감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	도휘 주식회사 소유물건(2025타경4169)
의 뢰	인:	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상
감정평가서번호:		JK25112763

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.

감정평가사사무소 준경

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 경 아

감정평가액	이억구천이백만원정(₩292,000,000.-)				
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	서울북부지방법원 경매8계		
소 유 자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경4169)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간		작 성 일
		2025.12.03	2025.11.27 ~ 2025.12.03		2025.12.03

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	292,000,000 백
	합 계					₩292,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

JK25112763

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 경전철 우이신설선 “솔밭공원역” 북동측 인근에 위치하는 에드가쌍문 제3층 제341호에 대한 서울북부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 [도로명주소: 서울특별시 도봉구 삼양로 602]			
용도지역	준주거지역	대지권면적(㎡)	3,111	
건물명, 층, 호수	에드가쌍문 제3층 제341호			
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			
용 도	공동주택(청년주택)	사용승인일	2022.05.13	
규 모	31호 253세대	층 수	지하2층/지상7층	
본 건 (제341호)	이용상황	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	공동주택(청년주택)	30.0311	33.8664	11.7357
설비현황	위생 및 급· 배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등			

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 12월 03일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 11월 27일 ~ 2025년 12월 03일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

2) 별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

1) 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

2) 감정평가방법 적용 규정

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가치형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교검토는 하지 아니하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조 및 제7조 제2항을 근거하여 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

7. 기타 참고사항

1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등의 제반관련 공부에 의하였음.

2) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 특정한 사유가 없이 분리하여 거래가 불가능하므로 토지· 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

3) 본건은 수차례 방문하였으나 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 정확한 내부확인이 불가능하여 집합건축물대장상 현황도면, 외부관찰 및 주변 탐문 등에 의해 작성되었으며, 내부구조도가 실제 내부구조도와 상이할 수 있는바 경매 입찰 시 재확인하시기 바람.

4) 본건 청년주택은 등기사항전부증명서상 민간임대주택등기(이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임)가 기재되어 있으므로 경매 진행 및 입찰시 유관부서에 임대의무기간 및 양도, 임대료 등에 대하여 반드시 확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 거래사례의 선정

기호	소재지	층/호	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) / 거래단가(원/㎡)	자료출처	거래시점 / 사용승인일
A	수유동 O-O외	9층/O호	아파트	33.19	9	346,000,000 / 10,424,827	등기사항 전부증명서	2025.03.22 / 2023.07.05

※거래단가=거래금액/전유면적

대상물건과 동일지역 및 동일수급권내의 유사지역에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 유사하며, 비교적 최근에 거래되어 대상물건과 비교가능성이 높은 〈기호A〉를 선정함.

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

3. 시점수정

한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 유사성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 『서울특별시 강북구 아파트 매매가격지수』를 활용하여 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 시점수정치를 산정함. 다만, 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교하여 시점수정치를 산정함.

(2025.03 = 100 기준)

구 분	매매가격지수	비 고
2025년 02월	100.0	거래시점
2025년 10월	101.0	기준시점
시점수정치	1.01000	101.0/100.0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인의 비교

요 인 구 분	세 부 항 목	격차율		비교
		사례	본건	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	0.96	본건은 사례 대비 편익시설과의 접근성 등의 단지외부요인에서 열세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도, 최고층수 등에서 열세하나 세대수 등에서 우세하여 전체적인 단지내부요인은 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라이별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.96	본건은 사례대비 층별 효용 및 내부구조 등의 호별요인에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 대체로 유사함.
가치형성요인 비교치(누계)		0.922		

5. 비준가격

기호	사례가격	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격(원)	비준가격(원)
1	346,000,000	1.000	1.01000	0.922	$\frac{30.0311}{33.19}$	291,536,128	292,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

본건 인근 지역 내의 유사물건은 위치, 전용면적, 건물의 상태, 신축년도, 대지권면적, 층별·향별 효용 등에 따라 전유면적 기준 약 9,000,000 ~ 11,000,000원/㎡의 가격수준을 형성하고 있는 것으로 탐문 조사되었음.

