

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

|       |                                                   |
|-------|---------------------------------------------------|
| 건명    | 서울특별시 도봉구 쌍문동 422-53 대연골든빌비 제4층<br>제401호 소재 다세대주택 |
| 평가서번호 | 가온 2607-01-30400                                  |
| 의뢰인   | (주)레드앤블루자산관리                                      |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는  
제출처가 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)가온감정평가법인

GAON Appraisal Company Limited

TEL:(02) 3460-4100 FAX:(02) 535-1815



## 제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며, 본 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

**(주)가온감정평가법인**



# 구분건물 감정평가요약

## 감정평가요약(구분건물)

### 1. 감정평가의 대상물건

|      |                                                        |      |               |
|------|--------------------------------------------------------|------|---------------|
| 소재지  | 서울특별시 도봉구 쌍문동 422-53<br>(서울특별시 도봉구 삼양로144길 19-8 (쌍문동)) |      |               |
| 물건종류 | 구분건물                                                   | 이용상황 | 공동주택(도시형생활주택) |

### 2. 감정평가액

| 구분       | 동/층/호수  | 수량  | 감정평가액(원)    | 비고   |
|----------|---------|-----|-------------|------|
| 구분건물     | 비/4/401 | 1개호 | 450,000,000 | 비준가액 |
| 감정평가액 합계 |         |     | 450,000,000 | -    |

### 3. 임대내역

|    |          |   |         |   |
|----|----------|---|---------|---|
| 내역 | 임대보증금(원) | - | 월임대료(원) | - |
| 비고 | 임대미상임.   |   |         |   |

### 4. 본건 거래사례 및 감정평가전례(2년이내)

|            |         |                   |          |             |
|------------|---------|-------------------|----------|-------------|
| 거래사례       | 거래일자    | -                 | 거래금액(원)  | -           |
| 감정평가<br>전례 | 목적/기준시점 | 공매(이전)/2024.08.08 | 감정평가액(원) | 541,000,000 |

### 5. 기타 참고사항

|              |                                                                                                           |  |  |  |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 주위환경<br>등    | 본건 주위는 대학교, 근린생활시설, 다세대주택 및 일반주택 등이 혼재하는 지역임.                                                             |  |  |  |
| 참고 및<br>유의사항 | 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 건물로서 상호간 견고한 벽체로 구분되어 있으며, 기준시점 현재 각 호별 위치와 면적이 건축물현황도면 등에 의해 특정 가능함. |  |  |  |



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
노주승

노주승

(주)가온감정평가법인 대표이사 권준봉  
(서명 또는 인)

|                |                           |  |               |             |            |
|----------------|---------------------------|--|---------------|-------------|------------|
| 감정평가액          | 사억오천만원정 (₩450,000,000.-)  |  |               |             |            |
| 의뢰인            | (주)레드애플투자자산관리             |  | 감정평가 목적       | 공매          |            |
| 채무자            | -                         |  | 제출처<br>(채권기관) | 신영부동산신탁주식회사 |            |
| 소유자<br>(대상업체명) | 조남근<br>(수탁자: 신영부동산신탁주식회사) |  | 기준가치          | 시장가치        |            |
|                |                           |  | 감정평가조건        | -           |            |
| 물건목록<br>표시근거   | 등기사항전부증명서<br>집합건축물대장      |  | 기준시점          | 조사기간        | 작성일        |
|                |                           |  | 2026.07.24    | 2026.07.24  | 2026.07.28 |

|                |            |                           |      |                           |       |                |
|----------------|------------|---------------------------|------|---------------------------|-------|----------------|
| 감정<br>평가<br>내용 | 공부(公簿)(의뢰) |                           | 사정   |                           | 감정평가액 |                |
|                | 종류         | 면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량 | 종류   | 면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량 | 단가    | 금액             |
|                | 구분건물       | 1개호                       | 구분건물 | 1개호                       | -     | 450,000,000    |
|                |            |                           | 이하   | 여백                        |       |                |
|                | 합계         |                           |      |                           |       | ₩450,000,000.- |

심사  
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

조영호

(인)

