

감정평가서

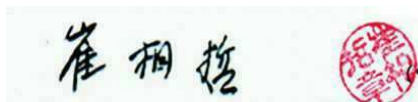
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환
건명	주식회사 썬샤인 소유물건(2025타경 10713) 서울시 강북구 수유동 410-30 소재
감정서번호	삼상250117N10713

삼상감정평가사사무소

다세대주택 감정평가표

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

감정평가사
최상철



(인)

감정평가액	이억오백만원정 (₩205,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 썬샤인 (2025타경 10713)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록 건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.18	2025.01.17 ~ 2025.01.18	2025.01.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호		205,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩205,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평 가 의 견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울 강북구 수유동 410-30(도로명주소:강북구 인수봉로 218(수유동))에 소재하는 다세대주택(현황칭:중앙아트빌라) 2층 1호(전유면적:38.19㎡, 대지권면적:16.64㎡)로서, 서울북부지방법원 경매를 목적으로 시행하는 감정평가임.

2. 감정평가조건

본건은 별도의 감정평가조건은 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.01.18일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 의견

--

평 가 의 견

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 410-30				
도로명주소	서울특별시 강북구 인수봉로 218(수유동)				
건물명, 층, 호수	현화칭: 중앙아트빌라 2층 1호				
용도	다세대주택	사용승인일	1991.05.24		
면적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	38.19	6.915	45.105	16.64	84.6

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료:국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 / 사용승인일
가	수유동	설악빌라	5층/	37.22	21.77	210,000	2024.02.20
			410-31 다세대주택	502호			
나	수유동	예음하우스	3층/	59.46	37.0	285,000	2024.08.16
			410-73 다세대주택	301호			

평 가 의 견

(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 적용)

(시점수정치 산출)

연립다세대

지역 : 서울특별시(24.02.20~25.01.18)

거래시점 : 2024.02.20, 2024년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.01.18, 2024년12월 지수를 적용 함

2024.02.20 매매 가격지수 (적용:2024년01월) : 98.1

2025.01.18 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 99.2

시점수정치 : $99.2/98.1 \approx 1.01121$

6. 가치형성요인비교

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

평 가 의 견

	설계, 설비, 시공상태 등			
	노후도			사례대비
건물요인		1.00	0.94	노후도에서
	전용률			열세함.
				2006년: 1991년
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
	층별, 위치별 차이			사례대비
	베란다의 유무 및 면적의 대소			대등함
개별적 요인		1.00	1.00	
	주차장 등의 유무			.
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	누 계		0.94	1.00 x 0.94
				x 1.00

7. 비준가격

(대상호)	거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
					38.19	≒
210,000	1.00	1.01121	0.94		/37.22	205,000,000

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준은 200,000,000원~
210,000,000원 내외 수준임.

평 가 의 견

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
(1)	중앙아트빌라							2018.12.31
수유동			2층/	38.19	16.64	경매	120,000	
410-30	다세대		1호					1991.05.24
(2)	설악빌라							2022.05.18
수유동			4층/	32.89	19.23	시가	202,000	
410-31	다세대		401호			참고		2006.09.19

3. 서울지역 다세대주택 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원: 서울북부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.12.01~2024.12.31	77.8
1개월 평균	2024.12.01~2024.12.31	79.3

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩205,000,000

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 410-30 2층 1호					
건 물 명	주식회사 썬샤인 소유물건(2025타경 10713)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	서울특별시 강북구 수유동 410-30	대				
	[도로명주소:서울특별시 강북구 인수봉로 218(수유동)]					
	철근콘크리트조및벽돌조 경사슬래브4층 다세대주택					
	1층		78.60			
	2층		92.94			
	3층		92.94			
	4층		91.32			
	지층		64.56			
	(내역:1층중주차장14.04임) (대지권의 목적인 토지의 표시)					
	1.서울특별시 도봉구 수유동 410-30 (내) 전유부분의 건물의 표시: 2층1호 철근콘크리트조 (보일러실6.915㎡)			155	38.19	38.19
1.소유권/대지권		16.64				
		155		16.64		
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	82,000,000	
				건 물 :	123,000,000	
	합				₩205,000,000.-	

