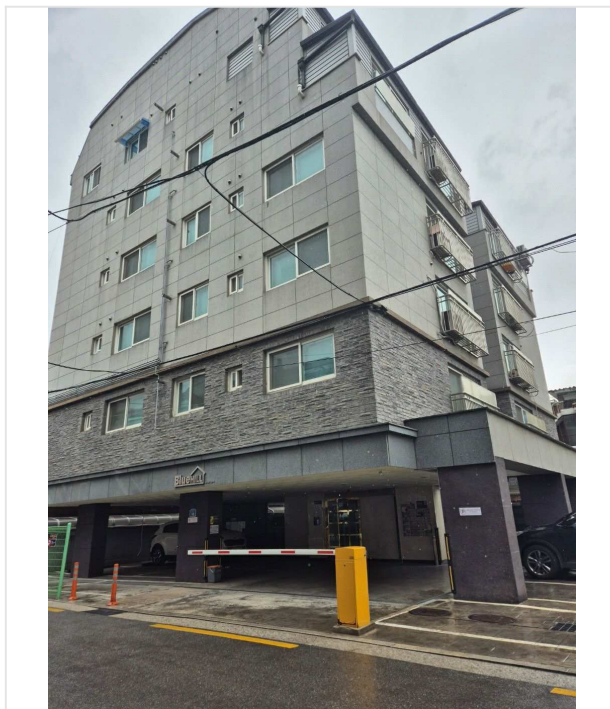


# 감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환
건명	문초승 소유물건(2025타경9500)
감정서번호	DA2025-0414-01




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	이억이천육백만원정 (₩226,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매16계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	문초승 (2025타경9500)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.15	2025.04.15	2025.04.15		
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	-	226,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩226,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “화곡4동주민센터” 남측 근거리에 위치하는 구분건물(블루힐 제4층 제404호)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 04월 15일자입니다.

### 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 착수일자는 2025년 04월 15일이고, 가격조사 완료일자는 2025년 04월 15일로 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 788-4					
건물명 동, 층, 호수	블루힐					
기호	층 / 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률(%)
1	4 / 404	29.55	5.22	34.77	18.294	85.0%
용도	도시형생활주택	사용 승인일자		2016년 04월 28일		

# 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 788-4	블루힐 5층 503호	42.01	26.01	320,000 (7,620)	KAIS	2023.10.14
							2016.04.28

▶ 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]

(2021.06-1 = 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	97.147									

[시점 수정치 산출]

구분	기준시점 지수	거래시점 지수	시점 수정치
매매가격지수	97.147(2025.03)	96.552(2023.09)	$97.147 / 96.552 = 1.00616$

▶ 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	320,000,000 (7,620,000)	1.000	1.00616	1.000	29.55 / 42.01	226,475,814	226,000,000
합 계			-	-	-	-	226,000,000

# 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 788-4	블루힐	3층 304호	29.55	18.29	경매	226,000,000 (7,650,000)	2025.01.03
								2016.04.28

▶ 단가 : 전유면적 기준

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	층수	가격수준(전유기준)	비 고
인근	-	다세대주택	-	@ 8,000,000원/㎡ 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	4층 404호	29.55	226,000,000	@7,650,000	비준가액
감정평가액 합계			₩226,000,000.-	-	-

▶ 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	788-4 블루힐	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층				
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 등촌로3나길 10							
가	"	788-4	대	제2종일반주거지역  (내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호  1. 소유권 ----- 대 지 권	418.5   29.55  18.294 ----- 418.5	418.5   29.55  18.294	226,000,000	비준가액
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 158,200,000 67,800,000	
	합 계						₩226,000,000.-	

# 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 "화곡4동주민센터" 남측 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 (철근)콘크리트지붕 지상6층 건 내 제4층 제404호로서,  
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

2 인접 토지 대비 평지인 정방형 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>,  
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.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제4층 제404호
-----	-----------------------------------



