

감정평가서

건명	심현수 소유물건 (2026타경50101) 서울특별시 강동구 둔촌동 135-1
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 황인재
감정서번호	이룸5-0127-26

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

이룸감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 선 자

감정평가액	일십억원정 (₩1,000,000,000.-)			
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 황인재	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	서울동부지방법원 경매1계	
소유자 (대상업체명)	심현수 (2026타경50101)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서등	기준시점	조사기간	작성일
		2026.01.29	2026.01.27 ~ 2026.01.29	2026. 01. 29

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	일괄	1,000,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,000,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 지 참 조

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강동구 둔촌동 소재 "선린초등학교" 남측 인근에
위치하는 아파트(통칭: 현대아파트)중 제 201동 제 10층 제 1011호로서,
서울동부지방법원의 경매목적에 의한 감정평가 건임

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로
감정평가하며 별도의 감정평가조건은 없음

3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과
그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후
대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근
유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의
합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026. 1. 29을 기준시점으로 함

5. 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람
- (2) 본건은 현장조사시 시건장치 및 폐문되어 이용상태 및 내부구조는 동일 아파트 단지내의 동일 평형의 일반적인 이용상황을 기초로 작성하였는바 실제 이용상황은 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 이해관계인 및 입찰참가자들은 유의하시기 바람
- (3) 본 감정평가서는 해당 감정평가 목적외에는 사용할 수 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 강동구 둔촌동 135-1 [도로명주소: 서울특별시 강동구 진황도로 211]		
건물명, 층, 호	현대아파트 제 201동 제 10층 제 1011호		
용 도	아파트	사용승인일	1988. 6. 2
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	79.99	20.005	39.69

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
#1	둔촌동 135-○○	현대아파트 제 201동	3/○○	79.99	39.69	900,000	2025. 10
							1988. 6
#2	둔촌동 135-○○	현대아파트 제 201동	12/○○	79.99	39.69	931,000	2025. 7
							1988. 6
#3	둔촌동 135-○○	현대아파트 제 201동	9/○○	79.99	39.69	895,000	2025. 5
							1988. 6
#4	둔촌동 135-○○	현대아파트 제 201동	7/○○	79.99	39.69	847,500	2025. 1
							1988. 6
#5	둔촌동 135-○○	현대아파트 제 201동	5/○○	79.99	39.69	825,000	2024. 7
							1988. 6

* 매매사례는 개인정보보호등을 위하여 세부 지번은 생략함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

거래사례 선정기준으로는 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례, 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례, 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사사성이 있어 지역요인·개별요인등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로 정하고 있는바, 이에 상기 거래사례중 동일 아파트단지내의 거래사례로 부동산 경기에 따른 급매물의 사정이 개입되지 않고 전유면적 및 층별효용도등을 고려하여 사례 #2를 선정하여 비교함

4. 사정보정

사정보정이란 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 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

(1) 아파트 매매가격지수

한국부동산원의 전국 주택가격 동향조사 유형별 주택 매매가격지수중
본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시
강남지역 동남권 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함

(2025. 03 = 100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	97.0	97.8	100	100.6	101.8	104.9	106.6	107.5	108.4	110.5	111.8	113.2

(2) 시점 수정치 산출

- ▶ 사례의 거래시점 가격지수 : 106.6(2025. 7)
- ▶ 본건의 기준시점 가격지수 : 113.2(2025. 12)
- ▶ 시점 수정치 : $113.2/106.6 \div 1.0619$ (기준시점지수/거래시점지수)

* 기준시점 현재 2026년 1월 매매가격지수 미고시로 2025년 12월
매매가격지수 적용하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구 분		비교치	비 고
조 건	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례부동산은 인근지역내에 소재한 아파트로 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건(1988.6)과 사례(1988.6)부동산은 동일 아파트단지로 총세대수 및 건물의 구조, 마감, 신축연도등의 제반 단지 내부요인은 동일함
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별, 위치별, 향별효용도의 차이	1.02	본건과 사례부동산의 위치별, 향별효용도의 차이등을 고려한 개별적 요인에서 본건이 우세임
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	부동산가격동향등을 고려
비교치계	1.00 x 1.00 x 1.02 x 1.00	1.02	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
930,000,000	1.00	1.0619	1.02	79.99/79.99	1,008,401,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
둔촌동 135-○○	현대3차A 제 201동	10/○○	69.3	37.45	경매	800,000	2025. 2
							1988. 6
둔촌동 135-○○	현대3차A 제 201동	3/○○	69.3	37.45	소송	769,000	2025. 2
							1988. 6
둔촌동 135-○○	현대3차A 제 201동	9/○○	69.3	37.45	시가 참고	744,000	2023. 4
							1988. 6

