

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김윤상 소유물건(2025타경11076)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

감정평가서번호: GM1-250728-4101



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 감정평가법인들은 책임을 지지 않습니다.

(주)굿모닝감정평가법인

# (구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사  
이원우

**이원우**

(인)

(주)굿모닝감정평가법인 대표이사

정철종

(서명또는인)

감정평가액	삼억오천이백만원정 (₩352,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매16계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김윤상 (2025타경11076)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.31	2025.07.30 ~ 2025.07.31	2025.08.04	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	352,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩352,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 권용수		<b>권용수</b>		(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “서울신정고등학교” 남측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, “은성캐슬” 제3층 제301호)으로서, 서울남부지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치(『감정평가에 관한 규칙』 제5조 - 시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
  - 1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
  - 2. 감정평가 의뢰인(이하 "의뢰인"이라 한다)이 요청하는 경우
  - 3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가할 때에는 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
  - 1. 해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징
  - 2. 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성
- ④ 감정평가업자는 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성이 결여(缺如)되었다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임(受任)을 철회할 수 있다.

본건은 상기 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 본건의 감정평가목적 등을 고려하여 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 “시장가치”로 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 감정평가조건

### 1) 개요(『감정평가에 관한 규칙』 제6조 - 현황기준 원칙)

- ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성 요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가 할 수 있다.
  1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
  2. 의뢰인이 요청하는 경우
  3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토하여야 한다. 다만, 제2항 제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 감정평가업자는 감정평가조건의 합리성, 적법성이 결여되거나 사실상 실현 불가능하다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

### 2) 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건 없음.

## 3. 기준시점

### 가. 기준시점 결정 및 결정 이유

기준시점이란 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제2호에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하는 것으로 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 "기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다."에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 31일을 기준시점으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항 “감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다.”에 의거 2025년 07월 30일 ~ 2025년 07월 31일에 실지조사를 실시하여 대상물건의 위치, 존재 여부, 공부와 현황과의 일치 여부 및 기타 대상 물건의 가치에 영향을 주는 제반 사항을 조사·확인하였음.

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

### 나. 감정평가방법

#### 1) 토지와 건물의 일괄감정평가(『감정평가에 관한 규칙』 제16조)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

#### 2) 본건의 적용 감정평가방법 및 합리성 검토

① 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 “거래사례비교법”으로 시산가액을 결정함.

② 시산가액의 조정(『감정평가에 관한 규칙』 제12조)

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

『감정평가에 관한 규칙』 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)에 의거 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에 따른 감정평가방식으로 그 합리성을 검토함.

**제11조(감정평가방식)** 감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

다만, "원가법"은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래되는 시장관행에 따라 토지와 건물 원가의 합리적인 배분이 현실적으로 적용이 곤란하며, "수익환원법"은 장래 산출할 것으로 기대되는 수익 추정 및 현재가치로의 환원 또는 할인하는 과정의 현실적인 어려움 등이 있어 적용의 한계가 있음.

상기와 같이 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따른 다른 방법에서의 합리성 검토가 곤란하다고 판단되는바 본 건 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 토지와 건물가액의 배분

『**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 『**감정평가에 관한 규칙**』 제16조 및 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재 하였으니 업무에 참고하시기 바람.

본건의 명세표상 토지·건물의 배분가액은 집합건물의 구분평가지 『**토지·건물의 배분비율표(한국부동산 연구원 연구보고서, 2021.12.31)**』의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

## 5. 기타 참고 사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- ② 본건은 현장조사일 현재 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 내부구조 및 이용상황은 외부관찰 및 집합건축물대장의 건축물현황도 등에 의한 것으로서 실제 상황과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적인 설비, 자재 및 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였는 바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 시 재확인 바람.
- ③ 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현황 호별 표기 등에 의거하여 감정평가하였는 바, 경매 진행 시 재확인 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

[ 출처 : 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등 ]

구분		내용						
명 칭		은성캐슬						
대지위치		서울특별시 강서구 화곡동 820-23외 1필지 서울특별시 강서구 등촌로13바길 49-20(화곡동)						
용도지역		제2종일반주거지역						
대지면적(㎡) (등기사항전부증명서기준)		연면적(㎡)		주구조		주용도		
271.6㎡ (271.6㎡)		539.69㎡		철근콘크리트구조		도시형생활주택 (단지형다세대)		
지붕		승강기		층수		사용승인일		
(철근)콘크리트		승용 1대		지하 층 / 지상 6층		2022.03.30		
구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률 (%)	용도		
기호	층/호					공부	현황	
1	3층/301호	28.14	7.03	35.17	17.7	80.01	도시형생활주택 (단지형다세대)	도시형생활주택 (단지형다세대)

※ 주 : 상기 공용면적은 집합건축물대장상 주 공용면적의 합계임.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제7호)으로 "거래사례비교법"으로 대상물건의 시산가액을 산정함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계, 서울특별시 강서구 ]

사례 기호	소재지	명칭	층/호	①전유 면적(m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	②거래금액 (원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> ) ②/①	계약시점
								사용승인일
A	화곡동 464-○○외	Y&B	2층/ 200호	29.95	18.12	215,000,000	7,178,631	2025.03.06
								2020.02.28
B	화곡동 465-○외	-	2층/ 200호	47.26	27.02	442,500,000	9,363,098	2025.05.08
								2025.01.24
C	화곡동 475-○○	그레이스빌	4층/ 400호	26.83	20.5916	340,000,000	12,672,382	2024.10.23
								2022.01.12
D	화곡동 870-○○외	JE house	3층/ 300호	29.7	19.01	385,000,000	12,962,963	2024.08.30
								2022.07.18

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 인근지역 내의 대상물건과 유사한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성 및 가치형성요인의 비교가능성이 있는 다음과 같은 사례를 비교사례로 선정함.

