감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 서현웅
건 명	이소연 소유물건(2026타경50257)
감정서번호	권익01-260316-201

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)감정평가법인 권익

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

우 상 미

(주)감정평가법인 권익 대표이사 김재호 (서명또는인)

감정평가액	이십사억사천만원정(₩2,440,000,000.-)			
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 서현웅	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울서부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이소연 (2026타경50257)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등.	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.03.23	2026.03.20 ~ 2026.03.23	2026.03.23

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	2,440,000,000
	합 계					₩2,440,000,000

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 용산구 용산동5가 소재 “이촌역(지하철4호선, 경의중앙선)” 남서측 인근에 위치하는 한가람아파트 제205동 제2층 제207호로서, 서울서부지방법원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가방법

1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026.03.23.을 기준으로 평가함.

3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026.03.20.~23.에 실시하였음.

3. 그 밖의 사항

- 본건은 현장조사 시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부구조를 확인하지 못하여, 본건 내부구조도는 집합건축물대장상 건축물현황도 등을 토대로 도시하였으니, 경매진

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

행시 이해관계자들은 참고바람.

- 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 경매진행 시 참고하시기 바람.

- 본건의 명세표상 토지 · 건물의 가액배분은 집합건물 구분평가 시 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 배분비율표 등에 의거 배분하였으며, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 대상 부동산의 특성, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 용산구 이촌동 405외 7필지 〔도로명주소〕 서울특별시 용산구 이촌로65길 8(이촌동)		
명칭, 동, 호수	한가람아파트 제205동 제2층 제207호		
사용승인일	1998.9.18	구조	철근콘크리트벽식구조 경사스라브 지붕

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	주거 공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	용도
1	제2층/제207호	59.88	19.179	79.059	20.459	아파트

※ 주거 공용면적은 집합건축물대장 전유부상 주부분인 계단, 승강기 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	동일 건물내		2층/ 000호	59.88	20.459	2,290,000	38,243,153	2025.10.14 1998.09.18

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일건물 내에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 거래사례 "A"를 선정함.

4. 사정보정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고 된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

거래사례의 거래시점 (2025년09월)가격지수	대상물건의 기준시점 (2026년02월)가격지수	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)
94.1	100.4	1.06695

※ 거래시점 :2025.10.14, 2025년 09월 지수를 적용함.
※ 기준시점 :2026.03.23, 2026년 02월 지수를 적용함.
※ 자료출처 : 한국부동산원, 아파트 매매가격지수(서울-용산구) 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

조건	세 부 항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지,상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(복도식/계단식)
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교요인치 산정

일련 번호	거래 사례	단지외부요인	단지내부요인	개별적요인	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 비교거래사례 대비 대체로 유사함.					

7. 비준가액

일련 번호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
1	2,290,000,000	1.00	1.06695	1.000	59.88 /59.88	2,443,315,500	2,440,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	일련번호(1) : 전유면적당 38,000,000원~44,000,000원/㎡ 수준 (위치별, 면적 등에 따라 차이가 있음.)

2. 인근 평가선례

(출처: 감정평가정보센터-한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	평가시점 사용승인일
1	동일 단지내	한가람아파트 218동	8층/ 000호	59.88	20.459	1,820,000	조세	2025.06.15 1998.09.18

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 거래사례

(출처: 감정평가정보체계-한국부동산원)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	동일 건물내		2층/ 000호	59.88	20.459	2,350,000	39,245,157	2025.09.24 1998.09.18
2	동일 단지내	한가람 아파트 202동	15층/ 000호	59.88	20.459	2,580,000	43,086,172	2025.10.30 1998.09.18
3	동일 건물내		19층/ 000호	59.88	20,459	2,540,000	42,418,170	2025.10.17 1998.09.18

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

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

2. 감정평가액 : 2,440,000,000원

일련번호	소재지	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	서울특별시 용산구 이촌동 404외 7필지 한가람아파트 제205동	제2층/제207호	59.88	20.459	2,440,000,000	-

