# 감 정 평 가 서

| | |
|---|---|
| 건 명 | 도휘 주식회사 소유물건(2025타경4534) |
| 의 뢰 인 | 서울북부지방법원 사법보좌관 김태현 |
| 감정서번호 | HAS25-11-2 |

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.

호텔감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표



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

**감 정 평 가 사** (인)

한 명 희

| 감정평가액 | 이억구천이백만원정(₩292,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 서울북부지방법원<br>사법보좌관 김태현 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 서울북부지방법원 경매9계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 도휘 주식회사<br>(2025타경4534) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2025.11.28 | 2025.11.26 ~ 2025.11.28 | 2025.11.30 |

| 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 |
| | 공동주택<br>(청년주택) | 1<br>이 | 공동주택<br>(청년주택)<br>하 | 1<br>여 | -<br>백 | 292,000,000 |
| | **합 계** | | | | | ₩292,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## Ⅰ. 대상물건 개요

| 소재지 | 서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1<br>[도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 명 칭 | 에드가쌍문 | | | |
| 기 호 | 층 · 호 | 용 도 | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡) |
| 1 | 제4층 제439호 | 공동주택<br>(청년주택) | 30.0311 | 11.7357 |

| 건물개황 | 대지면적(㎡) | 연면적(㎡) | 층수 | 호수/세대수 |
|---|---|---|---|---|
| | 3,111 | 17,008.9407 | 지하: 2층, 지상: 7층 | 31호/253세대 |
| | 구 조 | 주용도 | 용도지역 | 사용승인일 |
| | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕 | 공동주택<br>(청년주택) | 준주거지역 | 2022.5.13. |

자료: 등기사항전부증명서, 토지대장, 집합건축물대장, 호텔감정평가사사무소

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## Ⅱ. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 경전철 우이신설선 “솔밭공원역” 북동측 인근에 위치하는 공동주택(청년주택)으로서, 서울북부지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

### 3. 감정평가 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2025년 11월 28일임.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 4.1. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 평가하였음.

#### 4.2. 감정평가조건

없　　음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

**5. 감정평가 방법**

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등의 참고가격자료 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

**6. 실지조사·실시기간 및 내용**

2025.11.26. ~ 2025.11.28. 까지 실지조사 및 가격조사 등에 임하였음.

**7. 토지 및 건물 배분가액 표시**

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 명령에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(한국부동산연구원의 토지·건물의 배분 비율표 기준을 참조)하여 "구분건물감정평가 명세표"상에 기재하였음.

**8. 기타 참고사항**

**8.1.** 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의하였으니 참고하시기 바람.

**8.2.** 본건의 내부구조도 등은 방문 시 이해관계인의 폐문·부재로 건축물현황도, 감정평가사례, 외부관찰 및 표준적 이용상황 등에 의거하여 실제와 상이할 수 있으니 참조하시기 바람.

**8.3.** 본건의 등기사항전부증명서상 민간임대주택등기(이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임)이 기재되 있으므로 경매 진행 및 입찰시 유관부서에 임대의무기간, 임대료 및 양도 등에 대하여 반드시 확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법 적용

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

비준가격 = 거래사례가액 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 × 면적

### 2. 거래사례 선정

#### 2.1. 인근 유사부동산 거래사례

| 사례 | 소재지 | 층 | 용도 | 전유면적(㎡) | 거래가액 (원) | 거래단가[1] (원/㎡) | 거래시점 / 사용승인일 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 수유동 OOO- OO | O | 도시형 생활주택 | 14.73 | 135,000,000 | 9,164,969 | 2024.06.01 / 2018 |

주: 거래단가=거래가액/전유면적
자료: 등기사항전부증명서, 한국동산원, 호텔감정평가사사무소

#### 2.2. 비교사례 선정

본건의 인근지역 내에 소재하고 유사성이 있는 <사례 A>를 선정함.

