

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 변훈주 소유물건  
(2025타경50311)

의뢰인: 서울서부지방법원  
사법보좌관 박석호

감정평가서번호: GJ25011501

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.

구정감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
이 연 복

감정평가액	일억사천칠백만원정(₩147,000,000.-)		
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 박석호	감정평가 목적	법원경매(강제)
제출처	서울서부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	변훈주 (2025타경50311)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀제시목록, 등기사항전부증명, 집합건축물대장,	기준시점	조사기간      작성일
기타 참고사항	-	2025.01.23	2025.01.09 ~ 2025.01.23      2025.01.24

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	1개호	구분건물	1개호	-	147,000,000
	이	하	여	백		
<b>합   계</b>					<b>₩147,000,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

"   별   지   참   조   "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 서대문 연희동 소재 “연희동주민센터” 남측 인근에 위치하는 다세대주택 지층 비01호(전유: 45.15㎡)로서 서울서부지방법원 경매를 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1호에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 3. 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.01.23일입니다.

### 4. 감정평가방법

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하도록 규정되어 있는 바, 거래사례기준법으로 시산가액을 산정한후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가법을 적용하는 것이 곤란하거나, 불필요한 경우에 해당하므로 동규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

### 5. 그 밖의 사항

- (1)본건은 현장조사일 현재 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부구조 등 확인이 어려워, 부득이 내부 구조도와 이용상황 등은 집합건축물대장 건축물현황도를 기준으로 외부관찰, 인근주민 등에 탐문, 인근호수에 대한 평가선례 등을 참조하여 작성하였으므로 실제와 다소 차이가 있을수 있으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
- (2)구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따른 건물 및 토지의 배분가액은 연립.다세대의 토지, 건물배분비율(한국 감정평가사협회 법원감정 실무지침)에 따라 배분하여 감정평가명세표에 표기하였는 바, 업무에 참고하시기 바랍니다.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 대상물건개요

소재지	주소	서울특별시 서대문구 연희동 78-32번지		
	도로명주소	서울특별시 서대문구 연희로25길 4-6(연희동)		
건물명, 층, 호수	( - ), 지층, 비01호.			
용도 등	다세대주택	사용승인일	2002. 04. 10	
면적 등	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	
	45.15	17.07	24.75	

\*. 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용면적의 합계임.

## 3. 거래사례의 선정

n (1) 인근 유사부동산의 거래사례 [자료: 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점 사용승인일
#1	연희동 78-32	수목아이엠 하우스	3층 /30*호	60.13	32.96	314,000,000- @5,222,018/㎡	2023.09.22 2002.04.10
#2	연희동 87-11	( - ) 다세대	지하 /1호	49.14	42.36	189,000,000- @3,846,153/㎡	2023.11.24 1987.02.09
#3	연희동 187-121	대영빌리지	지하 /B03호	49.17	22.0	140,000,000- @2,847,254/㎡	2022.07.28 1993.11.05
#4	연희동 138-19	대호빌라	지층 /B01호	71.75	35.89	250,000,000- @3,484,320/㎡	2024.09.03 2007.11.25
#5	연희동 78-32	수목아이엠 하우스	지층 /B01호	45.15 (본건)	24.75	132,000,000- @2,923,588/㎡	2021.07.14 2002.04.10

\*. 거래단가 = 거래금액 / 전유면적임.

## (2) 비교사례의 선정

인근지 소재 유사규모형 다세대주택(지층)의 거래사례로, 대상물건과 물적유사성이 높고, 비교성이 있다고 판단되어 중개거래된 사례기호#2를 선정하였음.

## 4. 사정보정

본 비교사례는 실거래신고된 자료로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 당사자간의 정상적인 거래로 판단되므로 별도의 사정보정인 없음.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5.시점수정

한국감정평가사협회 감정평가정보센터 집합건물 매매가격지수 중 당해물건과 물적특성 및 지리적  
으로 비교성이 있다고 판단되는 "서울특별시 강북지역 서북권 연립, 다세대매매가격지수"를 적용  
하여 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은상태로서 발표된 시점까지의 지수  
만 적용하도록 함.

