

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이기호(이상희의 상속인)
소유물건(2024타경5876)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조

감정평가서번호: 12-250314-01

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.

(주)이화감정평가법인



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
민태욱

민태욱



(주)이화감정평가법인 대표이사 김강산

(서명또는인)

감정평가액	이억오천삼백만원정 (₩253,000,000.-)			
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울중앙지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이기호(이상희의 상속인) (2024타경5876)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.24	2025.03.23 ~ 2025.03.24	2025.03.24

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물		1개호	구분건물	1개호	-	253,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩253,000,000

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
김강산

김강산



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 중구 충무로2가 소재 “지하철 4호선 명동역” 북서측 인근에 소재하는 구분건물 “밀리오레명동 제7층 제747호”에 대한 서울중앙지방법원의 경매목적(2024 타경 5876)을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가액을 결정하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 3월 24일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2025년 3월 23일 ~ 2025년 3월 24일에 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 대상물건의 현황을 조사하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 평가대상물건

소재지	서울특별시 중구 충무로1가 24-1 [도로명주소 : 서울특별시 중구 퇴계로 115]				
건물명칭	밀리오레 명동		사용승인일	2000.5.30.	
건물 연면적	37,799.64㎡		규 모	지하: 7층, 지상: 17층	
구 조	철골 철근콘크리트조, 평스라브지붕		주 용 도	숙박시설, 판매및영업시설, 근생시설	
물건내역	층/호수	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	대지권비율	공부상 용도
기호 (가)	7층/ 747호	16.3	14.96	2.52 ----- 2,778.6	호텔(객실)

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 위치, 구조, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거 하였음.
- (2) 본 평가는 경매 목적의 감정평가로서, 다른 목적으로 사용될 수 없으며, 다른 목적으로 감정평가 시 감정서의 기재내용 및 감정평가액 등이 달라질 수 있으니 유의하시기 바람.
- (3) 내부구조는 이해관계인의 비협조 등으로 건축물현황도면 자료 및 인근 동 유형의 표준적 이용, 전례 등을 참고하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 감정평가 방법 및 감정평가 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

(1) 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규 및 일반적으로 인정되는 평가원칙에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가 관련 규정

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. <개정 2022. 1. 21.>

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. <개정 2022. 1. 21.>

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조 (시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제2조 (정의)

1. “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말한다.

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 (기준)

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다. <개정 2020. 4. 7.>

② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다. <개정 2017. 10. 31., 2018. 3. 20., 2020. 4. 7.>

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 (전유부분과 대지사용권의 일체성)

- ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다.
- ③ 제2항 본문의 분리처분금지 는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에 대하여 대항하지 못한다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 본건에 적용한 감정평가방법

구분건물의 임대료는 지행성 등의 성격을 지니고 있어 인근지역 내 적정한 임대료 포착이 난이하여 수익환원법의 적용이 곤란하고, 최초 신축시 토지매입비용 및 건축비용 등 비용자료 확보가 난이하여 원가법의 적용이 곤란한 점 등을 종합적으로 고려하여, 토지·건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 비교·검토하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 “거래사례비교법”으로 평가하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 감정가액의 산출근거

1. 가격참고 자료

본건과 비교성 있는 인근지역의 유사 부동산의 거래사례는 다음과 같으며, 이를 통하여 인근 유사부동산의 가격 수준을 가늠할 수 있음.

【출처 : KAIS, 등기사항전부증명서】

기호	소재지	층/호수	이용 상황	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 (사용승인일)	목적
1	총무로1가 000-0	000호	숙박시설	16.3	237,000,000	14,539,877	2024.10.30. (2000.05.30.)	거래 사례
2	총무로1가 000-0	000호	숙박시설	25.11	382,000,000	15,213,063	2024.09.23. (2000.05.30.)	거래 사례
3	총무로1가 000-0	000호	숙박시설	19.61	299,000,000	15,247,323	2024.09.23. (2000.05.30.)	거래 사례
4	남대문로3가 000-0	000호	숙박시설	21.25	361,953,000	17,033,082	2024.07.16. (2023.02.28.)	거래 사례
5	남대문로3가 000-0	000호	숙박시설	21.254	384,000,000	18,067,187	2023.04.04. (2023.02.28.)	거래 사례
A	총무로1가 000-0	000호	숙박시설	25	459,000,000	18,360,000	2023.07.27. (2000.05.30.)	법원 경매
B	총무로1가 000-0	000호	숙박시설	18.27	297,000,000	16,256,158	2024.12.27. (2000.05.30.)	법원 경매



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례의 선정

상기 참고자료 중 동일건물에 소재하며 건물 내 위치적 유사성이 보다 더 인정되고, 전유면적 및 이용상황 등의 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 사례인 “거래사례 3” 을 선정하였음.

