

감정평가서

건명	이소영 소유물건(2025타경10553) 서울시 강북구 미아동 323-48 소재
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환
감정서번호	삼우240114N10553

다세대주택 감정평가표

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

감정평가사
안 홍 삼

안 홍 삼



(인)

감정평가액	이억이천이백만원정 (₩222,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이소영 (2025타경 10553)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.16	2025.01.14 ~ 2025.01.16	2025.01.17	
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
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호		222,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩222,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평 가 의 견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울 강북구 미아동 323-48(도로명주소:강북구 도봉로29길 25-2(미아동)에 소재하는 다세대주택 "다원힐스빌" 2층 201호(전유면적:29.93㎡, 대지권 면적:20.16㎡)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

「감정0평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.01.16일로 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 미아동 323-48				
도로명주소	서울특별시 강북구 도봉로29길 25-2(미아동)				
건물명,층,호수	다원힐스빌 2층 201호				
용도	다세대 주택	사용승인일	2020.08.26		
면적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	29.93	7.88	37.81	20.16	79.1

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료:국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 / 사용승인일
가	미아동 323-3	다세대 주택	2층/ 202호	41.61	24.79	253,000	2024.03.27 / 2009.05.04
			3층/ 302호	54.17	39.7	290,000	2024.10.28 / 2017.01.05
나	미아동 323-36	삼성레드빌	3층/ 302호	54.17	39.7	290,000	2024.10.28 / 2017.01.05

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 경용)

연립다세대

지역 : 서울특별시(24.03.27~25.01.16)

거래시점 : 2024.03.27, 2024년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.01.16, 2024년12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년11월 지수를 적용함

2024.03.27 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 98.0

2025.01.16 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 99.1

시점수정치 : $99.1/98.0 \approx 1.01122$

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례	대상	
	가로조건			
	접근조건			
외부요인	환경조건	1.00	1.10	인근지 내에 소재하며 가로, 접근조건 우세함. (0.95*0.95)
	획지조건			
	기타조건			
	설계, 설비, 시공상태 등			

평 가 의 견

	노후도			
건물요인		1.00	1.10	사례대비 노후도에서 우세함.
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
	층별, 위치별 차이			
개별적	베란다의 유무 및 면적의 대소	1.00	1.00	사례대비 대등함.
요인	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	누 계		1.21	1.10 x 1.10 x 1.00

7. 비준가격

(대상호)	거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
					29.93	≒
253,000	1.00	1.01122	1.21	/41.61		222,000,000

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준은 220,000,000원~
230,000,000원 내외 수준임.

평 가 의 견

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
(1) 미아동	다원힐스빌	3층/302호	29.96	20.18	경매	288,000	2023.09.01
323-48	다세대주택	302호					2020.08.26
(2) 미아동	다원힐스빌	2층/202호	29.96	20.18	담보	271,000	2022.03.02
323-48	다세대주택	202호					2020.08.26

3. 서울지역 다세대주택 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원: 서울북부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.01.01~2024.12.31	77.8
1개월 평균	2024.12.01~2024.12.31	79.3

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

222,000,000원

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 미아동 323-48 다원힐스빌 2층 201호						
건 물 명	이소영 소유물건(2025타경 10553)						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
1.	서울특별시 강북구 미아동 323-48 다원힐스빌	대					
	[도로명주소:서울특별시 강북구 도봉로29길 25-2(미아동)]						
	철근콘크리트구조 평지붕 5층 공동주택(단지형다세대주택)						
	1층		57.27				
	2층		72.49				
	3층		72.49				
	4층		72.49				
	5층		42.1				
	옥탑1층(연면적제외) (대지권의 목적인 토지의 표시)		12.6				
	1.서울특별시 강북구 미아동 323-48 (내) 전유부분의 건물의 표시: 2층201호 철근콘크리트구조		187.4	29.93	29.93	222,000,000	비준가액
1.소유권/대지권	20.16						
	-----		20.16				
	187.4						
			토지·건물	배분내역			
			토 지 :	88,800,000			
			건 물 :	133,200,000			
	합 계			₩222,000,000.-			
	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

본건은 서울특별시 강북구 미아동 소재 "성암국제무역고등학교" 동측 인근에 위치함. 주위는 다세대주택,아파트단지,공공시설 등이 소재하는 바 제반주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량통행이 가능하고 근거리예 버스정류장 및 지하철4호선(미아역)이 소재하는 바, 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 5층 공동주택(단지형다세대주택) 내 2층 201호로서
외벽:석재붙임 등 마감.
내벽:벽지도배 및 타일붙임 등 마감.
창호:샷시창호 등 마감.

