

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정재정 외 1명
소유물건(2024타경115987)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜

감정평가서번호: FA2024-0911-0002

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.

FACI 감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김희정

감정평가액	오십칠억칠천육십만육천팔백원정(₩5,770,606,800.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정재정 외 1명 (2024타경115987)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.15	2024.09.11 ~ 2024.09.15	2024.09.15	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	356	토지	356	14,700,000	5,233,200,000
	건물	1,012.06	건물	1,012.06	-	528,292,800
	제시외건물	(128)	제시외건물	128	-	9,114,000
합계					₩5,770,606,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 성북구 동소문동5가에 소재하며 “성신여대입구역” 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가 근거, 기준가치 및 감정평가조건

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 규정과 기타 감정평가 일반이론에 근거하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 하여 평가하였고, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 실지조사 및 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 09월 15일로 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2024년 09월 11일에서 2024년 09월 15일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 감정평가 방법

(1) 토지

본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「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 결정하

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

였음. 본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는 바, 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

(2) 건물

건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 따라 원가법으로 산출하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

5. 그 밖의 사항

(1) 본건 토지의 지적경계는 공부 등을 활용하여 제한적 목적에 의거 개략적으로 파악하였으므로 정확한 위치 및 지적경계 등은 추후 측량 등을 통한 확인이 필요하다고 판단되오니 업무진행시 참고하시기 바람.

(2) 본건 현장조사 시 폐문 및 이해관계인 부재로 부득이하게 내부조사를 내부조사는 생략하였으며, 내부구조 및 이용상황 등은 외부관찰, 평가전례 및 인근탐문 등을 기준으로 작성하였는바 현황과 차이가 있을 수 있으니 업무진행시 유의 및 참고하시기 바람.

(3) 본건 건물은 하기와 건축물대장상 위반건축물로 표기되어 있음.

① 변동일 :2020.07.03

② 변동내용 및 원인 : 건축과-17557(2020.7.3.)호에 따른 위반건축물 표기 [내용 : 옥외주차 4대분 타용도 사용]

(4) 본건 건물에 ‘사진용지’ 및 ‘건물개황도 및 내부구조도’ 등과 같이 제시외건물 ㉠~㉡이 소재하며, 면적 및 이용상황 등은 제한적인 외부관찰을 기준으로 개략적으로 파악하였는바 향후 경매진행 시 유의 및 재확인바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 대상

1. 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상	고저	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	성북구 동소문동5가 118-16	대	356	준주거	주상용	소로 각지	사다리	평지	6,508,000

2. 건물

기호	소재지	구조 및 층수	용도	연면적 (㎡)	사용승인일자	비고
2	성북구 동소문동5가 118-16	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상5층	근린생활시설, 업무시설, 주택	1,012.06	1992.07.14	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 개요

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가함.

(2) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지들 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경·공법상 제한사항 등에 있어 비교성이 가장 높다고 판단되는 표준지 가를 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	동소문동5가 118-11	대	220.40	준주거	상업용	소로한면	세장형 평지	6,270,000	-
나	동소문동5가 119-10	대	57.20	준주거	주상용	소로각지	세장형 평지	5,883,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

(서울특별시 성북구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
24.01.01 ~ 24.09.15	1.552	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.229 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.215 $(1 + 0.01229) * (1 + 0.00215 * 46/31)$ ≒ 1.01552

※ 2024년 08월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시되어 2024년 07월의 지가변동률을 연장 적용함.

(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하고 있는 바, 지역요인은 대등함. **(1.00)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통의 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	학교 및 관공서등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용사항과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 등 기타

나. 개별요인 비교

기호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	가	1.00	1.00	0.97	1.02	1.00	1.00	0.989
본건은 표준지 “가” 대비 환경조건(고객유동성과의 적합성 등)에서 열세하며 획지조건(형상에서 열세하나 접면 등에서 우세하며 전체적으로 우세)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538(1991.12.28.) 및 대법원판례(2003다38207판결(2004.05.14.선고), 2002두 5054판결(2003.07.25. 선고)) 등에 의거하여 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역의 평가 선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격

