감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	도휘 주식회사 소유물건(2025타경5155)
의 뢰	인:	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상
감정평가서번호:		2511-2-2703

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 우리법인등은 책임을 지지 않습니다.

프라임감정평가법인(주)

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
송 두 환

프라임감정평가법인(주) 대표이사 조윤열 (서명또는인)

감정평가액	삼억삼백만원정(₩303,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경5155)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.02	2025.12.02	2025.12.02

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	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여 백	303,000,000
	합 계					₩303,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)
윤 원 순

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 '솔밭공원역(우이신설선)' 북동측 인근에 위치하는 '에드가쌍문' 제6층 제635호(구분건물)에 대한 서울북부지방법원 경매8계의 경매 목적을 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 2일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 12월 2일에 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. 임대사항의 확인

본건의 임대차 관계는 미상임.

3. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 작성하되, 관련 공부서류(등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서, 집합건축물대장 등)을 참고하였음.

- 본건에 대한 위치확인은 문패 및 탐문조사 등에 의거 확인하였음.

- 본건에 대한 내부이용상황은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 집합건축물대장 상 건축물 현황도를 기준하여 도시하였으며, 내부구조가 다소 상이할 수 있으니 추후 경매 진행 시 참고하시기 바람.

- 본건은 집합건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하였음.

- 집합소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 집합건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제6층 제635호
도로명주소	서울특별시 도봉구 삼양로 602



주용도	공동주택(청년주택) 31호 / 253세대	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2022.05.13	
건물규모	층수	지하 2층 / 지상 7층
	연면적	17,008.9407 ㎡
비고	-	

2. 호별 상세 개요

일련번호	층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	6/635	공동주택 (청년주택)	30.0311	33.8664	63.8975	11.7357	47.00

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

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 의견Ⅱ

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. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	전유면적(㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	쌍문동 4**-*	10*/2/20*	도시형생활주택- 단지형다세대주택	47.22	430,000,000 (@9,106,311)	2024.07.01 (2020.12.24)	-
#2	**쌍문동 7****	**10*/6/60***	**공동주택(아파트)**	**50.29**	**479,000,000 (@9,524,756)**	**2025.04.11 (2019.02.15)**	**-**
#3	우이동 5*-**	-/5/50*	도시형생활주택	36.69	340,000,000 (@9,266,830)	2022.11.23 (2018.11.28)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

(2) 참고사항

일련번호	소재지	동/층/호	용도	전유면적(㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
#4	쌍문동 4**-*	10*/5/50*	도시형생활주택- 단지형다세대주택	47.48	460,000,000 (@9,688,290)	2025.09.05 (2020.12.24)	-

(출처: 감정평가정보체계(KAIS))

(3) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #2 > : 일련번호 가

(4) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(5) 시점수정

■ **비교 거래사례#2**

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
서울 강북지역 동북권 도봉구 아파트	0.800% (1.00800)	거래시점 / 기준시점		2025.04.11/ 2025.12.02	
		매매가격지수	사례거래 당시 지수	2025.03	100.0
			기준시점 당시 지수	2025.10	100.8
		산식		1 + (100.8 - 100.0) / 100.0 ≒ 1.00800	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

(6) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #2]

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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
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	1.01	본건은 사례대비 단지 내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 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	1.04	본건은 사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.050	-

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	층/호수	전유 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
가	6/635	30.0311	#2	9,524,756	1.000	1.00800	1.050	10,081,002	302,743,579	303,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	거래수준(원/전유㎡)	비고
인근 공동주택	노선 상가지대	9,000,000 ~ 10,000,000 원/㎡ 수준	인근 공인중개사무소

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	전유면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적	비고
(1)	쌍문동 50*-* -/3/3**	공동주택 (청년주택)	30.0311	356,000,000 (@11,854,812)	2025.12.01 (2022.05.13)	법원경매	-
(2)	쌍문동 50*-* -/3/3**	공동주택 (청년주택)	30.0311	355,000,000 (@11,821,512)	2025.11.28 (2022.05.13)	법원경매	-
(3)	쌍문동 5** -/5/5**	공동주택 (청년주택)	30.0311	301,000,000 (@10,023,310)	2025.11.26 (2022.05.13)	법원경매	-
(4)	쌍문동 4** 10*/3/30*	도시형생활주택-단지형다세대주택	47.22	449,000,000 (@9,508,683)	2022.11.18 (2020.12.24)	법원경매	-
(5)	쌍문동 7** 10*/2/20*	공동주택 (아파트)	50.29	435,000,000 (@8,649,831)	2024.11.07 (2019.02.15)	법원경매	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

