

감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙
건명	박민숙 소유물건(2025타경11862) 서울 강북구 수유동 472-389 소재
감정서번호	강진250219N 11862

다세대주택 감정평가표

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

감정평가사
이강섭

이강섭



(인)

감정평가액	이억육천만원정 (₩260,000,000.-)			
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울북부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박민숙 (2025타경11862)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.20	2025.02.19 ~ 2025.02.20	2025.02.14

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	(단지형다세)1개호 이	도시형 생활주택	(단지형다세)1개호 하 여	백	260,000,000
합 계					₩260,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

1.

472-389(: 83 11())
4 401 (: 47.85 , : 29.12) ,

2

1 " " ' 5

3

2025. 02. 20 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 강북구 수유동 472-389				
도로명주소	서울특별시 강북구 삼양로83길 11(수유동)				
건물명, 층, 호수	신성젠트리스 4층 401호				
용도	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	사용승인일	2014.09.12		
면적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	47.85	6.39	24.24	29.12	88.2

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료:국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 / 사용승인일
가	수유동 472-389	신성젠트리스 다세대주택	3층/ 303호	40.52	24.66	218,000	2024.03.09
							2014.09.12
나	수유동 472-326	대광맨션 다세대주택	2층/ 203호	49.99	20.07	289,000	2024.05.31
							2013.09.04

(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(24.03.09~25.02.20)

거래시점 : 2024.03.09, 2024년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.02.20, 2025년01월 지수를 적용 함

2024.03.09 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 98.0

2025.02.20 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 99.2

시점수정치 : $99.2/98.0 \approx 1.01224$

6. 가치형성요인비교

조건	구분	격차율		비고
		사례	대상	
	세항목			
	가로조건			
	접근조건			
외부요인	환경조건	1.00	1.00	동일건 내에 소재하며 제 조건이 유사함.
	획지조건			
	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
218,000	1.00	1.01224	1.00	47.85 /40.52	≒ 260,000,000	

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준은 260,000,000원 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
(1)	신성젠트리스						2023.06.15
수유동		4층/ 401호	47.85	29.12	경매	220,000	2014.09.12
472-389	다세대						
(2)	신성젠트리스						2022.05.04
수유동		5층/ 501호	46.35	28.20	담보	210,000	2014.09.12
472-389	다세대						

3. 서울지역 다세대주택 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원:서울북부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.02.01~2025.01.31	78.6
1개월 평균	2025.01.01~2025.01.31	77

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩260,000,000

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 강북구 수유동 472-389 신성젠트리스 4층 401호						
건 물 명	박민숙 소유물건(2025타경11862)						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
1.	서울특별시 강북구 수유동 472-389 신성젠트리스	대					
	[도로명주소:서울특별시 강북구 삼양로83길 11(수유동)]						
	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 도시형생활주택 (단지형다세대주택)						
	1층		12.04				
	2층		139				
	3층		139				
	4층		139				
	5층		135.33				
	옥탑1층(연면적 제외)		12.04				
	(대지권의 목적인 토지의 표시)						
	1. 서울특별시 강북구 수유동 472-389 (내)		303				
	전유부분의 건물의 표시:						
	4층 401호 철근콘크리트구조		47.85	47.85		260,000,000	비준가액
	1. 소유권/대지권		29.12				
			-----	29.12			
	303						
		토지·건물		배분내역			
		토 지 :		104,000,000			
		건 물 :		156,000,000			
	합 계			₩260,000,000.-			

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 강북구 수유동 소재 우이신설경전철 "화계역" 인근에 위치함.
주위는 근린생활시설, 공동주택, 단독주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 우이신설경전철 화계역이 소재하는 바 대중교통 이용상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층건 내 4층 401호로서
외벽:석재 및 돌붙임 마감 등.
내벽:벽지마감 등.
창호:샷시마감 등.

