

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 임병희 소유물건(2025타경52002)

의뢰인: 서울동부지방법원 사법보좌관 황인재

감정평가서번호: JK25090343

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.

감정평가사사무소 준경

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 송파구 잠실동 소재 “신천초등학교” 서측 인근에 위치하는 잠실주공아파트 제515동 제12층 제1202호에 대한 서울동부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 송파구 잠실동 27 [도로명주소: 서울특별시 송파구 송파대로 567]				
용도지역	27	제1,2,3종일반주거지역, 준주거지역	대지면적(㎡)	27	296,846.1
	27-7	제3종일반주거지역		27-7	6,637.9
건물명, 동, 층, 호	잠실주공아파트 제515동 제12층 제1202호				
구 조	철근콘크리트조 슬라브지붕				
용 도	아파트		사용승인일	1978.04.25	
규 모	30개동, 3930세대		층 수	지하1층/지상15층	
본 건 (제1202호)	이용상황	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	
	아파트	107.44	8.99	80.98	
설비현황	위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화설비, 난방설비 등				

※ 본건의 전유면적은 등기사항전부증명서, 집합건축물대장상 면적으로 1985년 이전에 준공된 건물로서 상기의 전유면적은 전용부분에 공용부분 일부가 포함된 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 09월 08일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 09월 03일 ~ 2025년 09월 08일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

- 1) 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.
- 2) 별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

1) 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

2) 감정평가방식

- (1) 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교방식: 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식.

(3) 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

3) 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제16조를 근거하여 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야함.

4) 적용 감정평가방법

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

(2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 공동주택으로서 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

5) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조 및 제7조 제2항을 근거하여 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등의 제반관련 공부에 의하였음.
- 2) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 특정한 사유가 없이 분리하여 거래가 불가능하므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍.
- 3) 본건은 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 정확한 내부확인이 불가능하여 집합건축물대장상 현황도면, 이해관계인의 구두 탐문조사, 외부관찰 및 주변 탐문 등에 의해 작성되었으며, 내부구조도가 실제 내부구조도와 상이할 수 있는바 경매 입찰 시 재확인하시기 바랍.
- 4) 본건 단지는 거래시 “잠실동 27-9(수영장-현황 주차장 및 부속건물)”, “동소 27-10(정구장-현황 테니스장 및 부속시설)”에 대한 토지 및 건물의 해당 지분을 포함하여 일괄 거래되는 관행이 있는 것으로 조사되나, 귀 의뢰목록에는 제시되지 않은 상태이므로 본건 감정평가에서는 귀 제시된 목록의 구분건물 “잠실동 27 잠실주공아파트 제515동 제12층 제1202호”를 기준으로 감정평가하였으니 경매 입찰 시 재확인하시기 바랍.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 거래사례의 선정

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
							사용승인일
A	잠실동 27	O동/1층/ O호	107.44	80.98	3,875,900,000	등기사항 전부증명서, 감정평가정보체계	2025.04.05
							1978.04.25

※상기 거래금액은 단지 내 수영장 및 테니스장 지분에 대한 거래금액을 공제한 금액임.

대상물건과 동일 단지내에 소재하는 거래사례로서, 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래되어 대상물건과 비교가능성이 높은 <기호A>를 선정함.

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

3. 시점수정

한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 유사성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 『서울특별시 송파구 아파트 매매가격지수』를 활용하여 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 시점수정치를 산정함. 다만, 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교하여 시점수정치를 산정함.

(2025년 03월 = 100 기준)

구 분	매매가격지수	비 고
2025년 03월	100.0	거래시점
2025년 07월	107.7	기준시점
시점수정치	1.07700	107.7/100.0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인의 비교

요 인 구 분	세 부 항 목	격차율		비교
		사례	본건	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	상호 대체로 유사함.
단지내부요인	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	1.00	상호 대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.02	본건은 사례대비 층별 효용 등 호별요인에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 대체로 유사함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.020		

5. 비준가격

기호	사례가격	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격(원)	비준가격(원)
1	3,875,900,000	1.000	1.07700	1.020	$\frac{107.44}{107.44}$	4,257,831,186	4,260,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 유사 부동산 가격수준

본건 인근 지역 내 유사물건은 전용면적, 층별·호별 등 효용, 위치, 관리상태 등에 따라 약 4,000,000,000 ~ 4,500,000,000원 거래되고 있는 것으로 탐문 조사되었음.

