감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경헌
건 명	중국(대만)인 손용환 외 1명 소유물건 (2026타경6550)
감정서번호	HS0130-260813-01

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.

(주)감정평가법인 현산
HYUNSAN APPRAISAL CO., LTD.
[본사] 서울 서초구 양재천로13길 24 원진빌딩 4층 / TEL.02-537-3040 FAX.02-537-2040
[경기지사] 경기도 안양시 만안구 안양로 150 선경빌딩 3층 / TEL.031-689-3160 FAX.0505-182-4231
[인천지사] 인천광역시 계양구 계산새로 71 에이동 405호 / TEL.032-715-8288 FAX.0505-182-4232

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 한 광 희 (인)

(주)감정평가법인 현산 대표이사 한광희 (서명 또는 인)

감정평가액	일십사억삼천만원정(₩1,430,000,000.-)		
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경헌	감정평가목적	법원경매
채 무 자	-	제 출 처	서울남부지방법원 경매3계
소 유 자 (대상업체명)	중국(대만)인 손용환 외 1명 (2026타경6550)	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
		2026.08.18	2026.08.18 ~ 2026.08.18 / 2026.08.18

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	구분건물	1세대	-	1,430,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩1,430,000,000

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 신 창 엽 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 등촌동 소재 "서울등마초등학교" 북서측 인근에 위치한 구분건물(등촌동 715 등촌동아이파크 제110동 제15층 제1501호)에 대한 서울남부지방법원의 경매(2026타경6550)목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황, 공법상 제한 등

[출처 : 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등]

소 재 지	서울특별시 강서구 등촌동 715 [도로명주소] 서울특별시 강서구 등촌로 163
건물명	등촌동아이파크 제110동
주용도	아파트
주구조	철근콘크리트구조 기타지붕,경량철골트러스구조지붕
규모	지하 0층/지상 20층
용도지역 및 기타 공법상 제한	제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역
사용승인일	2004-01-07

기호	층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1(가)	제15층 제1501호	134.8836	102.9491	61.66

3. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

- 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026.08.18일임.

- 본건에 대한 실지조사 실시기간은 2026.08.18일이며 위치, 이용상황, 개별적 특성 등을 실지조사 하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

- 별도의 감정평가조건은 없음.

5. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가의 방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)	
원가방식	원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 주된 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법(대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법)을 적용하여 평가하였음.

2) 다른 감정평가방법

본건은 구분건물의 특성상 거래사례비교법 외 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단됨.

3) 시산가액 조정 및 합리성 검토에 관한 사항

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교·검토는 생략하되, 동 유형 구분건물의 가격수준, 임대수준, 평가사례, 거래사례, 기타 가격 참고자료 등을 종합적으로 참작하여 합리성을 검토하였음.

라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분소유건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라, 건물과 토지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지고 있으므로, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지부분을 일괄하여 평가하되, 귀 원의 요청에 따라 건물과 토지가액을 구분하여 표시하였음.

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.

나. 본건의 명세표 상 토지·건물의 배분가액은 집합건물의 구분 평가 시 「토지·건물의 배분비율표(한국부동산 연구원)」의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역 및 개별 사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

다. 본건에 대한 현장조사 시 폐문 및 이해관계인의 부재로 인하여 귀 제시목록 및 건축물현황도 등을 종합 참작하였으니 경매진행시 참고 바라며 경매응찰시 내부 및 이용관리상태를 재확인하시기 바람.

II. 감정평가액의 산출근거

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례를 선정한 후 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인, 기타요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(비준가액)을 산출하였음.

2. 비교사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보 및 등기사항전부증명서]

구분	소재지	지번	건물명	층, 호	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
1	등촌동	7**	등촌동아이파크 제12*동	제19층 제19**호	134.8836	1,365,000,000	10,119,836	2026-05-04	2004-01-07
2	등촌동	7**	등촌동아이파크 제12*동	제14층 제14**호	134.8836	1,430,000,000	10,601,733	2026-06-11	2004-01-07

나. 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인의 유사성이 인정되고, 비교가능성이 높은 최근 거래사례 (1)을(를) 비교사례로 선정하였음. 거래사례 (2)는 기준시점 현재 등기사항전부증명서 상 거래사항 미등기 상태인바 선정 제외함.