그 밖의 요인보정치 \times _____

기준시점 당시 비교표준지가격

나. 인근지역 및 동일수급권 내 유사 부동산의 평가선례 및 거래사례

(가) 인근지역 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용상황 (접면)	평가 목적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	비고
a	동소문동5가 118-○○	206.23	준주거	대	주상용 (소로각지)	법원 경매	23.12.08	14,400,000	-
b	동소문동5가 118-○○외	288.30	준주거	대	상업용 (소로한면)	담보	23.05.25	13,800,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	지목	토지(㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비 고
			건물(㎡)			사용승인일		
A	동소문동5가 118-○외	대	288.30	준주거	상업용	2023.05.15	4,200,000,000 (@13,700,000원/㎡)	토지건물 일괄거래
			811.55			1984.06.21		
* 건물가격 : $900,000 \times 12/50 \times 45.60 + 1,000,000 \times 12/50 \times 187.15 + 1,500,000 \times 12/50 \times 578.80$ $\approx 263,133,600$ * 토지단가 : $(4,200,000,000 - 263,133,600) / 288.30 \approx 13,700,000$								

기호	소재지	지목	토지(㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비 고
			건물(㎡)			사용승인일		
B	동소문동6가 1○○외	대	358.00	준주거	주상용	2022.01.26	5,500,000,000 (@15,400,000원/㎡)	토지만의 거래사례
			-			-		
* 토지단가 : $5,500,000,000 / 358 \approx 15,400,000$ * 건물 철거를 전제로 한 거래사례로 추정됨.								

※ 거래 토지단가는 10,000원 이하에서 반올림하였음.

다. 그 밖의 요인 보정치의 결정

(가) 비교사례의 선정

상기 평가사례 및 거래사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 비교가능성이 높다고 판단되는 사례로서 <거래사례 A>를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 그 밖의 요인 보정치 산정

[비교표준지 #가- 거래사례 A]

구분	사례 기준 비교표준지 가격	비교표준지 (비교표준지* 지가변동률)	비 고
가격(원/㎡)	13,700,000	6,270,000	-
사 정 보 정	1.000	-	-
시 점 수 정 ¹⁾	1.02453	1.01552	-
지 역 요 인 ²⁾	1.00	-	-
개 별 요 인 ³⁾	1.061	-	-
산정가격(원/㎡)	14,892,261	6,367,310	-
격 차 율	$\frac{14,892,261}{6,367,310}$	≒ 2.339	

¹⁾시점수정 (2023.05.15 ~ 2024.09.15, 서울특별시 성북구 주거지역) : 2.453% (1.02453)

²⁾지역요인- 거래사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

³⁾개별요인- 표준지는 거래사례대비 환경조건(고객유동성과의 적합성 등에서 우세) 및 획지조건(형상 등에서 우세)에서 우세함.

개별요인 비교치						격차율
가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	
1.00	1.00	1.03	1.03	1.00	1.00	1.061

(다) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 감정평가선례, 인근지역의 정상적인 지가수준, 최근의 지역동향 및 가격변동추이 등을 종합 고려하여 그 밖의 요인을 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치 산정	그 밖의 요인 보정치 결정
가	2.339	2.34

(7) 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	6,270,000	1.01552	1.00	0.989	2.34	14,735,612	14,700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. (「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

(2) 토지가액 산출근거

가. 비교 거래사례의 선정

평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 토지로서 기준시점으로부터 3년 이내의 거래사례 중 대상 토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등에서 더욱 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 <거래사례 B>를 비교거래사례로 선정함.

기호	소재지	지목	토지(㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비고
			건물(㎡)			사용승인일		
B	동소문동6가 100외	대	358.00	준주거	주상용	2022.01.26	5,500,000,000 (@15,400,000원/㎡)	토지만의 거래사례
			-			-		
* 토지단가 : 5,500,000,000 / 358 ≒ 15,400,000 * 건물 철거를 전제로 한 거래사례로 추정됨.								

※ 거래 토지단가는 10,000원 이하에서 반올림하였음.

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등

나. 사정보정

상기 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. **(1.00)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

(서울특별시 성북구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
22.01.26 ~ 24.09.15	3.535	2022.01.01 ~ 2022.01.31 : 0.304 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.302 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.311 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.338 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.356 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.364 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.352 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.308 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.040 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.118 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.373 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.261 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.261 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.229 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.215 $(1 + 0.00304 * 6/31) * (1 + 0.00302) * (1 + 0.00311) * (1 + 0.00338) * (1 + 0.00356) * (1 + 0.00364) * (1 + 0.00352) * (1 + 0.00308) * (1 + 0.00040) * (1 - 0.00118) * (1 - 0.00373) * (1 - 0.00261) * (1 + 0.00261) * (1 + 0.01229) * (1 + 0.00215 * 46/31) \doteq 1.03535$

※ 2024년 08월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시되어 2024년 07월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하고 있는 바, 지역요인은 대등함. **(1.00)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	B	1.00	0.97	0.97	1.00	1.00	1.00	0.941
본건은 거래사례 "B" 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등에서 열세) 및 환경조건(고객 유동성과의 접근성 등에서 열세)에서 열세함.								

