감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 강상구 외 1명 소유물건(2026타경3561)

의 뢰 인 : 서울남부지방법원
사법보좌관 김은표

감정서번호 : HY-20260210-1007

발송
2026.02.13
해윤감정평가사 사무소

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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.

해윤감정평가사사무소

TEL. 0507-1411-1177　　FAX. 0508-9608-1001

HY-20260210-1007

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
한은미 한은미 (인)

감정평가액	**구억팔천일백만원정 (₩981,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김은표	감정평가 목적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매7계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	강상구 외 1명 (2026타경3561)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 02. 13	2026. 02. 11 ~ 2026. 02. 13	2026. 02. 13

평가내용	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
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	981,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩981,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

HY-20260210-1007

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	보람더하임 제105동 제9층 제901호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	서울특별시 강서구 염창동	265-28 보람더하임 제105동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 기타지붕 및 평슬라브지붕 지상11층				
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 공항대로 65가길4			지1층 지1층 1층 1층 (연면적제외) 1층 2층 ~ 9층 각 10층 11층 옥탑1 (연면적제외) 옥탑2 (연면적제외)	137.97 30 6.2 251.44 21 234.58 223.3 172.29 21 21 			
1	동소	265-28	대	준공업지역	1,002.1			
가				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	103.37	103.37	981,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				소유권 1.x ------ 대지권	51.862 1,002.1 x---- 1,002.1	51.862		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 686,700,000 294,300,000	
	합 계						**₩981,000,000.-**	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	보람더하임 제105동 제9층 제901호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 염창동 소재 '염동초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '보람더하임' 제105동 제9층 제901호에 대한 서울남부지방법원 경매7계의 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 2026년 2월 13일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 2월 11일 ~ 2026년 2월 13일에 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 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였음.

② 본건은 구분건물로서「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이를 기준으로 분양 및 거래가 됨으로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 한국감정평가협회 한국부동산연구원의 집합건물의 토지, 건물 배분비율표, 한국감정평가사협회 감정평가기준위원회에서 제공한 법원감정실무자료 등에 의거 토지건물 배분금액을 감정평가명세표에 기재하였음.

③ 본건의 이용상태 및 내부구조도는 소유자 및 이해관계인의 폐문, 부재 등으로 인해 내부확인이 불가능하여 표준적인 설비 및 이용상황은 외부관찰 및 전례 등에 의해 작성되었으므로, 실제 이용상태 및 내부구조도는 상이할 수 있는바 경매 진행시 참고바람.

④ 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

⑤ 탐문조사 등에 의하면 보람더하임 아파트는 형식상 101동~105동으로 구성되어 있으나 본건이 속한 105동 외 4개동은 소재 필지 및 관리주체 등이 상이하고 집합건축물대장상 105동은 별개로 작성되어 있는바, 경매 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지 및 건물명	서울특별시 강서구 염창동 265-28 보람더하임 제105동 제9층 제901호	
도로명 주소	서울특별시 강서구 공항대로65가길 4 (염창동)	
주용도	공동주택(아파트)	
	19개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2007.12.26	
건물규모	층수	지하 1층/지상 11층
	연면적	2,467.4 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	제105동/제9층/제901호	아파트	103.37	24.3262	127.6962	51.862	80.95
합계 (1개호)			103.37	24.3262	127.6962	51.862	-

※ 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.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	염창동 265-28 보람더하임	105/ */**2	아파트	103.37	127.6962	890,000,000 (@8,610,000)	2024.07.30 (2007.12.26)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·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

(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">8.041%
(1.08041)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2024.07.30/
2026.02.13</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2024.06</td><td>97.0</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.12</td><td>104.8</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (104.8 - 97.0) / 97.0
≒ 1.08041</td></tr>
</table>

※ 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

■ 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	본건과 사례가 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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	본건이 사례 대비 층별 효용 등에서 다소 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.020	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례 일련번호	거래사례 단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
가	105/9 /901	103.37	#1	8,610,000	1.000	1.08041	1.020	9,490,000	980,981,300	981,000,000
합계		103.37	-	-	-	-	-	-	-	981,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

인근 지역 유사 부동산(아파트)의 경우 위치, 층, 향, 노후도, 단지 크기, 전유면적 등에 따라 가격 수준의 차이를 보이며, 본건과 유사한 아파트의 경우 전유면적 당 9,000,000원/㎡ ~ 10,000,000원/㎡내외의 가격 수준을 보임.

