566			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		110,600,000	
					건 물 :		47,400,000	
합 계							₩7,027,000,000.-	
			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 회기동 소재 "청량초등학교" 남서측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트단지, 근린생활시설, 각급학교 등이 소재하는 지역으로서, 제반주위환경은 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량통행이 가능하며, 인근에 지하철 1호선 및 경춘선 "회기역" 및 버스 정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 12층 건물내 제3층 제지상3층호 외 31개호로서,
외벽 : 석재붙임 등 마감,
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

본건 기호1은 기준시점 현재 "다가구주택(9가구)", 기호2~33은 "오피스텔"로 이용중임.
(후첨 "건물개황도" 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 기계식 주차설비 등을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

인접도로와 대체로 등고평탄한 3필지 일단의 부정형 토지로서, "오피스텔, 다가구주택, 근린생활시설" 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 토지 남서측 및 서측으로 포장도로에 접해있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 회기동 57-11

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>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

- 회기동 58-3

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(경희대앞), 도로(접합), 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>

- 회기동 58-4

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(경희대앞), 도로(접합), 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>

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)

(9) 공부와의 차이

일부 호는 후첨 "건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 건축물현황도와는 달리 개별 호를 구분하여(현관문 호수에 '-1' 등 추가) 사용하고 있는 것으로 추정됨.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

- 본건의 일부 호는 아래 내용과 같이 집합건축물대장상 위반건축물로 표기되어 있고, 본건이 소재하는 층의 일부 공용부분은 집합건축물대장상 건축물현황도와 다르게 구조변경 및 주거점용 상태인 것으로 판단되는 바 외부 관측으로 대략적인 위치와 크기를 후첨 "건물개황도"에 표기하였으니 참고하시기 바라며 위반건축물 등으로 인해 관할 행정청에서 원상복구명령을 내리거나 이행강제금을 부과할 수도 있는 바 경매진행시 유의하시기 바람.

※ 위반내용: 조경훼손(지상1층 위반면적 113㎡)

- 위반건축물표시: 건축과-24324(2021. 10. 22.)호에 의함

- 대상: 본건 전체호

※ 위반내용: 시멘트벽돌조 주거 무단증축

- 위반건축물표시: 주택과-28838(2018. 7. 24.)호에 의함

- 대상: 904호-2.1㎡, 905호-1.5㎡, 1004호-2.1㎡, 1005호-1.5㎡, 1104호-2.1㎡, 1201호-4㎡, 1203호-2.1㎡, 1205호-4.5㎡

