감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 박정현
건 명	장민형 소유물건(2026타경50052)
감정서번호	SJ1-260120-8001

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)감정평가법인세종

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
장 영 태

(주)감정평가법인세종 대표이사 장영태 (서명또는인)

감정평가액	**팔억사천일백육십팔만원정(₩841,680,000.-)**			
의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 박정현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울동부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	장민형 (2026타경50052)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.21	2026.01.20 ~ 2026.01.21	2026.01.26

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	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	841,680,000 백
	합 계					₩841,680,000

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)

SJ1-260120-8001

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 송파구 잠실동 소재 “잠신고등학교” 동측 인근에 위치하는 구분건물(리센츠 259동 10층 1001호)로서, 서울동부지방법원 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

1) 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **<2026년 01월 21일>** 을 기준시점으로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2026년 01월 20일~ 2026년 01월 21일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 기준 및 방법

1) 감정평가의 기준

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가 방법

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」제16조에서는 "「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다." 라고 규정함.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란 한 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

(3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

1) 본 건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부서류 등에 의거하였고, 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

2) 본건 현장 조사 시 이해관계인의 폐문부재 등 사유로 인하여 내부를 확인하지 못한 바 내부 이용상황은 평가전례, 외부관찰 및 탐문조사 등에 의하였으니 업무 진행시 참고바람.

3) 본 감정평가서는 법원경매 목적의 감정평가로서, 본 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없으니 참고바람.

4) 본건은 전체지분 중 백분의 이십일(21/100) 지분만의 평가로 지분위치 및 경계확인이 곤란하여, 전체 면적을 기준으로 평가하되 해당 지분비율에 의거하여 면적사정 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

소재지	서울특별시 송파구 잠실동 22 [도로명주소] 서울특별시 송파구 올림픽로 135		
건물명 동・층・호	리센츠 259동 10층 1001호	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
주용도	아파트	사용승인일	2008.07.31
층수	지상 33층	연면적	10,453.47m^2

일련번호	동・층・호	용 도	전유면적 (m^2)	공용면적 (m^2)	공급면적 (m^2)	대지권면적 (m^2)	전용률 (%)
1	259동 10층 1001호	아파트	124.22	34.65	158.87	58.63	78

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법의 적용

1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등]

기호	소재지 명칭	동・층・호	전유면적 (m^2)	거래금액 (원)	거래단가 (원/m^2)	거래시점 사용승인일
#1	**잠실동 2* 리센츠**	**262동 4층 40*호**	**124.22**	**3,390,000,000**	**27,290,291**	**2025.03.22** **2008.07.31**
#2	잠실동 2* 리센츠	263동 10층 100*호	124.22	3,650,000,000	29,383,352	2025.02.27 2008.07.31
#3	잠실동 2* 리센츠	264동 12층 120*호	124.22	4,025,000,000	32,402,190	2025.03.07 2008.07.31

2) 거래사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 **거래사례 #1**를 선정하였음.

2. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음. **(1.00)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 주요 지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 지수 미발표시 최근지수를 적용하였음.

[출처 : 한국부동산원 조사발표]

지 수 유 형	아파트 매매가격지수	지 역	서울특별시 송파구

아파트
지역 :서울특별시 송파구(25.03.22~26.01.21)

거래시점 : 2025.03.22, 2025년02월 지수를 적용 함
기준시점 : 2026.01.21, 2025년12월 지수를 적용 함

2025.03.22 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 97.4
2026.01.21 매매 가격지수 (적용:2025년12월) : 117.5

시점수정치 : 117.5/97.4≒**1.20637**

시점수정치 결정	1.20637

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

항 목	세 부 항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 차량 이용의 편리성 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
내부요인	시공업체의 브랜드 단지 내 총 세대수 및 최고층수 단지 내 면적구성(대형. 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권 사용의 크기, 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교치 산정

본건 기호	거래 사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	**가치형성요인 비교치**
1	#1	1.00	1.00	0.98	1.00	**0.980**
결정의견		본건은 거래사례 대비 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적(m^2)		산출가액 (원)	시산가액 (원)
					본건	사례		
1	3,390,000,000	1.00	1.20637	0.980	124.22	124.22	4,007,802,414	4,008,000,000

