

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김주용 소유물건(2025타경50821)

의뢰인: 서울동부지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호: A250211-3-001



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)한국감정평가법인

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김정근

(주)한국감정평가법인 대표이사 김민수

(서명또는인)

감정평가액	일십육억이백만원정(₩1,602,000,000.-)					
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 김재철	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울동부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김주용 (2025타경50821)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.18	2025.02.18	2025.02.20		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대x- 2 이	하	1세대x- 2 여	- 백	1,602,000,000
	합계					₩1,602,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 성동구 옥수동 소재 "옥정초등학교" 북측 인근에 위치하는 부동산 (구분건물, 래미안옥수리버젠 제112동 제16층 제1604호)으로서, 서울동부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 단서에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 02월 18일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2025년 02월 18일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

### 나. 감정평가방법

- 1) 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.
- 2) 본건 구분소유 건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하여 토지 가격과 건물가격을 배분하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

## 5. 기타 참고 사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 관련 공부서류 등에 의하였음.
- ② 본건은 공유지분 중 “김주용 지분(2분의 1)” 만의 아파트에 대한 평가로서 당해 면적에 대한 위치확인이 곤란하여 전체 면적을 기준으로 지분비율에 의거 사정평가하였음.
- ③ 본건 내부구조는 이해관계인 부재 등으로 집합건축물대장상 건축물현황도 및 인근 탐문조사 등을 통해 표준적인 상황을 기준으로 도시하였는 바, 실제 구조 및 이용상황이 상이할 수 있으니 경매참여시 재확인하시기 바람.
- ④ 본건은 경매목적의 감정평가로서, 다른 용도로 사용할 경우에는 그에 부합하는 별도의 감정평가가 필요함.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[ 출처 : 집합건축물대장 등 ]

구 분	내 용
명 칭	래미안옥수리버젠 제112동
소 재 지	서울특별시 성동구 옥수동 561번지
용 도 지 역	제2종일반주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트벽식구조 금속기와, 불소강판지붕 지상20층
사용승인일자	2012. 12. 28
주 용 도	공동주택(아파트)
기 타 설 비	기본적 위생설비, 급·배수설비, 화재경보설비, 소화설비, 승강기설비 및 개별난방설비 등
비 고	-

### 2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 약(%)	비고
1	16	1604	아파트	134.13중 67.065	40.49중 20.245	174.62중 87.31	69.61중 34.805	76.8	김주용 지분

(\*) 공용면적은 집합건축물대장 공용부분의 '주'에 해당하는 면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등 ]

사례 기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	옥수동 561 래미안옥수 리버젠 115동	16/1603	134.13	69.61	2,920,000,000	21,769,925	2024.01.18	선정
							2012.12.28	
#2	옥수동 561 래미안옥수 리버젠 102동	14/1401	84.81	44.32	2,050,000,000	24,171,678	2024.11.23	-
							2012.12.28	
#3	옥수동 561 래미안옥수 리버젠 114동	13/1303	113.52	59.15	2,500,000,000	22,022,551	2024.06.08	-
							2012.12.28	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 동일 건물 내에 위치한 구분건물 거래사례 중 인근시세를 적절히 반영하고 있다고 판단되는 **거래사례#1**을 비교사례로 선정하였음.

## 3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.  
(사정보정치 = 1.000)

## 4. 시점수정

[ 출처 : 한국부동산원 R-one, 아파트 매매가격지수 서울특별시 성동구 ]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2025년	107.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024년	97.5	97.3	97.3	97.6	98.2	99.4	101.9	104.5	105.7	106.4	106.9	107.0
2023년	96.5	95.6	94.9	94.4	94.4	94.5	94.9	95.9	96.6	97.1	97.5	97.6

구분	적용년월	가격지수	비고
기준시점 (2025.02.18)	2025년 01월	107.1	A
사례 거래시점 (2024.01.18)	2023년 12월	97.6	B
시점수정치		1.09734	A/B

※ 시점수정치는 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 적용하여 월할 계산하되, 거래시점은 2023년 12월 지수를 적용하였으며, 기준시점은 2025년 01월 지수를 적용함.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	일련번호 1 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.000	-

## 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
1	67.065	21,769,925	1.000	1.09734	1.000	23,889,009	1,602,116,389	<b>1,602,000,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 가격자료 및 합리성 검토

### 가. 평가사례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

사례 기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일	
#4	옥수동 561 래미안옥수 리버젠 108동	5/503	113.52	시가참고	2,015,000,000	2023.05.12	평균가액
					17,706,131	2012.12.28	
#5	옥수동 561 래미안옥수 리버젠 114동	8/804	113.52	경매	2,490,000,000	2023.01.17	-
					21,934,461	2012.12.28	

### 나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
아파트	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 23,000,000원 ~ 24,000,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문조사됨.

