감 정 평 가 서

건 명	이동하 소유물건(2023타경50775)
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 박미경
감정서번호	A2302080001

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)국보감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
양 현 모

(주)국보감정평가법인 대표이사 황종하 (서명또는인)

감정평가액	**일십육억오천만원정(₩1,650,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 박미경	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울서부지방법원 경매5계	
소 유 자 (대상업체명)	이동하 (2023타경50775)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2023.02.24	2023.02.22 ~ 2023.02.24	2023.02.28

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	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여 백	1,650,000,000
	합 계					₩1,650,000,000

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 (인)
양 장 호

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 용산구 원효로1가 소재 "서울용산경찰서" 남동측 인근에 위치하고 있는 "용산더프라임" 제주거동 제15층 제102-1503호로서, 서울서부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가기준 및 감정평가방법

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

(1) 감정평가기준

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준하여 평가하였으며, 시장가치라 함은 평가대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

(2) 감정평가방법

본건은 구분건물(아파트)로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등의 참고가격 자료를 종합 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023년 02월 24일을 기준하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2023년 02월 22일 ~ 2023년 02월 24일에 실지조사 및 자료조사를 시행하였으며,「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 의거 귀 제시목록 및 공부를 기준으로 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

6. 그 밖의 사항

(1) 본건의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였음.

(2) 본건은 구분건물로서「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지게 되며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있어 토지·건물가격의 구분평가가 곤란하지만, 귀원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원의 토지·건물 배분비율표에 의거하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 기재하였으니 경매 업무에 참고하시기 바람.

(3) 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 인하여 내부진입조사가 불가하여 내부구조 및 이용상황 등은 외부관찰 및 평가전례, 인근 부동산의 평면도 등에 의하여 작성하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소 재 지	서울특별시 용산구 원효로1가 41외 [도로명주소] 서울특별시 용산구 원효로90길 11		
건 물 명 층, 호수	용산더프라임 제주거동 제15층 제102-1503호		
전유(㎡)	**공용(㎡)**	**전체(㎡)**	**대지권(㎡)**
84.976	84.695 (주차장49.162포함)	169.671	14.064
용 도	아파트	**사용승인일**	2014.02.17.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, KAIS 실거래자료)

기호	소재지	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원) (단가 원/㎡)	거래시점
A	원효로1가 41외	용산더프라임 주거동	30 /10*-300*	84.976	14.064	1,735,000,000 (20,417,530)	2021.08.06.
B	원효로1가 41외	용산더프라임 주거동	9 /10*-90*	142.901	23.652	2,200,000,000 (15,395,274)	2022.05.12.

(주)국보감정평가법인
GUKBO APPRAISAL CO., LTD.

(2) 거래사례의 선정

본건과 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례<A>를 거래사례로 선정하여 검토함.

4. 사정보정

거래당사자간에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입하지 않은 정상적인 거래로 추정되어 별도로 보정하지 않음.(**1.000**)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 "서울 강북지역 도심권 용산구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

- 시점수정치 산출

구 분	매매가격지수	비 고
거래시점(2021.08.06.)	100.6	2021년 07월 지수 적용
기준시점(2023.02.24.)	98.5	2023년 01월 지수 적용
시점수정치	**0.97913**	98.5/100.6

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인비교

구 분		비교치		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	본건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	거래사례와 본건은 단지외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	거래사례와 본건은 단지내부요인 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.97	거래사례 대비 본건이 층별 효용 등 호별요인에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	거래사례와 본건은 기타요인 대등함.
누 계		0.970		-

(주)국보감정평가법인
GUKBO APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 비준가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출 비준가액(원)
1,735,000,000	1.000	0.97913	0.970	84.976 /84.976	1,647,826,834

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

본건 유사 부동산의 가격수준은
동별·위치별 차이, 층별·향별 효용, 관리상태 등에 따라 차이를 보이나
대체로 @18,000,000 ~ 20,000,000원/㎡ 내외로 조사됨.

2. 인근지역 유사부동산의 평가사례

【출처: KAPA HUB PLUS】

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점
a	원효로1가 **외	용산더프라임 주거동	36 /10*-360*	241.623	39.997	경매	3,620,000,000	2020.10.08.
b	문배동 24-**	용산 아크로타워 10*동	19/190*	126.30	29.04	경매	1,733,000,000	2023.01.25.

