

# 감정평가서

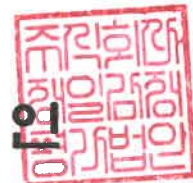
의뢰인 : 구의동새마을금고 본점 이사장

건명 : 서울특별시 강북구 수유동 461-98 골든빌  
제4층 제403호

평가서번호 : B2312-1-031호

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주) 정 일 감 정 평 가 법 인



서울특별시 서초구 청계산로 189, 504호 (신원동, 내곡드림시티2)  
TEL. (02)534-1105 FAX. (02)534-1104

# ( 구분건물 ) 감정평가표

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

감정평가사  
정기윤

**鄭基尹**



(주)정일감정평가법인 대표이사 이승룡 (서명)



감정평가액	₩이억이천오백만원정 (₩225,000,000.-)		
의뢰인	구의동새마을금고 본점 이사장	감정평가 목적	공매
제출처	구의동새마을금고 본점	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사	감정평가조건	-
목록표시근거	등기사항전부증명서 외	기준시점	조사기간
기타참고사항	-	2023. 12. 15	2023. 12. 15
			작성일
			2023. 12. 18

## 감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	225,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩225,000,000

심사  
확인

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

심사자 : 감정평가사

**정우희**



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강북구 수유동 소재 “혜화여자고등학교” 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 공매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

### 3. 대상물건의 현황

■ 이용상황 : 도시형생활주택(단지형다세대)

소재지	서울특별시 강북구 수유동 461-98 (도로명주소 : 서울특별시 강북구 덕릉로 10)				
명칭	골든빌	건물의 구조	철근콘크리트구조/ 평스라브지붕	사용승인일	2016.10.06
규모 (세대)	13세대	용도지역	제2종일반 주거지역	이용상황	공동주택 (도시형생활주택)

일련 번호	층/호	면적(m <sup>2</sup> )			소유권/대지권 (m <sup>2</sup> )	전용률(%)
		전유	*공용	공급		
가	제4층/ 제403호	29.47	11.61	41.08	20.540	약 71.74

\* 계단실 포함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2023년 12월 15일임.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2023년 12월 15일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가의 기준가치 및 조건

### 1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가의 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

### 3. 참고 및 유의사항

가. 물적동일성이 인정됨.

나. 대상물건의 위치 및 내부현황은 현장조사, 집합건축물대장, 건축물현황도 및 현황 점유부분에 의하여 확인하였음.

다. 본건의 내부구조도는 이해관계인의 부재 등으로 정확한 내부확인이 불가능하여 평가선례, 탐문 및 외부관찰 등에 의거 작성되었는 바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

라. 임대관계는 귀 금고와 협의하여 임대 미상 처리하였음.

마. 본 감정평가는 일반거래(공매)를 목적으로 시가를 반영하여 평가한 가격으로 담보 등의 가치는 시장상황과 평가목적 등에 따라 달라질 수 있으므로 본 감정평가서는 의뢰 평가목적 외 담보목적 등의 용도로 사용할 수 없으며 이로 인한 당 법인의 책임은 없으므로 이에 유의하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가의 방법

### 1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데, ①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 구분건물(집합건물)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

### 2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

평가대상은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물(집합건물)로서 관련 규정과 감정평가 일반이론에 의거한 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였으며, 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 또한 수익용 부동산이 아니므로 수익성과의 상관관계가 미약한 바 수익환원법의 적용이 곤란하므로 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략함.

### 3. 기타 사항

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 거래사례비교법에 의한 산출근거

### 1. 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준 및 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

### 2. 감정평가액 결정에 참고한 자료

#### 가. 유사 물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기 호	소재지, 건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액 (원)	전유기준 (원/㎡)	비 고
①	수유동 56-129외, 에이치홈	제5층/ 제502호	29.42	18.28	2023.04.15	234,000,000	7,953,773	-
					2017.09.26			
②	수유동 441-17, 가온리치빌 제에이동	제4층/ 제401호	29.63	20.4	2023.10.22	255,000,000	8,606,142	-
					2023.06.01			
③	수유동 472-245외, 엔에이치파크빌	제6층/ 제604호	27.79	15.91	2023.08.18	275,000,000	9,895,646	-
					2021.12.17			
④	수유동 442-14, 로민하우스	제4층/ 제404호	28.03	19.69	2022.04.14	225,000,000	8,027,114	-
					2019.04.03			
⑤	수유동 508-61, 신안팰리스 제비동	제2층/ 제202호	28.76	17.40	2022.07.07	220,000,000	7,649,513	-
					2016.08.08			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 유사 물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회, KAPA-HUB)

