감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 문상준
건 명	도휘 주식회사 소유물건 (2025타경3852)
감정서번호	CA251120-1-1

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

컬럼비아감정평가사사무소

서울특별시 영등포구 여의대로8(여의도동) 여의도파크센터 B동 2404호

TEL. 070-4176-2022 FAX. 070-4176-2062

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
정 정 우

감정평가액	이억사천칠백만원정(₩247,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 문상준	감정평가 목 적	경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경3852)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.24	2025.11.20 ~ 2025.11.24	2025.11.25

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	247,000,000
	합 계					₩247,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 우이신설경전철 “솔밭공원역” 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물) “에드가쌍문” 3층 304호(전용면적:21.1866㎡)로서, 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2025년 11월 24일로 함.

4. 실지조사 실사기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 11월 20일에서 2025년 11월 24일이며, 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거 실지조사를 실시하였음.

5. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 조건

해당사항 없음.

7. 그 밖의 사항

• 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 • 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 제시사항에 의거 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가격을 함께 병기 하였으니 귀 원의 업무 진행시 참고 바람.

• 본건의 위치확인은 현장조사(현관 호표식) 및 집합건축물대장의 건축물현황도 등에 의거 하였는바, 경매 진행시 참고바람.

• 본건의 내부구조는 이해관계인의 부재로 확인하지 못하여 외부관찰 및 탐문조사 등에 의거 하였는바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

소재지				서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 [도로명주소:서울특별시 도봉구 삼양로 602 (쌍문동)]		
명칭				에드가쌍문		
대지면적(㎡)		3,111.00		연면적(㎡)		17,008.9407
건축면적(㎡)		2,147.0119		용적률 산정용 연면적(㎡)		11,725.5947
건폐율(%)		69.01		용적률(%)		376.91
층 수		지하 2층, 지상 7층		사용승인일		2022.5.13
주구조, 지붕		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		주용도		공동주택 (청년주택)
기호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 ㈜(㎡)	대지권(㎡)	집합건축물대장상 용도
가	3	304	21.1866	24.3194	8.2794	공동주택(청년주택)

※ 자료출처 : 집합건축물대장(표제부, 전유부), 등기사항전부증명서 등.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 설비 및 층별· 위치별 효용성 등 제반 가치형성요인과 인근 유사 물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권인 대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가 하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 평가방법 외에 다른 평가방법을 적용하여 주된 평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나, 시장성 있는 구분건물인 대상 물건의 성격 및 가격형성과정상 원가방식 및 수익방식의 적용이 곤란하여 다른 평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인의 비교 및 시점수정 등을 가하여 대상물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 가액을 비준가액이라함.

비준가액 = 사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인비교 x 개별요인비교 x 면적비교

나. 비교사례의 선정

1) 가격조사 자료

1.1) 인근 유사 물건의 가격수준

유형	가격수준(원/㎡)	비고
공동주택 (청년주택)	전유면적당 약 10,000,000 ~ 12,000,000 내외. (위치별(동 및 층별, 향별) 차이에 따라 가격 격차가 있음.)	실거래가격 및 현장조사 등

1.2) 경매낙찰가율

지역	유형	매각률(%)	매각가율(%)	비고
서울특별시 도봉구	아파트	46.77	86.76	최근1년 기준
	아파트(생활주택)	14.29	87.05	

※자료출처 : 지지옥션.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3) 인근 유사물건 감정평가 및 거래사례

[서울특별시 도봉구]

기호	소재지	동 / 층 / 호	전유면적 (㎡)	매매(평가) 시점	매매(평가)금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
①	쌍문동 OOO	7층 OOO호	23.1866	2025.11.12.	230,000,000	9,919,522	경매평가
②	쌍문동 OOO	6층 OOO호	22.4666	2025.11.15.	262,000,000	11,661,756	경매평가
③	쌍문동 OOO	4층 OOO호	23.1866	2025.11.15.	270,000,000	11,644,657	경매평가
④	쌍문동 OOO	3층 OOO호	30.0311	2025.11.15.	350,000,000	11,654,585	경매평가
A	쌍문동 OOO	101동 6층 OOO호	50.29	2025.04.11.	479,000,000	9,524,756	거래사례
B	쌍문동 OOO	102동 7층 OOO호	50.0855	2025.05.01.	509,000,000	10,162,622	거래사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보센터(한국감정평가사협회).

2) 비교 사례의 선정

대상물건과 지리적 접근성 및 물적 유사성이 높고, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교가능성이 높은 거래사례 (A)를 비교사례로 선정하였음.

다. 사정보정

비교사례는 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '월별 서울 강북지역 동북권 도봉구 아파트 매매 가격지수'를 활용하여 산정함.

