# 감 정 평 가 서

## Appraisal Report

**건　　명 :** 도휘 주식회사 소유물건(2025타경4619)

**의 뢰 인 :** 서울북부지방법원 사법보좌관 최희상

**감정서번호 :** cm251108-1-059

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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.

**청마감정평가사사무소**

# (부동산)감정평가표

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

**감 정 평 가 사**

황 옥 선 (인)

| 감정평가액 | **이억일천일백만원정(₩211,000,000.-)** | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 서울북부지방법원<br>사법보좌관 최희상 | 감정평가목적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 서울북부지방법원 경매8계 | 기 준 가 치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 도휘 주식회사<br>(2025타경4619) | 감정평가조건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기 준 시 점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2025.12.08 | 2025.12.05<br>~2025.12.08 | 2025.12.08 |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금 액 |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 211,000,000 |
| | **합 계** | | | | | ₩211,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

청마감정평가사사무소

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅰ. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 “솔밭공원역” 북동측 인근에 위치하는 부동산에 대한 서울북부지방법원의 경매목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호 및 제5조 제1항에 의거 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 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

없음.

### 3. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.12.08을 기준시점으로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가방법의 적용

### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.

### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

**■ 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 시산가액 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

**■ 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 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

**다. 감정평가방법의 적용**

본건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로, 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

거래사례비교법으로 산정한 가액을 다른 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 대상건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

**5. 그 밖의 사항**

(1) 구분건물은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』제20조 규정에 의거 구분건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 본건의 평가가격을 한국부동산연구원의 '집합건물 토지·건물 배분비율표'상의 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물감정평가명세표"상에 기재하였음.

(2) 본건 내부구조 및 이용상황 등은 건축물현황도 및 외부관찰, 탐문조사 등을 종합 고려하여 표준적 이용을 기준으로 표시하였으므로 실제와 다소 상이할 수 있는바 경매진행시 참고하시기 바람.

(3) 본건 청년주택은 등기사항전부증명서상 민간임대주택등록 (이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임) 등기가 되어 있으며, 경매 진행 및 참여시 유관 기관에 관련 제반사항들을 확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 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.

### 2. 대상물건 개요

| | | | |
|---|---|---|---|
| **소재지** | 서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1<br>(도로명 주소: 서울특별시 도봉구 삼양로 602) | | |
| **건물의 구조 및 규모** | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>7층 | **사용승인일** | 2022.05.13 |
| **건물명** | 에드가쌍문 | **용도** | 공동주택(청년주택) |

| **기호** | **층,호** | **전유면적 (㎡)** | **공용면적 (㎡)** | **대지권면적 (㎡)** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 5층 505호 | 21.1866 | 24.3194 | 8.2794 |

※) 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분 구분상의'주'부분의 면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

| 기호 | 소재지 | 용도 | 층 | 전유면적(㎡) | 대지권 면적(㎡) | 거래금액(원) | 거래시점 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 전유면적당단가(원/㎡) | 사용승인일 |
| A | 창동 6**-** | 원룸형도시형생활주택 | 9 | 16.42 | 5.04 | 170,000,000 | 2024.11.01 |
| | | | | | | 10,353,228 | 2021년 |
| B | 수유동 4*-** | 도시형생활주택(소형주택) | 10 | 20.45 | 5.44 | 240,000,000 | 2025.08.02 |
| | | | | | | 11,735,941 | 2025년 |
| C | 쌍문동 4**-* | 도시형생활주택(단지형다세대) | 5 | 47.48 | 34.03 | 460,000,000 | 2025.09.05 |
| | | | | | | 9,688,290 | 2020년 |

자료출처: 등기사항전부증명서,감정평가정보체계

### (2) 비교사례의 선정

본건과 물적유사성이 있으며 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 높다고 판단되는 〈사례 B〉를 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 비교사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 고려할 때 매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래되었을 것으로 보여지는바 사정보정치는 없음.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 시점수정

