

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 신영부동산신탁주식회사

건명 : 서울특별시 강동구 암사동 494-40 소재 부동산
감정평가

감정평가서 번호 : 하나 260421-00-011



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 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)하나감정평가법인



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02-2182-8000 Fax : 02-558-0440

서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인

대표이사

김도곤



감정평가사

유영진





감정평가액		이억오천칠백만원정 (₩257,000,000.-)					
의뢰인		신영부동산신탁주식회사		감정평가 목적		공매	
제출처		신영부동산신탁주식회사		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)		신영부동산신탁주식회사		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거		등기사항전부증명서		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항		-		2026. 04. 22		2026. 04. 21 ~ 2026. 04. 22	2026. 04. 24
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액		
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액	
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	257,000,000	
		이	하	여	백		
	합계					₩257,000,000.-	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.						
	심사자 감정평가사		김도원			 (인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강동구 암사동 소재 '암사역' 동측 인근에 위치하는 '작은도시 노마드' 제4층 제401호에 대한 신영부동산신탁의 공매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 4월 22일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 4월 21일 ~ 2026년 4월 22일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ③ 현장 조사 당시 건물 입구에 출입이 불가하여 건축물현황도에 의하여 본건의 위치를 확인하였는바 이에 유의하시기 바람.
- ④ 본건은 집합건축물대장상 위반건축물(건축과-10197호(2017.04.20), 주거 33㎡ 무단증축)로 등재되어 있는바 이에 유의하시기 바람.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		작은도시 노마드 제4층 제401호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	서울특별시 강동구 암사동	494-40 작은도시 노마드	공동주택 (다세대 주택) 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
	[도로명주소] 서울특별시 강동구 올림픽로98길 43 (암사동, 작은도시 노마드)			지1층	107.65			
				1층	16.85			
				2층	107.11			
				3층	107.11			
				4층	63.75			
				5층	56.23			
	상동	494-40	대	제2종 일반주거지역	226.4			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	18.39	18.39	257,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 25.377㎡
				소유권 1.x ----- 대지권	12.10 226.4 x ----- 226.4	12.10		
합 계							₩257,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 강동구 암사동 494-40 작은도시 노마드 제4층 제401호	
도로명주소	서울특별시 강동구 올림픽로98길 43 (암사동, 작은도시 노마드)	
	주용도	공동주택(다세대주택), 제1종근린생활시설 10세대
	주구조	철근콘크리트구조
	사용승인	2017.02.27
	건물규모	층수 지하 1층/지상 5층
		연면적 458.7 m ²
	비고	-

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	4층/401호	다세대주택	18.39	6.987	25.377	12.10	72.47

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	암사동 489-62	6/602	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	28.38	34.24	360,000,000 (@12,700,000)	2026.02.03 (2019.06.17)	-
#2	암사동 482-20	5/504	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	17.9	22.31	245,000,000 (@13,700,000)	2026.01.13 (2019.02.14)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#2

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2026.01.13/ 2026.04.22	
서울 연립다세대	2.016% (1.02016)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.12	99.2
			기준시점 당시 지수	2026.03	101.2
		산식		$1 + (101.2 - 99.2) / 99.2$ ≈ 1.02016	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

조건	세주항목	격차율	비고
단지 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성 공공시설과의 거리 및 편의성	본건은 거래사례대비 교통 및 도보의 편의성에서 우세함.
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 차량 이용의 편의성 획지·단지의 여건(경사지, 고저)	
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등 하교의 편리성 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도	
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성	
	주거환경	거주환경 조성상태 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리	
	시공사의 브랜드	-	
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수	
단지 내부요인	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등) 조경 및 녹지 등 조성상태	본건은 사례대비 건물의 노후도에서 우세하나, 건물의 규모, 주차시설 등에서 열세하여 전체적으로 열세함.
	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 고용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세 대연결성, 자량진출입의 용이성, 기계식 주차 장의 유무 및 비율 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원) 의 유무 및 상태	
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태	
	충별효용	-	
	위치별 효용	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도 엘리베이터, 계단으로의 접근성 소음의 영향 정도 사생활 침해의 정도	
호별요인	향별효용	-	본건과 사례가 대체로 대등함.
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적크기, 대지사용권의 크기	
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복 층 유무, 1층 전용정원 여부	
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 편입여부	-
	행정적 규제	-	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-	
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
가	4/401	18.39	#2	13,700,000	1.000	1.02016	1.000	13,976,192	257,022,170	257,000,000
합계		18.39	-	-	-	-	-	-	-	257,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 인근	주거지대	세로(가)	13,000,000~15,000,000	제3종일반주거

