감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 도휘 주식회사 소유물건(2025타경4886)

의 뢰 인 : 한국주택금융공사(대표자 사장 김경환, 대리인 김병민)

감정서번호 : ACE20251127-59-1

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
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

에이스감정평가사사무소

TEL. 070-7778-4600 FAX. 0505-182-4601

ACE20251127-59-1

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

나현희 (인)

감정평가액	**이억사천팔백만원정 (₩248,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상	감정평가 목적	경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매8계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경4886)	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. 12. 01	2025. 11. 28 ~ 2025. 12. 01	2025. 12. 01

평가내용	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	구분건물	1개호	248,000,000	248,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩248,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 '백운초등학교' 북측 인근에 위치하는 '에드가쌍문' 제6층 제603호에 대한 서울북부지방법원 경매8계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 12월 1일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 28일 ~ 2025년 12월 1일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

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

② 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산원에서 발행한 토지건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가평세표상에 기재하였으니 업무에 참고 하시기 바람.

③ 본건 방문시 이해관계인 폐문부재로 내부구조는 건축물대장상 현황도면에 의해 도시하였는 바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매진행 및 경매 참여시 참고하시기 바람

④ 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

⑤ 본건 청년주택은 등기사항전부증명서상 민간임대주택등기가 되어 있으므로 경매 진행 및 참여시 유관부서에 임대의무기간 및 양도, 임대료등에 대하여 반드시 확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제6층 제603호	
도로명주소	서울특별시 도봉구 삼양로 602 (쌍문동, 에드가쌍문)	
주용도	공동주택(청년주택) 284개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2022.05.13	
건물규모	층수	지하 2층/지상 7층
	연면적	17,008.9407 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	-/6/603	아파트	21.1866	24.3194	45.506	8.2794	46.56
합계 (1개호)			21.1866	24.3194	45.506	8.2794	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 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 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	쌍문동 103-**	7/7**	공동주택 (다세대 주택)	43.27	64.46	395,000,000 (@9,130,000)	2025.01.22 (2018.02.28)	-
#2	쌍문동 103-**	7/7**	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	29.85	42.64	303,000,000 (@10,200,000)	2025.06.21 (2023.04.25)	-
#3	쌍문동 103-**	6/6**	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	29.85	42.64	290,000,000 (@9,720,000)	2025.06.10 (2023.04.25)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">서울
강북지역
동북권
연립다세대</td><td rowspan="4">3.410%
(1.03410)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.01.22/
2025.12.01</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2024.12</td><td>99.7</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.10</td><td>103.1</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (103.1 - 99.7) / 99.7
≒ 1.0341</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	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	1.07	본건은 사례대비 대중교통의 편의성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함
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	1.10	본건은 사례대비 세대 규모와 내부시설등에서 우세함
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	본건은 사례대비 전유부분 면적에서서 다소 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.236	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
가	6/603	21.1866	#1	9,130,000	1.000	1.03410	1.236	11,700,000	247,883,220	248,000,000
합계		21.1866	-	-	-	-	-	-	-	248,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
공동주택	주택 및 상가혼용지대	광대로변	9,000,000-12,000,000	준주거

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	쌍문동 507-* 6/6**	공동주택 (청년주택)	22.4666	48.1664	262,000,000 (@11,700,000)	2025.11.15 (2022.05.13)	법원경매
(2)	쌍문동507-* 6/6**	공동주택 (청년주택)	30.0311	63.8975	355,000,000 (@11,800,000)	2025.11.22 (2022.05.13)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제6층 제603호	21.1866	0	248,000,000
합계		21.1866	0	248,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	에드가쌍문 제6층 제603호

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 (쌍문동, 에드가쌍문)	507-1 에드가쌍문	공동주택 (청년주택)	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 제6층 제603호 1.소유권대지권	3,111 21.1866 8.2794 3,111 x---- 3,111	 21.1866 8.2794	 248,000,000	 집합건축물 대장상 공용 부분 포함
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 148,800,000 99,200,000	
	합 계						**₩248,000,000.-**	
				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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 '서울백운초등학교' 북측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활 시설, 업무시설, 공동주택 등이 혼재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 및 솔밭공원역(지하철 우이신설선)이 소재하는 바, 대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층건물내 6층 603호로
외벽: 페인팅 및 일부 석재 붙임 마감.
내부: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
창호: 샷시 마감.