(4) 이용상태

2014.09.12일자로 사용승인되고,
방3, 거실, 주방, 욕실2, 발코니, 현관 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설 되어있으며, 난방설비, 승강기설비 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 사다리형 토지로서, 도시형생활주택(단지형다세대주택)건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측 약 6미터 내외, 북서측 및 남동측으로 약 4미터 내외의 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(28m이하)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
도시기타용도지역지구기타(사도)<건축법>,
대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

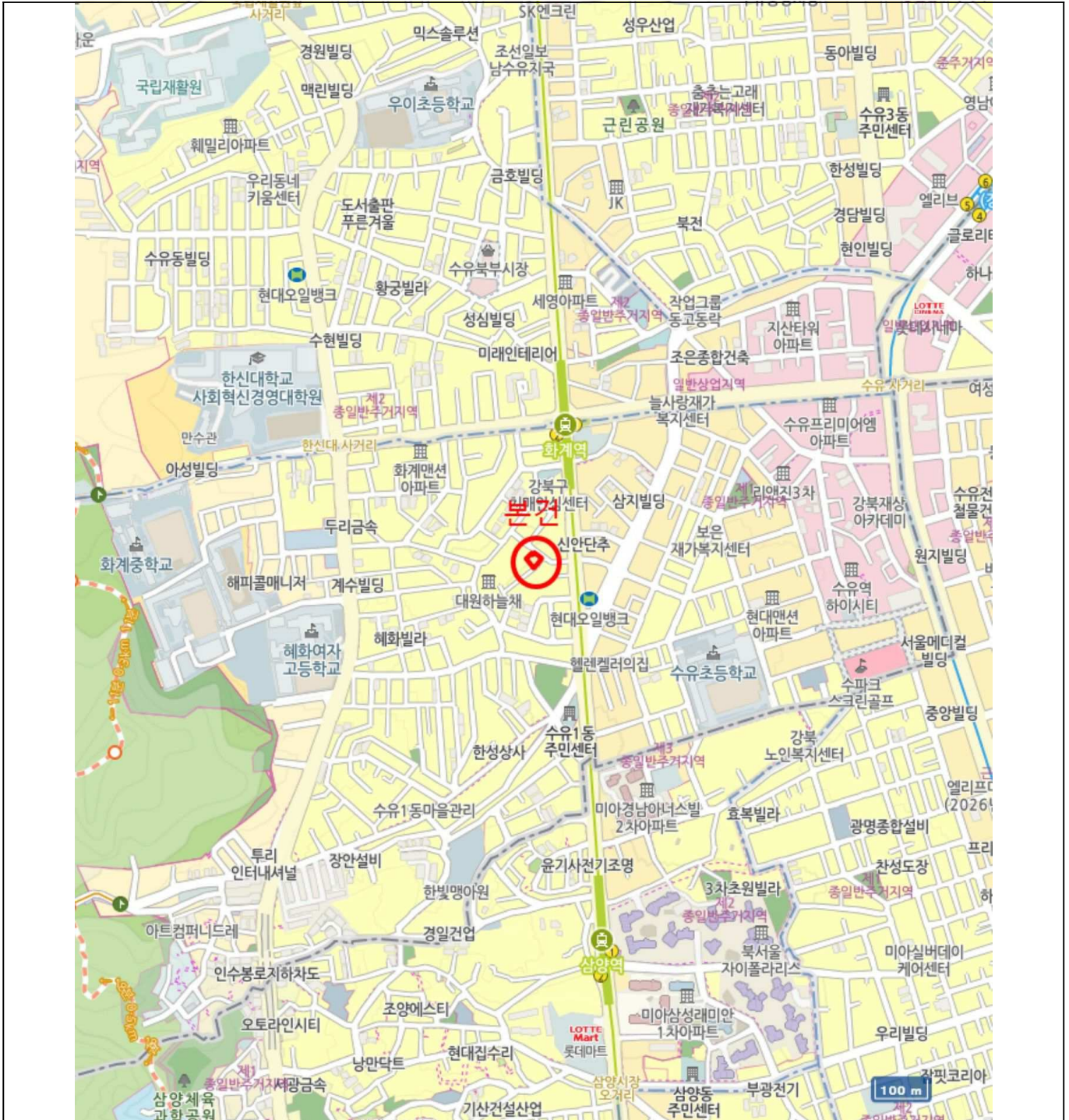
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 강북구 수유동 472-389 신성젠트리스 4층 401호
------------	--------------------------------------

