

감정평가서

| | |
|-------|----------------------|
| 의뢰인 | 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환 |
| 건명 | 구정식 소유물건(2025타경9718) |
| 감정서번호 | DA2025-0423-01 |




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 | 일억칠천육백만원정 (₩176,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환 | 감정평가 목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 서울남부지방법원 경매16계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 구정식 (2025타경9718) | 감정평가 조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2025.04.26 | 2025.04.26 | 2025.04.30 | | |
| 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 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 176,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합 계 | | | | ₩176,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 금천구 독산동 소재 “지하철1호선 독산역” 남동측 근거리에 위치하는 구분건물 (더시크릿독산 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 04월 26일자입니다.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 착수일자는 2025년 04월 26일이고, 가격조사 완료일자는 2025년 04월 26일로 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 금천구 독산동 1006-124 | | | | | |
| 건물명 동, 층, 호수 | 더시크릿독산 | | | | | |
| 기호 | 층 / 호 | 전유(㎡) (A) | 공용(㎡) (B) | 전체(㎡) (A+B) | 대지권(㎡) | 전용률(%) |
| 1 | 6 / 603 | 15.36 | 6.02 | 21.38 | 6.61 | 71.8% |
| 용도 | 다세대주택 | | 사용 승인일자 | | 2021년 11월 01일 | |

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 | 독산동 1022-93 | 선우빌 5층 503호 | 28.71 | 23.1 | 348,000 (12,120) | KAIS | 2023.11.02 |
| | | | | | | | 2023.04.14 |

▶ 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) | 96.612(2023.10) | $97.147 / 96.612 = 1.00554$ |

▶ 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 | 0.97 | 단지 내부요인은 대체로 대등합니다. |
| | | 호별요인 | 1.00 | 호별요인은 대체로 대등합니다. |
| | | 기타요인 | 1.00 | 기타요인은 없습니다. |
| | | 누 계 | 0.970 | |

6. 비준가액

| 기호 | 거래사례(원) (단가:원/㎡) | 사정 보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 (대상면적/ 사례면적) | 산출가액 (원) | 비준가액(원) |
|-----|-----------------------------|-------|---------|--------------|-------------------------|-------------|-------------|
| 1 | 348,000,000 (12,120,000) | 1.000 | 1.00554 | 0.970 | 15.36 / 28.71 | 176,167,683 | 176,000,000 |
| 합 계 | | | - | - | - | - | 176,000,000 |

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 | 독산동 1006-124 | 더시크릿독산 | 7층 702호 | 24.52 | 10.3 | 담보 | 279,000,000 (11,380,000) | 2022.02.15 |
| | | | | | | | | 2021.11.01 |

▶ 단가 : 전유면적 기준

(2) 인근지역 가격수준

| 지리적 위치 | 도로조건 | 이용상황 | 층수 | 가격수준(전유기준) | 비 고 |
|------------------------------------|------|-------|----|-------------------|-----|
| 인근 | - | 다세대주택 | - | @11,000,000원/㎡ 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 | 15.36 | 176,000,000 | @11,460,000 | 비준가액 |
| 감정평가액 합계 | | | ₩176,000,000.- | - | - |

▶ 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.

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 금천구 독산동 소재 "지하철1호선 독산역" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 오피스텔, 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 평스라브지붕 지상9층 건 내 제6층 제603호로서,
외벽 : 치장 석재 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, 업무시설 및 공동주택 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 남서측으로 외곽공도와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)(서울특별시고시 제2015-255호)<건축법>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 교육환경보호구역(서울시남부교육지원청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

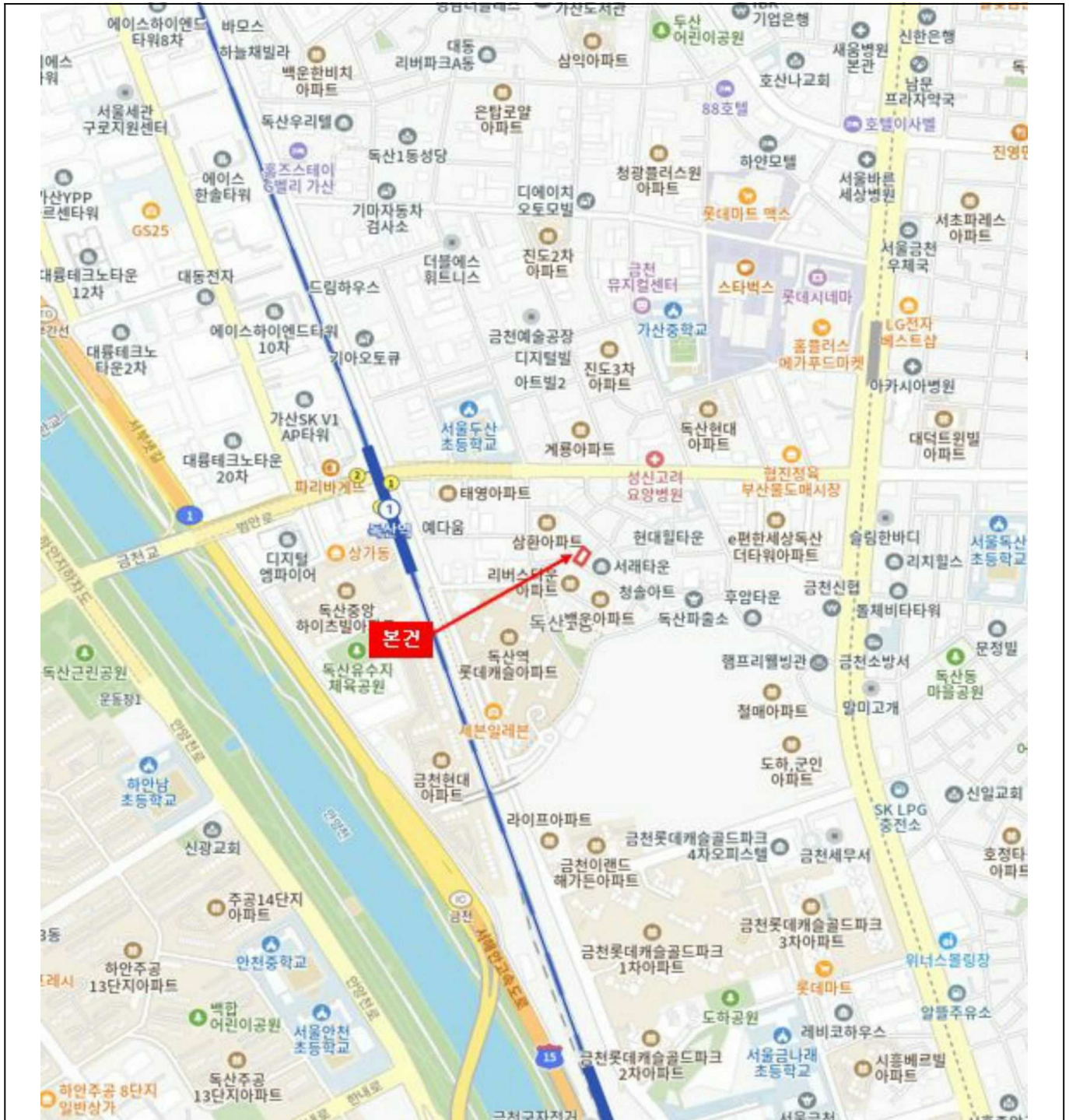
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도