### 다. 낙찰가율 통계분석(2024.02.01 - 2025.01.31)

[ 출처 : 인포케어 / 단위:% ]

구분	지역통계	서울	성동구	옥수동
아파트	1년간 평균	91.68	88.31	88.29
	6개월 평균	93.94	91.43	101.32



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (m <sup>2</sup> )	사정면적 (m <sup>2</sup> )	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고
1	134.13	67.065	1,602,000,000	<b>1,602,000,000</b>	김주용 지분
합 계	-	-	-	<b>1,602,000,000</b>	-

### 2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 아파트로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.



# 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 옥수동 소재 "옥정초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 일반 주택지대, 각종 근린생활시설, 공원 및 학교 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.교, 공원 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 용이하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(3호선 옥수역)이 소재하는 등 제반 교통사정은 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 금속기와, 불소강판지붕 지상20층 건물 내 제16층 제1604호로서,  
외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 등 마감.  
창호 : 샷시창호 등 마감임.

## (4) 이용상태

실지조사일 현재 아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적 위생설비, 급·배수설비, 소화설비, 화재경보설비, 승강기설비 및 개별난방설비 등 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

부정형의 토지로서, 아파트 건부지 등으로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

단지 외곽 공도에 접하며, 단지내 도로상태 무난함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(2006-06-29), 도로(2012-11-22)(접합), 도로(2016-08-18)(접합), 교육환경보호구역(서울중앙초,최종확인은 성동교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(최종확인은 성동교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 성동광진교육지원청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변), 건축선(해당도로의 경계선에서 3m후퇴선을 건축선으로 지정(세부사항은 건축과로 문의))임.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

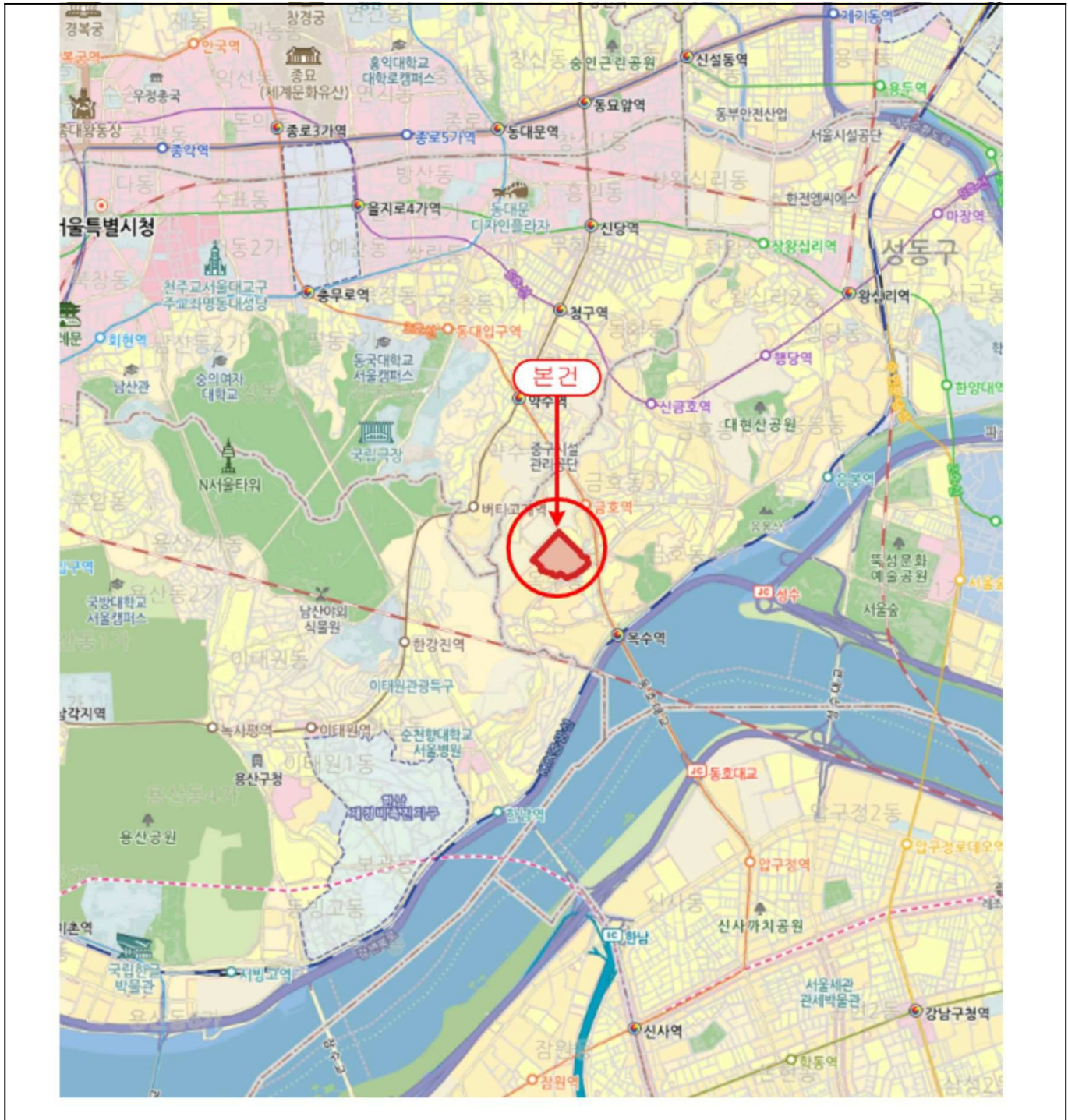
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 성동구 옥수동 561 래미안옥수리버젠 제112동 제16층 제1604호
-----	--

