

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김옥현 소유물건
(2024타경108637)

의뢰인: 서울북부지방법원
사법보좌관 최희상

감정평가서번호: 서초24-3-0129

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.

서초감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

육진우

감정평가액	삼십육억이천이백팔십육만오천원정(₩3,622,865,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김옥현 (2024타경108637)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.22	2024.05.21 ~ 2024.05.22	2024.05.23	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	대	297	대	297	8,940,000	2,655,180,000
	건물	696.54	건물	696.54	-	855,720,000
	(제시외 건물)	(179.8)	제시외 건물	179.8	-	111,965,000
합계					₩3,622,865,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가 개요

1. 대상물건 개요

본건은 서울특별시 동대문구 이문동 소재 2종일반주거지역내에 위치하는 부동산 (토지, 건물)으로서, 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 시장가치 기준

시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개한 후, 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말하며 본건의 경우 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

(2) 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2024.05.22일로 함.

(3) 감정평가조건

없음.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법

본건은 토지와 건물로 구성된 부동산으로서, 물건의 특성 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정평가하였음.

- (1) 본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하며, 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 와 제12조에 의하여 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례비교법으로 산출한 시산가액간 합리성을 비교·검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (2) 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하되 최근(2020년) 리모델링 공사한 점을 감안하였음.

2. 그 밖의 사항

- (1) 본건 건물은 현장조사에 임하였으나 이해관계인의 부재로 인하여 내부출입을 하지 못하고 부득이 일반건축물대장등본상 건축물현황도 및 외부관찰·본건 평가전례·인근주민 등에게 탐문된 내용 등을 종합 고려하여 내부구조 및 마감자재를 도시하였는 바 경매 참여시 재확인하시기 바람.
- (2) 본건 지상에 후첨 “내부구조도” 에 도시된 바와 같이 제시외 건물로서 시멘트벽돌조 1층 소재 보일러실 포함 약179.8㎡가 소재하는 바 이는 개략적인 실측에 의거 사정 평가하였음.
- (3) 본건 건물은 증축으로 부합된 상태의 제시외건물이 소재하고 현황은 효용증대요인이 있지만 향후 이행강제금 부과 및 원상복구 처분의 가능성도 배제하지 못하는 바 경매 참여시 현황 및 양성화 가능성 여부·적법성 등에 대해 사전재확인·검토 요망됨.
- (4) 본건 건물중 지1층 주차장부분은 일반건축물대장등본상 면적(23.94㎡)을 기준으로 사정평가하였으니 경매 참여시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액 산출근거

가. 대상부동산 개황

(1) 토지

(2024.01.01. 기준)

기호	지목	소재지 지번	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
1	대	이문동 321-39	297	2종일반 주거지역	주거 기타	세로 (가)	세장형 평지	@3,886,000

(2) 건물

기호	소재지 지번	규모	면적 (㎡)	구조	사용승인일자	관리상태
2	이문동 321-39	지상5층 지1층 옥탑	696.54	철근콘크리트구조 평슬라브지붕	2009.07.05	보통

나. 토지가격 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 비교표준지 선정

본건 인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 본건과 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높은 기호(A) 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(2024.01.01. 기준)

기호	지목	소재지 지번	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	대	이문동 321-37	159	2종일주 일반상업	주상용	세로 (가)	가장형 평지	@4,670,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 자가변동률(동대문구 주거지역)

기 간	자가변동률
2024.01.01. ~ 2024.05.22	$(1 + 0.00463) \times (1 + 0.00175 \times 52/31)$
누 계	1.00758

* 2024년 4월 이후는 자가변동률 미고시로 인하여 2024년 3월의 자가변동률을 연장 적용함.

(3) 지역요인 비교

본건은 상기 공시지가표준지와 비교시 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대체로 유사함(1.000)

(4) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	세 항 목	내 용	격차율
가 로 조 건	폭	본건은 세로(가), 표준지도 세로(가)이나 본건이 도로의 폭·계통 및 연속성 등에서 대체로 열세함.	0.97
	포장		
	보도		
	계통 및 연속성		
접 근 조 건	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	본건은 표준지와 비교시 대중교통시설과의 접근성·인근상가와의 거리 및 편의성 등에서 대체로 유사함.	1.00
	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조, 통풍 등	본건은 표준지와 비교시 인근토지의 이용상황 등에서 대체로 유사함.	1.00
	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근토지의 이용상황		
	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	상수도		
	하수도		
	도시가스 등		
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	세 항 목	내 용	격차율
획지 조건	면적	본건은 표준지와 비교시 형상·도로접면너비 등에서 대체로 열세하며 도로후퇴부분 등을 감안하였음.	0.95
	접면너비		
	깊이		
	부정형지		
	삼각지		
	자루형획지		
	맹지		
	방위		
	고저		
	경사지		
	각지		
	2면획지		
	3면획지		
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역	표준지는 일부 일반상업지역 (약 1㎡)이나 그 정도가 미미 하여 본건과 표준지는 대체로 유사함.	1.00
	기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	장래의 동향	대체로 유사함.	1.00
	기타		
격 차 율 누 계			0.922

(5) 그 밖의 요인

1) 그 밖의 요인의 보정성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004.5.14일 선고), 2002두5054(2003.7.25.선고)] (99두7968), 국토해양부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가대상 토지가 속하고 있는 인근 지역내 거래사례·평가사례 등을 참작하여 보정함.