- 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

- 한국부동산원이 조사 발표하는 유형별 매매가격지수 중 “서울특별시 강북지역 동북권 강북구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 시점 수정치 산정

| 구 분 | 가격지수 |
|---|---|
| 대상물건의 기준시점 가격지수 | 101 |
| 거래사례의 거래시점 가격지수 | 100.7 |
| 시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 | 1.00298 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 가치형성요인 비교

| 요인구분 | 세 부 항 목 | 비교치 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 0.91 | 상업, 업무시설 및 편익시설과의 접근성 등 외부요인 열세함. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 0.96 | 노후도 등 내부요인 열세함. |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 0.97 | 층별 효용 등 호별요인 열세함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| **가치형성요인 비교치 (누계)** | | **0.847** | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

| 사례가격 | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인비교 | 면적 비교 | 산출가액 | 비준가액 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 240,000,000 | 1.00 | 1.00298 | 0.847 | 21.1866 / 20.45 | 211,229,650 | 211,000,000 |

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 평가사례 등

| 소재지 | 건물명 | 층 | 전유면적(㎡) | 목적 | 금액(원) | 시점 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 전유면적당단가(원/㎡) | 사용승인일 |
| 쌍문동 507-1 | 에드가 쌍문 | 4 | 21.1866 | 경매 | 210,000,000 | 2025.11.24 |
| | | | | | 9,911,925 | 2022년 |
| 쌍문동 507-1 | 에드가 쌍문 | 3 | 21.1866 | 경매 | 210,000,000 | 2025.11.25 |
| | | | | | 9,911,925 | 2022년 |

출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅳ. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 평가목적 등을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액

| 소재지 | 서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 명 칭 | 층,호 | 면적(㎡) | | 감정평가액(원) | 비고 |
| | | 전유 | 대지권 | | |
| 에드가쌍문 | 5층 505호 | 21.1866 | 8.2794 | **211,000,000** | - |

# 구분건물감정평가명세표

| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) 공 부 | 면 적 (㎡) 사 정 | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 서울특별시<br>도봉구<br>쌍문동 | 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<br>4층<br>5층<br>6층<br>7층 | 2,464.1322<br>2,819.2138<br>1,918.8467<br>1,358.542<br>1,689.6412<br>1,689.6412<br>1,689.6412<br>1,689.6412<br>1,689.6412 | | | |
| | 1) 서울특별시<br>도봉구<br>쌍문동 | 507-1 | 대 | | 3,111 | | | |
| | | | | (내)<br>철근콘크리트구조<br>5층 505호 | 21.1866 | 21.1866 | 211,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 1)소유권대지권 | 8.2794<br>------<br>3,111 | 8.2794 | | |
| | | | | | | **토지·건물** | **배분내역** | |
| | | | | | | **토 지 :** | **126,600,000** | |
| | | | | | | **건 물 :** | **84,400,000** | |
| | **합 계** | | | | | | **₩211,000,000.-** | |
| | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

청마감정평가사사무소

# 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 "솔밭공원역" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 등 제반주위환경은 보통시됨.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 우이신설선 "솔밭공원역"이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물 내 5층 505호로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 및 벽돌쌓기 마감등.
창호: 샤시 창호등임.

**(4) 이용상태**

공동주택(청년주택)임.(후첨 "건물개황도" 참조)

**(5) 설비내역**

위생 및 급배수설비, 난방설비, 지하주차장, 승강기설비 등이 되어 있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

대체로 정방형의 토지로서, 공동주택(청년주택) 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

서측으로 노폭 약25m 내외, 북측 및 동측으로 노폭 약6-8m의 도로가 소재함.

