감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 이화일 소유물건(2026타경50048)

의 뢰 인: 서울동부지방법원 사법보좌관 박정현

감정평가서번호: E260129-1003

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 이에스플러스

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

조 은 이

감정평가액	삼십일억오천만원정(₩3,150,000,000.-)				
의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 박정현	감정평가 목 적	법원경매		
제 출 처	서울동부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	이화일 (2026타경50048)	감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간		작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.02	2026.01.29 ~ 2026.02.02		2026.02.02

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
	아파트	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	3,150,000,000 백
	합 계					₩3,150,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 송파구 잠실동 소재 "석촌호수" 서측 인근에 위치하는 트리지움 제329동 제7층 제 701호에 대한 경매목적의 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 "시장가치"를 기준으로하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2026.02.02을 기준시점으로 함.

5 기타 참고사항

(1) 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 구분소유권의 평가액을 토지와 건물의 가격을 배분하여'(구분건물)감정평가명세표'상에 표기하였으니 업무에 참고 하시기 바람.

(2) 본건은 이해관계인의 폐문부재로 내부조사를 실시하지 못하고, 외부관측과 도면에 의하여 현황을 조사하였으며, 이에 다른 표준적인 이용상황으로 감정평가 하였음.

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 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상물건의 개요

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="7">서울특별시 송파구 잠실동 35</td></tr>
<tr><td>도로명주소</td><td colspan="7">서울특별시 송파구 잠실로 62</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건물의
개황</td><td colspan="2">구조</td><td colspan="2">용도</td><td colspan="2">사용승인일자</td><td>비고</td></tr>
<tr><td colspan="2">철근콘크리트구조
(철근)콘크리트지붕</td><td colspan="2">아파트</td><td colspan="2">2007.08.24</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">감정평가
대상물건
개요</td><td rowspan="2">기호</td><td rowspan="2">아파트명</td><td rowspan="2">동</td><td>층</td><td rowspan="2">전유(㎡)</td><td rowspan="2">대지권(㎡)</td></tr>
<tr><td>호수</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1</td><td rowspan="2">트리지움</td><td rowspan="2">제329</td><td>제7층</td><td rowspan="2">84.95</td><td rowspan="2">40.08</td></tr>
<tr><td>제701호</td></tr>
</table>

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[서울특별시 송파구]

[자료출처 : KAIS(한국부동산원 감정평가정보체계), 등기사항전부증명서]

사례	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
					전유단가(원/㎡)	사용승인일
ㄱ	잠실동 3*	14층/ 14**	84.95	40.08	2,930,000,000	2025-06-25
					34,490,877	2007-08-24
ㄴ	잠실동 3*	9층/ 9**	84.95	40.08	2,830,000,000	2025-05-19
					33,313,714	2007-08-24
ㄷ	잠실동 3*	28층/ 28**	84.95	40.08	3,200,000,000	2025-07-17
					37,669,217	2007-08-24

(2) 비교사례선정

상기 사례중 대상물건과 비교적 비교가능성이 높은 거래사례(ㄴ)을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

(1) 시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 한국부동산원에서 발표하는 매매가격지수를 활용하여 산정함.

(2) 시점수정치의 산정

구분	거래시점	가격지수		변동률 (시점수정치)
	기준시점	적용월	지수	
사례	2025.07.17	2025년 06월	105.7	117.5/105.7≒1.11164
본건	2026.02.02	2025년 12월	117.5	1.11164

아파트

지역 :서울특별시 송파구(25.07.17~26.02.02)

거래시점 : 2025.07.17, 2025년06월 지수를 적용 함

기준시점 : 2026.02.02, 2026년01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년12월 지수를 적용함

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	사례	대상	
외부요인	가 로 조 건	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지임.
	접 근 조 건			
	환 경 조 건			
	획 지 조 건			
	행 정 조 건			
	기 타 조 건			
내부요인	시 공 상 태	1.00	1.00	본건이 사례와 유사함.
	노 후 도			
	공 용 시 설			
	규모, 구성비			
	설 비 유 무			
	관 리 체 계			
호별요인	위치별 효용	1.00	1.00	본건이 사례와 유사함.
	층 별 효 용			
	주출입구와의 거리			
	전유면적 및 대지권비율크기			
기타요인	기타가치요인	1.00	1.00	본건이 사례와 유사함.
누 계			1.000	1.00×1.00×1.00×1.00

7. 기타 참고가격자료

--

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 비준가격(결정가격)산정

산식 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성비교요인

본건 기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 비교요인	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	결정가격 (원)
1	ㄴ	33,313,714	1.00	1.11164	1.000	84.95	37,032,856	3,150,000,000

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

[서울특별시 송파구]

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
1	잠실동 35	트리지움	제329동/ 제7층/제701호	84.95	3,150,000,000	비준가격
합 계					**₩3,150,000,000**	

2. 결정의견

본건은 인근의 유사한 거래사례를 기준으로 한 거래사례비교법으로 평가하여 가액을 결정하되, 인근지역의 정상적인 시장가치 및 가액동향 등을 고려하였음.

