

# 감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현
건명	송자영 소유물건(2025타경8368)
감정서번호	DA2025-0217-01




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.

대안감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
정익진

정익진 

(인)

감정평가액	삼익사천만원정(₩340,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	송자영 (2025타경8368)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.18	2025.02.18	2025.02.18		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	340,000,000
	합계					₩340,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “까치산공원” 동측 근거리에 위치하는 구분건물(더숨153 제101동 제5층 제504호)로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치

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

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없습니다.

### 4. 감정평가방법

- 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.
- 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 02월 18일자입니다.

### 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 착수일자는 2025년 02월 18일이고, 가격조사 완료일자는 2025년 02월 18일로 공부를 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## **7. 그 밖의 사항**

- (1) 본건은 수회에 걸쳐 현장 방문하였으나, 폐문 및 이해관계인 부재로 내부구조 및 이용상황은 건축물대장 현황도면 및 육안에 의한 외부관찰 등을 통해 표기하였는바 경매 진행시 참고바랍니다.
  - (2) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제21조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 1169					
건물명 동, 층, 호수	더숨153					
기호	동 / 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률(%)
1	101 / 504	24.06	25.27	49.33	20.38	48.8%
용도	도시형생활주택(단지형다세대)	사용 승인일자		2021년 07월 15일		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명, 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
							사용승인일
a	화곡동 1018-16	드리움 402호	29.97	18.63	408,000 (13,610)	KAIS	2024.02.27
							2022.09.08

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 위치적으로 가까운 【사례 a】를 비교사례로 선정하였습니다.

### 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였습니다.

[월별 서울 서남권 연립다세대 매매가격지수]

(2021.06-1 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	96.433	96.366	96.333	96.302	96.281	96.381	96.508	96.721	96.861	96.965	97.014	97.021
2025년	97.028											

[시점 수정치 산출]

구분	기준시점 지수	거래시점 지수	시점 수정치
매매가격지수	97.028(2025.01)	96.366(2024.02)	$97.028 / 96.366 = 1.00687$

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치 형성요인 비교

조 건	세 부 항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편의시설 등의 배치
	차량이용의 편리성, 자연환경(조망·풍치·경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 건물의 구조 및 마감상태
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	단지내 면적구성(대형·중형·소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)
	경과연수에 따른 노후도
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

기호	비교 거래사례	조 건	격차율	결 정 의 견
1	a	단지 외부요인	1.00	단지 외부요인은 대체로 대등합니다.
		단지 내부요인	1.00	단지 내부요인은 대체로 대등합니다.
		호별요인	1.03	사례 대비 본건은 전용부분의 면적의 다소 등에서 우세합니다.
		기타요인	1.00	기타요인은 없습니다.
		누 계	1.030	

## 6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적/ 사례면적)	산출가액 (원)	비준가액(원)
1	408,000,000 (13,610,000)	1.000	1.00687	1.030	24.06 / 29.97	339,687,581	340,000,000
합 계			-	-	-	-	340,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 평가사례 (담보, 경매 등)

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (단가:원/㎡)	기준시점
								사용승인일
b	화곡동 1169	더숨153	104동 4층 403호	20.19	17.1	경매	303,000,000 (15,010,000)	2024.12.01
								2021.07.15

▶ 단가 : 전유면적 기준

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	층수	가격수준(전유기준)	비 고
인근	-	다세대주택	-	@ 14,000,000원/㎡ 내외	-

#### 인근지역과의 가격수준에 관한 의견

접근, 환경, 층 및 호별 효용에 따른 가격편차가 있겠습니다.

### 2. 감정평가액

기호	층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	101동 5층 504호	24.06	340,000,000	@14,130,000	비준가액
감정평가액 합계			₩340,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

### 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고 자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 결정하였습니다.



