감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	장용준 소유물건(2024타경106983) 서울특별시 성북구 하월곡동 90-260
의 뢰	인:	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙
감정평가서번호:		한미240429N106983

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.

한미감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 병 종

감정평가액	삼억오천구백만원정(₩359,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	장용준 (2024타경106983)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.05.01	2024.04.29 ~ 2024.05.01	2024.05.01

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	359,000,000 백
	합 계					₩359,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평 가 의 견

Ⅰ. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 성북구 하월곡동 90-260 소재 "종암로" 동측 인근,"종암사거리" 동북측 인근에 위치하는 갤럭시하월곡 에이동 7층704호에 대한 서울북부지방법원의 부동산경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 05월01일을 기준시점으로 함.

평 가 의 견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 성북구 하월곡동 90-260 소재				
건물명,층,호수	갤럭시하월곡 에이동 7층704호				
용 도	주거용오피스텔		사용승인일	2020년 10월 07일	
면 적	전유(㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	29.76	13.75	43.51	10.85	68.40

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : KAIS]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점 사용승인일
가	하월곡동 90-211	성북웅진 베어스빌	2/202	33.65	113.313	451,750	2024.02.28 2021.06.08
나	하월곡동 90-211	성북웅진 베어스빌	5/501	28.58	11.3071	328,238	2024.01.09 2021.06.08

평 가 의 견

(2) 인근 유사부동산의 평가전례(경매)

[출처 : KAPA HUB]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	기준시점 / 사용승인일
다	하월곡동 90-260	갤럭시 하월곡 에이동	6/ 604	29.76	10.85	359,000	2024.03.13 / 2020.10.07
라	하월곡동 90-260	갤럭시 하월곡 에이동	2/ 208	29.76	10.85	250,000	2023.08.22 / 2020.10.07

(3) 비교사례의 선정

상기 사례는 본건과 유사물건으로, 규모, 향 등이 유사하여 비교성이 높다고 판단되어 유사물건인 사례"다"를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 동일지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

"한국감정원"에서 발표하는 전국주택가격동향조사 중 "서울시 강북지역(동북권) "오피스텔 매매가격 지수"를 활용하여 시점수정함.(시점수정치산출)

◎ 사례"다"의 평가 당시 가격지수(2024.02월 지수) : 99.90
◎ 본건 가격시점의 가격지수(2024.03월 지수) : 99.81
◎ 시점 수정치 : 99.81/99.90= 0.99910
※ 2024년 05월분이 미고시되어 2024년 03월분을 연장 적용하였음.

평 가 의 견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	사례와 본건은 동일 건물내 유사 물건으로 외부요인 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태 등	1.00	1.00	사례와 본건은 동일 건물내 유사 물건으로 건물요인 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태 등			
개별적 요인	층별,위치별 차이	1.00	1.00	사례와 본건은 동일 건물내 유사 물건으로 개별적요인 유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00		1.00 x1.00 x 1.00

평 가 의 견

7. 비준가액

거래사례 (단위원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (단위㎡)	비준가액 (단위원)
359,000,000	1.00	0.99910	1.00	29.76/ 29.76	≒ 359,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

최근 거래,평가사례가 미미하여 현 시점의 평가액 수준은 잘 알수 없으나 과거의 매매,평가실적 및 호가 수준을 감안할때 본건과 동형 및 유사형의 가격수준은 약300,000,000원-약390,000,000원 수준 내외로 조사됨.

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 359,000,000원

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례,평가전례,인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 동 "비준가액"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함

평가명세표

소 재 지	서울특별시 성북구 하월곡동 90-260 갤럭시하월곡 제에이동 제7층 704호
건 물 명	장용준 소유물건(2024타경106983)

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	1동의 건물의 표시 서울특별시 성북구 하월곡동 90-260 [도로명주소]서울특별시 성북구 종암로32길 12 갤럭시하월곡 에이동 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층 업무시설					
	지1층		235.6			
	1층		64.06			
	2층-8층 각		234.33			
	9층-10층 각		186.63			
	옥탑1층		17.36			
	부속건물 일반철골구조 1층 기계식주차장 48.91㎡					
	1.서울특별시 성북구 하월곡동 90-260 (내)	대	595			
1.	전유부분의 건물의 표시 7층704호 철근콘크리트구조		29.76	29.76	359,000,000	비준가액
	1.소유권/대지권		10.85 595x----- 595	10.85		
				토지 · 건물	**배분내역**	
				토 지 :	**251,300,000**	
				건 물 :	**107,700,000**	
	합 계				₩359,000,000.-	

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 하월곡동 90-260 소재 "종암로" 동측 인근,"종암사거리" 동북측 인근에 위치하는 갤럭시하월곡 에이동 7층704호로서 주변은 학교,아파트단지,각종빌라,근린생활시설,공원 등으로 형성되어 있고 각종 생활편의시설과의 접근성 및 편리성은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건은 종암로가 서측 인근에 소재, 인근에 버스정류장이 소재하여, 대중교통 및 자동차 진출입은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조, (철근)콘크리트지붕 10층 업무시설(주거용오피스텔) 7층704호로서,
외 벽 : 석재 마감 등, 내 벽 : 벽지,본타일 마감 등,
바 닥 : 석재,강화마루 등, 창 호 : 하이샷시 및 이중창 등.

