감 정 평 가 서

건 명	도휘 주식회사 소유물건(2025타경4251)
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상
감정서번호	012025-1127-401



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주)효성감정평가법인

HSA (주)효성감정평가법인

012025-1127-401

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 정 성 진 (인)

(주)효성감정평가법인 대표이사 이 은 석 (서명또는인)

감정평가액	이억일천사백만원정(₩214,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울북부지방법원 경매8계	
소 유 자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경4251)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.12.04	2025.11.27 ~ 2025.12.04	2025.12.09

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	214,000,000
합 계					₩214,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 김 재 욱 (인)

(주) 효성감정평가법인

012025-1127-401

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1
건 물 명	에드가쌍문

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	[1동의 건물 및 토지]					
	철근콘크리트구조	공동주택				
	(철근)콘크리트지붕	(청년주택)				
	7층					
	지2층		2,464.1322			
	지1층		2,819.2138			
	1층		1,918.8467			
	2층		1,358.542			
	3층 ~ 7층 (각)		1,689.6412			
	[도로명주소]					
	서울특별시 도봉구					
	삼양로 602					
1	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1	대	3,111			
	[전유부분]					
1	철근콘크리트구조		21.1866	21.1866	214,000,000	비준가액 (공용면적 24.3194㎡ 포함)
	제4층 제406호					
			8.2794			
	1 소유권대지권		3,111 x---- 3,111	8.2794		
				토지 · 건물	배분내역	
				토 지 :	128,400,000	
				건 물 :	85,600,000	
	합 계				₩214,000,000.-	
		이	하	여	백	

(주)표성감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 "우이신설선 솔밭공원역 " 북측 인근에 위치하는 구분건물 에드가쌍문 제4층 제406호에 대한 서울북부지방법원의 경매(2025타경4251)를 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준 및 기준가치

(1) 감정평가의 기준

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

(2) 감정평가의 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.12.04.임.

(2) 실지조사 실시기간 및 조사내용

본건의 실지조사는 2025.11.27.~2025.12.04.에 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상황 등과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

HSA [주] 효성감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 감정평가 관련 사항

1) 본건은 이해관계인의 폐문 부재로 이용상황 및 내부구조는 외부관찰, 건축물현황도 등을 통하여 확정하여 실제 사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람(후첨 "건물개황도" 참고).

2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 평가명령에 따라 대상부동산의 평가액을 '집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)' 상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

3) 본건 청년주택은 등기사항전부증명서상 민간임대주택등기('이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조 제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야하고 같은 법 제 44조의 임대료증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임')가 되어있으므로 경매 진행 및 참여시 유관 부서에 임대의무기간 및 양도, 임대료 등에 대하여 반드시 확인하시기 바람.

II. 본건의 개요

1. 본건이 소재한 건물의 개요

소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602 (쌍문동)				
주구조	주용도	연면적(㎡)	규모	사용승인일	호수/세대수
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	공동주택 (청년주택)	17,008.9407	지하 2층, 지상 7층	2022.05.13.	31호/ 253세대

2. 본건의 개요

기호	명칭 층/호수	용도	건물면적(㎡)		대지권 면적(㎡)	비고
			전용	공용		
1	에드가쌍문 제4층/제406호	공동주택 (청년주택)	21.1866	24.3194	8.2794	-

HSA 주) 효성감정평가법인

III. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

HSA 주 효성감정평가법인

Ⅳ. 감정평가액 산출과정

1. 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	동/층/호	용도	전용 면적(㎡)	거래가액(원) (원/전용㎡)	거래시점 (사용승인일)	비고
#1	쌍문동 7OO	제101동/ 제6층/6OO호	아파트	50.29	479,000,000 (@9,524,756)	2025.04.11 (2019.02.15)	-
#2	수유동 7OO	-/제5층/5OO호	아파트 (도시형생활주택)	27.39	248,000,000 (@9,054,399)	2025.08.21 (2020.09.14)	-
#3	수유동 279-OO외	-/제8층/8OO호	오피스텔	16.71	145,000,000 (@8,677,438)	2025.02.26 (2018.11.09)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

2. 비교거래사례의 선정

본건 인근에 위치한 거래사례로서 가치형성요인이 유사하고 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 높다고 판단되는 <사례 # 1>을 선정함.

