감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜
건 명	정순이 소유물건(2023타경115973) 서울 동대문구 장안동 329-3 소재
감정서번호	강진231113N115973

강진감정평가사사무소

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 강 섭 (인)

감정평가액	일십이억이천칠백만원정(₩1,227,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정순이 (2023타경115973)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 건축물대장	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2023.11.16	2023.11.13 ~ 2023.11.16	2023.11.17

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
	아파트	1개호	아파트	1개호		1,227,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,227,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평 가 의 견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 동대문구 장안동 329-3(도로명주소:동대문구 장안벚꽃로 167 (장안동))에 소재하는 래미안장안2차아파트 202동 19층 1901호(전유면적:112.92㎡, 대지권면적:13.47㎡) 로서 서울북부지방법원 경매를 목적으로하는 감정평가임.

2. 감정평가조건

본건은 별도의 감정평가조건은 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023.11.16일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준,평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 의견

--

평 가 의 견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 비교 검토하여 가액(비준가격)을 산정함.

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 동대문구 329-3				
도로명주소	서울특별시 동대문구 장안벚꽃로 167(장안동)				
건물명,층,호수	두산아파트 108동 25층 2503호				
용 도	아파트	사용승인일	2007.06.28		
면 적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	112.92	73.17	186.09	43.47	60.6

<주>공용부분에는 지하주차장 24.18㎡ 포함되었음.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 <자료:국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점 사용승인일
가	장안동 329-3	래미안장안 2차 아파트	206동 15층/1504호	112.92	43.47	1,220,000	2023.09.08 2007.06.28
나	장안동 329-3	래미안장안 2차 아파트	206동 7층/701호	112.92	43.47	1,250,000	2021.07.30 2007.06.28

평 가 의 견

(2) 거래사례의 선정

근접 건물중 본건과 유사한 거래사례 "가"를 선정하여 검토함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

지역별,유형별 주택매매가격지수 중 "서울 아파트 매매가격 지수" 를 활용하여 시점수정함.

(시점수정치 산출)

아파트
지역 :서울특별시(23.09.08~23.11.16)

거래시점 : 2023.09.08, 2023년08월 지수를 적용 함
기준시점 : 2023.11.16, 2023년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년09월 지수를 적용함
2023.09.08 매매 가격지수 (적용:2023년08월) : 93.4
2023.11.16 매매 가격지수 (적용:2023년09월) : 93.9
시점수정치 : 93.9/93.4≒1.00535

6.가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	동일단지내에 소재하며 제 조건이 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	기타조건			

평 가 의 견

건물요인	설계,설비,시공상태 등 노후도 전용률 공용시설의 규모,구성,상태 등	1.00	1.00	사례대비 유사함.
개별적 요인	층별,위치별 차이 베란다의 유무 및 면적의 대소 주차장 등의 유무 부지에 대한 지분면적의 대소	1.00	1.00	사례대비 대등함.
누 계		1.00		1.00 x 1.00 x 1.00

7. 비준가격

거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
1,220,000	1.00	1.00535	1.00	112.92 /112.92	≒ 1,227,000,000

Ⅲ. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준은 1,220,000,000원~ 1,230,000,000원 내외 수준임.

평 가 의 견

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	평가액(천원)	가격시점 / 사용승인일
(1) 장안동 329-3	래미안장안 2차 아파트	205동 1층/101호	112.92	43.63	경매	760,000	2019.10.18 / 2007.06.28
(2) 장안동 329-3	래미안장안 2차 아파트	202동 19층/1902호	112.92	42.26	경매	650,000	2011.02.14 / 2007.06.28

3. 서울지역 아파트 매각가율 통계 분석

[출처 :대법원:서울북부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2022.11.01 ~ 2023.10.31	73.9
1개월 평균	2023.10.01 ~ 2023.10.31	76

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

202동 1901호 : ₩1,227,000,000

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례,평가전례,인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울 아파트매매 가격지수, 경매 통계분석 등) 에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가격"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

