감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	도휘 주식회사 소유물건(2025타경4473)
의 뢰 인:	서울북부지방법원 사법보좌관 신정섭
감정평가서번호:	251117-400650-01

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.

강림감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
반 지 호

감정평가액	이억구천이백만원정(₩292,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 신정섭	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경4473)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.24	2025.11.17 ~ 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	1 이	구분건물	1 하 여	- 백	292,000,000
	합 계					₩292,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 백운초등학교 북측 인근에 위치하는 에드가쌍문 제4층 제433호로서, 경매목적의 감정평가임

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 시장가치를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함

4. 기준시점

본건은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 일자인 2025.11.24.을 기준시점으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 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 (거래사례비교법)

2. 대상물건의 개요

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제4층 제433호		
용 도	공동주택(청년주택)	사용승인일	2022.05.13
전유면적(㎡)	30.0311	대지권면적(㎡)	11.7357

3. 거래사례의 선정

(1)인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) (원/㎡)	자료 출처	거래시점 사용승인일
1	수유동 000-00	-	6/000	14.73	6.38	135,000,000 (9,160,000)	실거래 자료	2024.06.14 2018.11.09
2	수유동 000-00	-	7/000	14.86	6.5686	145,000,000 (9,760,000)	실거래 자료	2022.04.06 2018.11.09

(2)비교사례의 선정

본건과 물적유사성이 높은 사례중 비교적 최근에 거래된 <사례1>을 선정함

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

-한국부동산원이 발표하는 전국주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울특별시 강북구 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정함

- 시점 수정치 산출

▶기준시점(2021.06)지수 : 100.0

▶사례 1의 매매 당시 가격지수 : 97.9 (2024.05)

▶본건 가격시점 당시 가격지수 : 101.0 (2025.10)

▶ 시점수정치 : 101.0/97.9 ≒ 1.0317

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.03	접근조건 및 획지조건에서 우세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	1.00	시공상태의 양부등에서 열세하나, 노후도(신축년도)에서 우세하여 건물요인은 대체로 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	개별적 요인은 유사함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.00	1.03	1.03×1.00×1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격(원) (원/㎡)
1	135,000,000	1.00	1.0317	1.03	30.0311/14.73	292,477,000 (9,740,000)

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	9,000,000원/㎡~ 10,000,000원/㎡

2. 인근 평가전례

출처:[협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (원/㎡)	가격시점 사용승인일
쌍문동 000-0	-	6/000	30.03	11.74	경매	295,000,000 (9,820,000)	2025.11.18 2022.05.13
쌍문동 000-0	-	3/000	30.03	11.74	경매	293,000,000 (9,760,000)	2025.11.17 2022.05.13
쌍문동 000-0	-	2/000	30.03	11.74	경매	292,000,000 (9,720,000)	2025.11.18 2022.05.13

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 292,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준등)에 의해 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함

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	507-1 에드가 쌍문	공동주택 (청년주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층				
	[도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602			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		3,111			
가				(내)철근콘크리트 구조 제4층 제433호	30.0311	30.0311	292,000,000	비준가격
				1.소유권	11.7357 -------	11.7357		
				대지권	3,111			
						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 백운초등학교 북측 인근에 위치하며 주위는
단독 및 다세대주택과 상업시설등이 혼재한 지역으로 제반 입지여건은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건으로 제반 차량진입이 가능하며 인근에 버스정류장이 위치하며 남서측 인근에 경전철
(우이신설선) 솔밭공원역이 위치하여 대중교통상황은 비교적 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

건물은 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 7층건중 4층 433호로서
외 벽: 화강석 및 벽돌타일등 마감
내 벽: 타일 및 벽지 마감
창 호: 하이새시 이중창임.

(4) 이용상태

공동주택(청년주택)으로 이용중임.(후첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

승강기,소화전,화재탐지설비,스프링클러,위생설비,도시가스에 의한 난방시설등이 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)

인접도로와 대체로 등고평탄한 정방형으로 공동주택부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 약25m, 북측 및 동측으로 약6m의 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역,고도지구(28m이하),지구단위계획,도로(접함),소로3류(폭8m미만)(접함),조망가로특화경관지구,가축사육제한구역,교육환경보호구역,대공방어협조구역(위탁고도:77-257m),공공지원민간임대주택공급촉진지구,과밀억제권역,토지거래계약에관한허가구역(대상자:외국인등, 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).

