감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	도휘 주식회사 소유물건(2025타경4527)
의 뢰	인:	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상
감정평가서번호:		DJ-251109

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.

더존감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

유 두 영

감정평가액	이억구천이백만원정(₩292,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경4527)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.06	2025.11.27 ~ 2025.12.06	2025.12.06

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 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상 부동산은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 “솔밭공원역” 북동측 인근에 위치하는 에드가쌍문 4층 438호의 구분건물에 대한 서울북부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본 건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 합니다.
- 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.12.06일 입니다.

4. 감정평가방법

1)「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, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

2) 집합건물은 <집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률> 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 참고하시기 바랍니다. 본 건의 명세표상 토지·건물 가액배분은 한국감정평가협회 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 토지.건물 배분비율표를 참작하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타사항

대상 건물의 내부상황 확인을 위하여 대상건물을 방문하였으나, 내부 출입이 용이치 않아 내부구조, 설비내역 및 이용상황 등의 확인은 집합건축물대장상 현황도면, 건물의 제반 정황에 따른 외부 육안관찰, 같은 단지의 탐문조사 등에 의한 표준적인 이용상황으로 보아 평가하였는바, 경매 입찰시 입찰 참여자는 유의하시기 바랍니다.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상 부동산과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 부동산의 가액을 평가하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건 개요

소재지	서울시 도봉구 쌍문동 507-1			
명칭, 층, 호수	에드가쌍문 4층 438호			
용 도	공동주택(청년주택)	사용승인일	2022.05.13	
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	30.0311	33.8664	11.7357	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 주택의 거래사례

[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원) 단가/전유	거래시점
1	창동 000-00	○○○	9/○○○	16.42	5.04	170,000,000 10,353,228	2024.11.01
2	수유동 000-00	○○○	6/○○○	14.73	6.38	135,000,000 9,164,969	2024.06.01

(2) 비교사례의 선정

인근지역 단지 내 대상 부동산과 물적 유사성이 높은 거래사례 <2>을 선정합니다.

4. 사정보정

상기 거래사례는 유사 부동산의 가격수준을 참작할 때 정상거래 사례로 판단되어 사정보정 요인은 없습니다.(100/100)

5. 시점수정

- 주택지수 발표자료 한국부동산원의 “서울특별시 강북구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정 합니다. (2021.06 = 100.0)

- 시점 수정률 산출

  ▶ 기준시점 현재 가격지수 : 101.0

  ▶ 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 97.9

  ▶ 시점 수정치 : 101.0/97.9 ≒ 1.03166

※ 기준시점이 속하는 월의 지수가 발표되지 아니할 경우, 직전 월의 매매가격지수를 적용합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.02	본건은 사례부동산에 비해 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업 업무시설의 접근성 등을 종합적으로 검토한 바, 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 업무시설의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.03	본건은 사례부동산에 비해 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도 등을 종합적으로 검토한 바, 우세함.
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형,중형,소형_)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)등			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.98	본건은 사례부동산에 비해 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 등을 종합적으로 검토한 바, 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부평면 방식			
	간선도로 및 철로 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.03		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

상기 평가과정을 거쳐 기준시점의 시산가액을 다음과 같이 산정하였습니다.

산 식			사례가액 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 면적 = 시산가액					
대상	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성요인	전유면적(㎡)	시산가액(원)	결정가액(원)
	No	사례가격(원/㎡)						
1	2	9,164,969	1.00	1.03166	1.03	30.0311	292,466,452	292,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 탐문조사

유사 주택 가격수준	290,000,000 ~ 300,000,000원 수준

2. 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액(원)	기준시점
							사용승인일
쌍문동 000	○○○	5/○○○	30.0311	11.7357	경매평가	294,000,000	2025.11.20
							2022.05.13
쌍문동 000	○○○	6/○○○	30.0311	11.7357	경매평가	293,000,000	2025.11.13
							2022.05.13

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

대상구분건물: 292,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 유사주택 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 평가목적 등을 고려하여 상기 비준가격을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

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 [도로명 주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602	507-1	공동주택 (청년주택) 에드가 쌍문	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 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	동 소	507-1	대		3,111			
				(내) 철근콘크리트구조 4층 438호	30.0311	30.0311	292,000,000	비준가격
					11.7357			
				1.소유권	————	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

대상물건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 우이신설선 "솔밭공원역" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 주상용건물, 업무용 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하고 인근에 노선버스정류 및 지하철 "솔밭공원역"이 소재하여 대중교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

대상건물은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상7층 주상복합 건물 내 제4층 제438호로서,("집합건축물대상" 상의 사용승인일은 2022.05.13.임)
외벽 : 벽돌쌓기 및 몰탈위 페인틴 마감 등.
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(청년주택)의로서 후첨 "내부구조도"를 참조 바랍니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 난방설비, 승강기설비 등을 갖추고 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

대체로 정방형 토지로서 주상용 건물 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

대상건물의 서측과 북측 및 동측으로 삼양로 등의 아스팔트 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

