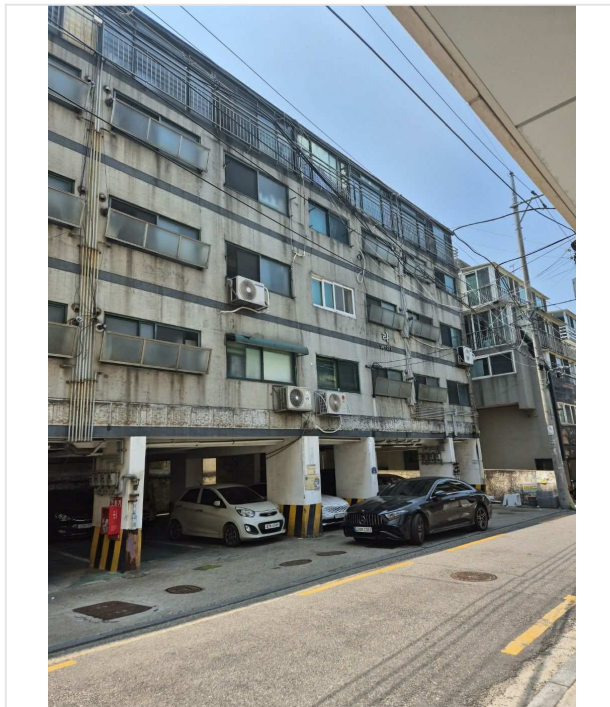


# 감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희
건명	김민형 소유물건(2025타경10127)
감정서번호	DA2025-0603-01




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	일억구천만원정 (₩190,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매15계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김민형 (2025타경10127)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.03	2025.06.03	2025.06.03		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	190,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩190,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "서울화일초등학교" 동측 근거리에 위치하는 구분건물(통칭 "동도하이츠빌라 라동" 제3층 제302호)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 06월 03일자입니다.

### 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 착수일자는 2025년 06월 03일이고, 가격조사 완료일자는 2025년 06월 03일로 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 56-277					
건물명 동, 층, 호수	통칭 "동도하이츠빌라 라동"					
기호	층 / 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률(%)
1	3 / 302	49.8	6.46	56.26	24.623	88.5%
용도	다세대주택		사용 승인일자		2001년 03월 30일	

# 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 56-274	동도하이츠빌라(가동) 5층 502호	39.65	21.05	150,000 (3,780)	KAIS	2023.10.13
							2001.03.30

▶ 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]

(2025.03 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	101.621	101.068	100.605	100.165	99.706	99.381	99.343	99.327	99.387	99.449	99.398	99.319
2024년	99.265	99.196	99.162	99.130	99.108	99.211	99.341	99.561	99.705	99.812	99.862	99.870
2025년	99.877	99.913	100.000	100.121								

[시점 수정치 산출]

구분	기준시점 지수	거래시점 지수	시점 수정치
매매가격지수	100.121(2025.04)	99.387(2023.09)	$100.121 / 99.387 = 1.00739$

▶ 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	1.00	호별요인은 대체로 대등합니다.
		기타요인	1.00	기타요인은 없습니다.
		누 계	1.000	

## 6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적/ 사례면적)	산출가액 (원)	비준가액(원)
1	150,000,000 (3,780,000)	1.000	1.00739	1.000	49.8 / 39.65	189,790,752	190,000,000
합 계			-	-	-	-	190,000,000

# 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 56-277	통칭 "동도하이 츠빌라 라동"	3층 301호	49.80	24.62	경매	191,000,000 (3,840,000)	2024.04.12
								2001.03.30

▶ 단가 : 전유면적 기준

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	층수	가격수준(전유기준)	비 고
인근	-	다세대주택	-	@ 3,800,000원/㎡ 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	3층 302호	49.8	190,000,000	@3,820,000	비준가액
감정평가액 합계			₩190,000,000.-	-	-

▶ 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.

