감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 도휘 주식회사 소유물건(2025타경3722)

의 뢰 인 : 서울북부지방법원 사법보좌관 김태현

감정서번호 : s20251111-52

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.

신성감정평가사사무소

TEL. 070-7722-1061 FAX. 02-6007-1819

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

신성아 (인)

감정평가액	**이억구천팔백만원정 (₩298,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가 목적	경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매9계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경3722)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항		2025. 11. 19	2025. 11. 18 ~ 2025. 11. 19	2025. 11. 19

평가내용	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	1세대	구분건물	1세대	-	298,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩298,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	에드가쌍문 제2층 제224호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	서울특별시 도봉구 쌍문동 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602 (쌍문동, 에드가쌍문)	507-1 에드가쌍문	공동주택 (청년주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 7층 지2층 지1층 1층 2층 3층 ~ 7층 각	 2,464.1322 2,819.2138 1,918.8467 1,358.542 1,689.6412			
1 (1)	상동	507-1	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제2층 제224호	3,111 30.0311 11.7357 3,111 x---- 3,111	30.0311 11.7357	298,000,000 토지・건물 토 지: 건 물:	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 63.8975㎡ 배분내역 178,800,000 119,200,000
	합 계						**₩298,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 '솔밭공원역(우이신설역)' 북동측 인근에 위치하는 '에드가쌍문' 제2층 제224호(청년주택)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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 11월 19일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 18일 ~ 2025년 11월 19일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

① 자세한 임대사항은 미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가평세표상에 기재하였으므로 업무에 참고 하시기 바람.

③ 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

④ 본건 건물의 내부구조는 이해관계인의 부재로 인해 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관측 등을 통해 도시하였는 바, 실제와 다소 상이할 수 있으므로 경매 진행시 유의하시기 바람

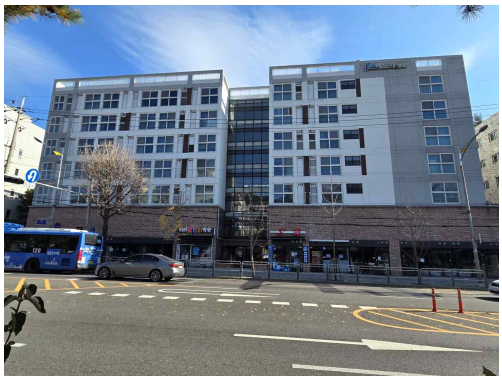
⑤ 본건 청년주택은 등기사항전부증명서상 민간임대주택등기 (' 이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제 43 조 제 1 항에 따라 임대사업자가 임대의무기간동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제 44 조의 임대료증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임 ') 가 되어있으므로 경매 진행 및 참여시 유관부서에 임대의무기간 및 양도, 임대료 등에 대하여 반드시 확인하시기 바람 .

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제2층 제224호
도로명주소	서울특별시 도봉구 삼양로 602 (쌍문동, 에드가쌍문)



주용도	공동주택(청년주택) 284개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2022.05.13	
건물규모	층수	지하 2층/지상 7층
	연면적	17,008.9407 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
(1)	2/224	공동주택 (청년주택)	30.0311	33.8664	63.8975	11.7357	47.00
합계 (1개호)			30.0311	33.8664	63.8975	11.7357	-

※ 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.

