

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유원진 소유물건(2025타경2942)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 이승식

감정평가서번호: HI251013-03201

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.

하이테크감정평가법인(주)

(구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.						
감 정 평 가 사 (인) 김 민 아						
하이테크감정평가법인(주) 대표이사 김제프용진 (서명또는인)						
감정평가액	일십삼억원정(₩1,300,000,000.-)					
의 회 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 이승식		감정평가 목 적	법원경매		
제 출 처	서울중앙지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	유원진 (2025타경2942)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025. 10. 20	2025. 10. 20	2025. 10. 24	
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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	1,300,000,000
	합 계					₩1,300,000,000
심 사 확 인	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. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 종로구 평창동 소재 ‘상명대학교 박물관’ 남측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로, 서울중앙지방법원(2025타경2942)에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 일반적인 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 기준시점 및 기준가치

(1) 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 10월 20일을 기준시점으로 함.

(2) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치라 함은 평가대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 및 그 기간

실지조사는 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 10월 20일에 실시하여 대상물건을 확인하였음.

5. 감정평가의 조건

없음.

6. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 토지(대지권)와 건물(전유 및 공유면적)이 일체로 거래 및 임대되는 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 및 거래관행 등에 따라 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계에 있으므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 의거하여 일괄하여 감정평가함.

7. 그 밖의 사항

(1) 본건 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 관련 공부자료에 의거하였음.

(2) 본건 건물 내부는 이해관계인의 부재로 내부조사가 어려워 면적, 구조, 위치 등은 외부관찰, 집합건축물대장, 건축물 현황도 등에 의거하여 감정평가 하였으므로 업무진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 현황

1. 건축개요

명칭	엘리시아		
소재지	서울특별시 종로구 평창동 66-1 외 3필지 [도로명주소: 서울특별시 종로구 평창문화로 142(평창동)]		
대지면적(㎡)	2,326	연면적(㎡)	5,919.92
건축면적(㎡)	997.67	용적률 산정용 연면적(㎡)	4,467.57
건폐율(%)	42.89	용적률(%)	192.07
호수/세대수	19세대	사용승인일	2009. 12. 15

2. 대상물건의 현황

기 호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	건축물대장 용도
가	5	502	206.22	95.82	302.04	118.68	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가 방법	감정평가방법의 내용
공시지가 기준법	가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 평가방법을 말함.
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가방법의 적용

구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있는바,

① 구분건물의 다른 감정평가방법은 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

② 대상물건은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 수익환원법 적용시 필요한 환원율 등의 자료의 수집 및 신뢰성 등에 한계가 있으므로 수익환원법의 적용이 곤란하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 타당하지 않은 것으로 판단되는바, 거래사례비교법으로 감정평가방법을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 거래사례의 선정

1) 인근지역내 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기 호	소재지	건물명 및 동 · 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
a	평창동 66-1 외	엘리시아 제3층 제30*호	236.07	2025.05.15	1,400,000,000	5,900,000
				2009.12.15		
b	평창동 66-1 외	엘리시아 제3층 제30*호	200.19	2025.04.30	1,000,000,000	5,000,000
				2009.12.15		
c	평창동 66-1 외	엘리시아 제2층 제20*호	213.07	2024.09.08	1,330,000,000	6,200,000
				2009.12.15		
d	평창동 66-1 외	엘리시아 제2층 20*호	206.22	2024.09.20	1,090,000,000	5,300,000
				2009.12.15		

2) 적용사례의 선정

상기 사례 중 비교적 최근의 거래사례로서 본건과 같은 건물 내에 위치하며, 위치적 · 물적 유사성이 인정되고, 시점수정과 사정보정 가능성이 있는 사례 중 대상과 비교가능성이 높다고 판단되는 사례 (a)를 선정함.

