감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	도휘 주식회사 소유물건(2025타경4350)
의 뢰	인:	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
감정평가서번호:		H2511-2-051

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.

해길감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

편 경 민

감정평가액	이억칠천일백만원정(₩271,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경4350)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.17	2025.11.11 ~ 2025.11.17	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	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	271,000,000 백
	합 계					₩271,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

H2511-2-051

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 '우이신설선 솔밭공원역' 북동측 인근에 위치한 '에드가쌍문' 제4층 제419호로서, 서울북부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

(1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의한 가격조사완료일인 2025년 11월 17일임.

(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 11일~ 2025년 11월 17일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상 물건의 개요

소재지 건물명, 층, 호	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 '에드가쌍문' 제4층 제419호			
도로명 주소	서울특별시 도봉구 삼양로 602			
이용상황	공동주택(청년주택)			
사용승인	2022.05.13			
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			
건물규모	지1층/지상7층			
대상물건 면적(㎡)	기호	전유	공용※	대지권
	1	23.1866	13.0287	9.061

※ 각층 주요부분(공용벽체, 공용복도)만을 기재하였음.

4. 감정평가의 조건

-

5. 기타 참고사항

① 본건 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

② 본건의 감정평가명세표상에 기재된 토지·건물의 가액 배분은 한국감정평가사협회에서 정한 "집합 건물 구분평가 시 토지·건물 배분 비율에 관한 지침" 및 한국부동산연구원의 배분비율표 등을 참고하여 배분하였음.

③ 본건 내부구조 확인은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부현황은 확인하지 못하였는바, 부득이 외부관찰, 주변 탐문 및 건축물 현황도면 등을 참고하여 작성하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

④ 본 감정평가서는 본래 목적인 경매평가 외에 타용도로 사용할 수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출과정

1. 개요

(1) 감정평가방법

본건은 구분건물로서,「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 소유권 및 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절치 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식을 적용하는 것이 곤란한바,「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서에 따라 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

(2) 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로 산식은 아래와 같음.

평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인 비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등)

일련번호	소재지	건물명	면적(㎡)		거래가액(원)	거래시점	비고
			전유	대지권			
a	수유동 738	'한원힐트리움 수유아파트' 제5층 제5○○호	27.39	14.3999	248,000,000	2025.06.15	-
b	수유동 279-74	'수유다우아트리체' 제7층 제7○○호	14.86	6.57	123,000,000	2025.08.20	-

※ 개인정보 보호를 위해 동, 호수는 공개하지 않음.

(2) 비교 거래사례의 선정

본건 인근에 소재하는 유사 거래사례로서 본건과 비교 가능성이 가장 높은 최근 사례인 <거래사례 a>를 선정함.

(3) 사정보정

매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

(4) 시점수정

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국부동산원이 조사·발표하는 "아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정하였음.

시·군·구	아파트 매매가격지수		시점수정치
	기준시점 적용지수 (2025.06.15)	거래시점 적용지수 (2025.11.17)	
서울특별시 강북구	100.1	101.0	1.00899

※ 거래시점은 2025년05월 지수를 적용함.
기준시점은 2025년10월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	비교치	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과등의 배치, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.10	본건은 사례 대비 대중교통 편의성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대 수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형·중형·소형), 단지 내 통로구조 등	1.20	본건은 사례 대비 총세대수 및 노후도 등에서 우세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.97	본건은 사례 대비 내부 구조 등에서 열세함.
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		**1.280**	

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)
1	248,000,000	1.000	1.00899	1.280	23.1866 /27.39	271,139,974	271,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준	인근지역 내 유사부동산 가격수준은 전유면적당 약 9,000,000 ~ 14,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

2. 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	면적(㎡)		평가액(원)	기준시점	평가목적	비고
			전유	대지권				
A	쌍문동 507-1	'에드가쌍문' 제4층 제4○○호	23.1866	9.061	270,000,000	2025.11.15	경매	-
B	쌍문동 507-1	'에드가쌍문' 제2층 제2○○호	23.1866	9.061	272,000,000	2025.11.17	경매	-