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.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원)(원/전유㎡)	거래시점(사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	번동 44*-*	4/40*	오피스텔	29.22	43.18	329,000,000 (@11,259,000)	2025.06.03 (2022.11.21)	-
#2	쌍문동 73*	101/6/606*	공동주택(아파트)	50.29	88.68	479,000,000 (@9,524,000)	2025.04.11 (2019.02.15)	-
#3	쌍문동 49*-*	10*/5/50*	도시형생활주택-단지형다세대주택	47.48	73.96	460,000,000 (@9,688,000)	2025.09.05 (2020.12.24)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">서울
강북지역
동북권
오피스텔(주거용)</td><td rowspan="4">0.010%
(1.00010)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.06.03/
2025.11.19</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.05</td><td>99.63</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.10</td><td>99.64</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (99.64 - 99.63) / 99.63
≒ 1.0001</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.95	본건은 사례 대비 대중교통 및 상업시설과의 접근성 등에서 다소 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.02	본건은 사례 대비 총세대수, 지하주차시설 등에서 다소 우세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.91	본건은 사례 대비 층별효용및 내부평면(복층구조) 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.882	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
(1)	2/224	30.0311	#1	11,259,000	1.000	1.00010	0.882	9,931,000	298,238,854	298,000,000
합계		30.0311	-	-	-	-	-	-	-	298,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근지역	노선 상가지대	중로변	9,500,000-10,500,000	준주거
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 인근 평가전례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	쌍문동 507-* 6/63*	공동주택 (청년주택)	30.0311	63.8975	293,000,000 (@9,756,000)	2025.11.13 (2022.05.13)	법원경매
(2)	쌍문동507-* 6/64*	공동주택 (청년주택)	23.1866	49.6728	227,000,000 (@9,790,000)	2025.11.12 (2022.05.13)	법원경매
(3)	쌍문동507-* 7/71*	공동주택 (청년주택)	23.1866	49.6728	230,000,000 (@9,919,000)	2025.11.12 (2022.05.13)	법원경매
(4)	번동449-* 8/80*	오피스텔	29.22	43.18	365,000,000 (@12,491,000)	2025.03.05 (2022.11.21)	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도별	서울 도봉구 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	82,783,590,182	68,753,748,100	83.1	867	222	25.6
다세대	26,979,090,182	21,280,303,718	78.9	526	114	21.7
오피스텔(주거)	2,147,000,000	1,291,164,110	60.1	95	7	7.4

(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 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
(1)	제2층 제224호	30.0311	11.7357	298,000,000
합계		30.0311	11.7357	298,000,000

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

구분건물 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 강북구 우이동 소재 '솔밭공원역(우이신설역)' 북동측 인근에 위치하며 주위는 공동주택, 아파트, 주상복합건물, 상업용건물, 근린생활시설 등이 소재하는 노선상가지대임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(우이신설역 솔밭공원역)이 소재하는 바 제반 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

2022.05.13일 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물 내 제2층 제224호로서
외벽 : 치장벽돌쌓기 및 몰탈위페인팅 마감
내벽 : 벽지 및 일부타일마감
창호 : 새시 창호임.

(4) 이용상태

공동주택(청년주택)으로 이용중임.

(5) 설비내역

난방설비, 승강기, 급배수 및 위생설비, 지하주차장 등이 구비 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 및 도로와 등고평탄한 정방형토지이며 공동주택(청년주택) 및 근린생활시설 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

서측으로 약 25m, 북측 및 동측으로 약 6m 포장도로와 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>,
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),건축선(해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선 (건축법))

