감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 :　도휘 주식회사 소유물건(2025타경4435)

의 뢰 인 :　서울북부지방법원 사법보좌관 최희상

감정서번호 :　25-110901

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
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

성림감정평가사사무소

TEL. 02-798-4001　　FAX. 02-798-4002

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

강 대 영 (인)

감정평가액	**이억구천이백만원정(₩292,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매8계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경4435)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.02	2025.11.28 ~2025.12.02	2025.12.02

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	292,000,000
	합 계					₩292,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 "백운초교" 북측 인근에 위치하는 구분건물("에드가쌍문" 제4층 제429호)로서 법원경매(서울북부지방법원 제출용) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 12월 02일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『**감정평가 및 감정평가사에 관한 법률**』, 『**부동산 가격공시에 관한 법률**』, 『**감정평가에 관한 규칙**』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

『**감정평가에 관한 규칙**』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 **거래사례비교법**으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기타 참고 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.

나. 대상물건은 현장조사시 이해관계인 부재 등으로 인하여, 내부확인이 불가하였는 바, 본건의 내부는 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 등에 의하여 도시하였으니 경매진행시 참고바람.

Ⅱ. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장]

구 분	내 용
명 칭	"에드가쌍문"
소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602
용 도 지 역	준주거지역
대 지 면 적	3,111㎡
연 면 적	17,008.9407㎡
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층
사용승인일자	2022년 05월 13일
주 용 도	공동주택(청년주택)
기 타 설 비	기본적인 위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비 등

2. 대상 부동산의 현황

일련번호	소재지 지번	명칭	층/호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)
가	쌍문동 507-1	에드가쌍문	제4층/ 제429호	공동주택 (청년주택)	30.0311	33.8664	63.8975	11.7357

* 공용면적 : 지하주차장 15.2519㎡ 포함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 등]

사례기호	소재지	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	수유동 47-2X	제10층/제100X호	20.7	5.49	240,000,000	11,594,000	2025.10.15 2025.07.14
#2	수유동 73X	제12층/제120X호	26.52	13.94	266,000,000	10,030,000	2024.07.20 2020.09.14
#3	창동 661-5X	제9층/제90X호	16.42	5.04	170,000,000	10,353,000	2024.11.01 2021.04.02

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

상기의 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례를 아래와 같이 비교사례로 선정하였음.

일련번호	사례기호
가	#1

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (**1.000**)

(사정보정치 = **1.000**)

4. 시점수정

[출처 : 한국부동산원, 아파트매매지수 서울 강북지역 동북권 강북구]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2025년	100.0	100.0	100.0	100.1	100.1	100.4	100.7	100.8	100.9	101.0	-	-

구 분	적 용 년 월	가격지수	비 고
기준시점 (2025.12.02)	2025년 10월	101.0	Ⓐ
사례 거래시점 (2025.10.15)	2025년 09월	100.9	Ⓑ
시점수정치		**1.00099**	Ⓐ/Ⓑ

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	일련번호 가 / 사례#1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	0.91	상가 및 편익시설시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	0.95	사례대비 노후도 및 건물의 층수, 구조 등에서 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	0.97	사례대비 층별효용에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
격 차 율		0.839	-

6. 지역요인의 비교

대상물건과 사례는 인근지역에 위치하는 바 지역요인 상호 대등함. (1.000)

(지역요인비교치 = **1.000**)

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
가	30.0311	11,594,000	1.000	1.00099	0.839	9,736,996	292,412,701	**292,000,000**

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 참고가격자료

가. 평가전례

[출처 : 감정평가정보체계]

전례 기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
#1	쌍문동 507-1	제5층/ 제50X호	21.1866	205,000,000	9,674,000	법원 경매	2025.08.18
							2022.05.13
#2	쌍문동 507-1	제7층/ 제71X호	23.1866	225,000,000	9,702,000	법원 경매	2025.05.30
							2022.05.13
#3	쌍문동 507-1	제4층/ 제40X호	23.1866	227,000,000	9,789,000	법원 경매	2025.10.02
							2022.05.13
#4	쌍문동 507-1	제7층/ 제71X호	23.1866	230,000,000	9,918,000	법원 경매	2025.11.12
							2022.05.13

