

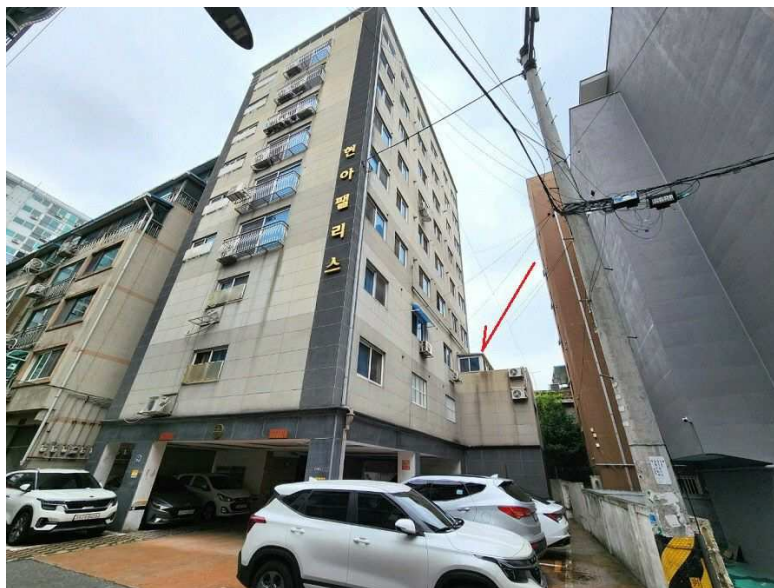
# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 자슈아 주식회사  
소유물건(2025타경12690)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 김태현

감정평가서번호: S31-05062025



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.

강산감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
박 상 목

감정평가액	일억육천이백만원정 (₩162,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	자슈아 주식회사 (2025타경 12690)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.30	2025.06.30	2025.06.30		
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  이	구분건물	1개호  하  여	-	162,000,000  백
	합 계					₩162,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 "백운중학교" 북동측 인근에 위치하는 현아팰리스(통칭명) 제3층 제301호로서 서울북부지방원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 가치기준 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 현장 조사완료일인 2025년 06월 30일임.

### 3. 감정평가방법

『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통하여 감정평가가액을 결정하였음.

### 4. 그 밖의 사항

- 1) 본 건물의 공부상 용도는 제2종근린생활시설(사무소)이나, 현황은 주택이고 발코니 및 테라스 시설된 상태를 감안하여 평가하였음.
- 2) 본 건물은 현황 현아팰리스로 명칭 사용 중임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례나 평가사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 대상물건 개요

소재지		서울특별시 도봉구 쌍문동 639-3, 639-4 [도로명주소 : 서울특별시 도봉구 해등로17길 10-6]		
건물명		통칭 현아팰리스		
용도		제2종근린생활시설 (사무소)	사용승인일	2012.05.16
기호	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	제3층 제301호	33.95	17.81	13.2744

### 3. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처: 한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원)		거래시점	자료출처
						전유면적	단가		
A	쌍문동 554-4	벨엘 하우스	6층 60*호	36.05	13.29	155,000,000		2025.02.17	실거래
						4,299,584		2011.11.18	
B	쌍문동 601	대원쉐르빌	7층 70*호	52.05	19.496	240,000,000		2025.02.01	실거래
						4,610,951		2015.10.22	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례 A를 비교사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정

거래사례(A)는 매도, 매수인간의 정상 거래사례로 판단 되어 별도의 보정요인은 없음.  
(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “서울 강북지역 동북권 연립·다세대주택 매매 가격지수”를 활용하여 산정하였음.

◆ 월별 매매가격지수 (2021.06=100기준)

구 분	2025년 01월(거래시점)	2025년 05월(기준시점)
가격지수	99.8	100.2

※ 거래사례 : 2025.02.17.는 02월 지수 발표전 시점으로서 2025년 01월 지수를 적용하였음.

※ 기준시점 : 2025.06.30.는 06월 지수 발표전 시점으로서 2025년 05월 지수를 적용하였음.

### ※ 시점 수정치 산출

- ▶ 사례(A)의 거래시점 가격지수 : 99.8(2025.01)
- ▶ 본건 기준시점 현재 가격지수 : 100.2(2025.05)
- ▶ 시점수정치 :  $100.2 / 99.8 \approx 1.00401$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가격형성요인 비교

### 1) 가격형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경등
건물요인	시공업체 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등
개별적요인	층별·향별·위치별 차이, 내부 평면방식, 내부이용상태, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음, 전유면적 및 대지사용권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 2) 가격형성요인 비교치

평가대상	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	개별요인 비교치
제3층 제301호	1.05	1.00	1.00	1.05	1.103
본건은 거래사례A 대비 교통시설과의 접근성은 우세하고, 발코니 및 테라스 부부분은 기타조건으로 보정함.					

