

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박수한 소유물건(2024타경105164)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙

감정평가서번호: ES2024-0404-1028

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 이에스플러스

(토지·건물)감정평가표

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

감정평가사
조은이

(인)

감정평가액	팔억일천사백팔십일만구천오백구십원정(₩814,819,590.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박수한 (2024타경105164)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.16	2024.04.08 ~ 2024.04.16	2024.04.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	96	토지	96	8,340,000	800,640,000
	건물	80.06	건물	80.06	-	13,379,590
	제시외건물	(6.0)	제시외건물	(6.0)	-	800,000
합계					₩814,819,590	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 동대문구 전농동 소재 '전곡초등학교' 남동측 인근에 위치하는 부동산에 대한 법원의 경매목적의 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 결정하였음.

(2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

(1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법규 및 감정평가 일반이론에 근거하여 평가하였음.

(2) 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 감정평가 대상토지와 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 "공시지가기준법"으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

(3) 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024.04.16를 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 실지조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.04.08 ~ 2024.04.16에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

6. 기타 참고사항

- (1) 본건은 이해관계인의 부재로 전체적인 내부조사를 실시하지 못하고 외부관측 및 탐문에 의해 현황조사 하였음.
- (2) 전체적인 내부조사를 실시하지 못하고 외부관측 및 탐문에 의해 현황조사 하였으므로 추후 내부실사에 따른 현황 및 이용상황에 따른 차이가 있을 수 있으므로 경매진행시 이를 확인하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

본건 토지는 감정평가 대상토지와 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 "공시지가기준법"으로 평가하되, 거래사례비교법에 의한 시산가격과 비교하여 합리성을 검토하였음.

2. 대상 토지의 개요

[서울특별시 동대문구]

(귀 제시목록)

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로접면	형상	비고
(1)	전농동	60-301	96.0	대	단독	2종일주	세로(불)	사다리 평지	-

3. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 비교표준지의 선정

본건의 인근지역에 소재하는 공시지가 표준지 중에서 본건과 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하여 평가대상토지와 비교가능성이 높은 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

[서울특별시 동대문구]

[2024.01.01]

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로접면	형상	공시지가 (원/㎡)
A	전농동	60-334	79	대	단독주택	2종일주	세로(불)	가장형 평지	3,086,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 시점수정

1) 자가변동률 (2024.01.01 ~ 2024.04.16)

시군구	용도지역	자가변동률 (시점수정치)	비 고
서울특별시 동대문구	주거지역	0.515% (1.00515)	2024-01-01 ~ 2024-02-29 : 0.287 2024-03-01 ~ 2024-04-16 : 0.227 (1 + 0.00287) * (1 + 0.00140 * 47/29) ≒ 1.00515

*2024월 02월 이후의 변동률은 미 발표로 인하여 직전월의 변동률을 연장 적용하였음.

(3) 지역요인 비교

비교표준지와 평가대상 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.00)

(4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 아래 비교항목에 의거 격차율로 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 주택지대

개 별 요 인		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근토지 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장등의 유무 등
획지조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	비교
기호(1)	1.02	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.000	-
결정의견	본건은 비교표준지(A)대비 가로조건에서 우세하나 획지조건에서 열세함.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제5호, 대법원판례"2003다 38207판결(2004.05.14선고), "2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역 평가선례

[서울특별시 동대문구]

(자료출처:KAPA HUB)

기호	소재지	지번	지목	용도 지역	단가 (원/㎡)	가격시점	비고
ㄱ	전농동	55-1*	대	2종일반주거	8,000,000	2023.04.04	시가참고
ㄴ	전농동	60-6*	대	2종일반주거	7,730,000	2023.02.23	법원경매
ㄷ	전농동	60-19*	대	2종일반주거	8,510,000	2024.01.31	법원경매
ㄹ	전농동	60-30*	대	2종일반주거	7,480,000	2022.06.04	담보
ㅁ	전농동	54-1*	대	2종일반주거	8,020,000	2023.02.16	기타 담보
ㅂ	전농동	60-25*	대	2종일반주거	7,310,000	2023.05.31	담보

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 인근지역 거래사례

[서울특별시 동대문구]

