감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 서울동부지방법원 경매5계
사법보좌관 정 성 균
건 명 : 류 선 영 외 1명 소유물건
(2026타경50070)
평가서번호 : JWA-260120-6001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.

발 송
2026 .01. 22
㈜감정평가법인정원

감정평가법인 정원
JungWon Appraisal &Consulting Co., Ltd
서울특별시 강남구 자곡로 174-10, 215호
(자곡동, 강남에이스타워)
본사 : T) 02-6203-4710 F) 02-6203-4705
E-mail : jungwon1@kapaland.co.kr
Home-page : www.appjw.co.kr

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 계 환 이 계 환 (인)

(주)감정평가법인정원 대표이사 임의순 (서명또는인)

감정평가액	**삼십오억칠천만원정(₩3,570,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울동부지방법원 사법보좌관 정성균	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울동부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	류선영 외 1명 (2026타경50070)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.21	2026.01.20 ~ 2026.01.21	2026.01.22

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	1세대	아파트	1세대	-	3,570,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩3,570,000,000

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
임 의 순 임 의 순 (인)

감정평가법인 정원
JungWon Appraisal &Consulting Co., Ltd

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
1.	서울특별시 송파구 잠실동	19 잠실엘스 제157동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층				
	[도로명주소] 서울특별시 송파구 올림픽로 99			1층 2층 3층 4층~25층(각각)	440.59 439.18 439.18 435.12			
	1. 동소	19	대	제3종일반주거지역	224,289.1			
				(내) 철근콘크리트구조 제24층 제2404호	84.97	84.97	3,570,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				1 소유권대지권	39.79 224,289.1×--- 224,289.1	39.79		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 2,499,000,000 1,071,000,000	
	합 계						₩3,570,000,000.-	
			이 하		여	백		

(주)감정평가법인정원

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 목적

본 감정평가는 서울특별시 송파구 잠실동 소재 "신천중학교" 남동측 인근에 위치한 부동산(서울특별시 송파구 잠실동 19, 통칭 : 잠실엘스 제157동 제24층 제2404호)에 대한 경매목적을 위한 감정평가입니다.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 하였습니다.

2. 감정평가조건

의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기 타

대상 물건의 위치는 집합건축물대장상 건축물 현황도면 등에 의하여 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가방법

본건 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 에 의거 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다. 또한 『감정평가에 관한 규칙』 제7조2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가하는 경우로 거래사례비교법을 적용하였습니다.

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 상기의 거래사례비교법에 의한 시산가액을 『감정평가에 관한 규칙』 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다.

다만, 본건은 구분건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일괄하여 거래되는 시장관행을 가지고 있어, 비용성의 원리에 기초하여 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 위치, 형상, 가로조건, 주위환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인을 비교하여 토지가액을 산정하고 건물은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 가액을 산정한 후 합산하는 원가방식을 적용하는 것은 곤란합니다.

또한, 수익성 부동산의 시산가액 산정을 위해 대상 부동산으로부터 장래 예상되는 기대순수익을 적정한 율로 환원 또는 할인하는 수익환원법으로 가치를 추정하는 수익방식 역시 본건 구분건물의 특성상 적용하는 것이 곤란하여 타 방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 과정은 불필요합니다.

Ⅳ. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 **2026년 01월 21일**입니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅴ. 실지조사의 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2026년 01월 20일 ~ 21일이며, 실지조사 결과 공부상 내용과 대체로 부합합니다.

Ⅵ. 그 밖의 사항

- 본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 업무에 참고하시기 바랍니다.
  (아파트, 서울 동남권, 21~25층, 16년~20년, 토지 : 건물 = 7 : 3)

- 본건은 현장방문시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하였으며, 집합건축물대장상 건축물현황도 등을 기준으로 하여 작성하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅶ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 산식은 아래와 같습니다.