* 평가전례의 상세지번은 개인정보보호등을 위하여 생략함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근부동산에서 조사된 시세

본건이 속한 아파트의 유사평형은 1,000,000,000원 ~ 1,050,000,000원 수준으로 방매사례등이 조사되고 있으며 아파트의 동 및 향에 따른 효용도 및 최근 부동산 가격동향등을 고려하여 시세가 형성되고 있음

3. KB부동산에서 조사된 시세(전유면적 79.99㎡ 기준)

하위평균가: 850,000,000원

일반평균가: 890,000,000원

상위평균가: 940,000,000원

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격 자료(조사된 가격수준, 기 평가전례등)에 의해 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는바 이를 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함

2. 감정평가액 : 1,000,000,000원

기호	건물명	동	층	호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	현대아파트	201	10	1011	79.99	39.69	1,000,000,000

구분건물감정평가명세표

기호1

페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 강동구 둔촌동	135-1 제201동	아파트 1동	철근콘크리트조 스라브12층 1층 2층 ~ 7층 8층 ~ 10층 11층 ~ 12층 지층	1,131.77 1,210.19 1,149.65 1,068.35 1,371.63			
(1)	서울특별시 강동구 둔촌동	135-1	대	제2종일반주거지역	6,315			
				(내)				
				철근콘크리트조 제10층 제1011호	79.99	79.99	1,000,000,000	비준가격
				1. 소유권 대지권	39.69/ 6,315	39.69		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 750,000,000 250,000,000	
	합 계						₩1,000,000,000.-	
			이	하	여	백		

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 강동구 둔촌동에 소재하는 "선린초등학교" 남측 인근에 위치하며 부근은 아파트단지 및 다세대주택등의 공동주택과 근린생활시설, 각급 학교등이 혼재하여 형성되어 있는바 주거지로서의 제반 여건은 보통임

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입 가능하며 인근에 시내버스 및 마을버스정류장이 소재하고 북동측 근거리에 지하철 9호선 "중앙보훈병원역"이 소재하는바 대중교통이용 편의도는 보통임

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 12층건(사용승인일자: 1988. 6. 2)중
제 10층 제 1011호로,
외벽: 시멘트몰탈위페인트마감
내벽: 벽지 및 내부 인테리어마감
바닥: 바닥재깔기 및 타일등 깔기
창호: 새시창호임

(4) 이용상태

아파트로 이용중이며 일반적인 이용상황 기준하여
방3, 거실, 주방, 욕실등의 구조임

(5) 설비내역

급탕 및 급배수에 의한 위생설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 승강기설비,
옥내소화전설비, 지층에 주차장시설이 되어 있음

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 부정형의 토지로 인접지 및 접면도로와 대체로 등고평탄하게 조성하여 현재 건(아파트)부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 남서측으로 약 15미터폭(진황도로), 북측과 남측으로 약 6미터폭의 포장도로와 각각 접하며 출입도로 상태는 보통임

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(2004-11-05), 도로(2004-11-05)(접합)
가축사육제한구역(2014-06-25)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2024-11-01)(서울시강동송파교육지원청 고시 제2024-161호 참조)<교육환경
보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발163m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및
군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(2호)
<수도법> 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(대상: 아파트 / 지정기간: 2025.10.20.
~2026.12.31.), 토지거래계약에관한허가구역(대상:외국인등(단독 다가구 연립 다세대
아파트)기간:25.8.26.~26.8.25.국토부공고2025-1058호)

(9) 공부와의 차이

없 음

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)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임
- 2) 본건이 속한 아파트단지는 총 1개동, 160세대로 이루어져 있음