(자료출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지번	지목	용도 지역	단가 (원/㎡)	거래시점	비고(배분법)
1	전농동	6*-1**	대	2종일반주거	8,632,418	2023.08.24	사용승인: 1992.12.22 벽돌조 평슬래브지붕 관찰감가
2	전농동	6*-1**	대	2종일반주거	8,539,576	2023.08.31	사용승인: 1993.05.29 벽돌조 스라브지붕 관찰감가
3	전농동	8*-*	대	2종일반주거	7,940,498	2023.09.09	사용승인: 1992.08.18 벽돌조 평스라브 관찰감가

*사례의 거래가격 및 거래시점은 한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

*배분법산식 : (거래가격-재조달원가*건물면적*잔가율)/토지면적, 천단위미만절사(단가)

*사례(1) - $(1,107,000,000 - 1,100,000 * 146.85 * (15/45)) / 122$, 관찰감가

*사례(2) - $(900,000,000 - 1,100,000 * 148.86 * (15/45)) / 99$, 관찰감가

*사례(3) - $(896,000,000 - 1,100,000 * 158.69 * (14/45)) / 106$, 관찰감가

4) 비교사례의 선정

인근지역에 위치한 평가전례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 상기의 평가전례 기호(ㄷ)를 그 밖의 요인 보정치 산출을 위한 비교사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정치 산출

가. 산식

$$\frac{\text{사례기준 공시지가}}{\text{공시지가 시점수정}} = \frac{(\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})}{(\text{공시지가} \times \text{시점수정})} = \text{그 밖의 요인 보정률}$$

나. 보정치 산정

- 표준지(A)와 사례(ㄷ) 비교

구분	사례/ 표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개 별 요 인							산정단가
				가로 조건	접근 조건	환경 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계	
사례기준 표준지가격	8,510,000	1.00372	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980	8,370,824
시점수정 :	2024.01.31 ~ 2024.04.16		서울특별시 동대문구 주거지역 1.00372							-	
지역요인 :	유사함.										
개별요인 :	표준지가 사례대비 접근조건 열세함.										
공시지가 시점수정	3,086,000	1.00515		-							3,101,893
기타요인 보정치 = 사례기준 표준지가격 / 공시지가 시점수정											2.699

다. 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가액수준 및 감정평가선례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	보정치
A	2.690

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

비교표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인, 기타요인을 비교 보정하여 적용 단가를 산출하였음.

본건 기호	표준지공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
(1)	(A)	3,086,000	1.00515	1.00	1.000	2.690	8,344,092	8,340,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 비교사례 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

[서울특별시 동대문구]

(자료출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지번	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	가격시점	비고(배분법)
2	전농동	6*-1**	대	2종일반주거	8,539,576	2023.08.31	사용승인: 1993.05.29 벽돌조 스라브지붕 관찰감가

*사례의 거래가격 및 거래시점은 한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

*배분법산식 : (거래가격-재조달원가*건물면적*잔가율)/토지면적

*사례(2) - (900,000,000-1,100,000*148.86*(15/45))/99, 관찰감가

(2) 사정보정

사정보정은 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로 본건은 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

(3) 시점수정 (서울특별시 동대문구)

사례	용도지역	기간	지가변동률	시점수정치	비고
2	주거지역	2023.08.31 ~ 2024.04.16	1.536%	1.01536	-

*2024월 03월 이후의 변동률은 미 발표로 인하여 직전월의 변동률을 연장 적용하였음.

(4) 지역요인 비교

거래사례 토지와 평가대상 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 개별요인 비교

본건 기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계	비 고
(1)	2	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970	-
결정의견		본건 기호(1)은 거래사례 대비 획지조건에서 열세함.							

(6) 토지단가의 산정

$$\text{산식} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

본건 기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	2	8,539,576	1.00	1.01536	1.00	0.970	8,410,621	8,410,000

5. 각 방법에 의한 산정된 토지단가 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 토지단가의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지단가는 동 규칙 제11조에 근거한 거래사례비교법으로 산출한 토지단가와 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 토지단가를 기준으로 토지단가를 결정하였음.

