

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 한국주택금융공사 사장

건명 : 서울특별시 도봉구 도봉동 556-18
(도봉산길 17)
제5층 제501호

평가서번호 : 중 앙 012026-0220-600

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

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd

서울특별시 서초구 서초중앙로 63 2F
(서초동, 리더스빌딩)

본 사 : T) 02-598-9500 F) 598-9600

e-mail : jungang1@kapaland.co.kr

home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.			
감정평가사 김성동			
(주)중앙감정평가법인 대표이사		신 상 윤	
		 	

감정평가액	사억오천사백만원정 (₩454,000,000.-)				
의뢰인	한국주택금융공사 사장		감정평가목적	구매	
채무자	-		제출처	한국주택금융공사	
소유자 (대상업체명)	한국주택금융공사(수탁자)		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	--	
목록 표시근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일
			2026.02.24	2026.02.24	2026.02.24
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-
			이	하 여	백
	합계				₩454,000,000

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.
	심사자 : 감정평가사 최종식
	
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 도봉구 도봉동 소재 '지하철 1호선 및 7호선 도봉산역' 남서측 인근에 위치하는 제5층 제 501호(아파트)로서, 한국주택금융공사의 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 2월 24일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2026년 2월 24일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 아파트로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본 감정평가는 귀 공사와 협의하여 임대차조사는 생략하였음.

나. 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

다. 본 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서 금융기관의 담보목적 등 본 평가목적과 다른 용도로 이용할 수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	서울특별시 도봉구 도봉동 556-18 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 도봉산길 17 (도봉동)		
건물명	-		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수(지하/지상)	지하1층/지상5층
주용도	공동주택(아파트)	단지규모	총 1개동 19세대
사용승인일	2004.04.06	대지면적(㎡)	635.3
연면적(㎡)	1,993.45	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	5/501	아파트	117.02	50.459	167.479	53.372	69.87
합계	-	-	117.02	50.459	167.479	53.372	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입 지 조 건	위 치	본건은 서울특별시 도봉구 도봉동 소재 지하철 1호선 및 7호선 '도봉산역' 남서측 인근에 위치함.
	교통상황	본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 본건 북동측 인근에 지하철 1호선 및 7호선 '도봉산역'이 위치하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.
	주위환경	본건 주위는 아파트단지, 다세대주택, 학교, 공원, 일부 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.
토 지 상 황	형상, 지세	인접 도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지임.
	접면도로 상태	본건 소재 부지 북측으로 폭 약 25미터 내외의 포장도로 및 서측으로 폭 약 3미터 내외의 보행자도로에 각각 접함.
	토지이용계획 사항 등	- 도봉동 556-18 : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(28m 이하), 도로(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:7 7-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 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).
건 물 상 황	구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상5층 건물로서 외벽 : 외장 석재 마감 등 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등 바닥 : 강마루 깔기 및 장판지도배, 일부 타일 마감 등 창호 : 하이샷시 창호 등임.
	이용상황	아파트(방4, 침실, 현관, 거실, 주방, W.C2, 발코니 등)로 이용중임. (후첨 "건물개황도" 참조)
	냉난방설비	도시가스보일러에 의한 난방설비가 되어 있음.
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비 등이 되어 있음.
기 타	공부와의 차이	없음.
	기 타	없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인
#1	매매	도봉동 556-18 -/4/404	71.27	32.508	300,000,000	4,209,000	2024.07.06
							2004.04.06
#2	매매	도봉동 556-18 -/1/102	71.27	32.508	310,000,000	4,350,000	2024.04.09
							2004.04.06
#3	매매	도봉동 570-10외 삼안리치아파트 -/2/203	58.96	28.1	260,000,000	4,410,000	2025.06.26
							2002.05.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	가격수준	비 고
본건 유사 아파트	전유면적 기준 단가: 3,800,000 ~ 4,200,000원/㎡	층, 전유면적 등에 따라 가격형성 되어있음.

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	서울 도봉구 2025년 02월 ~ 2026년 01월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	75,024,472,000	61,787,730,933	82.4	927	209	22.5
아파트	41,454,500,000	35,676,621,441	86.1	162	73	45.1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례#1>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례#1 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트(서울 강북지역 동북권 도봉구)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2026.01)	101.5
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.06)	98.9
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$101.5 / 98.9 \approx 1.02629$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가)/거래사례#1

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	0.90	본건은 사례대비 전유부분의 면적 등에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치		0.900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
가	4,209,000	1.00	1.02629	0.900	3,887,689	117.02	454,937,366	454,000,000
합계		-	-	-	-	-	454,937,366	454,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

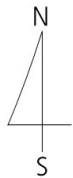
기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제5층 제501호	117.02	454,000,000	3,880,000
합 계			454,000,000	-

2. 결정의견

본건은 아파트로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고	
					공 부	사 정			
가	서울특별시 도봉구 도봉동 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 도봉산길 17	556-18	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층					
				지층	460.48				
				1층	313.16				
				2층	315.76				
				3층	315.76				
				4층	304.29				
				5층	284				
				옥탑층	34.58				
	1	"	556-18	대	제2종일반주거지역	635.3			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	117.02	117.02	454,000,000	공용면적 :50.459㎡	
			1 소유권대지권	53.372 635.3 x----	53.372				
	합 계			635.3		₩454,000,000 - 이 하 여 백 -			

