

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	서울남부지방법원장
건명	김세진 소유(2024타경 130020)
감정서번호	012408-1014호

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.

메이트플러스감정평가법인(주)

Mateplus Appraisal Co., Ltd.

서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호(성수동2가, 서울숲SKV1)

TEL. (02)6215-9901

FAX. (02)6215-9911

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
양호정

양 호 정



메이트플러스감정평가법인(주) 대표이사 김정민

(서명또는인)



감정평가액	이억팔천사백만원정 (₩284,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김영태		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김세진 (2024타경130020)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.26	2024.08.26	2024.08.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	284,000,000
	합계					₩284,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 양세정		양 세 정			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 공항동 소재 '송정역(지하철 5호선)' 남동측 인근에 위치하는 구분건물이며, 서울남부지방법원에서 의뢰한 경매목적 감정평가입니다.

2. 감정평가 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 근거하였습니다.

3. 대상물건의 개요



구분	일련번호 가			
소재지	서울특별시 강서구 공항동 675-9외			
건물명·층·호수	위하우스 제5층 제503호			
용도지역	제2종일반주거지역			
구분 (㎡)	전유면적	공용면적	공급면적	소유권대지권
	26.52	6.68	33.2	16.66
전용률	약 80%			
주용도	도시형생활주택(단지형다세대)			
사용승인일	2021-06-02			

4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 8월 26일입니다.

(본 평가와 관련하여 현장조사는 2024년 8월 26일에 실시하였습니다.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가의 조건 등

1. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거하여 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가의 조건

-

3. 그 밖의 사항

- 1) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조에 의거하여 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지므로 토지 및 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 ‘구분건물 감정평가명세표’에 기재하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건은 현장 조사 시 이해관계인의 부재 및 잠금장치로 인하여 내부 확인을 못하였으며, 외부 관찰 및 탐문 등을 통하여 조사하였고 후첨 내부구조도는 건축물현황도 등에 의거 도시하였으므로 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였는바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 임대관계는 미상입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- 1) 감정평가방식은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 감정평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식, 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.
- 2) 본 감정평가에서 집합건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동유형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가선례, 인근지역 내 유사부동산의 가치수준 및 낙찰가율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 비교방식인 거래사례비교법으로 감정평가 하였으며 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 집합건물은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가방식이나 수익방식에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

2. 입지조건 분석

▶ 구분건물 정보				
명칭	세대수	동수	사용승인일	연면적
위하우스	20세대	1개동	2021-06-02	656.43㎡
▶ 주위환경				
교통정보	- 인근에 노선버스정류장 및 지하철 5호선 '송정역' 소재			
편의시설	- 인근에 강서농산물도매시장, 근린생활시설 등 소재			
교육환경	- 인근에 송정중학교 등 소재			
공원/녹지	- 인근에 마곡하늬근린공원, 장미공원 등 소재			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 산출과정

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 층·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적 (㎡)당 단가
					사용승인일		
1	공항동 675-9외	위하우스 제4층 제4**호	2종일주	26.52	2023-02-21	290,000,000	10,935,143
					2021-06-02		
2	공항동 675-9외	위하우스 제6층 제6**호	2종일주	26.52	2022-10-07	295,000,000	11,123,680
					2021-06-02		

<출처: 등기사항전부증명서, KAIS>

2) 인근지역 평가선례

기호	소재지	건물명 및 층·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적 (㎡)당 단가
						사용승인일		
3	공항동 675-9외	위하우스 제6층 제6**호	2종일주	26.18	경매	2024-04-07	285,000,000	10,886,173
						2021-06-02		
4	공항동 675-9외	위하우스 제3층 제3**호	2종일주	26.03	경매	2024-02-01	278,000,000	10,679,985
						2021-06-02		

<출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 경매 낙찰가율

[최근 1년간 서울특별시 강서구 용도별 통계분석(출처: 인포케어)]