### 3. 사정보정

본 사례는 제3자인 감정인이 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 거래신고된 사례로서 부동산 시장상황 및 가격수준 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## 4. 시점수정치 산정

한국부동산원이 조사 발표하는 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 고시된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

| 지역 | 가격지수 | 시점수정치 |
|---|---|---|
| 서울특별시 강북구 | 거래시점(2024.06.01) 가격지수 : 97.9 | 101.0/97.9≒1.03166 |
| | 기준시점(2025.11.28) 가격지수 : 101.0 | |

자료: 한국부동산원, 한국감정평가사협회, 호텔감정평가사사무소

## 5. 가치형성요인 비교

가치형성요인 비교는 부동산의 가치를 형성하게 하는 요인을 비교하여 격차를 보정하는 절차로서, 아래 항목으로 나누어 비교함.

### 5.1. 가치형성요인 비교 항목

| 요인구분 | 세 부 항 목 |
|---|---|
| 단지외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익실과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 |
| 단지내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

**5.2.** 가치형성요인 비교치

| 기호 | 사례 | 외부요인 | 내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 격차율 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A | 1.00 | 1.04 | 0.99 | 1.00 | 1.030 |
| | 본건은 사례 대비 내부요인(총세대수 및 경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세, 호별요인(층별 효용 등)에서 열세한 것으로 판단됨. | | | | | |

## 6. 시산가액(비준가격)

| 기호 | 사례가액 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형 성요인 | 면적 (㎡) | 산정가액 (원) | 비준가격 (원) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 9,164,969 | 1.00 | 1.03166 | 1.030 | 30.0311 | 292,466,453 | 292,000,000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## Ⅳ. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사부동산 가격수준

| 지리적 위치 | 용도 | 가격수준(전유면적 기준) | 비고 |
|---|---|---|---|
| 인근지역 | 공동주택 | 9,000,000원/㎡~11,000,000원/㎡ 내외 | - |
| 가격수준은 위치별, 건물의 상태, 신축년도, 면적, 층별·향별 효용 등에 따라 넓게 분포됨. | | | |

### 2. 감정평가 사례

| 사례 | 소재지 | 층 | 용도 | 전유면적 (㎡) | 평가가액 (원) | 평가 목적 | 기준시점 / 사용승인일 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B | 쌍문동 OOO- O | O | 공동주택 (청년주택) | 30.0311 | 292,000,000 | 경매 | 2025.11. / 2022 |
| C | 쌍문동 OOO- O | O | 공동주택 (청년주택) | 30.0311 | 298,000,000 | 경매 | 2025.11. / 2022 |
| D | 쌍문동 OOO- O | O | 공동주택 (청년주택) | 30.0311 | 292,000,000 | 경매 | 2025.11. / 2022 |
| E | 쌍문동 OOO- O | O | 공동주택 (청년주택) | 21.1866 | 210,000,000 | 경매 | 2025.11. / 2022 |
| F | 쌍문동 OOO- O | O | 공동주택 (청년주택) | 21.1866 | 205,000,000 | 경매 | 2025.08. / 2022 |
| G | 쌍문동 OOO- O | O | 공동주택 (청년주택) | 21.1866 | 208,000,000 | 경매 | 2025.11. / 2022 |

자료: 한국감정평가사협회

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## Ⅴ. 감정평가액 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되는 것으로 판단되어, 비준가격을 기준으로 하되 가격수준 및 평가목적 등을 감안하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액

| 기호 | 층·호 | 용도 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 감정평가액 (원) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 제4층 제439호 | 공동주택 (청년주택) | 30.0311 | 11.7357 | 292,000,000 |

# 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1동의 건물의<br>서울특별시<br>도봉구<br>쌍문동 | 표시<br>507-1<br>에드가<br>쌍문 | 공동주택<br>(청년주택) | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>7층 | | | | |
| | [도로명주소]<br>서울특별시<br>도봉구<br>삼양로<br>602 | | | 지2층<br>지1층<br>1층<br>2층<br>3층~7층 (각) | 2,464.1322<br>2,819.2138<br>1,918.8467<br>1,358.542<br>1,689.6412 | | | |
| | 1. 서울특별시<br>도봉구<br>쌍문동 | 507-1 | 대 | | 3,111 | | | |
| 가 | | | | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제4층 제439호<br><br>1 소유권대지권 | 30.0311<br>11.7357<br>-----<br>3,111 | 30.0311<br><br>11.7357 | 292,000,000 | |
| | | | | | | 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 경전철 우이신설선 "솔밭공원역" 북동측 인근에 위치하며, 부근은 공동주택 및 주상용건물, 업무용건물 및 근린생활시설 등으로 이루어진 지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

