

감정평가서

건명	도회 주식회사 소유물건(2025타경5360)
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박가영
감정서번호	E251114-03-116

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.

을지감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김재화

감정평가액	이억이천오백만원정 (₩225,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박가영	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	도휘 주식회사 (2025타경5360)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등.	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.12.01	2025.11.14 ~ 2025.12.01	2025.12.01		
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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	225,000,000
	합 계					₩225,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 백운초등학교 북측 인근에 위치하는 에드가쌍문 7층 717호에 대한 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 본건 개요

소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602			
건물명, 동, 층, 호수	에드가쌍문 7층 717호			
용 도	공동주택(청년주택)	사용승인일	2022년 5월 13일	
면 적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	합계(m ²)	대지권면적(m ²)
	23.1866	26.4862	49.6728	9.061

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료 일인 2025.12.01일자임.

4. 실지조사 기간 및 내용

2025년 11월 14일 ~ 2025년 12월 1일 까지 실지조사 및 가격조사 등에 임함.

5. 기타

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 토지대장 등에 의하였음.
- 2) 본건은 민간임대주택등기(이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대 의무기간 동안 계속 임대하여야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임)가 되어 있으므로 경매 진행 및 참여시 관계부서에 임대 의무기간 및 양도, 임대료 등에 관하여 반드시 확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 3) 본건의 내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 집합건축물대장 상 건축물현황도 및 외부에서 관찰한 바 등에 의하여 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매참여시 재확인하시기 바랍니다.
- 4) 구분건물의 소유권은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적인 거래 관행 상 구분감정평가가 어려우나, 귀원의 요청으로 토지와 건물 가액을 배분하여 명세표에 구분 표기하였음.

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호에 의해 당해 부동산이 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 시장가치를 기준가치로함.

2. 감정평가 조건

없 음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 본건에 대한 가격결정은 부근지대의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 지상건물의 구조, 규모, 용재, 층별·향별·위치별 효용도, 이용상황 및 동 유형 및 유사형 물건의 인근 가격형성 수준 등을 종합참작하여 토지의 소유권 대지권 및 건물을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근의 평가선례, 유사 부동산의 거래가격 수준 등을 참고하여 그 시산가격의 적정성을 판단하여 가격결정 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출

1) 거래사례비교법에 의한 시산가격

가. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로, 본건과 가치형성요인이 유사하고 최근에 거래된 사례 <기호1>을 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	출 처
1	쌍문동 ○○	6/606	50.29	33.06	479,000,000	2025.04.11	등기사항 전부증명서 KAIS
2	쌍문동 ○○	5/502	29.85	14.05	290,000,000	2025.06.26	
3	수유동 ○○	13/1305	20.7	5.49	240,000,000	2025.08.17	

나. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 적정한 가격으로 거래된 것으로 판단됨.(1.00)

다. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 도봉구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.
- 시점 수정치 산출

기준시점지수(2025.10)	100.8	100.8/100.0 ≒ 1.00800
사례거래시점지수(2025.03)	100.0	
기준시점 : 2025.12.01, 2025년11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2025년10월 지수를 적용함 거래시점 : 2025.04.11, 2025년03월 지수를 적용함		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

(1) 가치형성요인 비교항목

조건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설의 배치, 자연환경 등
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수, 건물의 설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 면적, 면적에대한 선호도, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등, 단지내 세대 면적의 구성 등.
개별적요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별 효용, 전유부분 면적 및 대지 사용권 크기, 내부 평면구조 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교치 결정

외부요인	내부요인	개별적요인	기타요인	비교치산정
1.00	1.02	0.99	1.00	1.010
본건이 내부요인(노후도 등)에서 우세하고, 개별적요인(향별효용 등)에서 열세하나 전체적으로 우세함				

마. 시산가격 산정

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	산정가격(원)	시산가격(원)
479,000,000	1.00	1.00800	1.010	23.1866/50.29	224,839,626	225,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 다른 방법에 의한 가격 및 시산가격 조정

대상 물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단되어 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 가격으로 결정하고 다음 그 밖의 사항의 가격결정 참고자료를 통해 본 가격의 적정성을 다시 한 번 검토함.

3. 그 밖의 사항

평가선례, 탐문된 인근 유사 부동산의 가격수준을 본건 가격결정에 참고함.

