감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
건 명	도휘 주식회사 소유물건(2025타경5162)
감정서번호	DW-251111-01

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.

DW감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 대 운

감정평가액	이억구천칠백만원정(₩297,000,000.-)				
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	서울북부지방법원 경매9계		
소 유 자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경5162)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간		작 성 일
		2025.11.21	2025.11.14 ~ 2025.11.21		2025.11.28

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	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	297,000,000 백
	합 계					₩297,000,000

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)
박 지 현

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동에 소재하고 있는 부동산에 대한 서울북부지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 (도로명주소)서울특별시 도봉구 삼양로 602		
건물명,층,호수	에드가쌍문 제6층 제636호		
용도	공동주택(청년주택)	사용승인일	2022.5.13
면적	전유면적 30.0311㎡	공용면적 33.8664㎡	대지권 11.7357㎡

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거하여 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 실지조사 등을 위한 사전조사 후 2025.11.20에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였으며 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 본건 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.11.21임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 대상물건의 주된 감정평가방법인 거래사례비교법으로 감정평가하였으며 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 근거해 주된 감정평가방법외 다른 감정평가방법에 의한 비교·검토는 생략하되 인근 평가전례 등 참고가격자료들을 종합적으로 참작하여 감정평가하였음.

2. 감정평가액 산출과정

가. 주된 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 산출내역

1) 거래사례의 선정

① 선정 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

사례	소재지	용도	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액(원)	거래시점 사용승인년
A	창동 ***-**	원룸형 도시형 생활주택	9/ ***	16.42	5.041	170,000,000	2024.11.01 2021

② 거례사례 선정 의견

상기 사례A는 지리적 위치, 물적 유사성 등에서 대상물건과 비교성이 있는 인근 혹은 유사지역 내에 소재하는 거래사례로서 물적 유사성, 등기여부 등을 종합적으로 고려하여 이를 선정함.

2) 사정보정

선정된 거래사례는 대체로 사정보정의 요인이 없는 것으로 보임.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

-한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 주택유형별 월간동향 중에서 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정함.
-서울특별시 강북지역 동북권 도봉구 아파트 매매가격지수 적용함.
-시점수정치 산출(2025.03=100)
▷거래사례 매매 당시 가격지수 : 100.0 (2024.10)
▷본건 기준시점 당시 가격지수 : 100.8 (2025.10) .
▷시점수정치 : 100.8 / 100.0 ≒ 1.00800

4) 가치형성요인비교

① 비교항목

요인구분	항 목
외부요인	가로의 폭·구조 등의 상태, 접근성(도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 교통시설의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치 등), 자연환경 및 사회환경, 공급 및 처리시설의 상태 등
건물(내부)요인	건물의 구조 및 마감상태, 시공의 상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지구성, 세대수 및 면적구성 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별 효용, 면적(전유부분 등), 내부 평면방식 및 구조, 관리상태 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

② 가치형성요인 비교치 결정

(거래사례A=1.00)

본건 \ 구분	외부요인	건물(내부)요인	호별요인	기타요인	비교치(누계)
대상물건	0.96	1.03	0.96	1.00	0.949
	대상물건은 사례에 비해 건물(내부)요인(규모 및 세대수, 노후도 등)에서 다소 우세하나 외부요인(상업·업무시설과의 접근성 등) 및 호별요인(내부 평면방식 등)에서 열세함.				

5) 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격) 결정

감정평가액 산출근거 및 결정의견

본건	사례거래가액 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적(㎡))	산출가액 (원)	시산가액 (원)
대상 물건	170,000,000	1.00	1.00800	0.949	30.0311/16.42	297,422,454	297,000,000

※산출가액의 유효숫자 셋째자리 미만은 절사하여 시산가액을 결정함.

나. 다른 감정평가방법에 의한 산출내역 및 시산가액 조정

대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 근거해 주된 감정평가방법(거래사례비교법)외 다른 감정평가방법에 의한 비교·검토는 생략함.