(4) 이용상태

본건은 업무시설(주거용오피스텔) 7층704호로서,
방2,거실 겸 주방,욕실,현관 등,

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비,도시가스에 의한 개별난방설비,승강기설비 등.

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

본건은 사다리형의 도시형생활주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 3면이 포장도로와 접해있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역,준주거지역,도로(접합),가축사육제한구역{가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률},대공방어협조구역(위탁고도:77-257m){군사기지 및 군사시설 보호법},과밀억제권역{수도권정비계획법}

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

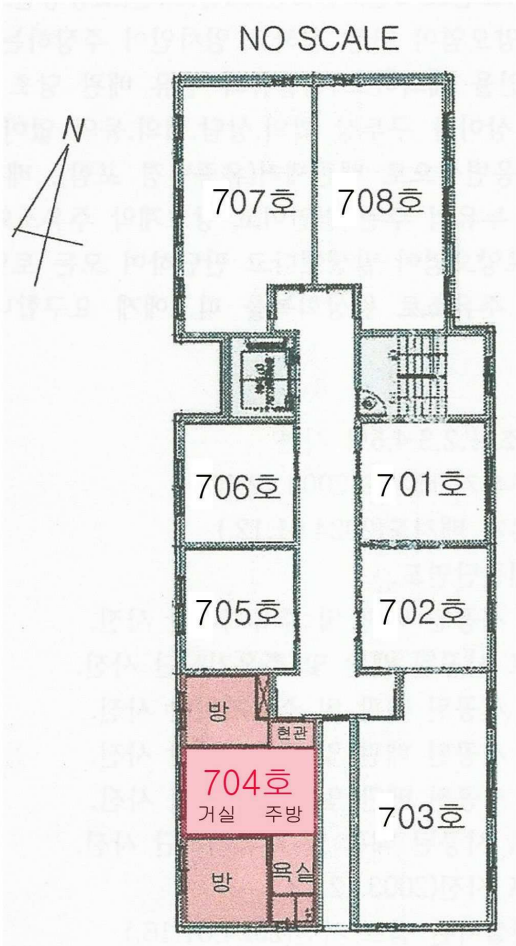
본건의 임대관계는 미상이며,본건 내부구조도는 현장방문시 폐문부재로 내부확인이 불가능하여 건축물현황도,평가전례 및 외부관찰 등에 의해 작성하였으며,인테리어마감은 동류물건의 통상적이고 표준적인 마감을 기준하여 평가하여으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

위 치 도

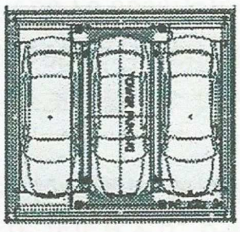
소 재 지	서울특별시 성북구 하월곡동 90-260 갤럭시하월곡 제에이동 제7층 704호

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 성북구 하월곡동 90-260 갤럭시하월곡 제에이동 제7층 704호



7층 호별배치도 및 704호 내부구조도



기계식주차장

704

TO RO

회 보 서

우)05542 서울특별시 송파구 오금로 87 (방이동)(잠실리시온 2023호) (방이동) TEL. 02-489-2936
E-Mail : hanmee@KAPALAND.CO.KR FAX. 02-424-2936

문서번호 : 한미240429N106983

시행일자 : 2024-05-01

수 신 : 서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙

참 조 : 경매4계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 한미감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.04.29자 귀 제 『2024타경106983』 호로 의뢰하신 『장용준 소유물건(2024타경106983)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

한미감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 02-489-2936, FAX: 02-424-2936)

문서번호 : 한미240429N106983

수 신 : 서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.04.29 자 귀 제『 2024타경106983 』 호로 의뢰하신『 서울특별시 성북구 하월곡동 90-260 갤럭시하월곡 제에이동 제7층 704호 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		**431,920**	(200,000+309,000,000 x 11/10,000)x 0.8배≒431,920
실비	여 비	212,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	12,700	
	기타 실비	2,000	
	소 계	236,700	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		668,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		66,800	
합 계		**734,800**	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		**734,800**	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 : 110-141-682472(예금주:박병종(한미감정평가사사무소))

한미감정평가사사무소

대표이사 박병종