감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	도휘 주식회사 소유물건(2025타경3999)
의 뢰	인:	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
감정평가서번호:		251111-01-101

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.

인헌감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 근 태

감정평가액	이억삼천만원정(₩230,000,000.-)				
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	서울북부지방법원 경매9계		
소 유 자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경3999)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간		작 성 일
		2025.11.18	2025.11.11 ~ 2025.11.18		2025.11.18

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	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	230,000,000 백
	합 계					₩230,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 “서라벌중학교” 동측 인근에 위치하고 있는 에드가쌍문 제3층 제320호로서, 서울북부지방법원의 경매목적을 위한 평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.11.18일로 하며,「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 의한 실지조사기간은 2025.11.11.~ 2025.11.18.임.

4. 감정평가방법

(1)「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」제12조의 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

(2)「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지사용권은 일체성을 지니며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나, 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 감정평가사협회 및 한국부동산연구원에서 정한「토지·건물 배분비율」을 적용하여 별지 “구분건물감정평가명세표”에 표기하였는바, 경매진행시 참고하기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기 타

본 건물의 위치 및 내부구조는 현장조사시 이해관계인 부재 등의 사유로 인해 건축물 대장 현황도 및 외부관찰 등에 의거 도시하였으며, 사실 조회시 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 이해관계인은 유의하기 바람.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

소재지				서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 [도로명 주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602			
건물명				에드가쌍문			
용도				공동주택 (청년주택)	사용승인일	2022.05.13	
물건번호	동	층	호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡) (주,부 포함)	대지권면적(㎡)
1	-	3	320	공동주택 (청년주택)	23.1866	26.4862	9.061

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[등기사항전부증명서, KAIS]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 사용승인일
A	서울특별시 도봉구 창동 715-000	새울아파트	6/000	38.94	15.5436	320,000	2023.06.30 2014.03.10
B	서울특별시 도봉구 쌍문동 715-000	쌍문 리버뷰	6/000	45.88	16.49	420,000	2024.04.08 2019.07.10

(2) 비교사례의 선정

대상과 전유면적 및 이용상황 등이 유사하며, 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 가장 높다고 인정되는 <사례A>를 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

(1) 도봉구 아파트 매매가격지수 (부동산통계정보시스템)

(2025.03 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	103.6	102.1	100.8	99.9	99.5	99.3	99.4	99.6	99.8	99.9	99.9	99.7
2024년	99.5	99.2	99.0	98.9	98.9	98.9	99.1	99.5	99.8	100.0	100.2	100.2
2025년	100.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.2	100.4	100.5	100.6	100.8	-	-

$$\frac{\text{2025년 10월}}{\text{2023년 05월}} = \frac{100.8}{99.5} \fallingdotseq 1.01307$$

* 2025년 11월 이후 지수는 미발표되었음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율		비 고
		대상	사례	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	108	100	본건이 사례 대비 교통편의성 등에서 우세함..
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형,중형,소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	115	100	본건이 총세대수 및 노후도 등에서 우세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	96	100	본건이 사례 대비 방개수 등 내부 평면방식에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	100	100	제반 요인에서 대체로 유사함.
누 계	-	1.192		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

물건번호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교		산출가격
					대상	사례	
1	320,000,000	1.000	1.01307	1.192	23.1866	38.94	230,094,804

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (천원)	기준시점
서울특별시 도봉구 쌍문동 507-000	에드가 쌍문	3/000	23.1866	9.06	230,000,000	2025.11.18

2. 낙찰가율 통계분석

지역통계	도봉구 쌍문동 낙찰가율(%)
최근 1년간 평균	80.9
2025년 10월	71.4

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가격을 기준으로 인근의 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 실거래가격, 거래동향 등을 참고하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구 분	감정평가액
1	230,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 도봉구 쌍문동 [도로명 주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602	507-1 에드가 쌍문	공동주택 (청년주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층	 2,464.1322 2,819.2138 1,918.8467 1,358.542 1,689.6412 1,689.6412 1,689.6412 1,689.6412 1,689.6412			
(1)	서울특별시 도봉구 쌍문동	507-1	대	준주거 (내)	3,111			
1				철근콘크리트구조 제3층 제320호 (1)소유권 대지권	23.1866 9.061 3,111x----- 3,111	23.1866 9.061	230,000,000	비준가액
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**138,000,000**	
						건 물 :	**92,000,000**	
	합 계						**₩230,000,000.-**	
			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 "서라벌중학교" 동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 아파트, 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재되어 형성된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하고 인근에 버스정류장 및 지하철 "솔밭공원역" 등이 소재하고 있음.