거래사례비교법에 의한 시산가액 = 사례가액 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인

2. 대상물건의 개요

<table>
<tr><td>소 재 지</td><td colspan="6">서울특별시 송파구 잠실동 19
[도로명주소 : 서울특별시 송파구 올림픽로 99]</td></tr>
<tr><td>건물명 및
동·층·호</td><td colspan="3">잠실엘스
제157동 제24층 제2404호</td><td>규모</td><td colspan="2">5,678세대(157동 : 100세대)
지상25층</td></tr>
<tr><td>건물의
구조</td><td colspan="3">철근콘크리트구조
(철근)콘크리트지붕</td><td>용도
지역</td><td colspan="2">제3종일반주거지역</td></tr>
<tr><td rowspan="2">일련번호</td><td colspan="3">면적(㎡)</td><td rowspan="2">대지
지분
(㎡)</td><td rowspan="2">용도</td><td rowspan="2">사용승인일</td></tr>
<tr><td>전유</td><td>공용</td><td>합계</td></tr>
<tr><td>1)</td><td>84.97</td><td>24.50</td><td>109.47</td><td>39.79</td><td>아파트</td><td>2008.09.30.</td></tr>
</table>

※ 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 공용부분 중 주부분만을 합산하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지지분(㎡)	거래시점	거래가액(원)
						사용승인일	전유면적당단가(원/㎡)
가	**잠실동 19**	**잠실엘스 제149동**	**21/2103**	**84.80**	**40.54**	**2025-10-31**	**3,320,000,000**
						2008-09-30	**39,150,943**
나	잠실동 19	잠실엘스 제103동	18/1804	84.80	40.55	2025-10-31	3,370,000,000
						2008-09-30	39,740,566
다	잠실동 19	잠실엘스 제145동	22/2203	84.80	40.55	2025-07-10	3,300,000,000
						2008-09-30	38,915,094

출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등

(2) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 인근에 위치하며 유사 면적의 거래사례로서 위치별, 층별 효용도 등에서 유사하며 비교가능성이 높은 거래사례 **'기호 가'**를 비교사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있는 경우, 그러한 사정이 없는 상태의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 비교 거래사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됩니다.**(1.00)**

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

1) 개요

대상물건은 구분건물로서, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국 유형별 주택매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적으로 비교가능성이 높다고 판단되는 동일 또는 유사지역의 매매가격지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다.

2) 매매가격지수

서울특별시 송파구 아파트 매매가격지수	시점		적용지수	
			적용 월	지수
	기준시점	2026-01-21	2025년 12월	117.5
	거래시점	2025-10-31	2025년 09월	110.5

출처 : 한국부동산원 부동산 통계정보시스템

3) 시점수정치 결정

■ 거래사례 "가"

$$\frac{\text{2025년 12월}}{\text{2025년 09월}} = \frac{117.5}{110.5} \fallingdotseq 1.06335$$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

- 개별요인 비교항목

구분	비교항목	세부항목
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성
		공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성
	거주환경	거주환경 조성상태
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드	
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)
		조경 및 녹지 등 조성상태
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	비교항목	세부항목
호별 요인	층별 효용	
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도
		엘리베이터, 계단으로의 접근성
		소음의 영향 정도
		사생활 침해의 정도
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성
	향별 효용	
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	외부요인	내부요인	개별적요인	기타요인	계
1)	가	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
	본건은 비교사례 대비 개별적요인(층별 효용 및 조망 등의 정도 등)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 산정단가 결정

일련번호	거래사례단가(원/㎡)		사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)
1)	가	39,150,943	1.00	1.06335	1.010	42,047,467

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	층/호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1)	24/2404	84.97	42,047,467	3,572,773,270	3,570,000,000

Ⅷ. 참고가격 자료

(1) 인근지역 유사 부동산의 가격 수준

본건 인근 유사 집합건물의 가격 수준은 면적별, 층별, 향별, 조망권, 위치별, 프라이버시, 개방감 등에 따라 가격 차이가 있으나, 전유면적당 약 @35,000,000원/㎡ ~ @43,000,000원/㎡ 내외 수준입니다.

(2) 인근지역의 감정평가선례

출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB 등

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	전유면적당단가(원/㎡)
a	잠실동 19	잠실엘스 제145동	8/804	84.80	조세	2025-07-10	3,200,000,000
						2008-09-30	37,735,849
b	잠실동 19	잠실엘스 제140동	7/702	84.80	시가참고	2025-06-21	3,040,000,000
						2008-09-30	35,849,057

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IX. 감정평가액 결정의견

(1) 감정평가액 결정에 관한 의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상 부동산의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요하다고 판단되며, 인근의 감정평가선례 및 유사 규모의 거래가격수준 등을 종합 참작할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 적정성이 인정된다고 판단되는 바, 대상 부동산의 감정평가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 결정하였습니다.

