감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 서울북부지방법원 사법보좌관 김태현

건 명 : 도휘 주식회사 소유물건(2025타경3814)

번 호 : 삼창 제 A20252-11073 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.
서울특별시 서초구 반포대로14길 27, 2층
(서초동, 탑스벤처타워)
TEL.02-540-7100 / FAX.02-549-7263

물건개요

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제2층 제233호		
감정평가액	295,000,000	소 유 자	도휘 주식회사

대 상 물 건 전 경



(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 최 월 정 (인)

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인 대 표 이 사 임 재 남 (서명 또는 인)

감정평가액	이억구천오백만원정 (₩295,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가 목적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매9계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경3814)	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. 13	2025. 11. 13	2025. 11. 13

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적 (㎡)또는 수량	종 별	면적 (㎡)또는 수량	단 가	금 액
아파트	1세대	아파트	1세대	-	295,000,000
합 계					₩295,000,000
	이	하	여	백	

심 사 확 인

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

심 사 자 감 정 평 가 사 (인)

A20252-11073

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 ‘우이신설선 "솔밭공원역"’ 북동측 인근에 위치하는 '에드가쌍문' 제2층 제233호로서, 서울북부지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가.「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)
감정평가법인등은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 기준하였음.

나. 대상물건의 내부구조, 이용상황은 이해관계인의 부재 및 잠금장치 등으로 인하여 확인하지 못하였는 바, 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준하여 후첨 '건물이용상황 및 임대상황'과 같이 도시하였으니, 경매진행시 이해관계인은 유의바람.

다. 대상물건의 토지·건물 가격배분은 한국감정평가사협회에서 발행한 '집합건물 구분감정평가시 토지·건물 배분비율표'를 참고하되, 개별적 상황을 고려하여 배분비율을 적용하였음.

5. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2025년 11월 13일로 함.

나. 실지조사(2025년 11월 13일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 (서울특별시 도봉구 삼양로 602 (쌍문동, 에드가쌍문))					
건물명 및 층•호수	에드가쌍문 제2층 제233호					
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)	
	대	준주거지역	3,111	17,008.9407	지하2/지상7	
	주구조	주용도	사용승인일	단지규모		
				동수	세대수/호수	
	철근콘크리트구조	공동주택(청년주택)	2022.05.13	1	253/31	

설비현황	난방설비	냉방설비	위생•급배수설비	소화설비	화재탐지설 비	승강기설 비	도시가스설 비	기타설비
	O	O	O	O	O	O	O	O

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가)	2/233	30.0311	33.8664	63.8975	11.7357	공동주택(청년주택)
합 계		30.0311	33.8664	63.8975	11.7357	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	감정평가목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	쌍문동 000-0	0/000	23.1866	공동주택 (청년주택)	법원경매	2025.11.12	230,000,000
						2022.05.13	(약 9,920,000)
②	쌍문동 000-0	0/000	30.0311	공동주택 (청년주택)	법원경매	2025.10.02	291,000,000
						2022.05.13	(약 9,690,000)

2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	수유동 000	0/000-000	19.9815	공동주택(아파트)	2025.09.03	190,000,000	등기사항 전부증명서
					2022.06.29	(약 9,510,000)	
㉡	수유동 000	00/000	27.39	도시형생활주택 원룸형	2024.11.30	259,000,000	등기사항 전부증명서
					2020.09.14	(약 9,460,000)	
㉢	쌍문동 000-00	0/000	29.85	도시형생활주택 (단지형다세대)	2025.06.21	303,000,000	등기사항 전부증명서
					2023.04.25	(약 10,200,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준, 방매사례 및 경매낙찰가율

가) 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
대상물건과 유사한 공동주택(청년주택)	9,500,000원/㎡~10,500,000원/㎡ 수준	인근 부동산

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준) / 사용승인일	거래가액(원) / (원/전유면적㎡)	출처
㉠	수유동 000	0/000-000	19.9815	공동주택(아파트)	2025.09.03 2022.06.29	190,000,000 (약 9,510,000)	등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(공동주택(아파트))로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '서울 강북지역 동북권 강북구(아파트)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2025.09.03~2025.11.13)

$$\frac{\text{2025년 10월}}{\text{2025년 08월}} = \frac{101.0}{100.8} \fallingdotseq 1.00198$$

