

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 장예은 소유물건(2023타경103410)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김경현

감정평가서번호: 23-B-022001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

도움감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
박우철

박우철



감정평가액 **구억육천이백만원정 (₩962,000,000.-)**

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	장예은 (2023타경103410)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2023.02.23	2023.02.23	2023.02.24

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	962,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩962,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 가양동 소재 “가양2동주민센터” 북서측 인근에 위치하고 있는 가양중앙하이츠 아파트 제101동 제2층 제201호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였음. “시장가치”란 대상물건이 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 가액을 말함.

#### 3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가방법의 선정

### 4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

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

- ① 감정평가업자는 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 감정평가업자는 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 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 「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 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## ■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

### 4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 함.

다만, 대상물건은 주거용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

### 4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

## 5. 기준시점의 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말함. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사 완료일인 2023년 02월 23일임.

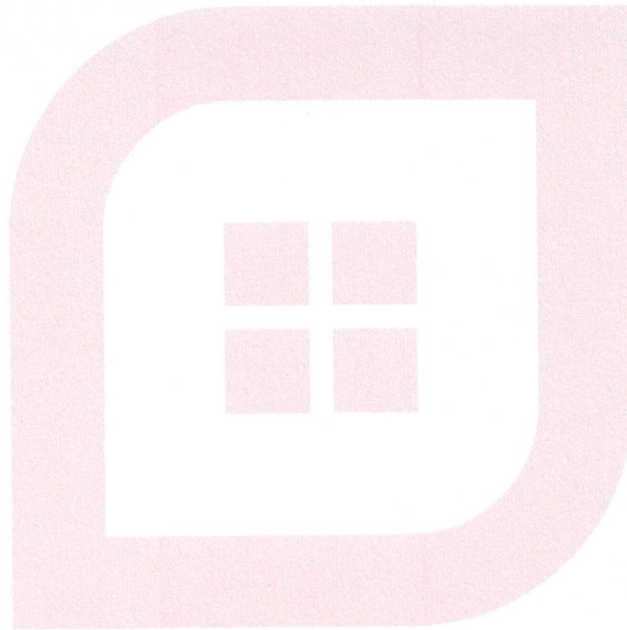
## 6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2023년 02월 23일자로 동일성 여부, 권리상태, 물적사항, 가치형성요인 등에 대한 실지조사를 실시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 공부와 현황간 물적동일성은 대체로 일치함.
- 2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부확인을 하지 못하였는 바, 내부구조 및 위치는 건축물 현황도를 기준하여 감정평가하였음.
- 3) 임대내역은 미상임.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건 개요

### 1. 개요

소재지	서울특별시 강서구 가양동 1467		
건물명	가양중앙하이츠아파트 제101동		
용도	아파트	사용승인일자	1999-04-29
구조	철근콘크리트벽식구조 평스라브지붕	층수	지상16층/지하2층
동수	1	세대수	48

일련번호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	전용률	대지권면적 (㎡)
가	2	201	119.85	20.18	140.03	85.6%	54.47

※ 집합건축물관리대장, 관련 공부 및 실지조사

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

### 1. 거래사례

[단가: 일원 미만 절사]

기호	소재지	전유면적(㎡)	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/㎡)
		대지권(㎡)	사용승인일자		
ㄱ	가양동 1467 가양중앙하이츠아파트 제102동 제0층 제000호	119.85	2021-05-26	1,060,000,000	8,844,388
		54.471	1999-04-29		
ㄴ	가양동 1467 가양중앙하이츠아파트 제103동 제0층 제000호	119.85	2020-07-07	845,000,000	7,050,479
		54.471	1999-04-29		

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

### 2. 감정평가사례

[단가: 일원 미만 절사]

기호	소재지	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	평가목적
				단가(원/㎡)	
a	가양동 1467 가양중앙하이츠아파트 제103동 제00층 제0000호	119.85	2022-12-02	1,276,000,000	경매
				10,646,641	

※ 출처: 한국감정평가사협회

### 3. 본건 및 유사물건의 가격수준

주위환경	용도	층	위치	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
아파트지대	아파트	기준층	전면	7,000,000 ~ 10,000,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 거래사례비교법의 적용

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말함.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

### 1. 거래사례 선정

#### 1.1. 거래사례 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

#### 1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 “거래사례ㄱ”을 비교사례로 선정하였음.

기호	소재지	전유면적(㎡)	거래일자	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)
		대지권(㎡)	사용승인일자		
ㄱ	가양동 1467 가양중앙하이츠아파트 제102동 제0층 제000호	119.85	2021-05-26	1,060,000,000	8,844,388
		54.471	1999-04-29		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말함.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였음.	1.000

