

감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙
건명	이규엽 소유물건(2024타경113288) 서울시 강북구 수유동 296-26 소재
감정서번호	강진240729N113288

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이강섭

이강섭



(인)

감정평가액	사억일천만원정 (₩410,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이규엽 (2024타경113288)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.31	2024.07.30 ~ 2024.07.31	2024.08.01	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	410,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩410,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

1.

296-26(: 72 27-25()
" " 2 202 (: 76.00
: 43.3) , .

2

1 " " ' 5

3

2024. 07. 31 . 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 296-26				
도로명주소	서울특별시 강북구 인수봉로72길 27-25 (수유동)				
건물명, 층, 호수	두성맨션 2층 202호				
용도	다세대주택	사용승인일	2023.03.24		
	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권 (㎡)	전용률(%)
	76.00	7.49	83.49	43.30	66.0

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료:국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 사용승인일
가	수유동 296-23	수유S클래스 다세대	3동	58.34	38.52	420,000	2024.06.08
			5층/ 501호				2023.01.12
나	수유동 296-23	수유S클래스 다세대	3동	58.34	38.52	450,000	2024.01.23
			3층/ 301호				2023.01.12

(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(24.06.08~24.07.31)

거래시점 : 2024.06.08, 2024년05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.07.31, 2024년06월 지수를 적용 함

2024.06.08 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 98.1

2024.07.31 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 98.2

시점수정치 : $98.2/98.1 \approx 1.00102$

6. 가치형성요인비교

구분	격차율		비고
	사례	대상	
조건	세항목		
	가로조건		
	접근조건		
외부요인	환경조건	1.00	1.00 인근지 내에 소재하며 제조건이 유사함.
	획지조건		
	기타조건		
	설계, 설비, 시공상태 등		

건물요인	노후도	1.00	0.75	사례대비 노후도에서 열세.
	전용률			
공용시설의 규모, 구성, 상태 등				2023 : 2003년
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		0.75		1.00 x 0.75 x 1.00

7. 비준가격

(대상호)	거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
420,000	1.00	1.00102	0.75	76.00 /58.34	≒ 410,000,000	

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준(지상층 기준)은 400,000,000원~
420,000,000원 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
(1)	두성맨션						2022.05.12
수유동 296-26	다세대	5층/501호	71.02	40.45	경매	270,000	2003.03.26
(2)	두성맨션						2020.11.15
수유동 296-26	다세대	4층/401호	76.00	43.30	담보	210,000	2003.03.26

3. 서울지역 다세대주택 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원:서울북부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2023.07.01~2024.06.30	77.9
1개월 평균	2024.06.01~2024.06.30	79.7

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩410,000,000원

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 수유동 296-26 두성맨션 2층 202호						
건 물 명	이규업 소유물건(2024타경113288)						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
1.가	서울특별시 강북구 수유동 296-26 (도로명주소) 서울특별시 강북구 인수봉로72길 27-25(수유동) 두성맨션 철근콘크리트구조 철근콘크리트 평슬라브지붕 5층 다세대주택	대	1층	11.7			
	2층		163.70				
	3층		163.70				
	4층		163.70				
	5층		149.00				
	옥탑1		8.84				
	(대지권의 목적인 토지의 표시)						
	1. 서울특별시 강북구 수유동 296-26 (내)		338				
	전유부분의 건물의 표시: 2층202호 철근콘크리트구조			76.00	76.00	410,000,000	비준가액
	1. 소유권/대지권			43.3			
		----	43.3				
		338					
			토지·건물		배분내역		
			토 지 :		164,000,000		
			건 물 :		246,000,000		

평가명세표

소재지	서울특별시 강북구 수유동 296-26 두성맨션 2층 202호
건물명	이규업 소유물건(2024타경113288)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	합 계	이	하	여	₩410,000,000.-	
					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 수유동 소재 "가오리역" 북서측 인근에 위치함.
주위는 연립주택, 다세대주택, 아파트, 근린생활시설, 교육시설등이 소재하는 지역으로서
제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에버스정류장 및 지하철역이 소재하여
제반교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트 평스라브지붕 5층 건물내 2층 202호로서
외벽:인조석마감 등.
내벽:일부 타일 및 벽지도배 마감 등.

(4) 이용상태

2003.03.24일자 사용승인되고, 본건은
방3, 거실, 주방및식당, 욕실경화장실, 발코니, 현관 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

급탕 및 위생설비, 도시가스설비, 주차설비, 난방설비 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

가장형 평지의 토지이며 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 폭 4미터 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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

(9) 공부와의 차이

없음.

