감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 도휘 주식회사 소유물건(2025타경5346)

의 뢰 인 : 서울북부지방법원 경매9계 사법보좌관 김태현

감정서번호 : SV2025-1111-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

실버스타감정평가사사무소

TEL. 010-5136-0931　　FAX. 0504-010-0931

SV2025-1111-01

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 서원빈 徐源斌 (인)

감정평가액	이억삼천만원정 (₩230,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가 목적	경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매9계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경5346)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 11. 12	2025. 11. 12	2025. 11. 13

평가내용	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	구분건물	1세대	-	230,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩230,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	에드가쌍문 제7층 제715호

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	서울특별시 도봉구 쌍문동 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602	507-1 에드가 쌍문	공동주택 (청년 주택)	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 7층 지2층 지1층 1층 2층 3층 ~ 7층(각)	 2,464.1322 2,819.2138 1,918.8467 1,358.542 1,689.6412			
1	서울특별시 도봉구 쌍문동	507-1	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조	3,111			
가				제7층 제715호	23.1866	23.1866	230,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					9.061			
				1 소유권대지권	3,111x----- 3,111	9.061		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 138,000,000 92,000,000	
	합 계						**₩230,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 지하철 우이신설선 "솔밭공원역" 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 서울북부지방법원의 경매 진행을 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 11월 12일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 12일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 기타 참고사항

① 본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

② 본건 구분건물은 건물과 토지의 소유권/대지권을 일체로 한 비준가격으로 평가한 후 귀원의 요청에 따라 토지가격과 건물가격을 적정 배분하여 그 가액을 감정평가명세표상에 표시하였음.

③ 본 평가 시 인용한 거래 및 평가 전례 등은 개인정보보호 관계로 표기 시 세부 지번은 일부 ** 처리하였음.

④ 본건의 내부구조 및 이용상황 등은 이해관계인의 폐문 부재 등으로 조사하지 못하여 외부 관찰 및 탐문조사 등에 의하였으므로 실제 이용상황과 내부구조 등과 다소 차이가 있을 수 있는바, 경매 진행 및 참여시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1		
도로명주소	서울특별시 도봉구 삼양로 602		
	주용도	공동주택(청년주택)	
	주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	
	사용승인일	2022.05.13	
	건물규모	층수	지하: 2층, 지상: 7층
		연면적	17,008.9407
	용도지역	준주거지역	

2. 대상 구분건물 개요

일련번호	층/호수	용도	건물면적(㎡)		대지권(㎡)
			전유	공용	
가	7/715	공동주택(청년주택)	23.1866	26.4862	9.061

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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 의견 II

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. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	층/호	용도	전유면적(㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인일)	비고
#1	창동 66*-**	9/9**	원룸형 도시형생활주택	16.42	170,000,000 (@10,353,228)	2024.11.01 (2021.04.02)	-
#2	수유동 22*-**	5/5**	업무시설 (오피스텔)	15.9666	174,000,000 (@10,897,749)	2024.05.16 (2023.05.19)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< **사례 #1** >

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례 #1**

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

시점수정 내역	시점수정치
아파트 지역 :서울특별시 도봉구(24.11.01~25.11.12) 거래시점 : 2024.11.01, 2024년10월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.11.12, 2025년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년09월 지수를 적용함 2024.11.01 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 100.0 2025.11.12 매매 가격지수 (적용:2025년09월) : 100.6 시점수정치 : 100.6/100.0≒1.00600	1.00600

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ [일련번호 가 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목	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	0.97	본건은 사례대비 상업시설과의 접근성 등에서 열세함.
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	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
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	0.98	본건은 사례대비 내부 평면방식 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		**0.951**	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

거래사례비교법에 따른 시산가액(적용단가)산정						시산가액(원)
거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	적용단가 (원/전유㎡)	
일련 번호	단가 (원/전유㎡)					
#1	10,353,228	1.000	1.00600	0.951	9,904,995	230,000,000

