감 정 평 가 서

건 명	전연이 외 1명 소유물건(2026타경50462)
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁
감정서번호	S1-260427-01

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.

새온감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 종 서

감정평가액	사십구억일천만원정(₩4,910,000,000.-)				
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁	감정평가 목 적	법원경매		
제 출 처	서울서부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	전연이 외 1명 (2026타경50462)	감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간		작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.01	2026.04.30 ~ 2026.05.01		2026.05.02

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
	아파트	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	4,910,000,000 백
	합 계					₩4,910,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 용산구 한강로3가 소재 'LG유플러스 본사' 남측 인근에 소재하는 한강대우트럼프월드3 제8층 제101-1001호(아파트)로서, 서울서부지방법원 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였음.

'시장가치'란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 시간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 의미함.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가 방법

① 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가실무기준』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

② 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

③ 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 05월 01일임.

5. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2026년 04월 30일 ~ 2026년 05월 01일 실시하였음.

6. 그 밖의 사항 등

본 부동산을 수차례 방문하였으나 폐문부재로 인해 내부확인이 불가하였으며 집합건축물 대장 현황도, 외부관찰 및 인근탐문 등을 기준으로 작성하였는바, 경매진행시 유의바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 물건의 개요

1. 평가대상 물건 개요

소재지	서울특별시 용산구 한강로3가 65-230외 5필지				건물명		한강대우트럼프월드3	
구 조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 평스라브지붕				규 모		지상 30층 / 지하 3층	
용 도	공동주택(아파트) 및 업무시설(오피스텔)				사용승인일		2004.04.28	
구 분	동	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
1	-	8	101-1001	173.21	114.14	287.35	33.99	아파트

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

> 감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	동,층 /호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	거래단가 (원/㎡)	사용승인일	거래시점
1	한강로3가 65-23*	101-260*호	143.59	3,590,000,000	25,002,000	2004-04-28	2025-12-26
2	한강로3가 65-23*	101-160*호	126.19	2,780,000,000	22,030,000	2004-04-28	2025-07-12
3	한강로3가 65-23*	101-290*호	159.77	3,600,000,000	22,532,000	2004-04-28	2025-05-10
4	한강로3가 8*	101동 130*호	96.47	2,250,000,000	23,323,000	2003-09-30	2026-02-13

출처) 등기사항전부증명서, 감정평가 정보체계 (KAIS)

나. 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 【사례 #1】을 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 조사 발표하는 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적유사성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 '월간 아파트 매매가격지수'를 활용하여 산정

[아파트 매매가격지수: 서울특별시 용산구]

구 분		매매가격지수	비고
기준시점	2026.05.01	100.2	2026년03월
거래시점	2025.12.26	97.3	2025년11월
시점수정치 산출		1.02980	100.2/ 97.3≒1.02980

※ 소수점 6째 자리에서 사사오입

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치 형성요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
개별적 요인	공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	1.10	본건은 사례대비 층별효용에서 열세하나 조망에서 우세하여 종합적으로 우세함.
	층별, 위치별 차이			
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계			1.100	-

6. 비준가액

기호	거래금액(원) (단가(원/㎡))	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	비준가액(원)	결정금액(원) (단가(원/㎡))
1	3,590,000,000 (@25,002,000)	1.00	1.02980	1.100	173.21/143.59	4,905,562,208	4,910,000,000 (@28,347,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

가. 인근 유사 부동산의 평가전례 (담보, 경매 등)

사례	소재지	동,층/호수	전유면적(㎡)	평가액(원)	단가(원/㎡)	사용승인일	기준시점
1	한강로3가 65-23*	101-320*호	266.46	7,040,000,000	26,420,000	2004-04-28	2026-02-11
2	한강로3가 65-23*	101-300*호	143.59	3,670,000,000	25,559,000	2004-04-28	2026-03-17

출처) 감정평가 정보체계 (KAIS)

나. 인근지역 호가수준 및 인근지역 가격수준에 관한 의견

지리적 위치	이용상황	전유면적(㎡)	호가 수준(원)	비 고
본건 아파트	아파트	173㎡ 내외	50~60억원 내외 수준	-
동, 층별, 위치별 효용, 노후도 등에 따른 가격편차가 나타남.				

2. 감정평가액

기호	동	층	호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	-	8	101-1001	173.21	4,910,000,000	28,347,000	-

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 결정하였음.

