

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	서울특별시 강북구 번동 510-8 정남하이츠빌 소재 다세대주택
평가서번호	가온 2505-01-30197
의뢰인	구룡포수협 목동중앙지점장

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

GAON Appraisal Company Limited

TEL : (02) 3460-4100 FAX : (02) 535-1815



제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인





감정평가 심사인증서

감정평가서번호	가온2505-01-30197	인 증 번 호	가온250519-21호
심사요청본지사	본사	담당감정평가사	이능규
제 출 처	구룡포수협 목동중앙지점		
물 건 소 재 지	서울특별시 강북구 번동 510-8 정남하이츠빌 제2층 제201호 외		
감 정 평 가 액	一金參拾八億六阡九百萬圓整 (₩3,869,000,000.-)		

상기 감정평가서는 우리법인의 심사운영규정에 따라 본사 감정평가심사위원회에서
심의한 결과 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가심사위원회



상기 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반절차에 따라
공정하게 수행되었기에 심사인증서를 발행합니다.

(주)가온감정평가법인



구분건물 감정평가요약

감정평가요약 (구분건물)

1. 감정평가의 대상물건

소재지	서울특별시 강북구 번동 510-8 정남하이츠빌 제2층 제201호 외 8개호 (오현로31길 125-20)		
물건종류	구분건물	이용상황	도시형생활주택(단지형다세대)

2. 감정평가액

구분		층/ 호수	수량	감정평가액(원)	비고
구분 건물	가~ 자	2/ 201 호 외	9	3,869,000,000	비준가액
감정평가액 합계				3,869,000,000	-

3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	전체	-	월임대료(원)	전체	-
비고	미상임.					

4. 본건 거래사례 및 감정평가전례(3년 이내)

거래사례	거래일자	-	거래금액(원)	-
감정평가 전례	목적 / 기준시점	2023.01.09	감정평가액(원)	3,701,000,000 (303호 제외한 금액임.)

5. 기타 참고사항

주위환경 등	본건 주위는 단독주택, 공동주택 및 근린생활시설 등이 혼재하고 있는 지역으로서, 제반 입지여건 및 주 위환경은 보통임.			
참고 및 유의사항	본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 건물로서 상호간 견고한 벽체로 구분되 어 있으며, 기준시점 현재 호별 위치와 면적이 집합건축물 대장 및 건축물 현황도면 등에 의해 특정 가능 함.			

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이능규

이능규

(주)가온감정평가법인 대표이사 권준봉 (서명하는인)

감정평가액	삼십팔억육천구백만원정 (₩3,869,000,000.-)					
의뢰인	구룡포수협 목동중앙지점장		감정평가목적	공매		
채무자	-		제출처	구룡포수협 목동중앙지점		
소유자 (대상업체명)	임은화 (수탁자:신영부동산신탁(주))		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록표시근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.19.	2025.05.19.	2025.05.19.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	9개호	구분건물	9개호	-	3,869,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩3,869,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자: 감정평가사 이은중 (인)					

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 강북구 번동 [도로명주소] 서울특별시 강북구 오현로 31길 125-20 (번동)	510-8 정남 하이츠빌	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 5층				
				1층	32.16			
				2층	166.45			
				3층	166.45			
				4층	129.99			
				5층	120.43			
				옥탑1층	17.64			
				제2종 일반주거지역	308			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	47.86	47.86	378,000,000	비준가액 (공용면적 6.52㎡ 포함)
				1 소유권대지권	308× ----- 308	27.1 27.1		
나				철근콘크리트구조 제2층 제202호	59.95	59.95	473,000,000	비준가액 (공용면적 8.17㎡ 포함)
				1 소유권대지권	308× ----- 308	33.94 33.94		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
다				철근콘크리트구조 제2층 제203호	42.22	42.22	333,000,000	비준가액 (공용면적 5.75㎡ 포함)
					23.9			
				1 소유권대지권	308× ----- 308	23.9		
라				철근콘크리트구조 제3층 제301호	47.86	47.86	381,000,000	비준가액 (공용면적 6.52㎡ 포함)
					27.1			
				1 소유권대지권	308× ----- 308	27.1		
마				철근콘크리트구조 제3층 제302호	59.95	59.95	478,000,000	비준가액 (공용면적 8.17㎡ 포함)
					33.94			
				1 소유권대지권	308× ----- 308	33.94		
바				철근콘크리트구조 제4층 제401호	58.74	58.74	492,000,000	비준가액 (공용면적 8.01㎡ 포함)
					33.26			
				1 소유권대지권	308× ----- 308	33.26		
사				철근콘크리트구조 제4층 제402호	58.4	58.4	470,000,000	비준가액 (공용면적 7.96㎡ 포함)
					33.07			
				1 소유권대지권	308× ----- 308	33.07		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
아 자				철근콘크리트구조 제5층 제501호	48.04	48.04	387,000,000	비준가액 (공용면적 6.55㎡ 포함)
					27.2			
				1 소유권대지권	308× ----- 308	27.2		
				철근콘크리트구조 제5층 제502호	59.2	59.2		
					33.52		477,000,000	비준가액 (공용면적 8.08㎡ 포함)
1 소유권대지권	308× ----- 308	33.52						
합 계							₩3,869,000,000.-	
				- 이 하	여	백	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강북구 번동 소재 <번동중학교> 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)로서, 구룡포수협 목동중 양지점의 공매목적에 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

