감 정 평 가 서

건 명	도휘 주식회사 소유물건(2025타경4749) 서울시 도봉구 쌍문동 507-1 소재
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 신정섭
감정서번호	삼우251117N 4749

삼우감정평가사사무소

구분건물 감정평가표

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

감 정 평 가 사 안 홍 삼 (인)

감정평가액	이억육천이백만원정(₩262,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 신정섭	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경4749)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 건축물 대장	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.19	2025.11.17 ~ 2025.11.18	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
	공동주택 (청년주택)	1개호 이	공동주택 (청년주택)	1개호 하	- 백	262,000,000 여
	합 계					₩262,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평 가 의 견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울시 도봉구 쌍문동 507-1(도로명주소:도봉구 삼양로 602(쌍문동))에 소재하는 공동주택(청년주택) "에드가쌍문" 5층 524호(전유면적:22.4666㎡, 대지권면적:8.7996㎡)로서,서울북부지방법원 경매를 목적으로 시행하는 감정평가임.

2. 감정평가조건

본건은 별도의 감정평가조건은 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.11.19일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준,평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 의견

-

평 가 의 견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 비교 검토하여 가액(비준가액)을 산정함.

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1				
도로명주소	서울특별시 도봉구 삼양로 602(쌍문동)				
건물명,층,호수	에드가쌍문 5층 524호				
용 도	공동주택 (청년주택)	사용승인일	2022.05.13		
면 적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	22.4666	25.6998	48.1664	8.7996	46.6

<주>공용면적에는 지하주차장 11.4101㎡ 포함되었음.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 <자료:국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점 사용승인일
가	우이동 342	대우아파트 102동	4층/404호	57.49	59.94	545,000	2025.05.21 / 2000.11.16
나	우이동 342	대우아파트 101동	5층/503호	59.94	58.49	510,000	2025.01.11 / 2000.11.16

평 가 의 견

(2) 거래사례의 선정

근접 건물 중 평가대상물건과 유사한 거래사례 "가"를 선정하여 검토함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

지역별,유형별 주택매매가격지수 중 "서울 아파트 매매가격 지수" 를 활용하여 시점수정함.

(시점수정치 산출)

아파트
지역 :서울특별시(25.05.21~25.11.19)

거래시점 : 2025.05.21, 2025년04월 지수를 적용 함
기준시점 : 2025.11.19, 2025년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년09월 지수를 적용함
2025.05.21 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 100.3
2025.11.19 매매 가격지수 (적용:2025년09월) : 104.6
시점수정치 : 104.6/100.3≒1.04287

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.05	인근지 내에 소재하며 가로조건에서 우세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	기타조건			

평 가 의 견

건물요인	설계,설비,시공상태 등	1.00	1.10	사례대비 노후도에서 우세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태 등			
개별적 요인	층별,위치별 차이	1.00	1.03	사례대비 주차설비 등 감안.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.18		1.05 x 1.10 x 1.03

7. 비준가격

(대상호) 거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
545,000	1.00	1.04287	1.18	22.4666 /57.49	≒ 262,000,000

Ⅲ. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준은 260,000,000원~ 270,000,000원 내외 수준임.

평 가 의 견

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	평가액(천원)	가격시점 사용승인일
(1) 쌍문동 507-1	에드가쌍문	4층/423호	22.47	8.80	경매	220,000	2025.10.02 2022.05.13
(2) 쌍문동 507-1	에드가쌍문	2층/219호	22.46	8.79	담보	314,000	2022.06.03 2022.05.13
(3) 쌍문동 507-1	에드가쌍문	7층/721호	20.39	7.97	담보	293,000	2022.06.03 2022.05.13

3. 서울지역 아파트 매각가율 통계 분석

[출처 :대법원:서울북부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.11.01 ~ 2025.10.31	88.4
1개월 평균	2025.10.01 ~ 2025.10.31	83.4