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 송파구 잠실동 [도로명주소] 잠실로 62	35 트리지움 329동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 31층 1층 2층 3층~31층 각각	71.76 12.96 331.72			
1	동소	35	대	제2종일주 제3종일주 (내) 7층701호 철근콘크리트구조 1. 소유권 /대지권	150,784.8 84.95 40.08 150,784.8	84.95 40.08	3,150,000,000	비준가격
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 2,520,000,000 630,000,000	
	합 계						**₩3,150,000,000.-**	
				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 송파구 잠실동 소재 "석촌호수" 서측 인근에 위치하며, 주위환경은 대규모 아파트단지, 주상복합, 대형쇼핑몰, 위락시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 입지여건은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철역(2호선 "잠실새내역")이 인근에 소재하여 교통상황은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 31층 건 내
제7층 제701호로서,
외벽 : 석재붙임 마감 등임.
내벽 : 인테리어 마감 등임.
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

주거용(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

일반적인 위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 소화설비, 승강기설비 등이 되어있음.

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, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 약60미터 내외, 서측 및 남서측으로 약32미터 내외, 동측 및 동남측으로 약45미터 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하) , 제3종일반주거지역 , 지구단위계획구역 , 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-07-03)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2023-07-03)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25. / 대상자: 외국인 등 / 용도: 단독, 다가구, 연립, 다세대, 아파트),토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.1.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정),건축선(2019-03-28)(3m 건축선 지정구역(세부사항은 건축과 문의))

(9) 공부와의 차이

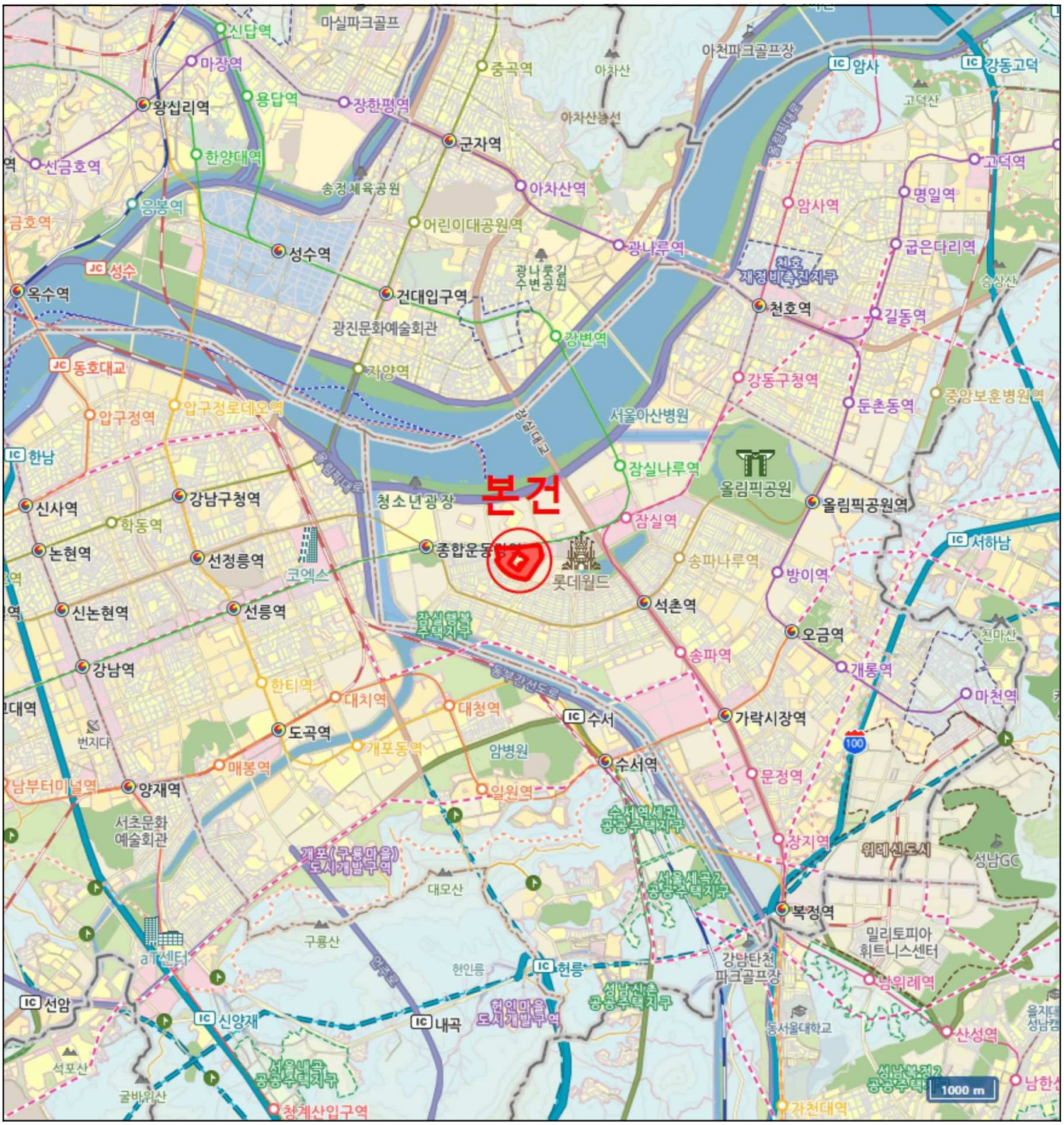
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미 상 임.