 (주)가온감정평가법인

구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호                                               | 소재지                 | 지 번                  | 지 목<br>용 도            | 구 조                              | 면 적 (㎡)      |       | 감정평가액          | 비 고                        |
|--------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------|-------|----------------|----------------------------|
|                                                        |                     |                      |                       |                                  | 공 부          | 사 정   |                |                            |
| 1<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>가 | 서울특별시<br>도봉구<br>쌍문동 | 422-53<br>대연<br>골든빌비 | 공동주택<br>(도시형<br>생활주택) | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트<br>지붕<br>5층 |              |       |                |                            |
|                                                        | [도로명<br>주소]         |                      |                       | 1층                               | 16.48        |       |                |                            |
|                                                        | 서울특별시               |                      |                       | 1층                               | 15.76        |       |                |                            |
|                                                        | 도봉구                 |                      |                       | 2층                               | 75.61        |       |                |                            |
|                                                        | 삼양로144              |                      |                       | 3층                               | 75.61        |       |                |                            |
|                                                        | 19-8                |                      |                       | 4층                               | 72.58        |       |                |                            |
|                                                        |                     |                      |                       | 5층                               | 45.96        |       |                |                            |
|                                                        |                     |                      |                       | 옥탑1층<br>(연면적제외)                  | 12.04        |       |                |                            |
|                                                        | 상동                  | 422-53               | 대                     | 제2종<br>일반주거지역                    | 165          |       |                |                            |
|                                                        |                     |                      |                       | (내)                              |              |       |                |                            |
|                                                        |                     |                      |                       | 철근콘크리트구조                         |              |       |                |                            |
|                                                        |                     |                      |                       | 제4층제401호                         | 56.1         | 56.1  | 450,000,000    | 비준가액<br>(공용면적<br>22.68㎡포함) |
|                                                        |                     |                      |                       |                                  | 42.15        |       |                |                            |
|                                                        |                     |                      |                       | 1.소유권대지권                         | 162.04 x---- | 42.15 |                |                            |
|                                                        |                     |                      |                       |                                  | 165          |       |                |                            |
| 합 계                                                    |                     |                      |                       |                                  |              |       | ₩450,000,000.- |                            |
| 이 하 여 백                                                |                     |                      |                       |                                  |              |       |                |                            |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 <덕성여자대학교> 서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, (주)레드앤블루자산관리의 공매를 위한 감정평가건임.

### 2. 대상물건개요

#### 2.1 총괄개요

(집합건축물대장(표제부, 갑) 기준)

|                    |                                                        |           |            |
|--------------------|--------------------------------------------------------|-----------|------------|
| 소재지<br>(도로명<br>주소) | 서울특별시 도봉구 쌍문동 422-53<br>(서울특별시 도봉구 삼양로144길 19-8 (쌍문동)) |           |            |
| 건물명                | 대연골든빌 B                                                |           |            |
| 주용도                | 공동주택(도시형생활주택)                                          |           |            |
| 용도지역               | 2종일주                                                   | 지목        | 대          |
| 주구조                | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕                                 | 사용<br>승인일 | 2022.02.15 |
| 건물규모               | 동수                                                     | 층수        | 호수/세대수     |
|                    | -                                                      | 지상5층      | 1호/4세대     |
| 면적                 | 대지면적                                                   |           | 연면적        |
|                    | 162.04                                                 |           | 302        |
| 비고                 | -                                                      |           |            |





#### 2.2 대상개요

| 구분 |   |           | 전유면적<br>(㎡) | 공용면적<br>(㎡) | 계약면적<br>(㎡) | 대지권면적<br>(㎡) | 전용률<br>(%) | 용도    |       |
|----|---|-----------|-------------|-------------|-------------|--------------|------------|-------|-------|
| 기호 | 동 | 층/<br>호수  |             |             |             |              |            | 공부    | 현황    |
| 가  | B | 4/<br>401 | 56.1        | 22.68       | 78.78       | 42.15        | 71.21      | 다세대주택 | 다세대주택 |
| 합계 |   |           | 56.1        | 22.68       | 78.78       | 42.15        | -          | -     | -     |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 실지조사 및 기준시점

### 3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2026.07.24일로 하였음.

### 3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2026.07.24일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

## 4. 기준가치

### 4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

### 4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가조건

### 5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

### 5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

## 6. 감정평가방법

### 6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

### 6.2 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 이용상황(다세대주택) 등 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재 가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

## 6.4 토지 및 건물의 배분가액 표시

구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 의뢰인의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(“한국부동산연구원” 등의(집합건물 토지·건물 배분비율표) 기준 등)하여 “구분건물 감정평가명세표” 상에 기재하였으니 공매진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 기타사항

### - 임대관계

임대 미상임.

### - 전입세대 열람결과

본건 기호(가)는 기준시점 현재 별도의 전입된 세대가 없음을 관계기관으로부터 확인하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

(별첨 <전입세대확인서> 참조.)

### - 외국인체류확인서

본건 기호(가)는 기준시점 현재 별도의 외국인체류가 없음을 관계기관으로부터 확인하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

(별첨 <외국인체류확인서> 참조.)

### - 물적 동일성 여부 등

본건은 구분건물로서, 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였음.

### - 점유부분의 위치확인 등

본건의 위치확인은 건축물 현황도면 및 현 점유사용부분에 의거 확인하였음.

### - 그 밖의 사항

\*본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적(공매) 이외의 용도로 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 확인기관 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 당 감정평가법인은 이로 인한 책임을 지지 않는 바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

\*본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 건물로서 상호간 견고한 벽체로 구분되어 있으며, 기준시점 현재 각 호별 위치와 면적이 건축물현황도면 등에 의해 특정 가능함.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

