

감정평가서

건명	명준우 소유물건(2025타경51945)
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호
감정서번호	250923-01-0001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

성산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이성일

감정평가액	삼십일억사천사백만원정(₩3,144,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울서부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	명준우 (2025타경51945)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.30	2025.09.30 ~ 2025.09.30	2025.10.01		
감 정 평 가 내 용	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
	건물	124.02x-- 106	건물	74.41	-	3,144,000,000
	대지권	50.5x-- 106	대지권	30.3		
		이	하	여	백	
합 계					₩3,144,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 용산구 이촌동 소재 “중경고등학교” 동측 인근에 위치한 아파트 (“래미안첼리투스” 102동 23층 2301호)에 대한 서울서부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

- 본건은 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.
- 본건 감정평가액은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였음.
- 본건의 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년09월30일임.

3. 감정평가의 방법

- 본건은 집합건물로서 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 집합건물로서 토지와 건물을 일체로 하여 거래되는 바 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀 원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 2) 본건은 공유지분 중 명준우 지분에 대한 평가로서, 평가대상부분의 위치확인이 곤란하여 공유물건 전체를 기준으로 평가하였으며, 면적사정은 지분비율에 의거하였습니다.
- 3) 본건의 내부구조는 건축물현황도, 이해관계인 구두탐문 등에 의거하여 도시하였으니, 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용(거래사례비교법) 및 대상부동산의 개요

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

※ 대상부동산의 개요

물건소재지	서울특별시 용산구 이촌동 436 [도로명주소] 서울특별시 용산구 이촌로 310			
건물명, 동호수	래미안첼리투스, 102동 23층 2301호			
본건 세부정보	용도	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권(m ²)
	아파트	142.02	169.5319 (건축물대장)	50.5
단지정보	단지규모	사용승인일	건물의 구조(102동)	
	3개동(460세대)	2015-07-30	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 42층	
기타	설비		용도지역 등	
	위생 및 급배수설비, 난방설비(열병합/지역난방), 승강기, 옥내소화전 등		제3종일반주거지역 등	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례의 선정

인근지역의 거래사례로 대상물건과의 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 아래와 같이 선정함.

[출처:실거래자료]

사 례	소재지	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	비고
#1	이촌동 436	10*동 37/370*	142.02	50.5	5,400,000	2025.07.22	-

3. 사정보정

특별히 보정할 요인 없음.(비교치 1.00)

4. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “서울 용산구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 월별 서울 용산구 아파트 매매가격지수

(2025.03 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년									97.4	98.1	98.5	98.7
2025년	98.9	99.1	100.0	100.5	101.3	103.5	105.2	105.8				

- 시점 수정치 산정

- ▶ 사례1의 가격지수 : 103.5
- ▶ 본건의 가격지수 : 105.8
- ▶ 시점 수정치 : $105.8/103.5 \approx 1.02222$

5. 가치형성요인비교

본건 구분건물의 가치형성요인은 ①단지외부요인 ②단지내부요인 ③호별요인을 거래사례와 비교하여 개별요인치를 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

요인 구분	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	공급 및 처리시설의 상태 등		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	생산자 서비스종사자 밀도		
단지 내부 요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무	1.00	대등함.
	단지내 주차의 편리성 정도		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	건물의 규모 및 최고층수		
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.95	층별 효용, 조망 등에서 본건이 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식		
	주출입구와의 거리 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
	누 계	0.95	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가액

기호	사례가격 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교치	산출가액 (천원)	비준가액 (천원)
1	5,400,000	1.00	1.02222	0.95	1.00	5,243,989	5,240,000

* 면적 비교치는 본건과 거래사례의 전유면적을 비교한 수치(124.02/124.02≒1.00)임.