(3) 토지단가의 결정

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	15,400,000	1.00	1.03535	1.000	0.941	15,003,671	15,000,000

3. 토지 감정평가액의 결정

(1) 각 방법에 의한 시산가액

기호	면적(㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법		비고
		토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	
1	356	14,700,000	5,233,200,000	15,000,000	5,340,000,000	-

(2) 토지의 감정평가액 결정

상기에 선정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위 내에서 유사하게 산출되었는 바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

기호	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	356	14,700,000	5,233,200,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 대상건물 개요

기호	소재지	구조 및 층수	용도	연면적(㎡)	사용승인일자	비고
2	성북구 동소문동5가 118-16	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상5층	근린생활시설, 업무시설, 주택	1,012.06	1992.07.14	-

3. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

(자료출처 : 한국부동산연구원 2023년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용
01-01-05-	일반주택	철근콘크리트조 평지붕	3	1,640,000	50 (45-55)
01-01-05-09	일반주택택	철근콘크리트조 평지붕	4	1,434,000	50 (45-55)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조 평지붕	2	1,513,000	50 (45-55)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조 평지붕	3	1,299,000	50 (45-55)

(2) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 본건 건물

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

의 평가목적, 관리상태, 설치된 부대설비내역 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가 및 경과년수 · 내용년수를 아래와 같이 결정함.

기호	해당층	재조달원가(원/㎡)	잔존년수	내용년수	비고
2	지층	1,000,000	18	50	상업용
	1~4층	1,500,000	18	50	상업용
	5층	1,800,000	18	50	주거용

4. 건물적용단가

기호	해당층	재조달원가(원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2	지층	1,000,000	50	32	32	0.360	360,000
	1~4층	1,500,000	50	32	32	0.360	540,000
	5층	1,800,000	50	32	32	0.360	648,000

5. 건물가격

기호	해당층	적용단가(원/㎡)	총면적(㎡)	평가가액(원)	비고
2	지층	360,000	186.42	67,111,200	상업용
	1~4층	540,000	683.64	369,165,600	상업용
	5층	648,000	142.00	92,016,000	주거용
소계			1,012.06	528,292,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구분	기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	1	356	14,700,000	5,233,200,000	-
건 물	2	1,012.06	-	528,292,800	-
제시외건물	㉠~㉡	(128)	-	9,114,000	-
합 계				5,770,606,800	

2. 결정의견

상기 감정평가액은 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제21조 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

토지및건물 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 성북구 동소문동5가	118-16	대	준주거지역	356	356	14,700,000	5,233,200,000	
2	" [도로명주소] 서울특별시 성북구 보문로38길43	118-16 위지상	업무시설 및 근린 생활시설 및 주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 1층 2층 3층 4층 5층 지층 지층 : 근린생활시설 (다방)용도- 1층: 근린생활시설 (소매점)113.02 , 주차장 57.89 2층: 근린생활시설 (독서실) 3층: 근린생활시설 (사무실) 4층: 근린생활시설 (기술계학원) 5층: 주택	170.91 170.91 170.91 170.91 142 186.42	683.64 142 186.42	540,000 648,000 360,000	369,165,600 92,016,000 67,111,200	1,500,000 x 18/50 1,800,000 x 18/50 1,000,000 x 18/50

토지및건물 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	
㉠	서울특별시 성북구 동소문동5가	118-16 위지상	창고 등	지층 근린생활시설 (다방) 샷시조 판별지붕 (1층소재)	(20)	20	-	9,114,000	
㉡	"	"	발코니 등	벽체이용 샷시조 (2층소재)	(14)	14			
㉢	"	"	발코니 등	벽체이용 샷시조 (3층소재)	(14)	14			
㉣	"	"	발코니 등	벽체이용 샷시조 (4층소재)	(14)	14			
㉤	"	"	발코니 등	벽체이용 샷시조 (5층소재)	(30)	30			
㉥	"	"	계단실 등	철근콘크리트조 슬래브지붕 (옥탑층소재)	(30)	30			
㉦	"	"	물탱크	복합소재 등 (옥탑층소재)	(6)	6			
합 계								₩5,770,606,800.-	
				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 성북구 동소문동5가에 소재하며 "성신여대입구역" 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 중소형근린생활시설, 시장 및 주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(4호선 및 우이신설선 : 성신여대입구역)이 소재하는 등 대중교통 이용편의는 양호한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 등고평탄한 대체로 사다리형 토지로서, 주상용으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 노폭 약 5미터 및 남측으로 노폭 약 10미터 도로에 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역,
제1종지구단위계획구역(동선지구중심, 자세한사항별도확인:도시계획과), 도로(접함),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

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

제시외건물 ㉠~㉡이 소재하는 것으로 조사됨.
※후첨 '건물개황도 및 내부구조도' 및 '사진용지' 참조바람.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

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

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상5층건물로서,
(사용승인일 : 1992.07.14)

외벽 : 치장벽돌마감 등.

