

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 도회 주식회사
소유물건(2025타경4053)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜

감정평가서번호: 북부-39-2025

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.

성훈감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

홍성훈

감정평가액	삼억오천육백만원정 (₩356,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경4053)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.12.01	2025.11.28 ~ 2025.12.01	2025.12.01		
감 정 평 가 내 용	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
	청년주택	1 이	청년주택	1 하 여	- 백	356,000,000
	합 계					₩356,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요 및 기준

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동에 있는 “솔밭공원역(우이-신설선)” 북동측 인근에 위치하는 에드가쌍문 3층 328호(청년주택)에 대한 임의경매 목적의 감정평가입니다.

2. 평가의 근거

본건 평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 감정평가 관련 법규 및 규칙과 감정평가 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 기준시점

1) 기준가치

“감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되 평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2) 실지조사 기간 및 기준시점

2025년 11월 29일에 대상물건을 실지조사하여 이용상황 등을 확인하였으며, “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 12월 1일입니다.

3) 평가조건

본 평가에 제시된 별도의 평가조건은 없습니다.

4. 기타

1) 구분소유권은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원에서 제시한 비율로 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표 상에 기재하였으니 참고하시길 바랍니다.

2) 본건의 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 건축물현황도 및 외부관찰에 의하여 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 확인 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가 방법

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 제반 입지조건, 주변현황, 교통여건, 지상 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공의 정도 및 층별 위치별 효용도, 관리상태 등 구분건물로서의 가격형성요인을 고려하여 일체로한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근 유사부동산의 거래가격 수준과 평가전례 등을 분석하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건 개요

표제부	건축물명칭	에드가쌍문		
	대지위치	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1		
	대지면적(㎡)	3,111	지역	준주거지역
	건폐율(%)	69.01	용적률(%)	376.91
	주용도	공동주택(청년주택)	층 호/가구/세대수	31호/0가구/253세대
	주구조	철근콘크리트구조	층수	지하2층 지상7층
	주차/승강기	112 / 4	사용승인일	2022.05.13
전유부& 등기사항	층/호	3층 / 328호	용도	공동주택(청년주택)
	구조	철근콘크리트구조	전유면적(㎡)	30.0311
	공용면적(㎡)*	33.8664	소유권대지권(㎡)	11.7357

* 지하주차장 15.2519, 기전실, 관리사무실 1.6018, 공용벽체, 공용복도 16.4363, 커뮤니티 0.5764㎡

2. 구분건물의 시산가격 산출개요

1) 거래사례의 선정

유사 거래사례로 동일한 도로에 접하고 물적 유사성이 높은 거래사례(1)을 선정함.

기호	소재지	동/층/호	전유/대지권 면적(㎡)	거래가격 /단가(원)	거래시점	비고 사용승인
1	쌍문동 73*	101동 6층 6**호	50.29 / 33.06	479,000,000 / 9,524,756	2025.04.11	2주 2019년
2	쌍문동 73*	102동 7층 7**호	50.0855 / 33.7944	509,000,000 / 10,162,621	2025.05.01	2주 2021년
3	수유동 47-**	- 18층 18**호	20.45 / 5.44	256,000,000 / 12,518,337	2025.10.19	일상 2025년

자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS

2) 사정보정치의 산정

본건 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

3) 시점수정치의 산정

가. 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사 지역별·월별 매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있는 서울특별시 도봉구 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 시점수정치 산정

거래시점 : 2025.04.11, 2025년03월 지수를 적용함

기준시점 : 2025.12.01., 2025년11월 지수 미발표로 10월 지수 적용함

시점수정치 : $100.8 / 100.0 \approx 1.00800$

4) 가치형성요인비교치산정

조 건	항 목	비교치	비고
외부 요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등	1.02	획지조건(사례 부정형) 다소 우세함
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.10	노후도(2022vs2019) 및 전유면적당 분양면적 (2.148vs1.76) 등 우세함
개별적 요인	층별·위치별 차이, 베란다의 유무, 전유부분의 면적, 주차장 등의 유무, 부지의 지분면적의 대소 등	1.10	복도 타입 및 층별 효용도 다소 열세하나 전유면적당 주차장 면적 및 커뮤니티 시설, 규모에 따른 수요성 등 우세함
기타 요인	기타 가격에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교 치계		1.234	

5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

사례단가	사정 보정	시점 수정	요인 비교치	산정단가	면적	산출가격	시산가격
9,524,756	1.00	1.00800	1.234	11,847,577	30.0311	355,795,770	356,0000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 매물 및 가격수준

대상물건은 청년주택(임대)으로 대상물건의 방매는 없으며, 인근지역의 비교적 신축(10년 이내) 아파트의 가격수준은 전유면적 기준 @10,000,000-12,000,000/㎡ 수준으로 조사되며, 규모, 층, 위치 등에 따라 차이가 있음.