※ 개인정보 보호를 위해 동, 호수는 공개하지 않음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 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		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 '에드가쌍문' 제4층 제419호	23.1866	9.061	271,000,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례 및 평가전례 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구분건물감정평가명세표

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)콘크리트지붕 7층				
	[도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602			지2층 지1층 1층 2층 3층~7층	2,464.1322 2,819.2138 1,918.8467 1,358.542 각 1,689.6412			
	1. 서울특별시 도봉구 쌍문동	507-1	대	준주거지역 (내)	3,111			
1	서울특별시 도봉구 쌍문동	위지상		철근콘크리트구조 제4층 제419호 1. 소유권대지권	23.1866 9.061 -------- 3,111	23.1866 9.061	271,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**162,600,000**	
						건 물 :	**108,400,000**	
	합 계						**₩271,000,000.-**	
			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 "우이신설선 솔밭공원역" 북동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 공동주택 및 주상용건물, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고 인근에 버스정류장 및 우이신설선 '솔밭공원역'이 소재하는 등 제반대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물 내 제4층 제419호로서,
외벽: 몰탈위페인트마감, 일부 적벽돌마감 등,
내벽: 벽지 및 일부 타일마감 등,
샷시: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(청년주택)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비, 지하주차장설비 등이 되어 있음.

(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)

인접도로대비 평탄한 대체로 정방형 토지로서, 공동주택(청년주택) 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 광대로인 삼양로, 북측 및 동측으로 세로 수준의 포장도로와 각각 접하고 있음.

(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 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제4층 제419호



위 치 도

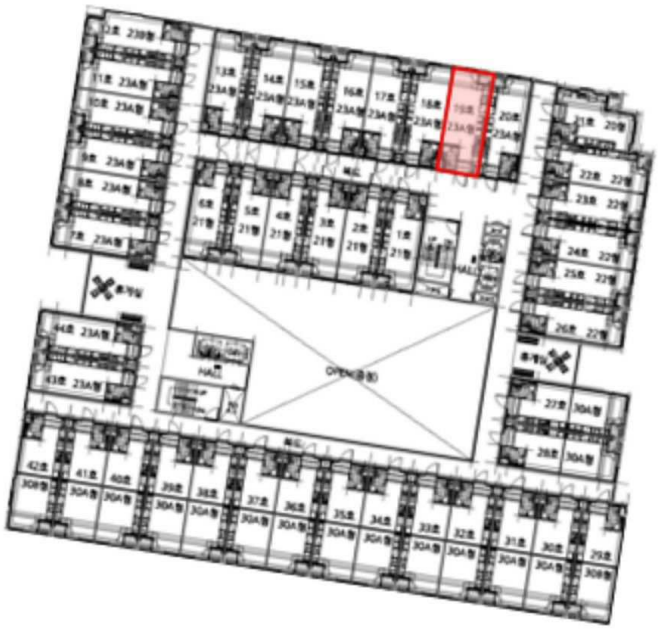
소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제4층 제419호



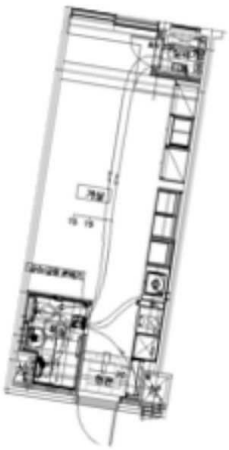
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제4층 제419호

[호 별 배 치 도]



