

감정평가서

건명	천하람 소유물건(2024타경432)
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호
감정서번호	TNB-2402-1-0502

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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)티앤비감정평가법인

(부동산)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

정다현

(인)

(주)티앤비감정평가법인 대표이사 진광순

(인)

감정평가액	이십오억칠천만원정(₩2,570,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울서부지방법원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	천하람 (2024타경432)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.02.21	2024.02.16 ~ 2024.02.21	2024. 02. 22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	2,570,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩2,570,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 진광순 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 용산구 이촌동 소재 “이촌2동주민센터” 남동측 인근에 위치하는 대림아파트 제102동 제20층 제2008호에 대한 서울서부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024년 02월 21일을 기준시점으로 함.

5. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 02월 16일부터 2024년 02월 21일이며, 실지조사 내용은 대상물건의 요향표 및 사진용지 등을 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의해서 대상부동산의 평가가액을 한국감정평가사협회에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하여, 토지와 건물의 가액을 “구분건물 감정평가 명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 본건의 내부구조도는 이해관계인의 폐문 등으로 정확한 내부확인이 불가능하여, 건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등에 의거 작성되어 실제 내부구조 및 이용상황과 다소 상이 할 수 있으니, 경매 진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지		서울특별시 용산구 이촌동 395외 3필지 [도로명주소]서울특별시 용산구 이촌로2가길 122		
건물명, 층, 호수		대림아파트 제102동 제20층 제2008호		
용도		아파트	사용승인일자	1994.11.29
면적	기호 1)	전유면적(㎡)	[집합건축물대장상] 공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
		114.96	32.74	33.53

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	동, 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일자
사례#1	이촌동 39*외	102동, 21층 / 210*호	114.96	33.53	2,550,000,000	22,182,000	2023-10-11 1994-11-29
사례#2	이촌동 39*외	102동, 10층 / 100*호	114.96	33.55	2,550,000,000	22,182,000	2022-07-23 1994-11-29
사례#3	이촌동 39*외	103동, 21층 / 210*호	84.78	24.74	1,930,000,000	22,765,000	2023-10-10 1994-11-29
사례#4	이촌동 39*외	105동, 21층 / 210*호	84.78	24.74	1,950,000,000	23,001,000	2023-10-08 1994-11-29

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

※ 자료출처- #1~3 : 등기사항전부증명서 , #4: KAIS (감정평가정보체계)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교거래사례 선정

상기 <사례#1>은 비교적 최근사례로서 규모, 위치, 향 등이 본건과 유사하여 비교성이 높다고 판단되어 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 매도자와 매수자 사이에 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

5. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “서울특별시 용산구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

구 분	가격지수	비 고
대상물건의 기준시점 (2024.02.21)	99.5	2024년 01월 지수 적용함.
거래사례의 거래시점 (2023.10.11)	98.7	2023년 09월 지수 적용함.
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	1.00811	$99.5/98.7 \approx 1.00811$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구분		비교치	비 고
조건	세항목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	외부요인에서 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	내부요인에서 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.00	개별적요인에서 대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	기타요인에서 대등함.
비교치계	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$	1.000	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

구분	사례가격(원)	사정 보정	시정 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가액(원)	결정금액(원) (단가(원/㎡))
1)	2,550,000,000	1.00	1.00811	1.000	114.96	2,570,680,500	2,570,000,000 (@ 22,356,000)
					/114.96		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 본건과 유사부동산 전유면적당 가격수준은
22,000,000/㎡ ~ 23,000,000/㎡ 내외수준임.
(위치, 층, 규모 등에 따라 다소 차이가 있을 수 있음.)

2. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	동, 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가(원/㎡))	기준시점
							사용승인일
전례A	이촌동 39*외	101동, 15층 / 150*호	59.22	17.28	법원 경매	1,301,000,000 (@21,969,000)	2023-12-22
							1994-11-29
전례B	이촌동 39*외	102동, 19층 / 190*호	57.48	16.765	법원 경매	1,226,000,000 (@21,329,000)	2023-07-26
							1994-11-29