【출처 : 등기사항전부증명서 등】

기호	소재지	층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 (사용승인일)
3	충무로1가 000-0	000호	숙박시설	19.61	299,000,000	15,247,323	2024.09.23. (2000.05.30.)

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 바, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정치	1.00
-------	------



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

(1) 매매가격지수

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 본 감정평가의 기준시점 간의 시간적인 괴리로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우 비교사례를 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로서, 본 평가에서는 한국부동산원이 발표한 “서울-도심-남대문” 집합상가 지역별자본수익율을 적용하여 산정함.

(2) 시점수정치의 산정

구분	기간	자본수익률(%)	비고
시점수정치	2024.09.23.- 2025.03.24	1.823	2024년 03분기 : 0.51 2024년 04분기 : 0.92 2025년 01분기 : 0.92 (2024년 04분기 자료) $(1+0.0051*8/92)*(1+0.0092)*(1+0.0092*83/92) \approx 1.01803$



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		검토의견	격차율 (대상/사례)
항 목	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대체로 대등함	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설, 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대체로 대등함	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	대체로 대등함	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(복층구조 등)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대체로 대등함	1.00
가치형성요인 비교치			1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)
15,247,323	1.00	1.01823	1.000	15,525,282
면적 (㎡)		산정가액 (원)		시산가액 (원)
16.3		253,062,097		253,000,000

- ※ 상기 단가는 전유면적당 단가를 기준함.
- ※ 시산가액은 산정가액 십만원 단위에서 반올림하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

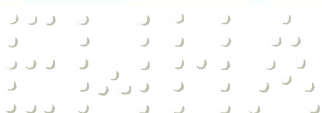
IV 감정평가액의 결정

1. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 가격자료 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 지지되는 바, 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액의 결정

소재지/지번	서울특별시 중구 충무로1가 24-1	
건물명	층 / 호수	평가액(원)
밀리오레명동	제7층 / 제747호	253,000,000



구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
1 가	서울특별시 중구 충무로1가 [도로명주소] 서울특별시 중구 퇴계로 115	24-1 밀리오레 명동	숙박시설, 판매및 영업시설, 근생시설	철골철근 콘크리트조 평슬래브지붕 17층							
				지7층	1,411.71						
				지6층	938.54						
				지5층	2,212.90						
				지4층	2,212.90						
				지3층	2,212.90						
				지2층	2,219.63						
				지1층	2,158.54						
				1층	1,481.98						
				2층	1,548.98						
				3층 - 6층 각	1,535.83						
				7층	1,492.82						
				8층	1,498.52						
				9층	1,349.70						
				10층 - 17층 각	1,364.65						
				동소	24-1	대	중심상업지역	2,778.6			
							(내) 철골철근 콘크리트구조 제7층 제747호	16.3	16.3	253,000,000	
							1. 소유권	2.52			
							----- 대지권	2,778.6 x -- 2,778.6	2.52		
		합 계					₩253,000,000.-				
			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 중구 충무로2가 소재 "지하철 4호선 명동역" 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 상업용 부동산 및 업무용 부동산 등이 소재하는 상가지대로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 "지하철 4호선 명동역"이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트조 평스라브지붕 17층 건물 내 제7층 제747호로서,
(사용승인일 : 2000.5.30.)
외 벽 : 복합판넬, 석재붙임 마감 등,
창 호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

호텔(객실)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 냉난방설비 등이 설치되어 있음.