2) 최근 3년간 본건 토지개별공시지가 변동추이(단위: 원/㎡)

연 도	2022년	2023년	2024년
기호 1	4,103,000	3,869,000	3,886,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 지가수준

본건 인근 대지의 경우 시세는 @8,500,000원/㎡ ~ 9,500,000원/㎡ 수준으로 조사되었음.

4) 평가사례[출처: 감정평가사협회]

기 호	소재지	지 목	평가목적	용도지역	형상·지세	토지단가 (㎡)	비 고
		면적(㎡)	기준시점	이용상황	도로교통		
1	이문동 321-**-**	대	담보	2종일주	세장형, 평지	6,680,000	<본건>
		297	2020.04	주거기타	세로(가)		
2	이문동 321-**-**	대	담보	2종일주	가장형, 평지	8,950,000	본건 북측 인근
		155	2022.03	주상용	세각(가)		
3	이문동 330-**-**	대	경매	2종일주	사다리형, 평지	8,720,000	본건 북측 인근
		188	2022.06	단독주택	세로(가)		
4	이문동 337-**-**	대	담보	2종일주	사다리형, 평지	9,720,000	본건 북동측 인근
		139	2023.07	주상용	세로(가)		

5) 거래사례[출처: 국토교통부 실거래가]

5	이문동 321-**-**	2종일주	단독 주택	대	세로(가) 세장형	132	8,898,039	2023.09
		토지단가 배분내역	매매금액 : ₩1,340,000,000 건물가격 : 사용승인 1999년 01월 벽돌구조 지상3층, 지하1층 주택 지상1층~지상3층: $1,200,000\text{원}/\text{㎡} \times 26/50 \times 207.15 = \text{₩}129,261,600$ 지하1층: $1,000,000\text{원}/\text{㎡} \times 26/50 \times 69.61 = \text{₩}36,197,200$ 토지단가 : $(1,340,000,000 - 165,458,800) \div 132\text{㎡}$ $\approx 8,898,039\text{원}/\text{㎡}$					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6	휘경동 187-**	2종일주	단독 주택	대	세로(가) 세장형	208	8,522,494	2023.10
		토지단가 배분내역	매매금액 : ₩2,290,000,000 건물가격 : 사용승인 2017년 09월 철근콘크리트구조 지상3층, 지1층 다중주택 지상1층~지상3층, 지1층: $1,500,000\text{원}/\text{m}^2 \times 44/50 \times 391.91 = \text{₩}517,321,200$ 토지단가 : $(2,290,000,000 - 517,321,200) \div 208\text{m}^2$ $\approx 8,522,494\text{원}/\text{m}^2$					
7	이문동 334-**	2종일주	주상용	대	소로각지 사다리형	139	10,015,125	2024.03
		토지단가 배분내역	매매금액 : ₩1,480,000,000 건물가격 : 사용승인 1989년 08월 벽돌구조 지상3층, 지층 주택 및 근린생활시설 지상1층~지상3층: $1,200,000\text{원}/\text{m}^2 \times 16/50 \times 182.58 = \text{₩}70,110,720$ 지층: $800,000\text{원}/\text{m}^2 \times 16/50 \times 69.48 = \text{₩}17,786,880$ 토지단가 : $(1,480,000,000 - 87,897,600) \div 139\text{m}^2$ $\approx 10,015,125\text{원}/\text{m}^2$					

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 비교사례의 선정(표준지 기준 산정방식 적용)

상기 인근지역의 거래 및 평가사례 중에서 지목, 용도지역 및 이용상황 등이 유사하고 지리적 접근성, 인근 가격수준 등을 고려할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 아래의 사례를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정하였음.

비교 사례	적용 표준지	소재지	지목	용도지역	형상·지세	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
				이용상황	도로교통			
5	A	이문동 321-**	대	2종일주	세장형, 평지	132	8,898,039	2023.09.01
				단독주택	세로(가)			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사정보정

특별한 보정요인 없음(1.000)

(3) 시점수정

기 간	지가변동률	비 고
2023.09.01 ~ 2024.05.22	1.777 (1.01777)	서울특별시 동대문구 주거지역

(4) 지역요인 비교

공시지가표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대체로 유사함(1.000)

(5) 개별요인 비교

조 건	세 항 목	내 용	격차율
가 로 조 건	폭	표준지는 세로(가), 거래사례도 세로(가)이나, 표준지가 도로의 폭·계통 및 연속성 등에서 대체로 우세함.	1.05
	포장		
	보도		
	계통 및 연속성		
접 근 조 건	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	표준지는 거래사례와 비교시 대중교통시설과의 접근성·인근상가와의 거리 및 편의성 등에서 다소 우세함.	1.02
	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조, 통풍 등	표준지는 거래사례와 비교시 인근토지의 이용상황 등에서 대체로 유사함.	1.00
	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근토지의 이용상황		
	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	상수도		
	하수도		
	도시가스 등		
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	세 항 목	내 용	격차율
획지 조건	면적	표준지는 거래사례와 비교시 형상·도로접면너비 등에서 대체로 유사함.	1.00
	접면너비		
	깊이		
	부정형지		
	삼각지		
	자루형획지		
	맹지		
	방위		
	고저		
	경사지		
	각지		
	2면획지		
	3면획지		
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역	표준지는 일부 일반상업지역 (약 1㎡)이나 그 정도가 미미 하여 표준지와 거래사례는 대체로 유사함.	1.00
	기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	장래의 동향	대체로 유사함.	1.00
	기타		
격 차 율 누 계			1.071

(6) 격차율 산정

구분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준	8,898,039	1.000	1.01777	1.000	1.071	9,699,144	2.061
표준지	4,670,000	1.000	1.00758	-	-	4,705,399	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 거래사례를 기준으로 산정된 격차율을 참작하되 인근지역의 지가수준, 평가사례, 평가목적과 대상물건의 특성 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 결정함.