기호	소재지, 건물명	층/호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	기준시점	감정평가액 (원)	전유기준 (원/m <sup>2</sup> )	평가목적
				사용승인일			
㉑	수유동 469-178외, 새재휴	제3층/제303호	51.60	2022.10.07	400,000,000	7,751,938	담보
				2022.03.23			
㉒	수유동 455-24, 휴자인	제4층/제401호	37.65	2023.08.28	285,000,000	7,569,721	법원경매
				2020.03.03			
㉓	수유동 451-184, 글로리아캐슬 제에이동	제3층/제302호	29.22	2022.06.02	230,000,000	7,871,321	법원경매
				2019.01.03			
㉔	수유동 472-141, 초원빌리지 제에이동	제5층/제502호	39.84	2022.03.31	310,000,000	7,781,124	공매
				2018.05.14			



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가액 산출근거

### 가. 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 이용상황, 개별요인 등이 유사하고 최근에 거래되고 특수한 사정이 없는 것으로 보이는 등 상대적으로 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기 호	소재지, 건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유기준 (원/㎡)	비고
					사용승인일			
①	수유동 56-129외, 에이치홈	제5층/ 제502호	29.42	18.28	2023.04.15	234,000,000	7,953,773	-
					2017.09.26			

### 나. 사정보정

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).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

### 1) 개요

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

### 2) 시점수정치 산정

대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 매매가격지수 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고 한국부동산원 매매 가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

#### ■ 연립다세대 매매 가격지수

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구분		변동률					
서울 강북지역 동북권	연립다세대	22.07	22.08	22.09	22.10	22.11	22.12
		102.3	102.2	102.1	101.9	101.3	100.3
		23.01	23.02	23.03	23.04	23.05	23.06
		99.7	99.2	98.9	98.6	98.3	98.1
		23.07	23.08	23.09	23.10	23.11	23.12
		98.0	98.0	98.1	98.1	-	-

#### ■ 시점수정치

구분	시점	변동률 (%) (시점수정치)	비고
거래사례 ①	2023.04.15	-0.809% (0.99191)	98.1/98.9=0.99191
일련번호 가	2023.12.15		

※ 거래시점 : 2023.04.15., 2023년 3월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2023.12.15., 2023년 11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년 10월 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 가치형성요인의 비교

■ 연립다세대 : 일련번호 가 / 거래사례 ① 비교

요인	세항목	비고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	대상물건은 거래사례 대비 대중교통의 편리성 등에서 우세함.	1.02
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	본건은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도, 주차비율 등에서 열세함.	0.95
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	대상물건은 거래사례 대비 호별요인에서 유사·대등함.	1.00
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 없음.	1.00
격차율 계			0.969

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 단가결정

■ 산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	7,953,773	1.000	0.99191	0.969	7,644,855	7,640,000

### 2) 정상가격 수준 및 낙찰가율

① 기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은  
7,600,000원/㎡ ~ 8,500,000원/㎡(전유면적당 단가) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

② 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2022. 12. 01 ~ 2023. 11. 30)

(자료출처 : 인포케어)

용도	소재지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
다세대	서울	77.33	78.59	1215
	강북구	78.41	79.58	53
	수유동	80.26	80.77	24

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가  
※ 낙찰률평균 : 낙찰가율합계 / 낙찰건수

### 3) 시산가액 결정

■ 산식 = 면적 × 단가

일련번호	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
가	29.47	7,640,000	225,150,800	225,000,000	-
합계	29.47	-	-	225,000,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액 결정

일련 번호	소재지, 건물명	층/호	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
가	서울특별시 강북구 수유동 461-98, 골든빌	제4층/ 제403호	29.47	225,000,000	-
합계			29.47	225,000,000	-

### 2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방대사례, 평가사례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
가	서울특별시 강북구 수유동  [도로명주소] 서울특별시 강북구 덕릉로 10	461-98 골든빌	공동주택 (도시형 생활주택)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층				
				1층	24.99			
				2층	115.76			
				3층	115.76			
				4층	115.76			
				5층	115.76			
				6층	47.92			
		옥탑층 (연면적제외)	18.63					
	1.동소	461-98	대	제2종일반주거지역  (내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	268	29.47	29.47	225,000,000 비준가액 (공용면적 포함)
			1.소유권	20.540				
		----- 대지권	268x----- 268		20.540			
합 계				< 이 하 여 백 >			₩225,000,000.-	

# 구분건물 감정평가요항표

## 1. 위치 및 주위환경

대상물건은 서울특별시 강북구 수유동 소재 "혜화여자고등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설, 학교 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교통 상황

대상물건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 "화계역(경전철 우이신설선)" 등이 소재하는 등 대중교통 여건은 양호함.