### (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 경전철역 등이 배치되어, 제반 대중교통상황은 무난시됨.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물 내 제4층 제439호로서,
외 벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,
내 벽 : 벽지 등 마감,
창 호 : 새시조 등 창호임.

### (4) 이용상태

공동주택(청년주택)으로 이용중인 것으로 추정됨.

### (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비 및 승강기설비 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)

대체로 장방형의 토지로서 공동주택(청년주택) 등의 터로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건 서측 등으로 자동차 통행이 가능한 포장도로에 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

준주거지역, 고도지구(28m이하), 지구단위계획구역, 도로(접합), 소로3류(폭 8m미만)(접합),
조망가로특화경관지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>,
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)).

**(9) 공부와의 차이**

없 음.

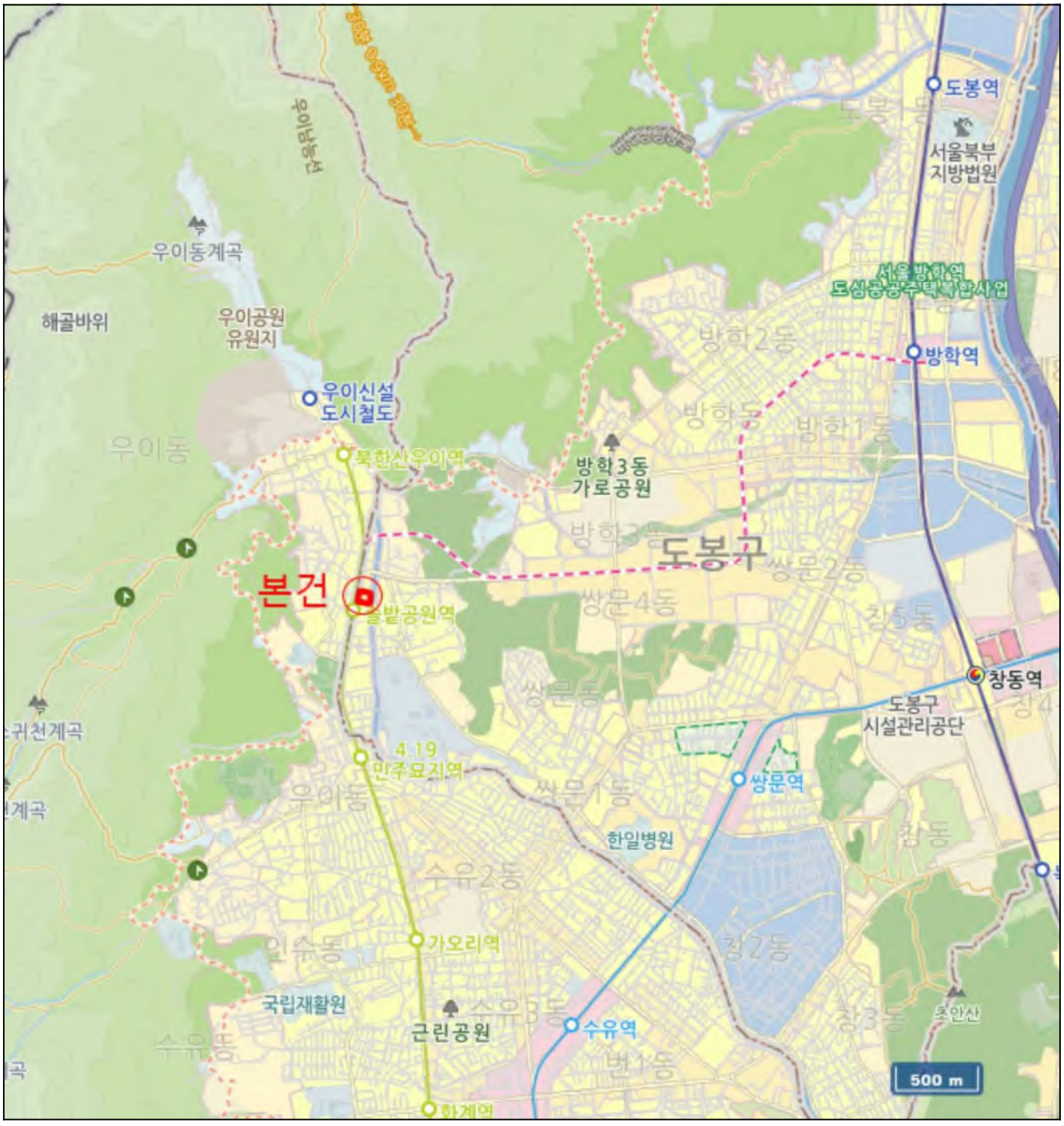
**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상임.

