

# 감정평가서

건 명: 유선옥 소유물건(2025타경10212)

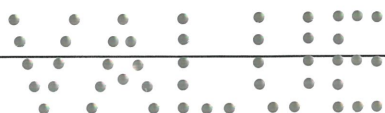
의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

번 호: TH-2506-1002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가 의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인 은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐만 아니라 복사·개작·전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 당사는 책임을 지지 아니합니다.

더밸류감정평가법인(주)

서울특별시 영등포구 은행로 37, 본관 7층 (여의도동 시계진후회관)  
TEL) 02.782.7873 FAX) 02.782.7879 E-mail) thevalue01@kapaland.co.kr.



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김정선

金 靖 선



더밸류감정평가법인(주) 대표이사

이우재

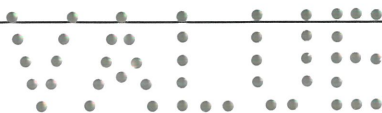


감정평가액	삼억칠천만원정(₩370,000,000.-)		
-------	-------------------------	--	--

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매16계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	유선옥 (2025타경10212)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.16	2025.06.09 ~ 2025.06.16	2025.06.17

감 정 평 가 내 용	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	-	370,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩370,000,000	

심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사</p> <p>이우재</p>
----------	--



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 평가목적

본건은 서울특별시 양천구 신정동 소재 '양목초등학교' 복측 인근에 위치하는 구분건물로서, 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 평가 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

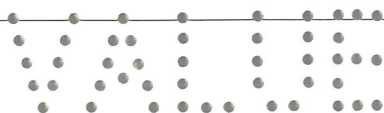
본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점 및 실지조사기간

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 6월 16일이며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 6월 9일 ~ 2025년 6월 16일까지임.

### 5. 감정평가방법의 적용

- 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 비준가액을 산정한 후, 인근 및 동일수급권 내 유사물건의 정상적인 거래가격 수준과 평가선례 등을 고려하여 비준가액의 합리성을 검토하였음.

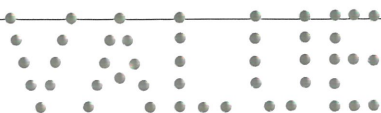


# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 조항에 따른 다른 평가방법의 시산가액과의 합리성 검토는 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 생략하였음.

## 6. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등 관련 공부에 의거하였음.
- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고 바람.
- 본건은 수차에 걸친 현장조사에도 불구하고 소유자 및 이해관계인의 부재로 인해 부득이 외부 관찰 및 집합건축물대장 상 현황도면 등에 의하여 개략적으로 내부구조도를 작성하였고, 통상적인 상태를 기준으로 감정평가하였으니 참고 바람.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 산정개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 감정평가액(비준가액)을 산정하였음.

### 2. 대상물건의 개요

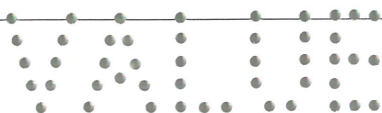
소재지	서울특별시 양천구 신정동 1000-22외 [도로명주소] 서울특별시 양천구 목동로17길 26					
공부상 용도	공동주택 (도시형생활주택- 단지형다세대)	건물명	유니크1차	사용 승인일	2020.10.05	
기호	동	층	호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
가	-	제6층	제603호	29.94	18.8312	도시형생활주택 (단지형다세대)

### 3. 거래사례 선정

본건 인근지역 내 소재하는 물적·위치적 유사성이 인정되는 최근 사례들 중 가치형성요인 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례(A)를 비교사례로 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등]

구분	소재지	건물명	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
A	양천구 신정동 925-51	위하우스	제씨동 제4층 제403호	29.4	2025.04.17	356,000,000	12,108,844
					2023.01.02		
B	양천구 신정동 967-18외	이가채	제5층 제504호	29.07	2025.03.29	395,000,000	13,587,891
					2015.10.06		



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지	건물명	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
C	양천구 신정동 950-4외	썬샤인뷰	제3층 제302호	29.94	2025.03.27	357,000,000	11,923,848
					2011.12.19		
D	양천구 신정동 960-1	썬샤인뷰	제5층 제501호	29.28	2024.01.09	330,000,000	11,270,492
					2010.12.13		

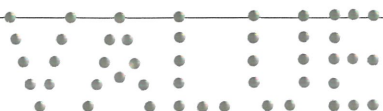
## 4. 사정보정

보정치 결정 의견	보정치
사례에는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.00

## 5. 시점수정

본건의 시점수정은 한국부동산원에서 조사·발표하는 연립다세대 가격동향조사 중 '서울 강남지역 서남권 매매가격지수'를 적용하였음.

