감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜
건 명	도휘 주식회사 소유물건(2025타경4817)
감정서번호	M2511-005

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.

매일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 석 호

감정평가액	삼억원정(₩300,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경4817)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.24	2025.11.24	2025.11.27

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	300,000,000 백
	합 계					₩300,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 "솔밭공원역" 북동측 인근에 위치한 에드가쌍문 5층 535호로서, 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관련 제 법령에 의거 하여 감정평가함.

3. 기준가치 및 기준시점

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

나. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 11월 24일임.

4. 감정평가 방법

가. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 귀 원의 요청에 따라 토지가액과 건물가액을 배분하여 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건은「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 평가대상 물건의 특성 및 현실적인 수익, 비용 자료수집의 어려움 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 합리성 검토는 생략함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용, 감정평가 조건

가. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따라 2025년 11월 24일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

나. 감정평가 조건

없 음.

6. 기타사항

가. 본건 내부구조는 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 집합건출물대장 상 건축물현황도 및 외부관찰에 의거 확인하였는 바, 현황과 상이 할 수 있으니 경매 진행 시 재확인 및 유의 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 물건의 개황

일련번호	소재지	단지명	층/호수	이용상황	면적 (㎡)		
					전유	공용	소유권 대지권
가	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1	에드가 쌍문	5층 535호	공동주택 (청년주택)	30.0311	33.8664	11.7357
	- 사용승인일 2022년 05월 13일						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출

1. 개요

본 평가는「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

(자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지, 단지명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비 고
#1	쌍문동 7** 솔밭 노블리안 아파트	6층 6**호	50.29	33.06	479,000	9,524,756	2025.04.11.	-
#2	수유동 7** 한원 힐트리움 수유아파트	5층 5**호	27.39	14.3999	250,000	9,127,418	2025.05.01.	-

나. 거래사례 선정

본건과 동일지역에 위치하고 제반 가치형성요인이 유사하며 비교가능성이 높은 사례로서, 그 거래사정이 정상적이라고 인정되는 <거래사례 #1>을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

4. 시점수정

가. 한국부동산원 서울 동북권 도봉구 아파트 매매가격지수 추세 (기준월 : 2025.03 = 100)

'25.03	'25.04	'25.05	'25.06	'25.07	'25.08	'25.09	'25.10
100.0	100.0	100.0	100.2	100.4	100.5	100.6	100.8

나. 시점수정치의 결정

일련번호	기 간	지역/유형	매매 가격지수	시점수정치	비 고
가	2025.04.11 ~2025.11.24	동북권 도봉구 / 아파트	2025년 03월 : 100.0 2025년 10월 : 100.8	**1.00800**	100.8/100.0 ≒ 1.00800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		격차율 (본건/사례#1)	비 고
항목	세 부 항 목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.02	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 및 차량이용의 편의성 등에서 우세함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 사례 대비 경과년수에 따른 노후도는 우세하나, 건물의 구조, 마감, 면적구성 등에서 열세하여 전체적으로 대체로 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.02	본건은 사례 대비 전유면적의 크기 등에서 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	기타 가치에 영향을 미치는 요인 없음.
격 차 율		**1.040**	-

6. 거래사례비교법에 의한 감정평가액

산식 = 거래사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 x 전유면적(㎡)

일련번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가격 (원)
가	9,524,756	1.000	1.00800	1.040	30.0311	299,860,300	**300,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산 평가전례

기호	소재지, 단지명	층/호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	평가 목적
A	쌍문동 570-1 에드가쌍문	4층 4**호	22.4666	223,000,000	2025.11.25.	경매
B	쌍문동 570-1 에드가쌍문	4층 4**호	30.0311	292,000,000	2025.11.25.	경매
C	쌍문동 570-1 에드가쌍문	3층 3**호	23.1866	230,000,000	2025.11.25.	경매

2. 인근 유사부동산 가격수준

동일 규모 구분건물의 가격수준	9,500,000~10,000,000원/㎡(전유) 내외 정도 (층별, 호별, 위치별 효용, 경과년수 등에 따라 가격격차 발생함)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정의견

인근 유사물건의 가격수준, 참고자료(평가사례), 거래동향 등을 종합 참작한 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

일련번호	소재지, 단지명	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
가	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문	5층 535호	30.0311	**300,000,000**

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	507-1 에드가 쌍문	공동주택 (청년주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층				
	[도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602			지2층	2,462.1322			
				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			
1.	동소	507-1	대		3,111			
가				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제535호	30.0311	30.0311	300,000,000	비준가액
				1.소유권대지권	11.7357			
					3,111x------- 3,111	11.7357		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	180,000,000	
						건 물 :	120,000,000	
	합 계						₩300,000,000.-	

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 "솔밭공원역" 북동측 인근에 위치하고, 부근은 공동주택, 단독주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 우이신설(솥밭공원역)이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물 내 5층 535호로서,
외벽: 페인팅 및 미장벽돌붙임 마감 등.
내벽: 벽지 및 일부 타일붙임 마감 등.
창호: 샷시창임.

