

# 감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜
건명	이정우 소유물건(2024타경115185) 서울 도봉구 쌍문동 460-331 소재
감정서번호	강진240827N115185

# 다세대주택 감정평가표

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

감정평가사  
이강섭

*이강섭*



(인)

감정평가액	일억구천이백만원정 (₩192,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이정우 (2024타경115185)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 건축물대장	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.08.29	2024.08.27 ~ 2024.08.29	2024.08.30		
감 정 평 가 내 용	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
	도시형 생활주택	(단지형다세대)1개호  이	도시형 생활주택	(단지형다세대)1개호  하  여	백	192,000,000
	합 계					₩192,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

1.

460-331( : 38 22)  
" " 1 2 203 ( : 27.53 ,  
: 20.08 ) ,

2

1 " " ' 5

3

2024.08.29 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 도봉구 쌍문동 460-331				
도로명주소	서울특별시 도봉구 우이천로38나길 22(쌍문동)				
건물명, 층, 호수	휴포레 1동 2층 203호				
용도	도시형생활주택	사용승인일	2018.11.08		
면적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	27.53	22.14	49.67	20.08	55.4

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료:국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 / 사용승인일
가	쌍문동 460-331	휴포레 1동	3층/ 303호	27.53	20.08	199,000	2022.10.25 / 2018.11.08
나	쌍문동 460-331	휴포레 2동	3층/ 301호	24.7	18.02	215,000	2022.04.14 / 2018.11.08

(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(22.10.25~24.08.29)

거래시점 : 2022.10.25, 2022년09월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.08.29, 2024년07월 지수를 적용 함

2022.10.25 매매 가격지수 (적용:2022년09월) : 102.1

2024.08.29 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 98.3

시점수정치 :  $98.3/102.1=0.96278$

6. 가치형성요인비교

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

	설계, 설비, 시공상태 등			
건물요인	노후도	1.00	1.00	사례대비 대등함.
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	사례대비 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	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
199,000	1.00	0.96278	1.00	27.53 /27.53	≒ 192,000,000	

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준은 190,000,000원~  
200,000,000원 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
(1)							2024.08.05
쌍문동 460-331	휴포레 2동	2층/201호	24.7	18.02	경매	200,000	2018.11.08
(2)							2022.11.11
쌍문동 460-331	휴포레 1동	3층/303호	27.53	20.08	담보	194,000	2018.11.08

3. 서울지역 다세대주택 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원:서울북부지방법원]

지역통계	기간	매각가율 (%)
1년간 평균	2023.08.01~2024.07.31	77.7
1개월 평균	2024.07.01~2024.07.31	75.4

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩192,000,000

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

소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 460-331 휴포레 1동 2층 203호						
건물명	이정우 소유물건(2024타경115185)						
기호	구분	지목 및 용도	면적 (㎡)		감정평가액	비고	
			공부	사정			
1.	서울특별시 도봉구 쌍문동 460-331 휴포레 1동  [도로명주소:서울특별시 도봉구 우이천로38나길 22(쌍문동)]  철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동주택(도시형생활주택) 지1층 1층 2층 3층 4층 옥탑1층(연면적제외) (대지권의 목적인 토지의 표시)						
	1. 서울특별시 도봉구 쌍문동 460-331	대	145				
	2. 동 소 460-329	대	169				
	3. 동 소 460-330	대	155				
	4. 동 소 460-332 (내)	대	145				
	전유부분의 건물의 표시: 2층203호 철근콘크리트구조			27.53	27.53	192,000,000	비준가액
	1. 소유권/대지권			4.7419			
				145x-----	20.08		
				145			

# 평가명세표

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 460-331 휴포레 1동 2층 203호					
건 물 명	이정우 소유물건(2024타경115185)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	2. 소유권/대지권		5.527 169x----- 169			
	3. 소유권/대지권		5.0691 155x----- 155			
	4. 소유권/대지권		4.742 145x----- 145			
	<b>합 계</b>			토지·건물 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b>  76,800,000 115,200,000	
		이	하	여	₩192,000,000.-	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 도봉구 쌍문동 소재 "덕성여자대학교" 북동측 인근에 위치함.  
주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트, 학교, 공원 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하며  
제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 바,  
제반교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지1층, 지상4층 중 2층 203호로서  
외벽:돌붙임마감 등.  
내벽:벽지 및 타일붙임 마감 등.  
창호:샷시창호임.