위 치 도



소재지

서울특별시 강동구 둔촌동 135-1 현대아파트 제201동 제10층 제1011호

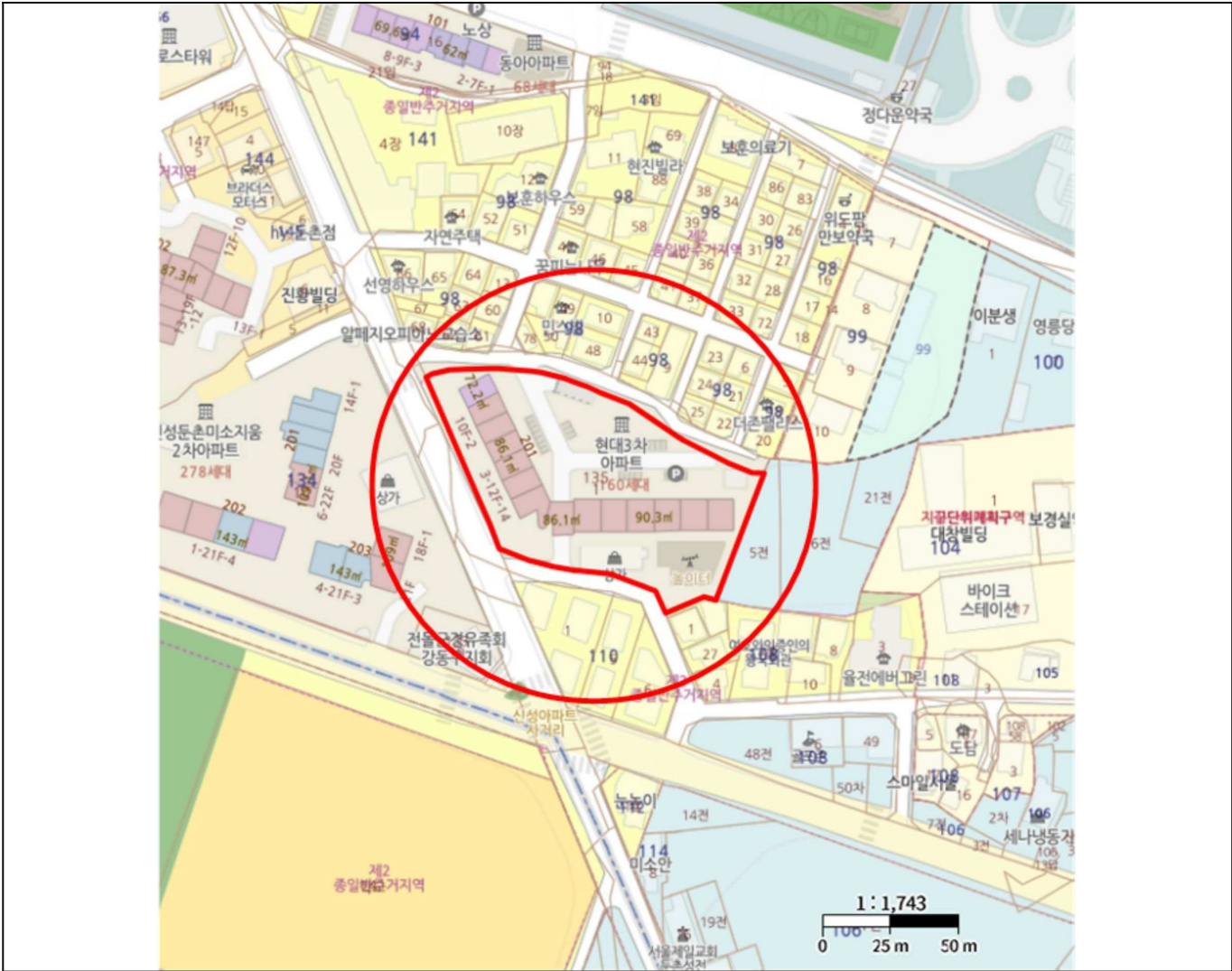


본건(현대아파트 제201동 제10층 제1011호)

상 세 위 치 도



소 재 지 서울특별시 강동구 둔촌동 135-1 현대아파트 제201동 제10층 제1011호



번 호	소재지	지 목	이용상황	용도지역	가 격
1	서울특별시 강동구 둔촌동 135-1	대	아파트	제2종일반 주거지역	1,000,000,000 원

내 부 구 조 도



소 재 지

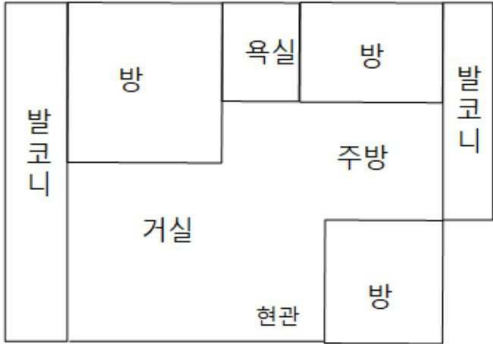
서울특별시 강동구 둔촌동 135-1 현대아파트 제201동 제10층 제1011호

호별배치도



↑
본건(현대아파트 제201동 제10층 제1011호)

내부구조도



현장조사시 시건장치 및 폐문되어 동일 아파트단지내의 동일 평형의 일반적 이용상황을 기초로 개략적으로 도시한바 실제 이용상황은 다를 수 있으니 경매진행시 유의하시기 바람