# 위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제4층 제404호
-----	-----------------------------------



# 내부구조도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제4층 제404호

None Scale

호별배치도



내부구조도







# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 집합건물 -

고유번호 2542-2016-003762



[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제4층 제404호

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년5월11일	서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 [도로명주소] 서울특별시 강서구 등촌로3나길 10	철근콘크리크구조 (철근)콘크리트지붕 6층 도시형생활주택(단지형다세대) 1층 15.47㎡ 2층 167.31㎡ 3층 163.89㎡ 4층 163.89㎡ 5층 141.15㎡ 6층 143.59㎡	
( 대지권의 목적인 토지의 표시 )				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 강서구 화곡동 788-4	대	418.5㎡	2016년5월11일 등기

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년5월11일	제4층 제404호	철근콘크리크구조 29.55㎡	
( 대지권의 표시 )				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	418.5분의 18.294	2016년4월28일 대지권 2016년5월11일 등기	

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제4층 제404호

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
2			<del>별도등기 있음</del> <del>1토지(을구 3,4번 근저당권 설정등기)</del> 2016년5월11일 등기
3			별도등기 말소 2016년8월22일 등기

**【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )**

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2016년5월11일 제28336호		공유자 지분 2분의 1 임춘원 481114-***** 서울특별시 강서구 방화대로47가길 22, 413동 401호(방화동, 방화아파트) 지분 2분의 1 김정주 700619-***** 서울특별시 강동구 고덕로 131, 139동 1901호(암사동, 강동롯데캐슬퍼스트아파트)
2	공유자전원지분전부 이전	2016년8월22일 제98592호	2016년4월24일 매매	소유자 전수빈 810208-***** 경기도 김포시 중봉로 1-1, 304동 803호(감정동, 중봉마을신안실크벨리)
3	소유권이전	2018년8월28일 제164702호	2018년6월24일 매매	소유자 문초승 800820-***** 서울특별시 송파구 올림픽로45길 11, 3동1305호(풍납동, 극동아파트) 거래가액 금225,000,000원
3-1	민간임대주택등기	2022년11월24일 제234628호	2018년11월30일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
4	강제경매개시결정	2025년4월9일 제1577599호	2025년4월9일 서울남부지방법 원의 강제경매개시결 정(2025타경950 0)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울동부관리센터)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2016년5월11일 <del>제28655호</del>	2016년5월11일 추가설정계약	<del>채권최고액 금1,320,000,000원</del> <del>채무자 김정주</del> <del>서울특별시 강동구 고덕로 131, 139동</del> <del>1901호(암사동 강동롯데캐슬퍼스트아파트)</del> <del>근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809</del> <del>서울특별시 중구 세종대로9길</del> <del>20(태평로2가)</del> <del>(방화역지점)</del> <del>공동담보목록 제2015-230호</del>
2	<del>근저당권설정</del>	2016년5월11일 <del>제28656호</del>	2016년5월11일 추가설정계약	<del>채권최고액 금660,000,000원</del> <del>채무자 김정주</del> <del>서울특별시 강동구 고덕로 131, 139동</del> <del>1901호(암사동 강동롯데캐슬퍼스트아파트)</del> <del>근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809</del> <del>서울특별시 중구 세종대로9길</del> <del>20(태평로2가)</del> <del>(방화역지점)</del> <del>공동담보목록 제2016-150호</del>
3	1번근저당권설정, 2번근저당권설정 등기말소	2016년8월22일 제98834호	2016년8월22일 일부포기	
4	주택임차권	2024년2월20일 제36405호	2024년2월16일 서울남부지방법 원의 임차권등기명령 (2024카임10586 )	임차보증금 금229,500,000원 범 위 전부 임대차계약일자 2022년6월15일 주민등록일자 2022년7월28일 점유개시일자 2022년7월28일 확정일자 2022년6월15일 임차권자 이민수 891226-***** 서울특별시 강서구 등촌로3나길 10,404호(화곡동,블루힐)
4-1				4번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년2월20일 부기