3. 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.000

4. 시점수정

본건의 시점수정은 한국감정원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

기호	유형	지역	시점수정치(변동률)	매매가격지수			비 고
1	아파트	서울특별시 도봉구	1.00800 (0.8%)	거래시점	2025.04.11	100.8	100.8 / 100.0 ≒ 1.00800
				기준시점	2025.12.04	100.0	

거래시점 : 2025.04.11, 2025년03월 지수를 적용 함.
기준시점 : 2025.12.04, 2025년11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년10월 지수를 적용함.

(주) 효성감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ [기호 (가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식), 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별내부 평면방식(베이)), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		**1.050**	-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건	거래사례비교법에 따른 시산가액 산정						산출가액 (원)	시산가액 (원)
기호	거래사례 #1	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인 격차율	전유면적비교 (본건/사례)			
	거래가액(원)				본건	사례		
1	479,000,000	1.000	1.00800	1.050	21.1866	50.29	213,582,161	214,000,000

※ 시산가액 십만원 단위에서 반올림함.

012025-1127-401

HSA [주] 효성감정평가법인

V. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근지역에 소재하며 유사한 다세대주택의 전유면적당 가격수준은 9,000,00 ~ 10,000,000원/㎡ 내외 수준으로 면적, 건물 연한 등에 따라 가격 차이가 발생하는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가전례

기호	소재지 층/호	용도	전용면적 (㎡)	감정평가액(원) (원/전용㎡)	기준시점	평가목적
(1)	쌍문동 507-O 제5층/5OO호	공동주택 (청년주택)	21.1866	211,000,000 (@9,959,125)	2025.12.08	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회)

VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		감정평가액(원)	비 고
1	**에드가쌍문 제4층 제406호**	**214,000,000**	-
결정의견	평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 본건의 감정평가액으로 결정함.		

HSA [주] 효성감정평가법인

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 "우이신설선 솔밭공원역" 북측 인근에 위치하며,
주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 지하철역 '우이신설선 솔밭공원역' 및
버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물 내 제4층 제406호로서,
(사용승인일 : 2022.05.13)
외벽 : 드라이비트 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

주거용으로 이용중이며, 내부이용상황은 후첨 '내부구조' 참고 바람.

(5) 설비내역

기본적인 위생, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

(주)효성감정평가법인

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 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 25미터 내외의 포장도로에 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

없음.

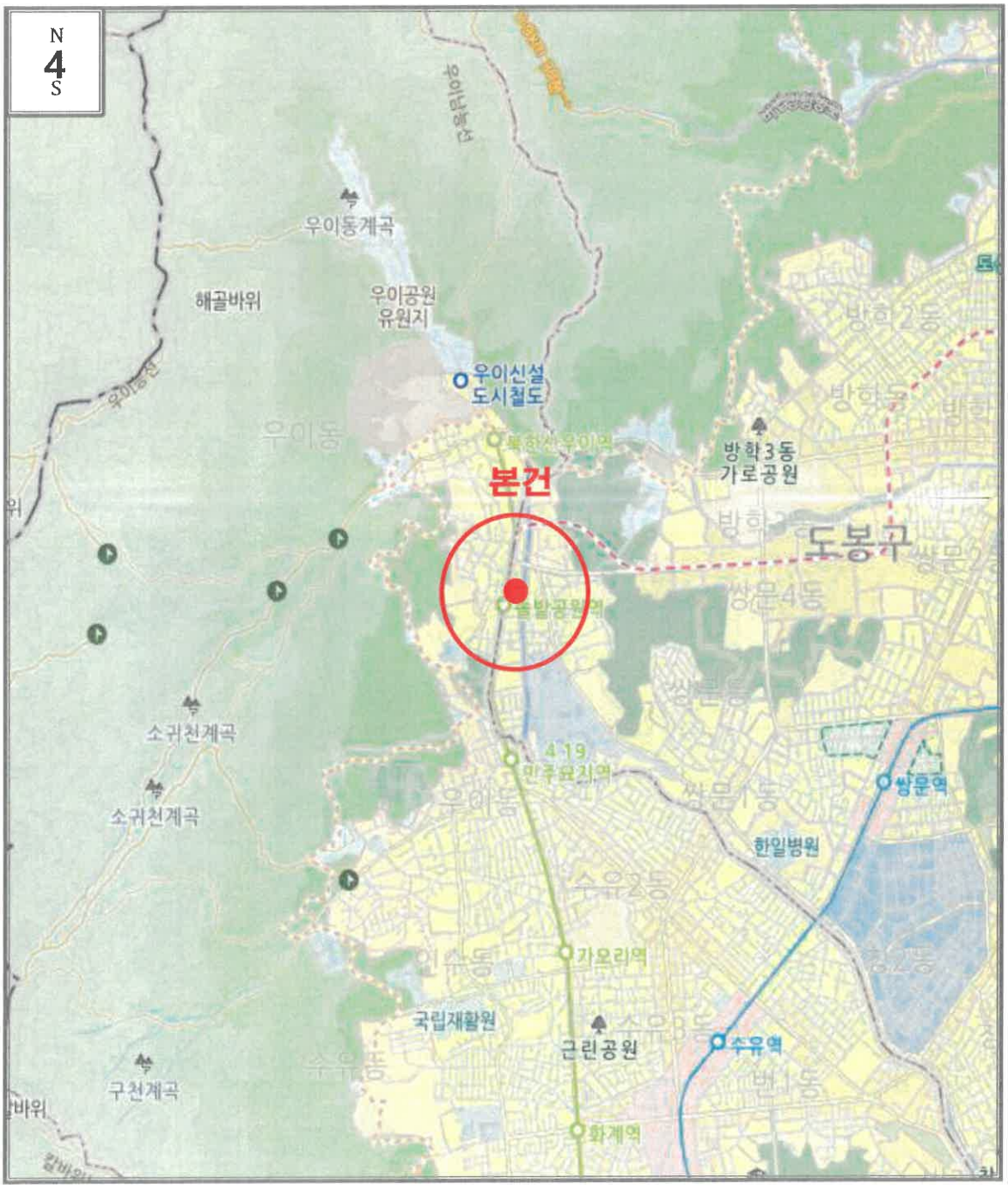
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 등 미상임.
- '내부구조도'의 작성은 건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등에 의하였으며, 내부실사 시 다소 상이 할 수도 있으니 경매 진행 시 유의하시기 바람.