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 강북구 수유동 소재 서울우이초등학교 북측 인근에 위치함.
 주위는 빌라 및 다세대주택 등이 주를 이루어 형성되어 있는 고지대에 위치한 일반주거지역으로, 인근 간선도로변으로 각종 근린생활시설과 점포 및 상가 등이 간헐적으로 위치하고 근거리에는 각급학교와 공원, 병원, 공공편의시설 등이 입지하고 있어 주거지로서 의 제반입지여건은 대체로 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며, 시내버스정류장이 도보로 약 1~2분 거리에 위치하고 지하철역(가오리역/우이신설선)이 도보로 약 7~8분 거리에 위치하여 일반대중교통사정은 무난한편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 및 벽돌조 경사슬래브지붕 4층건 중 2층1호로서
 외벽:벽돌조 마감,
 내벽:벽지 및 일부 타일마감 등.
 창호:하이샷시 및 칼라알미늄샷시 창호임.

(4) 이용상태

1991.05.24일자로 사용승인되고,
 방3, 주방, 욕실, 현관 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 도시가스개별난방설비 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 및 인근도로 대비 대체로 제형의 평지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 20미터의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(28m이하), 종로1류(폭 20m~25m)(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에
관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

본건은 제시목록상 전유부분에 2층1호 38.19㎡(보일러실6.915㎡)로 표기되어 있으나,
집합건축물대장 전유부상에는 전유부분 39.18㎡와 공용부분(계단실 및 주차장) 6.915㎡로
표기되어 있는 바, 경매진행시 이해관계인은 참고하시기 바랍니다.

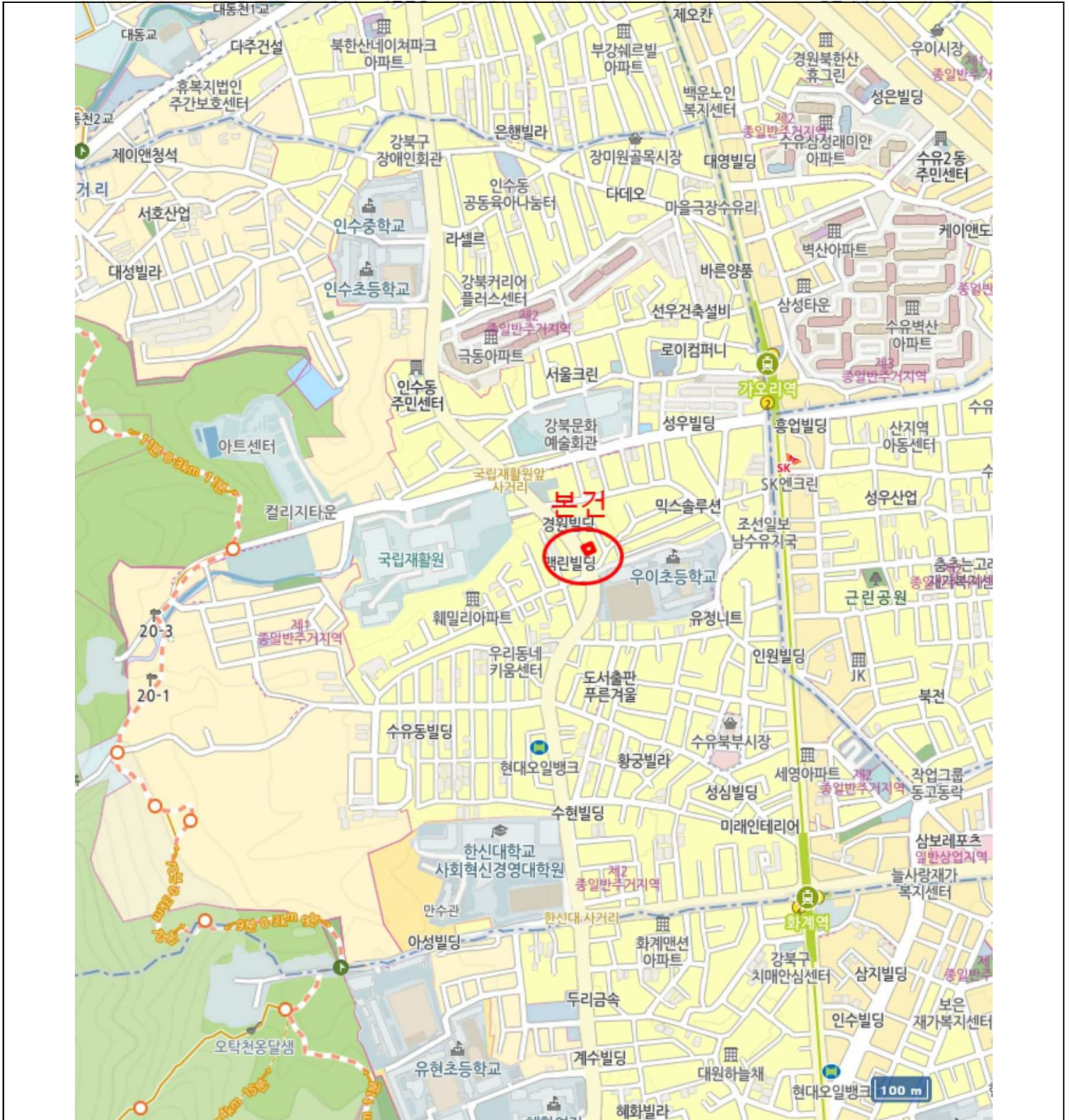
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