【 공동담보목록 】					
목록번호	2015-230				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4</del>	서울남부지방법원 등기국	3	<del>2015년9월10일 제76534호 설정계약으로 인하여</del>	2015년11월4일 제101285호 멸실
2	<del>[토지] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4</del>	서울남부지방법원 등기국	3	<del>2015년9월10일 제76534호 설정계약으로 인하여</del>	2015년10월19일 제91460호 합병으로 인하여
3	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-5</del>	서울남부지방법원 등기국	1	<del>2015년9월10일 제76534호 설정계약으로 인하여</del>	2015년11월4일 제101285호 멸실
4	<del>[토지] 서울특별시 강서구 화곡동 788-5</del>	서울남부지방법원 등기국	1	<del>2015년9월10일 제76534호 설정계약으로 인하여</del>	2015년10월19일 제91460호 합병으로 인하여
5	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-10</del>	서울남부지방법원 등기국	1	<del>2015년9월10일 제76534호 설정계약으로 인하여</del>	2015년11월4일 제101285호 멸실
6	<del>[토지] 서울특별시 강서구 화곡동 788-10</del>	서울남부지방법원 등기국	1	<del>2015년9월10일 제76534호 설정계약으로 인하여</del>	2015년10월19일 제91460호 합병으로 인하여
7	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-11</del>	서울남부지방법원 등기국	1	<del>2015년9월10일 제76534호 설정계약으로 인하여</del>	2015년11월4일 제101285호 멸실
8	<del>[토지] 서울특별시 강서구 화곡동 788-11</del>	서울남부지방법원 등기국	1	<del>2015년9월10일 제76534호</del>	2015년10월19일 제91460호

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제4층 제404호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
				설정계약으로 인하여	합병으로 인하여
9	<del>[토지] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4</del>	서울남부지방법원 등기국	3	2015년10월19일 제91460호 합병으로 인하여	2016년11월7일 제173982호 해지
10	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제2층 제201호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2016년5월11일 제28655호 담보추가로 인하여	2016년8월3일 제83824호 일부포기
11	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제2층 제202호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2016년5월11일 제28655호 담보추가로 인하여	2016년11월7일 제173981호 해지
12	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제2층 제203호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2016년5월11일 제28655호 담보추가로 인하여	2016년11월7일 제173981호 해지
13	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제2층 제204호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2016년5월11일 제28655호 담보추가로 인하여	2016년9월29일 제134394호 일부포기
14	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제3층 제301호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2016년5월11일 제28655호 담보추가로 인하여	2016년8월5일 제85367호 일부포기
15	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제3층 제302호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2016년5월11일 제28655호 담보추가로 인하여	2016년11월7일 제173981호 해지
16	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동</del>	서울남부지방법원	1	2016년5월11일	2016년8월17일

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제4층 제404호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
	<del>788-4 블루힐 제3층 제303호</del>	등기국		<del>제28655호 담보추가로 인하여</del>	제94701호 일부포기
17	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제3층 제304호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	<del>2016년5월11일 제28655호 담보추가로 인하여</del>	2016년6월24일 제41177호 일부포기
18	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제4층 제401호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	<del>2016년5월11일 제28655호 담보추가로 인하여</del>	2016년7월1일 제52181호 일부포기
19	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제4층 제402호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	<del>2016년5월11일 제28655호 담보추가로 인하여</del>	2016년11월7일 제173981호 해지
20	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제4층 제403호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	<del>2016년5월11일 제28655호 담보추가로 인하여</del>	2016년11월7일 제173981호 해지
21	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제4층 제404호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	<del>2016년5월11일 제28655호 담보추가로 인하여</del>	2016년8월22일 제98834호 일부포기
22	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제5층 제501호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	<del>2016년5월11일 제28655호 담보추가로 인하여</del>	2016년8월3일 제83824호 일부포기
23	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제5층 제502호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	<del>2016년5월11일 제28655호 담보추가로 인하여</del>	2016년11월7일 제173981호 해지

