

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 도회 주식회사 소유물건
(2025타경5377)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 신청섭

감정평가서번호: 2511-2-1704

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	이억삼천사백만원정 (₩234,000,000.-)					
의 회 인	서울북부지방법원 사법보좌관 신정섭		감정평가 목 적	법원경매		
제 출 처	서울북부지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경5377)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.11.17	2025.11.17	2025.11.21	
감 정 평 가 내 용	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	234,000,000
	합 계					₩234,000,000
심 사 확 인	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) 조 윤 열					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 '솔밭공원역(우이신설선)' 북동측 인근에 위치하는 '에드가쌍문' 제7층 제718호(구분건물)에 대한 서울북부지방법원 경매3계의 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 11월 17일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 17일에 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.

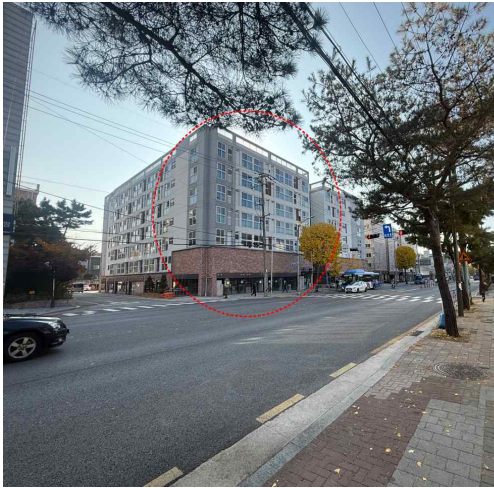
3. 기타 참고사항

- 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 기준으로 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, 귀원의 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제7층 제718호		
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 m ²
	비고	-	

2. 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	7/718	공동주택 (청년주택)	23.1866	26.4862	49.6728	9.061	46.68

※ 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 의견표

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.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	전유면적(m ²)	거래가액(원) (원/전유m ²)	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 의견표

(2) 참고사항

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	전유면적(m ²)	거래가액(원) (원/전유m ²)	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 건	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/ 2025.11.17	
		매매 가격 지수	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 의견표

(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)
일련 번호	층/ 호수	전유 면적(m²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
가	7/718	23.1866	#2	9,524,756	1.000	1.00800	1.050	10,081,002	233,744,161	234,000,000

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

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	전유면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적	비고
(1)	쌍문동 50*-* -/5/50*	공동주택 (청년주택)	21.1866	205,000,000 (@9,675,927)	2025.08.18 (2022.05.13)	법원경매	-
(2)	쌍문동 50*-* -/7/7**	공동주택 (청년주택)	23.1866	225,000,000 (@9,703,881)	2025.05.30 (2022.05.13)	법원경매	-
(3)	쌍문동 507-1 -/4/4**	공동주택 (청년주택)	30.0311	291,000,000 (@9,689,955)	2025.10.02 (2022.05.13)	법원경매	-
(4)	쌍문동 494-1 10*/3/30*	도시형생활주택- 단지형다세대주택	47.22	449,000,000 (@9,508,683)	2022.11.18 (2020.12.24)	법원경매	-
(5)	쌍문동 733 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 11월 ~ 2025년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	82,783,590,182	68,753,748,100	83.1	867	222	25.6
다세대	26,979,090,182	21,280,303,718	78.9	526	114	21.7
아파트	50,193,500,000	43,480,731,262	86.6	193	88	45.6
오피스텔(주거)	2,147,000,000	1,291,164,110	60.1	95	7	7.4

(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				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가	제7층 제718호	23.1866	9.061	234,000,000
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

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	서울특별시 도봉구 쌍문동	507-1 에드가 쌍문	공동주택 (청년 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층				
	[도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602			지2층	2,464.1322			
				지1층	2,819.2138			
				1층	1,918.8467			
				2층	1,358,542			
				3층 ~ 7층 각	1,689.6412			
	동소	507-1	대	준주거지역	3,111			
				(내)				
			공동주택 (청년주택)	철근콘크리트구조 제7층 제718호	23.1866	23.1866	234,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				소유권 1.----- 대지권	9.061 3,111 x ----- 3,111	9.061		
합 계							₩234,000,000.-	
			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, 다세대 주택 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 지하2층 / 지상 7층 건으로서,
외벽: 석재 붙임 등 마감,
창호: 새시창호 등 마감.

(4) 이용상태

에드가쌍문 제7층 제718호로서, 공동주택(청년주택)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

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

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 평지 토지로서, 공동주택(청년주택) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 25미터 정도의 포장도로, 본건 북측으로 약 6미터 정도의 포장도로, 본건 동측으로 약6미터 정도의 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 허가 구역(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.

