감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 정정림 외 4명 소유물건(2026타경101475)

의 뢰 인 : 서울중앙지방법원
판사 노용준

감정서번호 : 오리260806C101475

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

오리엔트감정평가사사무소

TEL. 02-473-2622　　FAX. 02-473-2621

한국감정평가사협회

오리260806C101475

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 정균 (인)

감정평가액	이십칠억사천만원정 (₩2,740,000,000.-)			
의뢰인	서울중앙지방법원 판사 노용준	감정평가 목적	경매	
제출처	서울중앙지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	정정림 외 4명 (2026타경101475)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀 제시목록 건축물 대장	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2026. 08. 07	2026. 08. 06 ~ 2026. 08. 07	2026. 08. 08

평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
아파트	1개호	아파트	1개호	-	2,740,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩2,740,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

한국감정평가사협회

오리260806C101475

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	명수대현대아파트 제제106동 제14층 제1404호

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	서울특별시 동작구 흑석동 [도로명주소] 서울특별시 동작구 현충로 119 (흑석동, 명수대현대아파트)	10 명수대현대아파트 제106동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
				지1층	376.44			
				1층	401.16			
				2층 ~ 15층 각	377.4			
1	상동	10	대	제3종 일반주거지역	31,186.8			
가				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1404호	84.33	84.33	2,740,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 포함 109.09㎡
				소유권 1.x ------ 대지권	36.7 x---- 31,186.8	36.7		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 1,644,000,000 1,096,000,000	
	합 계						**₩2,740,000,000.-**	
				이 하 여 백				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 동작구 흑석동 소재 '흑석 초등하교' 동측 인접에 위치하는 '명수대현대아파트' 제106동 제1404호에 대한 서울중앙지방법원 경매4계의 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 8월 7일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 8월 6일 ~ 2026년 8월 7일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

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 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.

한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 동작구 흑석동 10 명수대현대아파트 제제106동 제1404호
도로명주소	서울특별시 동작구 현충로 115 (흑석동)

주용도		아파트 660개호
주구조		철근콘크리트구조
사용승인		-
건물규모	층수	
	연면적	83,345.95 ㎡
비고		-

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	제106동/14/1404호	아파트	84.33	24.76	109.09	36.7	77.30
합계 (1개호)			84.33	24.76	109.09	36.7	-

※ 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.

한국감정평가사협회

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	흑석동 10	제101/14/1402	아파트	78.07	102.71	2,590,000,000 (@33,200,000)	2025.10.18 (1988.08.29)	-
#2	흑석동 10	제101/10/1004	아파트	78.07	102.71	2,485,000,000 (@31,800,000)	2026.05.05 (1988.08.29)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #2 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#2**

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
서울 강남지역 아파트	2.174% (1.02174)	거래시점 / 기준시점		2026.05.05/ 2026.08.07	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2026.04	101.2
			기준시점 당시 지수	2026.06	103.4
		산식		1 + (103.4 - 101.2) / 101.2 ≒ 1.02174	

※ 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 #2]

조 건	세부항목(주거용)		격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별요인	층별 효용	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	향별 효용	-		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	기타요인 비슷함
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련 번호	단가 (원/전유㎡)						
가	제106/14/1404	84.33	#2	31,800,000	1.000	1.02174	1.000	32,500,000	2,740,725,000	2,740,000,000
합계		84.33	-	-	-	-	-	-	-	2,740,000,000

한국감정평가사협회

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 주위 아파트	한강변 아파트단지	대로 접함	30,000,000-34,000,000	
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	흑석동 10 제101/11/110*	아파트	78.07	102.71	2,360,000,000 (@30,200,000)	2025.11.14 (1988.08.29)	조세
(2)	흑석동10 제106/8/80*	아파트	84.33	109.09	2,380,000,000 (@28,200,000)	2026.04.14 (1988.08.29)	일반거래

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	서울 동작구 2025년 08월 ~ 2026년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	15,096,000,000	17,037,544,911	112.9	36	16	44.4

(출처 : 인포케어)

한국감정평가사협회

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	제제106동 제14층 제1404호	84.33	36.7	2,740,000,000
합계		84.33	36.7	2,740,000,000

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

2. 기타 참고사항

-.

