감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 :　공연희 소유물건(2025타경52391)

의 뢰 인 :　서울동부지방법원 사법보좌관 황인재

감정서번호 :　251127-400492-0002

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
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

한울감정평가사사무소

TEL. 02-712-7041　　FAX. 02-712-4933

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

민 병 욱 (인)

감정평가액	**팔억오천칠백만원정(₩857,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 황인재	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	서울동부지방법원 경매7계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	공연희 (2025타경52391)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.04	2025.11.27 ~2025.12.04	2025.12.04

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	857,000,000
	합 계					**₩857,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강동구 명일동 소재 서울명일초등학교 남측 월편 인근에 위치하는 우성아파트 (통칭 103동) 5,6층 602호(통칭 30A평형)단위세대로서, 서울동부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제19조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 거래사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함

3. 기타참고사항

구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적에 따라 대상부동산의 평가가격을 협회지침에 의거 토지와 건물가격으로 배분하여 명세표에 기재하였으나 건물의 위치,주변환경,대상물건의 성격등에 따라 달라질수 있으니 업무에 참고하시기 바랍니다

본건은 기준시점 현재 이해관계인 부재 및 폐문부재 등으로 내부구조 및 이용상황 등은 외부관찰 및 집합건축물대장상 건축물현황도면 등을 기준으로 하였는 바, 실제 상황과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적인 설비 및 자재, 일반적인 관리상태 등을 기준으로 감정평가 하였는 바, 실제와 다소 상이할 수가 있으니 경매진행시 이해관계인 등은 참고하시기 바랍니다.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함

2. 거래사례의 선정

(1) 평가대상물건의 개요

소 재 지	서울특별시 강동구 명일동 312-165		
건물명, 동, 층, 호	우성아파트 (통칭 103동) 5,6층 602호		
사용승인일 / 용도	2004년 9월 23일 / 공동주택(아파트)		
대 상 호 수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
통칭(103동) 5,6층 602호	81.53	57.4 (지하주차장등 포함)	51.88

(2) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점 사용승인
1	명일동 312-257	우성 아파트	102동 5층 50△호	84.97	44.12	870,000	KREIC	2025.09.27 2004년
2	명일동 312-165	우성 아파트	103동 1층 10△호	84.61	53.84	790,000	KREIC	2025.01.13 2004년
3	명일동 312-257	우성 아파트	102동 7층 70△호	45.54	23.65	485,000	KREIC	2024.03.22 2004년

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 거래사례의 선정

상기와 같이 거래사례가 포착되어 본건과 비교가능성이 있다고 판단되는 사례1을 평가목적 등을 고려하여 선정함.

3. 사정보정

본건 거래사례는 인근시세 및 주변 방매, 호가 등과 대비하여 다소 보수적인 거래사례로 추정됨.(1.03)

4. 시점수정

아파트 매매가격지수(서울특별시 강남지역 동남권 강동구, 한국부동산원)

★ 시점수정치 산출

■ 비교사례의 매매 당시 가격지수 : 106.56 (2025.09)

■ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 109.47 (2025.10)*10월이후 미고시

■ 시점수정치 : 109.47 / 106.56 ≒ 1.0273

5. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

개 별 요 인	비 교 항 목
외 부 요 인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등
건 물 요 인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모,상태 등
개 별 적 요 인	층별, 위치별 차이, 발코니의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사례	본건	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	인근단지내 소재하는 바 외부요인은 대체로 동일한 것으로 판단시 됨.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	1.00	노후도등 제반 건물요인은 대체로 유사한 것으로 판단시 됨.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태 등			
개별적 요 인	층별, 향별, 위치별 차이	1.00	0.97	본건은 비교사례와 대비하여 향별차이등 개별적요인에서 다소 열세한 것으로 판단시 됨.
	발코니의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		≒ 0.97		1.00 × 1.00 × 0.97

6. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격(≒)
870,000,000	1.03	1.0273	0.97	81.53/ 84.97	856,795,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 중개업소 탐문조사 등

가격수준 (호가 및 매물수준)	인근지역내 동류형 중소형아파트의 가격수준은 대략 7억후반대에서 8억중반대 전후한 가격수준으로 개략탐문됨 (위치, 층, 향, 내부시설상태 등에 따라 차이가 있음)