소재지 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제6층 제603호



내부구조도



소재지

서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제6층 제603호

None Scale

호별배치도

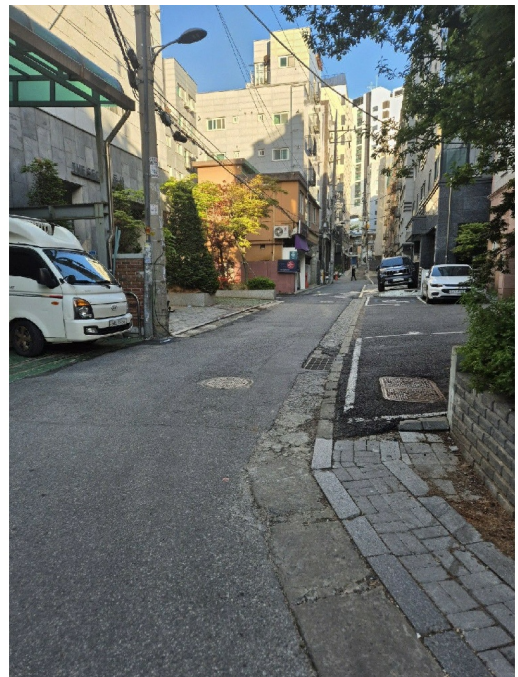


내부구조도





()





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 -

고유번호 2501-2021-027694




[집합건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제6층 제603호

| 【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시) | | | | |
|--------------------------|------------------------------|---|---|---------------|
| 표시번호 | 접 수 | 소재지번, 건물명칭 및 번호 | 건 물 내 역 | 등기원인 및 기타사항 |
| 1 | 2021년11월8일 | 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 [도로명주소] 서울특별시 금천구 범안로12가길 28-8 | 철근콘크리트구조 평스라브지붕 9층 업무시설 및 공동주택 지1층 62.19㎡ 1층 85.76㎡ 2층 121.98㎡ 3층 122.09㎡ 4층 122.09㎡ 5층 122.09㎡ 6층 137.42㎡ 7층 137.42㎡ 8층 137.42㎡ 9층 137.42㎡ | |
| (대지권의 목적인 토지의 표시) | | | | |
| 표시번호 | 소 재 지 번 | 지 목 | 면 적 | 등기원인 및 기타사항 |
| 1 | 1. 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 | 대 | 345.3㎡ | 2021년11월8일 등기 |

| 【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시) | | | | |
|----------------------------|------------|-----------|--------------------|-------------|
| 표시번호 | 접 수 | 건 물 번 호 | 건 물 내 역 | 등기원인 및 기타사항 |
| 1 | 2021년11월8일 | 제6층 제603호 | 철근콘크리트구조 15.36㎡ | |

| (대지권의 표시) | | | |
|--------------|----------|--------------|--|
| 표시번호 | 대지권종류 | 대지권비율 | 등기원인 및 기타사항 |
| 1 | 1 소유권대지권 | 345.3분의 6.61 | 2021년11월1일 대지권 2021년11월8일 등기 |
| 2 | | | 별도등기 있음 1토지(을구15번 근저당권설정등기) 2021년11월8일 등기 |
| 3 | | | 2번 별도등기말소 2021년11월11일 등기 |

| 【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항) | | | | |
|------------------------|-----------------|-------------------------|--|---|
| 순위번호 | 등기목적 | 접수 | 등기원인 | 권리자 및 기타사항 |
| 1 | 소유권보존 | 2021년11월8일 제260793호 |  | 공유자 지분 2분의 1 손용수 701116-***** 서울특별시 양천구 중앙로29길 61, 105동 1702호(신월동, 신정뉴타운 롯데캐슬아파트) 지분 2분의 1 이은희 720224-***** 서울특별시 양천구 중앙로29길 61, 105동 1702호(신월동, 신정뉴타운 롯데캐슬아파트) |
| 2 | 공유자전원지분전부 이전 | 2021년12월10일 제293617호 | 2021년10월20일 매매 | 소유자 구정식 821110-***** 서울특별시 서초구 서초대로74길 51, 1514호 (서초동, 강남역롯데골드روز) |
| 2-1 | 민간임대주택등기 | 2021년12월16일 제298952호 | 2021년12월13일 민간임대주택 등록 | 이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임 |
| 3 | 강제경매개시결정 | 2025년4월22일 제1847391호 | 2025년4월21일 서울남부지방법 원의 강제경매개시결 | 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울동부관리센터) |

