감 정 평 가 서

건 명	원동일 소유물건(2026타경50243)
의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 박강훈
감정서번호	012026-0304-402



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)효성감정평가법인

주 효성감정평가법인

012026-0304-402

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 은 석 이 은 석 (인)

(주)호성감정평가법인 대표이사 이 은 석 (서명또는인)

감정평가액	칠억이천삼백만원정(₩723,000,000.-)			
의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 박강훈	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울동부지방법원 경매7계	
소 유 자 (대상업체명)	원동일 (2026타경50243)	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
		2026.03.12	2026.03.10 ~ 2026.03.12	2026.03.12

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	723,000,000 백
	합 계					₩723,000,000

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
정 성 진 정 성 진 (인)

(주)호성감정평가법인

012026-0304-402

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	서울특별시 강동구 천호동 28
건 물 명	용명브릿지아파트 제101동

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	[1동의 건물 및 토지]					
	철근콘크리트구조	아파트				
	(철근)콘크리트, 평스라브지붕					
	10층					
	1층		80.48			
	2층 ~ 5층 (각)		689.81			
	6층		587.06			
	7층		419.66			
	8층 ~ 10층 (각)		255.2			
	[도로명주소]					
	서울특별시 강동구 양재대로133길 51					
1	서울특별시 강동구 천호동 28	대	2,000.8			
	[전유부분]					
1	철근콘크리트구조		90.01	90.01	723,000,000	비준가액 (공용면적 38.27㎡ 포함)
	제6층 제606호		51.07			
	1 소유권대지권		2,000.8 x - 2,000.8	51.07		
				토지 · 건물	배분내역	
				토 지 :	506,100,000	
				건 물 :	216,900,000	
	합 계				₩723,000,000.-	
		이	하	여	백	

(주)효성감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강동구 천호동 소재 "천호중학교" 북동측 인근에 위치하는 구분건물 용명브릿지 아파트 제101동 제6층 제606호에 대한 서울동부지방법원의 경매(2026타경50243)를 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준 및 기준가치

(1) 감정평가의 기준

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제1253호)」등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

(2) 감정평가의 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026.03.12임.

(2) 실지조사 실시기간 및 조사내용

본건의 실지조사는 2026.03.10~2026.03.12에 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상황 등과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

주. 효성감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 감정평가 관련 사항

1) 본건은 이해관계인의 폐문 부재로 이용상황 및 내부구조는 외부관찰, 건축물현황도 등을 통하여 확정하여 실제 사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람(후첨 "건물개황도" 참고).

2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 평가명령에 따라 대상 부동산의 평가액을 '집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)' 상의 배분비율 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

주·효성감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재한 건물의 개요

소재지	서울특별시 강동구 천호동 28 [서울특별시 강동구 양재대로133길 51 (천호동)]		
건축물 명칭	용명브릿지아파트 101동		
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트, 평스라브지붕	사용승인일	2005.07.14
연면적	4,959.57㎡	건축면적	951.79㎡
호수/세대수	1호/44세대	층수	지하 1층 지상 10층
용도지역	제2종일반주거지역		
주용도	아파트		

2. 대상물건의 개요

기호	동/층/호	용도	건물면적(㎡)		대지지분(㎡)
			전유	공용	
1	제101동/제6층/제606호	아파트	90.01	38.27	51.07

주 효성감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

주 효성감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 산출과정

1. 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	동/층/호	용도	전용 면적(㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인일)	비고
#1	천호동 20-OO	4/4OO	아파트	84.31	668,000,000 (@7,923,140)	2025.09.27 (2010.11.11)	-
#2	천호동 20-OO	12/12OO	아파트	84.31	718,000,000 (@8,516,190)	2024.12.25 (2010.11.11)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

2. 비교거래사례의 선정

본건 인근지역 내 위치한 거래사례로서 가치형성요인이 유사하고 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례 # 1>을 선정함.

3. 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

4. 시점수정

본건의 시점수정은 한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

기호	유형	시군구	시점수정치 (%)	매매가격지수			비 고
1	아파트	서울특별시 강동구	1.07663 (7.663%)	거래시점	2025.09.27	105.7	113.8 / 105.7 ≒ 1.07663
				기준시점	2026.03.12	113.8	

거래시점 : 2025.09.27, 2025년08월 지수를 적용 함
기준시점 : 2026.03.12, 2026년02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년01월 지수를 적용함

주. 효성감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

▪ [기호 1 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식), 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	0.97	본건은 사례 대비 건물의 노후도 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별내부 평면방식(베이)), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.97	본건은 사례 대비 전유면적 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		**0.941**	-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건	거래사례비교법에 따른 시산가액 산정						산출가액 (원)	시산가액 (원)
기호	거래사례 #1	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인 격차율	전유면적비교 (본건/사례)			
	거래가액(원)				본건	사례		
1	668,000,000	1.000	1.07663	0.941	90.01	84.31	722,510,621	723,000,000

※ 시산가액 : 산출가액 십만원 단위에서 반올림함.

(주)효성감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근지역에 소재하며 유사한 아파트의 전유면적당 가격수준은 8,000,000원/㎡ 내외 수준으로 면적, 건물 연한 등에 따라 가격 차이가 발생하는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가전례

기호	소재지 동/층/호	용도	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점	평가목적
(1)	천호동 20 100/4/400	아파트	68.27	630,000,000 (@9,228,065)	2025.06.19	가사소송

(출처: 한국감정평가사협회)

VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		감정평가액(원)	비고
1	**용명브릿지아파트 제101동 제6층 제606호**	**723,000,000**	-
결정의견	평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 본건의 감정평가액으로 결정함.		

