감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁
건 명	이종철 소유물건(2026타경68) 서울시 용산구 서빙고동 241-47외 소재
감정서번호	삼상260417W 68

삼상감정평가사사무소

아파트 감정평가표

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

감 정 평 가 사 최 상 철  (인)

감정평가액	**일십육억육천만원정(₩1,660,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울서부지방법원 경매7계	
소 유 자 (대상업체명)	이종철 (2026타경68)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.04.18	2026.04.17 ~ 2026.04.18	2026.04.19

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	1개호 이	아파트	1개호 하	여	백	1,660,000,000
	합 계					₩1,660,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

.

1.

241-47 (: 26 27
( )) 2 201 (:60.42 ,
:36.06) .

2.

, 5
1 " " .

3.

9
2026.04.18 .

4.

16

,
.

5.

--

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 비교 검토하여 가액(비준가격)을 산정함.

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 용산구 서빙고동 241-47외				
도로명주소	서울특별시 용산구 서빙고로26길 27(서빙고동)				
건물명,층,호수	한강르네상스아파트 2층 201호				
용 도	아파트	사용승인일	2010.09.06		
면 적	전유 (㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률(%)
	60.42	43.99	104.4	36.06	57.8

<주> 공용면적에는 주차장 23.36㎡ 포함되었음.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 <자료:국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점 사용승인일
가	서빙고동 241-47	한강르네상스아파트	3층/302호	60.42	38.06	1,400,000	2023.06.16 2010.09.06
나	서빙고동 241-47	한강르네상스아파트	4층/402호	60.42	36.06	1,400,000	2023.06.08 2010.09.06

(2) 거래사례의 선정

근접 건물 중 평가대상물건과 유사한 거래사례 "가"를 선정하여 검토함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

지역별,유형별 주택매매가격지수 중 "서울 아파트 매매가격 지수" 를 활용하여 시점수정함.

(시점수정치 산출)

아파트
지역 :서울특별시(23.06.16~26.04.18)

거래시점 : 2023.06.16, 2023년05월 지수를 적용 함
기준시점 : 2026.04.18, 2026년03월 지수를 적용 함
2023.06.16 매매 가격지수 (적용:2023년05월) : 85.2
2026.04.18 매매 가격지수 (적용:2026년03월) : 101.1
시점수정치 : 101.1/85.2≒1.18662

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	동일건물내에 소재하며 제 조건이 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			

	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태 등 노후도 전용률 공용시설의 규모,구성,상태 등	1.00	1.00	사례대비 유사함.
개별적 요인	층별,위치별 차이 베란다의 유무 및 면적의 대소 주차장 등의 유무 부지에 대한 지분면적의 대소	1.00	1.00	사례대비 대등함.
누 계		1.00		1.00 x 1.00 x 1.00

7. 비준가격

거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
1,400,000	1.00	1.18662	1.00	60.42 /60.42	≒ 1,660,000,000

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준은 1,660,000,000원~
1,700,000,000원 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	평가액(천원)	가격시점 사용승인일
(1) 서빙고동 241-47	한강 르네상스 아파트	3층/301호	60.42	36.06	가격 자문	940,000	2020.12.03 2010.09.06
(2) 서빙고동 241-21	신동아 아파트 6동	8층/802호	70.4	39.26	시가 참고	1,995,000	2020.12.03 2010.09.06

3. 서울지역 아파트 매각가율 통계 분석

[출처 :대법원:서울서부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2025.04.01 ~ 2026.03.31	89.5
1개월 평균	2026.03.01 ~ 2026.03.31	94.8

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

202호 : ₩1,660,000,000원

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례,평가전례,인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울 아파트매매 가격지수, 경매 통계분석 등) 에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가격"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

평가명세표

소 재 지	서울특별시 용산구 서빙고동 241-47 한강르네상스아파트 2층 201호
건 물 명	이종철 소유물건(2026타경68)

