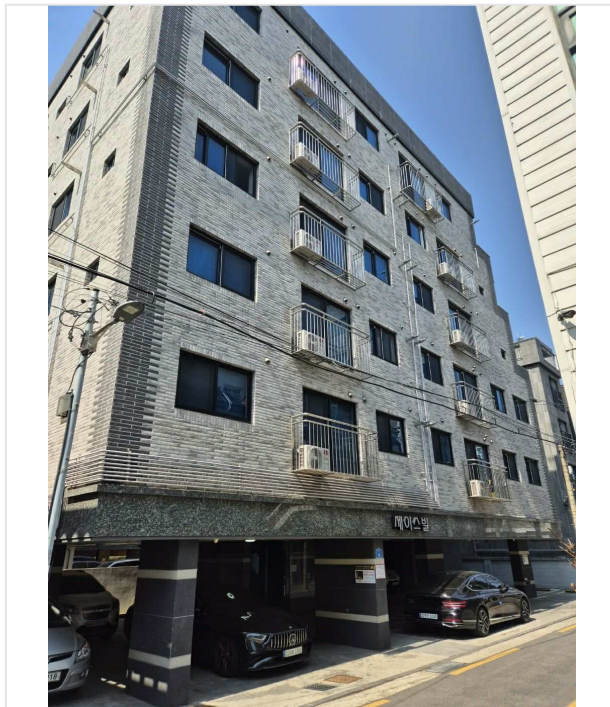


# 감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환
건명	윤완진 소유물건(2025타경9120)
감정서번호	DA2025-0321-01




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	이억팔천사백만원정 (₩284,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	윤완진 (2025타경9120)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.23	2025.03.23	2025.03.23		
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	-	284,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩284,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 방화동 소재 “방화중학교” 북측 근거리에 위치하는 구분건물(제이스빌 제6층 제603호)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 03월 23일자입니다.

### 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 착수일자는 2025년 03월 23일이고, 가격조사 완료일자는 2025년 03월 23일로 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 방화동 645-32외 1필지					
건물명 동, 층, 호수	제이스빌					
기호	층 / 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률(%)
1	6 / 603	28.02	5.14	33.16	16.97	84.5%
용도	도시형생활주택(단지형다세대)	사용 승인일자		2020년 12월 31일		

# 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	방화동 598-148	골든팰리스 3층 302호	28.3	14.59	285,000 (10,070)	KAIS	2023.07.27
							2018.05.24

▶ 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]

(2021.06 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	98.723	98.185	97.735	97.308	96.862	96.546	96.509	96.494	96.552	96.612	96.562	96.486
2024년	96.433	96.366	96.333	96.302	96.281	96.381	96.508	96.721	96.861	96.965	97.014	97.021
2025년	97.028	97.063										

[시점 수정치 산출]

구분	기준시점 지수	거래시점 지수	시점 수정치
매매가격지수	97.063(2025.02)	96.509(2023.07)	$97.063 / 96.509 = 1.00574$

▶ 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	285,000,000 (10,070,000)	1.000	1.00574	1.000	28.02 / 28.3	283,799,926	284,000,000
합 계			-	-	-	-	284,000,000

# 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	방화동 645-32외1 필지	제이스빌	5층 501호	26.09	15.81	경매	251,000,000 (9,620,000)	2025.01.09
								2020.12.31

▶ 단가 : 전유면적 기준

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	층수	가격수준(전유기준)	비 고
인근	-	다세대주택	-	@ 10,000,000원/㎡ 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	6층 603호	28.02	284,000,000	@10,140,000	비준가액
감정평가액 합계			₩284,000,000.-	-	-

▶ 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		
	서울특별시 강서구 방화동	645-32 645-33 제이스빌	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 6층				
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 초원로4길 34							
1	"	645-32	대	제2종일반주거지역	172	172		
2	"	645-33	대	제2종일반주거지역	166	166		
가				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	28.02	28.02	284,000,000	비준가액
				1,2. 소유권 -----	16.97	16.97		
				대 지 권	338			
							토지·건물 토 지 : 198,800,000 건 물 : 85,200,000	배분내역
	<b>합 계</b>						<b>₩284,000,000.-</b>	

# 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 방서구 방화동 소재 "방화중학교" 북측 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

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지상6층 건 내 제6층 제603호로서,  
외벽 : 치장 석재 마감 등  
창호 : 샷시 창호

