

# 감정평가서

건명	강민지 소유물건(2025타경2231) 서울시 도봉구 창동 661-12 소재
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
감정서번호	삼우250703N 2231

# 아파트 감정평가표

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

감정평가사  
안 홍 삼

안 홍 삼



(인)

감정평가액	오억이천사백만원정 (₩524,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강민지 (2025타경2231)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 (건축물대장)	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.04	2025.07.03 ~ 2025.07.04	2025.07.05		
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
	아파트	1개호	아파트	1개호		524,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩524,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 평 가 의 견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울 도봉구 창동 661-12 (도로명주소:도봉구 도봉로110나길 75(창동))에 소재하는 "하나아파트" 4층 402호(전유면적:58.59㎡,대지권 면적:19.87㎡)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 2025.07.04일로 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 도봉구 창동 661-12				
도로명주소	서울특별시 도봉구 도봉로110나길 75(창동)				
건물명,층,호수	하나아파트 제4층 제402호				
용도	아파트	사용승인일	2002.11.12		
면적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	58.59	6.42	65.01	19.87	90.1

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료:국토교통부>

거래사 례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 / 사용승인일
가	창동 661-35	스마트	1동				2025.02.14
		트라움 아파트	8층/ 806호	16.42	5.04	160,000	2021.04.02
나	창동 661-27	대원그린빌					2025.05.24
		다세대	6층/ 602호	58.66	21.05	390,000	2017.10.06

# 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 아파트 매매가격 지수" 를 활용하여 시점수정함.

(시점수정치 산출)

아파트

지역 : 서울특별시(25.02.14~25.07.04)

거래시점 : 2025.02.14, 2025년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.07.04, 2025년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년05월 지수를 적용함

2025.02.14 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 99.0

2025.07.04 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 100.9

시점수정치 :  $100.9/99.0 \approx 1.01919$

6. 가치형성요인비교

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

# 평 가 의 견

	노후도			
건물요인		1.00	0.90	사례대비
	전용률			노후도에서 열세함. (사례:본건)
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			2021년:2002년
	층별, 위치별 차이			
개별적 요인		1.00	1.00	사례대비
	베란다의 유무 및 면적의 대소			대등함.
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	누 계	1.00		1.00 x 0.90 x 1.00

## 7. 비준가격

(대상호)	거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
					58.59	≒
160,000	1.00	1.01919	0.90		/16.42	524,000,000

## III. 참고가격

### 1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준(지상층 기준)은 520,000,000원~530,000,000원 내외 수준임.

# 평 가 의 견

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
(1)	도봉구 창동						2023.05.25
창동	하우니티	11층/	112.52	28.154	경매	483,000	
661-10	아파트	1102호					2008.12.10
(2)	원산아파트						2017.04.19
창동		22층/	151.44	44.51	경매	500,000	
661-13	아파트	2203호					2003.01.30

3. 서울지역 아파트 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원: 서울북부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.07.01~2025.06.30	88.5
1개월 평균	2025.06.01~2025.06.30	92.4

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩524,000,000

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울 아파트 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 도봉구 창동 소재 지하철 "쌍문역" 동측 인근에 위치함.  
 주위는 공동주택 및 근린생활시설 등이 형성되어 있는 상업지대로서  
 제반주위환경은 양호함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 용이하고, 인근에 지하철 "쌍문역" 및 버스정류장이 소재하여  
 제반교통사정은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평슬래브지붕 6층 건물 내 4층 402호로서  
 외벽:드라이비트 마감 등.  
 내벽:벽지마감 등.  
 창호:샷시창호임.

## (4) 이용상태

2002.11.12일자로 사용승인되고,  
 방3, 주방/식당, 거실, 욕실, 화장실, 발코니, 현관 등으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 도시가스에의한 난방시설 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 세장형의 평지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

소로 한면에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

<도봉구 창동 661-12소재>

도시지역, 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(쌍문지구중심, 도봉구 홈페이지 내용 참조)  
 소로2류(폭 8m~10m)(접함)  
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 교육환경보호구역(최종확인은 관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 상대보호구역(2022-11-11)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>

<도봉구 창동 661-19소재>

도시지역, 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(쌍문지구중심, 도봉구 홈페이지 내용 참조)  
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 교육환경보호구역(최종확인은 관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 상대보호구역(2022-11-11)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## 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) |          |

(9) 공부와의 차이

없음.

