

감정평가서

건명	정면희 소유물건(2025타경12616) 서울시 강북구 수유동 518-117소재
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환
감정서번호	삼우250528N 12616

다세대주택 감정평가표

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

감정평가사
안홍삼

안홍삼



(인)

감정평가액	사억일천만원정 (₩410,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정면희 (2025타경12616)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록 건축물대장	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.29	2025.05.28 ~ 2025.05.29	2025.06.01		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	도시형 생활주택	(단지형다세대)1개호 이	도시형 생활주택	(단지형다세대)1개호 하 여	백	410,000,000
	합계					₩410,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평 가 의 견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울 강북구 수유동 518-117 (도로명주소:강북구 인수봉로55가길 6(수유동))에 소재하는 도시형생활주택 "글로리아캐슬" 101동 4층 401호(전유면적:23.12㎡, 대지권면적:43.873㎡)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 2025.05.29일로 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 수유동518-117				
도로명주소	서울특별시 강북구 인수봉로55가길 6(수유동)				
건물명,층,호수	글로리아캐슬 101동 4층 401호				
용도	도시형생활주택 (단지형다세대)	사용승인일	2018.01.04		
면적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	53.12	10.57	63.69	43.873	83.4

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료:국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 / 사용승인일
가	수유동 518-131	힐링하우스 B동	4층/ 404호	32.46	20.88	250,000	2025.04.26 / 2016.06.16
나	수유동 518-92	더예가 B동	4층/ 401호	49.32	28.73	400,000	2024.11.09 / 2022.05.13

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(25.04.26~25.05.29)

거래시점 : 2025.04.26, 2025년03월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.05.29, 2025년04월 지수를 적용 함

2025.04.26 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 100.0

2025.05.29 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 100.1

시점수정치 : $100.1/100.0 \approx 1.00100$

6. 가치형성요인비교

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

평 가 의 견

	노후도			
건물요인		1.00	1.00	사례대비 노후도에서 대등함.
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
	층별, 위치별 차이			사례대비
개별적	베란다의 유무 및 면적의 대소	1.00	1.00	대등함.
요인	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
					53.12	≒
250,000	1.00	1.00100	1.00		/32.46	410,000,000

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준은 400,000,000원~
410,000,000원 내외 수준임.

평 가 의 견

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
								2018.01.04
	수유동	글로벌캐슬	4층/ 401호	53.12	43.87	담보	281,000	2018.01.04
	518-117	101동						2018.01.04
								2018.01.04
	수유동	글로벌캐슬	3층/ 301호	53.12	43.87	담보	281,000	2018.01.04
	518-117	101동						2018.01.04

3. 서울지역 다세대주택 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원: 서울북부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.05.01 ~ 2025.04.30	77.6
1개월 평균	2015.04.01 ~ 2025.04.30	76.7

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩410,000,000

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.

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 "서울우이초등학교" 남서측 인근에 위치함.
주위는 공동주택, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서
제반주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 근거리에 우이신설선 "화계역" 및 노선버스정류장 등이
소재하는 바, 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건 내 4층 401호로서
외벽:석재붙임 및 벽돌쌓기 마감 등.
내벽:벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감 등.
창호:하이샷시창호임.

(4) 이용상태

2018.01.04일자로 사용승인되고,
방4, 거실, 주방, 욕실, 발코니, 현관 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스 보일러에 의한 난방설비, 냉방설비, 승강기설비 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

인접지 대비 등고 평탄한 1필 일단의 사다리형 토지로서, 도시형생활주택(단지형다세대) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측 폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접하며 지상에 주차장이 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

<강북구 수유동 518-117소재>
 도시지역, 제1종일반주거지역, 고도지구(20m이하(완화시 28m이하))
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역(최종확인관할교육청에확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>

<강북구 수유동 518-161소재>
 도시지역, 제1종일반주거지역, 고도지구(20m이하(완화시 28m이하))
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역(최종확인관할교육청에확인)<교육환경 보호에 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 518-117 글로리아캐슬 101동 4층 401호
------------	---

