

# 감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환
건명	이정우 소유물건(2025타경 12225) 서울시 중랑구 묵동 249-6소재
감정서번호	강진250401N 12225

# 다세대주택 감정평가표

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

감정평가사  
이강섭

*이강섭*



(인)

감정평가액	삼억칠천일백만원정 (₩371,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이정우 (2025타경12225)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 건축물대장	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.03	2025.04.01 ~ 2025.04.03	2025.04.04		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	도시형 생활주택	(단지형다세대)1개호  이	도시형 생활주택	(단지형다세대)1개호  하  여	백	371,000,000
	합계					₩371,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

1.

249-9( : 149 41-10( ))  
3 302 ( : 37.605 , : 31.884 ) ,

2

1 " " ' 5

3

2025. 04. 03 9

4.

16

5.

--

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 중랑구 목동 249-9				
도로명주소	서울특별시 중랑구 동일로 149길 41-10(목동)				
건물명, 층, 호수	광현홈타운 비동 3층 302호				
용도	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	사용승인일	2019.11.08		
면적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	37.60	16.4	54.0	31.884	69.6

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료:국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 / 사용승인일
가	목동 249-9	광현홈타운 A동	4층/ 402호	29.98	25.42	305,000	2022.04.22 / 2019.11.08
			2층/ 201호	27.71	18.52	267,000	2023.11.10 / 2020.04.09

(2) 거래사례의 선정

근접 건물 중 평가대상물건과 유사한 거래사례 "가"를 선정하여 검토함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 "서울 연립주택 매매가격 지수" 를 활용하여 시점수정함.(다세대주택 겸용)

(시점수정치 산출)

연립다세대

지역 : 서울특별시(22.04.22~25.04.03)

거래시점 : 2022.04.22, 2022년03월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.04.03, 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년02월 지수를 적용함

2022.04.22 매매 가격지수 (적용:2022년03월) : 102.3

2025.04.03 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 99.3

시점수정치 :  $99.3/102.3 \approx 0.97067$

6. 가치형성요인비교

조건	구분	격차율		비고
		사례	대상	
	세항목			
	가로조건			
	접근조건			
외부요인	환경조건	1.00	1.00	동일단지 내에 소재하며
	획지조건			제조건이 유사함.
	기타조건			

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

7. 비준가격

(대상호)	거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
305,000	1.00	0.97067	1.00		37.60 /29.98	≒ 371,000,000

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준(지상층 기준)은 370,000,000원~380,000,000원 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
(1)	광현홈타운						2024.01.02
목동		3층/	29.17	24.74	경매	286,000	
249-9	비동	301호					2019.11.08
(2)	광현홈타운						2024.11.04
목동		3층/	37.6	31.884	시가	280,000	
249-9	비동	302호			참고		2019.11.08

3. 서울지역 다세대주택 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원:서울북부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.03.01~2025.02.28	77.7
1개월 평균	2025.02.01~2025.02.28	77.6

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩371,000,000

2. 결정의견

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

# 평가명세표

소 재 지	서울특별시 중랑구 목동 249-9 광현홈타운 비동 3층 302호					
건 물 명	이정우 소유물건(2025타경12225)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	서울특별시 중랑구 목동 249-9 광현홈타운 비동  [도로명주소:서울특별시 중랑구 동일로149길 31-10(목동)]  철근콘크리트구조 평슬라브지붕 도시형생활주택(단지형다세대주택) 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 옥탑1층(연면적제외)					
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 1.서울특별시 중랑구 목동 249-9	대	524.4			
	(내) 3층302호 철근콘크리트구조		37.60	37.60	371,000,000	비준가액
	1.소유권/대지권		31.884			
			-----	31.884		
			524.4			

# 평가명세표

소 재 지	서울특별시 중랑구 목동 249-9 광현홈타운 비동 3층 302호
건 물 명	이정우 소유물건(2025타경12225)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
				토지·건물	<b>배분내역</b>	
				토 지 :	185,500,000	
				건 물 :	185,500,000	
	합 계				₩371,000,000.-	
		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

서울특별시 중랑구 목동 소재 "서울신목초등학교" 남측 인근에 위치함.  
주위는 다세대주택,아파트단지,교육시설,관공서,공원 및 각종 근린생활시설 등이  
소재하는 지역으로서, 제반주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 용이하며, 인근에 지하철 7호선 "먹골역","중화역" 및 노선버스  
정류장이 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지1층/지상6층 건물 내 3층 302호로서  
외벽:석재붙임 마감 등.  
내벽:벽지마감 등.  
창호:샷시창호임.