2. 본건 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	염창동 265-28 보람더하임 제105동/ 제9층/제901호	아파트	103.37×1/2 = 51.685	127.6962×1/2 = 63.8481	462,000,000 (@8,930,000)	2024.01.11 (2007.12.26)	법원경매 (1/2지분 평가)
(2)	염창동 265-28 보람더하임 제105동/ 제9층/제901호	아파트	103.37×1/2 = 51.685	127.6962×1/2 = 63.8481	463,000,000 (@8,960,000)	2024.08.22 (2007.12.26)	법원경매 (1/2지분 평가)

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	염창동 265-28 보람더하임 105/**/***2	아파트	92.09	113.7616	812,000,000 (@8,820,000)	2024.05.29 (2007.12.26)	법원경매
(2)	염창동305 101/**/***4	아파트	84.98	152.44	890,000,000 (@10,500,000)	2024.02.16 (2008.01.10)	일반거래

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	서울 강서구 2025년 02월 ~ 2026년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	49,404,000,000	44,536,255,336	90.1	245	77	31.4

(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 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제105동 제9층 제901호	103.37	51.862	981,000,000
합계		103.37	51.862	981,000,000

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

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강서구 염창동 소재 "염동초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 오피스텔, 다세대주택 및 근린생활시설 및 각급학교 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(등촌역, 9호선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕 및 평슬라브지붕 11층 건물 내 제9층 제901호로서,
(사용승인일: 2007.12.26)

외벽: 몰탈 위 페인팅 및 일부 외장석재 등 마감
창호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전 설비, 승강기 설비, 주차장 설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

인접 도로 대비 완경사의 사다리형 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 11미터, 남동측으로 노폭 약 8미터의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 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.),토지거래계약에관한허가구역(용도:아파트 기간:2025.10.20.~2026.12.31)

(9) 공부와의 차이

없음.

