감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	도휘 주식회사 소유물건 (2025타경3821)
의 뢰 인:	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜
감정평가서번호:	SJ2511-01-04

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

SJ감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
설 진

감정평가액	이억일천만원정(₩210,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경3821)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.25	2025.11.19 ~ 2025.11.25	2025.11.26

감정평가내용	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 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	210,000,000
	합 계					₩210,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 “솔밭공원역” 북동측 인근에 위치하는 공동주택(에드가쌍문)으로서 서울북부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가실무기준」등 관계법령 및 감정평가의 일반 이론 등에 의거하여 감정평가하였음.

3. 대상물건의 개요

(1) 대상물건의 내역

소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1		
건물명	에드가쌍문 제3층 제301호		
사용승인일	2022.05.13		
용도	공동주택(청년주택)		
면적	전유면적(㎡)	공유면적(주,㎡)	대지권면적(㎡)
	21.1866	24.3194	8.2794
공법상 제한사항	도시지역, 준주거지역, 고도지구, 지구단위계획구역, 도로(접합), 소로3류(접합), 조망가로특화경관지구, 가축사육제한구역, 교육환경보호구역, 대공방어협조구역, 공공지원민간임대주택 공급촉진지구, 과밀억제권역, 토지거래계약에관한허가구역, 건축선		

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.11.25을 기준시점으로 함.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2025.11.19~2025.11.25)를 통하여 사전자료수집, 공부발급, 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부, 가격수준 등을 확인함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

본건에 대한 의뢰인이 제시한 감정평가 조건은 없음.

5. 그 밖의 사항

① 본건의 호별위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 현관문의 호수 표기 등에 의거하였음.

② 본건의 내부구조는 이해관계인의 폐문부재로 인해 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의해 간접확인 하였으며, 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반 이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련규정은 아래와 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 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

위 규정에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정한(거래사례비교법) 후 건물과 대지사용권이 일괄로 거래되며 수익성부동산이 아닌 대상물건의 특성 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서에 의거 주된 방법 외 다른 감정평가방법은 적용하지 아니하였음.

(3) 일괄 · 구분 · 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하였으며, 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 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원의 토지건물배분비율에 의거하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 의한 시산가액

(1) 거래사례의 선정

본건 인근의 거래사례로, 본건과 비교가능성이 높은 <사례#1>을 선정함.

사례	소재지	건물명	층수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점 사용승인일
#1	쌍문동 49*-*	000	제2층	47.22	33.85	430,000	등기사항전부증명서	2024.07.01
								2020.12.24
#2	쌍문동 73*	000	제6층	50.29	33.06	479,000	등기사항전부증명서	2025.04.11
								2019.02.15
#3	수유동 73*	000	제11층	27.39	14.3999	259,000	등기사항전부증명서	2024.11.30
								2020.09.14

(2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

(3) 시점수정

- 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울특별시 동북권 연립다세대 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

- 월별 매매가격지수

(2025.03 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	98.63	98.60	98.59	98.62	98.67	98.77	98.95	99.11	99.28	99.46	99.65	99.77
2025년	99.82	99.90	100.00	100.12	100.23	100.50	100.73	101.13	101.71	102.37	-	-

- 시점 수정치 산출

▶ 거래사례의 매매 당시 가격지수 : 98.77 (2024.06)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 102.37 (2025.10)

▶ 시점수정치 : 102.37/98.77 ≒ 1.03645

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등	1.00	1.02	본건이 대중교통의 편의성 등에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.03	본건이 규모 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누계		1.051		1.02×1.00×1.03×1.00

(5) 비준가격 산정

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격 (원)	결정가격 (원)
430,000,000	1.00	1.03645	1.051	21.1866 /47.22	210,162,300	210,000,000

3. 그 밖의 사항

(1) 인근 부동산 가격조사

가격수준	본건 유사 인근 공동주택은 전용면적 당 @9,000,000원/㎡ ~ @10,000,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

사례	소재지	건물명	층수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (천원)	평가 목적	기준시점 사용승인일
#1	쌍문동 50*-*	000	제3층	30.0311	11.7357	298,000	경매	2025.11.24
								2022.05.13
#2	쌍문동 50*-*	000	제7층	21.1866	8.2794	210,000	경매	2025.11.24
								2022.05.13
#3	쌍문동 50*-*	000	제4층	22.4666	8.7996	225,000	경매	2025.11.19
								2022.05.13