광역위치도



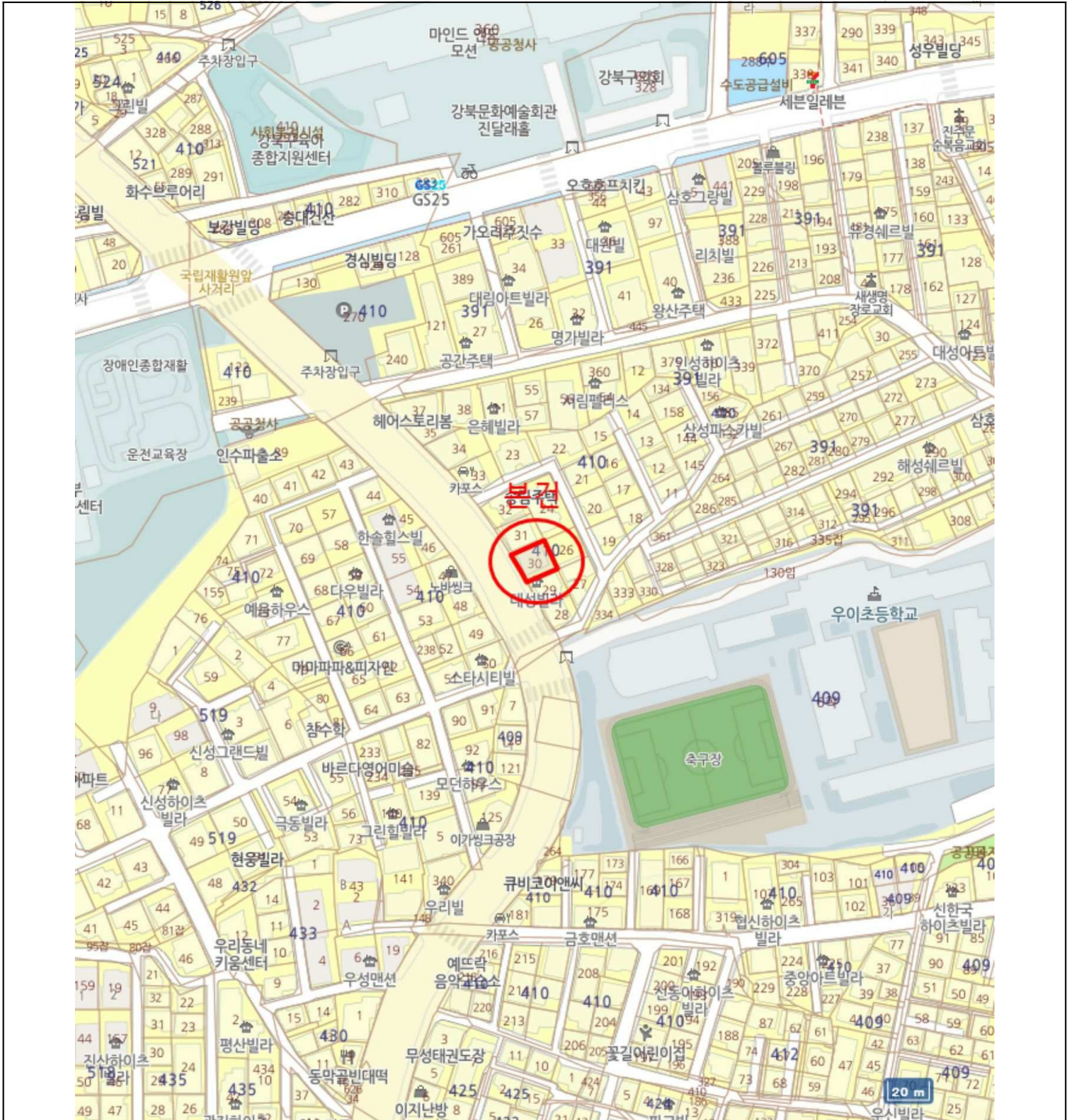
소재지	서울특별시 강북구 수유동 410-30 2층 1호
-----	----------------------------