[집합건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제6층 제603호

| 순위번호 | 등기목적 | 접수 | 등기원인 | 권리자 및 기타사항 |
|------|------|----|---------------|------------|
| | | | 정(2025타경9718) | |

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

| 순위번호 | 등기목적 | 접수 | 등기원인 | 권리자 및 기타사항 |
|------|--------------|------------------------------------|---|--|
| 1 | 근저당권설정 | 2021년11월8일 제260794호 | 2021년11월8일 추가설정계약 | 채권최고액 금4,800,000,000원 채무자 손용수 서울특별시 양천구 중앙로29길 61, 105동 1702호(신월동, 신정뉴타운롯데캐슬아파트) 근저당권자 경기남부수산업협동조합 130138-0000705 경기도 화성시 남양시장로 1 (남양동) (양재도곡지점) 공동담보목록 제2021-1046호 |
| 2 | 1번근저당권설정등기말소 | 2021년12월10일 제293312호 | 2021년12월10일 일부포기 | |
| 3 | 주택임차권 | 2023년10월11일 제181325호 | 2023년10월6일 서울남부지방법원의 임차권등기명령 (2023카임14304) | 임차보증금 금169,000,000원 범 위 건물전부 임대차계약일자 2021년11월11일 주민등록일자 2021년12월10일 점유개시일자 2021년12월10일 확정일자 2021년11월15일 임차권자 김수연 961101-***** 서울특별시 금천구 범안로12가길 28-8, 603호 (독산동, 더시크릿독산) |
| 3-1 | | | | 3번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년10월11일 부기 |

| 【 공동담보목록 】 | | | | | |
|------------|---|--------------|------|-------------------------------|-------------------------|
| 목록번호 | 2021-1046 | | | | |
| 일련번호 | 부동산에 관한 권리의 표시 | 관할등기소명 | 순위번호 | 기 타 사 항 | |
| | | | | 생성원인 | 변경/소멸 |
| 1 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제1층 제101호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년3월10일 제57342호 해지 |
| 2 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제2층 제201호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년2월21일 제41301호 일부포기 |
| 3 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제2층 제202호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년3월10일 제57342호 해지 |
| 4 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제2층 제203호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년3월4일 제53344호 일부포기 |
| 5 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제2층 제204호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년3월10일 제57342호 해지 |
| 6 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제3층 제301호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년1월28일 제24604호 일부포기 |
| 7 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제3층 제302호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년3월10일 제57342호 해지 |
| 8 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제3층 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 | 2021년11월29일 제281156호 |

[집합건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제6층 제603호

| 일련번호 | 부동산에 관한 권리의 표시 | 관할등기소명 | 순위번호 | 기 타 사 항 | |
|------|---|-----------------------------|--------------|--|---------------------------------|
| | | | | 생성원인 | 변경/소멸 |
| | 제303호 | | | 담보추가로 인하여 | 일부포기 |
| 9 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제3층 제304호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년3월10일 제57342호 해지 |
| 10 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제4층 제401호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2021년11월15일 제267544호 일부포기 |
| 11 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제4층 제402호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년2월18일 제39222호 일부포기 |
| 12 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제4층 제403호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2021년11월11일 제264551호 일부포기 |
| 13 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제4층 제404호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2021년12월17일 제300216호 일부포기 |
| 14 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제5층 제501호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년1월24일 제18904호 일부포기 |
| 15 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제5층 제502호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년3월10일 제57342호 해지 |
| 16 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 | 서울남부지방법원 | 1 | 2021년11월8일 | 2022년3월10일 |

[집합건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제6층 제603호

| 일련번호 | 부동산에 관한 권리의 표시 | 관할등기소명 | 순위번호 | 기 타 사 항 | |
|------|---|--------------|------|--|---------------------------|
| | | | | 생성원인 | 변경/소멸 |
| | 1006-124 더시크릿독산 제5층 제503호 | 등기국 | | 제260794호 담보추가로 인하여 | 제57342호 해지 |
| 17 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제5층 제504호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년3월10일 제57342호 해지 |
| 18 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제6층 제601호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년3월10일 제57342호 해지 |
| 19 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제6층 제602호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년2월21일 제41301호 일부포기 |
| 20 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제6층 제603호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2021년12월10일 제293312호 일부포기 |
| 21 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제6층 제604호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년2월21일 제41301호 일부포기 |
| 22 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제6층 제605호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2021년12월13일 제294109호 일부포기 |
| 23 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제7층 제701호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년2월11일 제33975호 일부포기 |

[집합건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제6층 제603호

| 일련번호 | 부동산에 관한 권리의 표시 | 관할등기소명 | 순위번호 | 기 타 사 항 | |
|------|---|--------------|------|-------------------------------|---------------------------|
| | | | | 생성원인 | 변경/소멸 |
| 24 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제7층 제702호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년2월25일 제47061호 일부포기 |
| 25 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제7층 제703호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년1월24일 제18904호 일부포기 |
| 26 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제7층 제704호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2021년12월17일 제300216호 일부포기 |
| 27 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제7층 제705호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년2월21일 제41301호 일부포기 |
| 28 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제8층 제801호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년3월10일 제57342호 해지 |
| 29 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제8층 제802호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년2월28일 제48477호 일부포기 |
| 30 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제8층 제803호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년2월18일 제39222호 일부포기 |
| 31 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제8층 제804호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년2월18일 제39222호 일부포기 |

[집합건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제6층 제603호

| 일련번호 | 부동산에 관한 권리의 표시 | 관할등기소명 | 순위번호 | 기 타 사 항 | |
|------|---|--------------|------|-------------------------------|---------------------------|
| | | | | 생성원인 | 변경/소멸 |
| 32 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제8층 제805호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년2월7일 제28497호 일부포기 |
| 33 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제9층 제901호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년2월21일 제41301호 일부포기 |
| 34 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제9층 제902호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년2월11일 제33975호 일부포기 |
| 35 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제9층 제903호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년1월13일 제903호 일부포기 |
| 36 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제9층 제904호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년2월16일 제37235호 일부포기 |
| 37 | [건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제9층 제905호 | 서울남부지방법원 등기국 | 1 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2022년2월24일 제45783호 일부포기 |
| 38 | [토지] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 | 서울남부지방법원 등기국 | 15 | 2021년11월8일 제260794호 담보추가로 인하여 | 2021년11월11일 제264551호 일부포기 |

