

감정평가서

건 명: 박혜진 소유물건(2025타경102786)
서울시 동작구 신대방동 600-55 소재

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 박기진

감정평가서번호: PRISM2505 102786



감정평가사사무소 프리즘

우05397 서울특별시 강동구 성내로 5길 20, TEL 02 473 2621

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
전영주

전영주



(인)

감정평가액	사억팔천삼백이십오만원정 (₩483,250,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 박기진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박혜진 (2025타경102786)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.08	2025.05.06 ~ 2025.05.08	2025.05.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	481,000,000
	제시외건물	15		15	150,000	2,250,000
		이	하	여	백	
합계					₩483,250,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 동작구 신대방동 600-55 [도로명주소: 서울특별시 동작구 신대방14길 17 (신대방동)] 지상에 소재하는 도시형생활주택 통칭 “우미칸타빌” 4층 401호(전유면적: 45.35㎡, 대지권 면적: 28.6㎡)에 대한 서울중앙지방법원의 경매를 목적으로 시행하는 감정평가입니다.

2. 감정평가 조건

본건 감정평가에 부가된 조건이 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제①항의 “시장가치”를 기준으로 평가하였습니다.

3. 실지조사 및 기준시점

본건 감정평가를 위하여 대상 물건의 가격에 영향을 미치는 지역요인과 개별요인 등에 대하여 2025년 05월 06일 ~ 2025년 05월 08일에 걸쳐 실지 및 자료 조사를 수행하였고, 본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사 등을 완료한 일자인 2025년 05월 08일입니다.

4. 감정평가 방법

본건 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 동일 건물 및 인근의 유사부동산 가격수준, 거래사례, 평가 전례 등을 종합참작하여 시산가액을 검토하고 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 그 밖의 사항

- 본건 건물 베란다(테라스)에는 제시외 건물 ㉠ 판넬조 판넬지붕(일부 거실) ㉡ 샷시조 판넬지붕(보일러실) ㉢ 캐노픽스 렉산(다용도실)이 소재하고 있는 바, ㉠ 거실 과 ㉡ 보일러실은 사용상의 편리성 등을 감안하여 본건 건물에 포함하여 평가하고, ㉢ 다용도실은 개략적인 실측에 의거 사정평가 하였습니다. (후첨 “호별배치도 및 내부구조도” 참조)
- 시산단가 및 가액은 유효숫자 3자리까지 표시하고 그 이하에서는 반올림하였습니다.

II. 대상 물건의 확인

1. 집합건물 개요

소재지	서울특별시 동작구 신대방동 600-55		
건물 연면적	647.36㎡	대지 면적	331.0㎡
주구조	철근콘크리트구조	용도지역	제2종일반주거지역
지붕	평슬라브	주용도	도시형생활주택
층수	지하: - 층, 지상: 6층	사용승인	2017.06.30

2. 구분건물 상세

건물명	층호수	전유면적	공용면적	합계	대지권	비고
우미칸타빌	4층 401호	45.35㎡	10.58㎡	55.93㎡	28.6㎡	-

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)의 공용부분 면적 합계임.

3. 위치도 및 전경



III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가 방법의 적용

본건 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 관리상태 및 노후도, 층별·위치별 효용, 대지 지분 등 제반 가치형성요인이 대상물건과 유사한 거래사례를 선정한 후, 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등을 통하여 시산가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 거래사례 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

본건 인근의 거래사례 중에서 최근에 거래되고 제반 가치형성요인이 본건과 유사하여 비교성이 상대적으로 높은 거래사례는 다음과 같습니다.

(단위:㎡, 원)

사례	소재지	건물명	전유면적	거래금액	거래시점
		층, 호수	대지권면적	단가	사용승인
가	신대방동 600-55	우미칸타빌	29.73	300,000,000	2024.11.23
		3층 30*호	18.75	10,100,000	2017.06.30
나	신대방동 599-16	향나무35빌라	15.14	160,000,000	2025.03.13
		5층 50*호	9.9	10,600,000	2007.08.24
다	산대방동 601-35	신대방빌	16	175,000,000	2024.10.09
		3층 30*호	9.9	10,900,000	2012.12.12

나. 거래사례의 선정

본건 인근에서 거래된 거래사례 중 본건 건물 내 거래사례로 제반 가격형성요인에서 유사성이 상대적으로 높다고 인정되는 사례 “가” (거래단가: 10,100,000원/㎡)를 거래사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

본건 사례는 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도 사정보정을 하지 않았습니다. (1.000)