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 이촌동	404, 405, 406, 407, 409, 410	아파트	철근콘크리트 벽식구조 경사슬래브지붕 22층 지층	464.800			
	용산동5가	20, 21		1층	596.878			
	[도로명주소] 서울특별시 용산구 이촌로65길 8	한가람 아파트 제205동		2층~22층 각	570.494			
1.	이촌동	404	대	제3종일반주거지역	8,160.8			
2.	이촌동	405	대	제3종일반주거지역	13,374.8			
3.	이촌동	406	대	제3종일반주거지역	5,193.7			
4.	이촌동	407	대	제3종일반주거지역	10,562.2			
5.	이촌동	409	대	제3종일반주거지역	14,448.5			
6.	이촌동	410	대	제3종일반주거지역	3,168.4			
7.	용산동5가	20	대	제3종일반주거지역	784.9			
8.	용산동5가	21	대	제3종일반주거지역	1,323.2			
				(내)				
1				철근콘크리트 벽식구조 제2층 제207호 1,2,3,4,5,6,7,8 소유권 대지권	59.88 20.459 ---------- 57,016.5	59.88 20.459	2,440,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**1,708,000,000**	
						건 물 :	**732,000,000**	
	합 계						**₩2,440,000,000.-**	
			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

서울특별시 용산구 용산동5가 소재 이촌역(지하철 4호선, 경의중앙선) 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 학교, 공원, 국립중앙박물관 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

인근에 노선버스 정류장 및 이촌역(지하철 4호선, 경의중앙선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 경사스라브지붕 지상22층 건물내 제2층 제207호로
(사용승인일 : 1998.9.18),

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화전, 승강기 설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

8필지 일단의 부정형 토지로 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통하여 인근 공도에 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1),(2) : 도시지역, 제3종일반주거지역,
지구단위계획구역(서빙고아파트지구지구단위계획구역), 대로3류(폭 25m~30m)(3-A)(접합),
도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(자세한사항은 서울특별시중부교육청에 별도확인)<교육환경 보호에 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), 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),
건축선(해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선, 용산구 고시2019-39호, 세부사항은 건축과
문의),
일련번호(3) : 도시지역, 제3종일반주거지역,
지구단위계획구역(서빙고아파트지구지구단위계획구역), 도로(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(자세한사항은
서울특별시중부교육청에 별도확인)<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:

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)

건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지),
일련번호(4) : 도시지역, 제3종일반주거지역,
지구단위계획구역(서빙고아파트지구지구단위계획구역), 도로(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(서울신용산초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(자세한사항은 서울특별시중부교육청에 별도확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(자세한사항은 서울특별시중부교육청에 별도확인)<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),
일련번호(5) : 도시지역, 제3종일반주거지역,
지구단위계획구역(서빙고아파트지구지구단위계획구역), 대로3류(폭 25m~30m)(3-A)(접합), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(서울신용산초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(자세한사항은 서울특별시중부교육청에 별도확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(자세한사항은 서울특별시중부교육청에 별도확인)<교육환경 보호에 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),
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), 건축선(해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선, 용산구 고시2019-39호, 세부사항은 건축과 문의),
일련번호(6) : 도시지역, 제3종일반주거지역,
지구단위계획구역(서빙고아파트지구지구단위계획구역), 대로3류(폭 25m~30m)(3-A)(접합), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(자세한사항은 서울특별시중부교육청에 별도확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(자세한사항은 서울특별시중부교육청에 별도확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도 : 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,

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)

과밀억제권역<수도권정비계획법>, (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), 건축선(해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선, 용산구 고시2019-39호, 세부사항은 건축과 문의), 일련번호(7) : 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(서빙고아파트지구지구단위계획구역), 도로(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(자세한사항은 서울특별시중부교육청에 별도확인)<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), 일련번호(8) : 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(서빙고아파트지구지구단위계획구역), 도로(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(서울신용산초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(자세한사항은 서울특별시중부교육청에 별도확인)<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)임.

