감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	도휘 주식회사 소유물건(2025타경4442)
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
감정평가서 번호	m1-257111002



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.

(주)명문감정평가법인

A 서울특별시 종로구 율곡로 171, 2층 209호(원남동, 글로벌센터)

T 02-517-1369 F 02-517-1361

m1-257111002

[구분건물] 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 대표이사 이재범 (인)

감 정 평 가 사 어두선 (인)

감정평가액	삼억사천육백만원정 (₩346,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가 목적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매9계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경4442)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 11. 20	2025. 11. 18 ~ 2025. 11. 20	2025. 11. 20

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	346,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					**₩346,000,000.-**

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 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 우이신설선 '솔밭공원역' 북동측 인근에 위치하는 구분건물(에드가쌍문 제4층 제430호)으로서, 서울북부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

대상물건의 확인을 위한 실지조사는 2025년 11월 18일~2025년 11월 20일에 실시하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 11월 20일임.

5. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

6. 감정평가 관계법령

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액의 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가실무기준」 610-3.1.3 (구분소유 부동산의 감정평가방법)

① 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 건물(전유부분과 공유부분)과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 [400-4]를 따른다.

② 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 층별·위치별 효용요인을 반영하여야 한다.

③ 감정평가액은 합리적인 배분기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

7. 감정평가의 방법

(1) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(3) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(4) 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

8. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

9. 그 밖의 사항

(1) 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

(2) 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

(3) 본건 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장 건축물 현황도면을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰시 유의하시기 바람.

(4) 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 의해 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

II. 감정평가 대상물건의 개요

1. 건물 개요(집합건축물대장 기준)

소재지 도로명주소	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 [도로명주소]서울특별시 도봉구 삼양로 602				
건물명, 동, 층, 호	에드가쌍문 제4층 제430호				
건물의 개황	주용도	층수		주구조/지붕	사용승인일
		지하	지상		
	공동주택(청년주택)	2	7	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	2022.05.13

2. 감정평가 대상물건 개요

기호	층/호	용도	건물면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	비고
			전유	공용	합계		
가	4/430	공동주택(청년주택)	30.0311	33.8664	63.8975	11.7357	-

※ 공용면적은 주거공용면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출과정

1. 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

거래사례비교법에 의한 시산가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

---

2 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원) 전유단가(원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
#1	우이동 73-**	OO빌라	-/ 4/4**	20.72	20.22	240,000,000 @11,583,011	2025.07.05 / 2020.06.04
#2	쌍문동 460-***	OOO	-/ 5/5**	33.71	26.6	327,000,000 @9,700,385	2024.07.27 / 2022.03.07
#3	쌍문동 122-*	OOOOO	-/ 6/6**	43.55	29.04	448,000,000 @10,287,026	2025.05.10 / 2022.04.08

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원))

(2) 비교 거래사례 선정

■ 비교사례 선정 및 선정사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
가	거래사례 #1

■ 선정된 비교사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원) 전유단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	우이동 73-**	OO빌라	-/ 4/4**	20.72	20.22	240,000,000 @11,583,011	2025.07.05 / 2020.06.04

3. 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.	1.000

4. 시점수정

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 매월 발표하는 "연립다세대 매매가격지수 (서울 강북지역 동북권)"를 활용하여 다음과 같이 시점수정치를 산정함.

구분	대상 기준시점	적용 월	매매가격지수	시점수정치
	사례 거래시점			
대상	2025.11.20	2025.10	102.4	1.01891
거래사례	2025.07.05	2025.06	100.5	

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용하여 연장사정함.

5. 가치형성요인 비교

■ 주거용 [본건 기호 가 / 비교사례 #1]

구분		격차율	비고
조건	세항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 사례대비 차량이용의 편리성 등에서 우세하나, 공공 및 편익시설 등과의 접근성에서 열세하여 전반적으로 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.05	본건은 사례대비 단지내 총세대수 등 단지내부요인에서 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	동별, 층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.93	본건은 사례대비 향별 효용 등에서 우세하나 전유부분의 면적, 크기, 평면방식 등 호별요인에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
계		0.977	-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)
기호	전유 면적(㎡)	비교사례 거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)		
가	30.0311	11,583,011	1.000	1.01891	0.977	11,530,598	346,276,541	346,000,000

※ 산정가액은 원단위 미만 절사, 시산가액은 백만원 단위 미만에서 반올림함.