내벽 : -,

창호 : 샷시창호 마감 등임.

(2) 이용상태

근린생활시설, 사무소 및 주택 등으로 이용 중인 것으로 추정됨.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비 및 난방설비(주거용) 등이 구비된 것으로 추정됨.

(4) 부합물 및 종물

본건 건물에 '사진용지' 및 '건물개황도 및 내부구조도' 등과 같이 제시외건물 ㉠~㉡이 소재하며, 면적 및 이용상황 등은 제한적인 외부관찰을 기준으로 개략적으로 파악하였는바 현황과 차이가 있을 수 있으니 향후 경매진행 시 유의 및 재확인바람.

(5) 공부와의 차이

본건 1층 일부의 공부상 용도는 주차장이나, 현황은 근린생활시설로 이용 중인 것으로 관찰되는바, 향후 업무진행 시 재확인바람.

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)

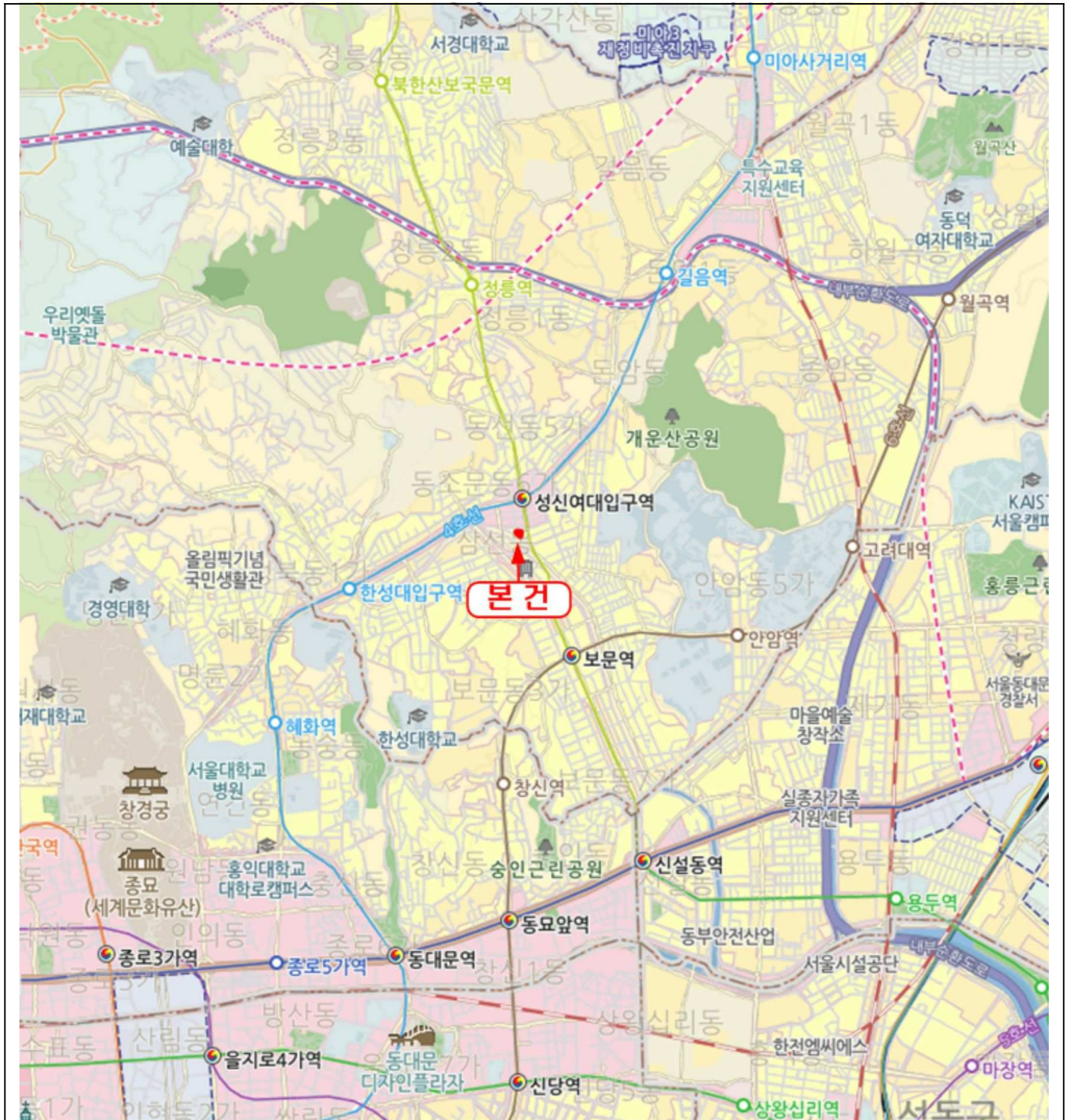
- 임대관계 미상임.
- 본건 건물은 하기와 건축물대장상 위반건축물로 표기되어 있음