## (4) 이용상태

2019.11.08일자로 사용승인되고,  
방2,거실,주방,욕실,발코니,현관 등으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비,기본적인 전기설비,승강기설비,도시가스에의한 개별난방설비를  
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

본건은 인접도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 도시형생활주택(단지형다세대주택) 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건은 북동측으로 노폭 약 6미터 및 남측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하)  
 가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 상대보호구역(관할교육청에확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등),  
 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<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)

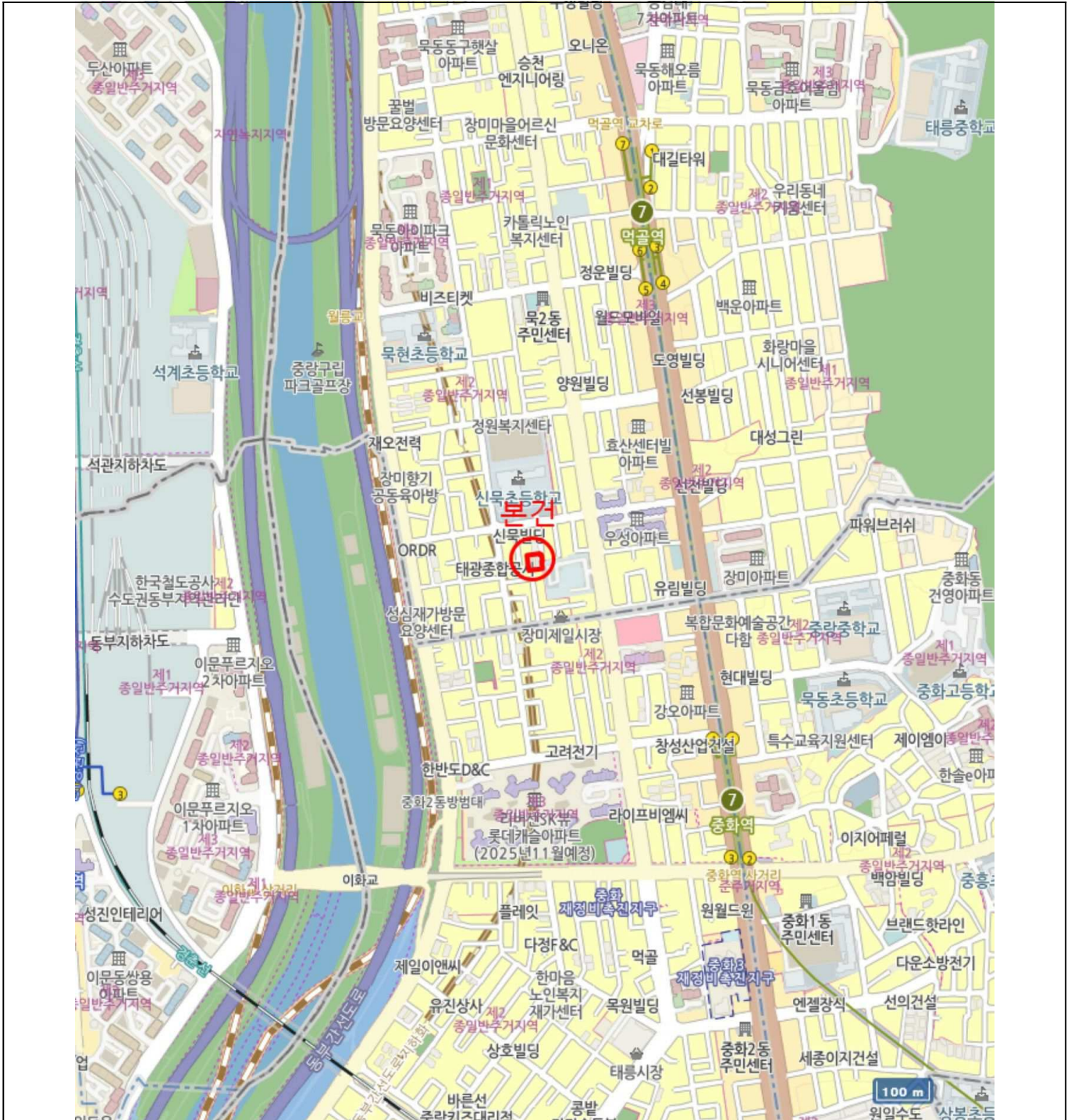
임대관계 미상임.