# 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 강서구 화곡동 소재 "까치산공원" 동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통의 이용편의성은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상6층 건 내 제5층 제504호로서,  
외벽 : 치장 석재 마감 등  
창호 : 샷시 창호

## (4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)으로서 후첨 '내부구조도' 참고 바람.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 난방설비 등이 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 토지 대비 완경사인 사다리형 토지로서, 도시형생활주택(단지형다세대) 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 북동측 및 남측으로 각각 외곽공도와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하) , 중요시설물보호지구(공항),  
가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)<교육환경 보호에 관한  
법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 1169 더숨153 제101동 제5층 제504호



# 위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 강서구 화곡동 1169 더숨153 제101동 제5층 제504호
------------	--



# 내부구조도

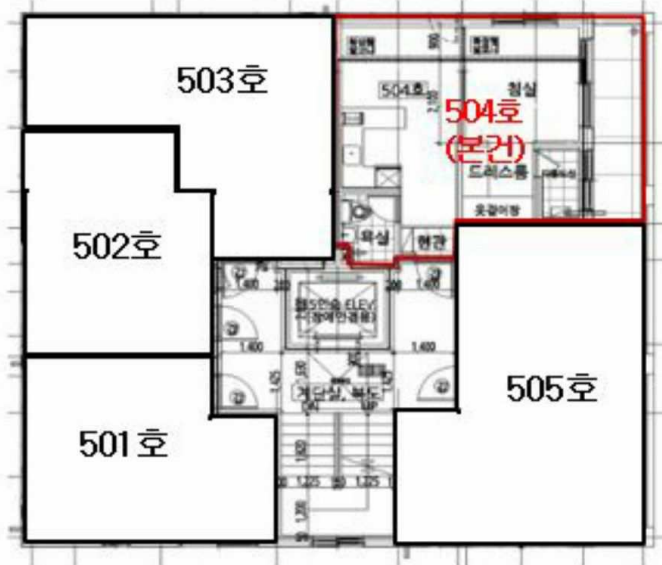


소재지

서울특별시 강서구 화곡동 1169 더숨153 제101동 제5층 제504호

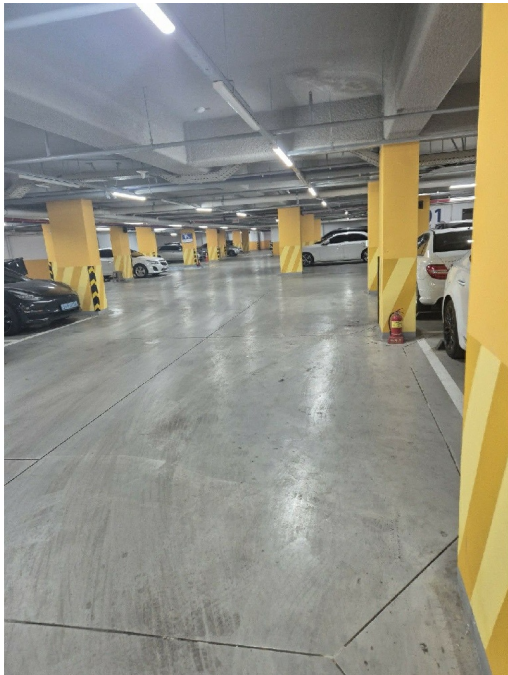
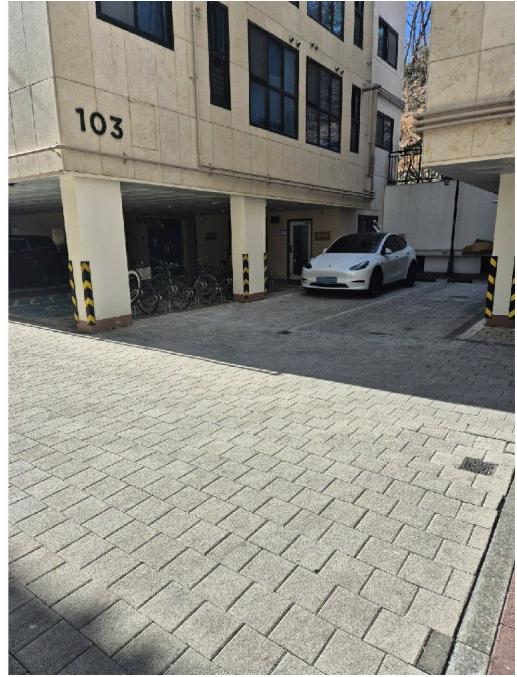
None Scale

