

감정평가서

Appraisal Report

번호	D1-20241021-01
건명	김순호 소유물건 (2024타경61949)

본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보평가시
확인금융기관 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수
없으며 당 법인은 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)다안감정평가법인

DAAN APPRAISAL CORPORATION



[본사] 서울특별시 강서구 마곡중앙로 161-8 두산더랜드파크 제10층 제오에이-1009호

TEL: (02)6949-5516, FAX: (0505)182-3506

(부동산) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인 합니다.

감정평가사
유재현

유재현

(주)다안감정평가법인 대표이사 김남균



감정평가액	금삼의팔천만원정(₩380,000,000.-)				
평가의뢰인	서울서부지방법원	감정평가 목적	법원경매		
	사법보좌관	제출처	서울서부지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	김순호	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일자	
		2024.11.14.	2024.11.14.	2024.11.14.	

감정평가 내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가 (원/㎡)	금액 (원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	380,000,000
	합계					₩380,000,000.-

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사

김남균



서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경61949) 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 서대문구 연희동에 소재하는 부동산으로서, 서울서부지방법원에서 진행하는 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거, 가격조사 완료일인 2024년 11월 14일을 기준으로 평가하였음.

4. 실지조사 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사일은 2024년 11월 14일이며, 대상물건의 현황 등을 조사, 확인하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상부동산의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 감정평가의 대상이 되는 토지 등 (이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)인 "시장가치"로 평가하였음.

서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경61949)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 감정평가 조건

없음.

6. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 위치확인은 현장조사, 건축물현황도 등으로 확인하였음.
- ② 대상물건은 공부상(집합건축물대장, 등기사항전부증명서) 1개호(601호)로 등재되어 있으나, 현황은 601,602호로 구분되어 있음.
다만, 602호의 경우 현장조사시 위치 구분은 가능하나, 실제 공부서류상에는 없는 호수이며, 소유자가 한명인 점, 건축물현황도를 미루어 볼 때, 공부상 601호의 전용면적이 현황 601호 및 602호의 전용면적을 포함하는 것으로 추정되는 점 등을 고려하여 공부서류를 기준하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
(별첨 “호별배치 및 내부구조도”, “사진용지” 참고)
- ③ 현황 602호의 경우 내부확인이 불가능하여 현황 601호와 유사한 내부상태를 기준하였음.
- ④ 대상물건의 집합건축물대장 전유부상 등재된 용도는 제2종근린생활시설(사무소)이며, 현장조사시 현황 공실상태인 것으로 조사되었음.

서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경61949) 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 평가 대상물건의 개요

1. 전체 건축물 개요

소재지	건물명	주구조	주용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일
연희동 193-18	-	철근콘크리트구조	공동주택 및 제2종근린생활시설	718.69	지상 6층	2014.07.04.

2. 평가대상 호수

일련 번호	용도	구조	층	호	전용 면적(㎡)	공용 면적(㎡)	전용+공용 (㎡)	대지권 면적(㎡)
1	제2종근린생활시설 (사무소)	경량철골구조	6	601	62.23	26.62	663.23	37.8943

※ 구조 : 집합건축물대장 기준

3. 토지이용계획 및 공법상제한

도면	지역, 지구 등
	<p>도시지역(2012-08-09), 제3종일반주거지역 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(문의건축과)<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변중점경관관리구역)</p>

서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경61949) 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III 감정평가 방법

1. 감정평가 방식 개요

□ 원가방식 (Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

□ 비교방식 (Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제9호에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제9호에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

□ 수익방식 (Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가 기준

□ 「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.
- ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경61949) 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
 1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
 2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
 - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
 3. 지역요인 비교
 4. 개별요인 비교
 5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경61949) 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄 감정평가)

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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- 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.

서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경61949) 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경61949)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

나. 인근지역 및 유사지역 가격자료

1) 거래사례

기호	소재지	용도	동/층/호	전용면적 (㎡)	사용승인일	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	연남동 245-42	2종근생 (사무소)	-/2/201	41.11	2018.10.15.	275,000,000	6,689,369	2024.05.16.
2	창천동 503-21	일반음식점	-/3/302	32.13	2020.04.03.	290,000,000	9,025,832	2020.12.10.
3	연남동 365-25	사무소	-/6/604	41.02	2012.04.23.	238,000,000	5,802,047	2021.12.13.
4	연남동 193-18	다세대	-/4/405	16.8	2014.07.04.	166,500,000	9,910,714	2023.04.27.

※ 거래단가 : 거래금액 / 전용면적(㎡)

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(Kais)

서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경61949)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 평가사례

기호	소재지	층/호 (용도)	전용면적 (㎡)	사용승인일	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
1	연남동 566-53	-/1/101 (근린생활시설)	30.78	2011.04.15.	담보	238,000,000	7,732,294	2024.07.19.
2	연희동 193-9	6/602 (다세대)	41.53	2020.02.19.	담보	370,000,000	8,909,222	2022.01.24.

※ 평가단가 : 평가금액 / 전용면적(㎡)

※ 출처 : Kapa Hub (한국감정평가사협회)

3) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역 부동산시장은 보합세를 보이고 있음.

서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경61949)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 비교사례 선정

1) 비교사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

2) 비교사례 선정

상기 선정기준을 만족하는 거래사례 중, 대상물건과 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 「거래사례 1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	용도	동/층/호	전용면적 (㎡)	사용승인일	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	연남동 245-42	2종근생 (사무소)	-/2/201	41.11	2018.10.15.	275,000,000	6,689,369	2024.05.16.

라. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음. (1.000)

마. 시점수정

[사례 기호 1]

산정기간	유형	시점 수정치	비고
2024.05.16.~ 2024.11.14.	집합상가(서울)	1.01392	2024년 02분기 : 0.56 2024년 03분기 : 0.72 2024년 04분기 : 0.72 (2024년 03분기 자료) $(1+0.0056*46/91)*(1+0.0072)*(1+0.0072*49/92)$

서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경61949)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 개별요인 비교

대상물건 일련번호 (1) / 거래사례 (1)

조건	세부항목	검토의견	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	상업시설 접근성 등 인근 환경 측면에서 우세함.	1.02
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍차·경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	경과연수에 따른 노후도, 건물의 구조 등 측면에서 열세함.	0.93
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	층별 효용 측면에서 우세하나, 규모 및 구조 측면에서 열세하여, 전체적인 호별요인 열세함.	0.95
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
가치형성요인 비교치			0.901

서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경61949)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가(원/㎡)
1	6,689,369	1.000	1.01392	0.901	6,111,019

아. 주된 방법[거래사례비교법]에 의한 시산가액

일련번호	전용면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	62.23	6,111,019	380,288,712	380,000,000
합 계				380,000,000

2. 다른 감정평가방법 적용 및 시산가액 조정 관련사항

해당사항 없음.

서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경61949)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감정평가액 결정

가. 감정평가액

일련번호	전용면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	62.23	6,111,019	380,288,712	380,000,000
합 계				380,000,000

나. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

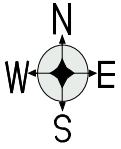
구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 서대문구 연희동	193-18	공동주택 (다세대 주택(도시형 생활주택 원룸형)) 및 제2종 근린생활 시설(일반 음식점, 사무소)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 옥탑1층 (연면적 제외)	66.86 152.2 152.2 142.34 126.82 78.27 10.03			
	[도로명주소] 서울특별시 서대문구 연희로 81-19		대	제2종일반주거지역 (내)	312.1			
	"	"		철근콘크리트구조 제6층 제601호	62.23	62.23	380,000,000	비준가액 (공용부분 포함) 집합 건축물대장 전유부상 경량 철골조
				1 소유권대지권	37.8943	37.8943		
					312.1			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 266,000,000 114,000,000
	합 계						380,000,000	

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이용상황	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 위생 및 냉난방시설 등	8. 임대관계
3. 건물의 구조 등	6. 도시계획 및 기타 공법관계	9. 기타 참고사항
<p>1. 위치 및 주위환경 대상물건은 서울특별시 서대문구 연희동 소재 '연희초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서 주위는 단독/다세대주택, 근린생활시설 등이 분포하는 주거 및 상업지대로서 전반적인 주거환경은 양호함.</p> <p>2. 교통상황 대상물건까지 차량의 진출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등, 전반적인 교통상황은 양호함.</p> <p>3. 건물의 구조 등 철근콘크리트구조,경량철골구조 / (철근)콘크리트지붕, 6층 건물 내 제6층 제601호로서, 외 벽 : 석재 및 판넬 마감 등 창 호 : PVC 창호 등</p> <p>4. 이용상황 공부상 제2종근린생활시설(사무소)이며, 현황 공실임.</p> <p>5. 위생, 냉난방시설 등 위생 급배수시설, 소화설비 등 갖추었음.</p> <p>6. 도시계획 및 기타 공법관계 도시지역(2012-08-09), 제3종일반주거지역 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가로구역별 최고높이 제한지역(문의건축과)<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(수도권정비계획법) 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변중점경관관리구역)</p> <p>7. 공부와의 차이 의견서 2pg "기타 참고사항" 참조</p> <p>8. 임대관계 -</p> <p>9. 기타 참고사항 -</p>		

위 치 도



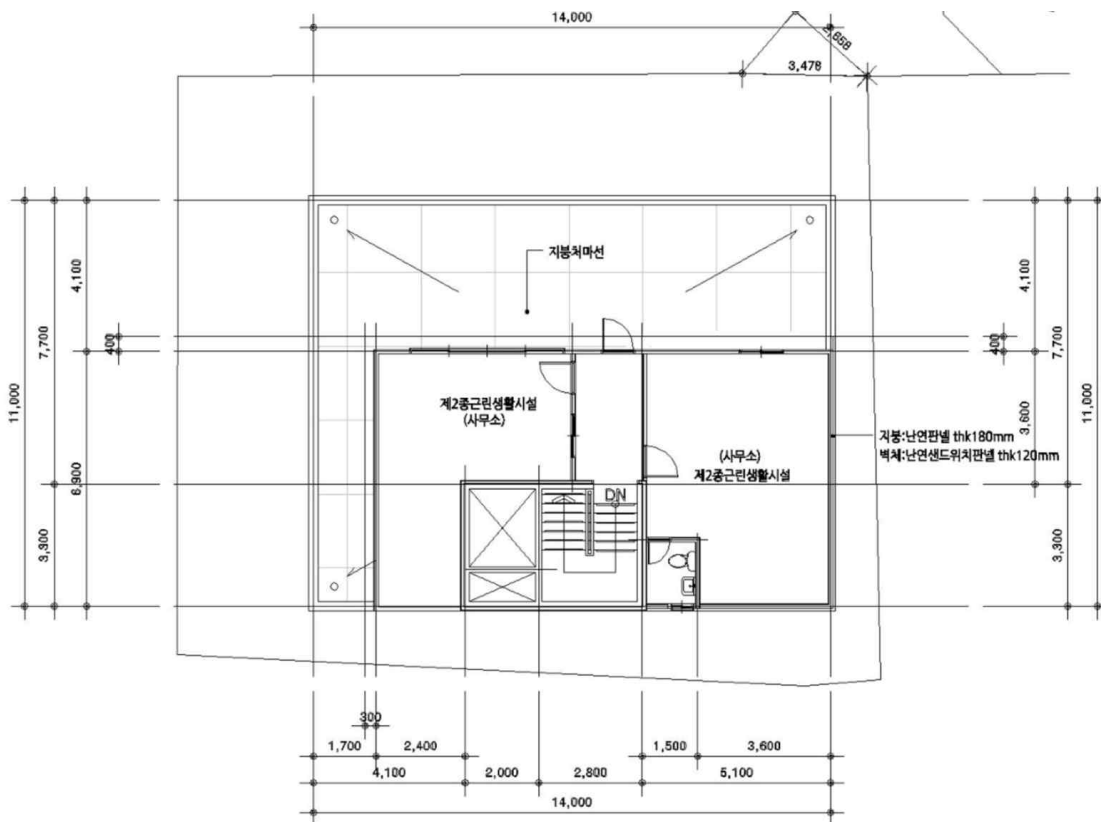
대상물건	서울특별시 서대문구 연희동 193-18
------	-----------------------