3. 그 밖의 사항

가. 참고가격자료

1) 인근 혹은 유사지역 참고 실거래신고사례

(출처: 감정평가정보체계)

일련 번호	소재지	용도	층/ 호수	전유면적 (㎡)	물건금액 (원)	거래시점 사용승인년
a	쌍문동 ***-*	도시형 생활주택	5/ ***	47.48	460,000,000	2025.09.05 2020
b	수유동 ***	공동주택 (아파트)	3/ ***-***	19.9815	190,000,000	2024.09.25 2022
c	쌍문동 ***-**	도시형 생활주택	7/ ***	29.85	303,000,000	2025.06.21 2023

2) 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

일련 번호	소재지	용도	층/ 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	평가 목적	기준시점 사용승인년
a	쌍문동 ***-*	공동주택 (청년주택)	4/ ***	30.0311	291,000,000	경매	2025.10.02 2022
b	쌍문동 ***-*	공동주택 (청년주택)	7/ ***	30.0311	303,000,000	경매	2025.11.23 2022
c	쌍문동 ***-*	공동주택 (청년주택)	6/ ***	30.0311	293,000,000	경매	2025.11.13 2022

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 기타 참고(유의)사항

1) 본건의 경우 현장조사시 폐문부재상태로 부득이하게 그 내부구조, 이용상황 및 내부 마감재와 설비 등을 집합건축물대장상 도면, 외부관찰, 표준사양 및 건물내 평가전례 등에 근거하였으니 유의바람.

2) 본건의 경우 공동주택(청년주택)으로서 등기사항전부증명서상 민간임대주택등기가 되어있으니 참고바라며 경매참여시에는 이에 대한 제반사항들을 별도 확인바람.

3) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 규정에 의거해 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원에서 제시한 주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율 등을 참고하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 297,000,000원

2. 결정의견

본건 대상물건은 구분건물로서 평가목적을 고려하고 제반 가치형성요인들과 인근 평가전례 등 참고 가격자료들을 종합적으로 참작하여 대상물건의 감정평가액을 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 합리적으로 결정하였음.

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	서울특별시 도봉구 쌍문동	507-1 에드가 쌍문	공동주택 (청년주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층				
	[도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602			지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층	2,464.1322 2,819.2138 1,918.8467 1,358.542 1,689.6412 1,689.6412 1,689.6412 1,689.6412 1,689.6412			
	1.서울특별시 도봉구 쌍문동	507-1	대		3,111			
				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제636호	30.0311	30.0311	297,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
				1. 소유권 --------- 대지권	11.7357 3,111×------- 3,111	11.7357		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 178,200,000 118,800,000	
	합 계						₩297,000,000.-	

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 백운초등학교 북측 인근에 위치하고 있으며 본건 주변에는 접면도로 등에 따라 각종 주거용 건물, 주상용 건물, 업무용 혹은 상업용 건물, 학교, 공원, 공공시설 및 각종 근린생활시설 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장 및 전철역 등이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물 내 6층 636호로서,
외벽 : 몰탈위페인팅마감 등,
내벽 : 벽지마감 및 타일마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 공동주택(청년주택)임.(후면 "내부구조도" 참고바람)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 시스템에어컨설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(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)

본건은 대체로 정방형의 토지로서 주상용건물(에드가쌍문)의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 서측으로 광대로인 삼양로, 북측 및 동측으로 세로 수준의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 고도지구(28m 이하), 지구단위계획구역, 도로(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 조망가로특화경관지구, 가축사육제한구역, 교육환경보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 공공지원민간임대주택 공급촉진지구, 과밀억제권역, 토지거래계약에관한허가구역(대상자:외국인등, 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

