감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명:　최재호 소유물건(2025타경52516)

의　뢰　인: 서울동부지방법원 사법보좌관 정성균

감정평가서번호:　　SIM25-1222-002

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.

(주)써브감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 일 수

(주)써브감정평가법인 대표이사 김장수 (서명또는인)

감정평가액	**칠십칠억일천만원정(₩7,710,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 정성균	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울동부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최재호 (2025타경52516)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.29	2025.12.23 ~ 2025.12.29	2025.12.30

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 이	구분건물	1세대 하	- 여 백	7,710,000,000
	합 계					₩7,710,000,000

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 (인)
황 선 구

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 성동구 성수동1가 소재 "서울경일초등학교" 남서측 인근에 위치하는 구분건물(트리마제 101동 31층 3102호)에 대한 서울동부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가 건으로,『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』등 관련 제 법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정 평가하였음.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제①항의 " 시장가치 "를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 실지조사기간 및 기준시점

본건의 실지조사기간은 2025. 12. 23. ~ 2025. 12. 29. 이고, 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 12월 29일 임.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물로 토지(대지사용권) 및 건물이 일체로 거래되므로『감정평가에 관한 규칙』제7조 제②항에 따라 토지(대지사용권) 및 건물을 일괄하여 감정평가 하였으며,『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하되,

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제②항 단서에 의거 대상물건의 특성(수익자료의 수집 곤란, 구분건물)상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 감정평가방법은 적용하지 아니하였으나, 인근지역 가격자료(평가전례 및 거래사례) 및 유사부동산의 가격수준 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

1) 본건의 소재지, 지번 및 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였고, 위치확인은 건축물 현황도 및 현장 문패 호수에 의거 하였음.

2) 구분소유 건물은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을『한국감정평가사협회 한국부동산연구원의 집합건물의 토지,건물 배분비율표』에 의거 대지사용권 가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함. (거래사례비교법)

2. 대상물건의 개요

소재지		서울특별시 성동구 성수동1가 718 [도로명주소] 서울특별시 성동구 왕십리로 16				
건물명		트리마제 101동 31층 3102호				
용 도		아파트	사용승인일		2017.05.29	
기호	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	(전유+공유)면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
가	31/3102	136.5606	145.8276 (지하주차장 79.8309 포함)	282.3882	60.7884	48.4
공법상 제한사항						
소재 지번		내용				
성수동1가 718		※ 구분건물 감정평가 요항 표(8)항 참조				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명 (용도)	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점 사용승인일
A	성수동 1가 718	트리마제 101동 (아파트)	22 /XXXX	136.5606	60.7884	6,590,000,000 (@48,257,000/㎡)	2025.02.07 / 2017.05.29

2) 비교사례의 선정

본건 소재 건물 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례 A>를 선정함.

4. 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 일반적인 거래로 추정되어 별도로 보정하지 않음. (1.00)

5. 시점수정 (2025.02.07 ~ 2025.12.29)

1) 한국부동산원 발표 아파트 매매가격지수 (서울 강북지역 동북권 성동구)

구분	기준시점/거래시점	매매가격지수	시점수정치
본건	2025.12.29	115.6(2025년 11월)	115.6/98.8 ≒ 1.17004 (약 17.004% 상승)
거래사례	2025.02.07	98.8(2025년 01월)	

2) 시점수정치의 결정

위와 같이 "서울 강북지역 동북권 성동구 아파트 매매가격지수"를 기준으로 결정함. **(1.17004)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인의 비교

구 분		본건	비 고
조 건	세 항 목		
일반요인		1.00	사례와 본건은 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
지역요인		1.00	사례와 본건은 인근에 위치하여 상호 대등함.
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	사례와 본건을 비교시 단지 외부요인은 대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	사례와 본건을 비교시 단지 내부요인은 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	사례와 본건을 비교시 호별요인은 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	사례와 본건을 비교시 기타요인은 대등함.
가치형성요인 비교치		1.00	1.00*1.00*1.00*1.00*1.00*1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가액(시산가액)

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	면적비교		산출가액 (원)	비준가격(원) (시산가액)
가	6,590,000,000	1.0	1.17004	1.0	본건<가> (㎡)	136.5606	7,710,563,600	7,710,000,000 (@56,458,000 원/㎡ 전용면적기준)
					사례<A> (㎡)	136.5606		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근지역 부동산 탐문조사(본건과 유사한 부동산)

가격수준	건물 전유면적 기준: 57,000,000원/㎡ 내외 수준임.