4. 시점수정

본건 제반 가격형성요인을 종합참작하여 한국부동산원에서 발표하는 “연립다세대 매매가격 지수(서울 서남권)”를 활용하여 다음과 같이 시점수정치를 산정하였습니다.(1.00103)

구분	가격지수	비고
2024.11.23	97.0	거래시점(적용:2024.10 지수)
2025.05.08	97.1	기준시점(적용:2025.03 지수)
시점수정치	1.00103	97.1 / 97.0 ≒ 1.00103

5. 가치형성요인 비교

구분	세부 항목	비교 내용	격차율
외부적 요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건 등	동일 건물 내 사례로 외부적 요인 대등함	1.00
내부적 요인	건물의 구조 및 마감상태, 각종 설비 유무, 관리상태 및 노후도, 건물 규모, 주차 편리성, 임대료 수준, 공실률 등	동일 건물 내 사례로 내부적 요인 대등함	1.00
호별 요인	층별·향별·위치별 효용, 내부 구조, 내부 평면 방식, 전용률, 대지권면적 비율 등	대상이 층별·위치별 효용 및 베란다 등 사용 편리성 등에서 다소 우세함	1.05
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등시 됨	1.00
누 계	외부적요인 × 내부적요인 × 호별요인 × 기타요인 = 1.00 × 1.00 × 1.05 × 1.00		1.05

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

구분	거래단가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	10,100,000	1.00	1.00103	1.05	10,615,923	10,600,000
시산가액 산정	<ul style="list-style-type: none"> • 산출가액: 10,600,000 × 45.35 = 480,710,000 • 시산가액: 481,000,000원 					

IV. 참고 자료

1. 탐문 조사

인근 및 유사지역의 다세대 주택은 경과년수, 층별 위치별 효용, 대지권 면적 비율 등에 따라 상당한 차이가 있으며, 전유면적을 기준으로 9,000,000 ~ 11,000,000원/㎡ 내외로 형성되어 호가하는 것으로 조사되었습니다.

2. 인근 평가 전례

(단위: ㎡, 원)

구분	소재지	명칭	전유면적	평가액	평가목적	사용승인
		호수	대지권	단가/전유	기준시점	비고
1	신대방동 599-34	렉스빌	19.88	171,000,000	경매	2012.05.07
		40*호	11.68	8,601,610	2024.10.04	
2	신대방동 601-35	신대방빌	16.00	142,000,000	담보	2012.12.12
		30*호	9.9	8,875,000	2024.10.24	-
3	신대방동 600-55	우미칸타빌	29.92	295,000,000	담보	2017.06.30
		20*호	18.87	9,859,626	2022.10.06	본건 건물

3. 연립다세대 매각 통계

[출처: 대법원, 서울중앙지방법원]

지역 통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.04. ~ 2025.05.	79.9
1개월 평균	2025.04. ~ 2025.05.	86.6

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

본건 비준가액은 거래사례분석, 인근시세분석, 거래동향파악 등 일련의 작업을 통하여 산출되었으며, 평가사례 및 인근 유사물건의 가격수준, 대상물건의 시장성, 본건 감정평가 목적 등을 종합검토한 결과 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 적정성이 인정되므로 이 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

상기의 평가 과정을 종합 검토하여 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였으며, 베란다(테라스) 제시외 건물㉠ 케노픽스 렉산 다용도실(15㎡)은 원가법에 따른 관찰감가 적용하여 감정평가액을 결정(적용단가: 150,000원/㎡)하였습니다.

연번	구분	전유면적	산출가액	감정평가액	비고
가	4층 401호	45.35㎡	480,710,000원	481,000,000	
제시외	㉠	15㎡	2,250,000	2,250,000	@150,000원/㎡
	합계			483,250,000	

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 가	서울특별시 동작구 신대방동	600-55		철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층 도시형생활주택					
	[도로명주소] 서울특별시 동작구 신대방14길 17			1층	198.38				
				2층	169.91				
				3층	169.91				
				4층	106.7				
				5층	106.7				
				6층	77.04				
				옥탑1층	24.19				
		동소	600-55	대	제2종일반주거지역	331.0			
				(내)	철근콘크리트구조 4층401호	45.35	45.35	481,000,000	비준가액 (공용면적, 확장베란다 포함)
			1. 소유권/대지권	28.6		28.6			
				331.0x----- 331.0					
	(제시외 건물)								
㊟	동소	600-55	다용도실	캐노픽스 렉산	(15)	15	2,250,000	@150,000 관찰감가	
	합 계						₩483,250,000.-		

