감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	도휘 주식회사 소유물건(2025타경3760)
의 뢰 인:	서울북부지방법원 사법보좌관 문상준
감정평가서번호:	YJ55-05112025

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.

예지감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 명 신

감정평가액	이억구천칠백만원정(₩297,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 문상준	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경3760)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.25	2025.11.24 ~ 2025.11.25	2025.11.26

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 지하철 "솔밭공원역" 북동측 인근에 위치하는 에드가쌍문 2층 228호로서 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 가치기준 및 기준시점

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 가격 조사완료일인 2025년 11월 25일임.

3. 감정평가방법

『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통하여 감정평가가액을 결정하였음.

4. 그 밖의 사항

본건은 현장 조사시 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물대장상의 도면 및 탐문조사 등에 의거 작성하였으며 일반적인 구조 및 마감재, 표준적 이용상황을 상정하여 평가하였는 바, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례나 평가사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 대상물건 개요

소재지		서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 [도로명주소 : 서울특별시 도봉구 삼양로 602]		
건물명		에드가쌍문		
용 도		공동주택(청년주택)	사용승인일	2022.05.13
기호	층 · 호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	2층 228호	30.0311	33.8664	11.7357

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산의 거래사례 (출처:한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원) 전유면적단가	거래시점 사용승인일	비고
A	쌍문동 733	솔밭노블리안아파트 101동	6/60*	50.29	33.06	479,000,000	2025.04.11	실거래
						9,524,756	2019.02.15	
B	쌍문동 422-61	대연골든빌 에이동	2/20*	28.17	18.97	250,000,000	2024.12.15	실거래
						8,874,689	2022.02.15	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례 A를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

거래사례(A)는 매도, 매수인간의 정상 거래사례로 판단 되어 별도의 보정요인은 없음. (1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 "서울 도봉구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정하였음.

◆ 월별 매매가격지수 (2021.06=100기준)

구 분	2025년 03월(거래시점)	2025년 10월(기준시점)
가격지수	100.0	100.8

※ 거래사례 : 2025.04.11.는 04월 지수 발표전 시점으로서 2025년 03월 지수를 적용하였음.

※ 기준시점 : 2025.11.25.는 11월 지수 발표전 시점으로서 2025년 10월 지수를 적용하였음.

※ 시점 수정치 산출

▶ 사례(A)의 거래시점 가격지수 : 100.0(2025.03)

▶ 본건 기준시점 현재 가격지수 : 100.8(2025.10)

▶ 시점수정치 : 100.8 / 100.0 ≒ 1.00800

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가격형성요인 비교

1) 가격형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경등
건물요인	시공업체 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과 연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등
개별적요인	층별. 향별. 위치별 차이, 내부 평면방식, 내부 이용상태, 내부 구조 전유 면적의 대소, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가격형성요인 비교치

평가대상	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	개별요인 비교치
2층 228호	1.00	1.02	1.01	1.00	1.030
	본건은 사례 대비 경과 연수에 따른 노후도 및 전유 면적의 크기는 우세(1.03), 층별 차이는 열세함(0.98).				

7. 시산가격

평가 대상	사례(A) 단가	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적) (㎡	산출가격 (원)	시산가격 (원)
기호1	9,524,756	1.00	1.00800	1.030	30.0311	296,977,027	297,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 유사 구분건물의 평가전례

기호	소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	감정평가액(원)	평가목적
						전유면적단가	가격시점
#1	쌍문동 507-1	에드가쌍문	2층 22*호	30.0311	11.7357	292,000,000	경매
						9,723,254	2025.11.18
#2	쌍문동 507-1	에드가쌍문	2층 20*호	23.1866	11.7357	270,000,000	경매
						11,644,657	2025.11.12

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

평가 대상	소재지	명칭/동/층/호	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정가액(원)
기호1	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1	에드가쌍문 2층 228호	30.0311	11.7357	297,000,000
합 계					297,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 2층 228호
건 물 명	도휘 주식회사 소유물건(2025타경3760)

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
1.	[1동의 건물의 표시] 서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층	공동주택 (청년주택)				
		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			
	[대지권의 목적인 토지의 표시] 토지의 표시 : 1. 서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1	대	3,111			
	[전유부분의 건물의 표시] 2층 228호 철근콘크리트구조		30.0311	30.0311	297,000,000	거래사례비교법
	대지권의종류 : 1. 소유권 대지권의비율 : 1.		11.7357 ------- 3,111	11.7357		

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 2층 228호
건 물 명	도휘 주식회사 소유물건(2025타경3760)

기호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				토지 · 건물	배분내역	
				토 지 :	178,200,000	
				건 물 :	118,800,000	
	합 계				W297,000,000.-	
		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 지하철역 "솔밭공원역" 북동측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트, 점포, 병원, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건은 차량 접근이 용이하고, 노선버스 정류장 및 지하철역과의 거리 등으로 보아 대중교통 이용의 편의도는 편리함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건내 2층 228호로서
외벽 : 벽돌 치장쌓기 및 몰탈위 페인트 마감,
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

공동주택(별첨 '내부구조도' 참조) 임.