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시 산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)
1)	이촌동 395외	제102동/제20층 / 제2008호	114.96	2,570,000,000	22,356,000
합 계				2,570,000,000 원	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 용산구 이촌동 [도로명주소] 서울특별시 용산구 이촌로2가길 122	395, 396, 397, 398 대림 아파트 102동	아파트	철근콘크리트 경사슬래브지붕 22층				
				1층	1,038.64			
				2층 ~ 5층 각각	1,022.64			
				6층 ~ 22층 각각	1,010.76			
2	서울특별시 용산구 이촌동	395	대	제3종일반주거지역	12,490.5		2,570,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
3	동 소	396	잡종지	제2종일반주거지역	848			
4	동 소	397	잡종지	제2종일반주거지역	855			
1)	동 소	398	잡종지	제2종일반주거지역	1,663.4			
				(내) 철근콘크리트조 제20층 제2008호	114.96	114.96		
				1,2,3,4 소유권	33.53			
				----- 대지권	15,856.9	33.53		
토지·건물 토 지 : 건 물 :					배분내역 1,542,000,000 1,028,000,000			
합 계				이 하	여	백	₩2,570,000,000.-	

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 이촌동 소재 "이촌2동주민센터" 남동측 인근에 위치하는 아파트로서, 주위환경은 아파트단지, 다세대주택 등과 각종 근린생활시설 등이 소재하며 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장 등과 근거리에 지하철 "용산역 (1호선, 경의중앙선)"이 소재하고 있어 대중교통여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 경사슬래브지붕 22층 아파트 102동 내 2008호로서,
(사용승인일:1994.11.29)

외벽: 몰탈 위 페인팅 마감 등

내벽: -

창호: 하이샤시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트(후첨 '호별배치도 및 내부구조도' 참조)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 냉난방설비, 소화설비, 주차장, 승강기설비 등이 되어있음.

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

본건은 4필 일단의 부정형 평지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 단지내 도로로 진출입하며, 본건 단지내 도로는 인근 공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호#1

-도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(2016-01-14)(용산지구), 도로(2016-01-14)(접합), 도로(접합), 역사문화특화경관지구(폐지 입안 중), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2020-12-16)(국가철도공단시설계획처)<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(한강변 중점경관관리구역), 건축선(해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선, 용산구 고시2019-39호, 세부사항은 건축과 문의).

기호#2

-도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 지구단위계획구역(2016-01-14)(용산지구), 도로(2016-01-14)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 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 중점경관관리구역).

구분건물 감정평가 요항표

(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)	

기호#3

-도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 지구단위계획구역(2016-01-14)(용산지구), 도로(2016-01-14)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역(입안)<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(한강변중점경관관리구역), 토지거래계약에관한허가구역(재지정기간:2023.05.20-2024.05.19).

기호#4

-도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 지구단위계획구역(2016-01-14)(용산지구), 도로(2016-01-14)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2020-12-16)<국가철도공단시설계획처><철도안전법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(한강변 중점경관관리구역).