광역 위치도



소재지 서울특별시 동대문구 회기동 57-11외 3층 지상3층호외

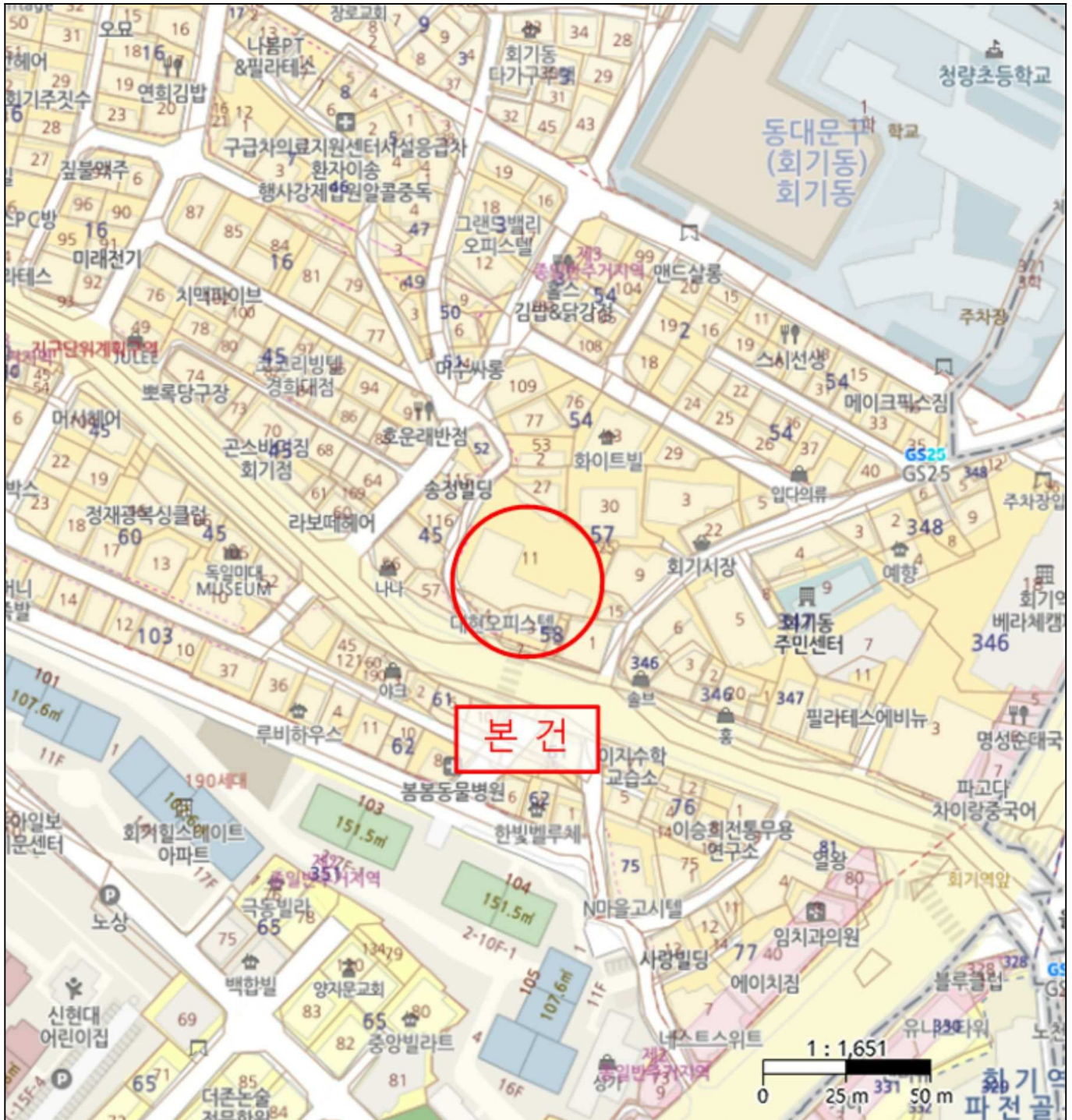


위치도



소재지

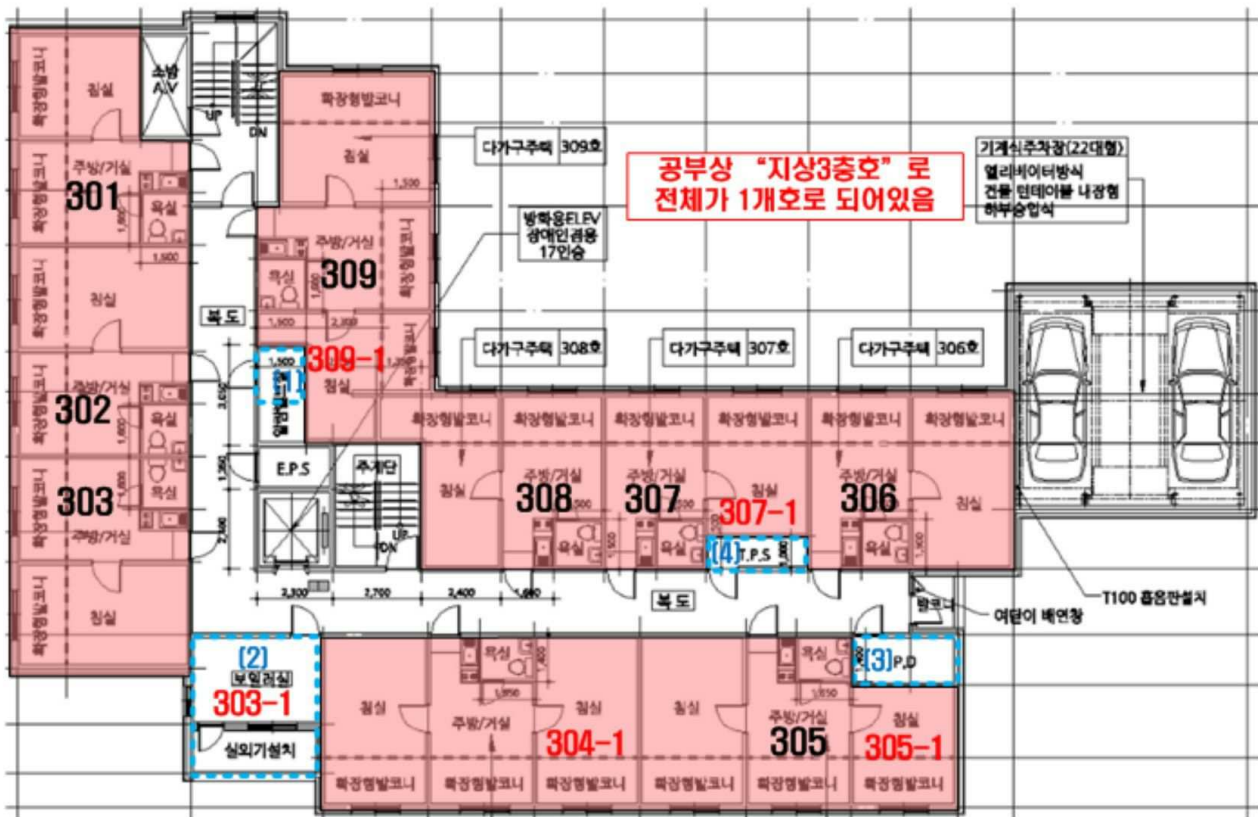
서울특별시 동대문구 회기동 57-11외 3층 지상3층호외



건물개황도

<호별배치도>

[3층]



300 (검은색) - 공부상 등재 및 현관 표기 호수
 300-1 (빨간색) - 공부상 미등재 및 현관 표기 호수

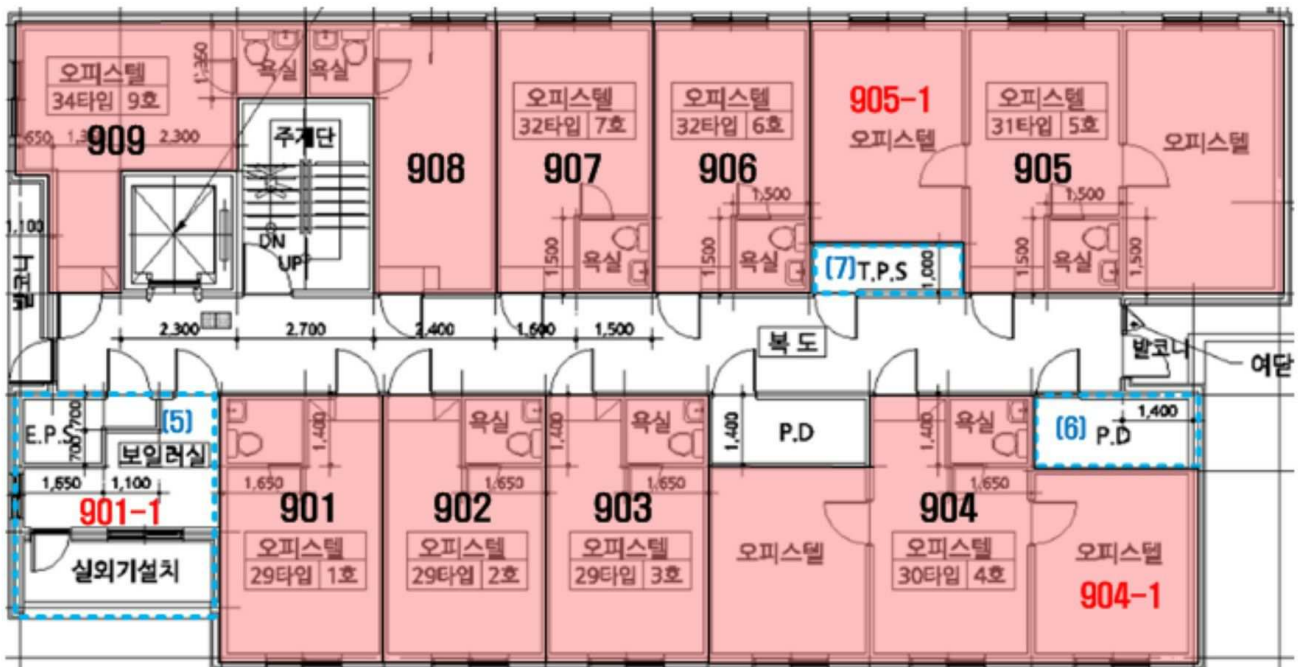
[구조변경 추정 부분]