호별배치도



내부구조도







# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 -

고유번호 2501-2021-019221



[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 1169 더샵153 제101동 제5층 제504호

## 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년7월27일	서울특별시 강서구 화곡동 1169 더샵153 제101동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 초록마을로34길 55	철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층 도시형생활주택(단지형다세대) 지1층 267.65㎡ 1층 13.16㎡ 2층 140.47㎡ 3층 140.47㎡ 4층 140.47㎡ 5층 131.1㎡ 6층 56.11㎡ 옥탑1층 13.16㎡	

## ( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 강서구 화곡동 1169	대	1828.4㎡	2021년7월27일 등기

## 【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년7월27일	제5층 제504호	철근콘크리트구조 24.06㎡	

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 1169 더샵153 제101동 제5층 제504호

( 대지권의 표시 )			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	1828.4분의 20.38	2021년7월15일 대지권 2021년7월27일 등기
2			<del>별도등기 있음</del> <del>1토지(갑구 1번 신탁등기)</del> <del>2021년7월27일 등기</del>
3			2번 별도등기 말소 2021년8월12일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2021년7월27일 제166159호	열람	소유자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층 (역삼동,포스코피앤에스타워)
	<del>신탁</del>			<del>신탁원부 제2021-12026호</del>
2	소유권이전	2021년7월27일 제166160호	2021년7월27일 신탁재산의귀속	공유자 지분 3분의 1 김용계 731230-***** 경기도 의정부시 서광로 169, 103동 2404호(산곡동, 대광로제비양) 지분 3분의 1 송영주 730904-***** 경기도 김포시 김포한강8로 281, 108동 304호(마산동, 한강신도시레이크에일린의딸) 지분 3분의 1 허현주 780903-***** 인천광역시 연수구 벚꽃로 172, 106동 607호(연수동, 대동아파트)
	1번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
3	공유자전원지분전부	2021년7월27일	2021년7월27일	수탁자 수협은행 244235-0009895

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 1169 더샵153 제101동 제5층 제504호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	이전	제166161호	신탁	서울특별시 송파구 오금로 62 (신천동)
	<del>신탁</del>			<del>신탁원부 제2021-12222호</del>
4	소유권이전	2021년12월27일 제306493호	2021년12월27일 신탁재산의귀속	공유자 지분 3분의 1 김용계 731230-***** 경기도 의정부시 오목로4번길 25, 101동 201호 (용현동, 동문아파트) 지분 3분의 1 송영주 730904-***** 경기도 김포시 김포한강8로 281, 108동 304호 (마산동, 한강신도시레이크에일린의뜰) 지분 3분의 1 허현주 780903-***** 인천광역시 연수구 벚꽃로 172, 106동 607호 (연수동, 대동아파트)
	3번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
5	공유자전원지분전부 이전	2022년1월14일 제10640호	2022년1월12일 매매	소유자 송자영 770530-***** 경기도 고양시 일산동구 경의로 513-58, 201호 (정발산동) 거래가액 금295,000,000원
5-1	민간임대주택등기	2022년1월14일 제10649호	2022년1월6일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
6	압류	2023년1월18일 제8820호	2023년1월18일 압류(채납징세 과-티6824)	권리자 국 처분청 고양세무서장
7	강제경매개시결정	2025년2월11일 제253011호	2025년2월11일 서울남부지방법 원의 강제경매개시결 정(2025타경836 8)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울북부관리센터)

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 1169 더숲153 제101동 제5층 제504호

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2023년8월30일 제155654호	2023년8월28일 서울남부지방법 원의 임차권등기명령 (2023카임2269)	임차보증금 금295,000,000원 법 위 건물전부 임대차계약일자 2021년10월26일 주민등록일자 2021년12월27일 점유개시일자 2021년12월27일 확정일자 2021년10월27일 임차권자 우승오 950121-***** 서울특별시 강서구 초록마을로34길 55, 101동 504호 (화곡동,더숲153)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년8월30일 부기

