

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김현철 소유물건(2025타경10885)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

감정평가서번호: A250715-3008

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)통일감정평가법인

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
이준호

이준호



(주)통일감정평가법인 대표이사 양원진, 위승환



감정평가액	이억일천오백만원정 (₩215,000,000.-)		
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희	감정평가 목적	법원경매
제출처	서울남부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	김현철 (2025타경10885)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2025.07.25	2025.07.25 ~ 2025.07.25
			작성일 2025.07.28

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	215,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩215,000,000	

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

심사자 : 감정평가사  
이동만

이동만



# 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			
	[도로명주소] 서울특별시 금천구 독산로101길 46 (독산동)	962-13, 962-14, 962-15 헤리움 팰리스	다세대주택 및 오피스텔	철근콘크리트구조 평스라브지붕 7층					
						지하1층	171.94		
						1층	70.34		
						2층	177.17		
						3층	177.17		
						4층	177.17		
						5층	219.01		
						6층	219.01		
						7층	206.69		
							옥탑1층 (연면적제외)	21.11	
1	서울특별시 금천구 독산동	962-13	대	준주거지역	90				
2	동 소	962-14	대	준주거지역	103.4				
3	동 소	962-15	대	준주거지역	181.4				
가			(내)	철근콘크리트구조 제2층 제201호	16.17	16.17	215,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
			1,2,3 소유권	6.4488	6.4488				
			대지권	374.8	374.8				

## 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		
	합 계		이	하	여	백	배분내역 토 지 : 150,500,000 건 물 : 64,500,000 ₩215,000,000.-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 평가개요

### 1. 평가목적

본건은 서울특별시 금천구 독산동 소재 "독산3동 주민센터" 북측 인근에 위치하는 다세대주택(헤리움팰리스 제2층 제201호)로서, 서울남부지방법원의 경매목적 감정평가입니다.

### 2. 기준가치

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

### 3. 감정평가조건

없습니다.

### 4. 실지조사기간 및 기준시점

#### (1) 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 07월 25일입니다.

#### (2) 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 07월 25일입니다.

### 5. 평가방법

1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령의 규정과 제반감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였습니다.

2) 본건은 구분건물로 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층, 용도, 위치, 관리 상태 등 제반가격 형성요인과 인근지역 내 유사물건의 거래사례 등을 종합 참작하여 토지와 건물의 소유권 및 대지권을 일체로 <거래사례비교법>으로 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 기타사항

- 본건은 집합건물로서 토지와 건물을 일체로 하여 거래되는 바 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀 법원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건의 내부구조도는 이해관계인의 부재 등으로 인하여 건축물대장상의 건축물현황도 및 탐문조사에 의거 도시하였으니 경매진행시 재확인하시기 바라며, 자세한 내역은 후첨 내부구조도를 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 물건의 개요

### 1. 평가대상 물건

본건 사진 	소재지	서울특별시 금천구 독산동 962-13외 2필지 헤리움팰리스		
	토지	용도지역	준주거지역	
소재지		지목	면적(m <sup>2</sup> )	
		서울특별시 금천구 독산동 962-13외 2필지	대	374.8
건물	구조	철근콘크리트구조/ 평스라브지붕		
	연면적(m <sup>2</sup> )	건폐율/용적률(%)		
	1,418.5	59.65 / 319.15		
	주용도	사용승인일		
	다세대주택, 오피스텔	2021.06.25		

### 본건 위치도



※집합건축물대장기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	비 고
1	서울특별시 금천구 독산동 962-13	90.0	대	주거기타	준주거지역	세로(가)	부정형 완경사	일단지
2	독산동 962-14	103.4						
3	독산동 962-15	181.4						

## 3. 건물

개요	용 도		구 조		연면적(㎡)		사용승인일자	
		다세대주택, 오피스텔		철근콘크리트구조/ 평스라브지붕		1,418.5		2021.06.25
설비 현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	주차 설비
	○	-	○	-	-	○	○	○

※ 연면적은 집합건축물대장(표제부) 기준 면적임.

## 4. 평가대상 목록

기호	명칭	동	층,호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
가	헤리움팰리스	-	제2층 제201호	16.17	8.23	24.4	6.4488	-

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 기준 공용부분 면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법

「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.

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 가. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.

#### 나. 거래사례의 선정

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	층 호수	용도	전유면적 (㎡)	거래금액 (전유면적당단가 원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#a	독산동 972-** 외	**972	제5층 제5**호	다세대 주택	24.83	290,000,000 /@11,679,420	2024.04.05
							2021.08.23
#b	독산동 978-*	***빌	제5층 제5**호	다세대 주택	29.93	358,000,000 /@11,961,240	2024.04.03
							2022.09.07
#c	독산동 962-** 외	***팰리스	제7층 제7**호	오피스텔	22.22	280,000,000 /@12,601,260	2022.10.19
							2021.06.25

※ 대상 물건과 물적 유사성이 높고 인근에 위치하며 최근에 거래된 사례로서 비교 가능성이 높은 사례 #a를 비교 사례로 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단하였습니다. (1.00)

## 라. 시점수정 (2024.04.05.~2025.07.25)

한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 연립다세대 매매가격지수 중 "서울특별시 서남권 가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격 지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 지수만 적용하도록 합니다.