- (1) 309-1호 표기부분 : 약 2.7㎡
- (2) 303-1호 표기부분 : 약 16㎡
- (3) 305-1호 표기부분 : 약 4.8㎡
- (4) 307-1호 표기부분 : 약 3.1㎡

건물개황도

<호별배치도>

[9층]



900 (검은색) - 공부상 등재 및 현관 표기 호수
 900-1 (빨간색) - 공부상 미등재 및 현관 표기 호수

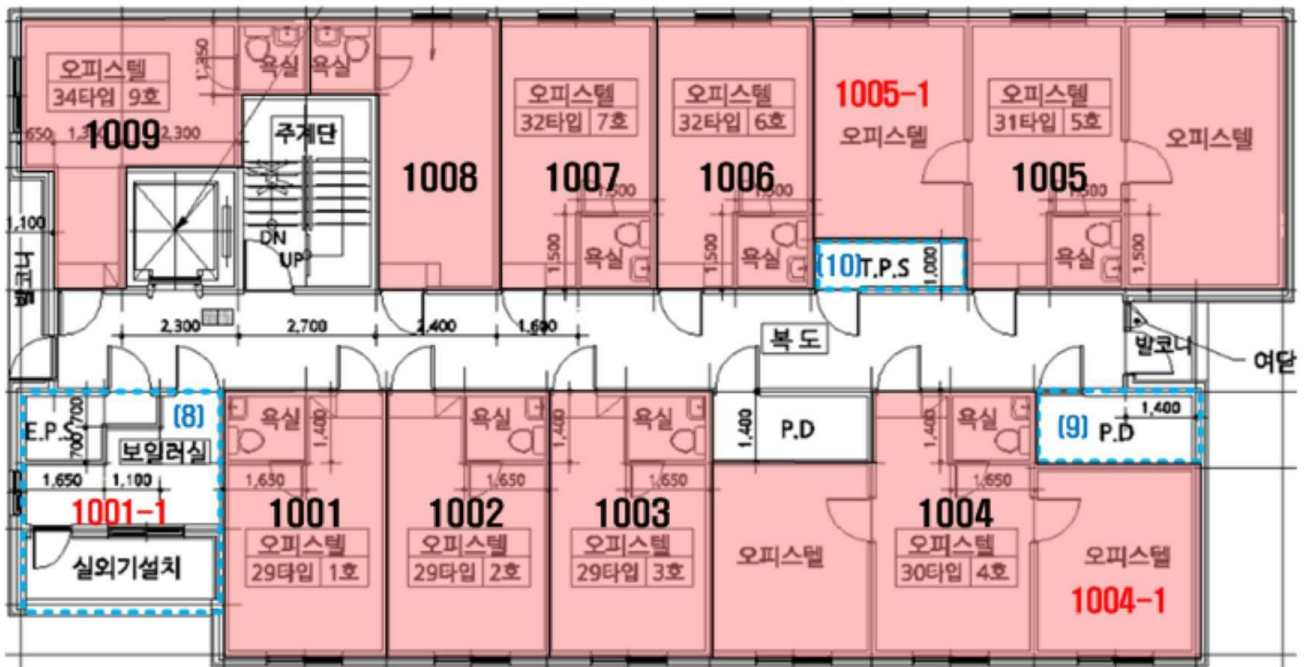
[구조변경 추정 부분]

- (5) 901-1호 표기부분 : 약 16㎡
- (6) 904-1호 표기부분 : 약 4.8㎡
 건축물대장상 위반건축물 등재사항 : [904호:2.1㎡, 주거]
- (7) 905-1호 표기부분 : 약 3.1㎡
 건축물대장상 위반건축물 등재사항 : [905호:1.5㎡, 주거]

건물개황도

<호별배치도>

[10층]



1000 (검은색) - 공부상 등재 및 현관 표기 호수
 1000-1 (빨간색) - 공부상 미등재 및 현관 표기 호수

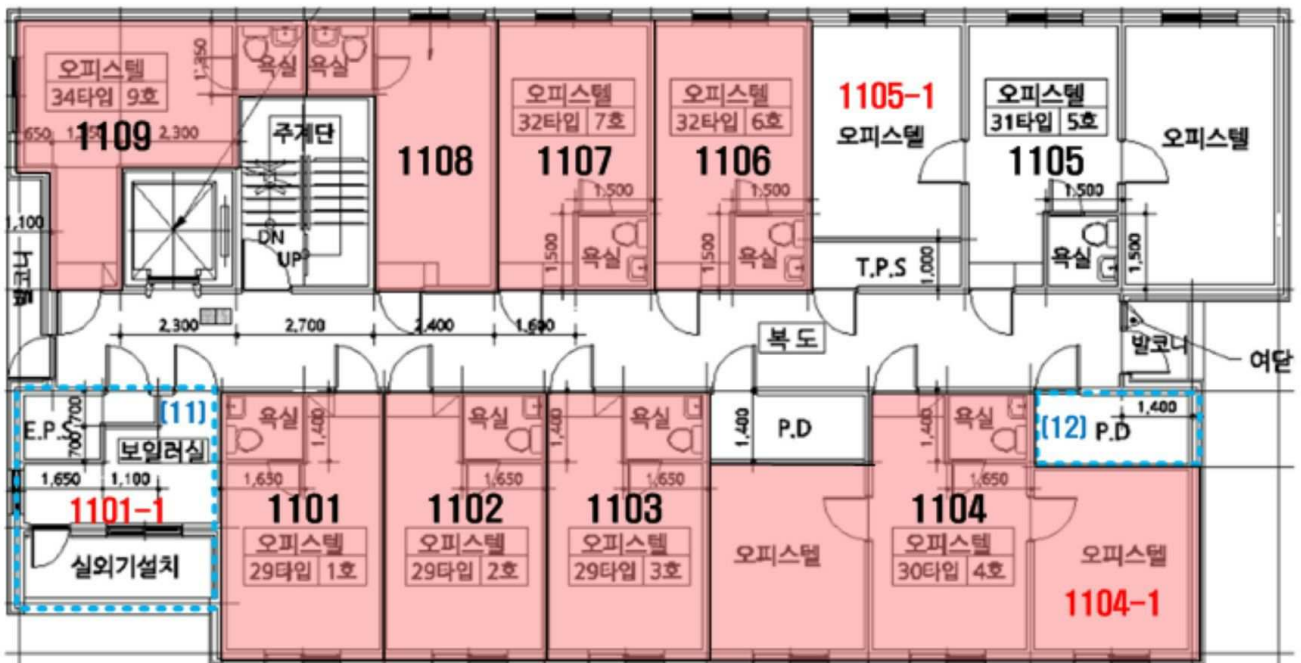
[구조변경 추정 부분]