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	8,340,000	8,410,000	8,340,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 건물 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

건물에 대한 평가는 「 감정평가에 관한 규칙 」 제15조에 따라 기준시점에서 대상물건의 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 대상물건의 개요

기 호	구 분	구 조	연면적(㎡)	용 도	사용승인일	비고
(2)	지층	연와조 시멘와즙	6.61	-	1969.07.01	공부상 용도 미기재(현황참고)
	1층		73.45	주택		-

2. 재조달원가의 결정

(1) 표준단가

(출처: 한국부동산원발행 2022년 건물신축단가표)

분류번호	구 조	용도	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-2-5	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	일반주택	4	1,412,000	45 (40~50)
1-1-3-7	조적조(연와) 슬래브지붕	일반주택	3	1,542,000	45 (40~50)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 재조달원가의 결정

상기의 건물신축단가표를 참고하여 본 건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려한 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하되 관찰감가를 병용하였음.

기 호	구분	구 조	용 도	재조달원가 (원/㎡)	비 고
(2)	지층	연와조 세멘와즙	용도미기재	800,000	현황참고
	1층	연와조 세멘와즙	주택	1,100,000	-

3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며 감가수정은 정액법을 적용하였음.

기호	구분	내용년수	경과년수	잔존내용년수	비 고
(2)	주택	45	54	7	관찰감가

4. 건물단가 결정

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존 년수	내용 년수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(2)	지층	800,000	7	45	124,444	124,000
	1층	1,100,000	7	45	171,111	171,000

* 잔존내용년수는 관찰감가에 의해 7년으로 결정함.

* 결정단가 천단위미만 절사함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구 분		면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	기호(1)	96.00	8,340,000	800,640,000	-
건 물	기호(2) 지층	6.61	124,000	819,640	현황참고
	기호(2) 1층	73.45	171,000	12,559,950	-
합 계				₩814,019,590	

2. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 감정평가선례와 거래시세 수준, 가격동향 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 및 건물 감정평가액의 합리성이 인정되므로 제반법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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 전농동	60-301	대	제2종일반주거	96	96	8,340,000	800,640,000	
2	동소 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 전농로20길 12-11	60-301 위지상	주택	연와조 시멘와즙 단층주택 지층 1층	6.61	6.61	124,000	819,640	관찰감가 800,000 x 7/45 관찰감가 1,100,000 x 7/45
소 계								₩814,019,590	
(ㄱ)	[제시외건물] 동소	60-301 위지상	현관	샷시조	(2.0)	2.0	-	600,000	
(ㄴ)	동소	60-301 위지상	보일러실	판널조	(4.0)	4.0	-	200,000	
합 계								₩814,819,590.-	
				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

기호(1) : 본건은 서울특별시 동대문구 전농동 소재 '전국초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설, 교육시설 등이 혼재되어있음.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 인접필지와 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서, 주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 본건은 남측으로 약3M, 서측으로 약2M의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2019-12-27)(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(서울특별시동부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미 상 임.

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

기호(2): 연와조 시멘와즙 단층 건물로,
외벽 : 석재붙임 및 벽돌등 마감 등,
내벽 : 타일 및 벽지 마감 등,
창호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

지층 : 현황"창고"로 이용중임.
지상1층 : "주택" 으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 전기시설, 도시가스 설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "지적 및 개황도" 참조

(5) 공부와의 차이

없 음.