소재지		서울특별시 강북구 번동 510-8						
도로명주소		(서울특별시 강북구 오현로31길 125-20 (번동))						
건물명 동		정남하이츠빌						
구조		철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕		사용승인일자		2022.12.19		최고층
								5
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율(%)	용도	
기호	층/호수						공부	현황
가	제2층 제201호	47.86	6.52	54.38	27.1	88.01	도시형생활 주택 (단지형 다세대)	도시형생활 주택 (단지형 다세대)
나	제2층 제202호	59.95	8.17	68.12	33.94	88.01	"	"
다	제2층 제203호	42.22	5.75	47.97	23.9	88.01	"	"
라	제3층 제301호	47.86	6.52	54.38	27.1	88.01	"	"
마	제3층 제302호	59.95	8.17	68.12	33.94	88.01	"	"
바	제4층 제401호	58.74	8.01	66.75	33.26	88.00	"	"



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율(%)	용도	
기호	층/호수						공부	현황
사	제4층 제402호	58.4	7.96	66.36	33.07	88.00	도시형생활 주택 (단지형 다세대)	도시형생활 주택 (단지형 다세대)
아	제5층 제501호	48.04	6.55	54.59	27.2	88.00	"	"
자	제5층 제502호	59.2	8.08	67.28	33.52	87.99	"	"

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정) 제2항에 의거 가격조사를 완료한 2025.05.19일로 하였음.

3.2. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의확인)에 따라 2025.05.19일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

5.1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가제이론에 의거 감정평가 하였음.

6.2. 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.3. 토지와 건물의 일괄감정평가

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

2) 다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 특성 등을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

3) 따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

7.1. 임대관계

미상임.

7.2. 기타

본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적(공매) 이외의 용도로 사용하거나, 타인(감정평가의뢰인 또는 확인기관 이외의 자)이 사용할 수 없을뿐 아니라, 당 감정평가법인은 이로 인한 책임을 지지 않는 바, 업무 진행시 참고하시기 바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 비교사례 선정

2.1. 인근 유사부동산 거래사례

(소재지: 서울특별시 강북구 (이하동일))
(자료출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS)

구분	소재지 · 건물명	층/ 호수	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
			계약면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	(사용승인일)	
1	번동 523-3외(-2) 라운팰리스	3/ 303	53.64	402,000,000	2024.12.28	등기
			62.74	7,490,000	(2022.11.07)	
2	번동 429-42 명성팰리스	3/ 301	55.98	470,000,000	2023.09.10	등기
			70.68	8,400,000	(2011.11.24)	
3	번동 621-5 어반스톤 포레	2/ 201	39.95	323,000,000	2024.03.20	등기
			67.42	8,090,000	(2022.09.22)	

2.2. 비교사례 선정

본건 건물 인근에 소재하여 본건과 비교가능성이 높다고 인정되는 사례<1>를 비교사례로 선정함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

4. 시점수정

4.1. 지가변동률(서울특별시 강북구 주거지역)

(출처: 국토교통부)

기간	변동률	비고
2024.12.28 ~ 2025.05.19	0.659% (1.00659배)	거래시점 ~ 기준시점

4.2. 연립다세대매매가격지수(서울특별시 강북지역 동북권)

(출처: 부동산통계정보시스템)

2024.11	2025.04	변동률(%)	비고
99.7	100.1	1.00401	100.1 / 99.7

4.3. 시점수정치의 결정

일반적으로 구분건물은 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 본건 특성을 적정히 반영하는 연립다세대 매매가격지수(서울특별시 강북지역 동북권)를 시점수정치로 결정함. (1.00401배)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