## (4) 이용상태

2018.11.08일자로 사용승인되고,  
방2, 주방및거실, 욕실, 발코니, 현관 등으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수시설, 주차장시설, 승강기설비, 화재경보설비, 도시가스에 의한  
난방설비 등을 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

인접지 대비 대체로 평탄한 4필 일단의 가장형토지로서  
도시형생활주택(단지형다세대)건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북서측 및 남서측으로 노폭 약6미터 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

<도봉구 쌍문동 460-331소재>  
 도시지역, 제1종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합)  
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 상대보호구역(최종확인은 관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>

<도봉구 쌍문동 460-329소재>  
 도시지역, 제1종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합)  
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 상대보호구역(최종확인은 관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>

<도봉구 쌍문동 460-330소재>  
 도시지역, 제1종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합)  
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 상대보호구역(최종확인은 관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,

# 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) |          |

과밀억제권역<수도권정비계획법>

<도봉구 쌍문동 460-332소재>

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

상대보호구역(최종확인은 관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,

대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,

과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

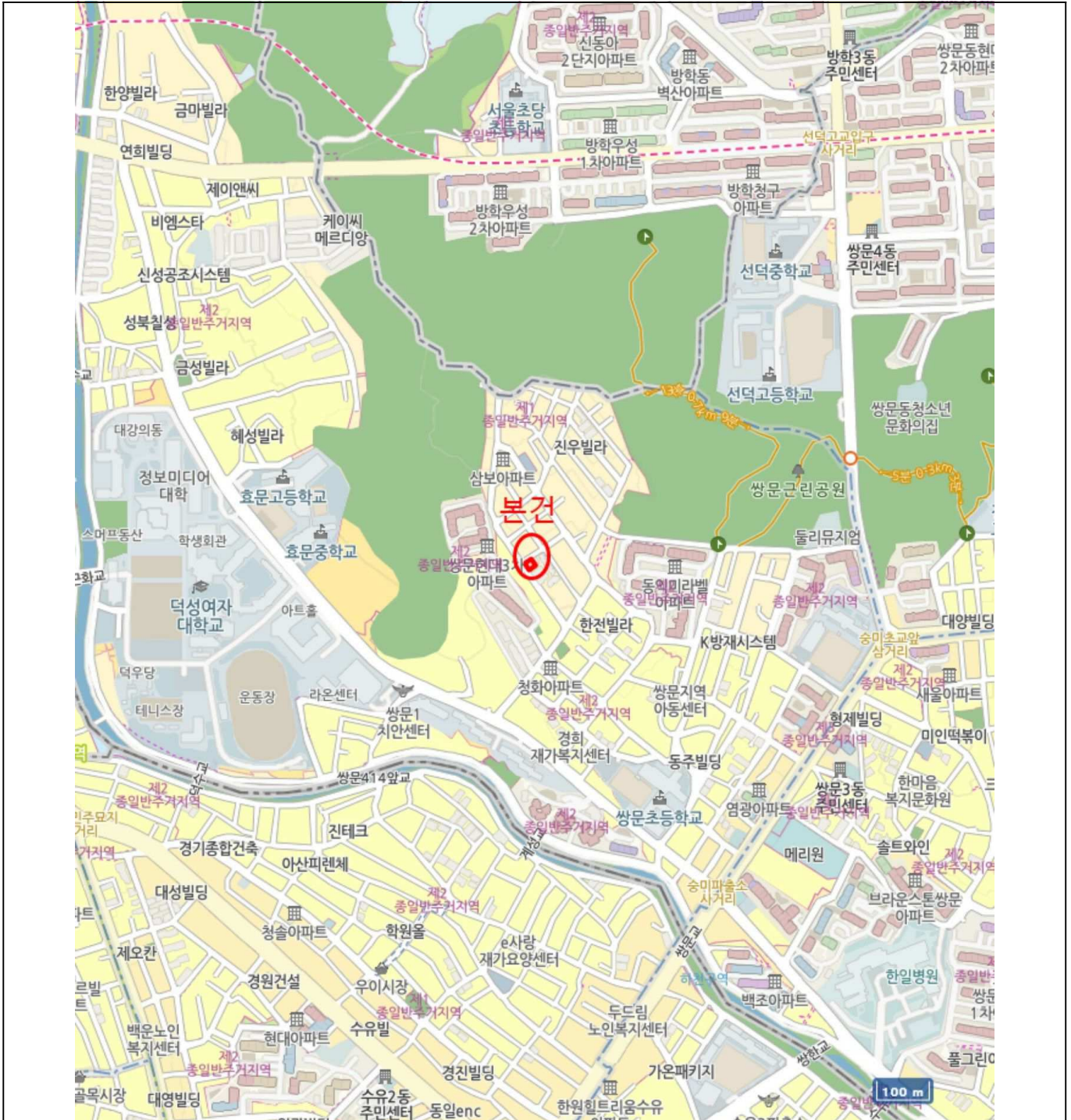
임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지

