감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈
건 명	김상근 소유물건(2025타경11802)
감정서번호	2509-2-0303

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

프라임감정평가법인(주)

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 성 식

프라임감정평가법인(주) 대표이사 조윤열 (서명또는인)

감정평가액	**칠억사천일백만원정(₩741,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김상근 (2025타경11802)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.15	2025.09.15 ~ 2025.09.15	2025.09.15

감정평가내용

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 이	구분건물	1세대 하	- 여	741,000,000 백
합 계					₩741,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)
조 병 철

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 등촌동 소재 '백석초등학교' 북측 인근에 위치하는 '나성아파트' 제101동 제2층 제201호(집합건물)에 대한 서울남부지방법원의 경매 진행을 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 9월 15일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 15일에 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. 임대사항의 확인

① 미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 작성하되, 관련 공부서류(등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서, 토지대장, 집합건축물대장 등)를 참고하였음.

② 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

③ 본건에 대한 위치확인 및 내부확인은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 불가하여, 외부관찰 및 집합건축물대장상 건축물현황도에 의거 도시하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바라며 추후 내부구조도가 다소 상이할 수 있으니 입찰 전 재확인을 요함.

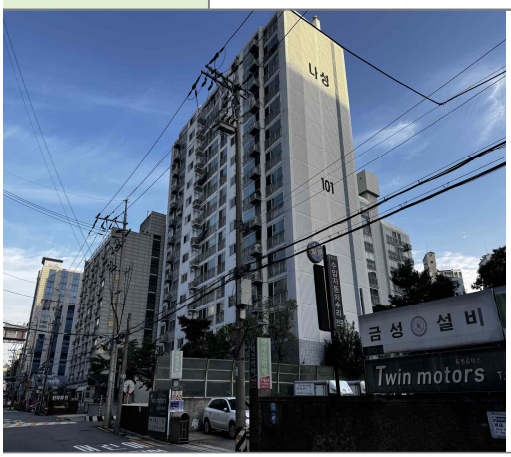
④ 집합소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 규정에 따라 집합건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 강서구 등촌동 635-6 나성아파트 제101동
도로명주소	서울특별시 강서구 화곡로66길 173



주용도	공동주택(아파트) 65세대	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2003.07.31	
건물규모	층수	지하1층/지상14층
	연면적	7,806.3909 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	101/2/201	아파트	84.7533	60.7821	145.5354	44.4	58.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

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.

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.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	전유면적(㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	**등촌동 6**-***	**10*/ 7/70***	**아파트**	**84.98**	**777,000,000 (@9,143,328)**	**2025.05.01 (1998.06.25)**	-
#2	등촌동 6**-*외	10*/ 10/100*	아파트	84.99	875,000,000 (@10,295,329)	2025.04.18 (1997.12.17)	-
#3	등촌동 7**	20*/ 10/100*	아파트	84.96	809,000,000 (@9,522,128)	2025.04.07 (2002.12.02)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

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

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">서울
강남지역
서남권
강서구
아파트</td><td rowspan="4">1.698%
(1.01698)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.05.01/
2025.09.15</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.04</td><td>100.1</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.08</td><td>101.8</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (101.8 - 100.1) / 100.1
≒ 1.01698</td></tr>
</table>

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.99	내부요인 (단지내 총세대수 등)에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.95	호별요인 (층별 효용 등)에서 약간 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		**0.941**	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층호	전유 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
가	101/2/201	84.7533	#1	9,143,328	1.000	1.01698	0.941	8,749,965	741,588,409	741,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	비고
인근 유사 아파트	주택 및 상가혼용지대	소로변	9,100,000~10,000,000	-

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	전유면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적	비고
(1)	등촌동 63* 106/3/30*	공동주택 (아파트)	84.93	825,000,000 (@9,713,882)	2024.05.17 (1999.04.01)	법원 경매	-
(2)	염창동 30* 104/4/40*	아파트	84.97	971,000,000 (@11,427,563)	2024.03.15 (2005.09.23)	법원 경매	-

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	서울 강서구 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	52,963,000,000	47,854,819,163	90.4	223	71	31.8

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

Ⅴ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

일련번호	평가대상	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제101동 제2층 제201호	84.7533	44.4	741,000,000