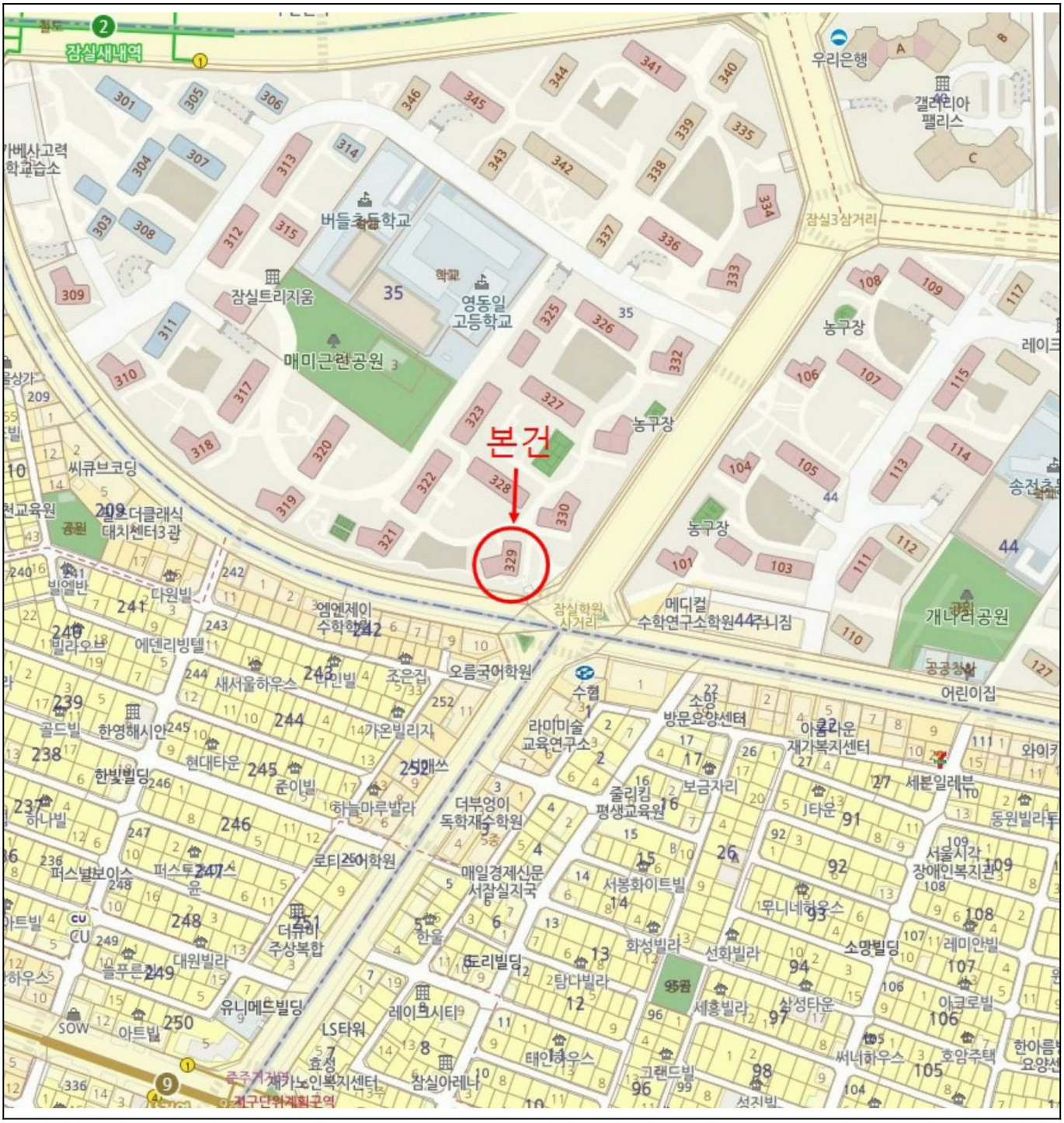
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 송파구 잠실동 35 트리지움 329동 7층 701호