# 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	서울특별시 강서구 화곡동	56-277	다세대 주택 (8세대)	철근콘크리트조 평스라브지붕 5층				
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 초록마을로 19길 28							
가	서울특별시 강서구 화곡동	56-277	대	제2종일반주거지역	192	192		
			(내)	철근콘트리트조 제3층 제302호	49.80	49.80	190,000,000	비준가액
			1. 소 유 권	-----	24.623	24.623		
			대 지 권		192			
토지·건물							배분내역	
토 지 :							133,000,000	
건 물 :							57,000,000	
<b>합 계</b>							<b>₩190,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "서울화일초등학교" 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

철근콘크리트조 평스라브지붕 지상5층 건 내 제3층 제302호로서,  
외벽 : 드라이비트 마감 등  
창호 : 샷시 창호

## (4) 이용상태

다세대주택으로서 후첨 '내부구조도' 참고 바람.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 난방설비 등이 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 토지 대비 완경사인 세장형 토지로서, 다세대주택 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 북서측으로 외곽공도와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하) ,  
중요시설물보호지구(공항),가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및  
이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>,  
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.





# 내부구조도

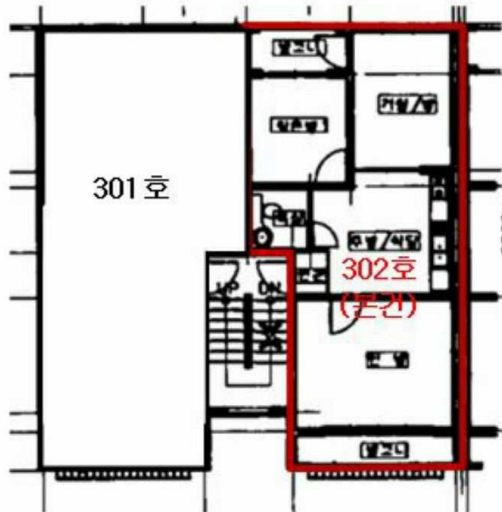


소재지

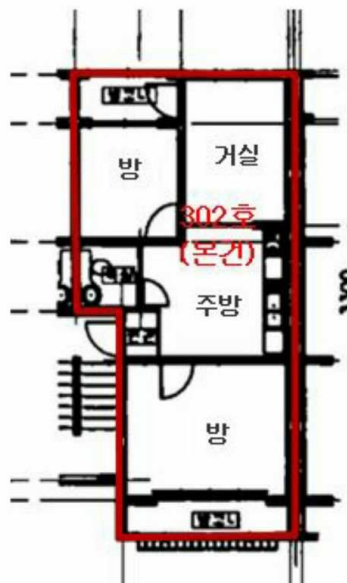
서울특별시 강서구 화곡동 56-277 제3층 제302호

None Scale

호별배치도



내부구조도







# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 -

고유번호 1149-2001-001152



[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 56-277 제3층 제302호

주의사항 : 이 부동산은 가압류기입사건(서울남부지방법원 등기국 접수번호 제2751882호)이 접수되어 처리 중에 있습니다.

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2001년4월6일	서울특별시 강서구 화곡동 56-277	<del>철근콘크리트조 평스라브지붕 5층 다세대주택(8세대) 1층 10.08㎡ 계단실, 주차장 2층 109.68㎡ 3층 109.68㎡ 4층 109.68㎡ 5층 99.60㎡ 옥탑 13.92㎡ 계단실(연면적 제외)</del>	<del>도면편철장 제2책 39장</del>
2	2014년6월10일	서울특별시 강서구 화곡동 56-277 [도로명주소] 서울특별시 강서구 초록마을로19길 28	철근콘크리트조 평스라브지붕 5층 다세대주택(8세대) 1층 10.08㎡ 계단실, 주차장 2층 109.68㎡ 3층 109.68㎡ 4층 109.68㎡ 5층 117.52㎡ 옥탑 13.92㎡ 계단실(연면적 제외)	증축
( 대지권의 목적인 토지의 표시 )				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 강서구 화곡동 56-277	대	192㎡	2001년4월6일

