감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
건 명	도휘 주식회사 소유물건(2025타경4084)
감정서번호	SB-2511-03

성북감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 지 은

감정평가액	이억구천이백만원정(₩292,000,000.-)				
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	서울북부지방법원 경매9계		
소 유 자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경4084)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등 관련공부.	기 준 시 점	조 사 기 간		작 성 일
		2025.11.24	2025.11.12 ~ 2025.11.24		2025. 11. 24

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	292,000,000 백
	합 계					₩292,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 “덕성여자대학교” 북측 인근에 위치하는 부동산으로서 서울북부지방법원의 경매목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가방법

1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」, 그 외 관련법규 및 감정평가에 관한 일반이론 등을 근거로 하여 감정평가하였음.

2) 본 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물(이하 구분건물)로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

3) 거래사례비교법으로 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(詩算價額)”이라 한다]을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 의하여 다른 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 토지, 건물 각각의 가액을 산정하는 원가법을 적용하는 것이 곤란하고 본건 및 인근의 임대사례 포착에 어려움이 있어 수익방식을 적용하는 것도 곤란하다 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항의 단서 규정에 의거 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하였음. 인근지역 및 유사지역내 동류형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격 수준, 평가사례 등의 자료를 참고가격으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년11월24일로 하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

2025년11월24일에 실질조사를 실시하여 평가대상물건 및 주변환경 등을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」제5조에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였음.
별도의 감정평가조건은 없음.

6. 기타 참고사항

1)구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가액을 토지·건물 배분비율 작성연구(출처:한국부동산연구원)를 기준하고 제반가치형성요인 등을 종합 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 참고 바람.

2)미납관리비 등 제세공과금 미납여부에 대해 반드시 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

11. 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.

2. 대상물건의 개요

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="4">서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1</td></tr>
<tr><td>도로명주소</td><td colspan="4">서울특별시 도봉구 삼양로 602</td></tr>
<tr><td>건물명, 동, 호수</td><td colspan="4">에드가쌍문, -, 제3층 제332호</td></tr>
<tr><td>용도</td><td colspan="2">공동주택(청년주택)</td><td>사용승인일</td><td>2022년05월13일</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면적(㎡)</td><td>[공부]
전유부분(㎡)</td><td>[공부]
공용부분(㎡)</td><td>대지권(㎡)</td><td>토지면적(㎡)</td></tr>
<tr><td>30.0311</td><td>33.8664</td><td>11.7357</td><td>3111</td></tr>
</table>

※공용면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분 상의 '주' 부분을 합산한 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

본건과 동일 지역내 또는 인근 및 유사한 지역내에 소재하고 물적 유사성이 높으며 별도의 사정개입이 없는 사례 중 비교가능성이 높은 <사례#1>을 거래사례로 선정함.

사례	소재지	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) (단가,원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
#1	수유동 8○-○외	-/9○○	33.19	9	346,000,000	2025.03.22
					(10,424,827)	2023.07.05
#2	수유동 7○○	-/5○○	27.39	14.3999	248,000,000	2025.08.21
					(9,054,399)	2020.09.14

※자료출처: 한국부동산원 KAIS, 등기사항전부증명서.

4. 사정보정

사례#1은 부동산 시장의 현재 상태에서 매도인과 매수인 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 유형별매매가격지수 중 “서울특별시 강북구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(2025.03 = 100)

구 분	지 수	비 고
거래시점 2025.03.22	100.0	2025년02월 지수를 적용함.
기준시점 2025.11.24	101.0	2025년10월 지수를 적용함.
시 점 수 정 치	1.01000	기준시점 / 거래시점

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	0.96	사례#1과 비교시 본건은 단지 외부요인 (차량이용의 편리성 우세, 공공시설 및 편익시설과의 배치 열세 등 종합고려) 에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	사례#1과 비교시 본건은 단지 내부요인 (단지내 총세대수 및 최고층수 등 종합고려) 은 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)등	1.00	0.96	본건은 사례#1과 비교시 호별요인 (층별 효용, 평면방식 등 종합고려) 에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인, 경기동향 등	1.00	1.00	본건은 사례#1과 비교시 유사함.
누계		0.922		-

7. 거래사례로 비준한 본건의 시산가액

거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
346,000,000	1.00	1.01000	0.922	30.0311 / 33.19	291,536,128	292,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격

1. 인근 평가사례

소재지	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (단가,원/㎡)	기준시점 / 사용승인일
쌍문동 5○○-○	-/3○○	30.0311	11.7357	경매	291,000,000 (9,689,955)	2025.10.02 / 2022.05.13
쌍문동 5○○-○	-/3○○	30.0311	11.7357	경매	298,000,000 (9,923,046)	2025.11.19 / 2022.05.13
쌍문동 5○○-○	-/3○○	30.0311	11.7357	경매	298,000,000 (9,923,046)	2025.11.18 / 2022.05.13

2. 아파트 낙찰가율 통계분석

[출처 : 부동산태인]