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제4층 제404호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
24	[건물] <del>서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제5층 제503호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2016년5월11일 제28655호 담보추가로 인하여	2016년11월7일 제173981호 해지
25	[건물] <del>서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제5층 제504호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2016년5월11일 제28655호 담보추가로 인하여	2016년8월5일 제85367호 일부포기
26	[건물] <del>서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제6층 제601호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2016년5월11일 제28655호 담보추가로 인하여	2016년9월23일 제128809호 해지
27	[건물] <del>서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제6층 제602호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2016년5월11일 제28655호 담보추가로 인하여	2016년6월28일 제46650호 일부포기
28	[건물] <del>서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제6층 제603호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2016년5월11일 제28655호 담보추가로 인하여	2016년10월6일 제142375호 일부포기
29	[건물] <del>서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제6층 제604호</del>	서울남부지방법원 등기국	1	2016년5월11일 제28655호 담보추가로 인하여	2016년7월28일 제77417호 일부포기

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제4층 제404호

목록번호	2016-150				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제2층 제201호</del>	<del>서울남부지방법원 등기국</del>	2	<del>2016년5월11일 제28656호 담보추가로 인하여</del>	2016년8월3일 제83824호 일부포기
2	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제2층 제202호</del>	<del>서울남부지방법원 등기국</del>	2	<del>2016년5월11일 제28656호 담보추가로 인하여</del>	2016년11월7일 제173981호 해지
3	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제2층 제203호</del>	<del>서울남부지방법원 등기국</del>	2	<del>2016년5월11일 제28656호 담보추가로 인하여</del>	2016년11월7일 제173981호 해지
4	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제2층 제204호</del>	<del>서울남부지방법원 등기국</del>	2	<del>2016년5월11일 제28656호 담보추가로 인하여</del>	2016년9월29일 제134394호 일부포기
5	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제3층 제301호</del>	<del>서울남부지방법원 등기국</del>	2	<del>2016년5월11일 제28656호 담보추가로 인하여</del>	2016년8월5일 제85367호 일부포기
6	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제3층 제302호</del>	<del>서울남부지방법원 등기국</del>	2	<del>2016년5월11일 제28656호 담보추가로 인하여</del>	2016년11월7일 제173981호 해지
7	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제3층 제303호</del>	<del>서울남부지방법원 등기국</del>	2	<del>2016년5월11일 제28656호 담보추가로 인하여</del>	2016년8월17일 제94701호 일부포기
8	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제3층 제304호</del>	<del>서울남부지방법원 등기국</del>	2	<del>2016년5월11일 제28656호 담보추가로 인하여</del>	2016년6월24일 제41177호 일부포기

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제4층 제404호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
9	[건물] <del>서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제4층 제401호</del>	<del>서울남부지방법원 등기국</del>	2	<del>2016년5월11일 제28656호 담보추가로 인하여</del>	<del>2016년7월1일 제52181호 일부포기</del>
10	[건물] <del>서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제4층 제402호</del>	<del>서울남부지방법원 등기국</del>	2	<del>2016년5월11일 제28656호 담보추가로 인하여</del>	<del>2016년11월7일 제173981호 해지</del>
11	[건물] <del>서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제4층 제403호</del>	<del>서울남부지방법원 등기국</del>	2	<del>2016년5월11일 제28656호 담보추가로 인하여</del>	<del>2016년11월7일 제173981호 해지</del>
12	[건물] <del>서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제4층 제404호</del>	<del>서울남부지방법원 등기국</del>	2	<del>2016년5월11일 제28656호 담보추가로 인하여</del>	<del>2016년8월22일 제98834호 일부포기</del>
13	[건물] <del>서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제5층 제501호</del>	<del>서울남부지방법원 등기국</del>	2	<del>2016년5월11일 제28656호 담보추가로 인하여</del>	<del>2016년8월3일 제83824호 일부포기</del>
14	[건물] <del>서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제5층 제502호</del>	<del>서울남부지방법원 등기국</del>	2	<del>2016년5월11일 제28656호 담보추가로 인하여</del>	<del>2016년11월7일 제173981호 해지</del>
15	[건물] <del>서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제5층 제503호</del>	<del>서울남부지방법원 등기국</del>	2	<del>2016년5월11일 제28656호 담보추가로 인하여</del>	<del>2016년11월7일 제173981호 해지</del>
16	[건물] <del>서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제5층 제504호</del>	<del>서울남부지방법원 등기국</del>	2	<del>2016년5월11일 제28656호 담보추가로 인하여</del>	<del>2016년8월5일 제85367호 일부포기</del>

