감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 허재욱 소유물건(2025타경13779)

의　뢰　인: 서울북부지방법원 사법보좌관 박영민

감정평가서번호: 251210-1

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

세일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

황 병 남

감정평가액	팔억이천만원정(₩820,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	허재욱 (2025타경13779)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.09	2025.12.09	2025.12.10

감정평가내용	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
	아파트	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여 백	820,000,000
	합 계					₩820,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ 평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울시 도봉구 창동 소재 “창동초등학교” 서측 인근에 위치하는 창동금호어울림아파트 제106동 제2층 제202호로서 서울북부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분 소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격 수준 등 참고 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어 지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분 하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2025년 12월 9일을 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 도봉구 창동 823 (서울특별시 도봉구 도봉로136가길 68)						
건물명, 층, 호수	창동금호어울림아파트 106동 2층 202호						
용도	아파트		사용승인일		2004.1.7		
전유부분 면적	84.99㎡	공용부분 면적	61.95㎡	합계 면적	146.94㎡	대지권 면적	39.73㎡

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	해당층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점 사용승인	자료출처
A	서울시 도봉구 창동 8**	10*동 2층 20*호	84.99	39.73	₩840,000,000	2024년 8월23일 2004년 1월7일	감정평가 정보체계 등
B	서울시 도봉구 창동 8**	10*동 17층 170*호	84.99	39.73	₩858,000,000	2024년 8월29일 2004년 1월5일	감정평가 정보체계 등

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례중 대상물건과 인근에 소재하며 비교성이 높은 사례(A)를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준등을 감안할 때 당시 시세로 다소 비싸게 거래된 것으로 탐문됨. (0.99)

5. 시점수정치의 산정

1). 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “서울시 강북지역 동북권 도봉구 아파트매매가격지수”를 적용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

2). 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024년 7월) 가격지수	99.10
대상물건의 기준시점(2025년 10월) 가격지수	100.76
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	100.76/99.10 ≒ 1.01675

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

조건	세부항목 (주거용)	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통과의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.000	대등시됨.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(계단식, 복도식), 주차의 편리성	1.000	대등시됨.
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부평면방식(베이),간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.970	본건은 위치별 효용에서 다소 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.000	대등시됨.
비교치계	1.000 X 1.000 X 0.970 X 1.000	0.970	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

참조 * 인근 평가전례

구분	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)
						사용승인일	
a	서울시 도봉구 창동 8**	10*동 11층 110*호	84.99	39.73	시가참고	2023.6.9	810,000,000
						2004.1.7	
b	서울시 도봉구 창동 8**	10*동 13층 130*호	84.99	39.73	시가참고	2024.9.4	861,000,0000
						2004.1.5	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(본건/사례)	산정가액(원)	시산가액(원)
본건	840,000,000	0.99	1.01675	0.970	1	820,163,421	820,000,000

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
	서울특별시 도봉구 창동 창동 금호 어울림 아파트 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 도봉로136가길 68	823 창동 106동	아파트	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 12층					
				1층	229.18				
				2층	226.7				
				3층	226.7				
				4층	226.7				
				5층	224.18				
				6층	224.18				
				7층	224.18				
				8층	224.18				
				9층	224.18				
				10층	126.26				
				11층	126.26				
				12층	126.26				
1.	동소	823	대	준주거지역	14,064.7				
				(내) 철근콘크리트조 2층 202호	84.99	84.99	-	820,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함 146.94㎡)
				1.소유권	39.73	39.73			
				----------	---------				
				대지권	14,064.7				
							토지·건물	**배분내역**	
							토 지 :	**574,000,000**	
							건 물 :	**246,000,000**	
	합 계							**₩820,000,000.-**	
				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 도봉구 창동 소재 창동초등학교 서측 인근에 위치하며 주위는 아파트 단지 및 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 자유롭고 인근에 버스승강장이 소재하여 대중 교통사정 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 12층 건물내에 구분 소유된 2층 202호로서
(사용승인일 : 2004년 1월 7일)
외벽: 몰탈위 페인트 마감.
내벽: 타일 및 벽지 마감.
창호: 샷시 창 등.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임. (방3, 거실1, 주방및식당1, 욕실겸화장실2, 드레스룸1 등)

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기 설비, 소화전 등

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 자체기반 평탄한 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로와 외곽 공도 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역(쌍문생활권중심, 도봉구 홈페이지 내용 참조), 도로(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(저촉), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(최종확인은 관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간:2025.8.26-2026.8.25), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.20-2026.12.31./아파트 용도 한정), 도시관리계획 입안중(2025-07-24)(제1종지구단위계획구역, 쌍문생활권중심)