## (4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)으로서 후첨 '내부구조도' 참고 바람.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 난방설비 등이 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 인접 토지 대비 평지인 가장형 토지로서, 도시형생활주택(단지형다세대) 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 동측으로 외곽공도와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하) , 중요시설물보호지구(공항),  
가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
수평표면구역(수평표면)<공항시설법>,  
상대보호구역(2014-09-26)(학교환경위생정화구역(강서교육지원청에 반드시 확인  
요망)<학교보건법><교육환경 보호에 관한 법률>,  
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지

서울특별시 강서구 방화동 645-32 제이스빌 제6층 제603호



# 위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 강서구 방화동 645-32 제이스빌 제6층 제603호
------------	-------------------------------------



# 내부구조도



소재지

서울특별시 강서구 방화동 645-32 제이스빌 제6층 제603호

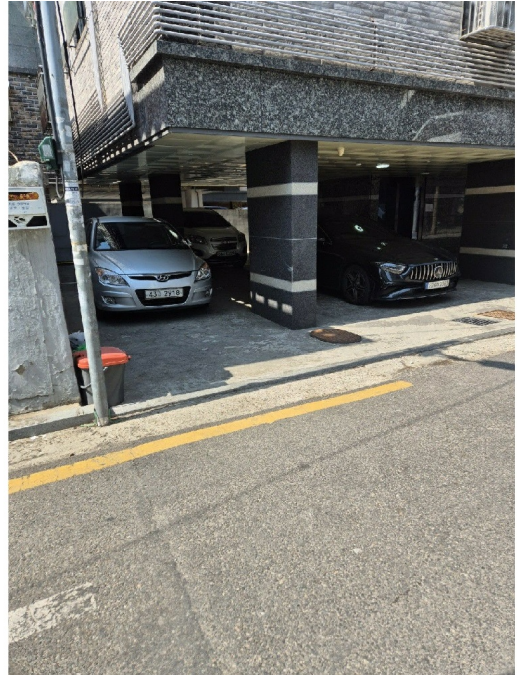
None Scale

호별배치도



내부구조도







# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 집합건물 -

고유번호 2501-2021-000020



[집합건물] 서울특별시 강서구 방화동 645-32의 1필지 제이스빌 제6층 제603호

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년1월4일	서울특별시 강서구 방화동 645-32, 645-33 제이스빌 [도로명주소] 서울특별시 강서구 초원로4길 34	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 6층 도시형생활주택(단지형다세 대) 1층 134.44㎡(연면적제외) 1층 16㎡ 2층 134.75㎡ 3층 134.75㎡ 4층 131.53㎡ 5층 126.1㎡ 6층 116.83㎡ 옥탑1층 21.11㎡(연면적제외)	

( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 강서구 방화동 645-32 2. 서울특별시 강서구 방화동 645-33	대  대	172㎡  166㎡	2021년1월4일 등기

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년1월4일	제6층 제603호	철근콘크리트구조 28.02㎡	

[집합건물] 서울특별시 강서구 방화동 645-32의 1필지 제이스빌 제6층 제603호

( 대지권의 표시 )			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2 소유권대지권	338분의 16.97	2020년12월31일 대지권 2021년1월4일 등기
<del>2</del>			<del>별도등기 있음 1토지(을구1번 근저당권설정등기), 2토지(을구13번 근저당권설정등기) 2021년1월4일 등기</del>
3			2번 별도등기 말소 2021년1월15일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2021년1월4일 제610호		소유자 임석주 660729-***** 경기도 김포시 고촌읍 상미로 38, 107동 801호 (힐스테이트리버시티1단지)
2	소유권이전	2021년1월15일 제9295호	2021년1월15일 신탁	수탁자 교보자산신탁주식회사 110111-1617434 서울특별시 강남구 테헤란로 424 (대치동,삼성생명대치타워)
	<del>신탁</del>			<del>신탁원부 제2021-645호</del>
3	소유권이전	2021년4월27일 제96060호	2021년4월27일 신탁재산의귀속	소유자 임석주 660729-***** 경기도 김포시 고촌읍 상미로 38,107동 801호 (힐스테이트,리버시티1단지)
	2번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	소유권이전	2021년5월4일 제102728호	2021년3월29일 매매	소유자 윤완진 820725-***** 서울특별시 마포구 양화로 183, 1108호 (동교동,효성홍익인간오피스텔) 거래가액 금280,000,000원
4-1	민간임대주택등기	2021년5월4일	2021년4월27일	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법