(4) 이용상태

공동주택(청년주택)임.

(5) 설비내역

기본적인 급배수 위생 설비, 난방설비, 승강기, 소화전설비, 화재탐지설비, 주차설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로 대비 등고평탄한 대체로 정방형의 토지로 근린생활시설 및 공동주택(청년주택) 건부지로 이용중임.

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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

본건 서측은 광대로와 접하고 북측 및 동측은 세로와 각각 접하고 있음.

(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))

(9) 공부와의 차이

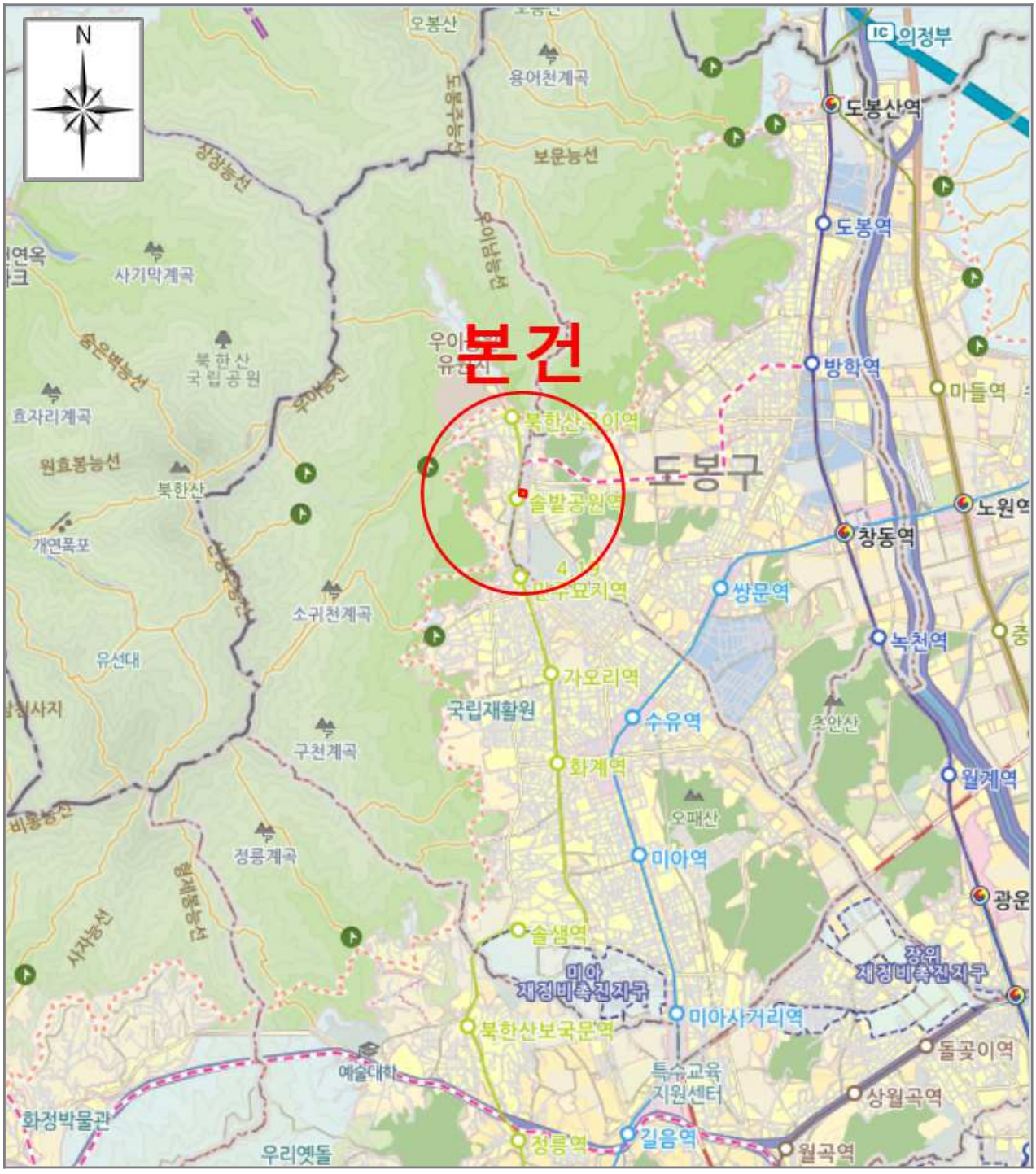
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건 현장조사시 이해관계인 폐문부재로 내부구조 등은 건축물 현황도면에 의하였으니 참고 하시기 바람
- 본건 청년주택은 등기사항전부증명서상 민간임대주택등기가 되어 있으므로 경매 진행 및 참여 시 유관부서에 임대의무기간 및 양도, 임대료등에 대하여 반드시 확인하시기 바람.

