

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	서울남부지방법원장
건명	김경국 소유(2025타경 10790)
감정서번호	012507-1005호

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)감정평가법인 서울에셋
SEOUL ASSET 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



(주)감정평가법인 서울에셋 대표이사 김정민

(서명도인)



감정평가액	이억삼천만원정 (₩230,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 하은혜	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매15계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김경국 (2025타경10790)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.11	2025.07.11	2025.07.16		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	230,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩230,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 최현지	최 현 지		(인)		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '서울신정초등학교' 동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 서울남부지방 법원에서 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 화곡동 870-60외 6필지			
건물명 및 층·호수	다안빌라트 101동 제3층 제304호			
용도지역	제2종일반주거지역			
구분 (㎡)	전유면적	공용면적	공급면적	소유권 대지권
	33.12	13.95	47.070	20.44
전용률	약 70.4%			
주용도	도시형생활주택(단지형다세대)			
사용승인일	2016-01-14			

4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 7월 11일입니다.

(본 평가와 관련하여 현장조사는 2025년 7월 11일에 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 평가하였는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 임대관계는 미상입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- 1) 감정평가방법은 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	호수/세대수	사용승인일	연면적(m ²)
다안빌라트 101동	4호/14세대	2016-01-14	873.25

▶ 주위환경

교통정보	- 인근에 지하철 '까치산역(2호선 및 5호선)' 및 노선버스정류장 등 소재
편의시설	- 인근에 화곡2동주민센터, 병원, 은행, 편의점 등 소재
교육환경	- 인근에 서울신정초등학교, 서울신곡초등학교, 서울신정고등학교, 한광고등학교 등 소재
공원/녹지	- 인근에 백석근린공원, 봉제산 등 소재

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 산출과정

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 층·호수	용도 지역	전유 면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적 (㎡)당 단가
					사용승인일		
1	화곡동 870-60외	다안빌라트 102동 제5층 제5**호	2종 일주	32.91	2024-03-14	230,000,000	6,988,757
					2016-01-14		
2	화곡동 870-60외	다안빌라트 102동 제3층 제3**호	2종 일주	32.94	2023-07-11	300,000,000	9,107,468
					2016-01-14		
3	화곡동 871-19	스페이스빌에이동 제6층 제6**호	2종 일주	36.8	2025-05-17	260,000,000	7,065,217
					2016-07-26		
4	화곡동 56-107	수명그린빌 비동 제3층 제3**호	2종 일주	34.58	2024-07-30	234,000,000	6,766,917
					2016-07-15		

<출처: 등기사항전부증명서, KAIS>

2) 인근지역 평가선례

기호	소재지	건물명 및 층·호수	용도 지역	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적 (㎡)당 단가
						사용승인일		
5	화곡동 870-60외	다안빌라트 101동 제4층 제4**호	2종 일주	32.94	법원 경매	2025-02-26	243,000,000	7,377,049
						2016-01-14		
6	화곡동 870-60외	다안빌라트 102동 제3층 제3**호	2종 일주	32.94	담보	2023-06-30	245,000,000	7,437,766
						2016-01-14		
7	화곡동 409-2외	에스엠파크빌 제5층 제5**호	2종 일주	32.65	법원 경매	2024-04-12	263,000,000	8,055,130
						2016-07-13		
8	화곡동 430-11	하트빌 제2층 제2**호	2종 일주	36.41	법원 경매	2024-04-12	220,000,000	6,042,296
						2016-04-27		

<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	14,653,010,270원	10,245,644,339원	69.9%	29건	20건	9건(31.0%)	5건
집합건물	383,443,758,660원	314,901,964,929원	82.1%	4,816건	3,442건	1,374건(28.5%)	448건
- 다세대	267,209,758,660원	213,605,301,918원	79.9%	3,611건	2,549건	1,062건(29.4%)	324건
- 아파트	53,410,000,000원	48,142,989,950원	90.1%	235건	161건	74건(31.5%)	35건
- 연립	2,570,000,000원	2,251,299,222원	87.6%	18건	10건	8건(44.4%)	2건
- 오피스텔	3,915,000,000원	3,427,801,208원	87.6%	66건	52건	14건(21.2%)	6건
- 오피스텔(주거)	52,993,000,000원	44,669,279,431원	84.3%	811건	605건	206건(25.4%)	74건
- 주상복합(주거)	3,346,000,000원	2,805,293,200원	83.8%	75건	65건	10건(13.3%)	7건
상가	59,040,350,680원	26,266,887,735원	44.5%	259건	214건	45건(17.4%)	31건
공장	3,535,000,000원	2,363,890,000원	66.9%	37건	34건	3건(8.1%)	1건
특수부동산	4,930,568,080원	2,865,110,001원	58.1%	17건	12건	5건(29.4%)	1건
토지	588,149,980원	350,731,000원	59.6%	25건	21건	4건(16.0%)	8건
기타토지	0원	0원	0.0%	4건	4건	0건(0.0%)	0건
차량외 기타	1,928,300,000원	1,529,298,434원	79.3%	264건	170건	94건(35.6%)	17건
합계	468,119,137,670원	358,523,526,438원	76.6%	5,451건	3,917건	1,534건(28.1%)	511건