※ 기준시점 : 2025.11.13, 2025년 10월 지수를 적용 함.
※ 거래시점 : 2025.09.03, 2025년 08월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.00198).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.03	차량이용의 편리성 등에서 대상물건이 우세함.
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	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		**1.000**	**1.030**	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가)	9,510,000	1.000	1.00198	1.030	9,814,695

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	2/233	30.0311	11.7357	9,814,695	294,746,087	295,000,000
합 계		30.0311	11.7357	-	-	295,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물)감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	서울특별시 도봉구 쌍문동 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602	507-1 에드가쌍문	공동주택 (청년 주택)	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 가	동소	507-1	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제2층 제233호 1 소유권대지권 3,111x	3,111 30.0311 11.7357 ------ 3,111	 30.0311 11.7357	 295,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	 비준가액 배분내역 147,500,000 147,500,000
	합 계			이 하	여 백		₩295,000,000.-	

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조
4. 이용상태
5. 설비내역
6. 토지의 형상 및 이용상태
7. 인접 도로상태등
8. 토지이용계획 및 제한상태
9. 공부와의 차이
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 지하철 우이신설선 "솔밭공원역" 북동측 인근에 위치하며 대상물건 주위로 공동주택, 근린생활시설, 학교, 다세대주택 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통수준임.

2. 교통상황

대상물건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장 및 지하철 우이신설선 "솔밭공원역"이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상7층 건물 내 제2층 제233호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지 마감 및 타일 마감 등,
창호 : 샷시창호 등 임.

4. 이용상태

대상물건은 공부상 공동주택(청년주택)임.

5. 설비내역

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

6. 토지의 형상 및 이용상태

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경 2. 교통상황 3. 건물의 구조 4. 이용상태
5. 설비내역 6. 토지의 형상 및 이용상태 7. 인접 도로상태등
8. 토지이용계획 및 제한상태 9. 공부와의 차이 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서 공동주택 및 근린생활시설 건부지로 이용중임

7. 인접 도로상태등

대상물건 서측으로 노폭 약 25M의 포장도로, 북측 및 동측으로 폭 약 8M의 포장도로에 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

쌍문동 507-1 :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

-

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계
미상임.