## 3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말함. 시점수정은 국토교통부에서 조사·발표하는 주택가격지수를 활용하여 산정하였음. 기준시점이 속하는 전월의 지수를 적용하되, 기준시점이 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 기준시점이 속한 달의 지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수를 적용하였음. 2021.06월까지는 조사기준일이 당월 15일이 속한 주의 월요일이었으나 2021.07월 부터는 조사기준일이 익월 1일(다음달 1일)로 변경되었음.  
조사기준월 2021.06 = 100.

### ■ 일련번호(가) / 거래사례(ㄱ)

지역	서울 강남지역 서남권 강서구	용도	아파트	시점수정치	0.95573
아파트 지역 : 서울특별시 강서구(21.05.26~23.02.23)  거래시점 : 2021.05.26, 2021년05월 지수를 적용 함 기준시점 : 2023.02.23, 2023년01월 지수를 적용 함 2021.05.26 매매 가격지수 (적용:2021년05월) : 99.4 2023.02.23 매매 가격지수 (적용:2023년01월) : 95.0 시점수정치 : $95.0/99.4=0.95573$					

※ 시점수정치는 소수점 다섯째자리 미만 반올림

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말함. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 증별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말함.

### 4.1. 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

### 4.2. 개별요인 비교

#### ■ 일련번호(가) / 거래사례(ㄴ)

구 분		격차율	의견
요인구분	세부항목		
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등	1.00	상호 대등함.
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형·중형·소형), 단지 내 통로구조(복도식·계단식) 등	1.00	상호 대등함.
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.95	층별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함.
개별요인 격차율 계		0.950	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 5.1. 적용단가

일련번호	구분		거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
	층	호수					
가	2	201	8,844,388	1.00	0.95573	0.950	8,030,204

(적용단가: 일원 미만 절사)

### 5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	구분		적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
	층	호수			
가	2	201	8,030,204	119.85	962,000,000
합계					962,000,000

(비준가액: 백만원 미만 절사)

## V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례 비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	감정평가액(원)
가	962,000,000
합계	962,000,000

# 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  가	서울특별시 강서구 가양동	1467	아파트	철근콘크리트 벽식구조 평스라브지붕 16층				
	[도로명] 서울특별시 강서구 허준로 55-20	가양중앙 하이츠 아파트 제101동		(각) 1-3층	431.23			
				(각) 4-16층	426.19			
				지하1층	1,527.57			
				지하2층	1,601.21			
		1467	대	제3종일반주거지역	9,294.4			
				(내)				
				철근콘크리트벽식구 제2층 제201호	119.85	119.85	962,000,000	비준가액 (공용면적 포함 140.03㎡)
				1 소유권대지권	54.471	54.471		
					9,294.4x----			
				9,294.4				
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 673,400,000 288,600,000		
	합 계					₩962,000,000.-		
			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 강서구 가양동 소재 "가양2동주민센터" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 근린생활시설 등이 소재하는 아파트지대임.

## (2) 교통상황

본건 인근에 버스정류장 및 양천향교역(지하철 9호선) 등이 소재하여 대중교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 평스라브지붕 지상16층/지하2층 중 제2층 제201호로서  
(사용승인일: 1999-04-29)

외벽: 모르타르위페인팅 마감 등  
창호: PVC창호

## (4) 이용상태

건축물대장상 아파트(거실겸주방1, 방4, 욕실2)로 이용 중임.

## (5) 설비내역

전기설비, 승강기설비, 소화전설비, 지역난방설비, 위생 및 급배수설비 등이 갖추어져 있음.

# 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

정방형의 토지로서, 아파트건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

서측으로 폭 약 12m 및 북측으로 폭 약 8m의 포장도로와 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제3종일반주거지역 , 중요시설물보호지구(공항) , 제1종지구단위계획구역 , 지구단위계획구역(공동주택용지) , 도로(접합) , 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 원추표면구역(원추표면)<공항시설법> , 상대보호구역(2015-03-26)(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률> , 상대보호구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률> , 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법> , 과밀억제권역<수도권정비계획법> , (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> , 중점경관관리구역(한강변/서울특별시공고 제2016-2272호(2016.11.24))

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임.