대상물건은 '토지이용계획확인서' 상에 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

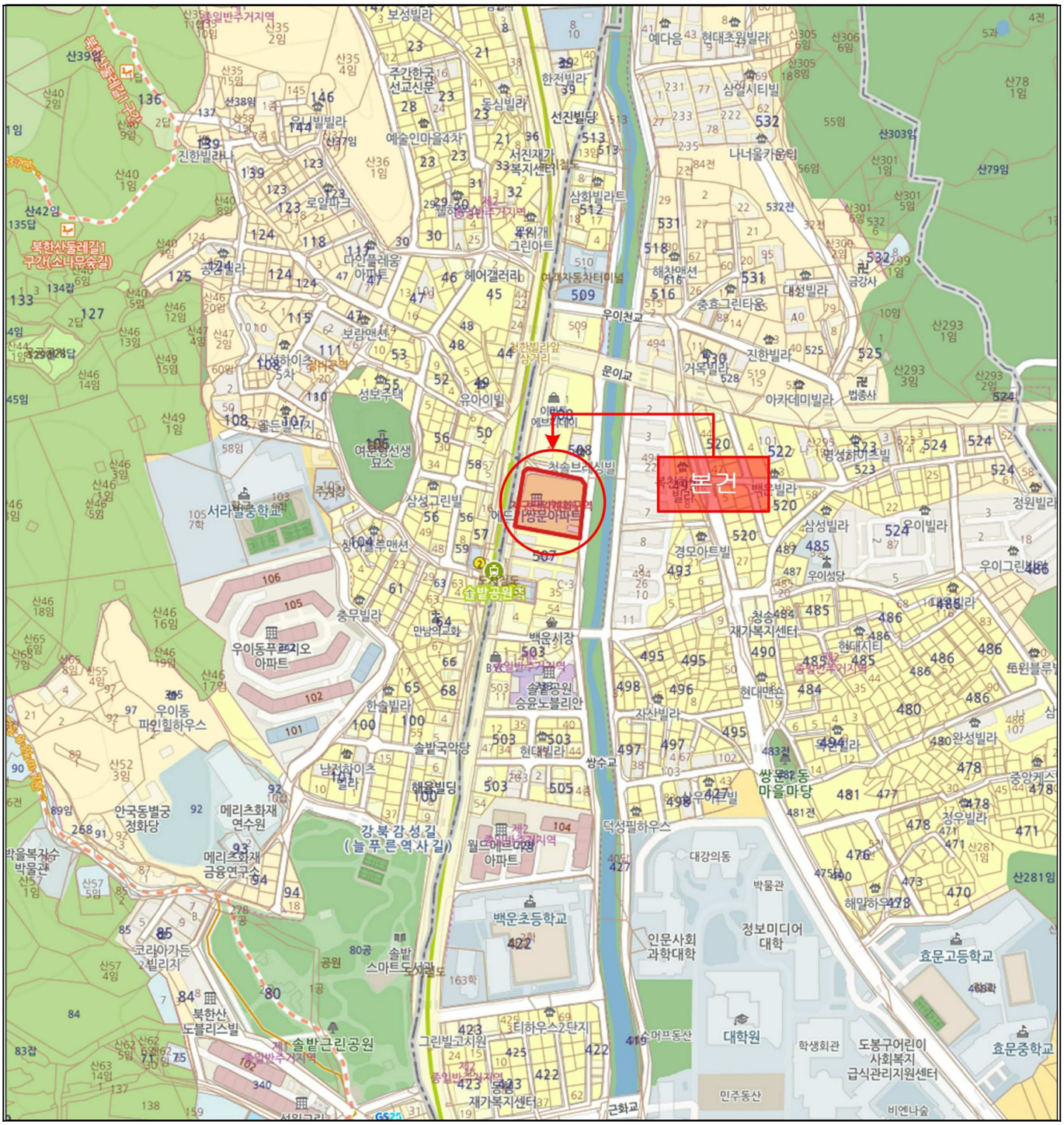
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임.

위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 4층 438호

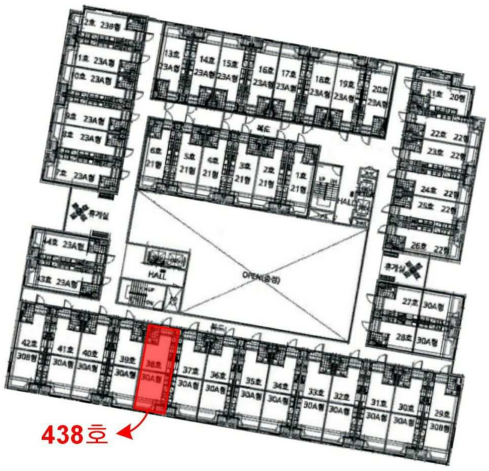


호별배치도 및 내부구조도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 4층 438호

<축척없음>

<호별배치도>



本件(에드가쌍문 4층 438호)

<내부구조도>




비보호





4