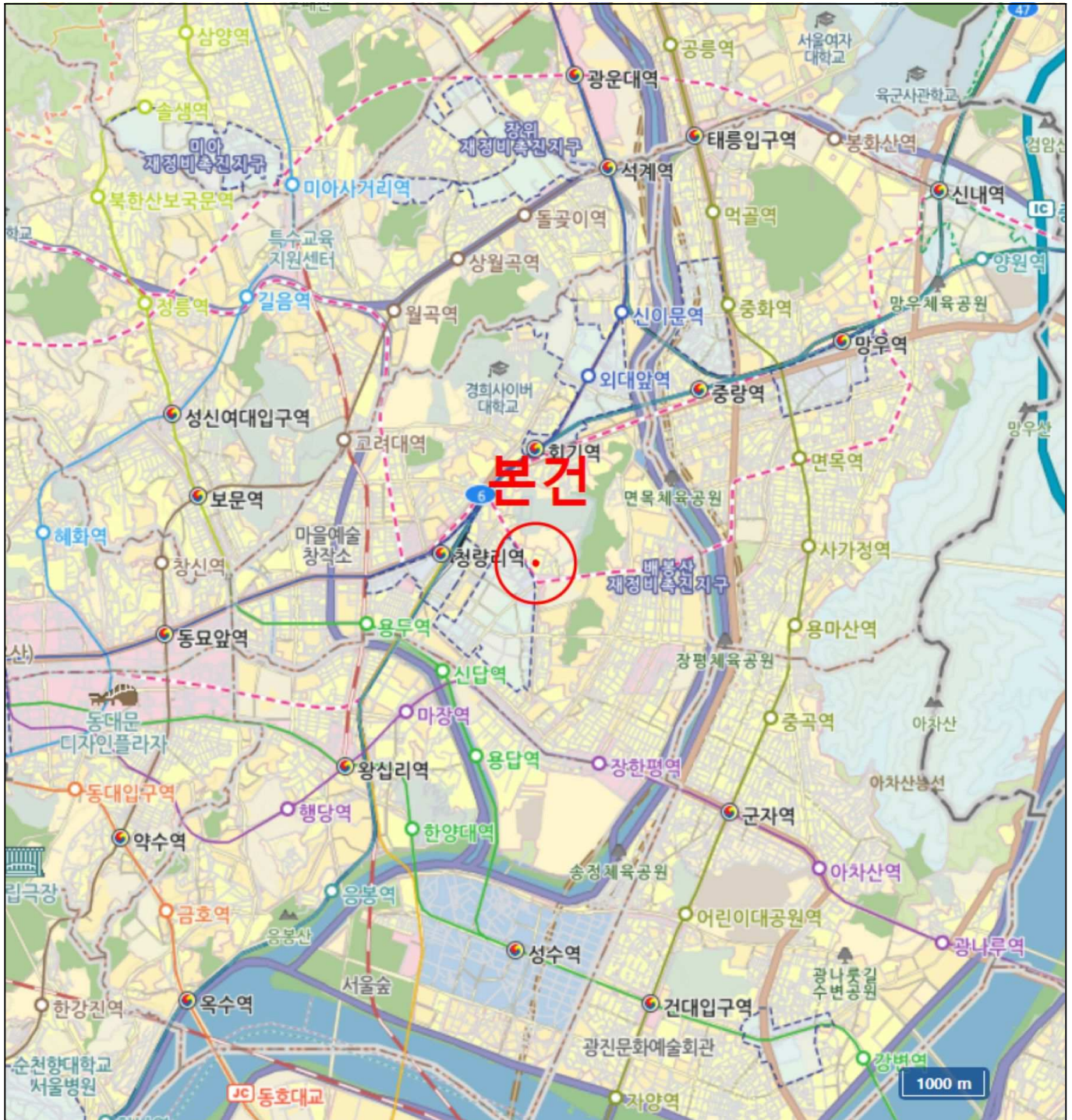
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미 상 임.