(2) 감정평가액

일련번호	층/호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1)	24/2404	84.97	42,047,467	3,572,773,270	3,570,000,000

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 "신천중학교" 남동측 인근에 위치하며, 부근은 대단지아파트, 근린생활시설, 공원, 학교 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 양호한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 수도권 지하철 2 · 9호선 "종합운동장역"이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 건물 내 제24층 제2404호로서,
(사용승인일 : 2008.09.30.)
외벽 : 석재 붙임 및 몰탈 위 페인팅 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상황

공부상 아파트(거실 및 주방/식당, 방3, 욕실2, 발코니 등)임.

※ 본건은 현장조사 시 폐문 및 이해관계인 등의 부재 등으로 인하여, 집합건축물대장상 건축물현황도, 외관 및 탐문조사 등을 기준으로 하였는바, 경매진행 시 참고바람.

(5) 부대설비 내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 전기설비, 난방설비, 소화설비, 화재탐지설비, 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

인접필지 및 도로 대비 등고평탄한 부정형 토지로서 "아파트" 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

단지 내 도로가 개설되어 있으며 공도와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 지구단위계획구역(2024-08-29), 도로(접합), 지하도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역<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>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

JWA-260120-6001

위 치 도

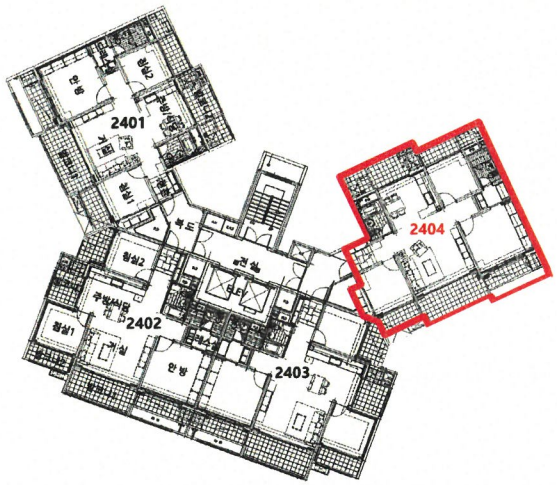
소 재 지	서울특별시 송파구 잠실동 19



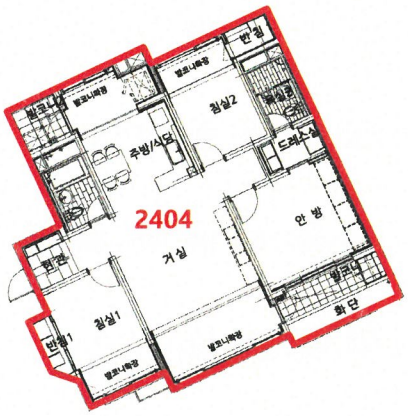
本 件

S = no scale

잠실엘스 제157동 제24층 제2404호



[호별배치도]