구분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024년 03월)	99.2
본건 기준시점(2025년 06월)	100.4
시점수정치 : 기준시점지수/거래시점지수	$100.4/99.2 \approx 1.01210$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인의 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례 #a	기호 (가)	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	상호 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.04	본건이 사례와 비교하여 단지내 총세대수 및 최고층수 등에서 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식·계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.08	본건은 사례와 비교하여 전유부분의 면적 등에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 유사함.
누 계		1.000	1.123	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 비준가액

구분	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	면적 비교	비준가액 산정	비준가액 결정 (단가 원/m <sup>2</sup> )
	기호	금액 /전유면적 단가(원/m <sup>2</sup> )						
가	#a	290,000,000 /@11,679,420	1.00	1.01210	1.123	16.17 /24.83	214,651,770	215,000,000 (@13,296,220)

## IV. 참고가격 자료

### 1. 본건 인근 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보센터 등]

기호	소재지	건물명	층/ 호수	용도	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	평가 목적	감정평가액 (전유면적당 단가 원/m <sup>2</sup> )	기준시점	비고
								사용승인일	
#1	독산동 962-** 외	*** 팰리스	제3층 제3**호	다세대 주택	16.17	법원 경매	220,000,000 (@13,605,440)	2025.07.17	-
								2021.06.25	
#2	독산동 962-** 외	*** 팰리스	제4층 제4**호	다세대 주택	16.17	법원 경매	196,000,000 (@12,121,210)	2025.01.21	-
								2021.06.25	
#3	독산동 962-** 외	*** 팰리스	제4층 제4**호	다세대 주택	25.64	법원 경매	294,000,000 (@11,466,450)	2024.12.02	-
								2021.06.25	

### 2. 가격수준

이용상황	가격수준
다세대주택	본건 동유형 다세대주택의 경우 전유면적당 11,500,000원/m <sup>2</sup> ~ 13,500,000원/m <sup>2</sup> 수준으로 거래되며 규모별, 구조별, 층별, 위치별 차이가 존재합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 결정

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

기 호	명칭	동	층, 호 수	감정평가액	비고
가	헤리움팰리스	-	제2층 제201호	215,000,000	-

# 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 금천구 독산동 소재 "독산3동 주민센터" 북측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 오피스텔, 단독주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층/지상7층 건물 내 제2층 제201호로서,  
(사용승인일 : 2021.06.25)

외벽 : 석재붙임 마감 등,  
내벽 : 벽지도배 마감 등,  
창호 : 하이새시 창호 등입니다.

## (4) 이용상태

공부상 '다세대주택'으로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 도시가스설비, 주차설비 등을 갖추고 있습니다.

# 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

본건은 인접지 대비 완경사의 3필지 일단의 부정형 토지로서, 다세대주택 및 오피스텔 건부지로 이용중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 5m 내외의 아스팔트 포장도로와 접하며, 포장상태 등은 무난합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

독산동 962-13, 962-14, 962-15 공히  
 도시지역, 준주거지역,  
 제1종지구단위계획구역([문성생활권]자세한사항별도확인:도시계획과),  
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시  
 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑  
 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변)입니다.