- ① 변동일 :2020.07.03
- ② 변동내용 및 원인 : 건축과-17557(2020.7.3.)호에 따른 위반건축물 표기 [내용 : 옥외주차 4대분 타용도 사용]

광역 위치도



소재지	서울특별시 성북구 동소문동5가 118-16
-----	-------------------------



지 번 약 도



소 재 지

서울특별시 성북구 동소문동5가 118-16



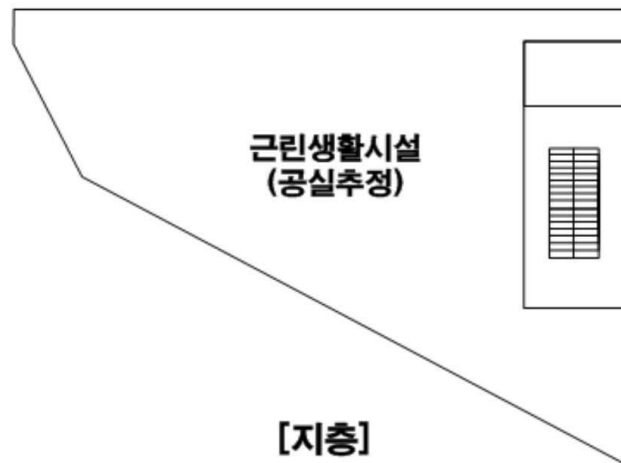
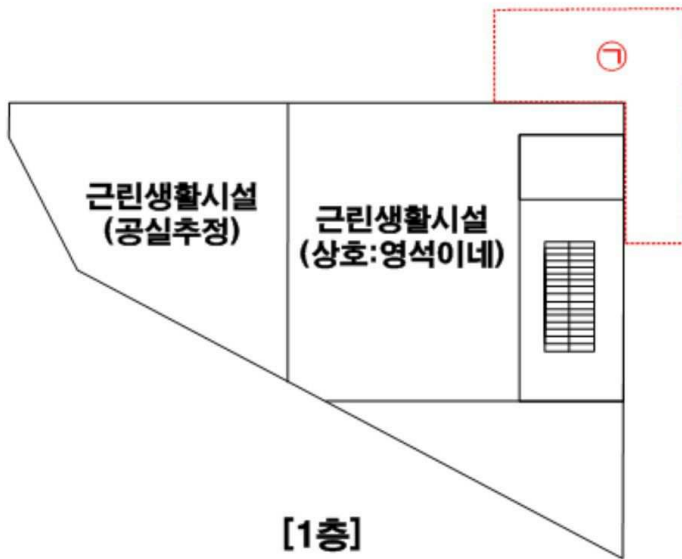
**본건 기호1 :
동소문동5가 118-16**

건물개황도 및 내부구조도



소재지

서울특별시 성북구 동소문동5가 118-16



[면적산출근거]

1층 : 170.91㎡ (공부상면적)

지층 : 186.42㎡ (공부상면적)