5.1. 가치형성요인 비교항목

요인구분	세 부 항 목 (주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망,풍치,경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5.2. 가치형성요인비교치

본건	사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인비교치
가	1	1.06	1.00	0.99	1.00	1.049
나	1	1.06	1.00	0.99	1.00	1.049
다	1	1.06	1.00	0.99	1.00	1.049
라	1	1.06	1.00	1.00	1.00	1.060
마	1	1.06	1.00	1.00	1.00	1.060
바	1	1.06	1.00	1.05	1.00	1.113
사	1	1.06	1.00	1.01	1.00	1.071
아	1	1.06	1.00	1.01	1.00	1.071
자	1	1.06	1.00	1.01	1.00	1.071

의견

단지 외부요인	기호(가)~(자)는 사례#1 대비 단지외부요인(교육시설, 공공시설 및 편익시설과의 배치 등)에서 우세함.
단지 내부요인	기호(가)~(자)는 사례#1 대비 단지내부요인에서 유사함.
호별 요인	기호(가)~(다)는 사례#1 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 다소 열세함. 기호(라)~(마)는 사례#1 대비 호별요인에서 유사함. 기호(바)는 사례#1 대비 호별요인(층별 효용 및 발코니 유무 등)에서 우세함. 기호(사)~(자)는 사례#1 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 다소 우세함.
기타 요인	감정평가목적(공매) 등을 고려하여 기타요인은 별도 고려치 않음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	사례 전유면적당 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
가	7,490,000	1.00	1.00401	1.049	7,890,000	378,000,000
나	7,490,000	1.00	1.00401	1.049	7,890,000	473,000,000
다	7,490,000	1.00	1.00401	1.049	7,890,000	333,000,000
라	7,490,000	1.00	1.00401	1.060	7,970,000	381,000,000
마	7,490,000	1.00	1.00401	1.060	7,970,000	478,000,000
바	7,490,000	1.00	1.00401	1.113	8,370,000	492,000,000
사	7,490,000	1.00	1.00401	1.071	8,050,000	470,000,000
아	7,490,000	1.00	1.00401	1.071	8,050,000	387,000,000
자	7,490,000	1.00	1.00401	1.071	8,050,000	477,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 시세수준

구분	시세수준	비고
본건 인근 유사 구분건물	7,500,000 ~ 8,350,000원/㎡ 내외 수준	전유면적 기준
의견		

본건 인근에 소재하는 유사 부동산의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남

2. 인근 감정평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

구분	소재지 · 건물명	층/ 호수	평가목적	평가금액(원)	기준시점
			전유면적(㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	(사용승인일)
1	번동 523-3(-2) 라운팰리스	3/ 301	담보	430,000,000	2024.04.22
			58.73	7,320,000	(2022.11.07)
2	번동 411-12외(-61,62,63) 파크스위트	7/ 702	법원경매	204,000,000	2024.06.21
			26.94	7,570,000	(2017.01.25)
3	미아동 122-61	3/ 302	법원경매	252,000,000	2024.04.02
			32.66	7,720,000	(2016.12.30)
4	월계동 889-2	104동/ 3/ 301	매입	386,000,000	2024.12.31
			50.21	7,690,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지 · 건물명	층/ 호수	평가목적	평가금액(원)	기준시점
			전유면적(㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	(사용승인일)
5	번동 510-8 정남하이츠빌 (본건 기호(가))	2/ 201	담보	366,000,000	2023.01.09
			47.86	7,650,000	(2022.12.19)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 경매통계분석

3.1. 인근 유사부동산의 경매감정평가사례 및 낙찰가

(출처: 인포케어)

구분	소재지	층/호수	계약면적 (㎡)	경매감정평가액 (원)	계약면적당단가 (원/㎡)	기준시점
				낙찰가액(원)	낙찰율(%)	낙찰시점

인근 유사 부동산의 낙찰사례 없음.