## (9) 공부와의 차이

해당없습니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

# 광역위치도



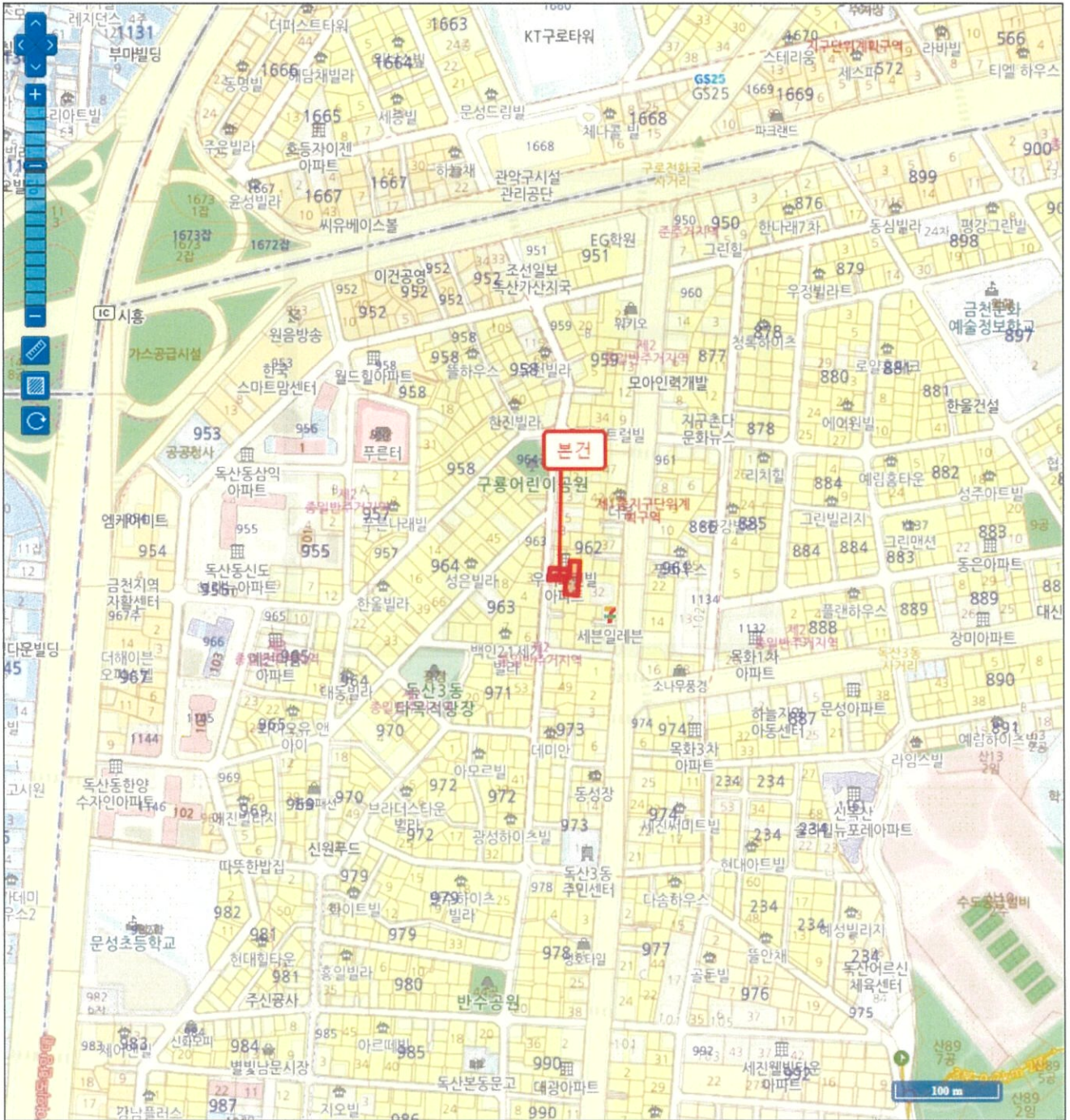
소재지	서울특별시 금천구 독산동 962-13외 2필지 헤리움팰리스 제2층 제201호
-----	--



# 상세위치도



소재지	서울특별시 금천구 독산동 962-13외 2필지 헤리움팰리스 제2층 제201호
-----	--



# 내부구조도



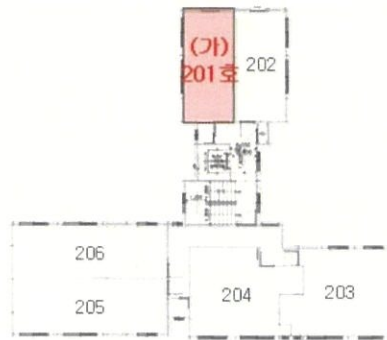
소재지

서울특별시 금천구 독산동 962-13외 2필지 헤리움팰리스 제2층 제201호

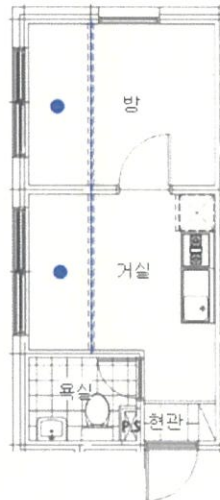


호별 배치도

NOSCALE



내부구조도



● 확장형발코니

# 사 진 용 지



【 본건이 속한 건물 전경 】



【 공동 출입문 】

# 사진용지



【 본건 전경 】



【 주변 환경 】

# 회 보 서

우)04174 서울특별시 마포구 마포대로 34 10층(도화동, 도원빌딩)  
E-Mail : tong1@KAPALAND.CO.KR

TEL. 02-719-7272  
FAX. 02-719-0066

문서번호 : A250715-3008

시행일자 : 2025-07-28

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

참 조 : 경매4계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접수	일자 시간		시		
	번호		결		
처리과			재		
담당자			공		
			람		

1. 저희 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.07.14자 귀 제 『2025타경10885』호로 저희 법인에 의뢰하신 『김현철 소유물건(2025타경10885)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부  
2. 청구서 1 부

(주)통일감정평가법인

# 수수료 청구서

( 전화: 02-719-7272, FAX: 02-719-0066 )

문서번호 : A250715-3008

수신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.07.14 자 귀 제 『 2025타경10885 호로 의뢰하신 『 서울특별시 금천구 독산동 962-13 헤리움팰리스 제2층 제201호 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