(9) 공부와의 차이

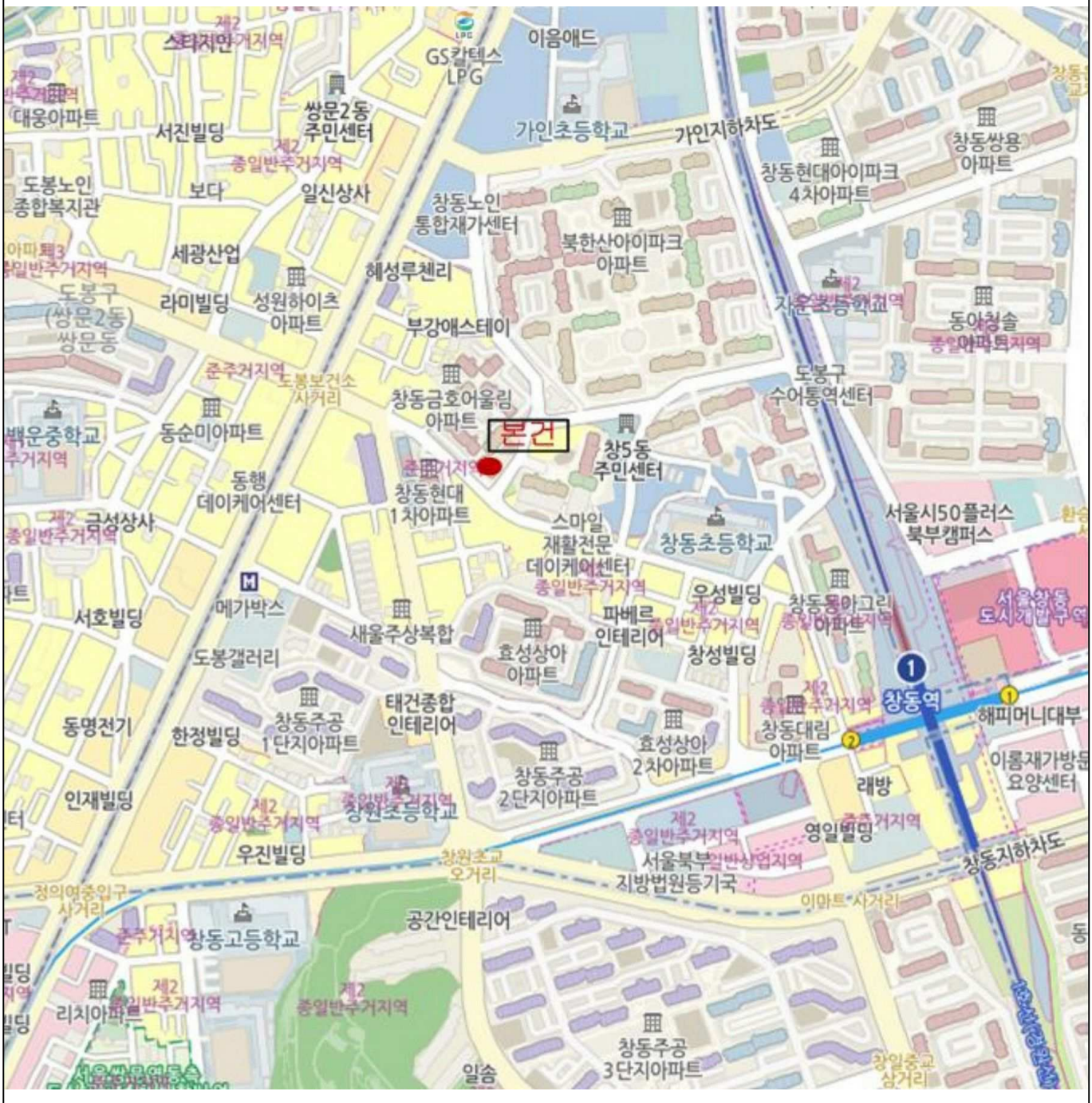
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 현장조사시 거주인의 부재로 임대관계 미상이며, 건물상황 및 내부구조는 집합건축물 대장상 현황 건축물현황도에 의거 하였으며, 가격은 동 아파트 표준적 물건상황을 기준 하여 평가하였음.