2. 인근 유사물건 평가사례 및 거래사례

소재지	층/호	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	구분	기준(거래) 시점	평가액, 거래금액(원) / 단가(원/㎡)	사용 승인일
쌍문동 O-O	3층 O호	공동주택 (청년주택)	30.0311	11.7357	경매	2025.11.17	295,000,000 / 9,823,150	2022.05
쌍문동 O-O	4층 O호	공동주택 (청년주택)	30.0311	11.7357	경매	2025.11.24	292,000,000 / 9,723,254	2022.05
쌍문동 O-O	3층 O호	공동주택 (청년주택)	30.0311	11.7357	경매	2025.11.19	299,000,000 / 9,956,345	2022.05
쌍문동 O	O동 6층 O호	아파트	50.29	33.06	거래 사례	2025.04.11	479,000,000 / 9,524,756	2019.02
수유동 O-O외	9층 O호	아파트	33.19	9	거래 사례	2025.03.22	346,000,000 / 10,424,827	2023.07
수유동 O	5층 O호	아파트-도시형생활주택원룸형	27.39	14.3999	거래 사례	2025.05.01	250,000,000 / 9,127,419	2020.09

(자료출처: 감정평가사협회, 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

※단가=평가액,거래금액/전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 292,000,000 원

2. 결정의견

본건 대상건물은 상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 시산가격의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 비준가격을 기준으로 본건의 평가목적 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602	507-1 에드가 쌍문	공동주택 (청년주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 7층				
				지2층	2,464.1322			
				지1층	2,819.2138			
				1층	1,918.8467			
				2층	1,358.542			
				3층	1,689.6412			
				4층	1,689.6412			
				5층	1,689.6412			
				6층	1,689.6412			
				7층	1,689.6412			
	1. 서울특별시 도봉구 쌍문동	507-1	대	준주거지역	3,111			
가				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제341호	30.0311	30.0311	292,000,000	공용면적포함
				1. 소유권대지권	11.7357 3,111x------- 3,111	11.7357		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	175,200,000	
						건 물 :	116,800,000	
	합 계						₩292,000,000.-	

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 강북구 우이동 소재 우이신설선 "솔밭공원역" 북동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 단독주택, 다세대주택, 연립주택, 아파트, 근린생활시설, 업무용 건물 등이 소재하는 지역으로 주변환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 우이신설선 "솔밭공원역"이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층건 중 제3층 제341호로서,
(사용승인일 2022.05.13)
외벽: 몰탈위 페인트 및 벽돌 붙임 마감 등,
내벽: 벽지 및 타일 마감 등,
창호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(청년주택: 후첨 "내부구조도" 참고)으로 이용중임.

(5) 설비내역

본건은 위생 및 급·배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 화재탐지설비, 승강기 설비, 지하주차장 시설 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

인접도로 및 인접지와 등고 평탄한 정방형의 토지로서 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 25미터 내외, 북측 및 동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 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

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 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 방문하였으나 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 정확한 내부확인이 불가능하여 집합건축물대장상 현황도면, 외부관찰 및 주변 탐문 등에 의해 작성되었으며, 내부구조도가 실제 내부구조도와 상이할 수 있는바 경매 입찰 시 재확인하시기 바람.