기 호	소재지	건물명 및 동 · 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
a	평창동 66-1 외	엘리시아 제3층 제30*호	236.07	2025.05.15	1,400,000,000	5,900,000
				2009.12.15		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

(3) 시점수정

1) 시점수정 기준

- ① 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- ② 본건은 아파트로서 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 지역별 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

2) 시점수정치 내용

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
서울특별시 종로구 (25.05.15~25.10.26)	1.02293 (2.293%)	2025.05.15 매매 가격지수 (적용:2025년 04월) : 100.3 2025.10.26 매매 가격지수 (적용:2025년 09월) : 102.6 $102.6/100.3 \div 1.02293$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 지역요인 비교

본건 인근지역 내에 소재하여 가치형성요인이 유사한 바 지역요인은 1.00으로 적용하였음.

(5) 개별요인 비교

(출처: 공동주택의 조사 및 산정지침, 감정평가협회)

구 분	조 건	격차율 (본건/사례)	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대등함
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대등함
개별요인 (호별요인)	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	본건은 사례대비 층별효용 등에서 우세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
소 계		1.050	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 적용단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가 (원/㎡)
가	5,900,000	1.000	1.02293	1.050	6,300,000

(7) 거래사례비교법에 의한 비준가액(전체)

기호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액 (원)	감정평가액 (원)
가	206.22	6,300,000	1,299,186,000	1,300,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 가격자료 등

(1) 인근지역 평가사례

(출처:한국감정평가사협회)

기 호	소재지	건물명 및 동 · 호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
#a	평창동 66-1 외	엘리시아 제1층 제10*호	200.19	경매	2024.03.11	1,190,000,000	5,900,000
					2009.12.15		
#b	평창동 66-1 외	엘리시아 제1층 제10*호	213.07	경매	2023.07.04	1,160,000,000	5,400,000
					2009.12.15		

(2) 인근 유사부동산 가격수준

구 분	가 격 수 준 (본건 유사면적)
인근 유사부동산	@6,000,000원/㎡ ~ @6,500,000원/㎡ 내외 (신축년도, 대지권면적, 층별/위치별 효용, 경과년수, 구조, 평형, 조망 등에 따른 가격 편차가 나타나고 있음)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가전례, 인근 탐문조사에 의한 가격수준과 대상 부동산의 제반 특성 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 적정하게 감정평가액을 결정하였음.

기호	소재지	층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액 (원)
가	서울특별시 종로구 평창동 66-1 외 3필지 엘리시아	제5층 제502호	206.22	118.68	1,300,000,000
합 계					₩1,300,000,000

구분건물 감정평가명세서

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 건물의 표시							
	서울특별시 종로구 평창동	66-1 엘리시아	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
	[도로명주소] 서울특별시 종로구 평창문화로 142			지1층(주차장, 기계실및 전기실)	1,452.35			
				1층(주택(3세대), 경비실)	725.69			
				2층(아파트)	935.47			
				3층(아파트)	935.47			
				4층(아파트)	935.47			
				5층(아파트)	935.47			
				(내)				
	전유부분의 건물의 표시			5층 502호 철근콘크리트구조	206.22	206.22	1,300,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	대지권의 목적인 토지의 표시							
1.	서울특별시 종로구 평창동	66-1	대		2,214			
2.	동소	66-68	대		2			
3.	동소	66-47	전		60			
4.	동소	66-16	대		50			
	대지권의 종류 대지권의 비율			1,2,3,4 소유권 1,2,3,4	2,326분의 118.68	118.68		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 910,000,000 390,000,000	
	합 계						₩1,300,000,000.-	

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 종로구 평창동 소재 ‘상명대학교 박물관’ 남측 인근에 소재하며, 주위는 공동주택, 다세대, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 제5층 제502호로서,
(사용승인일: 2009년 12월 15일)

외벽: 석재붙임 마감 등.
창호: 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임. (후첨 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

본건은 기본적인 위생설비, 급배수설비 및 승강기설비, 난방설비 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

본건은 4필지 일단의 완경사지에 자체 지반 평탄하게 조성된 부정형 토지로서, 현황 아파트 건물의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 왕복4차로의 아스팔트 포장도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(24m 이하(완화시 28m 이하)), 도로(2020-07-02)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.), 건축선(2019-03-15)

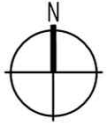
(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

