



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	DB-2026-0610-01
평가금액	473,000,000 원
평가기관 / 평가자	다보감정평가사사무소 / 박원규
서명해쉬 페이지수	총 20 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	다보감정평가사사무소 / 박원규	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-06-18 10:37:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

의뢰인	한국자산관리공사 서울동부지역본부장
건명	임유빈 소유물건 (2026-06003-A01) [서울특별시 도봉구 창동 608-167 소재 부동산(새울아파트 제6층 제603호)]
감정서번호	DB-2026-0610-01

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



다보감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 원 규

부

하

조



감정평가액	사억칠천삼백만원정(W473,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 서울동부지역본부장		감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)		
제출처	한국자산관리공사 서울동부지역본부		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임유빈 (2026-06003-A01)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2026.06.12	2026.06.12	2026.06.15	
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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	473,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩473,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 도봉구 창동, “창림초등학교” 북서측, 준공업지역 내에 위치하는 새울아파트 제6층 제603호(전용,84.78㎡) 구분건물로, 한국자산관리공사 서울동부지역본부의 공매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 법규에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 기준시점

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

나. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 06월 12일임.

4. 감정평가 방법

가. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 평가하였음.

나. 본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 집합건물의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공정도, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용도, 접근성, 전유면적비율 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 평가대상 물건의 특성 및 현실적인 수익, 비용 자료 수집의 어려움 등으로 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 합리성 검토는 생략하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용, 감정평가 조건

가. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2026년 06월 12일에 실지조사를 하여 대상 물건을 확인하였음.

나. 감정평가 조건

없 음.

6. 기타사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 물건의 개황

가. 부동산의 개요

일련 번호	소재지, 단지명	층/호수	이용상황	면적 (㎡)			
				전유	주거공용	합계	소유권대권
가	서울특별시 도봉구 창동 608-167 새울아파트	제6층 제603호	공동주택(아파트) 및 근린생활시설	84.78	33.78	118.56	29.135
	단지규모	1개동 : 19세대, 지하/지상층 : -1층/7층					
	사용승인일	2006년 11월 06일					
	건폐율/용적율	57.94%/345.83%	주차장	옥내 : 자주식 14대 기계식 5대 옥외 : 자주식 11대			
현 장 사 진							



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 구분건물 감정평가요향표

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 도봉구 창동, “창림초등학교” 북서측, 준공업지역 내에 위치하는 새울아파트 제6층 제603호(전용, 84.78㎡) 구분건물로 주위는 소규모아파트단지, 근린생활시설 등이 혼재하는 노선상가지대로 주위환경은 보통임.

2. 교통 상황

본건까지 각종 차량의 접근이 가능하며, 근거리에 지하철 “쌍문역” 및 시내버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

(1) 건물의 구조

2006년 11월 06일에 사용승인된 철근콘크리트구조 평스라브지붕 7층 아파트 건물내 제6층 제603호로

외벽 : 돌붙임,

내벽 : 세멘몰탈위 페인팅, 벽지 및 일부타일, 인테리어 마감,

바닥 : 온돌위 장판, 돌붙임, 바닥타일 등 마감

창호 : 샷시 2중창 구조임.

(2) 이용상태

아파트(방3, 거실 및 주방, 화장실2, 현관, 발코니 등)로 이용중임.

4. 위생, 냉난방시설 등

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 개별보일러에 의한 난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비 등 갖추었음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

1필지의 가로장방형 토지로 아파트 부지로 이용중임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 도로상태 및 주차장시설등

북동측, 북서측, 남서측으로 폭 약 12m, 3m, 3m의 포장도로와 접하는 3면획지임.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

도시지역, 준공업지역(지구단위계획 수립가능여부 도시계획과 사전협의), 도로(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 건축허가·착공제한지역(2026-05-14)(최초제한공고고시일로부터 2년)<건축법>, 교육환경보호구역(최종확인은 관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간: 2026.5.19~2027.8. 30.), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.20.~2026.12.31./아파트 용도 한정)

8. 공부와의 차이

없 음.