(3) 건물의 구조

집합건축물대장상 2022.05.13자로 사용승인을 득한 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물 내 3층 320호로서,

외 벽 : 치장벽돌 및 모르타르 위 페인팅 마감 등

창 호 : 새시 창호

(4) 이용상태

공동주택(청년주택)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어 있음.

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

인접도로와 등고평탄한 사다리형 토지로서 주상용 건물부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 왕복5차선 포장도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 고도지구(28m 이하), 지구단위계획구역, 도로(접합), 소로3류(폭8m 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>, 토지거래계약에 관한 허가구역(대상자:외국인 등, 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.08.26 ~ 2026.08.25), 토지거래계약에 관한 허가구역(지정기간:2025.10.20 ~ 2026.12.31 / 아파트 용도 한정), 건축선(해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선(건축법)).

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)

(9) 공부와의 차이

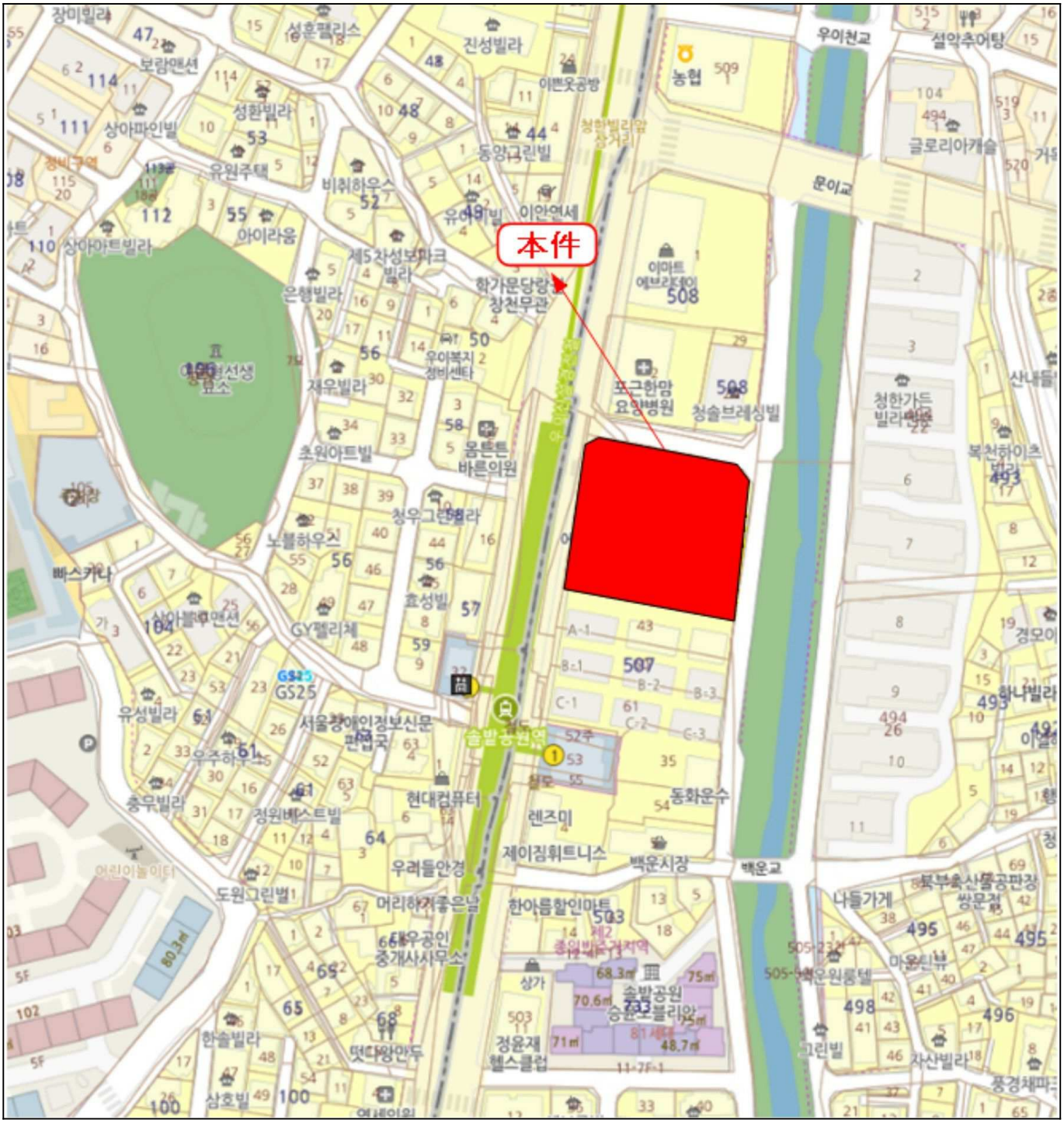
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

