

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 권영만 소유물건(2025타경12553)

의뢰인 : 주택도시보증공사(대표자 사장 유병태)

감정서번호 : ACE20250617-28-1

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

에이스감정평가사사무소

TEL. 070-7778-4600 FAX. 0505-182-4601

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

나현희

(인)

감정평가액	이억구천일백만원정 (₩291,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상		감정평가 목적	경매		
제출처	서울북부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	권영만 (2025타경12553)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 06. 23	2025. 06. 20 ~ 2025. 06. 23	2025. 06. 24	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	291,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩291,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 도봉구 창동 소재 '창2동 주민센터' 남서측 인근에 위치하는 '대원쉐르빌11차' 제2층 제202호에 대한 서울북부지방법원 경매8계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 6월 23일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 20일 ~ 2025년 6월 23일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산원에서 발행한 토지건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가평세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- ③ 본건 내부구조는 이해관계인의 부재로 인하여 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관측 등을 통해 도시하였는 바 실제와 다소 상이할 수 있으므로 참고하시기 바람.
- ④ 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축현황도면 및 현황 점유부분 등에 의하였으니 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 도봉구 창동 632-29 대원쉐르빌11차 제2층 제202호		
도로명주소	서울특별시 도봉구 덕릉로59차길 34 (창동, 대원쉐르빌11차)		
주용도	다세대주택 15개호		
주구조	철근콘크리트구조		
사용승인	2019.08.16		
건물규모	층수	지하 1층/지상 6층	
	연면적	909.68 m ²	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	-/ 2/202	오피스텔	56.91	14.19	71.1	28.04	80.04

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점	비고
				전유	분양			
#1	창동 624-*	101/ 3/308	오피스텔	61.57	93.924	310,000,000 (@5,030,000)	2025.03.15	-
#2	창동 632-**	2/201	오피스텔	79.59	99.43	328,000,000 (@4,120,000)	2024.08.22	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 보다 최근에 거래되어 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1

(3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.03.15/ 2025.06.23	
서울 강북지역 동북권 오피스텔(주거용)	0.000% (1.00000)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.02	99.63
			기준시점 당시 지수	2025.05	99.63
		산식		$1 + (99.63 - 99.63) / 99.63$ $= 1$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.97	본건은 사례대비 대중교통 편의성, 접근성 등에서 다소 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.07	본건은 사례대비 노후도에서 우세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건은 사례대비 층별효용에서 다소 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.017	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	2/202	56.91	#1	5,030,000	1.000	1.00000	1.017	5,120,000	291,379,200	291,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
오피스텔(주거용), 연립다세대	기존 주택지대	세로변	5,000,000-7,000,000	준공업지역

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	창동 632-**- 2/201	오피스텔	79.59	99.43	330,000,000	2024.08.28	담보
					(@4,150,000)		
(2)	창동632-**- 5/502	다세대주택	41.91	48.24	310,000,000	2024.06.26	법원경매
					(@7,400,000)		
(3)	창동632-**- 3/302	도시형생활 주택(단지형 다세대)	53.06	65	367,000,000	2024.10.16	법원경매
					(@6,920,000)		
(4)	창동582-**- 6/601	단지형다세 대주택	46.23	56.553	271,000,000	2024.06.12	담보
					(@5,860,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	서울 도봉구 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔(주거)	1,528,000,000	1,036,964,110	67.9	25	5	20.0

(출처 : 인포케어)

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
			291,000,000
1 제2층 제202호	56.91	28.04	

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		대원쉐르빌11차 제2층 제202호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 도봉구 창동	632-29 대원쉐르빌 11차	다세대주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층				
	[도로명주소] 서울특별시 도봉구 덕릉로59차길 34 (창동, 대원쉐르빌11 차)			지1층 1층 2층 3층 ~ 6층 각 옥탑1층	36.37 16.68 216.99 159.91 16.68			
1	상동	632-29	대	준공업지역	381			
1				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	56.91	56.91	291,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함
				소유권 1.x -----	28.04 381 x----	28.04		
				대지권	381			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 116,400,000 174,600,000	
	합 계						₩291,000,000.-	
				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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 도봉구 창동 소재 '창2동 주민센터' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택, 소규모 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 대중교통사정은 정류장까지의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 6층건물내 2층 202호로
외벽:석재붙임 마감.
내부:벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
창호:샷시 마감.

(4) 이용상태

오피스텔임.