### 2. 가격 참고자료

#### 2.1 인근 유사부동산 거래사례 등

(출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS)

| 기호 | 소재지              | 동/층/호수  | 전유면적 (㎡) | 계약면적 (㎡) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 거래금액 (원)    | 거래시점 (사용승인일)            |
|----|------------------|---------|----------|----------|---------------|-------------|-------------------------|
| 1  | 쌍문동 422-53 대연골든빌 | B/3/301 | 59.13    | 83.03    | 6,930,000     | 410,000,000 | 2025.02.04 (2022.02.15) |
| 2  | 쌍문동 422-53 대연골든빌 | B/2/201 | 59.13    | 83.03    | 6,930,000     | 410,000,000 | 2025.11.17 (2022.02.15) |
| 3  | 쌍문동 422-61 대연골든빌 | A/2/203 | 41.53    | 50.27    | 8,720,000     | 362,000,000 | 2026.01.20 (2022.02.15) |
| 4  | 쌍문동 422-61 대연골든빌 | A/5/502 | 43.16    | 52.24    | 8,690,000     | 375,000,000 | 2025.10.11 (2022.02.15) |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.2 인근감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

| 기호 | 소재지              | 동/층/호수  | 전유면적 (㎡) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 감정평가액 (원)   | 기준시점 (사용승인일)            | 감정평가 목적 |
|----|------------------|---------|----------|---------------|-------------|-------------------------|---------|
| 1  | 쌍문동 422-53 대연골든빌 | B/4/401 | 56.1     | 9,640,000     | 541,000,000 | 2024.08.08 (2022.02.15) | 공매(이전)  |
| 2  | 쌍문동 422-53 대연골든빌 | B/5/501 | 29.48    | 9,910,000     | 292,000,000 | 2024.08.08 (2022.02.15) | 공매(이전)  |
| 3  | 쌍문동 422-61 대연골든빌 | A/3/301 | 40.59    | 9,020,000     | 366,000,000 | 2024.12.20 (2022.02.15) | 법원경매    |
| 4  | 우이동 73-53 경모파인포레 | -/4/402 | 43.85    | 8,570,000     | 376,000,000 | 2026.06.22 (2021.04.23) | 법원경매    |

## 2.3 시세수준

| 구분             | 시세수준(원/㎡)                         | 비고      |
|----------------|-----------------------------------|---------|
| 본건 인근 유사 다세대주택 | 8,000,000원/㎡ ~ 9,000,000원/㎡ 내외 수준 | 전유면적 기준 |
| 의견             |                                   |         |

본건 인근에 소재하는 유사 다세대주택의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남.

## 2.4 경매통계분석

(자료출처: 인포케어)

| 구분        | 용도       | 도봉구     |      | 쌍문동     |      |
|-----------|----------|---------|------|---------|------|
|           |          | 낙찰가율(%) | 낙찰건수 | 낙찰가율(%) | 낙찰건수 |
| 최근 1년간 평균 | 집합건물/다세대 | 75.80   | 135  | 76.63   | 69   |
| 최근 6개월 평균 | 집합건물/다세대 | 74.29   | 83   | 75.73   | 48   |
| 최근 3개월 평균 | 집합건물/다세대 | 75.61   | 63   | 76.86   | 40   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되, 본건은 다세대주택으로서 용도, 층별효용 및 위치별효용 등이 유사한 <거래사례1>을 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

| 기호 | 소재지              | 동/층/호수  | 전유면적 (㎡) | 계약면적 (㎡) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 거래금액 (원)    | 거래시점 (사용승인일)            |
|----|------------------|---------|----------|----------|---------------|-------------|-------------------------|
| 1  | 쌍문동 422-53 대연골든빌 | B/3/301 | 59.13    | 83.03    | 6,930,000     | 410,000,000 | 2025.02.04 (2022.02.15) |

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

## 5. 시점수정

### - 지가변동률

(출처: 국토교통부)

| 기간                      | 변동률(%)  | 비고                                 |
|-------------------------|---------|------------------------------------|
| 2025.02.04 ~ 2026.07.24 | 1.03051 | 거래사례#1, 거래시점~기준시점 (서울특별시 도봉구 주거지역) |

### - 매매가격지수(연립다세대, 서울 강북지역 동북권) - 거래사례#1

(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

| 2025.01 | 2026.06 | 변동률(%)  | 비고         |
|---------|---------|---------|------------|
| 96.0    | 103.8   | 1.08125 | 103.8/96.0 |

※ 해당 월 지수 미고시된 경우, 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

### - 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나 본건의 경우 다세대주택으로서 대상부동산의 특성 및 가격추이가 반영된 연립다세대 매매가격지수(서울 강북지역 동북권)를 시점수정치로 결정하였음.(1.08125)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교

