

감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜
건명	박상태 소유물건 (2024타경119439) 서울 강북구 수유동 29-69 소재
감정서번호	강진241105N119439

다세대주택 감정평가표

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

감정평가사
이강섭

이강섭



(인)

감정평가액	이억일천만원정 (₩210,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박상태 (2024타경119439)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 건축물대장	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.10.31	2024.11.05 ~ 2024.10.30	2024.11.08		
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		210,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩210,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

1.

" 29.69 (: 13 37-9())
" 2 203 (: 29.79 , : 18.73) ,

2

1 " " ' 5

3

2024. 11. 07 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 29-69				
도로명주소	서울특별시 강북구 노해로13길 37-9(수유동)				
건물명, 층, 호수	예움하우스 2층 203호				
용도	다세대주택	사용승인일	2020.01.17		
면적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	29.79	7.11	36.9	18.73	80.7

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료:국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 / 사용승인일
가	수유동 29-69	예움하우스 다세대	5층/ 501호	27.13	17.06	190,000	2024.04.12 / 2020.01.17
			2층/ 204호	29.86	18.77	189,000	2023.01.27 / 2020.01.17

(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(24.04.12~24.11.07)

거래시점 : 2024.04.12, 2024년03월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.11.07, 2024년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년09월 지수를 적용함

2024.04.12 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 98.0

2024.11.07 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 98.8

시점수정치 : $98.8/98.0 \approx 1.00816$

6. 가치형성요인비교

조건	구분	격차율		비고
		사례	대상	
	세항목			
	가로조건			
	접근조건			
외부요인	환경조건	1.00	1.00	동일건 내에 소재하며 대등함.
	획지조건			
	기타조건			

	설계, 설비, 시공상태 등			
건물요인	노후도	1.00	1.00	사례대비 유사함.
	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
190,000	1.00	1.00816	1.00	29.79 /27.13	능	210,000,000

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준(지상층 기준)은 200,000,000원~220,000,000원 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
(1)	예움하우스						2024.06.17
수유동 29-69	다세대	3층/ 303호	29.79	18.73	공매	221,000	2020.01.17
(2)	예움하우스						2020.08.14
수유동 29-69	다세대	2층/ 203호	29.79	18.73	경매	183,000	2020.01.17

3. 서울지역 다세대주택 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원:서울북부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2023.11.01~2024.10.31	76.8
1개월 평균	2024.10.01~2024.10.31	70.7

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩210,000,000

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 강북구 수유동 29-69 예움하우스 2층 203호						
건물명	박상태 소유물건(2024타경119439)						
기호	구분	지목 및 용도	면적 (㎡)		감정평가액	비고	
			공부	사정			
1.	서울특별시 강북구 수유동 29-69 예움하우스 [도로명주소:서울특별시 강북구 노해로13길 37-9(수유동)]	대					
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층공동주택(다세대주택)						
	1층		26.4				
	2층		131.49				
	3층		131.49				
	4층		100.12				
	5층		93.2				
	옥탑1층(연면적제외) (대지권의 목적인 토지의 표시)		16.34				
	1. 서울특별시 강북구 수유동 29-69		121.7				
	2. 동 소 29-70 (내)		123.3				
	전유부분의 건물의 표시: 2층203호 철근콘크리트구조		29.79	29.79		210,000,000	비준가액
			18.73				
	1.2. 소유권/대지권		245x----- 245	18.73			
	합 계					배분내역 토지 : 84,000,000 건물 : 126,000,000 ₩210,000,000.-	

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 "수유중앙시장" 남서측 인근에 위치함.
주위는 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 주거지역으로서
제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하며 도보 약 10분거리에
지하철역(우이신설선:가오리역 및 4호선:수유역)이 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건 내 2층 203호로서
외벽:석재마감 등.
내벽:벽지마감 등.
창호:샷시창호임.

(4) 이용상태

2020.01.17일자로 사용승인되고,
방, 주방, 거실, 욕실, 보일러실, 현관 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차장 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

2필 일단의 대체로 장방형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 3미터 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

<강북구 수유동 29-69소재>

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하)

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

<강북구 수유동 29-70소재>

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하)

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

(9) 공부와의 차이

없음.