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 56-277 제3층 제302호

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2001년4월6일	제3층 제302호	철근콘크리트조 49.80㎡	도면편철장 제2책 39장
( 대지권의 표시 )				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	192분의 24.623	2001년3월30일 대지권 2001년4월6일	

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2001년4월6일 제21561호		소유자 이정관 480723-***** 서울 강서구 화곡동 1015-41
2	소유권이전	2001년4월23일 제27297호	2001년3월10일 매매	소유자 최정 700227-***** 서울 강서구 화곡동 56-277 동도하이츠빌라 302호
3	소유권이전	2006년9월20일 제73689호	2006년7월10일 매매	소유자 김경수 680819-***** <del>오산시 원동 299-8 주공아파트 202-204</del> 거래가액 금88,000,000원
3-1	3번등기명의인표시 변경		2007년8월7일 전거	김경수의 주소 경기도 오산시 원동 815-1 주공아파트 503-1402 2009년9월21일 부기
4	소유권이전	2009년9월21일 제64312호	2009년8월22일 매매	소유자 김연희 791013-***** <del>서울특별시 동작구 사당동 1039-35 202호</del> 거래가액 금125,000,000원
4-1	4번등기명의인표시 변경		2011년10월31일 도로명주소	<del>김연희의 주소 서울특별시 동작구 동작대로1길 42-6, 202호(사당동)</del> 2013년11월12일 부기
4-2	4번등기명의인표시		2013년5월31일	김연희의 주소 서울특별시 동작구 동작대로1길

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 56-277 제3층 제302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	변경		전거	32-6(사당동) 2014년6월23일 부기
5	소유권이전	2014년6월23일 제36505호	2014년6월23일 매매	소유자 김민석 771021-***** 서울특별시 광진구 긴고랑로9길 11-4 (중곡동) 거래가액 금120,000,000원
6	소유권이전	2018년8월31일 제168982호	2018년7월17일 매매	소유자 김민형 720113-***** 경기도 부천시 산업로120번길 16 (오정동) 거래가액 금125,000,000원
7	임의경매개시결정	2025년5월29일 제2668048호	2025년5월29일 서울남부지방법 원의 임의경매개시결 정(2025타경101 27)	채권자 영등포농업협동조합 115136-0000279 서울 영등포구 도신로 194 (신길동)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	<del>근저당권설정</del>	<del>2001년4월23일 제27298호</del>	<del>2001년4월23일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금40,300,000원 채무자 최정 서울 강서구 화곡동 56-277 동도하이츠빌라 302호 근저당권자 주식회사한국주택은행 110111-1480469 서울 영등포구 여의도동 36-3 (영등포지원센터)</del>
1-1	1번근저당권이전	2002년2월15일 제14797호	2001년11월1일 회사합병	근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울 중구 남대문로2가 9-1
2	1번근저당권설정등 기말소	2002년2월15일 제14798호	2002년2월15일 해지	
3	<del>근저당권설정</del>	<del>2002년2월15일 제14799호</del>	<del>2002년2월15일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금42,000,000원 채무자 최정 서울 강서구 화곡동 56-277 동도하이츠빌라 302호</del>