2. 인근지역 가격자료[평가사례, 거래사례]

[출처: 협회 감정평가정보 및 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명 (용도)	층 /호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	목적	감정평가액 또는 거래가액(원)	기준(거래) 시점 / 사용승인일
1	성수동 1가 718	트리마제 101동 (아파트)	32 /XXXX	136.5606	60.7884	매매	7,400,000,000 (@54,188,000/㎡)	2025.06.15 / 2017.05.29
2	성수동 1가 718	트리마제 102동 (아파트)	16 /XXXX	136.5606	60.7884	매매	6,600,000,000 (@48,330,000/㎡)	2025.06.07 / 2017.05.29
3 (A)	성수동 1가 718	트리마제 101동 (아파트)	22 /XXXX	136.5606	60.7884	매매	6,590,000,000 (@48,257,000/㎡)	2025.02.07 / 2017.05.29
4	성수동 1가 718	트리마제 101동 (아파트)	44 /XXXX	136.5606	60.7884	매매	6,700,000,000 (@49,062,000/㎡)	2024.09.23 / 2017.05.29
5	성수동 1가 718	트리마제 102동 (아파트)	12 /XXXX	152.1556	67.7303	경매	7,390,000,000 (@48,569,000/㎡)	2025.07.02 / 2017.05.29
6	성수동 1가 718	트리마제 102동 (아파트)	16 /XXXX	136.5606	60.7884	경매	6,300,000,000 (@46,133,000/㎡)	2025.02.26 / 2017.05.29
7	성수동 1가 718	트리마제 101동 (아파트)	36 /XXXX	136.5606	60.7884	시가 참고	6,240,000,000 (@45,694,000/㎡)	2024.03.20 / 2017.05.29

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 법원경매 통계분석(2024년 11월 ~ 2025년 12월) (출처: ㈜인포케어옥션)

물건용도	서울 성동구		비고
	낙찰가율(%)	낙찰건율(%)	
집합건물/아파트	106.7	68.5	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액 결정

기호	층 / 호	감정평가액(원)
가	31층 / 3102호	7,710,000,000

2. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례 및 평가사례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

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 성동구 성수동1가 [도로명주소] 서울특별시 성동구 왕십리로 16	718 트리마제 101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 47층				
				1층	200.167			
				2층 ~ 7층 각	645.1976			
				8층 ~ 9층 각	417.5789			
				10층 ~ 18층 각	645.1976			
				19층	165.0531			
				19층	83.7409			
				20층 ~ 28층 각	645.1976			
				29층	255.0519			
				30층	247.3404			
				31층 ~ 41층 각	474.9592			
				42층	325.8553			
				43층 ~ 44층 각	318.5508			
				45층, 46층 각	321.1868			
				47층	103.751			
				47층	57.379			
				옥탑2층 (연면적제외)	78.2602			

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
				옥탑1층 (연면적제외)	18.2282			
	1. 서울특별시 성동구 성수동1가	대	718	제3종일반주거지역	27,720.6			
				(내)				
가				31층 3102호 철근콘크리트구조	136.5606	136.5606	7,710,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				1. 소유권 대지권	60.7884 ------- 27,720.6	60.7884		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**3,855,000,000**	
						건 물 :	**3,855,000,000**	
	합 계						**₩7,710,000,000.-**	
			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 성동구 성수동1가 소재 '서울경일초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 인근은 아파트 단지, 지식산업센터, 각종 근린생활시설, 학교, 공공기관, 서울숲 등이 혼재되어 형성된 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 용이하고, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(수인분당선 '서울숲역', 2호선 '뚝섬역')이 소재하는 등, 제반 교통상황은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 47층 건물 내 제31층 제3102호로서, (사용승인일: 2017.05.29.)
외 벽: 강화유리 및 석재 붙임 마감 등,
내 벽: 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 마감 등,
창 호: 하이새시 및 유리 마감 등임.