### 6.1 가치형성요인 비교항목

<주거용>

| 구분        | 비교항목                                               | 세부항목                                                          |
|-----------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 단지 외부요인   | 공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성                            | 인근 편익시설의 거리 및 편의성                                             |
|           |                                                    | 공공시설과의 거리 및 편의성                                               |
|           | 교통 및 도로의 편의성                                       | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성                                            |
|           |                                                    | 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)                                 |
|           |                                                    | 획지·단지의 여건(경사지, 고저)                                            |
|           | 교육환경                                               | 교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성                              |
|           |                                                    | 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도                                           |
|           | 자연환경                                               | 자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성                           |
| 거주환경      | 거주환경 조성상태                                          |                                                               |
|           | 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리 |                                                               |
| 단지 내부요인   | 시공사의 브랜드                                           | -                                                             |
|           | 건물의 규모                                             | 층 세대수, 건물의 최고 층수                                              |
|           | 단지의 구성 및 환경                                        | 동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)                  |
|           |                                                    | 조경 및 녹지 등 조성상태                                                |
|           | 건물의 구조 및 설비                                        | 건물의 구조 및 재질                                                   |
|           |                                                    | 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무           |
|           |                                                    | 난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태                     |
|           | 건물의 노후도                                            | 경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부                                 |
|           | 주차시설 및 공용시설의 상태                                    | 세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율  |
|           |                                                    | 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태                             |
| 보안 및 유지관리 | 보안 및 유지관리 체계 및 관리상태                                |                                                               |
| 호별요인      | 층별 효용                                              | -                                                             |
|           | 위치별 효용<br>(동별 및 라인별)                               | 일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도                                      |
|           |                                                    | 엘리베이터, 계단으로의 접근성                                              |
|           |                                                    | 소음의 영향 정도                                                     |
|           |                                                    | 사생활 침해의 정도                                                    |
|           |                                                    | 공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성                             |
|           | 향별 효용                                              | -                                                             |
|           | 전유면적 및 대지사용권                                       | 전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기                                        |
|           | 내부 설계 및 구조                                         | 평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무* |
|           |                                                    | 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)                                          |
| 기타요인      | 개발사업 가능성                                           | 재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부                                    |
|           | 행정적 규제                                             | -                                                             |
|           | 기타 가치에 영향을 미치는 요인                                  |                                                               |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6.2 가치형성요인 비교치

| 구분         |         | 단지<br>외부요인                                               | 단지<br>내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 가치형성요인<br>비교치 |
|------------|---------|----------------------------------------------------------|------------|------|------|---------------|
| 기호         | 동/층/호수  |                                                          |            |      |      |               |
| 가          | B/4/401 | 1.00                                                     | 1.00       | 1.07 | 1.00 | 1.070         |
| 의견         |         |                                                          |            |      |      |               |
| 단지<br>외부요인 |         | 본건 기호(가)는 거래사례#1과 비교하여 동일 건물에 소재하여 단지 외부요인에서 대등함.        |            |      |      |               |
| 단지<br>내부요인 |         | 본건 기호(가)는 거래사례#1과 비교하여 동일 건물에 소재하여 단지 내부요인에서 대등함.        |            |      |      |               |
| 호별요인       |         | 본건 기호(가)는 거래사례#1과 비교하여 호별요인<br>(층별효용 및 서비스면적유무 등)에서 우세함. |            |      |      |               |
| 기타요인       |         | 본건 기호(가)는 거래사례#1과 비교하여 대체로 유사함                           |            |      |      |               |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

| 구분 |         | 거래사례<br>전유면적당<br>단가(원/㎡) | 사정보정  | 시점수정    | 가치형성<br>요인비교 | 적용단가<br>(원/㎡) | 산출가액<br>(원) |
|----|---------|--------------------------|-------|---------|--------------|---------------|-------------|
| 기호 | 동/층/호수  |                          |       |         |              |               |             |
| 가  | B/4/401 | 6,930,000                | 1.000 | 1.08125 | 1.070        | 8,020,000     | 449,922,000 |

## 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 구분 |         | 전유면적<br>(㎡) | 계약면적<br>(㎡) | 전유면적기준<br>결정단가<br>(㎡) | 산출가액<br>(원) | 결정가액<br>(원) |
|----|---------|-------------|-------------|-----------------------|-------------|-------------|
| 기호 | 동/층/호수  |             |             |                       |             |             |
| 가  | B/4/401 | 56.1        | 78.78       | 8,020,000             | 449,922,000 | 450,000,000 |
| 합계 |         |             |             |                       |             | 450,000,000 |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액 결정

| 구분 |         | 전유면적<br>(㎡) | 계약면적<br>(㎡) | 전유면적<br>기준결정단가<br>(원/㎡) | 감정평가액<br>(원) |
|----|---------|-------------|-------------|-------------------------|--------------|
| 기호 | 동/층/호수  |             |             |                         |              |
| 가  | B/4/401 | 56.1        | 78.78       | 8,020,000               | 450,000,000  |

### 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 산출가액은 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 고려할 때 적정한 것으로 판단되는 바 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

(<구분건물 감정평가명세표> 참조.)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 토지·건물 배분

### 1. 토지건물 배분비율

#### 1.1 공동주택 토지건물 배분비율표(아파트)

(자료출처: 토지·건물 배분비율표, 한국부동산연구원)

| 구분        |        | 5년이하 |    | 6~10년 |    | 11~15년 |    | 16~20년 |    | 21~25년 |    | 26~30년 |    |
|-----------|--------|------|----|-------|----|--------|----|--------|----|--------|----|--------|----|
|           |        | 토지   | 건물 | 토지    | 건물 | 토지     | 건물 | 토지     | 건물 | 토지     | 건물 | 토지     | 건물 |
| 전국        | 5층이내   | 5    | 5  | 5     | 5  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 7      | 3  |
| 서울<br>동북권 | 5층이내   | 6    | 4  | 6     | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 7      | 3  | 8      | 2  |
|           | 6~15층  | 6    | 4  | 6     | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 7      | 3  |
|           | 16~20층 | 6    | 4  | 6     | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 7      | 3  |
|           | 21~25층 | 6    | 4  | 6     | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 6      | 4  | 7      | 3  |
|           | 26~30층 | 5    | 5  | 5     | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 6      | 4  |
|           | 30층 초과 | 4    | 6  | 4     | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  | 5      | 5  |