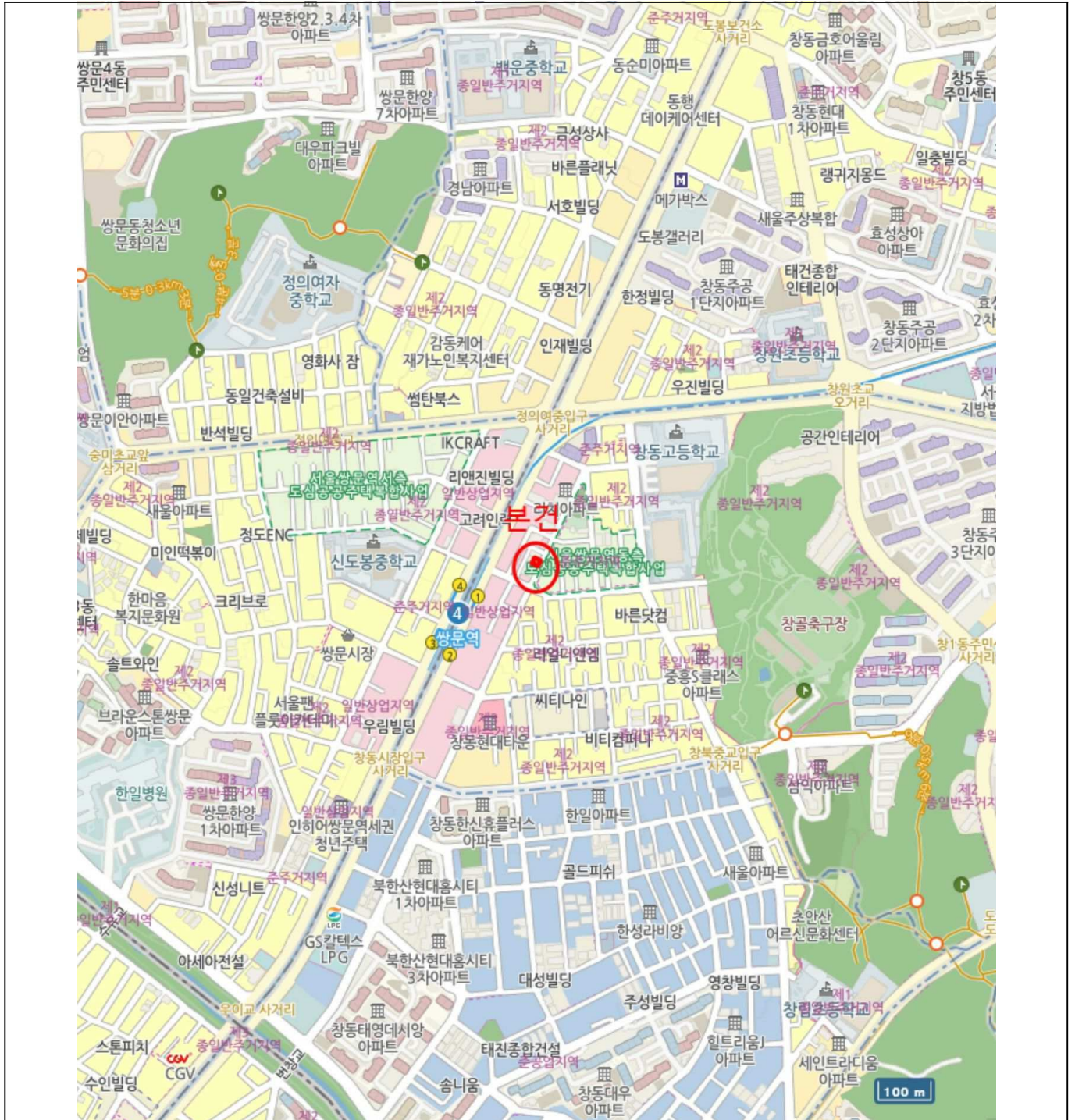
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 도봉구 창동 661-12 제4층 제402호
------------	-------------------------------