4) 감정평가액 결정

(1) 비교사례의 선정

인근지역 내에 위치하며 위치적·물적 유사성이 높고 사정이 개입되지 않은 거래사례 1을 선정함.

기호	소재지	건물명 및 층·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적 (㎡)당 단가
					사용승인일		
1	화곡동 870-60외	다안빌라트 102동 제5층 제5**호	2층 일주	32.91	2024-03-14	230,000,000	6,988,757
					2016-01-14		

<출처: 등기사항전부증명서, KAIS>

(2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 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)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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, 서울특별시 강남지역 서남권)

구 분	2024년 2월	2025년 6월
매매가격지수	99.2	100.4

■ 시점수정치 산정

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
서울특별시 강남지역 서남권 (24.03.14. ~ 25.07.11.)	1.01210	$100.4 / 99.2 \approx 1.01210$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 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 층세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	0.98	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세합니다.
	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		0.980	

(5) 대상부동산의 가격결정

일련 번호	비교사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	6,988,757	1.000	1.01210	0.980	6,931,855	33.12	229,583,038	230,000,000

* 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 감정평가하되 『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 및 층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	강서구 화곡동 870-60외	다안빌라트 101동 제3층 제304호	33.12	20.44	230,000,000	-
합 계					₩230,000,000	-

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		
	서울특별시 강서구 화곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 곰달래로35길 42-30	870-60외 6필지 다안 빌라트 제101동	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 지하1층 1층 1층 2층 3층 ~ 4층 각 5층 6층 옥탑1층 (연면적 제외)				
1	동 소	870-60	대	제2종일반주거지역	107.1			
2	동 소	870-61	대	제2종일반주거지역	103.1			
3	동 소	870-62	대	제2종일반주거지역	125			
4	동 소	870-63	대	제2종일반주거지역	125			
5	동 소	870-64	대	제2종일반주거지역	133.9			
6	동 소	870-65	대	제2종일반주거지역	134.6			
7	동 소	870-69	대	제2종일반주거지역	34.7			
가				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호 1,2,3,4,5,6,7 소유권대지권	33.12 20.44 763.4x----- 763.4	33.12 20.44	230,000,000	비준가액
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 161,000,000 69,000,000	

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		
	합 계			이 하	여	백	₩230,000,000.-	

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 강서구 화곡동 소재 '서울신정초등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 지하철 '까치산역(2호선 및 5호선)' 및 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상6층 건물 내 제3층 제304호로서, (사용승인일 : 2016-01-14)

외벽 : 석재붙임 및 치장벽돌 마감 등,
창호 : 샷시 창호 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 완경사 지대 내 7필지 일단의 세장형 토지로서, 도시형생활주택(단지형다세대) 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북서측으로 노폭 약 6미터 내외, 남서측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건은 7필지 공히

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

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역 위치도



소재지

**서울특별시 강서구 화곡동 870-60 외 6필지
다안빌라트 제101동 제3층 제304호**



상 세 위 치 도



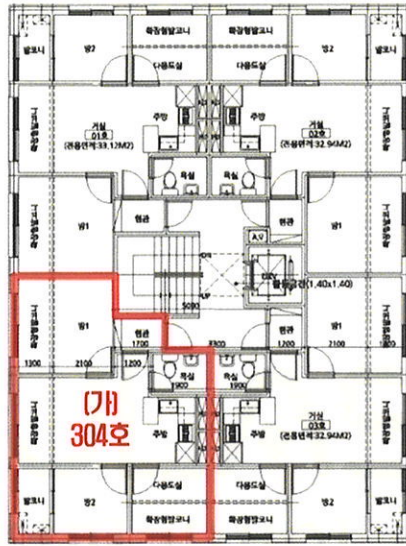
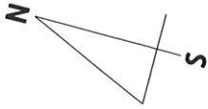
소재지