(주)국보감정평가법인 GUKBO APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

소재지	건물명·층·호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
서울특별시 용산구 원효로1가 41외	용산더프라임 제주거동 제15층 제102-1503호	84.976	1,650,000,000	-

2. 감정평가의 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례 및 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 중심으로 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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 용산구 원효로1가	41	공동주택 (아파트), 판매시설, 운동시설	철근콘크리트구조, 철골및복합구조 평지붕 38층				
	서울특별시 용산구 문배동 [도로명주소] 서울특별시 용산구 원효로90길 11	43		지6층	8,737.503			
				지5층	8,542.47			
				지4층	9,046.324			
				지3층	8,647.544			
				지2층	4,530.158			
				지1층	1,848.507			
				1층	1,650.756			
				2층	2,568.2			
				3층	2,497.555			
				4층	2,193.054			
				5층	2,193.054			
				6층	2,193.054			
				7층	2,215.092			
				8층	2,215.092			
				9층	2,215.092			
				10층	2,215.092			
				11층	2,215.092			
				12층	2,215.092			
				13층	2,215.092			
				14층	2,215.092			
				15층	2,215.092			
				16층	2,215.092			
				17층	2,215.092			
				18층	2,215.092			
				19층	2,215.092			
				20층	2,215.092			
				21층	2,215.092			
				22층	2,215.092			
				23층	2,215.092			
				24층	2,215.092			
				25층	2,215.092			
				26층	2,215.092			
				27층	2,215.092			
				28층	2,215.092			
				29층	2,215.092			

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
				30층	2,215.092			
				31층	2,215.092			
				32층	2,215.092			
				33층	2,215.092			
				34층	2,215.092			
				35층	2,215.092			
				36층	2,027.27			
				37층	622.133			
				38층	299.858			
1	서울특별시 용산구 원효로1가	41	대	일반상업지역	11,833.1			
2	서울특별시 용산구 문배동	43	대	일반상업지역	1,641.8			
				(내) 철근콘크리트구조				
				15층 102-1503호	84.976	84.976	1,650,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2.소유권	14.064			
				----------	----------	14.064		
				대지권	13,474.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	825,000,000	
						건 물 :	825,000,000	
	합 계						**₩1,650,000,000.-**	
				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 용산구 원효로1가 소재 "서울용산경찰서" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 다세대주택, 각종 근린생활시설, 학교, 공원 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(1호선 남영역)이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조,철골및복합구조 평지붕 38층건내 15층 102-1503호로서,
(사용승인일: 2014.02.17)

외벽: 시멘몰탈위 페인팅마감 및 석재붙임마감 등,
내벽: 벽지도배 및 일부타일마감 등,
창호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방, 욕실2, 드레스룸, 현관 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 도시가스 개별난방설비, 소방설비, 승강기설비 등이 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

인접지와 등고평탄한 2필 일단지의 사다리형에 가까운 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 30m, 동측으로 약 25m, 남서측으로 약 15m 내외의 포장도로에 접해 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1) 원효로1가 41
도시지역, 일반상업지역, 방화지구(폐지입안), 지구단위계획구역(2016-01-14)(용산지구), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 도로(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-08-04)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도 : 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
건축선(해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선, 용산구 고시2019-39호, 세부사항은 건축과 문의)
<추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함) 임.

2) 문배동 43
도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(2016-01-14)(용산지구), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 도로(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도 : 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
건축선(해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선, 용산구 고시2019-39호, 세부사항은 건축과 문의)
<추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함) 임.

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)