## 7. 시산가격

평가 대상	거래사례(A) 단가	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
기호1	4,299,584	1.00	1.00401	1.103	33.95	161,651,511	162,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사 구분건물의 평가전례

기호	소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	감정평가액(원)	평가목적
						전유면적 단가	가격시점
#1	창동 731-56	벨엘하우스	2층 20*호	39.60	15.148	164,000,000	경매
						4,141,414	2024.11.15
#2	쌍문동 57-7	이도 아트빌라	1층 10*호	33.46	15.08	150,000,000	담보
						4,482,965	2023.12.08

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

평가 대상	소재지	명칭/동/층/호	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정가액(원)
기호1	서울특별시 도봉구 쌍문동 639-3외	현아팰리스 제3층 제301호	33.95	13.2744	162,000,000
합 계					162,000,000

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산 가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 639-3외 제3층 제301호					
건 물 명	자슈아 주식회사 소유물건(2025타경 12690)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	[1동의 건물의표시] 서울특별시 도봉구 쌍문동 639-3, 639-4  [도로명주소] 서울특별시 도봉구 해등로17길 10-6  철근콘크리트구조 평스라브지붕 9층	공동주택				
		지1층	252.3			
		1층	39.95			
		2층	171.63			
		3층	155.84			
		4층	155.84			
		5층	155.84			
		6층	128.68			
		7층	128.68			
		8층	128.68			
		9층	128.68			
		옥탑2층	16.12			
		옥탑1층	16.12			
	[전유부분의 건물의 표시] 제3층 제301호 철근콘크리트구조		33.95	33.95	162,000,000	거래사례 비교법 현황 '주택'
	[대지권의 목적인 토지의 표시] 토지의 표시 : 1. 서울특별시 도봉구 쌍문동 639-3	대	201.4			
	2. 동 소 639-4	대	169.5			

# 구분건물 감정평가명세표

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 639-3외 제3층 제301호					
건 물 명	자슈아 주식회사 소유물건(2025타경 12690)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	대지권의 종류 : 1,2. 소유권 대지권의 비율 : 1,2.		13.2744 ----- 370.9	13.2744	<b>배분내역</b>  토 지 : 113,400,000 건 물 : 48,600,000	
	<b>합 계</b>	이	하	여	백	
					W162,000,000.-	

# 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 "백운중학교" 북동측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 다세대주택, 오피스텔, 업무시설, 점포, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건은 차량 접근이 용이하고, 인근에 노선버스 정류장 및 근거리 지하철이 소재하여 대중교통 이용의 편의도는 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 9층 건내 제3층 제301호로서  
외벽 : 석재 및 몰탈위 페인트 마감.  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

공부상 용도는 제2종근린생활시설(사무소)이나, 현황은 주택(별첨 '내부구조도' 참조) 임.

## (5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단지 세장형의 평탄한 토지로서 집합건축물(근린생활시설 및 공동주택) 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 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

### (7) 인접 도로상태등

본건은 남서측으로 세로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

\*기호1 : 도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역(쌍문생활권중심, 도봉구 홈페이지 내용 참조), 소로3류(폭 8m 미만)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권 정비계획법>.

\*기호2 : 도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역(쌍문생활권중심, 도봉구 홈페이지 내용 참조), 소로3류(폭 8m 미만)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권 정비계획법>.

### (9) 공부와의 차이

공부상 용도는 제2종근린생활시설(사무소)이나, 현황은 주택으로 이용 중임.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