그 밖의 요인 보정치	2.06
-------------	------

(8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	표준지	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인보정	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	4,670,000	1.00758	1.000	0.922	2.06	@8,937,058	@8,940,000

2. 거래사례기준법에 의한 시산가액

1) 개요

평가대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례물건의 거래사례와 비교하여 평가대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가격임.

2) 비교사례의 선정

상기 인근지역의 거래 및 평가사례 중에서 지목, 용도지역 및 이용상황 등이 유사하고 지리적 접근성, 인근 가격수준 등을 고려할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 아래의 사례를 비교사례로 선정하였음.

비교 사례	소재지	지목	용도지역	형상·지세	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
			이용상황	도로교통			
7	이문동 334-**	대	2종일주	사다리형, 평지	139	10,015,125	2024.03.14
			주상용	소로각지			

3) 사정보정

특별한 보정요인 없음(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 시점수정

기 간	지가변동률	비 고
2024.03.14 ~ 2024.05.22	0.395 (1.00395)	서울특별시 동대문구 주거지역

5) 지역요인 비교

인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대체로 유사함(1.000)

6) 개별요인 비교

조 건	세 항 목	내 용	격차율
가 로 조 건	폭	본건은 세로(가), 거래사례는 소로각지로서 본건이 도로의 폭·계통 및 연속성 등에서 대체로 열세함.	0.93
	포장		
	보도		
	계통 및 연속성		
접 근 조 건	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	본건은 거래사례와 비교시 대중교통시설과의 접근성 · 인근상가와의 거리 및 편의성 등에서 대체로 유사함.	1.00
	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조, 통풍 등	본건은 거래사례와 비교시 인근토지의 이용상황 등에서 대체로 유사함.	1.00
	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근토지의 이용상황		
	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	상수도		
	하수도		
	도시가스 등		
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	세 항 목	내 용	격 차 율
획지 조건	면적	본건은 거래사례와 비교시 형상·도로접면너비 등에서 대체로 열세하며 도로후퇴부분 등을 감안하였음.	0.95
	접면너비		
	깊이		
	부정형지		
	삼각지		
	자루형획지		
	맹지		
	방위		
	고저		
	경사지		
	각지		
	2면획지		
3면획지			
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역	대체로 유사함.	1.00
	기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	장래의 동향	대체로 유사함.	1.00
	기타		
격 차 율 누 계			0.884

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	10,015,125	1.000	1.00395	1.000	0.884	8,888,341	8,890,000

8) 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)
1	8,940,000	8,890,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가격 산출

(1) 건물표준단가 [출처 : 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집, 2023년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조 /평지붕	3	1,499,000	45 (40 ~ 50)
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조 /평지붕	4	1,307,000	45 (40 ~ 50)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조 /평지붕	3	1,640,000	50 (45 ~ 55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조 /평지붕	4	1,434,000	50 (45 ~ 55)

(2) 부대설비 보정단가

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	@200,000
위생설비 · 급배수설비	기본적인 위생설비 등	
난방설비	기본적인 난방설비 등	

(3) 재조달원가의 결정

상기사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 등을 비교하고 부대설비보정, 평가 목적 · 경제적 내용연수 등을 감안하여 본건 건물에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정하되 최근 리모델링(2020년) 공사한 점을 감안하였음.

2	지1층	철근콘크리트구조	50	1,350,000	주택
	지1층	철근콘크리트구조	50	600,000	주차장
	지상1층 ~ 지상5층	철근콘크리트구조	50	1,850,000	주택
	옥탑	철근콘크리트구조	50	1,000,000	주택 · 계단실

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 건물가액의 결정

일련 번호	구분	재조달원가 (㎡)	잔존 가치율	산출단가 (㎡)	적용단가 (㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)
2	지1층	1,350,000	36/50	972,000	972,000	112.57	109,418,040
	지1층	600,000	36/50	432,000	432,000	23.94	10,342,080
	지상1층 ~지상5층	1,850,000	36/50	1,332,000	1,332,000	543.69	724,195,080
	옥탑	1,000,000	36/50	720,000	720,000	16.34	11,764,800
합계							855,720,000

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

구분	적용단가 (㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	8,940,000	297	2,655,180,000	
건물	-	696.54	855,720,000	
제시외건물	-	179.8	111,965,000	
합계			3,622,865,000	

2. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액은 호가수준, 유사 평가사례의 수준자료 등을 고려할 때 당해 지역내의 시장상황에 따른 시장가액 수준을 적절히 반영하고 있으며, 공시지가기준법은 거래사례비교법에 의한 시산가액의 범주내에 속하는 것으로 판단되어 합리성이 인정됨. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 주된 감정평가방법(공시지가기준법)으로 산출한 시산가액은 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(거래사례비교법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 적정성 및 합리성이 인정되는 바 공시지가기준법에 의한 시산가액과 원가법에 의하되 최근 리모델링(2020년) 공사한 점을 감안하여 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되어 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