지 역 : 서울특별시 강북지역 서북권(2023.11.22.~2025.01.23)  
 거래시점 : 2023.11.22, 2023년10월 지수를 적용 함.  
 기준시점 : 2025.01.23, 2024년12월 지수를 적용 함.  
 2023.11.22 매매 가격지수 (적용: 2023년10월) : 98.3  
 2025.01.23 매매 가격지수 (적용: 2024년12월) : 99.4  
 시점수정치 :  $99.4 / 98.3 \approx 1.01119$

## 6.가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
요인구분	세 부 항 목	사례물건	대상물건	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	0.95	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 상업·업무시설과의 접근성 등에서 대상이 다소 열세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내통로 구조(복도식, 계단식) 등	1.00	0.96	경과년수에 따른 노후도에서 유리하나, 건물의 구조 및 마감상태 등 전반적인 단지내부요인은 대상이 다소 열세함.
호별요인	층별, 향별, 위치별효용도(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면도 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.92	사례: 지층/남서향이고, 대상: 지층/남서향으로 층별, 향별은 대등하나, 위치별에서 불리하여 전반적인 호별은 대상이 다소 열세함. *. (송강기시설 미설치됨.)
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.839		$0.95 \times 0.96 \times 0.92 \times 1.00 = 0.839$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

\*. 비준가격은 100,000 단위에서 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표시함.

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격) 산정

거래사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	비준가격
189,000,000-	1.00	1.01119	0.839	45.15/ 49.17	147,236,022- =>147,000,000-

\*. 비준가격은 100,000 단위에서 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표시함.

## Ⅲ. 합리성 검토를 위한 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

*. 다세대주택 유사규모형(지층) (전유면적 / 대지권) 45.15 m <sup>2</sup> / 24.75m <sup>2</sup>	*. 부근 부동산 공인중개사무소 외 140,000,000- 150,000,000-호가수준 으로 탐문되나, 거래는 한산함. * 본건호수는 2021.07.14.자 132,000,000원- 에 매매된 것으로 등기사항전부증명서 에 등재되었음.
--	--

### 2. 인근 평가선례

[자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면 적(m <sup>2</sup> )	대지 권(m <sup>2</sup> )	평가 목적	평가금액 (원)	가격시점
							사용승인일
연희동 78-32	수목아이 엠하우스	4층/ 40*호	56.16	20.45	기타 담보	292,000,000- @5,199,430/m <sup>2</sup>	2021.06.24
							2002.04.10
연희동 142-3	(-) 다세대	지층/ 제1호	59.76	29.707	담보	123,000,000- @2,058,233/m <sup>2</sup>	2021.06.24
							2001.06.14
연희동 121-11	(-) 다세대	지층/ B0*호	52.95	28.64	시가 참고	207,000,000- @3,909,348/m <sup>2</sup>	2024.03.26
							1995.07.06
연희동 121-11	(-) 다세대	지층/ B0*호	40.1	21.69	시가 참고	156,000,000- @3,890,274/m <sup>2</sup>	2024.03.26
							1995.07.06

\*. 최근에 본 다세대건물내 유사규모형에 대한 평가선례는 없음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기 참고가격자료( 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례, 부동산 경기동향 등 )에 의하여 거래 사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액

기 호	소재지	건 물 명	층/ 호수	전유면 적(m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)
1	연희동 78-32	( - ) 다세대주택	지층/ 비01호	45.15	24.75	₩147,000,000- (@3,255.814/m <sup>2</sup> )

# 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	1동의 건물의 표시 서울특별시 서대문구 연희동  도로명주소 서울특별시 서대문구 연희로25길 4-6  대지권의 목적 인 토지의 표시 1. 동 소  전유부분의 건물의 표시  대지권의 종류 ----- 대지권의 비율	78-32	다세대주택	철근콘크리트조 및 조립식판넬, 철근콘크리트평슬라 및 조립식판넬지붕  5층 지층 1층 2층 3층 4층 5층(연면적제외)			147,000,000	비준가액 총공용포함. (62.22㎡)
<b>합 계</b>							<b>₩147,000,000.-</b>	
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 연희동 소재 "연희동주민센터" 남측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설, 서대문소방서, 연희동주민센터 등이 혼재하는 제2종 일반주거지역내 주택지대로 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 지하철역은 원거리에 위치하며, 동측 인근의 연희로를 운행하는 노선버스 정류장이 소재하여 노선버스 이용사정은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 및 조립식판넬지붕, 철근콘크리트평스라브 및 조립식판넬지붕 5층건 중 지층 비이호로서 2002.04.10.사용승인 되었음. 마감구조는  
 외벽: 전면 부위는 화강석판채 붙임. 기타 부위는 적벽돌쌓기.  
 내벽: 종이벽지 등 마감.  
 창호: 하이샤시창호 복층유리임.