# 위치도



소재지

서울특별시 강서구 가양동 1467 가양중앙하이츠아파트

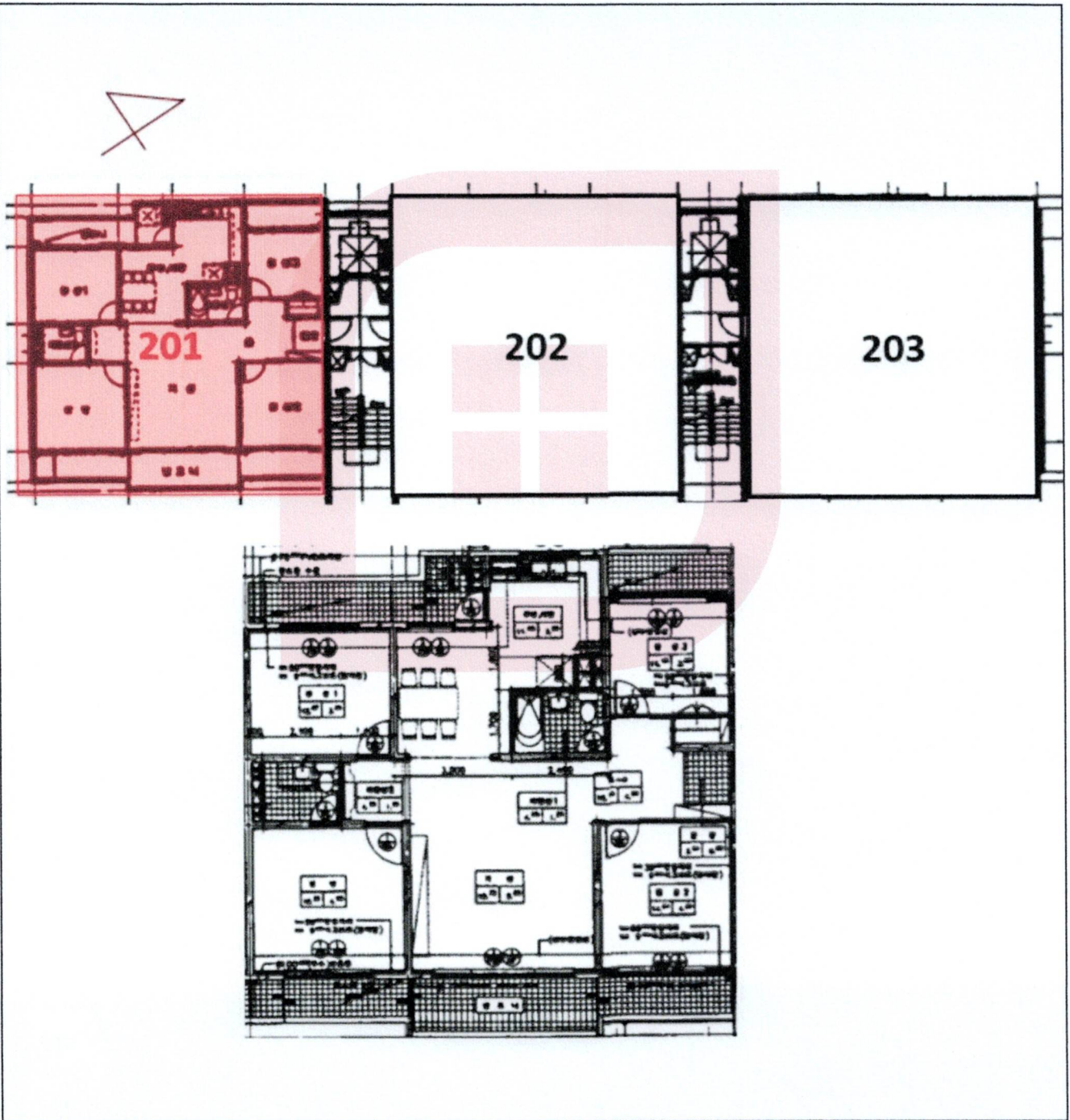


# 내부구조도



소재지

서울특별시 강서구 가양동 1467 가양중앙하이츠아파트 제101동



# 사 진 용 지



주위 전경(서측)



본건 건물 전경

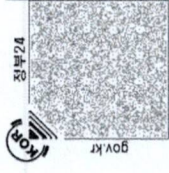


본건 건물 현관



본건 전경





고유번호	1150010400-11467-0000	도면번호	7	발급번호	202311500-00248-0535
토지소재	서울특별시 강서구 가양동	장 번호	1-1	처리시각	13시 02분 34초
지번	1467	비고		발급자	인터넷민원