# 광 역 위 치 도



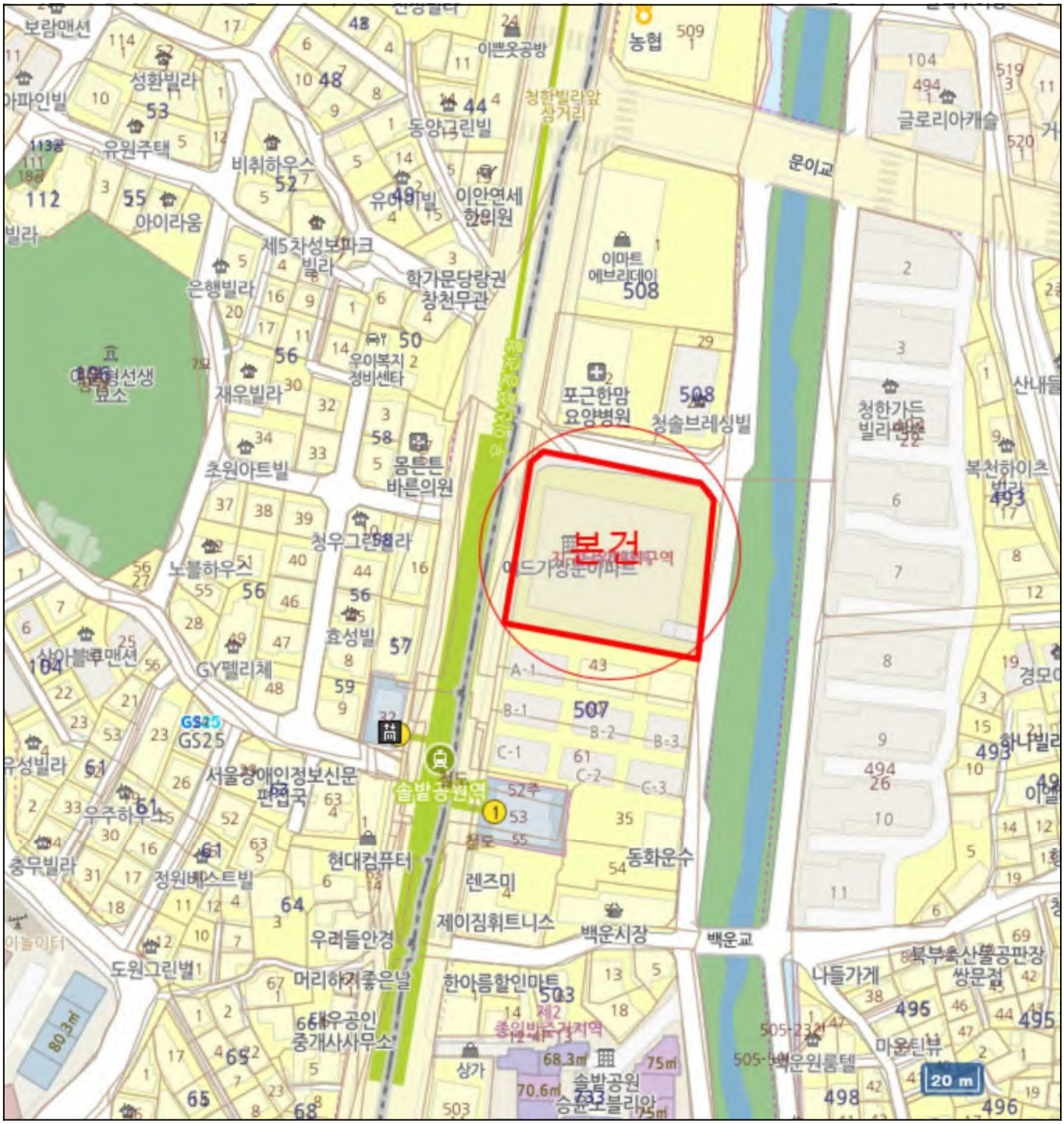
| 소 재 지 | 서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제4층 제439호 |
|---|---|