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울남부지방법원 등기국

열 램 용

\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2025년02월17일 20시34분07초

# 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 2501-2021-019221

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 1169 더샵153 제101동 제5층 제504호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
송자영 (소유자)	770530-*****	단독소유	경기도 고양시 일산동구 경의로 513-58, 201호 (정발산동)	5

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5-1	약정/금지사항/환매특약	2022년1월14일 제10649호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	송자영
6	압류	2023년1월18일 제8820호	권리자 국	송자영
7	강제경매개시결정	2025년2월11일 제253011호	채권자 주택도시보증공사	송자영

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2023년8월30일 제155654호	임차보증금 금295,000,000원 임차권자 우승오	송자영

## [ 참 고 사 항 ]

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



문서확인번호 : 1739-7922-0074-6538

### 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2220211170005281	고유번호	1150010300-3-11690000	명칭	더숨153 101동	호명칭	504
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	1169	도로명주소 서울특별시 강서구 초록마을로34길 55 (화곡동)		

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	5층	철근콘크리트구조	도시형생활주택	24.06	송자영	경기도 고양시 일산동구 경의로 513-58, 201호 (정발산동)	1/1	2022.1.14.
		- 이하여백 -			770530-2*****			소유권이전
공 용 부 분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		- 이하여백 -		
주	지1	철근콘크리트구조	주차장	14.2				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	7.08				
주	각층	철근콘크리트구조	기계,전기실,공동시설	2.04				
주	각층	철근콘크리트구조	벽체면적	1.95				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 02월 17일



담당자 : 부동산정보과  
전화 :

서울특별시 강서구청장

※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.





문서확인번호 : 1739-7921-3777-6788

### 집합건축물대장 ( 표제부, 갑 )

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2120211170000250	고유번호	1150010300-3-11690000	명칭	더샵153 101동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/25세대	
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	1169	도로명주소 서울특별시 강서구 초록마을로34길 55 (화곡동)			
※ 대지면적	0㎡	연면적	889.43㎡	※ 지역	※지구	※구역		
건축면적	176.96㎡	용적률 산정용 연면적	621.78㎡	주구조	철근콘크리트구조		주용도	도시형생활주택(단지형다세대)
※건폐율	0%	※용적률	0%	높이	18.6m	지붕	평스라브	부속건축물
※조경면적	㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	동 ㎡	
건축물 현황					건축물 현황			

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장, 기계실, 방재실	267.65	주1	6층	철근콘크리트구조	단지형다세대	56.11
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	13.16	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	단지형다세대	13.16
주1	2층	철근콘크리트구조	단지형다세대	140.47			- 이하여백 -		
주1	3층	철근콘크리트구조	단지형다세대	140.47					
주1	4층	철근콘크리트구조	단지형다세대	140.47					
주1	5층	철근콘크리트구조	단지형다세대	131.1					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 02월 17일



담당자: 부동산정보과  
전 화:

서울특별시 강서구청장

※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 강서구 화곡동	명칭	더숨153 101동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/25세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소 서울특별시 강서구 초록마을로34길 55 (화곡동)				
1169		도로명주소 관련 주소				

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기
건축주	권준명 (주)무궁화신탁	110111-2*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 1대	비상용 대	허가일 2020.2.6.
설계자	백수일 백이건축사사무소	강북구-건축사사무소-51	자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2020.5.21.
공사감리자	백수일 백이건축사사무소	강북구-건축사사무소-51	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상 개 ㎡	사용승인일 2021.7.15.
공사시공자 (현장관리인)	허헌주 (주)성안종합건설	인천광역시-건축공사업-04-0933	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하 개 ㎡	