3. 사정보정

보정치 결정의견	보정치
비교사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.000

4. 시점수정

본건 시점수정을 위하여 한국부동산원에서 조사·발표하는 아파트 매매가격지수(서울특별시 강서구)를 적용하였음.

지역	산정기간	산출내역	시점수정치
서울 강서구	2026.05.04 ~ 2026.08.18	거래시점 : 2026.05.04, 2026년04월 지수를 적용 함 기준시점 : 2026.08.18, 2026년07월 지수를 적용 함 2026.05.04 매매 가격지수 (적용:2026년04월) : 97.0 2026.08.18 매매 가격지수 (적용:2026년07월) : 101.3 시점수정치 : 101.3/97.0≒1.04433	1.04433

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등

단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 가치형성요인 비교치 결정

구분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
기호 1(가)	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
거래사례 (1)	- 단지외부요인 : 본건은 사례 대비 유사함. - 단지내부요인 : 본건은 사례 대비 유사함. - 호별요인 : 본건은 사례 대비 유사함. - 기타요인 : 본건은 사례 대비 유사함.				

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액) 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인	전유면적 (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원) 단가(원/㎡)
1 (가)	10,119,836	1.000	1.04433	1.000	134.8836	1,425,510,357	1,430,000,000 @10,601,734

※ 시산가액은 반올림하여 유효숫자 3자리까지 표시하였음.

Ⅲ. 감정평가액의 결정의견

1. 가격참고자료

가. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

구분	소재지	지번	건물명	층, 호	전유 면적(㎡)	평가금액 (원)	단가 (원)	기준시점	목적
1	등촌동	7**	등촌동아이파크 제10*동	제2층 제2**호	134.8836	1,288,000,000	9,548,974	2025-11-11	법원경매
2	등촌동	7**	등촌동아이파크 제11*동	제1층 제1**호	165.8299	1,410,000,000	8,502,689	2026-07-22	법원경매

나. 인근 유사부동산의 가격수준

층별 및 위치별, 내부상황에 따라 가격편차는 있으나 동 유형의 구분건물은 전유면적당 10,600,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

2. 감정평가액 결정의견

평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되어 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1(가)	134.8836	1,430,000,000	-

HS0130-260813-01

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 등촌로 163	715 등촌동아 이파크 제110동	아파트	철근콘크리트구조 기타지붕, 경량철골트러스구 조지붕 20층				
				1층	682.2501			
				2층~12층 (각 면적 동일)	642.8861			
				13층~15층 (각 면적 동일)	507.3536			
				16층~20층 (각 면적 동일)	340.1458			
1	동 소	715	대	제1종일반주거지역	86.045.8			
				(내) 철근콘크리트조				
가				제15층 제1501호	134.8836	134.8836	1,430,000,000	비준가액
				1. 소유권	61.66			
				-----	86,045.8x----	61.66		
				대지권	86,045.8			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	858,000,000	
						건 물 :	572,000,000	
	합 계						₩1,430,000,000.-	
			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 "서울등마초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독 및 다세대주택, 각급 학교, 근린생활시설, 각급학교, 공원 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하고 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕,경량철골트러스구조지붕 20층 건 내 제15층 제1501호로서,
(사용승인일 : 2004.01.07)

외벽 : 세멘몰탈위 수성페인팅마감 등.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등.
창호 : 섀시창호.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전,
화재탐지설비 등이 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

대체로 사다리형 평지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내 도로를 통하여 외곽공도와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 경관지구, 중요시설물보호지구(공항) 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 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), 건축선(2019-04-03)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 등촌동 715 등촌동아이파크 제110동 제15층 제1501호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 등촌동 715 등촌동아이파크 제110동 제15층 제1501호