(4) 이용상태

아파트(후첨 '내부구조도' 참조)로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수 및 급탕설비, 승강기설비, 옥내소화전 및 화재탐지설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 지하주차장 설비 등이 되어 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

인접필지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 사다리형과 유사한 형태의 토지로서, 기준시점 현재 '아파트' 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 아파트 단지 동·서·남·북 4면으로 아스팔트 공도에 각각 접하며 단지내 포장도로와 연결되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(성수1 특별계획구역), 지구단위계획구역(성수전략정비구역(관련사항 문의 02-2286-6567)), 공공공지(저촉), 도로(2016-05-26)(접합), 도로(2025-03-27)(접합), 도로(접합), 교육환경보호구역(최종확인은 성동교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(자세한 사항은 성동광진교육지원청에 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(자세한 사항은 성동광진교육지원청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(관련사항 문의(국가철도공단 시설계획처 042-607-4307))<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(한강변), 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(허가대상 용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~ 2026.12.31.).

(9) 공부와의 차이

본건은 집합건축물대장 '건축물현황도'상 101동 31층 평면도는 현황과 일치하나,

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)

집합건축물대장 '건축물현황도'상 101동 3102호 평면도는 현황과 불일치(좌우방향이 바뀌었음)함.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 본건 임대관계는 미상임.
2) 본건은 현장조사시 현재 거주인이 현관 출입문을 개문해주고 거실까지 안내를 해주어서 내부구조 등은 건축물현황도 및 표준적인 사양을 기준으로 하여 내·외부적 관찰, 거실에서 개략적으로 육안으로 내부구조 등을 관찰 및 조사하였고, 사정상 세부진입조사를 못하고, 현재 거주인의 구두진술 내용 등을 참작하여 작성하였으므로 실제와 다소 상이할 수도 있는 바, 경매 참가인은 확인하시기 바랍니다.

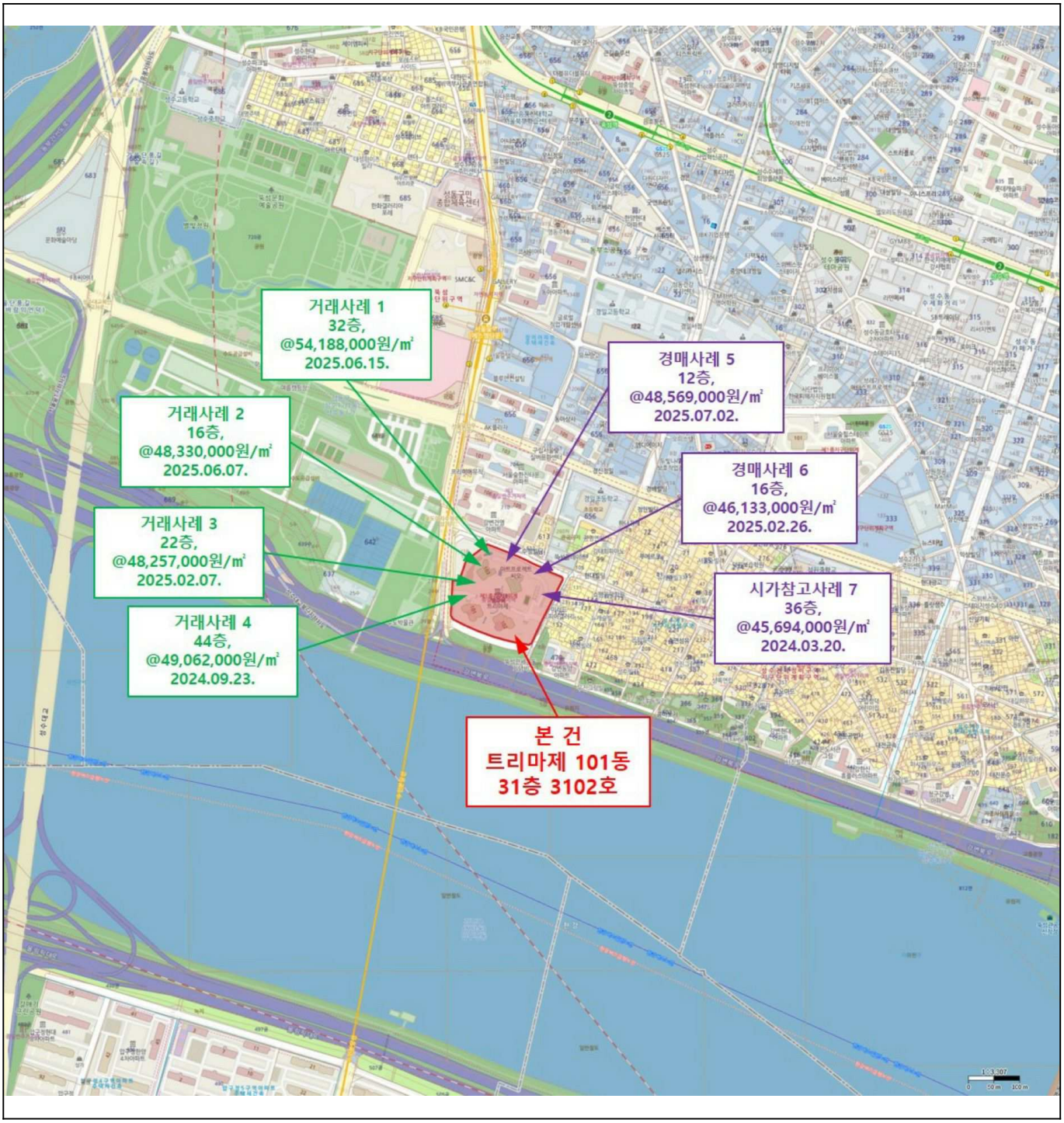
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 성동구 성수동1가 718 트리마제 101동 31층 3102호