#### 1.2 공동주택 토지건물 배분비율표(연립주택, 다세대주택)

(자료출처: 토지·건물 배분비율표, 한국부동산연구원)

| 구분 |     | 5년이하 |    | 6~10년 |    | 11~15년 |    | 16~20년 |    | 21~25년 |    | 26~30년 |    |
|----|-----|------|----|-------|----|--------|----|--------|----|--------|----|--------|----|
|    |     | 토지   | 건물 | 토지    | 건물 | 토지     | 건물 | 토지     | 건물 | 토지     | 건물 | 토지     | 건물 |
| 전국 |     | 3    | 7  | 4     | 6  | 4      | 6  | 5      | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  |
| 서울 | 전체  | 7    | 3  | 7     | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 8      | 2  |
|    | 도심권 | 7    | 3  | 7     | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 8      | 2  | 9      | 1  |
|    | 동북권 | 6    | 4  | 7     | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 8      | 2  |
|    | 동남권 | 7    | 3  | 8     | 2  | 8      | 2  | 8      | 2  | 8      | 2  | 9      | 1  |
|    | 서남권 | 7    | 3  | 7     | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 8      | 2  |
|    | 서북권 | 7    | 3  | 7     | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 7      | 3  | 8      | 2  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1.3 비주거용 집합건물 토지건물 배분비율표

(자료출처: 토지·건물 배분비율표, 한국부동산연구원)

| 구분    |     |         | 해당층         |             |             |             |             |             |             |             |             |             |        |     |
|-------|-----|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------|-----|
|       |     |         | 지하          |             | 1층          |             | 2층          |             | 3~5층        |             | 6~10층       |             | 11층 이상 |     |
|       |     |         | 토지          | 건물          | 토지          | 건물          | 토지          | 건물          | 토지          | 건물          | 토지          | 건물          | 토지     | 건물  |
| 오피스빌딩 | 서울  | 10층 이하  | 3.9         | 6.1         | 2.6         | 7.4         | 3.5         | 6.5         | 3.7         | 6.3         | 3.6         | 6.4         | -      | -   |
|       |     | 11층 이하  | 3.8         | 6.2         | 2.5         | 7.5         | 3.2         | 6.8         | 3.4         | 6.6         | 3.5         | 6.5         | 3.4    | 6.6 |
|       | 부산  | 10층 이하  | 4.1         | 5.9         | 2.0         | 8.0         | 2.8         | 7.2         | 3.5         | 6.5         | 3.6         | 6.4         | -      | -   |
|       |     | 11층 이하  | 4.0         | 6.0         | 2.0         | 8.0         | 2.5         | 7.5         | 3.1         | 6.9         | 3.2         | 6.8         | 3.1    | 6.9 |
|       | 대도시 | 10층 이하  | 3.8         | 6.2         | 2.0         | 8.0         | 2.8         | 7.2         | 3.2         | 6.8         | 3.0         | 7.0         | -      | -   |
|       |     | 11층 이하  | 3.5         | 6.5         | 1.8         | 8.2         | 2.5         | 7.5         | 2.9         | 7.1         | 2.8         | 7.2         | 2.8    | 7.2 |
| 매장용빌딩 | 서울  | 5층 이하   | 3.7~<br>4.7 | 6.3~<br>5.3 | 2.1~<br>3.1 | 7.9~<br>6.9 | 3.4~<br>4.4 | 6.6~<br>5.6 | 3.7~<br>4.7 | 6.3~<br>5.3 | -           | -           | -      | -   |
|       |     | 6층 이상   | 3.5~<br>4.5 | 6.5~<br>5.5 | 1.8~<br>2.8 | 8.2~<br>7.2 | 3.0~<br>4.0 | 7.0~<br>6.0 | 3.6~<br>4.6 | 6.4~<br>5.4 | 3.6~<br>4.6 | 6.4~<br>5.4 | -      | -   |
|       | 부산  | 5층 이하   | 3.5~<br>4.5 | 6.5~<br>5.5 | 1.8~<br>2.8 | 8.2~<br>7.2 | 3.2~<br>4.2 | 6.8~<br>5.8 | 3.6~<br>4.6 | 6.4~<br>5.4 | -           | -           | -      | -   |
|       |     | 6층 이상   | 3.3~<br>4.3 | 6.7~<br>5.7 | 1.4~<br>2.4 | 8.6~<br>7.6 | 2.6~<br>3.6 | 7.4~<br>6.4 | 3.5~<br>4.5 | 6.5~<br>5.5 | 3.6~<br>4.6 | 6.4~<br>5.4 | -      | -   |
|       | 대도시 | 5층 이하   | 3.1~<br>4.1 | 6.9~<br>5.9 | 1.5~<br>2.5 | 8.5~<br>7.5 | 2.6~<br>3.6 | 7.4~<br>6.4 | 2.9~<br>3.9 | 7.1~<br>6.1 | -           | -           | -      | -   |
|       |     | 6층 이상   | 2.5~<br>3.5 | 7.5~<br>6.5 | 1.2~<br>2.2 | 8.8~<br>7.8 | 2.0~<br>3.0 | 8.0~<br>7.0 | 2.6~<br>3.6 | 7.4~<br>6.4 | 2.5~<br>3.5 | 7.5~<br>6.5 | -      | -   |
| 오피스텔  | 서울  | 5층 이하   | 5.2         | 4.8         | 5.2         | 4.8         | 5.2         | 4.8         | 5.2         | 4.8         | 5.2         | 4.8         | 5.2    | 4.8 |
|       |     | 6 ~ 10층 | 4.4         | 5.6         | 4.4         | 5.6         | 4.4         | 5.6         | 4.4         | 5.6         | 4.4         | 5.6         | 4.4    | 5.6 |
|       |     | 11층 이상  | 4.1         | 5.9         | 4.1         | 5.9         | 4.1         | 5.9         | 4.1         | 5.9         | 4.1         | 5.9         | 4.1    | 5.9 |
|       | 수도권 | 5층 이하   | 3.9         | 6.1         | 3.9         | 6.1         | 3.9         | 6.1         | 3.9         | 6.1         | 3.9         | 6.1         | 3.9    | 6.1 |
|       |     | 6 ~ 10층 | 3.9         | 6.1         | 3.9         | 6.1         | 3.9         | 6.1         | 3.9         | 6.1         | 3.9         | 6.1         | 3.9    | 6.1 |
|       |     | 11층 이상  | 3.0         | 7.0         | 3.0         | 7.0         | 3.0         | 7.0         | 3.0         | 7.0         | 3.0         | 7.0         | 3.0    | 7.0 |
|       | 광역시 | 5층 이하   | 3.0         | 7.0         | 3.0         | 7.0         | 3.0         | 7.0         | 3.0         | 7.0         | 3.0         | 7.0         | 3.0    | 7.0 |
|       |     | 6 ~ 10층 | 2.8         | 7.2         | 2.8         | 7.2         | 2.8         | 7.2         | 2.8         | 7.2         | 2.8         | 7.2         | 2.8    | 7.2 |
|       |     | 11층 이상  | 2.8         | 7.2         | 2.8         | 7.2         | 2.8         | 7.2         | 2.8         | 7.2         | 2.8         | 7.2         | 2.8    | 7.2 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1.4 토지건물 가격배분 비율 결정