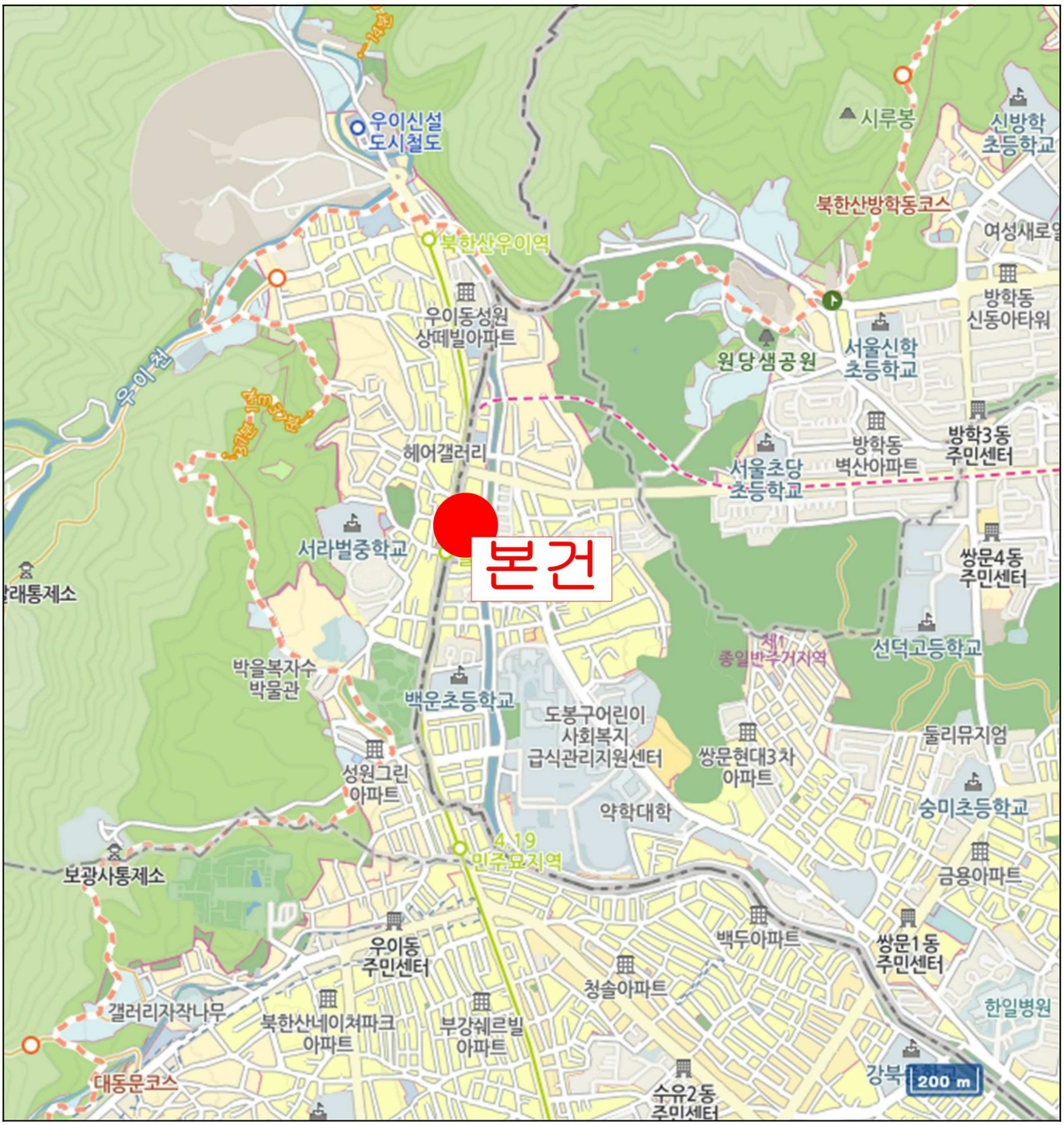
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가)임대관계는 미상임.
나)본건의 경우 현장조사시 폐문부재상태로 부득이 그 내부구조, 이용상황 및 내부 마감재와 설비 등을 집합건축물대장상의 도면, 외부관찰, 표준사양 및 건물내 평가전례 등에 근거하였으니 유의바라며 경매참여시에는 재확인이 요망되니 참고바람.