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	9,351,664,380원	5,944,097,999원	63.6%	33건	25건	8건(24.2%)	9건
집합건물	289,914,305,900원	230,291,675,981원	79.4%	6,538건	5,536건	1,002건(15.3%)	429건
- 다세대	204,350,705,900원	160,586,924,065원	78.6%	5,495건	4,680건	815건(14.8%)	352건
- 아파트	56,380,000,000원	46,824,391,119원	83.1%	257건	175건	82건(31.9%)	25건
- 연립	2,083,000,000원	1,554,158,799원	74.6%	43건	36건	7건(16.3%)	2건
- 오피스텔	2,265,000,000원	1,748,821,627원	77.2%	10건	5건	5건(50.0%)	0건
- 오피스텔(주거)	21,355,600,000원	16,992,956,031원	79.6%	643건	560건	83건(12.9%)	38건
- 주상복합(주거)	3,480,000,000원	2,584,424,340원	74.3%	90건	80건	10건(11.1%)	12건
상가	40,699,037,436원	32,335,919,180원	79.5%	179건	148건	31건(17.3%)	12건
특수부동산	2,964,124,800원	3,247,348,000원	109.6%	13건	9건	4건(30.8%)	1건
토지	4,874,016,600원	2,084,059,000원	42.8%	26건	22건	4건(15.4%)	2건
기타토지	721,247,000원	843,100,000원	116.9%	5건	3건	2건(40.0%)	0건
차량의 기타	2,000,300,000원	1,615,487,762원	80.8%	305건	190건	115건(37.7%)	7건
합계	350,524,696,116원	276,361,687,922원	78.8%	7,099건	5,933건	1,166건(16.4%)	460건

4) 감정평가액 결정

(1) 비교사례의 선정

인근지역 내에 위치하며 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 거래사례 1을 선정함.

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적 (㎡)당 단가
					사용승인일		
1	공항동 675-9외	위하우스 제4층 제4**호	2종일주	26.52	2023-02-21	290,000,000	10,935,143
					2021-06-02		

<출처: 등기사항전부증명서, KAIS>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.000)

(3) 시점수정

가. 시점수정 기준

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

한국부동산원이 조사·발표하는 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월의 지수가 미고시된 경우 직전 월의 지수를 적용하였습니다.

나. 시점수정치 산정

■ 월별 매매가격지수 (연립다세대, 서울 강남지역 서남권)

구 분	2023년 1월	2024년 7월
매매가격지수	98.7	96.5

■ 시점수정치 산정

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
서울 강남지역 서남권 (23.02.21~24.08.26)	0.97771	$96.5 / 98.7 \approx 0.97771$

(4) 지역요인 비교

대상물건과 비교사례는 인근지역 내에 위치하는 바 지역요인은 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

구분	항목	격차율	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	유사합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	유사합니다.
	단지 내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별 요인	층별 효용	1.00	유사합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누 계		1.000	

(6) 대상부동산의 가격결정

일련 번호	비교사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	10,935,143	1.000	0.97771	1.000	1.000	10,691,399	26.52	283,535,902	284,000,000

※ 결정금액 = 산정금액 반올림 후 유효숫자 3자리 표시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가 하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 집합건물은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가 방식이나 수익방식에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가선례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	소재지	건물명· 층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	공항동 675-9외	위하우스 제5층 제503호	26.52	16.66	284,000,000	-
합 계					₩284,000,000	-

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 2 가	서울특별시 강서구 공항동	675-9, 675-10 위하우스	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층				
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 남부순환로11길 44			1층	11.89			
				2층~5층 각	129.13			
				6층	128.02			
				옥탑1층 (연면적제외)	24.61			
				옥탑2층 (연면적제외)	17.02			
	동소	675-9	대	제2종일반주거지역	164.7			
	동소	675-10	대	제2종일반주거지역	164.7			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	26.52	26.52	284,000,000	비준가액
				1, 2. 소유권대지권	16.66 329.4x----- 329.4	16.66		
합 계							₩284,000,000.-	
			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 공항동 소재 '송정역(지하철 5호선)' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트단지, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 5호선 '송정역'이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 도시형생활주택(단지형다세대) 내 제5층 제503호로서,
(사용승인일 2021.06.02)

외벽 : 벽돌 붙임 마감 등,
창호 : 샷시창호 등입니다.