# 광역위치도



## 소재지

서울특별시 중랑구 목동 249-9 광현홈타운 비동 3층 302호



# 위 치 도



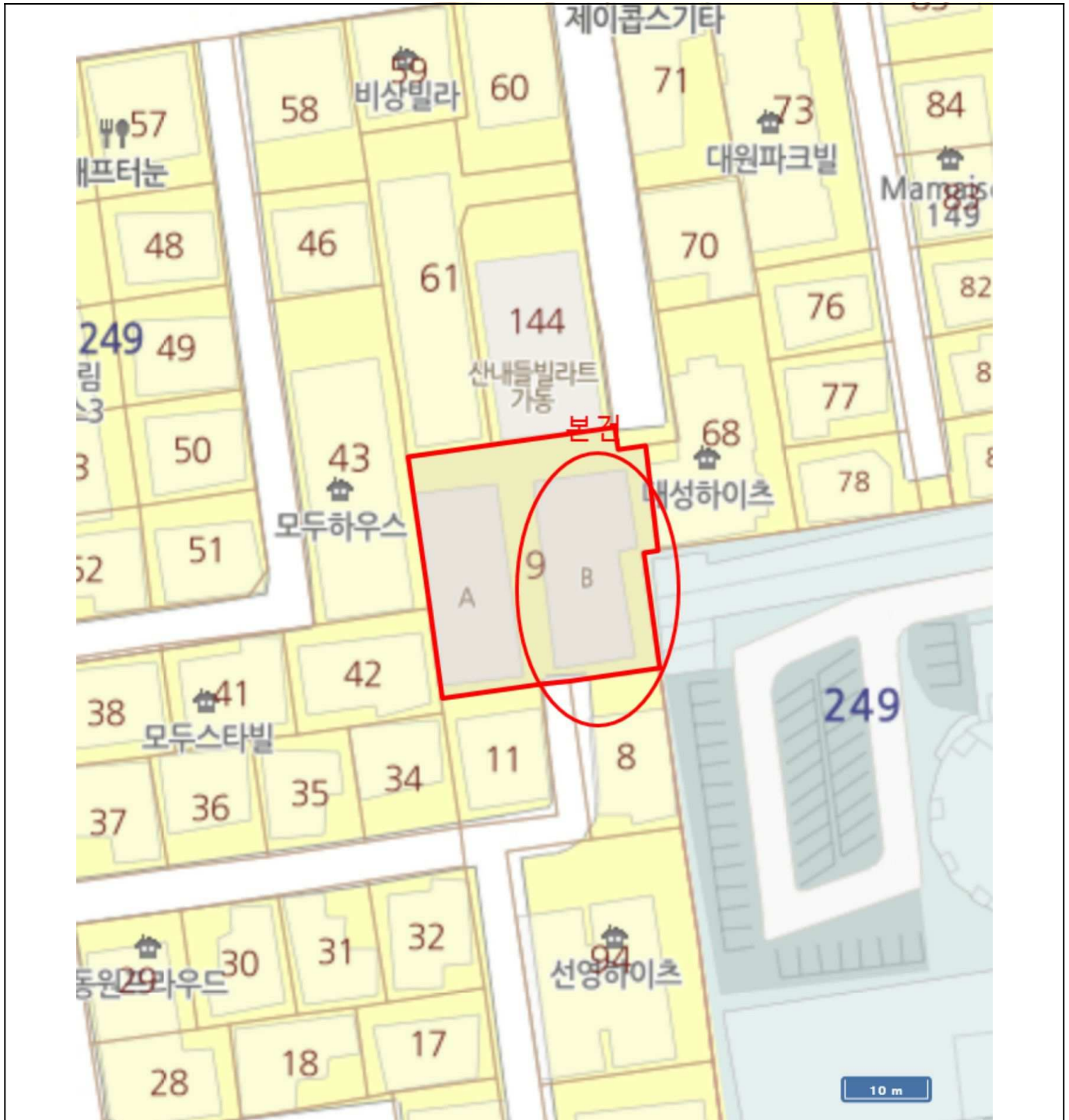
**소재지** 서울특별시 중랑구 묵동 249-9 광현홈타운 비동 3층 302호