# 위 치 도



**소재지** 서울특별시 도봉구 창동 661-12 제4층 제402호



# 지 번 약 도



소재지 서울특별시 도봉구 창동 661-12 제4층 제402호

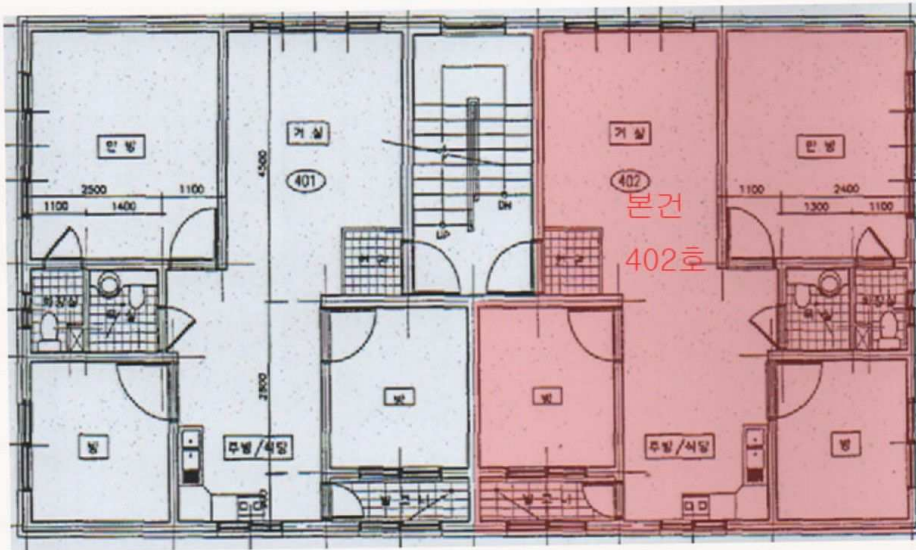


# 내부구조도



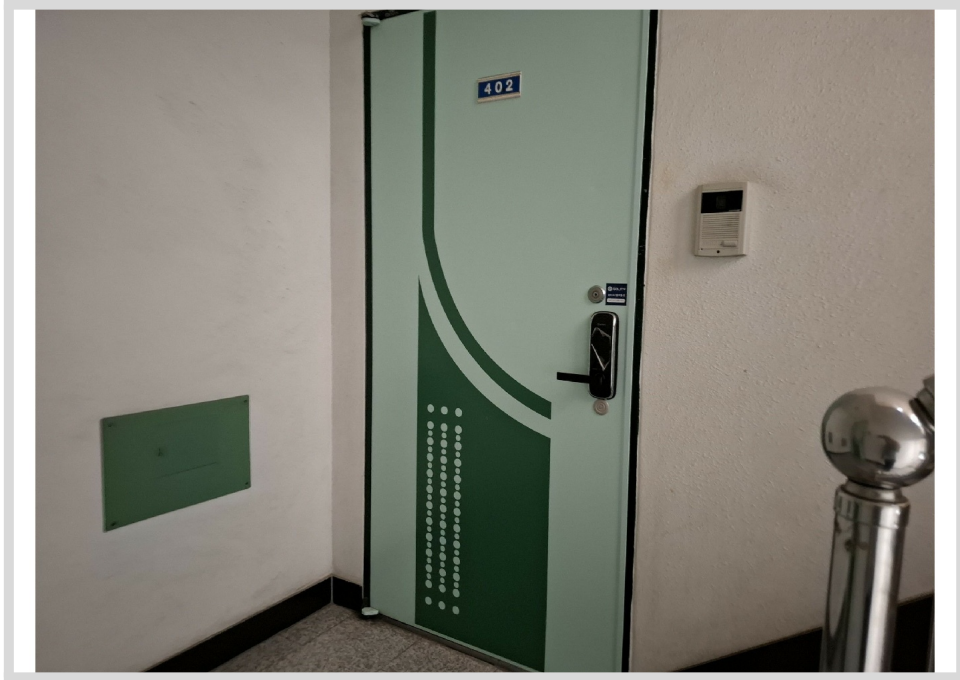
소재지 서울특별시 도봉구 창동 661-12 제4층 제402호

<하나아파트 4층 호별배치 및 402호 내부구조도>









q 402



q 402