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩262,000,000

평 가 의 견

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례,평가전례,인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울 아파트 매매 가격지수, 경매 통계분석 등) 에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가액"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

평가명세표

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 5층 524호
건 물 명	도휘 주식회사 소유물건(2025타경4749) 에드가쌍문

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	서울특별시					
	도봉구					
	쌍문동 507-1					
	에드가쌍문					
	[도로명주소:서울특별시 도봉구					
	삼양로 602(쌍문동)]					
	철근콘크리트구조					
	(철근콘크리트지붕					
	7층 공동주택(청년주택)					
	지2층		2.464.1322			
	지1층		2.819.2138			
	1층		1.918.8467			
	2층		1.359.542			
	3층		1.689.6412			
	4층		1.689.6412			
	5층		1.689.6412			
	6층		1.689.6412			
	7층					
	(대지권의 목적인 토지의 표시)					
	1.서울특별시 도봉구	대	3,111	3,111		
	쌍문동 507-1					
	(내)					
1.가	전유부분의 건물의 표시					
	5층524호					
	철근콘크리트구조		22.4666	22.4666	262,000,000	비준가액
			8.7996			
	1.소유권/대지권		------	8.7996		
			3,111			

평가명세표

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 5층 524호
건 물 명	도휘 주식회사 소유물건(2025타경4749) 에드가쌍문

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
				토지 · 건물	**배분내역**	
				토 지 :	**131,000,000**	
				건 물 :	**131,000,000**	
	합 계				W262,000,000.-	
		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 경천철 우이신설선 "솔밭공원역" 북동측 인근에 위치함
주위는 공동주택 및 주상용건물, 업무시설 및 근린생활시설 등으로 이루어진 지대로서 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 경전철역 등이 소재하고 있어 제반 교통사정은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물 내 5층 524호로서
외벽:몰탈위페인팅 등 마감.
내벽:벽지 등 마감
창호:샷시조창호임.

(4) 이용상태

2022.05.13일자로 사용승인되고
공동주택(청년주택)으로 이용중임.

(5) 설비내역

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)

위생설비,급배수설비,난방설비 및 승강기설비,주차설비 등을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 정방형의 토지로서 주상용건물 건부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

본건은 서측으로 자동차 통행이 가능한 포장도로에 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

없음.