제시외건을

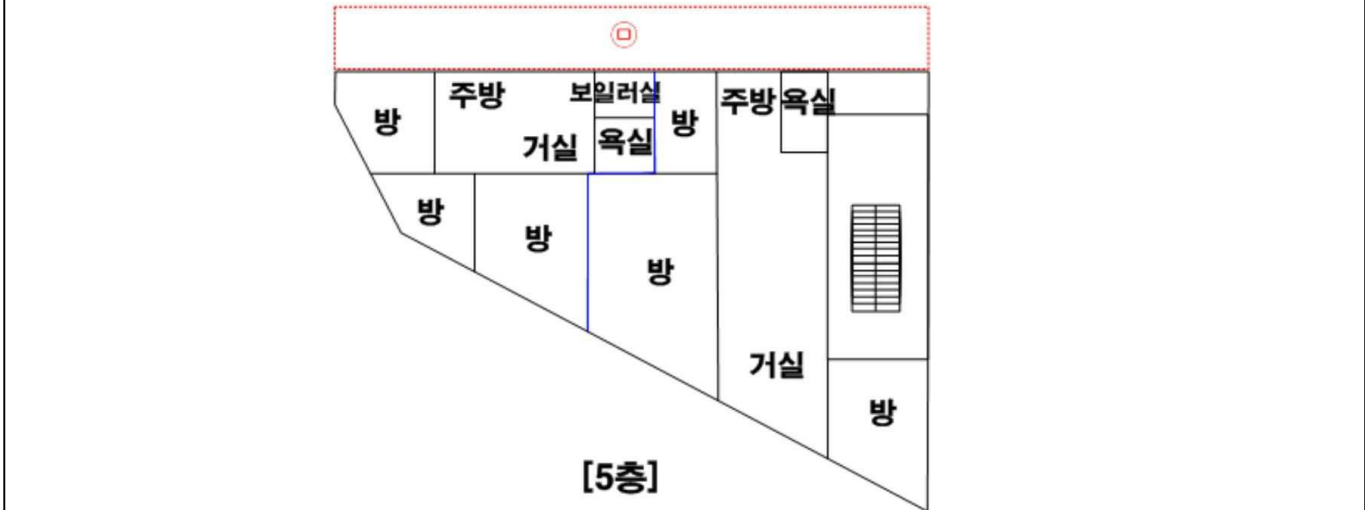
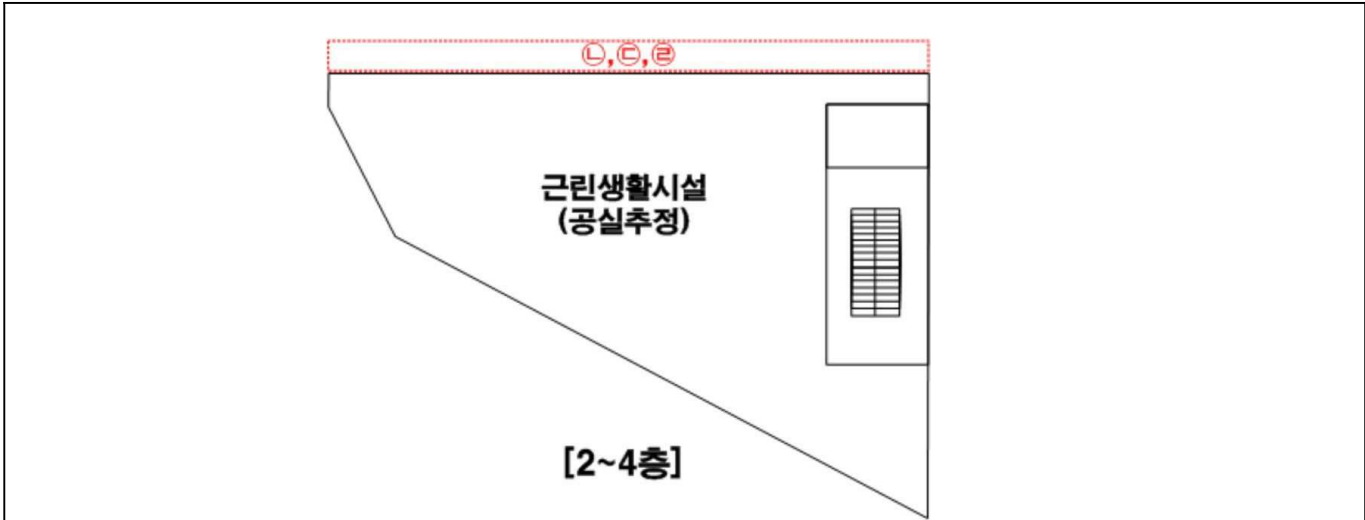
㉠ 샷시조 판넬지붕 약 20㎡ (1층 소재, 창고 등(추정))

※본건 건물개황도 및 내부구조도는 제한적인 외부관찰, 인근탐문 및 평가전례 등을 기준으로 표시하였는바, 현황과 차이가 있을 수 있으니 향후 업무진행 시 재확인바람.

