

감정평가서

Appraisal Report

건명: 최윤숙 소유물건(2025타경1870)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 송성환

감정서번호: m1-257062510



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.

(주)명문감정평가법인

TEL. 02-517-1369 FAX. 02-517-1361

(구분건물) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인

대표이사 이재범



감정평가사

어두선



감정평가액	칠억팔천사백만원정 (₩784,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최윤숙 (2025타경1870)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 06. 30	2025. 06. 27 ~ 2025. 06. 30	2025. 07. 01		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종 별	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	784,000,000
	이	하	여	백		
	합 계					₩784,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자
감정평가사

李 應 濤



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 '백운초등학교' 북측 인근에 위치하는 구분건물(에드가쌍문 제1층 제107호)에 대한 서울북부지방법원의 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 6월 30일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 27일 ~ 2025년 6월 30일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 대체로 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

① 미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.


② 본건 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장 건축물 현황도면을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰시 유의하시기 바람.

③ 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 의해 토지와 건물의 구분 감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지-건물명	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문			
도로명주소	서울특별시 도봉구 삼양로 602			
	주용도	공동주택(청년주택)		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2022.05.13		
	건물규모	층수	지하 2층/지상 7층	
		연면적	17,008.9407 m ²	
	비고	-		

2. 본건 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/ 1/107	근린생활시설	43.2	26.3557	69.5557	12.9582	62.11
합계 (1개호)			43.2	26.3557	69.5557	12.9582	-

※ 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	수유동 279-74외	1/1**	근린생활시설	41.61	41.61	790,760,000 (@19,004,086)	2022.08.18 (2018.11.09)	-
#2	쌍문동 56	상가/ 1/1**	근린생활시설	17.5	29.68	320,000,000 (@18,285,714)	2023.12.07 (1988.12.19)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 거래사례를 기준시점의 가격수준으로 시점수정을 하여야 함.

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
서울 집합상가	3.774% (1.03774)	거래시점 / 기준시점	2022.08.18/ 2025.06.27
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 서울 기타 수유 2022년 03분기 : 0.76 2022년 04분기 : 0.3 2023년 01분기 : -0.17 2023년 02분기 : 0.01 2023년 03분기 : 0.22 2023년 04분기 : 0.06 2024년 01분기 : 0.35 2024년 02분기 : 0.59 2024년 03분기 : 0.66 2024년 04분기 : 0.48 2025년 01분기 : 0.43 2025년 02분기 : 0.43 (2025년 01분기 자료)
		산식	$(1+0.0076 \times 44 \div 92) \times (1+0.003) \times (1-0.0017) \times$ $(1+0.0001) \times (1+0.0022) \times (1+0.0006) \times$ $(1+0.0035) \times (1+0.0059) \times (1+0.0066) \times$ $(1+0.0048) \times (1+0.0043) \times (1+0.0043 \times 88 \div 90)$ ≈ 1.03774

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 가 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로,의 폭, 구조 등) 등	0.92	본건은 사례대비 상업,업무시설과의 접근성 및 상가의 성숙도 등 외부요인에서 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.920	-

(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)						
가	1/107	43.2	#1	19,004,086	1.000	1.03774	0.920	18,143,596	783,803,347	784,000,000
합계		43.2	-	-	-	-	-	-	-	784,000,000

※ 시산가액은 유효숫자 셋째자리까지 표시하고, 그 이하에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유m ²)	비고
근린생활시설	주택 및 상가혼용지대	광대로변	17,500,000-19,000,000	본건 유사

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	쌍문동507-1 1/1**	근린생활시설	41.652	67.0632	731,000,000	2024.08.01 (2022.05.13)	법원경매
					(@17,550,178)		
(2)	쌍문동507-1 1/1**	근린생활시설	45.7938	73.7318	717,000,000	2025.03.31 (2022.05.13)	법원경매
					(@15,657,141)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도별	서울 도봉구 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주상복합(상가)	325,000,000	166,450,000	51.2	6	1	16.7

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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)
가	제1층 제107호	43.2	12.9582	784,000,000
합계		43.2	12.9582	784,000,000

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

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		에드가쌍문 제1층 제107호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	서울특별시 도봉구 쌍문동	507-1 에드가쌍문	공동주택 (청년 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 7층				
	[도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602			지2층	2,464.1322			
				지1층	2,819.2138			
				1층	1,918.8467			
				2층	1,358.542			
				3층 ~ 7층 각	1,689.6412			
	상동	507-1	대	준주거지역	3,111			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제107호	43.2	43.2	784,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)
				1 소유권대지권	12.9582 3,111 x----	12.9582		
					3,111			
					토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 313,600,000 470,400,000		
	합 계						₩784,000,000.-	
				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 쌍문동 소재 "백운초등학교" 북측 인근에 위치하는 구분건물(에드가쌍문 제1층 제107호)으로서, 주위는 근린생활시설, 주상용 건물, 아파트 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진,출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 솔밭공원역(지하철 우이신설선) 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건 내 제1층 제107호로서,
 외벽 : 모르타르 위 페인팅 마감 및 일부 벽돌 쌓기 등,
 내벽 : 모르타르 위 페인트 마감 등,
 창호 : 강화유리 등임.