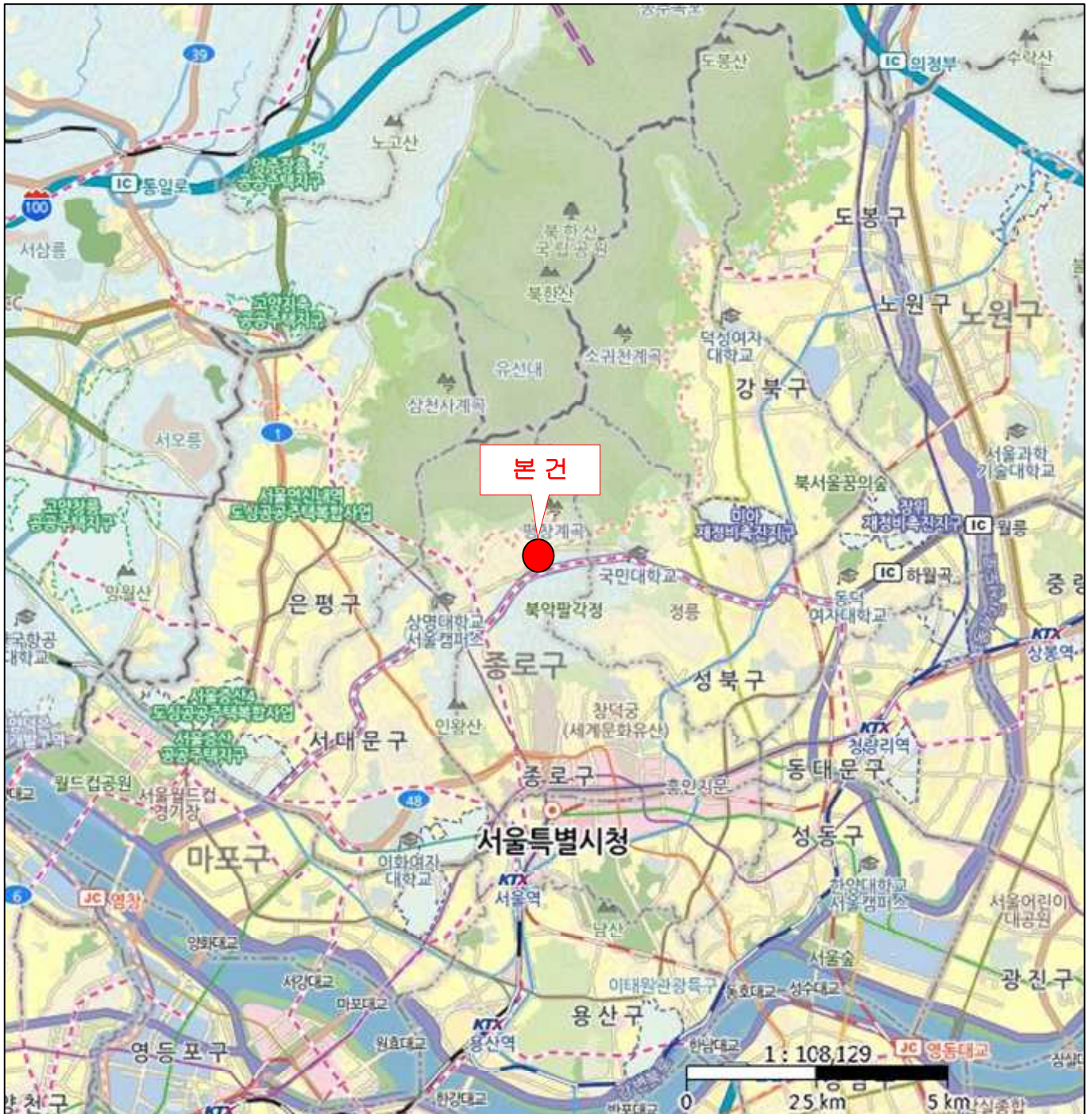
임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