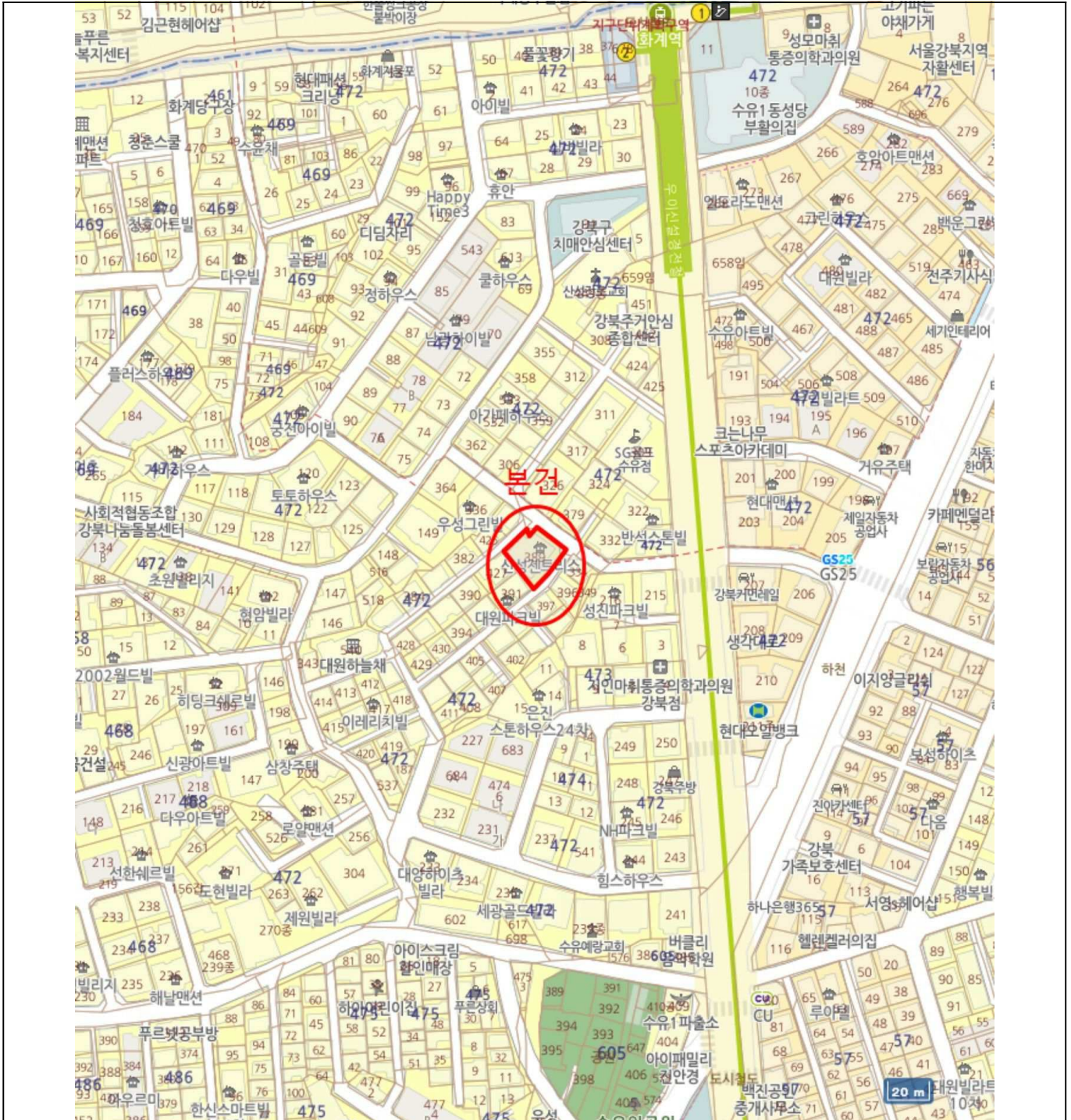


위 치 도



소재지

서울특별시 강북구 수유동 472-389 신성젠트리스 4층 401호



지 번 약 도



소 재 지

서울특별시 강북구 수유동 472-389 신성젠트리스 4층 401호