광역위치도

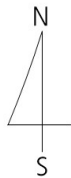


소재지

서울특별시 도봉구 도봉동 556-18(도봉산길 17) 제5층 제501호

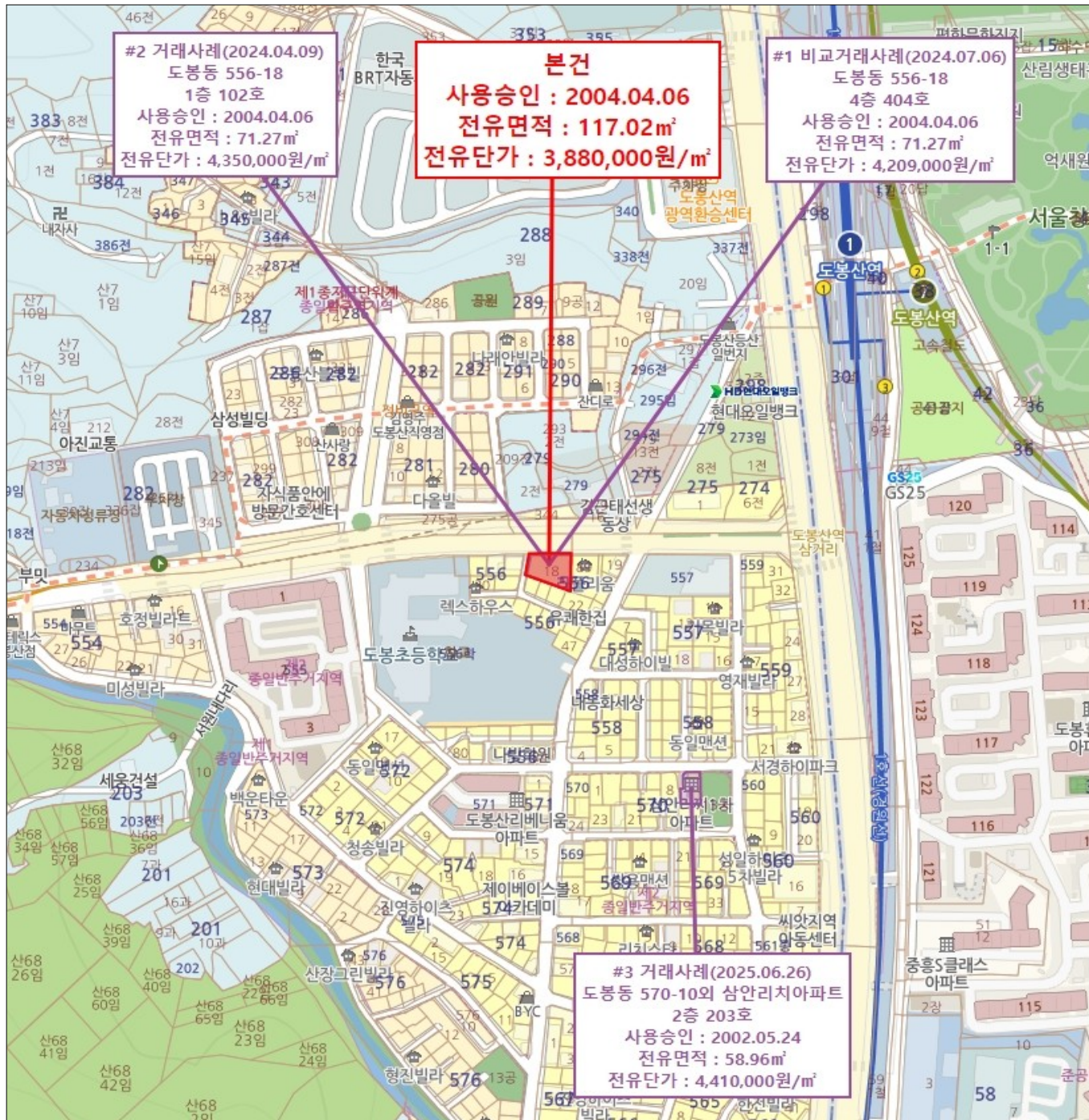


상 세 위 치 도

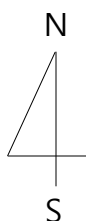


소재지

서울특별시 도봉구 도봉동 556-18(도봉산길 17) 제5층 제501호



건물개황도

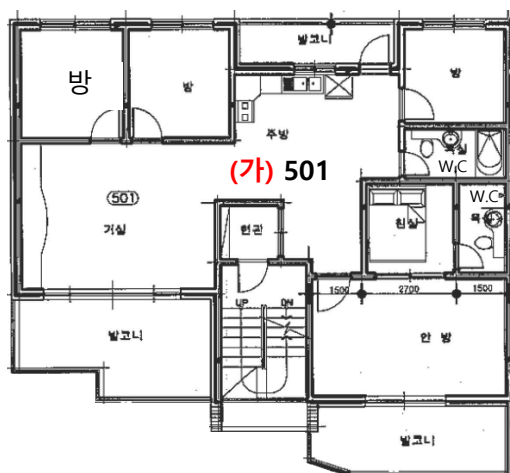


제5층 호별배치도

NO SCALE



내부구조도



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사진용지



주위 환경



주위 환경

사 진 용 지



본건 공동 출입문



본건 출입문

사 진 용 지



본건 내부



본건 내부