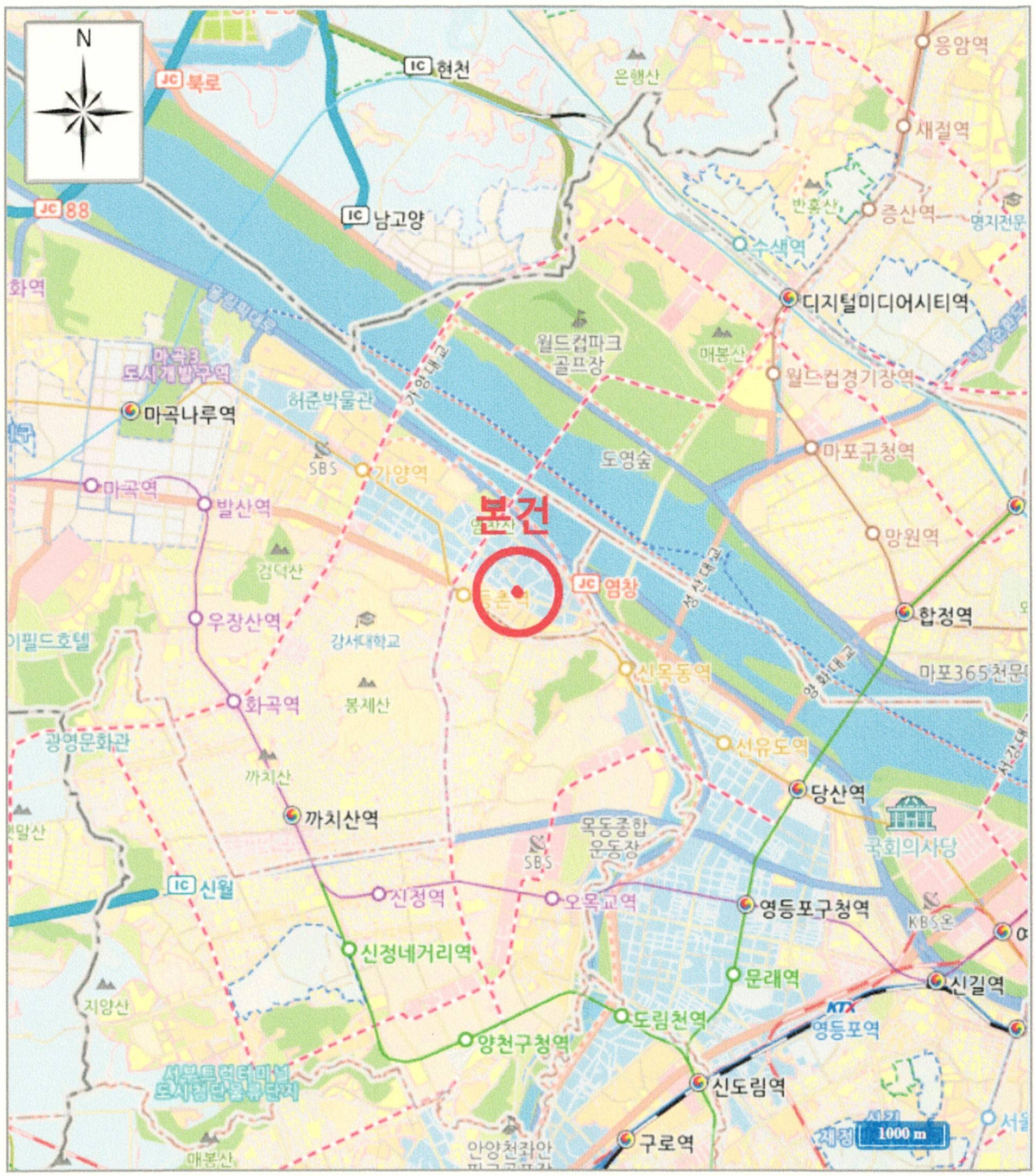
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

HY-20260210-1007

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 염창동 265-28 보람더하임 제105동 제9층 제901호