(9) 공부와의 차이

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)

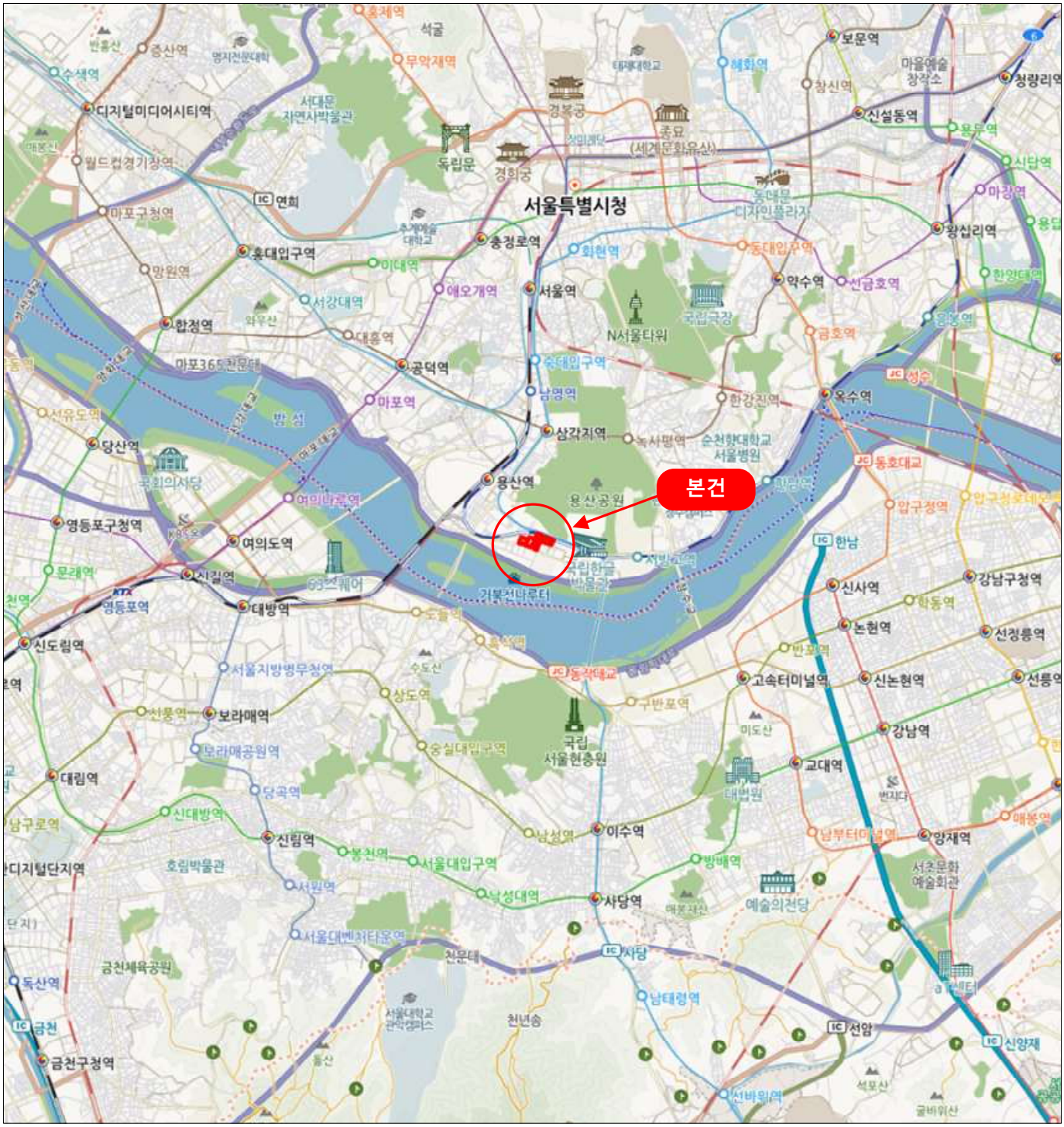
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 용산구 이촌동 404외 7필지 한가람아파트 제205동 제2층 제207호