**(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)).

# 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) |

**(9) 공부와의 차이**

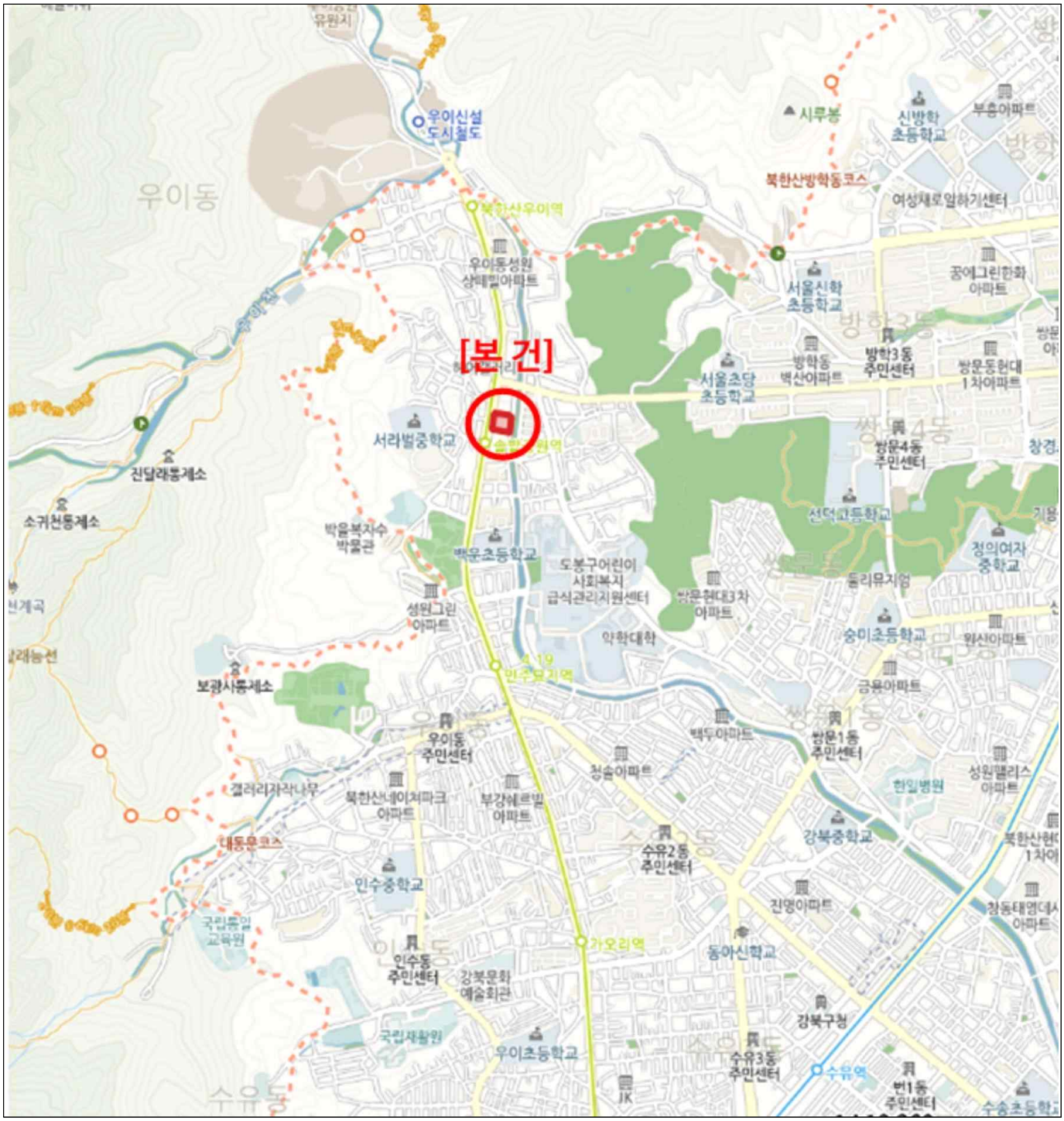
없음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

상세 내역은 미상임.