2. 인근 유사물건 평가사례 및 거래사례

소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	구분	기준(거래)시점	평가액/ 거래금액(원)
					사용승인일	
잠실동 27	O동 6층 O호	103.54	74.50	공매	2025.07.19	3,986,000,000
					1978.04.15	
잠실동 27	O동 7층 O호	103.54	74.50	공매	2025.05.27	3,803,000,000
					1978.04.15	
잠실동 27	O동 15층 O호	110.81	80.98	일반거래	2025.05.28	3,800,000,000
					1978.04.15	
잠실동 27	O동 14층 O호	107.44	80.98	거래사례 (미등기)	2025.06.24	4,225,000,000
					1978.04.15	
잠실동 27	O동 2층 O호	107.44	80.98	거래사례 (미등기)	2025.06.20	4,025,500,000
					1978.04.25	
잠실동 27	O동 13층 O호	110.12	80.98	거래사례	2025.07.17	4,405,500,000
					1978.04.15	
잠실동 27	O동 7층 O호	110.81	80.98	거래사례	2025.06.17	4,225,000,000
					1978.04.15	

※상기 거래사례의 거래금액은 단지 내 수영장 및 테니스장 지분에 대한 거래금액을 공제한 금액임.
(자료출처: 감정평가사협회, 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 4,260,000,000 원

2. 결정의견

본건 대상건물은 상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 시산가격의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 비준가격을 기준으로 본건의 평가목적 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가	서울특별시 송파구 잠실동 [도로명주소] 서울특별시 송파구 송파대로 567	27 잠실주공 아파트 515동	아파트	철근콘크리트조 스라브지붕 15층				
				1층	429.76			
				2층	429.76			
				3층	429.76			
				4층	429.76			
				5층	429.76			
				6층	429.76			
				7층	429.76			
				8층	429.76			
				9층	429.76			
				10층	429.76			
				11층	429.76			
				12층	429.76			
				13층	429.76			
				14층	429.76			
				15층	429.76			
				지하실	426.60			
	1. 서울특별시 송파구 잠실동	27	대	제1~3종 일반주거지역, 준주거지역	296,846.1			
	2. 동 소	27-7	공원	제3종일반주거지역	6,637.9			
				(내) 철근콘크리트조 제12층 제1202호	107.44	107.44	4,260,000,000	공용면적포함
					80.98			
				1,2. 소유권대지권	303,484x----- 303,484	80.98		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 3,834,000,000 426,000,000	
	합 계						₩4,260,000,000.-	

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 송파구 잠실동 소재 "신천초등학교" 서측 인근에 위치하며, 본건 인근은 대규모 아파트단지, 상업용시설, 업무용시설, 학교 및 공원 등이 소재하는 지역으로 주변환경은 양호한 편임.

(2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철 2·8호선 "잠실역"이 소재하는 등 대중교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 15층건 중 제12층 제1202호로서,
(사용승인일:1978.04.25)
외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,
내벽: 벽지 및 타일 등 마감,
창호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트(후첨: "내부구조도" 참고)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 난방설비, 승강기설비, 주차장시설 등이 되어 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)

인접도로 및 인접필지 대비 등고평탄한 유사 사다리형의 토지로 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 남측으로 "올림픽로", 동측으로 "송파대로", 서측으로 "잠실로", 북측으로 "한가람로"의 포장도로에 각각 접하고 있으며 단지내 도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종일반주거지역(2024-09-05), 제2종일반주거지역((7층이하)), 제3종일반주거지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 공공공지(저축), 공공청사(저축), 근린공원(저축), 도로(저축), 소공원(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시기타용도지역지구기타(종교시설용지)<건축법>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-11-01)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 입체적도로구역<도로법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 중점경관관리구역(2016-11-24)(한강변), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25. (대상자: 외국인 등 허가대상용도: 단독 다가구 연립 다세대 아파트)), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025년6월23일~2026년6월22일 아파트 용도 한정)임.

기호(2): 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 중점경관관리구역(2016-11-24)(한강변), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25. (대상자: 외국인 등 허가대상용도: 단독 다가구 연립 다세대 아파트)),

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)

토지거래계약에 관한허가구역(지정기간:2025년6월23일~2026년6월22일 아파트 용도 한정)

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 미상임.

2) 본건은 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 정확한 내부확인이 불가능하여 집합건축물대장상 현황도면, 이해관계인의 구두 탐문조사, 외부관찰 및 주변 탐문 등에 의해 작성되었으며, 내부구조도가 실제 내부구조도와 상이할 수 있는바 경매 입찰 시 재확인하시기 바람.

3) 본건 단지는 거래시 "잠실동 27-9(수영장-현황 주차장 및 부속건물)", "동소 27-10(정구장- 현황 테니스장 및 부속시설)"에 대한 토지 및 건물의 해당 지분을 포함하여 일괄 거래되는 관행이 있는 것으로 조사되나, 귀 의뢰목록에는 제시되지 않은 상태이므로 본건 감정평가에서는 귀 제시된 목록의 구분건물 "잠실동 27 잠실주공아파트 제515동 제12층 제1202호"를 기준으로 감정평가하였으니 경매 입찰 시 재확인하시기 바람.