서울특별시 강서구 화곡동 870-60 외 6필지
다안빌라트 제101동 제3층 제304호

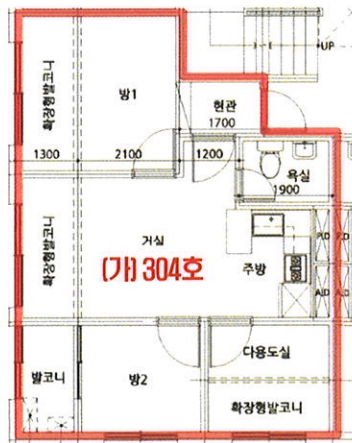


호별배치도 및 내부구조도

S : NOSCALE



[단안빌라트 제101동 제3층 제304호 호별배치도]



[제304호 내부구조도]

사 진 용 지



[본 건 전 경]



[본 건 공동 출입구]

사 진 용 지



[본 건 현 관]



[본 건 승 강 기 설 비]

사 진 용 지



[주변 환경 1]



[주변 환경 2]

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 : 012507-1005

시행일자 : 2025-07-16

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 하은혜

참 조 : 경매15계

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 (주)감정평가법인 서울에셋의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.07.09자 귀 제 『2025타경 10790』호로 저희 법인에 의뢰하신 『김경국 소유물건(2025타경 10790)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 서울에셋



수수료 청구서

(전화: 02-6215-9901, FAX: 02-6215-9911)

문서번호 : 012507-1005

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 하은혜 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.07.09 자 귀 제 『 2025타경10790 』 호로

의뢰하신 『 서울특별시 강서구 화곡동 870-60 다안빌라트 』 에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	358,400	
실	여 비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	9,800
	기타 실비	6,000
비 소 계	237,800	(250,000+180,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≈ 358,400
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	596,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	59,600	
합 계	655,600	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	655,600	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

우리은행 종로YMCA : 1005-503-064974(예금주:(주)감정평가법인 서울에셋)

(주)감정평가법인 서울에셋

대표이사 김정민





발급번호 : 202511500003798759

발행매수 : 1/2

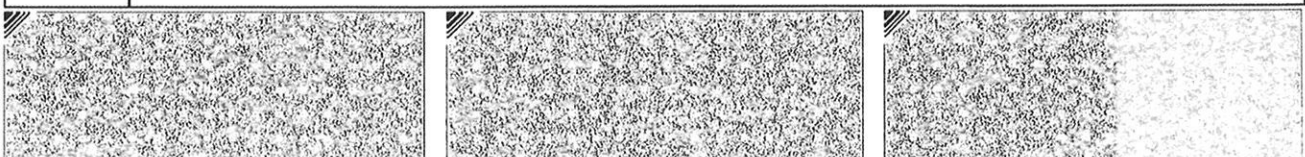
발급일 : 2025/ 07/ 09

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	감정평가법인서울에셋	주소	서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	서울특별시 강서구 화곡동		870-60	대	107.1
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(지역경계과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서교육지원청 만드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
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
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.				수입증지 붙이는곳	
2025/ 07/ 09				<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 수 수 료 전 자 결 제 민 원 </div>	
서울특별시 강서구청					



◆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"> 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>



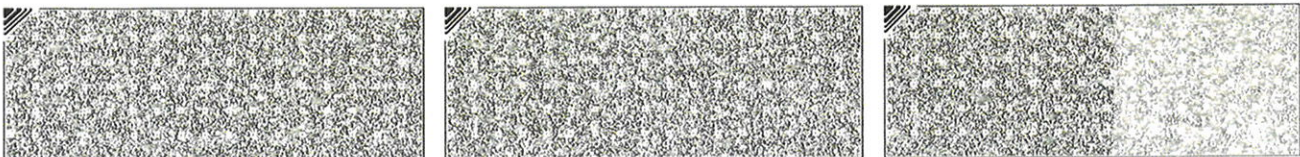


발급번호 : 202511500003798766

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 07/ 09

토지이용계획확인서				처리기간				
				1 일				
신청인	성명	감정평가법인서울에셋	주소	서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호				
			전화번호					
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)			
	서울특별시 강서구 화곡동		870-61	대	103.1			
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(지역정제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서교육지원청 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]						
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당하는 사항		[해당없음]						
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			
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.				수입증지 붙이는곳				
2025/ 07/ 09								
서울특별시 강서구청								
				<table border="1"> <tr><td>수수료</td></tr> <tr><td>전자결제</td></tr> <tr><td>민원</td></tr> </table>		수수료	전자결제	민원
수수료								
전자결제								
민원								