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) | |

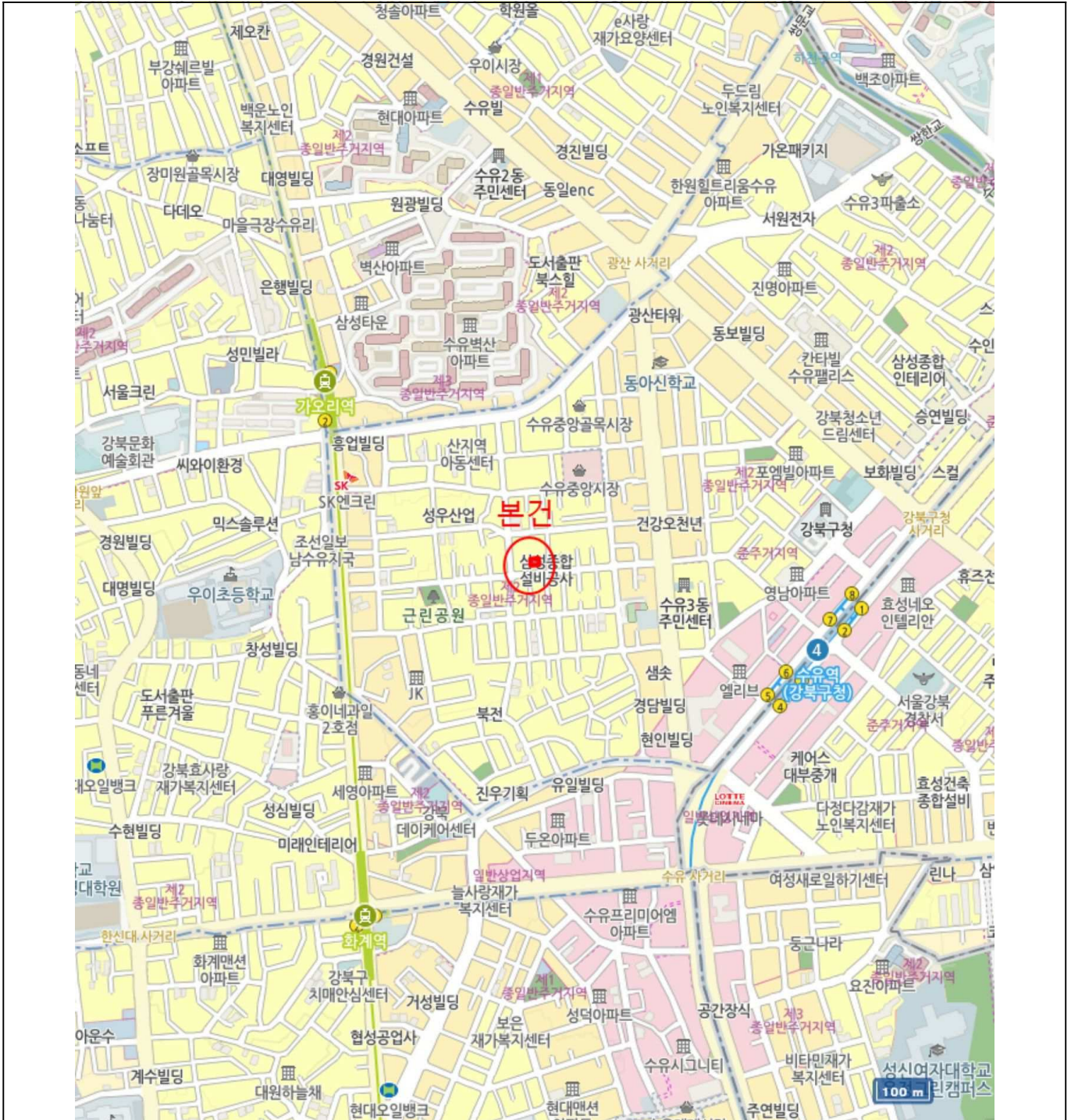
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 강북구 수유동 29-69 예움하우스 2층 203호
------------	-----------------------------------