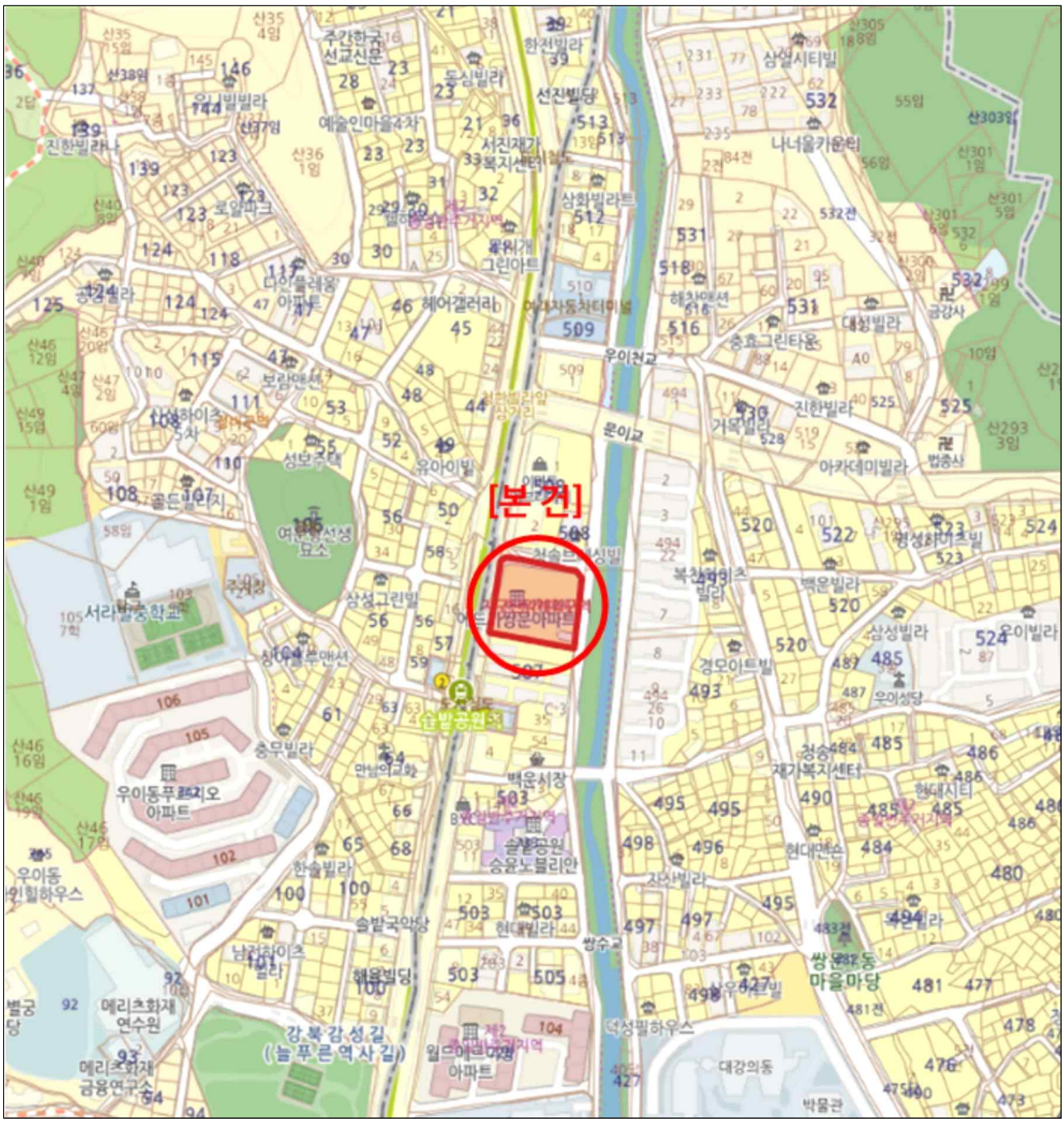
# 광 역 위 치 도

| 소 재 지 | 서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 5층 505호 |
|---|---|