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문 조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가 격 수 준
동류형 소형 공동주택	@9,000,000원/㎡ ~ @11,000,000원/㎡ 수준

2. 감정평가액 결정

대상물건			시산가액	감정평가액 결정 (원)	비 고
일련 번호	명칭/층,호	전유면적 (㎡)	거래사례비교법 (원)		
가	"에드가쌍문"/ 제4층/ 제429호	30.0311	292,000,000	**292,000,000**	전유면적당 단가 @9,723,000원/㎡

3. 감정평가액 결정의견

평가대상은 공동주택(청년주택)으로 사용 중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례 및 평가전례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
	서울특별시 도봉구 쌍문동 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로602	507-1 에드가 쌍문	공동주택 (청년주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층	 2,464.1322 2,819.2138 1,918.8467 1,358.542 1,689.6412 1,689.6412 1,689.6412 1,689.6412 1,689.6412			
1 가	서울특별시 도봉구 쌍문동	507-1	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 4층 429호 1.소유권대지권	3,111 30.0311 11.7357 3,111x----- 3,111	 30.0311 11.7357	 292,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 175,200,000** **건 물 : 116,800,000**	 비준가격 (공용면적 포함)
	합 계						**₩292,000,000.-**	
			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 "백운초교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 노변으로 상업용 건물, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 자유로우며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(우이신설선 '솔밭공원역')이 소재하는 등 대중교통수단은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건 내 제4층 제429호로서
외 벽 : 석재 및 몰탈위 페인팅 마감 등.
창 호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(청년주택)으로 이용중임.
(후면 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 25M 내외, 북측 및 동측으로 노폭 약 6M 내외의 포장도로에 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〈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 경계선

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)

에서 3m 후퇴선 (건축법)).