기간	매매가격지수		변동률 (시점수정치)	비고
	발표 기준시점	지수		
2025.04.11. ~2025.11.24.	2025년 03월	100.0	0.800% (1.00800)	100.8 / 100.0 -1
	2025년 10월	100.8		

※ 거래시점 : 2025.04.11, 2025년 03월 지수를 적용함.
기준시점 : 2025.11.24, 2025년 10월 지수를 적용함.

마. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목(주거용)
단지외부요인	접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
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
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 개별요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
가/ 사례(A)	1.05	1.05	1.10	1.00	1.213
	본건은 사례 대비 단지(건물)외부요인(접근성, 차량이용의 편리성 등), 단지(건물)내부요인(경과연수에 따른 노후도 등), 호별요인(층별 효용에서 열세하나 전유부분의 면적 등에서 우세하여 전반적으로 우세)에서 우세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 적용단가의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
가	9,524,756	1.000	1.00800	1.000	1.213	11,645,957

아. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액 (원)	비준가액 (원)
가	21.1866	11,645,957	246,738,233	247,000,000

3. 토지 · 건물 배분비율

배분비율표는 배분비율 산정방법 중 토지건물 배분법을 적용한 것으로, 집합건물의 토지·건물 배분비율은 이 비율표를 참조하되, 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 적용하였음.

가. 구분건물(아파트) 토지·건물 배분비율표

구분		5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국		5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서울	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	16~20층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	21~25층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	26~30층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분			5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
	도심권	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
		6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
		16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
		21~25층	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3	8	2
		26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	동북권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
		6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		26~30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
		30층초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4
	동남권	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
		6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
		16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
		21~25층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
		26~30층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
		30층초과	5	5	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	서남권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분			5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
	서북권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
		6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
		16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	8	2
		21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3
		26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3
		30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4

※ 자료출처 : 공동주택의 토지· 건물 배분비율 작성 연구(한국부동산 연구원, 2021)
※ 서울 도심권 : 종로구, 중구, 용산구
동북권 : 도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구
동남권 : 서초구, 강남구, 송파구, 강동구
서남권 : 동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구
서북권 : 은평구, 서대문구, 마포구

나. 평가대상 부동산의 토지·건물 배분비율

기호	감정평가액	토지·건물 배분비율(%)		비 고
		토 지(6)	건 물(4)	
가	247,000,000	148,200,000	98,800,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

기호	감정평가액(원)
가	247,000,000

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 비교사례분석, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바, 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 도봉구 쌍문동	507-1 에드가 쌍문	공동주택 (청년주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층				
	[도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602			지2층	2,464.1322			
				지1층	2,819.2138			
				1층	1,918.8467			
				2층	1,358.542			
				3층~7층(각)	1,689.6412			
1	동소	507-1	대	준주거지역	3,111			
가				(내) 철근콘크리트구조 3층 304호	21.1866	21.1866	247,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	8.2794			
				----------	-----	8.2794		
				대지권	3,111			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	148,200,000	
						건 물 :	98,800,000	
	합 계						₩247,000,000.-	
			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 우이신설경전철 '솔밭공원역' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 연립 및 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 용이하고 인근에 노선버스정류장 및 우이신설경전철(솔밭공원역)이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 2층 / 지상 7층 건물 중 3층 304호로서,
(사용승인일: 2022.05.13)
외벽: 석재붙임, 치장벽돌쌓기, 몰탈위 페인트 마감 등,
창호: 샤시창호 마감 등임.

(4) 이용상태

본건은 공부상 '공동주택(청년주택)'임.(후첨 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 냉난방설비, 도시가스설비, 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 인접 토지 및 도로 대비 등고 평탄한 '정방형'의 토지로서, 공동주택(청년주택) 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 서측으로 노폭 약 25미터, 북측 및 동측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 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))임.