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 56-277 제3층 제302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				<del>근저당권자 주식회사서울은행 110111-0015671 서울 중구 남대문로2가 10-1 ( 공황로지점 )</del>
4	3번근저당권설정등기말소	2006년7월31일 제59492호	2006년7월31일 해지	
5	<del>근저당권설정</del>	<del>2009년10월14일 제70598호</del>	<del>2009년10월13일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금90,000,000원 채무자 김연희 서울특별시 동작구 사당동 1039-35 202호 근저당권자 주식회사한국스탠다드차타드제일은행 110111-0013419 서울특별시 종로구 공평동 100 ( 소매여신운영부 )</del>
6	5번근저당권설정등기말소	2014년6월25일 제36880호	2014년6월24일 해지	
7	근저당권설정	2018년8월31일 제168983호	2018년8월31일 설정계약	채권최고액 금60,000,000원 채무자 김민형 경기도 부천시 산업로120번길 16 (오정동) 근저당권자 영등포농업협동조합 115136-0000279 서울특별시 영등포구 도신로 194(신길동) ( 여의대방로지점 )
8	주택임차권	2025년2월18일 제389322호	2025년2월14일 서울남부지방법원의 임차권등기명령 (2025카임10298)	임차보증금 금128,000,000원 차 임 금300,000원 범 위 건물 전부 임대차계약일자 2022년12월27일 주민등록일자 2023년1월27일 점유개시일자 2023년1월26일 확정일자 2022년12월29일 임차권자 한국토지주택공사 135671-0033355 경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동) ( 서울지역본부 )
8-1				8번 등기는 건물만에 관한 것임 2025년2월18일 부기

-- 이 하 여 백 --

# 열람용

## 신청사건처리중

- \* 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.

# 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 1149-2001-001152

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 56-277 제3층 제302호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김민형 (소유자)	720113-*****	단독소유	경기도 부천시 산업로120번길 16 (오정동)	6

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	임의경매개시결정	2025년5월29일 제2668048호	채권자 영등포농업협동조합	김민형

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	근저당권설정	2018년8월31일 제168983호	채권최고액 금60,000,000원 근저당권자 영등포농업협동조합	김민형
8	임차권설정	2025년2월18일 제389322호	임차보증금 금128,000,000원 임차권자 한국토지주택공사	김민형

## [ 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 6월 3일 오후 1시14분21초

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물D	2220041170041709	고유번호	1150010300-3-00560277	명칭		호명칭	302호
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동			지번	56-277	도로명주소	서울특별시 강서구 초록마을로19길 28 (화곡동)

전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	3층	철근콘크리트조	다세대주택	49.8	김민형	경기도 부천시 산업로120번길 16 (오정동)	1/1	2018.8.31.
		-이하여백-			720113-1*****			소유권이전
공용부분						-이하여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	각층	철근콘크리트조	계단실	6.46				
		-이하여백-						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서울특별시 강서구청장



직인

담당자:  
전화:

발급일자: 2025년 6월 3일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]



## 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041170014407	고유번호	1150010300-3-00560277	명칭	호수/가구수/세대수 0호/0가구/8세대				
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	56-277	도로명주소 서울특별시 강서구 초록마을로19길 28(화곡동)				
*대지면적	192 m <sup>2</sup>	연면적	456.64 m <sup>2</sup>	*지역	제2종일반주거지역 외 1	*지구	최고고도지구 외 1	*구역	
건축면적	111.36 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	456.64 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트구조	주용도	다세대주택	층수	지하: 층, 지상: 5층
*건폐율	58 %	*용적률	237.83 %	높이	14.75 m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	동 m <sup>2</sup>
*조경면적	m <sup>2</sup>	*공개 공지/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	1층	철근콘크리트구조	계단실, 주차장(피로티층수, 연면적제외)	10.08	주1	5층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	117.52
주1	2층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	109.68	주1	옥탑 1층	철근콘크리트구조	계단실(연면적제외)	13.92
주1	3층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	109.68			- 이하여백 -		
주1	4층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	109.68					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 6월 3일

서울특별시 강서구청장



담당자:  
전화:

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

297mm×210mm[백상지 80g/m<sup>2</sup>]

대지위치		서울특별시 강서구 화곡동		명칭	호수/가구수/세대수	
				0호/0가구/8세대		
지번	지번 관련 주소			도로명주소	서울특별시 강서구 초록마을로19길 28(화곡동)	
56-277				도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기		인허가 시기		
건축주	이정관	480723-1*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대	비상용 대	허가일	
설계자	전병수	2179*****	자주식	6 대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	* 하수처리시설	* 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	2000.11.8.	
공사감리자	전병수	2179*****	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식 부패탱크방법	지상	개 ㎡	2000.11.9.
공사시공자 (현장관리인)	이정관	480723-1*****	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량 40인용	지하	개 ㎡	사용승인일 2001.3.30.