광역 위치도



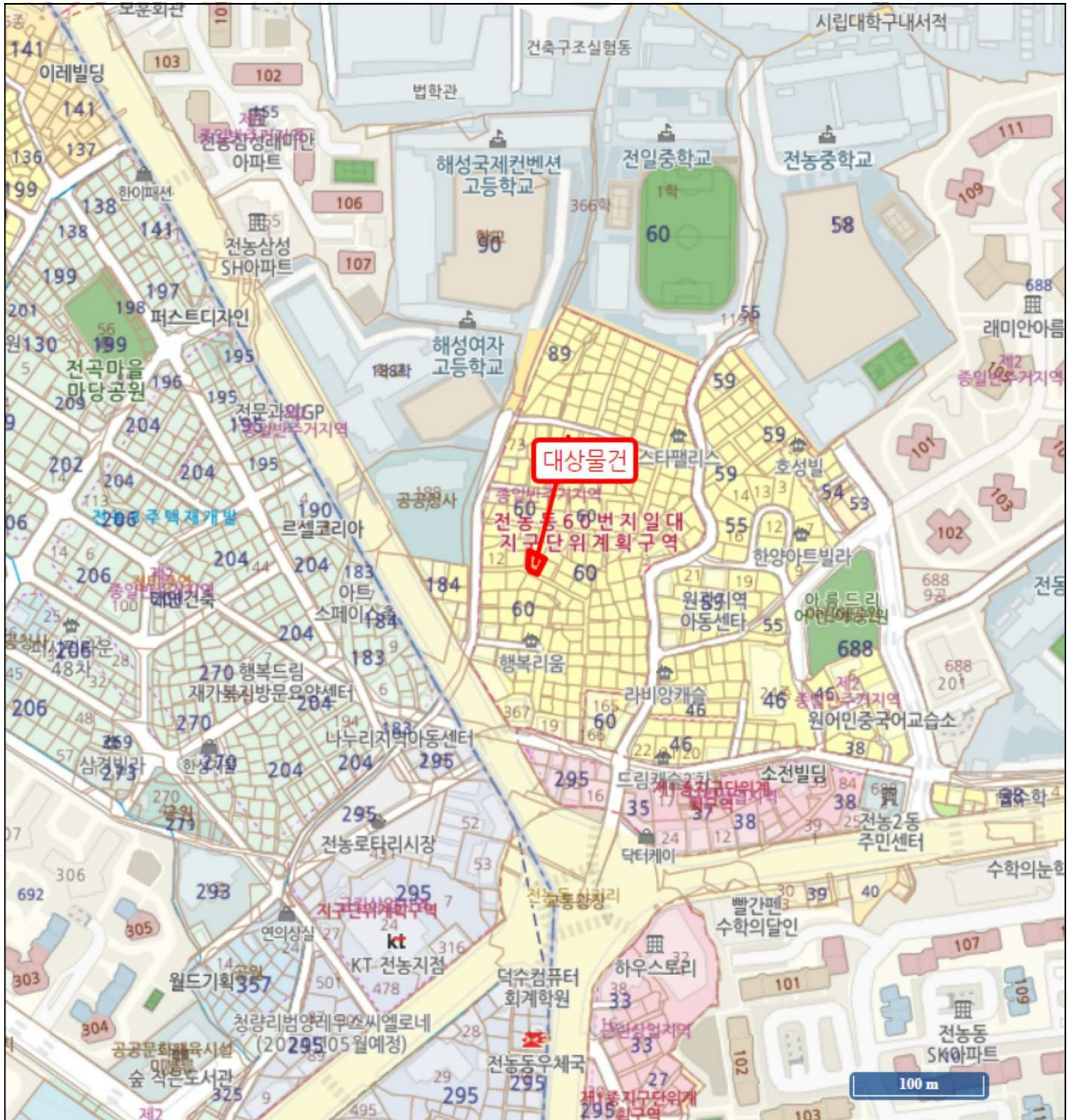
소재지 서울특별시 동대문구 전농동 60-301



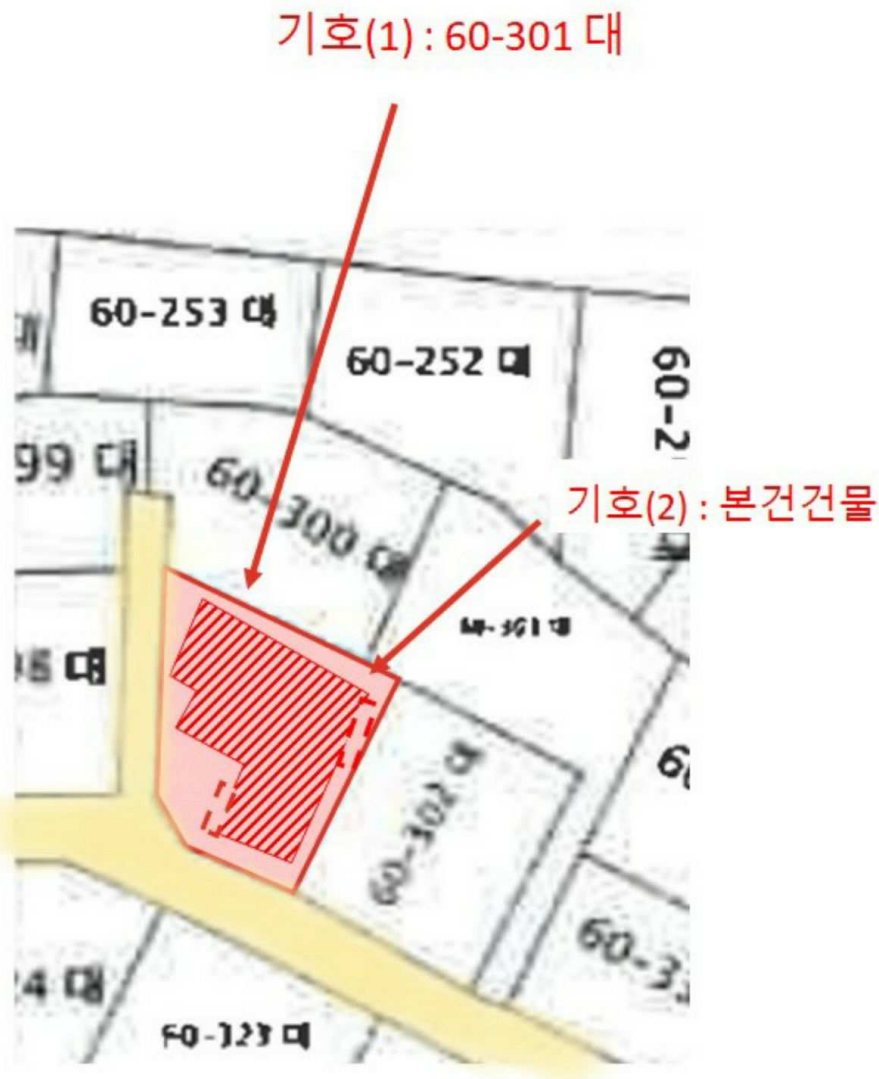
위치도



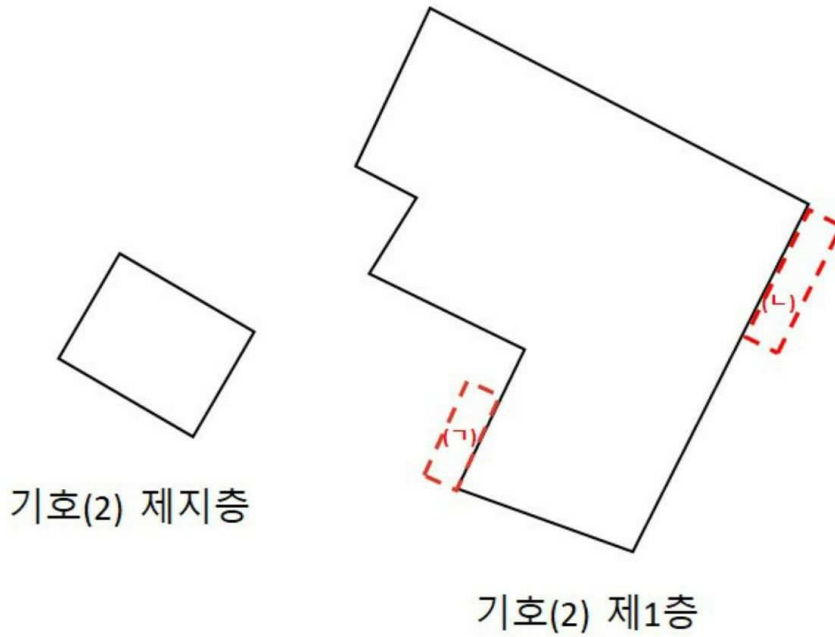
소재지 서울특별시 동대문구 전농동 60-301



지 적 도



건물개황도



기호(2): 제2층 현황 참고, 공부상면적: 6.61m²

제1층 주택, 공부상면적: 73.45m²

제시외(ㄱ): 샷시조, 현관: 약2.0m²

제시외(ㄴ): 판넬조, 보일러실: 약4.0m²

내부조사를 실시하지 못하고 외부관측 및 탐문에 의해 현황조사 하였으므로, 추후 내부실사에 따른 현황 및 이용상황에 따른 차이가 있을 수 있으므로 경매진행시 이를 확인하시기 바랍니다.

