

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김완수 외 1명 소유물건(2025타경2606)

의뢰인 : 주식회사 하나은행(대표이사 이호성, 지배인 신호석)

감정서번호 : ACE20250813-38-5

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

에이스감정평가사사무소

TEL. 070-7778-4600 FAX. 0505-182-4601

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

나현희

(인)

감정평가액	삼십억오천삼백사십팔만이천육백원정 (₩3,053,482,600.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현		감정평가 목적	경매		
제출처	서울북부지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김완수 외 1명 (2025타경2606)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 08. 15	2025. 08. 13 ~ 2025. 08. 15	2025. 08. 16	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	대	175	대	175	16,300,000	2,852,500,000
	건물	319.02	건물	319.02	630,000	200,982,600
		이	하	여	백	
	합계					₩3,053,482,600.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 동대문구 휘경동 소재 '서울휘경초등학교' 복측 인근에 위치하는 부동산으로서, 서울북부지방법원 경매9계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 8월 15일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 13일 ~ 2025년 8월 15일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본건 토지 기호(1, 2)는 2필1단지로 이용중인 바 일단지평가를 하였으며, 건축제한선 제한을 받는 바 이를 감안하였음.
- ② 본건 건물은 원가법으로 평가하였으며 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본 건물의 신축년도, 건축자재, 시공방법 및 시공정도, 부대설비 등을 종합 참작하여 표준단가에 보정단가를 포함하여 재조달원가를 결정하였음.
- ③ 본건 방문시 일부 호수의 이해관계인 폐문부재로 내부구조는 건축물대장상 현황도면에 의해 도시하였는 바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매진행 및 경매 참여시 참고하시기 바람

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 동대문구 휘경동 312-247 외 1필지	
토 지	용도지역	준주거지역
	이용상황	상업기타
	지 목	대
	면 적	175 m ²
건 물	구 조	철근콘크리트조
	주 용 도	근린생활시설, 다가구용단독주택(3가구)
	사용승인	1996.01.26
	연 면 적	308.22 m ²

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	동대문구 휘경동 312-247	36	대	상업기타	준주거	광대한면	부정형 평지	6,628,000
2	동대문구 휘경동 312-248	139	대	상업기타	준주거	광대한면	부정형 평지	6,628,000

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 다음 표준지들 중에서 대상 토지와 보다 비교가능성이 있는 표준지A를 비교표준지로 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m ²)
A	동대문구 휘경동 312-246	326	대	상업기타	준주거 2종일주	광대한면	사다리 평지	6,536,000
B	동대문구 휘경동 312-46	137	대	상업용	준주거 2종일주	광대한면	세장형 평지	6,647,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거	1.750	서울특별시 동대문구 (25.01.01~25.08.15) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 1.366 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.247 $(1 + 0.01366) * (1 + 0.00247 * 46/30) \approx 1.0175$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1, 2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.83	본건은 비교표준지 대비 형상, 깊이, 면적 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.03	본건은 비교표준지보다 용도지역에서 다소 우세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.855	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
상업기타	주택 및 상가혼용지대	광대로변	15,000,000-18,000,000	준주거

-

(다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	동대문구 휘경동 317-*	750	준주거 2종일주	대 상업용	2023.08.02	담보	18,600,000	-
(2)	동대문구 휘경동 312-**	162	준주거	대 상업용	2023.07.14	담보	13,800,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	동대문구 휘경동 262-*	준주거 대/상업용	3,700,000,000원 (@ 16,000,000원/m ²)	2023.03.09 2025.02.24	231m ² 494.12m ²	-
	의견	1) 건물의 노후도 및 관리상태 등을 고려할 때 건물가액은 토지에 화체된 것으로 사료됨. 2) 토지가격 : 3,700,000,000원 / 231m ² ≒ 16,000,000원/m ²				
#2	동대문구 휘경동 319-** 외	준주거 대/상업용	21,250,000,000원 (@ 17,400,000원/m ²)	2023.04.10 2004.03.05	968m ² 4,471.7m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕 10층 숙박시설(관광호텔) 건물단가 : 1,580,000원/m ² X 31년/50년 ≒ 979,000원/m ² 건물가격 : 979,000원/m ² X 4,471.7m ² ≒ 4,377,794,300원 2) 토지가격 : (21,250,000,000원 - 4,377,794,300원) / 968m ² ≒ 17,400,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(마) 경매 동향

