감 정 평 가 서

건 명	황재준 소유물건(2024타경122596)
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 신정섭
감정서번호	E241213-03-104

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

을지감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 재 화

감정평가액	일십억육천만원정(₩1,060,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 신정섭	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	황재준 (2024타경122596)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등.	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.12.20	2024.12.13 ~ 2024.12.20	2024.12.23

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	1,060,000,000 백
	합 계					₩1,060,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 성북구 동소문동7가 돈암초등학교 북동측 인근에 위치하는 동소문2차한신휴플러스 122동 7층 701호에 대한 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 본건 개요

소재지	서울특별시 성북구 동소문동7가 23, 동소문동4가 280, 동소문동6가 261 [도로명주소] 서울특별시 성북구 동소문로15길 99			
건물명,동,층,호수	동소문2차한신휴플러스 122동 7층 701호			
용 도	아파트	사용승인일	2004년 7월 5일	
면 적	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	합계(㎡)	대지권면적(㎡)
	114.97	94.7	209.67	65.96

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.12.20일자임.

4. 실지조사 기간 및 내용

2024년 12월 13일 ~ 2024년 12월 20일 까지 실지조사 및 가격조사 등에 임함.

5. 기타

1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 토지대장 등에 의하였음.

2) 본건의 내부구조는 집합건축물대장 상 건축물현황도 및 외부에서 관찰한바 등에 의하여 현황과 다소 상이 할 수 있으니 경매참여시 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가 조건

1.기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호에 의해 당해 부동산이 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 시장가치를 기준가치로함.

2. 감정평가 조건

없 음.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법

감정평가에 관한 규칙』 제 16조에 의거 본건에 대한 가격결정은 부근지대의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 지상건물의 구조,규모,용재,층별·향별·위치별 효용도, 이용상황 및 동유형 및 유사형 물건의 인근 가격형성 수준 등을 종합참작하여 토지의 소유권 대지권 및 건물을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근의 평가선례, 유사 부동산의 거래가격 수준 등을 참고하여 그 시산가격의 적정성을 판단하여 가격결정 하였음.

2. 감정평가액 산출

1) 거래사례비교법에 의한 시산가격

가. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로, 본건과 가치형성요인이 유사한 최근의 사례 <기호2>를 선정함.

기호	건 물 명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	출 처
1	동소문2차 한신휴플러스	13/○○	84.95	49.04	890,000,000	2024.10.05	등기사항 전부증명서 KAIS
2	동소문2차 한신휴플러스	8/○○	84.95	49.04	868,000,000	2024.04.13	
3	동소문2차 한신휴플러스	15/○○	59.91	36.61	760,000,000	2024.10.28	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 적정한 가격으로 거래된 것으로 판단됨.(1.00)

다. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 성북구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 시점 수정치 산출

기준시점지수(2024.11)	93.9	93.9/90.1 ≒ 1.04218
사례거래시점지수(2024.03)	90.1	
기준시점 : 2024.12.20, 2024년11월 지수를 적용함 거래시점 : 2024.04.13, 2024년03월 지수를 적용함		

라. 가치형성요인비교

(1) 가치형성요인 비교항목

조건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설의 배치, 자연환경 등
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지의 위치 및 총세대수, 건물의 설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등, 단지내 세대 면적의 구성 등.
개별적요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별 효용, 전유부분 면적 및 대지사용권 크기, 면적에 대한 선호도, 소음의 정도, 내부 평면구조 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 가치형성요인 비교치 결정

외부요인	내부요인	개별적요인	기타요인	비교치산정
1.00	1.00	0.867	1.00	0.867
본건이 사례에 비해 개별적요인(면적에 대한 선호도 등)에서 열세함.				

마. 시산가격 산정

거래사례(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가격(원)
868,000,000	1.00	1.04218	0.867	114.97/84.95	1,061,457,733

2) 다른 방법에 의한 가격 및 시산가격 조정

대상 물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단되어 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 가격으로 결정하고 다음 그 밖의 사항의 가격결정 참고자료를 통해 본 가격의 적정성을 다시 한 번 검토함.

3. 그 밖의 사항

평가선례, 탐문된 인근 유사 부동산의 가격수준을 본건 가격결정에 참고함.

1) 평가선례

[출처:한국감정평가사협회]

건 물 명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점	평가목적
동소문2차 한신휴플러스	1/101	84.95	49.05	840,000,000	2024.01	경 매
동소문2차 한신휴플러스	8/803	114.97	65.96	1,010,000,000	2023.12	시가참고
동소문2차 한신휴플러스	2/203	59.91	36.61	650,000,000	2023.10	조 세

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 본건 유사 부동산의 조사 가격수준

본건과 유사한 부동산의 가격은 위치, 규모 등에 따라 차이가 있으며 1,000,000,000원 ~ 1,100,000,000원 수준으로 형성되어 있는 것으로 조사됨.