(9) 공부와의 차이

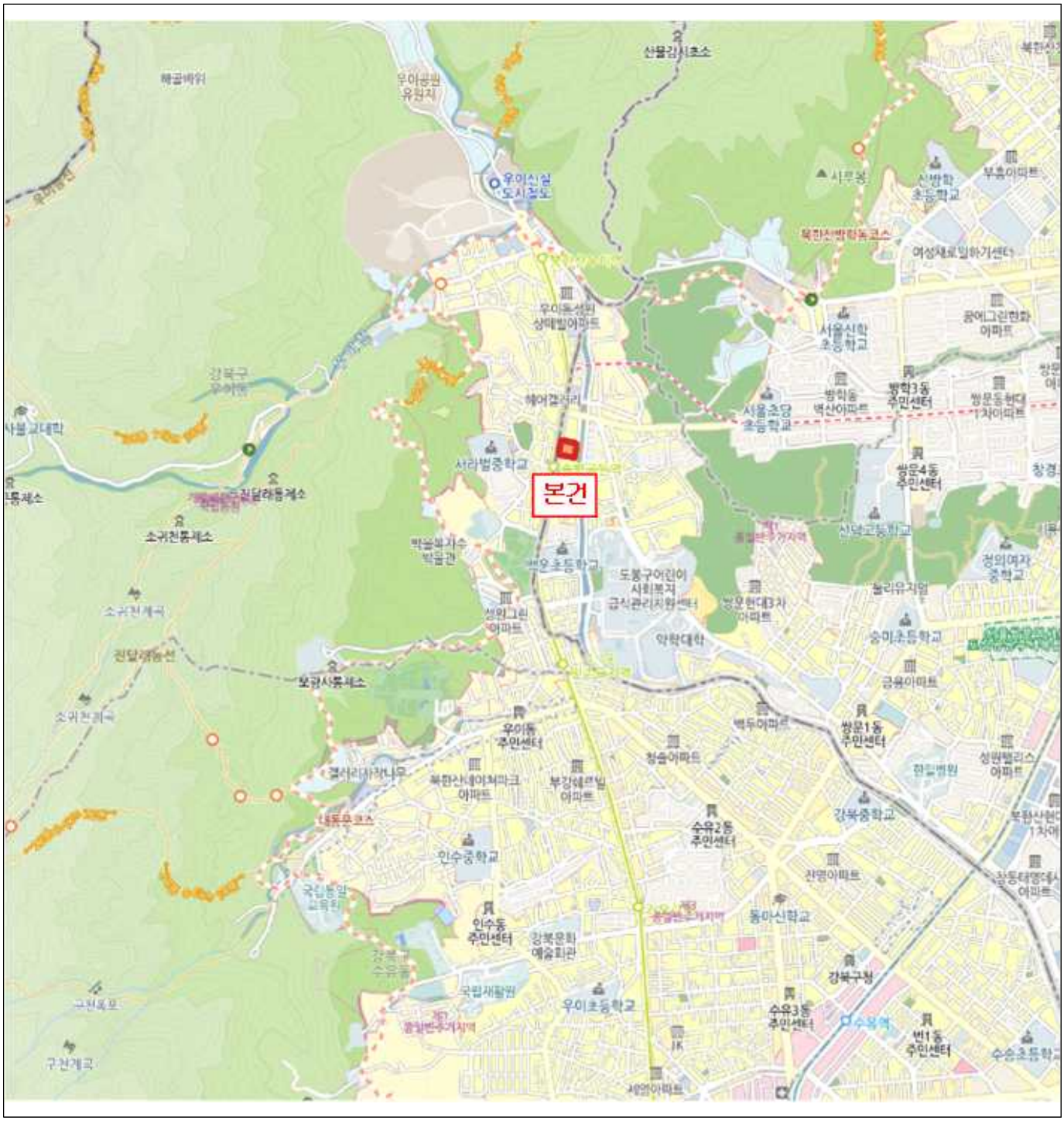
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