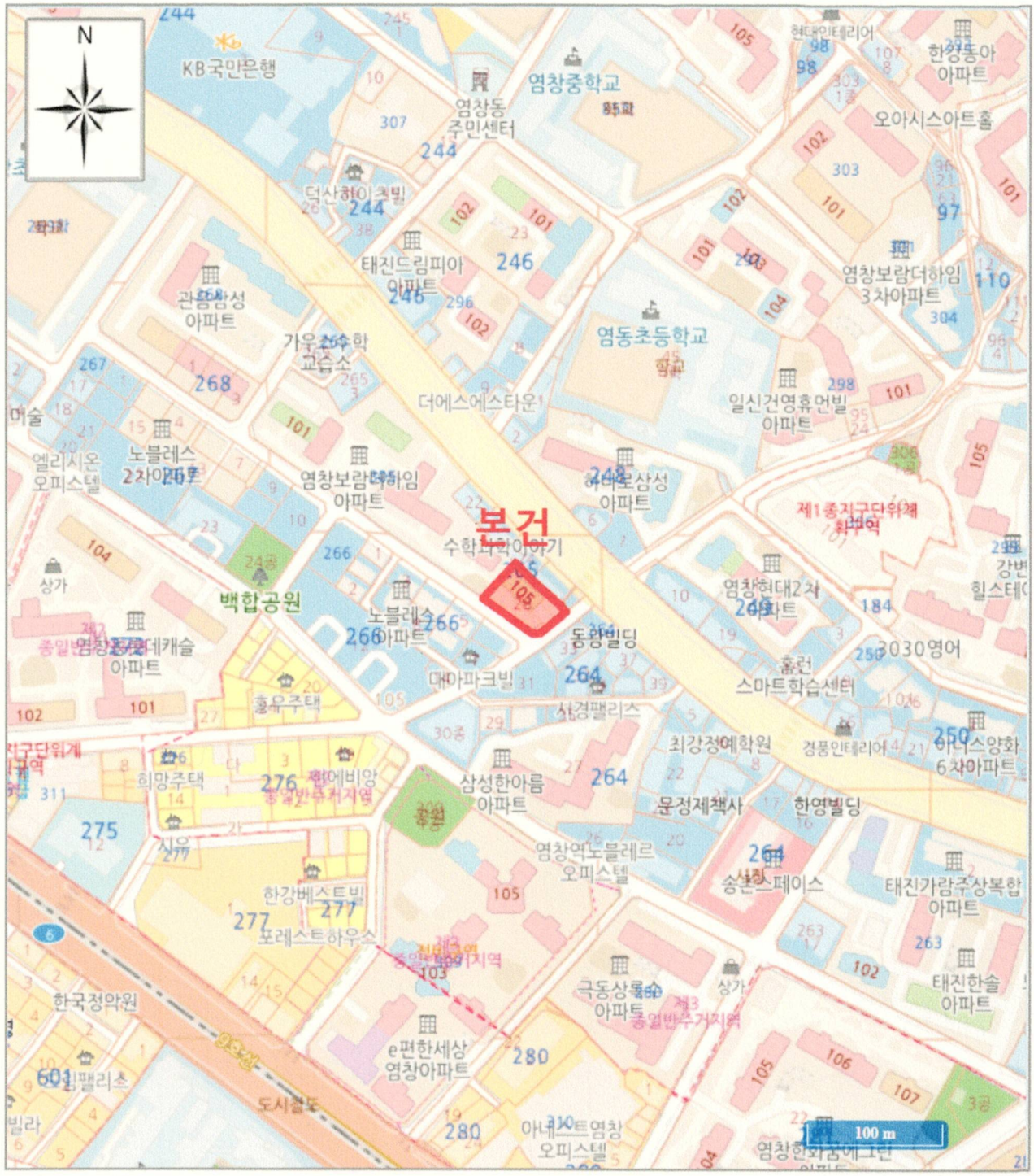


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

HY-20260210-1007

상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 염창동 265-28 보람더하임 제105동 제9층 제901호



HY-20260210-1007

지적 및 건물개황도

소 재 지	서울특별시 강서구 염창동 265-28 보람더하임 제105동 제9층 제901호



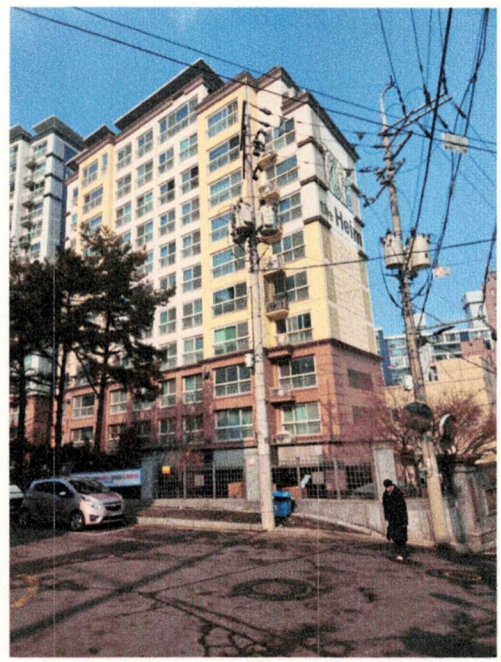


[내부구조도]