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

가장형의 평지로서, 숙박시설, 판매및영업시설, 근생시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 약 30m내외, 동측으로 약 6m내외의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

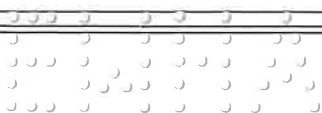
중심상업지역, 제1종지구단위계획구역, 도로(2016-04-14)(저축), 도로(접합), 지하도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제 권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24),서울도심(4대문안),건축선임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

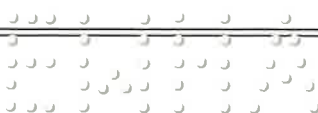
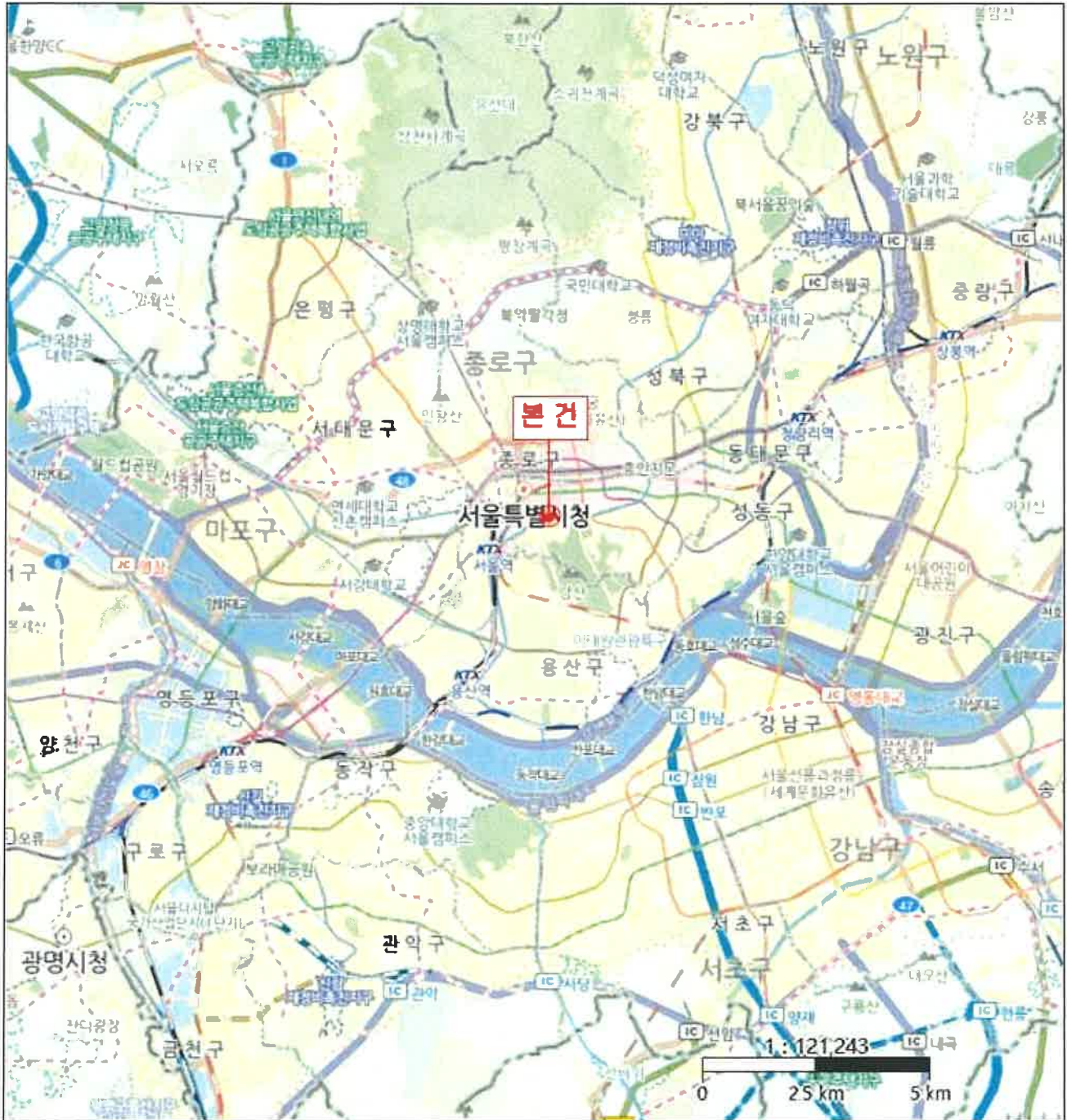
-



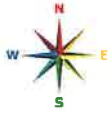
광역위치도



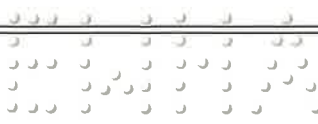
소재지	서울특별시 중구 총무로1가 24-1 밀리오레명동 7층 747호
-----	------------------------------------



