

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	도휘 주식회사 소유물건(2025타경5223) (2025타경5223)
의뢰인	서울북부지방법원 경매6계 사법보좌관 양제륜
평가서 번호	대화 01-2511-2-0183

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주) 대화 감정평가법인

서울특별시 서초구 서초중앙로 14,18층 (서초동)
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 유영조 (인)

(주)대화 감정평가법인
대표이사 조근렬 (인)

감정평가액	이익사천구백만원정 (\249,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 경매6계 사법보좌관 양제륜		평가목적 (제출처)	법원경매 (제출처 : 서울북부지방법원 경매6계)		
소유자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경5223)		기준가치			
			감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025. 12. 08	2025. 12. 08	2025.12.08	
평가내용	공부公簿(의뢰)		사정		감정가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	249,000,000
	합계					\249,000,000.-
		이	하	여	백	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 전영배 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

☆☆도 ○○시 ▶▶읍 ◇◇리 소재 “□□중학교” 북서측 인근에 위치하는 단독주택으로서, ●●(의뢰인)의 ■■목적에 위한 감정평가 건임

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

없 음.

3. 기준시점

대상물건의 가격조사를 완료한 2013년 7월 29일임.

4. 감정평가방법

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지의 감정평가는 공시지가기준법으로 건물은 원가법으로 평가하여 이를 합산하여 감정평가액을 결정하되, 거래사례, 평가사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시 기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상 물건의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 감정평가하였음.

2. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2013년 개별지가 (원/㎡)
1	감정리 168-6	대	231	단독주택	계획관리	세로(가)	정방형 평지	336,000
2	감정리 168-7	대	430	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	310,000

3. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2013. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
#1	감정리 167-6	대	949	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	320,000

(2) 선정이유

2013년 1월 1일 공시된 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 물건과 용도지역·이용상황 및 주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지 중에서 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

(경기도 남양주시 계획관리)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2013. 01 .01 ~ 2013. 07. 29	0.412 (1.00412)	$(1 + 0.00253) * (1 + 0.00164 * 29/30)$ ≈ 1.00412

※ 2013년 7월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 6월 지가변동률을 연장 적용함

5. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (1.00)

6. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접 근 조 건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환 경 조 건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
그 밖의 조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	그 밖의 조건	격차율
1	#1	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
본건이 획지조건(형상)에서 다소 우세함								
2	#1	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
본건이 획지조건(형상)에서 다소 열세임								

7. 기타요인의 보정

(1) 인근 매매사례

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점
1	감정리 ○○○	대	231	계획관리 (단독주택)	606,060	140,000	매매 계약서	2009.7.1
		건물	137.63					
2	감정리 ○○○	대	430	계획관리 (단독주택)	511,628	220,000	등기 증명서	2009.6.30
		건물	68.40					

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

※ 본건(기호 #1, #2)은 현재 인근 부동산에 590,000,000원 매물로 나와 있음.

☞ 유의사항 : 구체적인 지번은 내부 산출근거로만 보관하고, 발송감정평가서에는 기재들 ○
○처리 함

(2) 인근 평가선례

[출처 : 한국감정평가협회 등]

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	총평가액(원)	평가목적 기준시점
1	감정리	대	490.0	계획관리	490,000	474,810,000	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	○○○	--	--	(주거기타)			2010.06
2	감정리 ○○○	전	915.0	계획관리 (공동주택 건축허가 등)	580,000	530,700,000	담보
		--					2010.11
3	감정리 ○○○	대	1,335.0	계획관리 (공업용)	470,000	785,850,000	담보
		건물	330.0				2010.02
4	감정리 ○○○	장	1,395	계획관리 (공업용)	500,000	697,500,000	담보
		--	--				2011.04
5	감정리 ○○○	대	627.0	계획관리 (주거기타)	450,000	350,550,000	담보
			261.0				2010.12

☞ 유의사항 : 구체적인 지번은 내부 산출근거로만 보관하고, 발송감정평가서에는 기재들 ○
○처리 함

(3) 인근 유사토지의 지가수준

인근 주택용지	@650,000~700,000원/㎡(건물포함) 수준인 것으로 조사됨
인근 공장용지	@700,000~750,000원/㎡(건물포함) 수준인 것으로 조사됨

(4) 「주택/단독주택」의 경매동계분석

[출처 : 인포케어]

구 분	남양주시		전접읍	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
최근 1년간 경매 낙찰가율 (2012. 07. 01 ~ 2013. 06. 30)	72.88%	25	113.20%	1