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(6)	암사동 494-40 4/401	다세 대주택	18.39	25.377	250,000,000 (@13,600,000)	2023.01.18	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	암사동 422-7 501/501	공동주택 (다세대주택)	41.66	59.44	584,000,000 (@14,000,000)	2025.09.15 (2024.05.21)	법원 경매	-
(2)	암사동 433-59 6/602	도시형생활주택 (단지형 다세대)	53.39	61.93	697,000,000 (@13,100,000)	2024.05.07 (2022.07.29)	법원 경매	-
(3)	암사동 502-15 5/501	도시형생활주택 (단지형다세대)	55.34	80.93	747,000,000 (@13,500,000)	2024.04.04 (2021.07.02)	공매 (NPL)	-
(4)	암사동 496-9 삼성아트빌/2/202	다세대주택	41.95	46.81	561,000,000 (@13,400,000)	2023.10.05 (2010.09.20)	담보	-
(5)	암사동 492-32 102/6/602	도시형생활주택 (단지형다세대)	27.49	34.73	346,000,000 (@12,600,000)	2023.08.09 (2019.01.31)	담보	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	서울 강동구 2025년 04월 ~ 2026년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	96,027,423,000	90,858,393,020	94.6	813	200	24.6
다세대	31,861,695,500	26,098,178,072	81.9	384	98	25.5

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m²)	대지권(m²)	감정평가액(원)
가	제4층 제401호	18.39	12.10	257,000,000
합계		18.39	12.10	257,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

기타 참고사항

~.