결정의견	본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 인근 거래사례 및 평가사례, 공법상의 제한정도 등을 종합적으로 참작하였으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제3항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항, 제16조에 따라 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 강서구 등촌동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 화곡로66길 173	635-6 나성 아파트 제101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 철근콘크리트 평슬라브지붕 지상14층 지하1층 지하1층 지하1층 1층 2층~9층 각 10층 11층~14층 각 옥탑1 계단실, 엘레베이터 (연면적제외) 옥탑2 계단실, 엘레베이터 기계실 (연면적제외)	 1,744.5668 27.8712 106.8684 84.5390 518.8251 455.2297 303.8350 53.89 87.91			
1	동소	635-6	대	준공업지역	2,376.7			
가			아파트	(내) 철근콘크리트 벽식조 제2층 제201호 소유권 -------- 대지권	 84.7533 44.40 -------- 2376.7	84.7533 44.4	741,000,000 **토지·건물** **토 지 :** **건 물 :**	비준가액 (공용면적 포함) **배분내역** **444,600,000** **296,400,000**
	합 계						**₩741,000,000.-**	
			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 강서구 등촌동 소재 "서울백석초등학교" 북측 인근에 위치하며, 부근에 아파트 단지, 근린생활시설 등이 소재하는 바, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며 인근에 버스정류장 및 지하철역(9호선 등촌역/증미역)등이 소재하는 바, 제반 대중교통수단의 이용은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트평슬라브지붕 지상14층 건으로서,
외벽: 몰탈위페인팅 등 마감
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감
창호: 샤시창호 등 마감

(4) 이용상태

나성아파트 제101동 제2층 제201호로서 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 소화설비, 승강기설비, 주차장 등이 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

인접지 대비 등고 평탄한 사다리형에 유사한 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 9~10미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 중요시설물보호지구(공항) 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

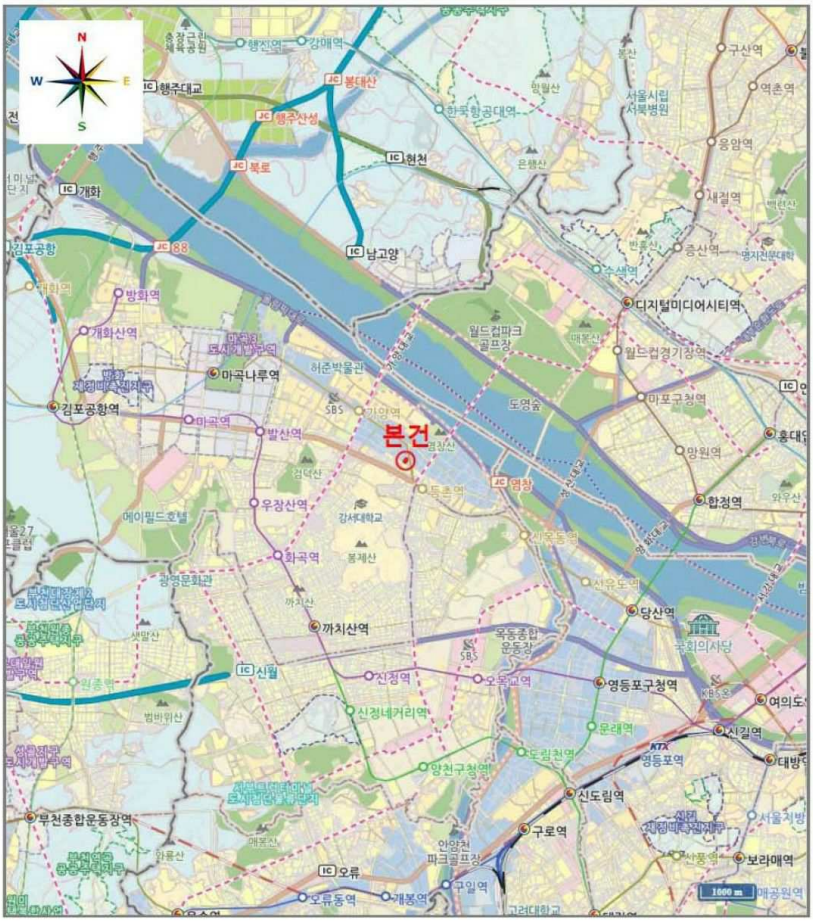
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 등촌동 635-6 나성아파트

2509-2-0303

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 등촌동 635-6 나성아파트 제101동 제2층 제201호



프라임감정평가법인(주)