1) 평가선례

[출처:한국감정평가사협회]

건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점	평가목적
에드가쌍문	7/○○	23.19	9.06	230,000,000	2025.11	경 매
에드가쌍문	7/○○	23.19	9.06	225,000,000	2025.11	경 매
에드가쌍문	6/○○	23.19	9.06	224,000,000	2025.11	경 매

2) 본건 유사 부동산의 조사 가격수준

본건과 유사한 부동산의 가격이 200,000,000 ~ 250,000,000원 수준으로 형성되어 있는 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 가격결정 및 의견

1. 가격결정

번호	소재지	호 수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	결정가격(원)
1	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1	에드가쌍문 7층 717호	23.1866	9.061	225,000,000

2. 가격결정 의견

거래사례비교법으로 산정된 시산가격이 가격결정 참고자료 및 부동산 시장의 동향 등을 고려하였을 때 적정한 것으로 판단되어 본건의 가격을 결정함.

구분건물 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 에드가쌍문	507-1	공동주택 (청년주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층				
				지2층	2,464.1322			
				지1층	2,819.2138			
				1층	1,918.8467			
				2층	1,358.542			
				3~7층 각각	1,689.6412			
	[도로명주소] 서울특별시 도봉구 삼양로 602							
	동소	507-1	대		3,111			
				내) 철근콘크리트구조 7층 717호	23.1866	23.1866	225,000,000	
				1.소유권 ----- 대지권	9.061 3,111x----- 3111	9.061		
	합 계						₩225,000,000.-	
			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 백운초등학교 북측 인근에 위치하며, 주위에는 단독주택, 저층 공동주택, 아파트, 학교, 소규모 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 우이신설 경전철 솔밭공원역 및 노선버스 정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕으로

외벽 : 벽돌쌓기, 시멘트몰탈위 페인팅 등.
창호 : P.V.C샷시 창호 등.

(4) 이용상태

공동주택(청년주택)으로 이용중임. < 후첨 내부구조도 참조 >

(5) 설비내역

엘리베이터, 난방설비, 위생 및 급배수 설비 등을 갖추.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 정방형 평지로 주상용 부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

북측, 서측 및 동측으로 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 고도지구(28m이하), 지구단위계획구역, 도로(접함), 소로3류(폭 8m이하)(접함), 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 용도한정), 건축선(해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선(건축법)).