(4) 이용상태

본건은 기준시점 현재 도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용 중입니다.
(후첨 호별배치도 및 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 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 인접필지와 등고평탄한 가장형 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건은 서측으로 노폭 약 7미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 (1) : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2013-11-26)(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-07-21)(강서교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2016-07-21)(강서교육지원청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 도시관리계획 입안중,

일련번호 (2) : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2013-11-26)(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-07-21)(강서교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 도시관리계획 입안중입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

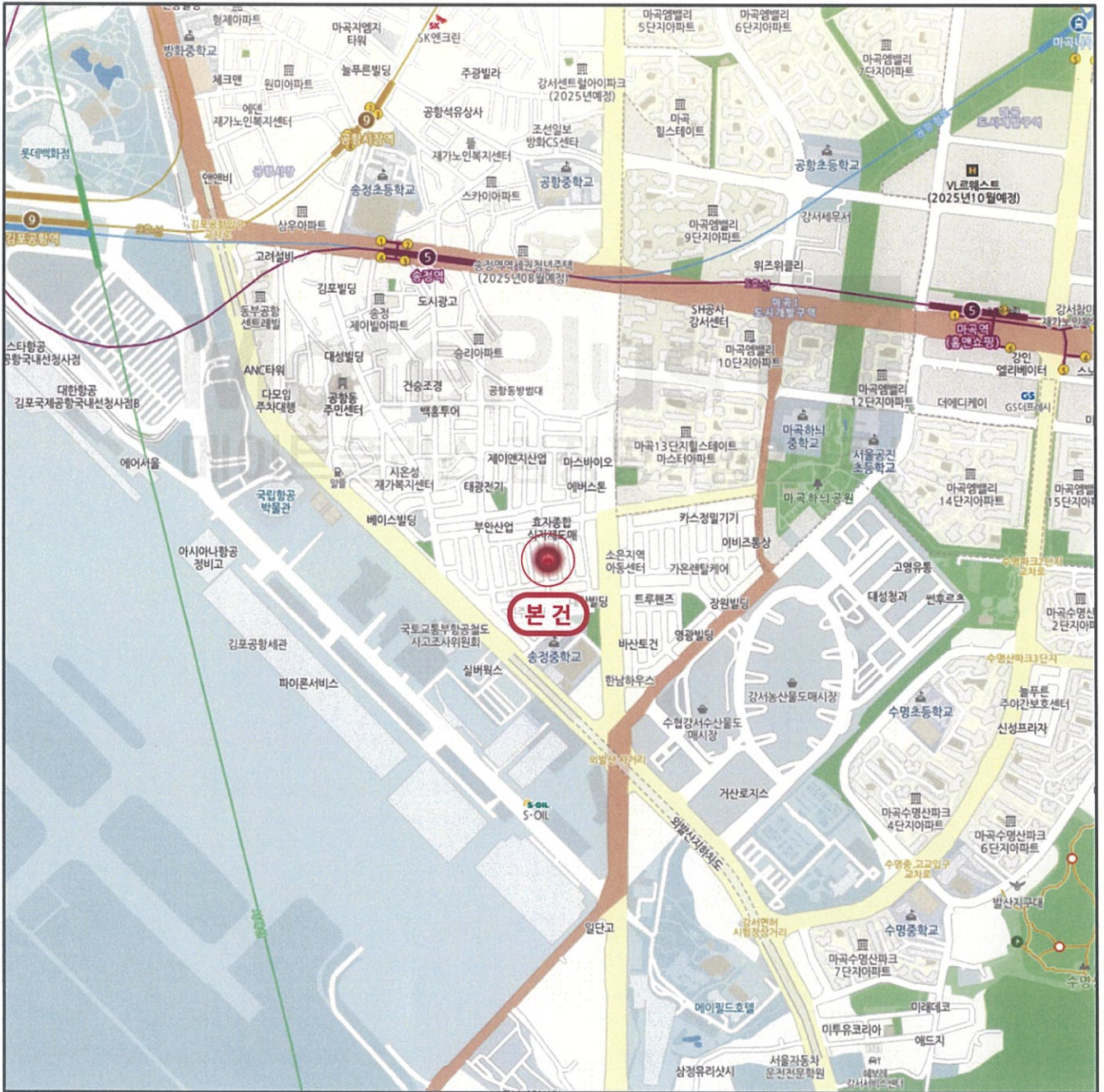
임대관계는 미상입니다.