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 : ₩857,000,000원

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가격과 상기 참고가격 자료, 인근 부동산중개사무소 가격탐문내용 및 부동산시세정보 사이트 등의 가격자료의분석, 기준시점 당시의 당해 지역 및 유사지역, 동일수급권내의 아파트경기동향, 호가 및 매물수준, 대상물건의 특성 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가가격을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
	서울특별시 강동구 명일동 [도로명주소] 서울특별시 강동구 양재대로 147길 40	312-165 우성 아파트 (103동)		철근콘크리트조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 7층 공동주택 (아파트)				
				1층	201.53			
				2층	198.34			
				3층	198.34			
				4층	191.62			
				5층	164.08			
				6층	130.69			
				7층	120.37			
				지1층	387.3			
				옥탑1층 (연면적제외)	20.16			
				옥탑2층 (연면적제외)	20.16			
1	서울특별시 강동구 명일동	312-165	대	제2종 일반주거지역	172			
2	동 소	312-170	대		126			
3	동 소	312-166	대		165			
4	동 소	312-248	대		125			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
				(내) (103)-5,6-602 철근 콘크리트조 5,6층 602호	81.53	81.53	857,000,000	
				1.소유권/대지권	11.1 172x---- 172	51.88		
				2.소유권/대지권	19.46 126x----- 126			
				3.소유권/대지권	3.79 165x---- 165			
				4.소유권/대지권	17.53 125x----- 125			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**685,600,000**	
						건 물 :	**171,400,000**	
	합 계						**₩857,000,000.-**	
			이	하	여	백		

한울감정평가사사무소

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 강동구 명일동 소재 서울명일초등학교 남측 월편 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지와 빌라 및 다세대, 점포, 상가등이 혼재하여 형성되어 있으며, 인근간 선도로변으로 각종 점포 및 상가와 근린생활시설 등이 위치하고, 근거리에 각급학교와 근린공원, 명리단길 등이 위치하고 있어 주거지로서의 제반 입지여건은 대체로 양호한 폄임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며 시내버스정류장이 도보로 약 3~4분 거리에 위치하고 지하철역(명일역/5호선)이 도보로 약 3~4분 거리에 위치하여 일반대중교통사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 7층건 중 5,6층 602호로서,
외벽 : 몰탈위페인트 마감 등
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등,
바닥 : 비닐쉬트 등 마감,
창호 : 하이새시 창호 등.

(4) 이용상태

5,6층 602호: 복층형아파트로 이용중임.
(후첨 내부구조도 및 사진용지 참조)

(5) 설비내역

급배수시설 및 위생설비, 승강기설비, 도시가스설비, 지하주차장, 화재탐지 및 경보설비 기타 공동주택 관련 설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인근도로 대비 가장형 및 세장형의 평지들로서 주거용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

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)

본건 단지 남측으로 노폭 약 10미터의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(2004-11-05), 가축사육제한구역(2014-06-25)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 교육환경보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(2024-11-01)(서울시 강동 송파교육지원청 고시 제2024-161호 참조)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 대공방어협조구역(위탁고도:해발163m(지반+건축+옥탑 등))〈군사기지 및 군사시설보호법〉, 비행안전제3구역(전술)(군사시설보호구역 변경(자세한 사항은 국방부고시 2025-36호 참조))〈군사기지 및 군사시설보호법〉,과밀억제권역〈수도권정비계획법〉,공장설립승인지역(2016-11-28)(1호)〈수도법〉, 토지거래계약에 관한허가구역(2025-10-15)(대상: 아파트 / 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.), 토지거래계약에관한허가구역(대상:외국인등(단독 다가구 연립 다세대 아파트)기간:25.8.26.~26.8.25.국토부공고2025-1058호)임.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1)임대관계 : 미상임.

(2)사용승인 : 본건의 사용승인일은 2004.09.23일이며 본건이 속한 건물동은 지하 1층 ~ 지상7층 규모의 아파트로 총 11세대임.