2) 기타
-

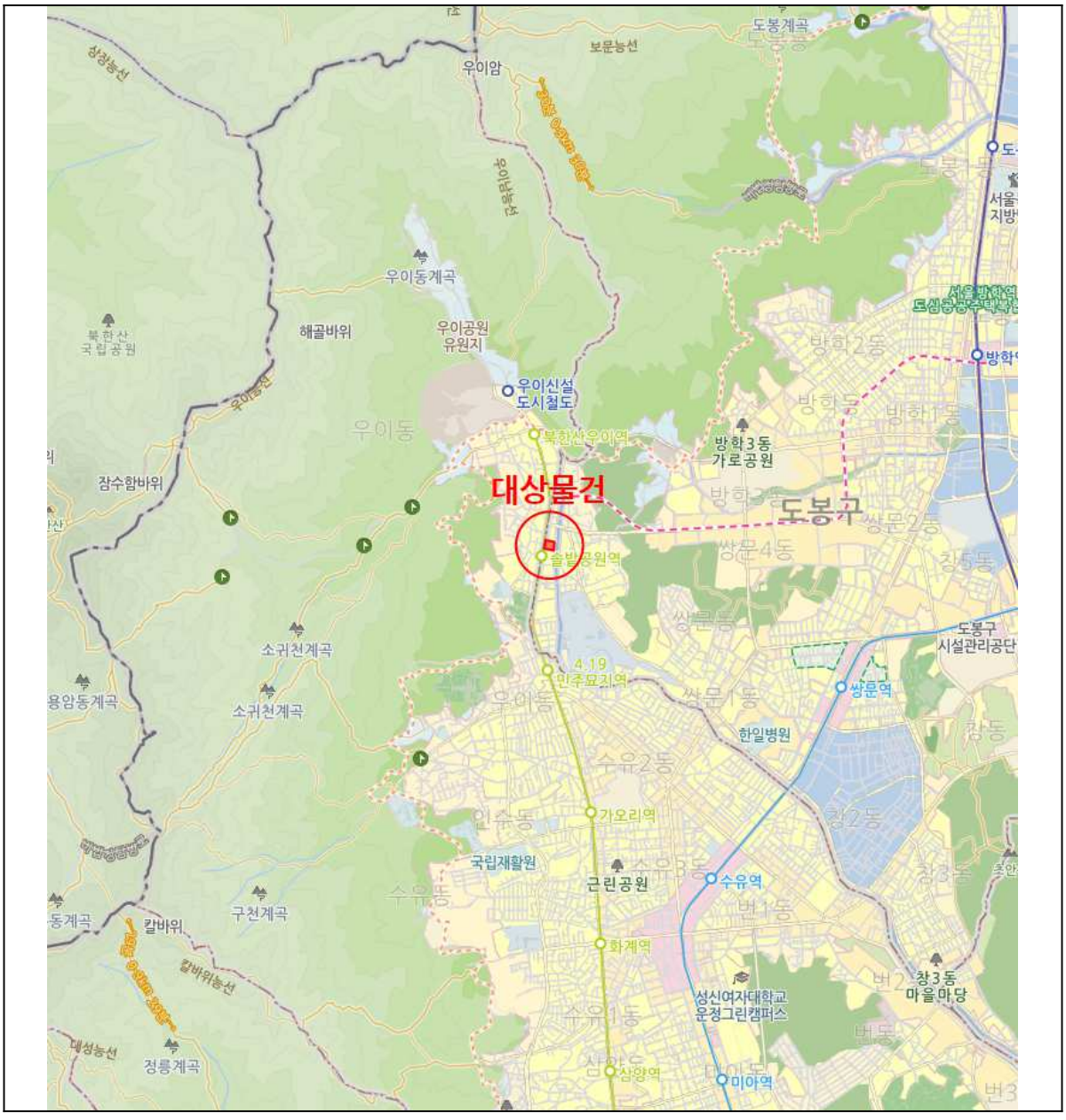
A20252-11073

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507- 1 에드가쌍문 제2층 제233호



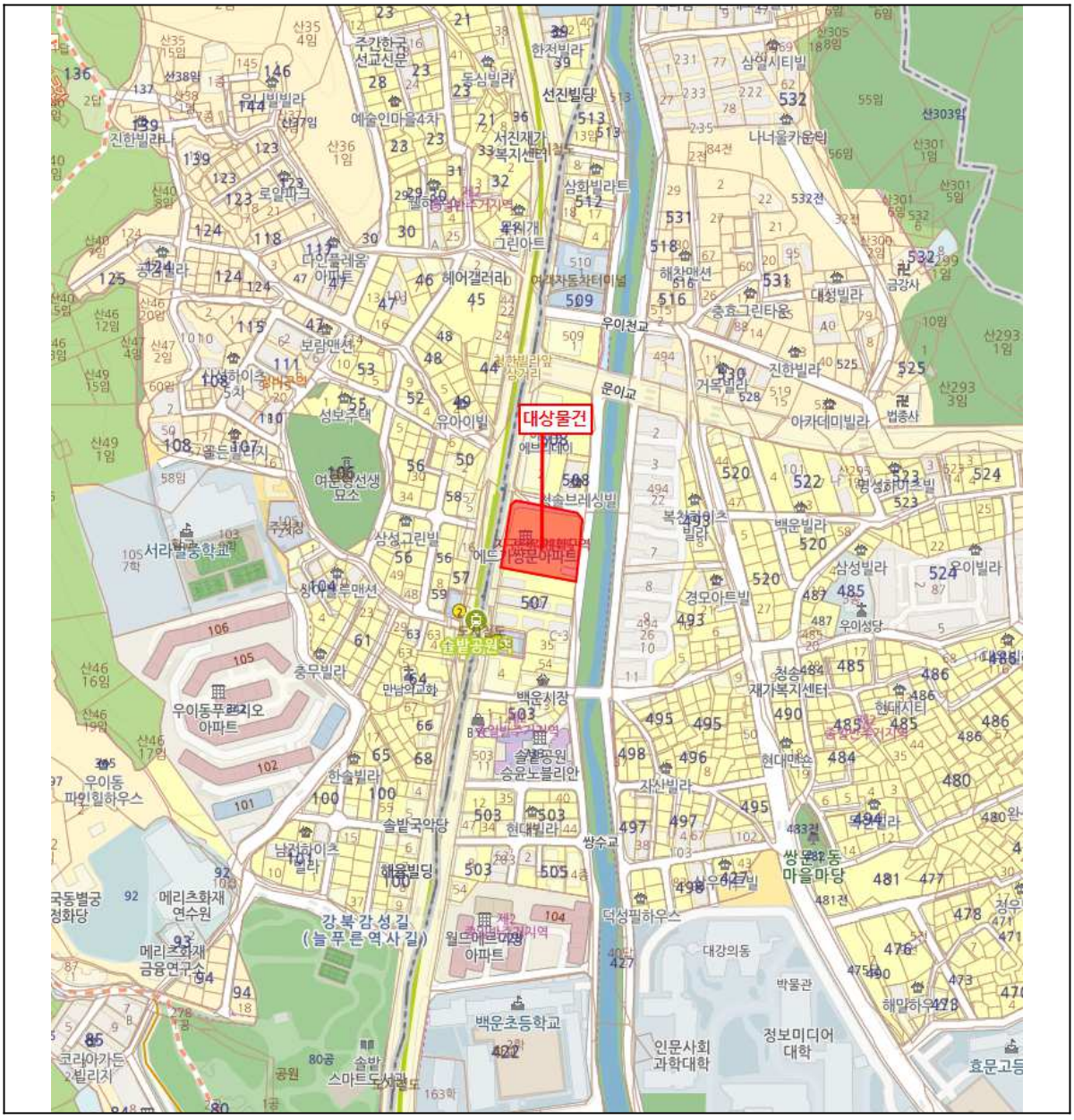