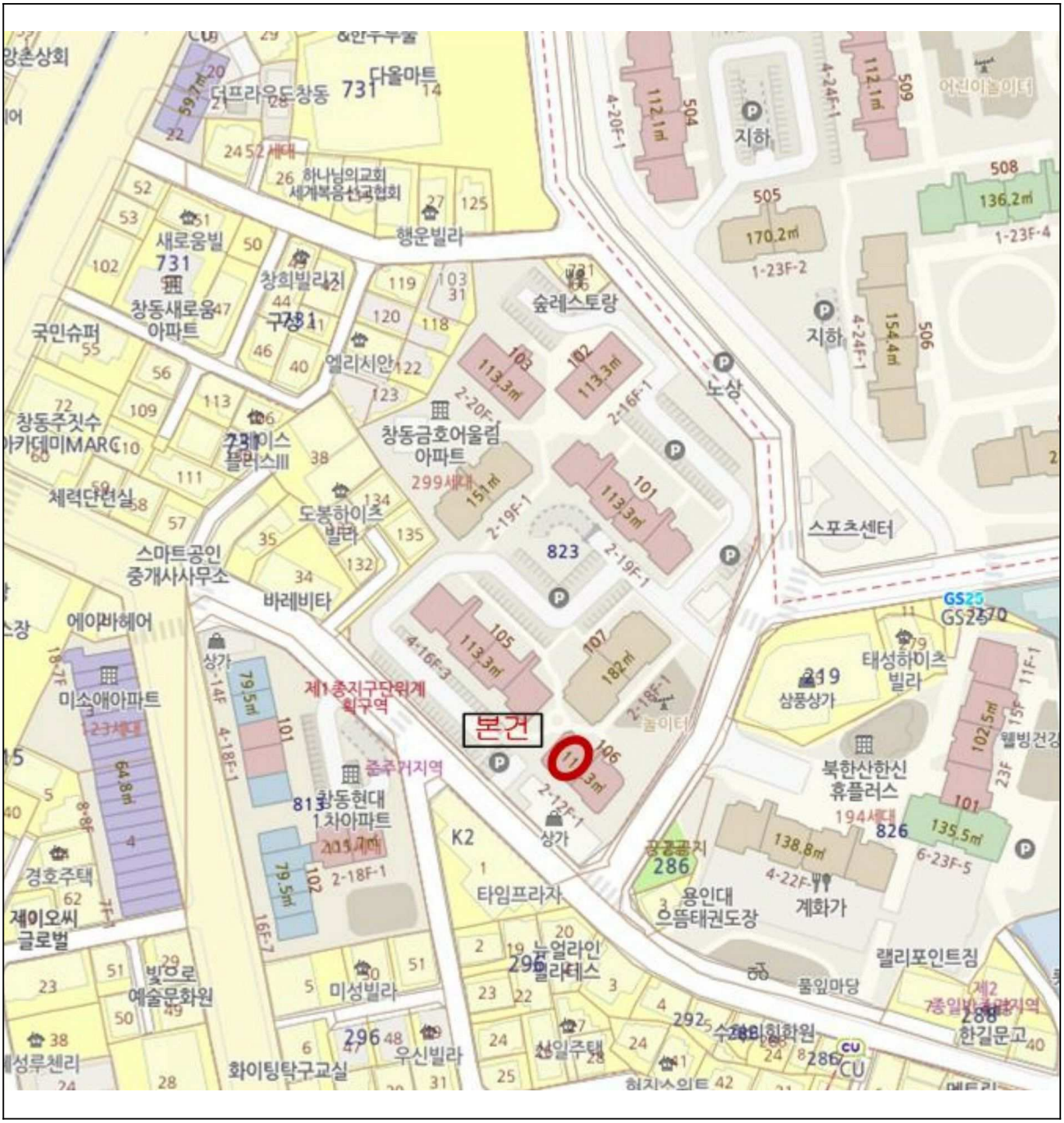
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 창동 823 창동금호어울림아파트 106동 2층 202호



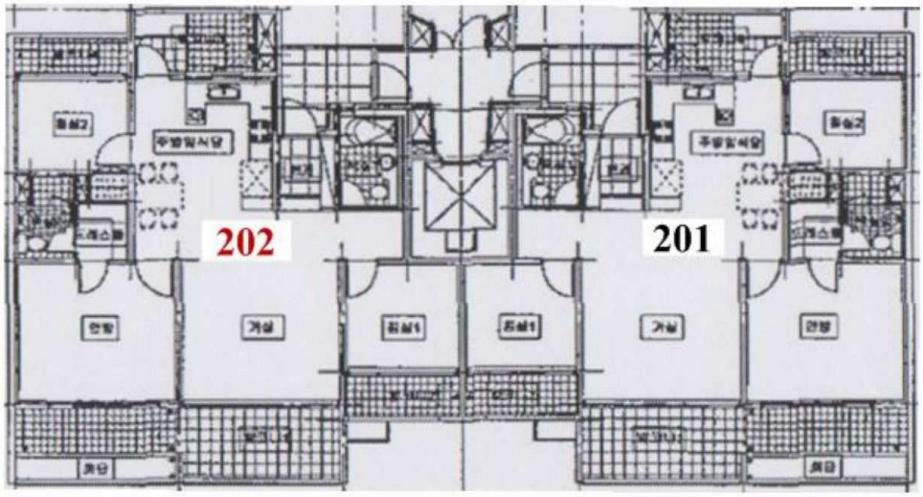
위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 창동 823 창동금호어울림아파트 106동 2층 202호



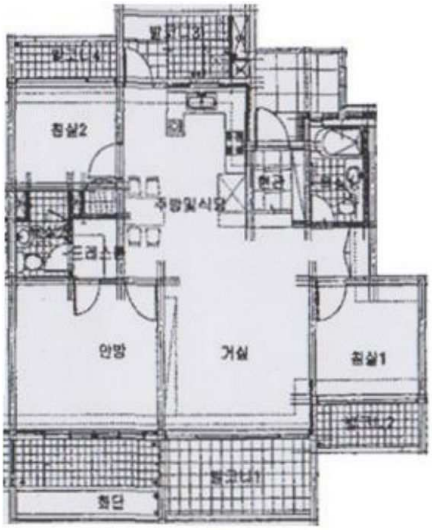
건 물 개 황 도

호별 배치도



본건
창동금호어울림
아파트
106동 2층 202호

내부구조도




현신
102
106
GS25
어울림 공인중개사
스터디카페


어울림
106


1 106 2


106


202