(3)기 타 : 본건은 폐문 및 관계인부재로 관할구청에서 발급받은 건축물현황도면을 기준으로 건물외관 조사와 인근주민 탐문 등을 참조하여 내부 이용상황 등을 개략적으로 추정조사 하였는 바 사실조회시 다소 상이할 수도 있으니 경매진행시 이해관계인은 참고하시기 바랍니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강동구 명일동 312-165 우성아파트 5,6층 602호

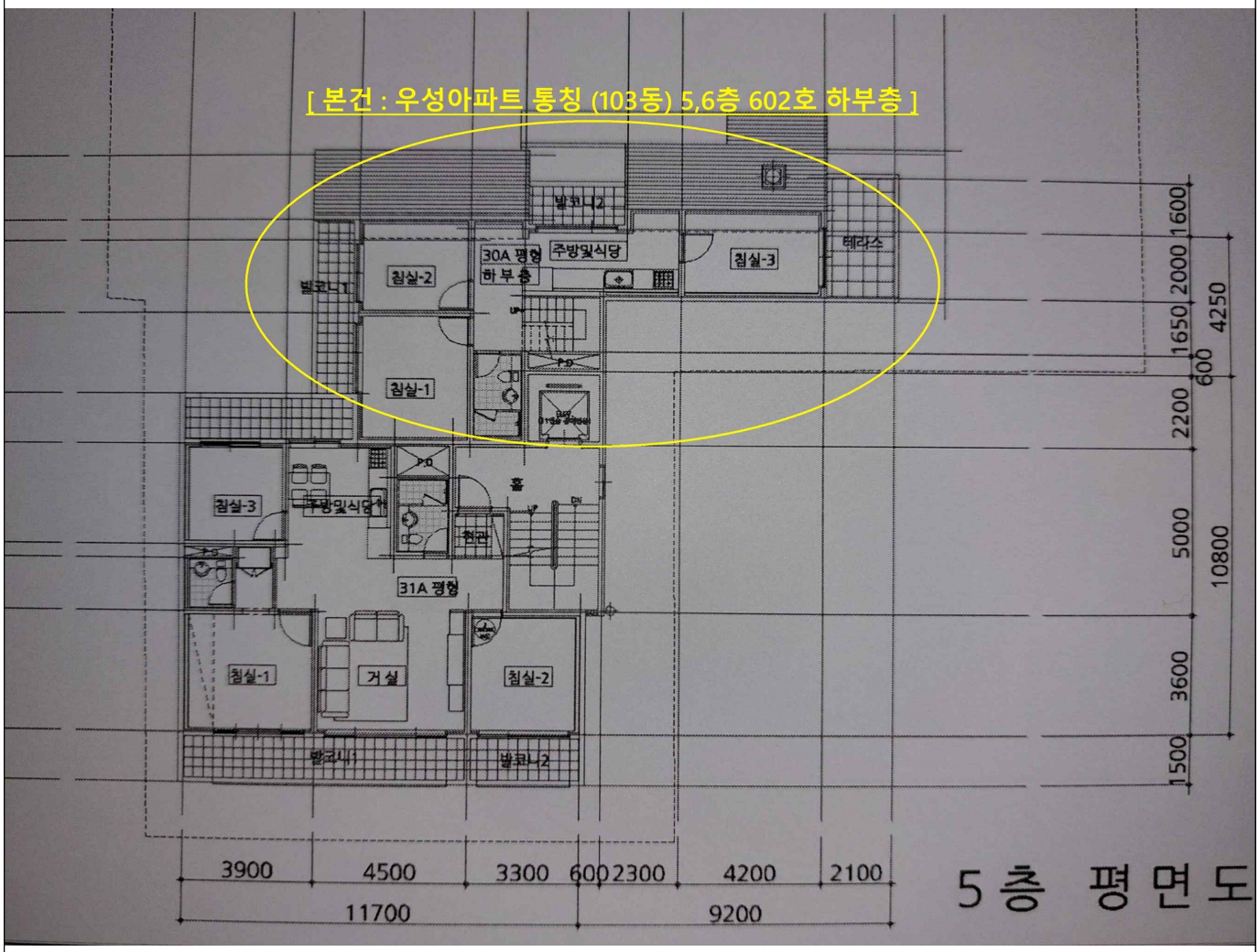


위 치 도

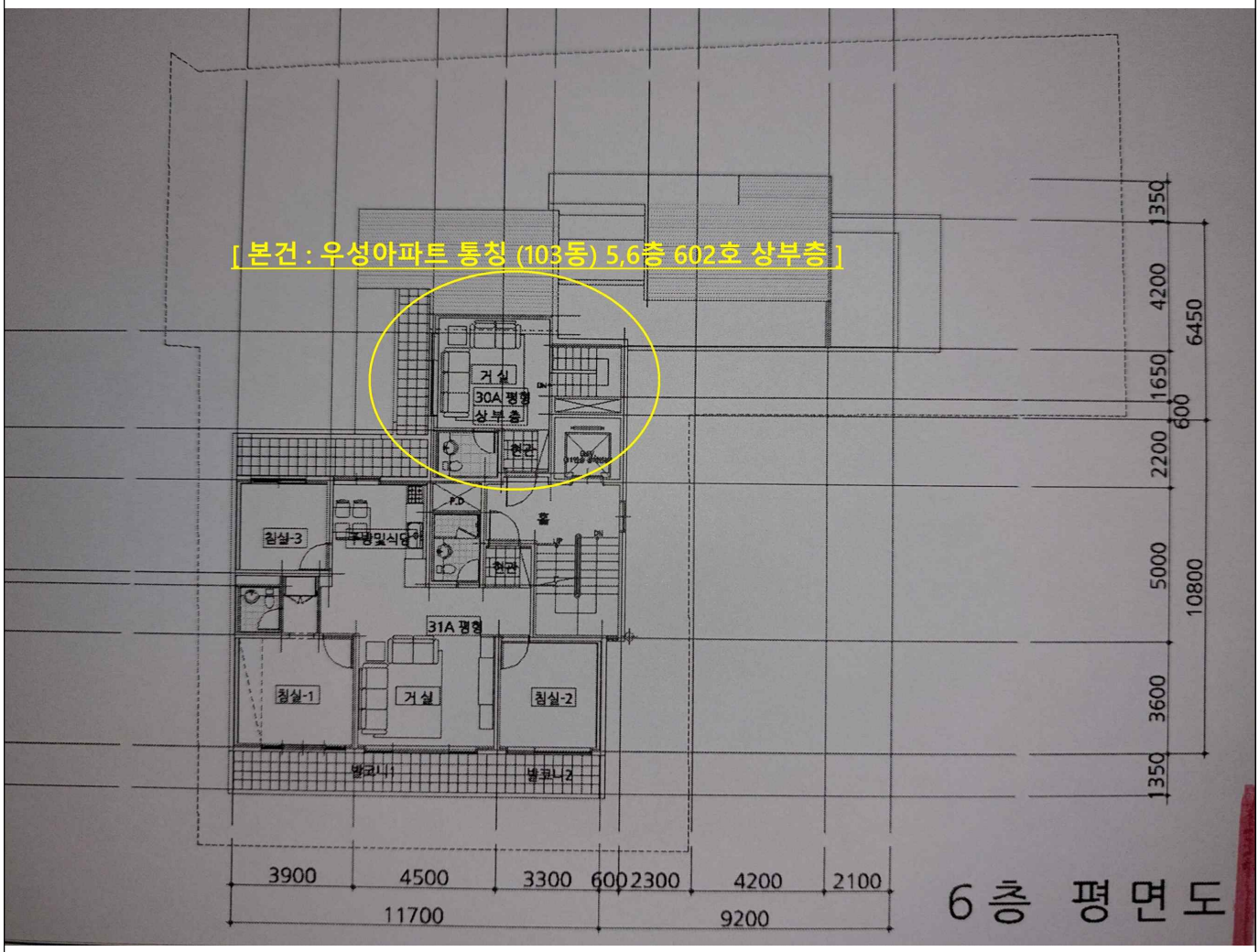
소 재 지	서울특별시 강동구 명일동 312-165 우성아파트 5,6층 602호



호 별 배 치 도 (5층)