(3) 인근지역 매각가율 통계

[출처: 대법원]

지역	기간	종별	매각가율(%)	비고 (매각건수)
서울특별시 도봉구	2024.11~2025.10	아파트	87.3	- (84건)
		연립주택,다세대	75.1	- (118건)

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : 210,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격자료에 의해 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격에 중점을 두고 기타 제 가격을 참작하여 감정평가액을 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	1동의 건물의 표시							
	서울특별시 도봉구 쌍문동	507-1 에드가 쌍문	공동주택 (청년주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층				
	[도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602			지2층 지1층 1층 2층 3층~7층 각층	2,464.1322 2,819.2138 1,918.8467 1,358.542 1,689.6412			
	전유부분의 건물의 표시			3층 301호 철근콘크리트구조	21.1866	21.1866	210,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시							
	1.서울특별시 도봉구 쌍문동	507-1	대		3,111			
	대지권의 종류			1.소유권				
	대지권의 비율			1.	8.2794 ------- 3,111	8.2794		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 126,000,000 84,000,000	
	합 계						₩210,000,000.-	
			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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 "솔밭공원역" 북동측 인근에 위치하며, 주변은 연립주택, 다세대주택, 아파트, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 전철역(솔밭공원역, 우이신설선)이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물 내 제3층 제301호로서,
외벽 : 페인팅 및 벽돌마감 등,
창호 : 샤시창호 등으로 마감됨.

(4) 이용상태

주거용(주방 및 거실, 욕실1 등)으로 이용중인 것으로 집합건축물대장상 건축물현황도에 의해 확인됨. 본건의 내부구조는 이해관계인의 폐문부재로 인해 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의해 간접확인 하였으니 경매진행시 참고바람.

(5) 설비내역

개별난방설비, 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비 등을 갖추었음.

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

정방형 토지로 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 왕복5차선 포장도로 및 북측 및 동측으로 노폭 약 8m 내외 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>,
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

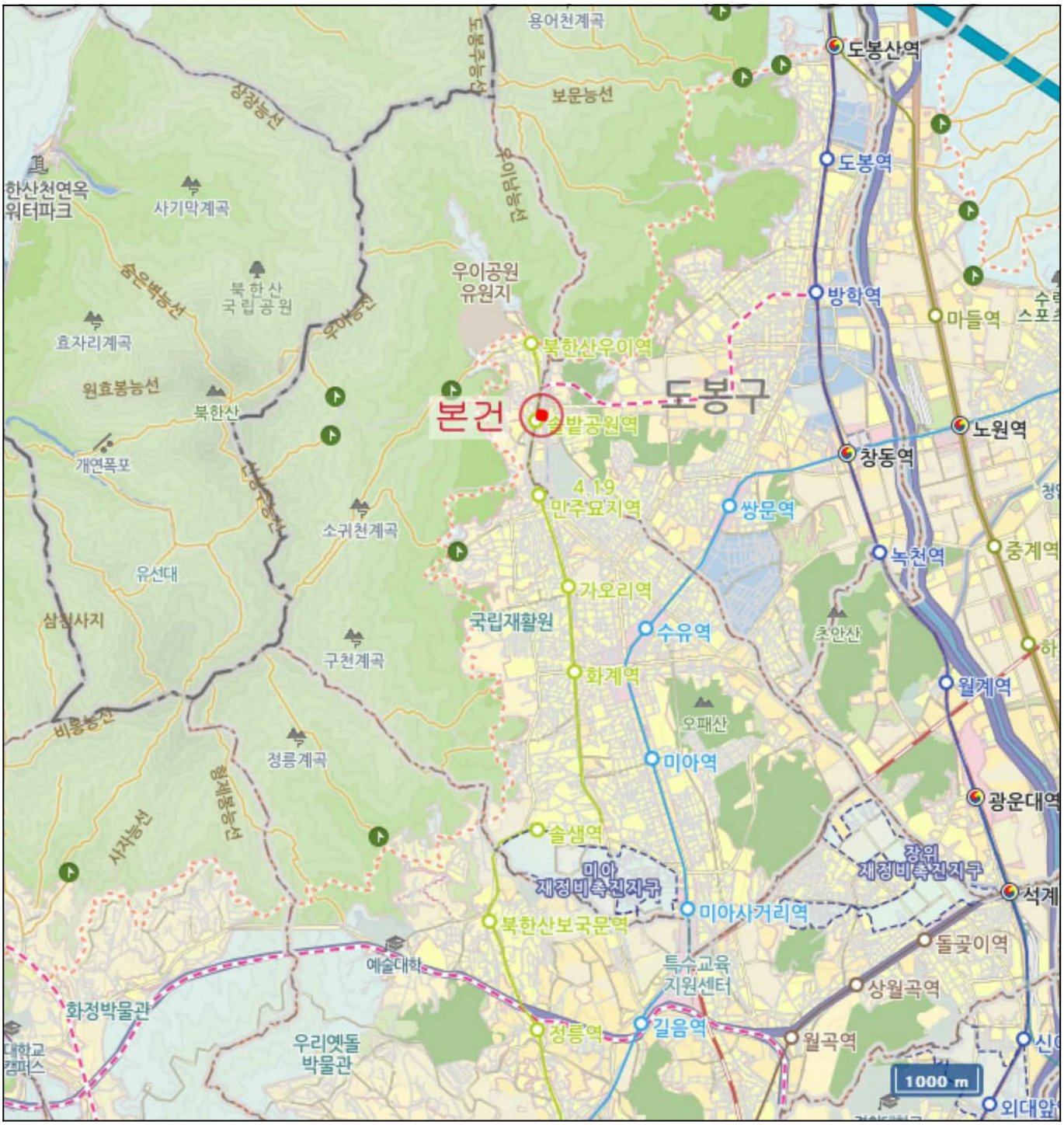
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