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	서울특별시					
	용산구					
	서빙고동 241-47					
	한강르네상스아파트					
	[도로명주소:서울특별시 용산구					
	서빙고로62길 27(서빙고동)]					
	철근콘크리트구조					
	평스라브지붕					
	10층 공동주택아파트					
	지2층		102.86			
	지1층		393			
	1층		20.8			
	2층		141.64			
	3층		141.64			
	4층		141.64			
	5층		141.64			
	6층		141.64			
	7층		141.64			
	8층		141.64			
	9층		81.22			
	10층		81.22			
	(대지권의 목적인 토지의 표시)					
	1.서울특별시 용산구					
	서빙고동 271-8	대	202			
	2.동 소 273-9	대	50			
	3.동 소 241-47	대	50			
	4.동 소 241-49	대	139			
	5.동 소 273-10	대	46			
	6.동 소 271-9	대	13			
	7.동 소 271-5	대	77			

평가명세표

소 재 지	서울특별시 용산구 서빙고동 241-47 한강르네상스아파트 2층 201호
건 물 명	이종철 소유물건(2026타경68)

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	(내)					
1.	전유부분의 건물의 표시:					
	2층 201호					
	철근콘크리트구조		60.42	60.42	1,660,000,000	비준가액
			1			
	1.2.3.4.5.6.7.소유권/대지권		577x--	36.06		
			16			
				토지 · 건물	**배분내역**	
				토 지 :	**996,000,000**	
				건 물 :	**664,000,000**	
	합 계				₩1,660,000,000.-	
		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 서빙고동 241-47외에 소재하고 있으며,
북측으로 서빙고지하차도,동측으로 잠수교북단지하차도,서측으로 경의중앙선이 있음.
주위는 아파트단지로서 주거환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하고 대중교통수단인 시내버스 및 택시를 이용할 수 있는
서빙고로 62길과 접해 있어 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층 아파트 건물 내 2층 201호로서
외벽:몰탈위페인트마감 등.
내벽:벽지마감 등.
창호:샷시창호임.

(4) 이용상태

2010.09.06일자로 사용승인되고,
방2,주방/식당,거실,욕실,발코니,현관 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

급탕 및 위생설비,소화설비,난방설비,승강기설비,주차장시설 갖추었음.

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

부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 중로,서측으로 세로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

<용산구 서빙고동 271-8소재>
도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(서빙고아파트지구지구단위계획구역)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(서울서빙고초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도 : 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>,
철도보호지구(2020-12-16)(국가철도공단시설계획처)<철도안전법>,
중점경관관리구역(2016-11-24)(한강변 중점경관관리구역),
토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립,
다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),
토지거래계약에관한허가구역(허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지)
<추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함) (한강)폐기물매립시설
설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

<용산구 서빙고동 273-9소재>
도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(서빙고아파트지구지구단위계획구역)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(서울서빙고초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도 : 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>,
철도보호지구(2020-12-16)(국가철도공단시설계획처)<철도안전법>,

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)

(한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>
중점경관관리구역(2016-11-24)(한강변 중점경관관리구역),
토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립,
다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),
토지거래계약에관한허가구역(허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지)
<추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

<용산구 서빙고동 241-47소재>
도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(서빙고아파트지구지구단위계획구역)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(서울서빙고초등학교)<교육환경 보호에 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),
토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립,
다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),
토지거래계약에관한허가구역(허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지)
<추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

<용산구 서빙고동 241-49소재>
도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(서빙고아파트지구지구단위계획구역)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(서울서빙고초등학교)<교육환경 보호에 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),
토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립,
다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),
토지거래계약에관한허가구역(허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지)

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)

<추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

<용산구 서빙고동 273-10소재>
도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(서빙고아파트지구지구단위계획구역)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(서울서빙고초등학교)<교육환경 보호에 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),
토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립,
다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),
토지거래계약에관한허가구역(허가대상: 건축물의 용도(아파

