

감정평가서

건명	2025타경4954
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜
감정서번호	남일감정2025-039

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

남일감정평가사사무소

(아파트)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김형일

감정평가액	이억칠천이백만원정 (₩272,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가 목 적	임의경매			
제출처	서울북부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경4954)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025. 12. 03	2025. 12. 02 ~ 2025. 12. 03	2025. 12. 04		
감 정 평 가 내 용	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
	아파트	1개호수 이	아파트 하	1개호수 여	- 백	272,000,000
	합 계					₩272,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 “백운초등학교” 북측 인근에 위치하는 에드가쌍문 제6층 제611호(전유면적 23.1866㎡)로서 서울북부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

[감정평가에 관한 규칙] 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 12. 03 로 하였음.

4. 감정평가방법

[감정평가에 관한 규칙]제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례 비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 1)구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 가격을 한국감정평가협회 한국부동산연구원의 집합건물의 토지,건물 배분비율표에 의거 대지사용권 가격과 건물가격으로 배분평가하였음.
- 2)본건 에드가쌍문 제6층 제611호 내부구조도는 소유자의 부재로 인하여 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 외부관찰, 탐문조사(유사평형 평가전례 및 관리사무소)하여 표시하였으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3)본건은 등기사항전부증명서상 등기목적란에 민간임대주택등기(등기원인란에 2019년 5월 24일 민간임대주택등록)되어 있으니 참고하시기 바랍니다.

II. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 [도로명주소]서울특별시 도봉구 삼양로 602				
건물명,층,호수	에드가쌍문 제6층 제611호				
용도	공동주택(청년주택)		사용승인일자	2022년 05월 13일	
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	연면적 (㎡)	대지권 (㎡)	공동주택가격 2025.01.01. 기준
	23.1866	26.4862	49.6728	9.061	119,000,000
기타	세대수 : 집합건축물대장(표제부,갑)에 31호/0가구/253세대로 표기되어 있음				

(※공용면적은 지하주차장 면적 11.7758㎡를 포함한 면적임)

3. 거래사례의 선정

(1)인근 유사부동산의 거래사례

사 례	소재지	건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점 (사용승인)	자료출처
1	쌍문동 7**	솔밭노블리안 000동6층000호	50.29	479,000,000	2025.04.11 2019.02.15	국토교통부

(※최근 거래사례는 미포착임)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2)비교사례의 선정

본건과 같은 인근 및 유사한 지역 내에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례1>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

매도인과 매수인 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

1)월간주택매매가격지수(서울특별시 강북지역 동북권, 도봉구)

(출처:한국부동산원)

2025.04	2025.10	변동률	비고
100.04	100.76	1.00719	100.76/100.04

(※2025년 11월분 미발표임)

2)시점수정치 산정 및 결정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적으로 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하고 시점수정치로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인의 비교

(1)개별요인 비교항목

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.03	본건은 사례대비 인근지역 내에 소재하며 대중교통 편의성 등은 다소 우세함
	접근조건			
	환경조건			
	확지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.10	본건은 사례대비 노후도 등에서 다소 우세함
	노후도			
	전용률			
	공공시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.08	본건은 사례대비 층별은 대등하며 전유면적 대소 등에서 다소 우세함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	대지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.223		1.03×1.10×1.08

(2)개별요인 비교치 결정

사례와 대상의 비교치를 1.223로 결정함.

7. 시산가액 산출

사 례	거래사례 산출단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가격 (원)
1	9,524,756	1.00	1.00719	1.223	23.1866	272,037,510	272,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 기타 참고자료

1. 인근지역 유사 부동산의 가격수준은 층별, 위치별 효용도에 따라 가격차이가 있음.

2. 인근 평가전례

자료출처: 감정평가협회, 감정평가정보체계

사례	소재지	건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	전유면적 기준단가 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
1	쌍문동 507-1	에드가쌍문 6층 611호(본건)	23.1866	14,362,000	기타 담보	333,000,000	2022.06.03
							2022.05.13
2	쌍문동 507-1	에드가쌍문 5층 513호	23.1866	9,791,000	경매	227,000,000	2025.11.12
							2022.05.13
3	쌍문동 507-1	에드가쌍문 6층 618호	23.1866	11,645,000	경매	270,000,000	2025.11.21
							2022.05.13
4	쌍문동 507-1	에드가쌍문 3층 313호	23.1866	11,904,000	경매	276,000,000	2025.11.22
							2022.05.13

Ⅳ. 감정평가액의 결정의견

1. 결정의견

본건은 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료 등을 통해 상기 시산가액 (비준가격)의 합리성을 검토하여 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 272,000,000원

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

아파트 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 도봉구 쌍문동 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602	507-1 위지상 에드가 쌍문	공동주택 (청년주택)	철근콘크리트구조				
				(철근)콘크리트지붕				
				7층				
				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			
				(내)				
				건물의 번호: 구조:	제6층 제611호 철근콘크리트구조	23.1866	23.1866	272,000,000
				동소	507-1	대	준주거지역	3,111
	1.소유권 -----	9.061 -----	9.061					
대지권	3,111							
합 계							₩272,000,000.-	
			이	하	여	백		