# 토지 대장

지목	면적(㎡)	사유	토지표시		변동일자		소유자	
			축척	수치	변동원인	성명 또는 명칭	주소	등록번호
(08) 대	*9294.4*	(62) 1996년 08월 01일 구획정리완료			1999년 06월 28일 (21)대지권설정			
		--- 이하 여백 ---						

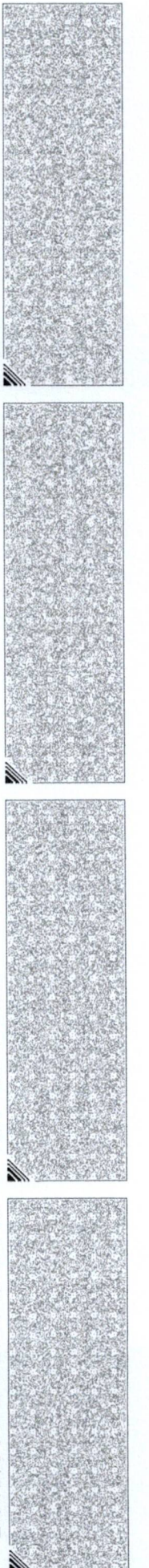
등급수정 년월일	2016년 01월 01일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	용도지역 등
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가(기준일)	2962000	3097000	3409000	3765000	4266000	5015000	5624000	
개별공시지가(원/㎡)								

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2023년 2월 23일



## 서울특별시 강서구청장

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷별금문서진위확인 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 2018. 12. 4.>

## 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	1150010400-3-14670000		명칭	가양중앙하이츠아파트 101동	호수/기구수/세대수	0호/0기구/48세대
대지위치	서울특별시 강서구 가양동		도로명주소	서울특별시 강서구 허준로 55-20 (가양동)		
*대지면적	9,294.4 m <sup>2</sup>	면적	지번	1467	*지구	*구역 지구단위계획구역(공동주택용지)
건축면적	526.15 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	*지역	3종일반주거지역 외 1	주용도	층수
*건폐율	0 %	*용적률	높이	51.9 m	지붕	평슬라브
*조경면적	m <sup>2</sup>	*공개공지(공간 면적)	*건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴거리	

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	지2	철근콘크리트벽식조	주차장, 대피소, 전기실, 기계실	1,601.21	주1	3층	철근콘크리트벽식조	아파트	431.23
주1	지1	철근콘크리트벽식조	주차장, 대피소	1,527.57	주1	4층	철근콘크리트벽식조	아파트	426.19
주1	1층	철근콘크리트벽식조	아파트	431.23	주1	5층	철근콘크리트벽식조	아파트	426.19
주1	2층	철근콘크리트벽식조	아파트	431.23	주1	6층	철근콘크리트벽식조	아파트	426.19

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



담당자:   
 전 화:

발급일: 2023년 2월 21일

### 서울특별시 강서구청장

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

297mm×210mm(백상지 80g/m<sup>2</sup>)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

고유번호	1150010400-3-14670000		명칭	기양중앙하이츠아파트 101동	호수/기구수/세대수	0호/0기구/48세대
대지위치	서울특별시 강서구 기양동	지번	1467	도로명주소	서울특별시 강서구 허준로 55-20 (기양동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※ 주차장				승강기	허가일			
건축주	중앙산업(주)	110111-0*****	구분	육내	육외	인근	면제	승용	비상용	6 대	1996.12.19.
	(주)건축사사무소뿌리건축	경기 1019호		대	대	대	대	대	대	대	대
설계자	(주)건축사사무소뿌리건축	경기 1019호	자주식	대	대	대	대	대	대	대	1999.4.29.
공사감리자	(주)중앙건설	110111-0*****	기계식	대	대	대	대	대	대	대	관련 주소
공사시공자 (현장관리인)			기계식	대	대	대	대	대	대	대	지번
※제로에너지건축물 인증	※ 건축물 에너지효율등급 인증		※ 에너지성능지표(EPI) 점수		※ 녹색건축 인증		※ 지능형건축물 인증				
등급	등급		점		등급		등급				
에너지자립률	0 %	1차에너지소요량 (또는 에너지절감률)	0 kWh/m <sup>2</sup> (%)		※에너지소비효율량		인증점수		점		점
유효기간: ... ~ ...	유효기간: ... ~ ...		0 kWh/m <sup>2</sup>		유효기간: ... ~ ...		유효기간: ... ~ ...		도로명		
내진설계 적용 여부	내진능력		특수구조 건축물		특수구조 건축물 유형						
지하수위	G.L	m	기초형식		설계지내력(지내력기초인 경우)		구조설계 해석법				

