감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	도휘 주식회사 소유물건(2025타경4039)
의 뢰 인:	서울북부지방법원 사법보좌관 문상준
감정평가서번호:	ET25112001

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.

은택감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 주 현

감정평가액	이억이천사백만원정(₩224,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 문상준	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경4039)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.24	2025.11.21 ~ 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	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	224,000,000
	합 계					₩224,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 지하철 우이신설선 “솔밭공원역” 북동측 인근에 소재하는 공동주택 에드가쌍문 제3층 제326호로서, 서울북부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다. “시장가치”란 감정평가 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 의미합니다.

3. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물 부동산으로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제②항에 따라 토지(대지사용권) 및 건물을 일괄하여 감정평가 하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였습니다. 또한 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등으로 인하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제②항 단서에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법은 적용하지 아니하였으나, 인근지역 가격자료(평가전례

및 거래사례) 및 유사부동산의 가격수준 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 본건의 실지조사기간은 2025. 11. 21 ~ 2025. 11. 24 이고, 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 24일입니다.

6. 그 밖의 사항

(1) 구분소유 건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 『한국감정평가사협회 한국부동산연구원의 공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구』의 토지, 건물 배분비율표에 의거 대지사용권 가액과 건물가액으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으며, 지역 및 시장사정 등에 따라 다를 수 있으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건의 호별 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도, 현장 탐문조사, 현관 출입문의 표식 등을 근거로 표시하였습니다. 본건 내부는 현장조사시 폐문 및 점유자, 이해관계인의 부재로 인하여 내부를 직접 확인하지 못하여 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 외부관찰, 인근 탐문조사 및 표준적 이용상황 등을 참고하여 내부구조도 및 마감 등을 작성하였는 바 경매진행 및 참여시 유의하시기 바랍니다.

(3) 본건의 용도는 공동주택(청년주택)으로 등기사항전부증명서상 민간임대주택등기가 되어있습니다. 이에 경매참여시 관련된 제반사항들을 별도로 확인하시고 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 평가대상 물건 개요

본건 건물의 개요			
소재지	서울특별시 서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 [도로명주소]서울특별시 도봉구 삼양로 602		
주용도	공동주택(청년주택)	사용승인일	2022.05.13
주구조/지붕	철근콘크리트 (철근)콘크리트지붕 지상7층		
연면적(㎡)	17,008.9407㎡	건축면적(㎡)	2,147.0119㎡
호수/세대수	31호/253세대	용도지역	준주거지역

본 평가대상 건물의 개요							
기호	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합산면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	비고
가	제3층 제326호	22.4666	25.6998	48.1664	46.64%	8.7996	-

※자료 : 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등 관련 서류

※공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용부분의 구분란에 '주'로 표기된 면적의 합산임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 거래사례비교법의 적용

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

사례의 거래가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교 = 대상물건 시산가액

2. 감정평가 자료

1) 인근 거래사례

기호	소재지	층・호수	용도	전유면적 (㎡)	거래일자 / 사용승인일	금액(원)	단가 (원/전유㎡)
#1	창동 OOO-OO	제8층 제OOO호	원룸형도시형 생활주택	16.42	2025.03.24 / 2021.04.02	163,000,000	9,926,918
#2	수유동 OOO-OO	제6층 제OOO호	업무시설 (오피스텔)	15.9666	2024.12.09 / 2023.05.19	168,000,000	10,521,965

※출처 : 등기사항전부증명서 등(매매사례의 상세 호수는 개인정보보호등을 위하여 생략함)

2) 유사 집합건물 평가사례

기호	소재지	건물명 및 층・호수	용도	전유면적 (㎡)	기준시점 / 사용승인일	평가 목적	금액(원)	단가 (원/전유㎡)
a	쌍문동 OOO-O	제3층 제OOO호	공동주택 (청년주택)	30.03	2025.10.02 / 2022.05.13	경매	291,000,000	9,690,310
b	쌍문동 OOO-O	제7층 제OOO호	공동주택 (청년주택)	23.19	2025.05.30 / 2022.05.13	경매	225,000,000	9,702,458

※출처 : 한국감정평가사협회 등(평가전례의 상세 호수는 개인정보보호등을 위하여 생략함)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 적용 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 동일 건물 내 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 [거래사례#1]을 선정하였습니다.

기호	소재지	층・호수	용도	전유면적 (㎡)	거래일자	금액(원)	단가 (원/전유㎡)
					사용승인일		
#1	창동 OOO-OO	제8층 제OOO호	원룸형도시형 생활주택	16.42	2025.03.24	163,000,000	9,926,918
					2021.04.02		

4. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

사정보정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 유사 평가사례 및 탐문조사를 통한 가격수준 등을 고려시 특별한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례라고 판단됩니다.	1.000

5. 시점수정

한국부동산원이 부동산통계정보를 통해 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 월간동향 아파트 매매가격지수 중 본건과 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “서울시 동북권 도봉구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다. 기준시점 현재 매매가격지수가 발표되지 않은 경우는 가장 가까운 달의 매매가격지수를 적용하였습니다.