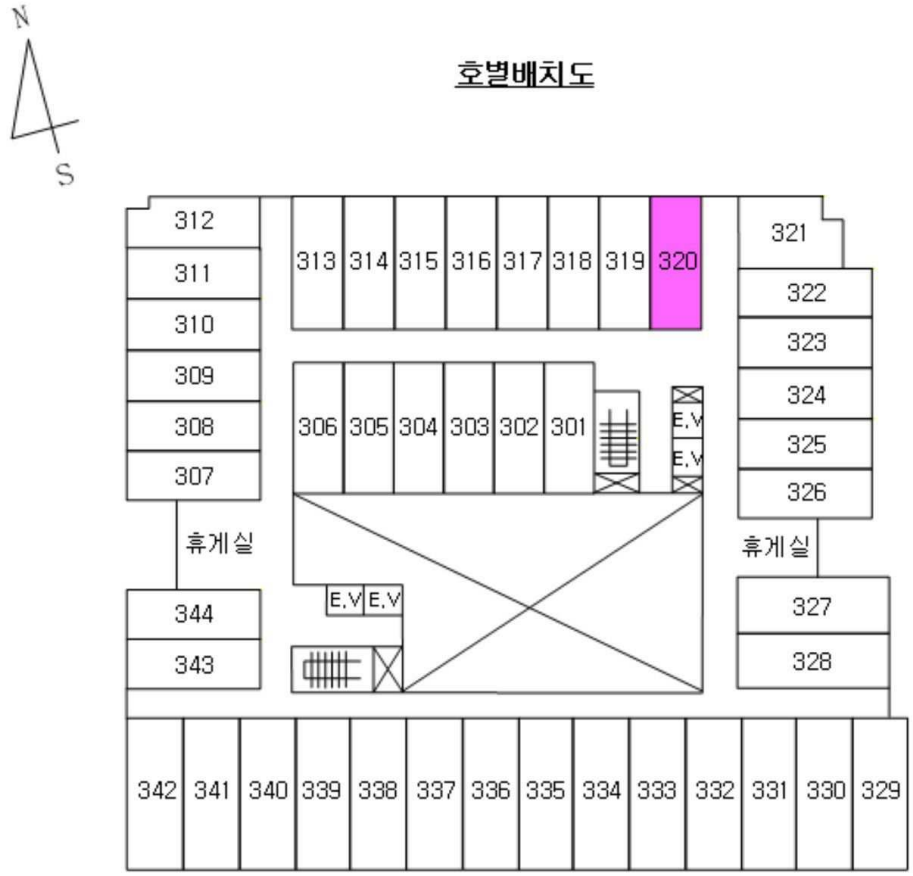
소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제3층 제320호



건 물 개 황 도

NO SCALE

호별배치도



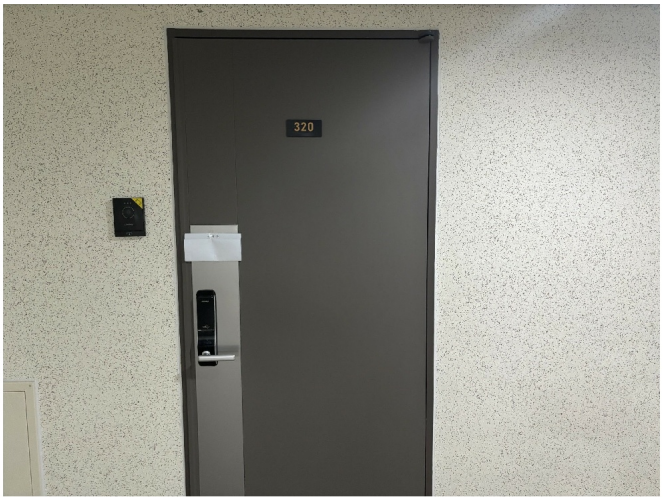
내부구조도










320