-- 이 하 여 백 --

열람용

- * 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 2501-2021-027694

[집합건물] 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 더시크릿독산 제6층 제603호

1. 소유지분현황 (갑구)

| 등기명의인 | (주민)등록번호 | 최종지분 | 주 소 | 순위번호 |
|-----------|--------------|------|--|------|
| 구정식 (소유자) | 821110-***** | 단독소유 | 서울특별시 서초구 서초대로74길 51,1514호 (서초동, 강남역롯데골드르즈) | 2 |

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

| 순위번호 | 등기목적 | 접수정보 | 주요등기사항 | 대상소유자 |
|------|--------------|-------------------------|---|-------|
| 2-1 | 약정/금지사항/환매특약 | 2021년12월16일 제298952호 | 이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임 | 구정식 |
| 3 | 강제경매개시결정 | 2025년4월22일 제1847391호 | 채권자 주택도시보증공사 | 구정식 |

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

| 순위번호 | 등기목적 | 접수정보 | 주요등기사항 | 대상소유자 |
|------|-------|-------------------------|---------------------------------|-------|
| 3 | 임차권설정 | 2023년10월11일 제181325호 | 임차보증금 금169,000,000원 임차권자 김수연 | 구정식 |

[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 : 1745-6484-6769-3130

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

| | | | | | | | |
|------|------------------|------|-----------------------|----------|------------------------------------|-----|-----|
| 건물ID | 2220211190006148 | 고유번호 | 1154510200-3-10060124 | 명칭 | 더시크릿독산 | 호명칭 | 603 |
| 대지위치 | 서울특별시 금천구 독산동 | | 지번 | 1006-124 | 도로명주소 서울특별시 금천구 범안로12가길 28-8 (독산동) | | |

| 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 | 다세대주택 | 15.36 | 구정식 | 서울특별시 서초구 서초대로74길 51,1514호 (서초동,강남역롯데골드로즈) | 1/1 | 2021.12.10. |
| | | - 이하여백 - | | | 821110-1***** | | | 소유권이전 |
| 공 용 부 분 | | | | | | - 이하여백 - | | |
| 구분 | 층별 | 구조 | 용도 | 면적(㎡) | | | | |
| 주 | 지1층 | 철근콘크리트구조 | 부대시설 | 0.63 | | | | |
| 주 | 지1층 | 철근콘크리트구조 | 장애인화장실 | 0.17 | | | | |
| 주 | 각층 | 철근콘크리트구조 | 계단실 | 4.33 | | | | |
| 주 | 1층 | 철근콘크리트구조 | 기계식주차장 | 0.89 | | | | |

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 26일



담당자 : 부동산정보과
전화 :

서울특별시 금천구청장

※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.

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

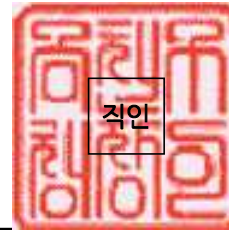
| | | | | | | | | | | | | |
|-------|-----------------------|--------------|-------------------------|-----------------------|-----------|----------------------|-----------------------------|-----------|-------------|--------------|-------|---------------------|
| 건물ID | 2120211190000179 | | 고유번호 | 1154510200-3-10060124 | | 명칭 | 더시크릿독산 | | 호수/가구수/세대수 | 17호/0가구/20세대 | | |
| 대지위치 | 서울특별시 금천구 독산동 | | | 지번 | 1006-124 | 도로명주소 | 서울특별시 금천구 범안로12가길 28-8(독산동) | | | | | |
| *대지면적 | 320.39 m ² | 연면적 | 1,185.88 m ² | | *지역 | 준공업지역 | | *지구 | *구역 | | | |
| 건축면적 | 184.59 m ² | 용적률 산정용 연면적 | 1,075.59 m ² | | 주구조 | 철근콘크리트구조 | | 주용도 | 업무시설 및 공동주택 | | 층수 | 지하: 1층, 지상: 9층 |
| *건폐율 | 57.61 % | *용적률 | 335.71 % | | 높이 | 34.2 m | | 지붕 | 평스라브 | | 부속건축물 | 동 m ² |
| *조경면적 | 32.45 m ² | *공개 공지/공간 면적 | 38.85 m ² | | *건축선 후퇴면적 | 24.91 m ² | | *건축선 후퇴거리 | 0.96 m | | | |

| 건축물 현황 | | | | | 건축물 현황 | | | | |
|--------|-----|----------|----------------|---------------------|--------|----|----------|----------|---------------------|
| 구분 | 층별 | 구조 | 용도 | 면적(m ²) | 구분 | 층별 | 구조 | 용도 | 면적(m ²) |
| 주1 | 지1층 | 철근콘크리트구조 | 기계실 및 MDF실 | 33.81 | 주1 | 1층 | 철근콘크리트구조 | 기계식주차장 | 48.1 |
| 주1 | 지1층 | 철근콘크리트구조 | 계단실 | 19.14 | 주1 | 1층 | 철근콘크리트구조 | 오피스텔(1호) | 37.66 |
| 주1 | 지1층 | 철근콘크리트구조 | 장애인화장실 | 9.24 | 주1 | 2층 | 철근콘크리트구조 | 오피스텔(4호) | 121.98 |
| 주1 | 1층 | 철근콘크리트구조 | 필로티주차면적(연면적제외) | 92.57 | 주1 | 3층 | 철근콘크리트구조 | 오피스텔(4호) | 122.09 |

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 4월 26일

서울특별시 금천구청장

담당자:
전화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m²]