(9) 공부와의 차이

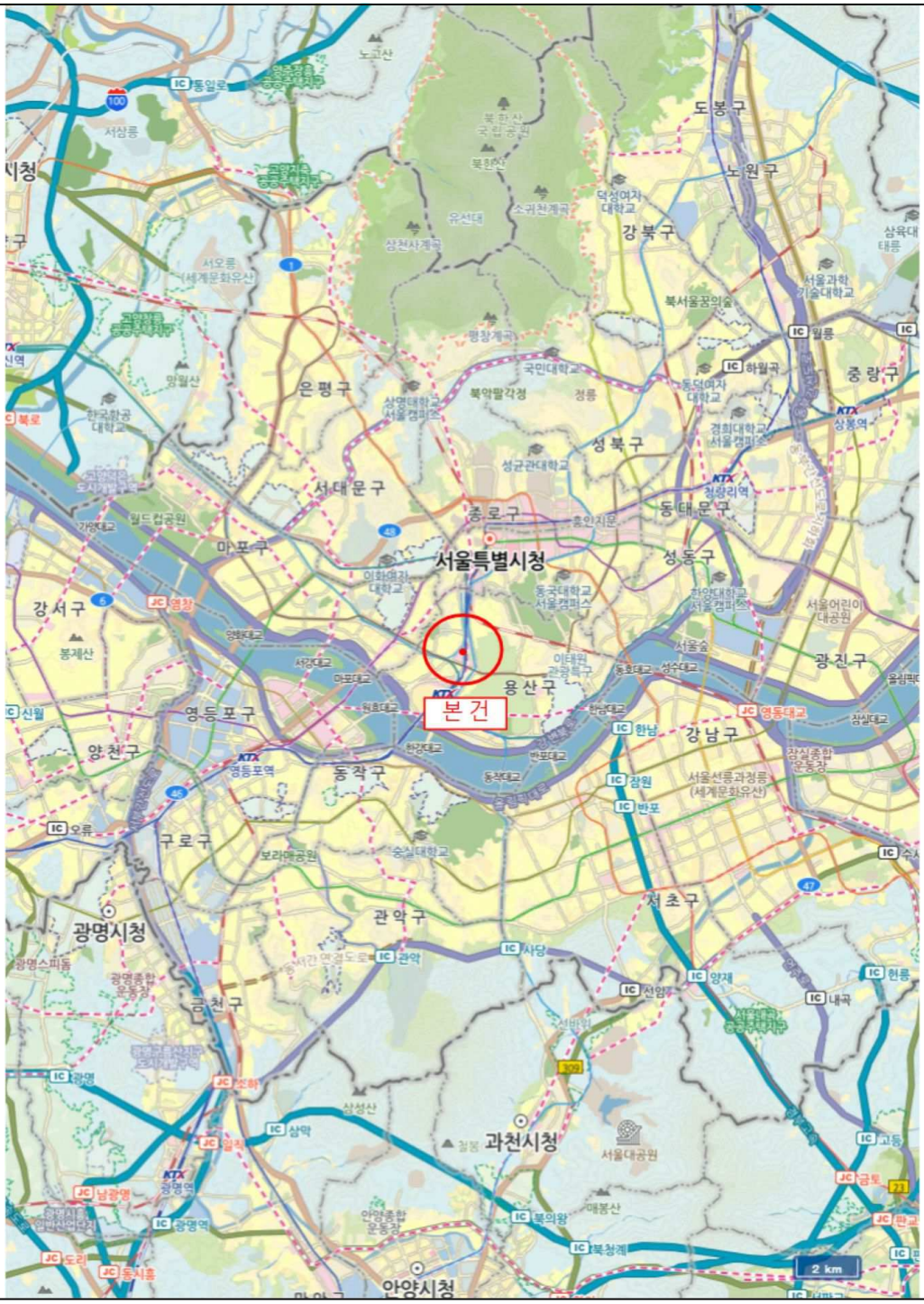
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

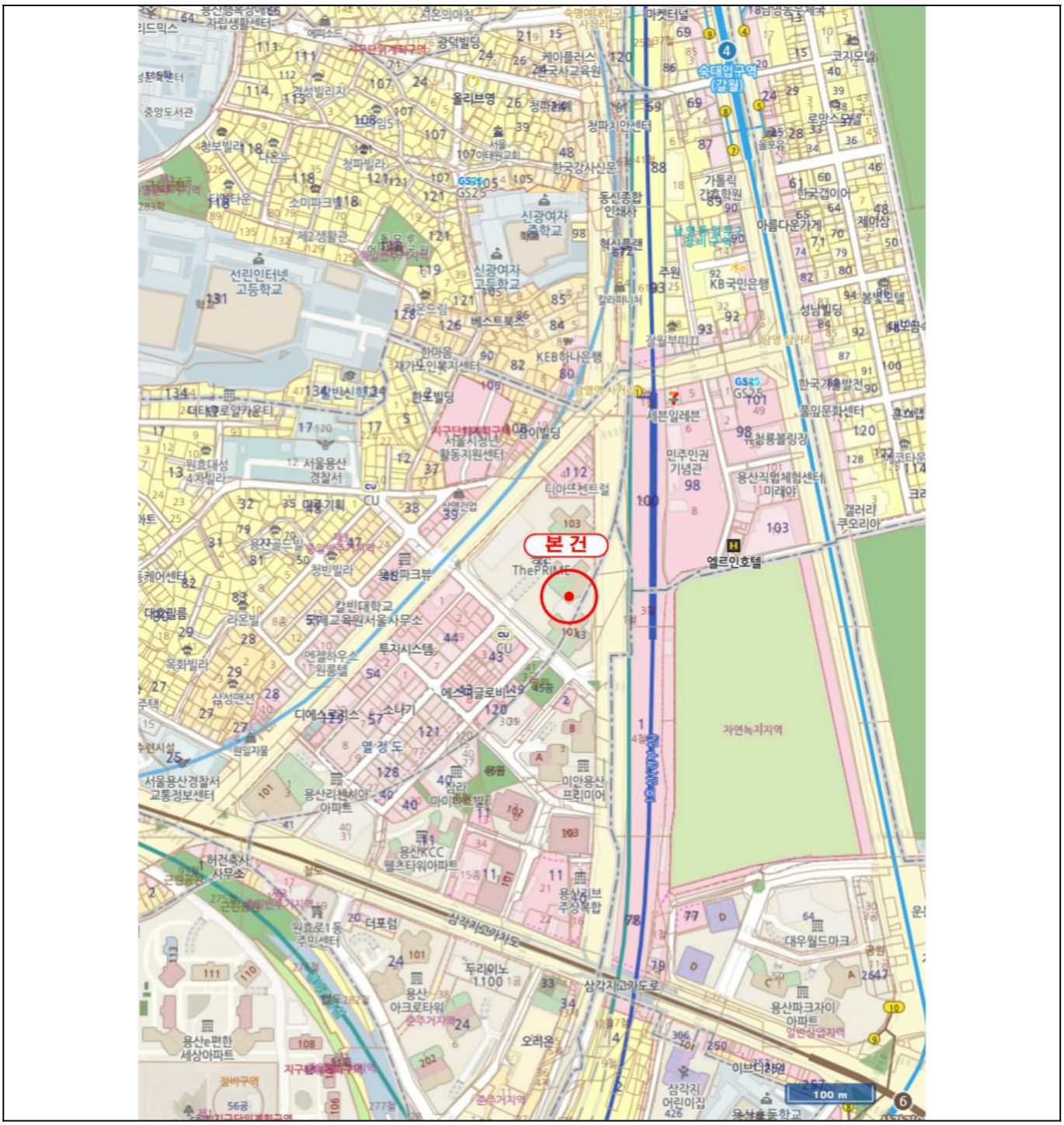
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 용산구 원효로1가 41외 용산더프라임 주거동 15층 102-1503호