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부		
건축물 에너지효율등급 인증	2021.7.13. ~ 2031.7.13.	2등급, 1차에너지 소요량(또는 에너지절감률): 0kWh/㎡(%)	적용		VII-0.204g	관리계획 수립 여부		
녹색건축 인증	2021.7.15. ~ 2026.7.15.	일반(그린 4등급), 인증점수: 50.2점	미해당		지하수위	건축물 관리점검 현황		
에너지성능지표(EPI) 점수		점, 에너지소비총량: 185.4kWh/㎡			G.L 3 m	종류		
			기초형식: [V] 지내력기초( 25 t/㎡) [ ] 파일기초		구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [V] 동적해석법	점검유효기간		

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2021.7.15 2021.7.22	건축과-21472(2021.07.15.)호에 의거 신규작성(신축) 부동산정보과-17223(2021.07.22.)호에 의거 지번변경 - 이하여백 -			- 이하여백 -	

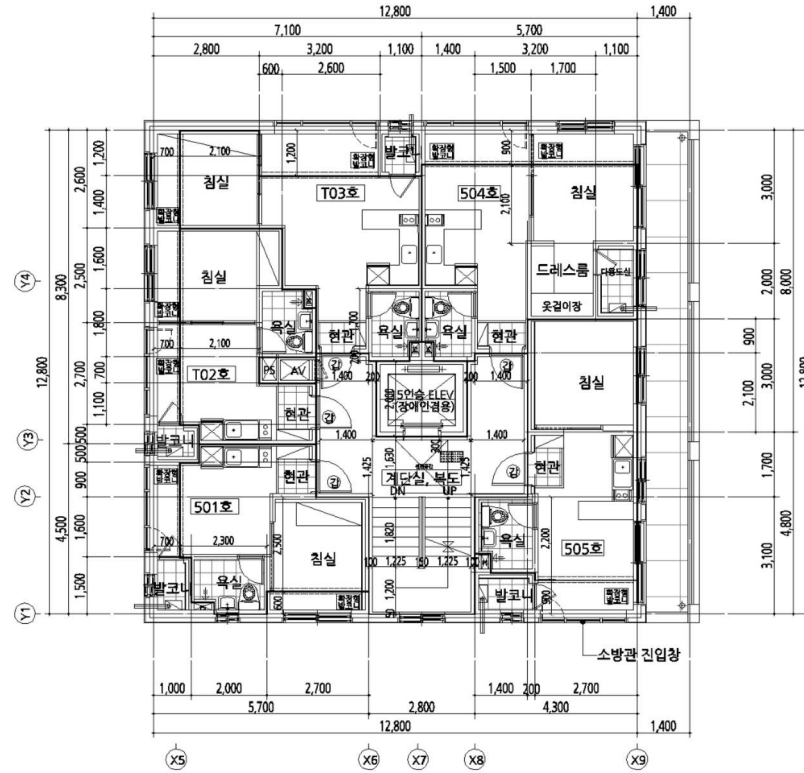
※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다. 297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆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.

# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120211170000250	고유번호	1150010300-3-11690000	명칭	더숨153 101동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/25세대
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	1169	도로명주소	서울특별시 강서구 초록마을로34길 55 (화곡동)	



도면의 종류	평면도(5층)	축척	1 : 150	도면 작성자	백이건축사사무소 백수일 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	------------------------