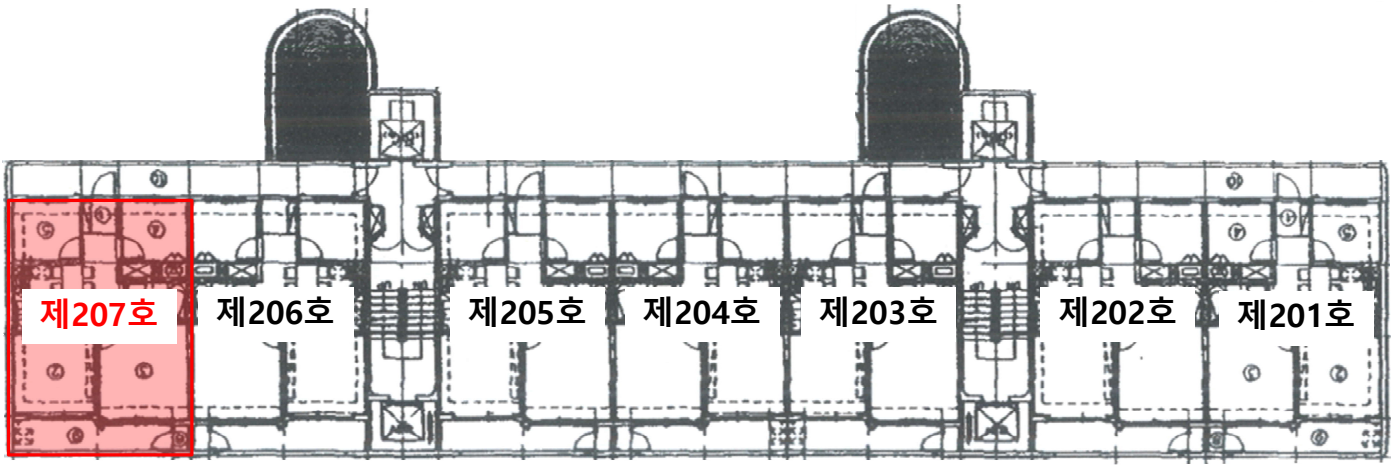


상 세 위 치 도

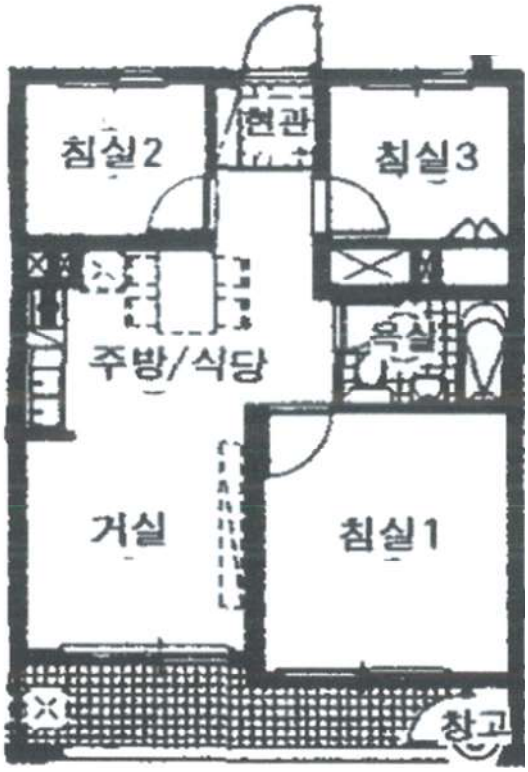
소 재 지	서울특별시 용산구 이촌동 404외 7필지 한가람아파트 제205동 제2층 제207호



