

# 감정평가서

건명	최정민 소유물건(2023타경59529)
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁
감정서번호	HR2023-1109-0001

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.

하람감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김 일 주

김 일 주



감정평가액	일억구천이백만원정(₩192,000,000.-)			
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	서울서부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최정민 (2023타경59529)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2023. 11. 17	2023. 11. 17	2023. 11. 17

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	1개호  이	구분건물  하	1개호  여	-  백	192,000,000
합 계					₩192,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 1

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 서대문구 홍은동 소재 “스위스 그랜드 호텔” 북측 인근에 위치하는 집합건물(에코빌 제5층 제402호)로서 서울서부지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치(시장가치)

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가조건

없음.

### 4. 감정평가 방법

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

(2) 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 제2항에 따라 가격조사완료일자인 2023년 11월 17일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 2

(2) 실지조사 실시기간은 실지조사 착수일로부터 가격조사 완료일까지인 2023년 11월 17일 임.

## 6. 그 밖의 사항

(1) 귀 원의 요청으로 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가 명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

(2) 본건은 건축물대장상 위반건축물로 표기되어 있으며[주택과-10919(2015.04.21.)호에 의거 위반건축물표기, 9.92㎡ 판넬/판넬 주거) 현장조사 결과 위반건축물 부분이 있는 것으로 외관목측 확인하였는바 해당 부분의 이용상황, 이행강제금 여부 등을 경매입찰시 재확인 하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

### 1. 평가대상 부동산의 확정

소재지	서울특별시 서대문구 홍은동 204-7외 1필지 (도로명주소 : 서울특별시 서대문구 연희로41가길 9)				
건물명 동, 층, 호수	에코빌 제5층 제402호				
기호	전유(m) (A)	주거공용(m) (B)	분양(m) (A+B)	대지권(m)	전용률 (A/(A+B))
가	34.38	6.7	41.08	21.06	83.6%
용도	다세대주택		사용 승인일자	2014.02.20	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 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 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는『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 적용하여야 한다.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[서울특별시 서대문구]

(거래가액 단위: 천원)

사례	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	거래가액 (단가)	자료 출처	거래시점
							신축년도
#1	홍은동 204-7외	에코빌	101호	29.88	173,000 (@5,790)	한국 부동산원	22.04.18
							2014
#2	홍은동 265-152	아르때빌	402호	34.19	200,000 (@5,850)	한국 부동산원	22.02.16
							2015

▶ 단가 : 전유면적 기준, 천원미만 반올림

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 위치적 유사성 및 물적 유사성이 인정되어 본건과 비교가능성이 높은 【사례 # 1】을 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

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

## 4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사 조사자료 중 본건과 물적 특성이 유사하다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하여 산정함.

[서울 강북지역 서북권 연립주택 매매가격지수]

2022.03	2022.04	2022.05	...	2023.08	2023.09	2023.10
101.7	101.7	101.7	...	98.4	98.4	98.3

[시점수정치 산출]

기간	변동률 (%)	비 고
2023.10 / 2022.03	- 3.343%	98.3 / 101.7 ≙ 0.96657

※ 주거용 집합건물 시점수정치는 매매시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함. 다만, 매매시점, 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고 감정평가시점 당시에 기준시점이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치 형성요인 비교

[ 대상 가 / 사례 #1 ]

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	1.00	유사함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례대비 전유면적의 크기에서 열세하나 층별효용에서 우세하여 전반적으로 대등함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.000		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 비준가액

기호	비교사례(원) (단가)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적 / 사례면적)	비준가액(원)	비고
가	173,000,000 (@5,790,000/㎡)	1.00	0.96657	1.000	34.38 / 29.88	192,000,000	-

▶ 비준가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

## 7. 시산가액의 합리성 검토를 위한 참고가격 자료

### (1) 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA DB]

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
							신축년도
#1	홍은동 265-87	청송평화 하이맨션	202호	37.03	담보	222,000 (@5,995)	22.01.06
							2014
#2	홍은동 265-152	아르때빌	402호	34.19	담보	188,000 (@5,499)	22.02.15
							2015

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 인근지역 유사 부동산 가격수준

지리적위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유면적기준)	비 고
본건 및 인근	-	다세대주택	@5,000,000원/㎡ ~ @6,000,000원/㎡ 내외	유사 전용면적
인근지역의 가격수준에 관한 의견				
층별, 위치별 효용, 내부 평면방식 및 준공년도에 따른 가격격차 있음.				