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제4층 제404호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
17	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제6층 제601호</del>	서울남부지방법원 등기국	2	2016년5월11일 제28656호 담보추가로 인하여	2016년9월23일 제128809호 해지
18	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제6층 제602호</del>	서울남부지방법원 등기국	2	2016년5월11일 제28656호 담보추가로 인하여	2016년6월28일 제46650호 일부포기
19	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제6층 제603호</del>	서울남부지방법원 등기국	2	2016년5월11일 제28656호 담보추가로 인하여	2016년10월6일 제142375호 일부포기
20	<del>[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제6층 제604호</del>	서울남부지방법원 등기국	2	2016년5월11일 제28656호 담보추가로 인하여	2016년7월28일 제77417호 일부포기
21	<del>[토지] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4</del>	서울남부지방법원 등기국	4	2016년5월11일 제28656호 담보추가로 인하여	2016년11월7일 제173982호 해지

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울남부지방법원 등기국

\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

\* 기록사항 없는 gaps, blanks are marked as 'no record'.

\* 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 2542-2016-003762

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제4층 제404호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
문초승 (소유자)	800820-*****	단독소유	서울특별시 송파구 올림픽로45길 11, 3동1305호(풍납동, 극동아파트)	3

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3-1	약정/금지사항/환매특약	2022년11월24일 제234628호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	문초승
4	강제경매개시결정	2025년4월9일 제1577599호	채권자 주택도시보증공사	문초승

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	임차권설정	2024년2월20일 제36405호	임차보증금 금229,500,000원 임차권자 이민수	문초승

## [ 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 4월 15일 오후 5시51분10초



문서확인번호 : 1744-7072-1179-1342

### 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2220161170003615	고유번호	1150010300-3-07880004	명칭	블루힐	호명칭	404
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	788-4	도로명주소 서울특별시 강서구 등촌로3나길 10 (화곡동)		

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	4층	철근콘크리트구조	도시형생활주택	29.55	문초승	서울특별시 송파구 올림픽로45길 11, 3동1305호(풍납동, 극동아파트)	1/1	2018.8.28.
		- 이하여백 -			800820-2*****			소유권이전
공 용 부 분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		- 이하여백 -		
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	4.54				
주	1층	철근콘크리트구조	계단실	0.68				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 15일



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 : 1744-7071-5345-7822

### 집합건축물대장 ( 표제부, 갑 )

**위반건축물**

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2120161170000153	고유번호	1150010300-3-07880004	명칭	블루힐	호수/가구수/세대수	4호/0가구/16세대	
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	788-4	도로명주소	서울특별시 강서구 등촌로3나길 10 (화곡동)		
* 대지면적	398㎡	연면적	795.3㎡	* 지역	도시지역 외 1	* 지구	공항시설보호지구 외 1	* 구역
건축면적	228.27㎡	용적률 산정용 연면적	795.3㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	도시형생활주택(단지형다세대)	
* 건폐율	57.35%	* 용적률	199.82%	높이	18.65 m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물
* 조경면적	21.62㎡	* 공개 공지/공간 면적	㎡	* 건축선 후퇴면적	20.5㎡	* 건축선 후퇴거리	동 ㎡	
							m	

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	15.47			- 이하여백 -		
주1	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(사무소)	167.31					
주1	3층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대-4세대)	163.89					
주1	4층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대-4세대)	163.89					
주1	5층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대-4세대)	141.15					
주1	6층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대-4세대)	143.59					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 15일