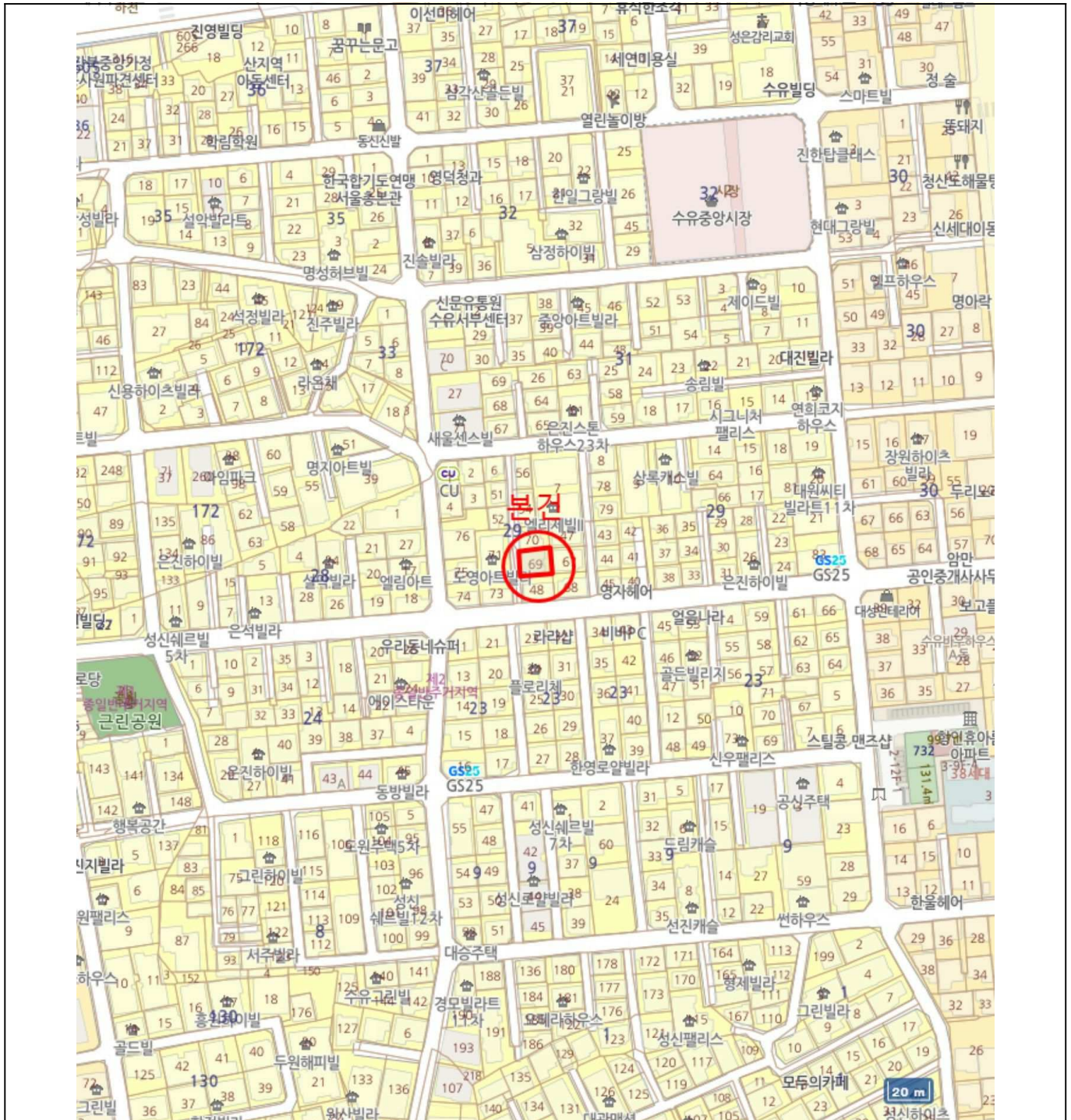


위 치 도



소재지

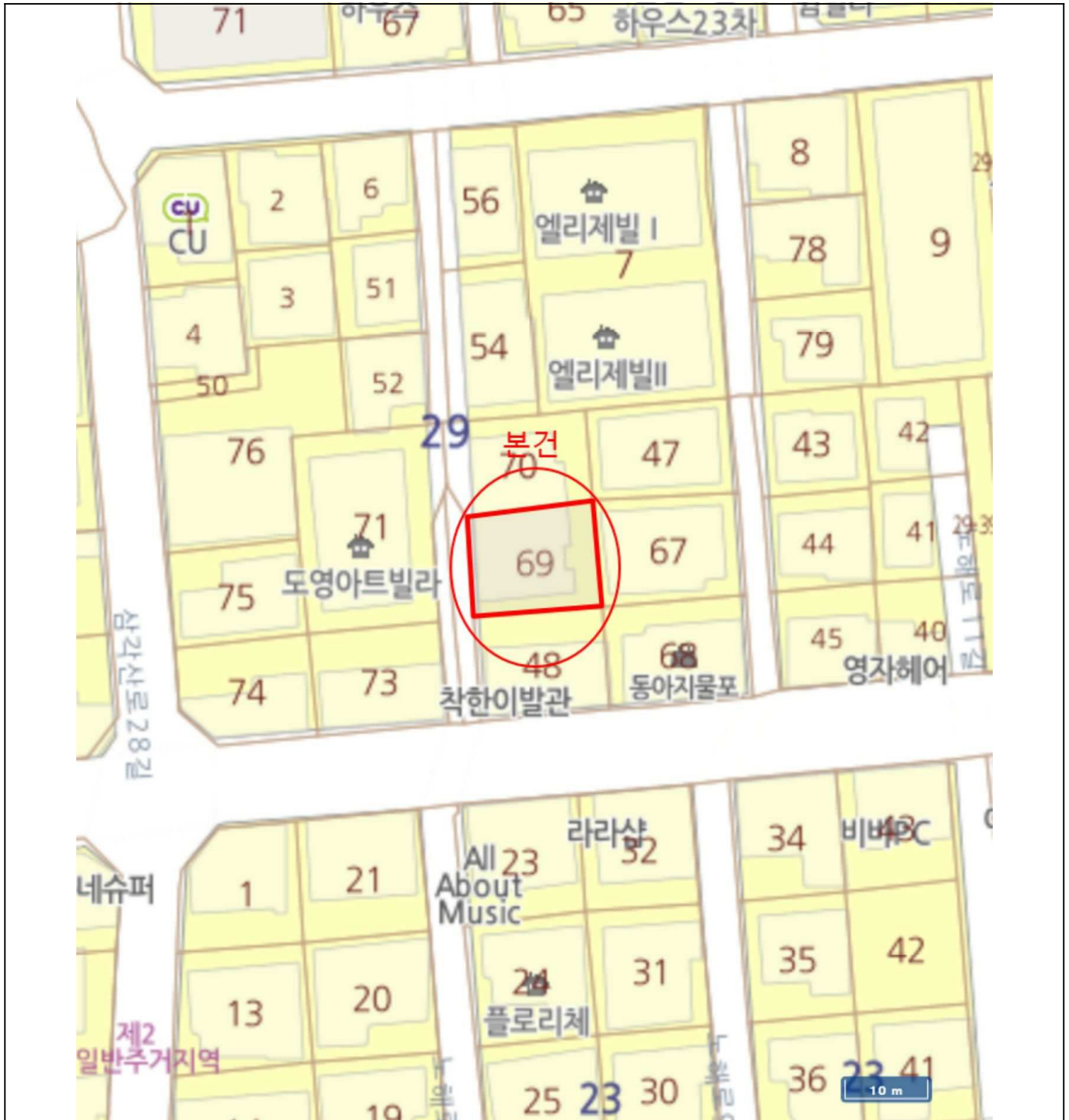
서울특별시 강북구 수유동 29-69 예움하우스 2층 203호