광역위치도



소재지

서울특별시 송파구 잠실동 27 잠실주공아파트 제515동 제12층 제1202호

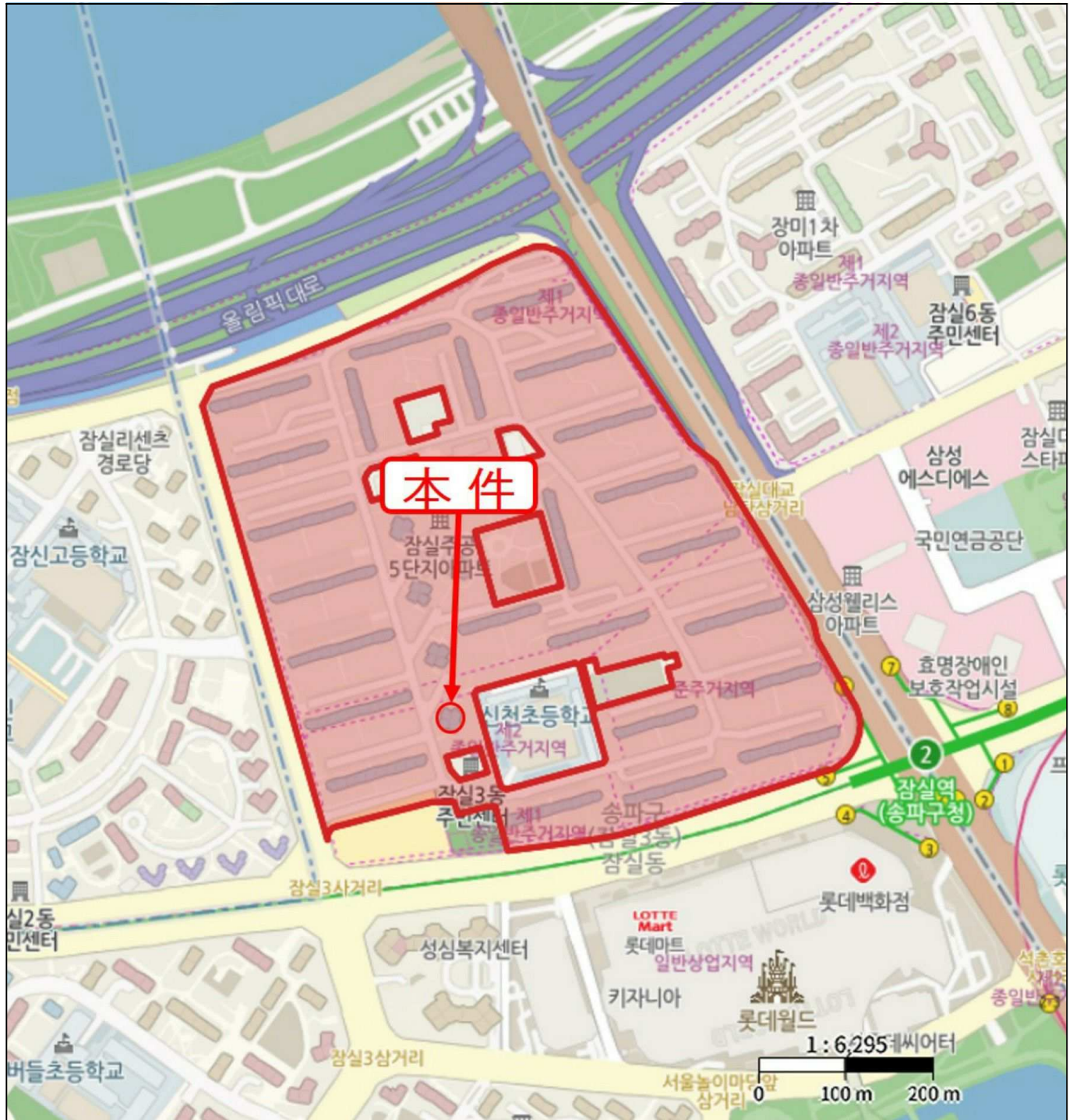


위 치 도



소 재 지

서울특별시 송파구 잠실동 27 잠실주공아파트 제515동 제12층 제1202호



내 부 구 조 도

Page : 1



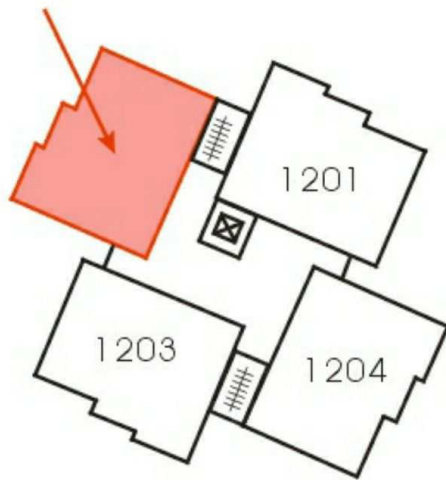
소 재 지

서울특별시 송파구 잠실동 27 잠실주공아파트 제515동 제12층 제1202호

