

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 장효진 소유물건(2024타경117136)  
서울특별시 도봉구 쌍문동 533-43

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜

감정평가서번호: 한미241014N117136

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

한미감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
박 병 중

(인)

감정평가액	사억육천육백만원정 (₩466,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	장효진 (2024타경117136)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.10.16	2024.10.14 ~ 2024.10.16	2024.10.16		
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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	466,000,000
	합 계					₩466,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 평 가 의 견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 533-43 소재 "삼양로" 동측 인근, "우이신설도시 철도우이역" 동남측 인근에 위치하는 예다음(다세대주택) 302동 5층501호에 대한 서울북부지방법원의 부동산경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상 이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검 토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 10월16일을 기준시점으로 함.

# 평 가 의 견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 533-43 소재				
건물명, 층, 호수	예다음 302동 5층501호				
용도	다세대주택	사용승인일	2017년 05월 12일		
면적	전유(㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	토지지분(㎡)	전용률(%)
	59.94	8.43	68.37	45.571	87.67

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : KAIS]

사 례 가 나	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 사용승인일
	쌍문동 533-43	예다음 302동	5/ 502	59.94	45.571	465,000	2024.09.10 2017.05.12
	쌍문동 533-43	예다음 303동	2/ 201	57.14	43.44	270,000	2024.06.10 2017.05.12

# 평 가 의 견

(2) 인근 유사부동산의 평가전례(경매, 담보)

[출처 : KAPA HUB]

사	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	기준시점 사용승인일
다	쌍문동 533-42	예다음 201동	5/	77.34	57.73	570,000	2023.05.24
			501				2017.09.20
라	쌍문동 533-42	예다음 202동	2/	66.93	49.955	358,000	2024.03.22
			202				2017.09.20

(3) 비교사례의 선정

상기 사례는 본건과 유사 물건으로, 규모, 향 등이 유사하여 비교성이 높다고 판단되어 유사물건인 사례"가"를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 평가시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

"한국감정원"에서 발표하는 전국주택가격동향조사 중 "서울시 강북지역(동북권) 연립주택 매매가격 지수"를 활용하여 시점수정함.(시점수정치산출)

◎ 사례"가"의 매매당시 가격지수(2024.08월 지수) : 98.4

◎ 본건 가격시점의 가격지수(2024.09월 지수) : 98.6

◎ 시점 수정치 :  $98.6/98.4 = 1.00203$

※ 2024년 10월분이 미고시되어 2024년 09월분을 연장 적용하였음.

# 평 가 의 견

6. 가치형성요인비교

조건	구분 세항목	격차율		비고
		사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	사례와 본건은 동일 건물내 유사 물건으로 외부요인 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태 등	1.00	1.00	사례와 본건은 동일 건물내 유사 물건으로 건물요인 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			

개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	사례와 본건은 동일 건물내 유사 물건으로 개별적요인 유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00	1.00 x 1.00 x 1.00	

# 평 가 의 견

7. 비준가액

거래사례 (단위원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (단위㎡)	비준가액 (단위원)
465,000,000	1.00	1.00203	1.00	59.94/ 59.94	≒ 466,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

최근 거래, 평가사례가 미미하여 현 시점의 평가액 수준은 잘 알수 없으나 과거의 매매, 평가실적 및 호가 수준을 감안할때 본건과 동형 및 유사형의 가격수준은 약450,000,000원-약480,000,000원 수준 내외로 조사됨.

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 466,000,000원

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 동 "비준가액"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함

# 평가명세표

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 533-43 예다음 302동 5층 501호						
건 물 명	장효진 소유물건(2024타경117136)						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
1.	1동의 건물의 표시 서울특별시 도봉구 쌍문동 533-43 [도로명주소]서울특별시 도봉구 삼양로162가길 42-11 예다음 302동	대					
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (경사지붕) 5층 공동주택(다세대 주택)						
	1층		20.32				
	2층-4층 각		126.6				
	5층		132.2				
	1.서울특별시 도봉구 쌍문동533-43 (내)		1,045				
	전유부분의 건물의 표시 5층501호 철근콘크리트구조			59.94	59.94	466,000,000	비준가액
				45.571			
	1.소유권/대지권		1,045x-----		45.571		
			1,045				
			토지·건물	<b>배분내역</b>			
			토 지 :	279,600,000			
			건 물 :	186,400,000			
	<b>합 계</b>				<b>₩466,000,000.-</b>		
		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 도봉구 쌍문동 533-43 소재 "삼양로" 동측 인근, "우이신설도시철도우이역" 동남측 인근에 위치하는 예다음(다세대주택) 302동 5층501호로서, 주위환경은 아파트단지, 각종빌라, 근린생활시설, 공원 등으로 형성되어 있고 각종 생활편의시설과의 접근성 및 편리성은 보통인 편임.