광역위치도

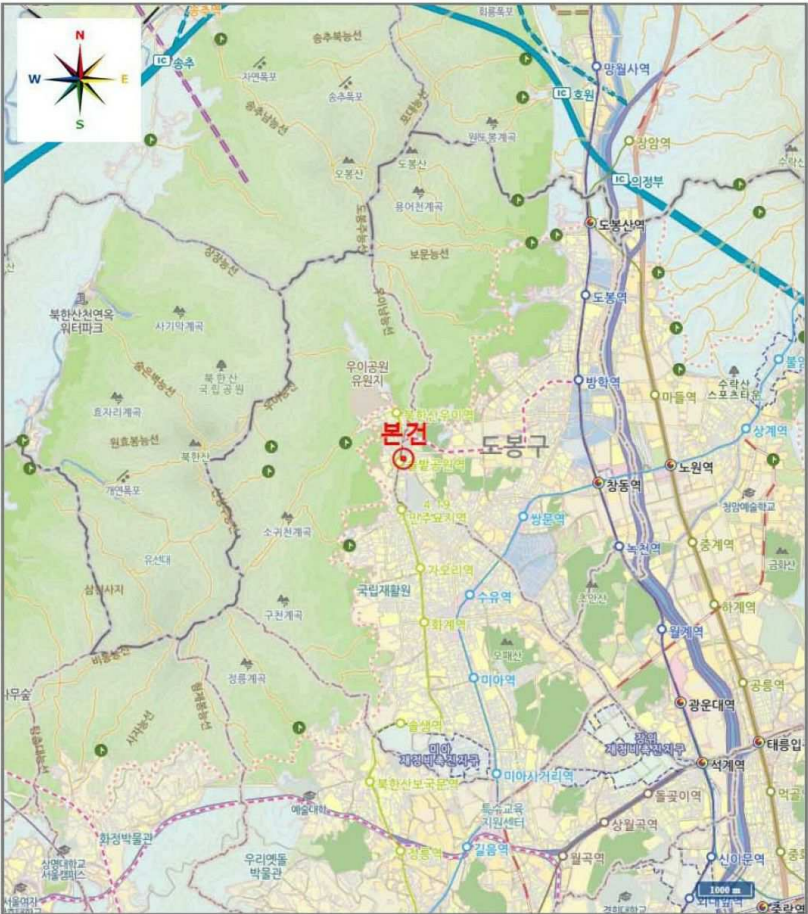


소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 7층 718호
-----	-----------------------------------

2511-2-1704

광역위치도

소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1
-----	---------------------



프라임감정평가법인(주)