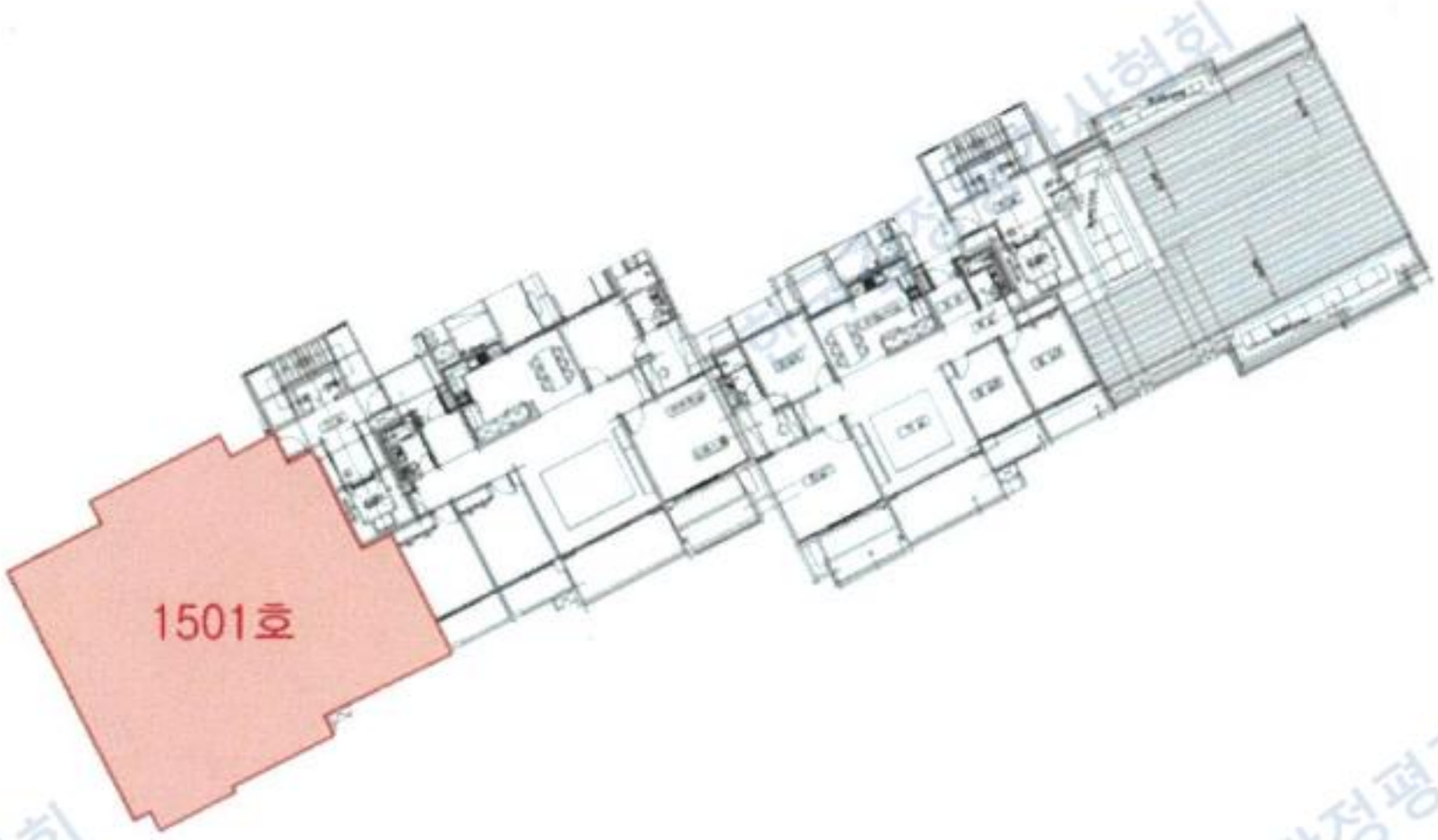


건 물 개 황 도

N

S

축척 S=No Scale



< 호 별 배 치 도 >

서울특별시 강서구 등촌동 715 등촌아이파크 제110동 제15층 제1501호

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 강서구 등촌동 715 등촌동아이파크 제110동 제15층 제1501호

N

축척 S=No Scale

S



<내 부 구 조 도>

서울특별시 강서구 등촌동 715 등촌아이파크 제110동 제15층 제1501호

사 진 용 지



본건 전경



본건 주출입구

사 진 용 지



본건 출입문



주변환경