감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 황규혁 소유물건(2023타경2916)

의 뢰 인: 서울북부지방법원 사법보좌관 한영진

감정평가서번호: JK23072042

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 준경

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 경 아

감정평가액	육억사천삼백만원정(₩643,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 한영진	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울북부지방법원 경매9계	
소 유 자 (대상업체명)	황규혁 (2023타경2916)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2023.07.26	2023.07.20 ~ 2023.07.26	2023.07.26

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	643,000,000 백
	합 계					₩643,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

JK23072042

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강북구 번동 소재 “번동중학교” 남서측 인근에 위치하는 오동공원현대홈타운 제103동 제8층 제805호에 대한 서울북부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 강북구 번동 760 [도로명주소: 서울특별시 강북구 오현로31길 89]			
용도지역	제2종일반주거지역		**대지면적(㎡)**	10,145.6
건물명, 동, 층, 호	오동공원현대홈타운 제103동 제8층 제805호			
구 조	철근콘크리트조 경량철골경사스라브			
용 도	공동주택		**사용승인일**	2001.09.11
규 모	3개동, 245세대		**층 수**	지하2층/지상19층
본 건 (제805호)	**이용상황**	**전유면적(㎡)**	**공용면적(㎡)**	**대지권면적(㎡)**
	아파트	84.4405	65.1234	36.89
설비현황	위생 및 급· 배수설비, 승강기설비, 소화설비, 난방설비, 도시가스설비 등			

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2023년 07월 26일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2023년 07월 20일 ~ 2023년 07월 26일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

2) 별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

1) 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

2) 감정평가방법 적용 규정

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가치형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교검토는 하지 아니하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조 및 제7조 제2항을 근거하여 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

7. 기타 참고사항

1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등의 제반관련 공부에 의하였음.

2) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 특정한 사유가 없이 분리하여 거래가 불가능하므로 토지· 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

3) 본건은 수차례 방문하였으나 이해관계인의 거부, 폐문 등으로 정확한 내부확인이 불가하여 집합건축물대장상 현황도면, 외부관찰 및 주변 탐문 등에 의해 작성되어, 내부구조도가 실제 내부구조도와 상이할 수 있는바 경매 입찰 시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 거래사례의 선정

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) 전유면적기준 단가(원/㎡)	자료출처	거래시점 사용승인일
A	번동 O	O동/2층/O호	84.88	49.44	630,000,000	등기사항 전부증명서	2023.03.15
					7,422,243		2005.09.01

대상물건과 인근 유사 단지내에 소재하는 거래사례로서, 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래되어 대상물건과 비교가능성이 높은 〈기호A〉를 선정함.

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

3. 시점수정

한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 유사성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 『서울특별시 강북구 아파트 매매가격지수』를 활용하여 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 시점수정치를 산정함. 다만, 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교하여 시점수정치를 산정함.

(2021. 06 = 100 기준)

구 분	매매가격지수	비 고
2023년 02월	88.8	거래시점
2023년 06월	86.8	기준시점
시점수정치	0.97748	86.8/88.8

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인의 비교

요 인 구 분	세 부 항 목	격차율		비교
		사례	본건	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	상호 대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.98	본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등의 단지내부요인에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.07	본건은 사례대비 층별효용, 조망 등의 호별 요인에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 대체로 유사함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.049		

5. 비준가격

기호	사례가격	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격(원)	비준가격(원)
1	630,000,000	1.000	0.97748	1.049	$\frac{84.4405}{84.88}$	642,642,352	643,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 유사 부동산 가격수준

최근 부동산경기 침체와 거래 급감 등으로 인근 지역 내 유사물건은 전용면적, 층별· 호별 등 효용, 위치, 관리상태 등에 따라 약 600,000,000 ~ 650,000,000원 내외 수준인 것으로 탐문 조사되었음.

2. 인근 유사물건 평가사례 및 거래사례

소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	구분	기준(거래)시점 사용승인일	평가액/ 거래금액(원)	전유면적기준 단가(원/㎡)
번동 O	O동 1층 O호	76.51	62.66	일반 거래	2023.02.02 1991.04.23	600,000,000	7,842,112
번동 O	O동 11층 O호	76.51	62.66	일반 거래	2022.12.20 1991.04.23	680,000,000	8,887,727
번동 O	O동3층 O호	84.9986	45.14354	경매	2023.04.12 2009.06.29	738,000,000	8,682,496
번동 O	O동 12층 O호	117.9794	51.54	거래 사례	2022.02.21 2001.09.11	880,000,000	7,458,929
번동 O	O동 1층 O호	84.79	69.85	거래 사례	2022.11.24 1991.04.23	600,000,000	7,076,306
번동 O	O동 9층 O호	84.9909	42.126	거래 사례	2023.06.24 2009.06.29	742,000,000 (미등기)	8,730,346