# 위 치 도

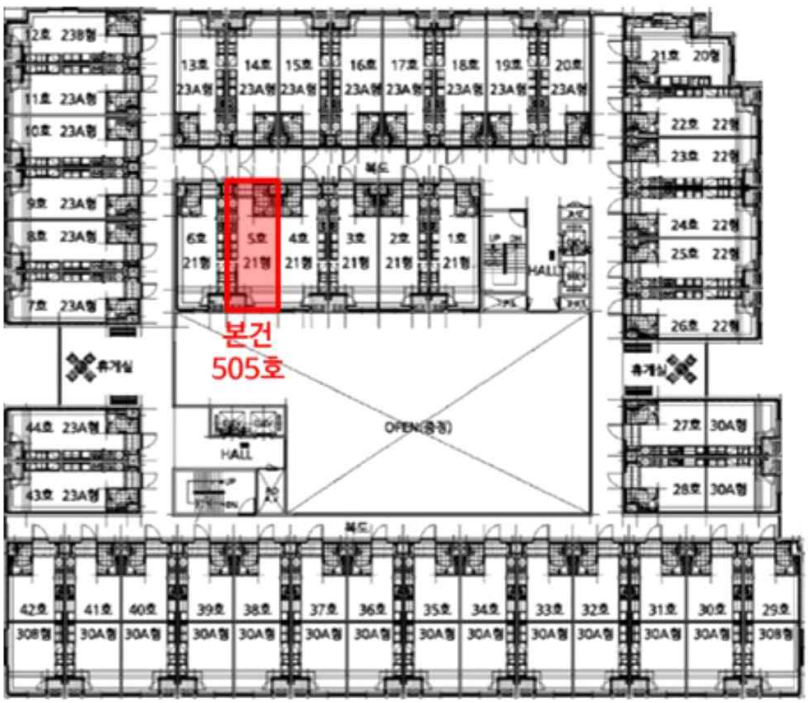
| 소 재 지 | 서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 5층 505호 |
|---|---|



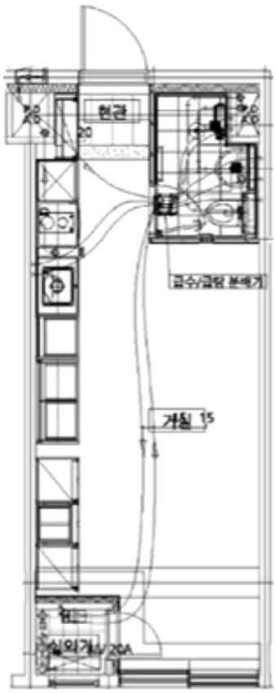
# 건 물 개 황 도

NO SCALE

[ 호별배치도 ]



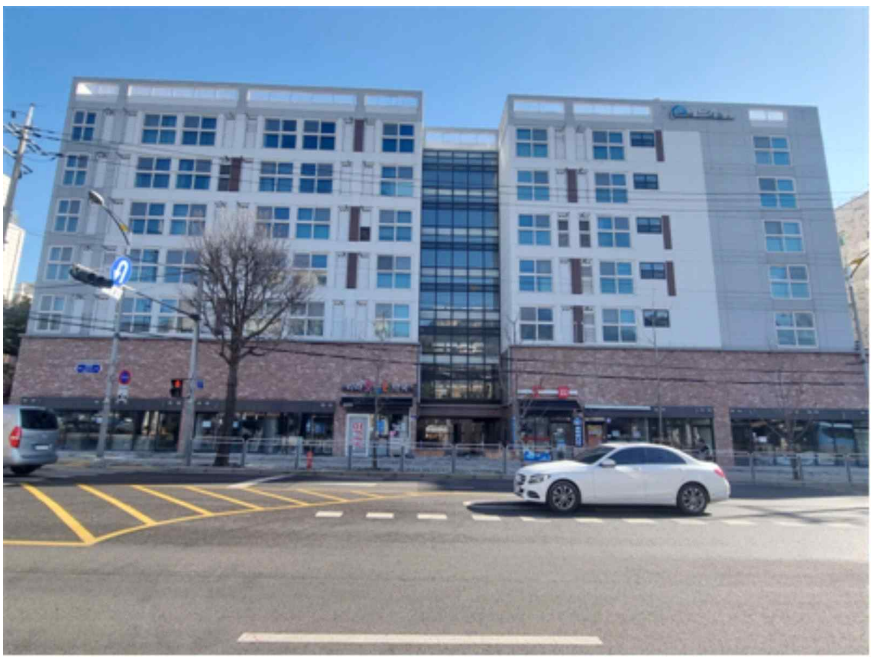

[ 내부구조도 ]