기호	거래사례		본건		시점수정치(B/A)
	거래시점	지수(A)	기준시점	지수(B)	
사례#1	2025.03.24	100.00	2025.11.24	100.76	100.59÷100.00=1.00760

※ 2025년 11월 이후 지수는 미발표 되었음. (기준월 2025.03 = 100.0)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

구분		대상기준	비고
요인	비교항목	소계	
외부요인	대중교통의 편의성	0.95	본건이 사례 대비 대중교통의 편리성, 상업·업무시설과의 접근성 등에서 열세함
	교통시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍차·경관 등)		
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	1.05	본건이 사례 대비 내부 평면방식 등에서 다소 열세하나 향별효용, 소음 등에서 다소 우세함
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
누계	-	0.998	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

[적용단가:원 미만 절사]

기호	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	시산가액단가(원/㎡)
1	9,926,918	1.00	1.00760	0.99	9,982,358

8. 탐문에 따른 유사 부동산의 시세 조사

본건 인근 도봉구 내 주요 역세권의 오피스텔, 도시형생활주택 등 1인 가구 수요의 주거시설 가격은 평형, 동호수, 층, 향 등에 따라 차이가 있으나 유사 평형의 경우 전용면적을 기준으로 6,000,0000원/㎡ ~ 11,000,000원/㎡ 내외로 조사되었습니다.

9. 유사용도 법원 경매 통계

물건용도	기간	경매건수	매각건수	매각율	매각가율
아파트	2024.11~2025.10	574	233	40.6%	94.7%
	2025.08~2025.10	111	47	42.3%	89.3%
오피스텔	2024.11~2025.10	654	84	12.8%	69.5%
	2025.08~2025.10	276	36	13.0%	65.1%

※출처 : 서울북부지방법원

10. 시산가액의 적정성 검토

대상물건의 본건의 입지여건 및 개별특성과 인근 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 탐문조사에 의한 가격수준 등의 가격자료를 종합적으로 고려하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토한 바 적정성이 인정되는 것으로 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

기호	시산가액단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산출가격(원)	결정가격(원)	비고
가	9,982,358	22.4666	223,891,262	224,000,000	-
합계				224,000,000	

※ 감정평가액 결정시 십만원단위에서 반올림하였음.

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 감정평가사례, 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액인 비준가격을 본건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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	507-1 에드가 쌍문	공동주택 (청년주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 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 326호	22.4666	22.4666	224,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권대지권	8.7996 3,111x----- 3,111	8.7996		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 89,600,000 134,400,000	
	합 계						₩224,000,000.-	
			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 지하철 우이신설선 "솔밭공원역" 북동측 인근에 위치하고 있으며 본건 주변에는 공동주택, 주상용 건물, 업무용 건물, 상업용 건물, 학교, 공원, 공공시설 등이 소재하고 있어 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장 및 지하철 우이신설선 "솔밭공원역"이 소재하여 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물 내 3층 327호로서,

외벽 : 판넬 및 석재붙임 마감 등,
내벽 : 벽지마감 및 타일마감 등,
바닥 : 타일 및 강마루 마감 등,
창호 : 섀시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 공동주택(청년주택)임.(후첨 "내부구조도" 참고)

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 시스템에어컨설비, 환기시스템설비, 승강기설비, 옥내소화전, 화재탐지설비 등 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

본건은 인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서 공동주택 및 상업용 건물의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 서측으로 왕복6차선 삼양로, 북측으로 폭 약7m의 포장도로, 동측으로 폭 약9m의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 고도지구(28m 이하), 지구단위계획구역, 도로(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 조망가로특화경관지구,
가축사육제한구역, 교육환경보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m),
공공지원민간임대주택 공급촉진지구, 과밀억제권역
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) 임대관계는 미상임.

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)	

(2) 본건은 수차례 현장조사시 폐문부재상태로 부득이 그 내부구조, 이용상황 및 내부 마감재, 설비 등을 집합건축물대장상 도면, 외부관찰, 탐문조사사항, 평가전례 등에 근거하였으니 경매참여시에는 재확인이 필요함.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 3층 326호

