감 정 평 가 서

건 명	도휘 주식회사 소유물건(2025타경4909)
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜
감정서번호	HAS25-11-4

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	이억육백만원정(₩206,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경4909)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.28	2025.11.26 ~ 2025.11.28	2025.11.29

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 (청년주택)	1 이	공동주택 (청년주택)	1 하	- 백	206,000,000 여
	합 계					₩206,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

Ⅰ. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602			
명 칭	에드가쌍문			
기 호	층 · 호	용 도	전유면적(㎡)	대지권(㎡)
1	제6층 제605호	공동주택 (청년주택)	21.1866	8.2794

건물개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수	호수/세대수
	3,111	17,008.9407	지하: 2층, 지상: 7층	31호/253세대
	구 조	주용도	용도지역	사용승인일
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	공동주택 (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 기재되어 있으므로 경매 진행 및 입찰 시 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(위치별 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	21.1866	206,331,761	206,000,000

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	제6층 제605호	공동주택 (청년주택)	21.1866	8.2794	206,000,000

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	표시						
	서울특별시	507-1	공동주택	철근콘크리트구조				
	도봉구	에드가	(청년주택)	(철근)콘크리트지붕				
	쌍문동	쌍문		7층				
	[도로명주소]			지2층	2,464.1322			
	서울특별시							
	도봉구			지1층	2,819.2138			
	삼양로							
	602			1층	1,918.8467			
				2층	1,358.542			
				3층~7층 (각)	1,689.6412			
	1. 서울특별시	507-1	대		3,111			
	도봉구							
	쌍문동							
				(내)				
가				철근콘크리트구조				
				제6층 제605호	21.1866	21.1866	206,000,000	
					8.2794			
				1 소유권대지권	-----	8.2794		
					3,111			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	123,600,000	
						건 물 :	82,400,000	
	합 계						₩206,000,000.-	
			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 제6층 제605호로서,
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

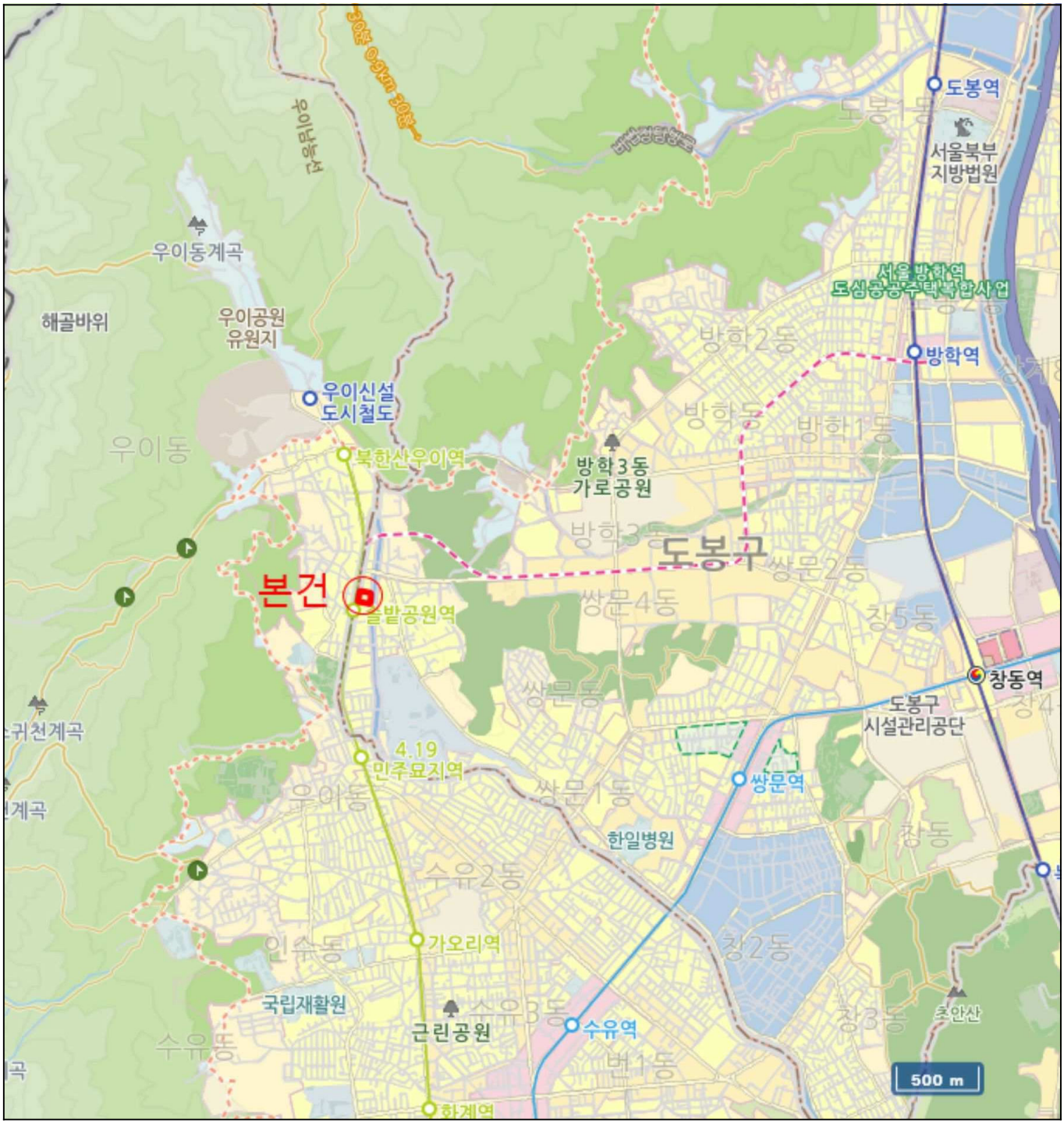
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