지 번 약 도



소 재 지 서울특별시 강북구 수유동 29-69 예움하우스 2층 203호



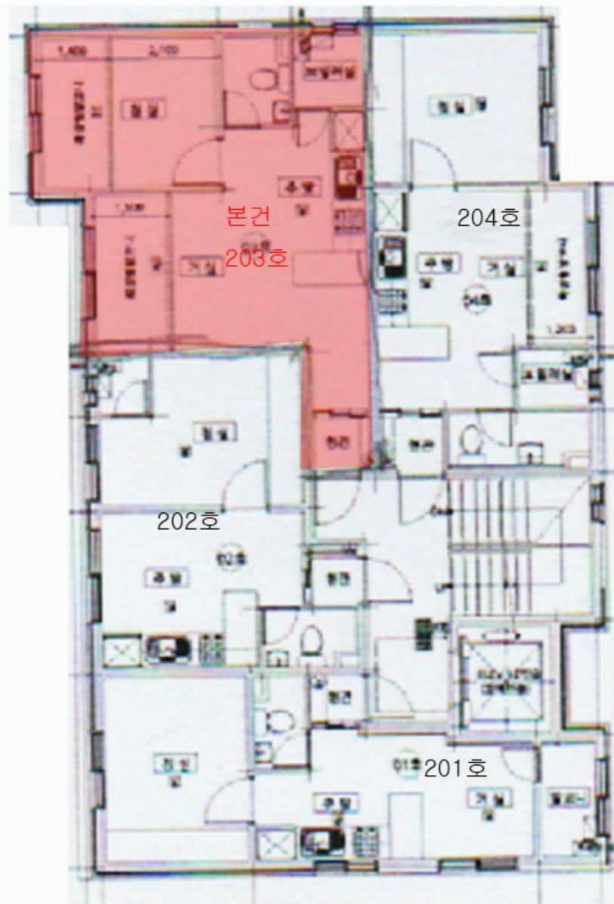
내부구조도



소재지