기호	면적		지분(21%) 산출가액 (원)	감정평가액 (원)
	전유면적	사정면적		
1	124.22	26.0862	841,680,000	**841,680,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

1) 감정평가 전례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 명칭	동·층·호	전유면적 (m^2)	감정평가액(원) / 단가(원/전유m^2)	기준시점 / 사용승인일	감정평가 목적
A	잠실동 2* 리센츠	265동 22층 220*호	124.22	3,860,000,000 / 31,073,901	2024.12.31 / 2008.07.31	법원경매
B	잠실동 2* 리센츠	265동 22층 70*호	124.22	3,400,000,000 / 27,370,794	2025.03.06 / 2008.07.31	조세

2) 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	전유면적당 가격수준(원/전유m^2)	비 고
본건 인근	아파트	층별 및 동별 위치에 따라 27,000,000원 ~ 33,000,000원/㎡ 내외 수준	유사 면적 기준

3) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 인포케어]

구 분	송파구		잠실동		비고
	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	
집합건물/ 아파트	104.32	101.57	116.04	115.71	최근 1년 평균
	108.37	104.91	129.06	128.01	최근 6개월 평균

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계 자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(단위 : 원)

기호	동・층・호	전유면적 (m^2)	대지권 (m^2)	감정평가액	비고
1	259동 10층 1001호	124.22	58.63	841,680,000	비준가액 (21/100지분)
합 계				841,680,000	-

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] 서울특별시 송파구 135	22 리센츠 259동		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 33층 아파트				
				1층	326.45			
				2층	318.07			
				3층	317.25			
				4층	316.39			
				5층	316.39			
				6층	316.39			
				7층	316.39			
				8층	316.39			
				9층	316.39			
				10층	316.39			
				11층	316.39			
				12층	316.39			
				13층	316.39			
				14층	316.39			
				15층	316.39			
				16층	316.39			
				17층	316.39			

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
				18층	316.39			
				19층	316.39			
				20층	316.39			
				21층	316.39			
				22층	316.39			
				23층	316.39			
				24층	316.39			
				25층	316.39			
				26층	316.39			
				27층	316.39			
				28층	316.39			
				29층	316.39			
				30층	316.39			
				31층	316.39			
				32층	316.39			
				33층	316.39			
				옥탑1층 (연면적제외)	40.01			
				옥탑2층 (연면적제외)	40.01			
	1.동소	22	대	제2종 일반주거지역	211,156.1			

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
1				(내) 철근콘크리트구조 259동 10층 1001호 1.소유권 ------ 대지권	21 124.22x--- 100 58.63 21 ----- x --- 211,156.1 100	26.0682 12.3123	841,680,000	
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	420,840,000	
						건 물 :	420,840,000	
	합 계						**₩841,680,000.-**	
			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 "잠신고등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 공동주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

차량의 접근이 가능하며, 남측 인근에 지하철 2호선 "잠실새내역" 및 인근 노선 버스 정류장 등이 소재하는 바, 전반적인 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 33층 건물 내 10층 1001호로서,
(사용승인일 : 2008.07.31)

외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감.
창호: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

공부상 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어있음.

(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)

본건은 등고평탄한 부정형 토지로서, 아파트용 건부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

본건 동, 서, 북측으로 노폭 약 25m 내외, 본건 남측으로 노폭 약 50m 내외의 아스팔트 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하) , 제3종일반주거지역 , 지구단위계획구역 , 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-07-03)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-11-01)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2024-11-01)<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 / 용도: 단독, 다가구, 연립, 다세대, 아파트),토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.1.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정)

(9) 공부와의 차이

-

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)