3.2. 인근의 경매통계분석

(출처: 인포케어)

구분	종별	서울 강북구		비고
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	
최근 1년간 평균	집합건물 / 다세대	81.7	81.26	낙찰건수 129건
최근 6개월 평균	집합건물 / 다세대	85.72	84.16	낙찰건수 59건
최근 3개월 평균	집합건물 / 다세대	84.07	82.13	낙찰건수 31건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
기호	층/호수					
가	제2층/제201호	47.86	54.38	7,890,000	377,615,400	378,000,000
나	제2층/제202호	59.95	68.12	7,890,000	473,005,500	473,000,000
다	제2층/제203호	42.22	47.97	7,890,000	333,115,800	333,000,000
라	제3층/제301호	47.86	54.38	7,970,000	381,444,200	381,000,000
마	제3층/제302호	59.95	68.12	7,970,000	477,801,500	478,000,000
바	제4층/제401호	58.74	66.75	8,370,000	491,653,800	492,000,000
사	제4층/제402호	58.4	66.36	8,050,000	470,120,000	470,000,000
아	제5층/제501호	48.04	54.59	8,050,000	386,722,000	387,000,000
자	제5층/제502호	59.2	67.28	8,050,000	476,560,000	477,000,000
감정평가액						3,869,000,000

2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 산출가격은 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 고려할 때 적정한 것으로 판단되는바 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

구분건물 감정평가요항표

I. 입 지 조 건

1. 위치

본건은 서울특별시 강북구 번동 소재 <번동중학교> 북서측 인근에 위치함.

2. 주위환경

본건 주위는 단독주택, 공동주택 및 근린생활시설 등이 혼재하고 있는 지역으로서, 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.

3. 교통상황

본건까지 제반차량 출입가능하며, 인근에 노선버스승강장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

4. 형태, 규모, 이용상태 등

본건 토지는 인접 필지 대비 평탄한 부정형 토지로서, 기준시점 현재 도시형생활주택(단지형다세대) 건부지로 이용중임.

5. 인접도로 상태

본건 동측으로 노폭 4미터 내외의 포장도로와 접함.

6. 토지이용계획 관계

도시지역,제2종일반주거지역(7층이하),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(최종확인은관할교육청에확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>임.



구분건물 감정평가요항표

II. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

기호(가)~(자)는

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 건 중

제2층 제201호 외 8개호로서

2022.12.19일 사용승인되었으며,

외벽 : 인조석재 마감 등,

내벽 : 내부 인테리어 마감 등,

창호 : 샷시창호등 임.

2. 이용상황

본건 공히, 기준시점 현재 도시형생활주택으로 이용중임.

3. 부대설비

본건 공히, 기본적인 전기설비, 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 개별 냉난방설비 등이 구비되어 있음.

4. 임대상황

미상임.