광역 위치도



소재지 서울특별시 강서구 공항동 675-9 외
위하우스 제5층 제503호



상 세 위 치 도



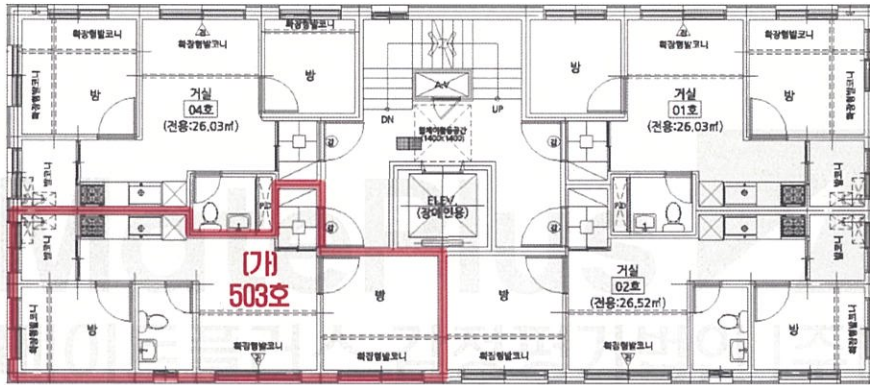
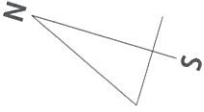
소재지

서울특별시 강서구 공항동 675-9 외
위하우스 제5층 제503호



호별배치도 및 내부구조도

S : NOSCALE



[위하우스 제5층 제503호 호별배치도]



[제503호 내부구조도]

사진용지



본건 소재 건물 전경



주위 환경

사진용지



주위 환경



본건 소재 건물 공동출입구

사진용지



본건 현관문



본건 소재 건물 승강기설비

회 보 서

우)04793 서울특별시 성동구 성수일로8길 5 에이동 19층 1903호
E-Mail : mateplus2016@KAPALAND.CO.KR

TEL. 02-6215-9901
FAX. 02-6215-9911

문서번호 : 012408-1014

시행일자 : 2024-08-26

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김영태

참 조 : 경매6계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일 자 시 간		결 재 · 공 람		
	번 호				
처 리 과					
담 당 자					

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

2. 2024.08.23자 귀 제 『2024타경130020』호로 저희 법인에 의뢰하신 『김세진 소유물건(2024타경130020)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

메이트플러스감정평가법인(주)



수수료 청구서

(전화: 02-6215-9901, FAX: 02-6215-9911)

문서번호 : 012408-1014

수신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김영태 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.08.23 자 귀 제 『 2024타경130020 호로 의뢰하신 『 서울특별시 강서구 공항동 675-9 위하우스 제5층 제503호』에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	365,920	
실비	여비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	4,800
	기타실비	300
비소계	227,100	
특별용역비	-	
공급가액	593,000	1,000원 미만 절사
부가세	59,300	
합계	652,300	
기납부착수금	-	
정산청구액	652,300	

붙임 : 감정평가서 2부

※ 송금처 ※

우리은행 종로YMCA : 1005-503-064974(예금주:메이트플러스감정평가법인(주))

메이트플러스감정평가법인(주) 본사

대표이사 김정민





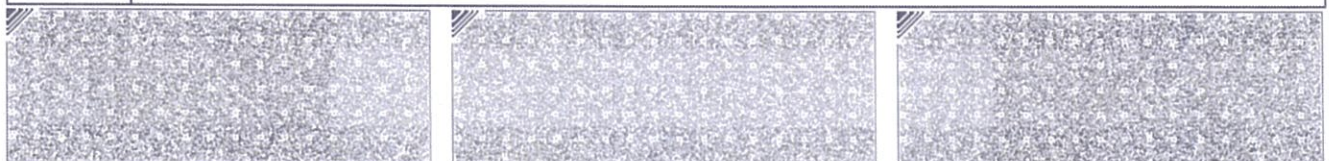
발급번호 : 202411500003312397

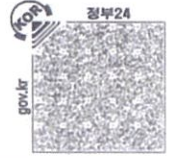
발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 08/ 23

토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	메이트플러스감정평가법인	주소	서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
서울특별시 강서구 공항동			675-9	대	164.7	
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(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2013-11-26)<강서교육지원청에 반드시 확인 요망><교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-07-21)<강서교육청에 반드시 확인요망><교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2016-07-21)<강서교육지원청에 반드시 확인요망><교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		도시관리계획 입안중 [이하공란]				
확인도면						

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 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. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 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.
<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>