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 등에관한규칙[별지 제3호서식]

대지위치		서울특별시 강서구 화곡동	명칭	블루힐	호수/가구수/세대수	4호/0가구/16세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소 서울특별시 강서구 등촌로3나길 10 (화곡동)				
788-4		도로명주소 관련 주소				

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기
건축주	임춘원	19481114*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 1대	비상용 대	허가일 2015.9.22.
설계자	김정훈 (주)세현건축사사무소	강서구-건축사사무소-5	자주식	4대 220.36㎡	8대 92.7㎡	대 ㎡	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2015.10.8.
공사감리자	김정훈 (주)세현건축사사무소	강서구-건축사사무소-5	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식 부패탱크방법	지상 개 ㎡	사용승인일
공사시공자 (현장관리인)	차귀석 차원종합건설(주)	양천구-토목건축공사업-01-0199	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량 80인용	지하 개 ㎡	2016.4.28.

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부	
에너지성능지표(EPI) 점수		77.9점, 에너지소비총량: 0kWh/㎡	적용		적용			
			특수구조 건축물		지하수위		건축물 관리점검 현황	
			미해당		G.L m			
			기초형식: [ ] 지내력기초( t/㎡) [ ] 파일기초		구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법		종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2016.4.28	건축과-10888(2016.04.28.)호에 의거 신규작성(신축)		2020.3.17	물대장 내진설계 여부 기재	
2017.8.8	건축과-21095(2017.08.08.)호에 의거 위반건축물 표기[201,202,203,204호 근린생활시설을 주택으로 무단용도변경]			주택과-10894(2020.03.17.)호에 의거 위반건축물 표기[501, 504, 601, 604호-조립식패널 무단증축]	
2019.5.28	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축			- 이하여백 -	

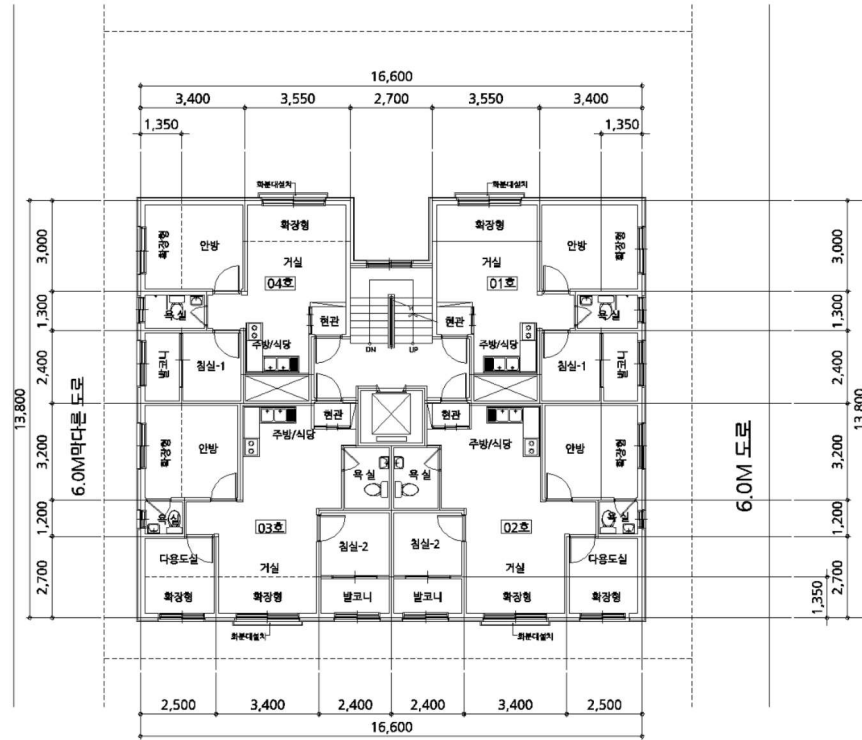
※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다. 297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆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.