Ⅵ. 가격결정 및 의견

1. 가격결정

번호	소재지	호 수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	결정가격(원)
1	서울특별시 성북구 동소문동7가 23 동소문동4가 280 동소문동6가 261	동소문2차 한신휴플러스 122동 7층 701호	114.97	65.96	1,060,000,000

2.가격결정 의견

거래사례비교법으로 산정된 시산가격이 가격결정 참고자료 및 부동산 시장의 동향 등을 고려하였을 때 적정한 것으로 판단되어 본건의 가격을 결정함.

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 성북구 동소문동7가 동소문동4가 동소문동6가 동소문2차 한신휴플러스 122동 [도로명주소] 서울특별시 성북구 동소문로15길 99	23 280 261		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 18층 아파트 1층 2~17층각각 18층	 317.68 266.16 151.19			
1	동소문동7가	23	대		14,187.4			
2	동소문동4가	280	대		3,946.7			
3	동소문동6가	261	대		1,485.6			
				내) 철근콘크리트구조 7층 701호	114.97	114.97	1,060,000,000	
				1,2,3.소유권 ---------- 대지권	65.96 19,619.7x----- 19619.7	65.96		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	530,000,000	
						건 물 :	530,000,000	
	합 계						**₩1,060,000,000.-**	
			이	하	여	백		

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 성북구 동소문동7가 돈암초등학교 북동측 인근에 위치하며, 주위에는 단독주택, 저층 공동주택, 아파트, 소규모 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 지하철 4호선 및 우이신설 경전철 성신여대입구역 및 노선버스 정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕으로

외벽 : 시멘트몰탈위 페인팅 등.
창호 : P.V.C샷시 창호 등.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임. < 후첨 내부구조도 참조 >

(5) 설비내역

엘리베이터, 소화전, 난방설비, 위생 및 급배수 설비 등을 갖춤.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지가 각각 위치하며 본건은 동소문동7가 23번지 상에 소재하여 대체로 사다리형 완경사지

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)

로서 주거용 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측, 동측 및 북측으로 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

동소문동7가 23 :
도시지역, 3종일반주거지역, 도로(접함), 가축사육제한구역{가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 상대보호구역{교육환경 보호에 관한 법률}, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m){군사기지 및 군사시설 보호법}, 과밀억제권역{수도권정비계획법}, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산주변).

동소문동4가 280, 동소문동6가 261 :
도시지역, 3종일반주거지역, 도로(접함), 가축사육제한구역{가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 상대보호구역{교육환경 보호에 관한 법률}, 절대보호구역{교육환경 보호에 관한 법률}, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m){군사기지 및 군사시설 보호법}, 과밀억제권역{수도권정비계획법}, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산주변).

(9) 공부와의 차이

- -

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계 미상.