광 역 위 치 도

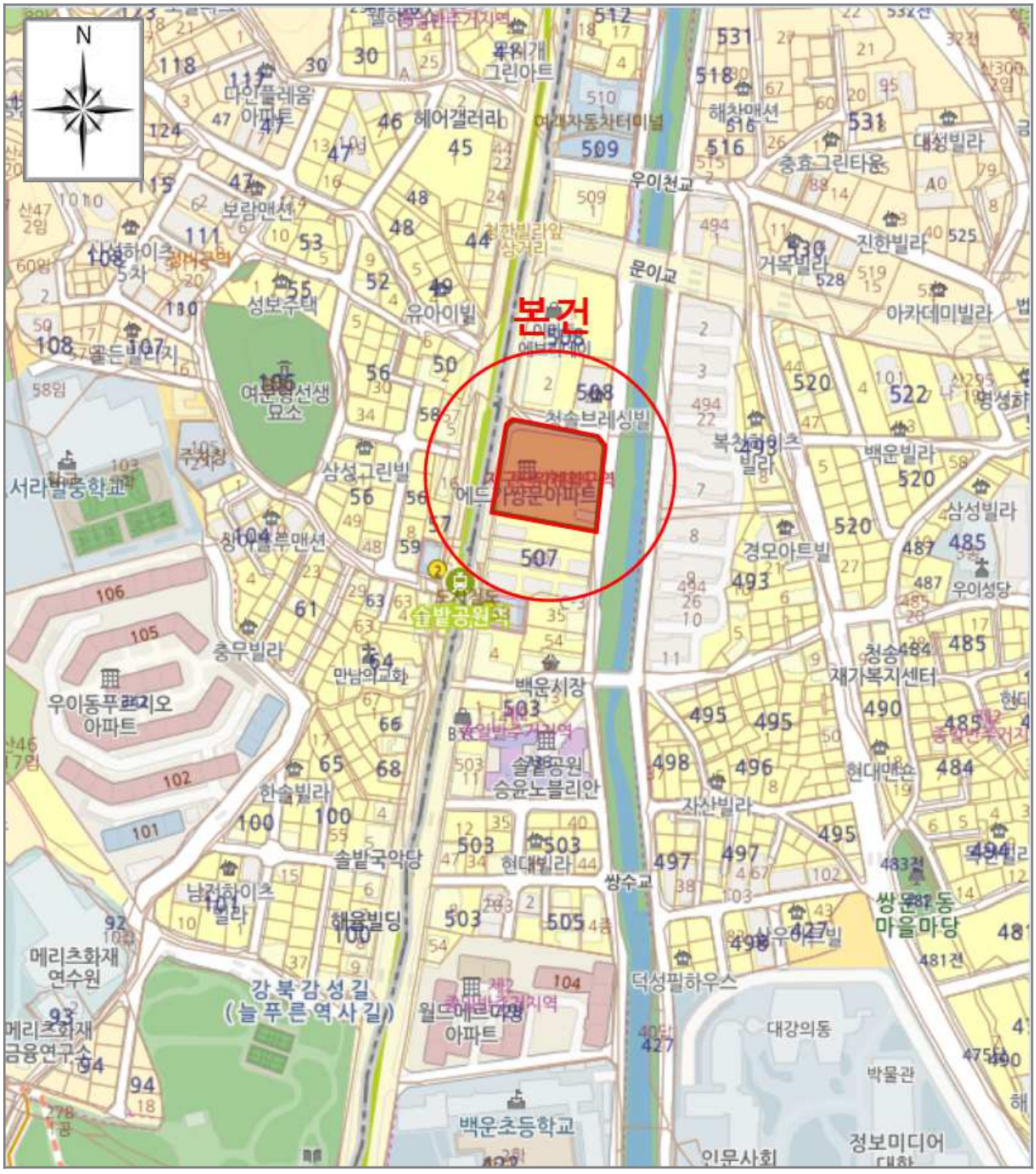
소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제6층 제603호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제6층 제603호