용도별	서울 동대문구 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
대지	7,315,751,650	7,507,290,395	102.6	11	5	45.5

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	18,600,000	1.05768	1.000	0.970	19,082,662		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.869	2.86
	6,536,000	1.0175	-	-	6,650,380		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.08.02 ~ 2025.08.15, 동대문구 주거지역) : 5.768% (1.05768)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1, 2	A	6,536,000	1.01750	1.000	0.855	2.86	16,262,174	16,300,000	상업지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적
#1	동대문구 휘경동 262-*	준주거 대/상업용	3,700,000,000원 (@ 16,000,000원/㎡)	2023.03.09 2025.02.24	231㎡ 494.12㎡
	의견	1) 건물의 노후도 및 관리상태 등을 고려할 때 건물가액은 토지에 화체된 것으로 사료됨. 2) 토지가격 : 3,700,000,000원 / 231㎡ ≈ 16,000,000원/㎡			

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 주거	5.622	서울특별시 동대문구 (23.03.09~25.08.15) 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.106 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.092 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.027 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.008 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.062 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.149 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.246 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.319 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.239 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.204 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.760 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 1.366 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.247 $(1 - 0.00106 * 23/31) * (1 - 0.00092) * (1 - 0.00027) * (1 - 0.00008) * (1 + 0.00062) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00246) * (1 + 0.00319) * (1 + 0.00239) * (1 + 0.00204) * (1 + 0.02760) * (1 + 0.01366) * (1 + 0.00247 * 46/30) \approx 1.05622$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1, 2 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.08	본건은 사례대비 가로의 폭 및 계통성에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.90	본건은 사례대비 형상 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.972	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	16,000,000	1.000	1.05622	1.000	0.972	16,426,333	16,400,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1, 2	16,300,000	16,400,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성,합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성,환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일	건물 관리상태
3	지하1층 / 지상3층	철근콘크리트조 평스라브지붕	근린생활시설, 다가구용단독주택(3가구)	308.22	1996.01.26	중

(2) 재조달원가 결정

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
06-01-05-09	점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조/저층(5층이하)/평지붕	3	1,407,000	50 (45~55)

본 건물의 신축년도, 건축자재, 시공방법 및 시공정도, 부대설비 등을 종합 참작하여 상기 표준단가에 보정단가를 포함하여 1,500,000원/㎡으로 재조달원가를 결정하였음.

(3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수		잔존년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
3	옥탑층 (물탱크(연면적제외))	1,500,000	50	29	29	21	21/50	630,000
3	지하1층 (근린생활시설(점포))	1,500,000	50	29	29	21	21/50	630,000
3	1층 (근린생활시설(점포))	1,500,000	50	29	29	21	21/50	630,000
3	2층 (주택(2가구))	1,500,000	50	29	29	21	21/50	630,000
3	3층 (주택(1가구))	1,500,000	50	29	29	21	21/50	630,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	2,852,500,000
	건 물	200,982,600
	합 계	3,053,482,600

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시 산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

(토지·건물) 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 휘경동	312-247	대	준주거지역	36	175	16,300,000	2,852,500,000	기호(1,2) 일단지평가
2	상동	312-248	대	준주거지역	139				
3	상동 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 망우로 24 (휘경동)	위양지상	제1종 근린생활 시설	철근콘크리트조 평스라브지붕 3층					
			물탱크 (연면적제 외)	옥탑	10.8	10.8	630,000	6,804,000	1,500,000 x21/50
			근린생활 시설 (점포)	지하1층	80.01	80.01	630,000	50,406,300	1,500,000 x21/50
			근린생활 시설 (점포)	1층	89.25	89.25	630,000	56,227,500	1,500,000 x21/50
			주택 (2가구)	2층	74.52	74.52	630,000	46,947,600	1,500,000 x21/50
			주택 (1가구)	3층	64.44	64.44	630,000	40,597,200	1,500,000 x21/50
	소 계							₩3,053,482,600	
	합 계							₩3,053,482,600.-	
				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 휘경동 소재 '서울휘경초등학교'복측 인근에 소재하며 주위는 근린생활시설, 업무용빌딩, 공동주택, 소규모상가 등이 혼재하는 노선상가지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하여 제반교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 역삼각형의 토지로 가격시점현재 근린생활시설 및 다가구용 단독주택으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북서측으로 광대로에 접하고 있으며 본건 남측의 막다른도로(사도)를 통해서도 진출입 가능함.(후첨 사진 참조 바람)