(5) 기타요인 보정들의 결정

인근 유사 토지의 거래사례, 감정평가 선례 및 인근 지역의 지가수준 등을 고려할 때
1.27배를 그 밖의 요인으로 보정함이 타당하다고 사료됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	320,000	1.00947	1.00	1.05	1.45	491,813	490,000
2	320,000	1.00947	1.00	0.97	1.45	454,342	450,000

III. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

건물은 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제요인을 종합 참작하여 대상 물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

2. 대상건물 개요

기호	구 조	연면적(㎡)	용 도	사용승인일자
가	조적조 평스라브지붕 2층	137.63	단독주택	1997. 01. 06
나	조립식구조 경량판넬지붕 2층	68.40	주택	1997.11.07

※ 주요설비 : 위생설비 및 급배수설비, 도시가스에 의한 보일러설비, 태양열에 의한 온수 설비 등.

3. 재조달원가의 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 표준단가 결정

[출처 : 한국감정원 건물신축단가표(2013년 1월 기준)]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-2-5	일반주택	시멘트벽돌조 슬래브지붕	4	845,000	45 (40~50)
1-1-8-9	조립식주택	조립식샌드위치판넬	4	462,000	35 (30~40)

☞ 재조달원가 산정 자료: ①건물신축단가표(한국감정원), ②주택신축단가표(협회) 등

(2) 부대설비 보정단가 결정

[출처 : 한국감정원 건물신축단가표(2013년 1월 기준)]

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	70,000
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
난방설비	도시가스에 의한 보일러설비	
기타설비	태양열에 의한 온수설비	

(3) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 대상에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	기 호 가	기 호 나
재조달원가(원/㎡)	700,000	400,000

4. 건물단가의 결정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

결정단가(원/㎡) ≙ 재조달원가(원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수					
구 분	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호 가(주택)	700,000	15	45	233,333	467,000
기호 나(주택)	400,000	10	45	88,889	240,000

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 평가선례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액

구 분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	기호 1	231	490,000	113,190,000	
	기호 2	430	450,000	193,500,000	
건 물	기호 가	137.63	467,000	64,273,210	
	기호 나	68.40	240,000	16,416,000	
감정평가액(합계)				387,379,210	

평 가 의 견

-

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
1	서울특별시 도봉구 쌍문동 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 노해로55길 9	507-1 에드가 쌍문	공동주택 (청년주택)	1. 1동의 건물의 표시				
				철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 7층				
				지2층	2,464.1322			
				지1층	2,819.2138			
				1층	1,918.8467			
				2층	1,358.542			
				3층	1,689.6412			
				4층	1,689.6412			
				5층	1,689.6412			
				6층	1,689.6412			
				7층	1,689.6412			
				전유부분의 건물의 표시				
				제7층 제701호	21.1866	21.1866	249,000,000	
				철근콘크리트구조				
				대지권의 목적인 토지의 표시				
				토지의 표시:				
				준주거지역	3,111			
1	동소	507-1	대	대지권의종류:				비준가액 (공용면적: 12.4294㎡ 포함)
				1. 소유권	8.2794			
				대지권의비율:	----- 3,111	8.2794		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
						토지 건물 토지 배분 건물 배분	배분내역 149,400,000 99,600,000	
	합 계						₩ 249,000,000.-	
				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

서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 경전철 우이신설선 "솔밭공원역" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 진·출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장 및 경전철역 '솔밭공원역'이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물 내, 제7층 제701호로서

외벽 : 모르타르 위 페인팅 마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(청년주택)(원룸, W/C 등)로 이용중인 것으로 추정됨.

※ 대상물건 현장조사 시 폐문부재 및 이해관계인 비협조로 인해 내부 확인을 하지 못한 바, 대상물건의 내부구조 및 내부이용상황은 건축물현황도면, 외관조사 및 탐문조사 등을 기준으로 작성하였으니 경매 진행시 참고바람.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 구비된 것으로 추정됨.

