감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	도휘 주식회사 소유물건 (2025타경5254)
의 뢰	인:	서 울 북 부 지 방 법 원 사법보좌관 김 태 현
감정평가서번호:		서초25-3-0159

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

서초감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

육 진 우

감정평가액	이억일천만원정(₩210,000,000.-)			
의 뢰 인	서 울 북 부 지 방 법 원 사법보좌관 김 태 현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경5254)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.24	2025.11.18 ~ 2025.11.24	2025.11.25

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 여	- 백	210,000,000
	합 계					₩210,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 에드가쌍문 제7층 제706호[공동주택(청년주택)](전유면적 : 21.1866㎡)로서, 서울북부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.11.24일로 함.

4. 감정평가방법

(1)「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 인근 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

(2)「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 규정에 의거 구분건물과 대지의 소유권 대지권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 감정평가사협회에서 연구 발표한 「토지·건물 배분비율」을 적용하여 "구분건물 감정평가 명세표"에 표기하였으니 경매업무시 참고하시기 바람.

5. 그 밖의 사항

(1) 본건 건물은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 집합건축물대장등본상 건축물현황도 및 외부관찰·인근주민 등에게 탐문된 내용 등을 종합 고려하여 표준적 이용을 기준으로 내부구조 및 마감자재를 도시하였는 바 경매진행 및 참여시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1		
건물명 동·층·호	에드가쌍문 제7층 제706호		
사용승인일 및 용도	2022. 05. 13, 공동주택(청년주택)		
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	21.1866	24.3194 (지하주차장 포함면적)	8.2794

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동 층 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (만원)	자료출처	거래일자 사용승인일
A	창동 661-**	스마트 *** <아파트>	1동 9층 000호	16.42	5.04	17,000	국토교통부 실거래가	2024.11 2021.04
B	쌍문동 73*	솔밭 ******* <아파트>	101동 6층 000호	50.29	33.06	47,900	국토교통부 실거래가	2025.04 2019.02
C	쌍문동 494-*	글로리아 ****** <다세대주택>	101동 5층 000호	47.48	34.03	46,000	국토교통부 실거래가	2025.09 2020.12

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

인근지역에 동일용도[공동주택(청년주택)]의 거래사례가 최근에 전무하여 동일수급권 내로서 대상물건과 전유면적·신축년도 등 물적유사성이 높으며 남동측 원거리에 소재하고 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 높다고 인정되는 거래사례 A>를 선정함.

4. 거래사례의 사정보정

본건 평가에 적용한 거래사례는 정상거래로 조사·판단됨(1.00)

5. 시점수정

(1) 한국부동산원 아파트 매매가격지수(서울특별시 동북권)

(2025.03 = 100.0)

	년 월	가격지수	비 고
사례 A> 기준시점 가격지수	2024. 10	100.0	-
본건 기준시점 가격지수	2025. 10	100.8	-
시점수정치		1.00800	-

* 본건 기준시점 당시 가격지수 미발표로 최근월 가격지수를 사용함.

(2) 시점수정치 결정

생산자물가지수는 일반적인 물가수준을 나타내므로 당해지역의 국지적 가격변동 추이를 더 적절히 반영한다고 판단되는 "한국부동산원 아파트 매매가격지수(서울특별시 동북권)"를 적용하여 산정함(1.00800)

6. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 단지내 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 개별요인 비교치 결정

		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	대 상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	0.96	본건은 거래사례와 비교시 대중교통의 편의성 · 차량이용의 편리성 · 차량접근성 등에서 대체로 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.02	본건은 거래사례와 비교시 신축년도 등에서 다소 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	세 항 목	격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
호별요인	층별·향별·위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	0.97	본건은 거래사례와 비교시 토지의 소유권 대지권 면적수준 등에서 우세하나 내부 평면방식·층별요인 등에서 열세하여 대체로 열세함.
	전유부분의 면적, 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 대등함.
격 차 율 누 계		0.95		

7. 그 밖의 요인 보정

인근 중개업소 탐문조사에 의한 호가수준·최근의 부동산거래 및 경기동향 등을 종합 참작할 때 특별한 보정요인 없음(1.00)