9. 임대관계 및 기타

임대관계는 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 개요

본건은 「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 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 거래사례의 선정

가. 본건 단지내 유사 부동산의 거래사례

(자료출처 : 한국부동산원, 감정평가정보체계)

기 호	소재지, 단지명	동/층/ 호	전유 면적(m²)	대지권 (m²)	거래가격 (원)	단가 (원/전유m²)	거래시점	비 고
							사용승인일	
A	서울특별시 도봉구 창동, 608-167 새울아파트	제6층 제603호	84.78	29.135	380,000,000	4,482,189	2022.01.20	본건
							2006.11.06	
B	서울특별시 도봉구 창동, 608-167 새울아파트	제3층 제301호	84.45	29.022	457,000,000	5,411,486	2021.07.20	-
							2006.11.06	
C	서울특별시 도봉구 창동, 608-167 새울아파트	제5층 제504호	84.45	29.022	418,000,000	4,949,674	2021.03.09	-
							2006.11.06	
D	서울특별시 도봉구 창동, 621-1 한일아파트	제5층 제502호	84.94	46.55	430,000,000	5,062,396	2025.08.25	선정
							2001.02.02	
E	서울특별시 도봉구 창동, 603-25 은성드림존아파트	제101동 제3층 제301호	84.73	41.96	370,000,000	4,366,812	2025.07.09	"
							2003.11.13	

나. 거래사례 선정

본건 인근에 위치하고 입지조건, 면적, 층별효용 등 제반 가치형성요인이 같거나 유사하며 비교가능성이 높은 사례로서 그 거래사정이 정상적이라고 인정되는 <거래사례 D>를 비교사례로 선정하였으며 본건 단지내 기호A,B,C사례는 4년이상 경과되어 사례선정 기준에 부합하지 않아 적용에서 배제하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준 및 평가전례등과 균형을 이루는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

4. 시점수정

가. 한국부동산원 아파트 가격지수 추세 (서울 도봉구 아파트, 기준월 : 2026.01=100)

' 25,08	' 25,09	' 25,10	' 25,11	' 25,12	' 26,01	' 26,02	' 26,03	' 26,04
99.0	99.1	99.2	99.4	99.5	100.0	100.4	100.6	101.1

나. 시점수정치의 결정

일련 번호	기 간	지역/유형	매매 가격지수	시점수정치	비 고
가	2025.08.25 ~ 2026.06.12	서울, 강북지역, 동북권 도봉구 / 아파트	2026년 04월 : 101.1	1.02224	101.1/98.9 =1.02224
			2025년 07월 : 98.9		

※ 거래시점 : 2025.08.25, 2025년07월 지수를 적용 함.

기준시점 : 2026.06.12, 2026년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년04월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		격차율 (본건 /거래사례D)	비 고
항목	세 부 항 목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	0.98	대중교통의 편의성, 상업, 업무시설과의 접근성 등 본건이 사례물건 대비 열세임.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.10	본건은 2006.11.06.에 사용승인 되었으나 사례물건은 2001.02.02.사용승인되어 노후도 등 본건이 우세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	대등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
격 차 율		1.078	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 감정평가액

산식 = 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 전유면적비교(m²)

일련 번호	거래사례 가격	사정 보정	시점수정	가치형성 요인	전유면적비교(m²)	산출가액(원)	결정가격(원)
가	430,000,000	1.000	1.02224	1.078	84.78/84.94	472,956,548	473,000,000

※ 전유면적당 단가 : @5,579,146원/m²

IV. 참고가격 자료

1. 동일 단지내 동일면적 아파트의 평가전례

(자료출처 : KAPA HUB PLUS)