내 부 구 조 도



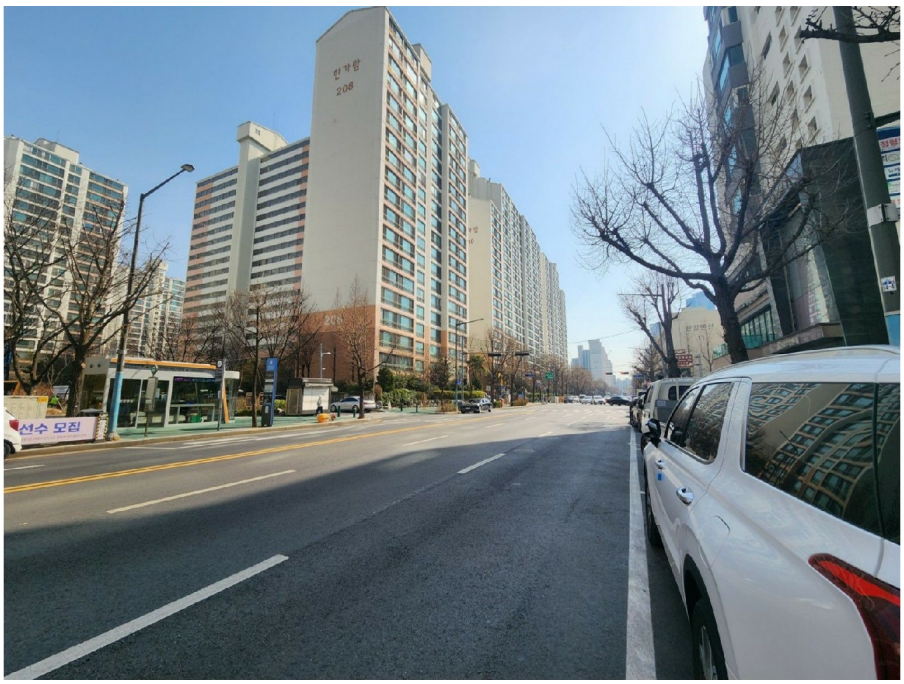
《이촌동 **404**외 **7**필지 한가람아파트 제**205**동 제**2**층 호별배치도》

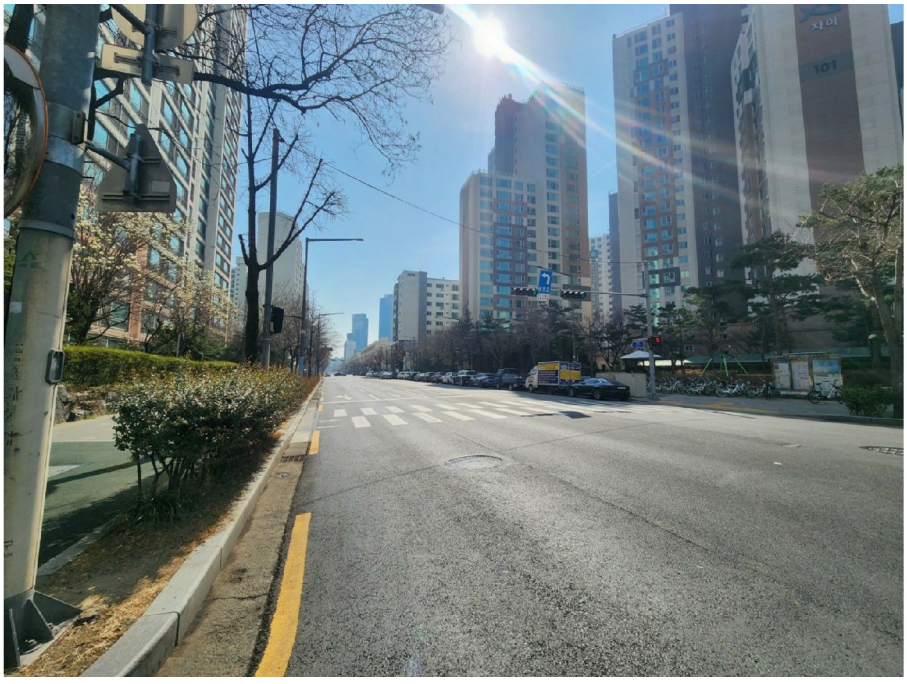


《제**205**동 제**2**층 제**207**호 내부구조도》






선수 모집









1