(주)호성감정평가법인

광 역 위 치 도

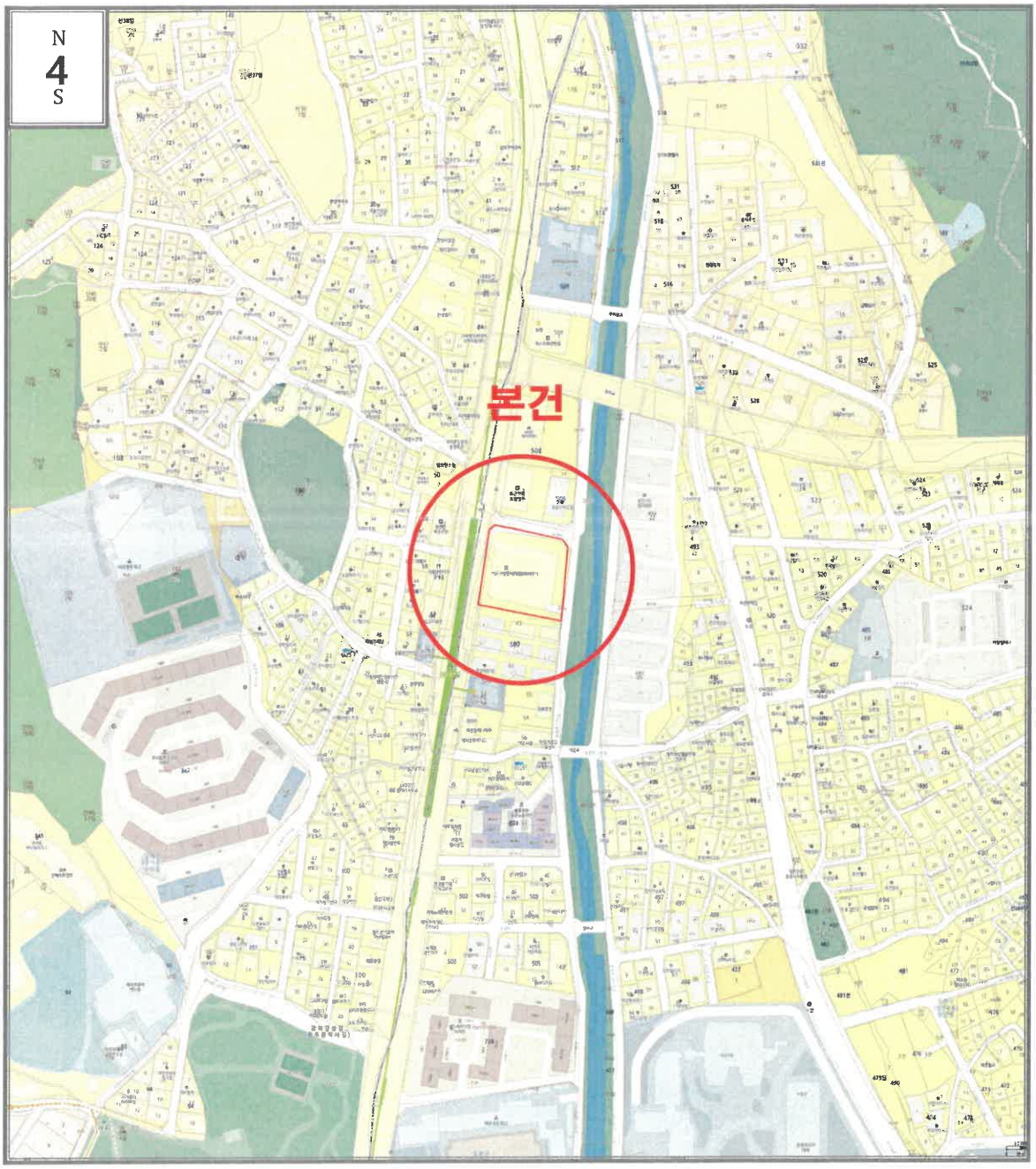
소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제4층 제406호