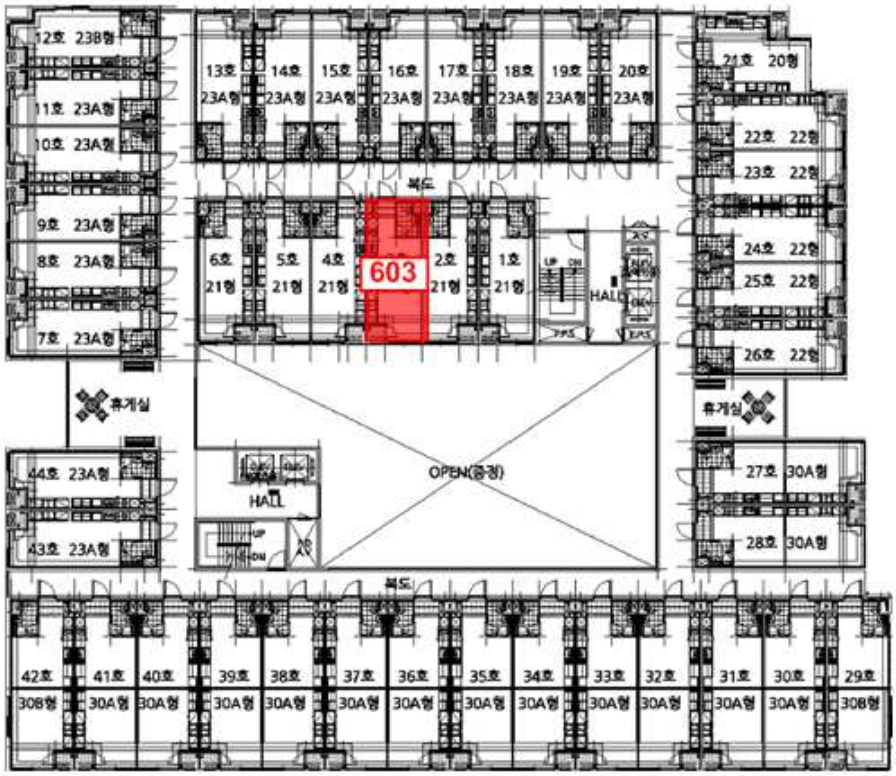


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

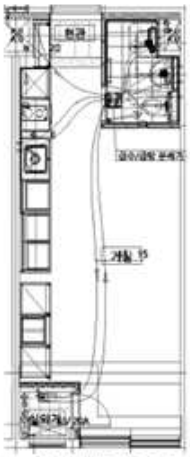
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제6층 제603호

NONE SCALE



【6층 호별배치도】



【603호 내부구조도】

사 진 용 지

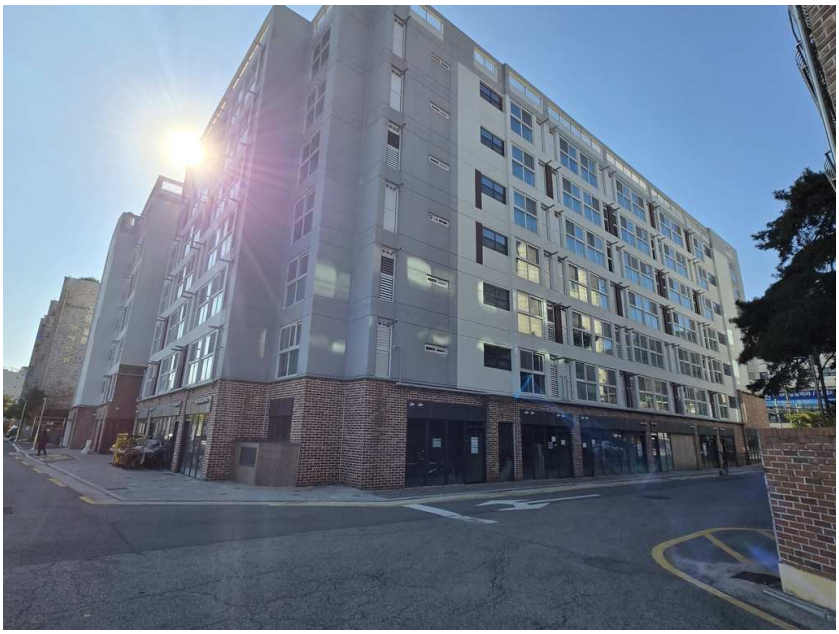
소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1