호별배치 및 내부구조도



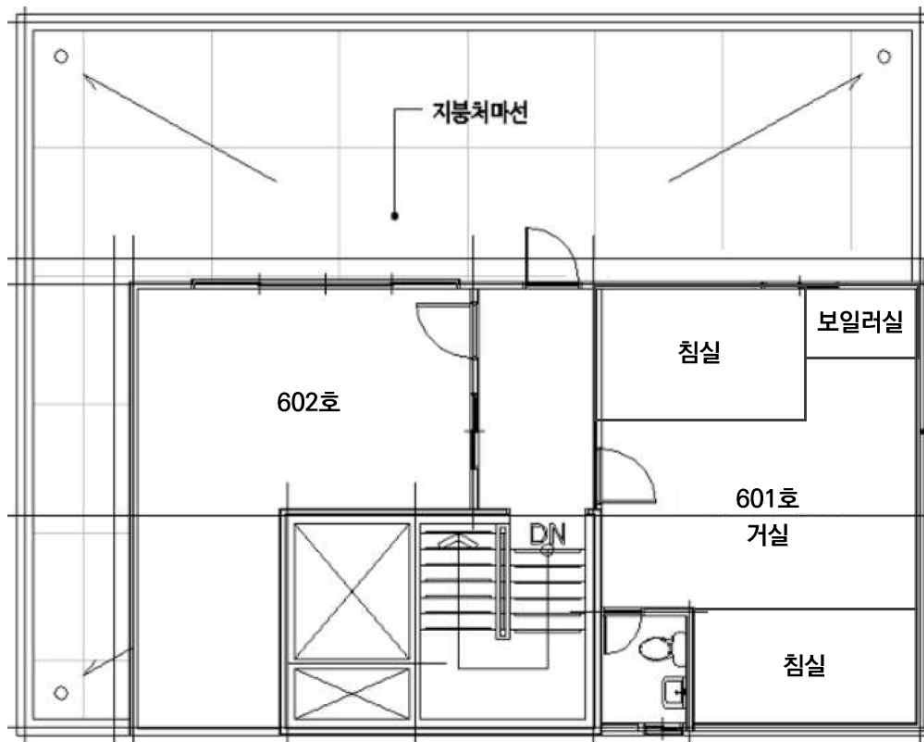
〈집합건축물대장 건축물 현황도〉



호별배치 및 내부구조도



〈실제현황〉



사 진 용 지

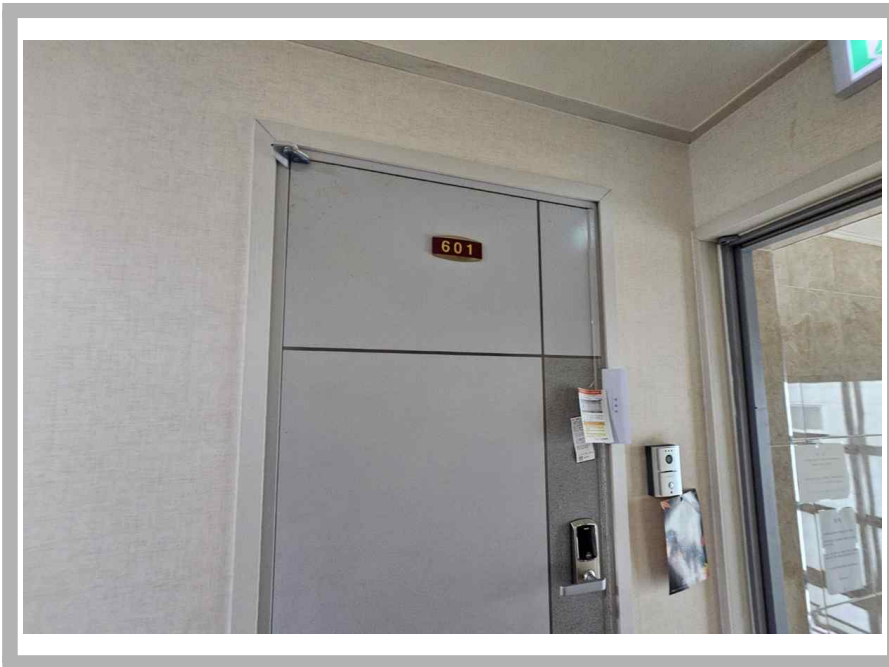


[대상물건 건물 전경]