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	
	(제시외건물)								
1)	서울특별시 동대문구 이문동	321-39	W/C	시멘트 벽돌조 지1층 소재	(2.8)	2.8	400,000	1,120,000	
2)	서울특별시 동대문구 이문동	321-39	W/C	시멘트 벽돌조 지1층 소재	(2.2)	2.2	400,000	880,000	
3)	서울특별시 동대문구 이문동	321-39	W/C	시멘트 벽돌조 1층 소재	(5.8)	5.8	400,000	2,320,000	
4)	서울특별시 동대문구 이문동	321-39	보일러실	시멘트 벽돌조 1층 소재	(3.1)	3.1	200,000	620,000	
5)	서울특별시 동대문구 이문동	321-39	주택일부	시멘트 벽돌조 1층 소재	(10.1)	10.1	750,000	7,575,000	
6)	서울특별시 동대문구 이문동	321-39	발코니	시멘트 벽돌조 2층 소재	(5.8)	5.8	250,000	1,450,000	
7)	서울특별시 동대문구 이문동	321-39	W/C	시멘트 벽돌조 2층 소재	(1.5)	1.5	400,000	600,000	

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	
8)	서울특별시 동대문구 이문동	321-39	주택일부	시멘트 벽돌조 2층 소재	(10.1)	10.1	750,000	7,575,000	
9)	서울특별시 동대문구 이문동	321-39	발코니	시멘트 벽돌조 3층 소재	(5.8)	5.8	250,000	1,450,000	
10)	서울특별시 동대문구 이문동	321-39	W/C	시멘트 벽돌조 3층 소재	(1.5)	1.5	400,000	600,000	
11)	서울특별시 동대문구 이문동	321-39	주택일부	시멘트 벽돌조 3층 소재	(10.1)	10.1	750,000	7,575,000	
12)	서울특별시 동대문구 이문동	321-39	발코니	시멘트 벽돌조 4층 소재	(5.8)	5.8	250,000	1,450,000	
13)	서울특별시 동대문구 이문동	321-39	W/C	시멘트 벽돌조 4층 소재	(1.5)	1.5	400,000	600,000	
14)	서울특별시 동대문구 이문동	321-39	주택일부	시멘트 벽돌조 4층 소재	(3.4)	3.4	750,000	2,550,000	
15)	서울특별시 동대문구 이문동	321-39	주택일부	시멘트 벽돌조 4층 소재	(34.4)	34.4	750,000	25,800,000	

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	
16)	서울특별시 동대문구 이문동	321-39	주택일부	시멘트 벽돌 및 알루미늄 샷시조 5층 소재	(24.9)	24.9	650,000	16,185,000	
17)	서울특별시 동대문구 이문동	321-39	주택일부	시멘트 벽돌조 5층 소재	(35.1)	35.1	750,000	26,325,000	
18)	서울특별시 동대문구 이문동	321-39	주택일부	샌드위치 판별조 옥탑 소재	(10.9)	10.9	600,000	6,540,000	
19)	서울특별시 동대문구 이문동	321-39	보일러실	샌드위치 판별조 옥탑 소재	(2.6)	2.6	150,000	390,000	
20)	서울특별시 동대문구 이문동	321-39	보일러실	샌드위치 판별조 옥탑 소재	(2.4)	2.4	150,000	360,000	
소 계								₩111,965,000	
합 계								₩3,622,865,000.-	
				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 이문동 소재 "경희중고교" 남동측 인근에 위치함. 부근은 단독주택 및 공동주택·주상용건물·근린생활시설·교육기관·공원 등이 혼재되어 형성된 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대중교통수단인 버스정류장 및 지하철1호선·경의중앙선·경춘선 "회기역" 까지 도보로 각각 약1~2분 및 약6~7분 정도 소요되므로 대중교통이용편의도는 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

세장형 토지로서, 귀 제시목록상 제2종근린생활시설 및 단독주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 북동측 일부로 노폭 약4m 의 도로와 접하나, 현황은 북동측 일부로 노폭 약4m, 남서측으로 노폭 약1.5~2m 내외의 도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어 협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

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

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 미상임.
- 2) 본건 토지중 일부(22.41㎡)는 도로 후퇴부분임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층건으로서,
 외벽은 치장석붙임 마감 등,
 내벽은 벽지·타일붙임 마감,
 창호는 하이샷시 창호·알루미늄샷시 창호 마감으로서 현상은 보통임.

(2) 이용상태

지상1층~지상5층, 지1층, 옥탑:
 지1층 주차장일부 및 주거용(원룸 41개호수)으로 이용중임(후첨 "내부구조도" 참조)

(3) 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방설비 및 기본적인 위생설비·급,배수설비 등 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "내부구조도" 에 도시된 바와 같이 본건 지상에 제시외 건물로서, 시멘트벽돌조 1층 소재 보일러실 포함 약179.8㎡가 소재함.