보람더하임 제105동 제9층 제901호

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 강서구 염창동 265-28 보람더하임 제105동 제9층 제901호



본 건물 전경



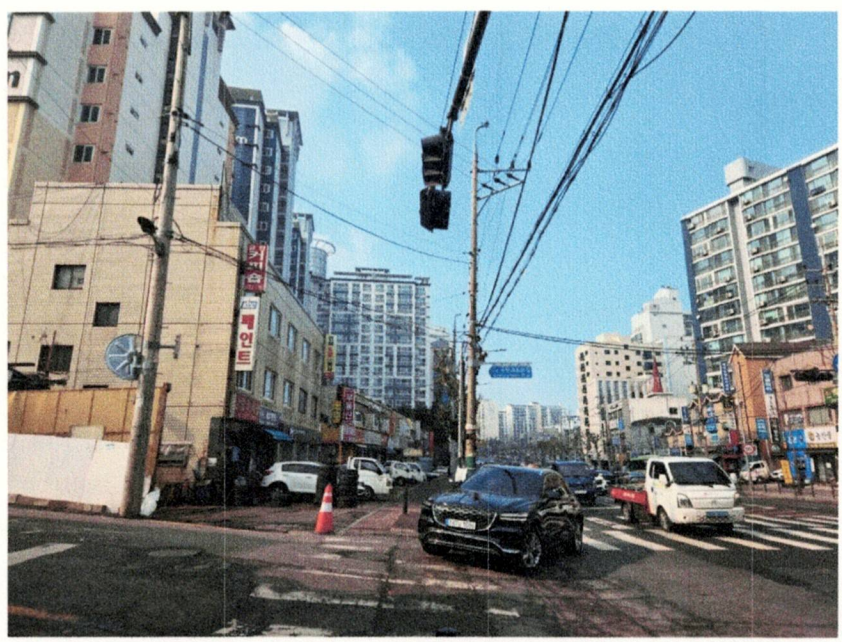
본건 주위환경

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 강서구 염창동 265-28 보람더하임 제105동 제9층 제901호



본건 주위환경



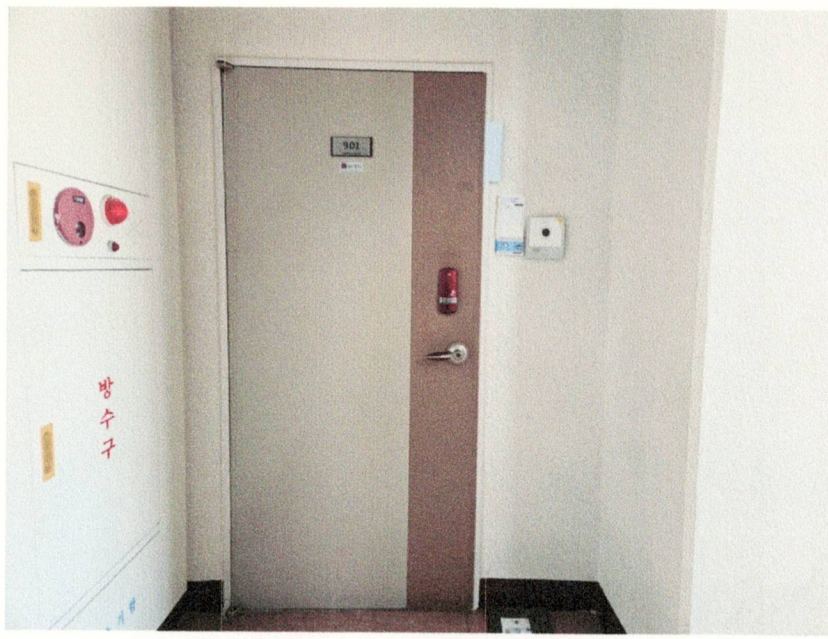
본건 주위환경

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 강서구 염창동 265-28 보람더하임 제105동 제9층 제901호



1층 공용현관 출입구



901호 현관