# 사 진 용 지

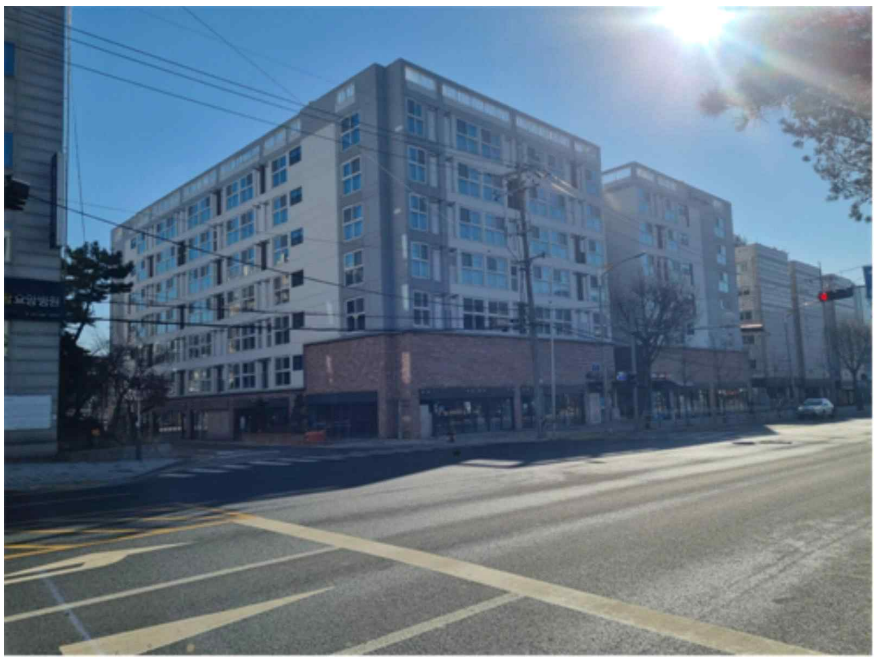


[ 주위환경 ]

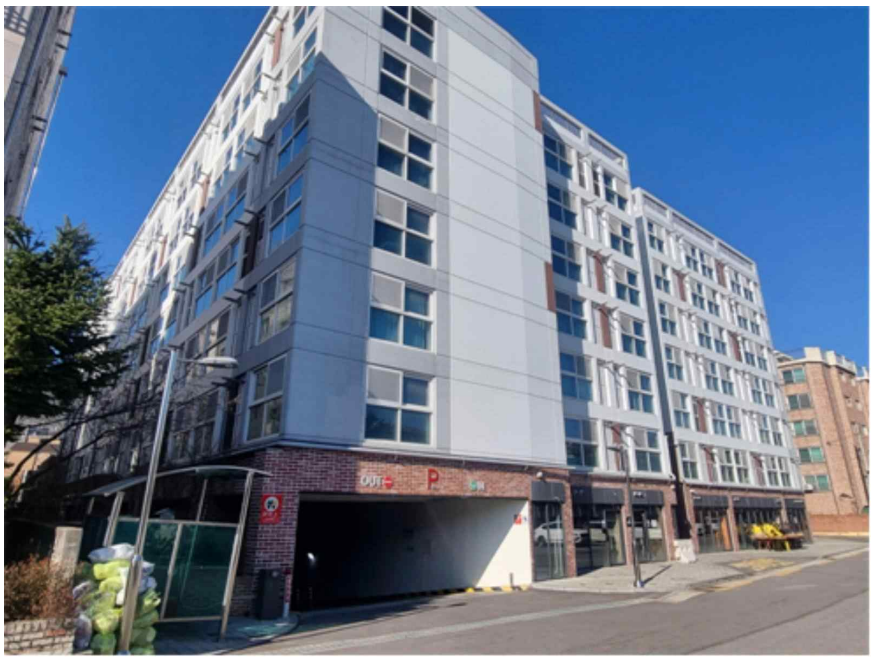


[ 본건 소재 건물 전경 ]