*건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부	
			비적용				
			특수구조 건축물		지하수위	건축물 관리점검 현황	
			미해당		G.L m		
			기초형식 [ ] 지내력기초	t/m)	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법	종류	점검유효기간
			[ ] 파일기초		[ ] 동적해석법		

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인
2001.4.2.	01.3.30사용승인되어 신규작성			
2005.5.12.	2005년도 건축물대장 정비사업에 의거 시공자주민번호(가)이 "에서 `480723-*****`(으)로 직권변경			
2007.1.8.	특정건축물정리에 관한 특별조치법(법률제7698호,2005.11.		2014.5.14.	08)호에 의거 2007.01.08일 사용승인-<건 축과-654호에 의거 지상5층 502호 8.96㎡ 증축> 특정건축물 정리에 관한 특별조치법(법률 제11930호,2013. 7.16.)에 따라 건축과-11909(2014.05.14.)호에
지역: 도시지역 지구: 공항시설보호지구 -이하여백-				

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

## 집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID 2120041170014407	고유번호 1150010300-3-00560277	명칭	호수/가구수/세대수 0호/0가구/8세대
대지위치 서울특별시 강서구 화곡동	지번 56-277	도로명주소 서울특별시 강서구 초록마을로19길 28 (화곡동)	

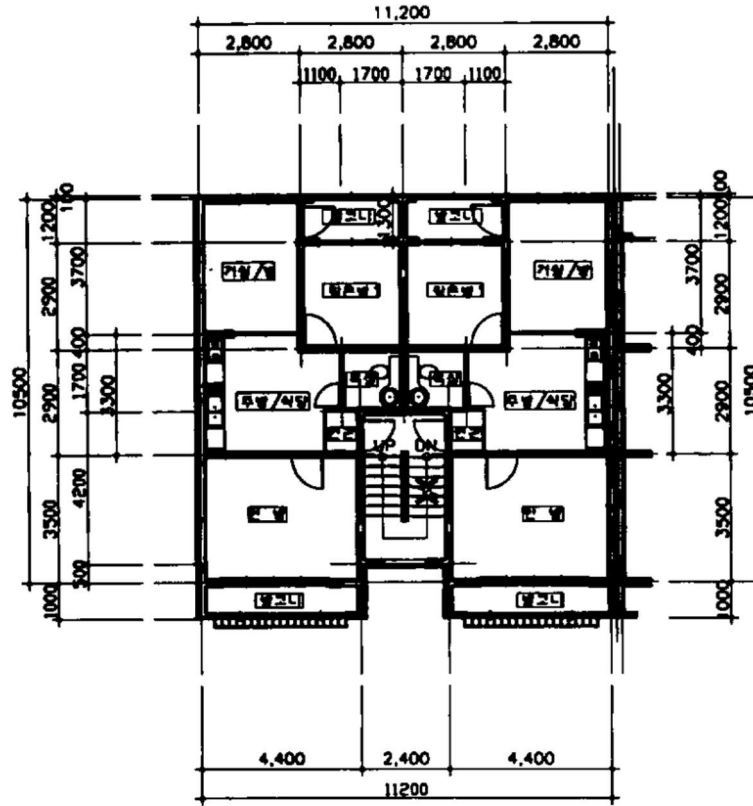
### 변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2014.5.15.	의거 사용승인(증축+8.96㎡): (501호) 기존면적 44.76㎡ → 변경면적 53.72㎡(연면적 447.68㎡ → 456.64㎡) 건축과-11909(2014.05.14)호 특정 건축물 사용승인(증축)에 의거 501호 위반건축물 표기 해제[주택58554-4247(2002.12.30)호 관련] - 이하여백 -		