## 청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	345,200	
실비	여비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	4,000
	기타실비	4,000
비소계	230,000	
특별용역비	-	
공급가액	575,000	1,000원 미만 절사
부가세	57,500	
합계	632,500	
기납부착수금	-	
정산청구액	632,500	

불임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

신한은행 종각역금융센터 : 32405020903(예금주:(주)통일감정평가법인)

(주)통일감정평가법인 본사

대표이사 양원진, 위승환

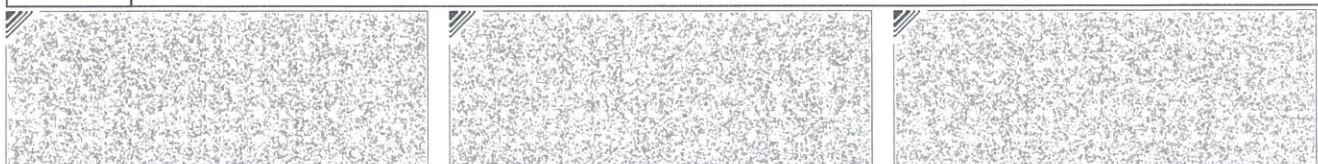


발급번호 : 202511545001829162

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 07/ 15

<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>



◆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: 1753-6587-7918-4880



발급번호 : 202511545001832918

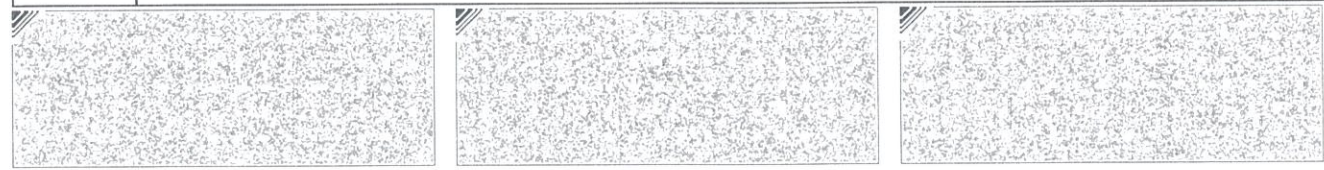
발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 07/ 28

토지이용계획확인서				처리기간		
				1 일		
신청인	성명	양정희	주소	서울특별시 중랑구 면목로72길 18, B동 501호		
			전화번호	010-9244-1261		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	
	서울특별시 금천구 독산동		962-14	대	103.4	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역([문성생활권]자세한사항별도확인:도시계획과) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 받드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변) [이하공란]				
확인도면					범례	
					<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 도시지역</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 제2종일반주거지역</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 준주거지역</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 제1종지구단위계획구역</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 도로</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 법정동</li> </ul>	
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.				축척 1/900		
2025/ 07/ 28				수입증지 붙이는곳		
서울특별시 금천구청						
				수 수 료 전 자 결 제 인 원		

◆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.

<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>



◆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: 1753-6591-0122-2249

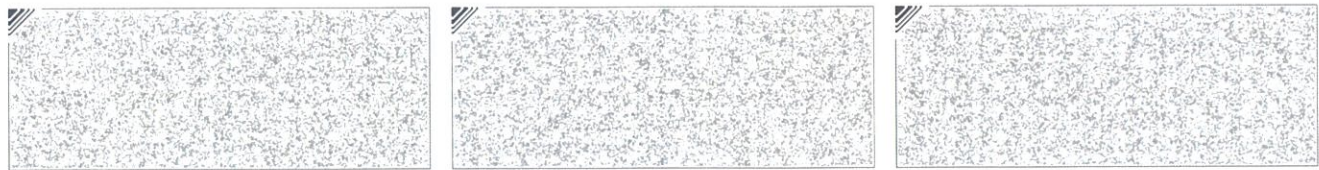


발급번호 : 202511545001832922

발행매수 : 1/2

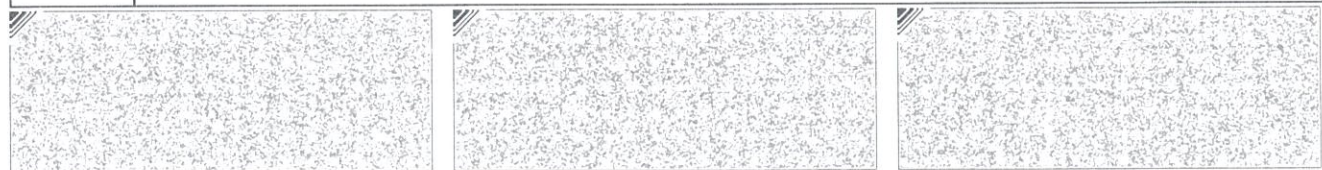
발급일 : 2025/ 07/ 28

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	양정희	주소	서울특별시 중랑구 면목로72길 18, B동 501호		
			전화번호	010-9244-1261		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	
	서울특별시 금천구 독산동		962-15	대	181.4	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역(「문성생활권」자세한사항별도확인:도시계획과) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변) [이하공란]				
확인도면						범례
						<ul style="list-style-type: none"> <li>도시지역</li> <li>제2종일반주거지역</li> <li>준주거지역</li> <li>제1종지구단위계획구역</li> <li>도로</li> <li>법정동</li> </ul>
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>2025/ 07/ 28</p> <p>서울특별시 금천구청</p>						<p>축척 1/1000</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <p>수수료 전자결제 민원</p>



◆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 할 수 있습니다.