발급번호 : 202411500003312399

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 08/ 23

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	메이트플러스감정평 가법인	주소	서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	서울특별시 강서구 공항동		675-10	대	164.7	
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(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2013-11-26)(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-07-21)(강서교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		도시관리계획 입안중 [이하공란]				

확인도면							범례
							<input type="checkbox"/> 도시지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 중요시설물보호지구(공항) <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 법정동
						축척 1/900	수입증지 붙이는곳

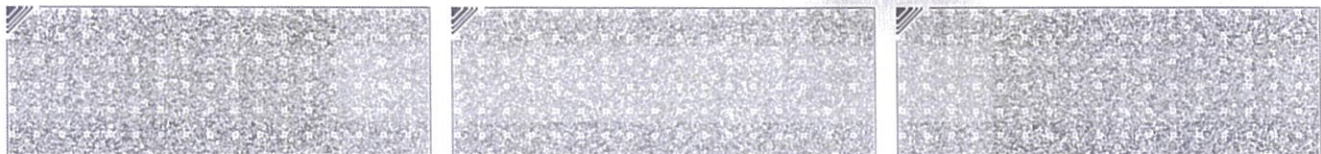
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2024/ 08/ 23

서울특별시 강서구청



수수료
전자결제
민원



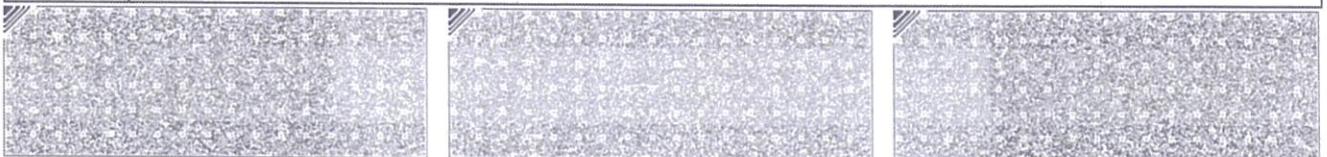
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202411500003312399

발행매수 : 2/2

발급일 : 2024/ 08/ 23

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 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. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 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.
<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>





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 -

고유번호 2501-2021-014476



[집합건물] 서울특별시 강서구 공항동 675-9외 1필지 위하우스 제5층 제503호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년6월10일	서울특별시 강서구 공항동 675-9, 675-10 위하우스 [도로명주소] 서울특별시 강서구 남부순환로11길 44	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 도시형생활주택(단지형다세대) 1층 11.89㎡ 2층 129.13㎡ 3층 129.13㎡ 4층 129.13㎡ 5층 129.13㎡ 6층 128.02㎡ 옥탑1층 24.61㎡(연면적제외) 옥탑2층 17.02㎡(연면적제외)	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 강서구 공항동 675-9 2. 서울특별시 강서구 공항동 675-10	대 대	164.7㎡ 164.7㎡	2021년6월10일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년6월10일	제5층 제503호	철근콘크리트구조 26.52㎡	

[집합건물] 서울특별시 강서구 공항동 675-9외 1필지 위하우스 제5층 제503호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2 소유권대지권	329.4분의 16.66	2021년6월2일 대지권 2021년6월10일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2021년6월10일 제130530호		소유자 주식회사위하우스 110111-6534071 서울특별시 강서구 공항대로8가길 32, 203호 (공항동, 위하우스)
2	소유권이전	2021년6월10일 제130531호	2021년6월10일 신탁	수탁자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층 (역삼동, 포스코피앤에스타워)
	신탁			신탁원부 제2021-8832호
3	소유권이전	2021년9월3일 제200240호	2021년9월3일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사위하우스 110111-6534071 서울특별시 강서구 공항대로8가길 32, 203호 (공항동, 위하우스)
	2번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	소유권이전	2021년9월3일 제200243호	2021년7월22일 매매	소유자 김세진 900924-***** 전라북도 익산시 중앙로10길 9 (주현동) 거래가액 금290,000,000원
4-1	민간임대주택등기	2021년9월3일 제200244호	2021년7월5일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
5	가압류	2023년9월8일 제162507호	2023년9월8일 대전지방법원의 가압류 결정 (2023카단5 5524)	청구금액 금260,000,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (중부관리센터)