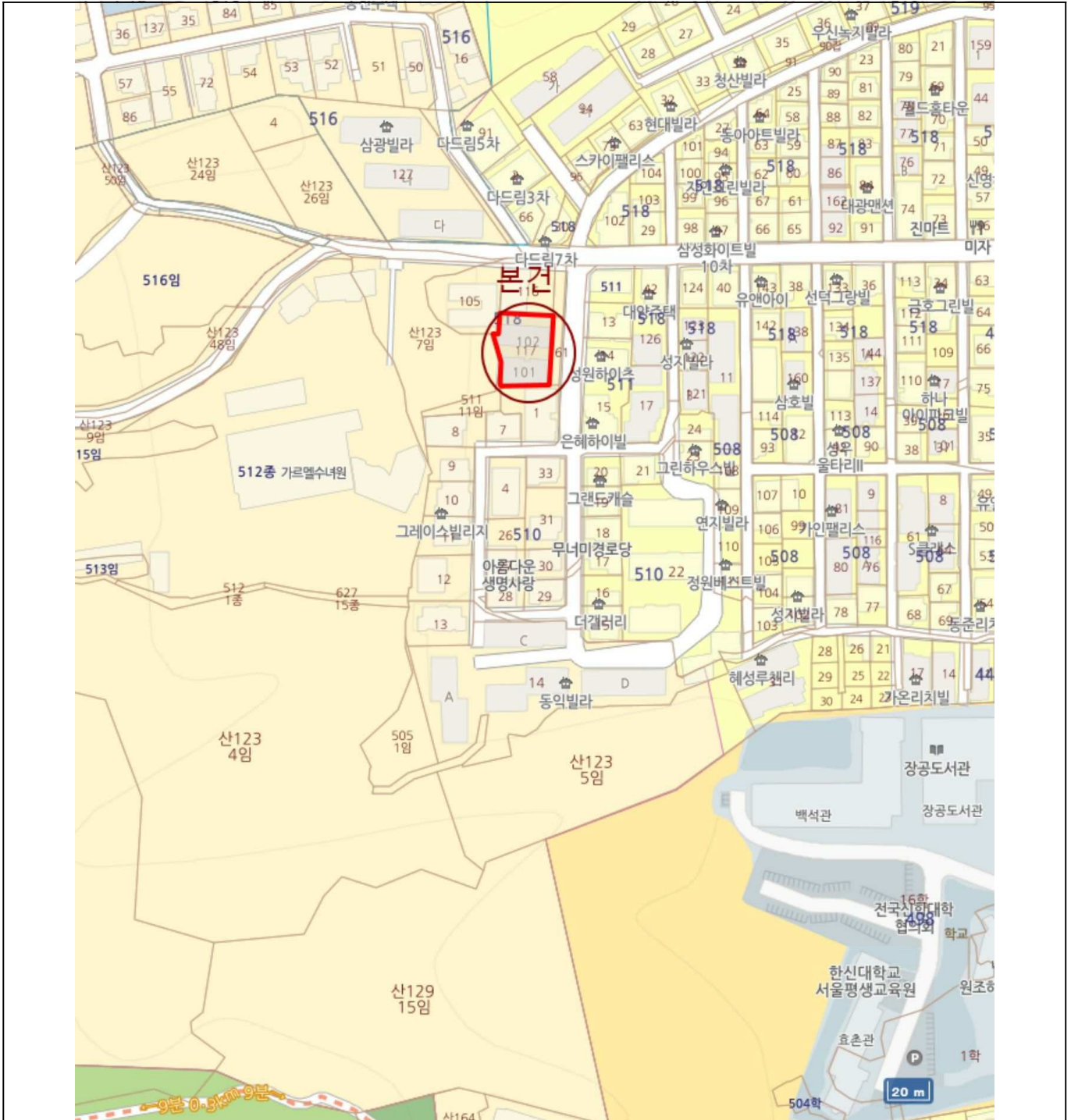


위치도



소재지

서울특별시 강북구 수유동 518-117 글로리아캐슬 101동 4층 401호

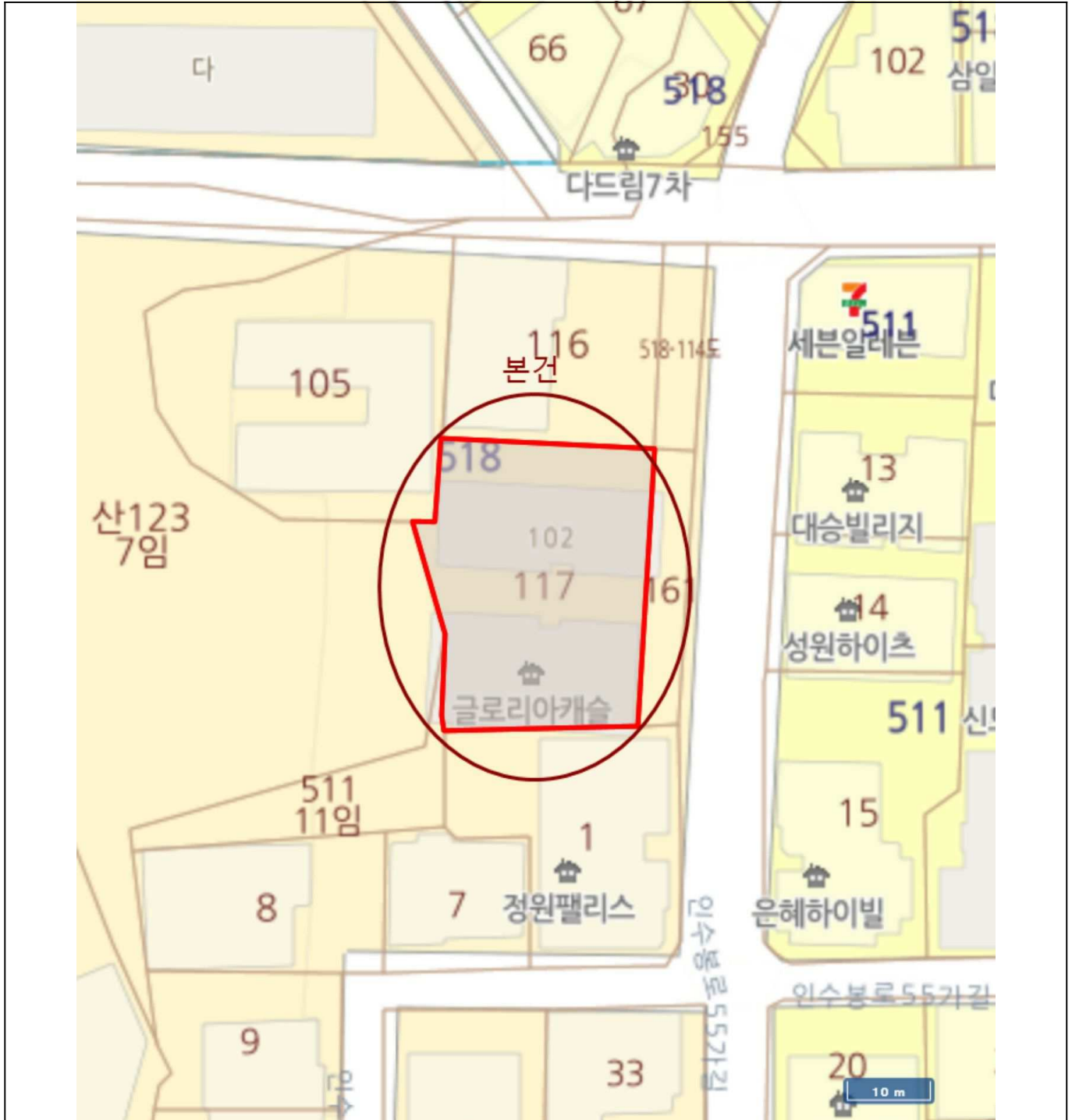


지 번 약 도



소 재 지

서울특별시 강북구 수유동 518-117 글로리아캐슬 101동 4층 401호