## (2) 교통상황

본건 서측 인근에 삼양로, 인근에 우이신설도시철도우이역이 소재, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 및 자동차 진출입이 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사지붕) 5층 공동주택(다세대주택) 5층501호,  
 외 벽 : 석재 마감 등,                      내 벽 : 벽지, 타일, 본타일 마감 등,  
 바 닥 : 석재, 강화마루 등,                      창 호 : 칼라샷시 및 이중창 등.

## (4) 이용상태

5층 공동주택(다세대주택) 5층501호로서,  
 방3, 거실, 주방 겸 식당, 욕실2, 발코니, 확장형발코니, 계단, 다락, 현관 등으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비 등.

# 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 사다리형 평탄한 공동주택(다세대주택) 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남측이 포장도로와 접해있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

--

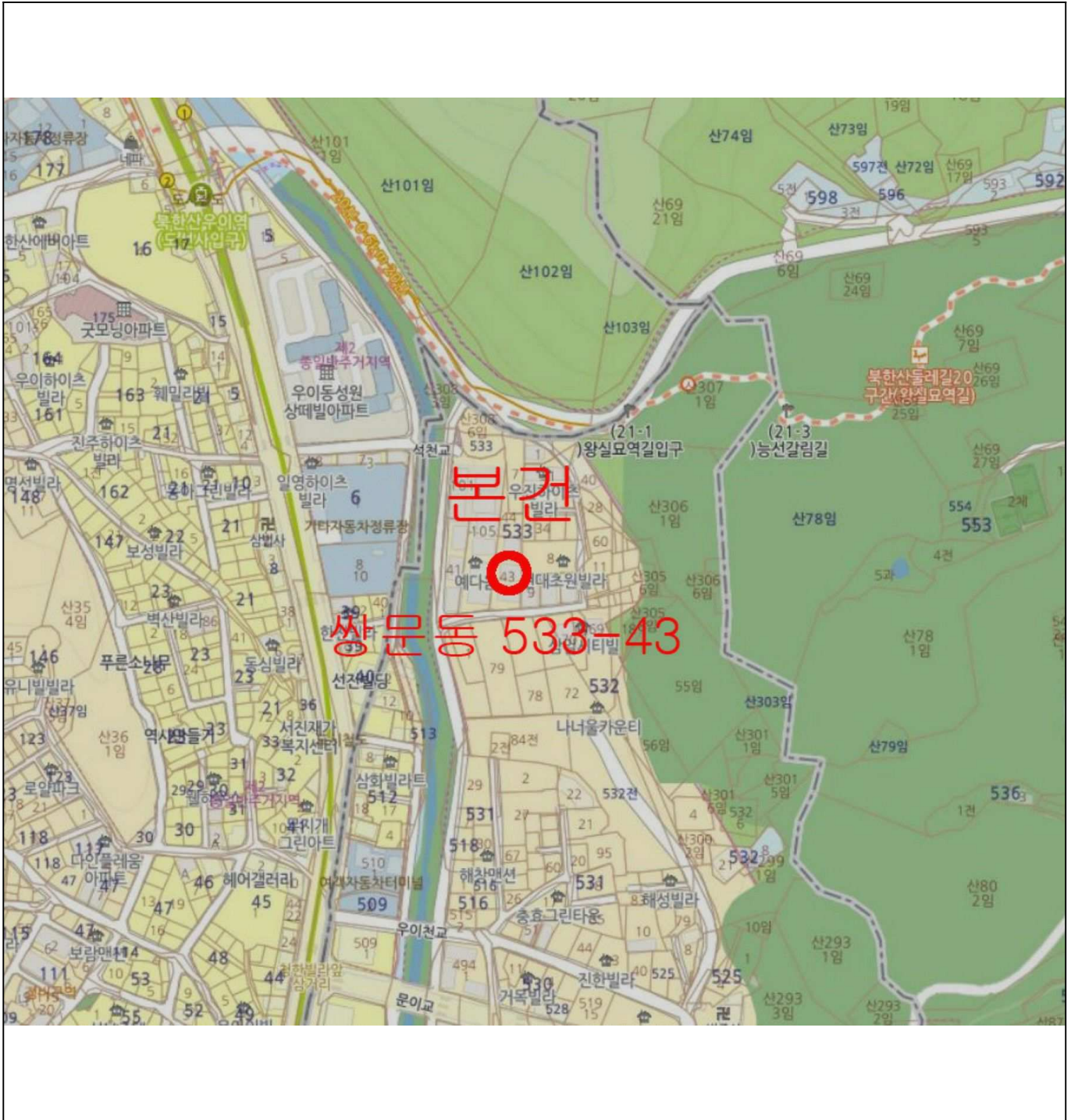
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 임대관계는 미상이며, 본건의 내부구조도는 현장방문시 폐문부재로서 내부확인이 불가능하여, 건축물현황도, 외부관찰 등을 참조하여 작성하였고 인테리어마감은 동류물건의 통상적이고 표준적인 마감을 기준하여 평가하였으니 경매진행시 확인 및 참고하시기 바랍니다.