[집합건물] 서울특별시 강서구 공항동 675-9외 1필지 위하우스 제5층 제503호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
6	몰수보전	2023년10월19일 제187339호	2023년10월11일 서울남부지방법 원의 몰수보전결정(2 023초기2761)	권리자 국
7	압류	2024년2월1일 제23092호	2024년2월1일 압류(38세금정 수과-3987)	권리자 서울특별시 411
8	강제경매개시결정	2024년8월20일 제160584호	2024년8월20일 서울남부지방법 원의 강제경매개시결 정(2024타경130 020)	채권자 문범우 940722-***** 서울 강서구 남부순환로11길 44, 503호 (공항동, 위하우스)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2023년9월6일 제160600호	2023년9월4일 서울남부지방법 원의 임차권등기명령 (2023카임13612)	임차보증금 금290,000,000원 범 위 건물 전부 임대차계약일자 2021년7월22일 주민등록일자 2021년9월3일 점유개시일자 2021년9월3일 확정일자 2021년7월22일 임차권자 문범우 940722-***** 서울특별시 강서구 남부순환로11길 44, 503호 (공항동, 위하우스)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년9월6일 부기

-- 이 하 여 백 --

열람용

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 감구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

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 2501-2021-014476

[집합건물] 서울특별시 강서구 공항동 675-9외 1필지 위하우스 제5층 제503호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김세진 (소유자)	900924-*****	단독소유	전라북도 익산시 중앙로10길 9 (주현동)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4-1	약정/금지사항/환매특약	2021년9월3일 제200244호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	김세진
5	가압류	2023년9월8일 제162507호	청구금액 금260,000,000 원 채권자 주택도시보증공사	김세진
6	물수보전	2023년10월19일 제187339호	권리자 국	김세진
7	압류	2024년2월1일 제23092호	권리자 서울특별시	김세진
8	강제경매개시결정	2024년8월20일 제160584호	채권자 문범우	김세진

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

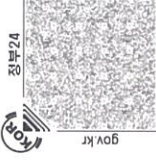
순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2023년9월6일 제160600호	임차보증금 금290,000,000원 임차권자 문범우	김세진

[참 고 사 항]

- 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 : 1724-3969-0657-6675



집합건축물대장 (표제부, 갑)

건물 ID	212021170000214	고유번호	1150010800-3-06750009	명칭	위하우스	호수/가구수/세대수	0호/0가구/20세대
대지위치	서울특별시 강서구 공항동			지번	675-9 외 1필지		
※ 대지면적	329.4㎡	연면적	656.43㎡	※ 지역	도시지역 외 1		
건축면적	197.36㎡	용적을 신정용 연면적	656.43㎡	주구조	철근콘크리트구조		
※간폐율	59.91%	※용적률	199.28%	높이	19m		
※조경면적	17.48㎡	※공개공지/공간면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡		

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	11.89	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	ELEV.0A.(연면적제외)	24.61
주1	2층	철근콘크리트구조	도시형생활(다세대)주택 - 4세대	129.13	주1	옥탑2층	철근콘크리트구조	ELEV.0A.(연면적제외)	17.02
주1	3층	철근콘크리트구조	도시형생활(다세대)주택 - 4세대	129.13				- 이하여백 -	
주1	4층	철근콘크리트구조	도시형생활(다세대)주택 - 4세대	129.13					
주1	5층	철근콘크리트구조	도시형생활(다세대)주택 - 4세대	129.13					
주1	6층	철근콘크리트구조	도시형생활(다세대)주택 - 4세대	128.02					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 08월 23일

담당자 : 부동산정보과
전 화 : 02-2600-6902



서울특별시 강서구청장

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 저지 않을 수 있습니다.
 ◆ 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.