[대상물건 건물 전경(6층)]

사 진 용 지

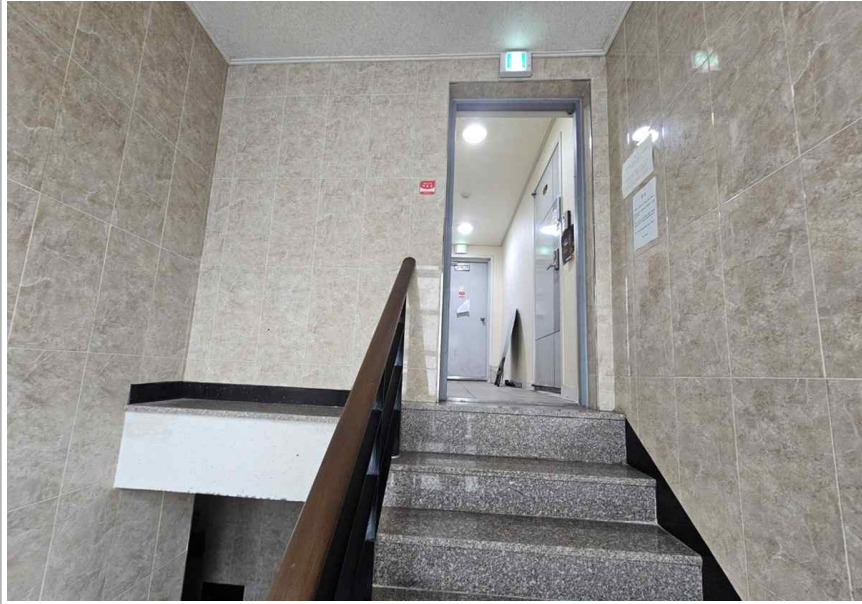


[대상물건 개별호수]

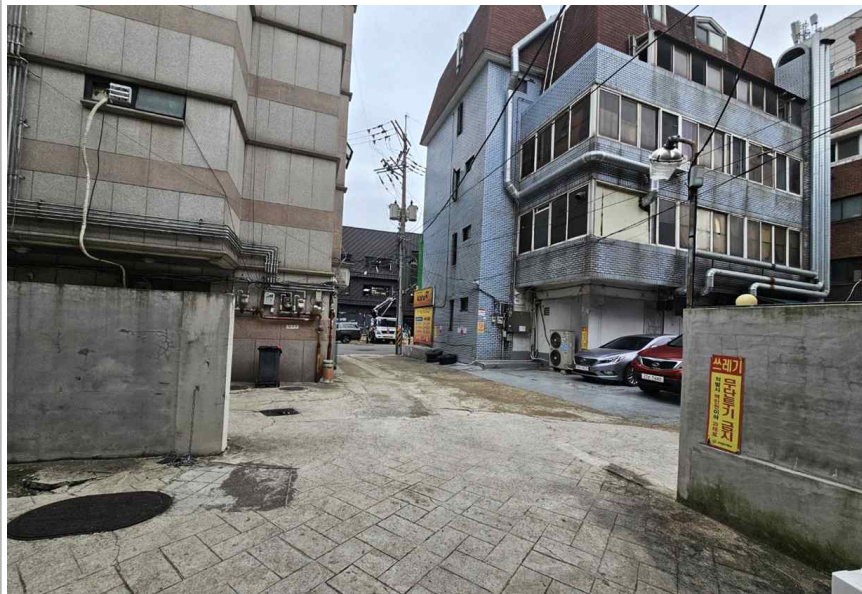


[대상물건 내부]

사 진 용 지



[대상물건 내부 복도]



[대상물건 주위환경]

수수료 청구서

감정평가서번호 : D1-20241021-01

서울서부지방법원 경매 5계 귀하

감정평가수수료 : ₩748,000.-

2024타경61949(2024.10.18.)을 통해 의뢰하신 『김순호 소유물건(2024타경61949)』 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구금액-

과목	금액	비고
가. 평가수수료	450,400	$(200,000+330,000,000 \times 11/10,000) \times 0.8$
나. 여비	212,000	서울특별시 서대문구
물건조사비	10,000	1개호
공부발급비	1,100	등기사항전부증명서 등
기타실비	7,000	우편발송 기타
특별용역비	-	-
합계	680,000	※ 합계에서 1,000원 미만 절사함.
부가가치세	68,000	
총계	748,000	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩ 748,000 -	총계 - 기납부착수금

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

국민은행 641301-01-462157 / 예금주 : 주식회사 다안감정평가법인



(주)다안감정평가법인

DAAN APPRAISAL CORPORATION



대표이사 김 남 균

(TEL: 02-6949-5516 FAX: 02-6949-5526)

[공급자(사업자)등록번호 : 101-88-02406]