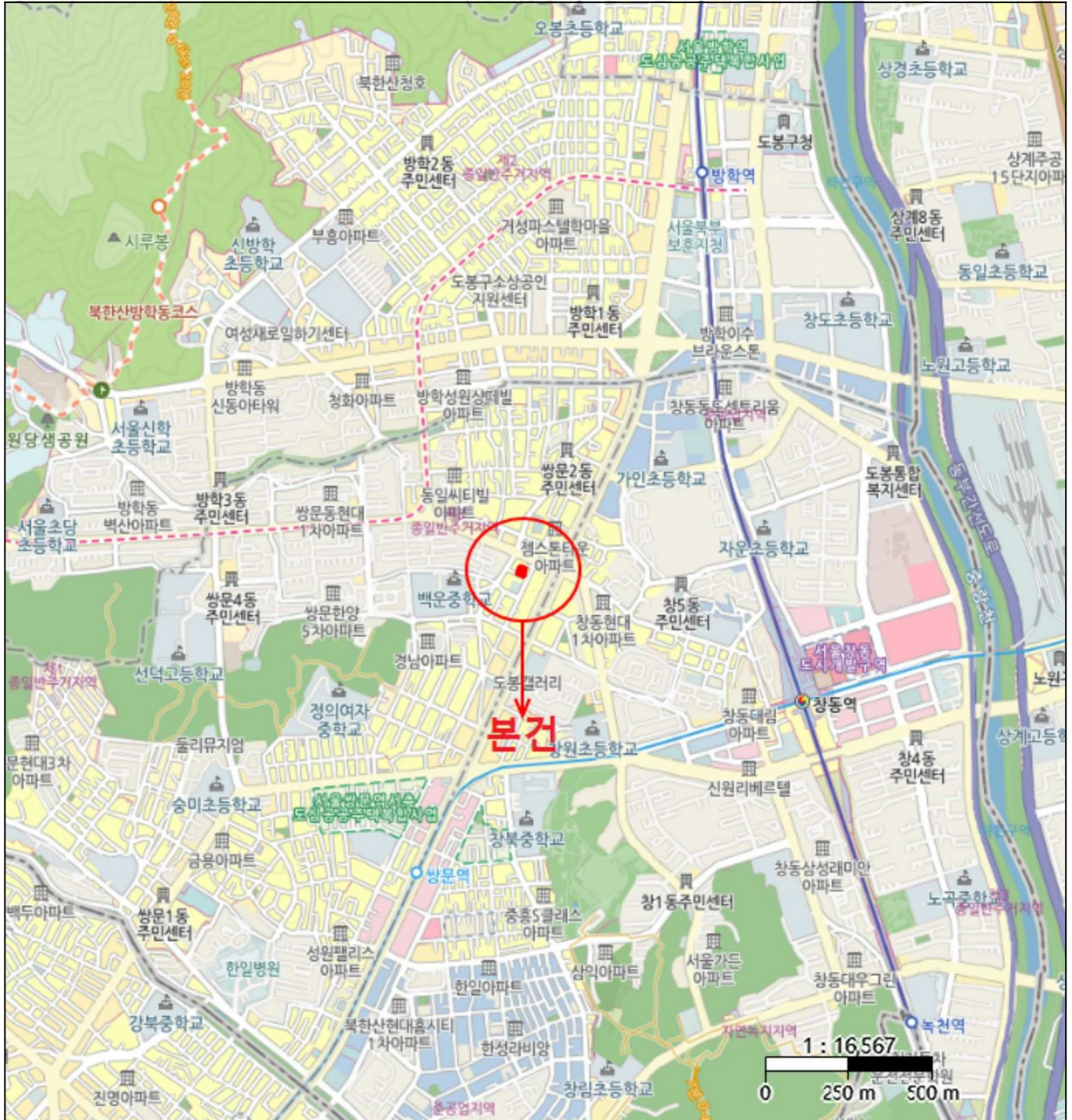
임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지