### 건축물현황도

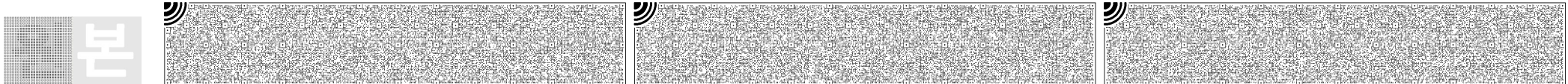
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041170014407	고유번호	1150010300-3-00560277	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/8세대
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	56-277	도로명주소	서울특별시 강서구 초록마을로19길 28 (화곡동)



2-4층 평면  
44:1/20

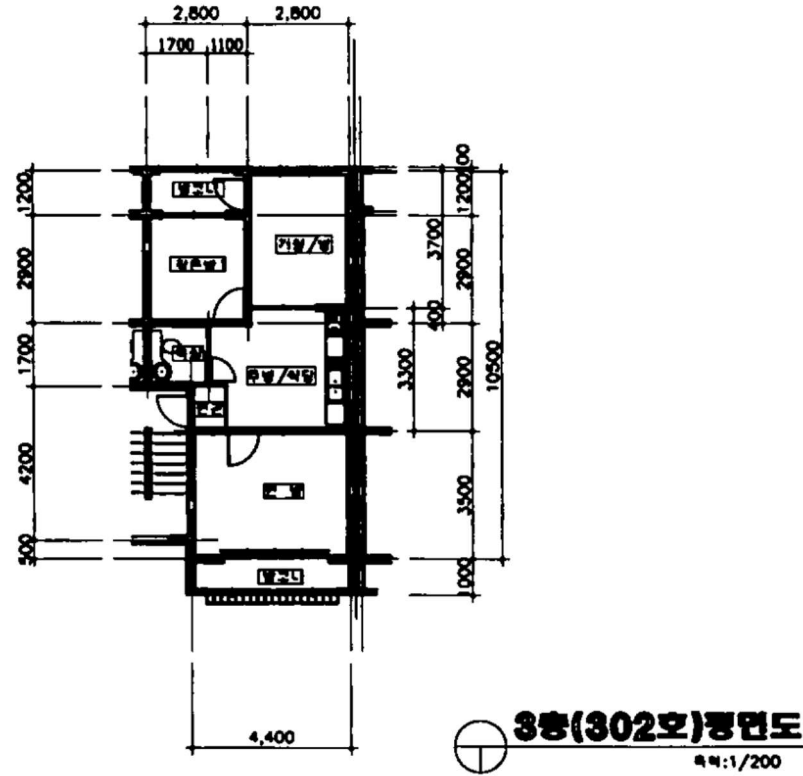
도면의 종류	평면도(2~4층)	축척	1:200	도면 작성자	건축사 전병수 (서명 또는 인)
--------	-----------	----	-------	--------	-------------------



# 건축물현황도

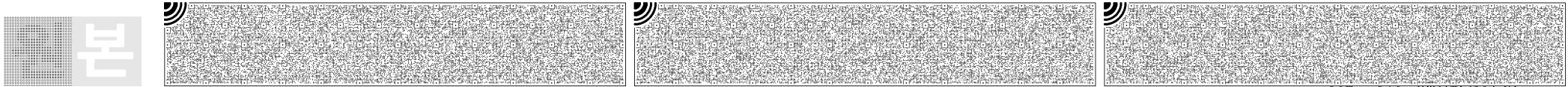
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220041170041709	고유번호	1150010300-3-00560277	명칭		호명칭	302호
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	56-277	도로명주소	서울특별시 강서구 초록마을로19길 28 (화곡동)	
건축물현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1:200	도면 작성자	건축사 전병수 (서명 또는 인)
--------	-----	----	-------	--------	-------------------