(9) 공부와의 차이

- -

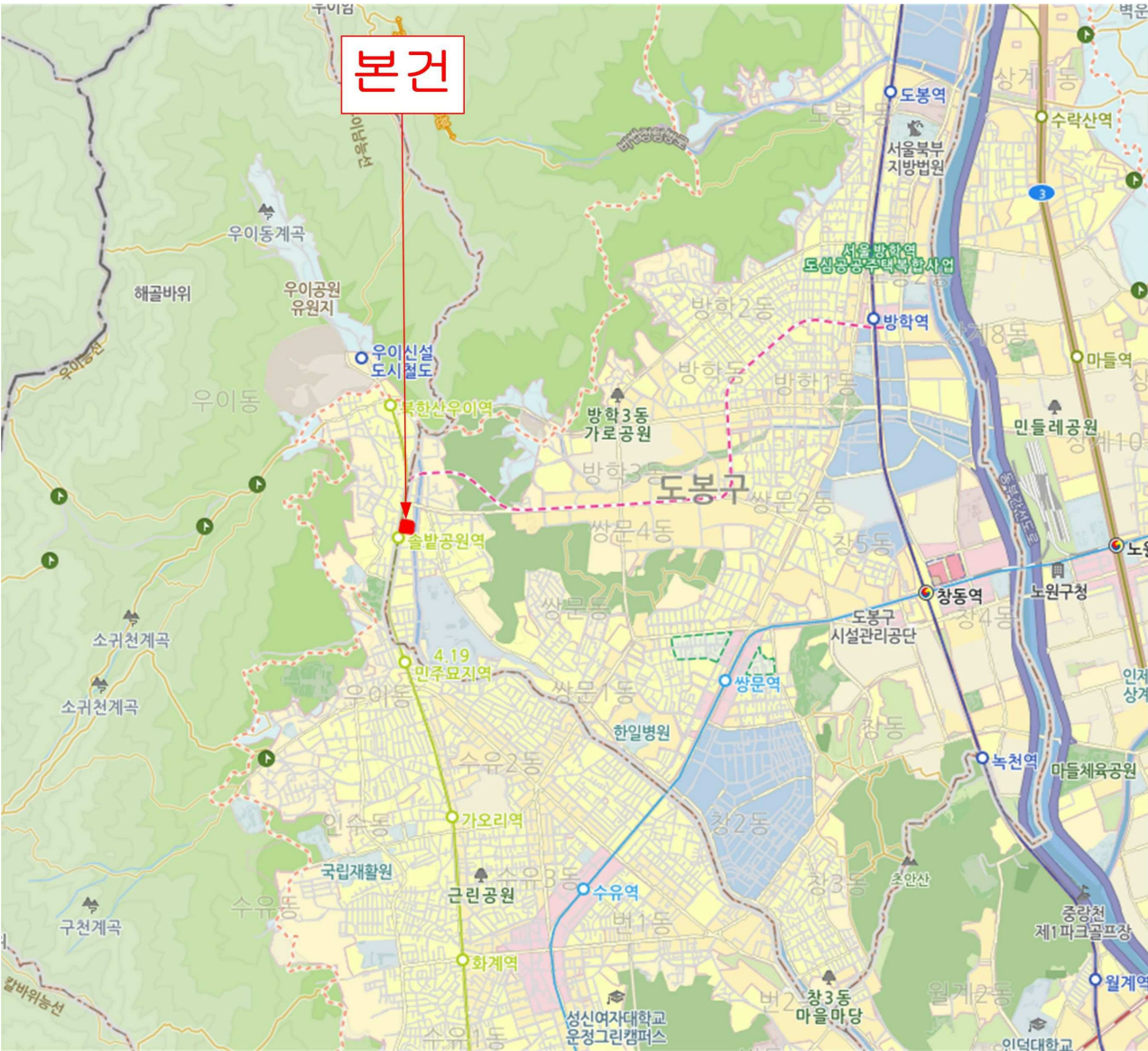
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계 미상.
2. 본건의 내부구조는 집합건축물대장 상 건축물현황도 및 외부에서 관찰한바 등에 의하여 현황과 다소 상이 할 수 있으니 경매참여시 재확인하시기 바랍니다.