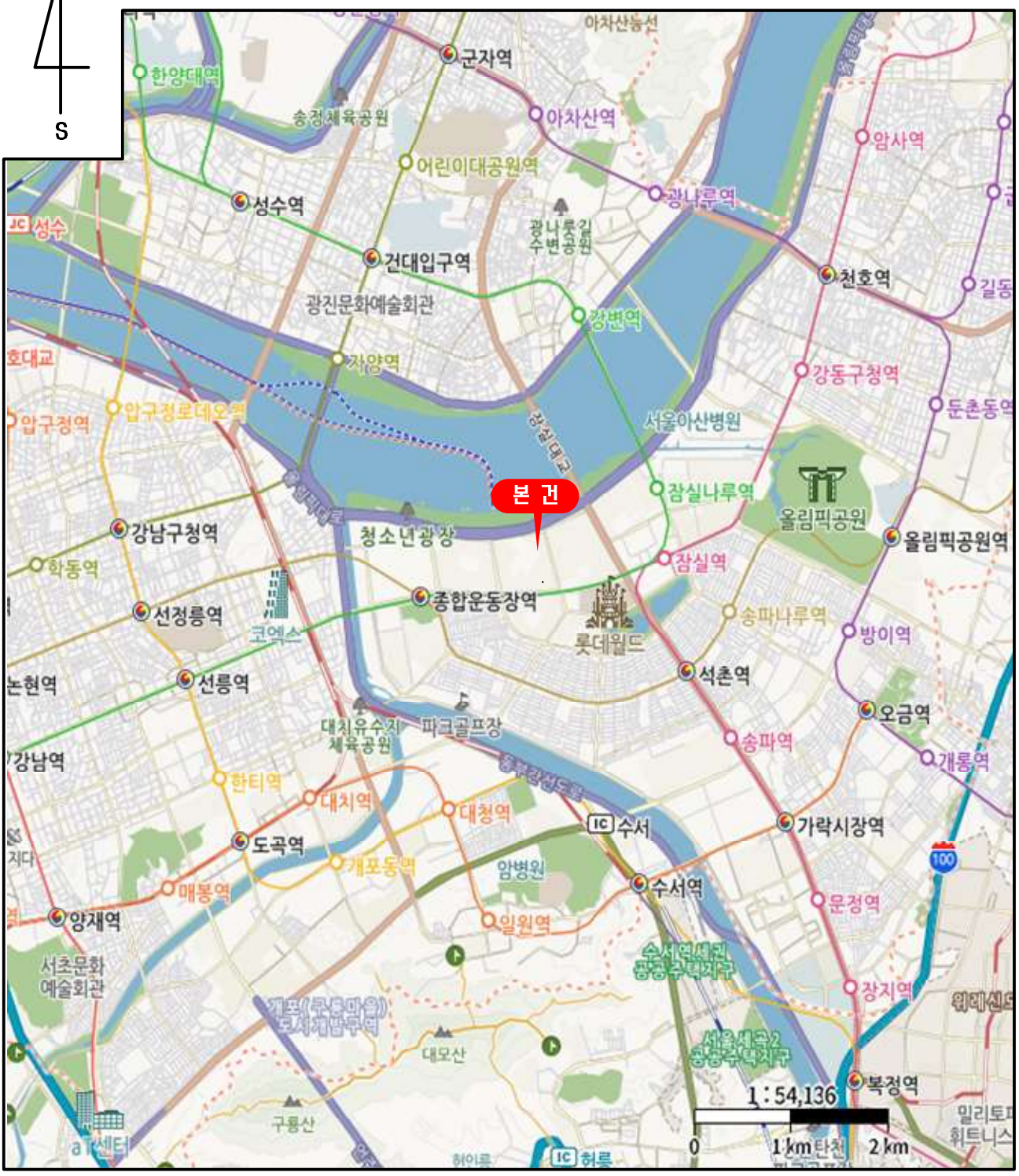
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