# 사 진 용 지

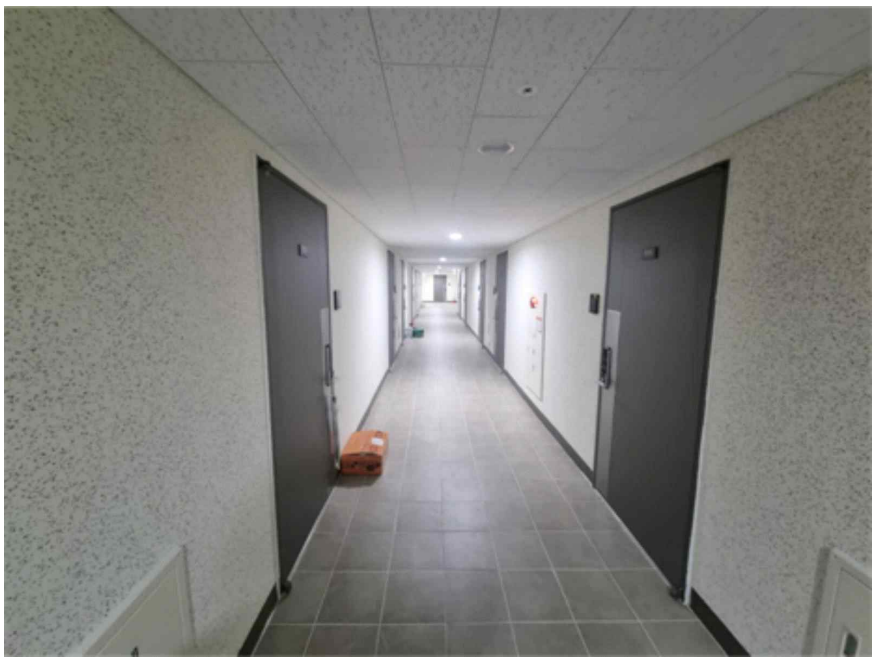


[ 본건 소재 건물 전경 ]

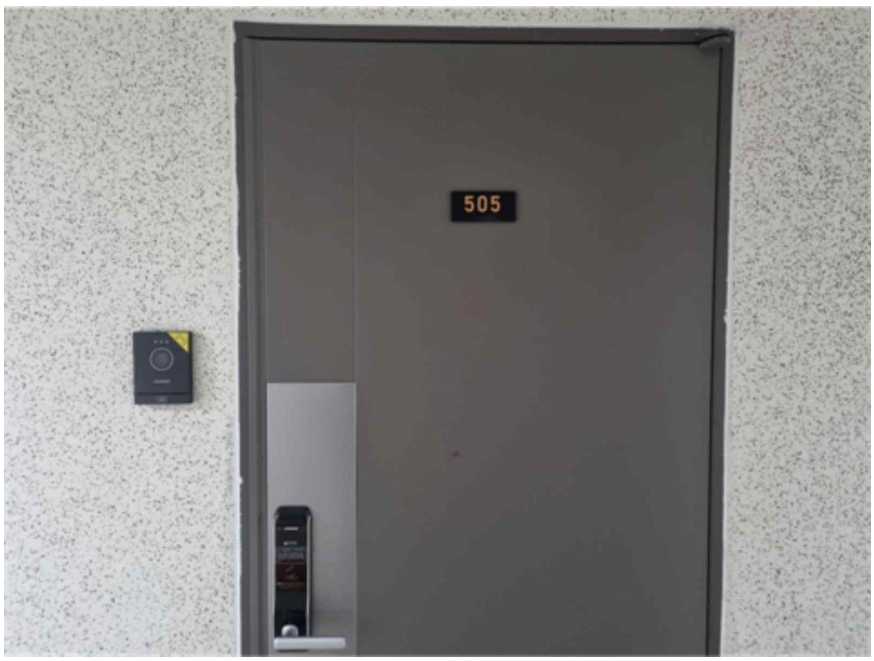


[ 본건 소재 건물 전경 ]

# 사 진 용 지



[ 복도 전경 ]




[ 본건 현관 ]