◆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"> 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 : 202511500003798767

발행매수 : 1/2

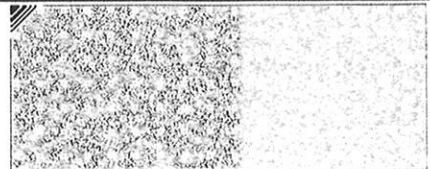
발급일 : 2025/ 07/ 09

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	감정평가법인서울에셋	주소	서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	서울특별시 강서구 화곡동		870-62	대	125.0
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(지역경계과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,원추표면구역(원추표면)<공항시설법>,상대보호구역(강서교육지원청 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		[해당없음]			
확인도면					범례
					<input type="checkbox"/> 도시지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 중요시설물보호지구(공항) <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>2025/ 07/ 09</p> <p>서울특별시 강서구청</p>					축척 1/900 수입증지 붙이는곳 수수료 전자결재 민원



◆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"> 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>



<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>




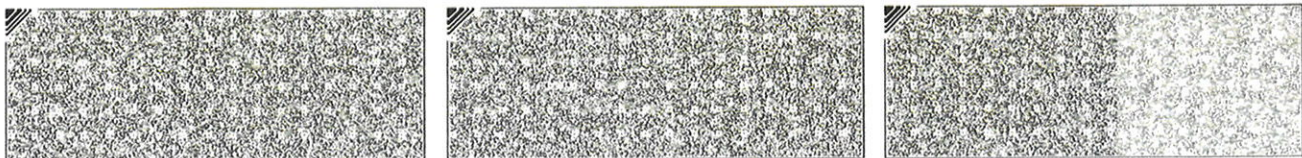


발급번호 : 202511500003798769

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 07/ 09

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	감정평가법인서울에셋	주소	서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	서울특별시 강서구 화곡동		870-64	대	133.9
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(지역경계과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원주표면구역(원주표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서교육지원청 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		[해당없음]			
확인도면					범례
					<input type="checkbox"/> 도시지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 중요시설물보호지구(공항) <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 07/ 09</p> <p style="text-align: center;">서울특별시 강서구청</p> 					<p>축척 1/900</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <p>수수료 전자결재 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 하실 수 있습니다.

<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>



<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 : 202511500003798771

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 07/ 09

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	감정평가법인서울에셋	주소	서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	서울특별시 강서구 화곡동		870-69	대	34.7
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(지역경계과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서교육지원청 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		[해당없음]			
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	1/800
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					
2025/ 07/ 09					
서울특별시 강서구청				수입증지 붙이는곳	
				수수료 전자결재 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 할 수 있습니다.

<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 2542-2016-000346



[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 870-60외 6필지 다안빌라트 제101동 제3층 제304호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년1월18일	서울특별시 강서구 화곡동 870-60, 870-61, 870-62, 870-63, 870-64, 870-65, 870-69 다안빌라트 제101동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 곰달래로35길 42-30	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 도시형생활주택(단지형다세대) 지하1층 122.92㎡ 1층 210.79㎡ 1층 15.41㎡ 2층 168.05㎡ 3층 155.59㎡ 4층 155.59㎡ 5층 144.89㎡ 6층 110.8㎡ 옥탑1층 15.41㎡(연면적 제외)	
2		서울특별시 강서구 화곡동 870-60, 870-61, 870-62, 870-63, 870-64, 870-65, 870-69 다안빌라트 제101동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 곰달래로35길 42-30	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 도시형생활주택(단지형다세대) 지하1층 122.92㎡ 1층 210.79㎡ 1층 15.41㎡ 2층 168.05㎡ 3층 155.59㎡ 4층 155.59㎡ 5층 144.89㎡ 6층 110.8㎡ 옥탑1층 15.41㎡(연면적 제외)	2016년 1월 19일 접수일자 신청착오 2016년2월25일 등기