구분건물 감정평가요항표

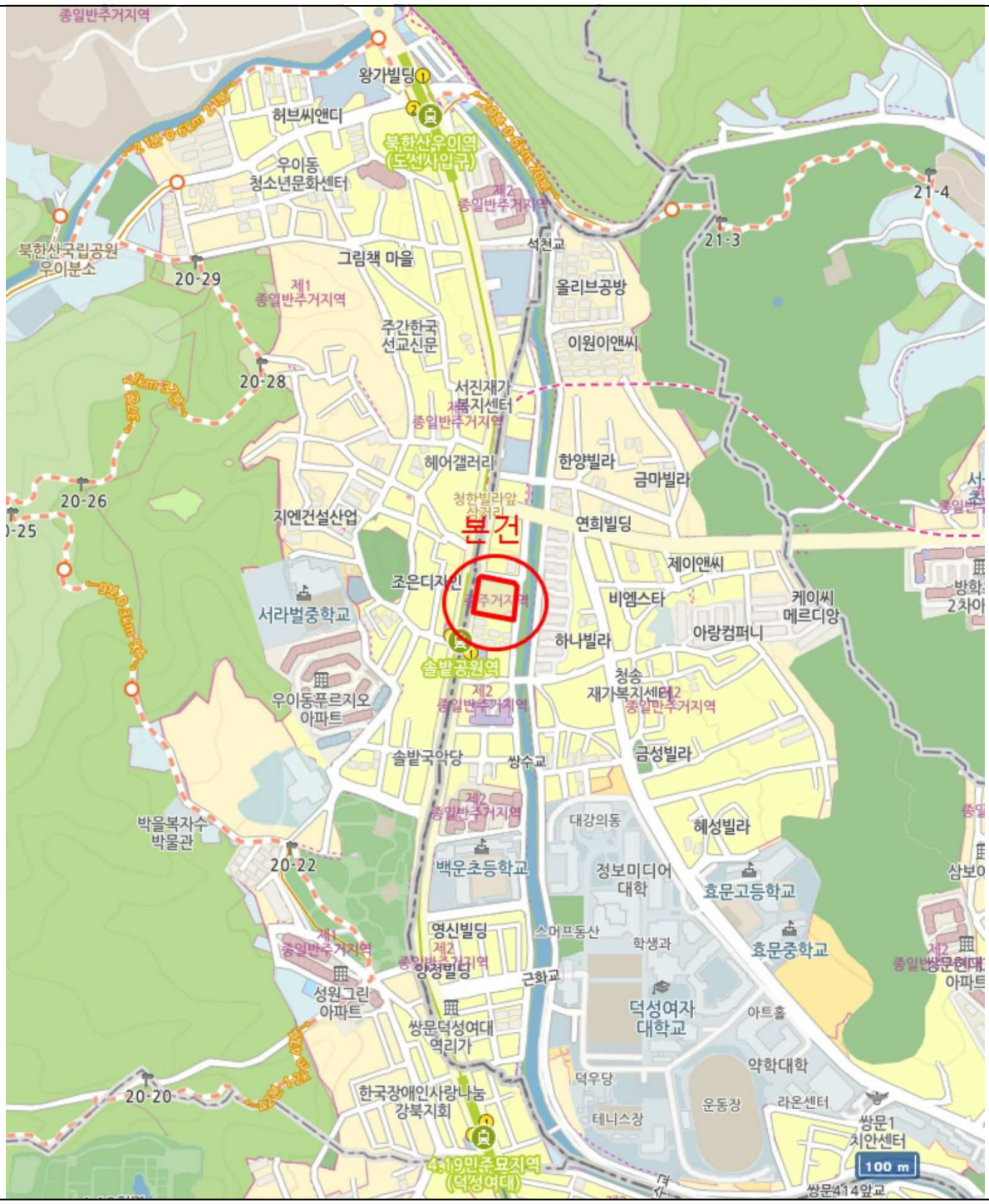
(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