- (8) 1001-1호 표기부분 : 약 16㎡
- (9) 1004-1호 표기부분 : 약 4.8㎡
 건축물대장상 위반건축물 등재사항 : [1004호:2.1㎡, 주거]
- (10) 1005-1호 표기부분 : 약 3.1㎡
 건축물대장상 위반건축물 등재사항 : [1005호:1.5㎡, 주거]

건물개황도

<호별배치도>

[11층]



1100 (검은색) - 공부상 등재 및 현관 표기 호수
 1100-1 (빨간색) - 공부상 미등재 및 현관 표기 호수

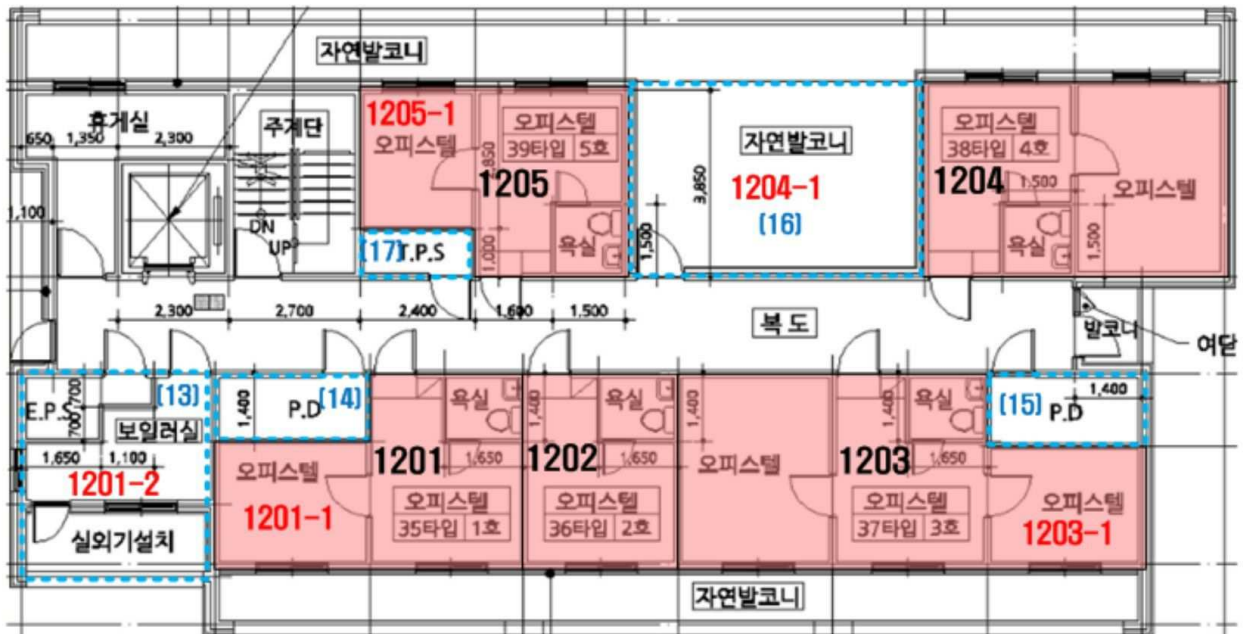
[구조변경 추정 부분]

- (11) 1101-1호 표기부분 : 약 16㎡
- (12) 1104-1호 표기부분 : 약 4.8㎡
- 건축물대장상 위반건축물 등재사항 : [1104호:2.1㎡, 주거]

건물개황도

<호별배치도>

[12층]



1200 (검은색) - 공부상 등재 및 현관 표기 호수
 1200-1 (빨간색) - 공부상 미등재 및 현관 표기 호수

[구조변경 추정 부분]

- (13) 1201-2호 표기부분 : 약 16㎡
- (14) 1201-1호 표기부분 : 약 4.5㎡
 건축물대장상 위반건축물 등재사항 : [1201호:4㎡, 주거]
- (15) 1203-1호 표기부분 : 약 4.8㎡
 건축물대장상 위반건축물 등재사항 : [1203호:2.1㎡, 주거]
- (16) 1204-1호 표기부분 : 약 23.9㎡
- (17) 1205-1호 표기부분 : 약 2.4㎡
 건축물대장상 위반건축물 등재사항 : [1205호:4.5㎡, 주거]

건물개황도

<내부구조도>



[기호 2, 11, 20]



[기호 3, 12, 21]



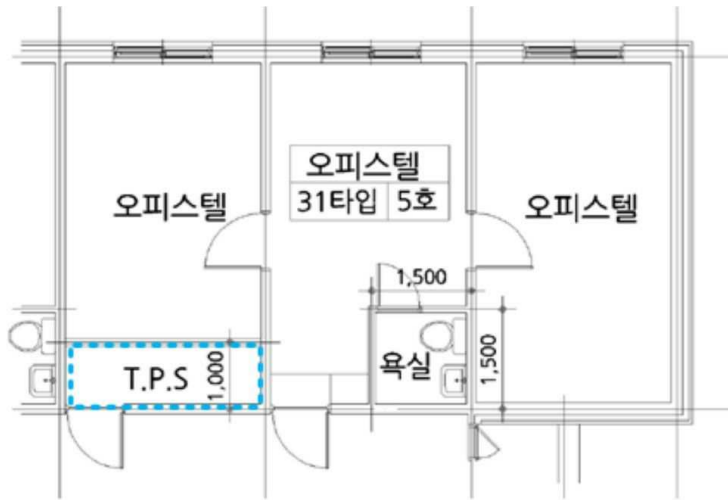
[기호 4, 13, 22]



[기호 5, 14, 23]

건물개황도

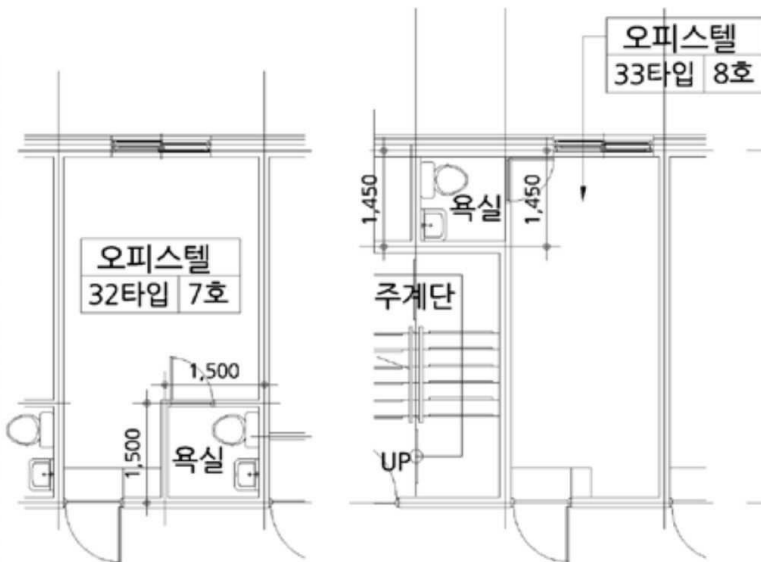
<내부구조도>



[기호 6, 15]