# 지 번 약 도



소재지 서울특별시 중랑구 묵동 249-9 광현홈타운 비동 3층 302호



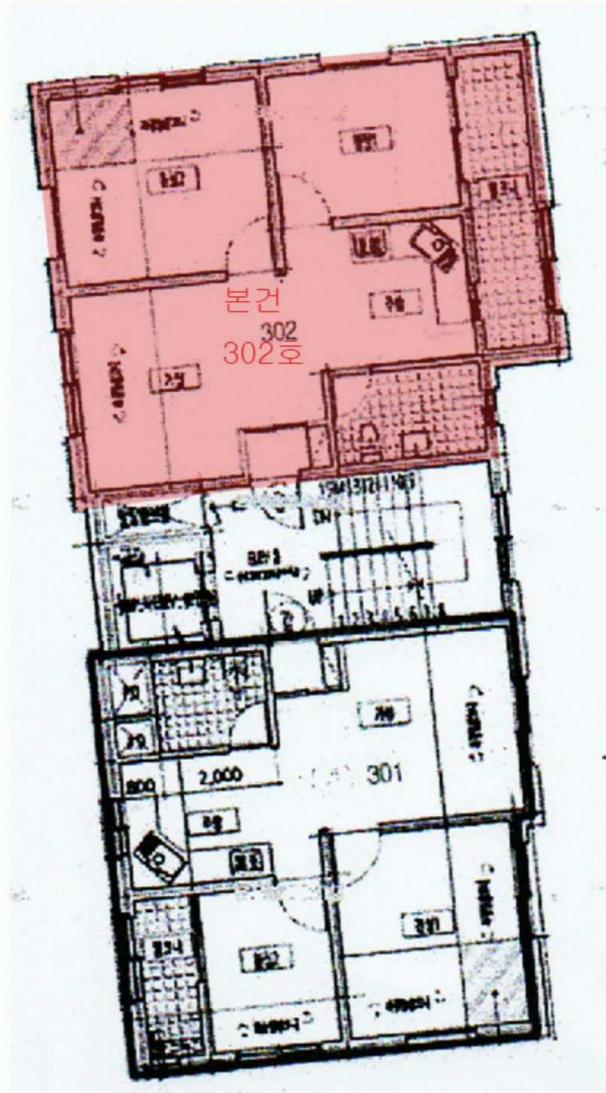
# 내부구조도



소재지

서울특별시 중랑구 목동 249-9 광현홈타운 비동 3층 302호

<광현홈타운 B동 3층 호별배치 및 302호 내부구조도>





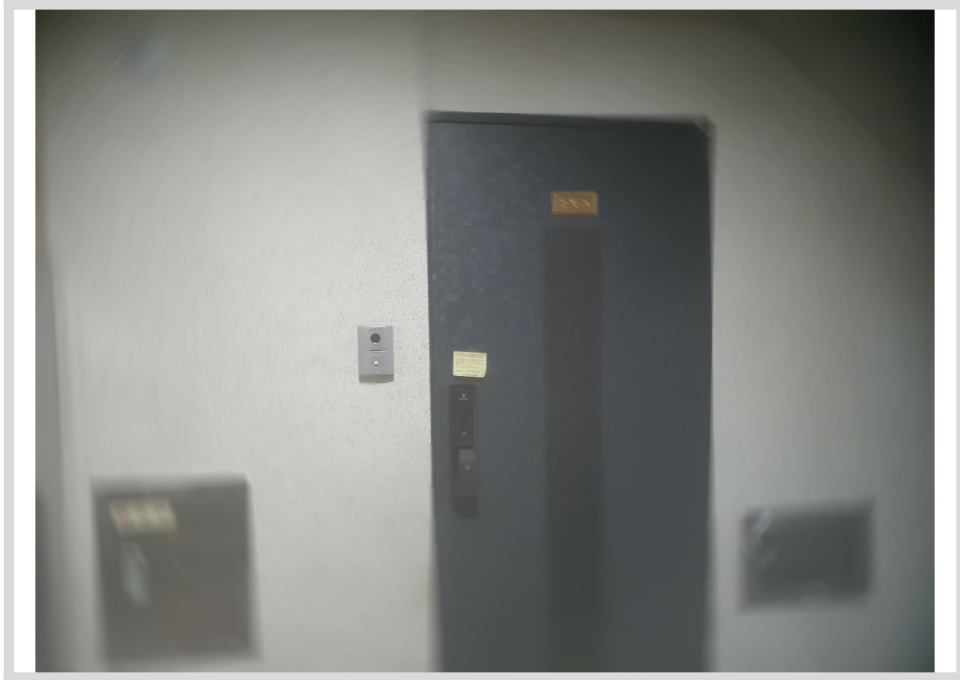


1





( ) ( )



302



302



( )