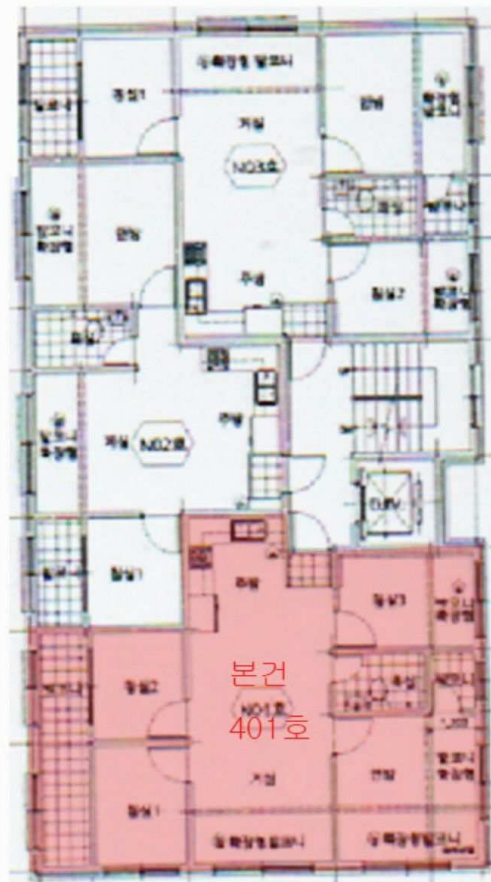
내부구조도



소재지

서울특별시 강북구 수유동 518-117 글로리아캐슬 101동 4층 401호

<글로리아캐슬 101동 4층 호별배치 및 401호 내부구조도>





101



101



1





401



401