(5) 설비내역

급・배수설비, 위생설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 평탄한 토지로서 공동주택(청년주택) 건부지로 이용중임.

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)	

(7) 인접 도로상태등

본건은 주위로 대로 및 소로3류와 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> 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

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

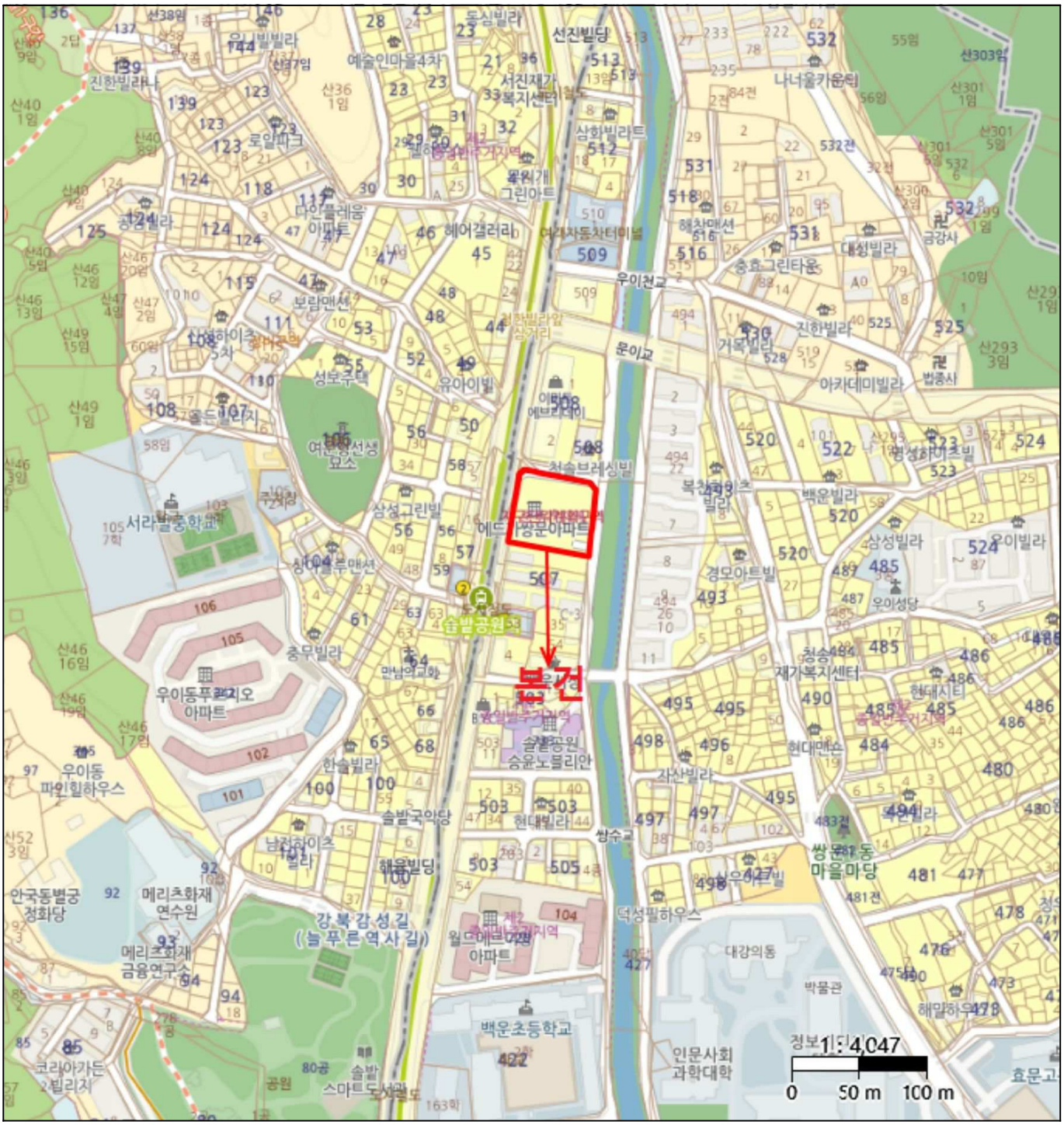
임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 2층 228호