상기의 토지·건물 배분비율표를 참고하되, 대상물건의 개별적 특성, 용도, 대상물건이 소재한 지역의 지가수준, 건축 공사비 수준, 건물의 층수 및 신축년도, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 결정함.

| 구분   | 토지배분비율 | 건물배분비율 |
|------|--------|--------|
| 배분비율 | 60%    | 40%    |

## 2. 토지건물 배분가액

| 구분 |         | 구분건물<br>감정평가액(원) | 토지   |             | 건물   |             |
|----|---------|------------------|------|-------------|------|-------------|
| 기호 | 동/층/호수  |                  | 배분비율 | 배분가액(원)     | 배분비율 | 배분가액(원)     |
| 가  | 비/4/401 | 450,000,000      | 60%  | 270,000,000 | 40%  | 180,000,000 |



# 구분건물 감정평가요항표

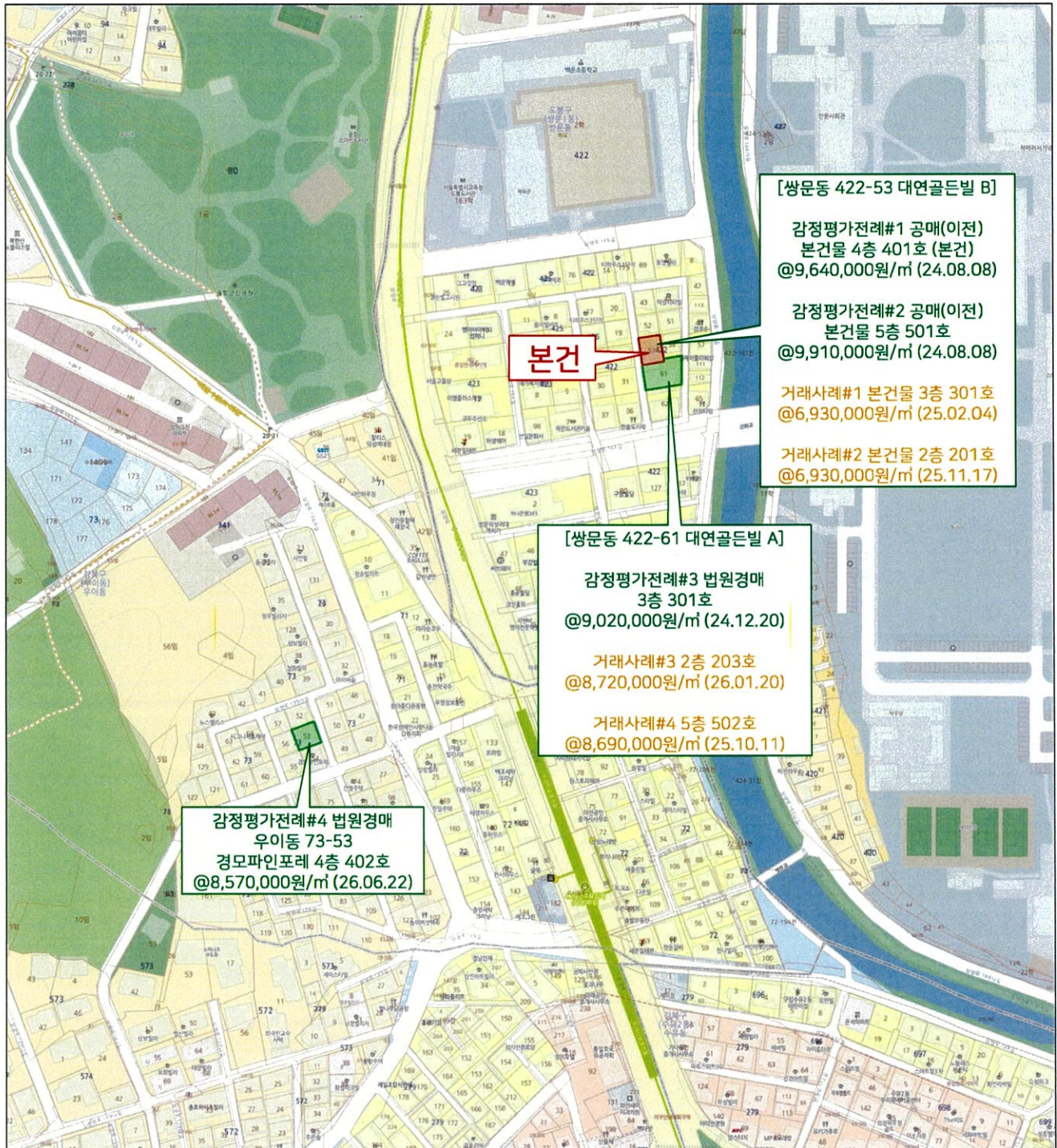
|    |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 토지 | 위치 및<br>주위환경     | 본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 <덕성여자대학교> 서측 인근에 위치하며,<br>본건 주위는 대학교, 근린생활시설, 다세대주택 및 일반주택 등이 혼재하는 지역임.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|    | 교통상황             | 본건까지 제반차량 출입가능하며 인근에 버스승강장 및 <우이선 경전철 "4.19민주묘지역(덕성여대)">이 소재하는바 제반 대중교통 상황은 보통임.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|    | 형태,규모,<br>이용상황 등 | 본건은 인접도로 및 인접대지 대비 주위가 평탄한 지형을 이루는 토지이며, 가장형의 형상으로서<br>주상용 건부지로 이용 중임.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|    | 인접도로 상태          | 본건은 서측으로 노폭 약 7미터 내외의 도로에 접함.