위치도



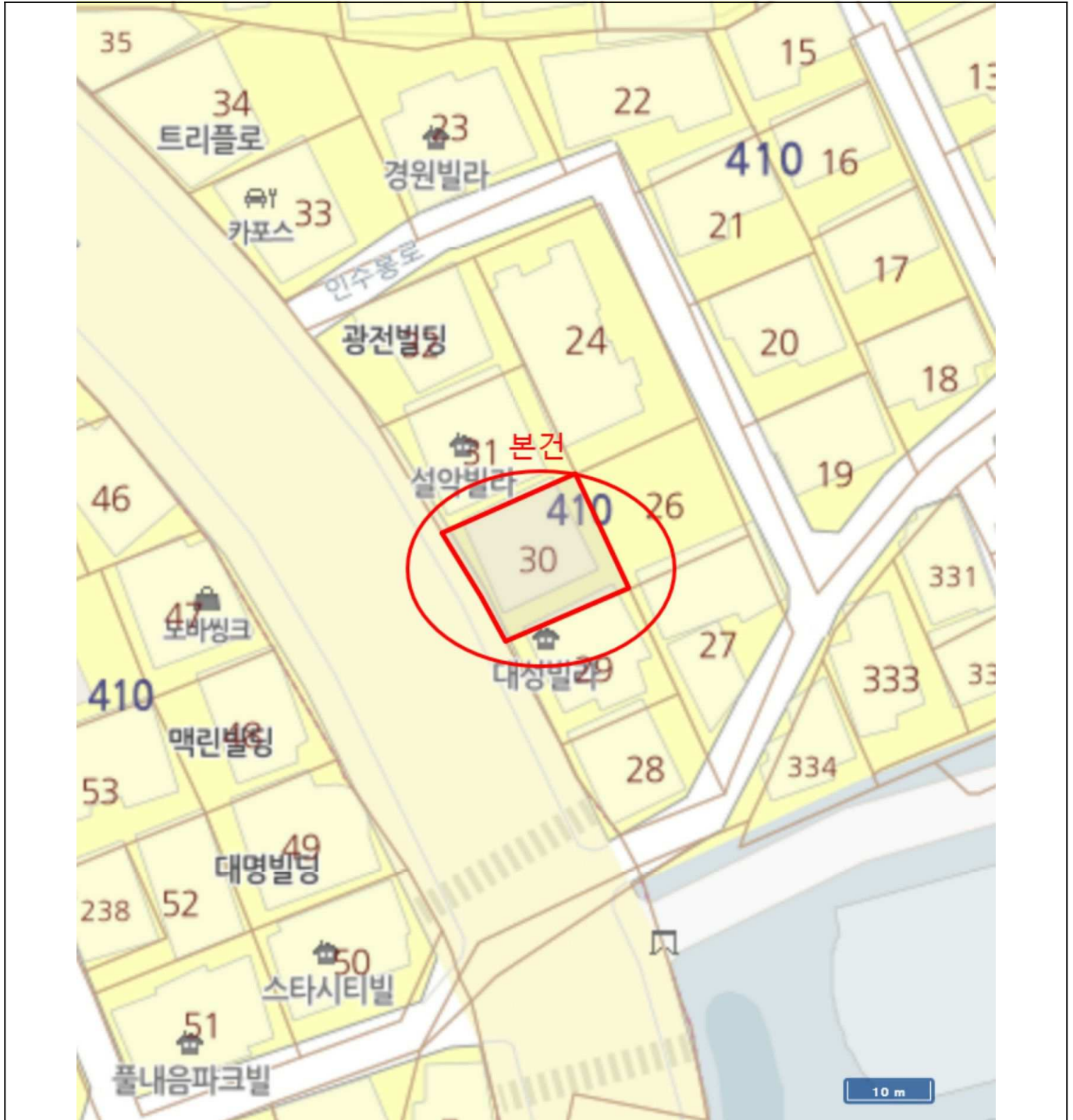
소재지 서울특별시 강북구 수유동 410-30 2층 1호



위 치 도



소재지 서울특별시 강북구 수유동 410-30 2층 1호