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 [제출용] -

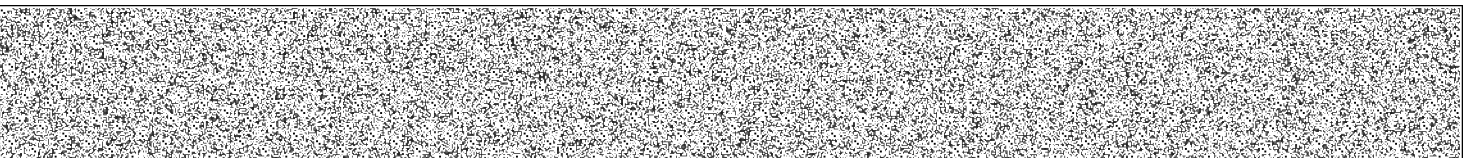
고유번호 2741-2017-006153



[집합건물] 서울특별시 서대문구 연희동 193-18 제6층 제601호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2014년7월16일	서울특별시 서대문구 연희동 193-18 [도로명주소] 서울특별시 서대문구 연희로 81-19	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 5층 공동주택(다세대주택)도시 형생활주택 원룸형 1층 36.52 m² 2층 152.2 m² 3층 152.2 m² 4층 142.34 m² 5층 126.82 m² 옥탑1층 10.03 m²(연면적제외)	
2	2017년7월13일	서울특별시 서대문구 연희동 193-18 [도로명주소] 서울특별시 서대문구 연희로 81-19	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 공동주택(다세대주택(도시형생활주택 원룸형)) 및 제2종근린생활시설(일반음식점, 사무소) 1층 66.86 m ² 2층 152.2 m ² 3층 152.2 m ² 4층 142.34 m ² 5층 126.82 m ² 6층 78.27 m ² 옥탑1층 10.03 m ² (연면적제외)	증축
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 서대문구 연희동 193-18	대	312.1m ²	2014년7월16일 등기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 274202270012041010101702100PA0061912RKG153200D1112

발급확인번호 AANL-IVEL-1535

발행일 2024/10/21

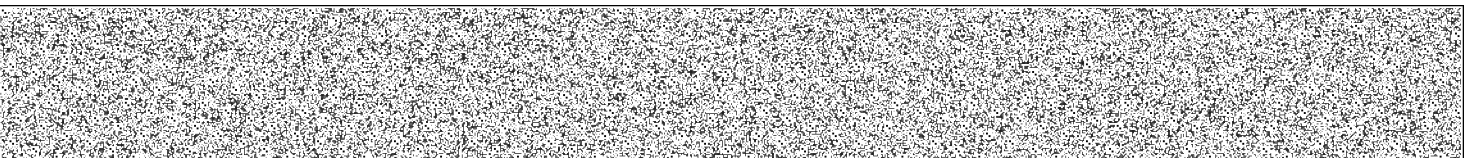
[집합건물] 서울특별시 서대문구 연희동 193-18 제6층 제601호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년7월13일	제6층 제601호	철근콘크리트구조 62.23㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	312.1분의 37.8943	2017년7월11일 대지권 2017년7월13일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년7월13일 제26038호		소유자 이부경 600920-***** 서울특별시 강동구 아리수로94길 19, 602동 403호(강일동,강일리버파크)
2	소유권이전	2018년3월30일 제10585호	2018년3월27일 매매	소유자 김순호 600217-***** 경기도 고양시 덕양구 호수로 93-31(토당동) 거래가액 금300,000,000원
3	소유권이전청구권 등기	2019년1월31일 제2833호	2019년1월31일 매매예약	기등기권자 최유영 640815-***** 경기도 성남시 수정구 달래네로 383 3, 4층 (상적동)
4	3번가등기말소	2019년12월23일 제155476호	2019년12월23일 해제	
5	카압류	2022년2월4일 제12827호	2022년2월4일 인천지방법원의 카압류 결정(2022카단1 37)	청구금액 금85,177,543 원 채권자 디에스종합개발 주식회사 120111 0928319 인천 중구 자연대로 40, 604호 (중산동, 비전프라자2)
6	5번가압류등기말소	2022년4월22일 제47282호	2022년4월14일 해제	

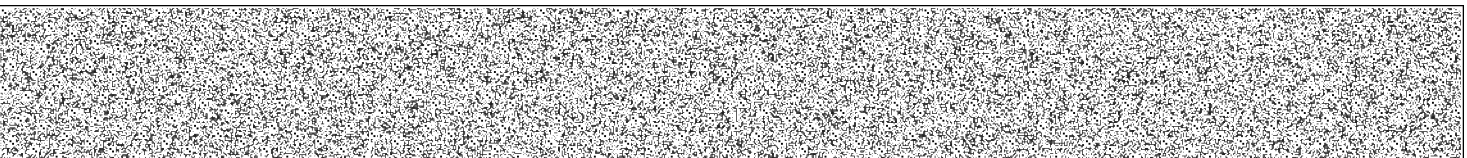


[집합건물] 서울특별시 서대문구 연희동 193-18 제6층 제601호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
7	소유권이전청구권가등기	2023년7월20일 제87089호	2023년7월20일 매매예약	가등기권자 박미숙 610412-***** 서울특별시 은평구 역말로9길 6, 401호(대조동)
7-1	7번가등기소유권이전청구권가처분	2023년11월21일 제146585호	2023년11월21일 서울서부지방법원의 가처분결정(2023카단53960)	피보전권리 사해행위 취소로 인한 소유권이전청구권가등기 말소등기 청구권 채권자 경기신용보증재단 130122-0002754 경기도 수원시 영통구 광고로 107, 2-3층 (이의동, 경기중소기업종합지원센터) (남양주지점) 금지사항 양도 기타 일체의 처분행위 금지
8	가압류	2023년7월20일 제87175호	2023년7월20일 의정부지방법원 고양지원의 가압류 결정(2023카단102265)	청구금액 금7,125,007 원 채권자 신용보증기금 114271-0001636 대구광역시 동구 첨단로 7 (신서동)
9	가압류	2023년8월3일 제94543호	2023년8월3일 의정부지방법원 남양주지원의 가압류 결정(2023카단22217)	청구금액 금79,881,253 원 채권자 경기신용보증재단 130122-0002754 수원시 영통구 광고로 107, 2-3층(이의동, 경기중소기업종합지원센터) (남양주지점)
10	강제경매개시결정	2024년10월15일 제131550호	2024년10월15일 서울서부지방법원 의 강제경매개시결 정(2024타경61949)	채권자 최승한 890220-***** 고양시 일산서구 일산로636번길 39, 3층 (대화동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