구분	서울 도봉구		쌍문동	
	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
1년간 평균	86.91	74	88.27	19
6개월 평균	86.22	34	90.64	12

※통계기간 : 최근1년간

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정

인근 유사부동산의 거래사례, 평가사례 등 참고가격, 경기동향 등을 종합고려시 거래사례#1로 비준한 본건의 시산가액의 타당성이 인정되는 바, 본건의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

감정평가액(원)
292,000,000

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
1.	서울특별시 도봉구 쌍문동	507-1 에드가 쌍문	공동주택 (청년주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층				
	[도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602			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. 동 소	507-1	대	준주거지역	3,111			
				(내) 제3층 제332호 철근콘크리트구조	30.0311	30.0311	292,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권대지권	11.7357 ------- 3,111	11.7357		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**175,200,000**	
						건 물 :	**116,800,000**	
	합 계						**₩292,000,000.-**	
			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 "덕성여자대학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 대로변 상업시설, 후면 다세대주택 등이 소재함.

(2) 교통상황

인근에 솔밭공원역(우이신설경전철) 및 버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 구분건물 내 3층 332호로서,
외벽 : 페인팅 마감, 벽돌붙임 마감 등.
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 공동주택(청년주택)임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 도시가스설비, 스프링쿨러, 주차장 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형 토지로서, 구분건물의 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

서측으로 노폭 약24m, 북측으로 노폭 약8m, 동측으로 노폭 약7m 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)).

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 등은 미상임.
- 민간임대주택등기 되어 있음(등기사항전부증명서 참고).

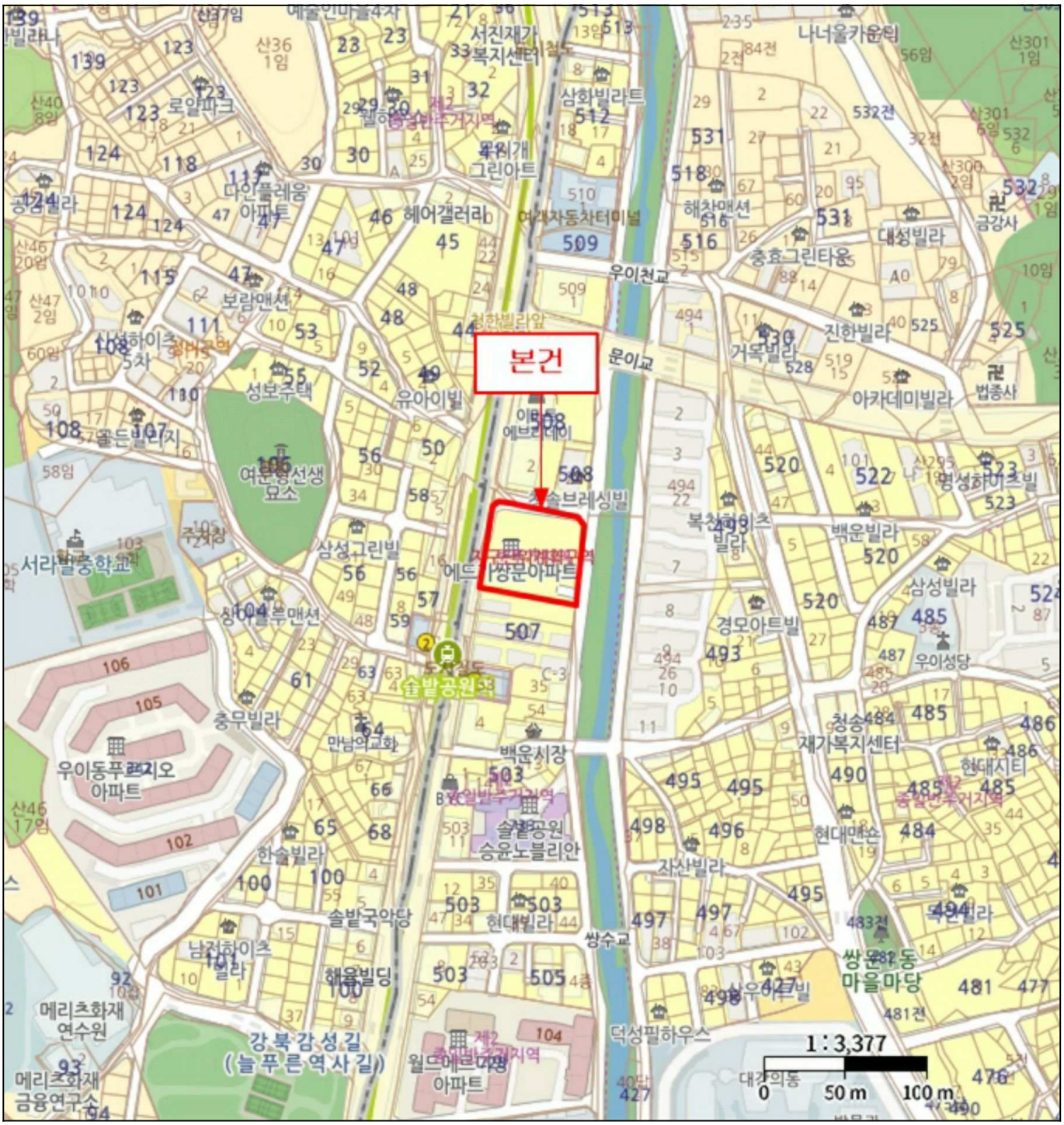
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제3층 제332호