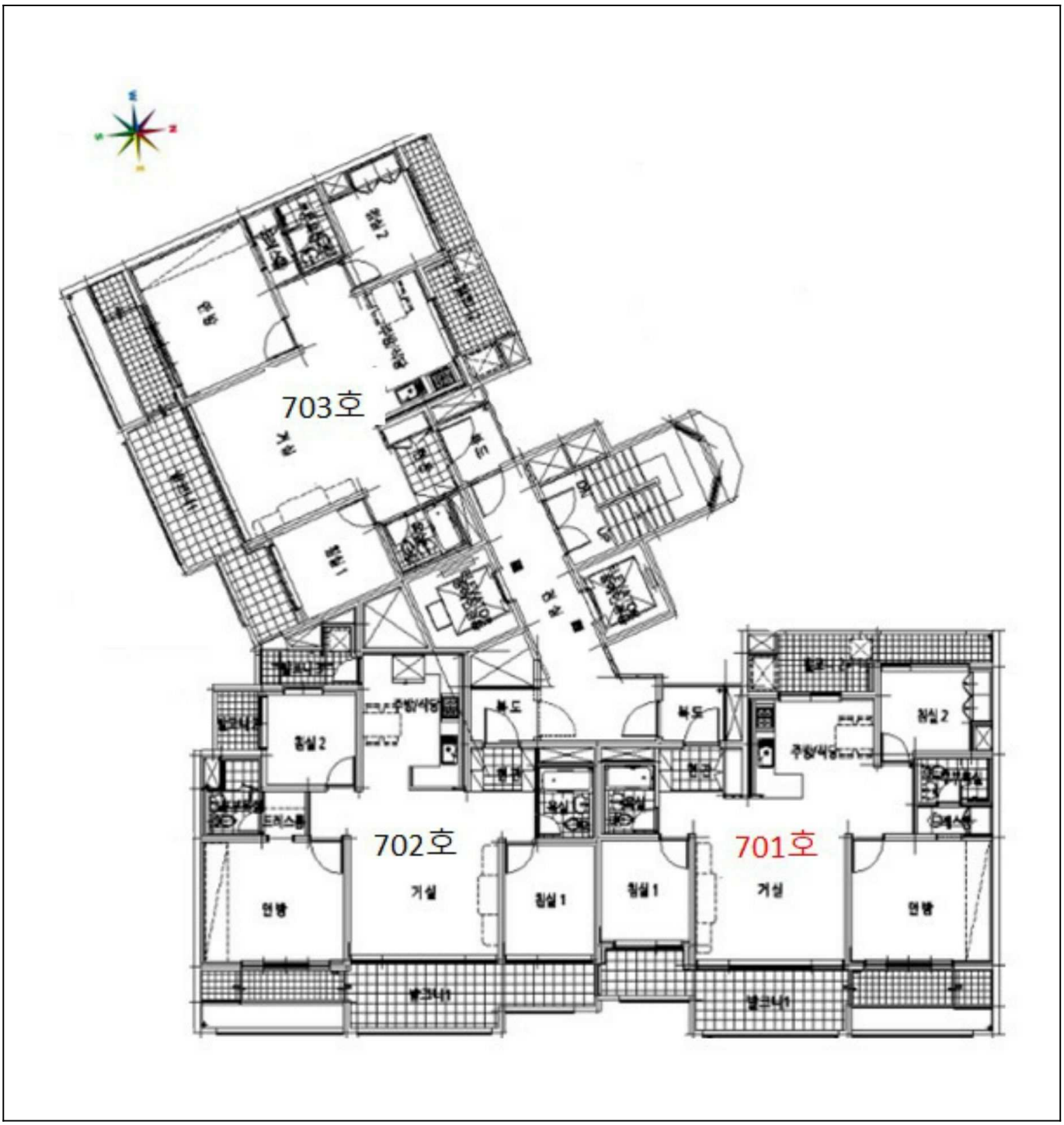
위 치 도

소 재 지	서울특별시 송파구 잠실동 35 트리지움 329동 7층 701호



호 별 위 치 도

소 재 지	서울특별시 송파구 잠실동 35 트리지움 329동 7층 701호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 송파구 잠실동 35 트리지움 329동 7층 701호

제 7 층 제 701 호



사 진 용 지



본건전경



제329동 공동출입구

사 진 용 지



제7층 제701호



본건전경2

사 진 용 지



아파트단지 남문 주변1



아파트단지 남문 주변2