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 870-60외 6필지 다안빌라트 제101동 제3층 제304호

(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 강서구 화곡동 870-60	대	107.1㎡	2016년1월18일 등기
	2. 서울특별시 강서구 화곡동 870-61	대	103.1㎡	
	3. 서울특별시 강서구 화곡동 870-62	대	125㎡	
	4. 서울특별시 강서구 화곡동 870-63	대	125㎡	
	5. 서울특별시 강서구 화곡동 870-64	대	133.9㎡	
	6. 서울특별시 강서구 화곡동 870-65	대	134.6㎡	
	7. 서울특별시 강서구 화곡동 870-69	대	34.7㎡	
2	1. 서울특별시 강서구 화곡동 870-60	대	107.1㎡	2016년1월19일 1내지7토지 접수일자 신청착오 2016년 1월 19일 등기 2016년2월25일 등기
	2. 서울특별시 강서구 화곡동 870-61	대	103.1㎡	
	3. 서울특별시 강서구 화곡동 870-62	대	125㎡	
	4. 서울특별시 강서구 화곡동 870-63	대	125㎡	
	5. 서울특별시 강서구 화곡동 870-64	대	133.9㎡	
	6. 서울특별시 강서구 화곡동 870-65	대	134.6㎡	
	7. 서울특별시 강서구 화곡동 870-69	대	34.7㎡	

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2016년1월18일	제3층 제304호	철근콘크리트구조 33.12㎡	
2	2016년2월25일	제3층 제304호	철근콘크리트구조	2016년 1월 19일 접수일자 신청착오

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 870-60의 6필지 다안빌라트 제101동 제3층 제304호

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			33.12㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소유권대지권	763.4분의 20.44	2016년1월18일 대지권 2016년1월18일 등기	
2			별도등기 있음 1토지(을구 11번,12번,13번,14번 근저당권 설정등기), 2토지(을구 1번,2번,3번,4번 근저당권 설정등기), 3토지(을구 1번,2번,3번,4번 근저당권 설정등기), 4토지(을구 1번,2번,3번,4번 근저당권 설정등기), 5토지(을구 1번,2번,3번,4번 근저당권 설정등기), 6토지(을구 1번,2번,3번,4번 근저당권 설정등기), 7토지(을구 1번,2번 근저당권 설정등기) 2016년1월18일 등기	
3			2번 별도등기 말소 2016년2월11일 등기	
4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소유권대지권	763.4분의 20.44	2016년1월19일 대지권 접수일자 신청착오 2016년2월25일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2016년1월18일 제3363-2호		소유자 주식회사다안산업개발 110111-5623908 서울특별시 양천구 월정로 41, 2층(신월동)
1-1	1번소유권경정			접수일자 2016년1월19일 접수일자 신청착오로 인하여 2016년2월25일 등기
2	소유권이전	2016년1월28일 제5489호	2016년1월28일 신탁	수탁자 주식회사생보부동산신탁 110111-1617434 서울특별시 서초구 강남대로 299(서초동)

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 870-60외 6필지 다안빌라트 제101동 제3층 제304호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	신탁			신탁원부 제2016-175호
3	소유권이전	2016년10월14일 제150163호	2016년10월14일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사다안산업개발 110111-5623908 서울특별시 양천구 월정로 41,2층 (신월동)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	소유권이전	2016년10월14일 제150164호	2016년1월2일 매매	소유자 김경국 710810-***** 서울특별시 양천구 목동동로 177,1106호(신정동,삼성쉐르빌2)
5	가압류	2023년5월16일 제83386호	2023년5월16일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2023카단1 02874)	청구금액 금200,000,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울서부관리센터)
6	강제경매개시결정	2025년7월7일 제3495665호	2025년7월4일 서울남부지방법 원의 강제경매개시결 정(2025타경107 90)	채권자 김은수 850312-***** 서울 강서구 곰달래로35길 42-30, 101동 304호 (화곡동, 다안빌라트)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2025년3월11일 제878917호	2025년3월7일 서울남부지방법 원의 임차권등기명령 (2025카임10437)	임차보증금 금210,000,000원(2022.8.10. 금12,000,000원 증액) 범 위 건물전부 임대차계약일자 (1)2016.8.13.(2)2022.8.10. 주민등록일자 2016년10월17일 점유개시일자 2016년9월30일 확정일자 (1)2016.10.10.(금198,000,000원) (2)2022.8.17.(증액한 금12,000,000원) 임차권자 김은수 850312-***** 서울특별시 강서구 곰달래로35길 42-30, 101동 304호 (화곡동, 다안빌라트)