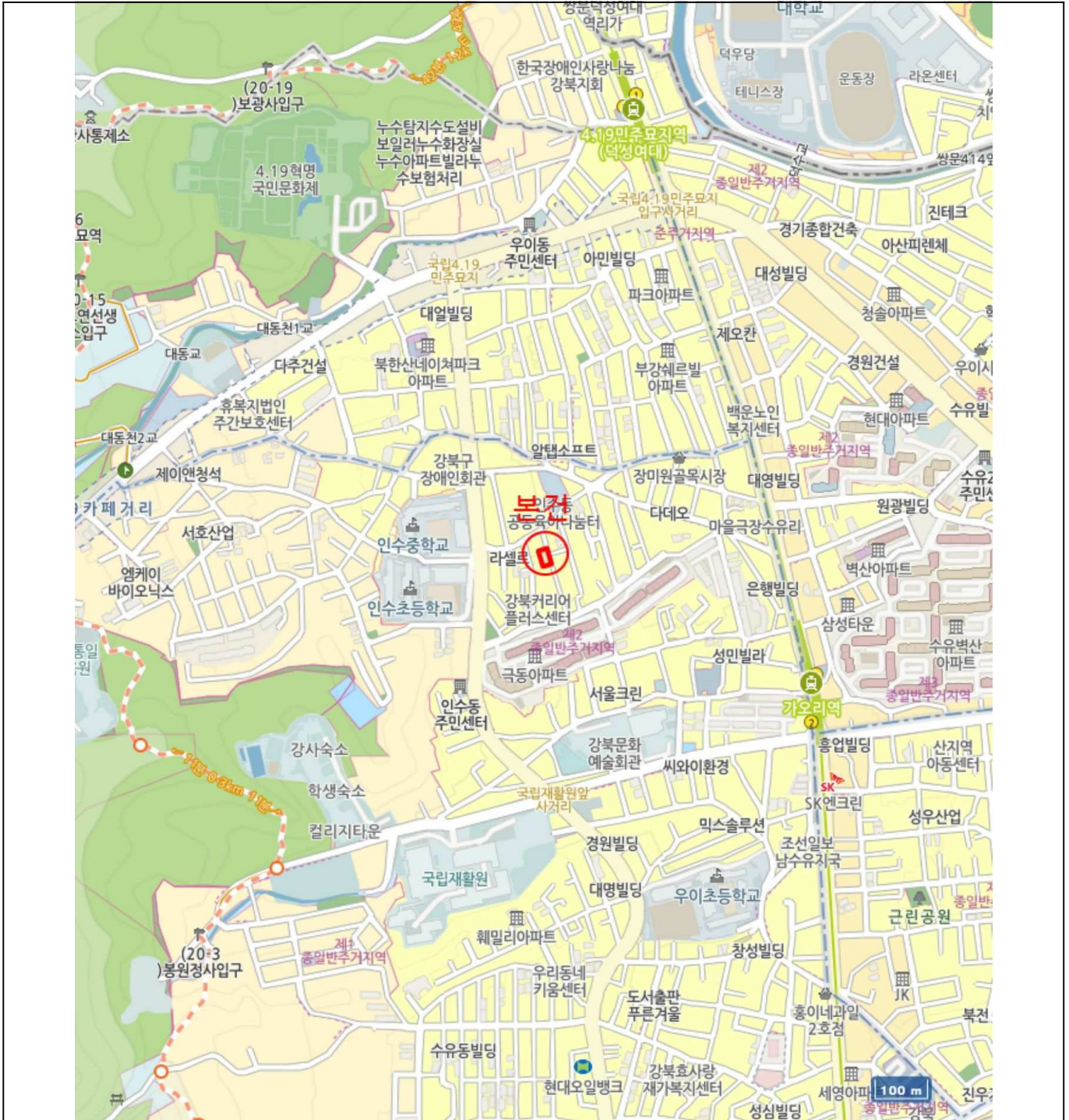
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 강북구 수유동 296-26 두성맨션 2층 202호
------------	-----------------------------------