사 진 용 지

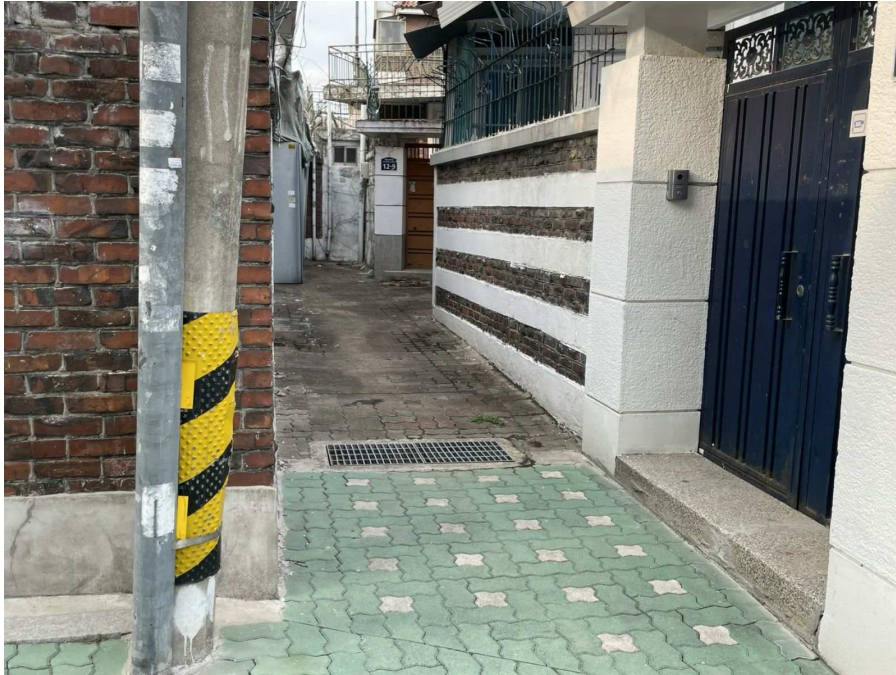


본건

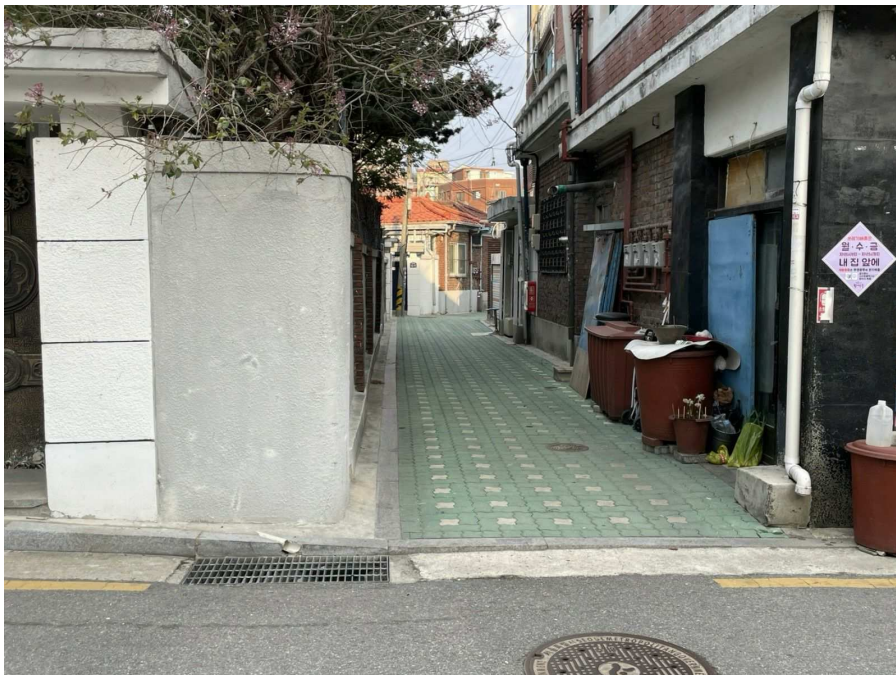


본건 남측 전경

사 진 용 지



본건 서측 전경



주진입도로