감 정 평 가 서

건 명	도휘 주식회사 소유물건(2025타경4718)
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
감정평가서번호	01B1251111-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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.

(주)삼성감정평가법인 본사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
허 진

(주)삼성감정평가법인 대표이사 최승일 (서명또는인)

감정평가액	이억오천칠백만원정(₩257,000,000.-)		
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가목적	법원경매
채 무 자	-	제 출 처	서울북부지방법원 경매9계
소 유 자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경4718)	기 준 가 치	시장가치
		감정평가 조 건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간 / 작 성 일
		2025.11.19	2025.11.19 / 2025.11.21

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 하	- 여	257,000,000 백
	합 계					₩257,000,000

심사확인

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 지하철 우이신설호선인 “솔밭공원역” 동측 인근에 위치한 구분건물(에드가쌍문 제5층 제520호)로서, 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 하며 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 11월 19일로 하며, 「동 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 11월 19일에 실지조사 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사・확인하였음.

4. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방식에 의한 시산가액으로 합리성을 검토하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

본건의 내부구조도는 소유자 및 이해관계인의 부재로 인해 개략적인 확인만 가능하여, 건축물현황도면, 외부관찰, 표준적 이용상황 등을 기준으로 개략적으로 작성하였으니 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

1. 본건 건물의 개요

소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 [도로명주소 : 서울특별시 도봉구 삼양로 602]		
건물명	에드가쌍문	**층 수**	지하2층, 지상7층
주용도	공동주택(청년주택)	**사용승인일**	2022.05.13
용도지역	준주거지역	**단지 총 세대수**	253세대
구조	철근콘크리트구조	**연면적(㎡)**	17,008.9407

2. 대상물건 개요

연번	층/호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권(㎡)
가	5층 /520호	공동주택 (청년주택)	23.1866	26.4862	49.6728	9.061

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 등]

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액(원) 전유면적단가(원/㎡)	거래시점 사용승인년도	비고
#1	도봉구 쌍문동 103-79	매경 더힐스	101동/ 7층/ 703호	40.37	395,000,000 9,784,493	2025.01.22 2018	실거래
#2	도봉구 쌍문동 733	솔밭 노블리안 아파트	101동 6층/ 606호	50.29	479,000,000 9,524,756	2025.04.11 2019	실거래
#3	도봉구 창동 661-55	스마트 트라움	1동/ 9층/ 908호	16.42	170,000,000 10,353,228	2024.11.01 2021	실거래

나. 비교사례의 선정

위치적·물적 유사성이 있는 상기의 사례 중에서 비교가능성이 인정되는 **<사례 #1>**을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

4. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사에 따른 유형별 매매가격지수 중 본건과 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울 강북지역 동북권 도봉구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

- 월별 서울 강북지역 동북권 도봉구 아파트 매매가격지수

(2025.03 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	99.5	99.2	99	98.9	98.9	98.9	99.1	99.5	99.9	100	100.2	100.2
2025년	100.1	100	100	100	100.1	100.2	100.4	100.5	100.6	100.8	-	-

거래시점 : 2025.01.22, 2024년 12월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.11.19, 2025년 10월 지수를 적용함.

▶ 사례 #1의 매매 당시 가격지수 : 100.2 (2024.12)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 100.8 (2025.10)

▶ 시점 수정치 : 100.8 / 100.2 ≒ 1.00599

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	대 상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.03	차량이용의 편리성 및 교통시설과의 접근성 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.03	경과연수 등 내부요인에서 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별효용	1.00	1.06	본건은 사례대비 면적, 공용부분의 크기(지하주차장, 커뮤니티시설) 등 호별요인에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인에서 대등함.
누 계		1.125		1.03 × 1.03 × 1.06× 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

거래사례금액 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액	비준가액(원)
395,000,000	1.000	1.00599	1.125	23.1866 /40.37	256,756,592	257,000,000

※ 비준가액은 십만원 단위에서 반올림함.

Ⅳ. 참고가격 자료 (인근 평가사례)

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) / 전유면적단가(원/㎡)	기준시점 / 사용승인년도	평가목적
A	도봉구 쌍문동 507-1	에드가 쌍문	4층/ 409호	23.19	270,000,000 / 11,642,950	2025.11.15 / 2022	법원경매
B	도봉구 쌍문동 507-1	에드가 쌍문	7층/ 715호	23.19	230,000,000 / 9,918,068	2025.11.12 / 2022	법원경매

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 257,000,000원

2. 결정의견

비준가액을 기준으로 상기 참고가격 자료, 인근 시세 및 부동산시장 동향 등을 종합 고려하여 본건 구분건물 평가액을 위와 같이 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 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602	507-1 위지상 에드가 쌍문	공동주택 (청년주택)	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트지붕 7층 지2층 지1층 1층 2층 3층 ~ 7층	 2,464.1322 2,819.2138 1,918.8467 1,358.542 1,689.6412			
1	동소	507-1	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트 구조 제5층 제520호 1. 소유권/대지권	3,111 23.1866 9.061 3,111 × ------ 3,111	3,111 23.1866 9.061	257,000,000	비준가액 (공용면적 24.4862㎡ 포함)
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**128,500,000**	
						건 물 :	**128,500,000**	
	합 계						**₩257,000,000.-**	
			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 우이신설호선인 "솔밭공원역" 동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철 우이신설호선 "솔밭공원역" 등이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상7층 건물 내 제5층 제520호로서,
(사용승인일: 2022.05.13)
외 벽: 석재붙임 마감 등,
내 벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창 호: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 공동주택(청년주택)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

본건은 위생설비, 급·배수설비, 난방설비 등이 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

본건 토지는 정방형의 토지로서 공동주택(청년주택) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

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

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 고도지구(28m 이하), 지구단위계획구역, 도로(접합), 소로3류(폭8m 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> 임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제5층 제520호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제5층 제520호

N

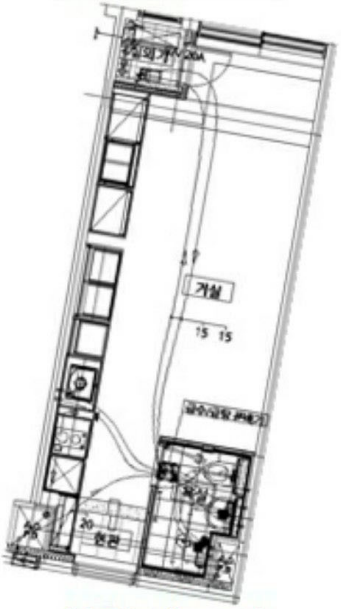
【호별배치도】

NONE SCALE



<에드가쌍문 제5층>

【내부구조도】



<본건 제520호>

사 진 용 지



[본건 건물 전경1]



[본건 건물 전경2]

사 진 용 지



[본건 공동출입구]



[본건 내 1층 근린생활시설 전경]

사 진 용 지



[본건 5층 휴게실 전경]



[본건 출입문]

사 진 용 지



[주위 전경 1]



[주위 전경 2]