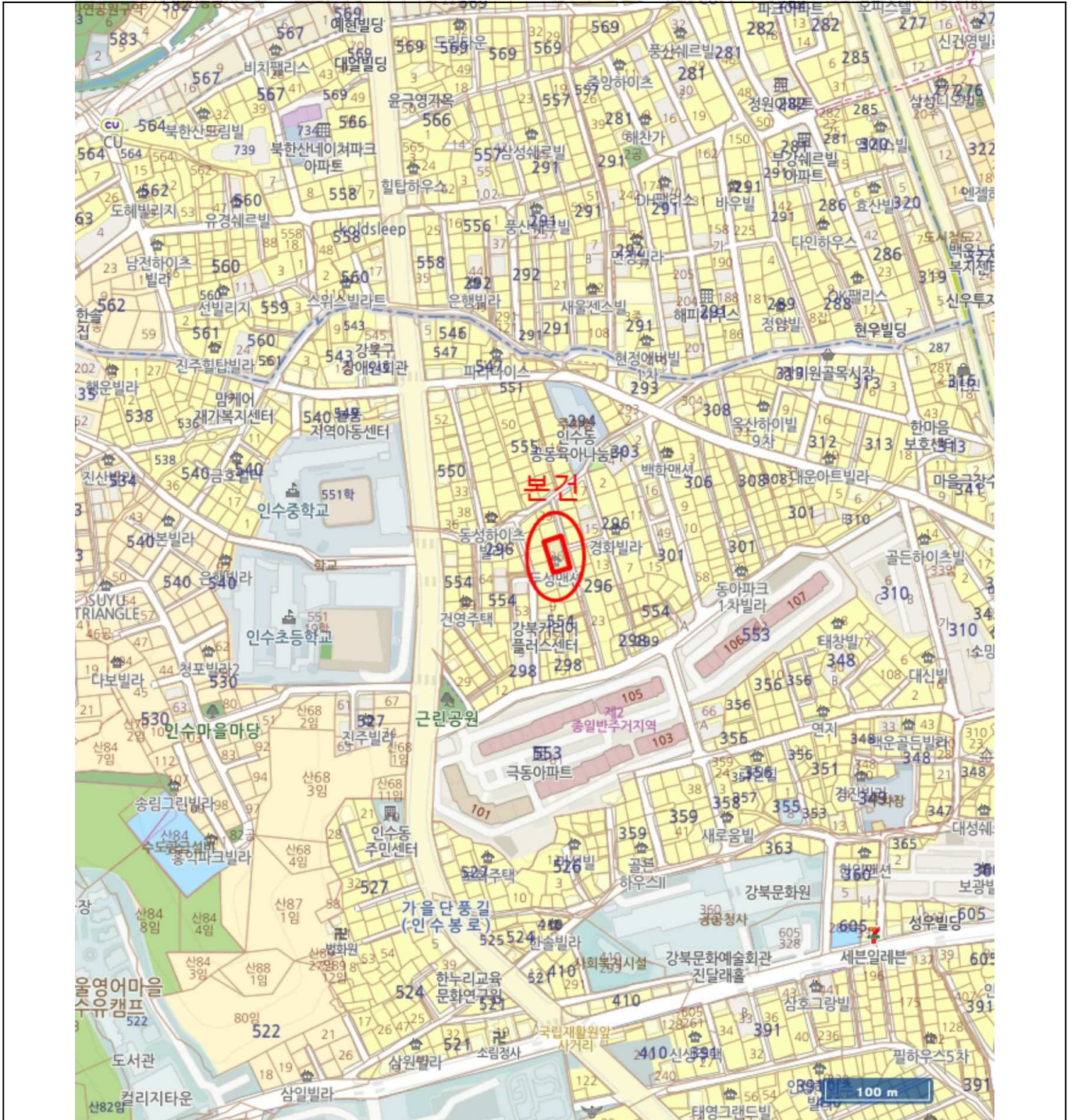


위치도



소재지

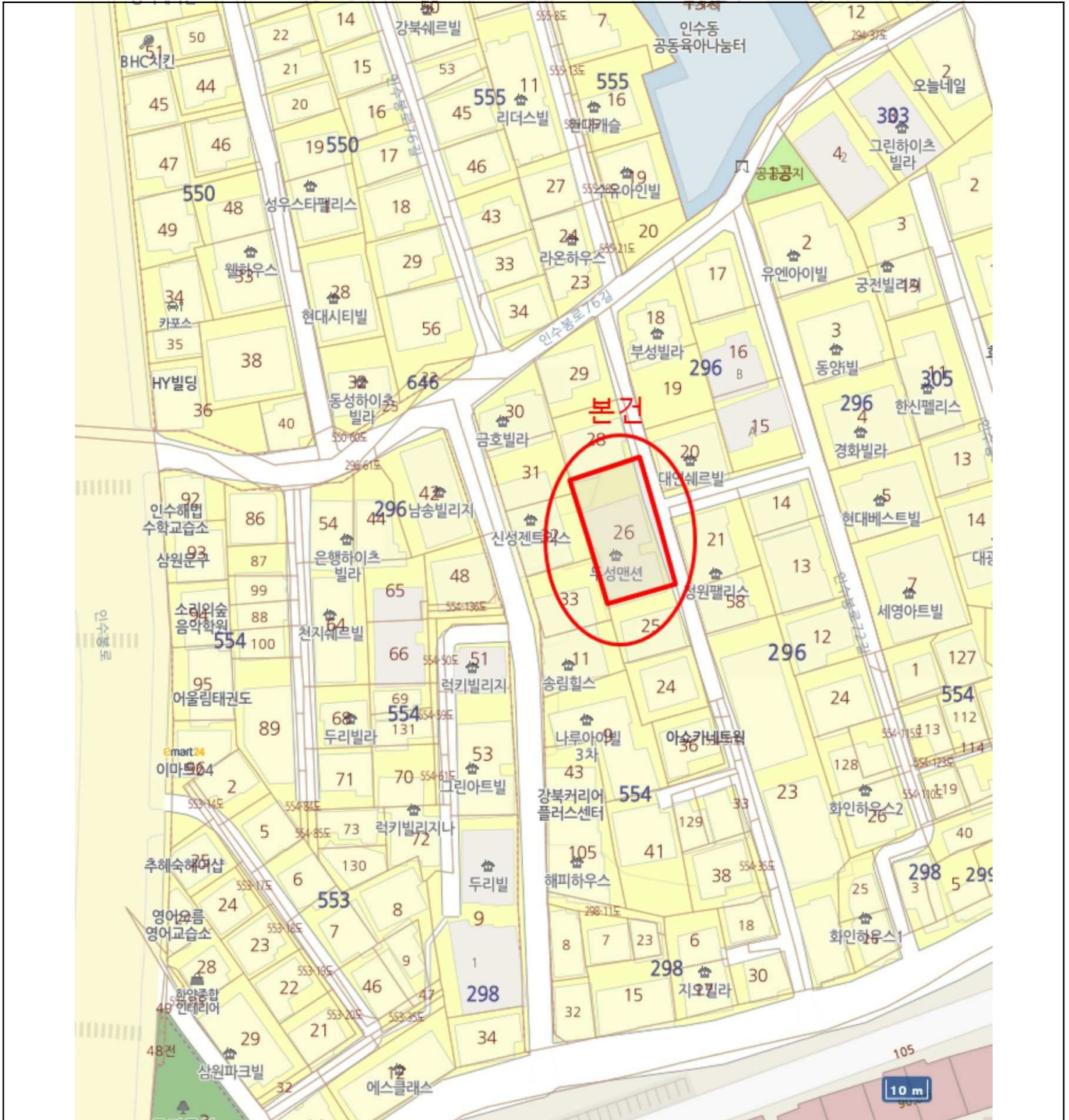
서울특별시 강북구 수유동 296-26 두성맨션 2층 202호



위치도



소재지 서울특별시 강북구 수유동 296-26 두성맨션 2층 202호