한국감정평가사협회

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 동작구 흑석동 소재 '흑석초등하교'동측으로 인접하여 위치하며, 본건 주위는 한강변 대단위 아파트 단지, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 원활하며 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(9호선 흑석역) 위치하여 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층, 지상15층건 내 제14층 제1404호로서
(사용승인일 : 1988.08.29)

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽 : 벽지 및 일부 타일마감 등
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트(거실 및 주방, 방3, 화장실1) 임

(5) 설비내역

급배수설비 및 위생설비,승강기설비, 등이 갖추어져 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 제한상태	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

부정형 평지로서 주거용 (아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내도로를 통해 남측으로 로폭 약36미터 내외의 도로와 접하며 지상 주차시설임

(8) 토지이용계획 및 제한상태

흑석동 10 :도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2020-11-27)(학교환경위생정화구역에 대한 최종확인은 관할교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종확인은 관할교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2020-11-27)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 하천구역<하천법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,
중점경관관리구역(2016-11-24)((한강변)),토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)((대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)),토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)((대상: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.)),건축선(2019-04-11)(도로경계선에서 3미터후퇴, 동작구고시 제2019-30호(2019.4.11.), 세부사항 건축과문의), <추가기재>정비구역(재개발)지정 고시 : 1973.12.01(건설부고시 제470호)

(9) 공부와의 차이

-

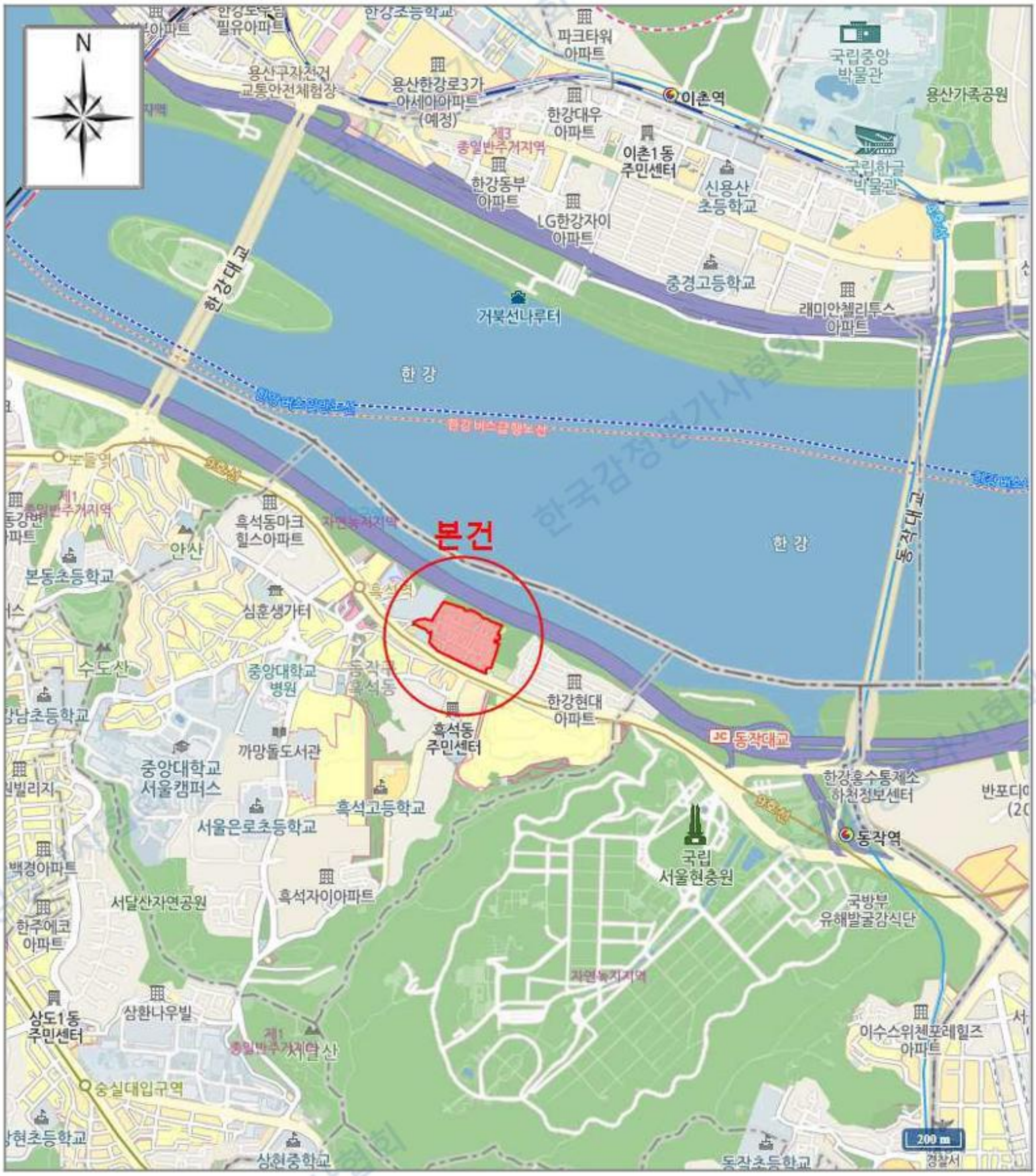
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