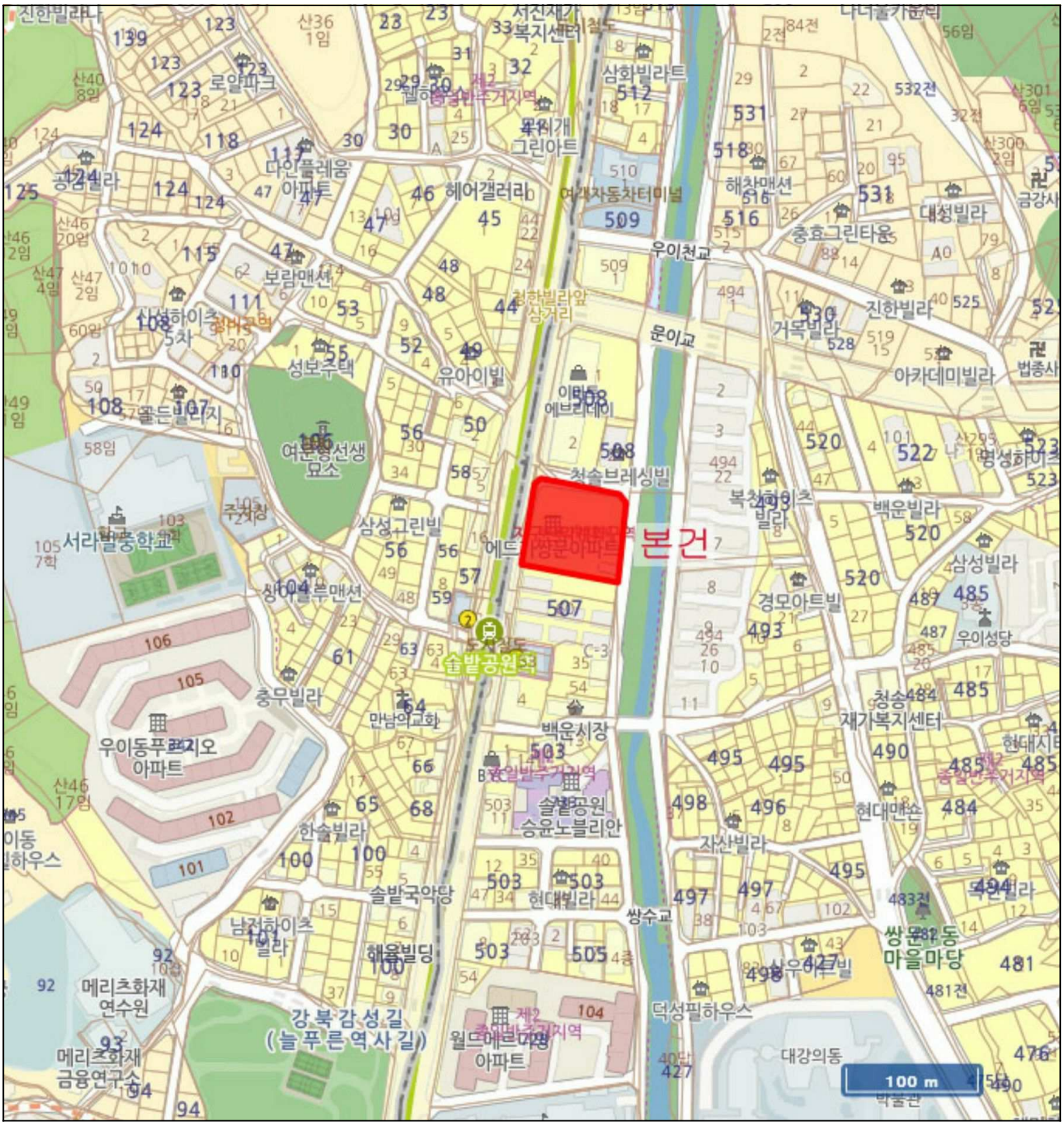
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 3층 301호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 3층 301호