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도

Page : 1



소재지

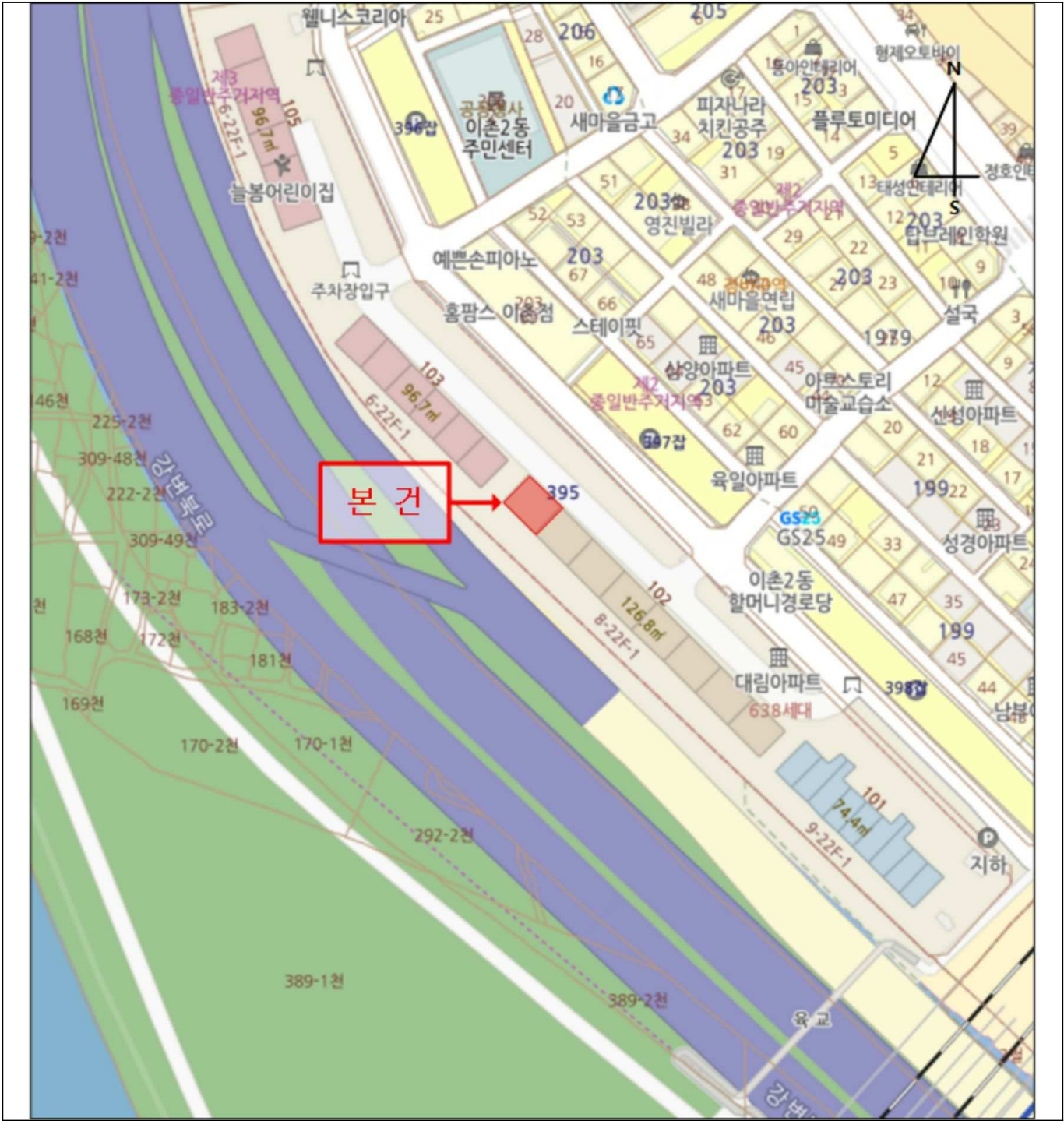
서울특별시 용산구 이촌동 395외 대림아파트 제102동 제20층 제2008호



위 치 도



소 재 지	서울특별시 용산구 이촌동 395외 대림아파트 제102동 제20층 제2008호
-------	--



내 부 구 조 도

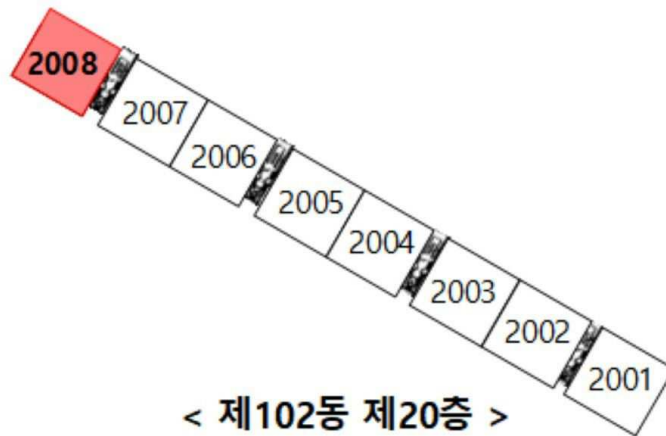
Page : 1



소 재 지

서울특별시 용산구 이촌동 395외 대림아파트 제102동 제20층 제2008호

NO SCALE



< 제102동 제20층 >



본 건
제102동 제20층 제2008호

본건의 내부구조도는 이해관계인의 폐문 등으로 정확한 내부확인이 불가능하여, 건축물대장상 현황도면 및 외부관찰 등에 의거 작성되어 실제 내부구조 및 이용상황과 다소 상이 할 수 있으니, 경매 진행시 재확인하시기 바랍니다.