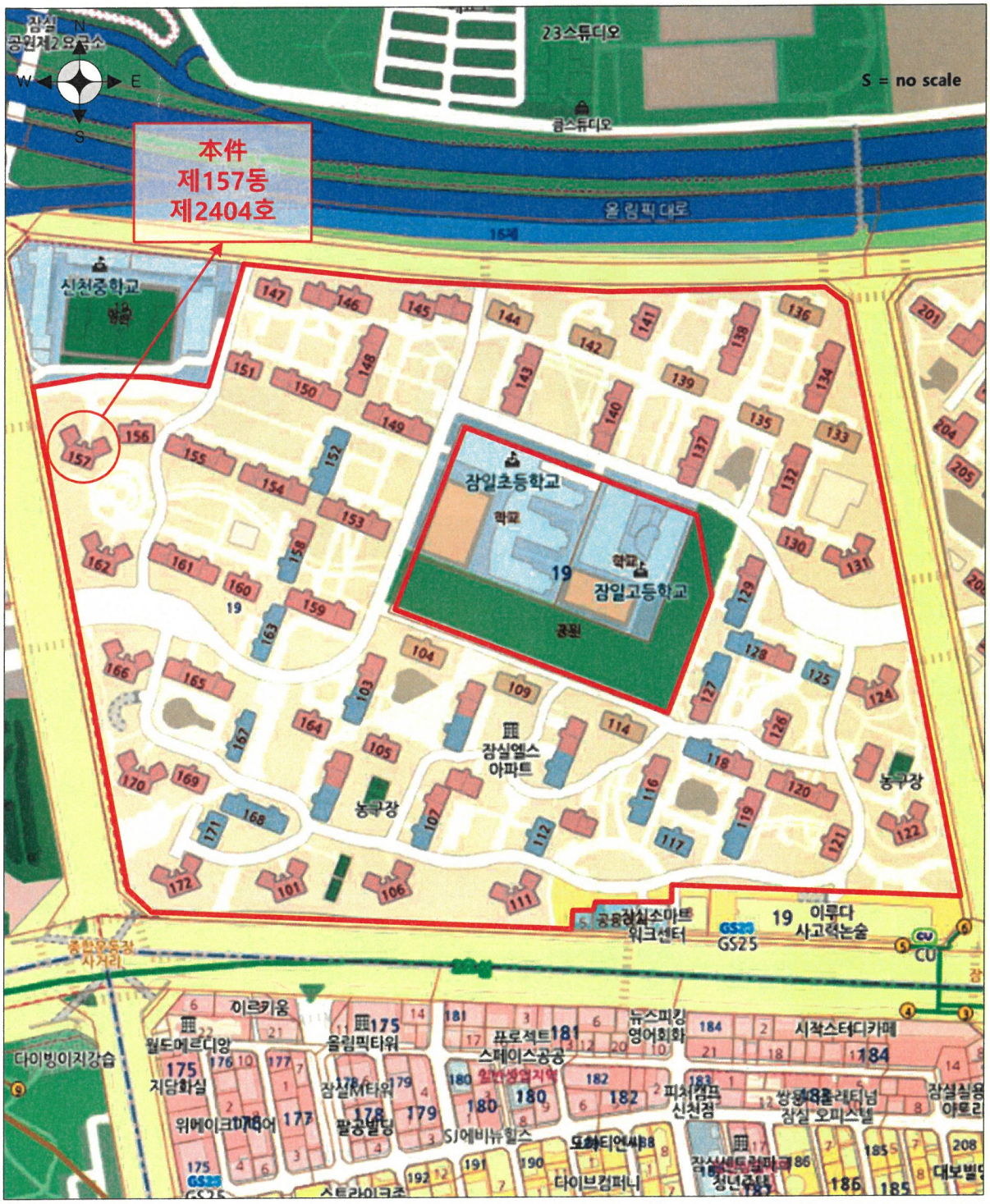


[내부구조도]

JWA-260120-6001

위 치 도

소 재 지	서울특별시 송파구 잠실동 19 잠실엘스 제157동 제2404호



사 진 용 지



본건 단지 입구 (서측)



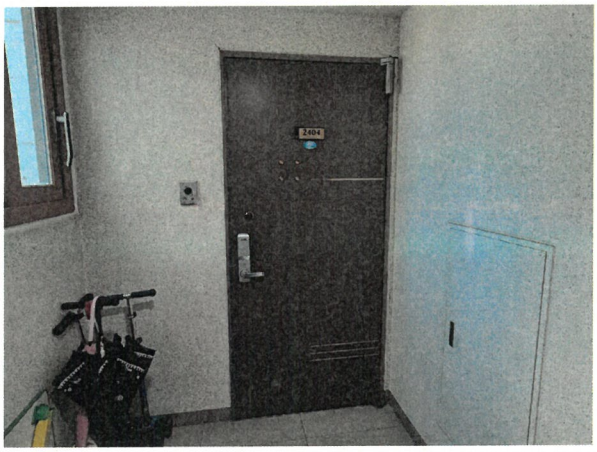
본건 단지 전경



본건 전경



본건 공동 현관 (지상)



본건 세대현관



주위 전경