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 동작구 신대방동 소재 "서울문창초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 기존주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철2호선 신대방역이 소재하고 있어 교통상황은 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층 건물 내 제4층 제401호(사용승인: 2017.06.30)로서 외벽은 석재붙임 마감 등, 내벽은 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감, 바닥은 강화마루 및 일부 타일깔기 마감 등, 창호는 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(다세대주택_방2, 거실, WC 2, 현관, 베란다 등)으로 이용중임(후첨 "호별배치도 및 내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 되어 있음

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로 대비 완만한 경사지대 내 자체 지반 등고평탄한 사다리형의 토지로서

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)

다세대주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

남동측으로 로폭 약4미터의 포장도로와 접하고 있으며, 옥외 자주식 주차장이 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하) , 도로(접합)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2017-12-22)<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종확인은 관할교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-12-22)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임

(9) 공부와의 차이

-

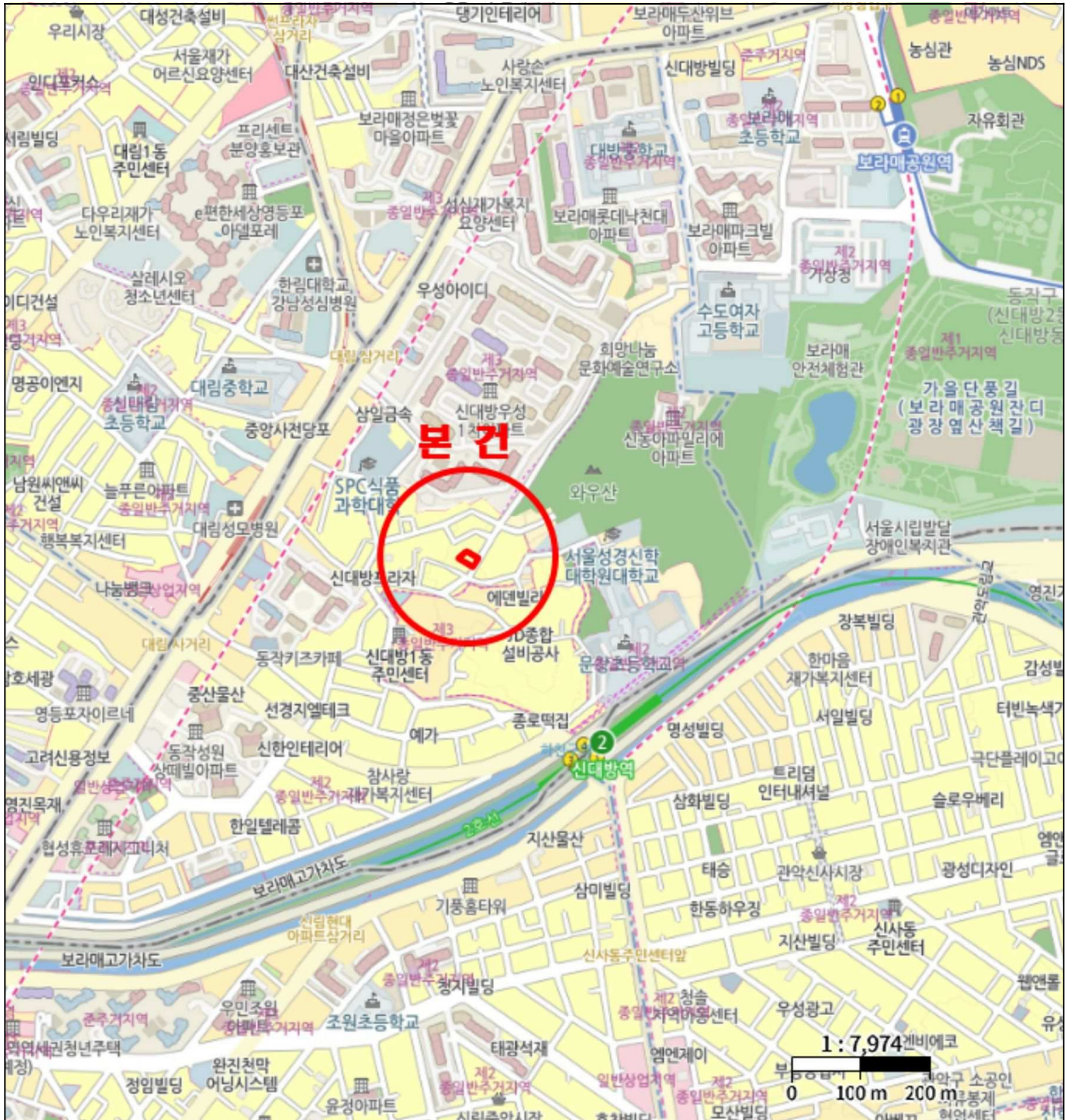
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 건물 베란다에 제시 외 건물 ㉠ 판넬조 판넬지붕(거실 일부) 3.3㎡, ㉡ 샷시조 판넬지붕 (보일러실) 2.7㎡, ㉢ 캐노피 렉산(다용도실) 15㎡ 이 소재하고 있는 바, ㉠일부거실과 ㉡보일러실은 사용상의 편리성 등을 감안하여 본건 건물에 포함하여 평가하고, ㉢ 캐노피 렉산(다용도실)은 개략적인 실측에 의거 사정평가 하였음