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	대상물건 인근 지역에 소재하는 유사한 부동산(구분건물)의 가격수준은 약 9,900,000원/㎡ 내외 수준으로 면적, 건물 연한 등에 따라 가격 차이가 발생하는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 층/호	용도	전유면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점	평가목적
(1)	쌍문동 50*-* 4/4**	공동주택 (청년주택)	23.19	225,000,000 (@9,702,458)	2025.10.02	법원경매
(2)	쌍문동 50*-* 4/4**	공동주택 (청년주택)	23.19	227,000,000 (@9,788,702)	2025.10.02	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

일련번호	평가대상	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제7층 제715호	23.1866	230,000,000	-

결정의견	대상물건의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 부동산의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 지하철 우이신설선 "솔밭공원역" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 우이신설선 "솔밭공원역" 등이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하:2층, 지상:7층 건물 내 제7층 제715호로서,
(사용승인일: 2022.05.13)

외벽: 몰탈위페인팅 등 마감,
창호: 새시창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(청년주택)임. (후첨 "내부구조도" 참조.)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방시설, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건의 토지는 정방형의 토지로서, 공동주택(청년주택) 건부지로 이용 중임.

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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 약 25m 내외의 포장도로, 북측 및 동측으로 노폭 약 7m 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

쌍문동 507-1: 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>, 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.

기타참고사항: 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문 부재 등으로 건축물현황도, 외부관찰, 평가전례 등에 의하였으므로 실제 내부구조 등과 다소 차이가 있을 수 있는바, 경매 진행 및 참여시 유의하시기 바람.