Ⅲ. 가격 참고자료

1. 본건 공동주택 가격

- 2024.01.01. 기준 : 3,156,000,000원
- 2025.01.01. 기준 : 3,439,000,000원

2. 인근 평가사례

[출처:협회감정평가정보]

사례	소재지	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	기준시점	비고
#1	이촌동 436	10*동 45/450*	142.02×1/2	50.5×1/2	2,176,000 2,139,000	2024.03.25	시가참고
#2	이촌동 436	10*동 53/530*	142.02	50.5	4,690,000 4,730,000	2024.01.14	시가참고

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 실거래사례

[출처:등기사항전부증명서, #1/#2는 실거래자료]

사례	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	비고
#1	이촌동 436	10*동 44/440*	142.02	50.5	5,830,000	2025.07.14	-
#2	이촌동 436	10*동 27/270*	142.02	50.5	5,000,000	2025.06.19	-
#3	이촌동 436	10*동 36/360*	142.02	50.5	5,000,000	2025.03.22	-
#4	이촌동 436	10*동 5/50*	142.02	50.5	4,250,000	2025.03.21	-
#5	이촌동 436	10*동 5/50*	142.02	50.5	4,200,000	2025.03.15	-
#6	이촌동 436	10*동 24/240*	142.02	50.5	5,000,000	2024.11.09	-

4. 기타 참고자료

- 동일면적 한국부동산원 시세(2025.09.22. 기준) : 41억5천 ~ 56억
- 동일면적 KB부동산 시세(2025.09.26. 기준) : 45억 ~ 58억

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VI. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 가격 참고자료를 종합참작하여 본건의 가격을 다음과 같이 결정함.

기호	소재지	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액	결정가액	명준우지분 (10분의6)가액
1	이촌동 436	102동 23/2301	142.02	50.5	5,240,000,000	5,240,000,000	3,144,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	1동의 서울특별시 용산구 이촌동 [도로명주소] 서울특별시 용산구 이촌로 310	건물의 436 래미안 첼리투스 102동	표시 공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 42층				
				1층	234.76			
				2층	646			
				3층	646			
				4층	646			
				5층	646			
				6층	646			
				7층	646			
				8층	646			
				9층	646			
				10층	646			
				11층	646			
				12층	646			
				13층	646			
				14층	646			
				15층	646			
				16층	646			
				17층	98.48			
				18층	646			
				19층	646			
				20층	646			
				21층	646			
				22층	646			
				23층	646			
				24층	646			
				25층	646			
				26층	646			
				27층	646			
				28층	646			
				29층	508.06			
				30층	502.52			
				31층	502.52			
				32층	502.52			
				33층	502.52			
				34층	502.52			
				35층	502.52			

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				36층 37층 38층 39층 40층 41층 42층	502.52 502.52 502.52 366.25 353.27 353.27 353.27			
	전유부분의 23층 2301호	건물의	표시	철근콘크리트구조	6 142.02 x -- 10	74.41	3,144,000,000	비준가액
	대지권의 토지의 1. 서울특별시 용산구 이촌동 대지권의 1. 소유권 대지권의 1.	목적인 표시 436 종류 비율	토지의 대	표시 3종일반주거지역	23,235.7			
					50.5 6 ----- x -- 23,235.7 10	30.3		
	<매각지분	갑구 2번	명준우지분	10분의 6 전부>		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 1,572,000,000 1,572,000,000	
	합 계						₩3,144,000,000.-	
			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 이촌동 소재 "중경고등학교" 동측 인근에 위치하는 아파트 ("래미안첼리투스" 내 제102동 제23층 제2301호)로서, 주변은 아파트단지, 근린생활시설, 학교 및 공원 등이 주로 소재하는 아파트지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고, 직선거리 약 700m 지점에 지하철4호선/경의중앙선 환승역인 "이촌역"이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 42층 건 내 제23층 제2301호로서,
외벽 : 강화유리, 대리석 등
창호 : 시스템창호 등

(4) 이용상태

아파트로서, 후첨 "내부구조도" 참조바람.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비(열병합/지역난방), 승강기, 옥내소화전 등

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 평지로서, 아파트(3개동 460세대) 건부지로 이용중임.