5. 공부와의 차이 및 기타

-



광역위치도



소재지

서울특별시 강북구 번동 510-8 정남하이츠빌 제2층 제201호 외 8개호



상세 위치도 ①



소재지

서울특별시 강북구 번동 510-8 정남하이츠빌 제2층 제201호 외 8개호



범례

본 건

표 준 지

평가선례

거래사례

상세위치도 ②



소재지

서울특별시 강북구 번동 510-8 정남하이츠빌 제2층 제201호 외 8개호



범례

본 건

표준지

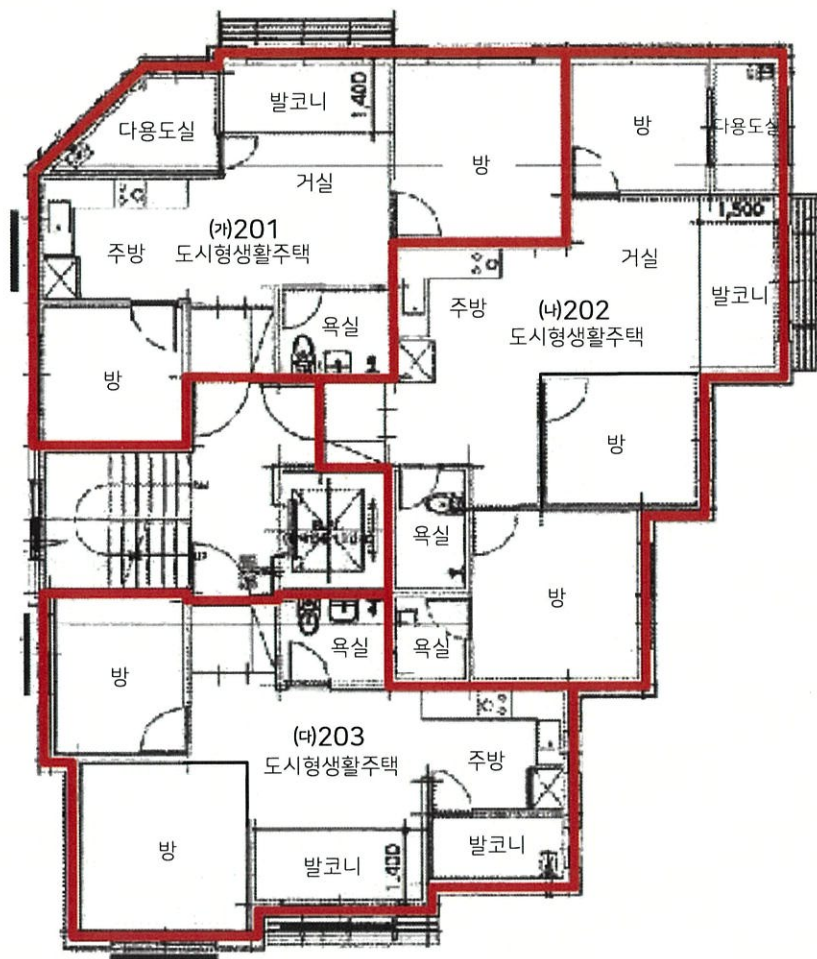
평가선례

거래사례

내부구조도 및 임대상황



<호별배치도 및 내부구조도>

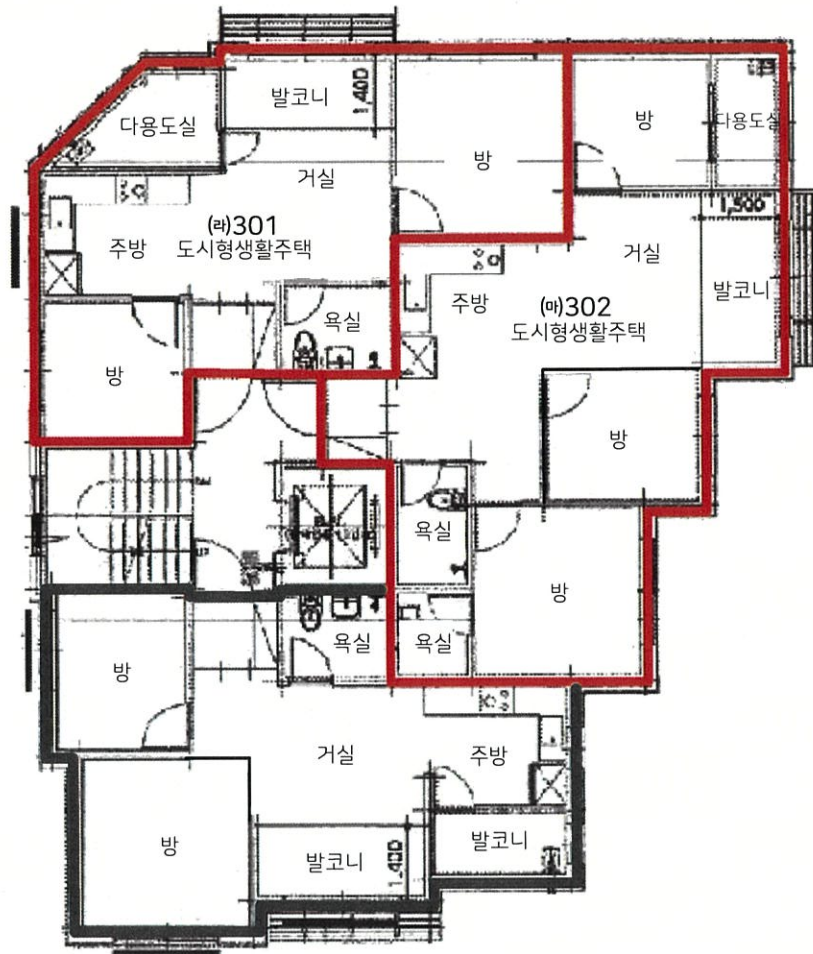


본건 : 정남하이츠빌 제2층 제201호 외