A20252-11073

상 세 위 치 도

N

S

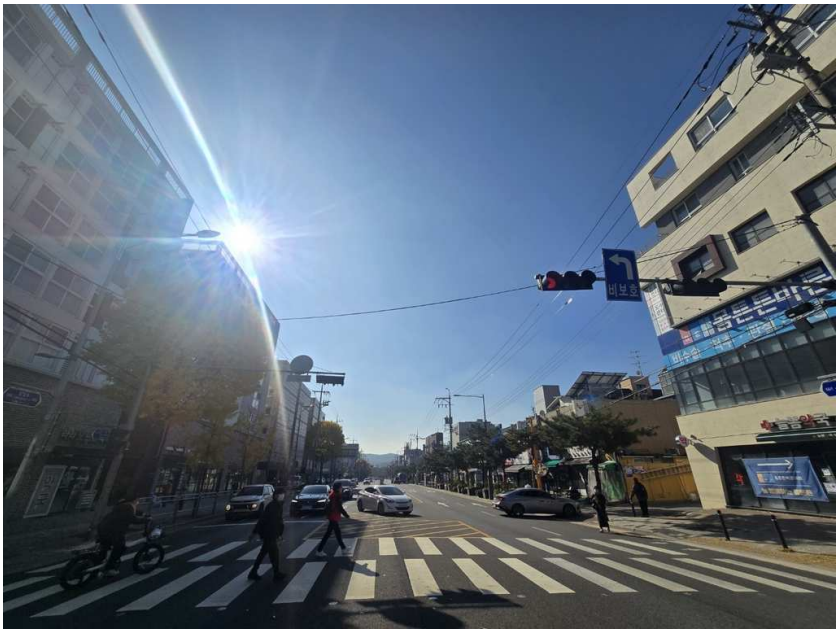
소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507- 1 에드가쌍문 제2층 제233호



