감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	윤혜정 소유물건(2025타경51722)
의 뢰 인:	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호
감정평가서번호:	IVY250801001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

아이비감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 영 록

감정평가액	삼억구천만원정(₩390,000,000.-)			
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울서부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	윤혜정 (2025타경51722)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.08.02	2025.08.02	2025.08.02

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
	공동주택	1개호 이	공동주택	1개호 하 여	- 백	390,000,000
	합 계					₩390,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 용산구 동자동 소재 “서울역” 남동측 인근에 위치하는 공동주택[(뉴후암아파트) 5층 5호]에 대한 서울서부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치, 감정평가조건 및 근거규정

(1) 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

(2) 감정평가의 근거규정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령과 감정평가 일반 이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 근거하여 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 8월 2일로 함.

4. 감정평가방법

본건의 대상물건은 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에 해당하여 거래사례비교법을 적용하였고, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당한다고 판단하여「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 합리성 검토를 생략하였으며, 윤혜정 대지지분 전부의 위치가 특정되지 않아 지분비율에 따라 면적사정하여 평가하되 인근 유사 집합건물의 가치형성요인 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기타

집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 제2항에 따라 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없는 등의 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 거래되어 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청과 「감정평가에 관한 규칙」 제16조를 근거로 감정평가액을 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 용산구 후암동 426 [도로명주소] 서울특별시 용산구 후암로 71		
건물명	(뉴후암아파트)		
주용도	공동주택	사용승인일	1973.12.21

기호	동/층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지지분면적(㎡)
가	5층/5호	44.3	-	534.8× 130.5 /4,813.2=14.5

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 한국부동산원, 국토교통부(실거래가 공개시스템), 대법원(인터넷등기소)]

사례	소재지	층	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래금액/전유면적	거래시점	건축년도
1	후암동 426	1	69.42	534.8× 22.1 /534.8= 22.1	770,000,000	11,091,904	2024.02.29	1973
2	**후암동 426**	**3**	**67.11**	**534.8× 44.2 /1,069.6= 22.1**	**545,000,000**	**8,120,995**	**2023.11.13**	**1973**
3	후암동 426	3	67.11	534.8× 22.1 /534.8= 22.1	750,000,000	11,175,682	2022.02.12	1973
4	후암동 426	4	52.89	534.8× 17.6 /534.8= 17.6	580,000,000	10,966,156	2020.09.12	1973

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

대상물건과 가치형성요인에서 유사한 거래사례 2를 선정함.

4. 사정보정

선정된 거래사례는 매도자와 매수자간의 사정개입이 없는 일반적인 거래로 보임.(1.00)

5. 시점수정

서울특별시 도심권 용산구[아파트]-유형별 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원]

$$\frac{103.5 \ (2025년\ 6월)}{91.8 \ (2023년\ 10월)} \fallingdotseq 1.12745$$

6. 가치형성요인비교

(1) 외부요인

조건	항목	의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	대상물건은 거래사례와 비교하여 대체로 대등함.
접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태	
	상가의 배치상태, 공공 및 편익시설의 배치상태	
환경조건	기상조건	
	자연환경	
	사회환경	
	획지의 상태	
	공급 및 처리시설의 상태	
	위험 및 혐오시설	
	재해발생의 위험도	
	공해발생의 위험도	
행정조건	행정상의 규제정도	
기타조건	기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 건물요인

조건	항목	의견
시공 상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	대상물건은 거래사례와 비교하여 대체로 대등함.
설계 설비 구조	설계에 따른 구조상의 양부와 설비의 유무, 종류, 수준 등	
노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과연수 및 잔존내용연수	
공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정	
규모 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비	
건물용도	건물의 주상복합 여부와 현재 이용상태	
관리체계	관리체계 및 관리현황	