2. 평가전례

소재지	층/호	전유/대지권 면적(㎡)	감정평가액 /단가(원)	기준시점	평가목적 사용승인
쌍문동 507-1	2층 2**호	23.19 / 9.06	272,000,000 / 11,741,967	2025.11.17	법원경매 2022
쌍문동 507-1	3층 3**호	30.03 / 11.74	350,000,000 / 11,655,012	2025.11.15	법원경매 2022
쌍문동 507-1	6층 6**호	22.47 / 8.80	262,000,000 / 11,659,991	2025.11.15	법원경매 2022

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근의 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 평가목적, 장래 동향 등을 종합 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액 : 356,000,000원

구분건물 감정평가명세표

[illegible]

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 쌍문동에 있는 경전철 우이신설선 "솔밭공원역" 북동측 인근에 위치하며, 부근은 공동주택 및 주상용건물, 업무용건물 및 근린생활시설 등으로 이루어진 지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상건물까지 차량진출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 경전철역 등이 있어 제반 대중 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 7층 건물내 제3층 제328호로

외 벽 : 몰탈위페인팅등마감,
창 호 : 새시 이중창 등 임.

(4) 이용상태

공동주택(청년주택)으로 이용중임.(후면 내부구조도 참고바람)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 난방설비 및 승강기설비 등이 되어있으며, 지하 주차장 구비되어있음.

(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 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태
- (9) 공부와의 차이
- (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가각정리된 사각형의 토지로 공동주택(청년주택) 및 근린생활시설의 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 왕복 5차로의 삼양로와 접하고 북측 및 동측으로 도로 폭 약 7-8m의 포장도로와 3면이 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<교육환경보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구<민간임대주택에 관한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 토지거래 계약에 관한 허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독,다가구 아파트,연립,다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래 계약에 관한 허가구역(지정기간:2025.10.20.~ 2026.12.31./아파트 용도 한정),건축선(해당 도로의 경계선에서 3m후퇴선(건축법))

(9) 공부와의 차이

없 음

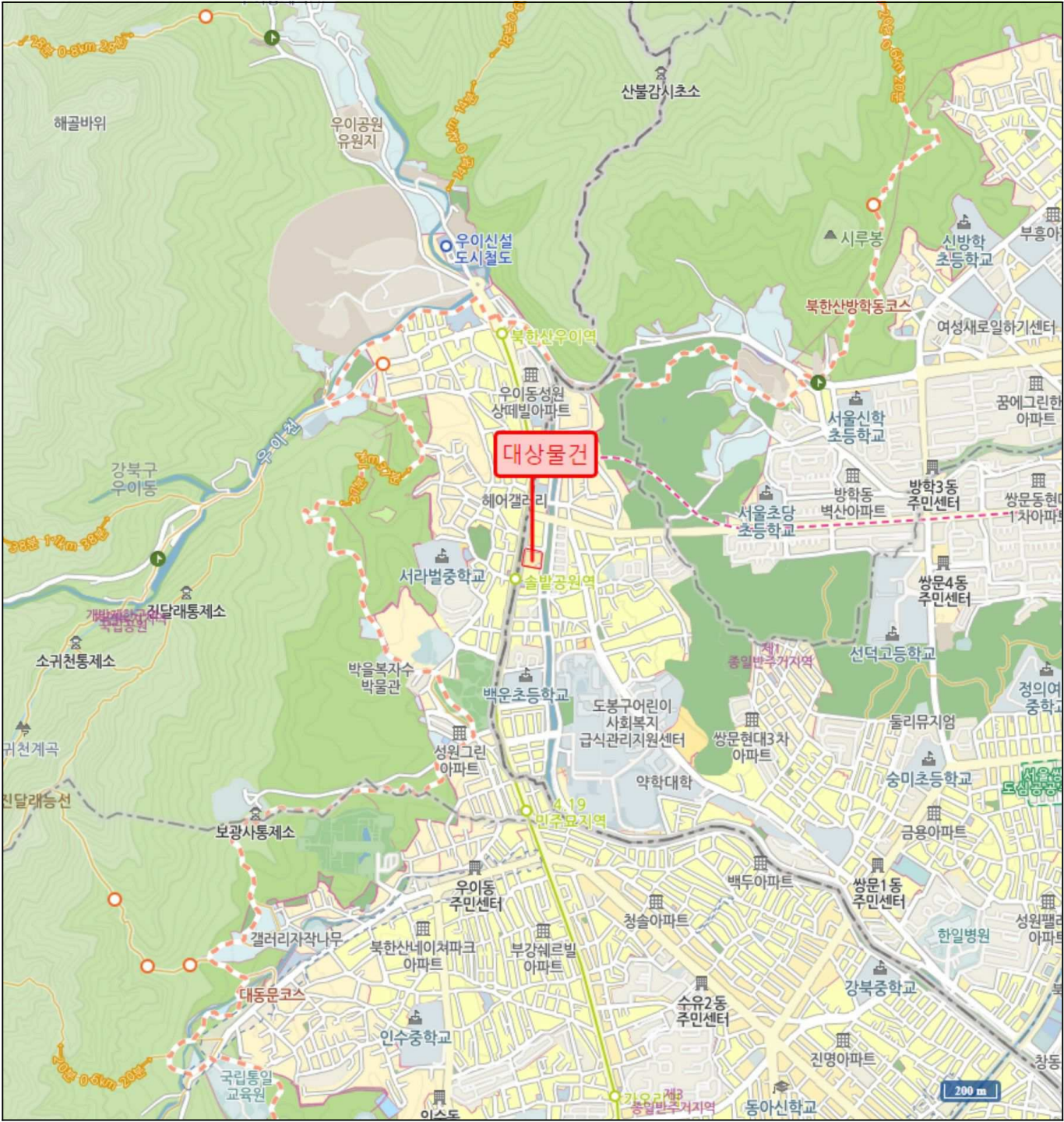
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