SJ1-260120-8001

광 역 위 치 도

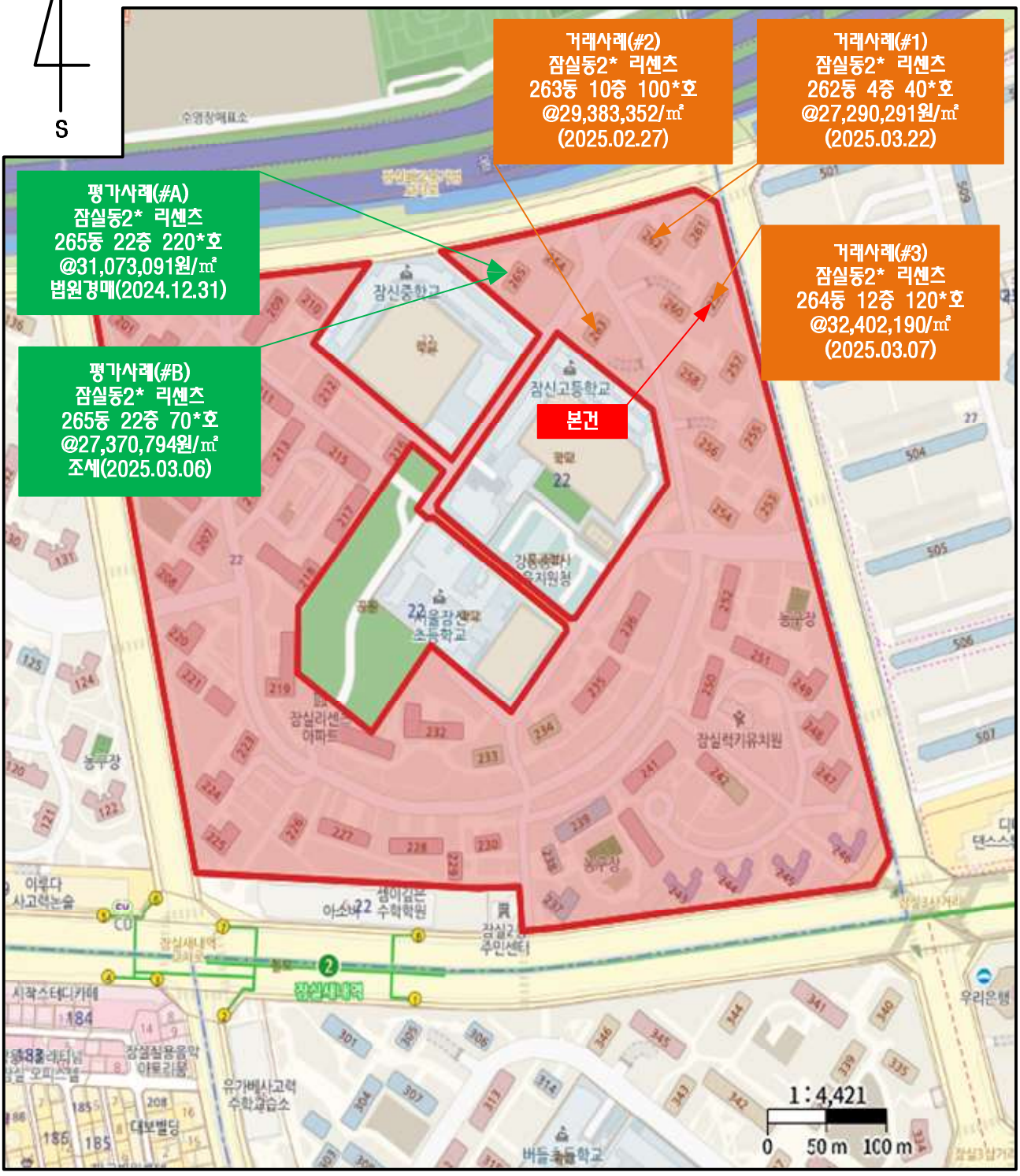
소 재 지	서울특별시 송파구 잠실동 22 리센츠 259동 10층 1001호



SJ1-260120-8001

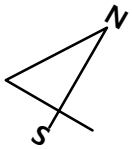
상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 송파구 잠실동 22 리센츠 259동 10층 1001호



SJ1-260120-8001

건 물 개 황 도



No Scale

< 서울특별시 송파구 잠실동 22
리센츠 259동 10층 층별배치도>



< 서울특별시 송파구 잠실동 22
리센츠 259동 10층 1001호 평면도>




259





1