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액 : ₩192,000,000.-

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가	제5층 제402호	34.38	192,000,000	5,584,642	-
합 계		34.38	192,000,000	-	-

### 2. 결정 의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 평가대상 목적물의 개별성, 평가목적 등을 고려하여 상기와 같이 결정함.

## 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  2  가	서울특별시 서대문구 홍은동  [도로명주소] 서울특별시 서대문구 연희로41가길 9	204-7, 204-10 에코빌	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층  1층 2층 3층 4층 5층  목탑1층								
						11.18						
						93.14						
						93.14						
						93.14						
						83.9						
						9.1						
					상동	204-7			대	제2종일반주거지역	73	
					상동	204-10			대	제2종일반주거지역	119	
										(내) 철근콘크리트구조 제5층 제402호	34.38	34.38
			1.2 소유권대지권	21.06 192x----- 192	21.06							
	합 계						배분내역 토 지 : 124,800,000 건 물 : 67,200,000 ₩192,000,000.-					
			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 서대문구 홍은동 소재 "스위스 그랜드 호텔" 북측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 다세대주택 및 일부 근린생활시설이 혼재하는 주거지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근 간선도로변에 노선버스정류장이 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 건물중 제5층 제402호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등

창호 : 하이샷시 창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

도시가스에 의한 난방설비, 위생급배수 설비 등 기본적으로 주거설비 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사지에 자체지반 평탄하게 조성된 부정형 토지로서 다세대주택 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

본건 북측 및 남측으로 세로가의 포장도로에 각각 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(2012-08-09), 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합),  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
상대보호구역(최종확인관할교육청)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계  
상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

### (9) 공부와의 차이

본건은 건축물대장상 위반건축물로 표기되어 있으며[주택과-10919(2015.04.21.)호에 의거  
위반건축물표기, 9.92㎡ 판넬/판넬 주거) 현장조사 결과 위반건축물 부분이 있는 것으로  
외관목측 확인하였는바 해당 부분의 이용상황, 이행강제금 여부 등을 경매입찰시 재확인  
하시기 바람.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 서대문구 홍은동 204-7 에코빌 5층 402호
-----	----------------------------------