변동사항		변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인	
1999.5.3.	1999.4.29. 사용승인되어 신규작성	변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인	
2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건	변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인	
2021.8.11.	축물대장 내진설계 여부 기재 2020년 서울시 건축주택 데이터 품질 개선 (강서구) 정비반영 에 의거한 대지면적 변경	변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인	

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2017. 1. 20>

## 집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	1150010400-3-14670000		명칭	호수/구수/세대수	호수/구수/세대수
대지위치	서울특별시 강서구 기양동	지번	1467	기양중앙하이츠아파트 101동	0호/01구/48세대
			도로명주소	서울특별시 강서구 허준로 55-20 (기양동)	

건축물 현황			건축물 현황						
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	7층	철근콘크리트벽식조	아파트	426.19					
주1	8층	철근콘크리트벽식조	아파트	426.19					
주1	9층	철근콘크리트벽식조	아파트	426.19					
주1	10층	철근콘크리트벽식조	아파트	426.19					
주1	11층	철근콘크리트벽식조	아파트	426.19					
주1	12층	철근콘크리트벽식조	아파트	426.19					
주1	13층	철근콘크리트벽식조	아파트	426.19					
주1	14층	철근콘크리트벽식조	아파트	426.19					
주1	15층	철근콘크리트벽식조	아파트	426.19					
주1	16층	철근콘크리트벽식조	아파트	426.19					
		- 이하여백 -							



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2021. 7. 12.>

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	1150010400-3-14670000		명칭	가양중앙하이츠아파트 101동	호명칭	201호
대지위치	서울특별시 강서구 가양동		지번	1467	도로명주소	서울특별시 강서구 하준로 55-20 (가양동)

전유부분				소유자 현황				
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			
주	2층	철근콘크리트벽식구조 아파트	용도	119.85	강예은	서울특별시 강서구 하준로 55-20, 101동 201호 (가양동, 가양중앙하이츠아파트)	1/1	2018.10.4. 등기명의인표시변경
		-이하여백-			821119-2*****			
공용부분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)				
					주	지2	철근콘크리트벽식구조 전기실,기계실	
주	지층	철근콘크리트벽식구조 지하대피소		11.67				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.



**서울특별시 강서구청장**

발급일자: 2023년 2월 21일

담당자: 전 화:

\* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm(백상지 (80/㎡))



고유번호	1150010400-3-14670000			명칭	가양중앙하이츠아파트 101동	호명칭	201호
대지위치	서울특별시 강서구 가양동		지번	1467	도로명주소	서울특별시 강서구 허준로 55-20 (가양동)	

공용부분				공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격	
주	지1,지2	철근콘크리트벽식구조	지하주차장	50.93	2022.1.1.	773,000,000	
부	1-2층	철근콘크리트구조	관리실,노인경	1.57	2021.1.1.	562,000,000	
주	각층	철근콘크리트벽식구조	계단실	20.18	2020.1.1.	503,000,000	
부	1층	조적조	경비실	0.11	2019.1.1.	458,000,000	
		-이하여백-			2018.1.1.	367,000,000	
					2017.1.1.	340,000,000	
					2016.1.1.	286,000,000	
					2015.1.1.	268,000,000	
					2014.1.1.	276,000,000	
					2013.1.1.	307,000,000	

