

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 블루마켓 주식회사  
소유물건(2025타경13375)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 김태현

감정평가서번호: ET25093001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

은택감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김 주 현

감정평가액	삼십구억일천사백만원정(₩3,914,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	블루마켓 주식회사 (2025타경 13375)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.30	2025.09.30	2025.10.01		
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	4개호  이	구분건물	4개호  하  여	-  백	3,914,000,000
	합 계					₩3,914,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 지하철 우이신설선 “솔밭공원역” 북동측 인근에 소재하는 구분건물 4개호로서, 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건입니다.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다. “시장가치”란 감정평가 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 의미합니다.

### 3. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 4. 감정평가방법

본건은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제②항에 따라 토지(대지사용권) 및 건물을 일괄하여 감정평가 하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였습니다. 또한 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등으로 인하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제②항 단서에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법은 적용하지 아니하였으나, 인근지역 가격자료(평가전례 및 거래사례) 및 유사부동산의 가격수준 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 본건의 실지 조사기간은 2025. 9. 30 이고, 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제②항에 따라 대상 물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 9월 30일입니다.

## 6. 그 밖의 사항

(1) 본건 가운데 구분소유 건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분 할 수 없으나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국감정평가사협회 한국부동산연구원의 『비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율 작성 연구』의 토지, 건물 배분비율표에 의거 대지 사용권 가액과 건물가액으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으며, 지역 및 시장사정 등에 따라 다를 수 있으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건의 호별 위치는 현장 탐문조사, 현관 출입문의 표식 등을 근거로 표시하였습니다. 본 건 기호“가”, “나”의 경우 내부구조도는 현장조사시 폐문 또는 점유자, 이해관계인의 비협조로 인하여 내부를 직접 확인하지 못하여 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 외부관찰 및 인근 탐문조사를 참고하여 작성하였는 바 경매 진행 및 참여시 유의하시기 바랍니다.

(3) 본건 제1층 기호 “다”(제116호), 기호 “라”(제117호)는 기준시점 현재 일시적으로 다른 구분건물(111호, 112호, 113호, 114호, 115호, 128호, 129호)과 함께 내부의 경계벽을 제거 하고 일체로 사용하고자 인테리어 공사 중에 있으나 각 구분건물의 위치와 면적을 특정할 수 있으며 경계벽의 복원이 가능하므로 귀제시목록에 따라 개별평가하였으므로 경매 진행 및 참여시 본건 위치 확인 등에 유의하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 평가대상 물건 개요

본건 건물의 개요							
소재지	서울특별시 서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 [도로명주소]서울특별시 도봉구 삼양로 602						
주용도	공동주택(청년주택)	사용승인일	2022.05.13				
주구조/지붕	철근콘크리트 (철근)콘크리트지붕 지상7층						
연면적(㎡)	17,008.9407㎡	건축면적(㎡)	2,147.0119㎡				
호수/세대수	31호/253세대	용도지역	준주거지역				
본 평가대상 건물의 개요							
기호	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합산면적(㎡)	전용률(%)	대지권(㎡)	비고
가	지1층 비101호	356.5061	253.1709	609.677	58.47%	106.9364	-
나	지1층 비102호	116.4929	82.7269	199.2198	58.47%	34.9428	
다	1층 116호	41.6520	25.4112	67.0632	62.11%	12.4939	
라	1층 117호	46.9386	28.6364	75.575	62.11%	14.0796	

※ 자료 : 귀제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등 관련 서류

※ 공용면적은 집합건축물대장상 공용부분의 구분란에 “주”로 표기된 면적의 합산임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 거래사례비교법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

$$\text{사례의 거래가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교} = \text{대상물건 시산가격}$$