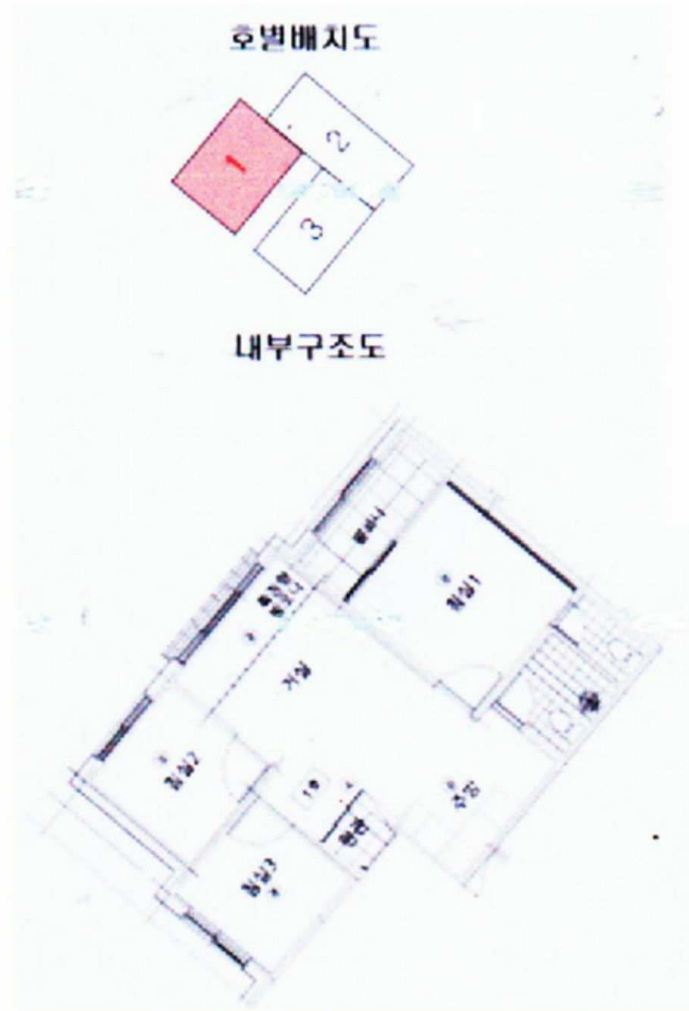
내부구조도



소재지

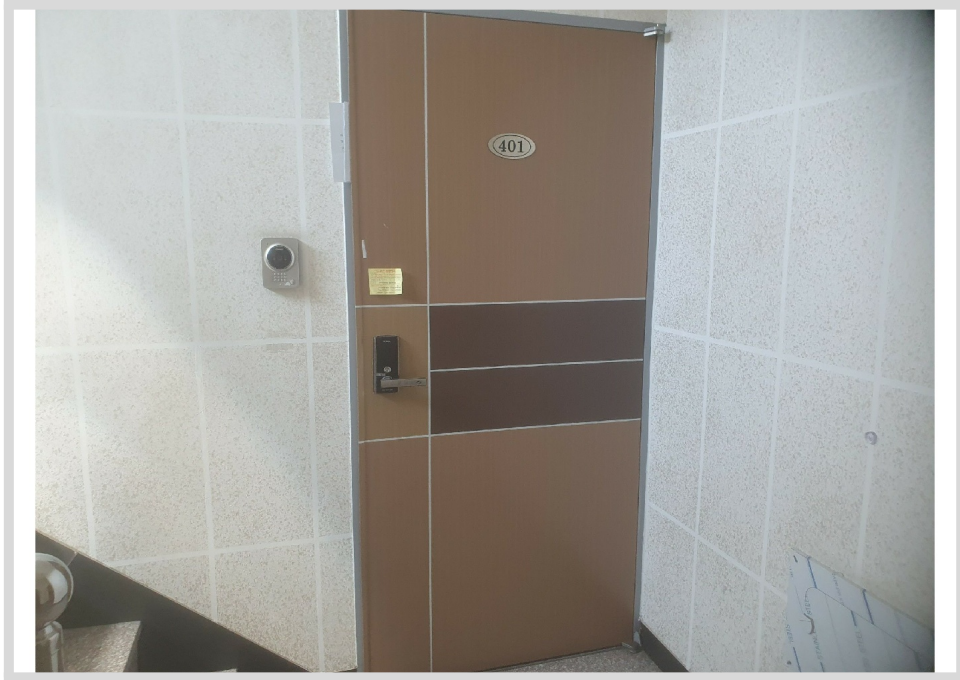
서울특별시 강북구 수유동 472-389 신성젠트리스 4층 401호

<호별배치도 및 내부구조도>









401



401