폐문 및 관계인 부재로 임대내역은 조사하지 못하였음.

광역위치도



소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 3층 328호
-----	-----------------------------------

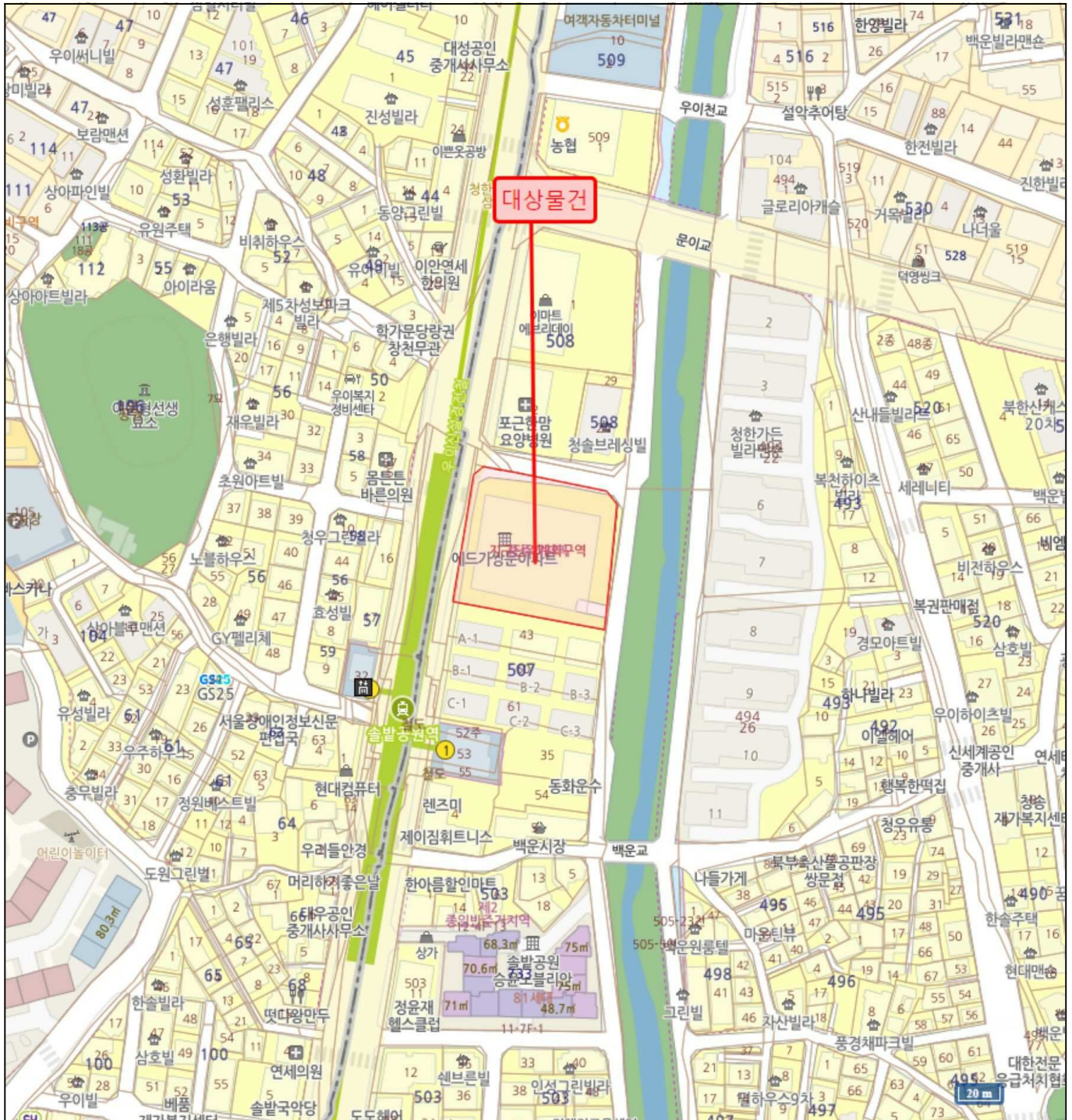


위 치 도



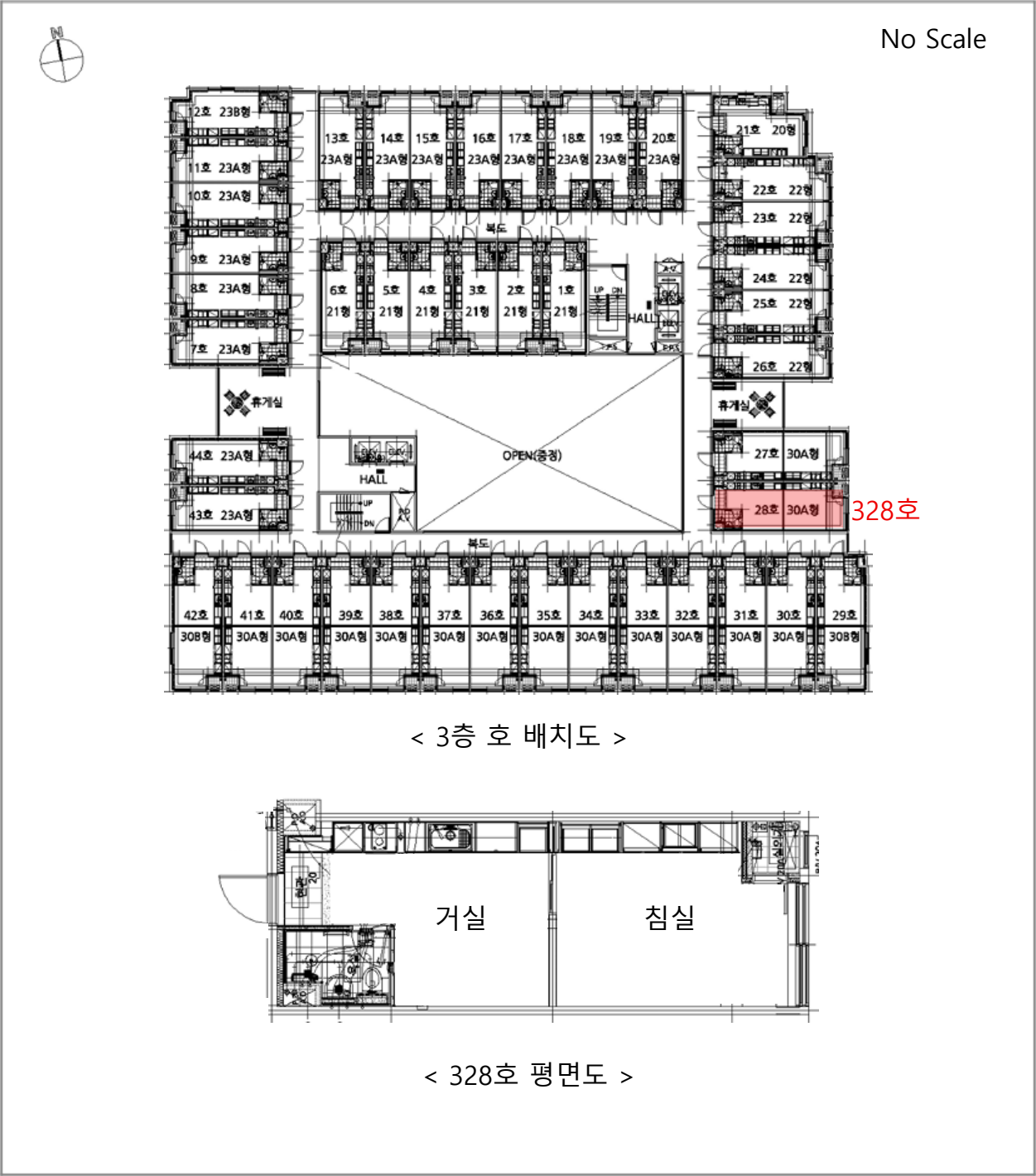
소재지

