감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경헌
건 명	이진수 소유물건(2026타경5406)
감정서번호	DA26-07-02

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.

다산감정평가사사무소

TEL. 010-2093-5375 FAX. 02-2663-5376

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

윤 강 헌

감정평가액	구억삼천만원정(₩930,000,000.-)		
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경헌	감정평가목적	법원경매
채 무 자	-	제 출 처	서울남부지방법원 경매3계
소 유 자 (대상업체명)	이진수 (2026타경5406)	기 준 가 치	시장가치
		감정평가 조 건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간 / 작 성 일
		2026.07.14	2026.07.13 ~ 2026.07.14 / 2026. 07. 14

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
아파트	1개호	아파트	1개호	-	930,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩930,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

Ⅰ. 평가개요

본 평가는 서울특별시 강서구 등촌동 소재 '염창초등학교' 서측 인근에 위치하는 등촌5차보람쉬움아파트 제101동 제10층 제1002호에 대한 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

Ⅱ. 평가방법 및 의견

본건 아파트는 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동유형·유사형 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 아파트평가명세표에 기재하였음.

본건은 동형 규모 아파트의 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였음.

Ⅲ. 구분건물의 평가

1. 감정평가에관한규칙 제19조에 따라 평가대상 아파트와 가격형성요인이 유사한 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등을 행하여 가격을 산정함.

2. 감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 2026.07.14 임.

3. 대상물건의 개요

소 재 지	서울특별시 강서구 등촌동 633-28	건 물 명	등촌5차보람쉬움아파트 제101동
구 조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 경사지붕	규 모	지상13층
용 도	아파트	사용승인일	2004.09.09

주요설비	위생(0) 소방(0) 주차(0) E/V(0) 난방(0)

기호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 (%)	공동주택가격 (천원)
1	1002호	84.97	51.38	136.35	42.36	62.3	598,000

4. 거래사례의 선정

본건 아파트가 소재하는 등촌동 동일단지에 소재하는 아파트의 거래사례로서 본건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근의 사례인 사례①을 선정함.

사례	소재지	건물명	해당층/전체층	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
①	등촌동	등촌5차**	12/ 13	84.97	42.36	860,000	2025.06
②	등촌동	등촌5차**	1/ 13	84.97	42.36	828,000	2024.12

5. 사정보정

매도자와 매수자 간 정상적인 시세에 대비하여 대체로 유사하게 이루어진 거래사례로 판단됨.(1.00)

6. 시점수정

(1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(2) 본건의 시점수정을 위하여 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 "서울특별시 강서구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

(3) 시점수정치 (2026.01 = 100)

거래사례 1.의 거래시점(2025.06) 지수	95.1
대상물건(기호1)의 기준시점(2026.06) 지수	105.0
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	105.0/95.1 ≒ 1.1041

※ 기준시점 당시 지수가 고시되지 않아 가장 최근에 고시된 지수를 적용함.

7. 가치형성요인 비교

(1) 지역요인의 비교

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내의 동일 아파트단지 내 사례로서 지역요인은 대등함.(1.00)

(2) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 부 항 목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등
	환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근지역 환경
	행정적조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타
건물요인	시공상태	건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등
	설계.설비	설계상의 양부, 각종설비의 유무,종류,수준 등
	공용시설	주차시설, 현관시설 등
	기 타	기둥 등에 의한 이용상의 저해 등

		일조, 채광의 정도
		조망, 개방감, 압박감 등
	층별.	소음의 정도, 영향 등
개별적	위치별.	엘레베이터, 계단을 이용한 접근성
요 인	향별.	Privacy 침해 및 외부인 침입 가능성
	효용.기타	주차장 등에 대한 전용 사용권
		대지권의 종류 및 크기
		배관, 내부마감재, 수선, 유지상태 등
기타요인	기 타	현지조사가격수준 및 감정평가목적 등

(3) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비 교 사 례	외부 요인	건물 요인	개별적 요인	기타 요인	계
①	등촌동 633-** 12층 12**호	1.00	1.00	0.98	1.00	0.98
	본건은 사례 대비 외부요인에서 가로조건 및 접근조건상 대등하고 교통편의성에서도 대등함. 건물요인에서는 건물규모, 시설 편의성 등 제반 사항 등에서 대등함. 개별적 요인에서는 층 등에서 일부 열세함.					

8. 기타 참고자료

<평가선례>

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액	평가시점

ㄱ	등촌동 634-**	한사랑2차** 16 / 16**	84.96	경매	969,000,000	2026.03
ㄴ	등촌동 633-**	등촌5차보람* 10 / 10**	84.97	경매	884,000,000	2023.10
ㄷ	등촌동 634-*	한사랑2차** 15 / 15**	84.96	경매	934,000,000	2021.06

Ⅳ. 감정평가액의 결정

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성요인 비 교	면적비교	비준가격
860,000,000	1.00	1.1041	0.98	84.97/84.97	930,000,000

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
1	서울특별시 강서구 등촌동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 공항대로61길 43	633-28 등촌5차 보람쉬움 아파트 제101동	아파트/ 경비실/ 엠디에프실	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 경사지붕 13층				
				1층	257.13			
				2층	292.42			
				3층 ~ 11층 각	356.18			
				12층 ~13층 각	206.72			
	1.등촌동	633-28	대	준공업지역	1,667.6			
				(내)				
				제10층 제1002호 철근콘크리트조	84.97	84.97	930,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권	42.36	42.36		
				대지권	1,667.6			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	558,000,000	
						건 물 :	372,000,000	
합 계							₩930,000,000.-	
		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 "염창초등학교" 서측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 다세대주택, 주상용건물, 공공시설, 교육시설, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건으로 차량출입 가능하고 인근 도로에 노선버스정류장 및 지하철 9호선 등촌역이 소재하는 등 제반 교통여건 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트 경사지붕 13층 아파트로서

외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등
내벽 : 벽지 및 타일마감 등
창호 : 새시창호

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

난방설비, 위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전 설비, 주차장 등.

(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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

부정형의 평지로서, 아파트건부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측 및 남서측으로 공항대로61길 및 공항대로59다길과 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

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문부재로 인해 관련공부상 등재된 현황도면 등을 통해 파악한 바 참작바람.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 등촌동 633-28 등촌5차보람쉬움아파트 제101동 제10층 제1002호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 등촌동 633-28 등촌5차보람쉬움아파트 제101동 제10층 제1002호



건 물 개 황 도

(NO SCALE)

<제10층 호별배치도>



<1002호 내부구조도>



한국감정평가사협회



<본건>



<본건>

한국감정평가사협회



<주차장>



<주변>