본

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

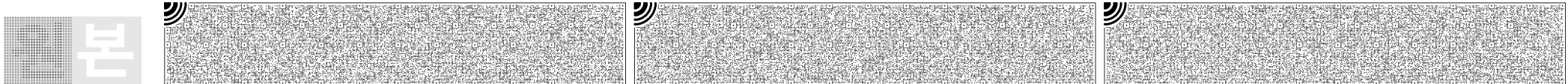
| | | | | | | |
|----------|---------------|-------------|----|------------------------------|------------|--------------|
| 대지위치 | 서울특별시 금천구 독산동 | | 명칭 | 더시크릿독산 | 호수/가구수/세대수 | 17호/0가구/20세대 |
| 지번 | 지번 관련 주소 | 도로명주소 | | 서울특별시 금천구 범안로12가길 28-8 (독산동) | | |
| 1006-124 | | 도로명주소 관련 주소 | | | | |

| 구분 | 성명 또는 명칭 | 면허(등록)번호 | *주차장 | | | | 승강기 | | | 인허가 시기 | |
|------------------|---------------|------------------------|------|-----------------------------|----------------------------|---------------------|-----|----------|-------------|---------------------|------------|
| | | | 구분 | 옥내 | 옥외 | 인근 | 면제 | 승용 | 비상용 | | 대 |
| 건축주 | 대표자 이은희 외 1인 | | | | | | | 1 대 | 대 | 허가일 | |
| 설계자 | 김종빈 두비건축사사무소 | 강서구-건축사사무소-140 | 자주식 | 1 대 36.3 m ² | 1 대 19.2 m ² | 대 m ² | 대 | * 하수처리시설 | * 급수설비(저수조) | 2020.7.31. | |
| 공사감리자 | 김종빈 두비건축사사무소 | 강서구-건축사사무소-140 | 기계식 | 18 대 48.1 m ² | 대 m ² | 대 m ² | | 형식 | 구분 | 수량 및 총 용량 | 2020.9.16. |
| 공사시공자 (현장관리인) | 권순석 용성종합건설(주) | 인천광역시-건축공사업 -04-399 | 전기차 | 대 m ² | 대 m ² | 대 m ² | | 부패탱크방법 | 지상 | 개 m ² | 2021.11.1. |
| | | | | | | | | 용량 | 지하 | 개 m ² | |
| | | | | | | | | 110인용 | | | |

| *건축물 인증 현황 | | | 건축물 구조 현황 | | | 건축물 관리 현황 | |
|------------|------|----|---------------------------|------------------|----------------------|-------------|-----------|
| 인증명 | 유효기간 | 성능 | 내진설계 적용 여부 | | 내진능력 | 관리계획 수립 여부 | |
| | | | 적용 | | VII-0.218g | 해당 | |
| | | | 특수구조 건축물 | | 지하수위 | 건축물 관리점검 현황 | |
| | | | 해당(유형:보·차양길이(6.78)m 외 2건) | | G.L. -1.5 m | | |
| | | | 기초형식 [] 지내력기초 | t/m ² | 구조설계해석법: [] 등가정적해석법 | 종류 | 점검유효기간 |
| | | | [✓] 파일기초 | | [✓] 동적해석법 | | ... ~ ... |

| 변동사항 | | | | 그 밖의 기재사항 | |
|------------|--|--|-----|---|--|
| 변동일 | 변동내용 및 원인 | | 변동일 | 변동내용 및 원인 | |
| 2021.11.2. | 건축과-27110(2021.11.1.)호 사용승인 처리 통보로 신규작성(신축) | | | 에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 - 이하야백 - | |
| 2024.2.2. | 국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2) | | | 특수구조건축물: 기동과 기동사이(5.9)m, 벽과 벽사이(3.4)m 특수구조건축물: 6개층 이상을 지지하는 기동이나 벽체의 하중이 슬래브나 보에 전 | |

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

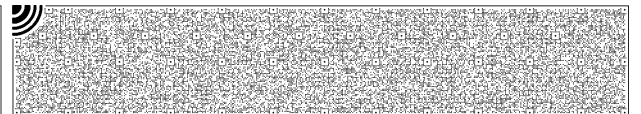
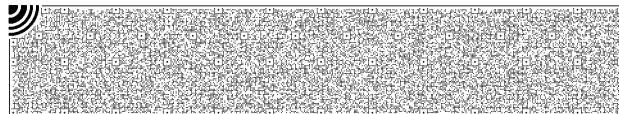
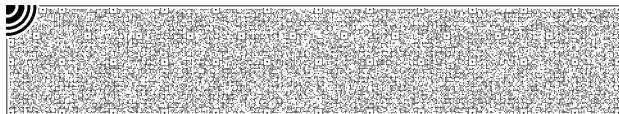
집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

| | | | | | | | |
|------|------------------|------|-----------------------|----------|--------|------------------------------|--------------|
| 건물ID | 2120211190000179 | 고유번호 | 1154510200-3-10060124 | 명칭 | 더시크릿독산 | 호수/가구수/세대수 | 17호/0가구/20세대 |
| 대지위치 | 서울특별시 금천구 독산동 | | 지번 | 1006-124 | 도로명주소 | 서울특별시 금천구 범안로12가길 28-8 (독산동) | |

| 건축물현황 | | | | | 건축물현황 | | | | |
|-------|------|----------|-----------------------|--------|-------|----|----|----|-------|
| 구분 | 층별 | 구조 | 용도 | 면적(㎡) | 구분 | 층별 | 구조 | 용도 | 면적(㎡) |
| 주1 | 4층 | 철근콘크리트구조 | 오피스텔(4호) | 122.09 | | | | | |
| 주1 | 5층 | 철근콘크리트구조 | 오피스텔(4호) | 122.09 | | | | | |
| 주1 | 6층 | 철근콘크리트구조 | 도시형생활주택(단지형다세대주택-5세대) | 137.42 | | | | | |
| 주1 | 7층 | 철근콘크리트구조 | 도시형생활주택(단지형다세대주택-5세대) | 137.42 | | | | | |
| 주1 | 8층 | 철근콘크리트구조 | 도시형생활주택(단지형다세대주택-5세대) | 137.42 | | | | | |
| 주1 | 9층 | 철근콘크리트구조 | 도시형생활주택(단지형다세대주택-5세대) | 137.42 | | | | | |
| 주1 | 옥탑1층 | 철근콘크리트구조 | 계단실(연면적제외) | 17.3 | | | | | |
| | | - 이하여백 - | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의3서식] <개정 2023. 8. 1.>