## 3. 건물의 구조 및 이용상태

### 가. 구조, 규모, 마감재 등

구분	내용	비고
구조	철근콘크리트구조/ 평스라브지붕	"골든빌"
규모	지상 6층	
외벽	석재붙임 마감 등	
내벽	벽지 도배, 일부 타일 마감 등	
창호	하이샷시 창호 마감 등	

### 나. 이용 상태

일련번호	내용	비고
가	도시형생활주택(단지형다세대)	후첨 "사진용지" 참조

## 4. 위생 및 냉난방설비 등

위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 승강기설비, 난방설비 등을 갖추었음.

# 구분건물 감정평가요항표

## 5. 토지의 형상 및 이용상황

대상물건 소재 토지는 대체로 정방형의 토지로서, 주거용 건부지[단지형다세대]로 이용중임.

## 6. 인접 도로 상태 등

대상물건은 북측으로 노폭 약 20m 내외 포장도로와 접하고 있음.

## 7. 토지이용계획 및 공법상 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(20m이하-완화시28m이하), 고도지구(28m이하(입안)), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 건축사육제한구역<건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은관할교육청에확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## 8. 공부와의 차이

없음.

## 9. 임대관계 및 기타

### 가. 임대관계

임대관계는 귀 금고와 협의하여 임대 미상 처리하였음.

일련 번호	층호	임차인	임대내역(원)		비고
			임대차보증금	월임대료	
가	제4층 제403호		임대 미상임.		-
	합계		-	-	-



# 구분건물 감정평가요항표

## 나. 전입세대열람

일련 번호	행정기관명	전입세대명	전입일자	열람일
가	서울특별시 서초구 내곡동	강수정	2021.12.08	2023.12.14
※ [도로명주소] 서울특별시 강북구 덕릉로 10, 403호(수유동)				

# 전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1711-5405-0569-6460	발급일자	2023년 12월 14일 15:32:28
------	---------------------	------	------------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	서울특별시 강북구 덕릉로 10, 403호 (수유동)
--------------------------	------------------------------

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	강 수정 (姜壽貞)	2021-12-08	거주자	동거인				
	최초 전입자	2021-12-08							

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

2023년 12월 14일

## 서울특별시 서초구 내곡동장

도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시  
담당자 의견 기 바랍니다.

### 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.



서류발행일:  
2023년 12월 14일

서울특별시 서초구 내곡동장  
(수입증지가 인영(철부)되지 아니한  
동행은 그효력을 보증할 수 없습니다)



# 전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1711-5405-0569-6460	발급일자	2023년 12월 14일 15:32:31
------	---------------------	------	------------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	서울특별시 강북구 수유동 461-98 403호
--------------------------	---------------------------

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
------	--------------	----	------	------	--------	----	----	------	------

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

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

2023년 12월 14일

## 서울특별시 서초구 내곡동장

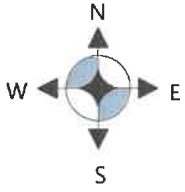
도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시  
담당자 의견 기 바랍니다.