(4) 이용상태

2020.08.26일자로 사용승인되고,
방2,거실,주방,욕실,발코니,현관 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적은 위생 및 급배수설비,승강기설비,주차장시설 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

본건은 인접지 대비 등고평탄한 정방형의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 8미터 내외, 북동측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하)
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역(최종확인은관할교육청에확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>
 <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

(9) 공부와의 차이

없음.

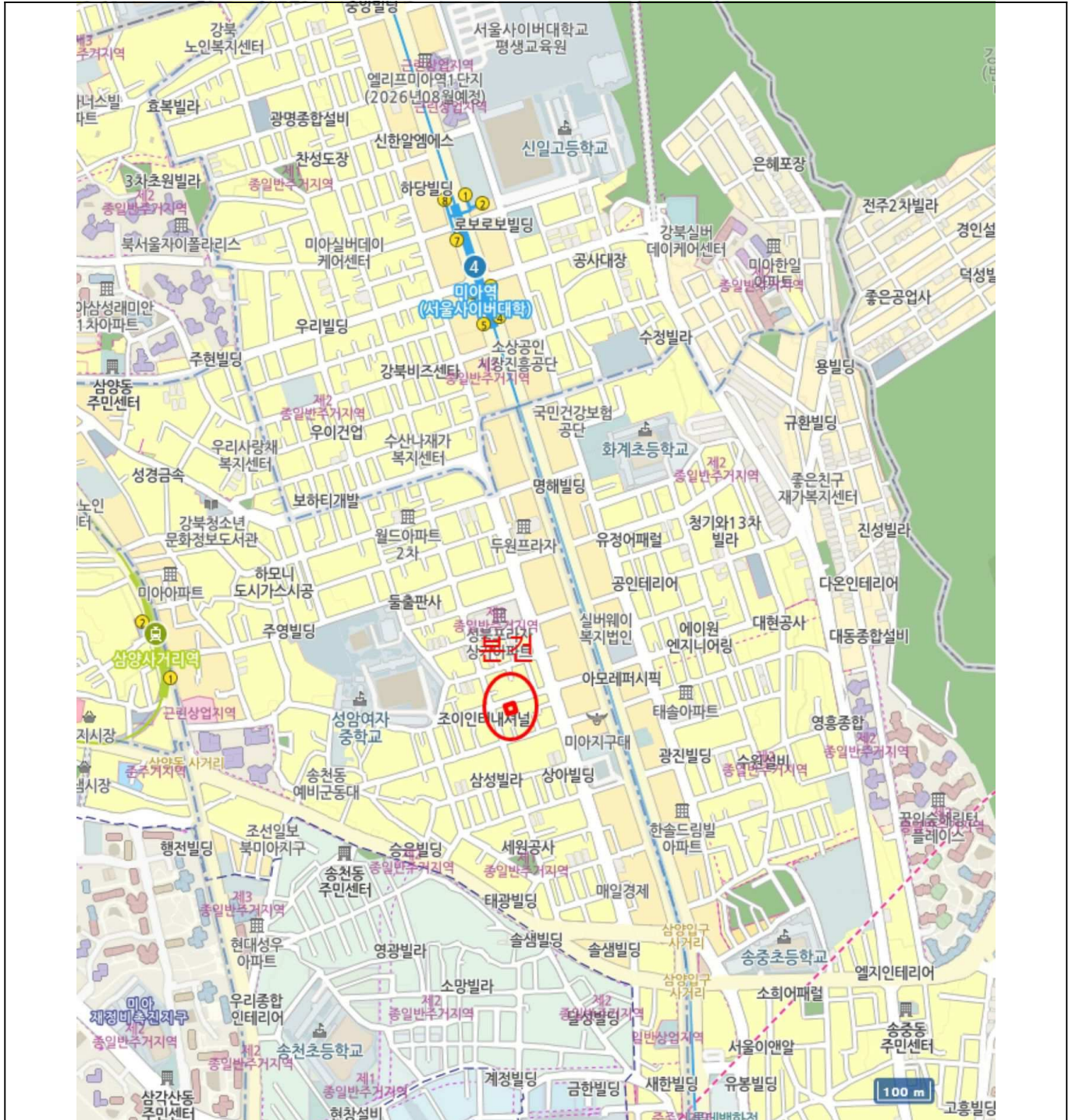
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	서울특별시 강북구 미아동 323-48 다원힐스빌 2층 201호
------------	------------------------------------