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

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

(7) 인접 도로상태 등

서측으로 폭 약 25미터 내외 및 북측 및 동측으로 폭 약 7미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 고도지구(28m 이하), 지구단위계획구역, 도로(접합), 소로3류
(폭 8m 미만)(접합), 조망가로특화경관지구
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
교육환경보호구역<교육환경보호에
관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
공공지원
민간임대주택 공급촉진지구<민간임대주택에 관한 특별법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>
토지거래 계약에 관한 허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독,다가구
아파트,연립,다세대,
지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래 계약에 관한
허가구역(지정기간:2025.10.20.~
2026.12.31./아파트 용도 한정),건축선(해당 도로의 경계선에서 3m후퇴선(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

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

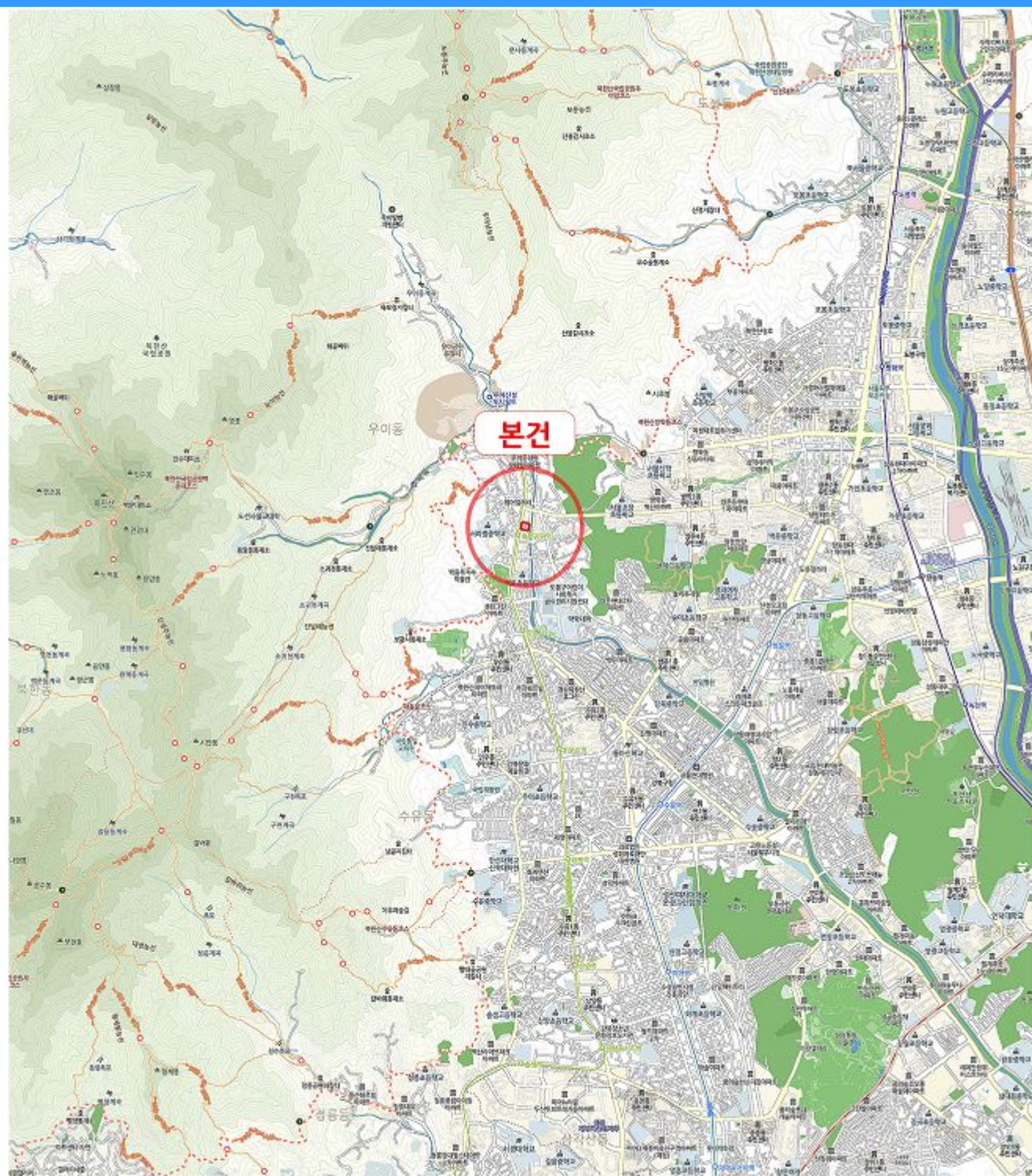
임대 미상임.