(9) 공부와의 차이

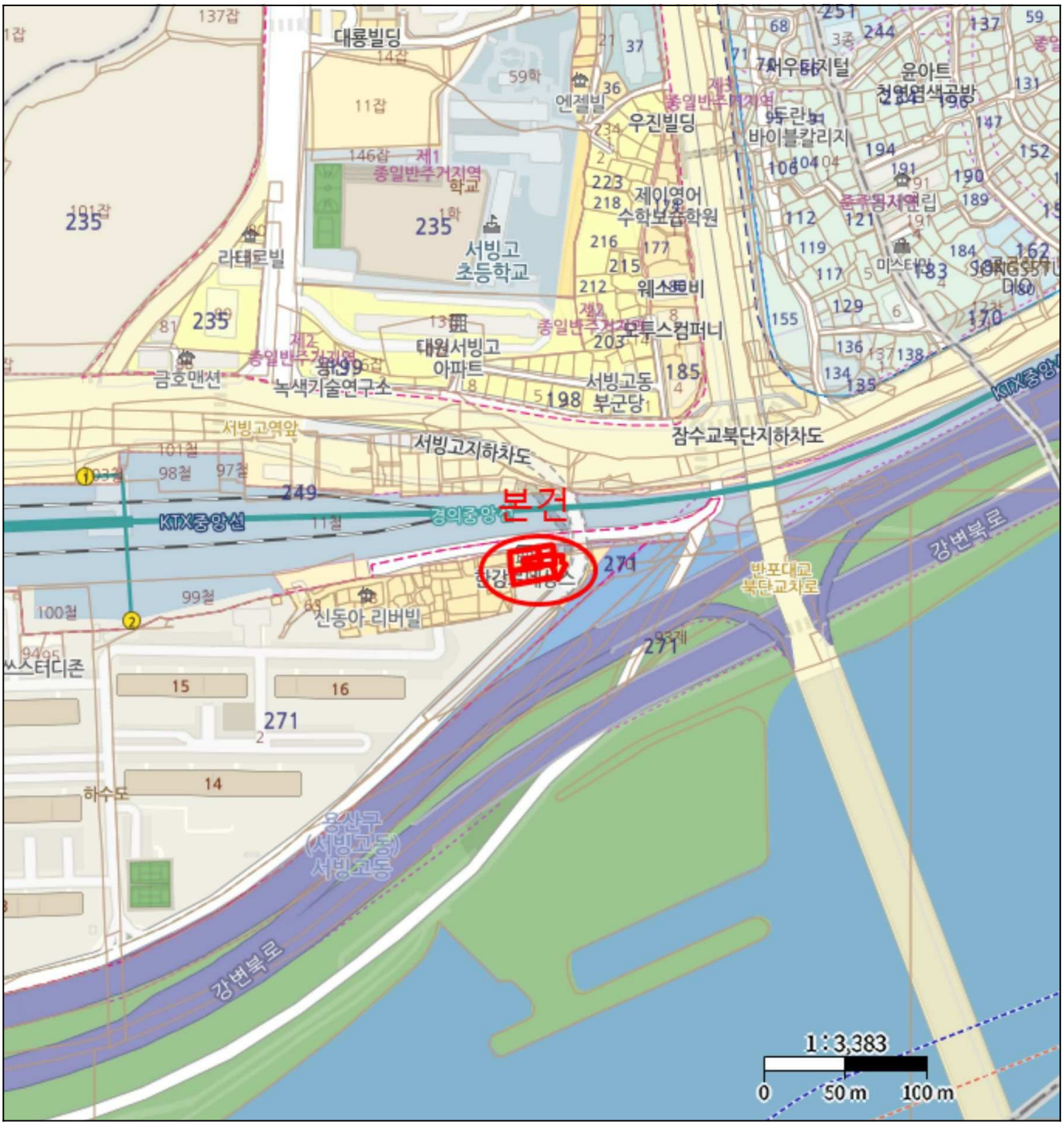
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