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 유사 부동산의 감정평가사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	평가금액(원) 전유단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
ⓐ	쌍문동 507-1	OOOOO	-/ 7/7**	30.0311	법원경매	350,000,000 @11,654,584	2025.11.15 2022.05.13
ⓑ	쌍문동 532-77외	OOO OOO	226/ 4/4**	59.98	법원경매	570,000,000 @9,503,167	2025.06.27 2020.09.23
ⓒ	우이동 73-98	OO빌라	-/ 5/5**	16.73	법원경매	197,000,000 @11,775,254	2025.04.12 2020.06.04
ⓓ	우이동 73-98	OO빌라	-/ 4/4**	20.72	법원경매	242,000,000 @11,679,536	2024.12.09 2020.06.04

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

2. 인근 유사 부동산의 가격수준

구분	주위환경	가격수준 (원/전유면적㎡)	비고
공동주택	주택 및 상가 혼용 지대	10,500,000 ~ 12,000,000	본건 유사

(출처 : 인근 부동산)

3. 경매 동향

용도별	서울 도봉구 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	26,979,090,182	21,280,303,718	78.9	526	114	21.7
아파트	50,193,500,000	43,480,731,262	86.6	193	88	45.6

(출처 : 인포케어)

Ⅴ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정

평가 대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제4층 제430호	30.0311	11.7357	346,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액이 인근 거래사례, 평가사례, 부동산 탐문조사 등에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격 자료에 의해 적절히 지지되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 규정에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

m1-257111002

[구분건물]감정평가명세표

건 물 명	에드가쌍문 제4층 제430호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	서울특별시 도봉구 쌍문동 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602	507-1 에드가쌍문	공동주택 (청년 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 7층 지2층 지1층 1층 2층 3층 ~ 7층 각	 2,464.1322 2,819.2138 1,918.8467 1,358.542 1,689.6412			
1 가	상동	507-1	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제4층 제430호	3,111 30.0311	30.0311	346,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함)
				1. 소유권 대지권	11.7357 3,111 x---- 3,111	11.7357		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 207,600,000 138,400,000	
	합 계			이 하	여	백	**₩346,000,000.-**	

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 도봉구 쌍문동 소재 지하철 우이신설선 "솔밭공원역" 북동측 인근에 위치하는 구분건물(에드가쌍문 제4층 제430호)으로서, 주위는 공동주택 및 주상용 건물, 아파트, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진, 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 솔밭공원역(지하철 우이신설선) 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건 내 제4층 제430호로서,
[사용승인일 : 2022.05.13.]
외벽: 모르타르 위 페인팅 마감 및 일부 벽돌 쌓기 등,
내벽: -,
창호: 새시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

공부상 공동주택(청년주택)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등을 갖추고 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)	

인접 도로 대비 대체로 등고평탄한 정방형의 토지로, 공동주택(청년주택) 등 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 25M 내외, 북측 및 동측으로 노폭 약 6M 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

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건 현장조사시 폐문부재 등으로 외부관찰 및 탐문조사 등을 종합 고려하여 평가하였으므로 경매진행시 참고하시기 바람.

m1-257111002

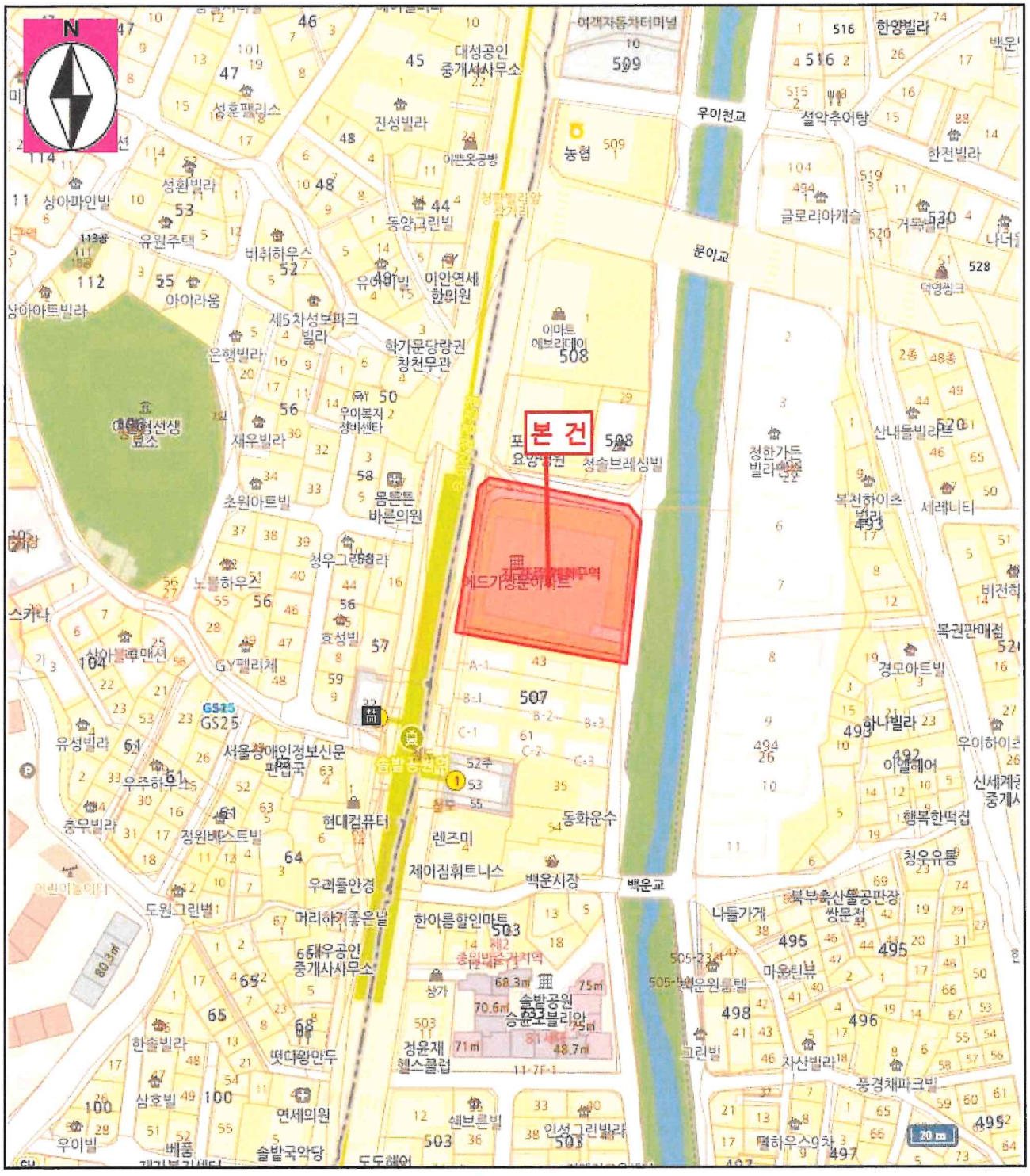
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제4층 제430호