기 호	소재지, 단지명	동/층/호	전유 면적(m²)	감정평가액 (원)	단가(원/ 전유면적m²)	기준시점	평가목적
1	도봉구 창동 608-167 새울아파트	제4층 제401호	84.45	463,000,000	5,482,534	2026.06.03	법원경매
2	도봉구 창동 608-167 새울아파트	제6층 제603호	84.78	342,000,000	4,033,970	2024.05.30	법원경매 (본건)
3	도봉구 창동 621-69 창동한신아파트	제103동 제8층 제806호	118.03	850,000,000	7,201,559	2024.07.26	시가참고
4	도봉구 창동 582-21 영창하모니아파트	제5층 제501호	127.09	539,000,000	4,241,089	2026.05.13	법원경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 유사부동산 가격수준

인근 유사 구분건물의 기준시점 현재 가격수준	인근 준공업지역 내 본건과 유사한 나홀로 아파트의 시세 @4,500,000원/㎡ ~ @6,000,000원/㎡ 수준 (층별, 호별, 조망, 위치별 효용 등에 따라 가격격차가 있을 수 있음)
-----------------------------	--

V. 감정평가액의 결정의견

인근 유사물건의 가격수준, 참고자료(거래 및 평가사례), 거래동향 등을 종합 참작한 바, 거래사
례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부
동산의 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	소재지, 단지명	층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
가	도봉구 창동 608-167 새울아파트	제6층 제603호	84.78	473,000,000