주 효성감정평가법인

상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제4층 제406호

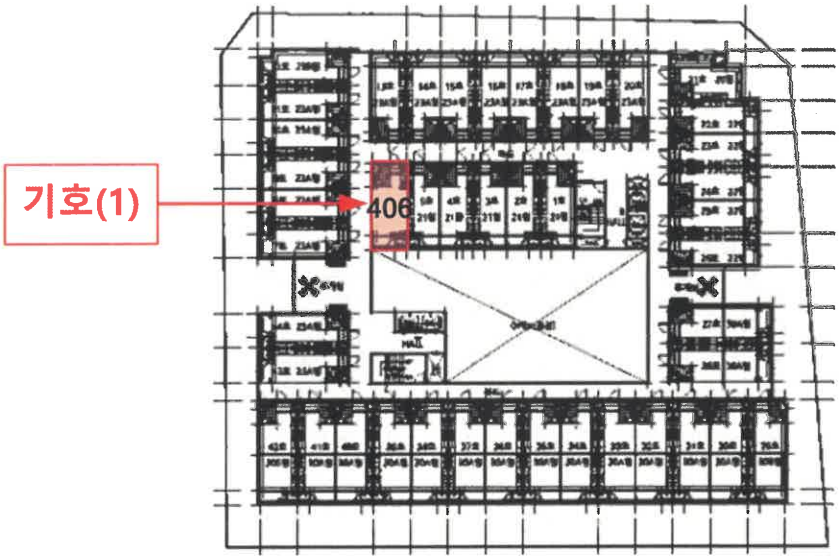


HSA 주 효성감정평가법인

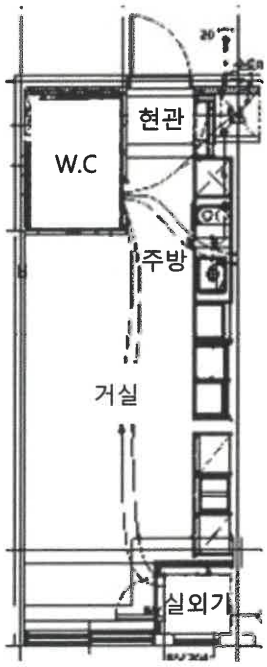
건 물 개 황 도



NO SCALE



호 별 배 치 도



내 부 구 조 도

주 효성감정평가법인

사 진 용 지



[본건 전경 1]



[본건 전경 2]

HSA 주)효성감정평가법인

사 진 용 지



[본건 공동현관]



[본건 현관문]

HSA 주)효성감정평가법인

회 보 서

우)04366 서울특별시 용산구 원효로 162 세원빌딩 4층
E-Mail : hyosungapp@naver.com
TEL. 070-4248-3312
FAX. 02-797-9789

문서번호 : 012025-1127-401

시행일자 : 2025-12-11

수 신 : 서울북부지방법원 사법보좌관 최희상

참 조 : 경매8계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

1. 우리 (주)효성감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.11.27자 귀 제 『2025타경4251』 호로 우리 법인에 의뢰하신 『도휘 주식회사 소유물건(2025타경4251)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

(주)효성감정평가법인