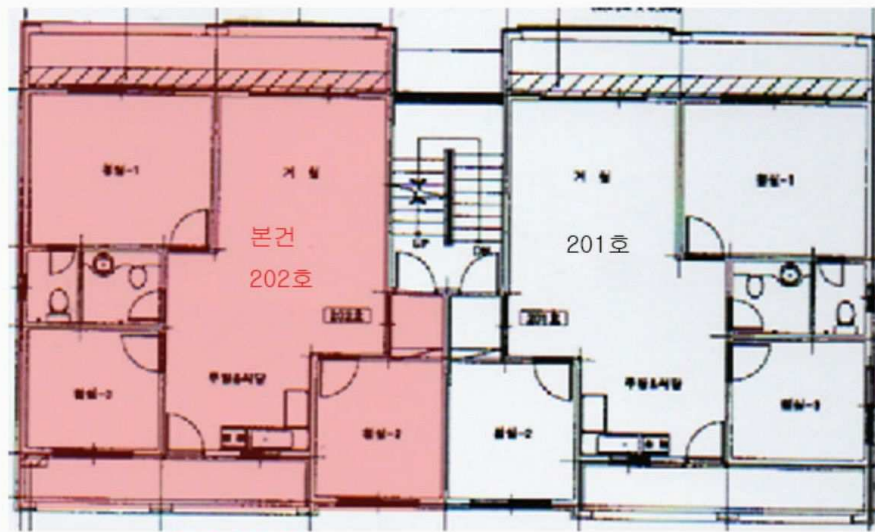
내부구조도



소재지

서울특별시 강북구 수유동 296-26 두성맨션 2층 202호

<두성맨션 2층 호별배치 및 202호 내부구조도>



(본건:202호)







202



202