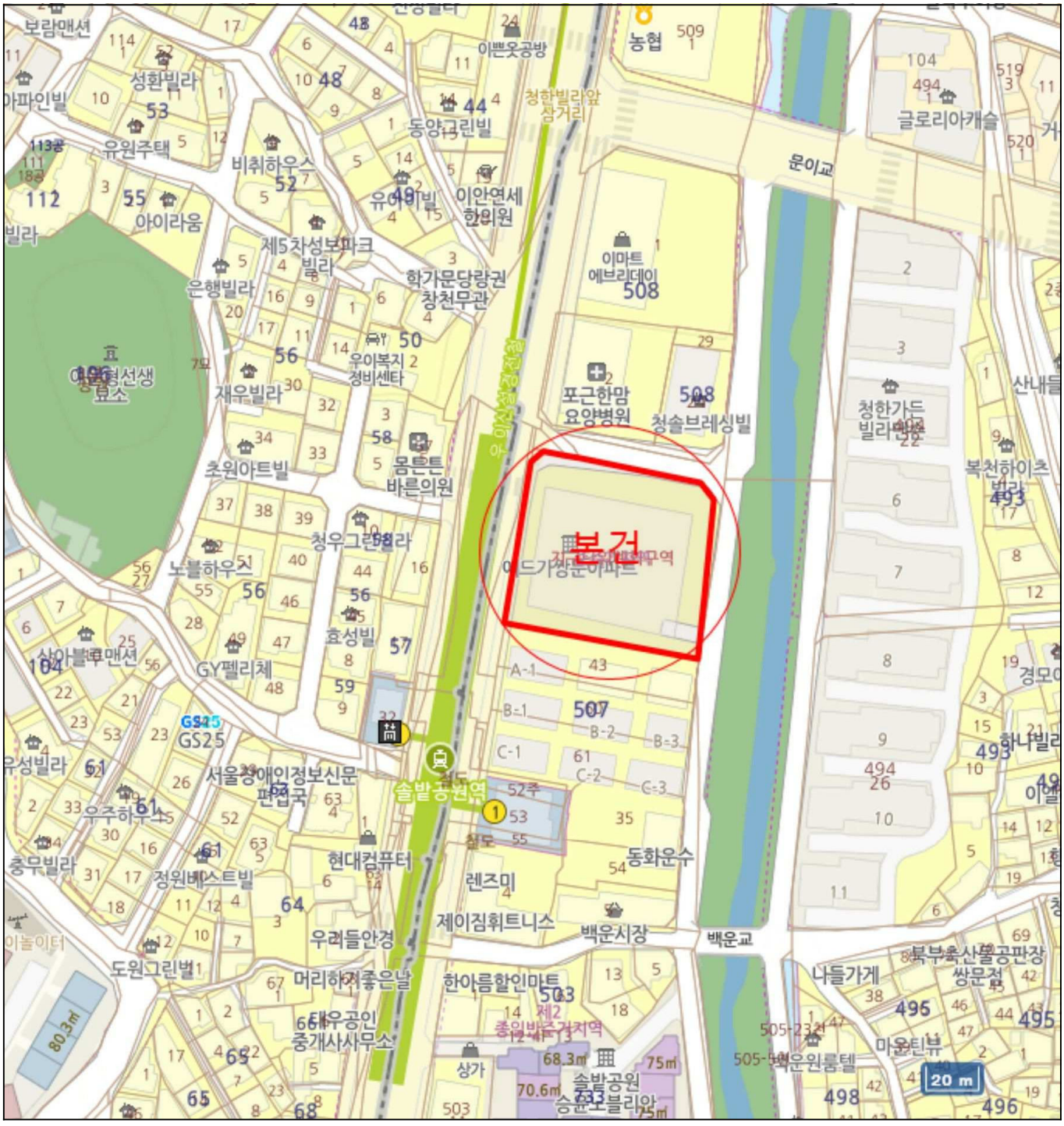
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 6층 605호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 6층 605호