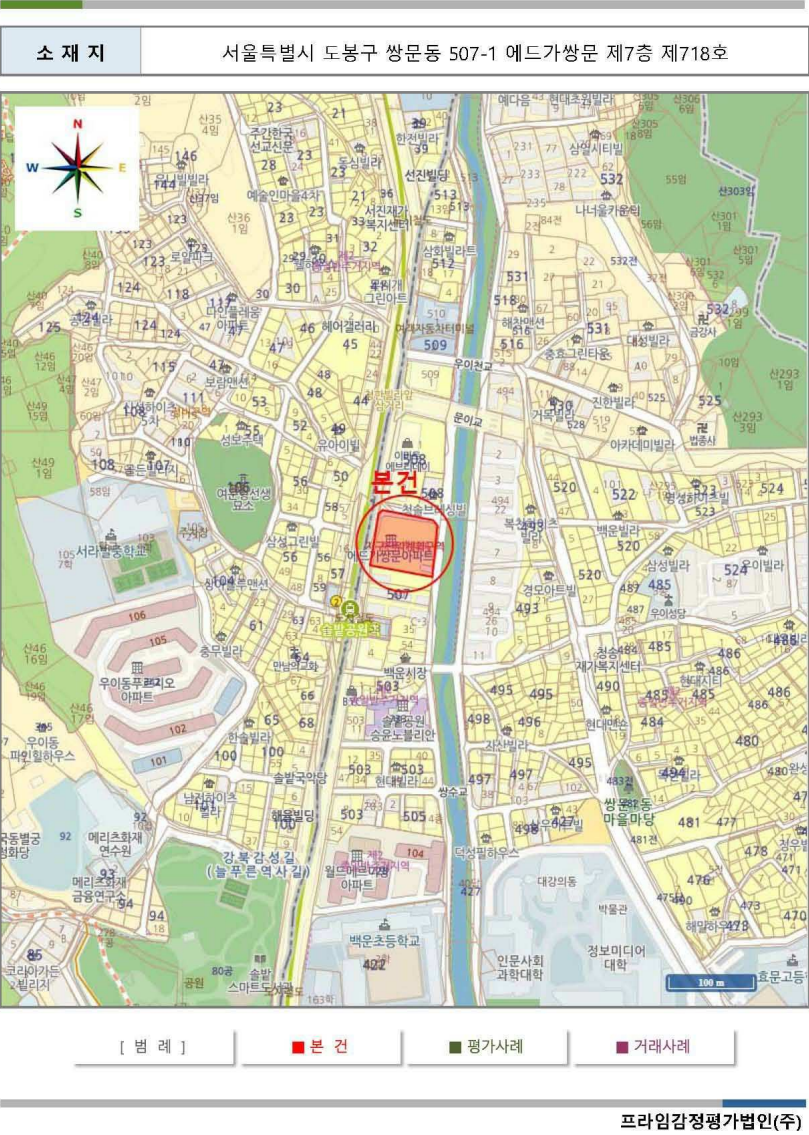
위 치 도



소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 7층 718호
-----	-----------------------------------

2511-2-1704

상 세 위 치 도

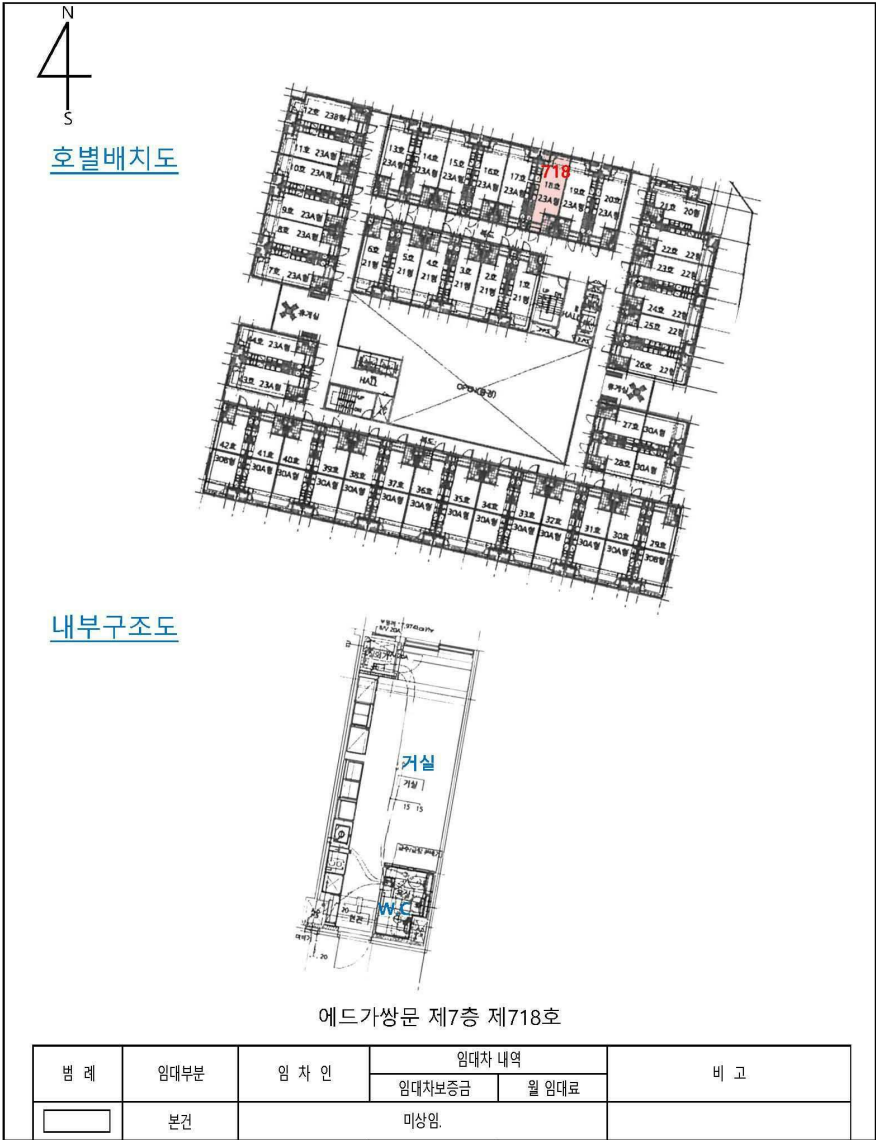


내 부 구 조 도



소 재 지 서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 7층 718호

호별배치도 및 내부구조도



프라임감정평가법인(주)