(5) 공부와의 차이

본건 건물은 일반건축물대장등본상 지1층~지상4층은 제2종근린생활시설(학원·사무소) 및 주차장, 지상5층은 단독주택, 옥탑은 계단실로 등재되어 있으나 현황은 "지1층 주차장일부 및 주거용(원룸 41개호수)" 으로 이용중임.

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)

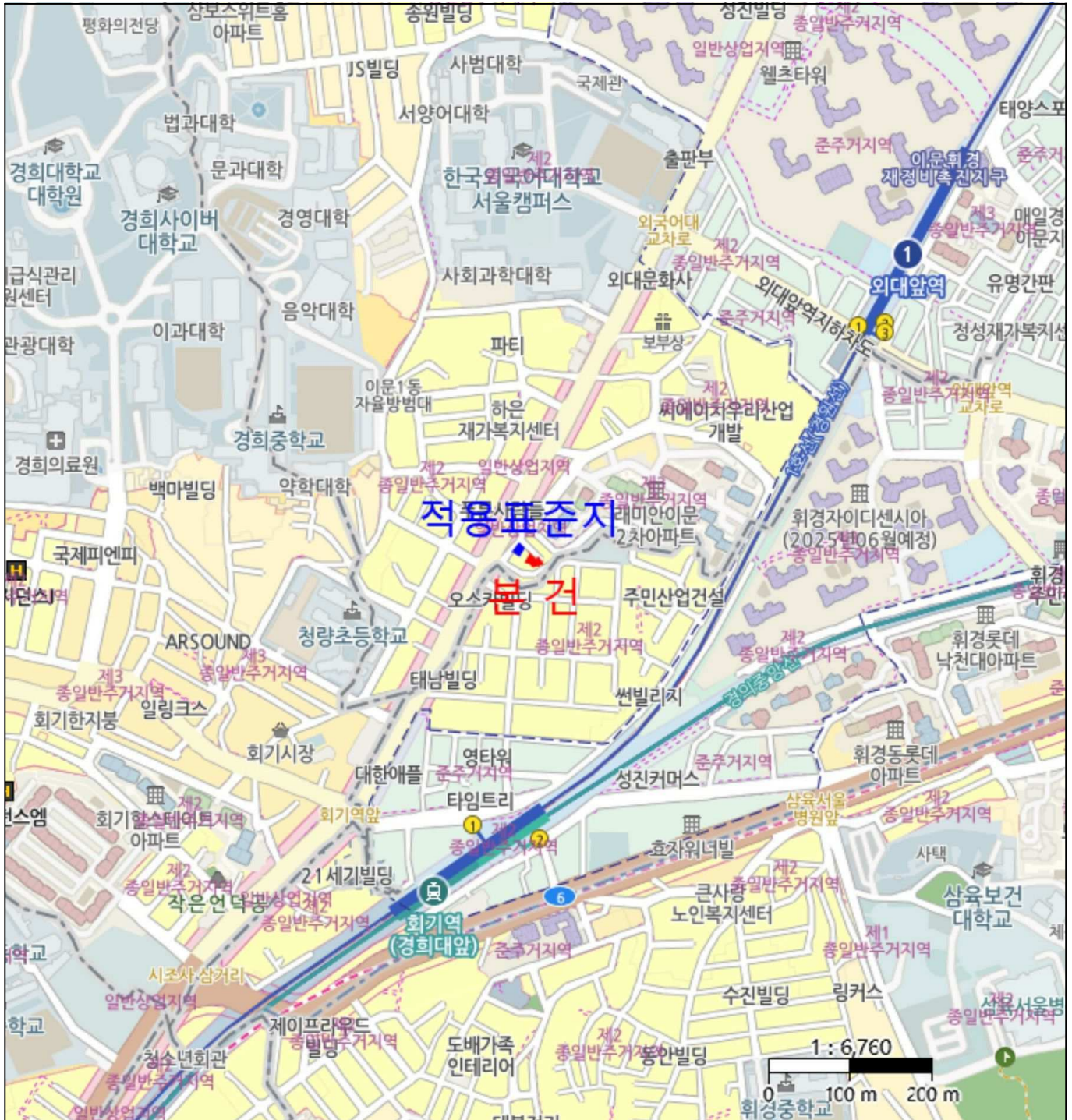
임대관계 이상임.