[집합건물] 서울특별시 강서구 방화동 645-32의 1필지 제이스빌 제6층 제603호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제102729호	민간임대주택 등록	제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대유기기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
5	압류	2022년1월24일 제19680호	2022년1월24일 압류(38세금징수과-)	권리자 서울특별시 411
6	가압류	2022년12월12일 제253444호	2022년12월12일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2022카단106305)	청구금액 금546,000,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40, 18층 (문현동, 부산국제금융센터) (서울서부관리센터)
7	압류	2022년12월13일 제254248호	2022년12월13일 압류(채납징세과-티55412)	권리자 국 처분청 도봉세무서장
8	압류	2024년10월31일 제206828호	2024년10월31일 압류(세무관리과-013495)	권리자 강서구(서울특별시) 1121
9	강제경매개시결정	2025년3월18일 제1055642호	2025년3월17일 서울남부지방법원의 강제경매개시결정(2025타경9120)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (인천관리센터)

**【 을 구 】** ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2023년5월31일 제93829호	2023년4월27일 서울남부지방법원의 임차권등기명령(2023카임11206)	임차보증금 금280,000,000원 범 위 건물 전부 임대차계약일자 2021년3월20일 주민등록일자 2021년3월23일 점유개시일자 2021년4월27일 확정일자 2021년3월22일 임차권자 김기현 880730-*****

[집합건물] 서울특별시 강서구 방화동 645-32외 1필지 제이스빌 제6층 제603호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				서울특별시 강서구 초원로4길 34, 603호 (방화동, 제이스빌)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년5월31일 부기

-- 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 : 2025년03월22일 11시42분56초

# 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 2501-2021-000020

[집합건물] 서울특별시 강서구 방화동 645-32의 1필지 제이스빌 제6층 제603호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
윤완진 (소유자)	820725-*****	단독소유	서울특별시 마포구 양화로 183, 1108호 (동교동, 효성홍익인간오피스텔)	4

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4-1	약정/금지사항/환매특약	2021년5월4일 제102729호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	윤완진
5	압류	2022년1월24일 제19680호	권리자 서울특별시	윤완진
6	가압류	2022년12월12일 제253444호	청구금액 금546,000,000 원 채권자 주택도시보증공사	윤완진
7	압류	2022년12월13일 제254248호	권리자 국	윤완진
8	압류	2024년10월31일 제206828호	권리자 강서구(서울특별시)	윤완진
9	강제경매개시결정	2025년3월18일 제1055642호	채권자 주택도시보증공사	윤완진

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2023년5월31일 제93829호	임차보증금 금280,000,000원 임차권자 김기현	윤완진

## [ 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 : 2025년 3월 22일 오전 11시42분56초



문서확인번호 : 1742-6115-4570-4925

### 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2220201170007273	고유번호	1150010900-3-06450032	명칭	제이스빌	호명칭	603
대지위치	서울특별시 강서구 방화동		지번	645-32 외 1필지	도로명주소 서울특별시 강서구 초원로4길 34 (방화동)		

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	6층	철근콘크리트구조	도시형생활주택 단지형다세대 - 4세대	28.02	윤완진	서울특별시 마포구 양화로 183, 1108호 (동교동, 효성홍익 인간오피스텔)	1/1	2021.5.4.
		- 이하여백 -			820725-2*****			소유권이전
공 용 부 분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		- 이하여백 -		
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	5.14				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 22일



담당자 : 부동산정보과  
전화 :

서울특별시 강서구청장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

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 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서확인번호 : 1742-6114-8422-0397

### 집합건축물대장 ( 표제부, 갑 )

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2120201170000289	고유번호	1150010900-3-06450032	명칭	제이스빌	호수/가구수/세대수	0호/0가구/20세대	
대지위치	서울특별시 강서구 방화동		지번	645-32 외 1필지		도로명주소	서울특별시 강서구 초원로4길 34 (방화동)	
* 대지면적	338㎡	연면적	659.96㎡	* 지역	제2종일반주거지역 외 1		*지구	중요시설물보호지구(공항) 외 1
건축면적	202.55㎡	용적률 산정용 연면적	659.96㎡	주구조	철근콘크리트구조		*구역	상대보호구역 외 1
*건폐율	59.93%	*용적률	195.25%	높이	17.4 m		주용도	도시형생활주택 (단지형다세대)
*조경면적	22.13㎡	*공개 공지/공간 면적	㎡	*건축선 후퇴면적	㎡		지붕	평슬라브
							부속건축물	동 ㎡
							*건축선 후퇴거리	m