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙(별지 제3호서식)

대지위치	서울특별시 강서구 공항동		명칭	위하우스		호수/가구수/세대수	0호/0가구/20세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소		서울특별시 강서구 남부순환로11길 44 (공항동)			
675-9 외 1필지	675-10	도로명주소 관련 주소					

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※ 주차장				승강기			인허가 시기			
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	1대		비상용		
건축주	주식회사위하우스	110111-6*****	구분	육내	육외	인근	면적	승용	1대	비상용	대	허가일	2020. 8. 25.
설계자	손중현 유아이에이건축사사무소	0-188	자주식	4대 184.15㎡	6대 69.7㎡	대	대	※ 하수처리시설	※ 금수설비(저수조)	구분 수량 및 총 용량	대	착공일	2020. 12. 1.
공사감리자	손중현 유아이에이건축사사무소	0-188	기계식	대	대	대	대	형식	부패방지방법	지상	대	사용승인일	2021. 6. 2.
공사공자 (현장관리인)	송명훈 (주)위메이드건설	43	전기차	대	대	대	대	용량	70인용	지하	대		

인증명	※ 건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황
	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	
에너지성능지표(EPI) 점수		73.8점, 에너지소비총량: 0kWh/m ²	적용	VII-0.200g	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	지하수위	건축물 관리점검 현황
			기초형식: [V] 지내력기초(15 t/㎡)	미해당	종류
			[] 파일기초	G.L 0 m	점검유효기간
			[] 파일기초	구조설계해석법: [] 등가정적해석법	
				[V] 동적해석법	

변동사항	
변동일	변동내용 및 원인
2021. 6. 2	건축과016294(2021. 06. 02.) 호에 의거 신규작성(신축) - 이하여백 -
	그 밖의 기재사항
	지역: 제2종일반주거지역 - 이하여백 -

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆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 문서 확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]



문서확인번호 : 1724-3969-2929-5476



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물 ID	222021170004909	고유번호	1150010800-3-06750009	명칭	위하우스	호명칭	503
대지위치	서울특별시 강서구 공항동 지번 675-9 외 1필지						
	도로명주소 서울특별시 강서구 남부순환로11길 44 (공항동)						

전 유 부 분		소 유 자 현 황						
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자
주	5층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대)	26.52	김세진	전라북도 익산시 중앙로10길 9 (주현동)	1/1	2021.9.3.
		- 이하여백 -			900924-1*****			소유권이전
공 용 부 분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실 등	6.68				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 08월 23일

담당자 : 부동산정보과

전화 : 02-2600-6902



서울특별시 강서구청장

※ 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.

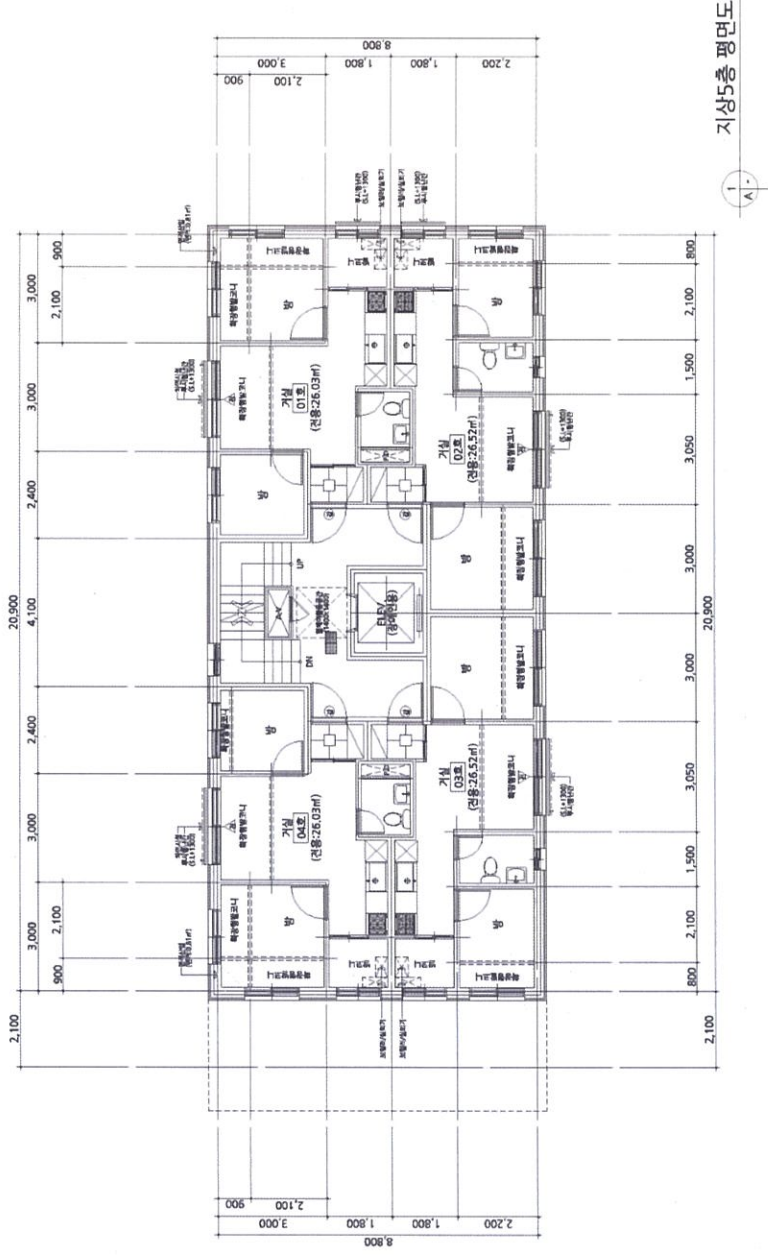
297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	212021170000214	고유번호	1150010800-3-06750009	명칭	위하우스	호수/가구수/세대수	0호/0가구/20세대
대지위치	서울특별시 강서구 공향동		지번	675-9 외 1필지	도로명주소	서울특별시 강서구 남부순환로11길 44 (공향동)	