사 진 용 지

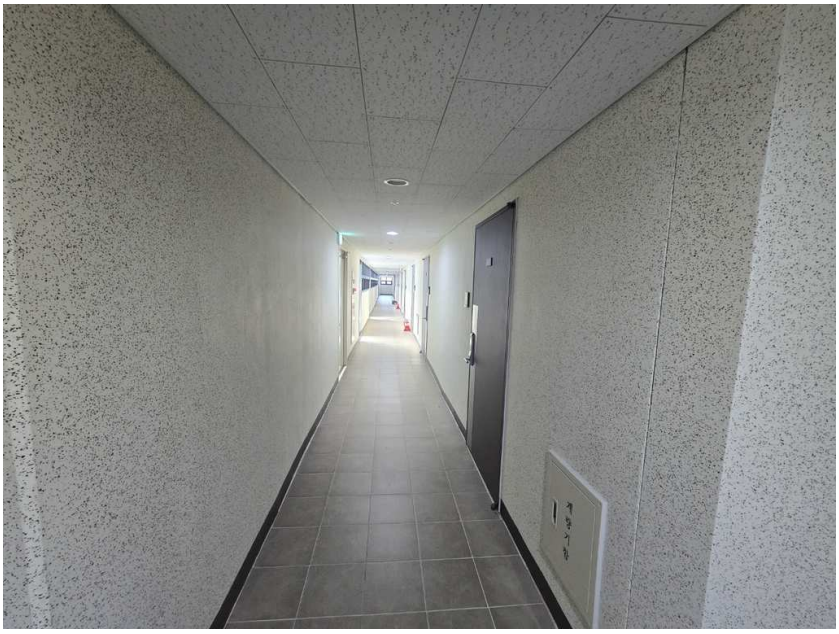


[대상물건 전경]



[대상물건 주변 전경]

사 진 용 지



[대상물건 복도 전경]



[대상물건 출입구 전경]

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인

수　　신 : 서울북부지방법원
(경　　유) 사법보좌관 김태현
참　　조 : 경매9계

제　　목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

---

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 감사드립니다.

2. 2025.11.11자로 귀법원께서 제 2025타경3814호로 의뢰하신『도휘 주식회사 소유물건(2025타경3814)』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙　　임 :　1. 감 정 평 가 서　　1부
2. 수 수 료 청 구 서　　1부　　끝.

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사　임 재 남

시 행　삼창A20252-11073호　(2025. 11. 13)
우)06652　서울특별시 서초구 반포대로14길 27, 2층 (서초동, 탑스벤처타워)　전화 02-540-7100 FAX 02-549-7263
(세금계산서) 전화(02)2156-3719 FAX (02)540-1771 E-mail : samchang1@bill36524.com http://www.isamchang.com

수 수 료 청 구 서

서울북부지방법원 사법보좌관 김태현 귀하

삼창 제 A20252-11073 호

一金육십오만일백원整

₩650,100

의뢰문서번호 : 2025타경3814

의 뢰 일 자 : 2025.11.11

건 명 : 도휘 주식회사 소유물건(2025타경3814)

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	363,650	(250,000+(245,000,000 x 11/10,000))x 0.7≒363,650
나. 여 비	212,000	
물건조사비	10,000	【물건조사비】1동 x 10,000
공부발급비	1,900	【공부발급비】 토지이용계획 1,000 / 도면 200 / 건물등기부 700
기 타 실 비	4,000	【기타 실비】 사진 2,000 x 2부 = 4,000
특별용역비		
소 계	227,900	
공 급 가 액	591,000	* 1,000원미만절사
부 가 가 치 세	59,100	
합 계	650,100	
기납부 착수금		
정 산 청 구 액	**650,100**	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송 금 처 ※

※ 사업자등록번호(공급자) : 114-86-33202

※ 송금시 입금계장 메모란에 「의뢰인 또는 채무자」 기재 바람.

신한은행-도곡동지점 : 100-025-471010 (주) 삼 창 감 정 평 가 법 인

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인

대 표 이 사 임 재 남