2. 본건의 내부구조는 집함건축물대장 상 건축물현황도 및 외부에서 관찰한 바 등에 의하여

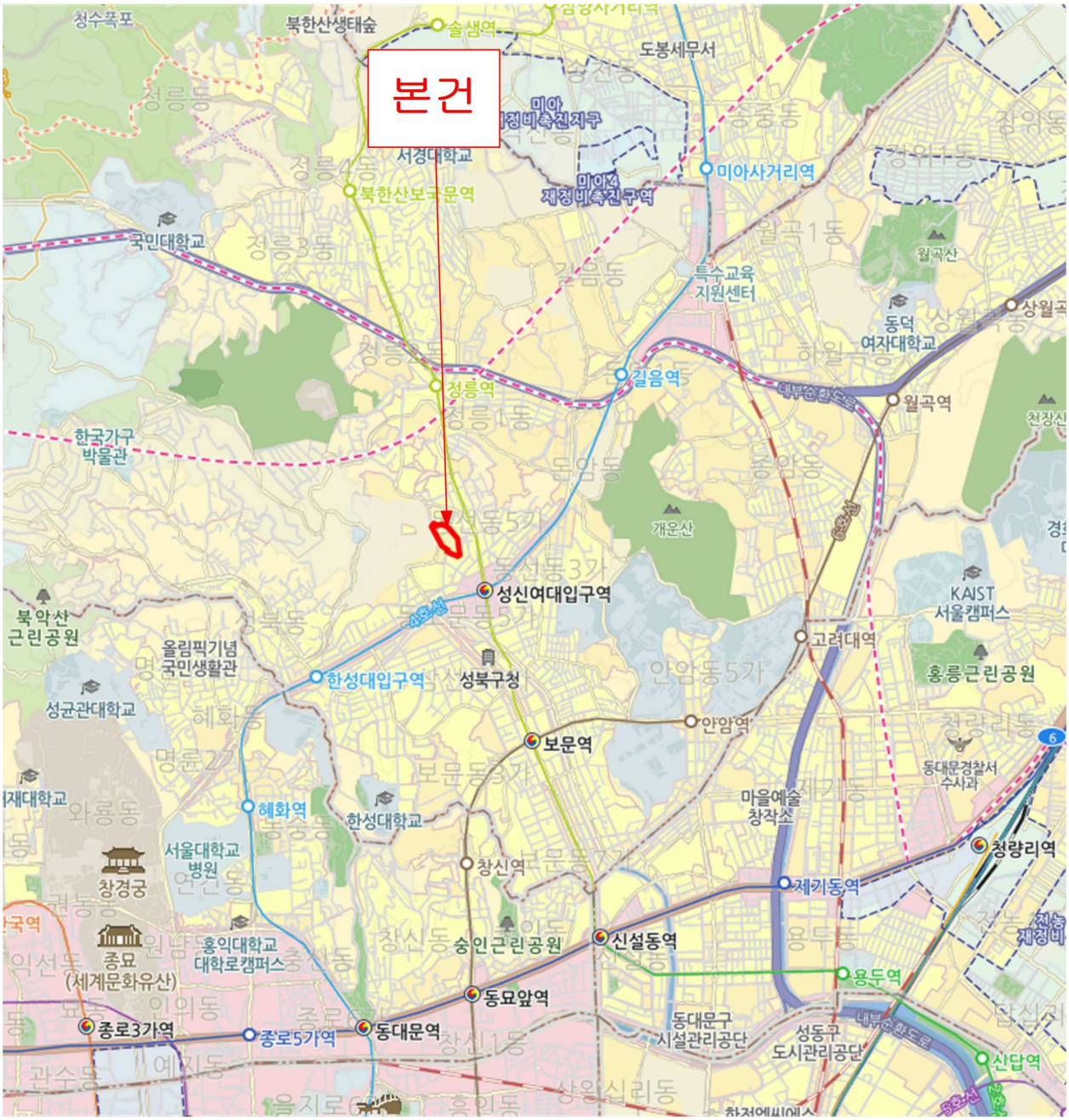
구분건물 감정평가요항표

(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)

현황과 다소 상이 할 수 있으니 경매참여시 재확인 하시기 바랍니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 성북구 동소문동7가 23외 2필지 동소문2차한신휴플러스 122동 7층 701호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 성북구 동소문동7가 23외 2필지 동소문2차한신휴플러스 122동 7층 701호



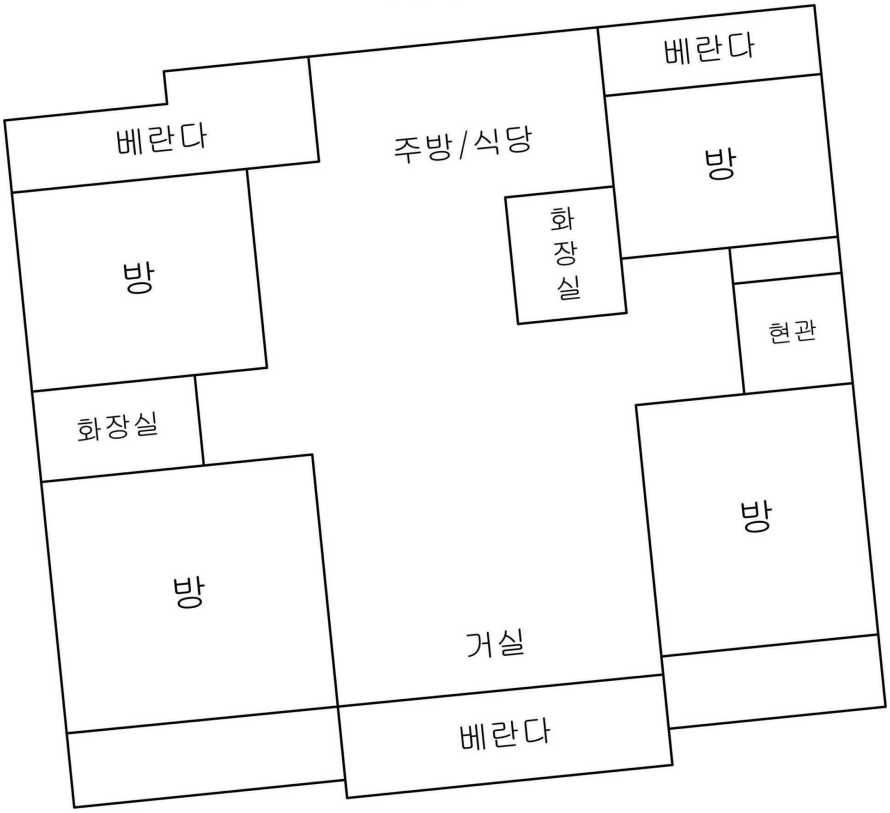
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 성북구 동소문동7가 23외 2필지 동소문2차한신휴플러스 122동 7층 701호

< 호별배치 >



< 내부구조 >




701


122




124