구분	적용시점	지수	산정내역	시점수정치
기호(가)	2025년 5월 (최근)	100.2	100.2 / 100.0	1.00200
거래사례(A)	2025년 03월	100.0		



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교

### 가. 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	세부항목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형·중형·소형), 단지 내 통로구조(복도식·계단식) 등
호별 요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등

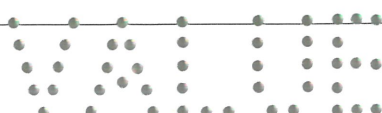
### 나. 가치형성요인 비교치 결정

구 분	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	비교치
기호(가)/ 거래사례(A)	1.05	0.96	1.01	1.00	1.018

### 결정의견

본건과 사례의 가치형성요인 비교는 다음과 같음.

- 단지외부요인 : 본건은 사례 대비 교육시설 등의 배치 등 단지외부요인이 우세함.
- 단지내부요인 : 본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등 단지내부요인이 열세함.
- 호별요인 : 본건은 사례 대비 층별효용 등 호별요인이 우세함.
- 기타요인 : 기타 가치형성에 미치는 영향정도는 본건과 사례가 대등함.

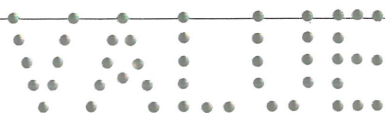


# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 비준가액 산출

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치 형성요인	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
가	12,108,844	1.00	1.00200	1.018	12,351,457	29.94	370,000,000

※ 비준가액은 십만 단위에서 반올림하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액의 결정의견

### 1. 가격 참고자료

#### 가. 인근 유사부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근지역 내 동일 또는 유사물건의 가격 수준은 전유면적당 @11,000,000원/㎡ ~ @13,000,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문 조사되었으며, 관리상태 및 부대시설 등에 따라 차이가 있음.
------	--

#### 나. 평가사례

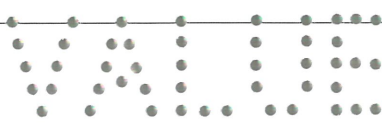
[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지	건물명 동·층·호	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가목적
양천구 신정동 955-26	건향파크빌 7차에이 제5층 제501호	28.84	2025.02.21	364,000,000	12,621,359	법원 경매
			2019.07.25			
양천구 신정동 1000-22외	유니크1차 제4층 제401호	29.90	2024.07.30	386,000,000	12,909,699	법원 경매
			2020.10.05			
양천구 신정동 1000-22외	유니크1차 제3층 제301호	29.90	2024.05.03	372,000,000	12,441,472	법원 경매
			2020.10.05			

### 2. 감정평가액 결정

평가대상 물건과 유사한 동일 건물 내 거래사례와 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 및 평가선례 등을 종합적으로 검토한 바, 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되어 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
가	29.94	370,000,000



# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 양천구 신정동  [도로명주소] 서울특별시 양천구 목동로17길 26	1000-22, 1000-23 유니크1차	공동주택 (도시형 생활주택- 단지형 다세대)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 6층  1층  2층  3층  4층  5층  6층  옥탑1층 (연면적제외)				
1	동 소	1000-22	대	제2종일반주거지역	140.8			
2	동 소	1000-23	대	제2종일반주거지역	129.8			
가				(내)  철근콘크리트구조 제6층 제603호	29.94	29.94	370,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.2 소유권대지권	18.8312 270.6x----- 270.6	18.8312		
	합 계			이 하			배분내역 토 지 : 259,000,000 건 물 : 111,000,000	
				여 백			₩370,000,000.-	