### 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.

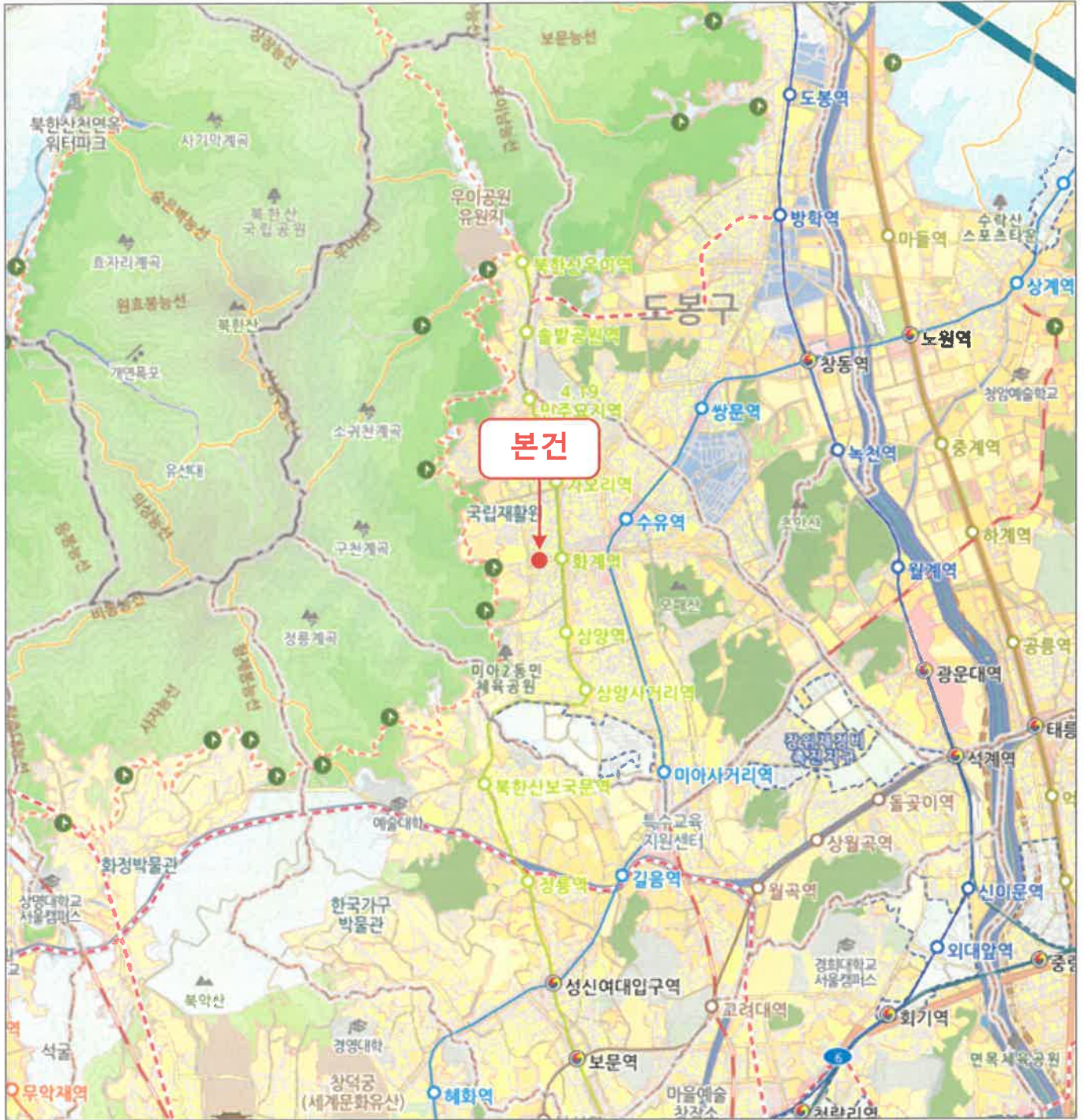


# 광역 위치도



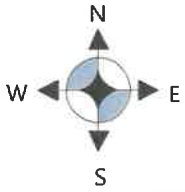
소재지

서울특별시 강북구 수유동 461-98  
골든빌 제4층 제403호

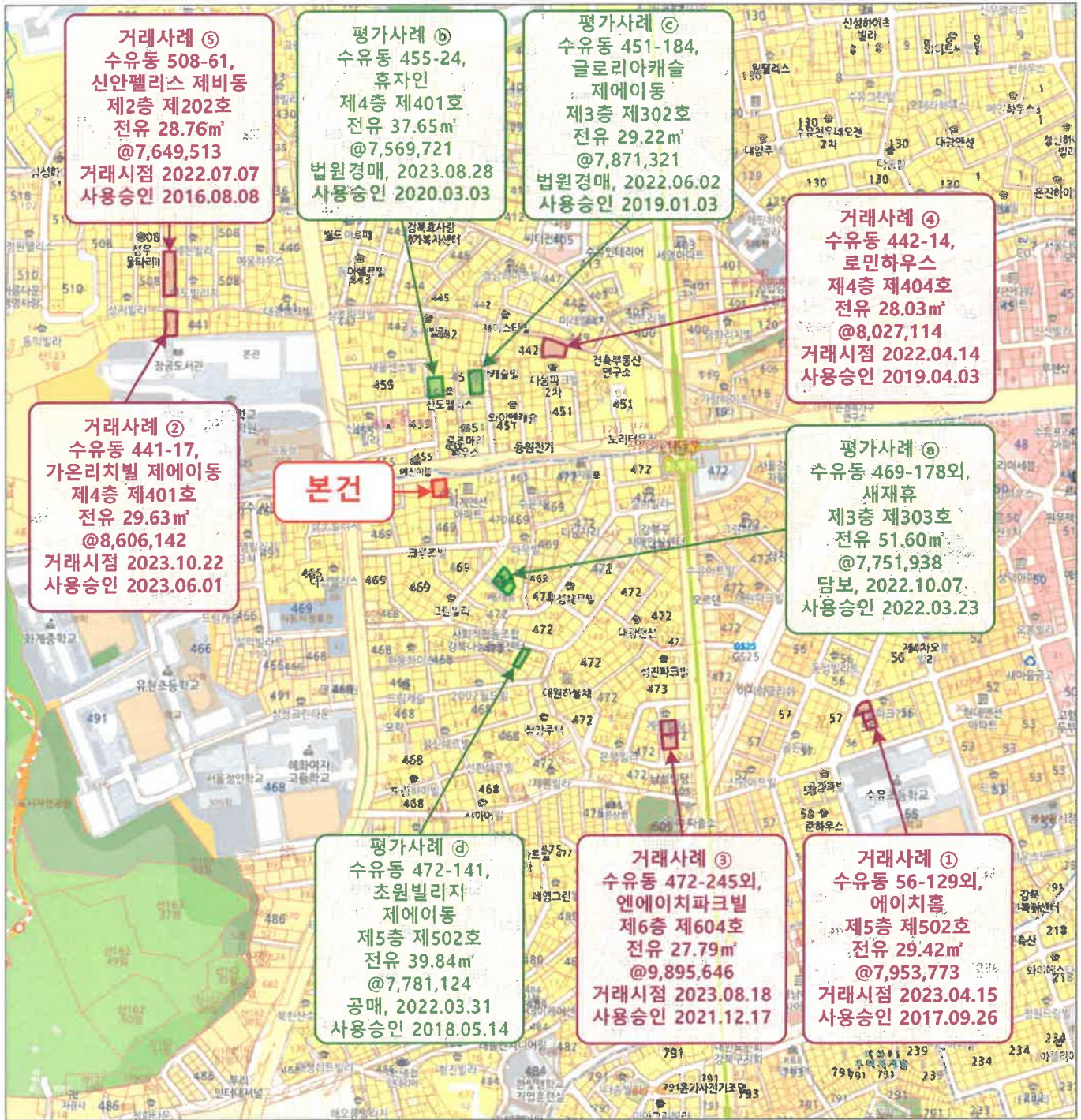