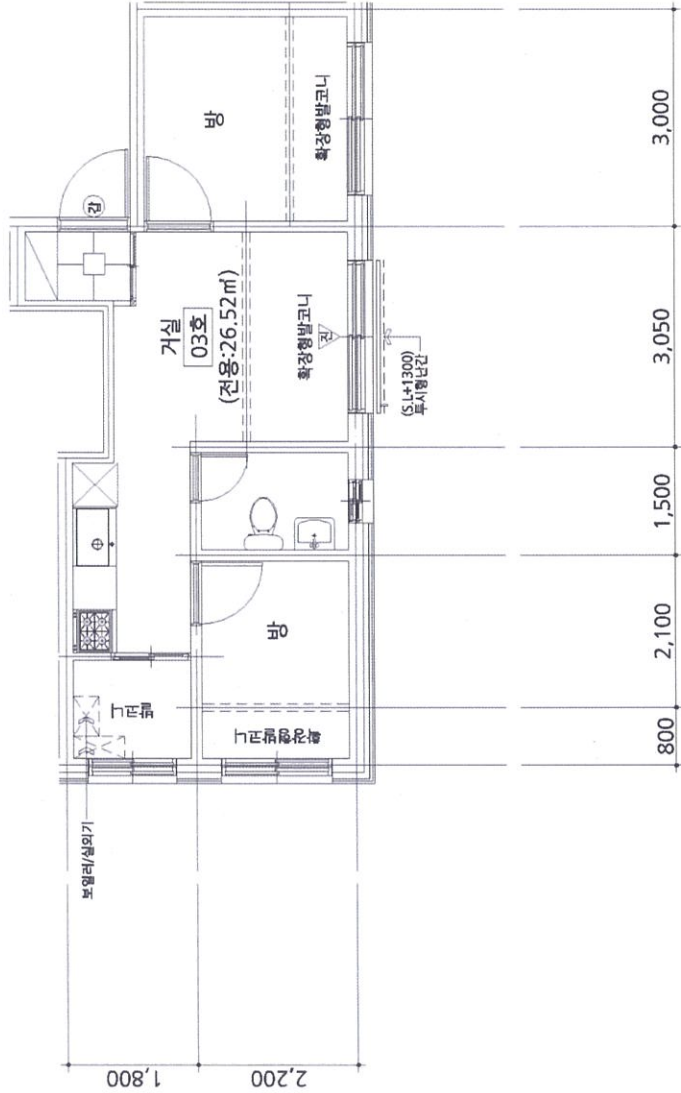
지상5층 평면도

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



건축물현황도

건물ID	222021170004909	고유번호	1150010800-3-06750009	명칭	호명칭	(1쪽중제1쪽)
대지위치	서울특별시 강서구 공항동	지번	675-9 외 1필지	도로명주소	서울특별시 강서구 남부순환로11길 44 (공항동)	503
건축물현황도						



[전유부분 503호 평면도]

도면의 종류	평면도	축척	1 : 120
도면 작성자	유아이에이건축사사무소 손중현 (서명 또는 인)		

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



297mm×210mm [벽장지 (80/m)]