(5) 설비내역

기본적인 급배수 위생 설비, 난방설비, 승강기 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 등고평탄한 세장형의 토지로 다세대주택 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역(지구단위계획 수립가능여부 도시계획과 사전협의), 소로3류(폭 8m 미만)
(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지
역(2015-08-27)<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

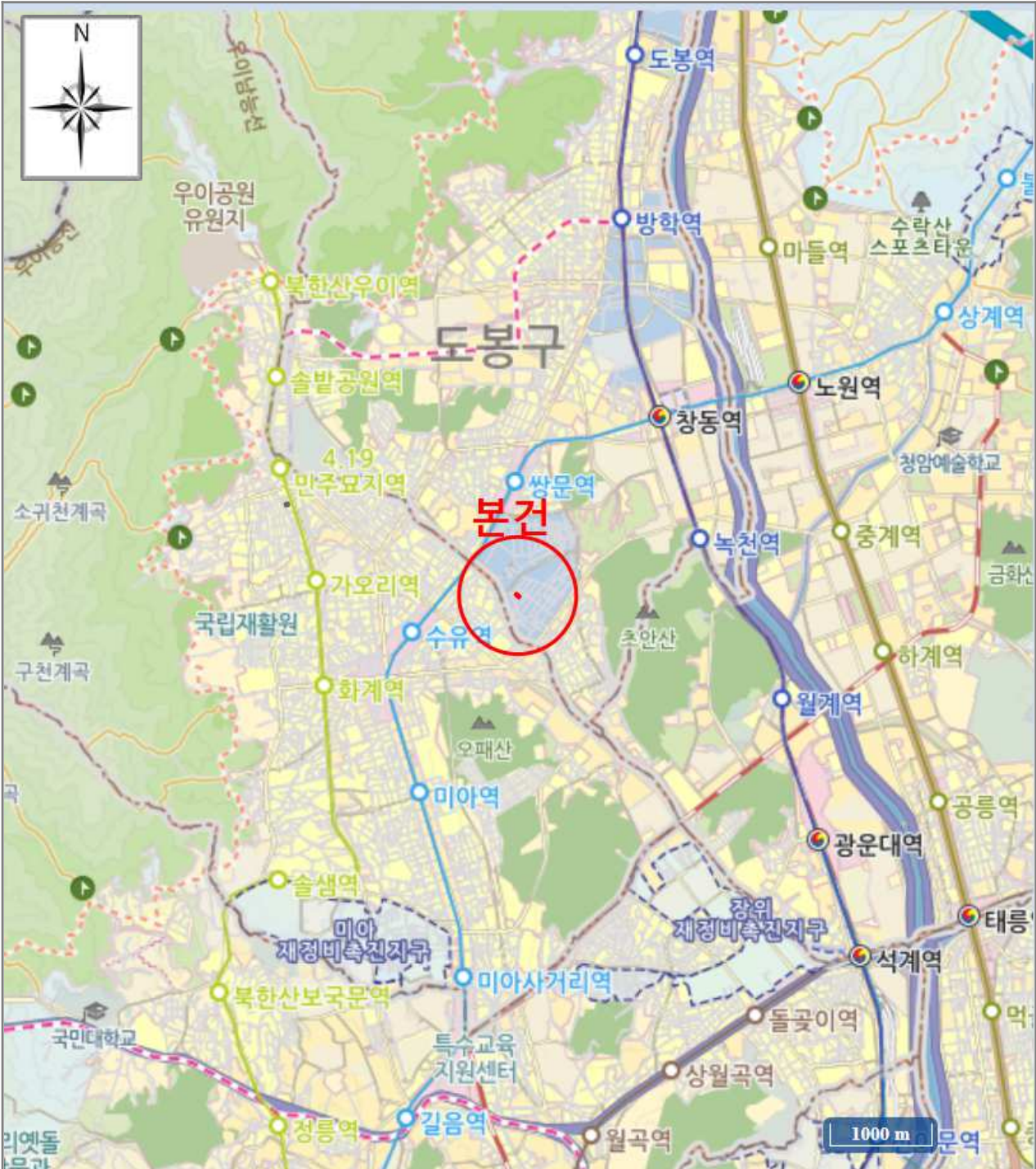
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 이해관계인 폐문부재중으로 내부구조도는 집합건축물대장상 건축현황도면에 의하여 작성하였음.

광역 위치도

소재지	서울특별시 도봉구 창동 632-29
-----	---------------------



[범례]