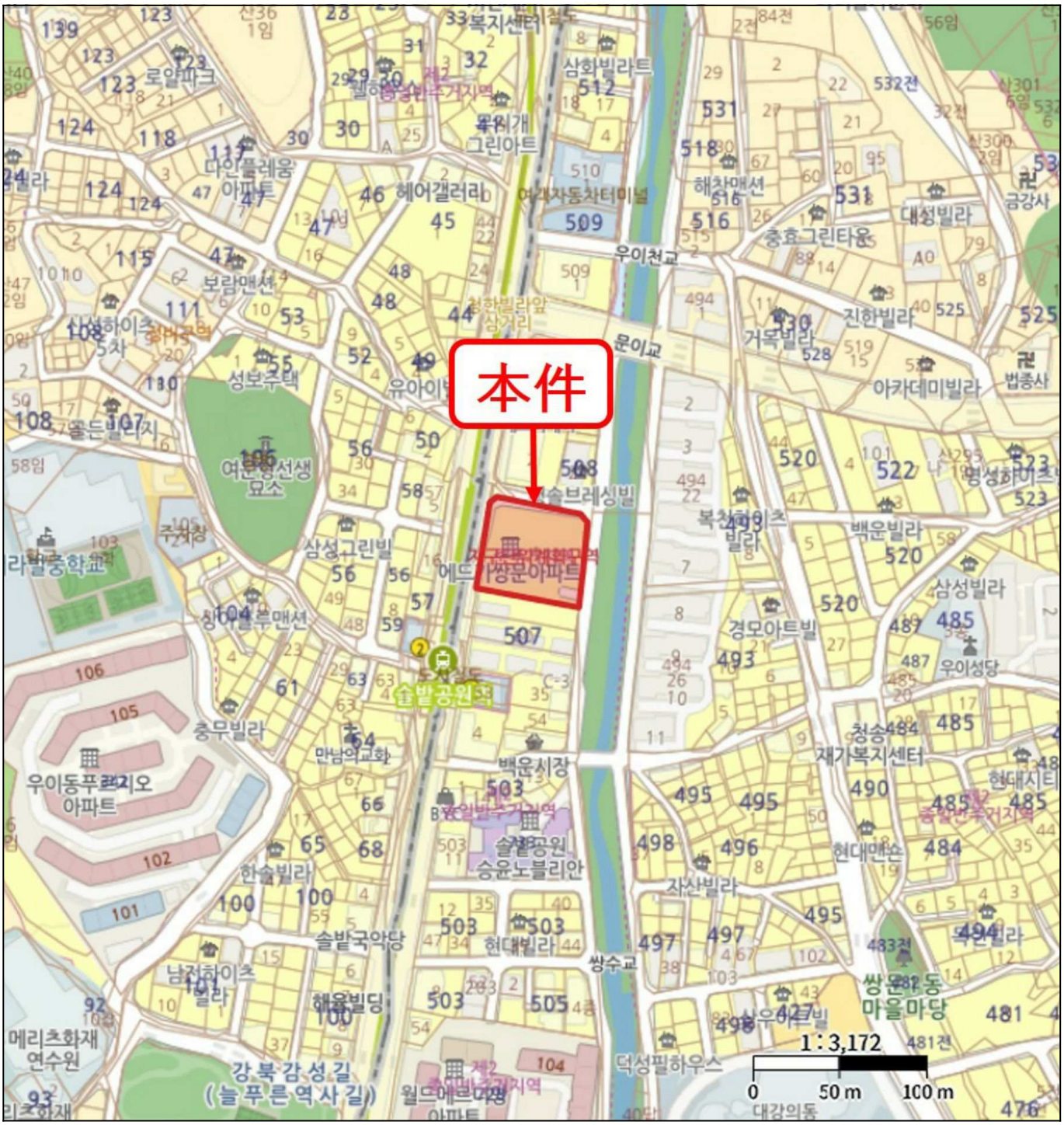
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제3층 제341호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제3층 제341호