상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제4층 제430호

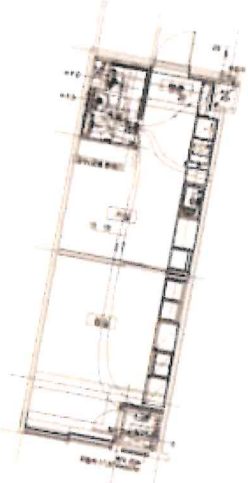


내부구조도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제4층 제430호



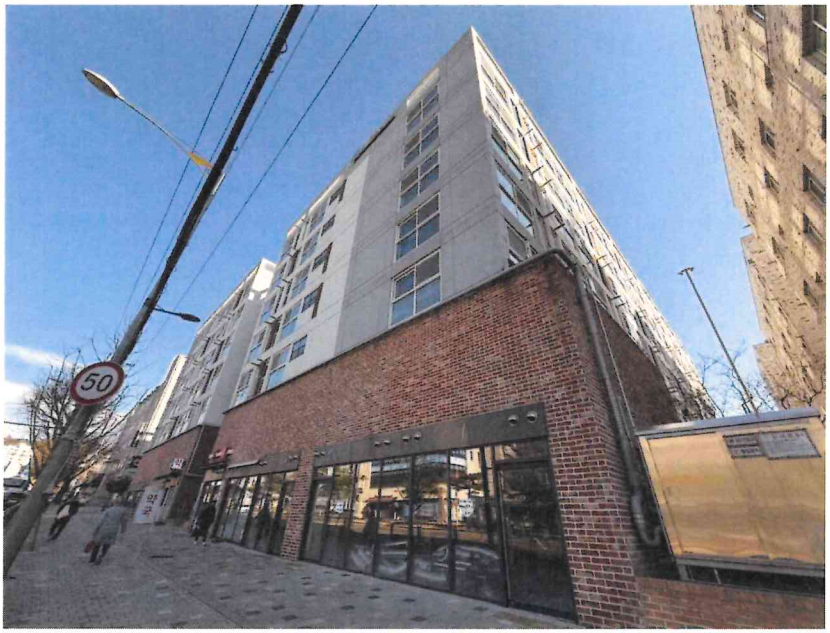
< 4층 호별배치도 >