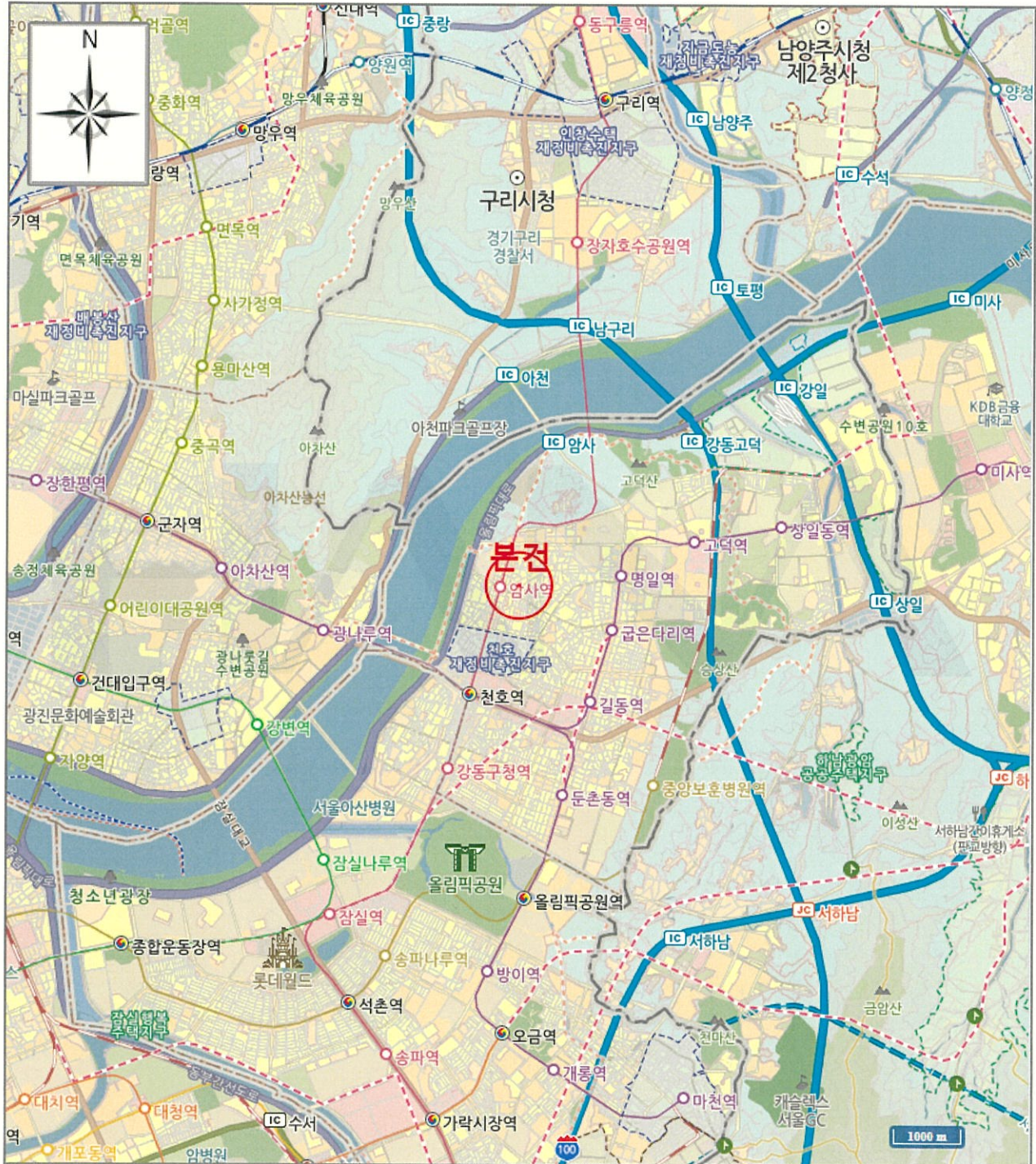
(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 서울특별시 강동구 암사동 소재 '암사역' 동측 인근에 위치하며, 본건 주위 는 근린생활시설, 다세대주택 등이 소재하는 주거지대며, 제반 주위환경은 대체로 무난함.
교 통 상 황	본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(암사역 -5호선)이 소재하는 등 제반교통환경은 무난함.
인접도로상태	본건 단지 서측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로에 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	도시지역, 제2종일반주거지역(2004-11-05), 건축사육제한구역(2014-06-25)<건축분 뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발163m(지반+건축 +옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제3구역(전술)(군사시설보호구 역변경(자세한사항은 국방부고시 2025-36호 참조))<군사기지 및 군사시설 보호 법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(2호)<수도 법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(대상:아파트/지정기 간:2025.10.20.~2026.12.31.), 토지거래계약에관한허가구역(대상:외국인등(단독 다가 구 연립 다세대 아파트)기간:25.8.26~26.8.25.국토교통부공고2025-1058호)임.
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건 중 제4층 제401호로서, 외벽 : 판넬마감 등, 창호 : 알루미늄샷시 창호 등임.
이 용 상 황	기준시점 현재 다세대주택으로 이용중임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	기본적인 위생 및 급배수시설, 승강기설비 등이 되어 있음.
임대사항	-.
기타사항	-.