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :도시지역, 준주거지역, 도로(2016-11-10)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 교육환경보호구역(2016-04-01)(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선(세부사항 건축과 문의)

일련번호(2) :도시지역, 준주거지역, 도로(2016-11-10)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(사도)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 교육환경보호구역(2016-04-01)

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--|---|---|
| <p>(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이</p> | <p>(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> | <p>(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건</p> |
|--|---|---|

(상대보호구역)<교육환경 보호에 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>, 건축선(세부사항 건축과 문의)

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역 미상.

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

철근콘크리트조 평슬래브지붕 3층 건물로서
외벽: 일부 석재 붙임 및 드라이비트 마감.
내벽: 벽지도배 및 타일붙임 마감.
창호: 샷시창호.

(2) 이용상태

근린생활시설 및 다가구 주택으로 이용중임.(후첨 사진 참조 바람)

지층: 공장
1층 : 상가
2층 : 주택 2세대
3층 : 주택 1세대

(3) 설비내역

기본적인 위생 급수 및 배수시설, 도시가스, 난방설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

-

(5) 공부와의 차이

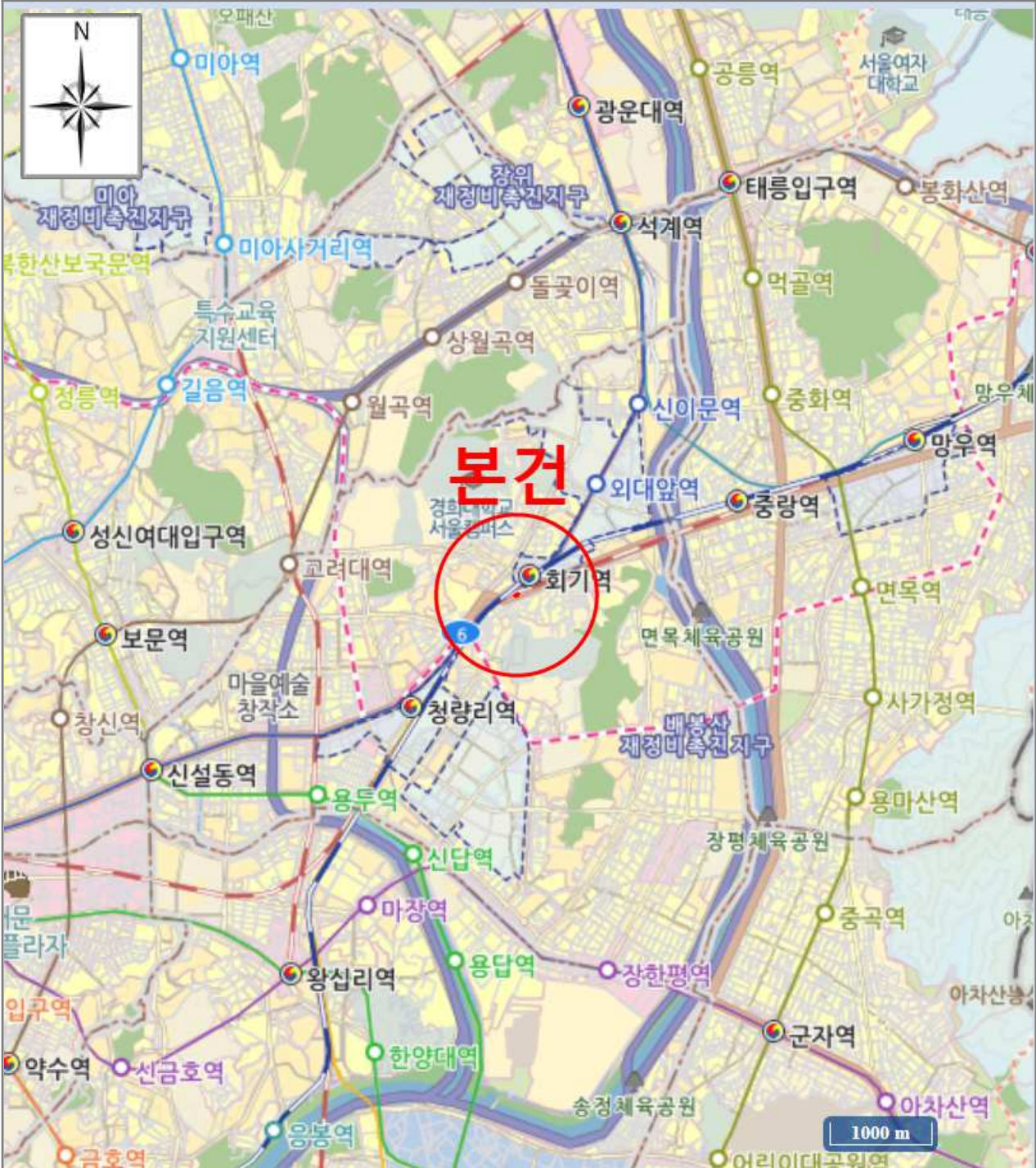
-

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 현장방문시 일부세대 이해관계인 폐문부재로 후첨 내부구조도는 건축물대장 현황도면에 의하였으니 참고하시기 바람.

광역 위치도

소재지	서울특별시 동대문구 휘경동 312-247 외
-----	--------------------------



- [범례]
- 본 건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

상세 위치도

소재지	서울특별시 동대문구 휘경동 312-247 외
-----	--------------------------



[범례]

■ 본건

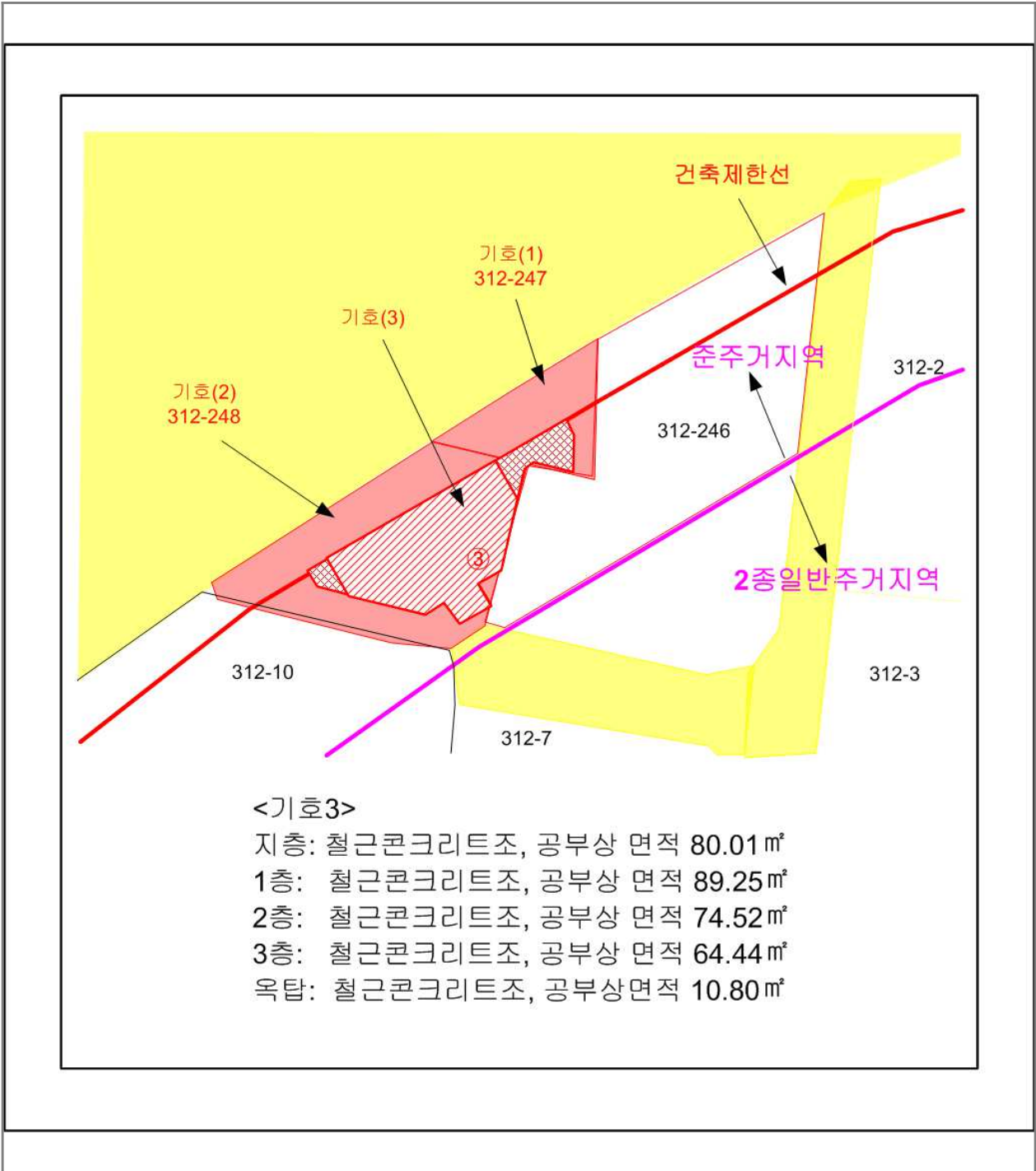
■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