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 870-60외 6필지 다안빌라트 제101동 제3층 제304호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2025년3월11일 부기

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울남부지방법원 등기국

열 램 용

- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
- * 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.
- * 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

열람일시 : 2025년07월09일 16시13분46초

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 2542-2016-000346

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 870-60외 6필지 다안빌라트 제101동 제3층 제304호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김경국 (소유자)	710810-*****	단독소유	서울특별시 양천구 목동동로 177, 1106호(신정동, 삼성쉐르빌2)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	가압류	2023년5월16일 제83386호	청구금액 금200,000,000 원 채권자 주택도시보증공사	김경국
6	강제경매개시결정	2025년7월7일 제3495665호	채권자 김은수	김경국

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

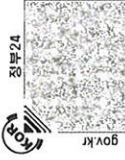
순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2025년3월11일 제878917호	임차보증금 금210,000,000원(2022.8.10. 금12,000,000원 증액) 임차권자 김은수	김경국

[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.



문서확인번호 : 1752-0466-2940-2184



위반건축물

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2120161170000018	고유번호	1150010300-3-08700060	명칭	다안빌라트 101동	호수/가구수/세대수	4호/07구/14세대
------	------------------	------	-----------------------	----	------------	------------	-------------

대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	870-60 외 6필지		도로명주소	서울특별시 강서구 곰달래로35길 42-30 (화곡동)	
* 대지면적	연면적	763.4 m ²	* 지역	제2종일반주거지역	* 지구	* 구역		
건축면적	용적률 산정용 연면적	226.2 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	층수		
* 건물용	* 용적률	0 %	높이	16.6 m	지용	지하: 1층, 지상: 6층		
* 조경면적	* 공개 공지/공간 면적	m ²	* 간축선 후퇴면적		* 간축선 후퇴거리		m	

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1층	철근콘크리트구조	지하주차장	122.92	주1	5층	철근콘크리트구조	도시형생활주택 (단지형다세대-4세대)	144.89
주1	1층	철근콘크리트구조	피로티주차장(연면적제외)	210.79	주1	6층	철근콘크리트구조	도시형생활주택 (단지형다세대-2세대)	110.8
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	15.41	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실(연면적제외)	15.41
주1	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(사무소)	168.05				- 이하여백 -	
주1	3층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대-4세대)	155.59					
주1	4층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대-4세대)	155.59					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

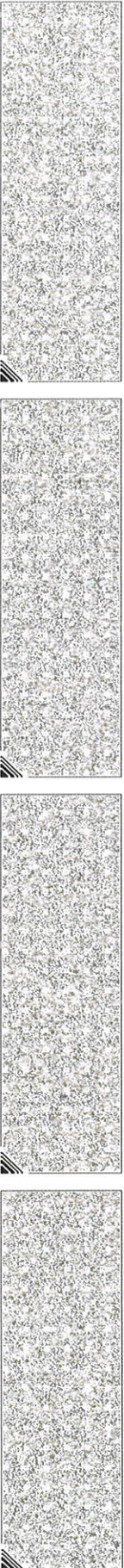
발급일 : 2025년 07월 09일



담당자: 부동산정보과
전 화: 02-2600-6902

서울특별시 강서구청장

* 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 웹 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



297mm X 210mm [백상지(80g/m²)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관규칙[별지 제3호서식]

대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		명칭	다인빌라트 101동	호수/가구수/세대수	4호/0가구/14세대
지번	지번 관련 주소	서울특별시 강서구 화곡동 870-60 외 6필지	도로명주소	서울특별시 강서구 곰달래로35길 42-30 (화곡동)		
	지번 관련 주소	870-61, 870-62, 870-63, 870-64, 870-65, 870-69	도로명주소	도로명주소 관련 주소		