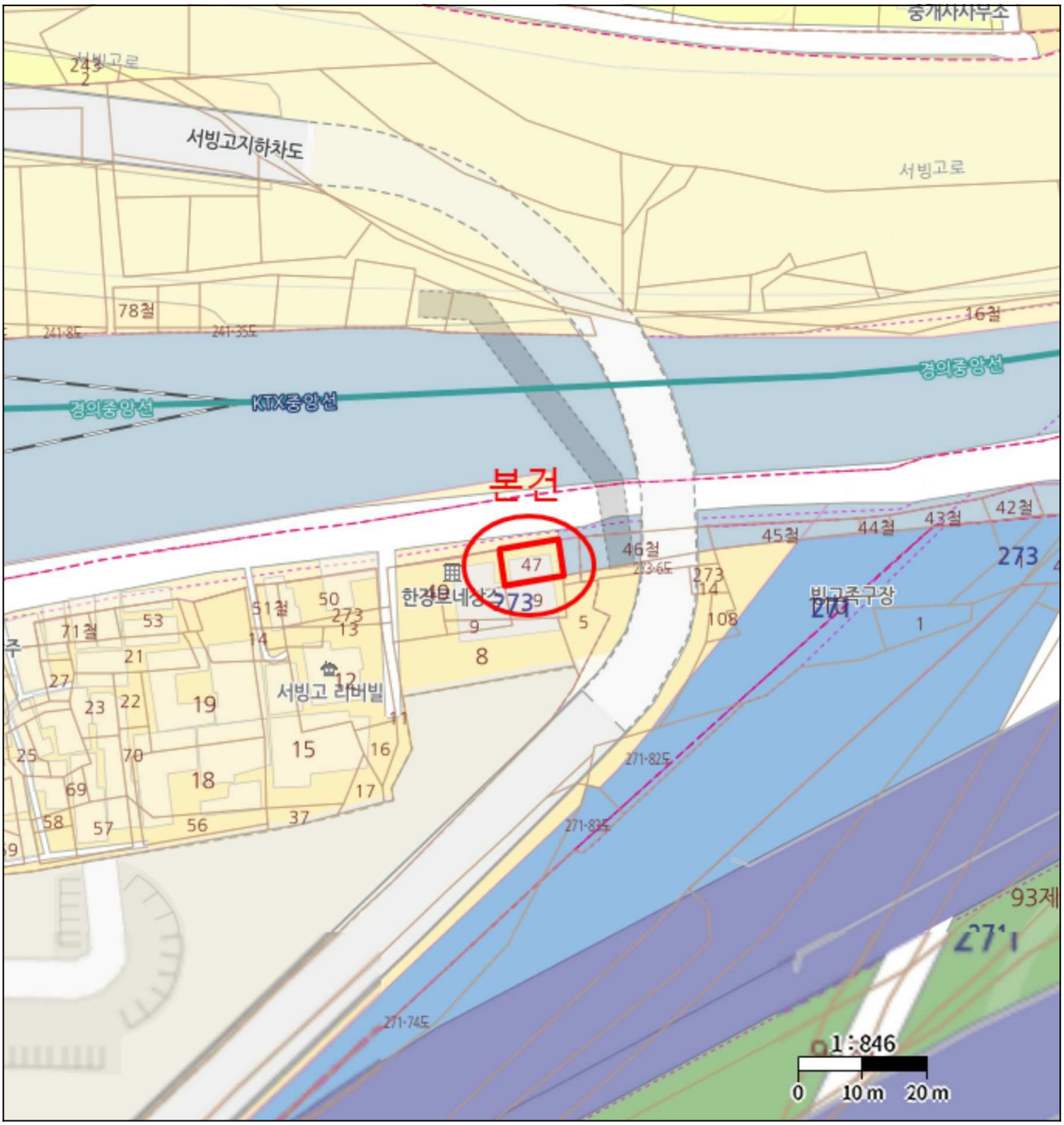
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 용산구 서빙고동 241-47 한강르네상스아파트 2층 201호