서울특별시 종로구 평창동 66-1 외 3필지
엘리시아 제5층 제502호

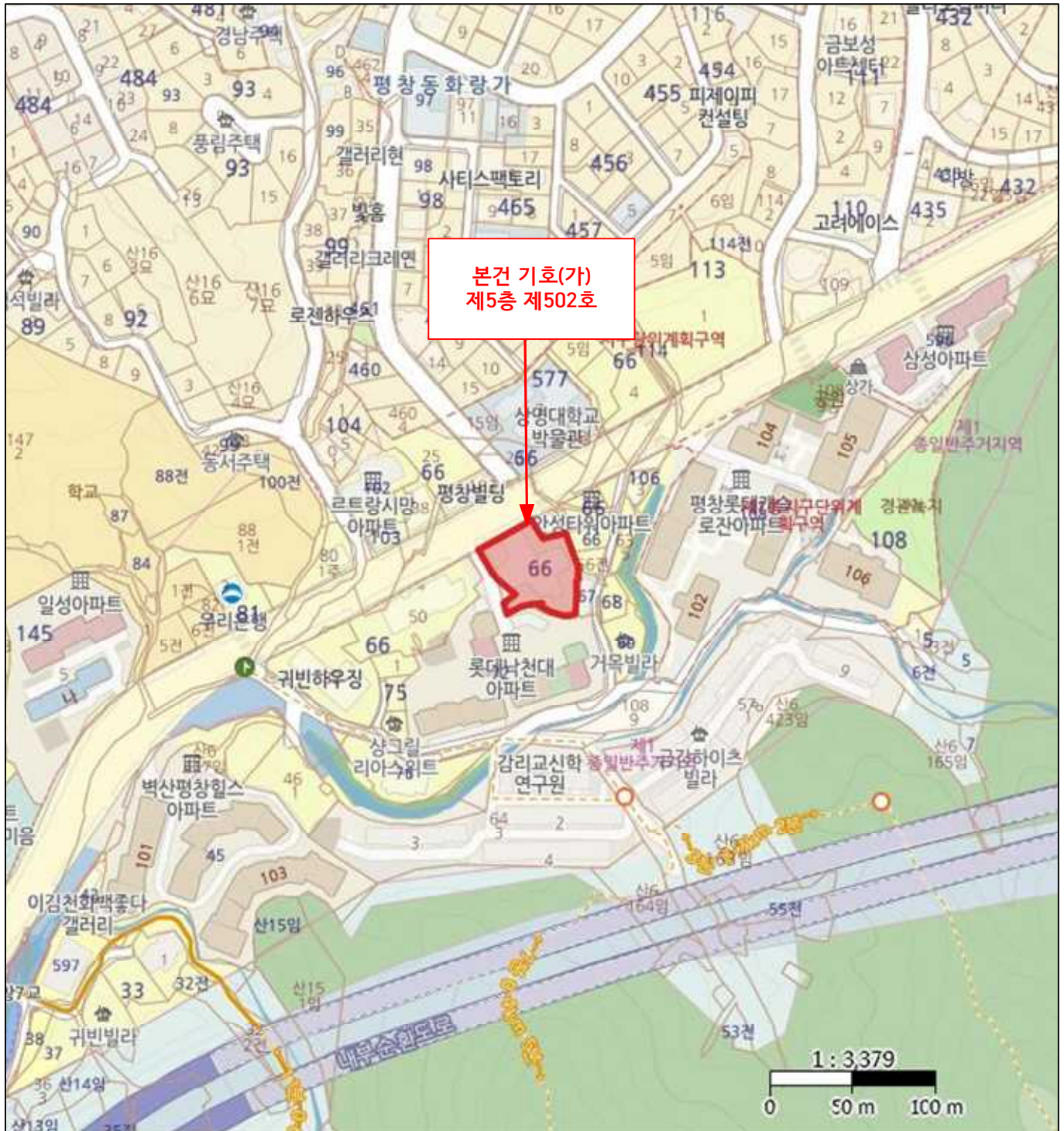


위 치 도

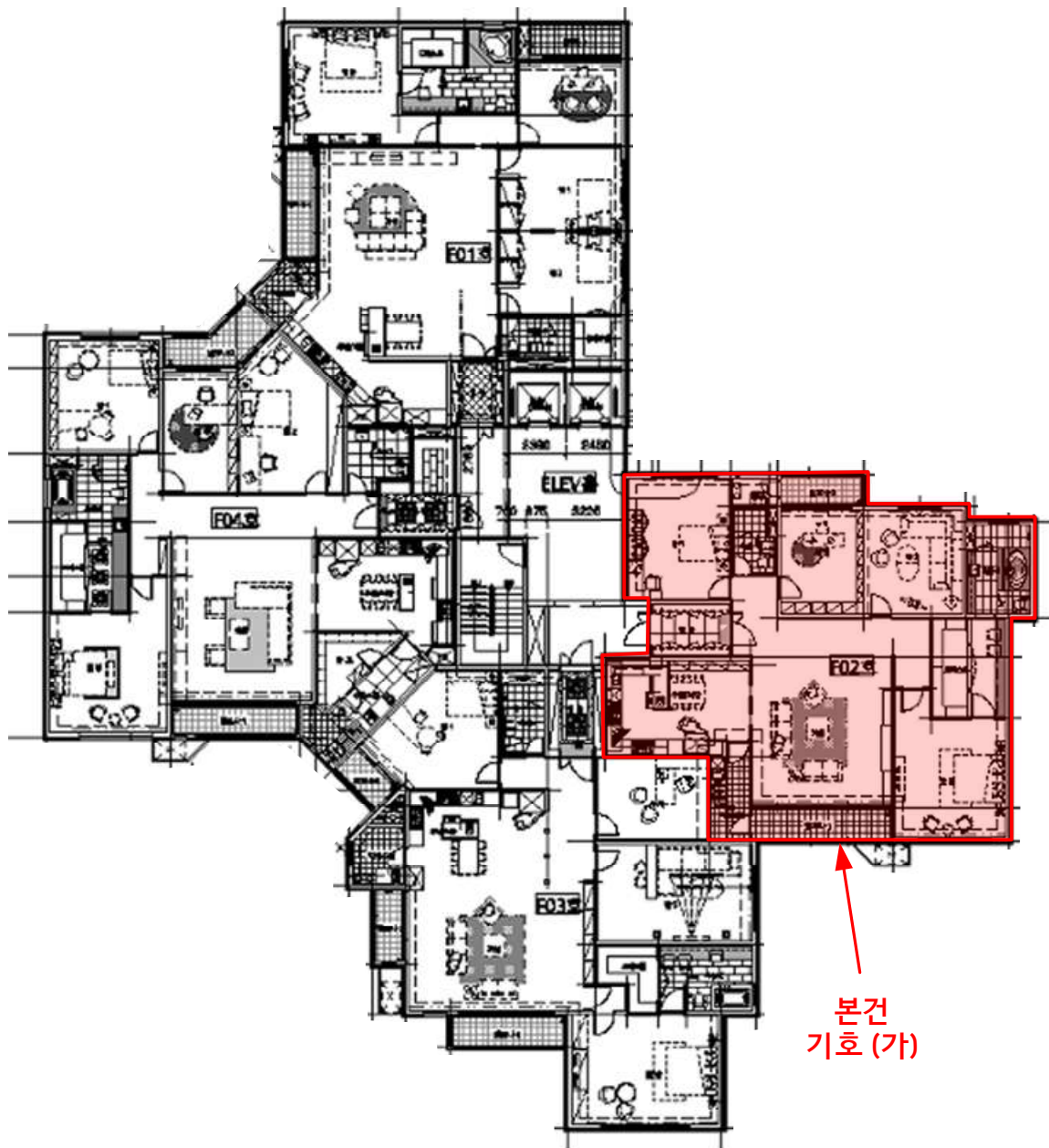