위치도



소재지

서울특별시 동대문구 이문동 321-39

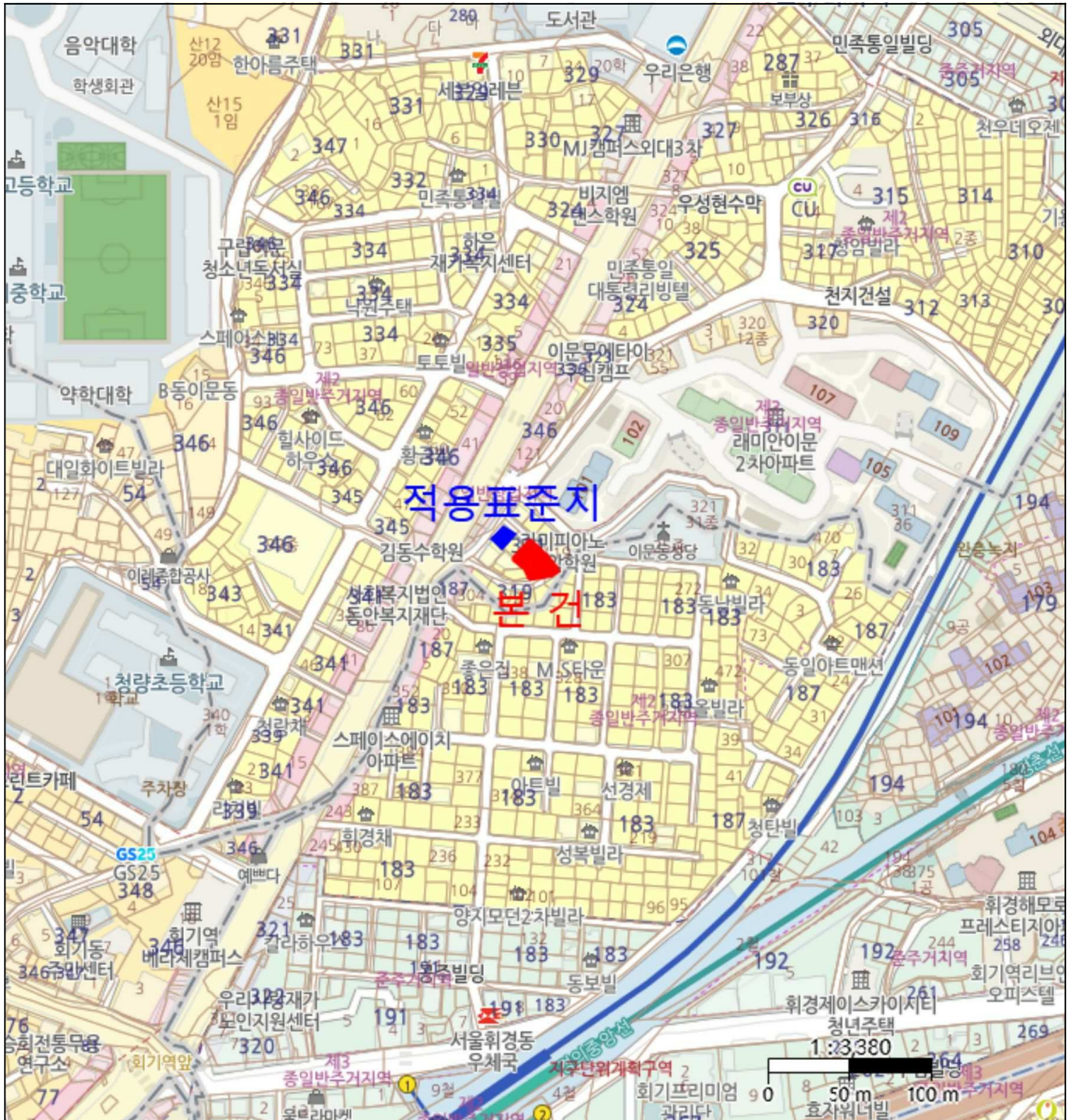


위치도

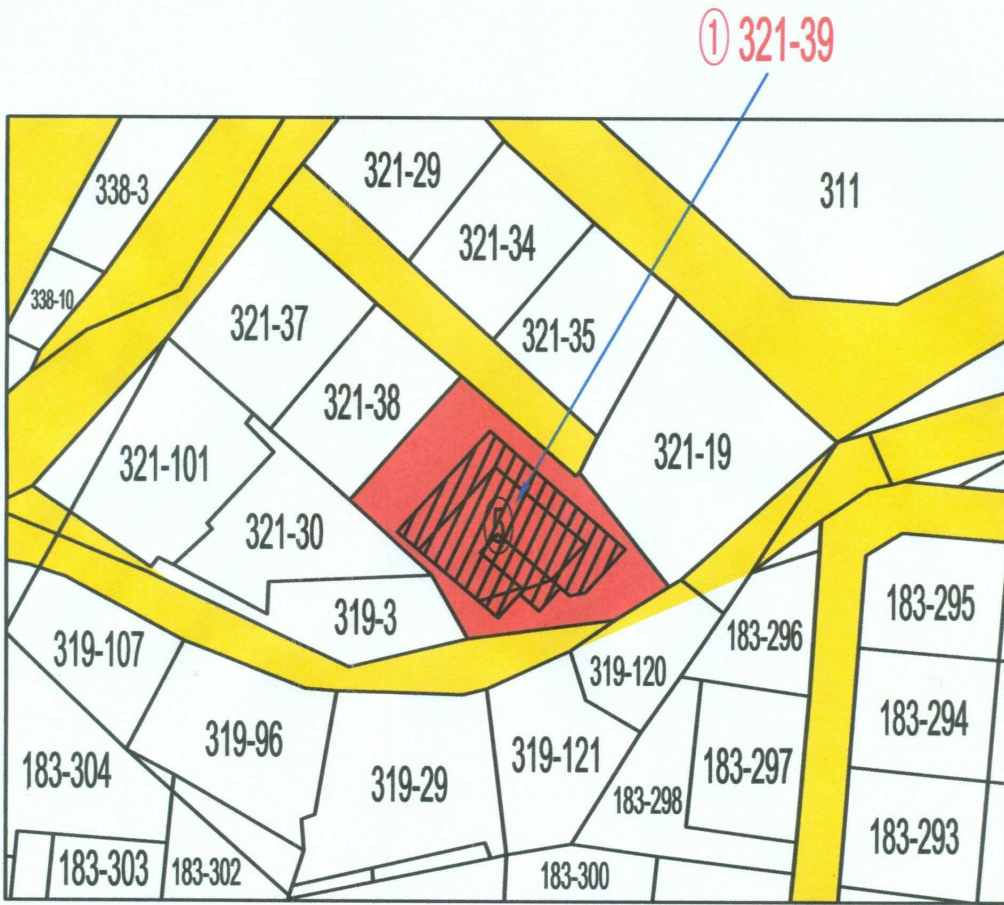


소재지

서울특별시 동대문구 이문동 321-39



지 적 도



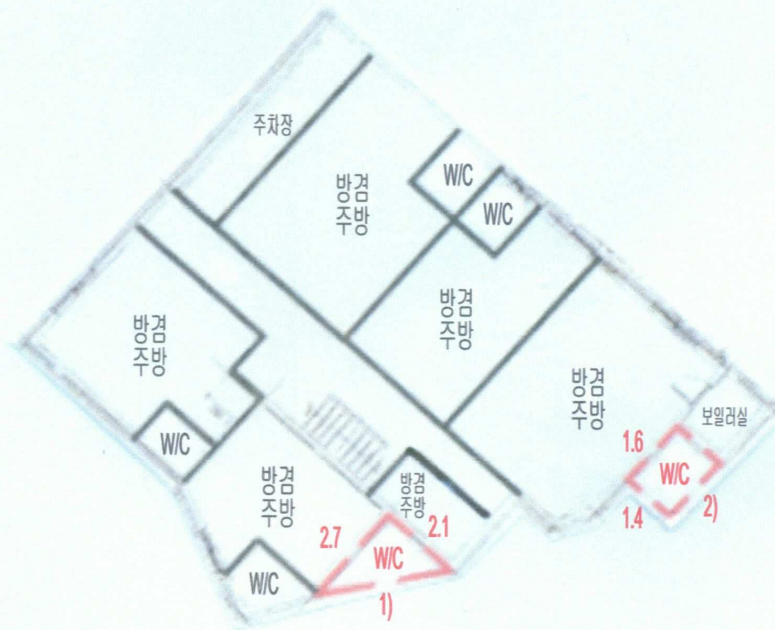
내부 구조도



소재지 서울특별시 동대문구 이문동 321-39

No Scale

지 1층



내부 구조도

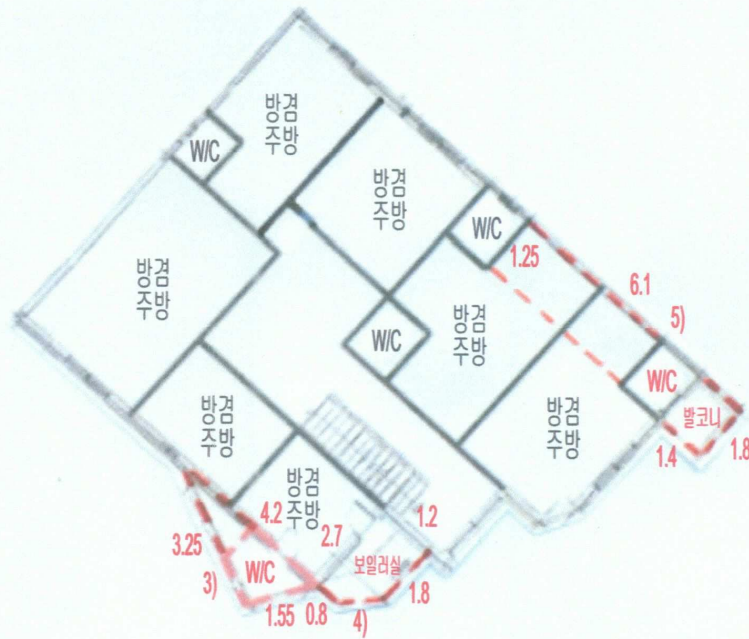


소재지