# 위 치 도



| 소 재 지 | 서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제4층 제439호 |
|---|---|



# 내 부 구 조 도

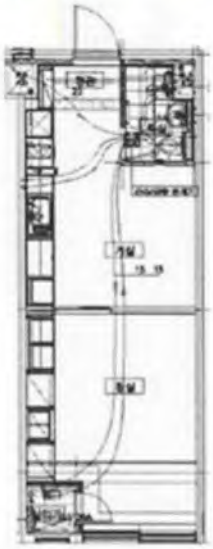


| 소 재 지 | 서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제4층 제439호 |
|---|---|

[호별배치도]




[내부구조도]

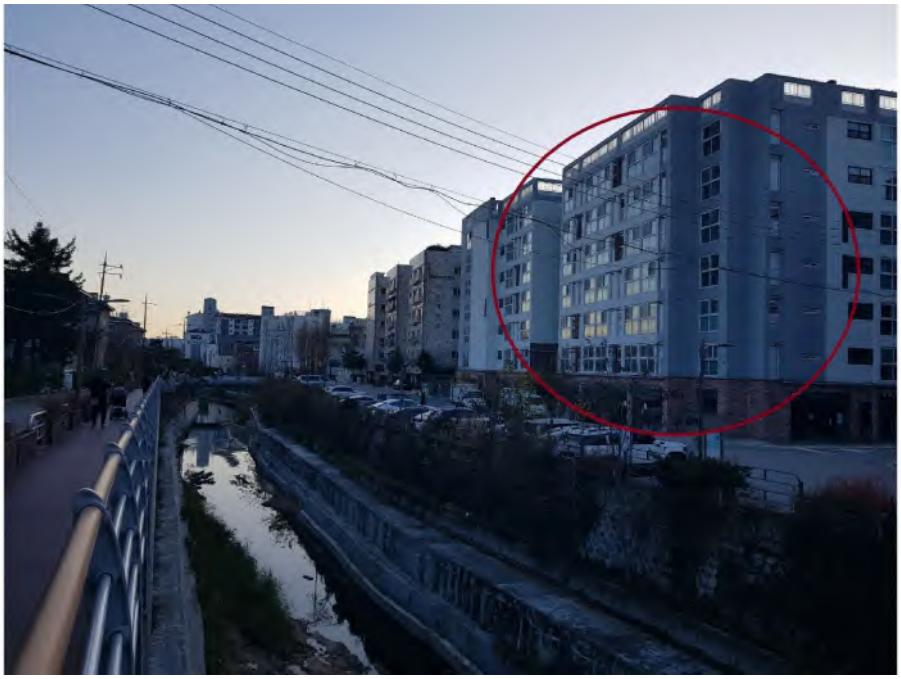


# 사 진 용 지





주위환경_1



주위환경_2

# 사 진 용 지





본건 소재 건물



본건 소재 건물 중정

# 사 진 용 지






복도




본건 현관문