(4) 이용상태

공부상 제1종근린생활시설(소매점)으로서, 기준시점 현재 공실임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급,배수설비, 소방설비, 승강기설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접토지 대비 대체로 등고평탄한 정방형 토지로서 주상용 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 서측으로 노폭 약 25M 내외, 북측 및 동측으로 노폭 약 6M 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 고도지구(28m 이하), 지구단위계획구역, 도로(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 조망가로특화경관지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 공공지원민간임대주택 공급촉진지구<민간임대주택에 관한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선(해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선 (건축법))임.

(9) 공부와의 차이

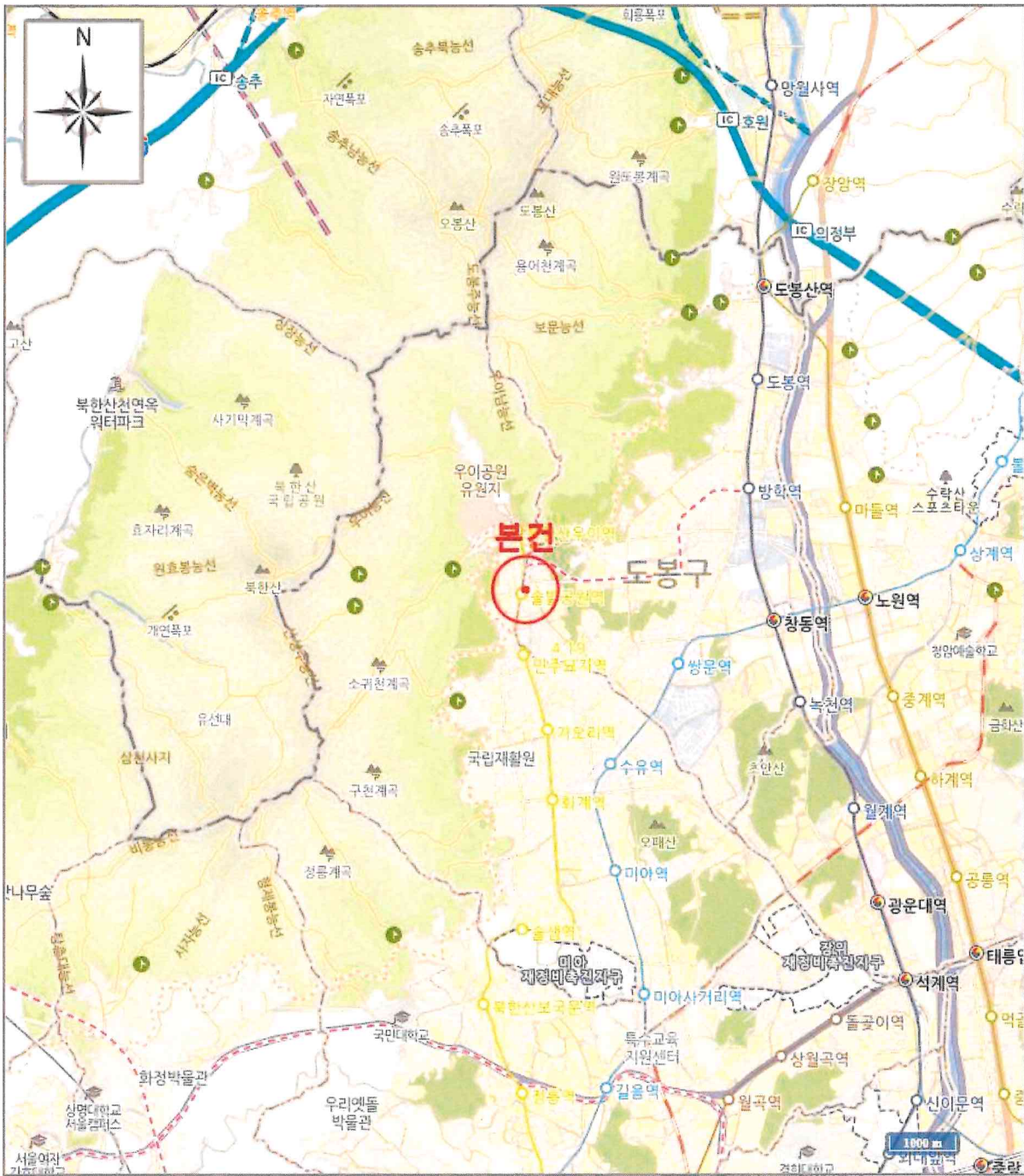
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건 현장조사시 폐문부재 등으로 외부관찰 및 탐문조사 등을 종합 고려하여 평가하였으므로 경매진행시 참고하시기 바람.