서울특별시 도봉구 쌍문동 639-3외 제3층 제301호

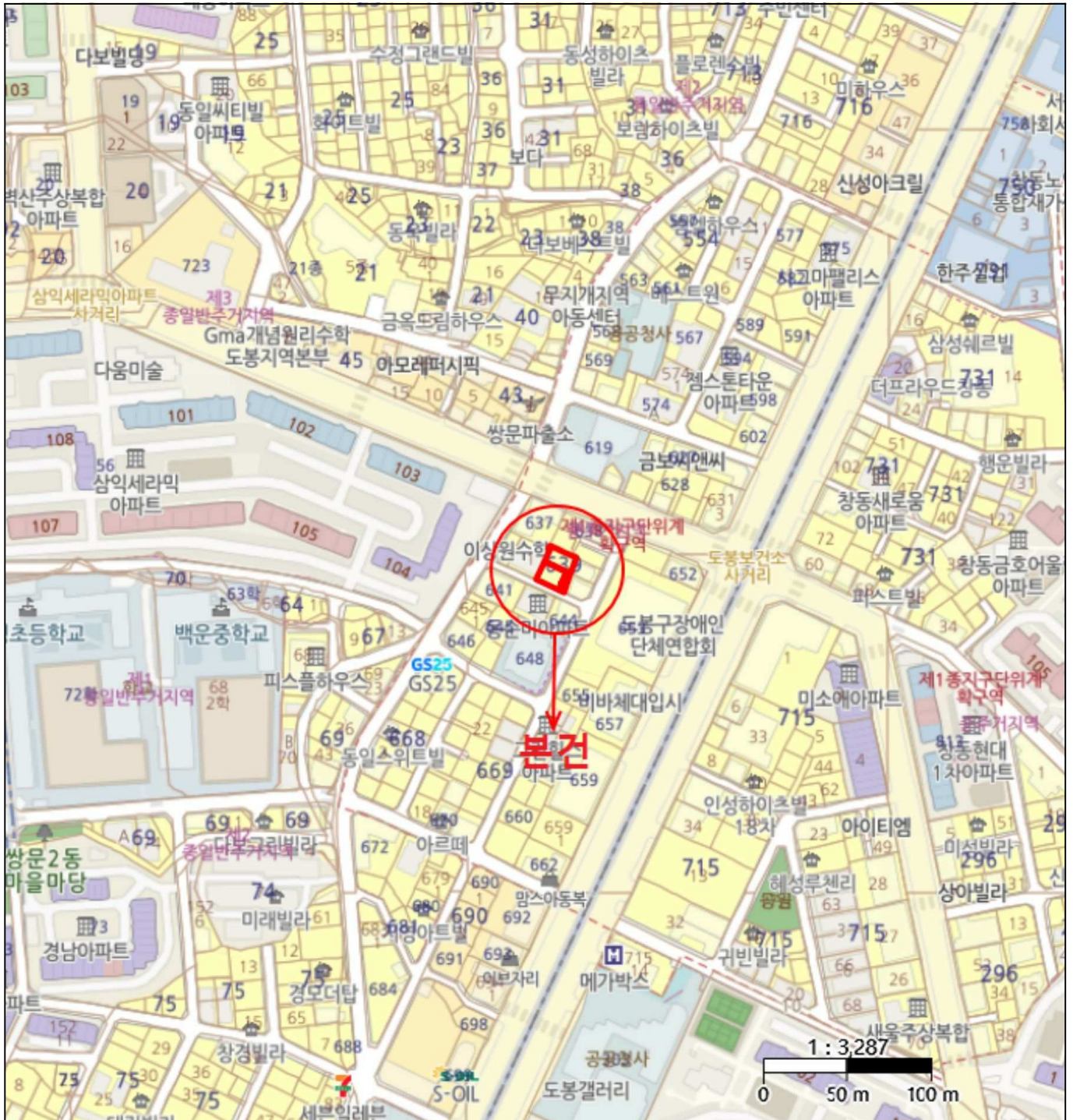


# 위 치 도



소재지

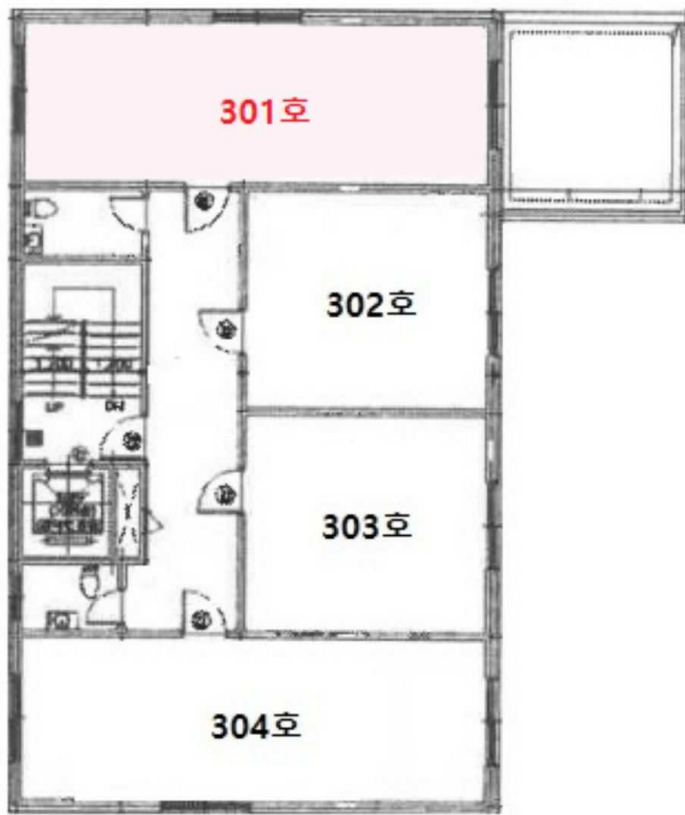
서울특별시 도봉구 상문동 639-3외 제3층 제301호



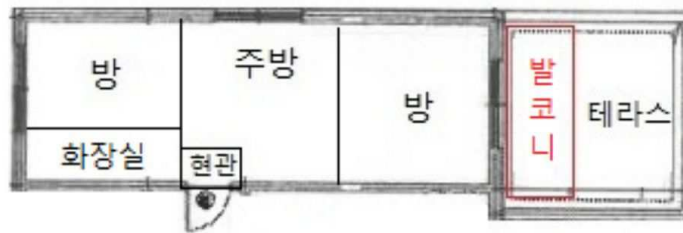
# 내부구조도

소재지 서울특별시 도봉구 쌍문동 639-3외 제3층 제301호

No Scale



<호별배치도>



<301호 내부구조도>



( )



( )



( )



1



1