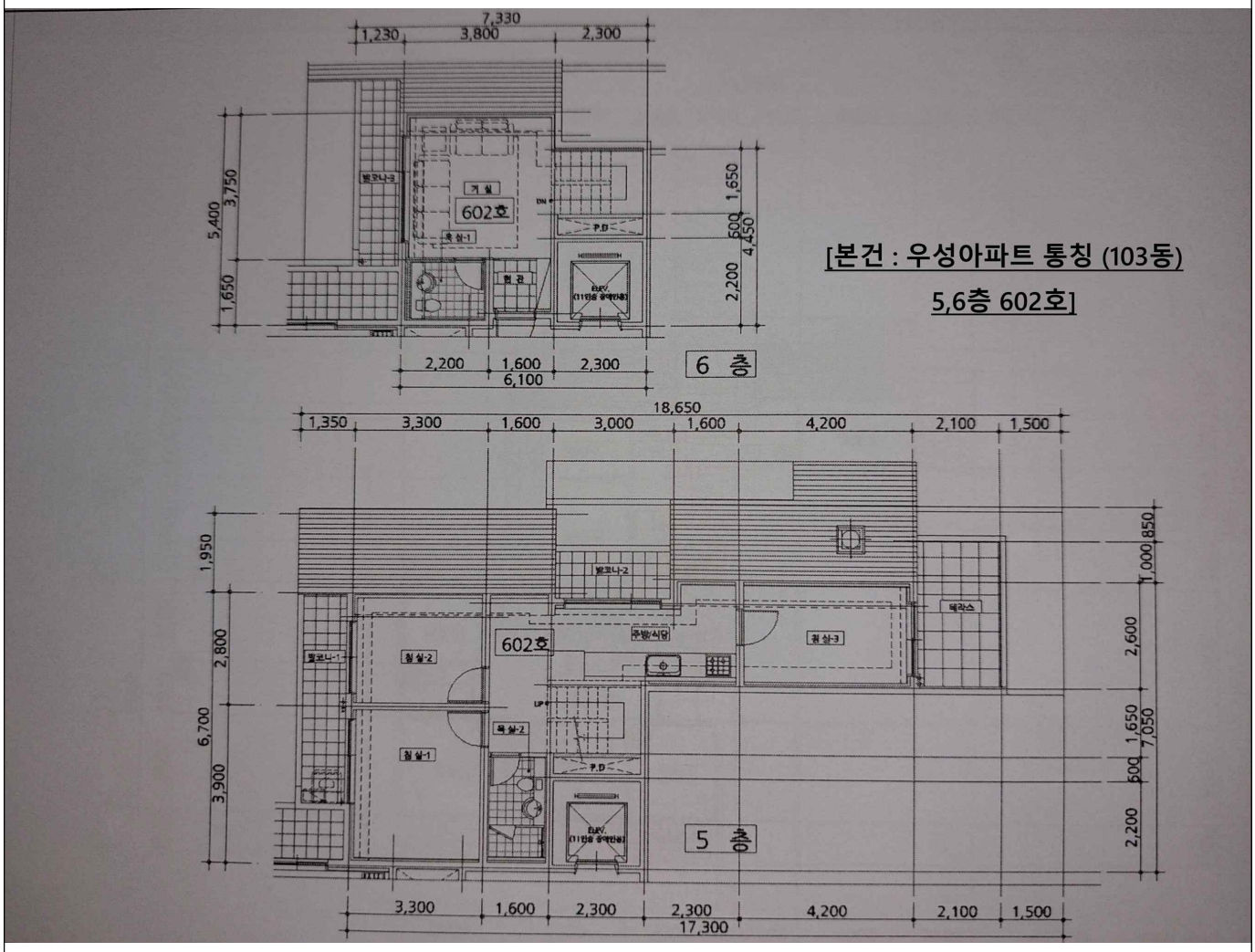

[본건 : 우성아파트 통칭 (103동) 5,6층 602호 하부층]
30A 평형
하부층
주방및식당
침실-1
침실-2
침실-3
발코니1
발코니2
테라스
31A 평형
거실
홀
현관
3900
4500
3300
600
2300
4200
2100
11700
9200
1600
2000
1650
600
2200
5000
3600
1500
4250
10800
5층 평면도

호 별 배 치 도 (6층)