<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>



◆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.



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2501-2021-016456



[집합건물] 서울특별시 금천구 독산동 962-13외 2필지 헤리움팰리스 제2층 제201호

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년7월2일	서울특별시 금천구 독산동 962-13, 962-14, 962-15 헤리움팰리스 [도로명주소] 서울특별시 금천구 독산로101길 46(독산동)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 7층 다세대주택 및 오피스텔 지하1층 171.94㎡ 1층 70.34㎡ 2층 177.17㎡ 3층 177.17㎡ 4층 177.17㎡ 5층 219.01㎡ 6층 219.01㎡ 7층 206.69㎡ 옥탑1층 21.11㎡(연면적제외)	
( 대지권의 목적인 토지의 표시 )				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 금천구 독산동 962-13 2. 서울특별시 금천구 독산동 962-14 3. 서울특별시 금천구 독산동 962-15	대 대 대	90㎡ 103.4㎡ 181.4㎡	2021년7월2일 등기

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년7월2일	제2층 제201호	철근콘크리트구조 16.17㎡	

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



발행번호 250202HP301205075010210151000016411400015650001112

발급확인번호 AAOG-PCGE-4566

발행일 2025/07/15

( 대지권의 표시 )			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2, 3 소유권대지권	374.8분의 6.4488	2021년6월25일 대지권 2021년7월2일 등기
2			<del>별도등기 있음</del> <del>1도지(을구 1번 근저당권 설정 등기),</del> <del>2도지(을구3번 근저당권 설정 등기),</del> <del>3도지(을구 3번 근저당권 설정 등기)</del> <del>2021년7월2일 등기</del>
3			2번 별도등기 말소 2021년7월7일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2021년7월2일 제149088호		공유자 지분 3분의 1 원정희 690606-***** 경기도 김포시 고촌읍 고송로 7, 103동 701호(숲속마을 우방아이유셀) 지분 3분의 1 김윤정 790425-***** 서울특별시 성북구 장월로1길 28, 111동 1002호(상월곡동, 동아에코빌아파트) 지분 3분의 1 김효정 811029-***** 서울특별시 성북구 장월로1길 28, 115동 805호(상월곡동, 동아에코빌아파트)
2	공유자전원지분전부 이전	2022년2월8일 제30236호	2021년6월8일 매매	소유자 김현철 700601-***** 인천광역시 부평구 부평대로 9, 1411호 (부평동, 문화드림빌)
2-1	민간임대주택등기	2022년2월8일 제30237호	2022년2월7일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는



[집합건물] 서울특별시 금천구 독산동 962-13외 2필지 헤리움팰리스 제2층 제201호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				민간임대주택임
3	압류	2023년7월31일 제137022호	2023년7월31일 압류(징세과-티 50989)	권리자 국 처분청 구로세무서장
4	강제경매개시결정	2025년7월11일 제3607135호	2025년7월11일 서울남부지방법 원의 강제경매개시결 정(2025타경108 85)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울동부관리센터)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	<del>근저당권설정</del>	<del>2021년7월2일 제149089호</del>	<del>2021년7월2일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금4,800,000,000원 채무자 김윤정 서울특별시 성북구 장월로1길 28, 111동 1002호(상월곡동, 동아에코빌아파트) 근저당권자 시흥새마을금고 115144-0000652 서울특별시 금천구 금하로 643(시흥동) 공동담보목록 제2021-646호</del>
2	1번근저당권설정등기말소	2021년12월30일 제312291호	2021년12월30일 일부포기	
3	주택임차권	2024년1월16일 제9213호	2024년1월12일 서울남부지방법 원의 임차권등기명령 (2024카임10005 )	임차보증금 금265,000,000원 범 위 전유부분 전부 임대차계약일자 (1)2021.10.23.(2)2022.2.4. 주민등록일자 2021년12월30일 점유개시일자 2021년12월30일 확정일자 2021년12월13일 임차권자 양승민 870719-***** 서울특별시 금천구 독산로101길 46, 201호(독산동, 헤리움팰리스)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년1월16일 부기



【 공동담보목록 】

목록번호	2021-646				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제2층 제201호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년12월30일 제312291호 일부포기
2	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제2층 제202호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년11월30일 제283839호 일부포기
3	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제2층 제203호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년8월30일 제195003호 일부포기
4	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제2층 제204호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년10월18일 제239142호 일부포기
5	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제2층 제205호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년10월8일 제231565호 일부포기
6	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제2층 제206호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년11월29일 제281919호 일부포기
7	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제3층 제301호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년12월6일 제288401호 일부포기
8	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호	2021년12월30일 제312291호