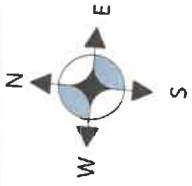
# 상세위치도



소재지 서울특별시 강북구 수유동 461-98  
골든빌 제4층 제403호

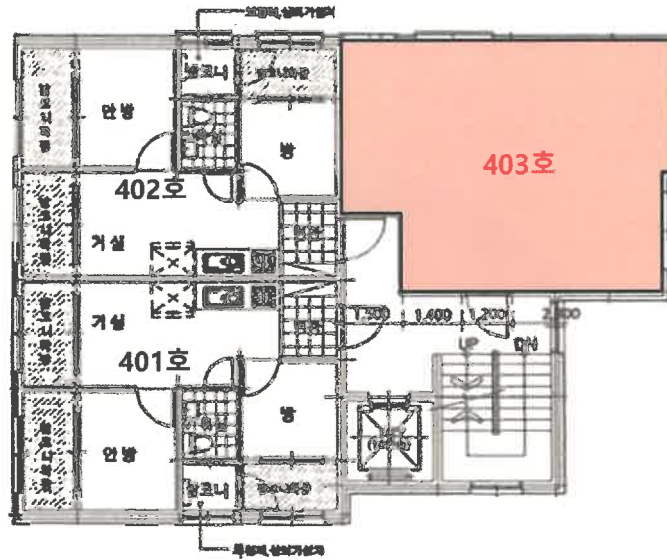


# 호별배치도 및 내부구조도



< 호별배치도 >

Scale : none



< 내부구조도 >



본건 : 제4층 제403호



# 사 진 용 지



[본건 주위환경]



[본건 전경]



[본건 공동출입구]



[본건 현관]