■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

상세 위치도

소재지	서울특별시 도봉구 창동 632-29 대원쉐르빌11차 제2층 제202호
-----	--

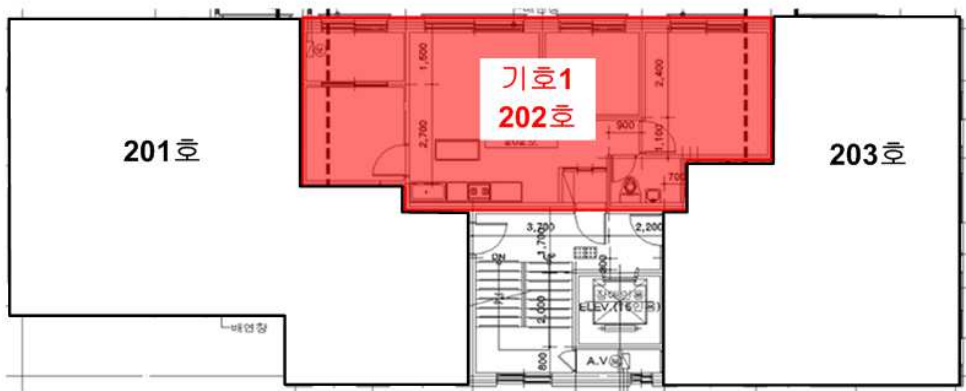


[범례]	■ 본건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	------	--------	--------

내부구조도

소재지	서울특별시 도봉구 창동 632-29 대원쉐르빌11차 제2층 제202호
-----	--

NONE SCALE



【2층 호별배치도】



【202호 내부구조도】

사 진 용 지

소재지

서울특별시 도봉구 창동 632-29



본건 전경

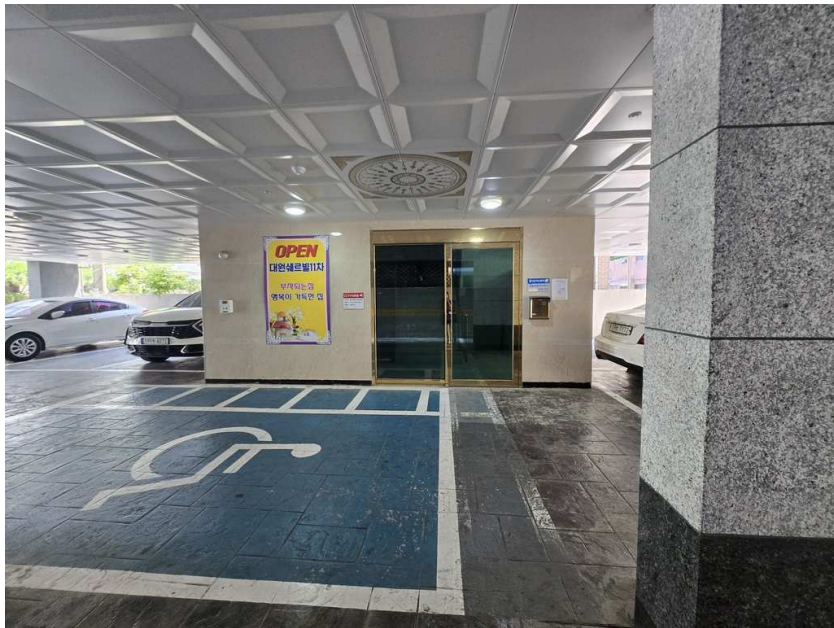
사 진 용 지

소재지

서울특별시 도봉구 창동 632-29



주위 환경



공동현관 및 주차장

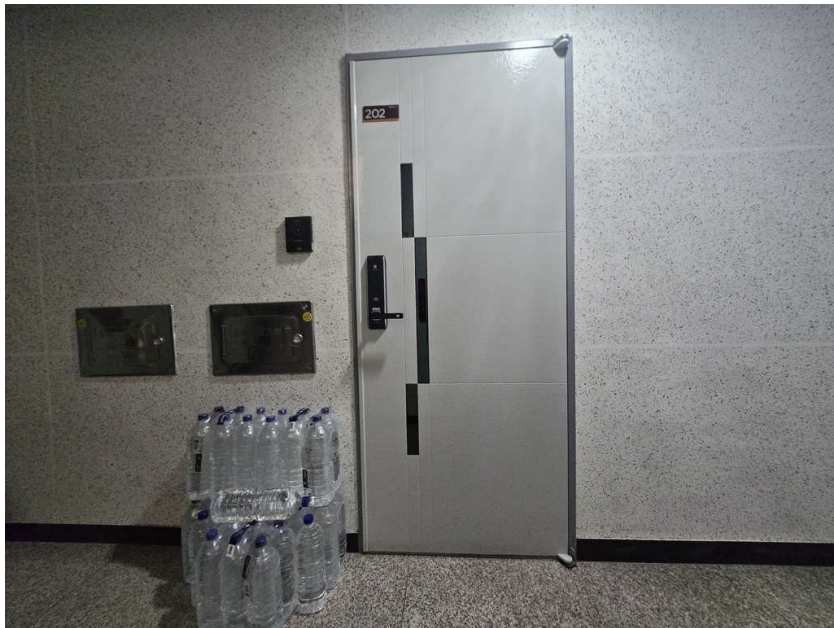
사 진 용 지

소재지

서울특별시 도봉구 창동 632-29



승강기 전경



본건 현관 전경