(4) 이용상태

본건은 공동주택(청년주택)으로 이용중임.
(후첨 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

난방시설, 위생설비, 급·배수시설, 승강기 등이 구비되어있음.

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 소재 토지는 대체로 정방형의 토지로서, 공동주택 부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지는 광대세각의 포장도로에 접하며, 도로상태 보통임.

(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

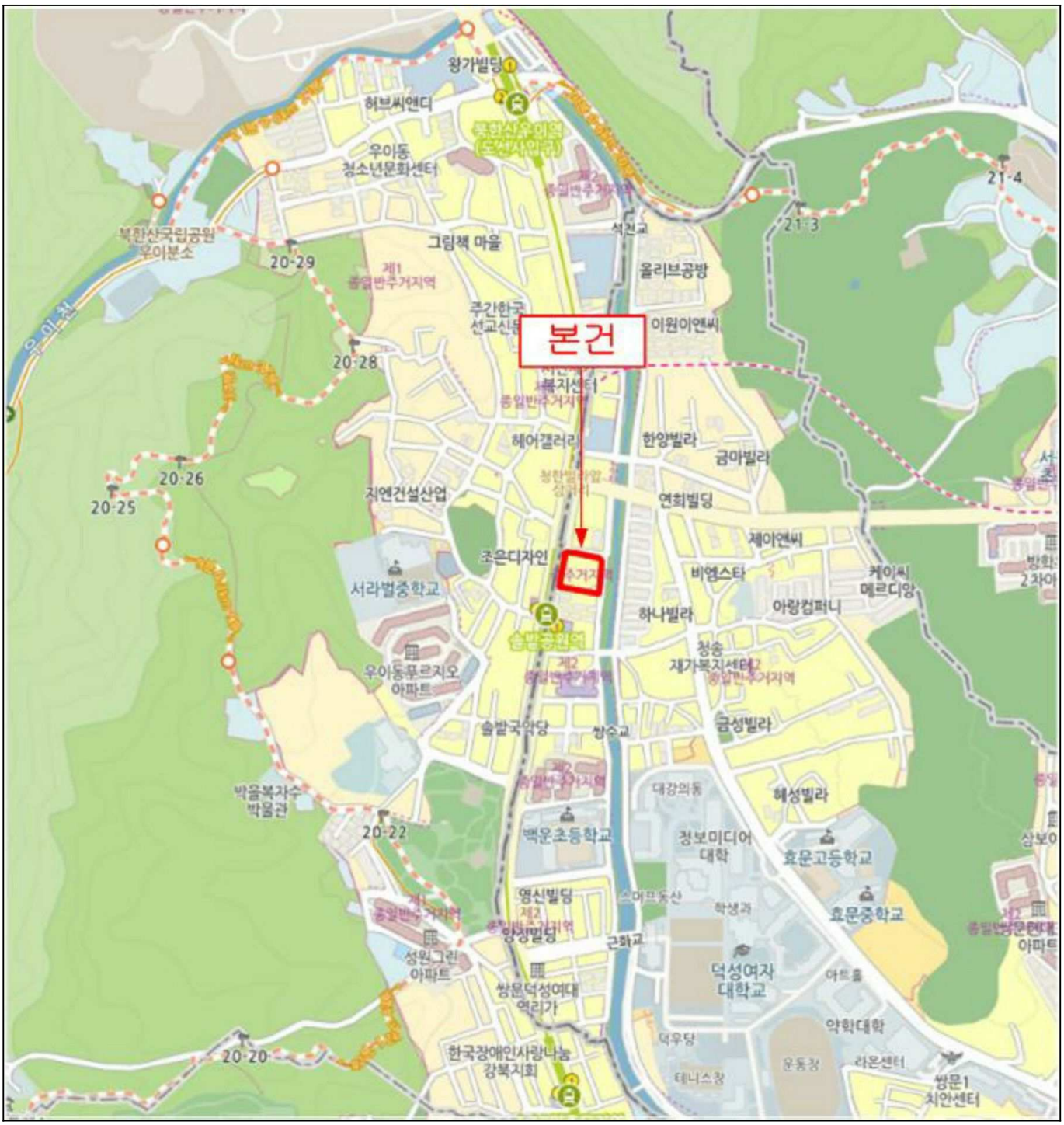
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없 음.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 5층 535호