소재지

서울특별시 종로구 평창동 66-1 외 3필지
엘리시아 제5층 제502호

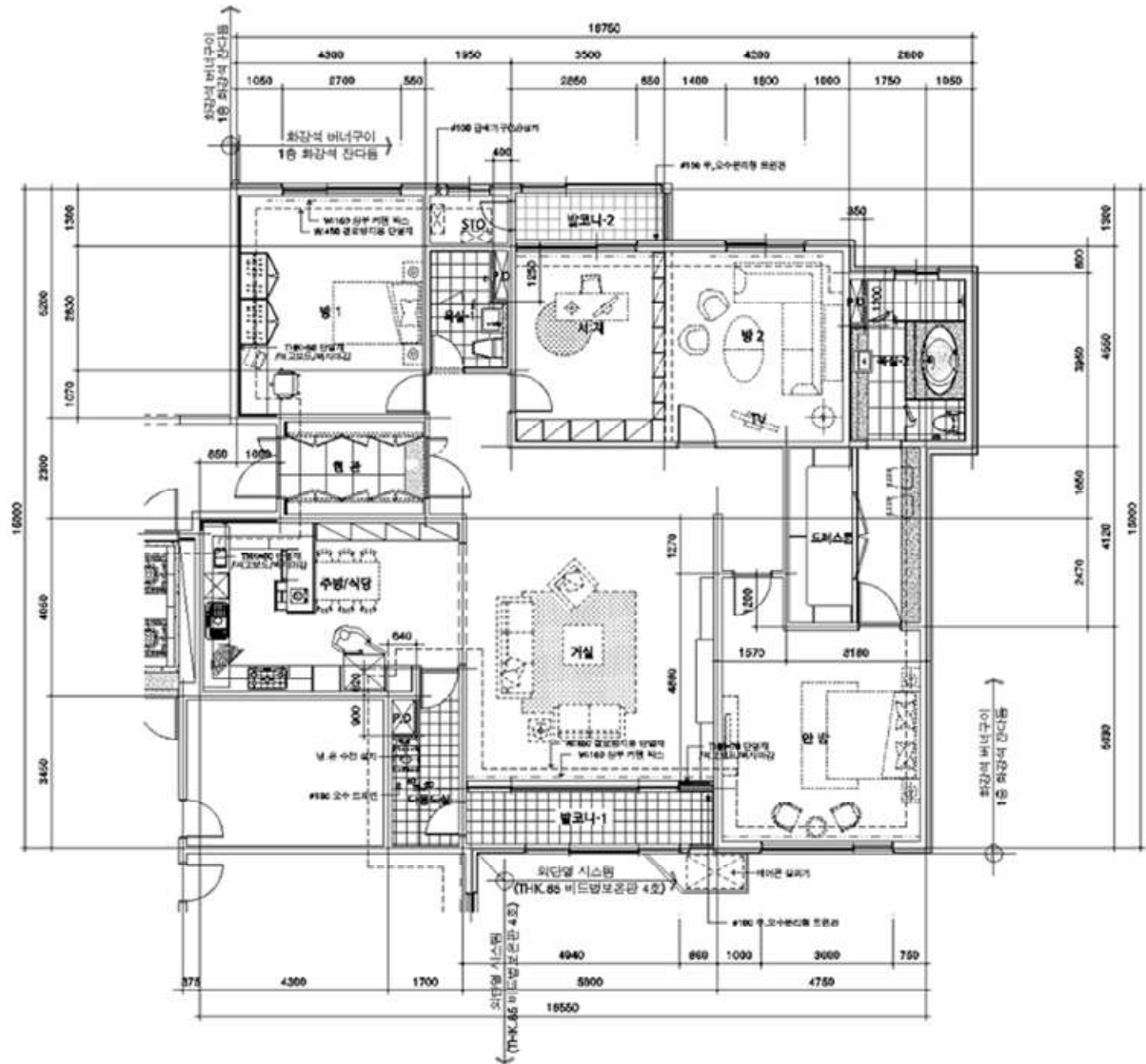


호별배치 및 내부구조도



<5층 호별배치도>

호별배치 및 내부구조도



<본건 기호(가) 제502호>

사 진 첨 부 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 첨 부 용 지



본건 전경



본건인근 전경