상 세 위 치 도

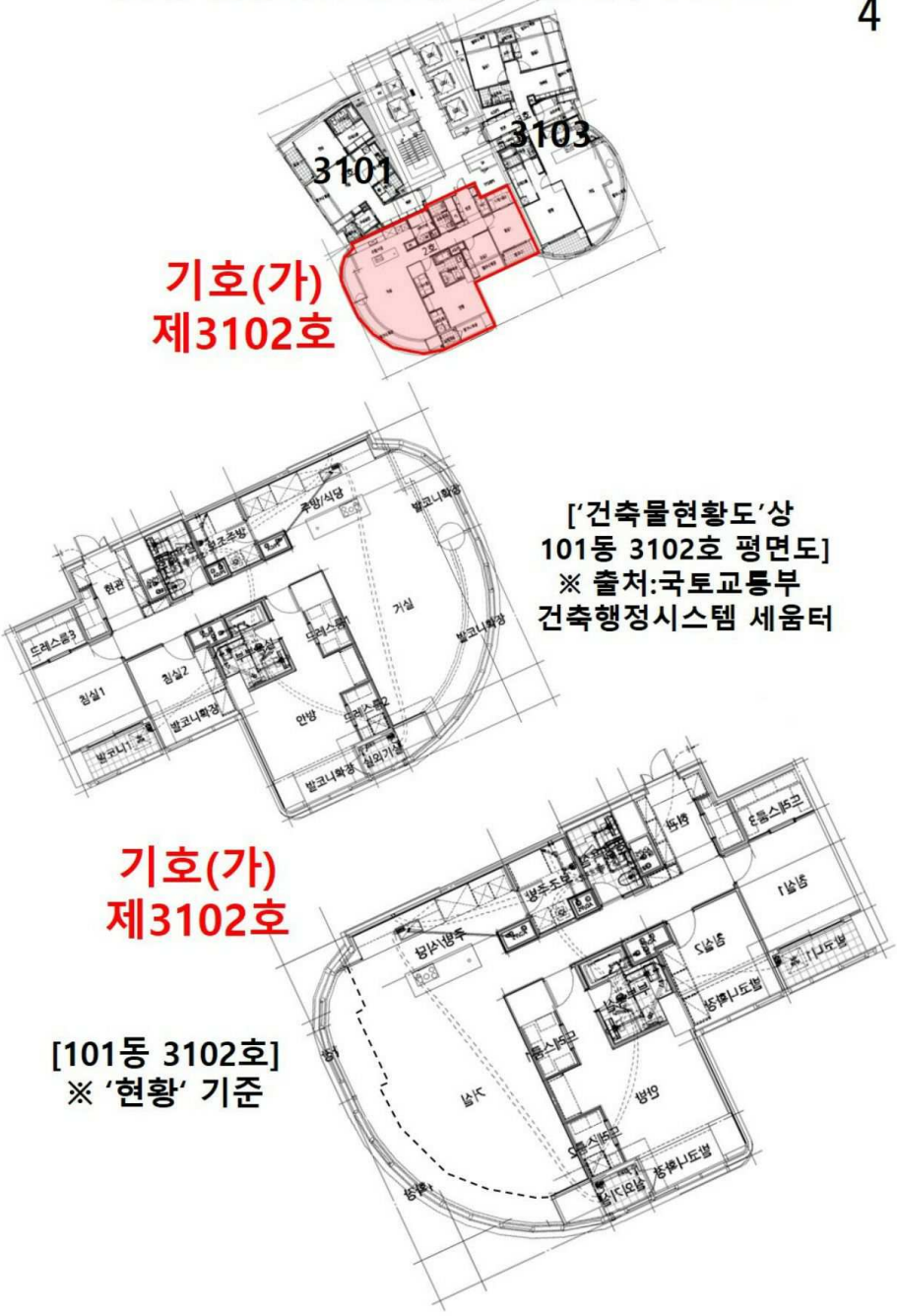
소 재 지	서울특별시 성동구 성수동1가 718 트리마제 101동 31층 3102호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 성동구 성수동1가 718 트리마제 101동 31층 3102호