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	필로티주차장(연면적제외)	119.68	주1	5층	철근콘크리트구조	도시형생활주택 단지형다세대 (4세대)	126.1
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실/ELEV	16	주1	6층	철근콘크리트구조	도시형생활주택 단지형다세대 (4세대)	116.83
주1	1층	철근콘크리트구조	기계실/저수조(연면적제외)	14.76	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실/ELEV 0.H(연면적제외)	21.11
주1	2층	철근콘크리트구조	도시형생활주택 단지형다세대 (4세대)	134.75			- 이하여백 -		
주1	3층	철근콘크리트구조	도시형생활주택 단지형다세대 (4세대)	134.75					
주1	4층	철근콘크리트구조	도시형생활주택 단지형다세대 (4세대)	131.53					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 22일



담당자: 부동산정보과  
전 화:

서울특별시 강서구청장

\*표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

대지위치		서울특별시 강서구 방화동		명칭	제이스빌	호수/가구수/세대수	0호/0가구/20세대
지번	지번	관련 주소		도로명주소	서울특별시 강서구 초원로4길 34 (방화동)		
645-32 외 1필지	645-33			도로명주소	관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기	
건축주	임석주	19660729*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	비상용	허가일	
설계자	정종완 푸른종합건축사사무소	강서구-건축사사무소-126	자주식	5대 62.5㎡	5대 62.5㎡	대 ㎡		1대	대	2020.7.10.	
공사감리자	정종완 푸른종합건축사사무소	강서구-건축사사무소-126	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조)	착공일	
공사시공자 (현장관리인)	정혁 (주)라온종합건설	강서구-건축공사업-01-42 57	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	구분	수량 및 총 용량	2020.8.10.
								부패탱크방법	지상	개 ㎡	사용승인일
								용량	지하	개 ㎡	2020.12.31.
								70인용			

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부		
			적용		VII-0.1999g	관리계획 수립 여부		
			특수구조 건축물		지하수위	건축물 관리점검 현황		
			미해당		G.L	종류		
			기초형식: [V] 지내력기초( 20 t/㎡)		구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법	점검유효기간		
			[ ] 파일기초		[V] 동적해석법			

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2020.12.31	건축과-36858(2020.12.31.)호에 의거 신규작성(신축) - 이하여백 -			지역: 도시지역 지구: 대공방어협조구역 구역: 수평표면구역 - 이하여백 -	

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

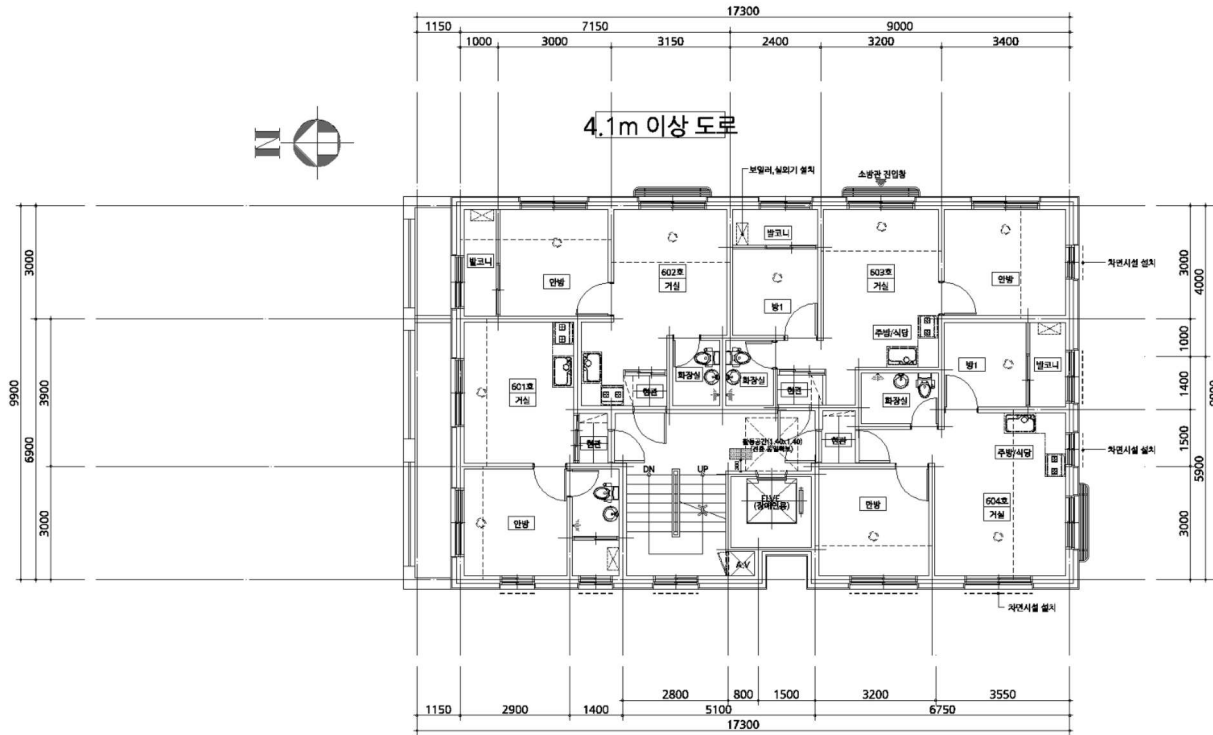
297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

