

감정평가서

건명	김명숙 소유물건(2021타경3120)
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박석호
감정서번호	H2108-03

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

감정평가사사무소 한

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.						
감정평가사				(인)		
한진희						
감정평가액	일십삼억원정(₩1,300,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박석호		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	김명숙 (2021타경3120)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2021.08.31	2021.08.26 ~ 2021.08.31	2021.09.01	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	1,300,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,300,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 동대문구 장안동에 소재하는 장안현대홈타운 제116 제17층 제1706호에 대한 서울북부지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 감정평가함.

3. 감정평가방법

본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물로서 그 건물부분과 대지권(대지사용권)은 불가분의 관계로서 일체로 거래되는 바, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조 및 제7조 제2항에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별, 위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 건물의 현상 및 인근유사물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2021년 8월 31일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등의 제반 관련공부에 의하였음.
- 2) 본건 현장조사 시 거주자 부재로 내부구조 및 이용상황은 건축물현황도와 탐문조사 및 외부관찰을 바탕으로 작성하였으니 경매 진행시 참고하기 바람.
- 3) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2021년 8월 31일에 실시조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.
- 4) 본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 특정한 사유가 없이 분리하여 거래가 불가능하므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원의 제시사항에 따라 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가격을 병기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 동대문구 장안동 336 외 (장안벚꽃로 107)				
건물명, 동, 층, 호수	장안현대홈타운 116동 17층 1706호				
구조	철근콘크리트벽식구조 경사지붕				
용도	아파트	토지면적	81130.5㎡		
규모	22개동 2182세대	사용승인일	2003.10.28.		
층수	지상27층	지분비율	7246.6분의 45.209		
면적(㎡)	전유부분	공용부분 (주거용)	공급면적 ¹⁾	계약면적	전용률(%) ²⁾
	112.78	29.229	142.009 (43坪)	209.0	79.4

1) 전유부분 + 주거용 공용부분

2) 전유부분/(전유부분 + 주거용 공용부분)

2. 거래사례의 선정

(출처:한국부동산원 감정평가정보체계)

사례	소재지 지번	동/층	전유면적 (㎡)	토지지분 면적(㎡)	거래금액 (단가*)	거래시점 사용승인일
#1	장안동 336	109동/7층	112.78	45.209	1,165,000,000 (10,329,846)	2021.06.15. 2003.10.28.
#2	장안동 336	111동/21층	112.78	45.209	1,175,000,000 (10,418,514)	2021.06.24. 2003.10.28.
#3	장안동 336	102동/18층	112.78	45.209	1,300,000,000 (11,526,866)	2021.07.30. 2003.10.28.

* (단가) = (거래금액)/(전유면적)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상물건과 동일지역 및 동일수급권내의 유사지역에 소재하는 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 거래사례로서 대상물건과 비교가능성이 높은 사례#3을 선정함.

3. 사정보정

사례는 매도자와 매수자 간에 정상적인 거래사례임. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 유사성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 「서울특별시 동대문구 아파트 매매가격지수」를 활용하여 산정하되 당월 가격지수는 미고시된바 전월 지수를 적용함.

기준시점 매매가격지수	거래시점 매매가격지수	시점수정치	비고
100.5 (2021.06.)	100.5 (2021.06.)	1.00000	기준시점 매매가격지수 거래시점 매매가격지수

5. 가치형성요인비교

구 분	항 목	사례 (1.000)
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	본건과 사례가 상호 유사함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성, 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	본건과 사례가 상호 유사함.(1.00)
개별적 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	본건과 사례가 상호 유사함.(1.00)
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	본건과 사례가 상호 유사함.(1.00)
가치형성요인 비교치 결정		1.000

6. 비준가격(시산가격) 산정

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	비준가격(원)
1	1,300,000,000	1.000	1.00000	1.000	$\frac{112.78}{112.78}$	1,300,000,000

7. 시산가격의 합리성 검토

1) 인근 유사물건 평가사례

(출처:한국감정평가사협회)

소재지 지번	건물명/층	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가액(원) (단가*)
장안동 336	장안현대홈타운/21층	84.87	법원경매	2021.06.23.	1,075,000,000 (12,666,431)
장안동 336	장안현대홈타운/25층	112.78	법원경매	2021.07.13.	1,200,000,000 (10,640,184)

* (단가) = (거래금액)/(전유면적)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 유사물건 가격수준

본건 인근지역의 유사물건의 가격수준은 위치, 가로조건, 건물의 노후도, 전유면적 및 대지지분의 크기, 층 및 향별 효용에 따라 현재 약 13억원 내외의 가격수준을 형성하고 있는 것으로 조사되었음.

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	소재지 지번	건물명 동/층/호	전유부분 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	서울특별시 동대문구 장안동 333	장안현대홈타운 116동 17층 1706호	112.78	45.209	1,300,000,000

2. 결정의견

본건 대상물건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 규정에 따른 건물과 대지 사용권이 일체성을 가지는 구분소유건물로서 상기 가격 검토자료 등에 의해 시산가격의 합리성이 인정되므로, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 비준가격을 기준으로 본건의 평가목적 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	서울특별시 동대문구 장안동 장안현대홈타운 제116동	336	아파트	철근콘크리트벽식구 경사지붕 27층				[도로명주소] 서울특별시 동대문구 장안벚꽃로 107	
				1층	475.59				
				2층	473.91				
				3층	629.53				
				4층	629.53				
				(각)5층~27층	626.73				
					73,883.9				
	2	동 소	354-1	대		7,246.6			
					(내)				
					철근콘크리트벽식구 제17층 제1706호	112.78			112.78
					45.209				
2 소유권대지권					-----	45.209			
				7,246.6					
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 650,000,000 650,000,000	비준가격 (공용부분 포함)	
합 계						₩1,300,000,000.-			
			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 동대문구 장안동 소재 "안평초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 다세대주택, 근린생활시설 등으로 이루어진 기존 주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철5호선 "장한평역"이 소재하여 대중교통 상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 경사지붕 27층 내 제17층 제1706호로,
(사용승인일 2003.10.28.)

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감,
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스 난방설비, 엘리베이터, 소화전설비 등이 구비되어 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

2필지 일단의 부정형의 토지로 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로를 통해 외곽 공도와 연결되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

[1. 장안동 336]

제3종일반주거지역, 도로(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>, 온천공보호구역<온천법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

[2. 장안동 354-1]

제3종일반주거지역, 도로(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>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

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)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

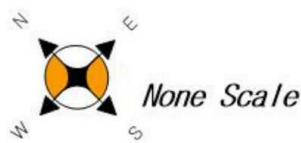
임대관계 미상임.

서울특별시 동대문구 장안동 336 장안현대홈타운 116동 17층 1706호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 장안동 336 장안현대홈타운 116동 17층 1706호
-------	---



[제116동 제17층 호별배치 및 제1706호 내부구조도]