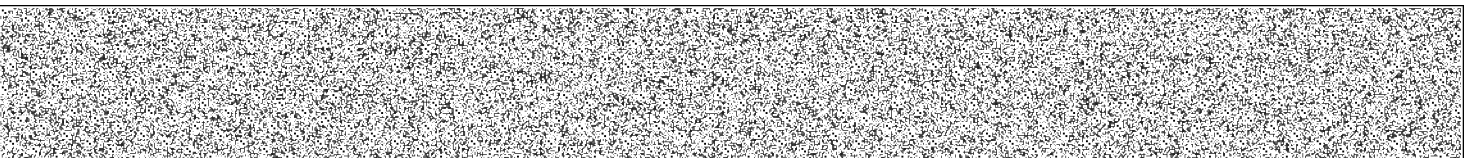
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
±	근저당권설정	2020년10월28일 제172375호	2020년10월26일 설정계약	채권최고액 금52,500,000원 채무자 김순호 경기도 고양시 덕양구 호수로 93-31(토당동)



[집합건물] 서울특별시 서대문구 연희동 193-18 제6층 제601호

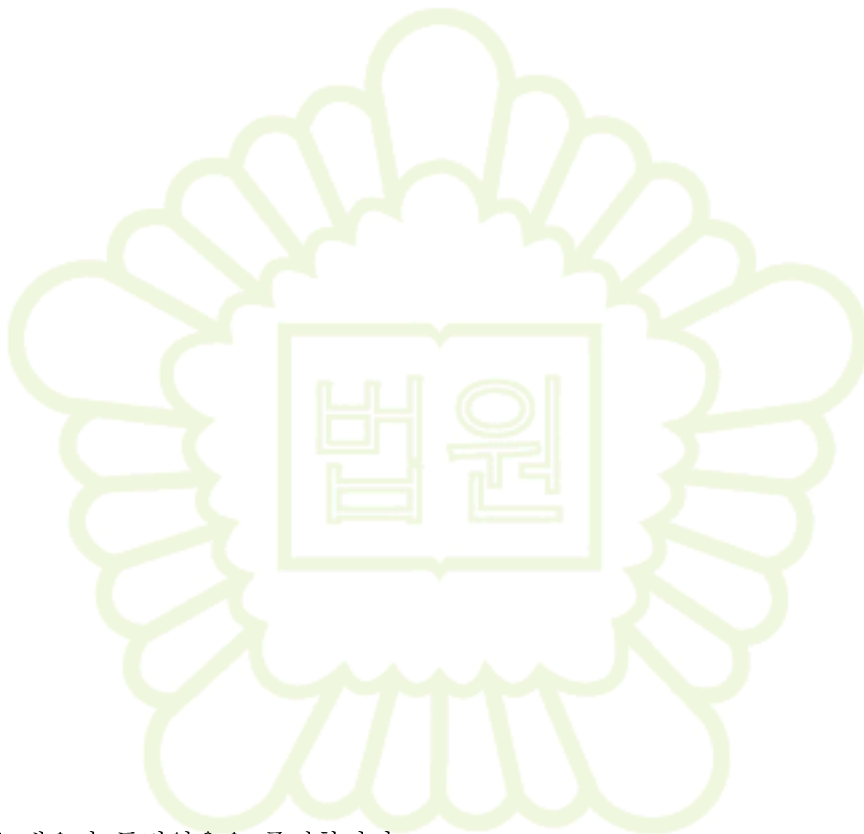
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 최유영 640815-***** 경기도 성남시 수정구 대왕판교로972번길 15(시흥동)
2	1번근저당권설정등기말소	2021년12월30일 제181212호	2021년12월29일 해지	
3	주택임차권	2024년1월12일 제4214호	2024년1월9일 서울서부지방법원의 임차권등기명령 (2024카임5003)	임차보증금 금160,000,000원 범 위 부동산 전유부분 중 도면표시 1,2,7,8,1의 각 점을 순차로 연결한 선내부분 31.011㎡(전유부분 내 602호) 임대차계약일자 2021년12월26일 주민등록일자 2022년1월12일 점유개시일자 2021년12월29일 확정일자 2022년1월13일 임차권자 최승한 890220-***** 서울특별시 서대문구 연희로 81-19, 601호(연희동) 도면 제2024-12호
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년1월12일 부기
4	주택임차권	2024년7월8일 제87164호	2024년7월5일 서울서부지방법원의 임차권등기명령 (2024카임263)	임차보증금 금170,000,000원 범 위 별지목록 기재 부동산 전유부분 중 도면표시 3,4,5,6,3의 각 점을 순차 연결한 선내 (가)부분 31.219㎡(문폐상 601호) 임대차계약일자 2021년12월26일 주민등록일자 2022년1월28일 점유개시일자 2022년1월27일 확정일자 2022년1월28일 임차권자 노연미 920318-***** 서울특별시 서대문구 연희로 81-19, 601호(연희동) 도면 제2024-246호
4-1				4번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년7월8일 부기