(9) 공부와의 차이

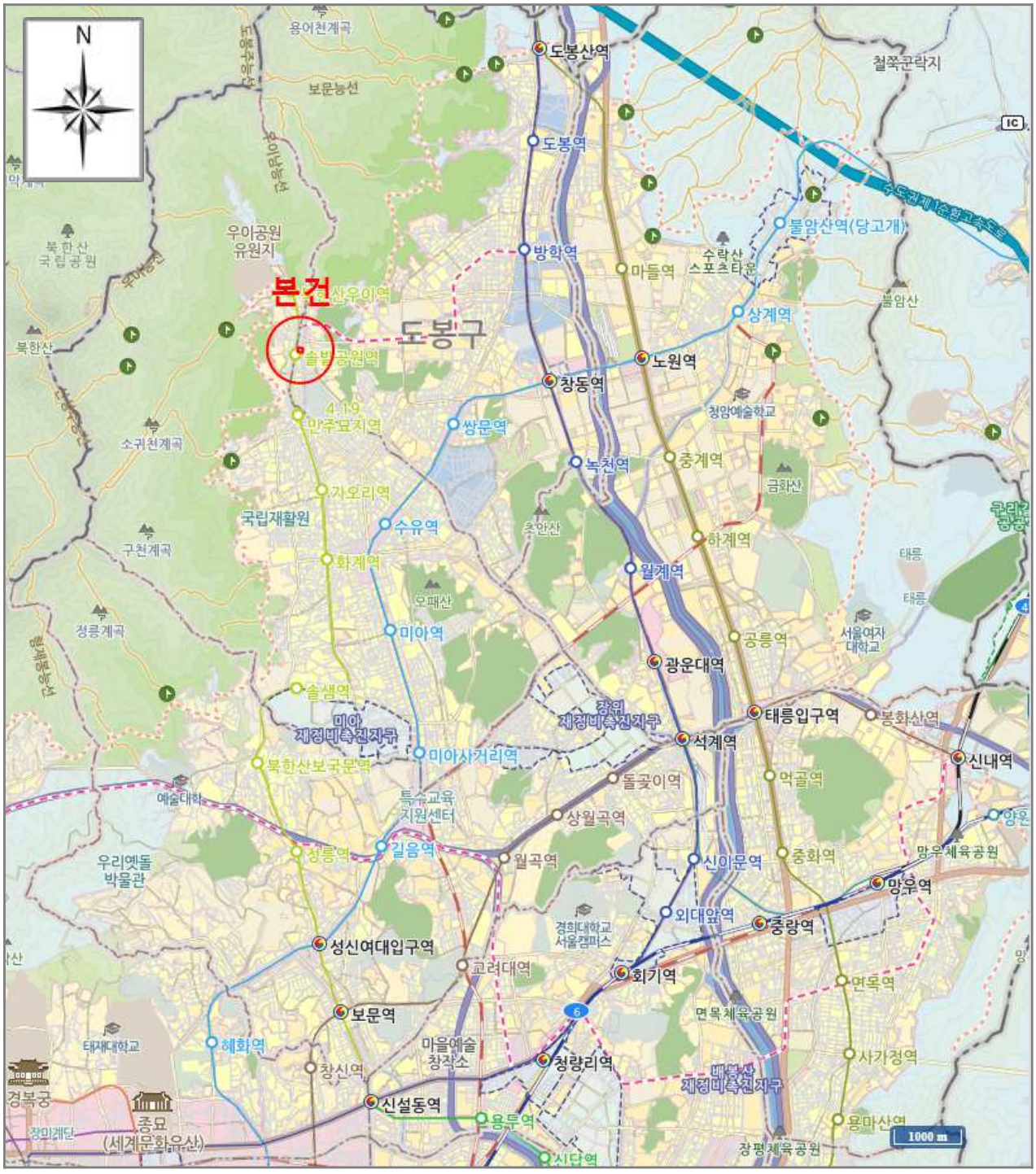
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-정확한 임대관계는 미상임.
-본건 청년주택은 등기사항전부증명서상 민간임대주택등기 (' 이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제 43 조 제 1 항에 따라 임대사업자가 임대의무기간동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제 44 조의 임대료증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임 ') 가 되어있으므로 경매 진행 및 참여시 유관부서에 임대의무기간 및 양도, 임대료 등에 대하여 반드시 확인하시기 바람