# 위치도

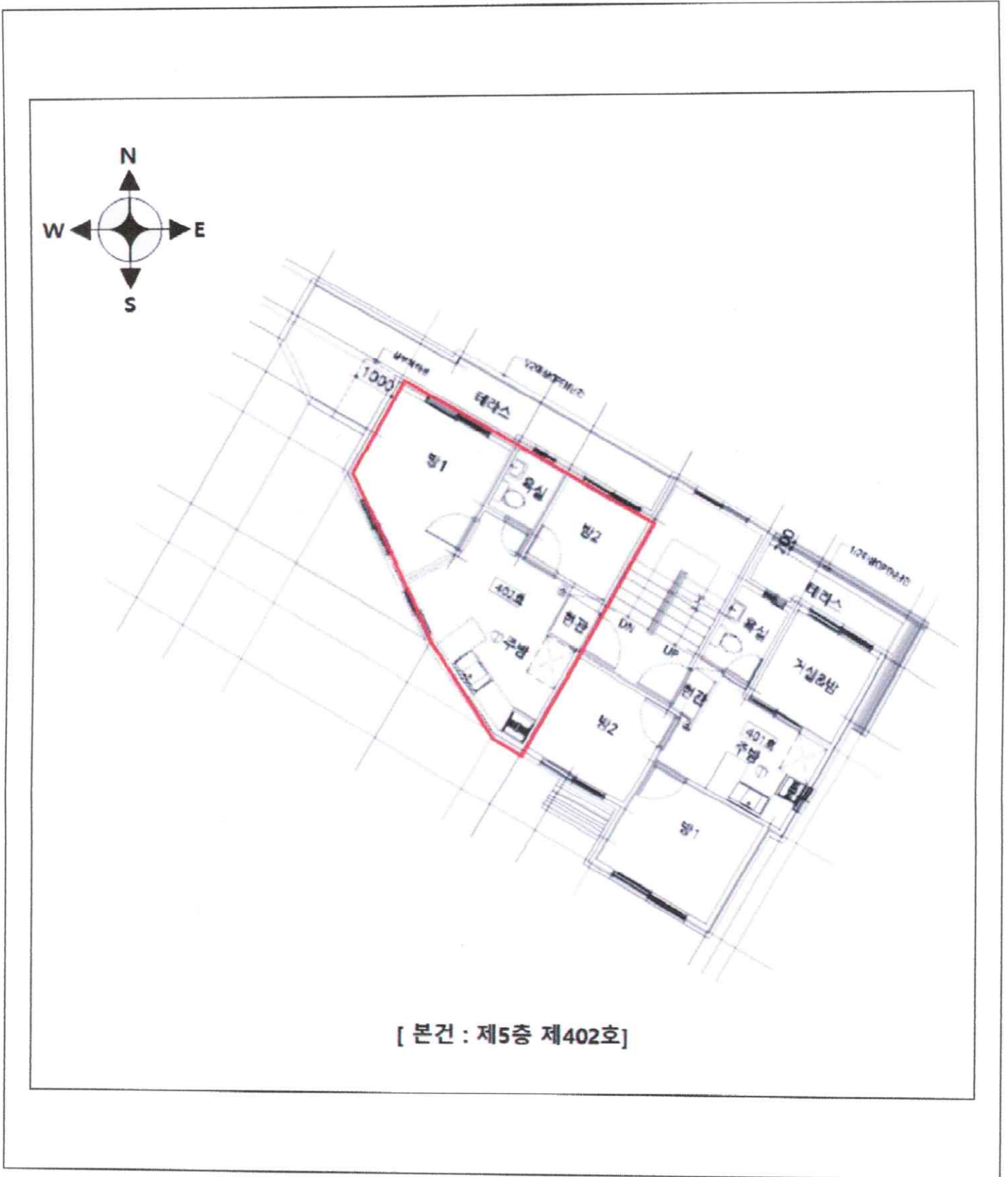


소재지

서울특별시 서대문구 홍은동 204-7 에코빌 5층 402호

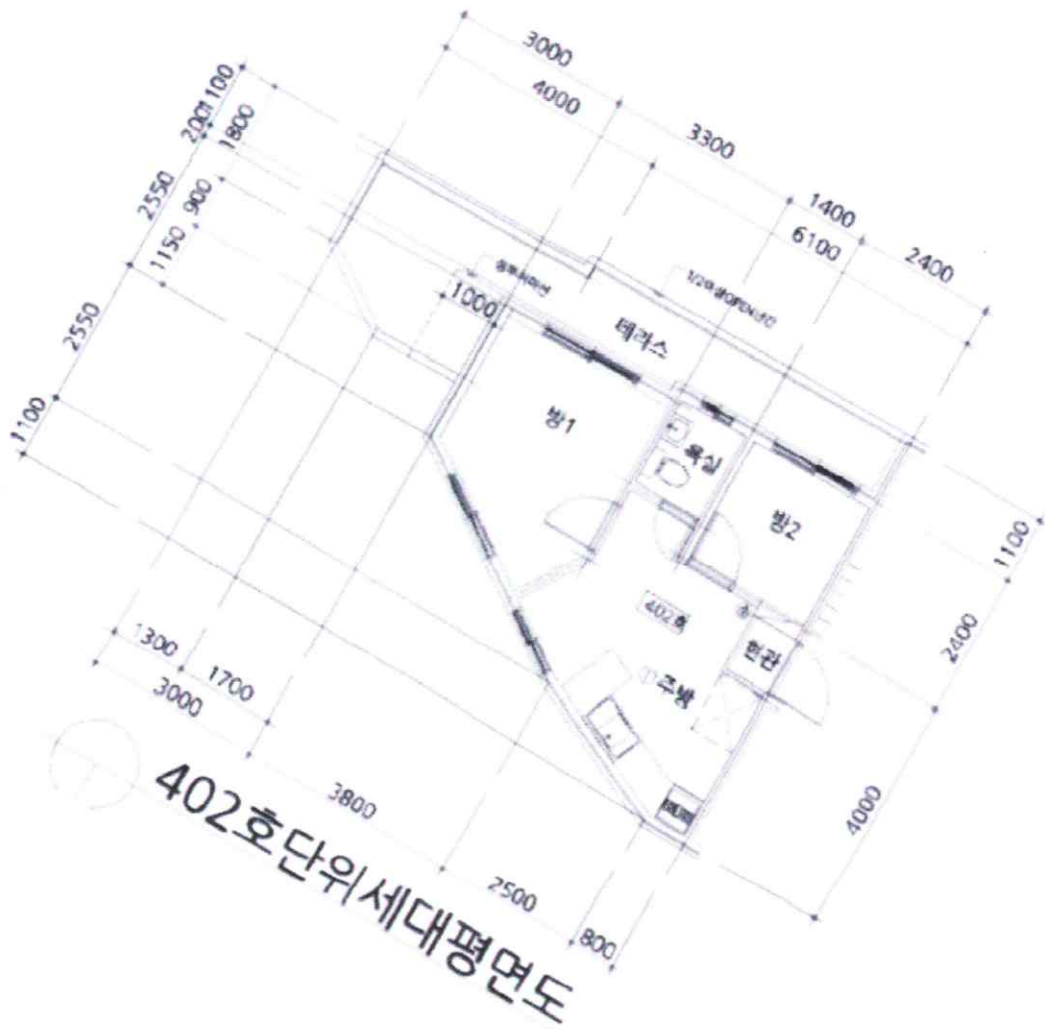


# 건물개황도



[본건 : 제5층 제402호]

# 건물개황도



[ 공부전용면적 : 34.38㎡ ]

# 사 진 용 지



본건전경



본건전경

# 사 진 용 지



공동현관 출입문



주위 환경