### 2. 감정평가 자료

#### 1) 인근 거래사례

기호	소재지	층·호수	용도	전유면적 (㎡)	거래일자	금액(원)	단가 (원/전유㎡)
					사용승인일		
#1	번동 000-00	제지하1층 제100호	대중 음식점	28.35	2023.04.13	125,000,000	4,409,171
					1991.10.14		
#2	쌍문동 507-1	제지1층 제비100호	근린 생활시설	116.4929	2024.05.09	684,094,000	5,872,409
					2022.05.13		
#3	쌍문동 507-1	제1층 제100호	근린 생활시설	44.3361	2024.04.26	910,652,000	20,539,741
					2022.05.13		
#4	쌍문동 507-1	제1층 제100호	근린 생활시설	41.6520	2024.05.07	727,193,000	17,458,777
					2022.05.13		
#5	쌍문동 507-1	제1층 제100호	근린 생활시설	60.9468	2024.04.03	1,315,607,000	21,586,154
					2022.05.13		

※출처 : 등기사항전부증명서 등(매매사례의 상세 지번 등은 개인정보보호등을 위하여 생략함)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 유사 집합건물 평가사례

기호	소재지	층·호수	용도	전유면적 (㎡)	기준시점	평가 목적	금액(원)	단가 (원/전유㎡)
					사용승인일			
a	쌍문동 507-1	제지하1층 제B1○○호	근린 생활시설	116.4929	2024.05.20	담보	615,000,000	5,279,423
					2022.05.13			
b	쌍문동 507-1	제지하1층 제B1○○호	근린 생활시설	356.5061	2024.05.20	담보	1,700,000,000	4,768,450
					2022.05.13			
c	수유동 000	제1층 제B1○○호	운동 시설	359.16	2023.12.31	시가 참조	2,129,000,000	5,927,720
					2021.11.22			
d	번동 000-00	제1층 제비○○호	근린 생활시설	163.23	2024.08.09	경매	980,000,000	6,003,798
					2021.11.25			
e	쌍문동 507-1	제1층 제1○○호	근린 생활시설	43.2	2025.06.30	경매	784,000,000	18,148,148
					2022.05.13			
f	쌍문동 507-1	제1층 제1○○호	근린 생활시설	37.21	2024.08.01	경매	669,000,000	17,979,038
					2022.05.13			
g	쌍문동 507-1	제1층 제1○○호	근린 생활시설	44.34	2024.05.14	담보	771,000,000	17,388,363
					2022.05.13			
h	쌍문동 507-1	제1층 제1○○호	근린 생활시설	34.8	2024.05.27	담보	592,000,000	17,011,494
					2022.05.13			

## 3. 적용 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 거래사례<#1>을 기호 “가”~“나”에 적용할 거래사례로, 거래사례<#4>를 기호 “다”~“라”에 적용할 거래사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 층·호수	용도	전유면적 (㎡)	거래일자	금액(원)	단가 (원/전유㎡)
					사용승인일		
#1	번동 000-00	제지하1층 제1○○호	대중 음식점	28.35	2023.04.13	125,000,000	4,409,171
					1991.10.14		
#4	쌍문동 507-1	제1층 제1○○호	근린 생활시설	41.6520	2024.05.07	727,193,000	17,458,777
					2022.05.13		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

사정보정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 유사 평가사례 및 탐문조사를 통한 가격수준 등을 고려시 특별한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례라고 판단됩니다.	1.00

## 5. 시점수정

한국부동산원이 부동산통계정보를 통해 조사·발표하는 상업용부동산 임대동향 수익률 중 본건의 가격형성요인을 반영하는 것으로 판단되는 “서울시 집합상가 자본수익률”을 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다. 기준시점 현재 발표되지 않은 자본수익률은 가장 가까운 분기의 자본수익률을 적용하였습니다.

대상	분기	자본수익률(%)	시점수정치 계산
서울 집합 상가	2023년 2분기	0.19	기호 “가”, “나” (2023.04.13.~ 2025.09.30.)  $(1+0.0019*79/91)*1.0008*1.0045*1.0073*1.0056$ $*1.0072*1.0069*1.0064*1.0066*(1+0.0066*92/91)$ $\approx 1.05491$ (5.491%)
	2023년 3분기	0.08	
	2023년 4분기	0.45	
	2024년 1분기	0.73	
	2024년 2분기	0.56	기호 “다”, “라” (2024.05.07.~ 2025.09.30.)  $(1+0.0056*55/91)*1.0072*1.0069$ $*1.0064*1.0066*(1+0.0066*92/91)$ $\approx 1.03773$ (3.773%)
	2024년 3분기	0.72	
	2024년 4분기	0.69	
	2025년 1분기	0.64	
	2025년 2분기	0.66	
	2025년 3분기	미발표	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인 비교