(자료출처: 감정평가사협회, 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 643,000,000 원

2. 결정의견

본건 대상건물은 상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 시산가격의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 비준가격을 기준으로 본건의 평가목적 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

(구분건물)감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 강북구 번동 [도로명주소] 서울특별시 강북구 오현로31길 89	760 오동공원 현대 홈타운 제103동	공동주택	철근콘크리트조 경량철골경사 스라브 19층				
				1층	493.0467			
				2층 ~ 4층(각)	580.8451			
				5층 ~ 13층(각)	575.8051			
				14층, 15층(각)	511.6219			
				16층 ~ 19층(각)	333.0403			
				지1층	2144.9481			
				지2층	1871.4755			
	1. 서울특별시 강북구 번동	760	대	제2종 일반주거지역	10,145.6			
가				(내) 철근콘크리트조 제8층 제805호	84.4405	84.4405	643,000,000	공용면적포함
				1. 소유권대지권	36.89 10,145.6x----- 10,145.6	36.89		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	385,800,000	
						건 물 :	257,200,000	
	합 계						**₩643,000,000.-**	
			이	하	여	백		

감정평가사사무소 준경

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 강북구 번동 소재 "번동중학교" 남서측 인근에 위치하며, 본건 인근은 아파트단지, 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 학교 등이 소재하는 주거지역으로 주변환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경량철골경사스라브지붕 19층 중 제8층 제805호로서,
(사용승인일:2001.09.11)
외벽: 몰탈위 페인트 등 마감,
내벽: 벽지 등 마감,
창호: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트(후첨 "내부구조도" 참고)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 난방설비, 승강기설비, 도시가스 설비, 주차장 등이 되어 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로 및 인접토지와 등고평탄한 부정형의 토지로 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

아파트 단지 내·외로 도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(최종확인은관할교육청에확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 미상임.

2) 본건은 수차례 방문하였으나 이해관계인의 거부, 폐문 등으로 정확한 내부확인이 불가하여 집합건축물대장상 현황도면, 외부관찰 및 주변 탐문 등에 의해 작성되어, 내부구조도가 실제 내부구조도와 상이할 수 있는바 경매 입찰 시 재확인하시기 바람.

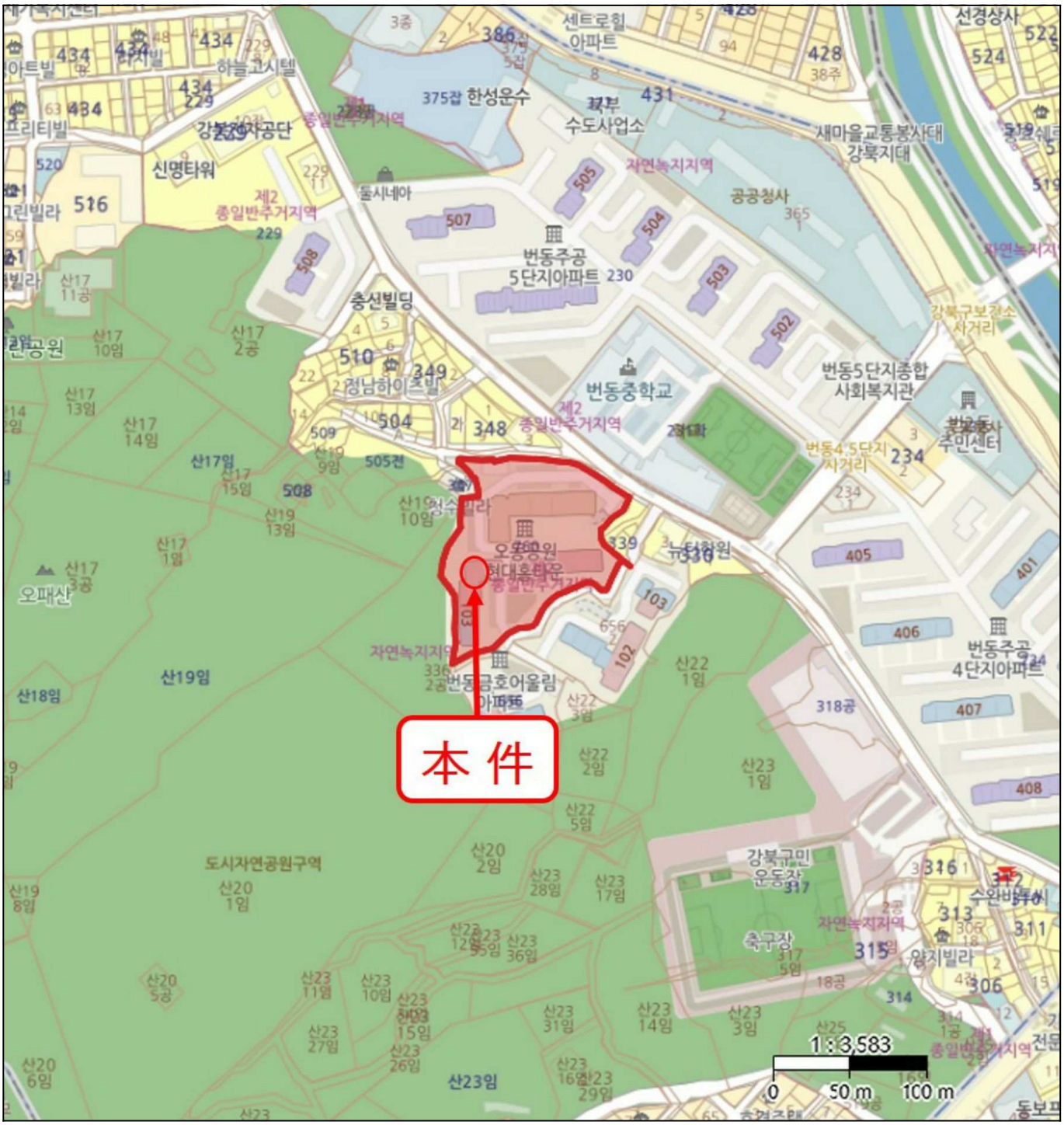
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강북구 번동 760 오동공원현대홈타운 제103동 제8층 제805호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 강북구 번동 760 오동공원현대홈타운 제103동 제8층 제805호