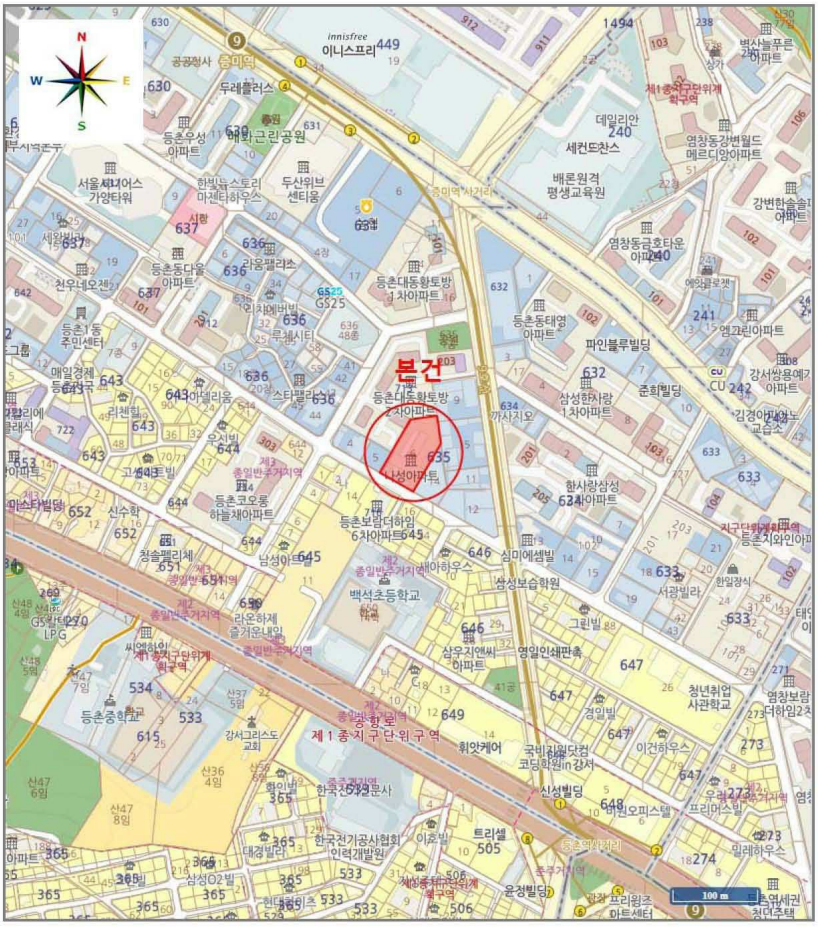
위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 등촌동 635-6 나성아파트

2509-2-0303

상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 등촌동 635-6 나성아파트 제101동 제2층 제201호



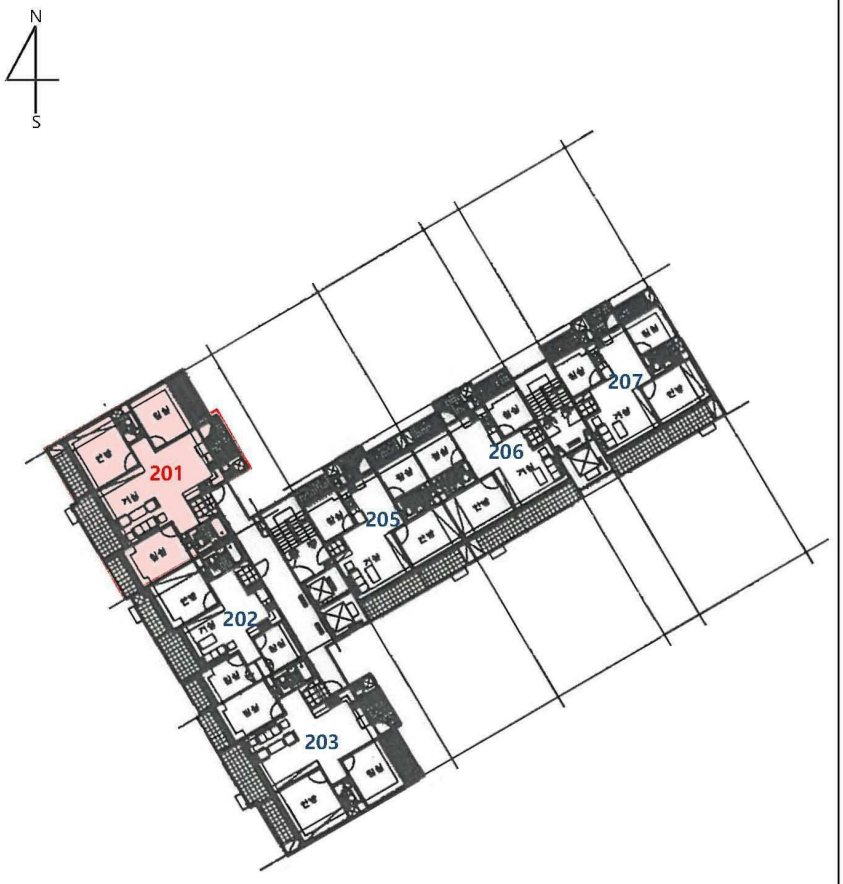
[범 례] ■본 건 ■평가사례 ■거래사례

프라임감정평가법인(주)

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 강서구 등촌동 635-6 나성아파트

호별배치도 및 내부구조도



나성아파트 제101동 제2층 제201호

범 례	임대부분	임 차 인	임대차 내역		산출 구분	비 고
			임대차보증금	월 임대료		
	본건	미상임.				

프라임감정평가법인(주)




나성
101
금성 설비
Twin motors