광역위치도

N
4
S

소재지

서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 701호

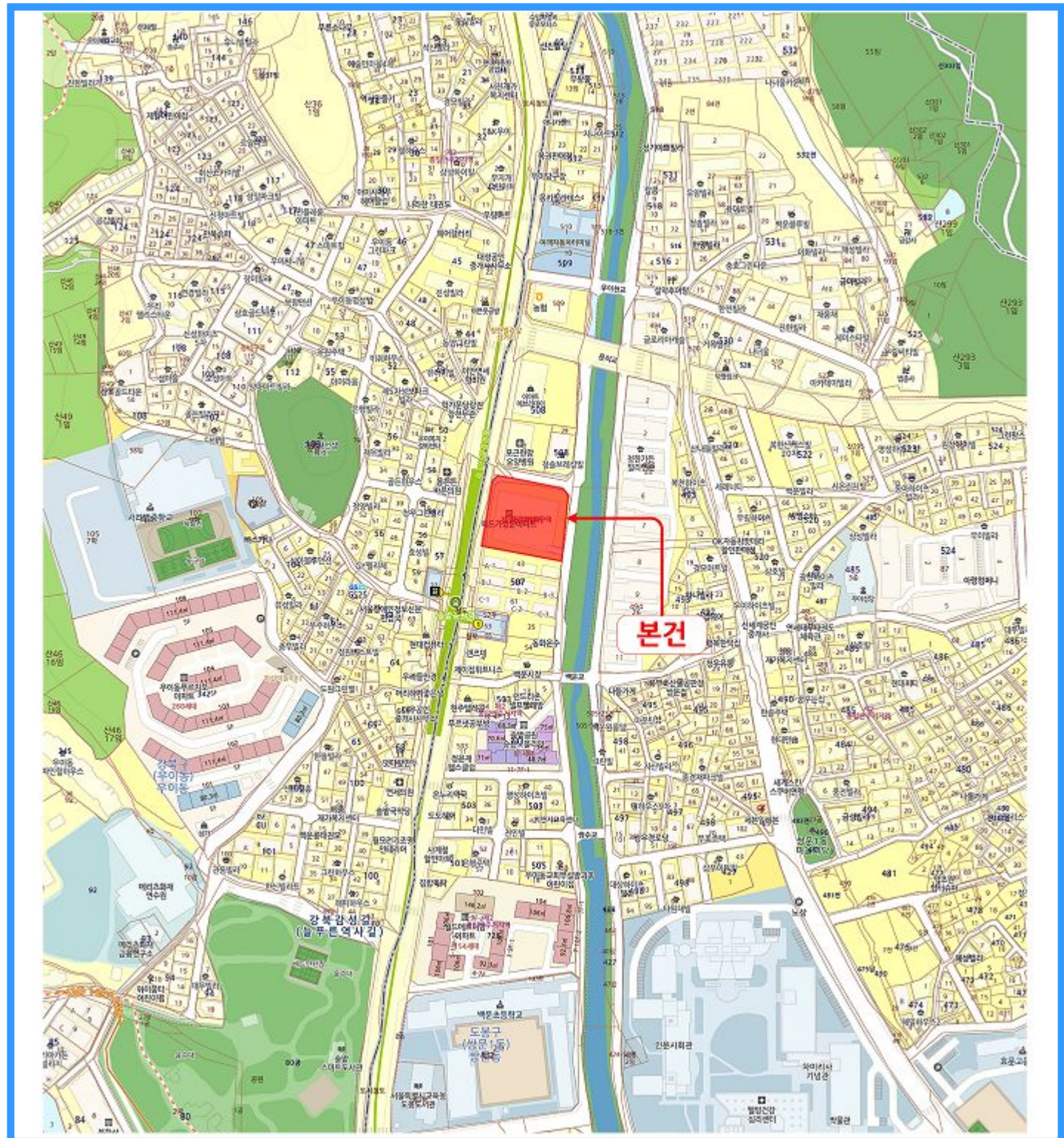


상 세 위 치 도



소재지

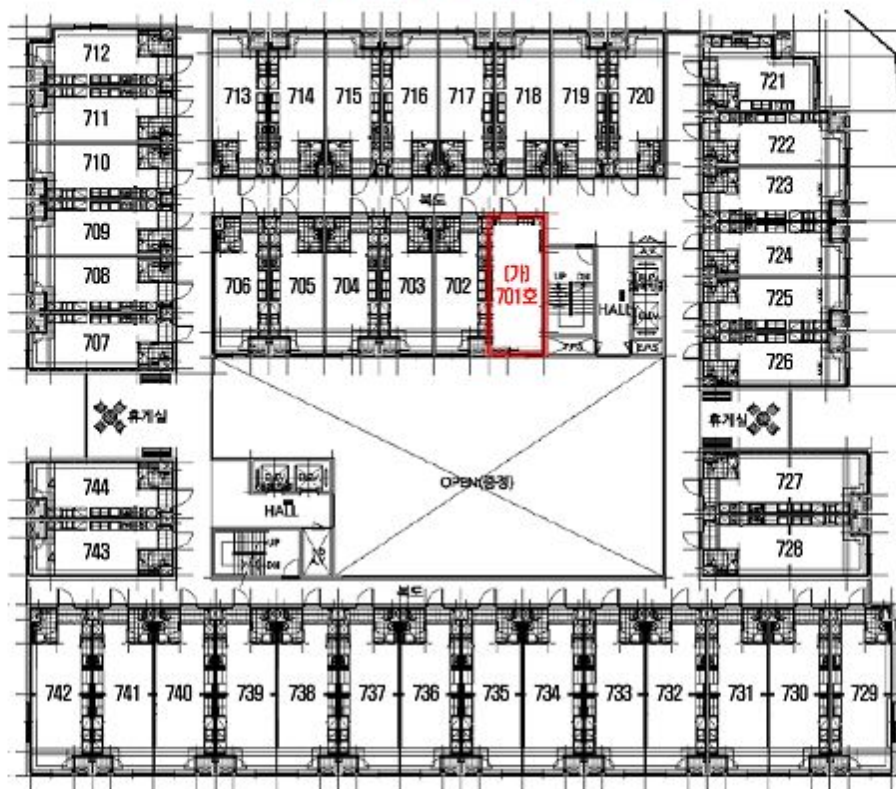
서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 701호



건물개황도



에드가쌍문 제7층 제701호



【호별배치도】



【내부구조도】

임대상황

임대미상

현 황 사 진



【 대상물건이 속한 건물 전경 】



【 주위환경 】

현 황 사 진



【 공동출입문 전경 】



【 기호(가) 출입문 전경 】

(주) 대화 감정평가법인

(우:06720) 서울특별시 서초구 서초중앙로 14,18층 (서초동)

TEL.(02)525-2733 FAX.(02)525-4555

문서번호 : 대화 01-2511-2-0183호

시행일자 : 2025-12-08

수 신 : 서울북부지방법원 경매6계
사법보좌관 양제륜

참 조 :

제 목 : 감정평가회보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재		
	번호				
처 리 과			· 공 람		
담 당 자					

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,
귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025-11-26자 귀 제 『2025타경5223』 호로 의뢰하신 『도회
주식회사 소유물건(2025타경5223)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 2 부.
2. 청 구 서 1 부. 끝.

(주) 대화 감정평가법인

대표이사 조 근 렬

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 대화 01-2511-2-0183호

서울북부지방법원 경매6계 사법보좌관 양제륜

一金육십육만칠천칠백원整 (\667,700.-)

2025-11-26 일자 귀 제 『2025타경5223』 호로 의뢰하신 『도회 주식회사
소유물건(2025타경5223)』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을
'감정평가법인등의 보수에관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