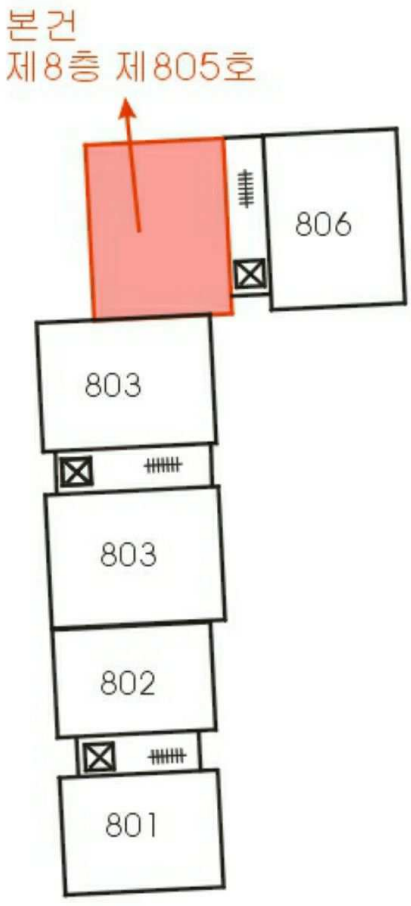


내 부 구 조 도

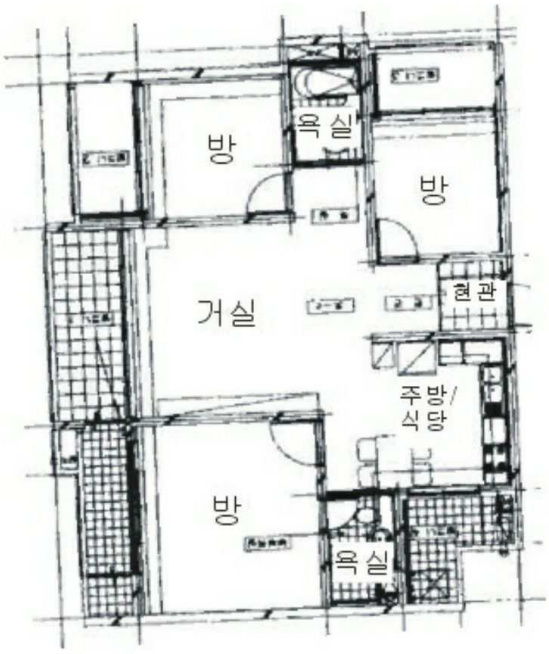
소 재 지	서울특별시 강북구 번동 760 오동공원현대홈타운 제103동 제8층 제805호