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





# 토지 대장

고유번호	1150010300-10056-0277		
토지소재	서울특별시 강서구 화곡동		
지번	56-277	축척	1:1200

도면번호	11	발급번호	202511500-00376-9474
장번호	2-1	처리시각	14시 11분 14초
비고		발급자	인터넷민원

토지표시				소유자					
지목	면적(㎡)	사유	변동일자	주소					
			변동원인	성명 또는 명칭	등록번호				
(08) 대	*192*	(21) 1975년 03월 10일 56-88번에서 분할	1981년 10월 02일	강동구신청동17아파트96동57호					
			(03)소유권이전	단윤호	440205-1*****				
		--- 이하 여백 ---	1984년 12월 06일	860-1					
			(04)주소변경	단윤호	440205-1*****				
			1992년 04월 27일	1134-7 우성연립 가 206호					
			(04)주소변경	단윤호	440205-1*****				
			2000년 11월 01일	1015-41					
			(03)소유권이전	이정관	480723-1*****				
등급수정 년월일	1983. 04. 01. 수정	1984. 07. 01. 수정	1985. 07. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	
토지등급 (기준수량등급)	73	191	193	196	204	207	212	214	
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등	
개별공시지가(원/㎡)	1987000	2131000	2464000	2714000	2542000	2630000	2695000		

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 6월 3일

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.

# 토지 대장

고유번호	1150010300-10056-0277		
토지소재	서울특별시 강서구 화곡동		
지번	56-277	축척	1:1200

도면번호	11	발급번호	202511500-00376-9474
장번호	2-2	처리시각	14시 11분 14초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자			
지목	면적(㎡)	사유	변동일자	주소			등록번호
			변동원인	성명 또는 명칭			
			2001년 03월 30일				
			(21)대지권설정				
				--- 이하 여백 ---			
등급수정 년월일	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정					
토지등급 (기준수량등급)	217	219					
개별공시지가기준일							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 6월 3일

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.



# 토지 대장

고유번호	1150010300-10056-0277		
토지소재	서울특별시 강서구 화곡동		
지번	56-277	축척	1:1200

도면번호	11	발급번호	202511500-00376-9480
장번호	1-1	처리시각	14시 12분 47초
비고		발급자	인터넷민원

토지표시				소유자					
지목	면적(㎡)	사유	변동일자	주소					
			변동원인	성명 또는 명칭		등록번호			
(08) 대	*192*	(21) 1975년 03월 10일 56-88번에서 분할	2001년 03월 30일						
			(21)대지권설정						
		--- 이하 여백 ---		--- 이하 여백 ---					
등급수정 년월일	1985. 07. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정	
토지등급 (기준수량등급)	193	196	204	207	212	214	217	219	
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등	
개별공시지가(원/㎡)	1987000	2131000	2464000	2714000	2542000	2630000	2695000		

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 6월 3일

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.