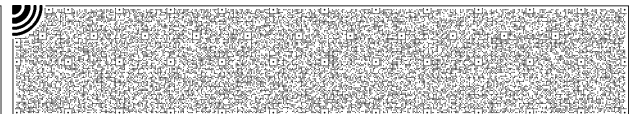
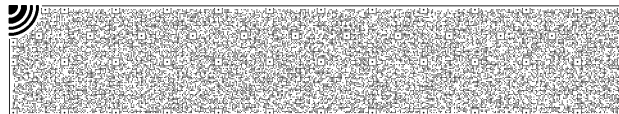
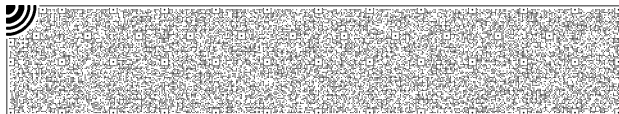
집합건축물대장(표제부, 을) 그 밖의 기재사항

(1쪽 중 제1쪽)

| | | | | | | | |
|------|------------------|------|-----------------------|----------|--------|------------------------------|--------------|
| 건물ID | 2120211190000179 | 고유번호 | 1154510200-3-10060124 | 명칭 | 더시크릿독산 | 호수/가구수/세대수 | 17호/0가구/20세대 |
| 대지위치 | 서울특별시 금천구 독산동 | | 지번 | 1006-124 | 도로명주소 | 서울특별시 금천구 범안로12가길 28-8 (독산동) | |

| 그 밖의 기재사항 | 그 밖의 기재사항 |
|---------------------|-----------|
| 이되는 건축물 - 이하여백 - | |

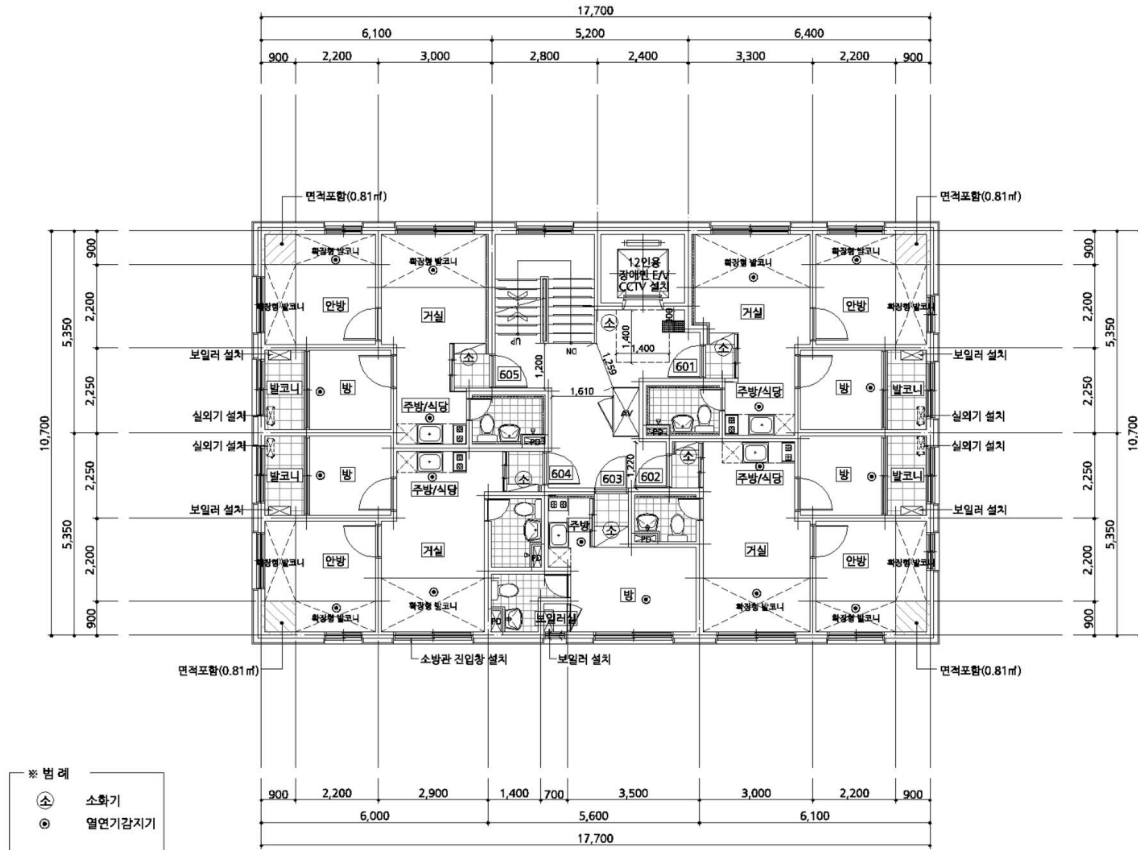
297mm×210mm[백상지(80 /㎡)]



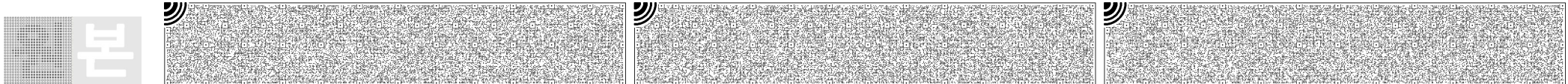
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

| | | | | | | | |
|------|------------------|------|-----------------------|----------|--------|------------------------------|--------------|
| 건물ID | 2120211190000179 | 고유번호 | 1154510200-3-10060124 | 명칭 | 더시크릿독산 | 호수/가구수/세대수 | 17호/0가구/20세대 |
| 대지위치 | 서울특별시 금천구 독산동 | | 지번 | 1006-124 | 도로명주소 | 서울특별시 금천구 범안로12가길 28-8 (독산동) | |



| | | | | | |
|--------|---------|----|---------|--------|------------------------|
| 도면의 종류 | 평면도(6층) | 축척 | 1 : 200 | 도면 작성자 | 두비건축사사무소 김종빈 (서명 또는 인) |
|--------|---------|----|---------|--------|------------------------|