SV2025-1111-01

광 역 위 치 도

N

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제7층 제715호

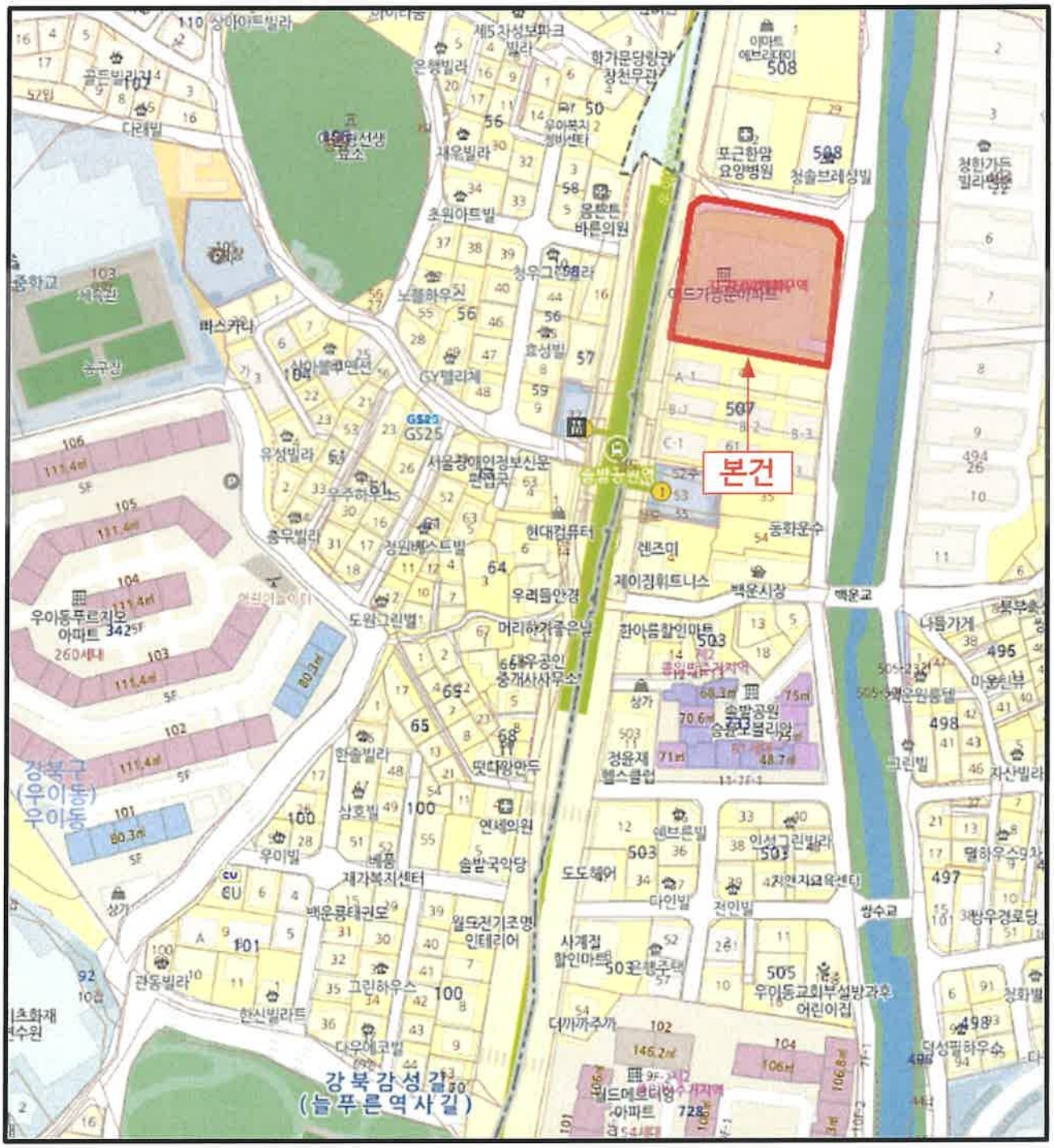


SV2025-1111-01

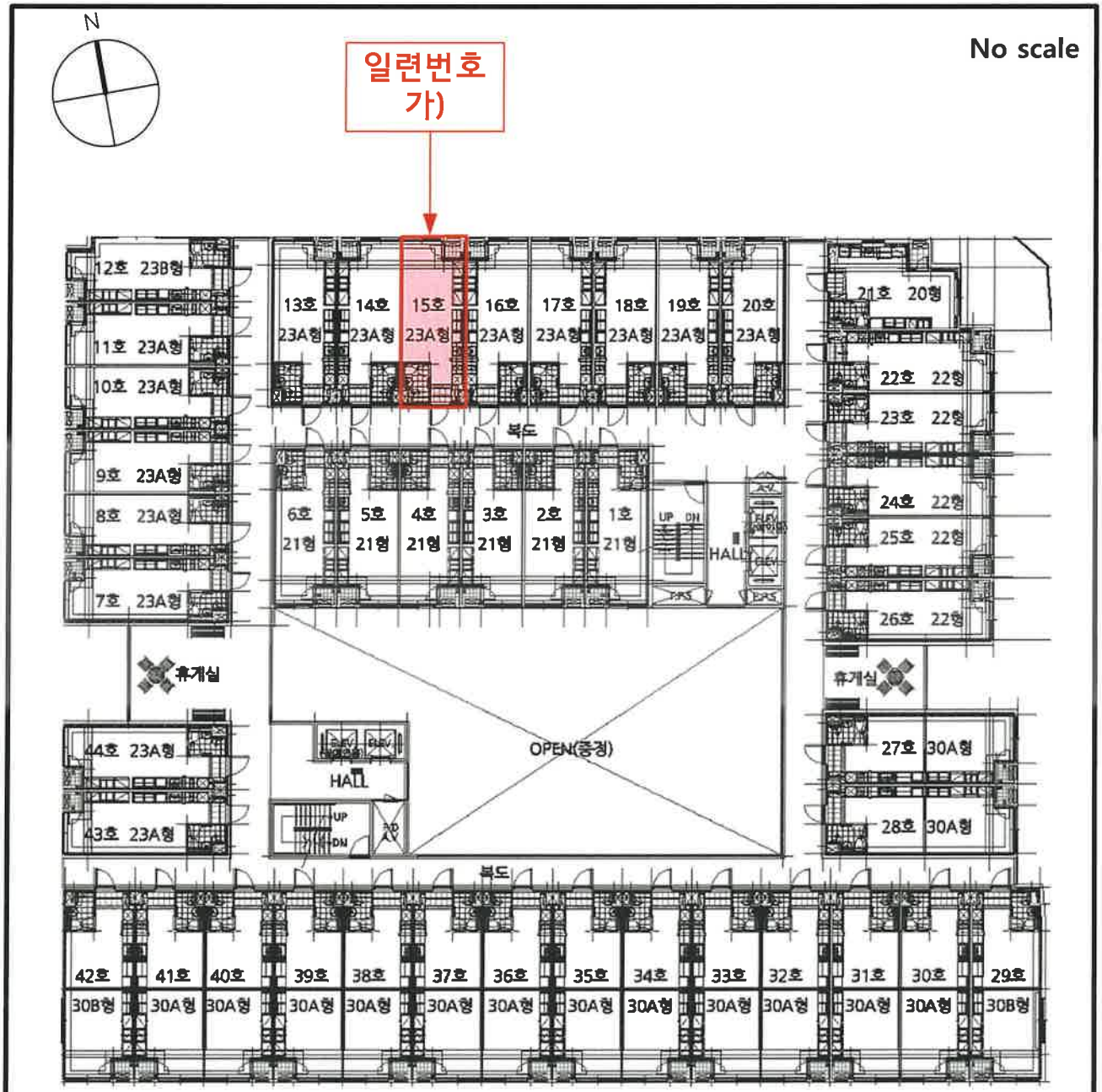
상 세 위 치 도

N

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제7층 제715호



호 별 배 치 도

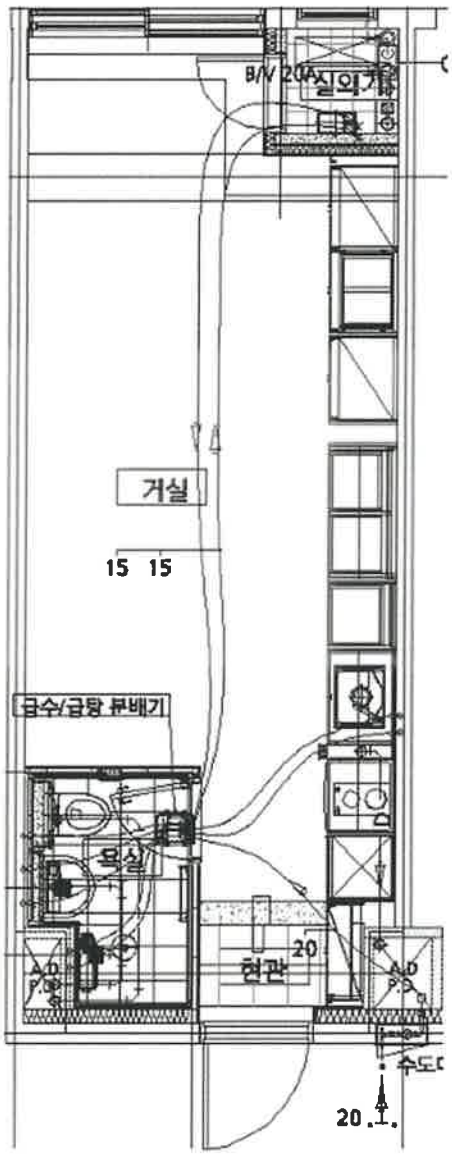


본건의 내부구조 및 이용상황은
이해관계인의 폐문 부재 등으로 조사하지 못하여
건축물현황도, 외부관찰, 평가전례 등에 의하였으므로
실제 내부구조 등과 다소 차이가 있을 수 있는바,
경매 진행 및 참여시 유의하시기 바람.

내 부 구 조 도

N

No scale



본건의 내부구조 및 이용상황은
이해관계인의 폐문 부재 등으로 조사하지 못하여
건축물현황도, 외부관찰, 평가전례 등에 의하였으므로
실제 내부구조 등과 다소 차이가 있을 수 있는바,
경매 진행 및 참여시 유의하시기 바람.

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1



본건 전경



본건 전경



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1



본건 전경



본건 공동현관문



본건 현관문



본건 제7층 복도 전경

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1



본건 제7층 승강기



본건 제7층 휴게실 전경



본건 지하주차장(B1) 전경



본건 지하주차장(B2) 전경

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1



주위환경



주위환경