지적 및 건물개황도

소재지	서울특별시 동대문구 휘경동 312-247 외
-----	--------------------------

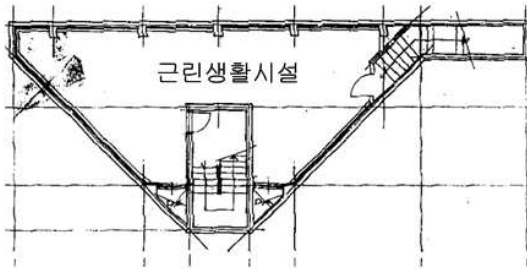


내부 구조도

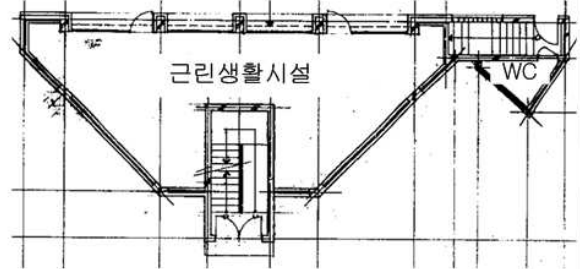
소재지

서울특별시 동대문구 휘경동 312-247 외

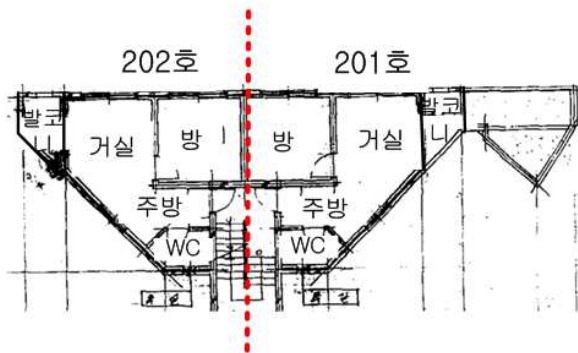
NONE SCALE



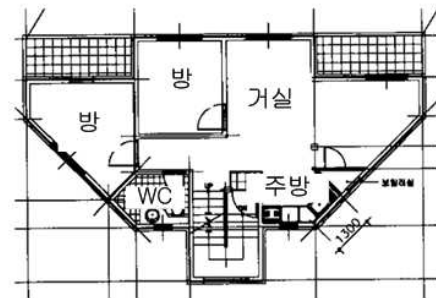
【지1층 내부구조도】



【1층 내부구조도】



【2층 내부구조도】



【3층 내부구조도】

사 진 용 지

소재지

서울특별시 동대문구 휘경동 312-247 외



본건 전경

사 진 용 지

소재지

서울특별시 동대문구 휘경동 312-247 외



본건 후면 진입로(막다른도로(사도))

사 진 용 지

소재지

서울특별시 동대문구 휘경동 312-247 외



본건 전경 (2,3층 출입구)

사 진 용 지

소재지

서울특별시 동대문구 휘경동 312-247 외



본건 전경



주위 환경

사 진 용 지

소재지

서울특별시 동대문구 휘경동 312-247 외



지1층 (공장으로 이용중)



1층 상가

사 진 용 지

소재지

서울특별시 동대문구 휘경동 312-247 외



201호 주택

사 진 용 지

소재지

서울특별시 동대문구 휘경동 312-247 외



202호 주택

사 진 용 지

소재지

서울특별시 동대문구 휘경동 312-247 외



3층 주택