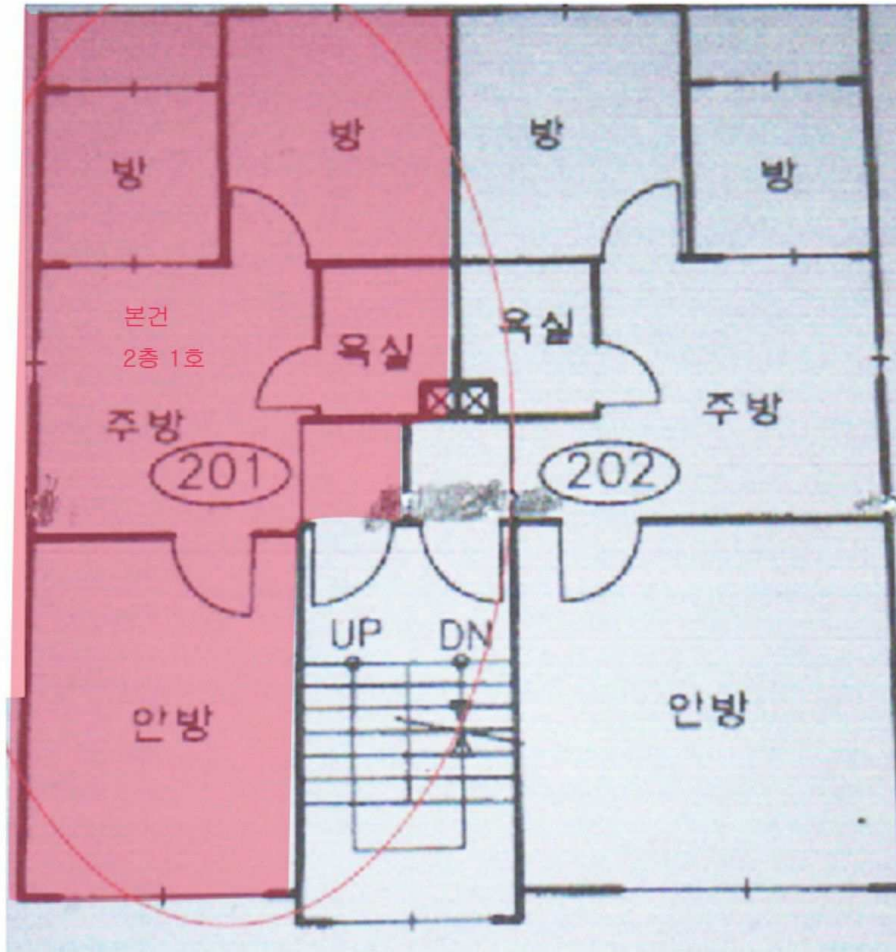
내부구조도



소재지

서울특별시 강북구 수유동 410-30 2층 1호

<수유동 410-30 중앙아트빌라 2층 호별배치 및 2층1호내부>







1



201 (2 1)



201