## (4) 이용상태

다세대주택(방2, 거실1, 주방/식당1, 욕실/화장실1 발코니 등)으로 이용됨.

## (5) 설비내역

위생.급배수시설 구비되었고, 도시가스 보일러에 의한 개별난방시설, CCTV, 1층에 주차장 설치되었음.

# 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

부정형의 평탄한 지반으로 다세대주택 건부지로 이용됨.

### (7) 인접 도로상태등

남서측으로 노폭 약4M의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, (2012-08-09), 제2종일반주거지역(12층이하).  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호수역(최종확인관할교육청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, . 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변중점경관관리구역).

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 임대관계 미상임.

\*.2023.08.03.서울서부지방법원의 임차권등기명령(2023카임2950)에의거 주택임차권 설정되었음.(임차보증금:132,000,000위-).

기 타 : 본건은 남서측 접면도로면와 등고인 주차장과 동일한 레벨임.\*(남서측에서 보면 지상1층과 유사함.)

# 광역위치도



소재지

서울특별시 서대문구 연희동 78-32 지층 비1호



# 위치도



소재지	서울특별시 서대문구 연희동 78-32 지층 비1호
-----	-----------------------------



# 내부구조도

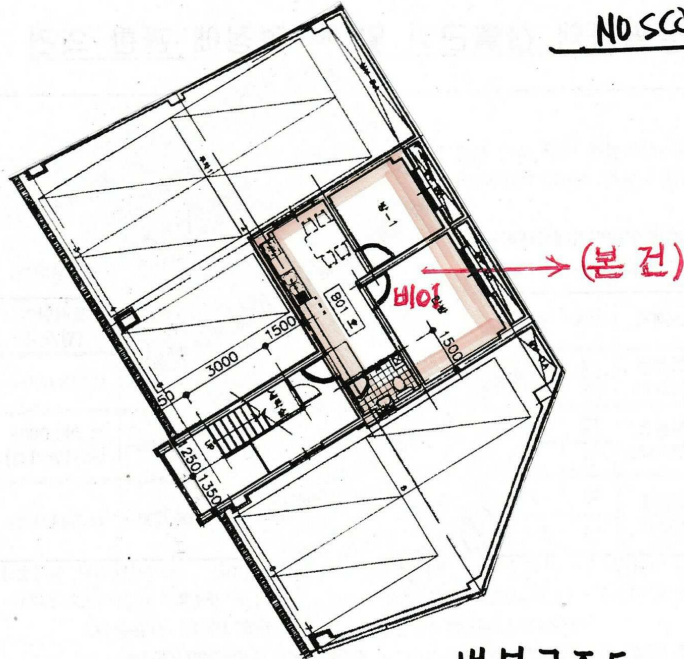


소재지

서울특별시 서대문구 연희동 78-32 지층 비01호

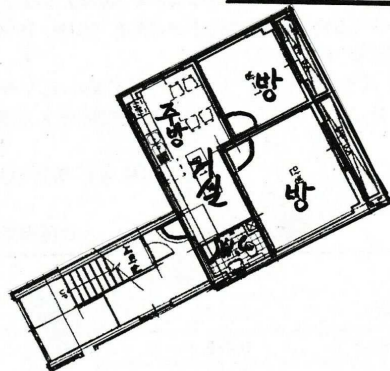
## 호별배치도

NO scale



## 내부구조도

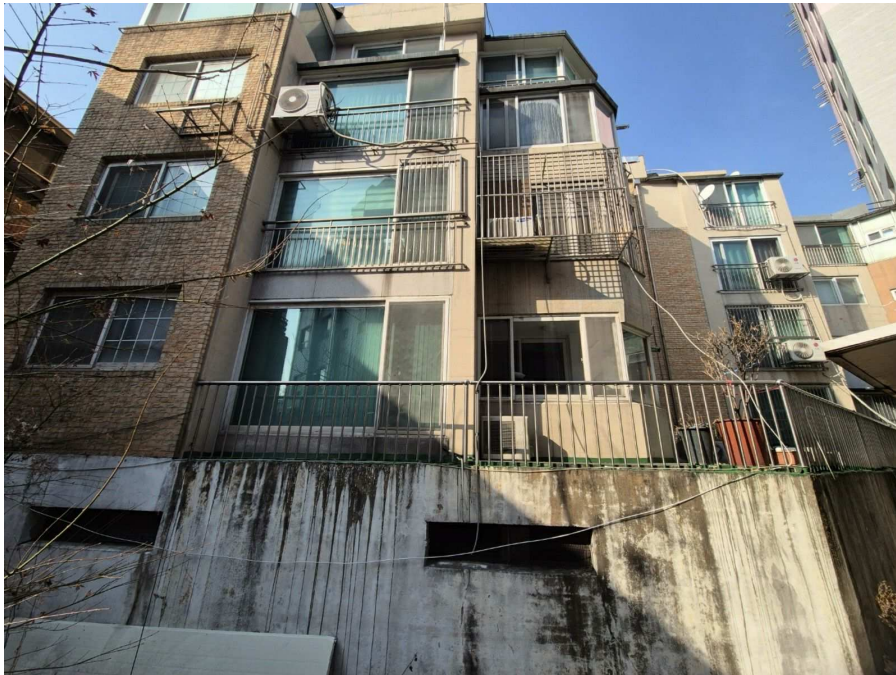
NO scale



# 사 진 용 지



본건(수목아이엠하우스: 남서측부위) 전경

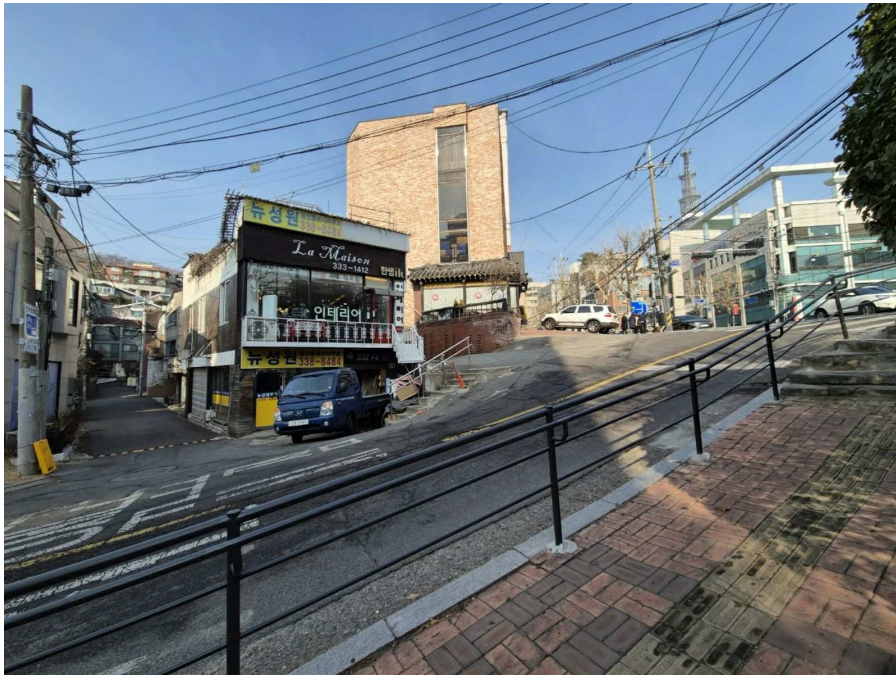


본건(북동측 부위) 전경(동측->서측방향) 전경

# 사 진 용 지

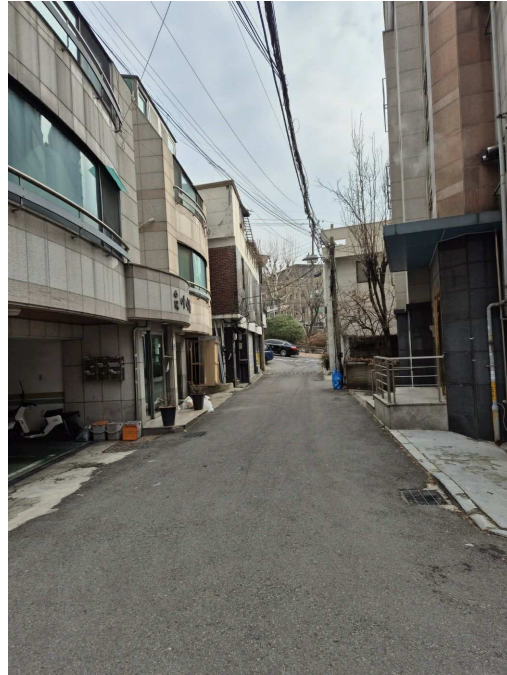


부근 전경(남측-> 북측방향)