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 서울특별시 서대문구 연희동 193-18 제6층 제601호

관할등기소 서울서부지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 10월 21일

법원행정처 등기정보중앙관리소

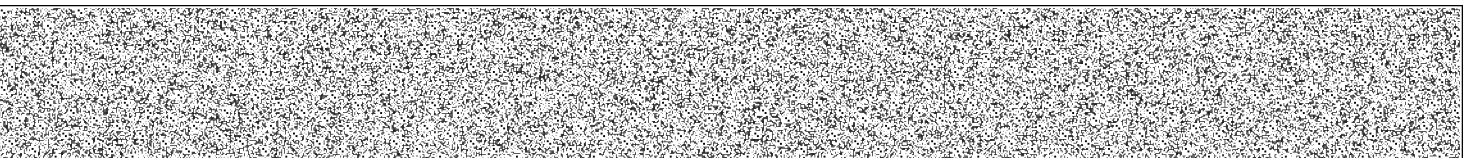
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 274202270012041010101702100PA0061912RKG553200D1112

발급확인번호 AANL-IVEL-1535

발행일 2024/10/21

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2741-2017-006153

[집합건물] 서울특별시 서대문구 연희동 193-18 제6층 제601호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주소	순위번호
김순호 (소유자)	600217-*****	단독소유	경기도 고양시 덕양구 호수로 93-31(토당동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	소유권이전청구권가등기	2023년7월20일 제87089호	가등기권자 박미숙	김순호
7-1	가처분	2023년11월21일 제146585호	피보전권리 사해행위 취소로 인한 소유권이전청구권가등기 말소등기 청구권 채권자 경기신용보증재단	김순호
8	가압류	2023년7월20일 제87175호	청구금액 금7,125,007 원 채권자 신용보증기금	김순호
9	가압류	2023년8월3일 제94543호	청구금액 금79,881,253 원 채권자 경기신용보증재단	김순호
10	강제경매개시결정	2024년10월15일 제131550호	채권자 최승한	김순호

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2024년1월12일 제4214호	임차보증금 금160,000,000원 임차권자 최승한	김순호
4	임차권설정	2024년7월8일 제87164호	임차보증금 금170,000,000원 임차권자 노연미	김순호

[참고 사항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



문서확인번호 : 1729-4696-1269-4290

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2120141140000215	고유번호	1141011700-3-01930018	명칭	호수/가구수/세대수		0호/0가구/24세대	
대지위치	서울특별시 서대문구 연희동		지번	193-18	도로명주소	서울특별시 서대문구 연희로 81-19 (연희동)		
※ 대지면적	312.1㎡	연면적	718.69㎡	※ 지역	제3종일반주거지역		※지구	※구역
건축면적	155.28㎡	용적률 산정용 연면적	718.69㎡	주구조	철근콘크리트구조		주용도	층수
※건폐율	49.75%	※용적률	230.28%	높이	13.3m		지붕	(철근)콘크리트
※조경면적	16.98㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	m		※건축선 후퇴거리	부속건축물 동 ㎡

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	계단, 홀	36.52	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(계단실(연면적제외)))	10.03
주1	1층	철근콘크리트구조, 경량철골구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	30.34	주	6층	경량철골구조	제2종근린생활시설(사무소)	78.27
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(6세대))	152.2			- 이하여백 -		
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(6세대))	152.2					
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(6세대))	142.34					
주1	5층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택(6세대))	126.82					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 10월 21일



담당자 : 민원여권과
전 화 : 02-330-1435

서울특별시 서대문구청장

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙[별지 제3호서식]

대지위치		서울특별시 서대문구 연희동	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/24세대
지번	지번 관련 주소	193-18	도로명주소	서울특별시 서대문구 연희로 81-19 (연희동)	
			도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		인허가 시기		
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용		비상용	
건축주	이부경	600920-2*****						1대	대	허가일 2013.3.20.	
설계자	임각상 (주)도시파트너스중 합건축사사무소	송파구-건축사사무소-695	자주식	대 m ²	7대 80.5m ²	대 m ²	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2013.5.20.	
공사감리자	임각상 (주)도시파트너스중 합건축사사무소	송파구-건축사사무소-695	기계식	대 m ²	대 m ²	대 m ²		형식 부패탱크방법	지상	대 m ²	사용승인일
공사시공자 (현장관리인)	박희용 (주)우창종합건설	서울특별시-건축공사업-0 1-3349	전기차	대 m ²	대 m ²	대 m ²		용량 50인용	지하	대 m ²	2014.7.4.