평가명세표

소 재 지	서울특별시 동대문구 장안동 329-3 래미안장안2차아파트 202동 19층 1901호
건 물 명	정순이 소유물건(2023타경115973)

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	서울특별시 동대문구 장안동 329-3 래미안장안2차아파트 202동 [도로명주소:서울특별시 동대문구 장안벚꽃로 167(장안동)] 철근콘크리트구조 경량청골트러스 24층 아파트					
	1층		146.71			
	2층		145.36			
	3층		264.41			
	4층		264.41			
	5층		264.41			
	6층		264.41			
	7층		264.41			
	8층		264.41			
	9층		264.41			
	10층		264.41			
	11층		264.41			
	12층		264.41			
	13층		264.41			
	14층		264.41			
	15층		264.41			
	16층		264.41			
	17층		264.41			
	18층		264.41			
	19층		264.41			
	20층		264.41			
	21층		264.41			

평가명세표

소 재 지	서울특별시 동대문구 장안동 329-3 래미안장안2차아파트 202동 19층 1901호
건 물 명	정순이 소유물건(2023타경115973)

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	22층		264.41			
	23층		264.41			
	24층		264.41			
	(대지권의 목적인 토지의 표시)					
	1.서울특별시 동대문구					
	장안동 329-3	대	61,232.7			
	(내)					
1.	전유부분의 건물의 표시:					
	19층 1901호					
	철근콘크리트구조		112.92	112.92	1,227,000,000	비준가액
			43.47			
	1.소유권/대지권		-------	43.47		
			61,232.7			
				토지 · 건물	**배분내역**	
				토 지 :	**368,100,000**	
				건 물 :	**858,900,000**	
	합 계				₩1,227,000,000.-	
		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 동대문구 장안동 소재 장평초등학교 북동측 인근에 위치함.
주위는 각종 아파트 단지 및 근린생활시설,학교 등이 혼재한 주거 지대로서
제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 아파트는 삼성래미안아파트단지 내에 위치하며, 인근에는 버스정류장이 소재하여
제반교통사정은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경량철골트러스지붕 지상24층건 내 1901호로서
외벽:몰탈위페인트마감 등.
내벽:벽지도배 마감 등.
창호:하이샷시창호임.

(4) 이용상태

2007.06.28일자로 사용승인되고,
방4,주방/식당,거실,욕실2,드레스실,발코니,현관 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비,소화설비,엘리베이터설비,도시가스 보일러에 의한 개별난방시설 갖추었음.

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

사다리형의 토지로서 아파트단지의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

중로각지로서 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))
<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