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

# 건축물현황도

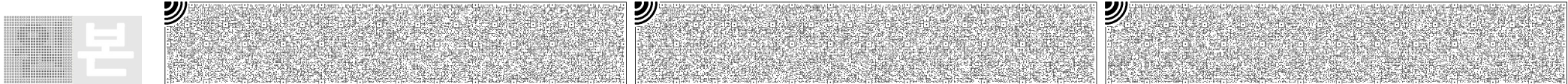
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201170000289	고유번호	1150010900-3-06450032	명칭	제이스빌	호수/가구수/세대수	0호/0가구/20세대
대지위치	서울특별시 강서구 방화동		지번	645-32 외 1필지	도로명주소	서울특별시 강서구 초원로4길 34 (방화동)	



6층 평면도  
축척 : 1/100

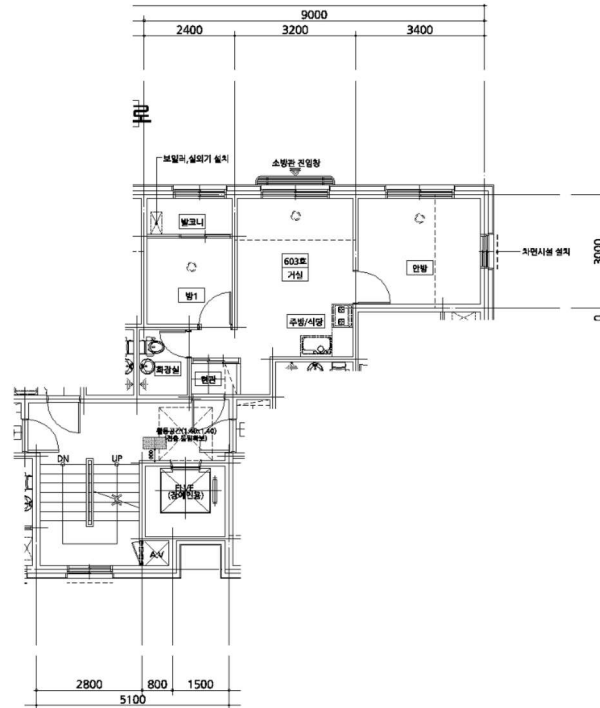
도면의 종류	평면도(6층)	축척	1 : 200	도면 작성자	정종완(푸른종합건축사사무소) (서명 또는 인)	
--------	---------	----	---------	--------	---------------------------	--



# 건축물현황도

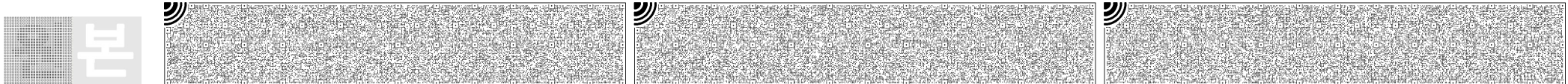
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220201170007273	고유번호	1150010900-3-06450032	명칭	제이스빌	호명칭	603
대지위치	서울특별시 강서구 방화동		지번	645-32 외 1필지	도로명주소	서울특별시 강서구 초원로4길 34 (방화동)	
건축물 현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	정종완(푸른종합건축사사무소)	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-----------------	-----------