[집합건물] 서울특별시 금천구 독산동 962-13외 2필지 헤리움팰리스 제2층 제201호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
	<del>헤리움팰리스 제3층 제302호</del>			<del>설정계약으로 인하여</del>	일부포기
9	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제3층 제303호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 <del>설정계약으로 인하여</del>	2021년8월19일 제185309호 일부포기
10	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제3층 제304호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 <del>설정계약으로 인하여</del>	2021년8월25일 제190100호 일부포기
11	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제3층 제305호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 <del>설정계약으로 인하여</del>	2021년9월16일 제211400호 일부포기
12	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제3층 제306호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 <del>설정계약으로 인하여</del>	2021년11월3일 제257451호 일부포기
13	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제4층 제401호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 <del>설정계약으로 인하여</del>	2021년12월3일 제287565호 일부포기
14	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제4층 제402호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 <del>설정계약으로 인하여</del>	2021년11월26일 제280630호 일부포기
15	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제4층 제403호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 <del>설정계약으로 인하여</del>	2021년8월20일 제187169호 일부포기
16	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동</del>	서울남부지방법원	1	2021년7월2일	2021년10월6일



[집합건물] 서울특별시 금천구 독산동 962-13외 2필지 헤리움팰리스 제2층 제201호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
	962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제4층 제404호	등기국		제149089호 설정계약으로 인하여	제229551호 일부포기
17	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제4층 제405호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년9월24일 제216853호 일부포기
18	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제4층 제406호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년10월28일 제250578호 일부포기
19	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제5층 제501호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년11월22일 제274378호 일부포기
20	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제5층 제502호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년10월14일 제235723호 일부포기
21	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제5층 제503호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년7월29일 제168410호 해지
22	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제5층 제504호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년9월17일 제213892호 일부포기
23	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제5층 제505호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년8월27일 제193612호 일부포기



[집합건물] 서울특별시 금천구 독산동 962-13외 2필지 헤리움팰리스 제2층 제201호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
24	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제5층 제506호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년9월17일 제213892호 일부포기
25	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제6층 제601호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년11월30일 제283839호 일부포기
26	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제6층 제602호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년7월16일 제157832호 일부포기
27	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제6층 제603호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년7월28일 제167032호 일부포기
28	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제6층 제604호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년8월13일 제180580호 일부해지
29	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제6층 제605호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년9월10일 제206655호 일부포기
30	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제6층 제606호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년10월29일 제252573호 일부포기
31	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제7층 제701호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년10월5일 제227800호 일부포기



[집합건물] 서울특별시 금천구 독산동 962-13외 2필지 헤리움팰리스 제2층 제201호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
32	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제7층 제702호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년9월17일 제213892호 일부포기
33	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제7층 제703호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년8월31일 제196849호 일부포기
34	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제7층 제704호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년9월3일 제200038호 일부포기
35	[건물] <del>서울특별시 금천구 독산동 962-13 외 2필지 헤리움팰리스 제7층 제705호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2021년7월2일 제149089호 설정계약으로 인하여	2021년11월26일 제280630호 일부포기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 7월 15일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



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

\* 기록사항 없는 gaps, blanks are marked as 'no record'.

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



발행번호 250202HP301205075010210151000016411400085650001112

발급확인번호 AAOG-PCGE-4566

발행일 2025/07/15

# 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 2501-2021-016456

[집합건물] 서울특별시 금천구 독산동 962-13외 2필지 헤리움팰리스 제2층 제201호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김현철 (소유자)	700601-*****	단독소유	인천광역시 부평구 부평대로 9, 1411호 (부평동, 문화드림빌)	2

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2-1	약정/금지사항/환매특약	2022년2월8일 제30237호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	김현철
3	압류	2023년7월31일 제137022호	권리자 국	김현철
4	강제경매개시결정	2025년7월11일 제3607135호	채권자 주택도시보증공사	김현철

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2024년1월16일 제9213호	임차보증금 금265,000,000원 임차권자 양승민	김현철

## [ 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.

출력일시 : 2025년 7월 15일 오전 11시14분50초



# 토지 대장

고유번호	1154510200-10962-0013	도면번호	8	발급번호	202511545-00183-1474
토지소재	서울특별시 금천구 독산동	장 번호	1-1	처리시각	15시 19분 45초
지 번	962-13	비 고		발 급 자	인터넷민원

소유자

변 동 일 자	2021년 07월 02일	주 소	등록 번호
변 동 원 인	(21)대지권설정	성명 또는 명칭	

지 목	면 적 (㎡)	사 유	--- 이하 여백 ---
(08) 대	*90.0*	(51) 1995년 03월 01일	
		구로구에서 행정관할구역변경	

등 급 수 정	년 월 일	1986년 08월 01일	1989년 01월 01일	1990년 01월 01일	1991년 01월 01일	1992년 01월 01일	1993년 01월 01일	1994년 01월 01일	1995년 01월 01일
토 지 등 급	수 정	199	202	210	214	219	222	226	230
(기 준 수 황 등 급)									
개 별 공 시 지 가 (원 / ㎡)		3,080,000	3,210,000	3,348,000	3,790,000	3,586,000	3,608,000	3,681,000	

토지임대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 7월 22일

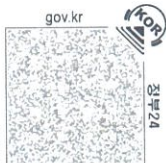
서울특별시 금천구청장



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.







