감 정 평 가 서

건 명	천하람 소유물건(2024타경50154)
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 박미경
감정서번호	HS240110-01-1001

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)효산감정평가법인

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
정 재 근

(주)효산감정평가법인 대표이사 정재근 (서명또는인)

감정평가액	일십육억구천만원정(₩1,690,000,000.-)			
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 박미경	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울서부지방법원 경매5계	
소 유 자 (대상업체명)	천하람 (2024타경50154)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024.01.12	2024.01.12	2024.01.16

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 이	아파트 하	1세대 여	- 백	1,690,000,000
	합 계					₩1,690,000,000

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) 김 율 희

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 용산구 한강로3가 소재 '용산역' 남서측 인근에 위치하는 부동산(아파트)으로서, 서울서부지방법원의 임의경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 '시장가치' 를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 01월 12일로 대상 물건의 위치, 이용상황 등 개별상황을 조사하였으며, 본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 01월 12일로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 기준 및 방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 「**감정평가 및 감정평가사에 관한 법률**」, 「**감정평가에 관한 규칙**」, 「**감정평가 실무기준**」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하였음.

나. 감정평가 방법

(1) 평가방식

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원 가 법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함.
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 감정평가방법의 결정

본건 집합건물은「감정평가에 관한 규칙」제16조 등에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별・ 위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형・유사형 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권・대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 동 규칙 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 및 본건이 비수익용 부동산인 점 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 동 규칙 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

5. 기타 참고 사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 면적, 동호수, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등의 제반 공부자료 등에 의거하였음.

(2) 본건 건물 내부구조는 현장조사 당시 이해관계인의 거부 등으로 건축물대장상 현황도면 및 외부관찰 등에 의거 확인하였으나, 현황과 다소 상이할 수도 있는 바, 경매참여시 별도 확인이 요구됨.

(3) 집합건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 등에 따라 전유부분(건물)과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지.건물의 구분평가는 적정하지 않으나「감정평가에 관한 규칙」제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 '감정평가명세표'에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

(4) 본건 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가시 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 배분비율표 등에 의거하였으며, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분	내 용
명 칭	한강로우림필유
소 재 지	서울특별시 용산구 한강로3가 91
용 도 지 역	제2종, 제3종일반주거지역
대 지 면 적	7,676.3㎡
연 면 적	5,030.38㎡(제104동)
주 구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕, 지하-층 / 지상12층
사용승인일자	2006년 09월 15일
주 용 도	아파트
기 타 설 비 및 부 대 시 설	위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화설비, 지하주차장, 전기차충전설비, 개별난방설비 등
비 고	공동주택 공시가격 : 976,000,000원(2023.01.01. 기준)

2. 대상 부동산의 현황

일련번호	동	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)
1	104	12	1204	아파트	84.99	20.64	105.63	53.6485

※ 상기 공용면적은 주 부분만을 표기하였음.

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 , 한국부동산원 KAIS]

사례기호	소재지	건물명칭	동/층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 거래단가(원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	용산구 한강로3가 9*	한강 로우림필유 아파트	10*/1/ 10*	84.99	53.6485	1,360,000,000	16,001,883	2021.05.24
								2006.09.15
#2	용산구 한강로3가 9*	한강 로우림필유 아파트	10*/5/ 50*	84.99	53.6485	1,400,000,000	16,472,526	2021.01.14
								2006.09.15
#3	용산구 이촌동 41*	동아그린 아파트	10*/9/ 90*	59.58	19.07	1,225,000,000	20,560,591	2023.08.15
								1999.05.31
#4	용산구 이촌동 40*외	한가람 아파트	20*/3/ 30*	84.89	29.004	1,950,000,000	22,970,904	2023.10.26
								1998.09.18
#5	용산구 이촌동 41*외	동부 센트레빌	10*/13/ 130*	100.80	39.9	2,000,000,000	19,841,270	2023.10.21
								2001.06.02

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

상기 인근지역 내 유사물건의 거래사례 중 비교적 최근에 거래되어 인근의 시세를 적정히 반영하고 있으며, 본건과 위치적 · 물적 사항에서 대체로 유사하여 비교 가능하다고 판단되는 **거래사례 #5**를 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 제3자인 감정인이 상기 선정된 거래사례의 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로서 인근지역의 유사부동산 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.

(사정보정치 = **1.000**)

4. 시점수정

사례는 아파트로서 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 지역별 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

[아파트 월간 매매가격지수 (서울시 용산구)] (출처 : 한국부동산원)

연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023	98.5	97.7	97.0	96.8	96.9	97.0	97.3	98.0	98.7	99.2	99.6	99.6
2022	105.6	105.6	105.5	105.7	105.8	105.9	105.8	105.7	105.2	104.5	102.9	100.3
2021	98.2	98.7	99.0	99.2	99.5	100.0	100.6	101.6	102.6	103.9	105.0	105.5

지 역	구 분	적 용 (가격지수)	시정수정치 산정
서울 강북지역 도심권 용산구	기준시점 (2024. 01. 12)	2023년 12월 (99.6)	99.6 / 98.7 ≒ 1.00912
	사례 거래시점 (2023. 10. 21)	2023년 09월 (98.7)	
시점수정치 결정			**1.00912**

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목 및 비교

요인구분	세부항목	본건 / 사례	
외부요인	대중교통의 편의성	0.90	본건은 사례 대비 상업 및 업무시설과의 접근성 및 자연환경 (경관 등)에서 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.03	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별요인	층별 효용	1.07	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기에서 우세함.
	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	대체로 유사함.