광역위치도



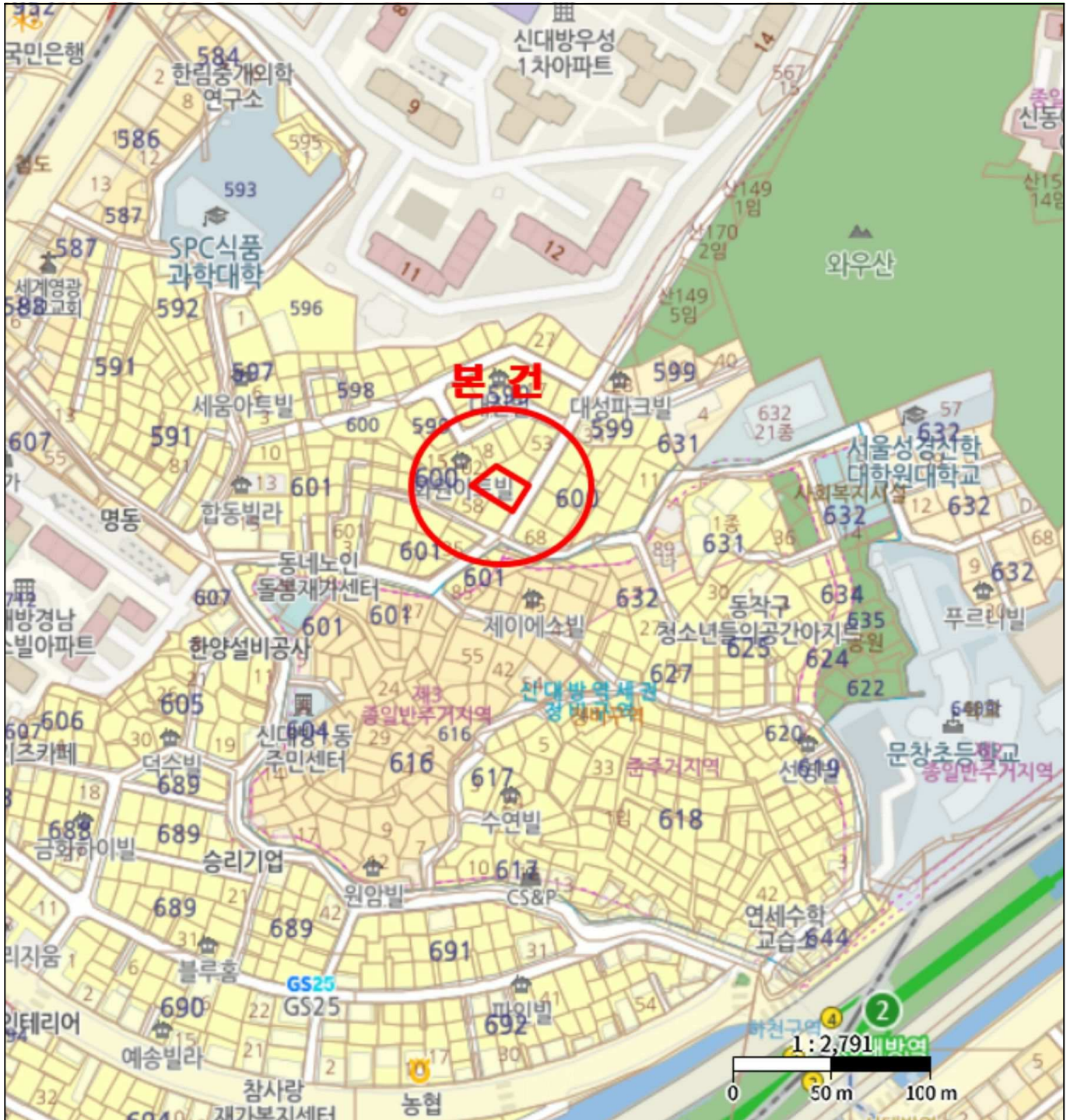
소재지	서울특별시 동작구 신대방동 600-55 4층 401호
------------	-------------------------------