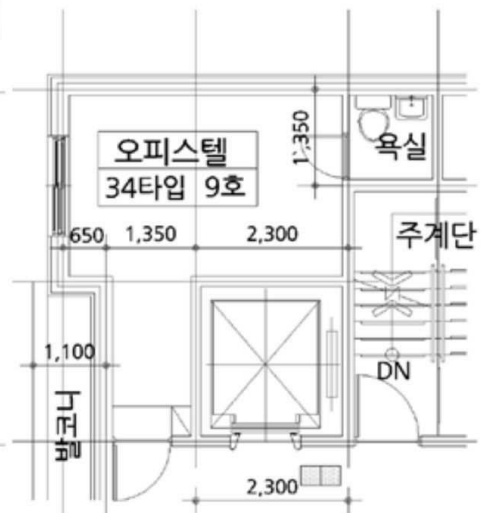
[기호 7, 16, 25]



[기호 8, 17, 26]



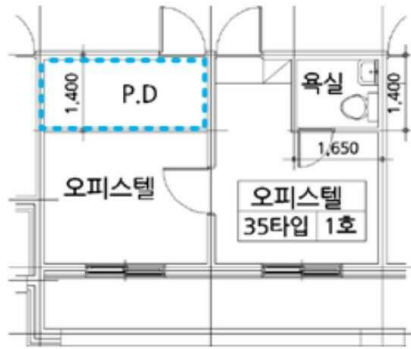
[기호 9, 18, 27]



[기호 10, 19, 28]

건물개황도

<내부구조도>



[기호 29]



[기호 30]



[기호 31]



[기호 32]



[기호 33]

사 진 용 지



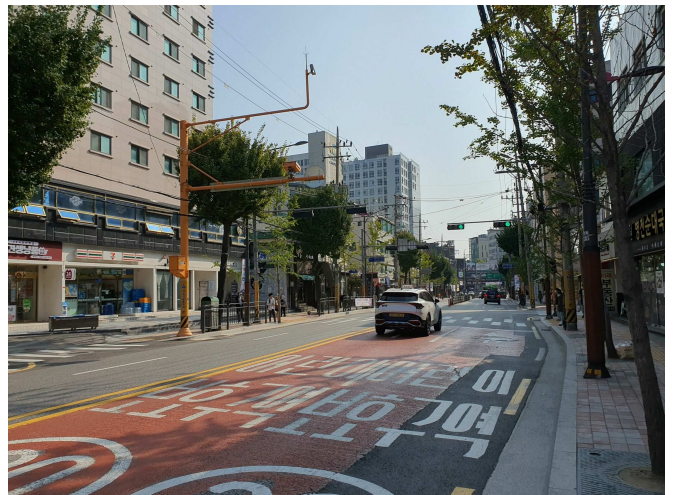
본건 건물 전경



본건 건물 전경



주 위 환 경



주 위 환 경

사 진 용 지



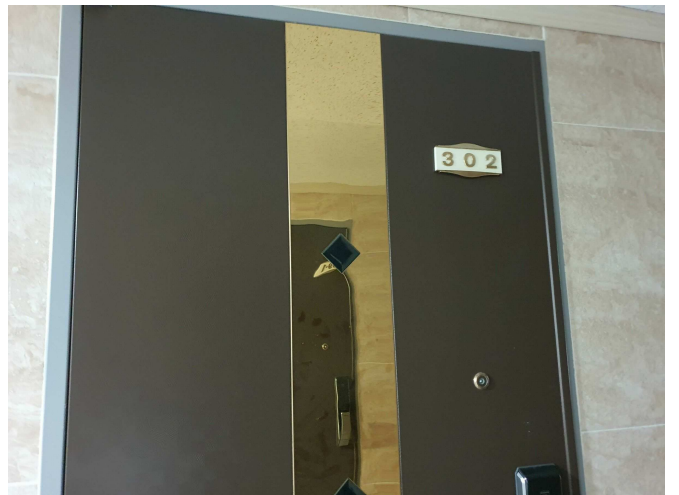
주 위 환 경



지 상 출 입 부

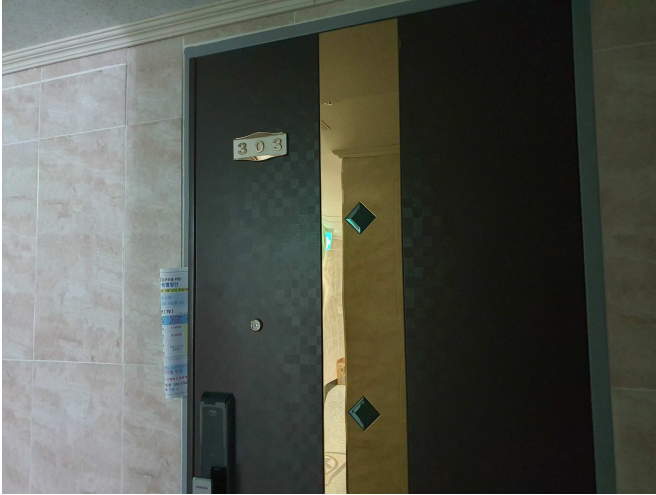


승 강 기



기 호 1(302호)

사 진 용 지



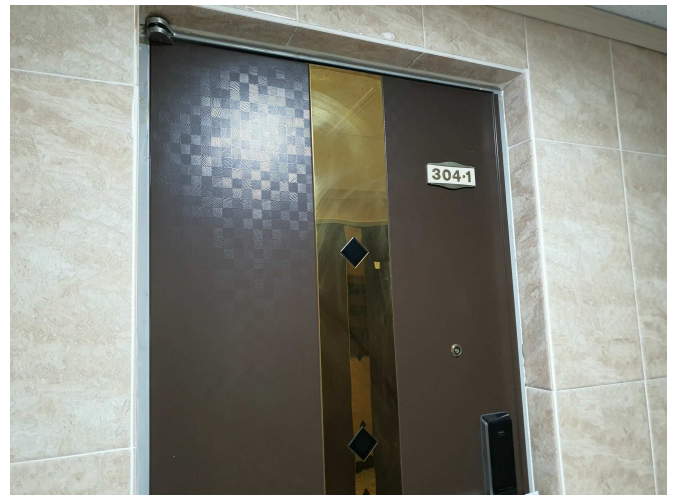
기호1(303호)