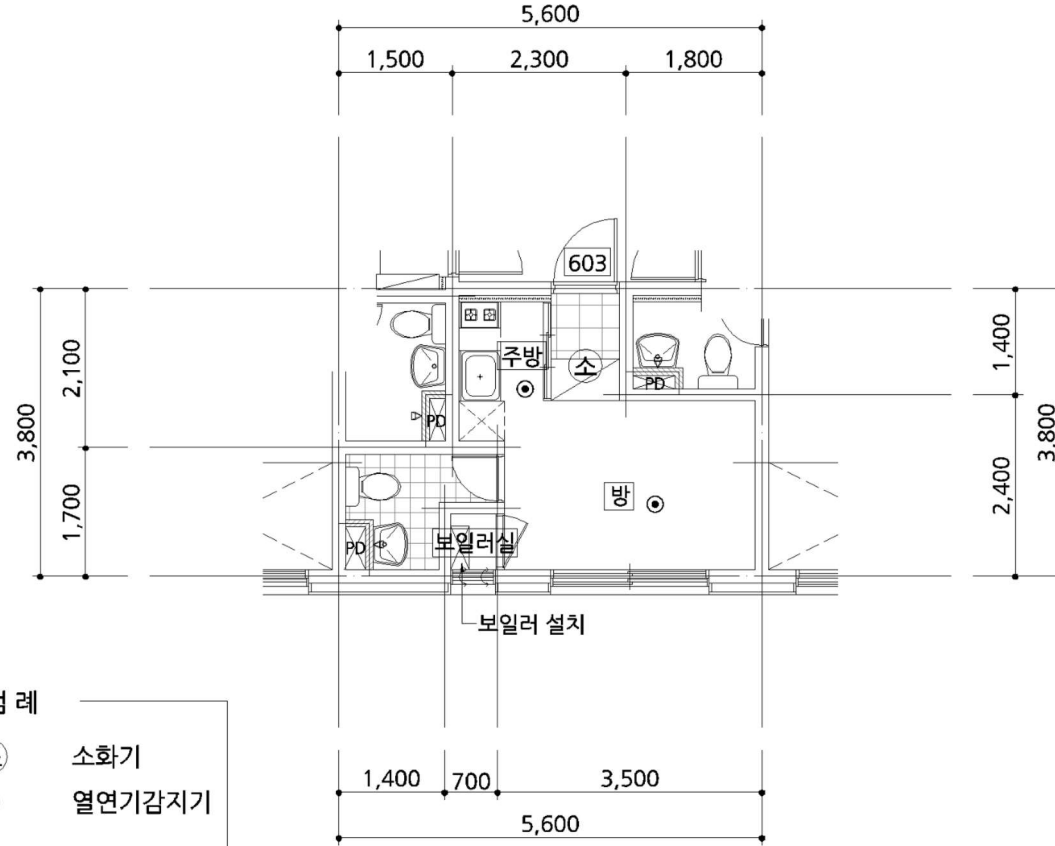


건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

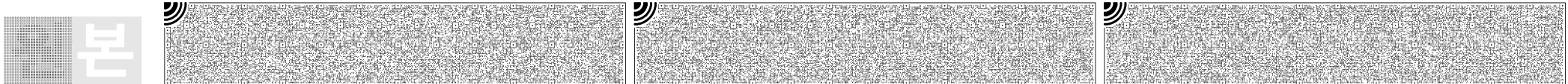
| | | | | | | | |
|------|------------------|------|-----------------------|----------|--------|------------------------------|-----|
| 건물ID | 2220211190006148 | 고유번호 | 1154510200-3-10060124 | 명칭 | 더시크릿독산 | 호명칭 | 603 |
| 대지위치 | 서울특별시 금천구 독산동 | | 지번 | 1006-124 | 도로명주소 | 서울특별시 금천구 범안로12가길 28-8 (독산동) | |

건축물현황도



| | | | | | |
|--------|-----|----|-------|--------|------------------------|
| 도면의 종류 | 평면도 | 축척 | 1:100 | 도면 작성자 | 두비건축사사무소 김종빈 (서명 또는 인) |
|--------|-----|----|-------|--------|------------------------|

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





토지 대장

| | | | | | | | |
|------|-----------------------|-----|----|------|-----|-------|----------------------|
| 고유번호 | 1154510200-11006-0124 | | | 도면번호 | 50 | 발급번호 | 202511545-00176-6321 |
| 토지소재 | 서울특별시 금천구 독산동 | | | 장 번호 | 2-1 | 처리시각 | 16시 36분 15초 |
| 지 번 | 1006-124 | 축 척 | 수치 | 비 고 | | 발 급 자 | 인터넷민원 |

| 토 지 표 시 | | | | 소 유 자 | | | | |
|---------------------------|-----------------------|--------------------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 지 목 | 면 적 (m ²) | 사 유 | 변 동 일 자 | 주 소 | | | 등 록 번 호 | |
| | | | 변 동 원 인 | 성 명 또는 명 칭 | | | | |
| (08) 대 | *345.3* | (62) 1980년 10월 31일 구획정리완료 | 1980년 12월 20일 | 종로구종로3가165 | | | | |
| | | | (08)환지 | 남산전기공업<주 > | | | | |
| (08) 대 | *345.3* | (51) 1995년 03월 01일 구로구에서 행정관할구역변경 | 1985년 07월 01일 | 동대문구용두동255-56 | | | | |
| | | | (09)축타등기 | 금성전자발신주식회사 | | | | |
| | | --- 이하 여백 --- | 1985년 08월 09일 | 1006-124 | | | | |
| | | | (03)소유권이전 | 이호주 | | | 521115-1***** | |
| | | | 1989년 02월 16일 | 양천구 신정동312 목동신시가지아파트925동1101호 | | | | |
| | | | (04)주소변경 | 이호주 | | | 521115-1***** | |
| 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) | 74 | 193 | 197 | 201 | 209 | 213 | 217 | 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 ²) | 2539000 | 2733000 | 2886000 | 3301000 | 3901000 | 3689000 | 3709000 | |