\*부동산 가격공시에 관한 법률 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

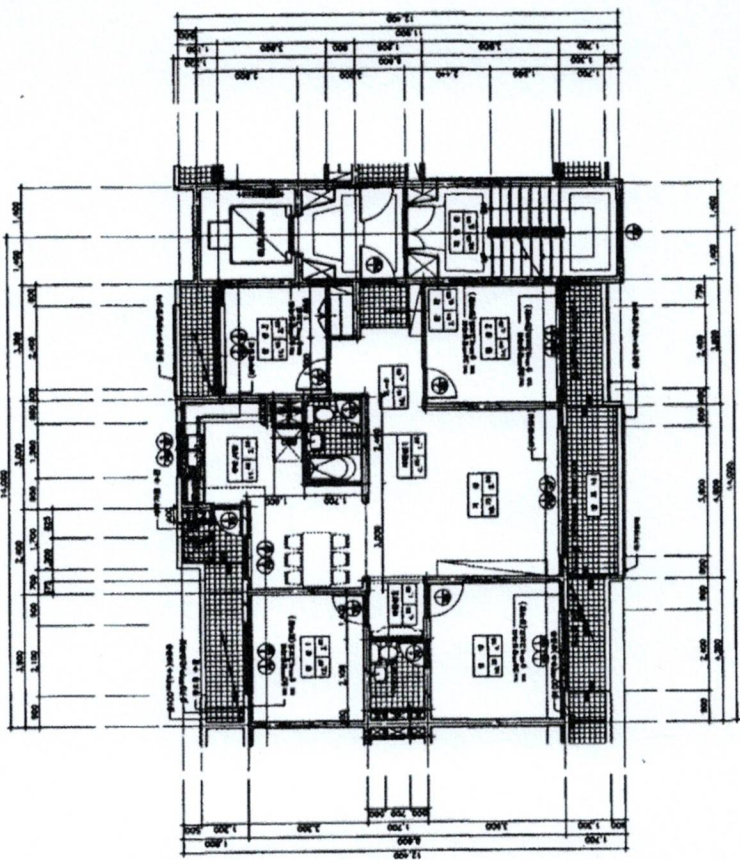
변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
			그 밖의 기재사항





# 건축물현황도

고유번호	1150010400-3-14670000	명칭	가양중앙하이츠아파트 101동	호명칭	(1쪽중계1쪽)
대지위치	서울특별시 강서구 가양동	지번	1467	도로명주소	201호
		건축물 현황도			



도면의 종류	평면도(201)	축척	1:150	도면 작성자	(주)건축사사무소 뿌리건축 안재린 (서명 또는 인)
--------	----------	----	-------	--------	------------------------------

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





# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 집합건물 -

고유번호 1149-1999-004044



[집합건물] 서울특별시 강서구 가양동 1467 가양중앙하이츠아파트 제101동 제2층 제201호

### 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	1999년6월28일	서울특별시 강서구 가양동 1467 가양중앙하이츠아파트 제101동	<del>철근콘크리트벽식구조 평스라브지붕 16층 아파트 1층 431.23㎡ 2층 431.23㎡ 3층 431.23㎡ 4층 426.19㎡ 5층 426.19㎡ 6층 426.19㎡ 7층 426.19㎡ 8층 426.19㎡ 9층 426.19㎡ 10층 426.19㎡ 11층 426.19㎡ 12층 426.19㎡ 13층 426.19㎡ 14층 426.19㎡ 15층 426.19㎡ 16층 426.19㎡ 지하1층 1527.57㎡ 지하2층 1601.21㎡</del>	<del>도면편철장제3책 제596장</del>
2		서울특별시 강서구 가양동 1467 가양중앙하이츠아파트 제101동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 허준로 55-20	철근콘크리트벽식구조 평스라브지붕 16층 아파트 1층 431.23㎡ 2층 431.23㎡ 3층 431.23㎡ 4층 426.19㎡ 5층 426.19㎡ 6층 426.19㎡ 7층 426.19㎡ 8층 426.19㎡ 9층 426.19㎡ 10층 426.19㎡ 11층 426.19㎡	도로명시행으로 인하여 2014년3월6일 등기

[집합건물] 서울특별시 강서구 가양동 1467 가양중앙하이츠아파트 제101동 제2층 제201호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			12층 426.19㎡ 13층 426.19㎡ 14층 426.19㎡ 15층 426.19㎡ 16층 426.19㎡ 지하1층 1527.57㎡ 지하2층 1601.21㎡	

( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 강서구 가양동 1467	대	9294.4㎡	1999년6월28일

**【 표 제 부 】** ( 전유부분의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	1999년6월28일	제2층 제201호	철근콘크리트벽식구조 119.85㎡	도면편철장제3책 제596장

( 대지권의 표시 )

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	9294.4분의 54.471	1999년4월30일 대지권 1999년6월28일

**【 갑 구 】** ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	1999년6월28일 제80417호		소유자 중앙산업주식회사 110111-0007230 서울 마포구 염리동 172-2
2	소유권이전	1999년7월7일 제84931호	1997년2월21일 매매	소유자 이양순 580117-***** <del>서울 강서구 방화동 249-53</del>