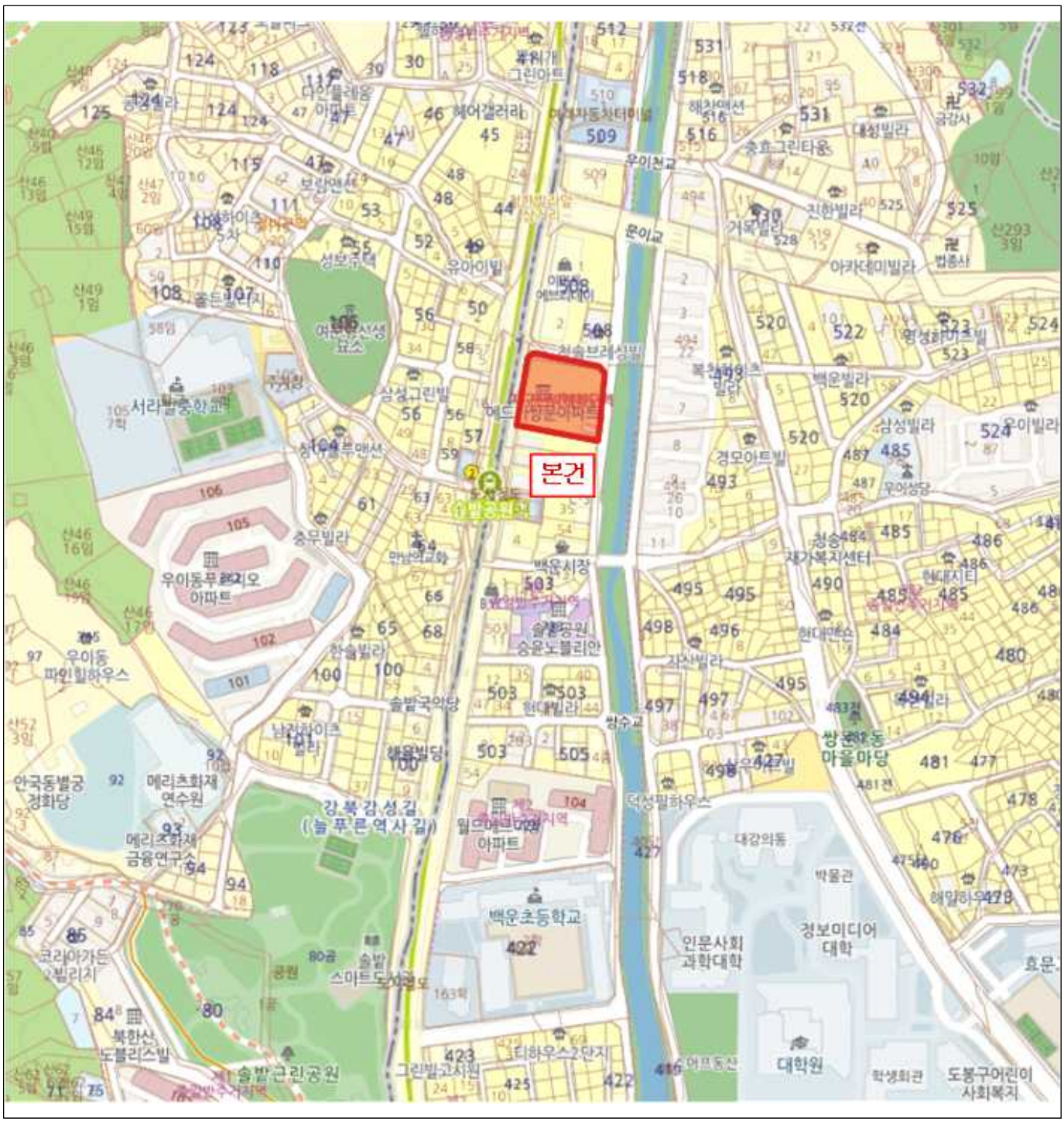
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 4층 429호


본건
우이신설 도시철도
사라법중학교
우이초등학교
서울신학 초등학교
서울초당 초등학교
신방학 초등학교
쌍문4동 주민센터
쌍문1동 주민센터
우이동 주민센터
수유2동 주민센터
수유3동 주민센터
인수동 주민센터
인수중학교
강북중학교
동아신학교
강북구청
북한산 우이 아파트
부강 래미빌 아파트
청솔아파트
백두아파트
금융아파트
성원 캘리스 아파트
잔명아파트
삼호 현대3차 아파트
도봉구어린이 사회복지 급식관리지원센터
성화그린 아파트
북한산 우이 힐스테이트 아파트
우이동선의 상떼빌아파트
방학3동 주민센터
방학동 백산아파트
쌍문동현대 1차아파트
신방학 초등학교
부흥아파트
서울신학 초등학교
광에그린한화 아파트
신방고등학교
정의여자 중학교
숭미초등학교
놀이유치원
악학대학
서울여자 대학교
소귀천 계곡
소귀천 정수장
소귀천 물재생센터
소귀천 하수처리장
소귀천 하수관로
소귀천 하수관로
소귀천 하수관로