[본건 : 우성아파트 통칭 (103동) 5,6층 602호 상부층]
거 실
30A 평형
상부층
현관
침실-3
구형및식당
31A 평형
침실-1
거 실
침실-2
발코니1
발코니2
3900
4500
3300
600
2300
4200
2100
11700
9200
1350
4200
1650
600
2200
5000
3600
1350
6450
10800
6층 평면도

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 강동구 명일동 312-165 우성아파트 5,6층 602호



사 진 용 지

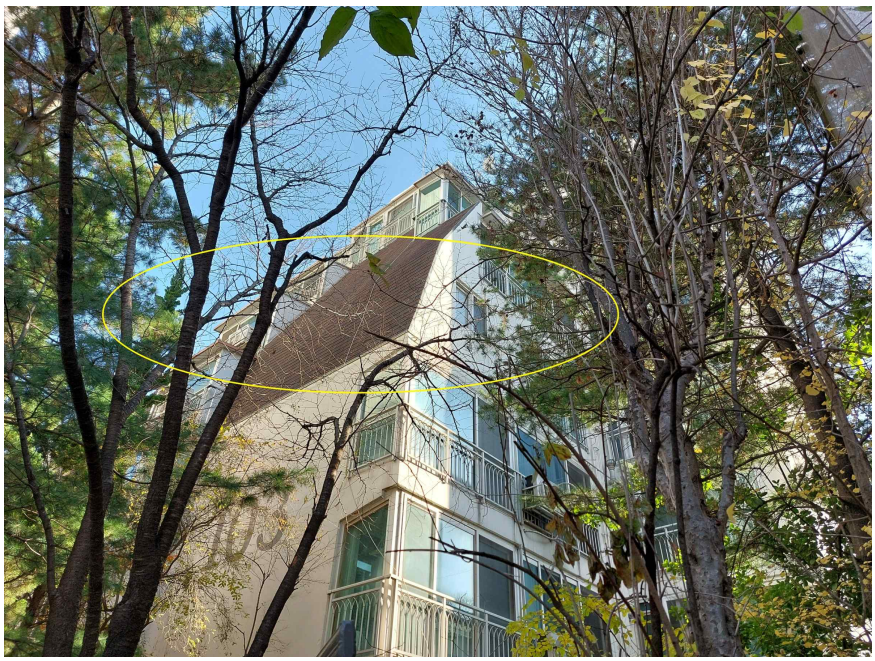


남측 전경

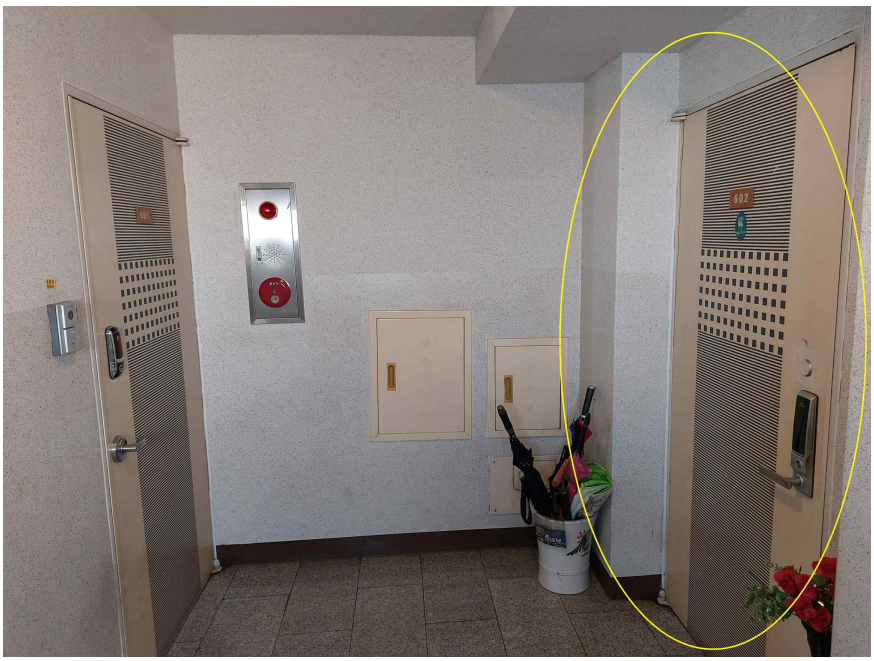


북측 전경

사 진 용 지



북서측 전경



출입문

사 진 용 지



6층 E/V

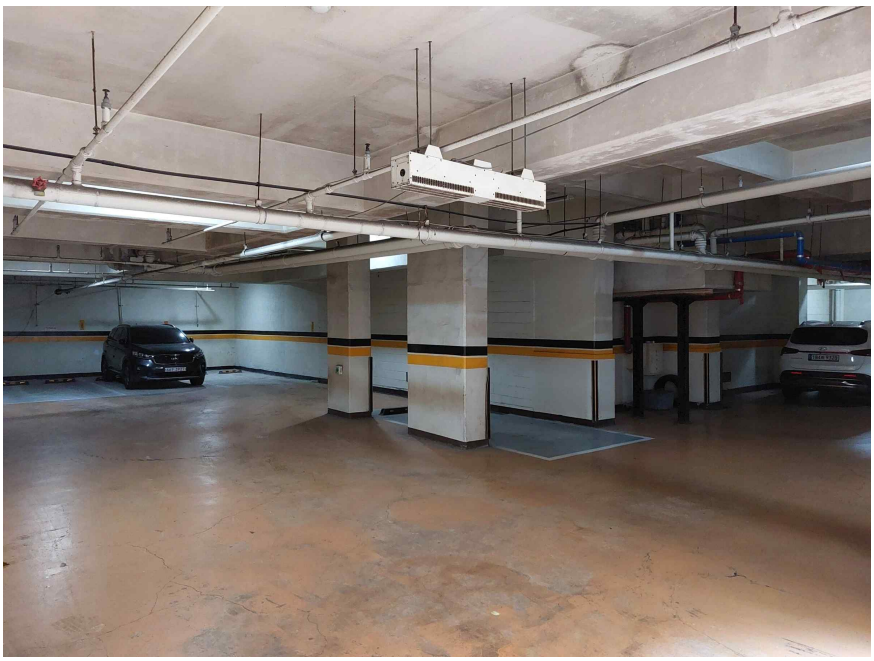


동 출입구

사 진 용 지



주차장 출입구

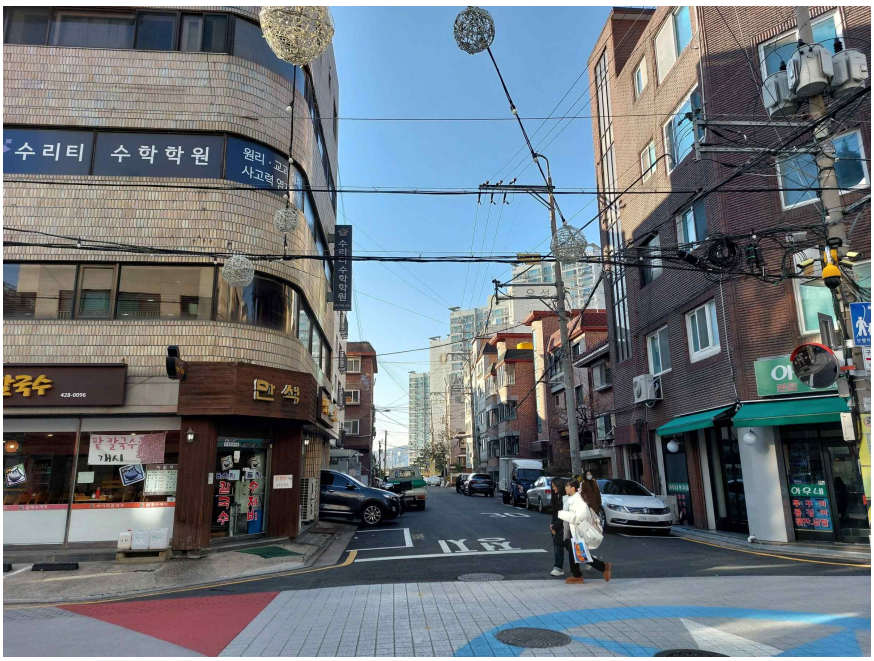


지하주차장

사 진 용 지



주변 전경 1



주변 전경 2