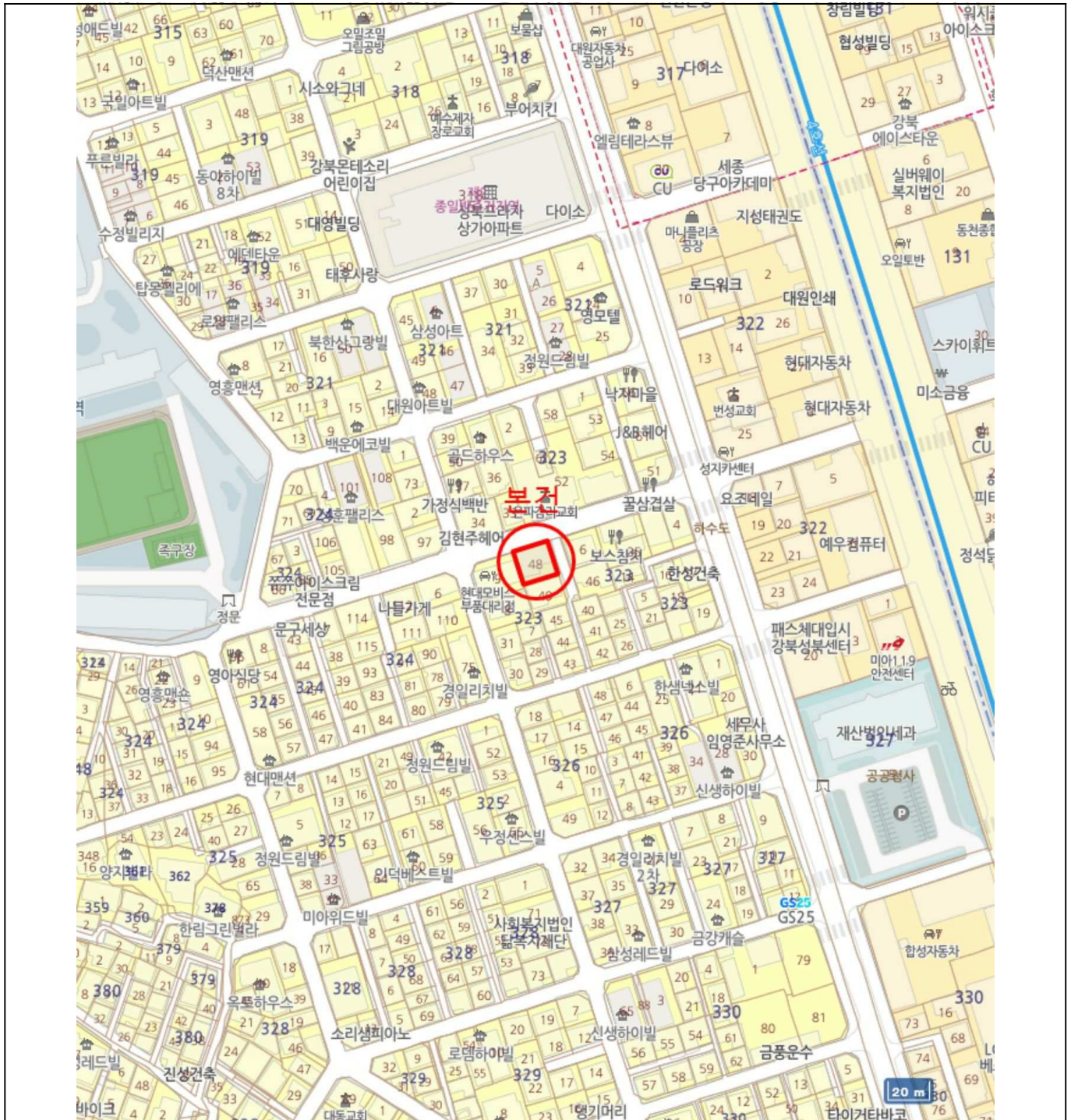


위치도



소재지

서울특별시 강북구 미아동 323-48 다원힐스빌 2층 201호



지 번 약 도



소 재 지

서울특별시 강북구 미아동 323-48 다원힐스빌 2층 201호



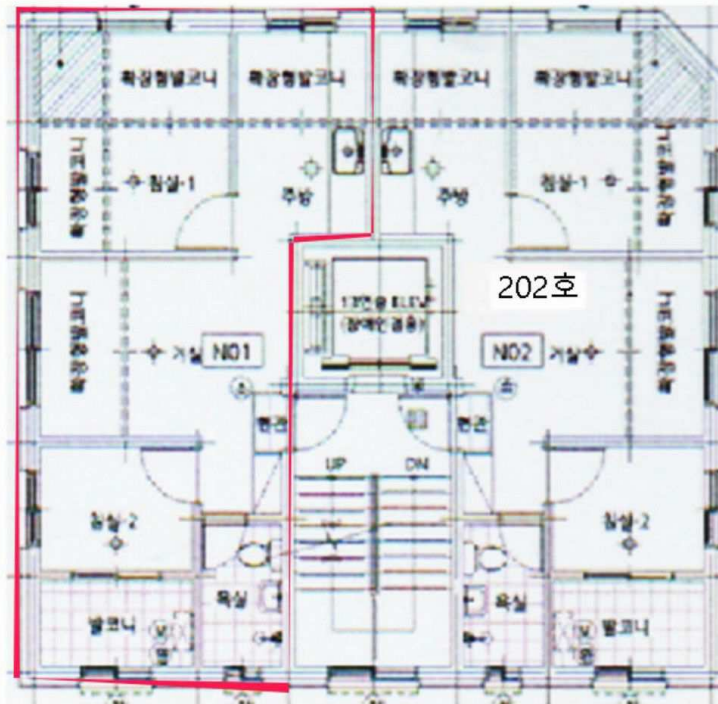