<축척없음>

< 호별배치도 >



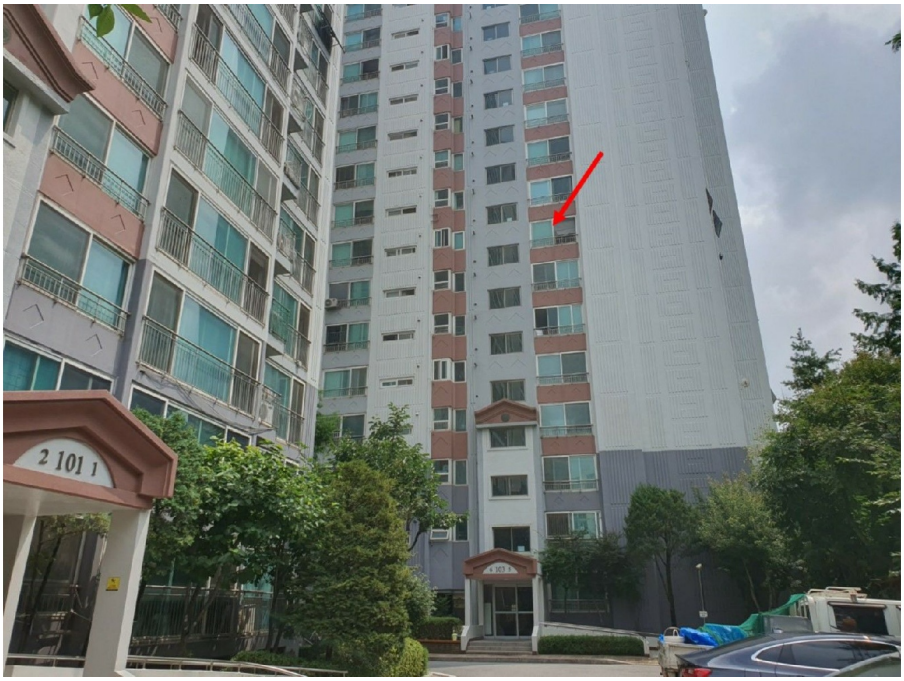
< 내부구조도 >



현장조사시 방문하였으나 이해관계인의 거부, 폐문 등으로 부득이하게 내부를 보지못하여 집합건축물 대장상 현황도면, 외부관찰 및 주변탐문 등을 기준으로 작성하였으므로 낙찰시 유의하시기 바랍니다.



1



2



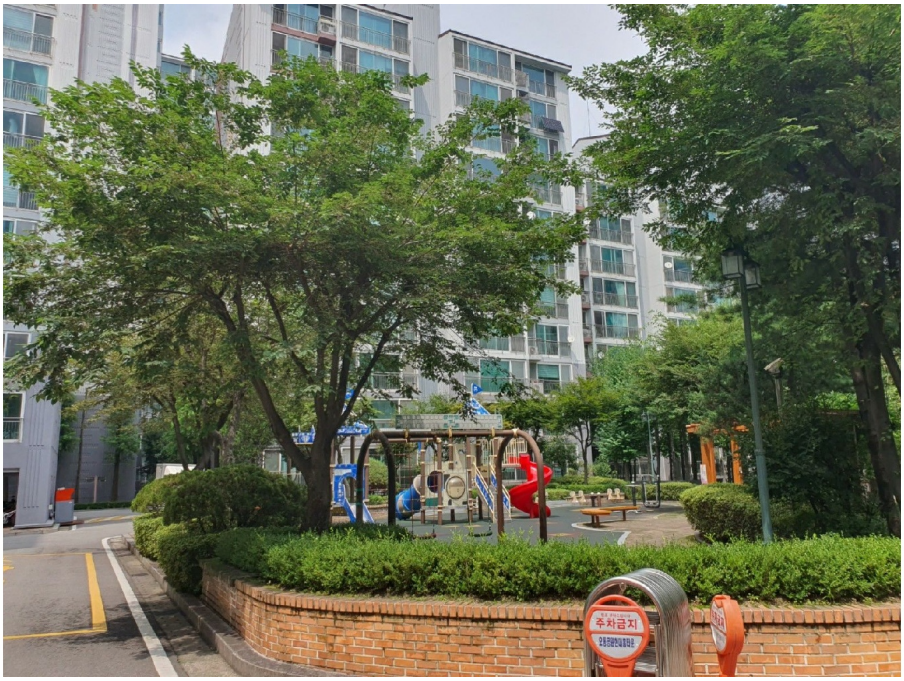
3




6 103 5


HYUNDAI
現代
홈타운
101




주차금지



1



2