[집합건물] 서울특별시 강서구 가양동 1467 가양중앙하이츠아파트 제101동 제2층 제201호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2-1	2번등기명의인표시 변경	2002년12월9일 제127106호	2001년11월7일 전거	이양순의 주소 경기 김포시 고촌면 신곡리 350-11
3	압류	<del>2000년9월29일 제59764호</del>	<del>2000년9월25일 압류(장세46120-3806)</del>	권리자 <del>강서세무서</del>
4	3번압류등기말소	2000년10월13일 제62746호	2000년10월10일 해제	
5	소유권이전	2017년7월5일 제151314호	2017년6월6일 매매	소유자 <del>장기화</del> 821119-***** <del>서울특별시 강서구 허준로 47, 209동 706호 (가양동,가양2단지성지아파트)</del> 거래가액 금498,000,000원
5-1	5번등기명의인표시 변경	2018년5월31일 제104999호	2017년8월18일 개명	장기화의 성명(명칭) 장예은
5-2	5번등기명의인표시 변경	2018년10월4일 제189560호	2018년9월27일 전거	장예은의 주소 서울특별시 강서구 허준로 55-20, 101동 201호 (가양동, 가양중앙하이츠아파트)
6	압류	2023년1월11일 제5017호	2022년12월15일 압류(세무관리과-20072)	권리자 강서구(서울특별시) 1121
7	가압류	2023년1월11일 제5119호	2023년1월11일 서울남부지방법원의 가압류 결정(2022카단205211)	청구금액 금14,918,994 원 채권자 서민금융진흥원 110371-0017635 서울 중구 세종대로 14, 9층.10층.11층.12층.14층(남대문로5가, 그랜드센트럴) (주식회사 우리금융저축은행 (소관:강남금융센터))
8	임의경매개시결정	2023년2월17일 제23649호	2023년2월16일 서울남부지방법원의 임의경매개시결정(2023타경103410)	채권자 남서울농업협동조합 114636-0000288 서울 서초구 바우피로 195 (양재동, 남서울농협종합시설) (채권관리팀)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	<del>전세권설정</del>	<del>1999년7월29일 제94750호</del>	<del>1999년7월28일 설정계약</del>	<del>전세금 금120,000,000원 범 위 주거용건물전부 존속기간 2001년 8월 7일 반환기 2001년 8월 7일 전세권자 우정숙 560511-***** 서울 강서구 가양동 1459 데아아파트 109동 103호</del>
2	<del>근저당권설정</del>	<del>2000년12월7일 제75561호</del>	<del>2000년12월7일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금78,000,000원 채무자 이양순 서울 강서구 방화동 249-53 근저당권자 삼성생명보험주식회사 110111-0005953 서울 중구 태평로2가 150 ( 서울강남지역본부 )</del>
3	1번전세권설정등기 말소	2002년1월11일 제2953호	2002년1월11일 해지	
4	<del>근저당권설정</del>	<del>2002년12월9일 제127107호</del>	<del>2002년12월9일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금72,000,000원 채무자 이양순 경기 김포시 고촌면 신곡리 350-11 근저당권자 강서농업협동조합 114936-0000274 서울 강서구 방화동 829-3 ( 방화지점 )</del>
5	2번근저당권설정등 기말소	2002년12월13일 제128501호	2002년12월13일 해지	
6	<del>근저당권설정</del>	<del>2010년6월22일 제41714호</del>	<del>2010년6월22일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금180,000,000원 채무자 이양순 경기도 김포시 고촌읍 신곡리 350-11 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로2가 50 ( 연희동지점 )</del>
6-1	<del>6번근저당권변경</del>	<del>2013년11월28일 제69795호</del>	<del>2013년11월28일 변경계약</del>	<del>채권최고액 금84,000,000원</del>