(3) 개별적 요인

조건	항목	의견
층별 효용	일조, 채광의 정도	대상물건은 거래사례와 비교하여 층별 효용 등에서 열세함.
	조망, 압박감 등	
	소음의 영향	
	엘리베이터, 계단을 이용한 접근성	
	난방 및 단열	
	프라이버시 및 외부인 침입가능성	
	재해시 안전(화재, 추락)	
위치별 효용	고객유동성과의 적합성	
	조망, 압박감 등	
	소음의 영향	
	엘리베이터, 계단으로의 접근성	
	난방 및 단열	
	프라이버시 보호	
향별 효용	일조, 채광의 정도	
	조망, 압박감 등	
	프라이버시 보호	
공용부분의 전용사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권	
부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기	
관리상태	배관, 내부마감재 수선유지상태	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 격차율 결정

기호	비교항목			격차율	가치형성요인 비교
	외부 요인	건물 요인	개별적 요인		
가	1.00	1.00	0.95	0.950	대상물건은 거래사례와 비교하여 층별 효용 등에서 열세함.

7. 대상물건의 비준가격

기호	거래사례단가 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인 비교	전유면적	비준가격(원)
가	8,120,995	1.00	1.12745	0.950	44.3	390,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회]

선례	소재지	동/층/호	전유 면적(㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원) / 평가액 /전유면적	기준시점 / 사용승인일	평가 목적
1	동자동 19- 8	비동/ 3층/402호	27.34	11.37	356,000,000	2024.08.07	경매
					13,021,214	1969.12.20	
2	동자동 19- 8	에이동/ 5층/501호	60	24.96	640,000,000	2020.11.06	시가 참고
					10,666,667	1969.12.20	
3	동자동 19- 8	에이동/ 4층/403호	60.6	25.19	618,000,000	2020.05.06	시가 참고
					10,198,020	1969.12.20	

2. 인근 유사 부동산 시세

접근성, 노후도, 시공상태, 층별·위치별·향별 효용성, 면적 등에 따라 격차를 보이며, 대상물건과 동일하거나 유사한 가치형성요인의 조건을 만족시키는 용도의 부동산은 @8,000,000원/㎡ ~ @10,000,000원/㎡의 가격수준을 보이는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

기호	동/층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
가	5층/5호	44.3	390,000,000
합계			**390,000,000**

2. 결정 의견

거래사례비교법을 근거로 감정평가한 비준가격을 시장가치로 보아 감정평가액을 결정하였으며, 인근의 동일 또는 유사 부동산의 거래가격 수준과 주변 평가선례와 비교하여 볼 때 적정한 것으로 판단됨.

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
가	서울특별시 용산구 후암동 [도로명주소] 서울특별시 용산구 후암로 71	426 (뉴후암 아파트)	공동주택 1동	5층5내 철근콘크리트조 평옥개5층건 내5층5호	44.3	44.3	390,000,000	
1	서울특별시 용산구 후암동	426	대	2종일반주거지역	130.5 534.8x------ 4,813.2	14.5		윤혜정 지분
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	351,000,000	
						건 물 :	39,000,000	
	합 계						₩390,000,000.-	
			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

본건 대상물건은 서울특별시 용산구 동자동 소재 "서울역" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재된 지대임.

(2) 교통상황

본건 대상물건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장, 지하철역이 소재하는 등 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평옥개(지붕) 5층 내 5층 5호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감,
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감,
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

공동주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 화재경보기 등을 갖추고 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

대상토지 서측의 인접토지와 비교하여 고지에 위치하나 자체지반 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

토지이용계획확인서 확인도면상 맹지이나 대상토지 북동측의 아파트단지 내 도로를 통해 차량출입이 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 개발행위허가제한지역(후암동특별계획구역), 지구단위계획구역(용산지구), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도 : 77-257m), 과밀억제권역, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변 중점경관관리구역), 토지거래계약에 관한 허가구역(허가대상 : 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지)임.