건물개황도 및 내부구조도



소재지 서울특별시 성북구 동소문동5가 118-16



[면적산출근거]
 2층~4층 : 각 170.91㎡ (공부상면적)
 5층 : 142㎡ (공부상면적)

- 제시외건물**
- ㉠ 벽체이용 샷시조 약 14㎡ (2층소재, 발코니 등)
 - ㉡ 벽체이용 샷시조 약 14㎡ (3층소재, 발코니 등)
 - ㉢ 벽체이용 샷시조 약 14㎡ (4층소재, 발코니 등)
 - ㉣ 벽체이용 샷시조 약 30㎡ (5층소재, 발코니 등)

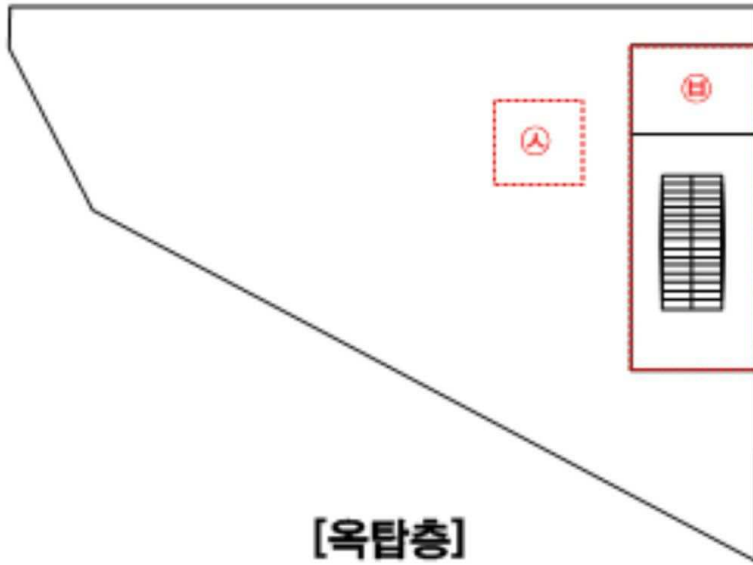
※본건 건물개황도 및 내부구조도는 제한적인 외부관찰, 인근탐문 및 평가전례 등을 기준으로 표시하였는바, 현황과 차이가 있을 수 있으니 향후 업무진행 시 재확인바람.

건물개황도 및 내부구조도



소재지

서울특별시 성북구 동소문동5가 118-16



제시외건물

- ㉡ 철근콘크리트조 슬래브지붕 약 30㎡ (옥탑층소재, 계단실 등)
- ㉠ 복합소재 약 6㎡ (옥탑층소재, 물탱크)

※ 본건 건물개황도 및 내부구조도는 제한적인 외부관찰, 인근탐문 및 평가전례 등을 기준으로 표시하였는바, 현황과 차이가 있을 수 있으니 향후 업무진행 시 재확인바람.