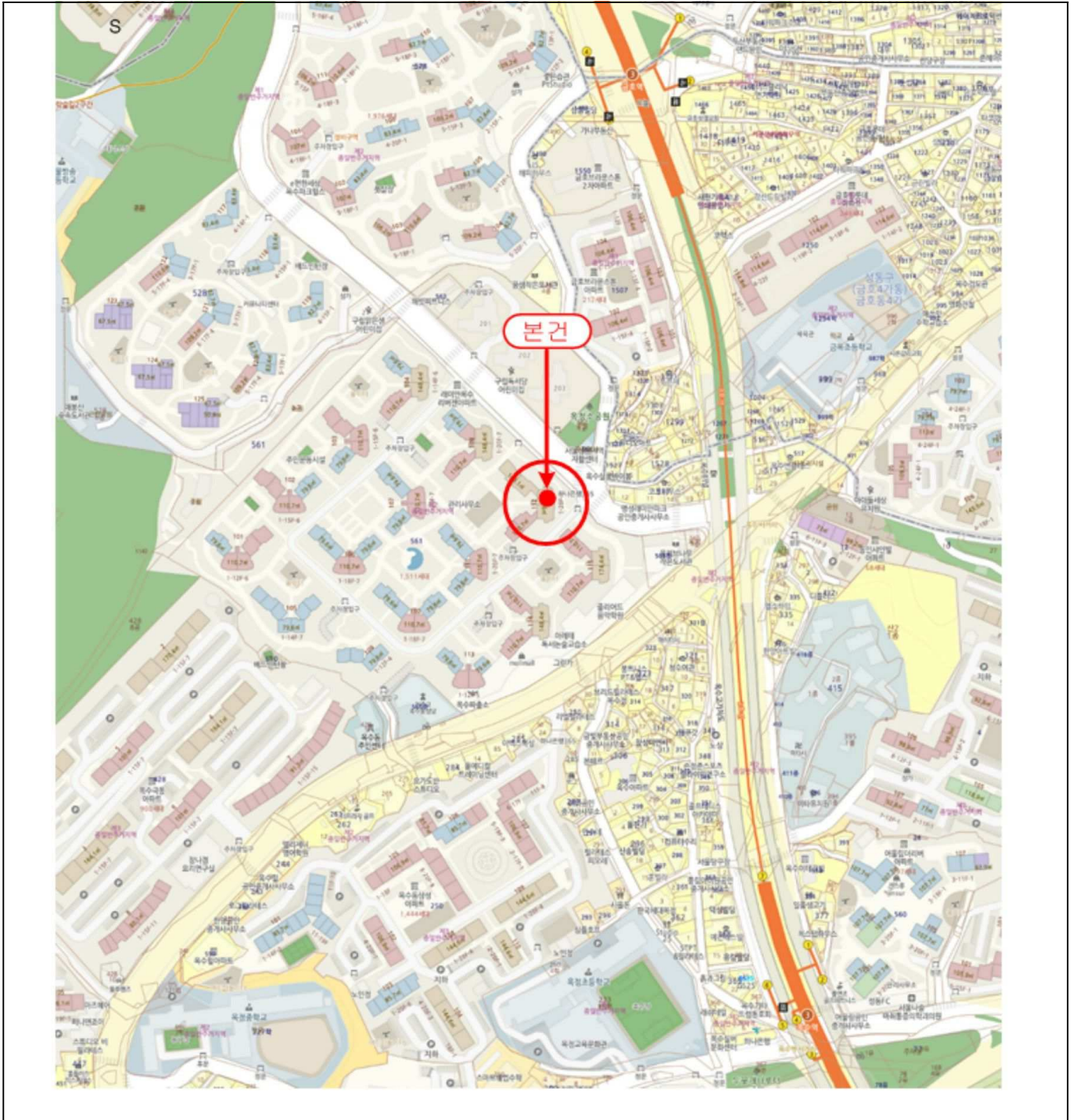


# 상세위치도



소재지

서울특별시 성동구 옥수동 561 래미안옥수리버젠 제112동 제16층 제1604호



# 호 별 배 치 및 내 부 구 조 도



소 재 지

서울특별시 성동구 옥수동 561 래미안옥수리버젠 112동 16층 1604호



[ 호별배치도 ]



[ 내부구조도 ]





112 3~4