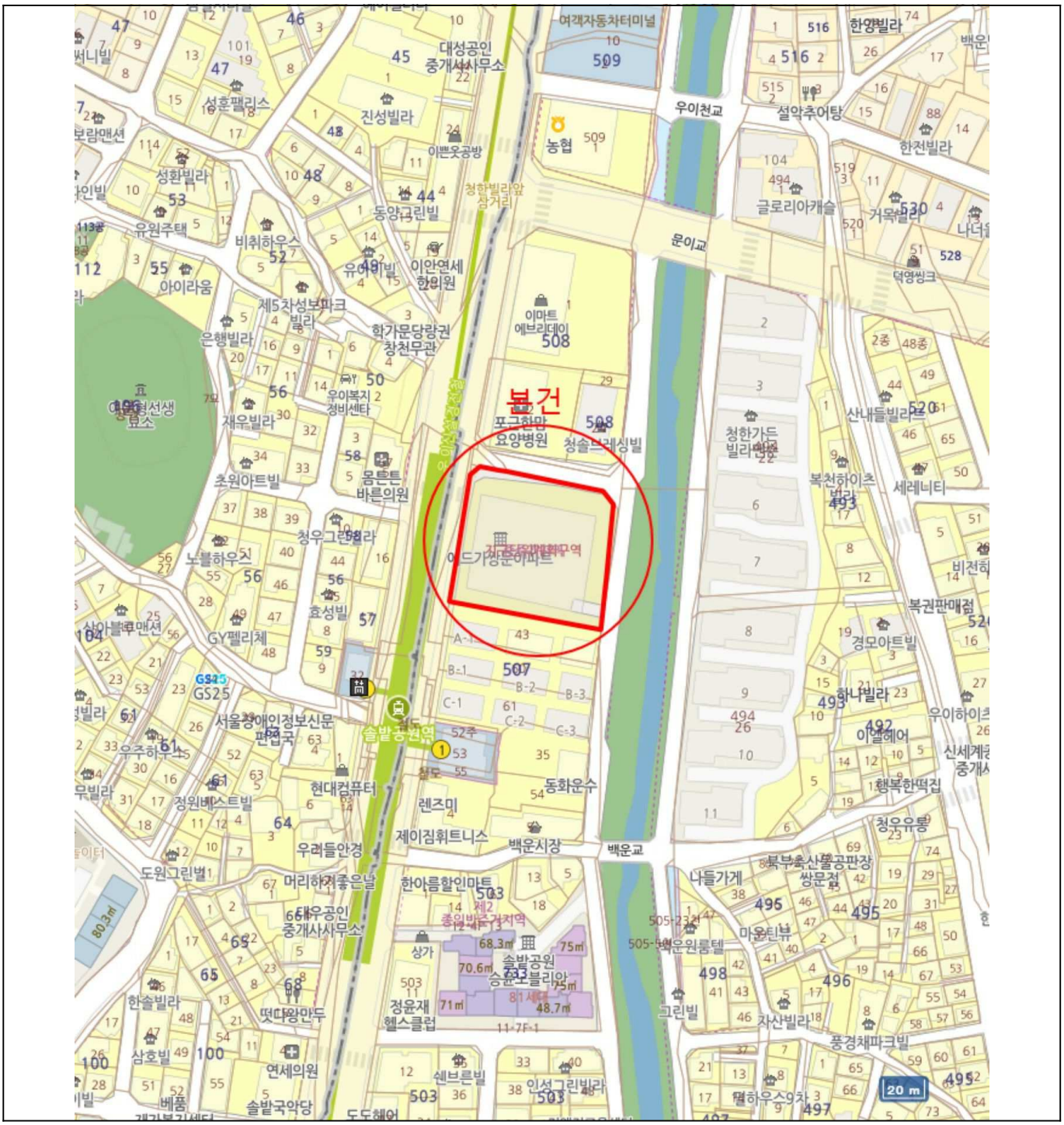
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 5층 524호