303-1호



기호1(304호)



기호1(304-1호)

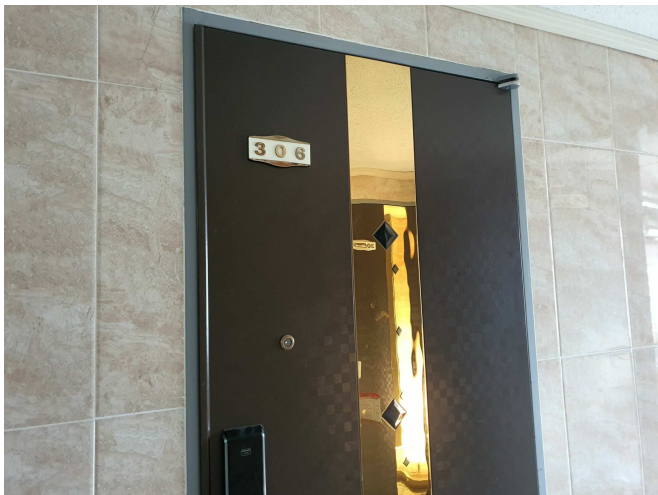
사 진 용 지



기호1(305호)



기호1(305-1호)



기호1(306호)



기호1(307호)

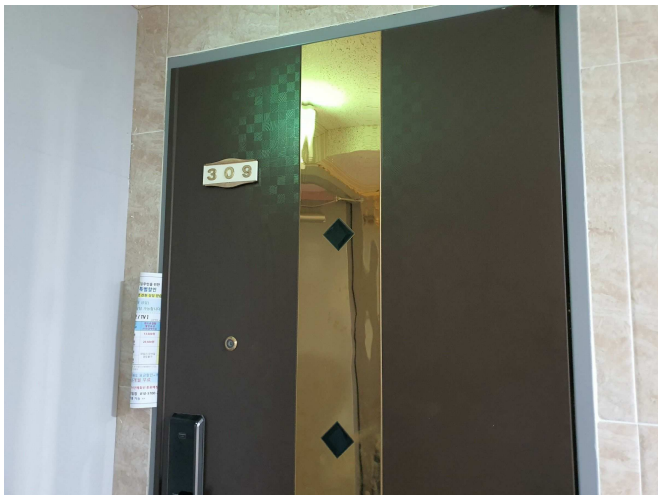
사 진 용 지



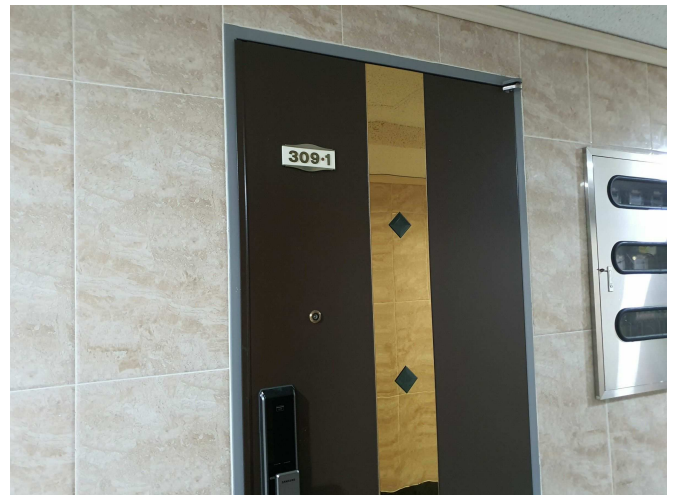
기호1(307-1호)



기호1(308호)



기호1(309호)



기호1(309-1호)

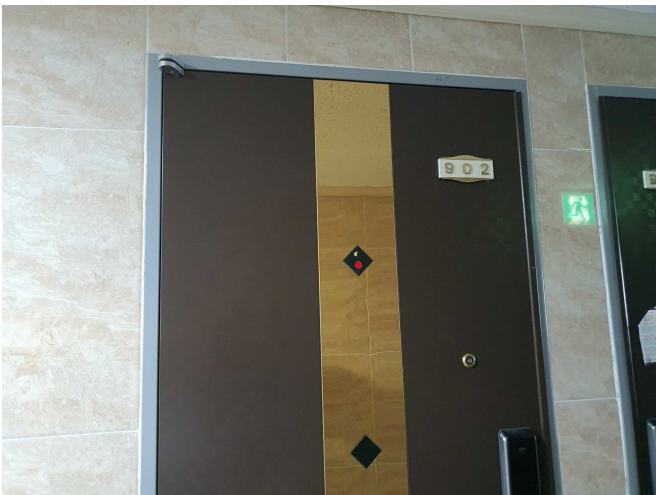
사 진 용 지



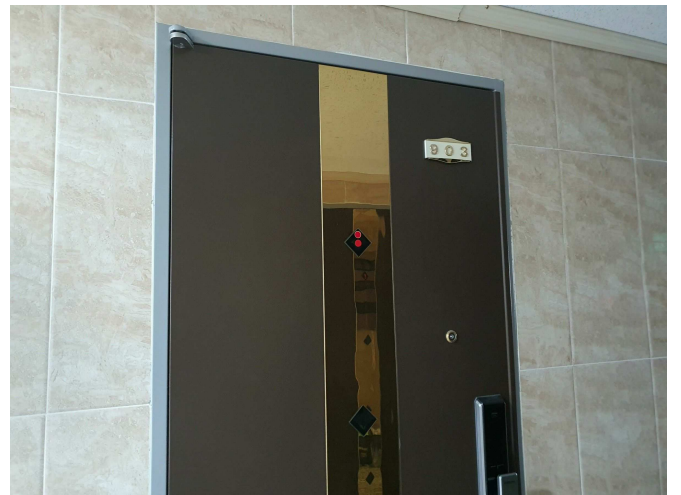
기호2(901호)



901-1호



기호3(902호)



기호4(903호)