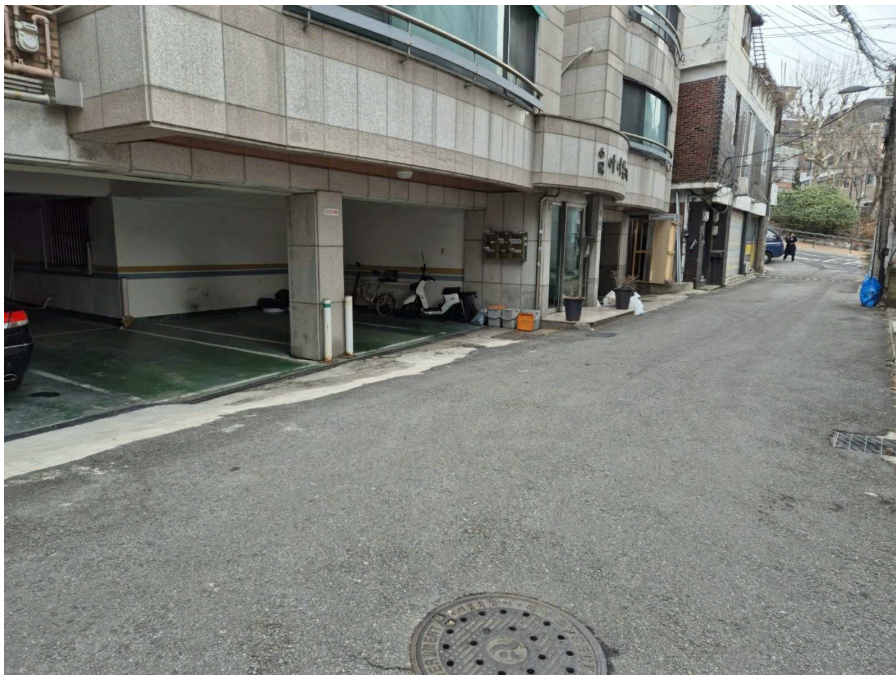


부근 원경(남측-> 북측방향)

# 사 진 용 지



부근 전경(북서-> 남동방향)

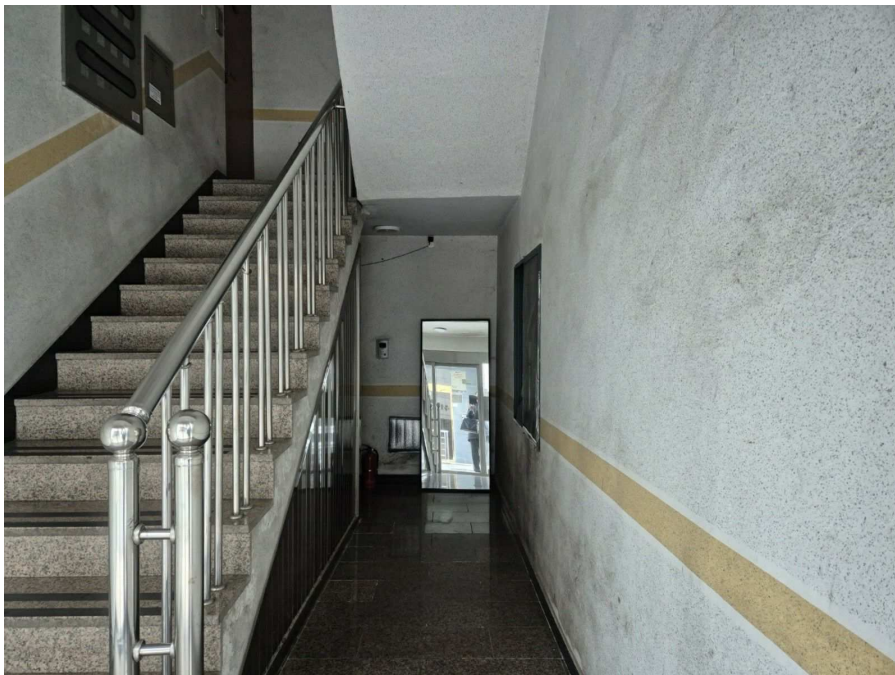


1층 주차장 전경

# 사 진 용 지



건물명 및 1층 주출입구



계단실(지층-> 1층) 및 본건(비01호) 출입로