### 1) 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	비교항목
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 가로의 폭, 구조, 관리상태, 계통의 연속성, 접근성(상업 및 업무시설, 공공공익시설, 교통시설 등), 자연환경 및 인문환경, 상권 성숙도, 획지조건(도로접면, 형상, 방위, 고저, 이용상황 등) 행정조건, 기타조건 등
내부요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물전체의 공실률, 건물의 관리상태, 각종설비 유무 건물 전체의 임대료수준 및 임대비율, 건물 규모, 단지내 주차의 편리성, 노후도 등
개별요인	층별/위치별/향별 효용, 내부평면, 호별 배치구조, 주출입구 및 엘리베이터/에스컬레이터와의 거리, 전용률, 대지권 면적 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 2) 본건 기호 “가”, “나” 가치형성요인 비교

기호	외부요인	내부요인	개별요인	기타요인	누계(비교치)	비고
가	0.80	1.50	0.85	1.00	1.020	-외부요인: 접근성, 상권 성숙도 등 본건이 열세함. -내부요인: 건물 관리상태, 노후도 등 본건이 우세함. -개별요인: 내부평면, 호별 배치구조 등에서 본건이 열세함.
나	0.80	1.50	0.95	1.00	1.140	

### 3) 본건 기호 “다”, “라” 가치형성요인 비교

기호	외부요인	내부요인	개별요인	기타요인	누계(비교치)	비고
다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-외부요인 및 내부요인: 동일 건물 내 비교사례이므로 동등함 -개별요인: 위치별 효용 등에서 대체로 유사함
라	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

[적용단가: 원 미만 절사]

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	시산가액단가 (원/㎡)
가	4,409,171	1.00	1.05491	1.020	4,744,304
나	4,409,171	1.00	1.05491	1.140	5,302,458
다	17,458,777	1.00	1.03773	1.000	18,117,497
라	17,458,777	1.00	1.03773	1.000	18,117,497

## 8. 유사용도 법원 경매 통계

물건용도	기간	경매건수	매각건수	매각율	매각가율
근린시설	2024.10~2025.09	495	78	15.8%	62.5%
	2025.07~2025.09	92	20	21.7%	57.3%

※출처 : 서울북부지방법원

## 9. 시산가액의 적정성 검토

대상물건의 본건의 입지여건 및 개별특성과 인근 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례 등의 가격자료를 종합적으로 고려하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토한 바 적정성이 인정되는 것으로 판단됩니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견

### 1. 감정평가액의 결정

기호	시산가액단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산출가격(원)	결정가격(원)	비고
가	4,744,304	356.5061	1,691,373,316	1,691,000,000	-
나	5,302,458	116.4929	617,698,710	618,000,000	-
다	18,117,497	41.652	754,629,985	755,000,000	-
라	18,117,497	46.9386	850,409,945	850,000,000	-
합계				3,914,000,000	

※ 구분건물 감정평가액 결정시 십만원단위에서 반올림하였음.

### 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 감정평가사례, 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액인 비준가격을 본건의 감정평가액으로 결정하였습니다.



# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
다				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제116호	41.652	41.652	755,000,000	비준가액 (공용면적 : 25.4112㎡ 포함)
				1 소유권대지권	3,111x--- 3,111	12.4939 12.4939		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		377,500,000	
					건 물 :		377,500,000	
라				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제117호	46.9386	46.9386	850,000,000	비준가액 (공용면적 : 28.6364㎡ 포함)
				1 소유권대지권	3,111x--- 3,111	14.0796 14.0796		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		425,000,000	
					건 물 :		425,000,000	
<b>합 계</b>							<b>₩3,914,000,000.-</b>	
				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 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 지하철 우이신설선 "솔밭공원역" 북동측 인근에 위치하고 있으며 본건 주변에는 공동주택, 주상용 건물, 업무용 건물, 상업용 건물, 학교, 공원, 공공시설 등이 소재하고 있어 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장 및 지하철 우이신설선 "솔밭공원역"이 소재하여 대중교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물 내 구분건물 4개호로서,

외벽 : 석재 및 판넬 마감 등,  
내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,  
창호 : 강화유리 등임.