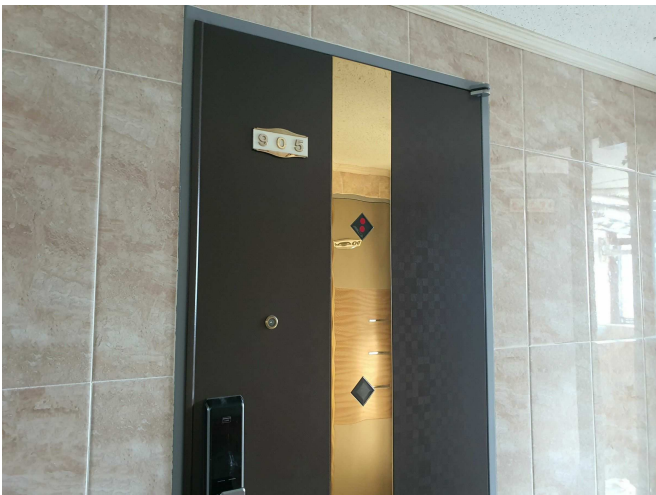
사 진 용 지



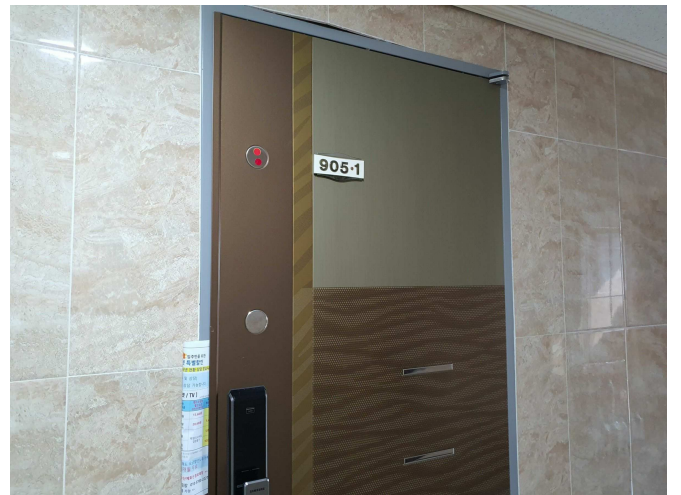
기호5(904호)



기호5(904-1호)



기호6(905호)



기호6(905-1호)

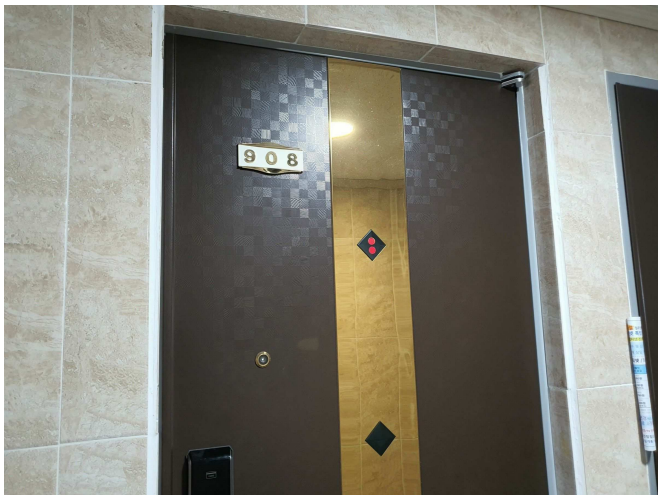
사 진 용 지



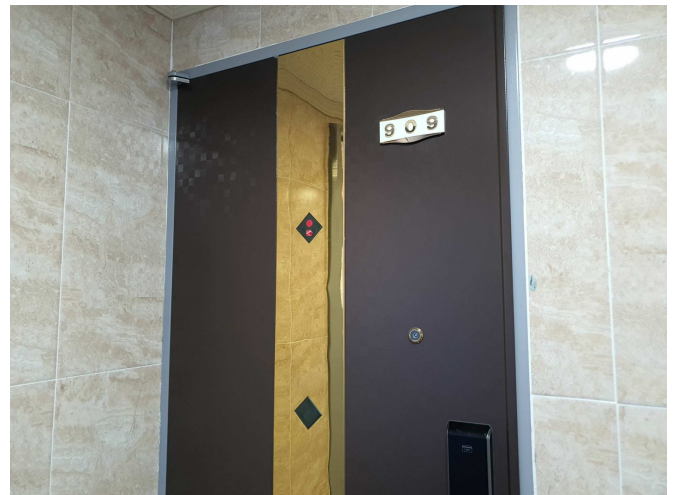
기호7(906호)



기호8(907호)



기호9(908호)



기호10(909호)

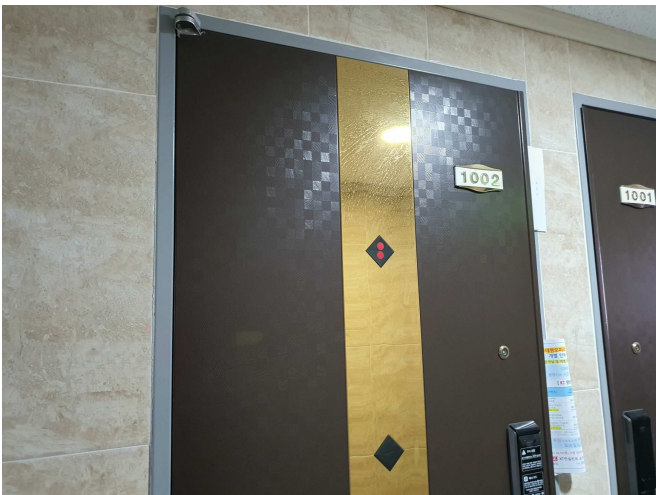
사 진 용 지



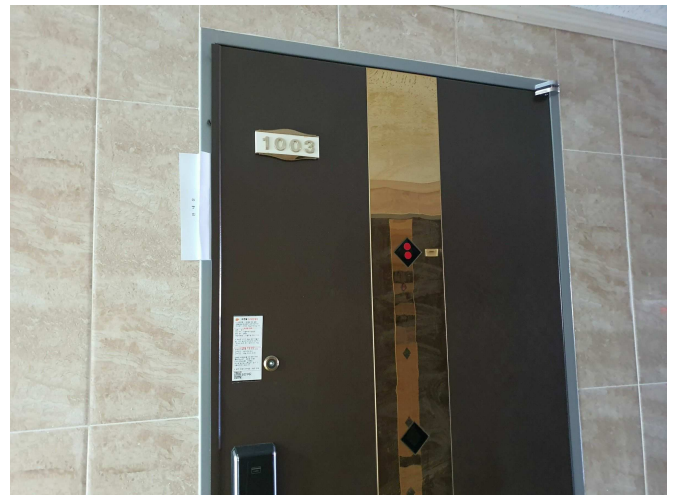
기호 11(1001호)