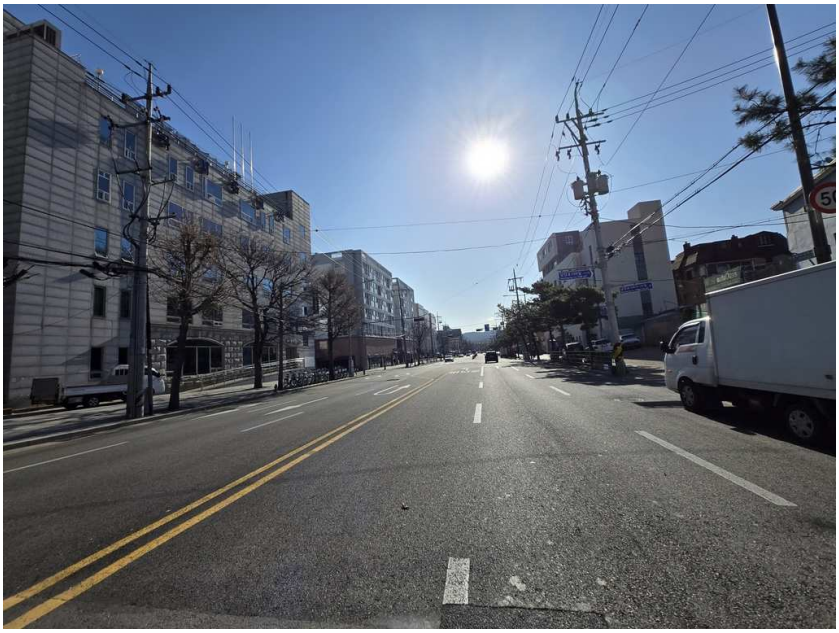
본건 전경

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1



본건 전경 (북동측에서 촬영)



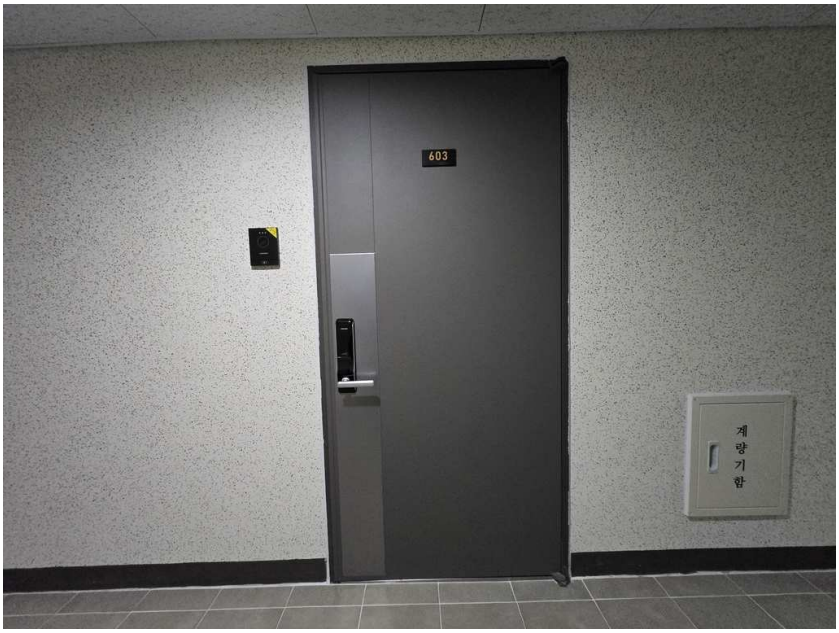
주위 환경

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1



승강기 전경



본건 현관 전경