광 역 위 치 도

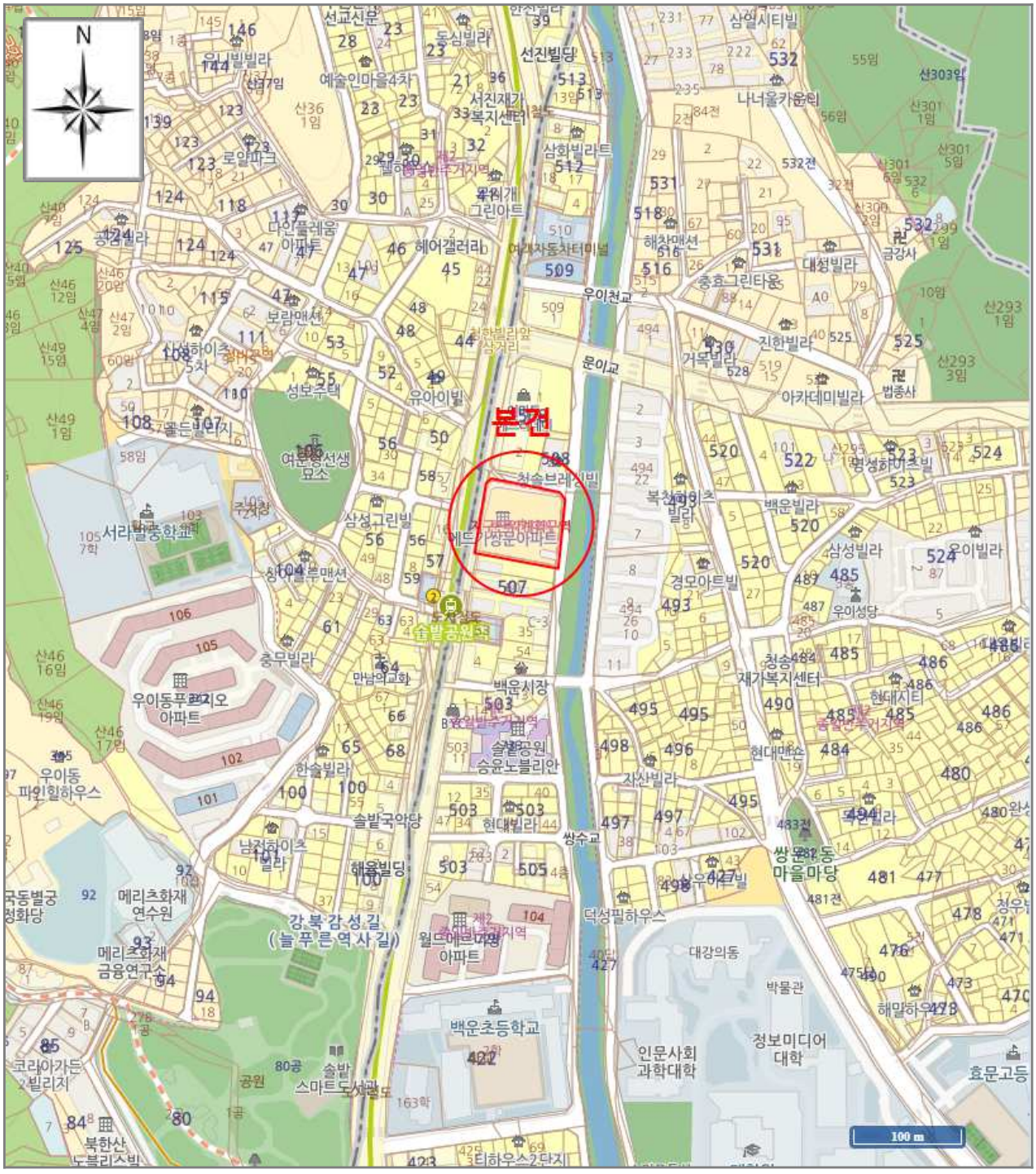
소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제2층 제224호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제2층 제224호

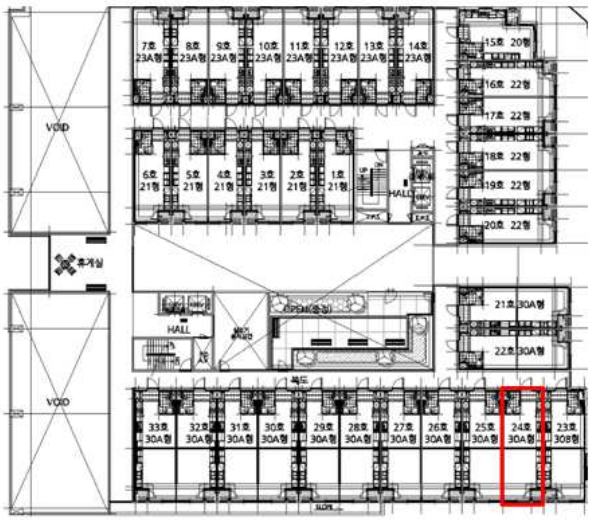


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

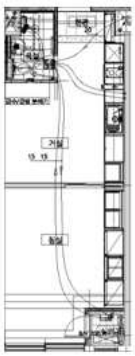
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제2층 제224호

[호 별 위 치 도]



[내 부 구 조 도]



< 서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1
에드가쌍문 제2층 제224호>

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1



본건 소재 건물 전경



본건 소재 건물 전경

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1



본건 소재 건물 전경



본건 소재 건물 전경

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1



본건 전경



본건 인근주위환경