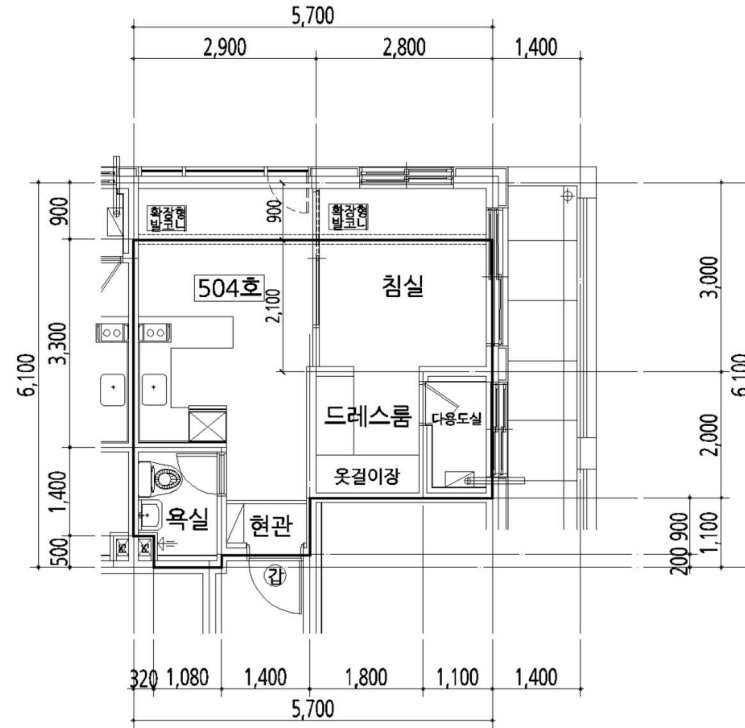


## 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

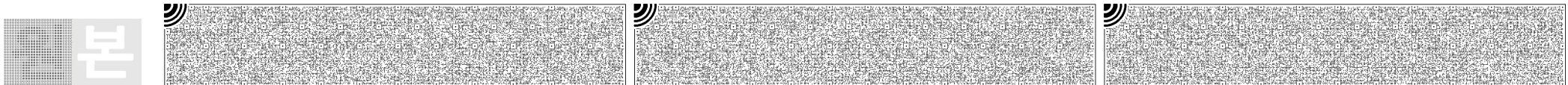
건물ID	2220211170005281	고유번호	1150010300-3-11690000	명칭	더숨153 101동	호명칭	504
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	1169	도로명주소	서울특별시 강서구 초록마을로34길 55 (화곡동)	

건축물현황도



도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	백이건축사사무소 백수일 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	------------------------

※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.





# 토지 대장

고유번호	1150010300-11169-0000			도면번호	1	발급번호	202511500-00358-8264	
토지소재	서울특별시 강서구 화곡동			장 번호	1-1	처리시각	21시 27분 01초	
지 번	1169	축 척	수치	비 고		발 급 자	인터넷민원	
토 지 표 시				소 유 자				
지 목	면 적 (m <sup>2</sup> )	사 유	변 동 일 자		주 소			
			변 동 원 인		성 명 또는 명 칭		등 록 번 호	
(08) 대	*1828.4*	(76) 2021년 07월 22일 토지개발사업 완료	(27)지적확정		서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코피앤에스타워)		110111-2*****	
			2021년 07월 27일		서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코피앤에스타워)			
		--- 이하 여백 ---	(02)소유권보존		주식회사무궁화신탁		110111-2*****	
			2021년 07월 27일					
			(21)대지권설정					
					--- 이하 여백 ---			
등 급 수 정 년 월 일								
토 지 등 급 (기준수량등급)								
개별공시지가기준일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일					용도지역 등
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	3511000	3288000	3256000					

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 2월 17일

서울특별시 강서구청장



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



# 토지 대장

고유번호	1150010300-11169-0000			도면번호	1	발급번호	202511500-00358-8268
토지소재	서울특별시 강서구 화곡동			장 번호	1-1	처리시각	21시 27분 52초
지 번	1169	축 척	수치	비 고		발 급 자	인터넷민원
토 지 표 시				소 유 자			
지 목	면 적 (m <sup>2</sup> )	사 유	변 동 일 자	주 소			등 록 번 호
			변 동 원 인	성 명 또는 명 칭			
(08) 대	*1828.4*	(76) 2021년 07월 22일 토지개발사업 완료	2021년 07월 27일				
			(21)대지권설정				
		--- 이하 여백 ---		--- 이하 여백 ---			
등 급 수 정 년 월 일							
토 지 등 급 (기준수량등급)							
개별공시지가기준일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일				용도지역 등
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	3511000	3288000	3256000				