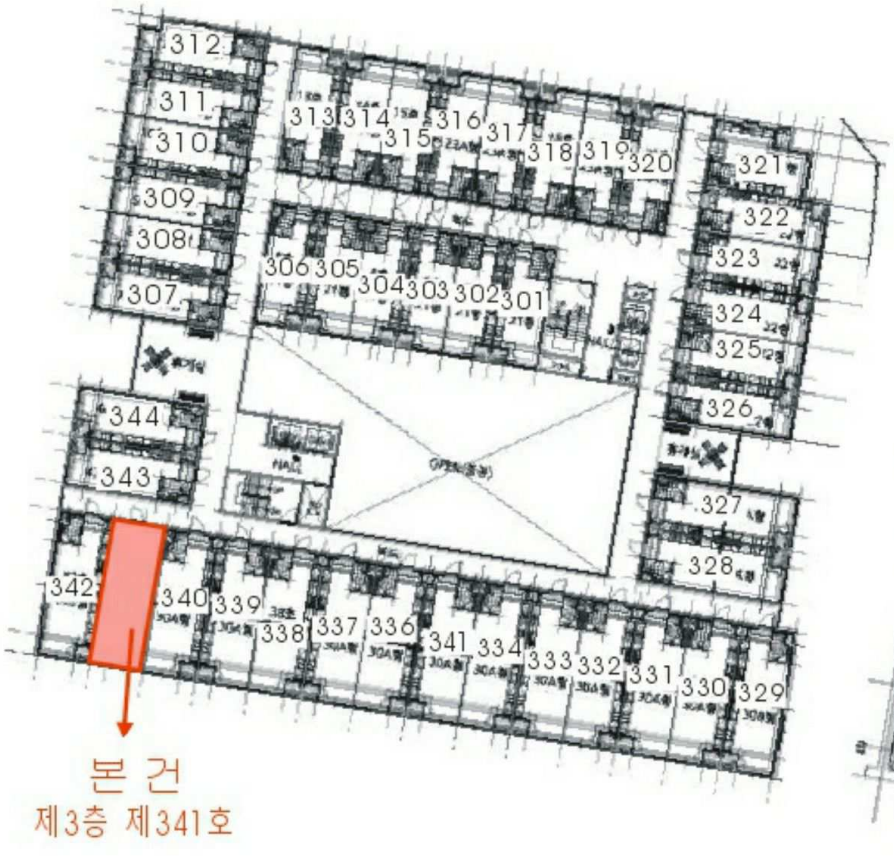


내 부 구 조 도

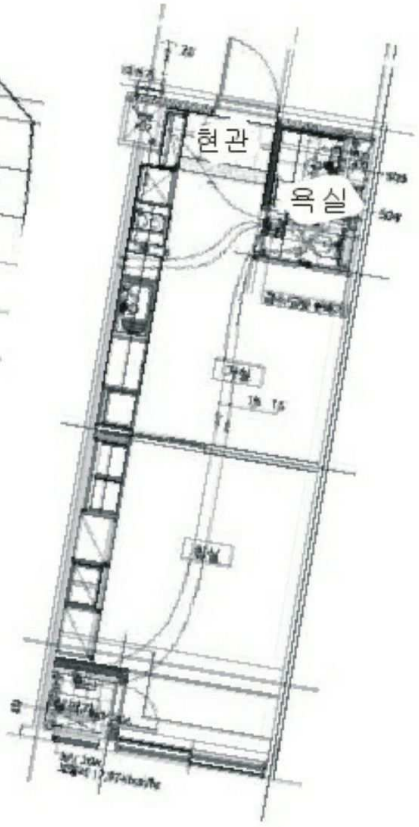
소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제3층 제341호

<축척없음>

< 호별배치도 >



< 내부구조도 >



현장조사시 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 부득이하게 내부를 보지못하여 건축물현황도, 외부관찰 및 주변탐문 등을기준으로 작성하였으므로 낙찰시 유의하시기 바랍니다.



1



2



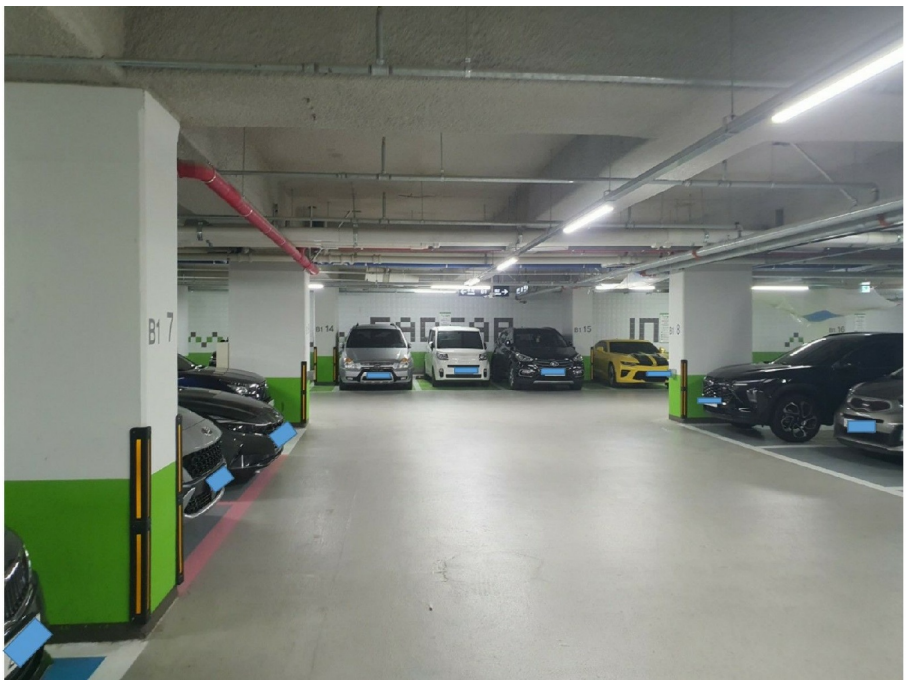
3



4


341







1



2



3