구분건물감정평가명세표

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 한강대로26	65-230 외 5필지 한강대우 트럼프 월드3	공동주택 (아파트) 및 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 30층				
				지하3층	4,572.08			
				지하2층	3,820.94			
				지하1층	4,912.68			
				1층	337.85			
				2층	947.73			
				3층	1,044.65			
				4층	663.36			
				5~14층	각 1,439.64			
				15~27층	각 1,442.52			
				28층	1,368.75			
				29층	1,095.92			
				30층	828.75			
				옥탑1층 (연면적제외)	395.90			
				옥탑1층 (연면적제외)	114.08			
1)	동 소	65-230	대	일반상업지역 제3종일반주거지역	5,111.5			
2)	동 소	65-580	대	일반상업지역	465.8			
3)	동 소	65-560	대	일반상업지역	366.8			
4)	동 소	65-118	대	제2종일반주거지역	66.1			
5)	동 소	65-128	대	제2종일반주거지역	68.4			
6)	동 소	65-24	대	제3종일반주거지역	161			
				(내)				
1				철근콘크리트조 제8층 제101-1001호	173.21	173.21	4,910,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1~6). 소유권	33.99			
				--------	------	33.99		
				대지권	6,239.6			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	3,437,000,000	
						건 물 :	1,473,000,000	
	합 계						₩4,910,000,000.-	
			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 소재 'LG유플러스 본사' 남측 인근에 소재하는 한강대우트럼프월드3 제8층 제101-1001호(아파트)로서 주위환경은 아파트, 주상복합, 업무시설, 근린생활시설, 한강공원 등이 소재하는 주거,상업 혼합지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고 인근에 버스정류장, 신용산역, 용산역이 소재하여 제반 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조(철근)콘크리트 평스라브지붕 지상 30층 내 8층 101-1001호로서
(사용승인일: 2004.04.28)
외벽: 인조석돌붙임 마감 등
내벽: -
창호: 하이새시창호 임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.
(이용상황은 후첨'내부구조도'참조)

(5) 설비내역

본건은 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기, 주차장 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

본건 토지는 6필지 일단으로 가장형 평지로서, 주거 및 업무시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지는 서측으로 광로한면 포장도로에 접해있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 도시지역, 일반상업지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 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), 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국 인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계 약에관한허가구역(허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지), 건축선(해당 도로의 경계선에 서 3m 후퇴선, 용산구 고시2019-39호, 세부사항은 건축과 문의)

기호(2): 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,대공방어협조구역(위탁고도 : 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,철도보호지구(2020-12-16)(국가철도공 단시설계획처)<철도안전법>,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(한강변 중점경관관리구역), 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국 인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지)

기호(3): 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,대공방어협조구역(위탁고도: 77-257m)<군

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)

사기지 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.), 토지거래계 약에 관한허가구역(허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지), 건축선(해당 도로의 경계선에서 3m 후퇴선, 용산구 고시2019-39호, 세부사항은 건축과 문의)

기호(4,5): 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,대공방어협조구역(위탁고도 : 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한 강수계 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.), 토지거래계 약에관한허가구역(허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지)

기호(6): 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 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), 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계 약에관한허가구역(허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지)

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 용산구 한강로3가 65-230 한강대우트럼프월드3 8층 101-1001호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 용산구 한강로3가 65-230 한강대우트럼프월드3 8층 101-1001호



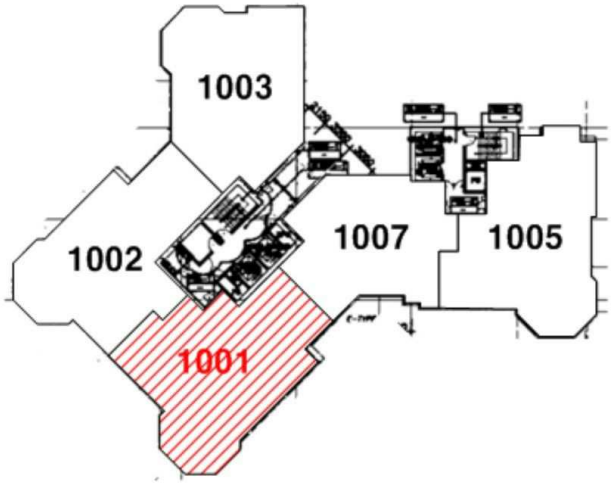
내 부 구 조 도

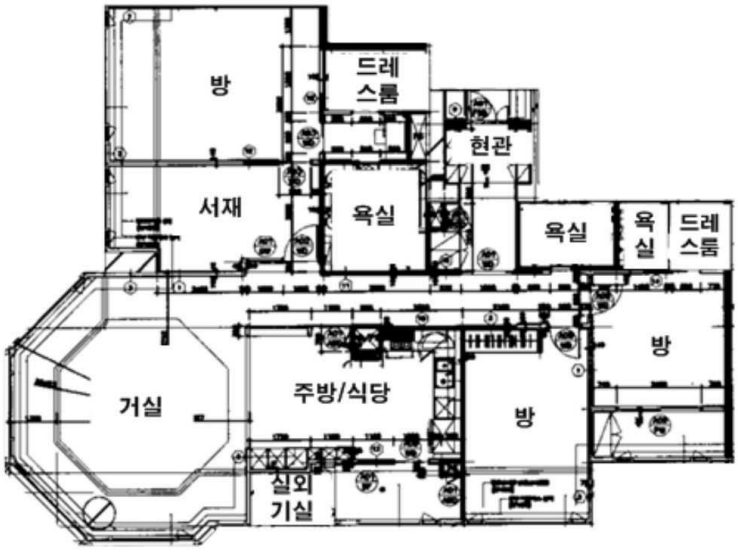
소 재 지	서울특별시 용산구 한강로3가 65-230 한강대우트럼프월드3 8층 101-1001호

<호별배치도 >

<None Scale>

* 본건: 한강대우트럼프월드3 제8층 제101-1001호





※본 내부구조도는 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부확인을 하지 못하여 건축물대장상 현황도면 및 외부관찰 등을 근거로 작성된 것으로 실제사항과는 다소의 차이가 있을 수 있으니 업무진행시 참고 하시기 바람.