## (4) 이용상태

기호(가),(다),(라) : 근린생활시설(공실상태)로 이용중임.  
기호(나) : 공부상 용도는 근린생활시설이나 기준시점 현재 사무용으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

# 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 인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서 공동주택 및 상업용 건물의 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건은 서측으로 왕복6차선 삼양로, 북측으로 폭 약7m의 포장도로, 동측으로 폭 약9m의 포장도로에 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 고도지구(28m 이하), 지구단위계획구역, 도로(접합), 소로3류(폭8m 미만)(접합), 조망가로특화경관지구, 가축사육제한구역, 교육환경보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m), 공공지원민간임대주택 공급촉진지구, 과밀억제권역, 건축선(해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선 (건축법))  
토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 건축선(해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선 (건축법))

### (9) 공부와의 차이

-

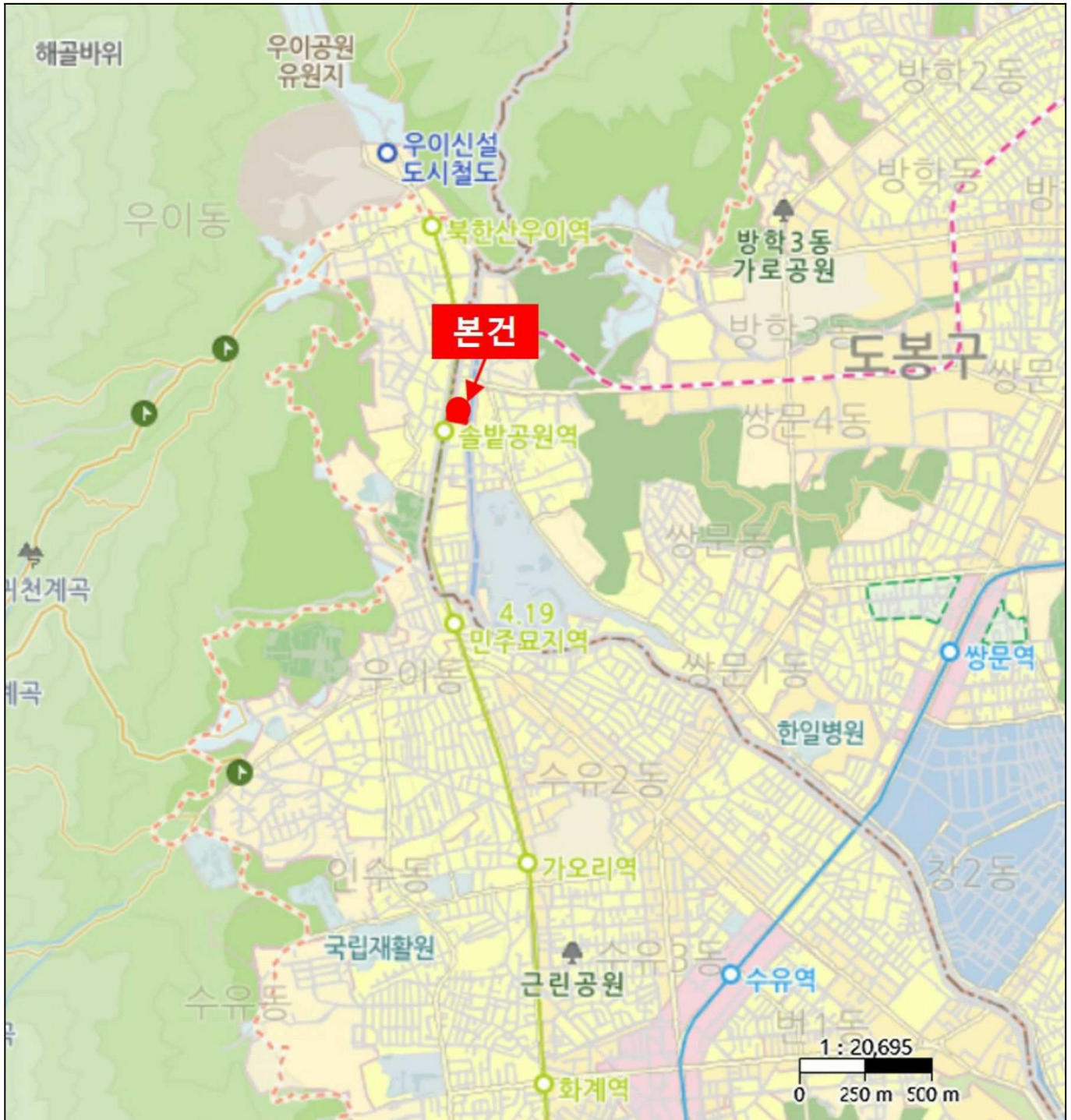
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