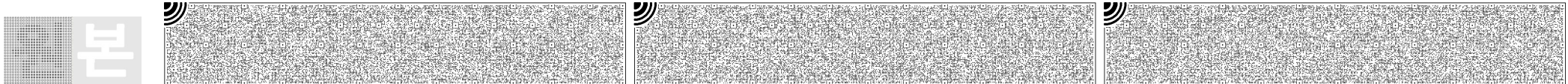
# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120161170000153	고유번호	1150010300-3-07880004	명칭	블루힐 호수/가구수/세대수	4호/0가구/16세대
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	788-4	도로명주소 서울특별시 강서구 등촌로3나길 10 (화곡동)	



도면의 종류	평면도(4층)	축척	1 : 200	도면 작성자	(주)세현건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-----------------------



# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

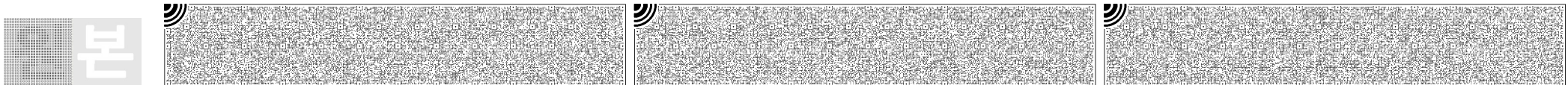
건물ID	2220161170003615	고유번호	1150010300-3-07880004	명칭	블루힐	호명칭	404
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	788-4	도로명주소	서울특별시 강서구 등촌로3나길 10 (화곡동)	

건축물현황도



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

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





# 토지 대장

고유번호	1150010300-10788-0004			도면번호	44	발급번호	202511500-00369-8496
토지소재	서울특별시 강서구 화곡동			장 번호	4-1	처리시각	18시 46분 41초
지 번	788-4	축 척	1:600	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			등 록 번 호	
			변 동 원 인	성 명 또는 명 칭				
(08) 대	*101.8*	(62) 1978년 11월 30일 구획정리완료	1979년 12월 08일	화곡동788-4				
			(03)소유권이전	김운택			480310-1*****	
(08) 대	*418.5*	(30) 2015년 10월 14일 788-5, 788-10, 788-11번과 합병	1982년 11월 12일	788-4				
			(03)소유권이전	남궁희 외 1인			311120-2*****	
		--- 이하 여백 ---	1983년 11월 23일	788-4				
			(03)소유권이전	이기현			490208-1*****	
			1986년 04월 30일	788-4				
			(03)소유권이전	조재용			180130-1*****	
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)	73	191	193	196	204	210	216	220
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> )	2296000	2568000	2873000	3199000	3560000	3341000	3341000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 4월 15일

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	1150010300-10788-0004		
토지소재	서울특별시 강서구 화곡동		
지번	788-4	축척	1:600

도면번호	44	발급번호	202511500-00369-8496
장번호	4-2	처리시각	18시 46분 41초
비고		발급자	인터넷민원

토지표시				소유자			
지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	변동일자	주소			등록번호
			변동원인	성명 또는 명칭			
			1996년 04월 24일	788-4			
			(03)소유권이전	조성문			581022-1*****
			2008년 06월 30일	서울특별시 양천구 목동 794-5			
			(03)소유권이전	고우상			261223-1*****
			2013년 05월 30일	서울특별시 양천구 목동중앙서로6길 3(목동)			
			(04)주소변경	고우상			261223-1*****
			2013년 05월 30일	서울특별시 양천구 목동중앙북로8가길 10, 201호 (목동,까치빌라)			
			(03)소유권이전	최정례			640806-2*****
등급수정 년월일	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정					
토지등급 (기준수량등급)	223	226					
개별공시지가기준일							용도지역 등
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 4월 15일

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	1150010300-10788-0004		
토지소재	서울특별시 강서구 화곡동		
지번	788-4	축척	1:600