# 토지 대장

고유번호	1154510200-10962-0015
토지소재	서울특별시 금천구 독산동
지번	962-15

도면번호	12	발급번호	202511545-00183-2920
장번호	1-1	처리시각	09시 49분 35초
비고		발급자	인터넷민원

## 토지 표시

## 소유자

### 변동일지

### 변동원인

### 성명 또는 명칭

### 주소

### 등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일지		변동원인		성명 또는 명칭		주소		등록번호	
			연월일	연월일	연월일	연월일	연월일	연월일	연월일	연월일	연월일	연월일
(08)	*176.4*	(62) 1980년 10월 31일	2021년 07월 02일									
대		구획정리완료	(21) 대지권설정									
(08)	*181.4*	(30) 1992년 08월 05일										
대		962-51번과 합병										
(08)	*181.4*	(51) 1995년 03월 01일										
대		구로구에서 행정관할구역변경										
		---- 이하 여백 ----										
등기수정 년월일	1986년 08월 01일	1989년 01월 01일	1990년 01월 01일	1991년 01월 01일	1992년 01월 01일	1993년 01월 01일	1994년 01월 01일	1995년 01월 01일				
수정	수정	수정	수정	수정	수정	수정	수정	수정				
토지 등기 (기준수확용등급)	199	202	210	214	219	221	223	227				
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일					
가액(원/㎡)	2,499,000	2,626,000	3,348,000	3,790,000	3,586,000	3,608,000	3,681,000					

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 7월 28일

서울특별시 금천구청장



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서지위확인 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.





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

### 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120211190000123	고유번호	1154510200-3-09620013	명칭	헤리움밸리스	호수/가구수/세대수	17호/0가구/18세대
대지위치	서울특별시 금천구 독산동			지번	962-13 외 2필지	도로명주소	서울특별시 금천구 독산로101길 46 (독산동)
*대지면적	374.8 m <sup>2</sup>	연면적	1,418.5 m <sup>2</sup>	*지역	준주거지역	*지구	*구역
건축면적	223.55 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	1,196.16 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트구조	주용도	다세대주택, 오피스텔
*건폐율	59.65 %	*용적률	319.15 %	높이	18.6 m	지붕	평사라브
*조경면적	37.57 m <sup>2</sup>	*공개공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴거리	m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	지하1층	철근콘크리트구조	기계식주차장	121.1	주1	1층	철근콘크리트구조	커리포트	50.4
주1	지하1층	철근콘크리트구조	계단실	21.04	주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	19.94
주1	지하1층	철근콘크리트구조	기계실	16.2	주1	2층	철근콘크리트구조	다세대주택(6세대)	177.17
주1	지하1층	철근콘크리트구조	MDF실	13.6	주1	3층	철근콘크리트구조	다세대주택(6세대)	177.17

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 7월 15일

### 서울특별시 금천구청장



담당자: 전 화:

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm | 백상지 80g/㎡



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지구치 **서울특별시 금천구 독산동**

명칭 **헤리움밸리스** 호수가구수/세대수 **17호/0가구/18세대**

지번 **지번 관련 주소 962-14, 962-15** 도로명주소 **서울특별시 금천구 독산로101길 46 (독산동)**

962-13 외 2필지

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주착장						승강기	승강기 비상용 대	인허가 시기
			구분	옥내	옥외	인근	면적	승용			
건축주	원정희							승용 1대	비상용	허가일 2020.5.27.	
설계자	김재권 (주)건축사사무소예평	양천구-건축사사무소-75	자주식	2 대 28.5 m <sup>2</sup>	2 대 14.4 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	※하수처리시설 ※금수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	대	착공일 2020.9.1.	
공사감리자	김재권 (주)건축사사무소 예평	양천구-건축사사무소-75	기계식	17 대 171.5 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	형식 부패탐색방법 용량 1000인용	지하	사용승인일 2021.6.25.	
공사시공자 (행정관리인)	김창민 (주)국보종합건설	양천구-건축공사업-01-4538	전기차	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>		지하		
※건축물 인종 현황											
인종명	유효기간	성능	건축물 구조 현황								
			내진설계 적용 여부		내진능력		지하수위		관리계획 수립 여부		
			특수구조 건축물		적용		GL		해당		
			기초형식 [ <input checked="" type="checkbox"/> ] 지내력기초		미해당		구조설계해석법: [ <input type="checkbox"/> 등가정적해석법		건축물 관리점검 현황		
			[ <input type="checkbox"/> 파일기초		50 t/m <sup>2</sup>		[ <input checked="" type="checkbox"/> 동적해석법		종류		
									점검유호기간		
									.....		