- 청구내역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		375,120	● 평 가 수 수 료 ●
실 비	여 비	212,000	(249,000,000x(11/10,000)+195,000) * 0.8 375,120
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	2,000	
	기 타 실 비	8,000	
	특 별 용 역 비		
소 계		\232,000	
합 계		\607,000.-	※ 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		\60,700.-	
총 계		\667,700.-	
기 납 부 착 수 금		\.-	
정 산 청 구 액		\667,700.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(251120183)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

신한은행 : 140-004-064300 (예금주 : (주)대화감정평가법인)

사업자번호 : 214-87-46436

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

대표이사 조 근 렬

(TEL. : (02)525-2733 FAX. : (02)525-4555)

법원보관금 출급명령서

					법원코드		과코드		재판부번호	
						0	6			

사건번호	진행번호	출급금액			원천징수세금액		세금공제후 지급액		
		원금	부가가치세	계	소득세	주민세			
2025타경5223		\607,000	\60,700	\667,700			\667,700		
출급금종류	감정료								
출급청구일	2025. 12. 08								

청구자	성명	조근렬		전화	(02)525-2733	
	주민번호 (사업자등록번호)	214-87-46436		우편번호	06720	
	주소	서울특별시 서초구 서초중앙로 14,18층 (서초동)				

대리인	성명			전화		
	주민번호 (사업자등록번호)			우편번호		
	주소					

출급구분	☒ 원금 및 부가가치세 지급	☐ 원금 및 이자지급
	☐ 원금 및 전체이자지급	☐ 이자만 지급

입금계좌번호	신한은행 : 140-004-064300 (예금주 : (주)대화감정평가법인)
--------	---

위 의 보 관 금 의 출 급 을 명 함 .

2025 년 12 월 08 일

서울북부지방법원 경매6계

사법보좌관 양제륜 (인)