내부구조도



소재지

서울특별시 강북구 미아동 323-48 다원힐스빌 2층 201호

<다원힐스빌 2층 호별배치및 201호내부구조도>
(본건:201호)



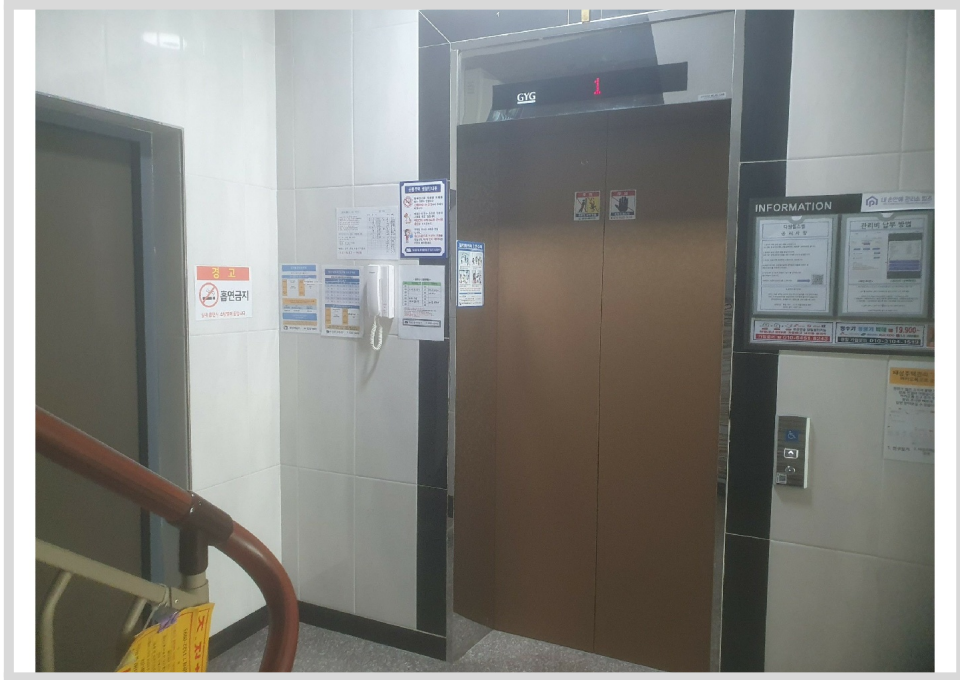




1



1





201



201