내부구조도 및 임대상황



<호별배치도 및 내부구조도>

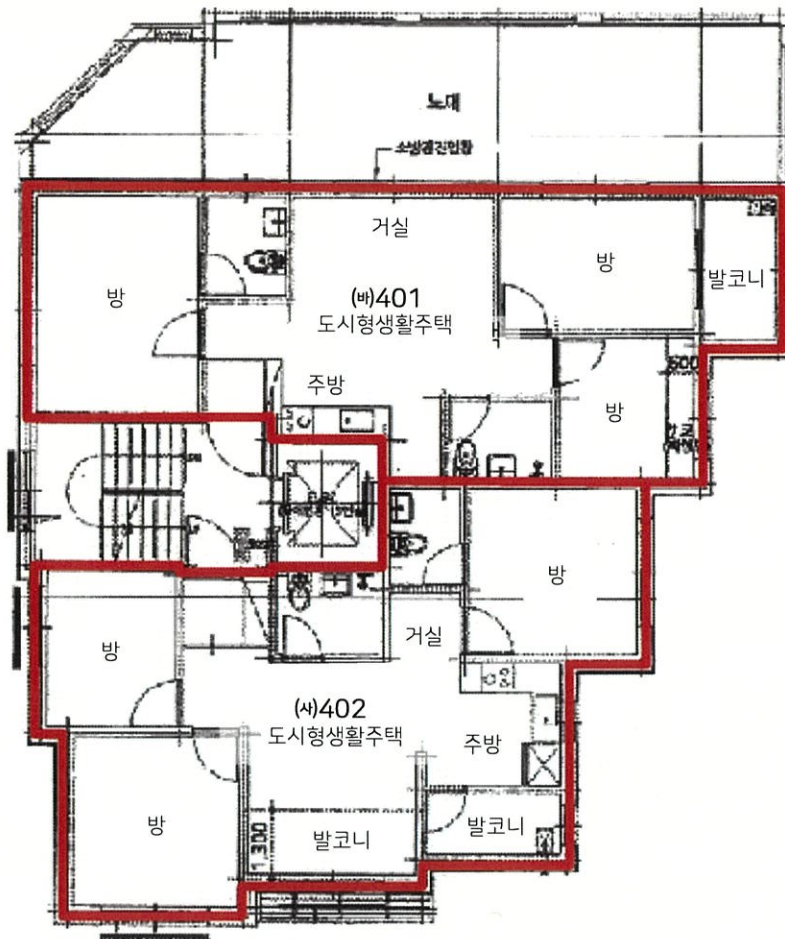


본건 : 정남하이츠빌 제3층 제301호 외

내부구조도 및 임대상황



<호별배치도 및 내부구조도>

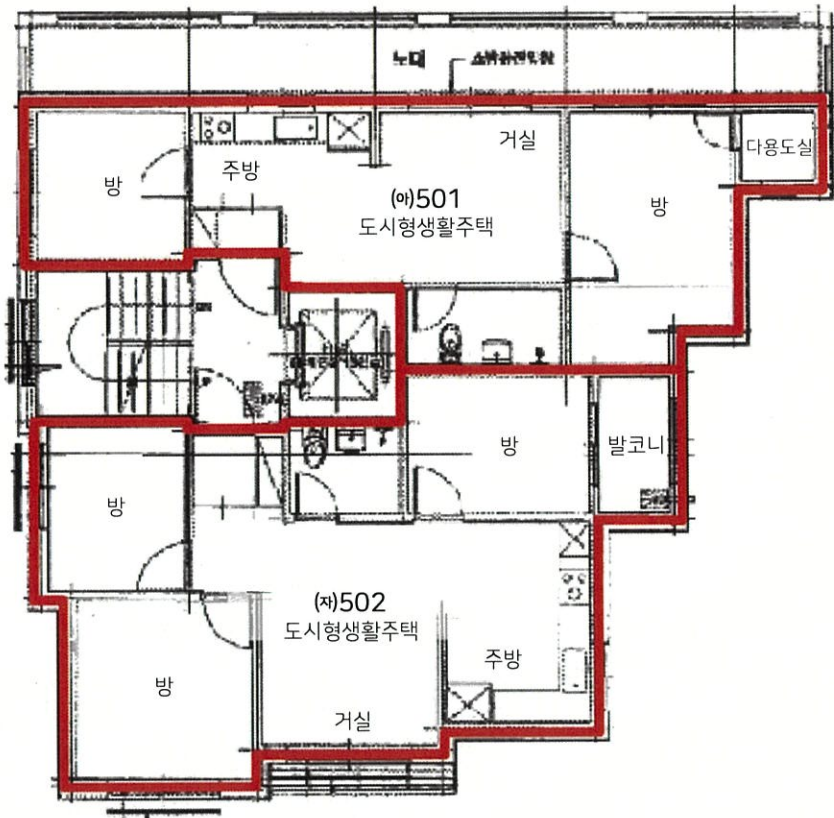


본건 : 정남하이츠빌 제4층 제401호 외

내부구조도 및 임대상황



< 호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도 >



본건 : 정남하이츠빌 제5층 제501호 외

임대 상 황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월임대료	
	본건 전체	임 대 미 상			-