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2021.6.28.	건축과-15651(2021.06.25.)호 사용승인 처리 통보로 신규작성(신축)	변동일	변동내용 및 원인	
2021.6.30.	건축과-16028(2021.06.29.)호 건축물 표시정정 처리 통보에 의거 건축주 주소 변경(원정희: 경기도 김포시 고촌읍	변동일	변동내용 및 원인	고송로 7, 103동 701호 → 경기도 김포시 고촌읍 고송로 7, 103동 701호(숲속마을우방아이유첼), 김윤정: 서울특별시 성북구 장월로1길 28, 111동 1002호 → 서울특별시 성북구 장월로1길 28, 111동 1002호(상월곡동, 동아에코

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.





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

## 집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120211190000123	고유번호	1154510200-3-09620013	명칭	헤리움팰리스	호수/가구수/세대수	17호/0가구/18세대
대지위치	서울특별시 금천구 독산동		지번	962-13외 2필지	도로명주소	서울특별시 금천구 독산로 101길 46 (독산동)	

### 변동사항

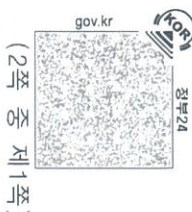
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2024.2.2.	빌아파트), 김호정: 서울특별시 성북구 장월로1길 28, 111동 805호 → 서울특별시 성북구 장월로1길 28, 111동 805호(상월곡동, 동아에코빌아파트) 국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 -이하(역백)-		

297mm×210mm [백상지(80 /㎡)]





### 집합건축물대장(전유부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	222021190003320	고유번호	1154510200-3-09620013	명칭	헤리움팰리스	호명칭	201
대지위치	서울특별시 금천구 독산동		지번	962-13 외 2필지	도로명주소	서울특별시 금천구 독산로101길 46 (독산동)	

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	소유자 현황		
					성명(명칭)	소유권 지분	
주	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	16.17	주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호) 김현철 700601-1*****	인천광역시 부평구 부평대로 9, 1411호 (부평동, 문화드림빌) 1/1	변동일자 2022.2.8. 소유권이전
공 용 부 분							
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	- 이하여백 -		
주	지1층	철근콘크리트구조	주차장	2.95			
주	지1층	철근콘크리트구조	기계실	0.28			
주	지1층	철근콘크리트구조	MDF실	0.23			
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, 보일러실, 복도	4.77			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 07월 15일

담당자 : 부동산정보과  
전 화 :

서울특별시 금천구청장



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.  
◆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.



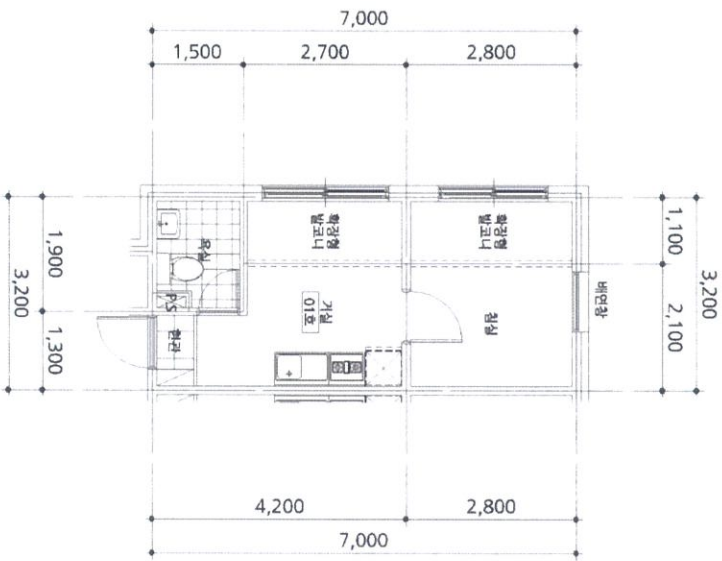




## 건축물현황도

(1쪽중 제1쪽)

건물ID	2220211190003320	고유번호	1154510200-3-09620013	명칭	헤리움팰리스	호명칭	201
대지위치	서울특별시 금천구 독산동	지번	962-13 외 2필지	도로명주소	서울특별시 금천구 독산로101길 46 (독산동)	건축물 현황도	



도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	(주)건축사사무소애평 김재권	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-----------------	-----------

※ 건축물현황도는 단위세대명면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 경우로 작성할 수 있습니다.



# 전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1011-6004-0055-8835	발급일자	2025년 7월 15일 16:49:45
------	---------------------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부      표시됨  / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	서울특별시 금천구 독산로101길 46, 201호 (독산동)
	지번 주소	서울특별시 금천구 독산동 962-13 201호

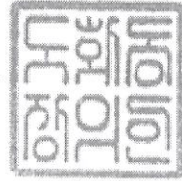
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 7월 15일

서울특별시 마포구 도화동장



담당자 의견

## 유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



서울특별시 마포구 도화동장  
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한  
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)