(9) 공부와의 차이

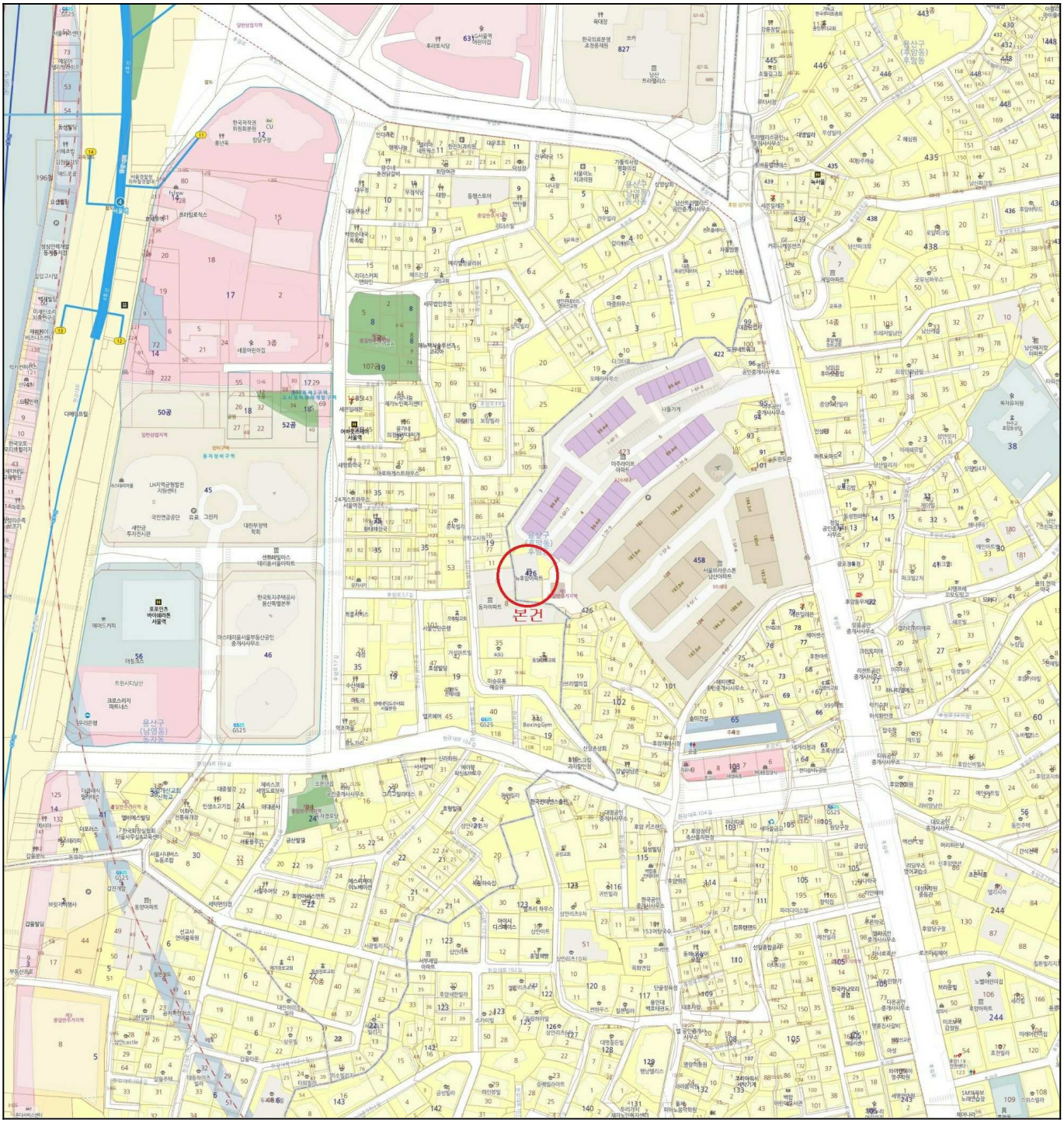
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

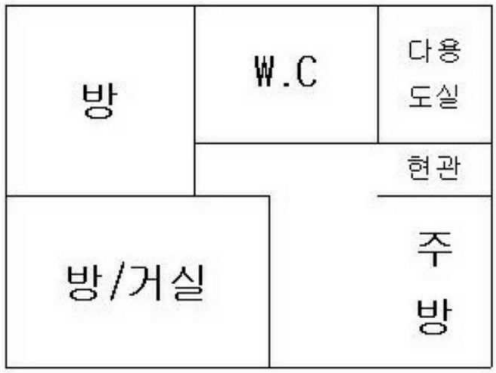
위 치 도

소 재 지	서울특별시 용산구 후암동 426 (뉴후암아파트) 5층 5호



건 물 개 황 도

<호별배치도>



<내부구조도>

1

5