위치도



소재지	서울특별시 동작구 신대방동 600-55 4층 401호
-----	-------------------------------



호별배치도 및 내부구조도



[호별배치도]



**[테라스(베란다)
제시외 건물 면적]**

- ㉠ 판넬조 판넬지붕(거실 일부)
: 3.0 × 1.1 ≒ 3.3m²
- ㉡ 샷시조 판넬지붕(보일러실)
: 2.5 × 1.1 ≒ 2.7m²
- ㉢ 캐노픽스 렉산(다용도실)
: 7.5 × 2.0 ≒ 15m²



[내부구조도]

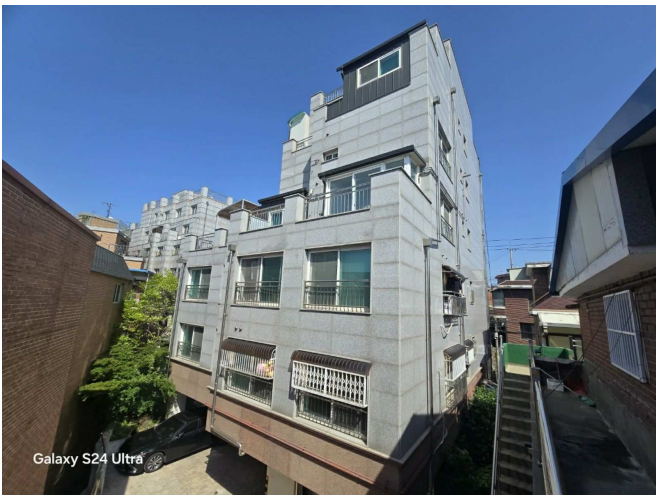
사 진 용 지



본건 전경1



본건 전경2



본건 전경3



본건 전경4

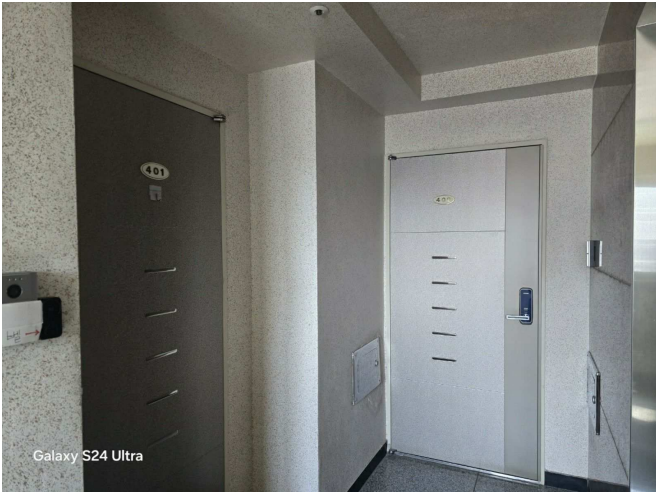
사 진 용 지



일층 공동 출입구



일층 공동 현관



본건 출입문



일층 주차장

사진용지



제시외 건물 ㉠ 거실 일부(확장 베란다)와 ㉡ 보일러실



제시외 건물 ㉢ 보일러실



제시외 건물 ㉣ 캐노피 및 다용도실



제시외 건물 ㉤ 보일러실

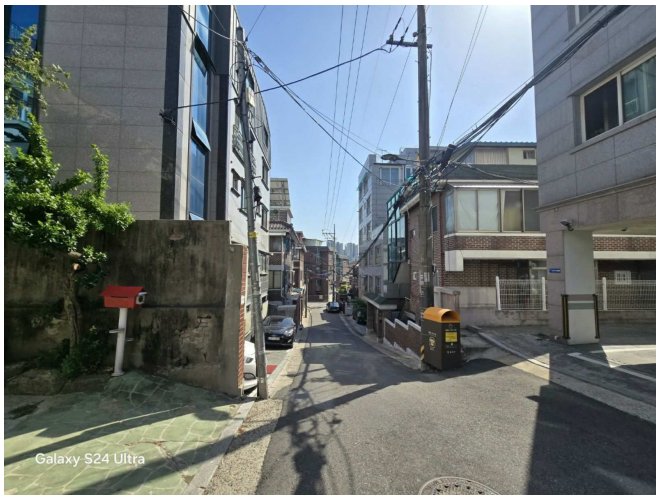
사 진 용 지



옥상



본건 전경5



주위환경1



주위환경2