4. 경매동향

용도별	서울 도봉구 2024년 12월 ~ 2025년 11월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	77,200,772,000	64,423,684,843	83.4	906	208	23.0
다세대	26,002,272,000	20,835,528,818	80.1	547	110	20.1
아파트	46,097,500,000	39,769,085,262	86.3	179	80	44.7
연립	409,000,000	294,910,000	72.1	12	2	16.7
오피스텔(주거)	2,445,000,000	1,561,072,753	63.8	125	8	6.4

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

Ⅴ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제6층 제635호	30.0311	11.7357	303,000,000

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

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 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602	507-1 에드가 쌍문	공동주택 (청년 주택)	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	동소	507-1	대	준주거지역	3,111			
가			공동주택 (청년주택)	(내) 철근콘크리트구조 제6층 제635호 소유권 1.------- 대지권	30.0311 11.7357 3,111 x ------ 3,111	30.0311 11.7357	303,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 181,800,000** **건 물 : 121,200,000**	비준가액 (공용면적 포함)
	합 계						**₩303,000,000.-**	
			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 지하철 우이신설선 "솔밭공원역" 북동측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 주상용건물 및 다세대주택 등이 소재하는 바, 제반 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(솔밭공원역)이 소재하는 등 제반 대중교통수단 이용은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 및 (철근)콘크리트지붕 지하 2층 / 지상 7층 건으로서,

외벽: 석재 붙임 등 마감,
창호: 새시창호 등 마감.

(4) 이용상태

에드가쌍문 제6층 제635호로서, 공동주택(청년주택)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 화재탐지 및 소화설비, 승강기설비, 지하주차장 등이 되어있음.

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

본건은 인접지 대비 등고평탄한 정방형 토지로서, 공동주택(청년주택) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 25미터, 북측으로 약 6미터 및 동측으로 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.

(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>, 토지거래계약에관한 허가구역(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,
기타: 없음.

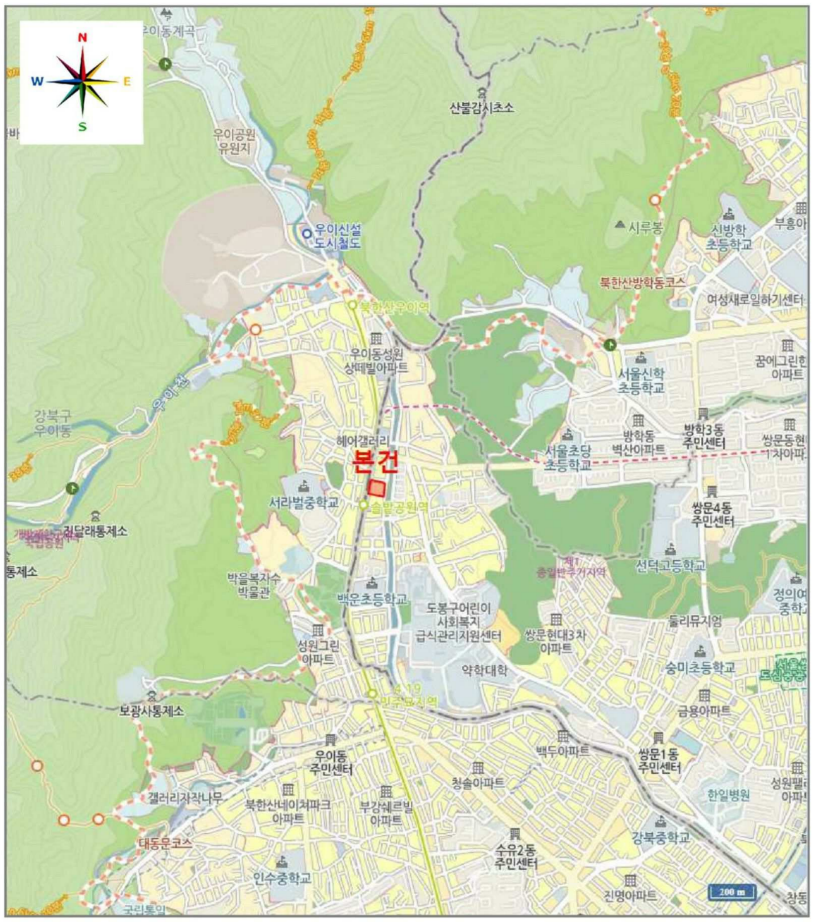
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 6층 635호