서울특별시 강북구 수유동 29-69 예움하우스 2층 203호

<예움하우스 2층 호별배치 및 203호 내부구조도>





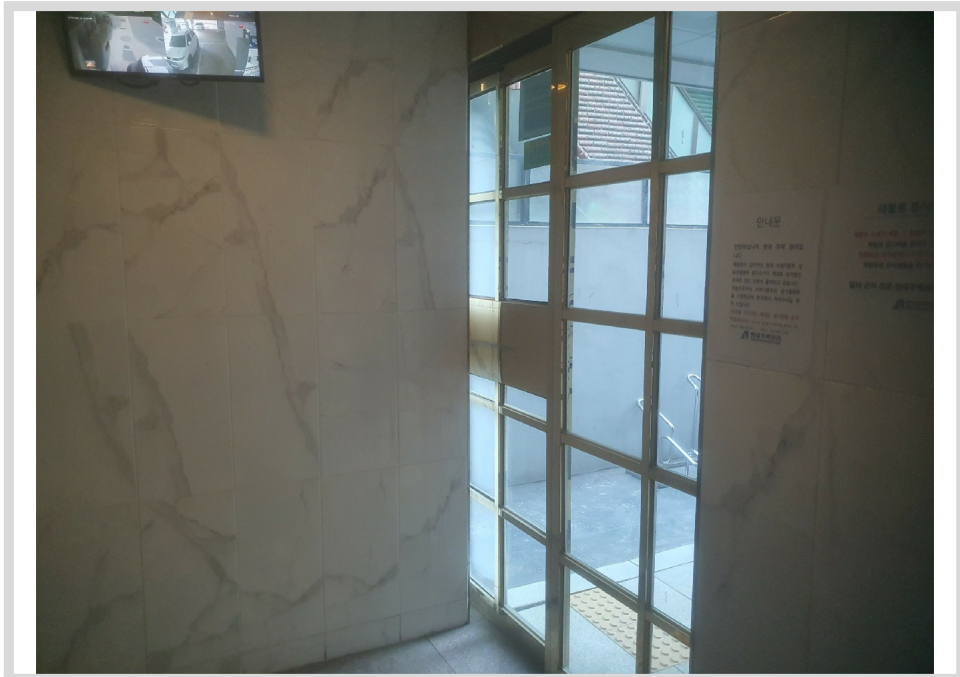




203



203



1