# 위치도



소재지	서울특별시 도봉구 상문동 533-43 예다음 302동 5층 501호
-----	---------------------------------------



# 내부구조도

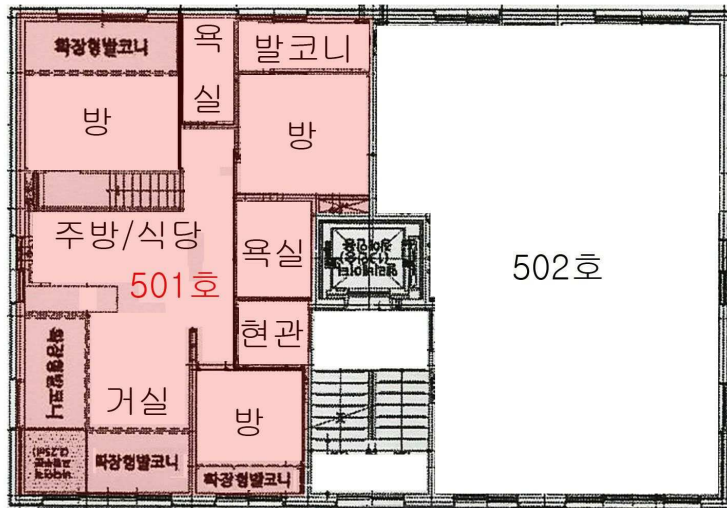


소재지

서울특별시 도봉구 상문동 533-43 예다음 302동 5층 501호



NO SCALE



5층 호별배치도 및 501호 내부구조도



501호 다락 내부구조도





# 회 보 서

우)05542 서울특별시 송파구 오금로 87 (방이동)(잠실리시온 2023호) (방이동)  
E-Mail : hanmee@KAPALAND.CO.KR

TEL. 02-489-2936  
FAX. 02-424-2936

문서번호 : 한미241014N117136

시행일자 : 2024-10-16

수 신 : 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 한미감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.10.14자 귀 제 『2024타경117136』 호로 의뢰하신 『장효진  
소유물건(2024타경117136)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

한미감정평가사사무소

# 수수료 청구서

( 전화: 02-489-2936, FAX: 02-424-2936 )

문서번호 : 한미241014N117136

수신 : 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.10.14 자 귀 제 『 2024타경117136 』 호로

의뢰하신 『 서울특별시 도봉구 쌍문동 533-43 예다음 302동 5층 501호 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	526,080	
실비	여비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	12,900
	기타 실비	2,000
비소계	236,900	(200,000+416,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 526,080
특별용역비	-	
공급가액	762,000	1,000원 미만 절사
부가세	76,200	
합계	838,200	
기납부 착수금	-	
정산청구액	838,200	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

신한은행 : 110-141-682472(예금주:박병중(한미감정평가사사무소))

한미감정평가사사무소

대표이사 박병중