오리260806C101475

광 역 위 치 도

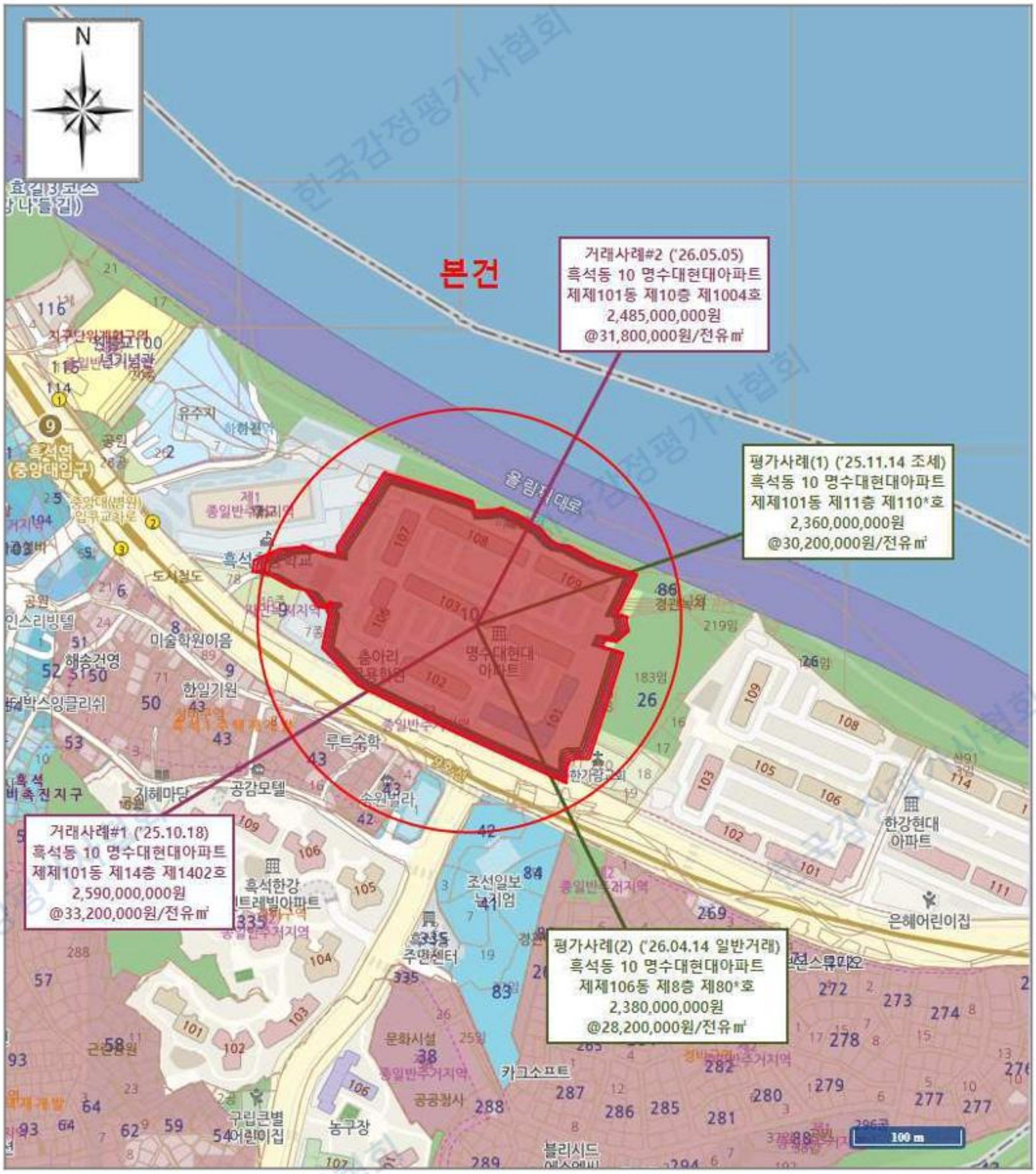
소 재 지	서울특별시 동작구 흑석동 10



오리260806C101475

상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 동작구 흑석동 10 명수대현대아파트 제제106동 제14층 제1404호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