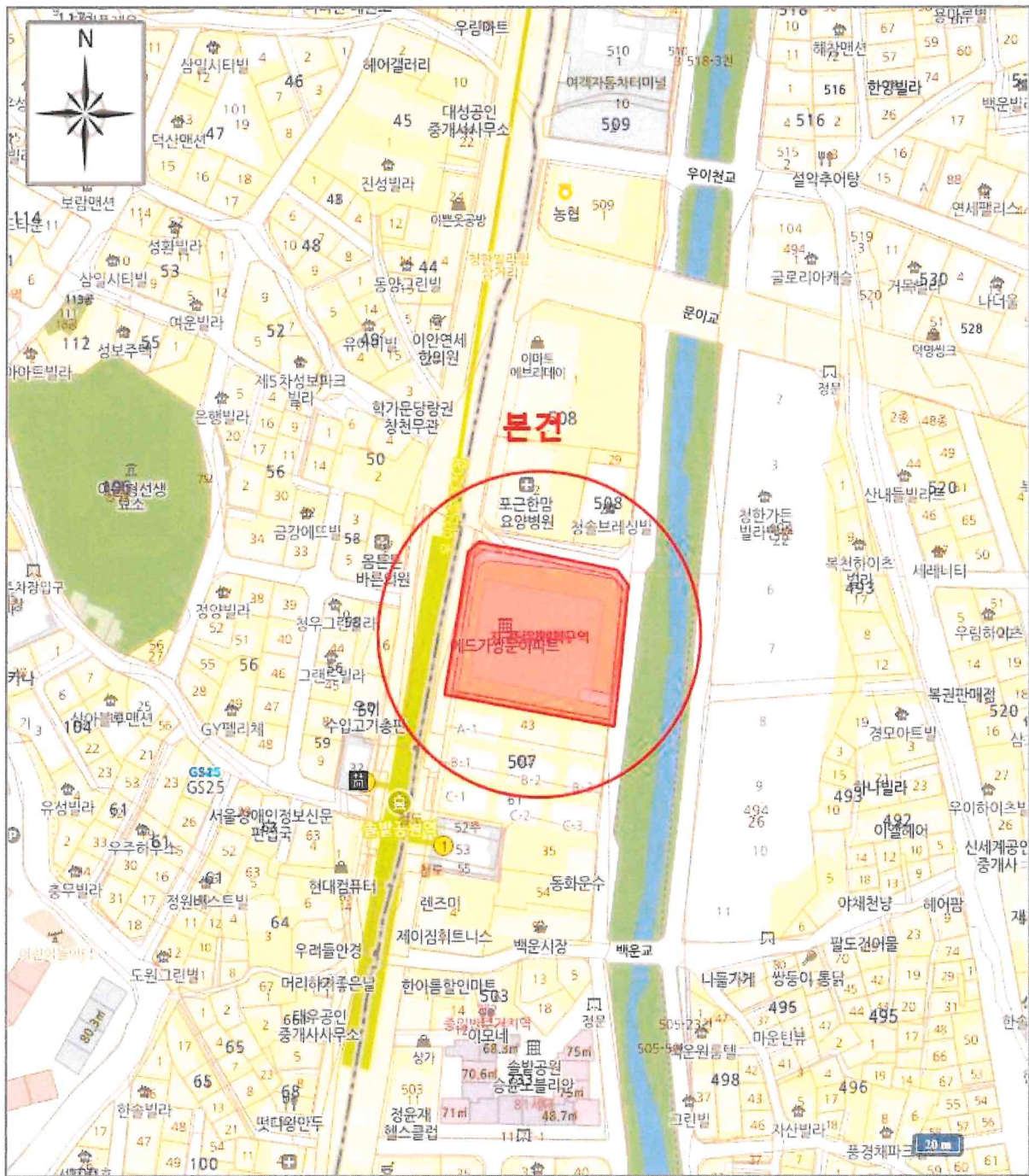
광역 위치도

소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제1층 제107호
------------	-------------------------------------



상세 위치도

소재지 서울특별시 도봉구 상문동 507-1 에드가쌍문 제1층 제107호



[범례]

■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

내부구조도

소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제1층 제107호
-----	-------------------------------------



사 진 용 지

소재지

서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제1층 제107호



본건 전경



본건 주위 전경 (1)

사 진 용 지

소재지

서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제1층 제107호



본건 주위 전경 (2)



본건 주출입구