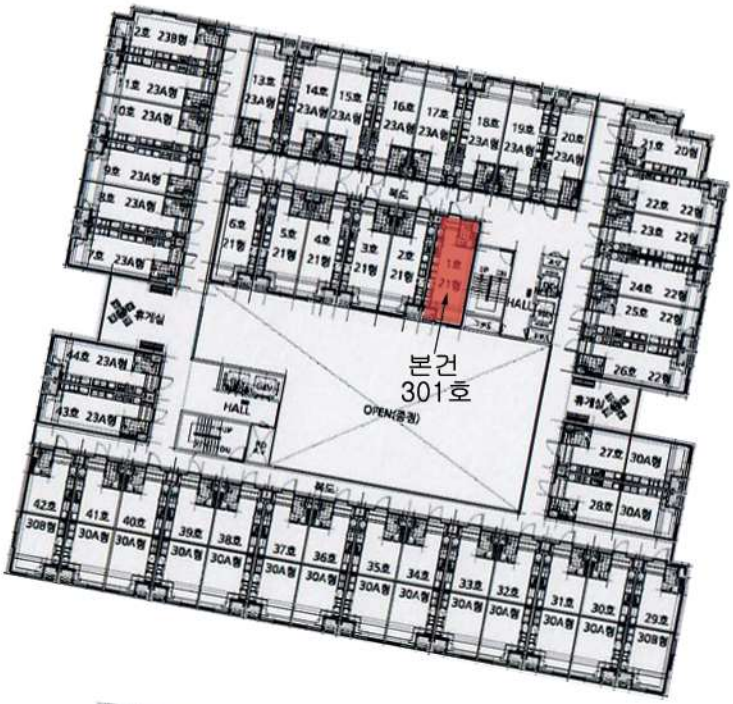
내부구조도

축척	NO SCALE

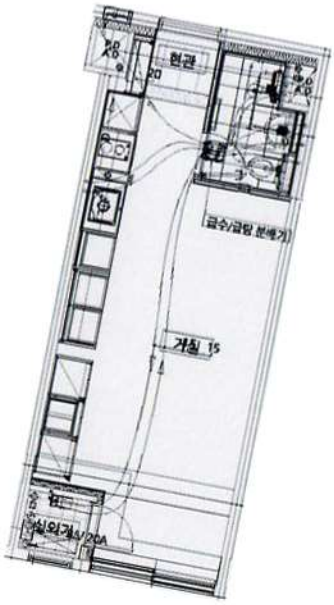
N

S

호별배치도



내부구조도



본건(에드가쌍문 3층 301호)

사 진 용 지

본건동

본건 주위 전경 - 남서측에서 촬영

사 진 용 지

본건 주위 전경 - 북서측에서 촬영

본건 주위 전경 - 북동측에서 촬영

사 진 용 지

3층복도부분

중정부분

사 진 용 지

본건현관문

공동현관문