광역위치도

소재지

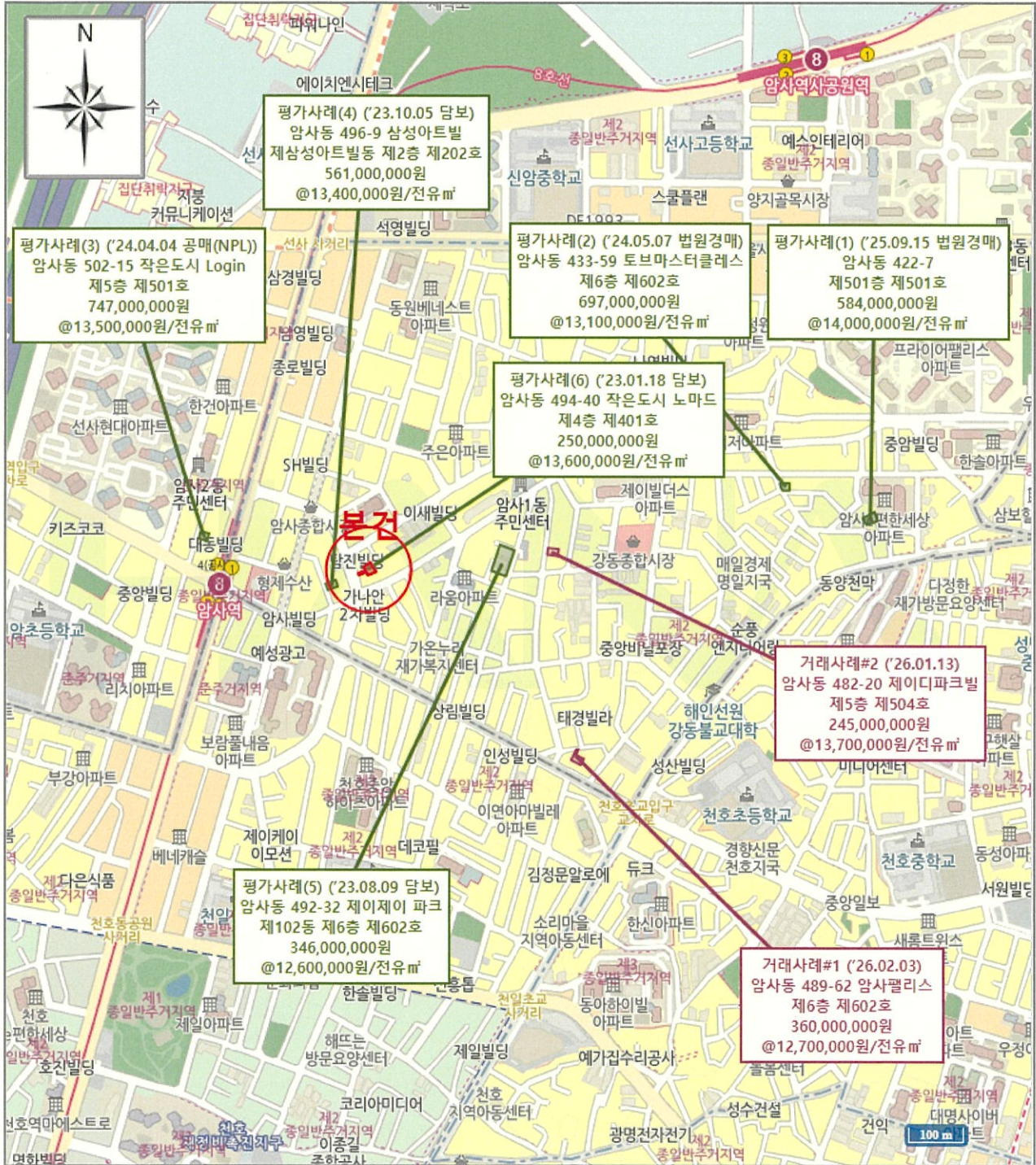
서울특별시 강동구 암사동 494-40 작은도시 노마드 제4층 제401호



가 격 참 고 도

소재지

서울특별시 강동구 암사동 494-40 작은도시 노마드 제4층 제401호



[범례]

■ 본 건

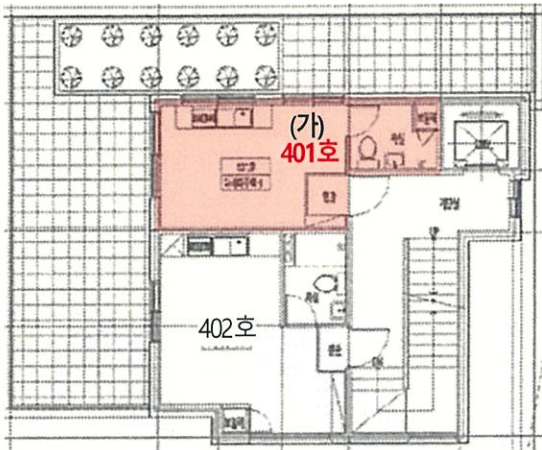
■ 평가사례

■ 거래사례

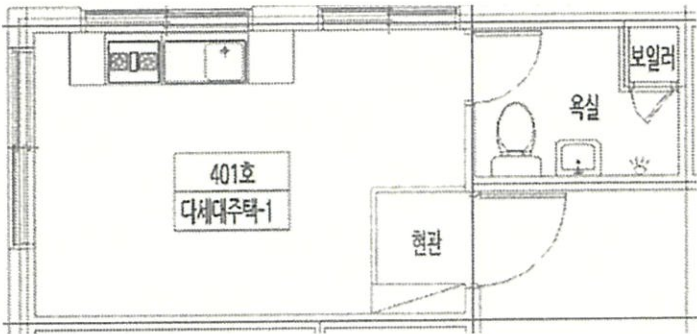
건물내부구조도 및 임대개황도



작은도시 노마드 제4층 제401호 (호별배치도 및 내부구조도)



[제 4층]



[제 401호]

사 진 용 지

소 재 지

서울특별시 강동구 암사동 494-40



본건 전경



본건 출입문