< 성수동1가 718 트리마제 101동
31층 3102호 호별배치도 및 내부구조도 >

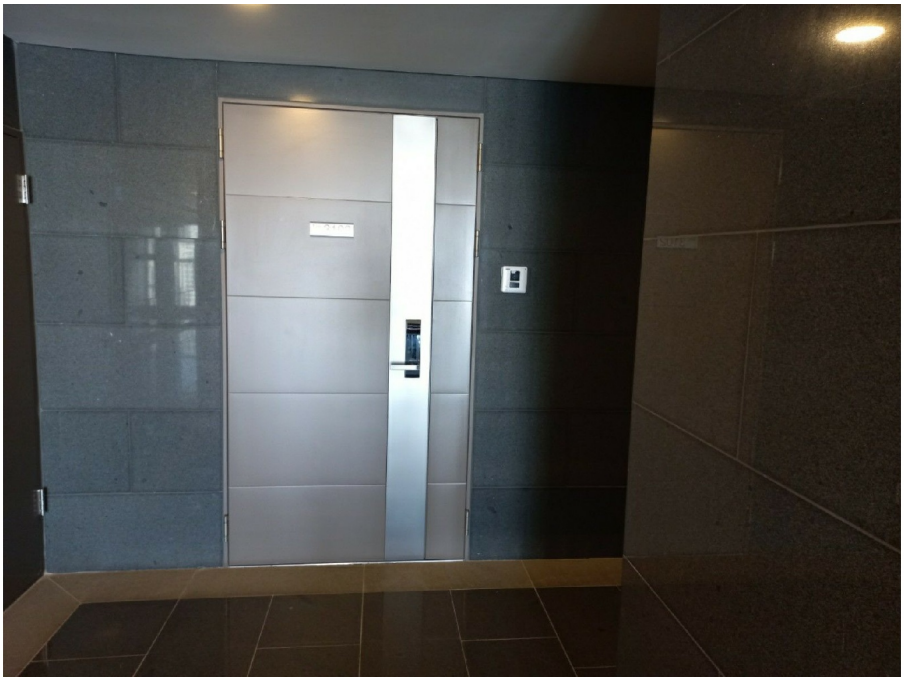









101





31 EV