문서확인번호: 1748-9239-8763-8701

발급번호 : 202511500003769477

발행매수 : 1/2

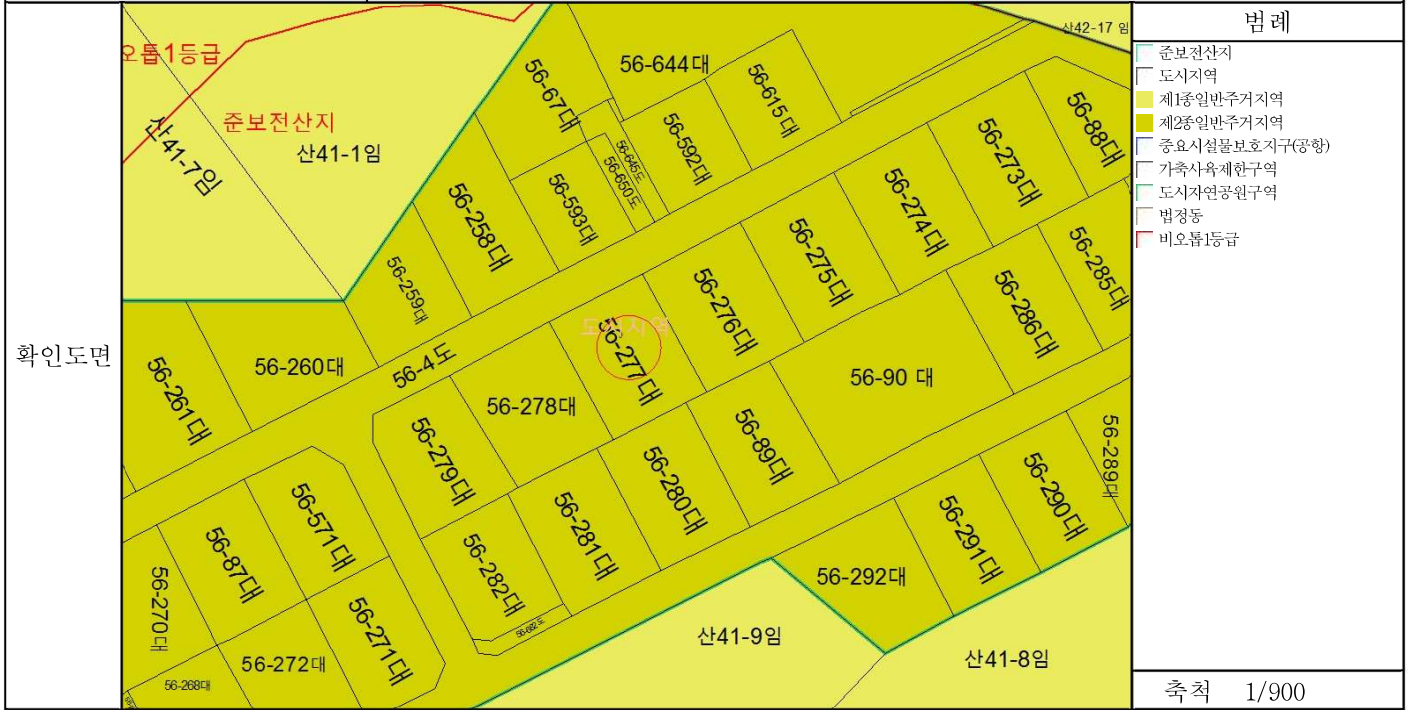
발급일 : 2025/ 06/ 03

# 토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
	서울특별시 강서구 화곡동		56-277	대	192.0
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>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			



범례

- 준보전산지
- 도시지역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 중요시설물보호지구(공항)
- 가축사육제한구역
- 도시자연공원구역
- 법정동
- 비오톱1등급

축척 1/900

수입증지 붙이는곳

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

2025/ 06/ 03

서울특별시 강서구청



수수료  
전자결재  
민원

문서확인번호: 1748-9239-8763-8701

발급번호 : 202511500003769477

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 06/ 03

유의사항	<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>
지역·지구등에서의 행위제한 내용	<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 : 1748-9239-8901-8484

### 지적도 등본

발급번호	202511500003769478	처리시각	14시 11분 22초	발급자	정부24
토지소재	서울특별시 강서구 화곡동	지번	56-277번지	축척	등폭:1/1200 등적:1/1200



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

2025년 06월 03일

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 : DA2025-0603-01

수신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.02 자 귀 제 『 2025타경10127 』 호로

의뢰하신 『 서울특별시 강서구 화곡동 56-277 제3층 제302호 』 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	323,200	
실비	여비	106,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타실비	4,000
비소계	122,000	(250,000+140,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 323,200
특별용역비	-	
공급가액	445,000	1,000원 미만 절사
부가세	44,500	
합계	489,500	
기납부착수금	-	
정산청구액	489,500	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

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 : DA2025-0603-01

시행일자 : 2025-06-03

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

참 조 : 경매15계

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. 2025.06.02자 귀 제 『2025타경10127』호로 의뢰하신 『김민형  
소유물건(2025타경10127)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

대안감정평가사사무소