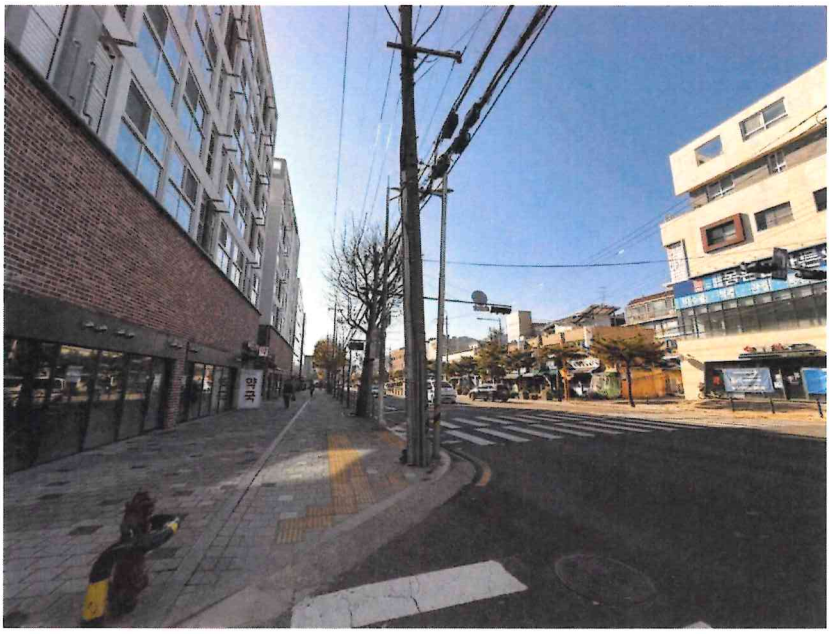
일련번호 가)
제 4층 제 430호

< 430호 내부구조도 >

사 진 용 지

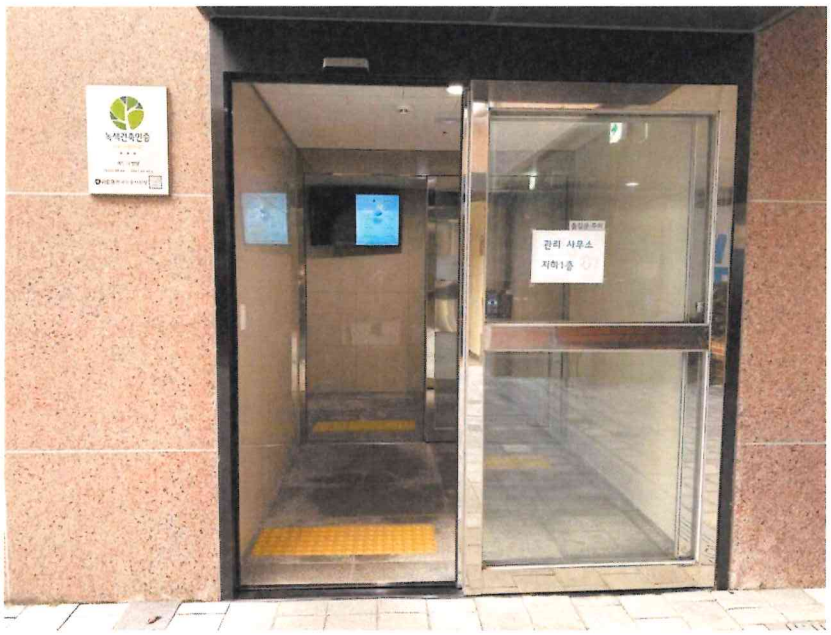


[본건 전경]

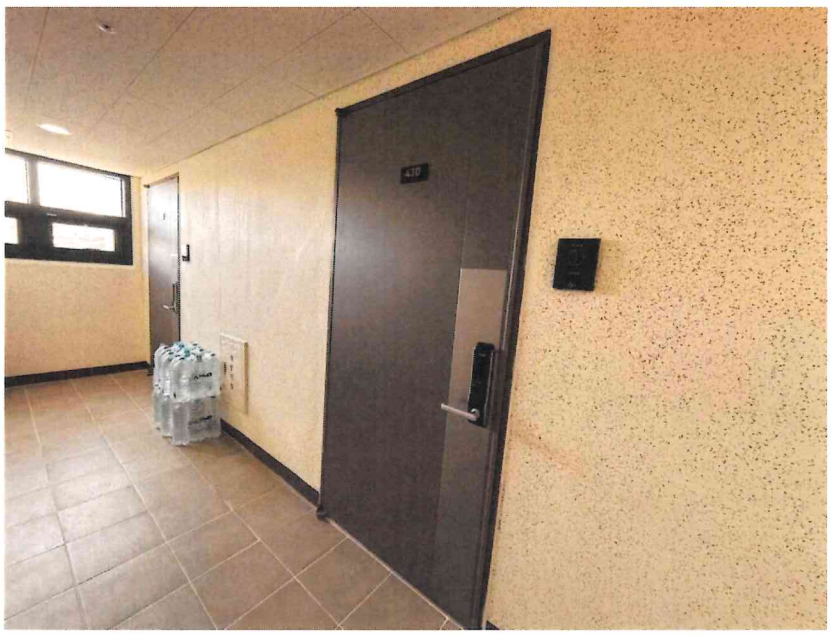


[본건 주위 전경]

사 진 용 지



[공동현관 입구]



[본건 현관 입구]