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|    | 토지이용계획<br>관계     | 기호(1) : 도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관<br>한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공<br>방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획<br>법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지<br>정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.20.~2026.12.31./<br>아파트 용도 한정) <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임. |
| 건물 | 건물구조             | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층건 중<br>제비동 제4층 제401호로서(사용승인일: 2022.02.15.),<br><br>외벽 : 석재붙임 마감 등,<br>내벽 : 벽지도배마감 등,<br>창호 : 하이샷시 창호 등임.                                                                                                                                                                                                                                            |
|    | 이용상황             | 본건 기호(가)는 기준시점 현재 도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용 중임.<br>(자세한 사항은 후면 <내부구조도 및 임대상황> 참조.)                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|    | 부대설비             | 기본적인 전기설비, 위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 시스템 에어컨 등에 의한<br>냉방설비, 승강기 설비 등이 구비되어 있음.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|    | 임대상황             | 임대 미상임.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|    | 공부와의 차이<br>및 기타  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

# 상 세 위 치 도



소재지 및  
도로명주소

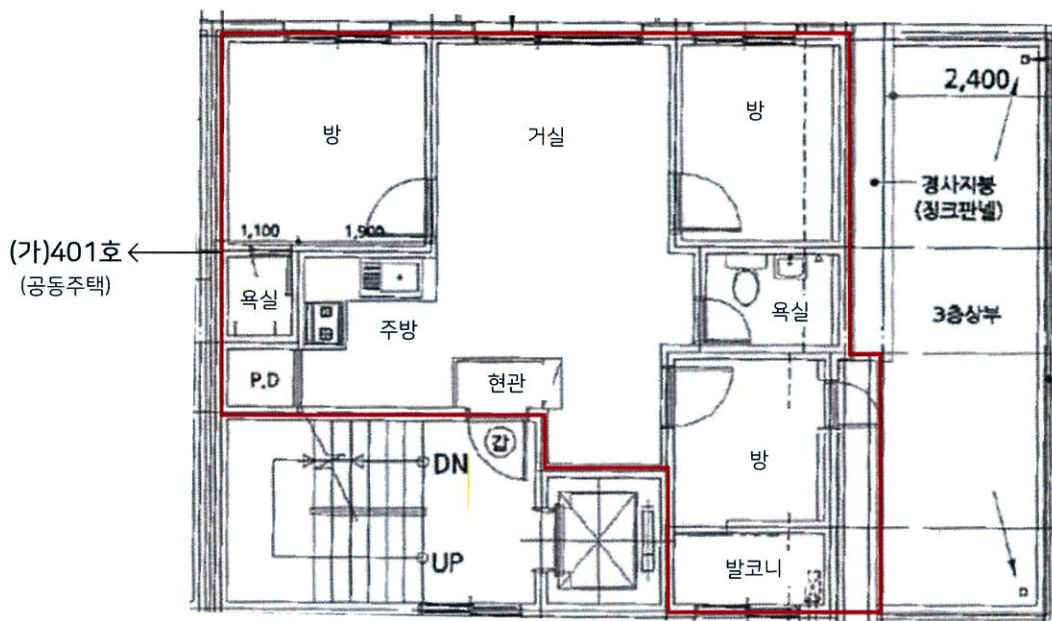
서울특별시 도봉구 쌍문동 422-53  
대연골든빌비 제4층 제401호  
(서울특별시 도봉구 삼양로144길 19-8)