서울특별시 도봉구 상문동 507-1 에드가상문 3층 328호

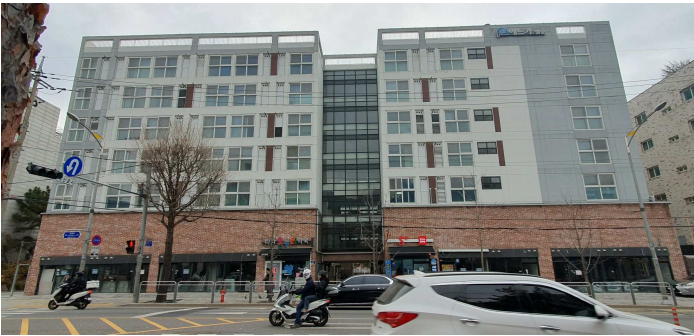


내 부 구조 도

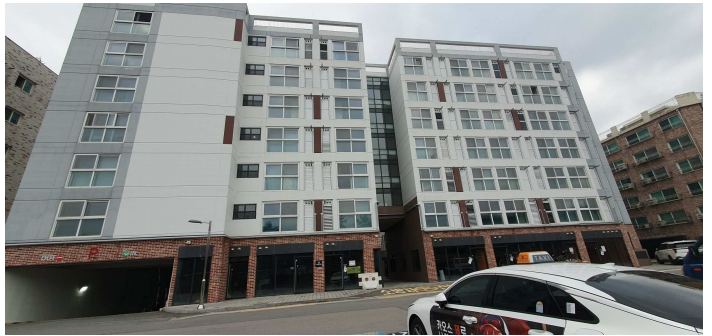
소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 3층 328호
-----	-----------------------------------