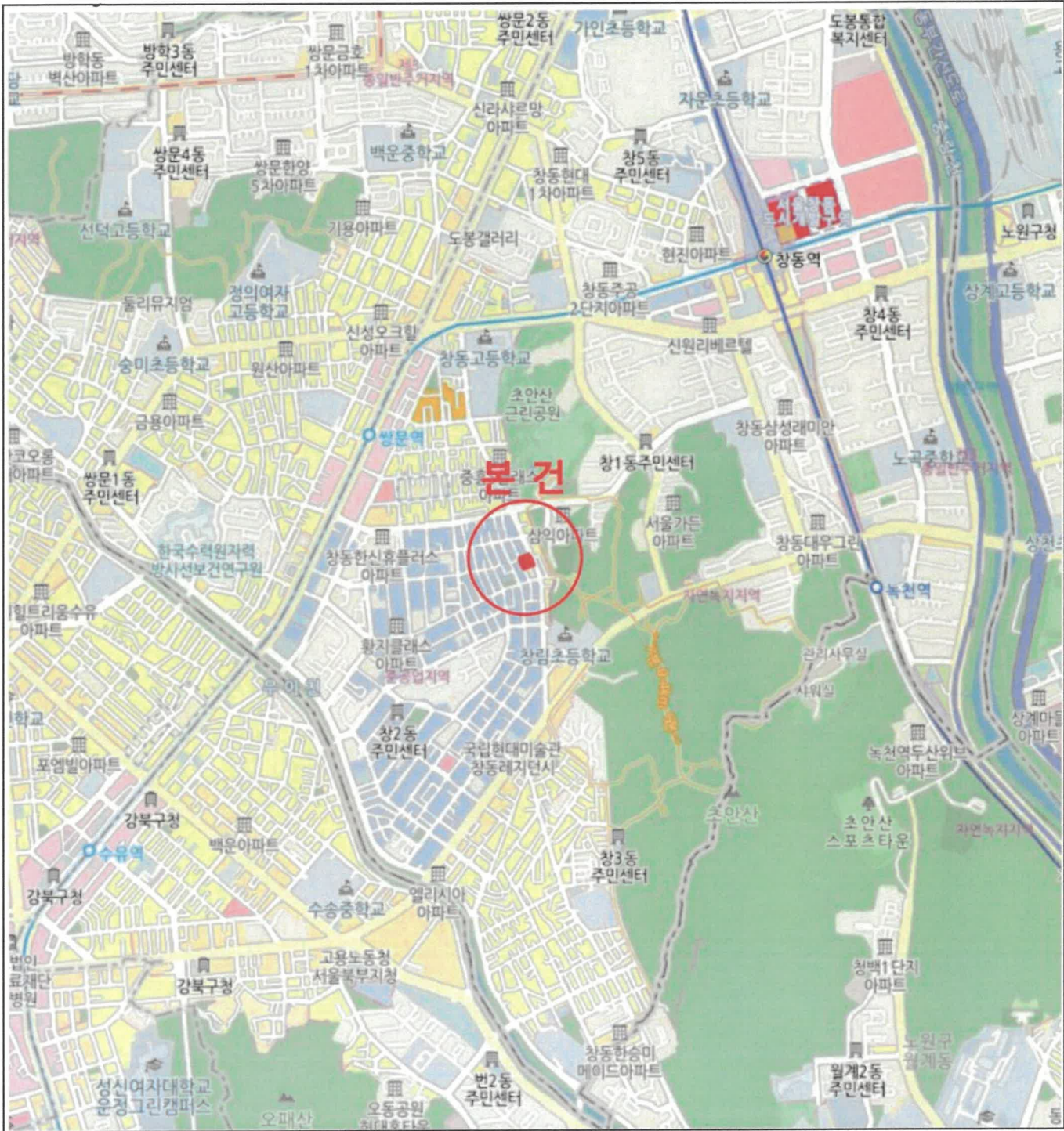
※ 전유면적당 단가 : @5,579,146원/㎡

광역위치도



소재지

서울특별시 도봉구 창동 608-167 새울아파트 제6층 제603호

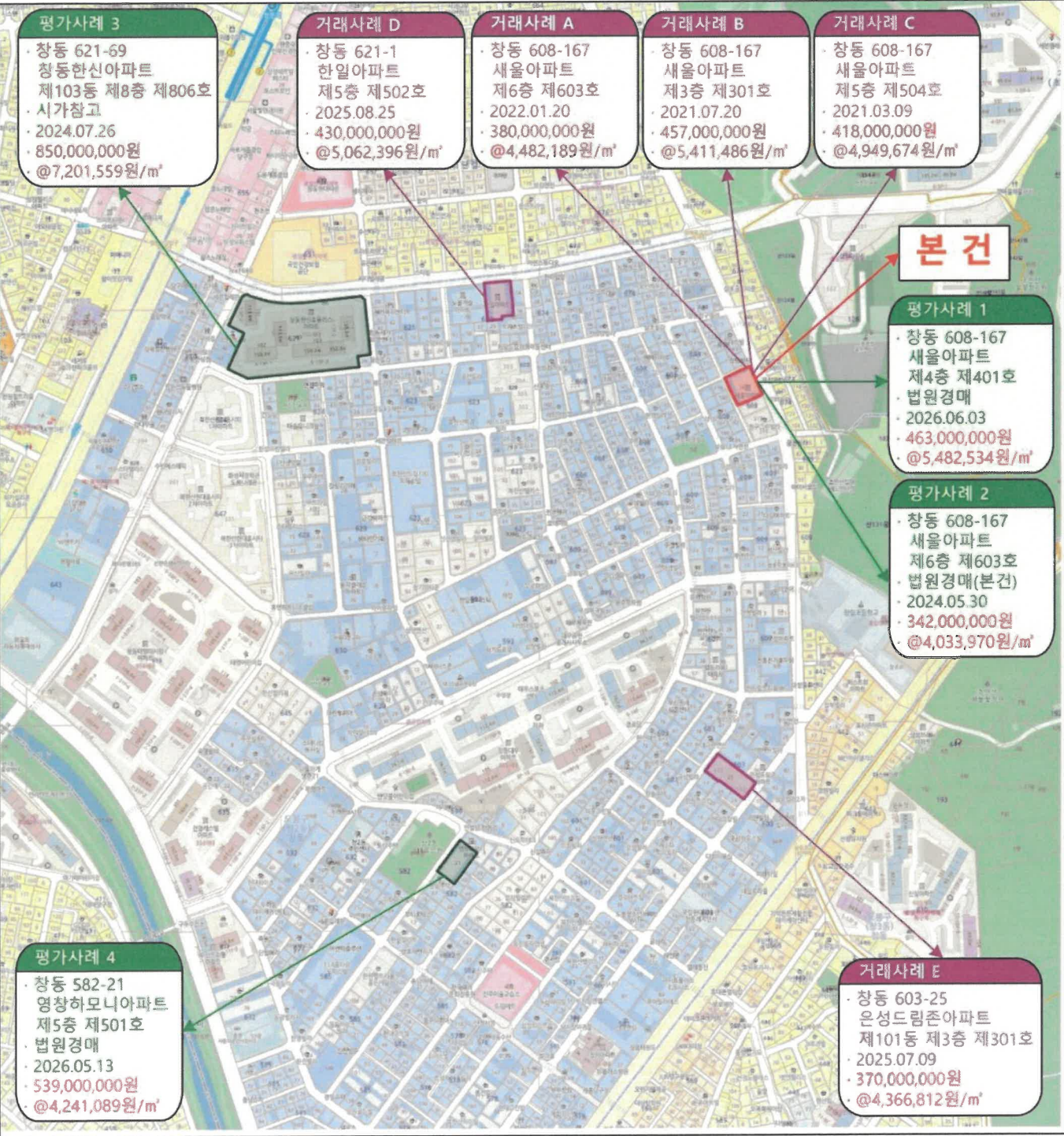


상 세 위 치 도



소 재 지

서울특별시 도봉구 창동 608-167 새울아파트 제6층 제603호



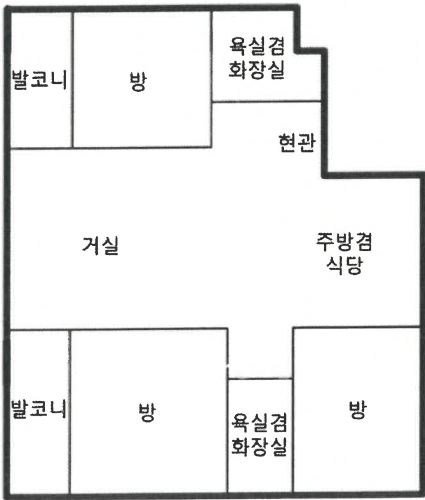
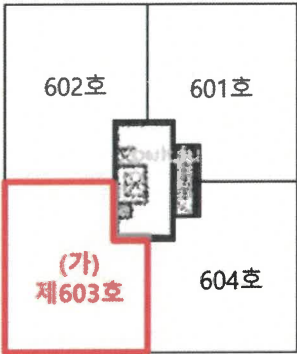
호별배치도 및 내부구조도



소재지

서울특별시 도봉구 창동 608-167 새올아파트 제6층 제603호

None scale



사 진 용 지



아파트 1층 출입구



6층 603호 현관

회 보 서

우)06654 서울특별시 서초구 서초동 1588-7, 석탑오피스텔 5층 508호
E-Mail : pwkjunganga@kapaland.co.kr

TEL. 02-525-0500
FAX. 02-525-0200

문서번호 : DB-2026-0610-01

시행일자 : 2026-06-15

수 신 : 한국자산관리공사 서울동부지역본부

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 · 공 람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 다보감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 공사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2026.06.09자 귀 제 『2026-06003-A01』호로 의뢰하신 『임유빈 소유물건 (2026-06003-A01) 서울특별시 도봉구 창동 608-167 새울아파트 제6층 제603호 소재 아파트』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

 다보감정평가사사무소



수수료 청구서

(전화: 02-525-0500, FAX: 02-525-0200)

문서번호 : DB-2026-0610-01

수 신 : 한국자산관리공사 서울동부지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.06.09 자 귀 제『

2026-06003-A01

』호로

의뢰하신『

서울특별시 도봉구 창동 608-167 새올아파트 제6층 제603호

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		715,300	250,000+423,000,000 x 11/10,000≒715,300
실	여 비	40,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	2,500	
	기타 실비	12,000	
비	소 계	54,500	1,000원 미만 절사
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		769,000	
부 가 세		76,900	
합 계		845,900	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		845,900	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

하나은행 : 103-910613-75107(예금주:다보감정평가사사무소)

다보감정평가사사무소

대표 박원규