(1) 인근호수 평가전례

소재지	건물명	층 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액 (만원)	가격시점
쌍문동 507-1	에드가 쌍문	5층 000호	21.1866	8.2794	경매	20,500	2025.08
		5층 000호	21.1866	8.2794		21,000	2025.11
		6층 000호	21.1866	8.2794		21,200	2025.11

8. 비준가격

물건번호	거래사례 (만원)	거래사례의 사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	면적비교		그밖의 요인 보정	산출가격 (원)
					대상	사례		
가	17,000	1.00	1.00800	0.95	21.1866	16.42	1.00	210,049,268

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가격을 기준으로 하여 인근 중개업소 탐문조사에 의한 호가 수준, 최근의 부동산거래 및 경기동향 등을 종합 참작하여 ₩210,000,000.- 으로 가격 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 에드가쌍문 [도로명 주소]	507-1	공동주택 (청년주택)	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 7층				
	서울특별시 도봉구 삼양로 602			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			
1	서울특별시 도봉구 쌍문동	507-1	대		3,111			
				<내>				
가				철근콘크리트구조 제7층 제706호	21.1866	21.1866	210,000,000	비준가격
					8.2794			
				1. 소유권/대지권	------	8.2794		
					3,111			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	126,000,000	
						건 물 :	84,000,000	
	합 계						₩210,000,000.-	
			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 "백운초등교" 북측 인근에 위치함.
부근은 상업용 및 업무용건물 · 주상용건물 · 공동주택 · 근린생활시설 · 교육기관 · 공원 등이 혼재되어 형성된 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대중교통수단인 버스정류장 및 우이신설경전철 "솔밭공원역" 까지 도보로 각각 약2~3분 정도 소요되므로 대중교통이용편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층건내 제7층 제706호로서,
외벽은 치장석붙임 · 치장벽돌쌓기 · 시멘트몰탈위페인팅 마감 등,
내벽은 벽지 · 타일붙임 마감,
창호는 하이샷시 창호 마감으로서 현상은 보통임.

(4) 이용상태

공동주택(청년주택)(원룸형: 현관1 · 방겸주방1 · 욕실겸화장실1 · 실외기실1) 등으로 이용중인 것으로 탐문됨.

(5) 설비내역

상 · 하수도설비 · 위생설비 · 승강기설비 등 되어 있으며, 급 · 배수상태는 보통임.
개별도시가스보일러에 의한 난방설비 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

정방형으로서, 공동주택(청년주택) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

차량출입 가능한 도로 개설되어 있음.

(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<교육환경 보호에 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 3m 후퇴선(건축법))