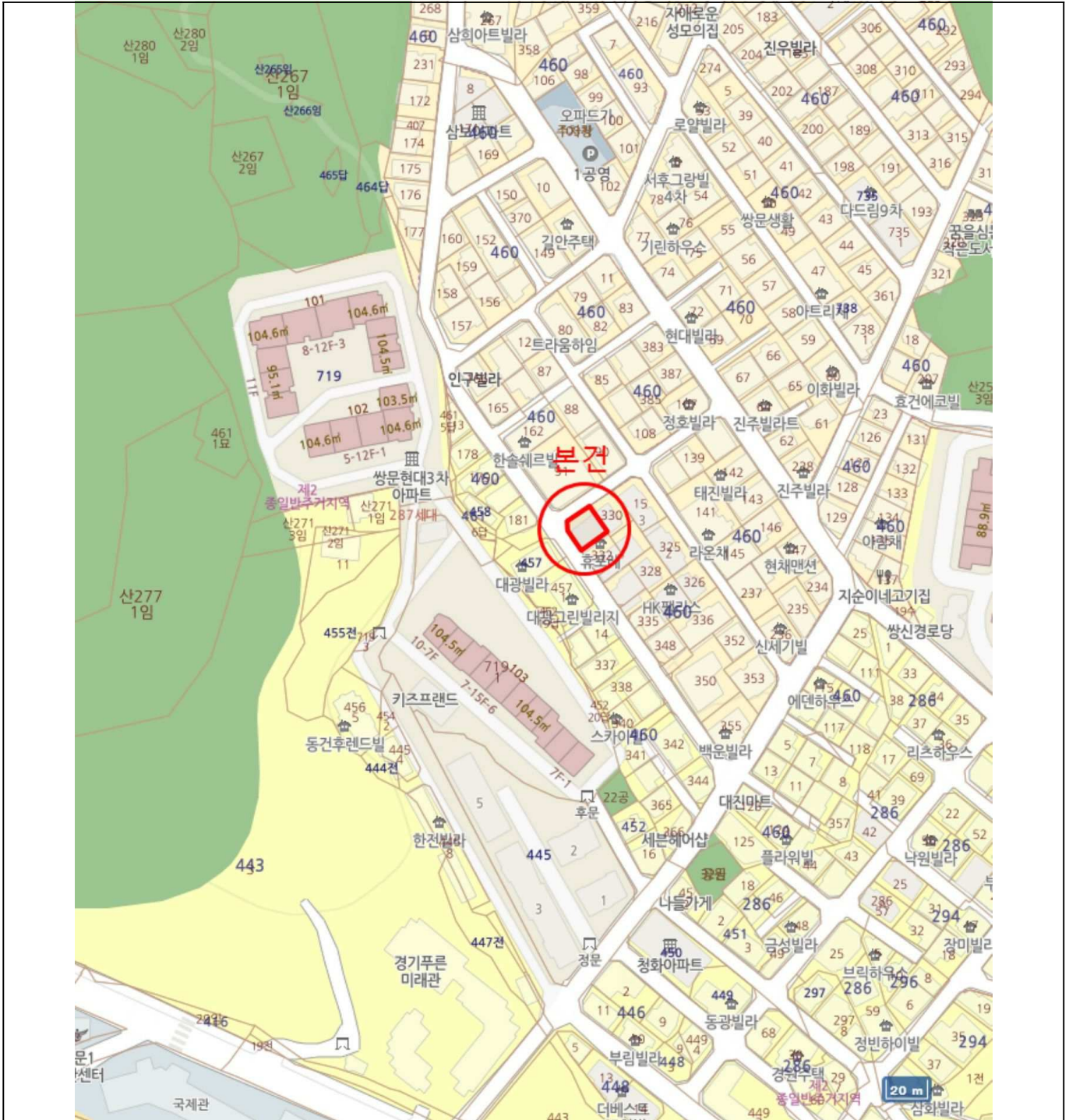
서울특별시 도봉구 쌍문동 460-331 휴포레 1동 2층 203호



# 위치도



소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 460-331 휴포레 1동 2층 203호
-----	--------------------------------------





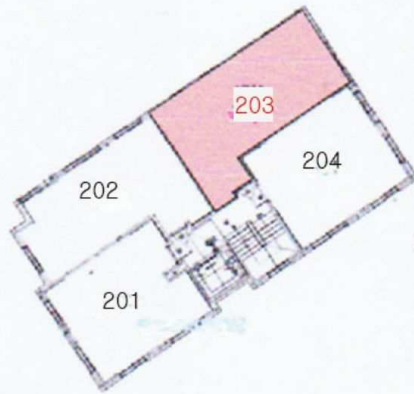
# 내부구조도



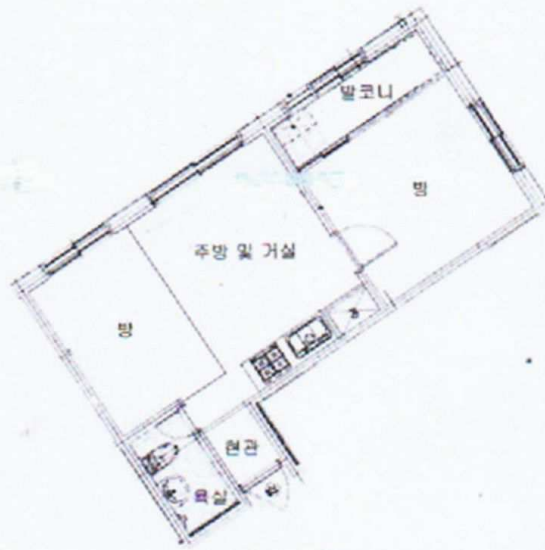
소재지

서울특별시 도봉구 쌍문동 460-331 휴포레 1동 2층 203호

<휴포레 1동 2층 호별배치 및 203호 내부구조도>



<203호 내부구조도>





“ ”



“ ”





203



203