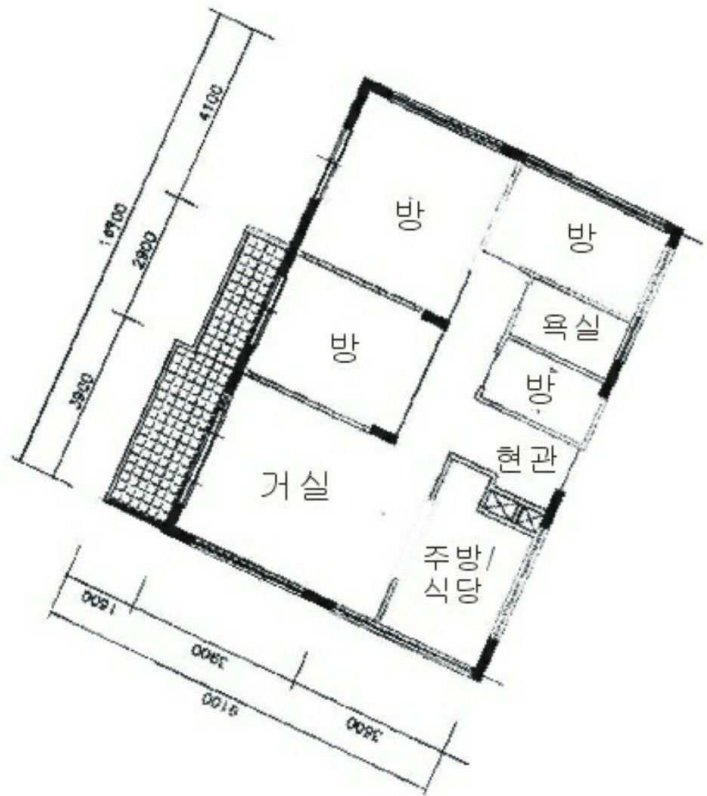
< 축척 없음 >

< 호별 배치도 >

본건
제12층 제1202호



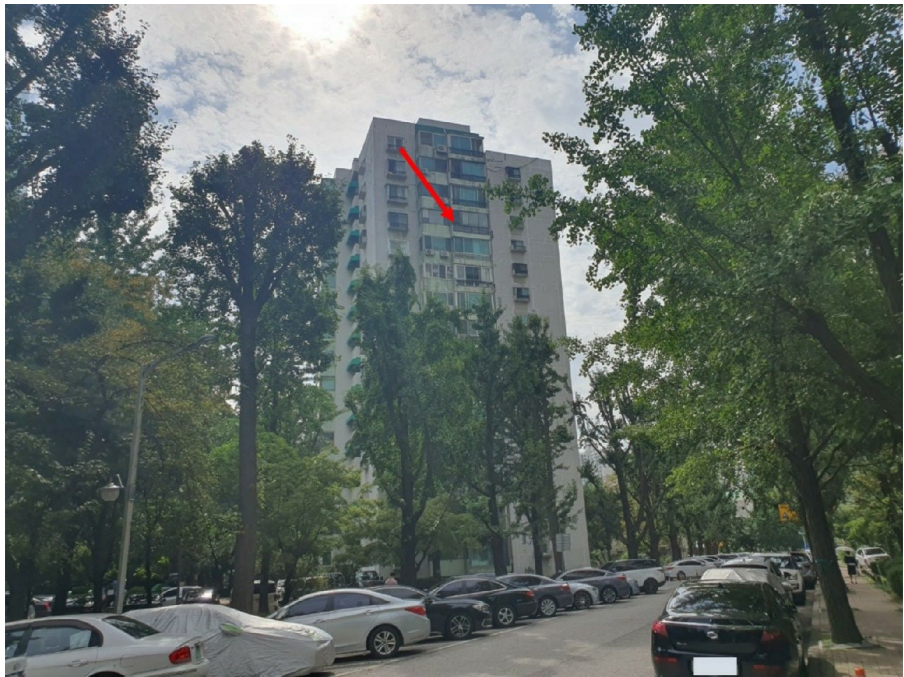
< 내부 구조도 >



본건은 방문하였으나 현장조사시 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 부득이하게
내부를 보지못하여 집합건축물대장상 현황도면, 이해관계인의 탐문조사,
외부관찰 등을 기준으로 작성하였으므로 낙찰시 유의하시기 바랍니다.



1



2



3









2



3