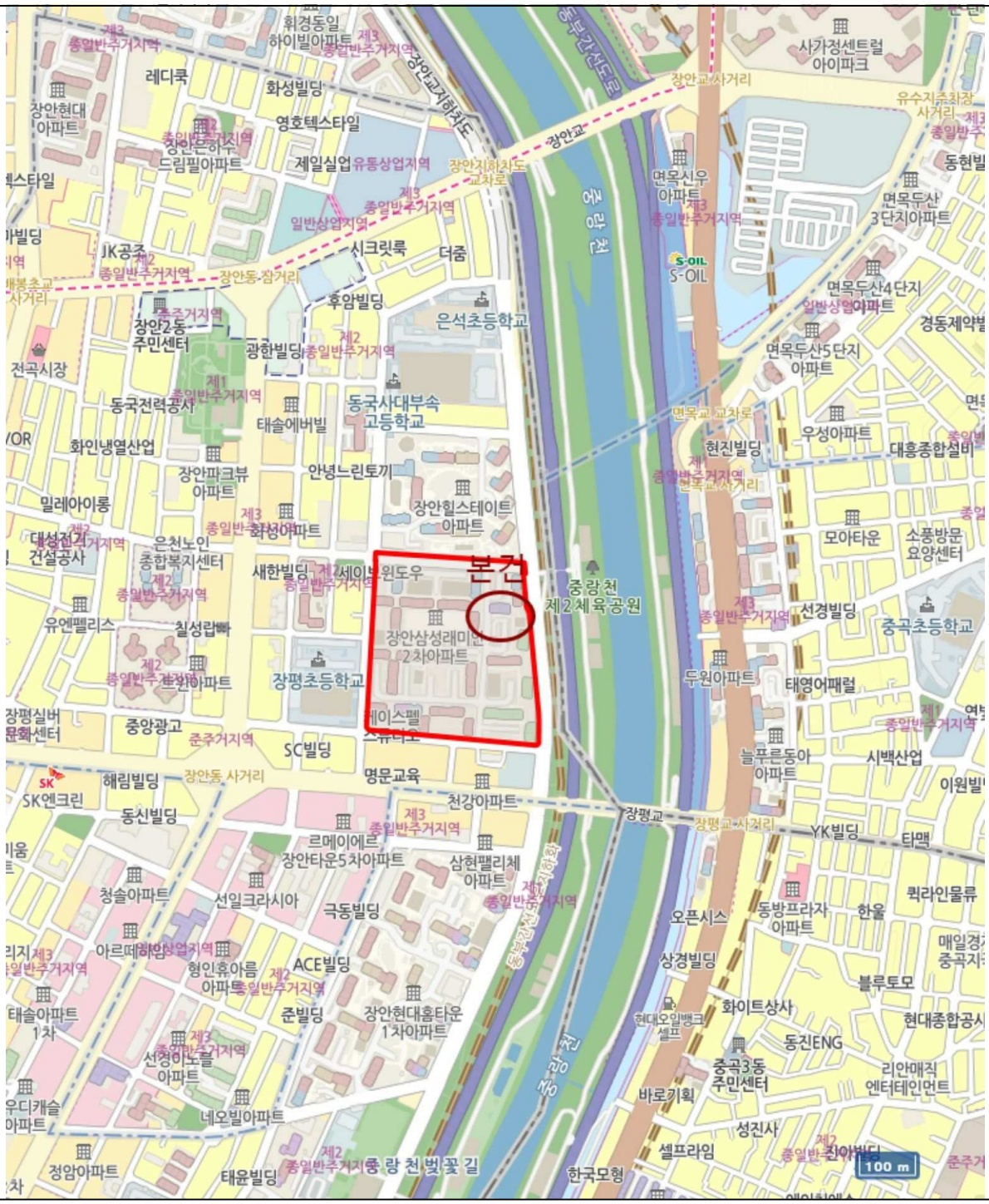
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 장안동 329-3 래미안장안2차아파트 202동 19층 1901호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 장안동 329-3 래미안장안2차아파트 202동 19층 1901호



지 번 약 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 장안동 329-3 래미안장안2차아파트 202동 19층 1901호



내 부 구 조 도

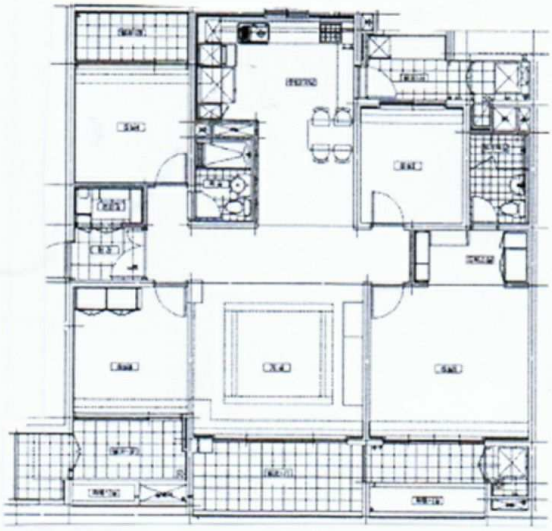
소 재 지	서울특별시 동대문구 장안동 329-3 래미안장안2차아파트 202동 19층 1901호

〈래미안장안2차아파트 19층 호별배치도〉



(1902호) 본건 1901호

〈1901호 내부구조도〉





2022



202



202 1 ,2



1



1901



1901


OUT
OUT


삼성홈마트