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)	

(7) 인접 도로상태등

단지 북측으로 노폭 약 25m, 서측으로 노폭 약 10m 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(서빙고아파트지구지구단위계획구역), 도로(저축), 완충녹지(저축), 가축사육제한구역, 상대보호구역(자세한사항은 서울특별시 중부교육청에 별도확인), 상대보호구역(한가람유치원), 대공방어협조구역(위탁고도: 77-257m), 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 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).

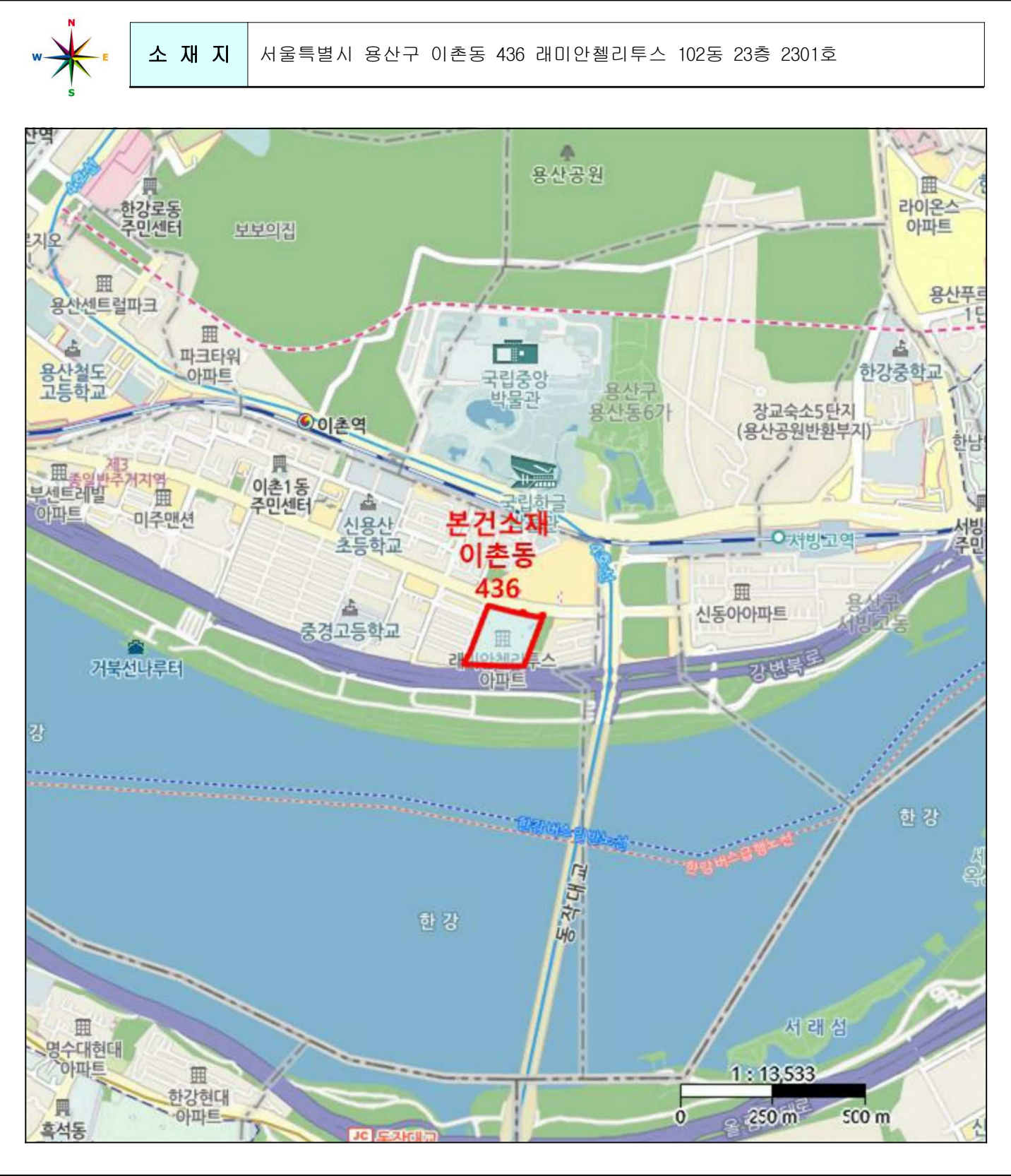
(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 귀 평가명령서 및 등기사항전부증명서에는 "1동의 건물의 표시"에 1층부터 등재되어 있으나, 집합건축물대장(표제부)에는 지3층(165.2㎡), 지2층(165.2㎡), 지1층(242.59㎡)이 등재되어 있으니 참고바람.