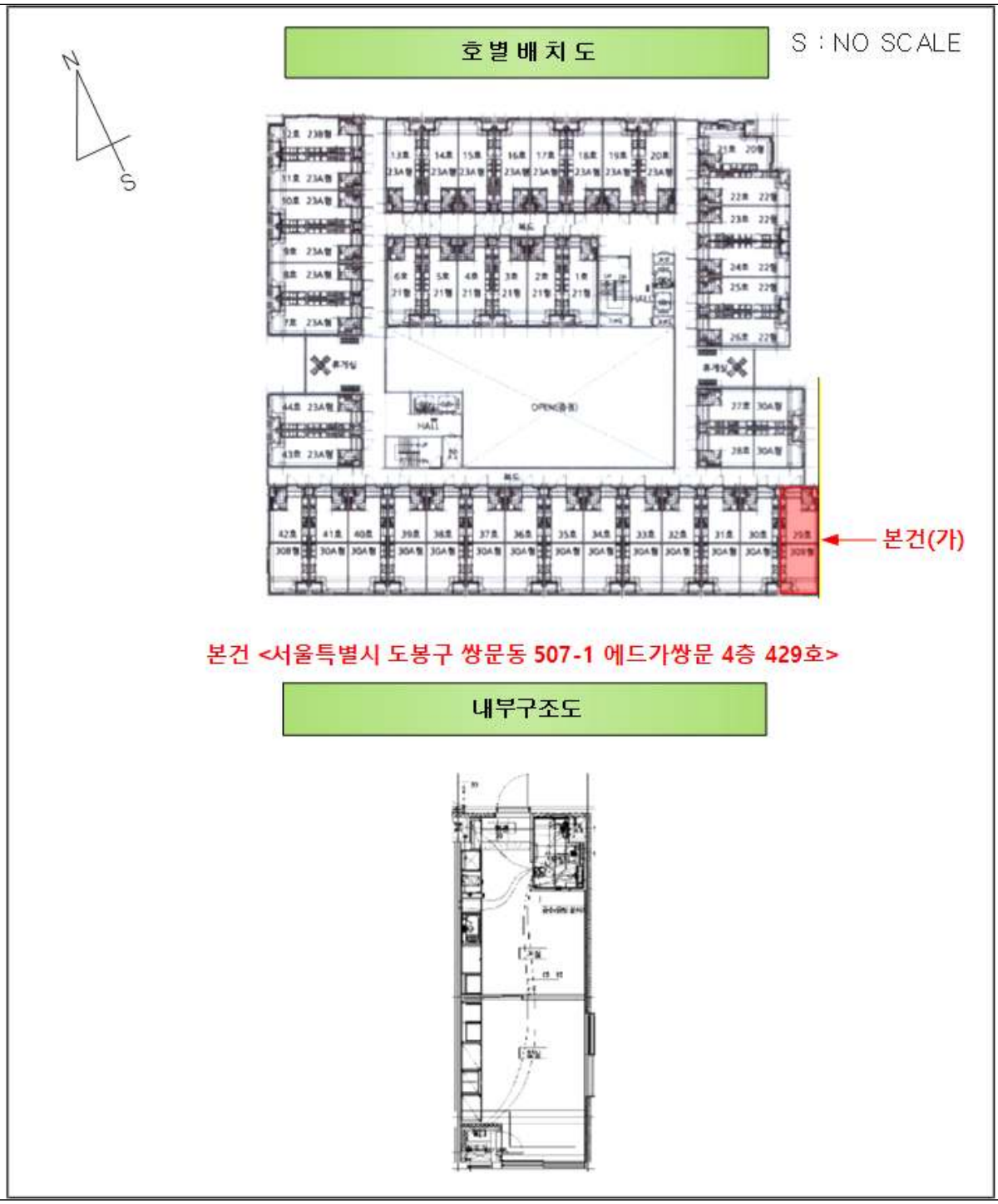
위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 4층 429호