아파트 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 "백운초등학교" 북측 인근에 위치하는 에드가쌍문 제6층 제611호(전유면적 23.1866㎡)로서 주위는 중.소규모점포 및 근린생활시설, 각급학교, 대학교, 금융기관, 시장, 관공서 및 공공시설, 아파트 등 기존주택 및 공동주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반주거환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 용이하며, 인근에 노선버스 및 마을버스 정류장, 우이신설선 "솔밭공원역"이 위치하며 거리 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물내 제6층 제611호로서
외벽 : 일부치장벽돌쌓기 및 몰탈위페인팅마감
내벽 : 벽지도배 및 주방일부 타일마감
바닥 : 비닐시트마감
창호 : 하이샷시 이중창호임.

(4) 이용상태

아파트(청년주택): 원룸식으로 이용중인 것으로 조사되었으며 후면 "내부구조도" 참조.

(5) 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방시설이고 위생 급배수 및 급탕설비, 옥외소화전설비, 화재탐지기설비, 승강기설비, 지하주차장시설 구비됨.

아파트 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

정방형의 토지로 인접토지와 등고평탄하며 건부지(공동주택(청년주택))로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 30미터(삼양로), 북측 및 동측으로 노폭 약 6미터 내외의 아스팔트 포장도로와 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

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도



소재지

서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제6층 제611호
[도로명주소]서울특별시 도봉구 삼양로 602



상 세 위 치 도



소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제6층 제611호 [도로명주소]서울특별시 도봉구 삼양로 602
-----	---



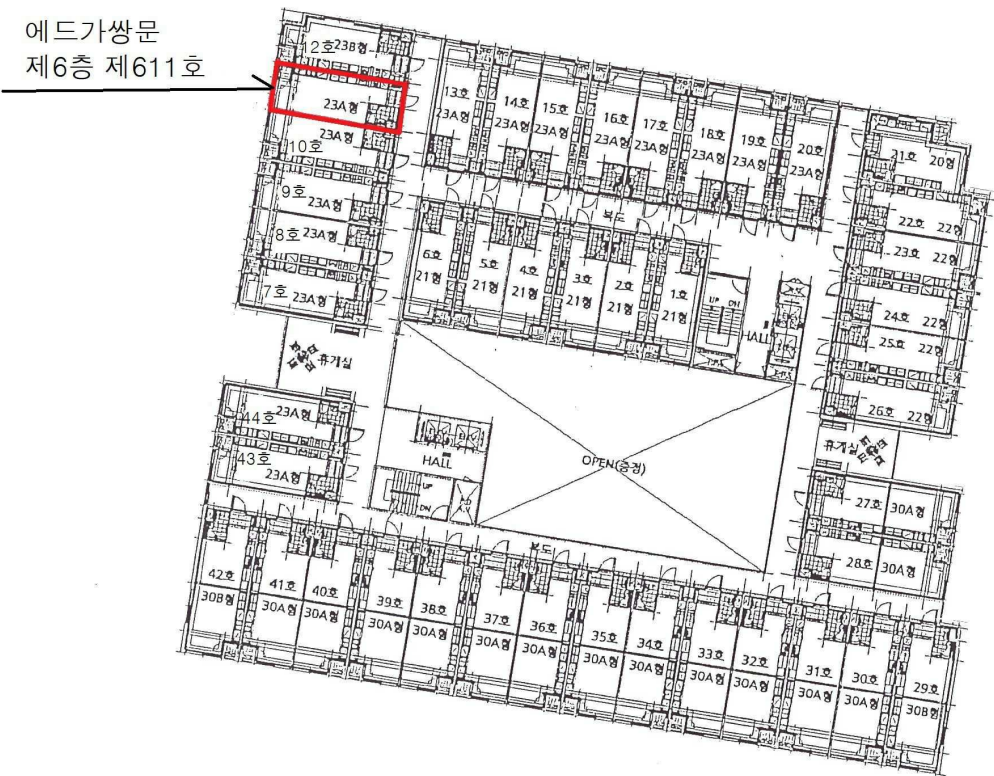
내 부 구 조 도



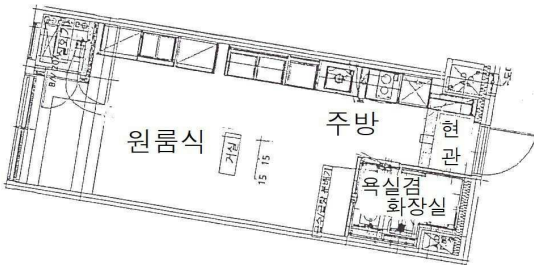
소 재 지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 제6층 제611호
-------	-------------------------------------

축척없음

(호별배치도)



(내부구조도)



(제611호)





6 611



6 611