광역위치도



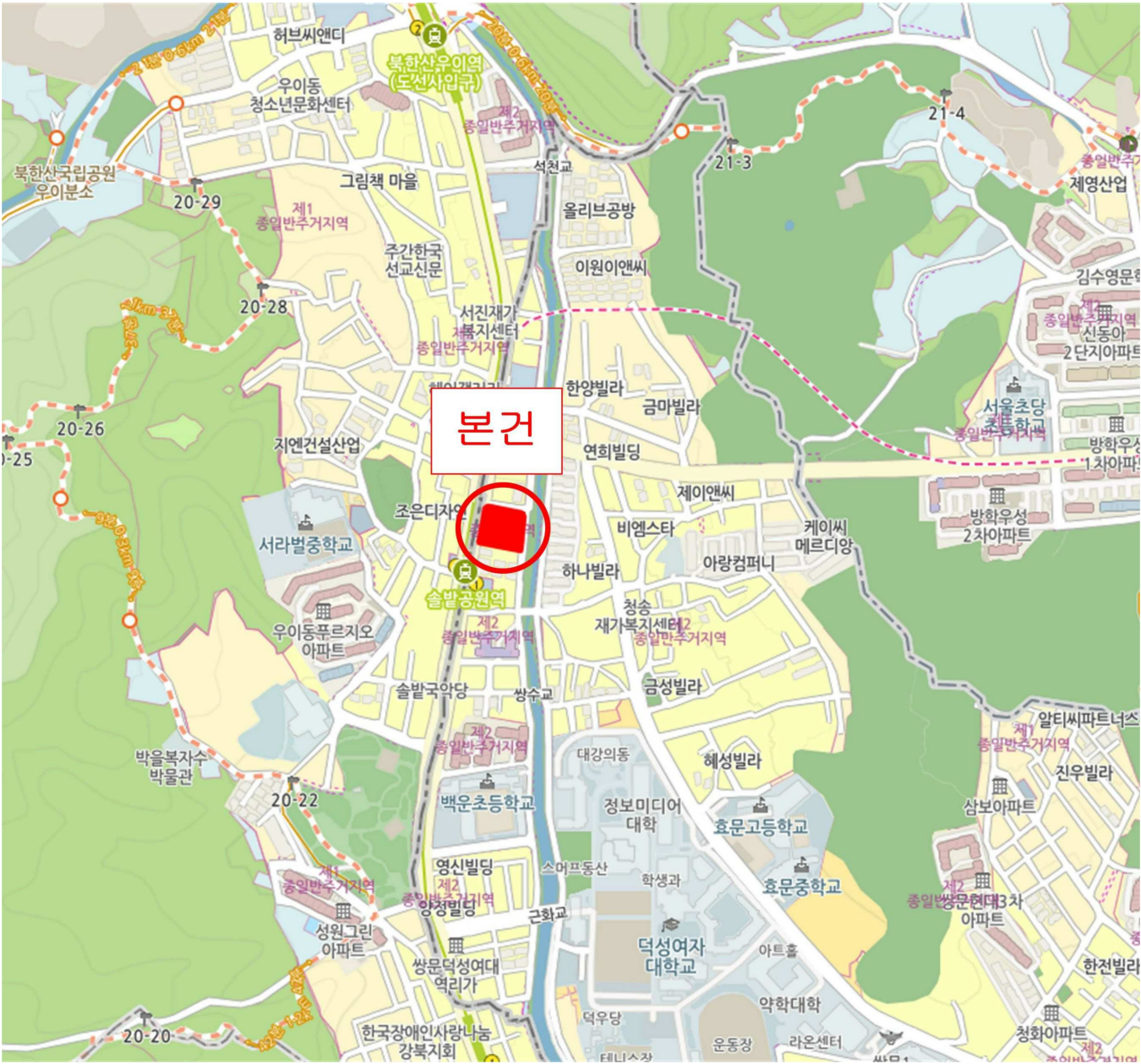
소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 7층 717호
-----	-----------------------------------



위 치 도



소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 507-1 에드가쌍문 7층 717호
-----	-----------------------------------

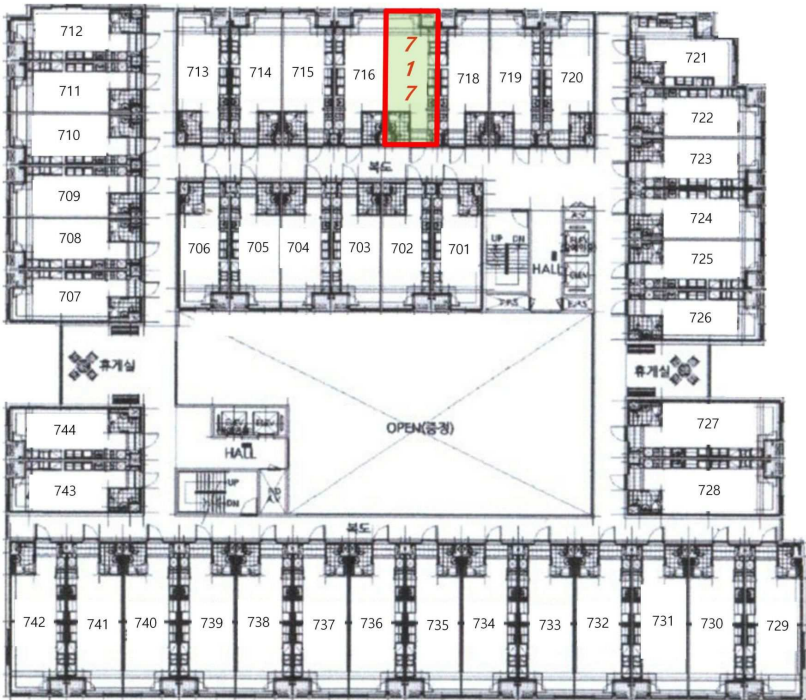


내 부 구 조 도



소 재 지 서울특별시 도봉구 상문동 507-1 에드가쌍문 7층 717호

< 호별배치 >



717호

< 내부구조 >