오리260806C101475

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 동작구 흑석동 10 명수대현대아파트 제제106동 제14층 제1404호

<106동 14층 층별 배치도>



<T404호 내부구조도 >



한국감정평가사협회

오리260806C101475

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 동작구 흑석동 10



본건 아파트동 전경



본건 주위환경

한국감정평가사협회

오리260806C101475

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 동작구 흑석동 10



본건1404호 현관



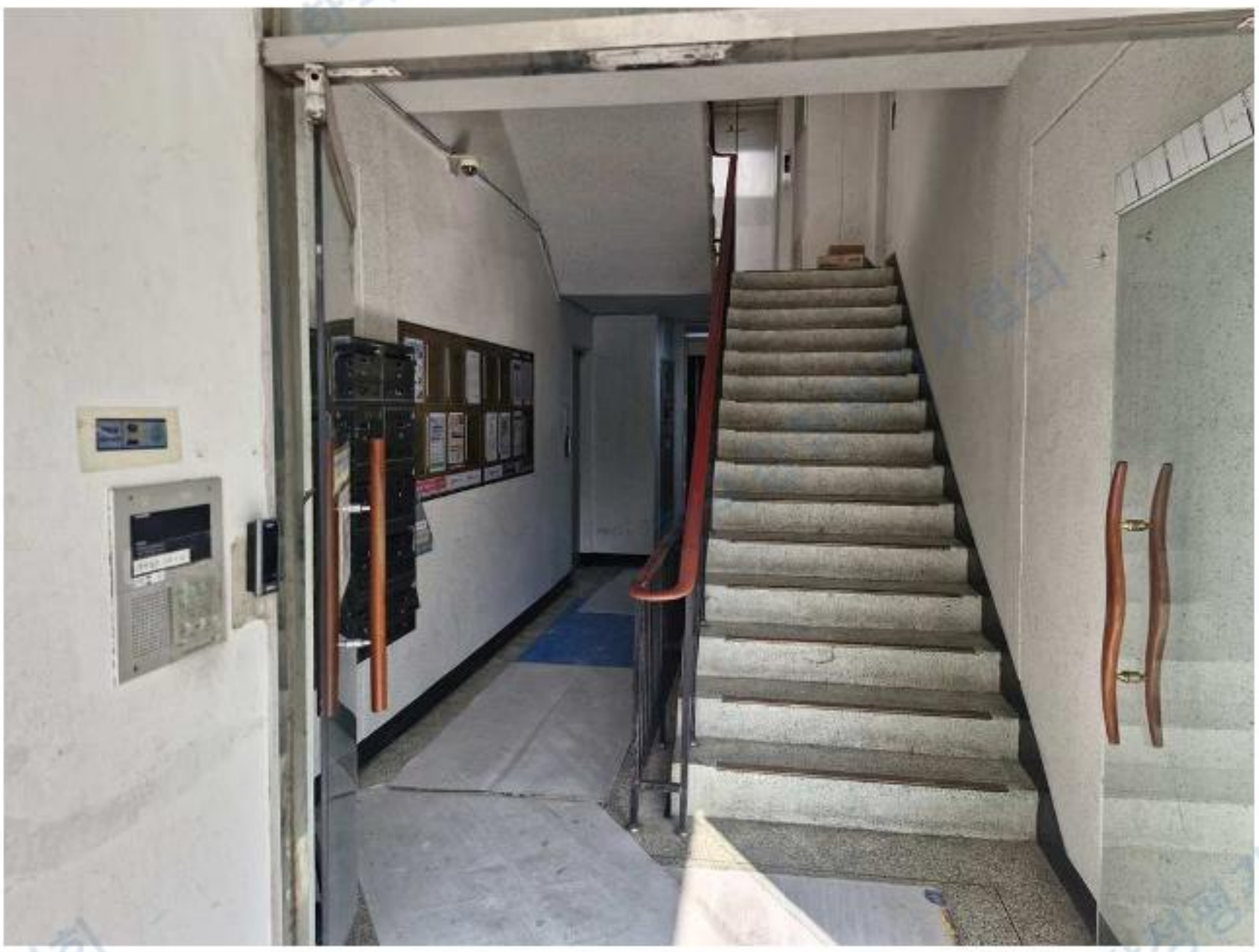
본건 14층 출입 현관

한국감정평가사협회

오리260806C101475

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 동작구 흑석동 10



본건동 1층 공동 출입구

한국감정평가사협회