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





# 토지 대장

고유번호	1150010900-10645-0032			도면번호	34	발급번호	202511500-00365-8635
토지소재	서울특별시 강서구 방화동			장 번호	2-1	처리시각	12시 37분 15초
지 번	645-32	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자				
지 목	면 적 (m <sup>2</sup> )	사 유	변 동 일 자	주 소			등 록 번 호	
			변 동 원 인	성 명 또는 명 칭				
(08) 대	*172*	(21) 1977년 06월 24일 645-12번에서 분할	1981년 07월 08일	성북구성북동114-3				
			(03)소유권이전	홍영희				
		--- 이하 여백 ---	1988년 11월 02일	645-32				
			(03)소유권이전	우순남			501017-2*****	
			2011년 10월 31일	서울특별시 강서구 초원로4길 32(방화동)				
			(04)주소변경	우순남			501017-2*****	
			2020년 08월 11일	경기도 김포시 유현로 200, 111동 1602호 (풍무동, 풍무푸르지오)				
			(03)소유권이전	임석주			660729-1*****	
등 급 수 정 년 월 일	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
토 지 등 급 (기준수량등급)	72	188	190	193	202	208	213	216
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	2935000	3172000	3337000	3625000	3933000	3710000	3701000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 22일

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 할 수 있습니다.

# 토지 대장

고유번호	1150010900-10645-0032			도면번호	34	발급번호	202511500-00365-8635	
토지소재	서울특별시 강서구 방화동			장 번호	2-2	처리시각	12시 37분 15초	
지 번	645-32	축 척	1:1200	비 고		발 급 자	인터넷민원	
토 지 표 시				소 유 자				
지 목	면 적 (m <sup>2</sup> )	사 유	변 동 일 자		주 소			
			변 동 원 인		성 명 또는 명 칭		등 록 번 호	
			2021년 01월 04일	경기도 김포시 고촌읍 장미로 38, 107동 801호(힐스테이트리버시티1단지)				
			(04)주소변경	임석주		660729-1*****		
			2021년 01월 04일					
			(21)대지권설정					
				--- 이하 여백 ---				
등 급 수 정 년 월 일	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정						
토 지 등 급 (기준수량등급)	219	222						
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )								

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 22일

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	1150010900-10645-0032			도면번호	34	발급번호	202511500-00365-8641	
토지소재	서울특별시 강서구 방화동			장 번호	1-1	처리시각	12시 38분 03초	
지 번	645-32	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원	
토지 표시				소유자				
지 목	면적 (m <sup>2</sup> )	사유	변동 일자		주소			
			변동 원인		성명 또는 명칭		등록 번호	
(08) 대	*172*	(21) 1977년 06월 24일 645-12번에서 분할	2021년 01월 04일 (21)대지권설정					
		--- 이하 여백 ---			--- 이하 여백 ---			
등 급 수 정 년 월 일	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
토 지 등 급 (기준수량등급)	190	193	202	208	213	216	219	222
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	2935000	3172000	3337000	3625000	3933000	3710000	3701000	

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 22일

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 할 수 있습니다.








# 수수료 청구서

( 전화: 010-3789-5206, FAX: 0505-182-3789 )

문서번호 : DA2025-0321-01

수신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.21 자 귀 제 『 2025타경9120 』 호로

의뢰하신 『 서울특별시 강서구 방화동 645-32 제이스빌 제6층 제603호 』 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
평가 수수료	405,920	
실비	212,000	(250,000+234,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 405,920
여비	-	
토지조사비	10,000	
물건조사비	2,000	
공부발급비	4,000	
기타 실비	4,000	
비소계	228,000	
특별용역비	-	
공급가액	633,000	1,000원 미만 절사
부가세	63,300	
합계	696,300	
기납부 착수금	-	
정산청구액	696,300	

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 : DA2025-0321-01

시행일자 : 2025-03-23

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

참 조 : 경매10계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 대안감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.03.21자 귀 제 『2025타경9120』 호로 의뢰하신 『윤완진 소유물건(2025타경9120)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

대안감정평가사사무소