(9) 공부와의 차이

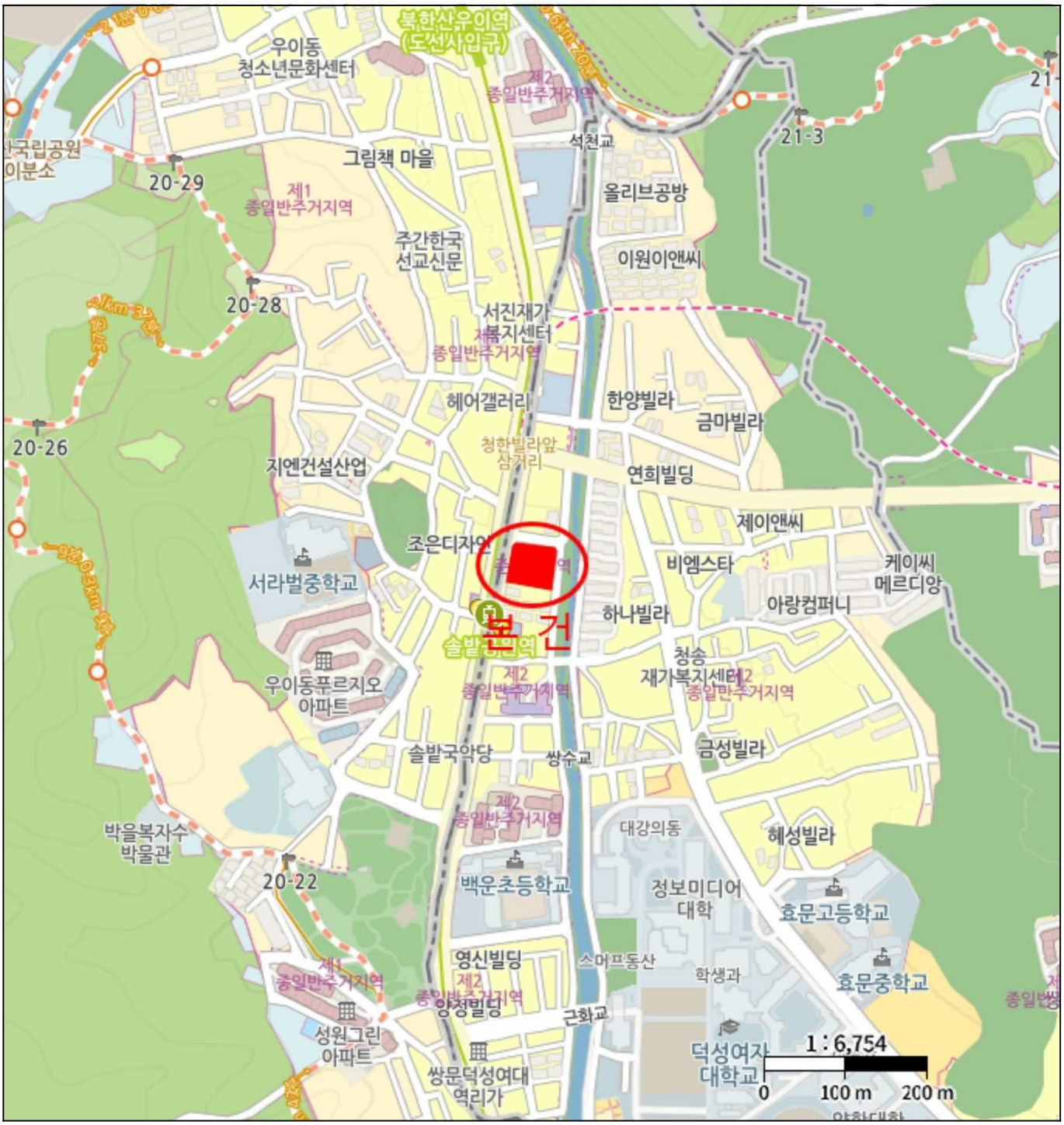
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