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 4월 26일

서울특별시 금천구청장



◆ 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 | 1154510200-11006-0124 | | | 도면번호 | 50 | 발급번호 | 202511545-00176-6321 |
| 토지소재 | 서울특별시 금천구 독산동 | | | 장 번호 | 2-2 | 처리시각 | 16시 36분 15초 |
| 지 번 | 1006-124 | 축 척 | 수치 | 비 고 | | 발 급 자 | 인터넷민원 |
| 토 지 표 시 | | | | 소 유 자 | | | |
| 지 목 | 면 적 (m ²) | 사 유 | 변 동 일 자 | 주 소 | | | 등 록 번 호 |
| | | | 변 동 원 인 | 성 명 또는 명 칭 | | | |
| | | | 2005년 10월 21일 | 서울 강서구 화곡동 992-7 씨티빌 404호 | | | |
| | | | (03)소유권이전 | 이규순 | | 650406-1***** | |
| | | | 2009년 02월 17일 | 서울특별시 금천구 독산동 1006-124 | | | |
| | | | (03)소유권이전 | 신신전자공업주식회사 | | 110111-4***** | |
| | | | 2020년 08월 18일 | 서울특별시 양천구 중앙로29길 61, 105동 1702호(신월동,신정뉴타운롯데캐슬아파트) | | | |
| | | | (03)소유권이전 | 이은희 외 1인 | | 720224-2***** | |
| | | | 2021년 11월 08일 | | | | |
| | | | (21)대지권설정 | | | | |
| 등 급 수 정 년 월 일 | 1994. 01. 01. 수정 | 1995. 01. 01. 수정 | | | | | |
| 토 지 등 급 (기준수량등급) | 223 | 226 | | | | | |
| 개별공시지가기준일 | | | | | | | 용도지역 등 |
| 개별공시지가(원/m ²) | | | | | | | |

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 4월 26일

서울특별시 금천구청장



◆ 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 | 1154510200-11006-0124 | | | 도면번호 | 50 | 발급번호 | 202511545-00176-6325 | |
| 토지소재 | 서울특별시 금천구 독산동 | | | 장 번호 | 1-1 | 처리시각 | 16시 36분 53초 | |
| 지 번 | 1006-124 | 축 척 | 수치 | 비 고 | | 발 급 자 | 인터넷민원 | |
| 토 지 표 시 | | | | 소 유 자 | | | | |
| 지 목 | 면 적 (m ²) | 사 유 | 변 동 일 자 | | 주 소 | | | |
| | | | 변 동 원 인 | | 성 명 또는 명 칭 | | 등 록 번 호 | |
| (08) 대 | *345.3* | (51) 1995년 03월 01일 구로구에서 행정관할구역변경 | 2021년 11월 08일 (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) | 197 | 201 | 209 | 213 | 217 | 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 ²) | 2539000 | 2733000 | 2886000 | 3301000 | 3901000 | 3689000 | 3709000 | |

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 4월 26일

서울특별시 금천구청장



◆ 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 : 202511545001766327

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 04/ 26

| 토지이용계획확인서 | | | | | 처리기간 | |
|--|---------------------------------|---|------|-----------------------|--------------------|---|
| | | | | | 1 일 | |
| 신청인 | 성명 | 정익진 | 주소 | 경기도 고양시 일산동구 정발산로 15, | | |
| | | | 전화번호 | | | |
| 신청토지 | 소재지 | | | 지번 | 지목 | 면적(m ²) |
| | 서울특별시 금천구 독산동 | | | 1006-124 | 대 | 345.3 |
| 지역·지구등 지정여부 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 | 도시지역, 준공업지역 [이하공란] | | | | |
| | 다른 법령 등에 따른 지역·지구등 | 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27) (서울특별시고시 제2015-255호)<건축법>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 교육환경보호구역(서울시남부교육지원청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강) 폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란] | | | | |
| 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항 | | [해당없음] | | | | |
| 확인도면 | | | | | | 범례 <input type="checkbox"/> 가로구역별 최고높이 제한지역 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input type="checkbox"/> 준공업지역 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 도로 <input type="checkbox"/> 중로3류(폭 12m-15m) <input type="checkbox"/> 공공공지 <input type="checkbox"/> 법정동 |
| | | | | | | 축척 1/1000 수입증지 붙이는곳 |
| 「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 04/ 26 서울특별시 금천구청 | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | 수수료 전자결제 민원 | |

발급번호 : 202511545001766327

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 04/ 26

| | |
|--------------------------|---|
| <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> |

수수료 청구서

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

문서번호 : DA2025-0423-01

수신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.23 자 귀 제 『 2025타경9718 』 호로

의뢰하신 『 구정식 소유물건(2025타경9718) 』 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 | 310,880 | |
| 실비 | 여비 | 106,000 |
| | 토지조사비 | - |
| | 물건조사비 | 10,000 |
| | 공부발급비 | 2,000 |
| | 기타 실비 | 4,000 |
| 비 | 소계 | 122,000 |
| 특별용역비 | - | |
| 공급가액 | 432,000 | 1,000원 미만 절사 |
| 부가세 | 43,200 | |
| 합계 | 475,200 | |
| 기납부 착수금 | - | |
| 정산청구액 | 475,200 | |

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 : DA2025-0423-01

시행일자 : 2025-04-30

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

참 조 : 경매16계

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. 2025.04.23자 귀 제 『2025타경9718』 호로 의뢰하신 『구정식 소유물건(2025타경9718)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

대안감정평가사사무소