나. 가치형성요인 비교치 결정

일련번호	사례기호	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	누계치
1	#5	0.90	1.03	1.07	1.00	**0.992**

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

일련번호	사례 거래단가 (㎡/원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	전유 면적 (㎡)	산출가격 (원)	결정가액 (원)
1	19,841,270	1.000	1.00912	0.992	84.99	1,688,075,171	**1,690,000,000**

※ 결정가격은 산출가격 백만원 단위에서 반올림함.

7. 가격자료 및 적정성 검토

가. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지	건물명칭	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점
							단가(원/㎡)	사용승인일
a	용산구 한강로3가 9*	한강로우림 필유아파트	10*/10/ 100*	84.99	53.6485	법원 경매	1,750,000,000	2023.06.11
							20,600,000	2006.09.15
b	용산구 한강로3가 9*	한강로우림 필유아파트	10*/4/ 40*	84.99	53.6485	법원 경매	1,840,000,000	2022.10.25
							21,600,000	2006.09.15
c	용산구 이촌동 41*	동아그린 아파트	10*/6/ 60*	84.82	27.14	시가 참고	1,450,000,000	2022.07.17
							17,100,000	1999.05.31
d	용산구 이촌동 41*	동아그린 아파트	10*/13/ 130*	114.96	36.79	법원 경매	1,900,000,000	2023.11.03
							16,500,000	1999.05.31
e	용산구 이촌동 40*외	현대한강 아파트	10*/14/ 140*	84.88	26.61	법원 경매	1,920,000,000	2023.07.04
							22,600,000	1997.03.07

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구 분	가 격 수 준
구분건물 (아파트)	최근 부동산 경기 침체 및 금리인상 등으로 인해 전반적인 시세 수준이 하락하고 있는 상태로서, 인근 아파트 유사 평형대의 호가수준은 약15억 ~ 17.5억원 내외로 조사됨.(당해 아파트에 최근 거래량이 급감하여 호가수준이 넓게 형성되어 있음.) (동별, 향별, 층별 및 위치별 효용, 리모델링 유무 등에 따라 차이가 있음)

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

구 분	일련번호	소재지번	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	최종 감정평가액 (원)	비 고
집 합 건 물	1	서울특별시 용산구 한강로3가 91 한강로우림필유 아파트 제104동 제12층 제1204호	84.99	53.6485	1,690,000,000	-
합 계					**1,690,000,000**	

2. 감정평가액 결정의견

인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(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 한강로3가 [도로명주소] 서울특별시 용산구 이촌로29길 21-7	91 한강 로우림 필유 아파트 제104동	아파트	철근콘크리트구조 철근콘크리트 경사지붕 12층 1층 2층~12층 각	 437.88 417.5			
1	1.동소	91	대	제2종일반주거지역 제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제12층 제1204호 1.소유권대지권	7,676.3 84.99 53.6485 7,676.3x------ 7,676.3	 84.99 53.6485	1,690,000,000	비준가액 (공용면적 포함.)
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 1,183,000,000 507,000,000	
	합 계						₩1,690,000,000.-	
			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 한강로3가 "용산역" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 업무시설 등이 혼재하는 주거지역으로서, 제반 주위 환경은 대체로 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 용산역(지하철1호선, 경의 중앙선) 및 신용산역(지하철4호선)이 소재하는 등 대중교통 사정은 대체로 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트 경사지붕 지상12층 건물 내 제12층 제1204호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 및 일부 석재 붙임 마감 등
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화설비, 지하주차장, 전기차충전설비, 개별난방 설비 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

인접 필지와 등고평탄한 부정형의 토지로서, 아파트단지 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 단지 내 포장도로가 개설되어 있고 남동측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접해있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(2016-01-14)(용산지구), 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>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대사항 미상임.
- 기타 참고사항 미상임.

위 치 도

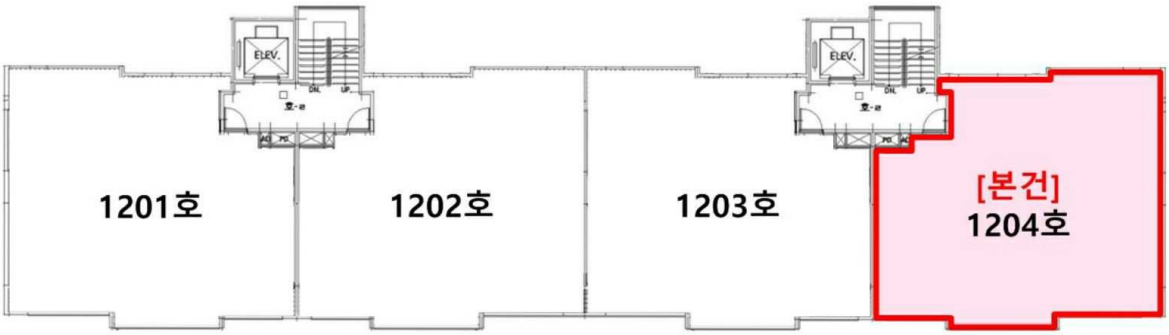
소 재 지	서울특별시 용산구 한강로3가 91 한강로우림필유아파트 제104동 제12층 제1204호

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 용산구 한강로3가 91 한강로우림필유아파트 제104동 제12층 제1204호

[Scale : None]

<한강로3가 91 한강로우림필유아파트 제104동 제12층 제1204호>



<제12층 호별배치도>

※ 상기 내부구조는 건축물현황도면으로서, 현황과 다소 상이할 수도 있는 바, 경매 참여시 별도 확인이 요구됨.

<제12층 제1204호 내부구조도>

우림

3 104 4

본건
1204