[집합건물] 서울특별시 강서구 가양동 1467 가양중앙하이츠아파트 제101동 제2층 제201호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
7	4번근저당권설정등기말소	2010년6월22일 제41786호	2010년6월22일 해지	
8	6번근저당권설정등기말소	2016년6월16일 제38752호	2016년6월16일 해지	
9	근저당권설정	2018년5월31일 제105000호	2018년5월31일 설정계약	채권최고액 금456,000,000원 채무자 장예은 서울특별시 강서구 허준로 47, 209동 706호(가양동, 가양2단지성지아파트) 근저당권자 남서울농업협동조합 114636-0000288 서울특별시 서초구 바우피로 195 (양재동) (우면동지점)
10	<del>근저당권설정</del>	<del>2018년10월4일 제189561호</del>	<del>2018년10월4일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금195,000,000원 채무자 장예은 서울특별시 강서구 허준로 55 20, 101동 201호 (가양동, 가양중앙하이츠아파트) 근저당권자 주식회사퍼스트와이제이태부 110111-4664028 경기도 부천시 길주로77번길 19-45, 303호(상동, 다이프갤러리4차)</del>
10-1	<del>10번근저당권부근질권</del>	<del>2018년10월4일 제189562호</del>	<del>2018년10월4일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금195,000,000원 채무자 주식회사퍼스트와이제이태부 경기도 부천시 길주로77번길 19-45, 303호(상동, 다이프갤러리4차) 채권자 케이비우리캐피탈주식회사 170111-0092784 전라북도 전주시 덕진구 백제대로 566, 18층(금암동)</del>
11	<del>근저당권설정</del>	<del>2019년10월22일 제192243호</del>	<del>2019년10월22일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금260,000,000원 채무자 장예은 서울특별시 강서구 허준로 55 20, 101동 201호 (가양동, 가양중앙하이츠아파트) 근저당권자 유한회사케어에스에어엔피 110114-0114857 서울특별시 강동구 성내로6길 11, 5층(성내동, 삼원타워)</del>
12	10-1번근질권등기말	2019년10월28일	2019년10월22일	

[집합건물] 서울특별시 강서구 가양동 1467 가양중앙하이츠아파트 제101동 제2층 제201호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	소	제197380호	해지	
13	10번근저당권설정등기말소	2019년10월28일 제197381호	2019년10월22일 해지	
14	<del>근저당권설정</del>	<del>2020년10월15일 제232833호</del>	<del>2020년10월15일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금373,200,000원 채무자 장애은 서울특별시 강서구 허준로 55-20, 101동 201호 (가양동, 가양중앙하이츠아파트) 근저당권자 주식회사상상인저축은행 115611-0000130 경기도 성남시 분당구 황새울로 358(서현동)</del>
15	11번근저당권설정등기말소	2020년10월16일 제234306호	2020년10월15일 해지	
16	<del>근저당권설정</del>	<del>2021년7월29일 제167637호</del>	<del>2021년7월29일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금457,200,000원 채무자 장애은 서울특별시 강서구 허준로 55-20, 101동 201호 (가양동, 가양중앙하이츠아파트) 근저당권자 주식회사에스비아이저축은행 110111-0121981 서울특별시 중구 을지로5길 26, 동관9층, 10층, 11층(수하동,미래에셋센터원빌딩)</del>
17	14번근저당권설정등기말소	2021년7월29일 제167638호	2021년7월29일 해지	
18	근저당권설정	2022년4월8일 제78344호	2022년4월8일 설정계약	채권최고액 금600,000,000원 채무자 장애은 서울특별시 강서구 허준로 55-20, 101동 201호 (가양동, 가양중앙하이츠아파트) 근저당권자 주식회사상상인플러스저축은행 164411-0000185 <del>충청남도 천안시 서북구 불당21로 67-12, 2층 (불당동)</del>
18-1	18번근저당권이전	2023년2월16일 제22984호	2023년1월30일 확정채권양도	근저당권자 한국자산관리공사 114671-0023169 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동) (서울서부지역본부)
19	16번근저당권설정등	2022년4월8일	2022년4월8일	

[집합건물] 서울특별시 강서구 가양동 1467 가양중앙하이츠아파트 제101동 제2층 제201호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	기말소	제78540호	해지	

-- 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 : 2023년02월21일 16시08분18초

7/7

# 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 1149-1999-004044

[집합건물] 서울특별시 강서구 가양동 1467 가양중앙하이츠아파트 제101동 제2층 제201호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
장예은 (소유자)	821119-*****	단독소유	서울특별시 강서구 허준로 55-20, 101동 201호 (가양동, 가양중앙하이츠아파트)	5

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	압류	2023년1월11일 제5017호	권리자 강서구(서울특별시)	장예은
7	가압류	2023년1월11일 제5119호	청구금액 금14,918,994 원 채권자 서민금융진흥원	장예은
8	임의경매개시결정	2023년2월17일 제23649호	채권자 남서울농업협동조합	장예은

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	근저당권설정	2018년5월31일 제105000호	채권최고액 금456,000,000원 근저당권자 남서울농업협동조합	장예은
18	근저당권설정	2022년4월8일 제78344호	채권최고액 금600,000,000원 <del>근저당권자 주식회사상상인플러스저축은행</del>	장예은
18-1	근저당권이전	2023년2월16일 제22984호	근저당권자 한국자산관리공사	장예은

## [ 참고 사항 ]

- 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 : 2023년 02월 21일 16시 08분 18초