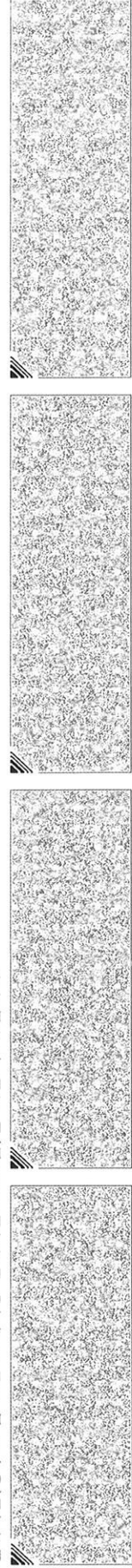
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		인허가 시기		
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용		비상용	
건축주	주식회사 다안산업개발	110111-5*****						1대	대	허가일	2015.6.24.
설계자	순현 유아이에이건축사사무소	0-188	23대 672.68㎡	2대 23㎡	※하수처리시설	대	대	※큰수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	개	착공일	2015.6.26.
공사감리자	순현 유아이에이건축사사무소	0-188	대	대	형식	대	대	지상	개	사용승인일	2016.1.14.
공사시공자 (현장관리인)	박삼차 주식회사 이지종합건설	72-33	대	대	용량	대	대	지하	개		

인증명	※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황
	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	
			내진설계 적용 여부	적용	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	미해당	건축물 관리점검 현황
			기초형식: [] 지내력기초(t/㎡) [] 파일기초	지하수위	종류
				G.L m	점검유효기간
				구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법	

변동사항		변동내용 및 원인	
변동일	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2016.1.14	건축과-1209(2016.01.14.)호에 의거 신규작성(신축)		지구: 공항시설보호지구
2016.8.3	건축과-20786(2016.08.02)호에 의거 위반건축물 표기[20 1,202,203,204호 각호 제2종근린생활시설(사무소)→주거 용 무단용도변경]	제[건축과-20786(2016.08.02)호 관련 201,202,203,204호 시정완료] 건축과-21095(2017.08.08.)호에 의거 위반건축물 표기[1 01동 201,202,203,204호 근린생활시설을 주택으로 무단용 도변경]	지구: 최고고도지구 - 이하어백 -
2016.8.31	건축과-23362(2016.08.30)호에 의거 위반건축물 표기 해		

※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 웹 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1752-0466-2940-2184

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙(별지 제4호의2서식) <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2120161170000018	고유번호	1150010300-3-08700060	명칭	다인빌라트 101동	호수/가구수/세대수	4호/0가구/14세대
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	870-60 외 6필지	도로명주소	서울특별시 강서구 곰달래로35길 42-30 (화곡동)	

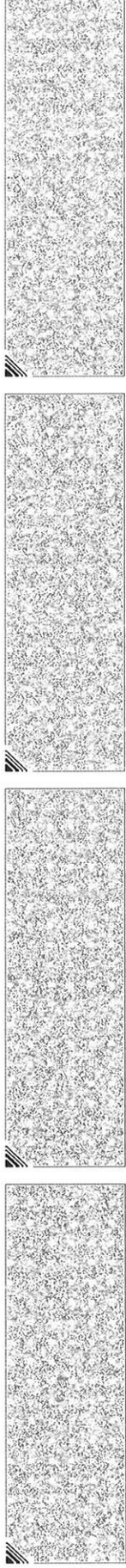
(1쪽 중 제1쪽)

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2017. 11. 3	건축과-29376(2017. 11. 03.)호에 의거 위반건축물 표기해제[건축과-21095(2017. 08. 08.) 호 관련 101동 201, 202, 203, 204호 무단용도변경→2호 시정완료-부분표기해제]		
2017. 11. 3	건축과-29376(2017. 11. 03.)호에 의거 위반건축물 표기해제[건축과-21095(2017. 08. 08.) 호 관련 101동 201, 202, 203, 204호 무단용도변경→2호 시정완료]		
2017. 11. 3	건축과-29375(2017. 11. 03.)호에 의거 위반건축물 표기해제[건축과-21095(2017. 08. 08.) 호 관련 101동 201, 202, 203, 204호 무단용도변경→2호 시정완료-부분표기해제]		
2018. 6. 28	주택과-29199(2018. 06. 28.)호에 의거 위반건축물 표기[501호, 502호, 504호, 601호, 602호 무단증축]		
2019. 5. 28	국토교통부 건축정책과-281 (2018. 1. 11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재		
2021. 8. 11	2020년 서울시 건축주택 데이터 품질 개선 (강서구) 정비반영에 의거 한 대지면적 변경		
2024. 6. 4	주택과-15915 (2024. 06. 04.)호에 의거 504호 위반건축물표기해제 [주택과-29199(2018. 06. 28.) 호 관련 무단증축시정완료] - 이하여백 -		