(9) 공부와의 차이

없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

①임대관계 미상
②등기사항전부증명서상 대지권등기(대지권비율: 3111분의 11.7357)가 경료되어 있으나 토지대장상에는 대지권비율이 등재되어 있지 않음
③이해관계인의 부재로 내부구조도는 집합건축물대장상 도면과 외부관찰 및 탐문등을 토대로 작성하였음을 참조하시기 바랍니다.

광 역 위 치 도

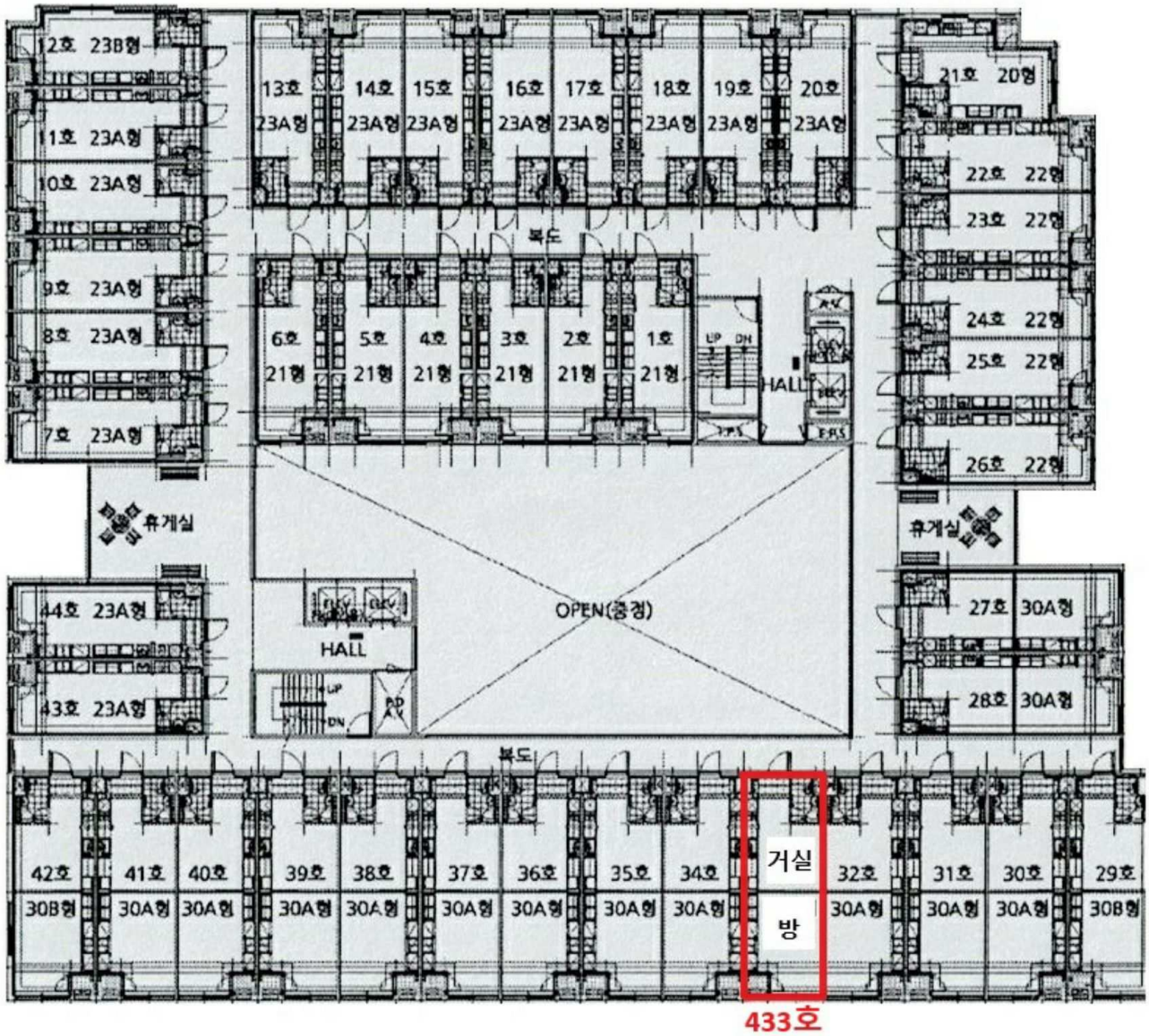
소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 4층 433호

위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 4층 433호

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 4층 433호



(호별배치도 및 4층 433호 내부구조도)

삼양로
605 Samyang-ro 601

1

( )

( )

( )

( )

( )

( )