012026-0304-402

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 강동구 천호동 소재 "천호중학교" 북동측 인근에 위치하고 주위는 아파트, 다세대주택, 근린생활시설, 학교 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 지하철역 '5호선 굽은다리역' 및 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트,평스라브지붕 지상10층 건물내 제101동 제6층 제606호로서, (사용승인일 : 2005.07.14)
외벽 : 몰탈위 페인팅 등,
창호 : 샷시 창호 등 마감임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중이며, 내부이용상황은 후첨 '내부구조도' 참고 바람.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 사다리형 평지로서 주거용 건부지로 이용 중임.

(주)효성감정평가법인

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)

(7) 인접 도로상태등

본건은 서측으로 노폭 약 7미터 내외, 북측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2014-06-25)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-11-01)(서울시 강동송파교육지원청 고시 제2024-161호 참조)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발163m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제3구역(전술)(군사시설보호구역 변경(자세한사항은 국방부고시 2025-36호 참조))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(2호)<수도법>, 토지거래계약에관한허가구역(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

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 등 미상임.
- '내부구조도'의 작성은 외부관찰 등에 의하였으며, 내부실사시 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 유의하시기 바람.

한국감정평가협회

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강동구 천호동 28 용명브릿지아파트 제101동 제6층 제606호



주) 효성감정평가법인

상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강동구 천호동 28 용명브릿지아파트 제101동 제6층 제606호

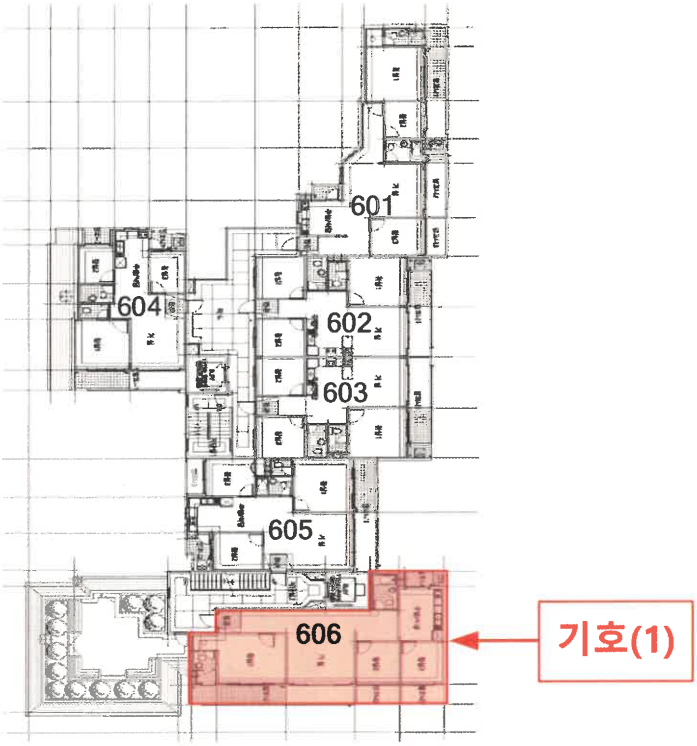


주 효성감정평가법인

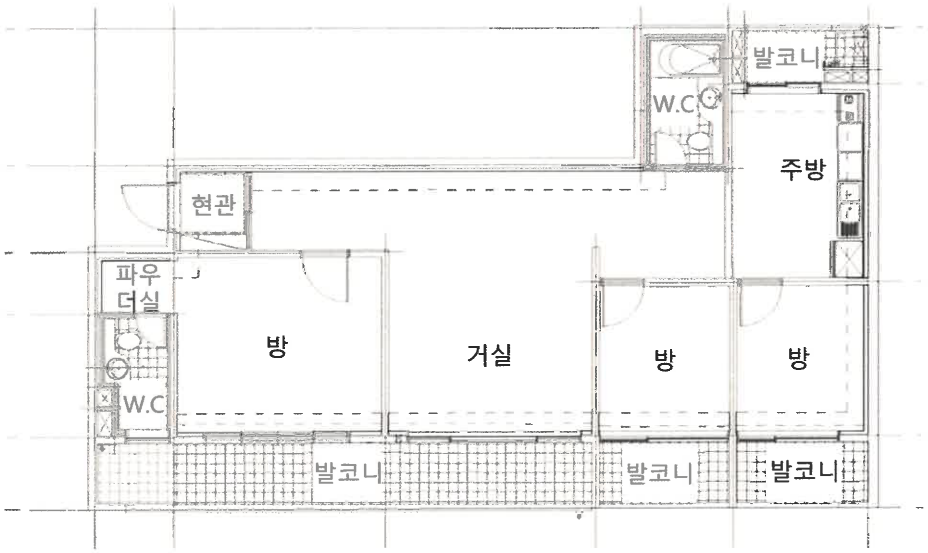
건 물 개 황 도



NO SCALE



호 별 배 치 도



내 부 구 조 도

(주)효성감정평가법인

사 진 용 지



< 본건 소재 건물 전경 >



< 본건 공동현관문 >



< 본건 현관문 >



< 주위환경 >

회 보 서

우)04366 서울특별시 용산구 원효로 162 세원빌딩 4층
E-Mail : hyosungapp@naver.com
TEL. 070-4248-3312
FAX. 02-797-9789

문서번호 : 012026-0304-402

시행일자 : 2026-03-12

수 신 : 서울동부지방법원 사법보좌관 박강훈

참 조 : 경매7계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

1. 우리 (주)효성감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026.03.04자 귀 제 『2026타경50243』 호로 우리 법인에 의뢰하신 『원동일 소유물건(2026타경50243)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)효성감정평가법인