도면번호	44	발급번호	202511500-00369-8496
장번호	4-3	처리시각	18시 46분 41초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자			
지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	변동일자	주소			
			변동원인	성명 또는 명칭	등록번호		
			2015년 07월 01일	서울특별시 양천구 목동중앙본로 60-13, 201호(목동, 샬롬빌)			
			(04)주소변경	최정례	640806-2*****		
			2015년 07월 01일	서울특별시 양천구 목동중앙서로7나길 12-33, 5층 501호(목동)			
			(03)소유권이전	한경은 외 1인	600315-2*****		
			2015년 09월 10일	서울특별시 강서구 방화대로47가길 22, 413동 401호(방화동, 방화아파트)			
			(03)소유권이전	임춘원	481114-2*****		
			2015년 09월 10일	서울특별시 강동구 고덕로 131, 139동 1901호(암사동, 강동롯데캐슬퍼스트아파트)			
			(03)소유권이전	김정주	700619-2*****		
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수량등급)							
개별공시지가기준일						용도지역 등	
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 4월 15일

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	1150010300-10788-0004			도면번호	44	발급번호	202511500-00369-8496
토지소재	서울특별시 강서구 화곡동			장 번호	4-4	처리시각	18시 46분 41초
지 번	788-4	축 척	1:600	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			등 록 번 호
			변 동 원 인	성 명 또는 명 칭			
			2015년 09월 10일	서울특별시 강서구 방화대로47가길 22, 413동 401호(방화동, 방화아파트)			481114-2*****
			(03)소유권이전	임춘원 외 1인			
			2016년 05월 11일				
			(21)대지권설정				
				--- 이하 여백 ---			
등 급 수 정 년 월 일							
토 지 등 급 (기준수량등급)							
개별공시지가기준일							용도지역 등
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 4월 15일

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	1150010300-10788-0004			도면번호	44	발급번호	202511500-00369-8500
토지소재	서울특별시 강서구 화곡동			장 번호	1-1	처리시각	18시 47분 19초
지 번	788-4	축 척	1:600	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			등 록 번 호	
			변 동 원 인	성 명 또는 명 칭				
(08) 대	*418.5*	(30) 2015년 10월 14일 788-5, 788-10, 788-11번과 합병	2016년 05월 11일					
		--- 이하 여백 ---	(21)대지권설정					
				--- 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)	193	196	204	210	216	220	223	226
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> )	2296000	2568000	2873000	3199000	3560000	3341000	3341000	

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 4월 15일

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.



발급번호 : 202511500003698510

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 04/ 15

<b>토지이용계획확인서</b>				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	정익진	주소	경기도 고양시 일산동구 정발산로 15,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m <sup>2</sup> )
	서울특별시 강서구 화곡동		788-4	대	418.5
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(원추 표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
			<b>범례</b>		
			<input type="checkbox"/> 도시지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제3종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 중요시설물보호지구(공항) <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 법정동		
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 04/ 15 서울특별시 강서구청			축척 1/1000 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">                     수수료                      전자결제                      민원                 </div>		



발급번호 : 202511500003698510

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 04/ 15

<p>유의사항</p>	<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>
<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>



문서확인번호 : 1744-7073-3349-2961

### 지적도 등본

발급번호	202511500003698514	처리시각	18시 51분 21초	발급자	정부24
토지소재	서울특별시 강서구 화곡동	지번	788-4번지	축척	등록:1/600 출력:1/600



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

2025년 04월 15일

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 : DA2025-0414-01

수신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.14 자 귀 제 『 2025타경9500 』 호로

의뢰하신 『 서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제4층 제404호 』 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	354,880	
실비	여비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	4,000
비소계	228,000	(250,000+176,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 354,880
특별용역비	-	
공급가액	582,000	1,000원 미만 절사
부가세	58,200	
합계	640,200	
기납부 착수금	-	
정산청구액	640,200	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 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 : DA2025-0414-01

시행일자 : 2025-04-15

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

참 조 : 경매16계

제 목 : 감 정 의뢰 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. 2025.04.14자 귀 제 『2025타경9500』호로 의뢰하신 『문초승 소유물건(2025타경9500)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

대안감정평가사사무소