(9) 공부와의 차이

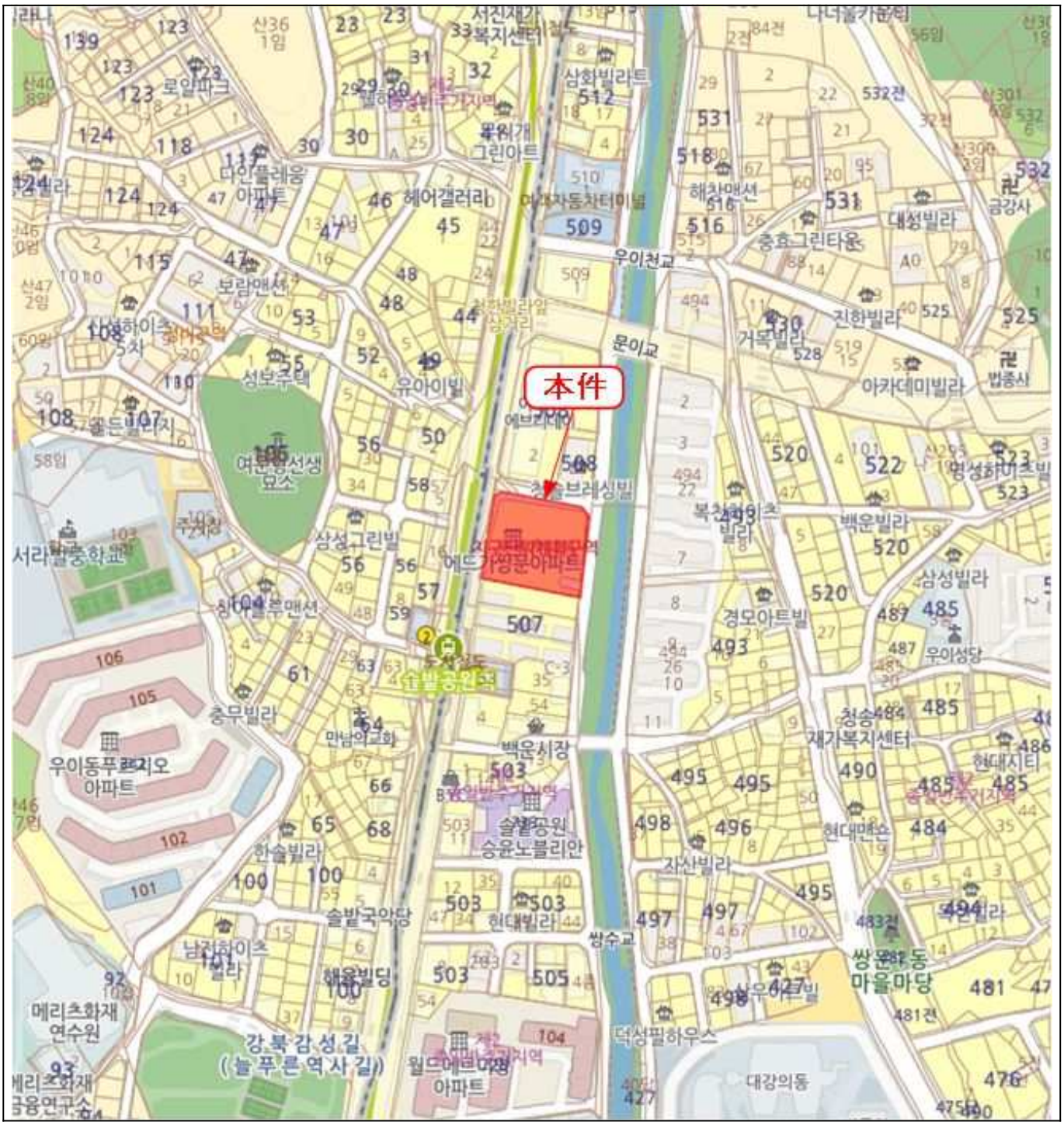
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 3층 304호

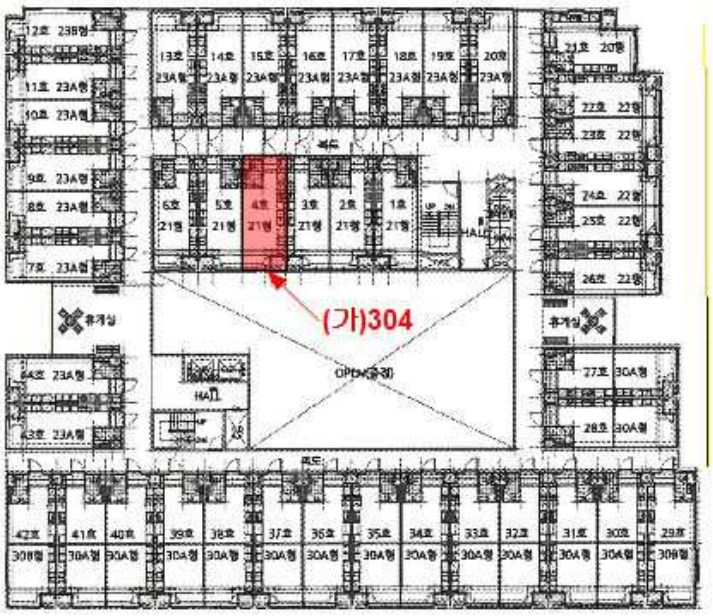


내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 3층 304호

N
S
No Scale

[호별배치도]



[내부구조도]

(임대관계는 미상이며, 내부구조는 이해관계인의 부재로 확인하지 못하여 외부관찰 및 인근 탐문조사, 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의거 도시하였는바, 귀 원 경매 진행시 참고바람.)

304

304
315

1

2