내 부 구 조 도

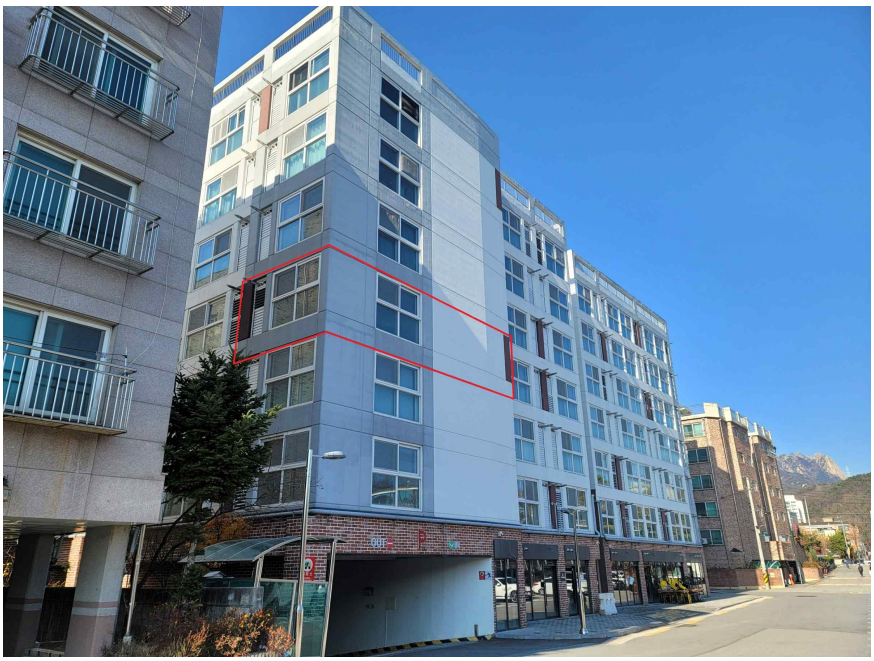
소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 4층 429호



사 진 용 지

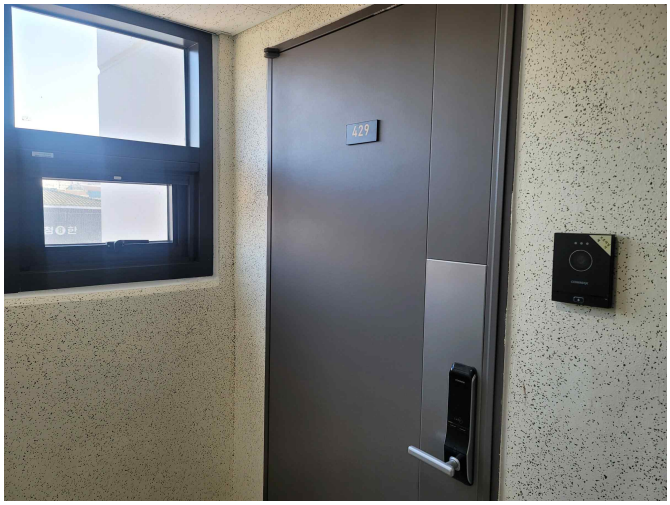


본건 속한 건물전경

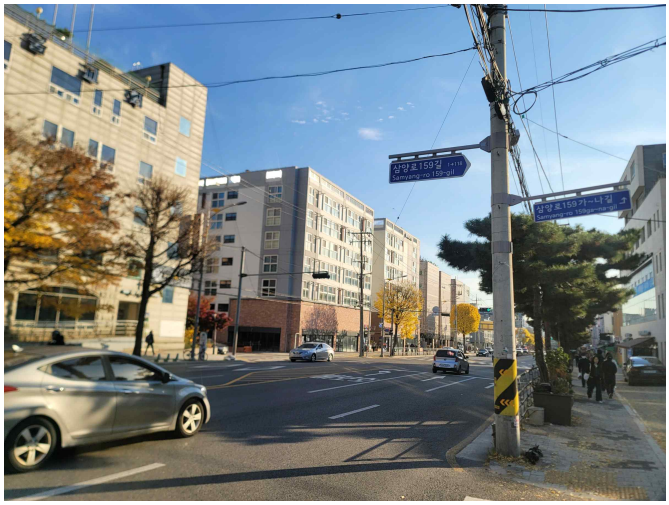


본건전경

사 진 용 지



본건 현관



주위환경(전면도로변)



주위환경(후면도로변)



주차장