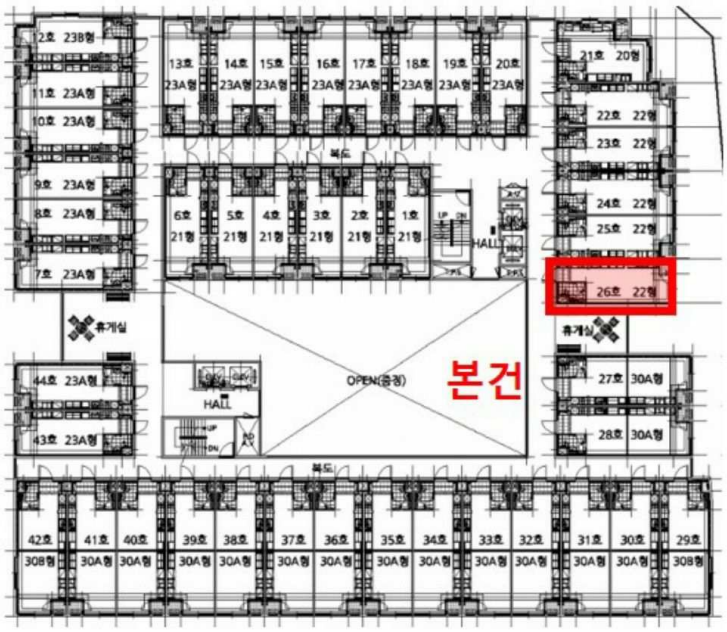
위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 3층 326호

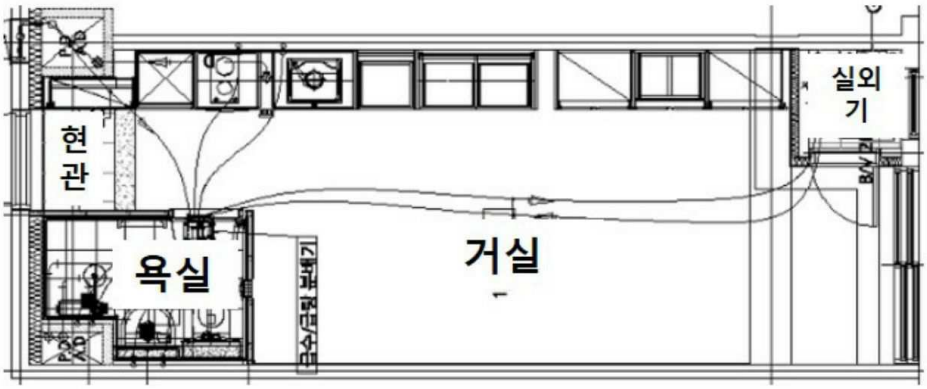
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 3층 326호

No scale

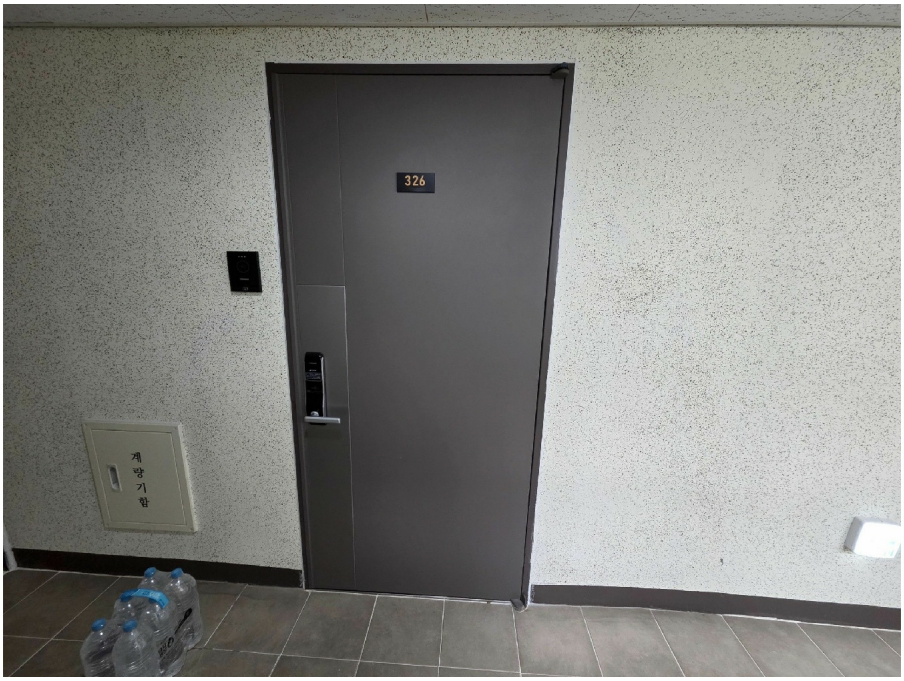


[호별배치도]



[내부구조도]

본건 현장조사시 폐문부재상태로 부득이 내부구조 및 이용상황은 건축물현황도, 외부관찰, 탐문, 평가전례 등에 근거하였는바, 사실조회시 실제와 상이할 수 있으므로 경매 진행 및 참여시 재확인하시기 바랍니다.


326
계량기함