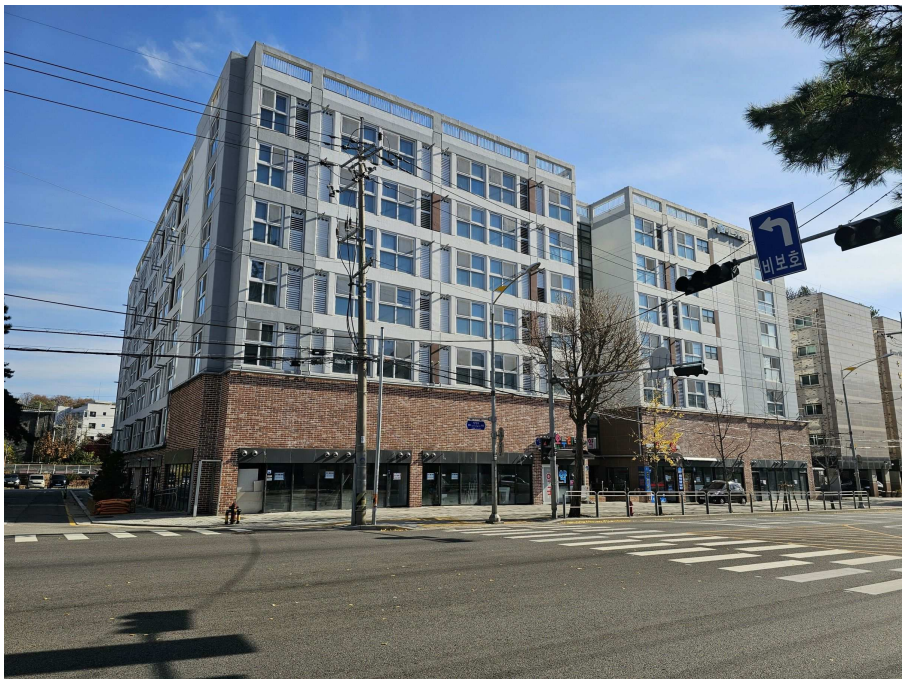
[내 부 구 조 도]



사 진 용 지



[본건 전경]



사 진 용 지



[주변 전경]

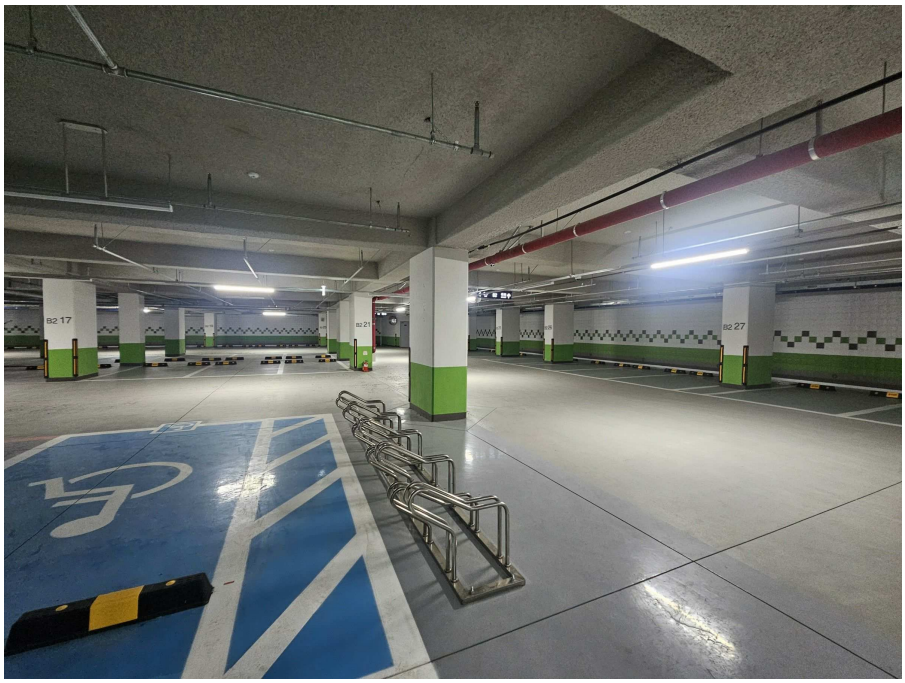


[주변 전경]

사 진 용 지



[본건 호수 전경]



[지하주차장 전경]