사 진 용 지



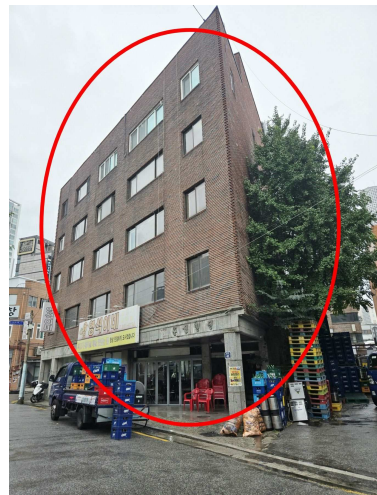
본건전경



본건전경



본건전경



본건전경

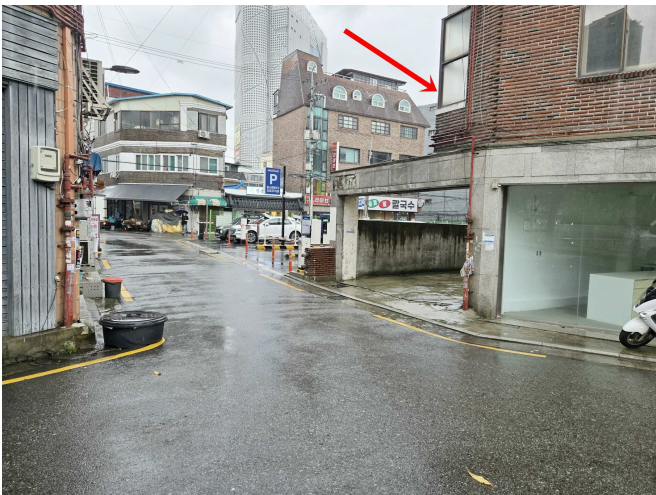
사진용지



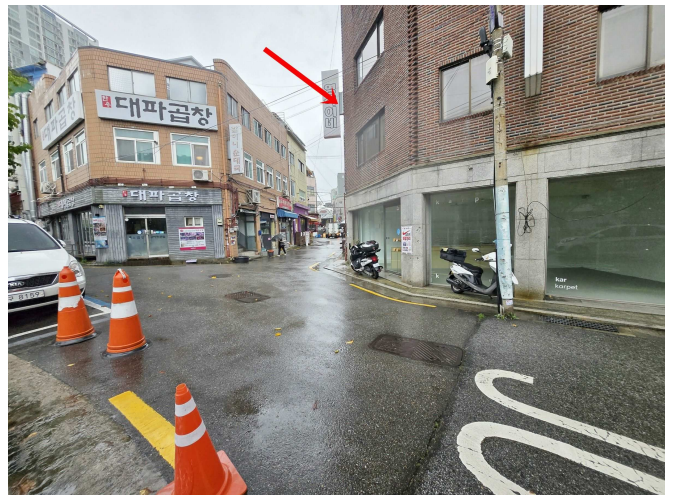
주위환경



주위환경



주위환경



주위환경

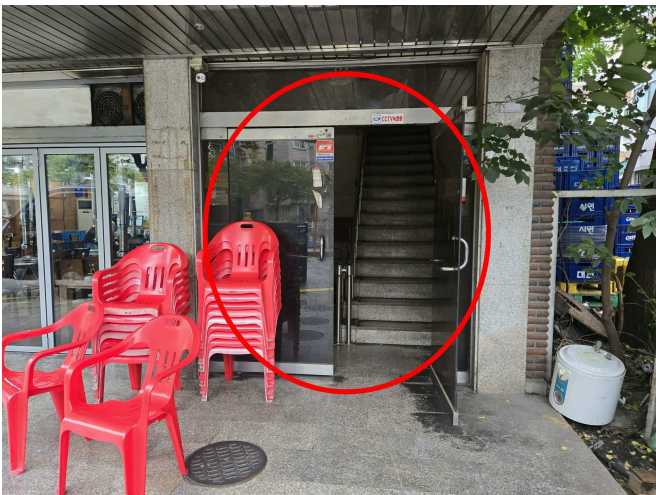
사 진 용 지



주위 환경



주위 환경



본건물 주출입구



본건물 주차공간

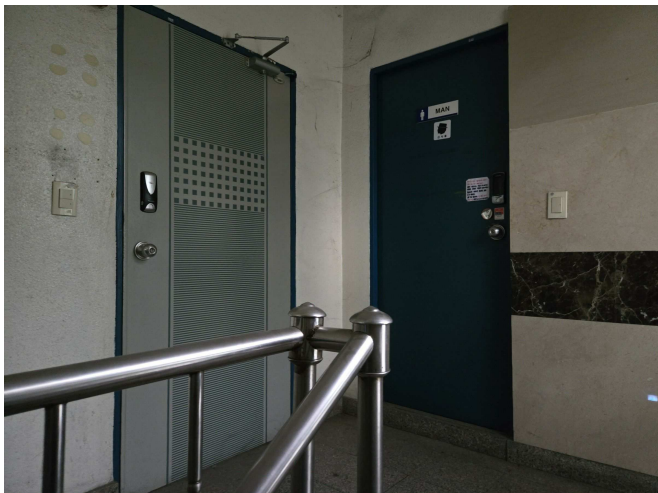
사 진 용 지



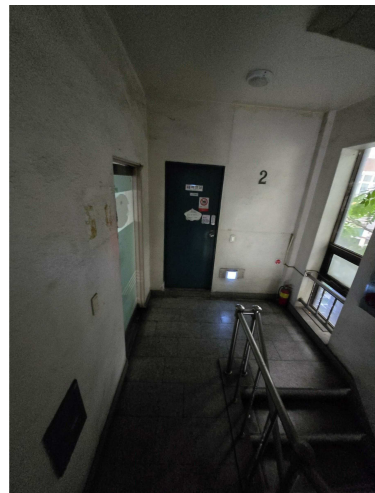
본건5층



본건4층

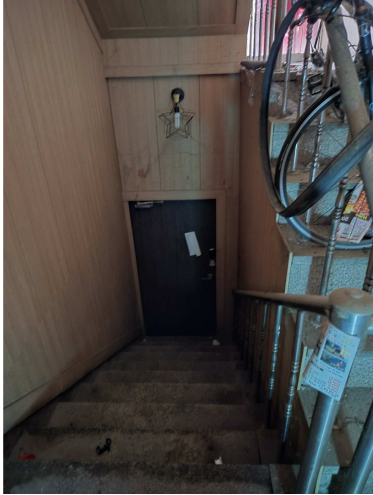


본건3층



본건2층

사진용지



본건물 지층



제시외건물 ㉗



제시외건물 ㉘~㉚



제시외건물 ㉛, ㉜