위 치 도

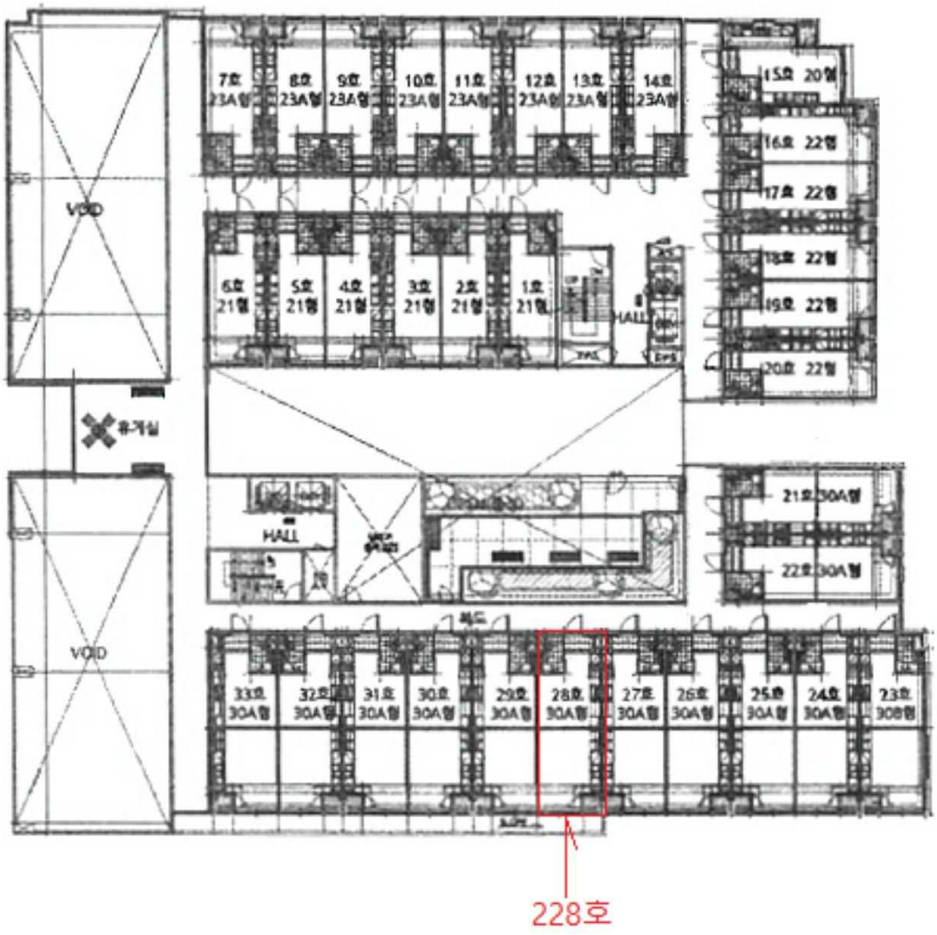
소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 2층 228호



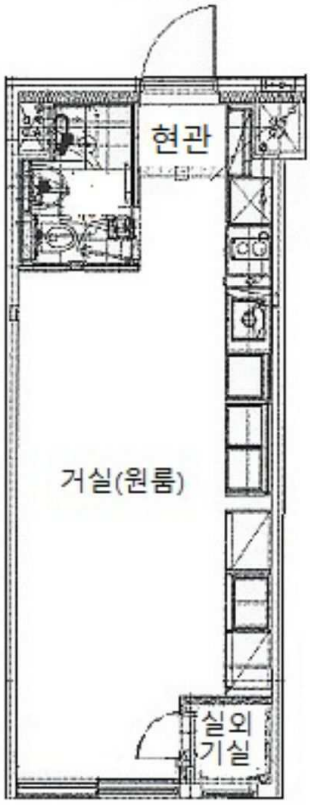
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 2층 228호

No Scale



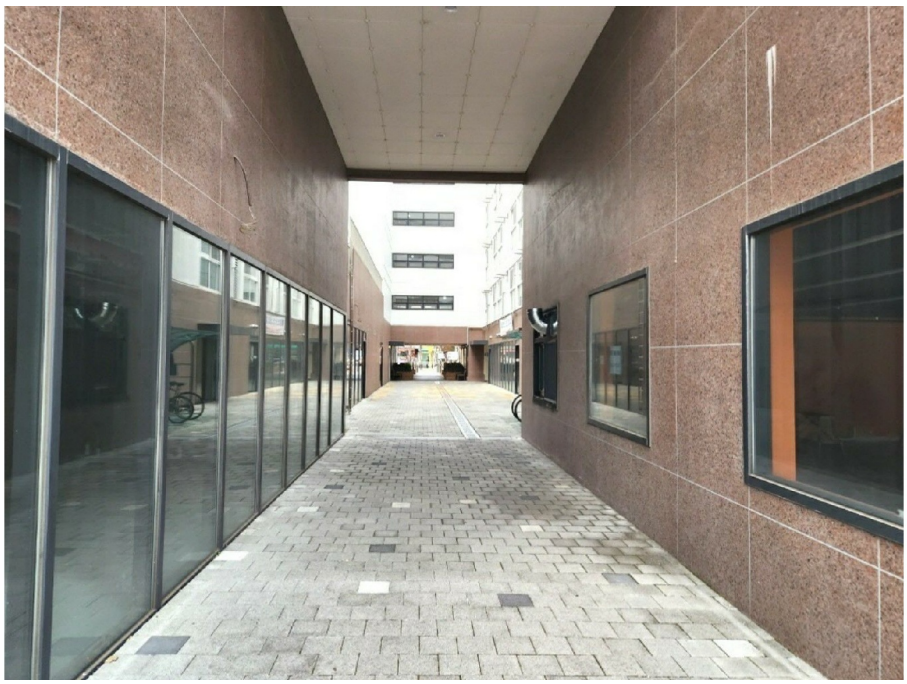
<내부구조도>



<내부구조도>

(　　)

(　　)



1

1

P

B1 1

228

228