위 치 도

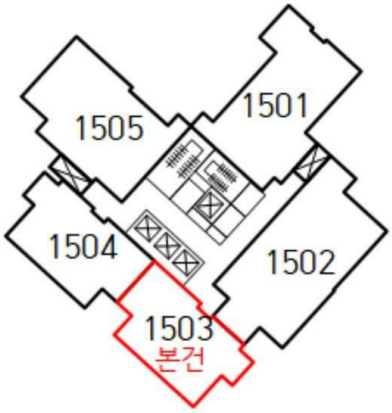
소 재 지	서울특별시 용산구 원효로1가 41외 용산더프라임 주거동 15층 102-1503호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 용산구 원효로1가 41외 용산더프라임 주거동 15층 102-1503호

<호별배치도>



<내부구조도>



사 진 용 지



본건이 속한 건물 전경



본건이 속한 건물 전경

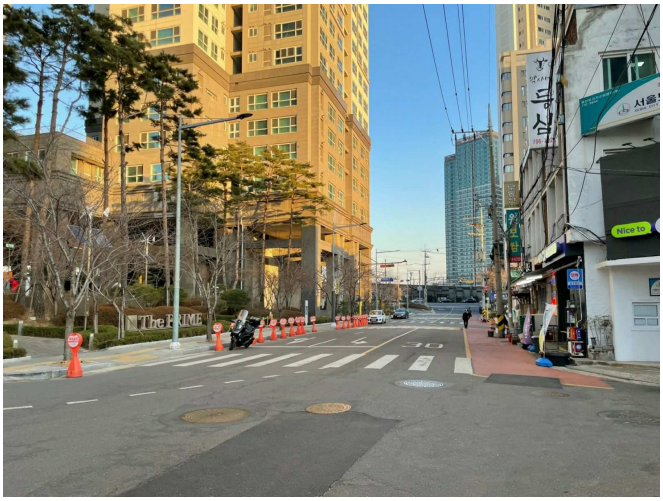
사 진 용 지



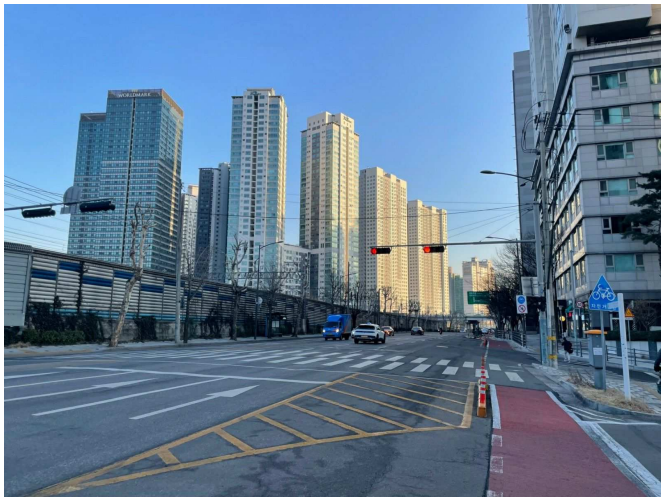
본건 건물 공용출입구



본건 현관문



본건 주위환경



본건 주위환경