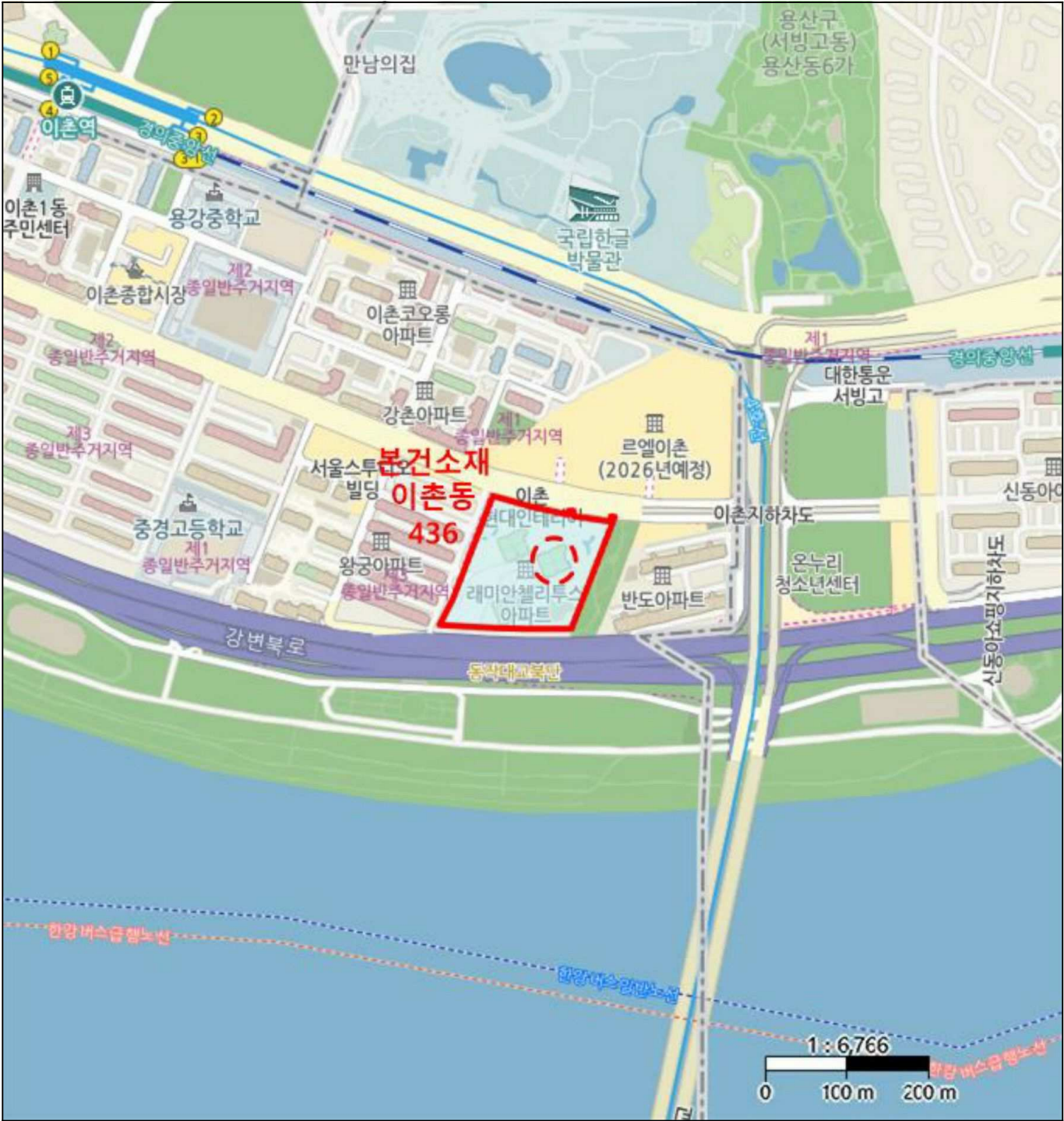
광역위치도



위 치 도



소재지	서울특별시 용산구 이촌동 436 래미안첼리투스 102동 23층 2301호
-----	--



내 부 구 조 도

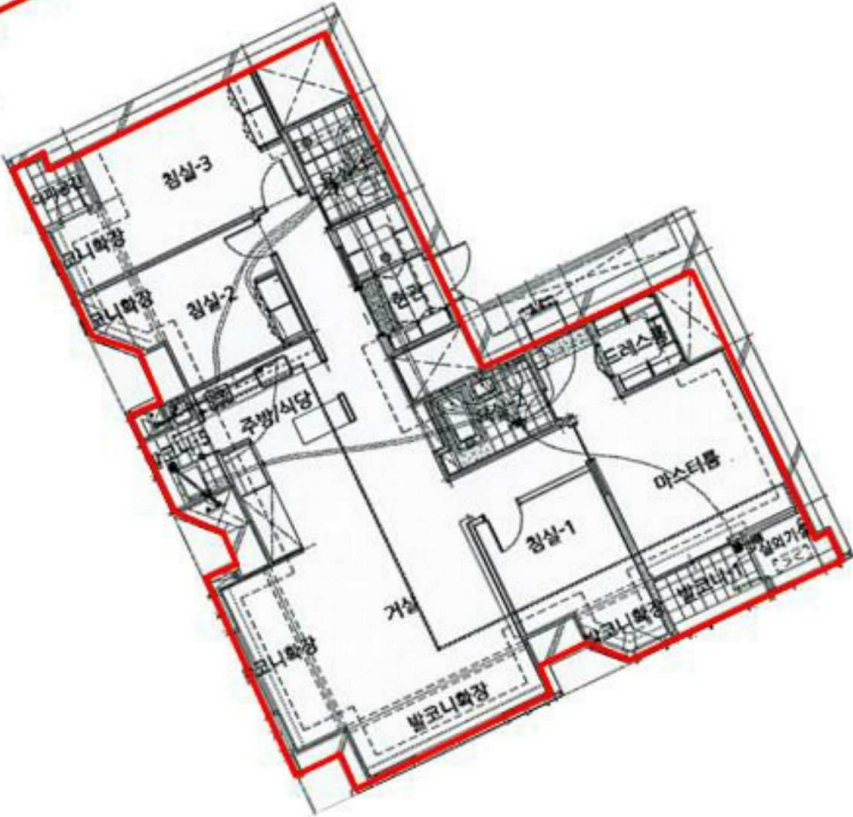


소 재 지	서울특별시 용산구 이촌동 436 래미안첼리투스 102동 23층 2301호
-------	--

<호별배치도>



<내부구조도>



* 본건의 내부구조는 건축물현황도, 이해관계인 구두탐문 등에 의거하여 도시하였으니 경매진행시 재확인바람.



()



()



102



1



2





()