# 구분건물 감정평가요항표

- |                  |                  |                      |
|------------------|------------------|----------------------|
| 1. 위치 및 주위환경     | 2. 교통상황          | 3. 건물의 구조            |
| 4. 설비내역 등        | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 인접 도로상태 등         |
| 7. 토지이용계획 및 제한상태 | 8. 공부와의 차이       | 9. 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 양천구 신정동 소재 ‘양목초등학교’ 북측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 다가구주택, 학교, 각종 근린생활시설 등이 혼재되어 있는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근 “오목로” 변 및 “목동로” 변에 노선 버스정류장과 수도권전철 5호선 “신정역” 및 “목동역” 이 소재하는 등 대중교통 이용여건은 비교적 양호함.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상6층 건물 내 제6층 제603호로서, (사용승인일: 2020.10.05)

외벽: 석재붙임 마감 등

내벽: 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감 등

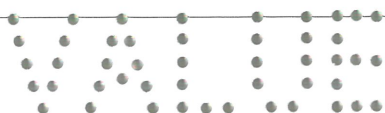
창호: 알루미늄 샷시 창호 등임.

## 4. 설비내역 등

기본적인 전기설비, 위생 및 급배수설비, 소방설비, 승강기설비, 난방설비, 필로티 주차장 등이 구비되어 있음.

## 5. 토지의 형상 및 이용상태

본건은 2필지 일단으로서 인접 필지 대비 등고 평탄한 세장형 토지이며, 도시형생활주택(단지형다세대)의 건부지로 이용중임.



# 구분건물 감정평가요항표

- |                  |                  |                      |
|------------------|------------------|----------------------|
| 1. 위치 및 주위환경     | 2. 교통상황          | 3. 건물의 구조            |
| 4. 설비내역 등        | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 인접 도로상태 등         |
| 7. 토지이용계획 및 제한상태 | 8. 공부와의 차이       | 9. 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

## 6. 인접 도로상태 등

본건 남측으로 노폭 약6미터 내외, 서측으로 노폭 약4미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

## 7. 토지이용계획 및 제한상태

신정동 1000-22 : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(강서양천교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(강서양천교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

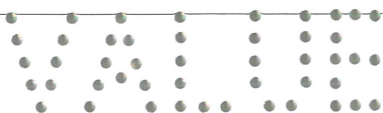
신정동 1000-23 : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(강서양천교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(강서양천교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## 8. 공부와의 차이

해당사항 없음.

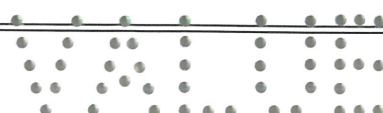
## 9. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.



# 위치도

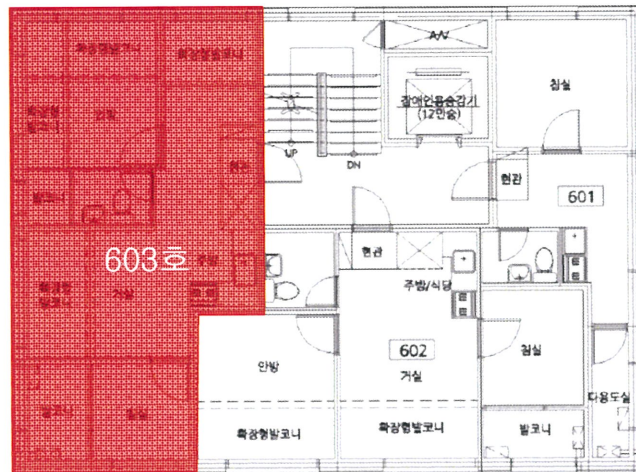
소재지 서울특별시 양천구 신정동 1000-22외 유니크1차 제6층 제603호



# 내부구조도

*No scale*

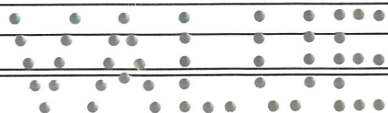
[ 호별배치도 ]



[ 내부구조도 ]



유니크1차 제6층 제603호



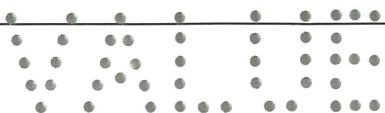
# 현황사진



【 본건 전체 건물 전경 】



【 본건 전체 건물 출입구 】



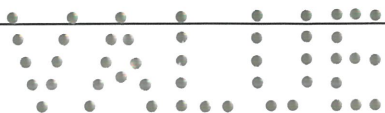
# 현황사진



【 본건 건물 엘리베이터 】



【 본건 기호 가 현관문 】



# 현황사진



【 주위환경-1 】



【 주위환경-2 】