사 진 용 지



본건 건물 소재 전경(1)



본건 건물 소재 전경(2)

사 진 용 지



접면도로 및 주위환경(1)



접면도로 및 주위환경(2)

사 진 용 지



본건 건물 주출입구

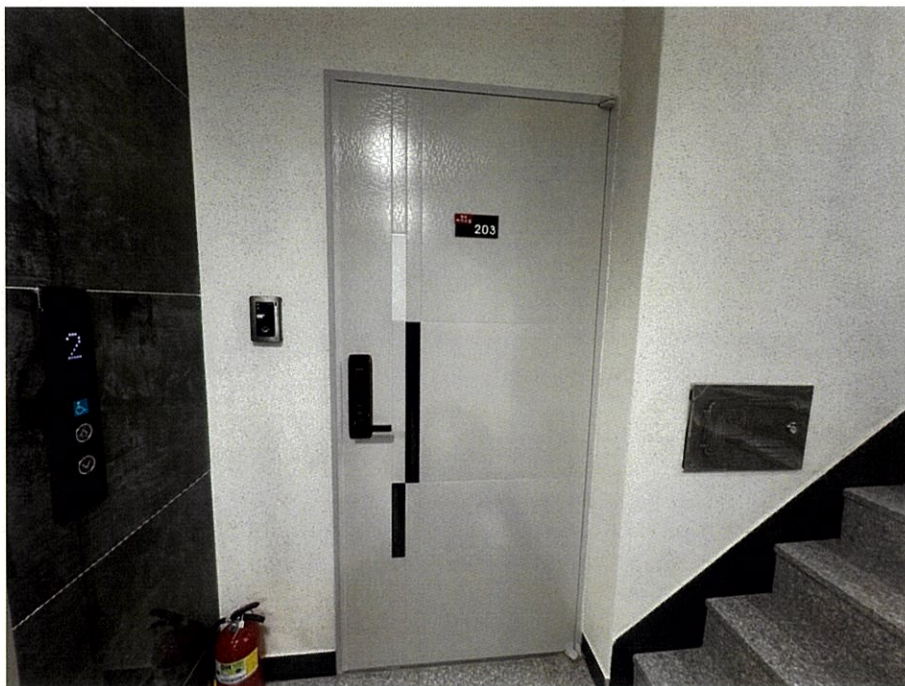


기호(가)

사 진 용 지



기호(나)

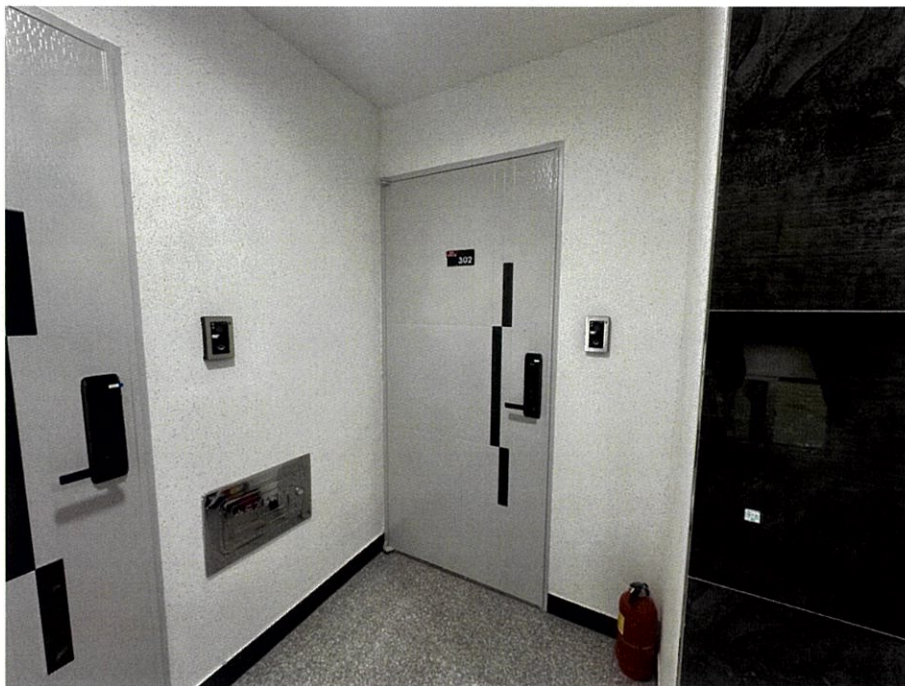


기호(다)