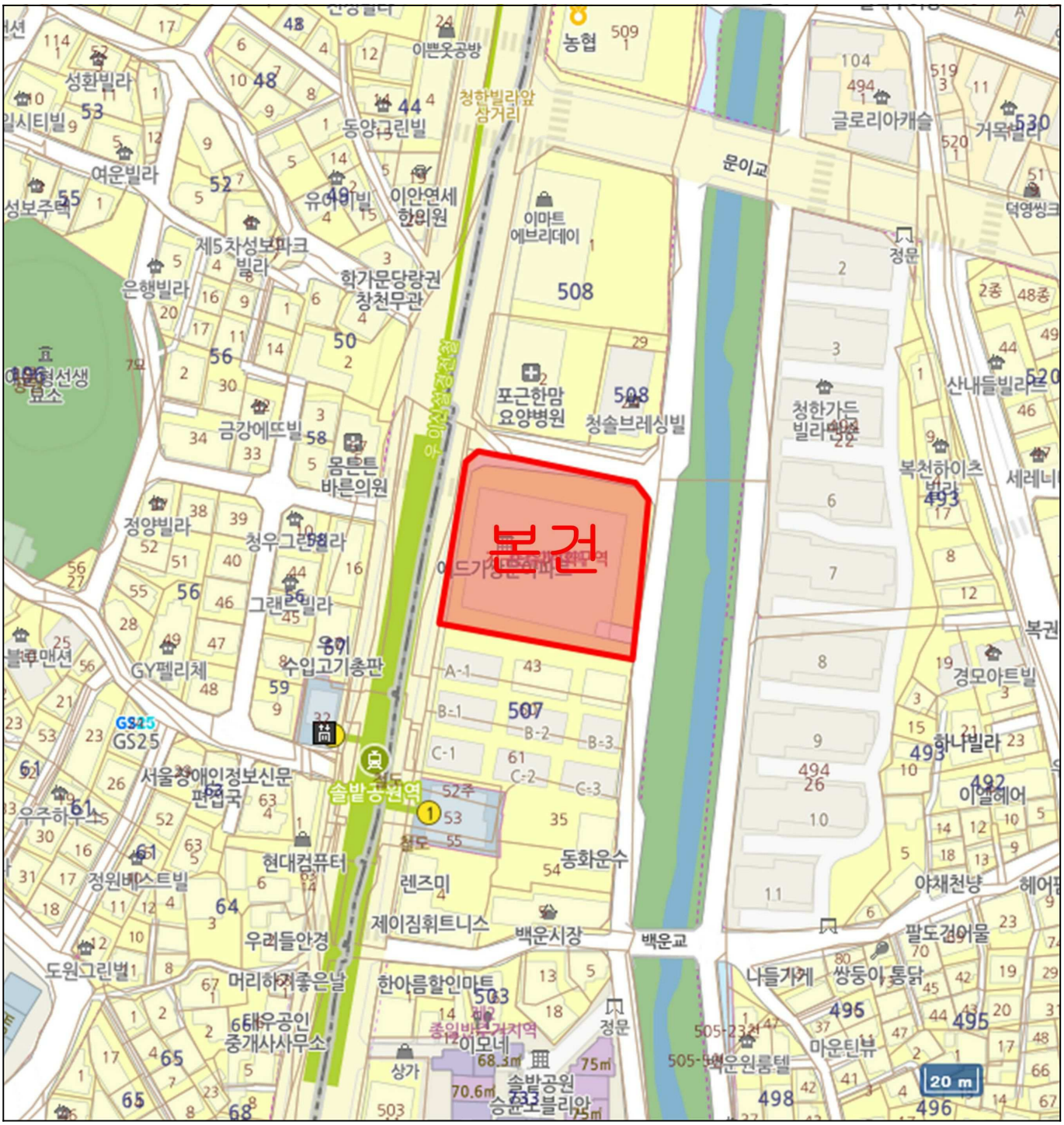
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제6층 제636호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제6층 제636호

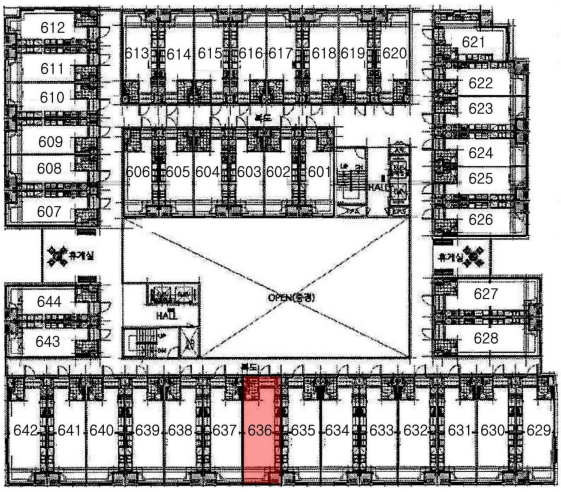


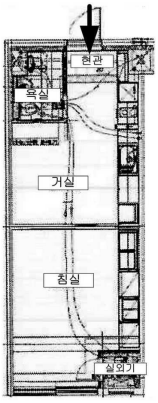
호별배치도 및 내부구조도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제6층 제636호

No Scale	호별배치도 및 내부구조도	

<쌍문동 507-1 에드가쌍문 6층>





<쌍문동 507-1 에드가쌍문 6층 636호>

*본건의 경우 현장조사시 폐문부재상태로 부득이 그 내부구조 및 이용상황을 집합건축물대장상 도면, 외부관찰, 평가전례 등에 근거하였는 바, 사실조회시 실제와 다소 상이할 수 있으니 유의 바라며 경매참여시에는 필히 재확인이 요망되니 참고바람.








636



6



6





( )