위 치 도

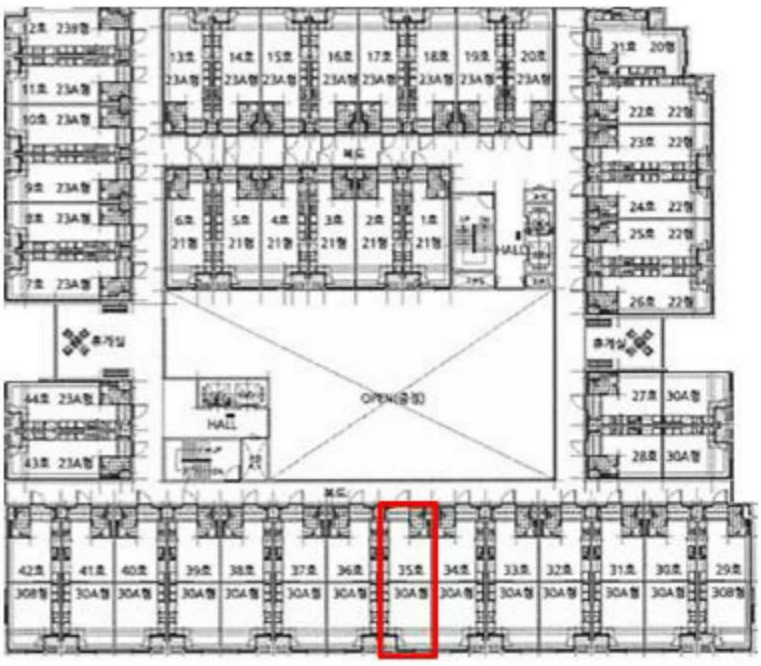
소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 5층 535호



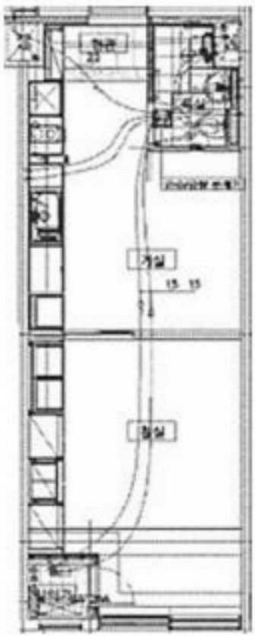
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 5층 535호

[에드가쌍문 5층 535호]

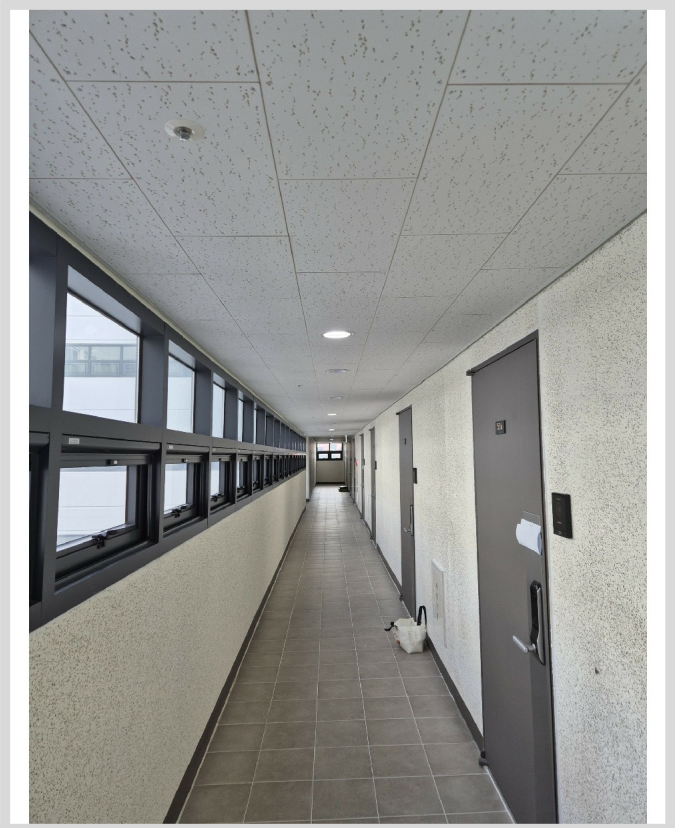


<호별배치도>



<내부구조도>





5