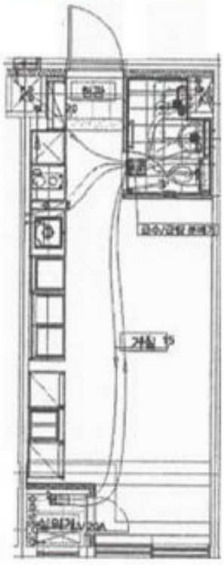
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 6층 605호

[호별배치도]



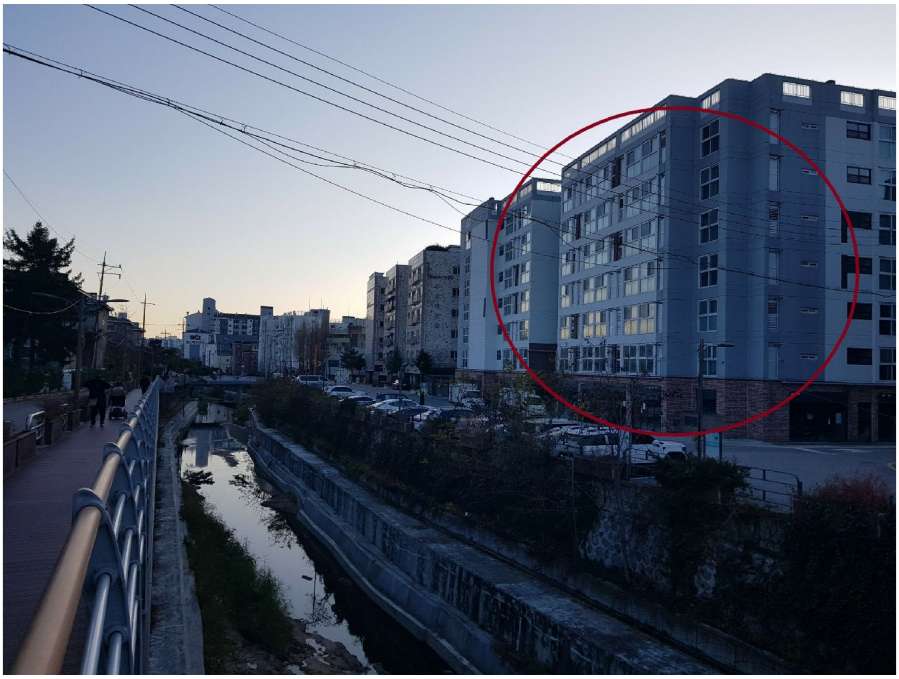
[내부구조도]



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