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 2월 17일

서울특별시 강서구청장



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



발급번호 : 202511500003588272

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 02/ 17

<b>토지이용계획확인서</b>				처리기간				
				1 일				
신청인	성명	정익진	주소	경기도 고양시 일산동구 정발산로 15,				
			전화번호					
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )			
	서울특별시 강서구 화곡동		1169	대	1,828.4			
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항) [이하공란]						
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(지역경계과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]						
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]						
			<b>범례</b>					
			<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: white;"></span> 준보전산지</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: white;"></span> 도시지역</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow;"></span> 제1종일반주거지역</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen;"></span> 제2종일반주거지역</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: white;"></span> 중요시설물보호지구(공항)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: white;"></span> 가축사육제한구역</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: white;"></span> 공원</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: white;"></span> 법정동</li> </ul>					
			축척 1/1500					
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 02/ 17</p> <p style="text-align: center;"><b>서울특별시 강서구청</b></p>								
			수입증지 붙이는곳					
			<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">수 수 료</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">전 자 결 제</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">민 원</td> </tr> </table>			수 수 료	전 자 결 제	민 원
수 수 료								
전 자 결 제								
민 원								

발급번호 : 202511500003588272

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 02/ 17

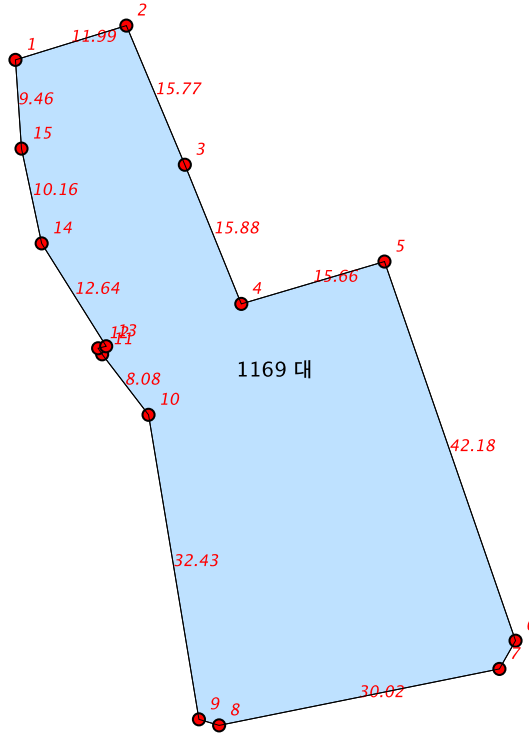
<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.</li> <li>2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.</li> <li>3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.</li> <li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.</li> </ol>
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



문서확인번호 : 1739-7925-5911-2996

### 지적도 등본

발급번호	202511500003588274	처리시각	21시 35분 35초	발급자	정부24
토지소재	서울특별시 강서구 화곡동	지번	1169번지	축척	등록:1/500 출력:1/800



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 02월 17일

서울특별시 강서구청장



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

# 수수료 청구서

( 전화: 010-3789-5206, FAX: 0505-182-3789 )

문서번호 : DA2025-0217-01

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 손병현 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.17 자 귀 제 『 2025타경8368 』 호로

의뢰하신 『 서울특별시 강서구 화곡동 1169 더숨153 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	415,200	
실 비	여 비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	4,000
소 계	228,000	(200,000+290,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 415,200
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	643,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	64,300	
합 계	707,300	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	707,300	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 영업부 : 110499275922(예금주:정익진)

대안감정평가사사무소

# 회 보 서

우)04011 서울특별시 마포구 포은로8길 29 371호 (망원동)  
E-Mail : xers9999@KAPALAND.CO.KR

TEL. 010-3789-5206  
FAX. 0505-182-3789

문서번호 : DA2025-0217-01

시행일자 : 2025-02-18

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 손병현

참 조 : 경매11계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 대안감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.02.17자 귀 제 『2025타경8368』 호로 의뢰하신 『송자영 소유물건(2025타경8368)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

대안감정평가사사무소