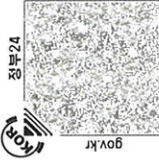
297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

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





문서확인번호 : 1752-0466-3818-2479



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호사식] <개정 2023. 8. 1.>

건물 ID	2220161170000234	고유번호	1150010300-3-08700060	명칭	다안벨라트 101동	호명칭	304
-------	------------------	------	-----------------------	----	------------	-----	-----

대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	870-60 외 6필지	도로명주소	서울특별시 강서구 곰달레로35길 42-30 (화곡동)
------	---------------	--	----	--------------	-------	-------------------------------

전유부분		소유자 현황						
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	3층	철근콘크리트구조	다세대주택	33.12	김경국 710810-1*****	서울특별시 양천구 목동동로 177,1106호(신정동,삼성쉐르빌2)	1/1	2016.10.14. 소유권이전
		- 이하여백 -						
공용부분								
주	층별	구조	용도	면적(㎡)				
	지1층	철근콘크리트구조	주차장	6.71				
	각층	철근콘크리트구조	계단실	7.24				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



발급일 : 2025년 07월 09일

담당자 : 부동산정보과

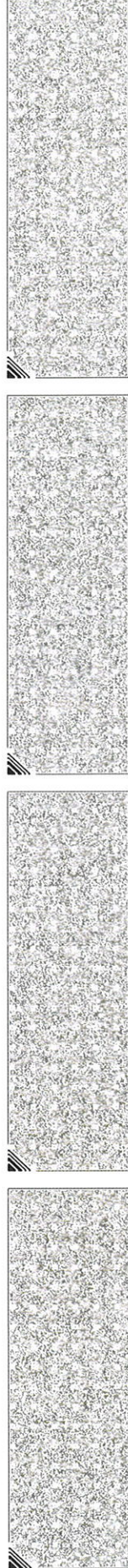
전화 : 02-2600-6902

서울특별시 강서구청장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

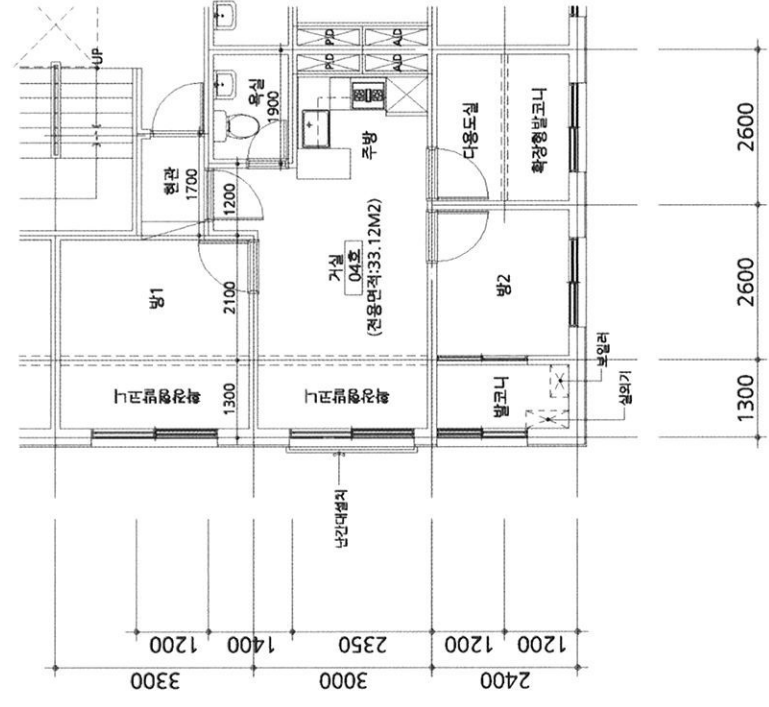
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]



건축물현황도

건물ID	2220161170000234	고유번호	1150010300-3-08700060	명칭	다인빌라트 101동	호명칭	호명칭	304
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	870-60 외 6필지	도로명주소	서울특별시 강서구 곰달래로35길 42-30 (화곡동)		
건축물현황도								



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

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