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능					
			내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부
			적용				
			특수구조 건축물		지하수위		건축물 관리점검 현황
			미해당		G.L m		
			기초형식: [] 지내력기초(t/m ²)		구조설계해석법:[] 등가정적해석법		종류
			[] 파일기초		[] 동적해석법		점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2014.7.4	신규작성(신축) ; 건축과-14414(2014.6.30)호에 의거 정리		2015.9.15	주택과-25087(2015.9.15)호에 의거 위반건축물 표기"옥상/15m ² 판넬/판넬 주거"	
2015.2.4	표시변경(증축) : 지상1층 제2종 근생(일반음식점)(30.34m ²)를 증축.연면적610.08m ² 에서 640.42m ² 로 변경 : 건축과-3221(2015.2.4)호에 의거 정리		2016.5.17	주택과-25087(2015.09.15)호에 의거 표기한 위반건축물 내역 해제:주택과-14921(2016.5.17)호에 의거 정리	
			2016.7.12	주택과-21866(2016.7.12)호에 의거 위반건축물 표기"501"	

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다. 297mm X 210mm[백상지(80g/m²)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙[별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

(1쪽 중 제1쪽)

건물 ID	2120141140000215	고유번호	1141011700-3-01930018	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	서울특별시 서대문구 연희동	지번	193-18	도로명주소	0호/0가구/24세대
				서울특별시 서대문구 연희로 81-19 (연희동)	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2016.7.12	호 발코니 3㎡, 판넬/판넬 무단증축, 502호 발코니 3㎡, 판넬/판넬 무단증축, 503호 발코니 3㎡, 판넬/판넬 무단증축, 504호 발코니 3㎡, 판넬/판넬 무단증축, 옥탑층 옥상50㎡, 판넬/판넬 무단증축"		
2016.8.12	주택과-21866(2016.7.12)호에 의거 표기된 위반건축물 내역 정정"옥탑층 옥상50㎡, 판넬/판넬 무단증축 삭제(일부시정)":주택과-26205(2016.8.12)호에 의거 정리		
2017.3.31	[위반건축물표기해제]주택과-21866(2016.7.12)호에 의거표기한 위반건축물 501호 발코니 3㎡, 판넬/판넬 무단증축, 502호 발코니 3㎡, 판넬/판넬 무단증축, 503호 발코니 3㎡, 판넬/판넬 무단증축, 504호 발코니 3㎡, 판넬/판넬 무단증축 표기 해제 : 주택과-12197(2017.3.31)호에의거 정리		
2017.5.25	[증축]지상6층 +78.27㎡ 증축 : 건축과-13875(2017.5.25)호에 의거 정리		
2019.5.28	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재 - 이하여백 -		

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1729-4695-3652-7556

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2220171140005424	고유번호	1141011700-3-01930018	명칭	호명칭	601
대지위치	서울특별시 서대문구 연희동		지번	193-18	도로명주소 서울특별시 서대문구 연희로 81-19 (연희동)	

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	6층	경량철골구조	제2종근린생활시설(사무소)	62.23	김순호	경기도 고양시 덕양구 호수로 93-31(토당동)	1/1	2018.3.30.
		- 이하여백 -			600217-2*****			소유권이전
공 용 부 분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		- 이하여백 -		
주	각층	철근콘크리트구조	사무소(계단, 복도, ELEV)	26.62				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 10월 21일



담당자 : 민원여권과

전화 : 02-330-1435

서울특별시 서대문구청장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

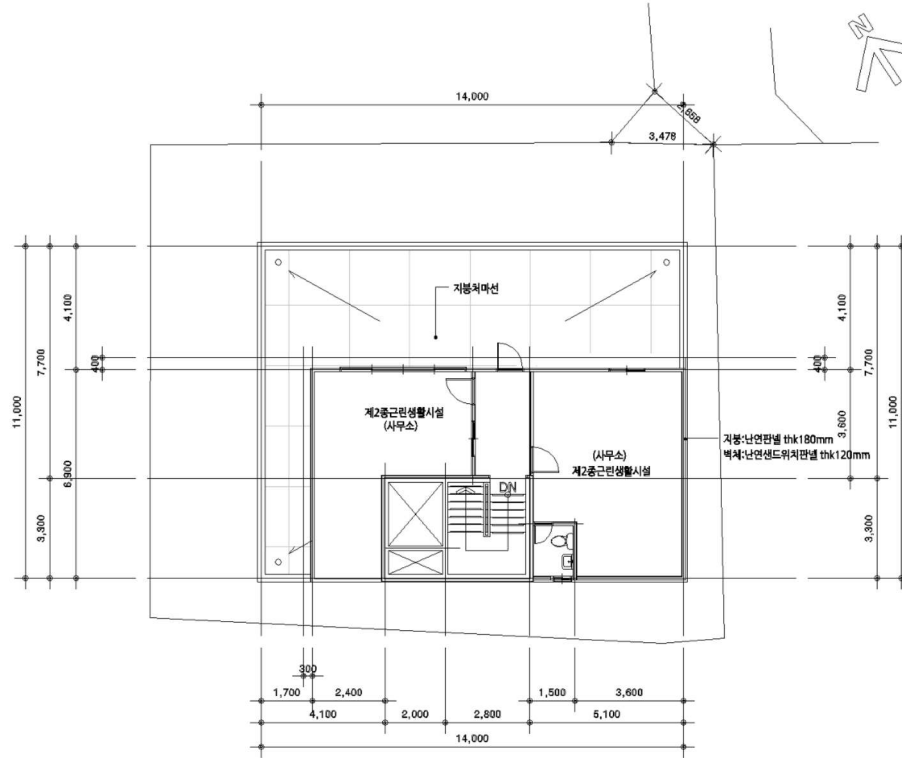
297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120141140000215	고유번호	1141011700-3-01930018	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/24세대
대지위치	서울특별시 서대문구 연희동		지번	193-18	도로명주소	서울특별시 서대문구 연희로 81-19 (연희동)



도면의 종류	평면도(6층)	축척	1 : 200	도면 작성자	도시파트너스건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	------------------------