위 치 도



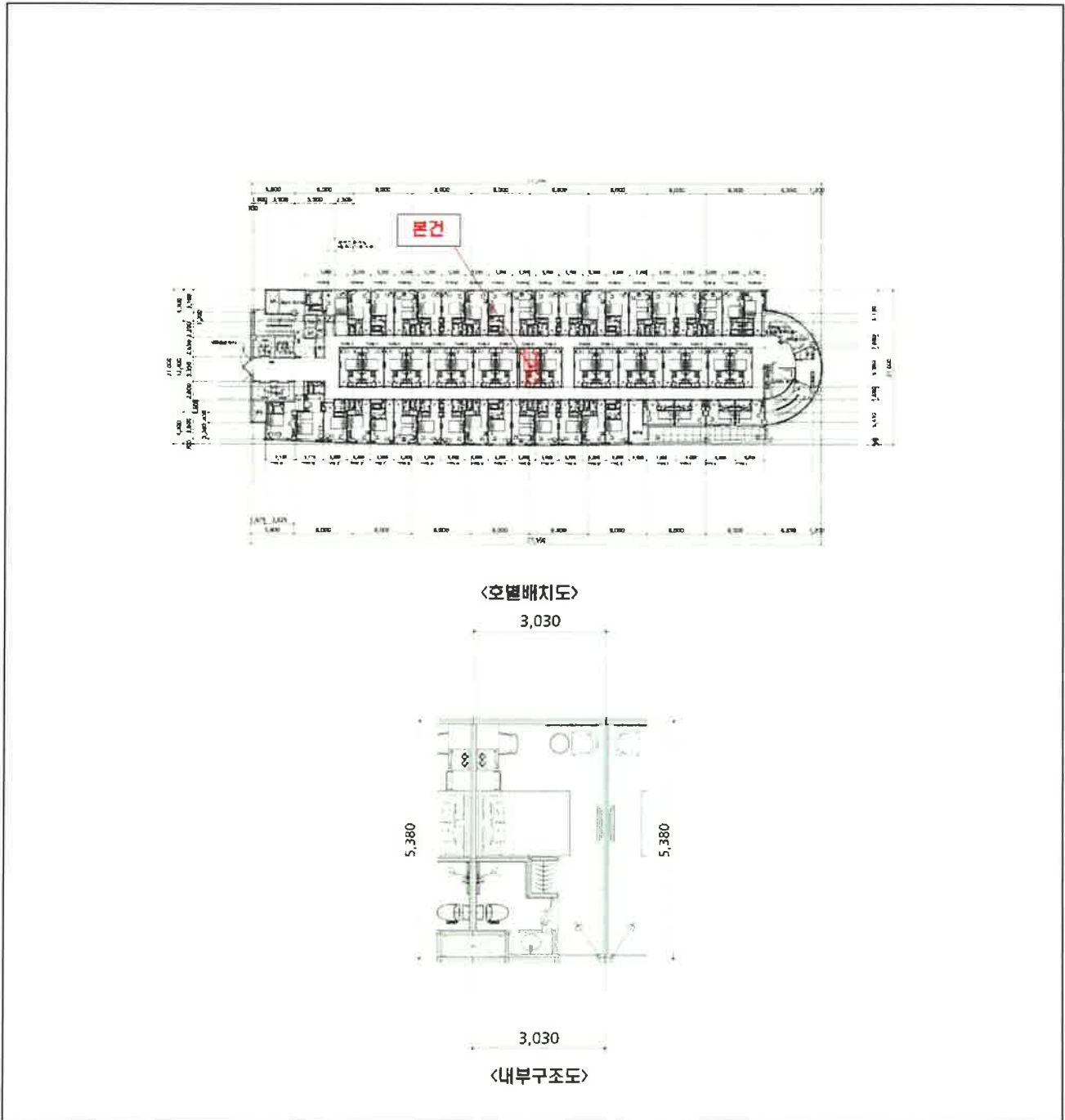
소 재 지	서울특별시 중구 충무로1가 24-1 밀리오레명동 7층 747호
--------------	------------------------------------



내부구조도



소재지	서울특별시 중구 충무로1가 24-1 밀리오레명동 7층 747호
-----	------------------------------------



사진용지



본건 건물 전경



출입구 전경



본건 3층 프론트 전경



주위 환경