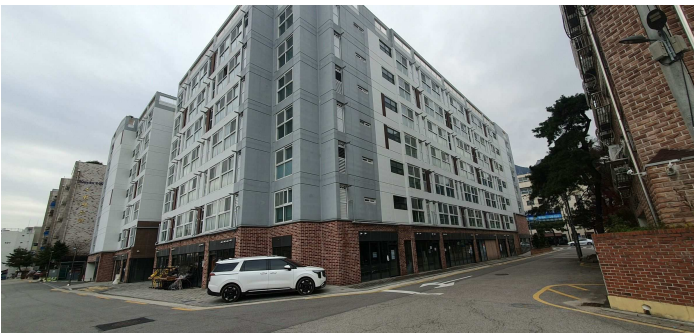
사 진 용 지



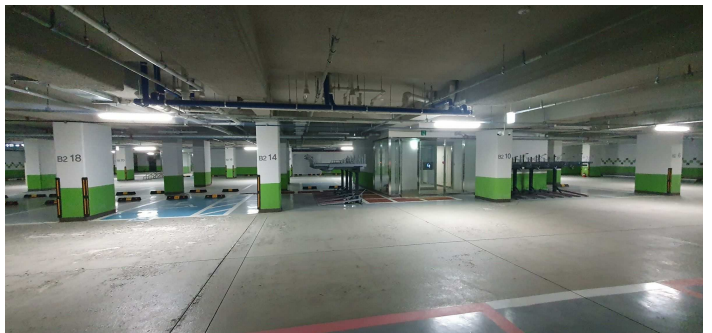
대상물건 전경(삼양로변)



대상물건 전경(후면)



대상물건 전경(북측도로 및 각지상황)

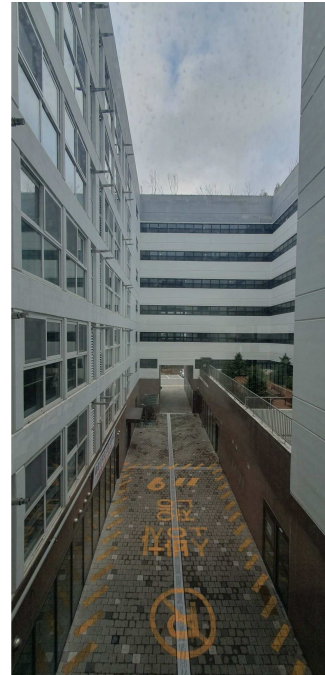


지하주차장

사 진 용 지



부근의 상황



중앙통로



중앙정원(2층)



328호 현관