1001-1호



기호 12(1002호)



기호 13(1003호)

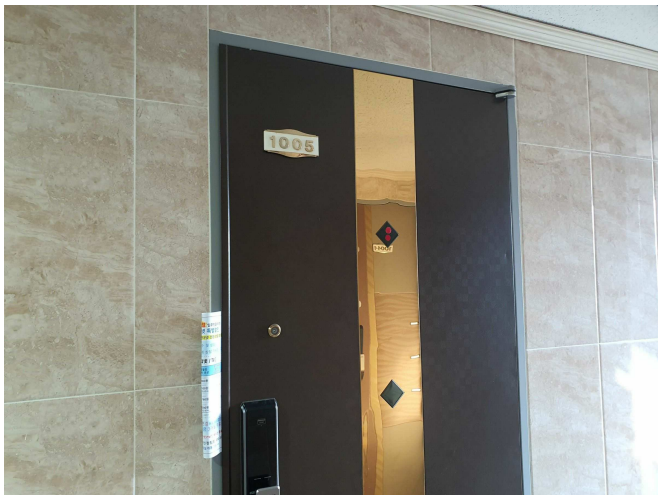
사 진 용 지



기호 14(1004호)



기호 14(1004-1호)



기호 15(1005호)



기호 15(1005-1호)

사 진 용 지



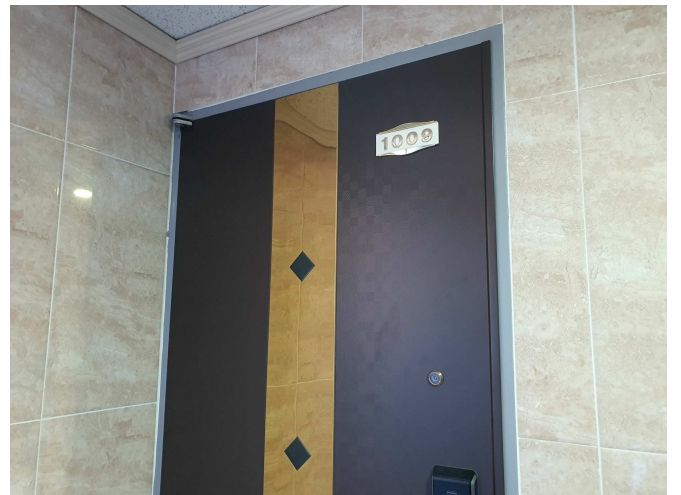
기호 16(1006호)



기호 17(1007호)



기호 18(1008호)



기호 19(1009호)

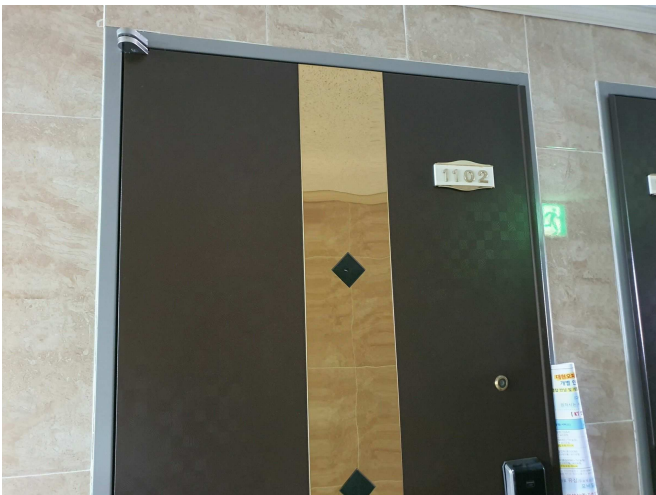
사 진 용 지



기호20(1101호)



1101-1호



기호21(1102호)



기호22(1103호)

사 진 용 지



기호23(1104호)



기호23(1104-1호)



기호25(1106호)



기호26(1107호)

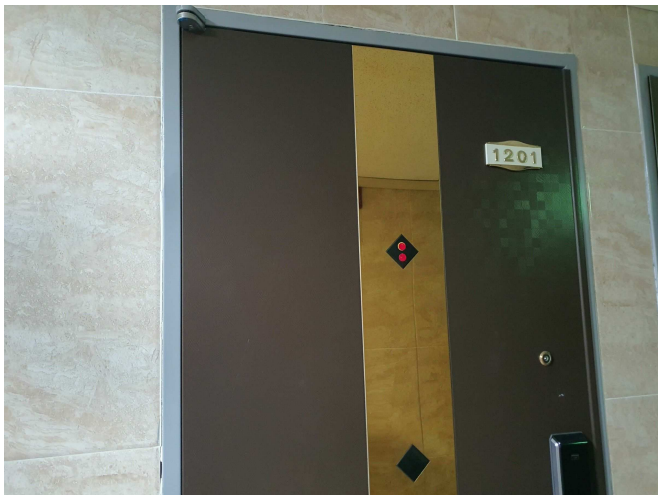
사 진 용 지



기호27(1108호)



기호28(1109호)



기호29(1201호)



기호29(1201-1호)

사 진 용 지



1201-2호



기호30(1202호)



기호31(1203호)



기호31(1203-1호)

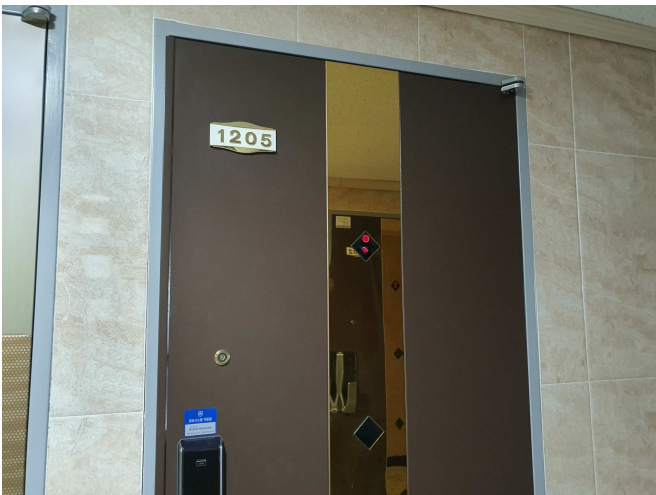
사 진 용 지



기호32(1204호)



1204-1호



기호33(1205호)



기호33(1205-1호)