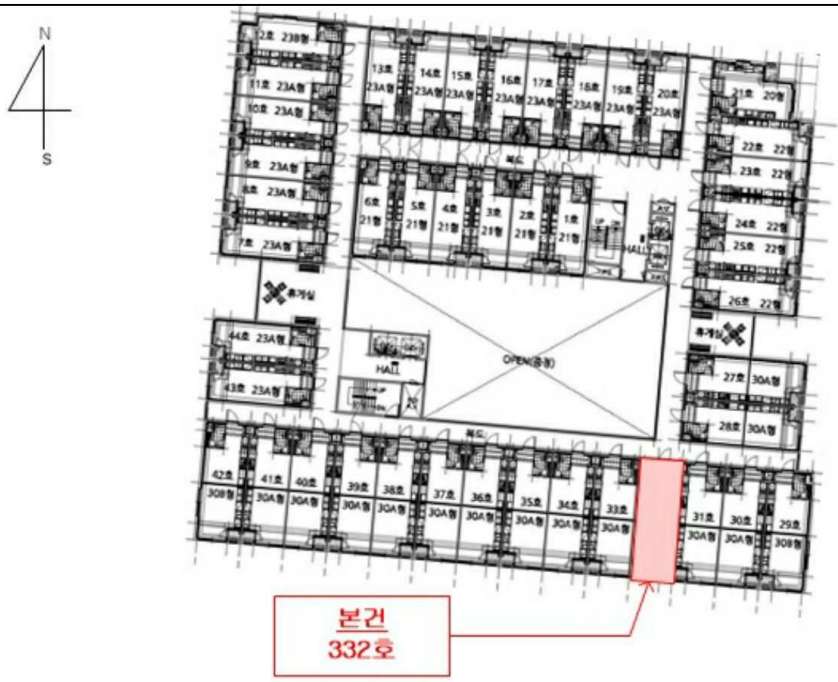
위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제3층 제332호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제3층 제332호



3층 호별배치도

※호별배치도는 간략히 도시하였으니 업무진행시 참고바랍니다.



332호 내부구조도

※ 내부구조, 이용상황 등은 건축물현황도를 기준으로 도시하여 실제 내부구조, 이용상황 등 과는 상이할 수도 있으니 업무진행시 참고바랍.



(1)



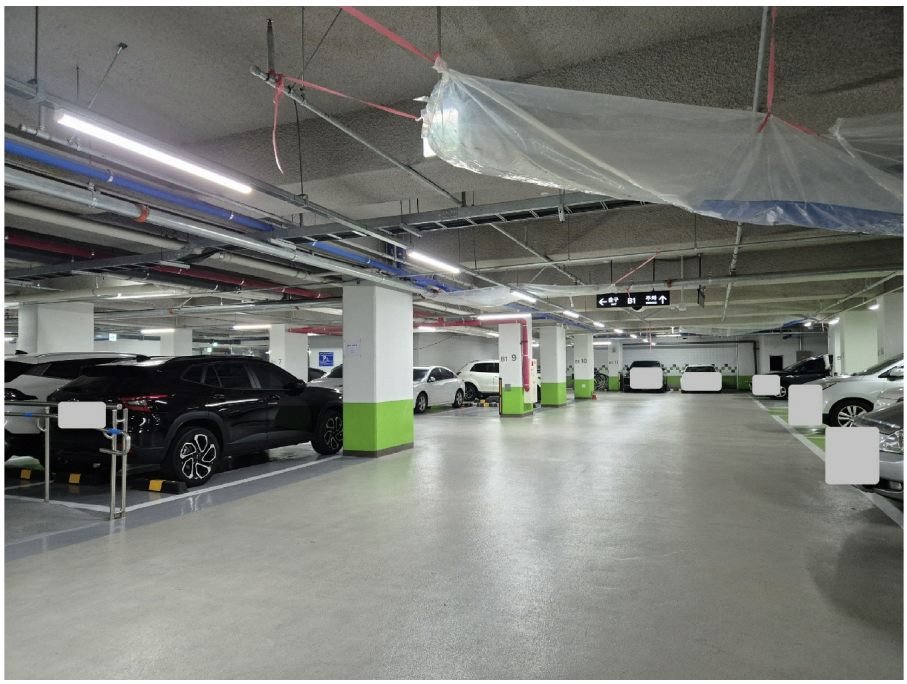
(2)


흡연
금지


332








OUT
P
IN



(1)



(2)