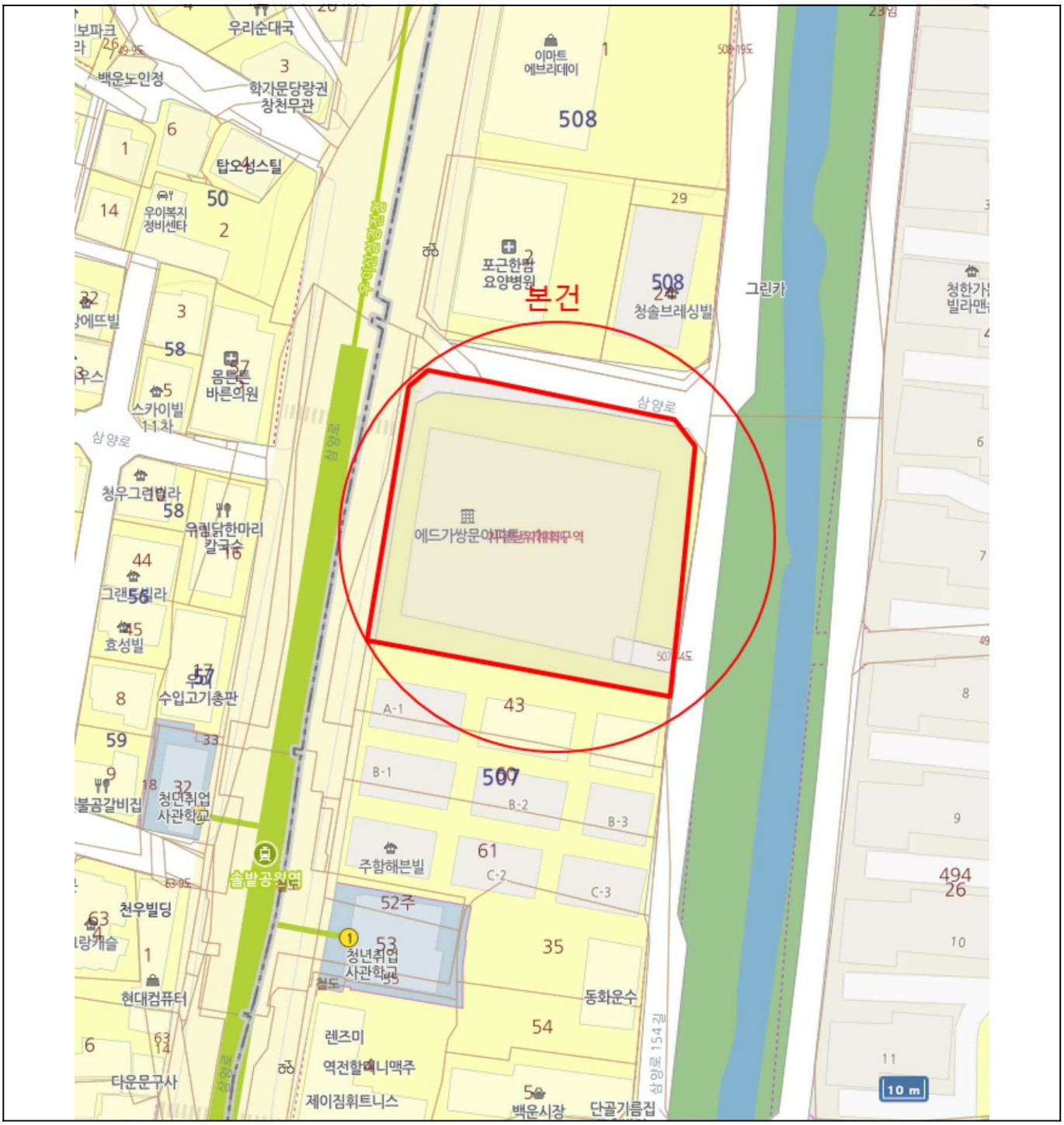
위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 5층 524호



위 치 도

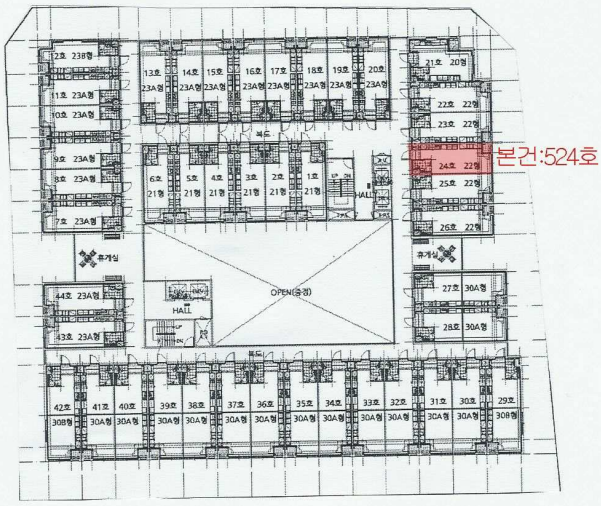
소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 5층 524호



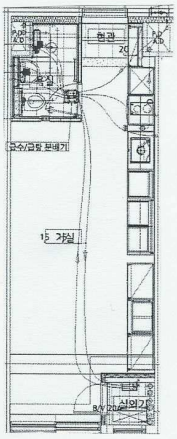
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 5층 524호

<애드가쌍문 5층 호별 배치도.>



<524호 내부 구조도>



1

524

524