## 내부구조도 및 임대상황



<호별배치도 및 내부구조도>



본건 : 대연골든빌비 제4층 제401호

※ 임대 미상.

전입세대확인서(동거인포함)

|      |                     |      |                       |
|------|---------------------|------|-----------------------|
| 발급번호 | 1911-5001-0560-4216 | 발급일자 | 2026년 7월 28일 15:17:02 |
|------|---------------------|------|-----------------------|

|                                   |                                                                            |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 | 표시됨 <input checked="" type="checkbox"/> / 표시되지 않음 <input type="checkbox"/> |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|

|                                   |        |                                    |
|-----------------------------------|--------|------------------------------------|
| 열람 또는<br>교부 대상<br>건물 또는<br>시설 소재지 | 도로명 주소 | 서울특별시 도봉구 삼양로144길 19-8, 401호 (쌍문동) |
|                                   | 지번 주소  | 서울특별시 도봉구 쌍문동 422-53 401호          |

|      |                 |              |      |      |        |    |    |      |      |
|------|-----------------|--------------|------|------|--------|----|----|------|------|
| 세대순번 | 세대주 /<br>최초 전입자 | 성명           | 전입일자 | 등록구분 | 동거인 사항 | 순번 | 성명 | 전입일자 | 등록구분 |
|      |                 | 최초 전입자의 전입일자 |      |      |        |    |    |      |      |

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2026년 7월 28일

서울특별시 송파구 장지동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



## 외국인체류확인서

교부용

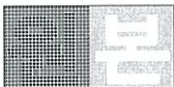
|                                   |                                                                                               |      |            |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|
| 발급번호                              | AX-BN-26-014003                                                                               | 발급일자 | 2026.07.28 |
| 열람 또는<br>교부 대상<br>건물 또는<br>시설 소재지 | <p>■ 도로명주소 : 서울특별시 도봉구 삼양로144길 19-8, 401호 (쌍문동)</p> <p>■ 지번주소 : 서울특별시 도봉구 쌍문동 422-53 401호</p> |      |            |
| 연번                                | 성명                                                                                            | 전입일자 | 비고         |
| '해당 사항 없음'                        |                                                                                               |      |            |

「출입국관리법」 제88조의3 및 같은 법 시행규칙 제 75조의2제7항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지를 체류지로 신고(변경신고를 포함합니다)한 외국인은 위와 같음을 증명합니다.

관인

### 유의사항

- 확인하려는 특정 건물 또는 시설의 소재지를 사실과 다르게 기재한 경우에는 외국인체류확인서를 통해 해당 건물 또는 시설의 소재지를 체류지로 신고(변경신고를 포함합니다)한 외국인의 정보를 확인할 수 없습니다.



송파구  
500원  
2026.07.28

서울특별시  
2026.07.28

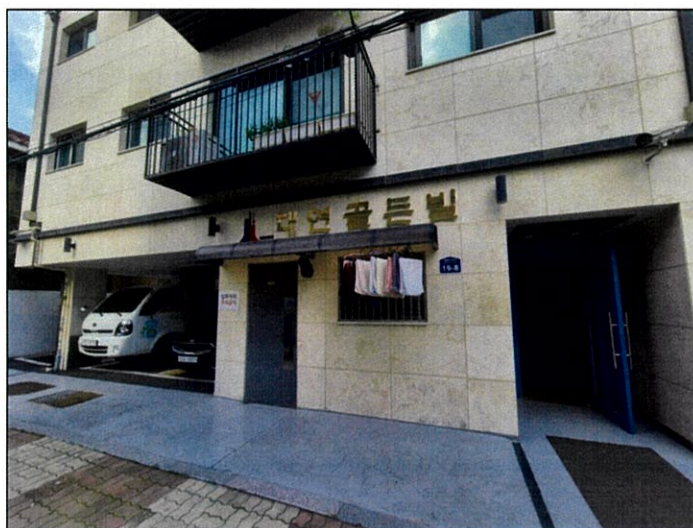
## 사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



접면도로 및 주위환경



본건 건물 현관문 전경

## 사 진 용 지



기호(가) 출입문 전경



기호(가) 내부 전경



기호(가) 내부 전경



기호(가) 서비스면적 전경