**소재지** 서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 지1층 비101호



# 위치도



소재지	서울특별시 도봉구 상문동 507-1 에드가쌍문 지1층 비101호
-----	-------------------------------------





# 내부구조도

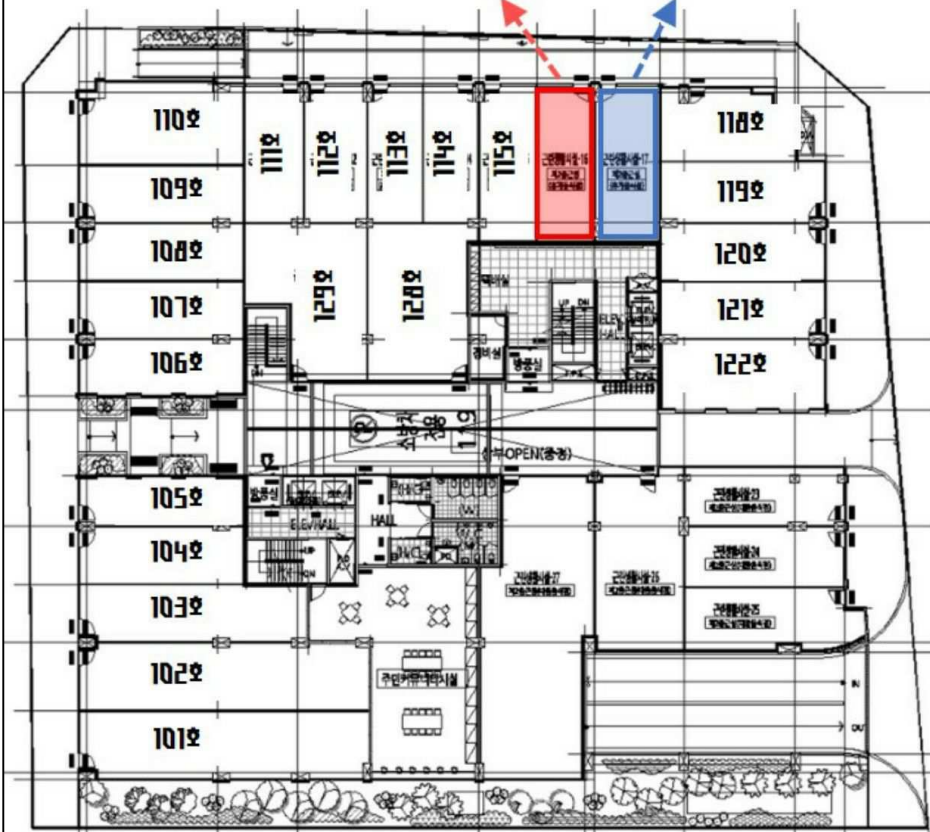


**소재지** 서울특별시 도봉구 상문동 507-1 에드가쌍문 지1층 비101호



No scale

기호(다) 116호      기호(라) 117호



[1층 호별배치도]



[기호(다) 내부구조도]



[기호(라) 내부구조도]





( )



( )



( )



( )



( , )