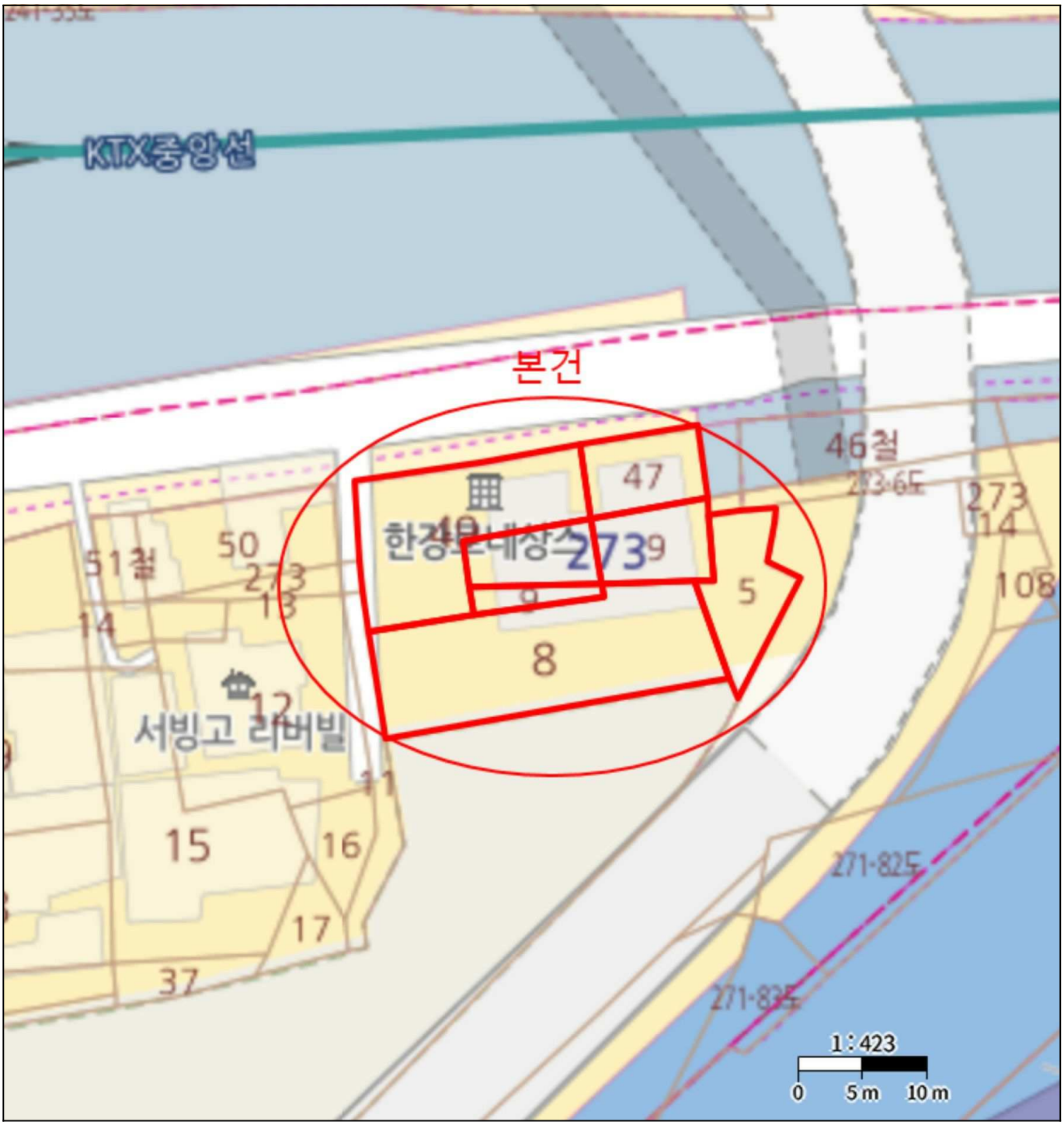
위 치 도

소 재 지	서울특별시 용산구 서빙고동 241-47 한강르네상스아파트 2층 201호



위 치 도

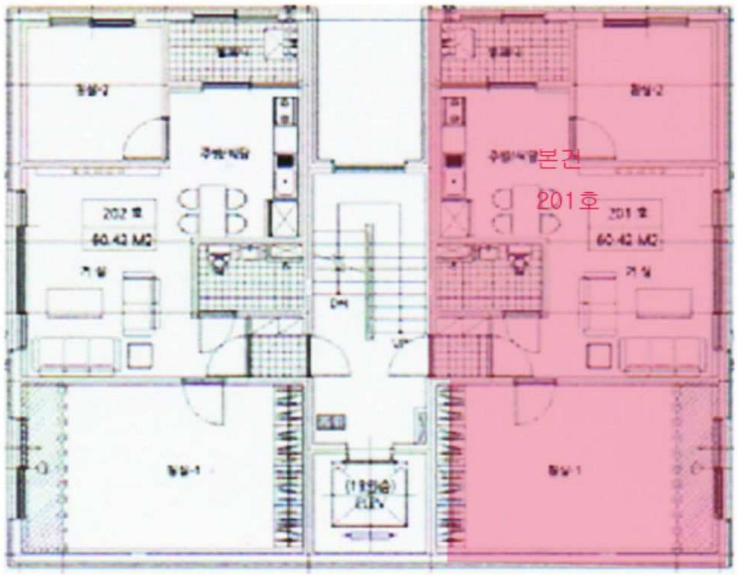
소 재 지	서울특별시 용산구 서빙고동 241-47 한강르네상스아파트 2층 