사 진 용 지



기호(라)

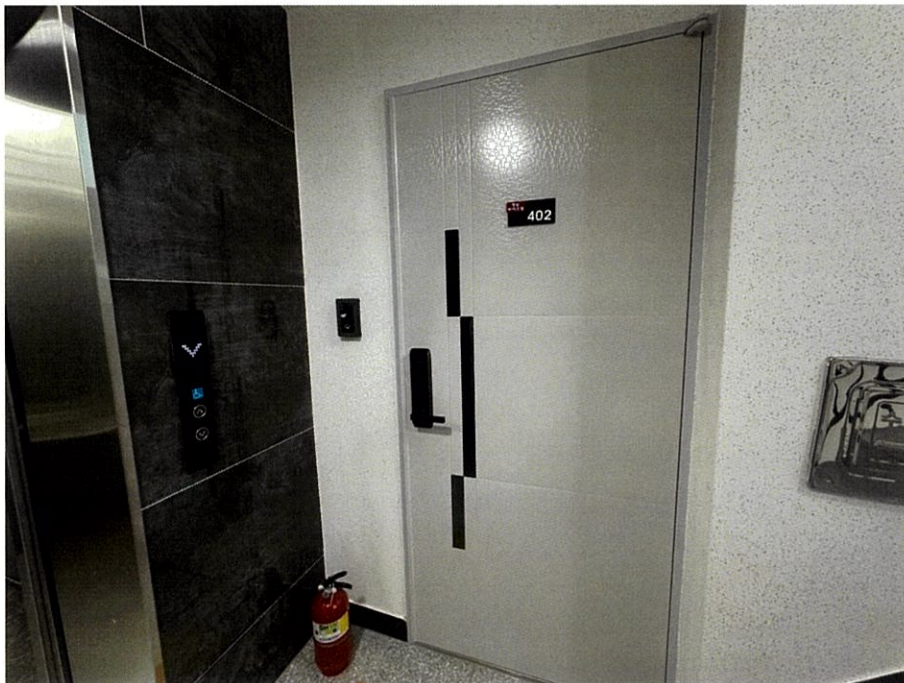


기호(마)

사 진 용 지



기호(바)

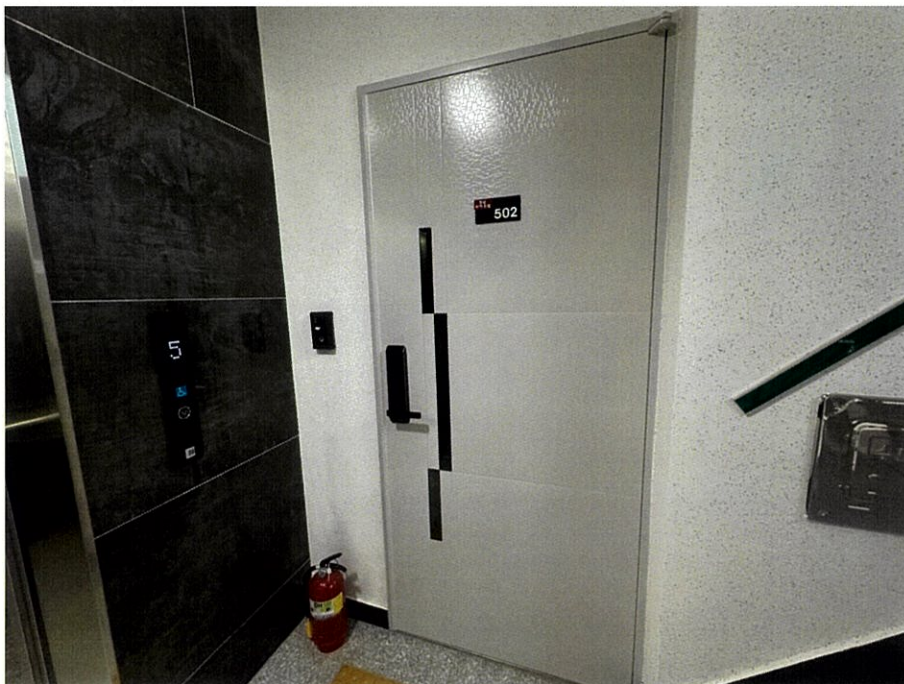


기호(사)

사 진 용 지



기호(아)



기호(자)