서울특별시 동대문구 이문동 321-39

No Scale

1층



내부 구조도

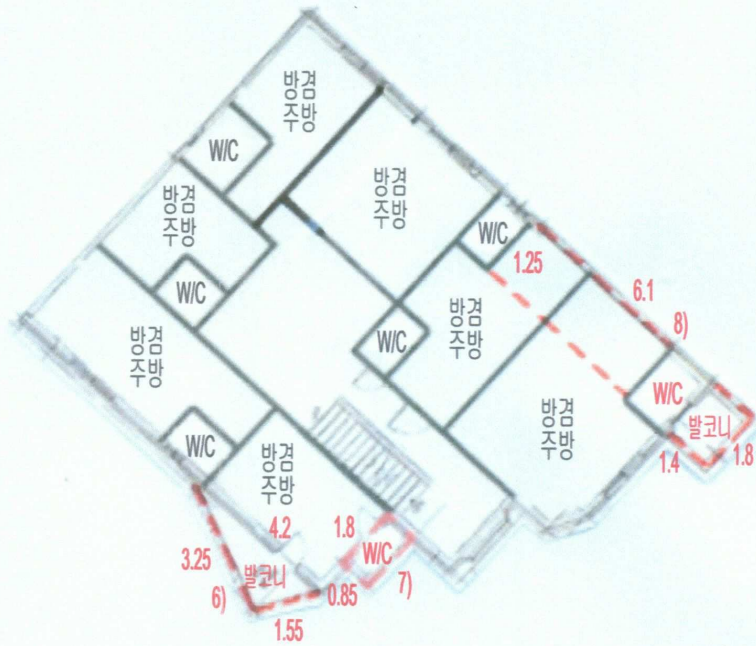


소재지

서울특별시 동대문구 이문동 321-39

No Scale

2 층



내부 구조도

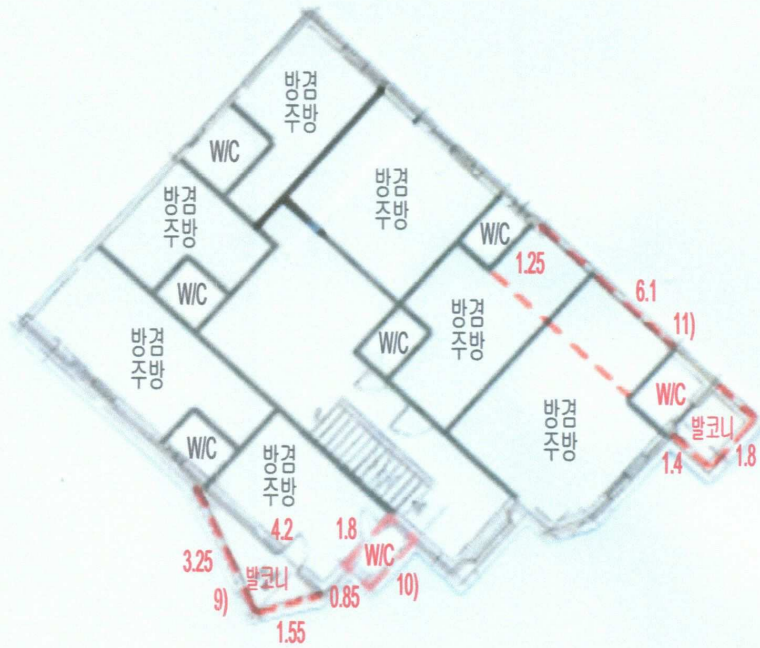


소재지

서울특별시 동대문구 이문동 321-39

No Scale

3 층



내부구조도



소재지	서울특별시 동대문구 이문동 321-39
-----	-----------------------

No Scale

4 층