201호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 용산구 서빙고동 241-47 한강르네상스아파트 2층 201호

<한강르네상스아파트 2층 호별배치 및 201호 내부구조도>



(본건:201호)







1



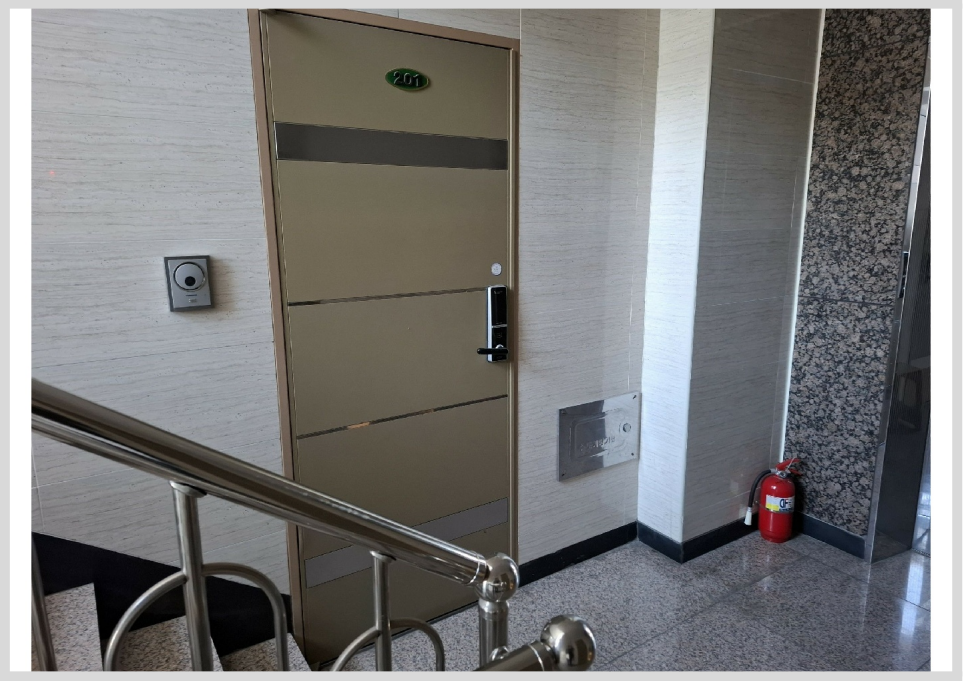






(L.P.G)





201



201