2511-2-2703

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제6층 제635호



프라임감정평가법인(주)

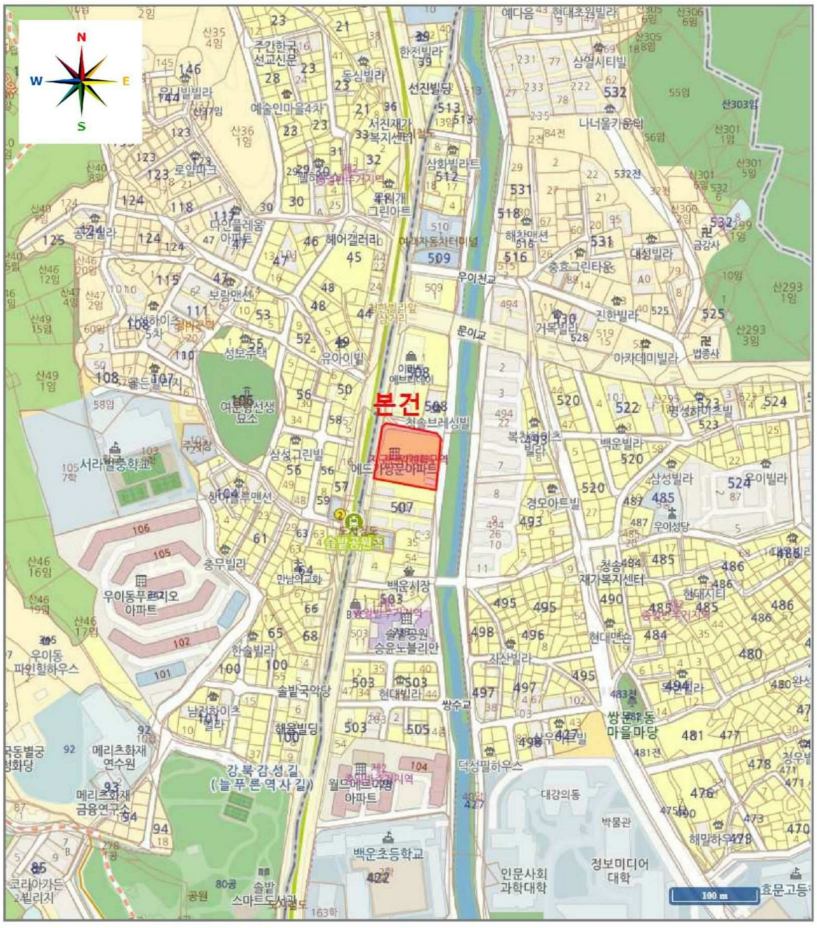
위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 6층 635호

2511-2-2703

상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제6층 제635호



[범 례] ■본 건 ■평가사례 ■거래사례

프라임감정평가법인(주)

내 부 구 조 도

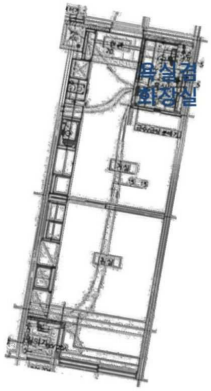
소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 6층 635호

호별배치도 및 내부구조도

호별배치도



내부구조도



에드가쌍문 제6층 제635호

범 례	임대부분	임 차 인	임대차 내역		산출 구분	비 고
			임대차보증금	월 임대료		
	본건	미상임.				

프라임감정평가법인(주)








635