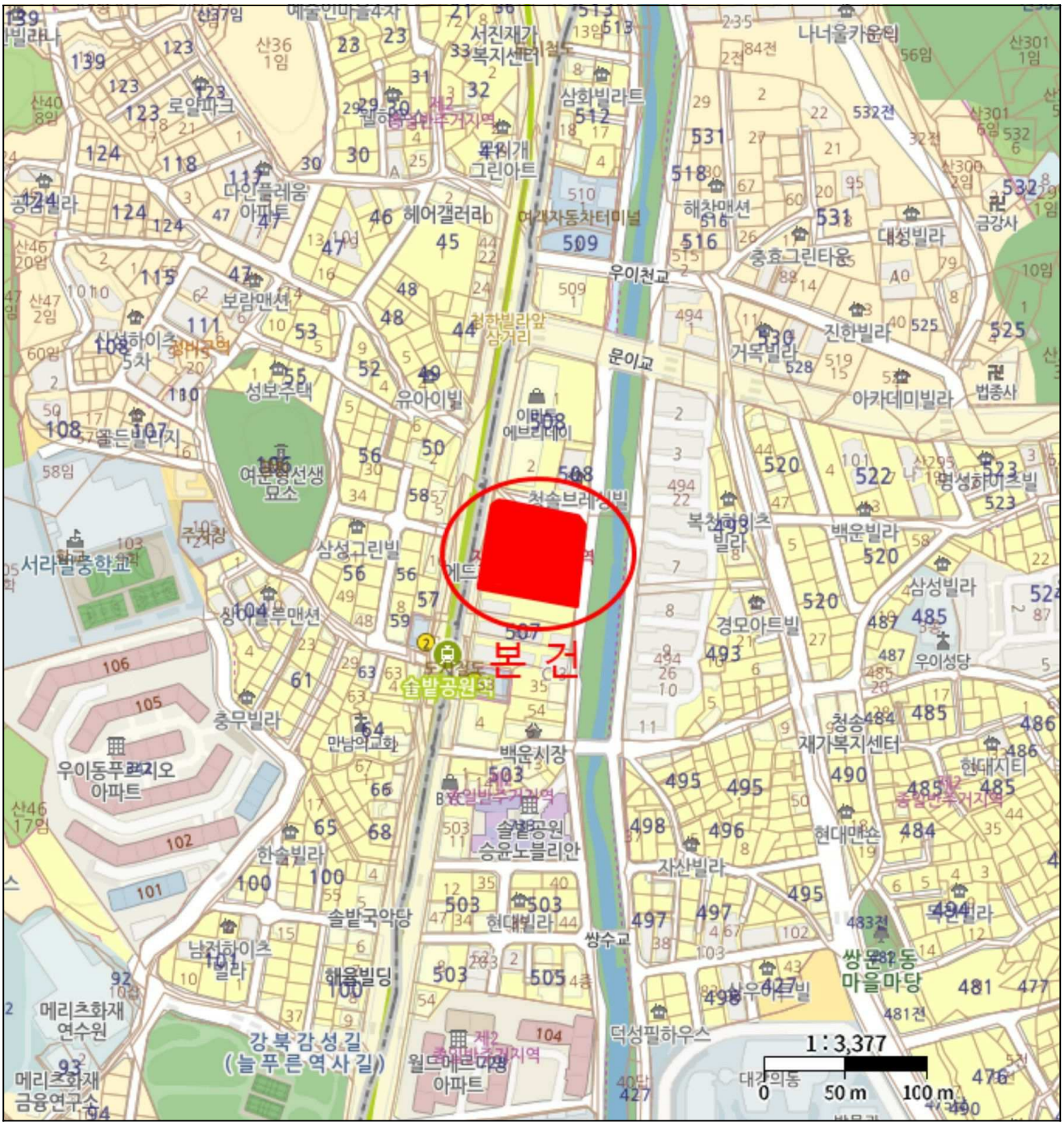
위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제7층 제706호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제7층 제706호

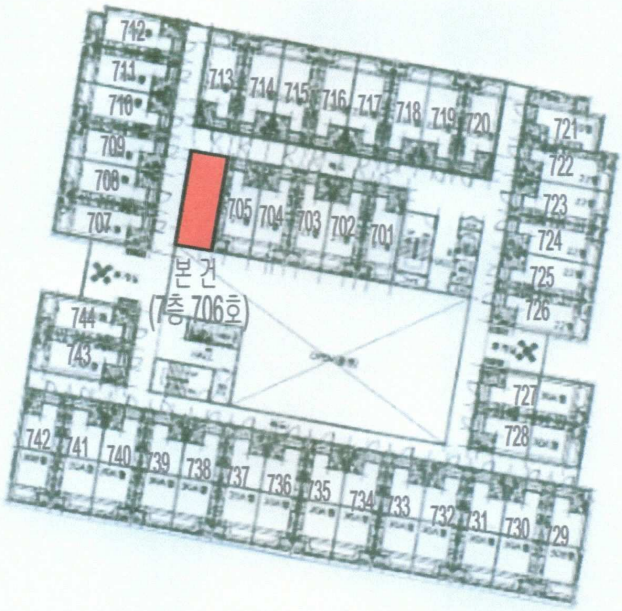


내 부 구 조 도

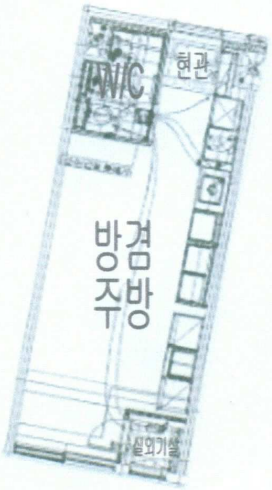
소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제7층 제706호

No Scale

<호별배치도>
에드가쌍문



<내부구조도>








본 건
(7층 706호)






흡연
금지




OUT
P
IN


본건건물


본건건물