내부 구조도

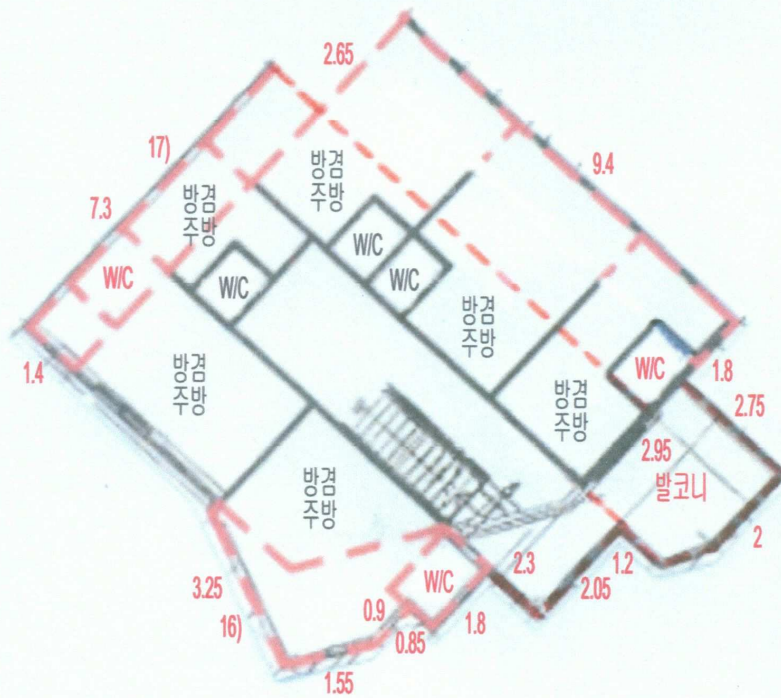


소재지

서울특별시 동대문구 이문동 321-39

No Scale

5 층



내 부 구조 도

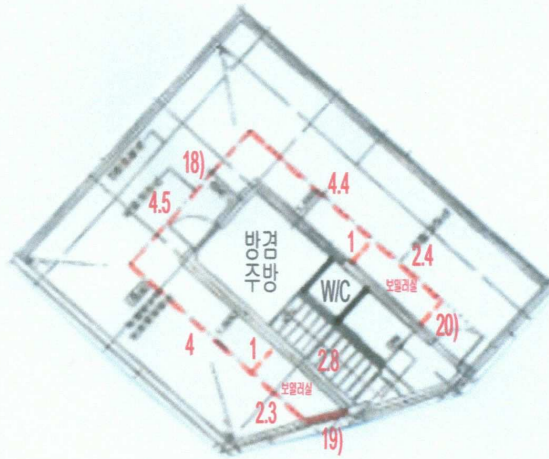


소 재 지

서울특별시 동대문구 이문동 321-39

No Scale

옥탑





[15), 17)]



[5), 8), 11)]



[6), 7), 9), 10), 12), 13), 16)]



[8), 11), 14)]



[3), 4)]



[18)]



[19]



[20]