구분	기호(1)
비교사례	거래사례 C

## 3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(사정보정치 = 1.000)

## 4. 시점수정

『주택법』 제88조 제1항, 제89조 제2항 제4호, 동법 시행령 제91조 제2항 제3호, 국토교통부 고시 제2014-823호 (2014.12.15)에 의한 주택가격동향조사 업무 위탁기관인 한국부동산원이 익월 1일을 기준으로 조사·공표하는 전국 주택가격동향조사 중 [연립/다세대 매매가격지수]를 기준하였으며, 세부 권역은 [서울특별시 서남권]을 기준하였음.

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	99.3	99.2	99.2	99.1	99.1	99.2	99.3	99.6	99.7	99.8	99.9	99.9
2025년	99.9	99.9	100.0	100.1	100.2	100.4	-	-	-	-	-	-

구분	적용년월	가격지수	비고
본건 (기준시점)	2025.07.31	2025년 06월	100.4
비교사례 (거래시점)	2024.10.23	2024년 09월	99.7
시점수정치		1.00702	Ⓐ/Ⓑ

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

### 가. 비교요인 및 세부항목

요인구분	세부항목	격차율		검토 의견
		사례(C)	기호(1)	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	사례와 본건은 상호 인근지역에 위치하고 있어 단지외부요인은 대체로 대등한 편임.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	사례와 본건은 최고층수 6층, 사용승인일 2022년도 도시형 생활주택으로 동일하여 단지내부요인 대체로 대등한 편임.
	단지 내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	1.00	0.98	층별 효용, 개방감 등 호별요인에서 본건이 사례 대비 다소 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등				
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.980		-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	대상 전유 면적(m <sup>2</sup> )	사례 전유 면적(m <sup>2</sup> )	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	340,000,000	1.00	1.00702	0.980	28.14	26.83	351,922,075	352,000,000

※ 산출가액 = 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 대상 전유면적(m<sup>2</sup>) ÷ 사례 전유면적(m<sup>2</sup>)

※ 주 : 시산가액은 반올림하여 유효숫자 세자리로 산정하였음

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 합리성 검토를 위한 가격 자료

### 1. 감정평가전례

[ 출처 : 감정평가정보센터, 서울특별시 강서구 ]

기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전례단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
								사용승인일자
a	화곡동 470-○외	이에이치470	6층/ 600호	26.64	341,000,000	12,800,000	경매	2024.12.11
								2021.11.18
b	화곡동 818-○	엘케이드림빌	4층/ 400호	22.08	267,000,000	12,090,000	경매	2025.06.05
								2022.02.09
c	화곡동 820-○외	더원	3층/ 300호	21.91	203,000,000	9,270,000	경매	2025.01.09
								2020.07.24
d	화곡동 820-○○외	은성캐슬	2층/ 200호	19.54	261,000,000	13,360,000	경매	2025.04.03
								2022.03.30

### 2. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

[ 출처 : 인근 공인중개사사무소 등 ]

구분	가 격 수 준 (전유면적기준)	비 고
본건(1) 유사	12,000,000원/㎡ ~ 13,000,000원/㎡ 내외임.	-

본건 유사 물건의 시세는 위치, 면적, 접근성, 이용상황, 신축년도, 대지지분의 면적, 주위환경 및 임대료수준 등에 따라 차이가 있는 것으로 탐문 조사됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 경매통계자료

※ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.07.31 ~ 2025.07.31)

[ 출처 : 부동산태인 ]

지역통계		서울특별시			강서구			화곡동		
기간	용도	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	다세대 (생활주택)	78.88%	79.31%	1,579	77.91%	78.86%	588	77.07%	78.21%	485
6개월 평균	다세대 (생활주택)	78.99%	79.76%	904	78.59%	80.07%	321	77.46%	79.27%	261

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고 (전유면적기준)
1	28.14	28.14	352,000,000	352,000,000	약 12,508,884 원/㎡
합 계				352,000,000	-

### 2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 도시형생활주택(단지형다세대)로 이용 중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 감정평가 전례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, "거래사례비교법"에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

# 구분건물 감정평가명세서

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	820-23 820-26 은성캐슬	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상6층				
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 등촌로13바길 49-20			1층	16.84			
				2층	123.64			
				3층	123.64			
				4층	105.94			
				5층	93.52			
				6층	76.11			
				옥탑1층 (연면적제외)	18.05			
	1. 서울특별시 강서구 화곡동	820-23	대	제2종일반주거지역	135.8			
	2. 동 소	820-26	대	제2종일반주거지역	135.8			
			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	28.14	28.14	352,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
				17.7				
			1,2 소유권 대지권	271.6x-----	17.7			
				271.6				
	<b>합 계</b>						배분내역 토 지 : 246,400,000 건 물 : 105,600,000 <b>₩352,000,000.-</b>	
			이 하		여		백	

# 구분건물 감정평가요항표

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

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "서울신정고등학교" 남측 인근에 위치하며, 부근은 다세대주택과 단독주택 및 소규모 공원 등으로 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건건물까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하고 있어 교통상황은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상6층 건내 제3층 제301호로서  
(사용승인일 : 2022. 3. 30)

외 벽 : 인조석 마감 등  
내 벽 : 벽지 및 타일 마감 등(탐문에 의함)  
창 호 : PVC2중창 등임.

## (4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화설비 등 되어 있음.

# 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

2필지 일단의 지면 평탄한 장방형 토지이며, 도시형생활주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 토지 북동측으로 도로폭 약 3미터 정도의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)과 기호(2) 토지 공히 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2016-03-08)(강서교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인 등 부재로 임대관계 미상임.

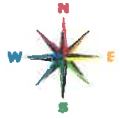
# 광역위치도



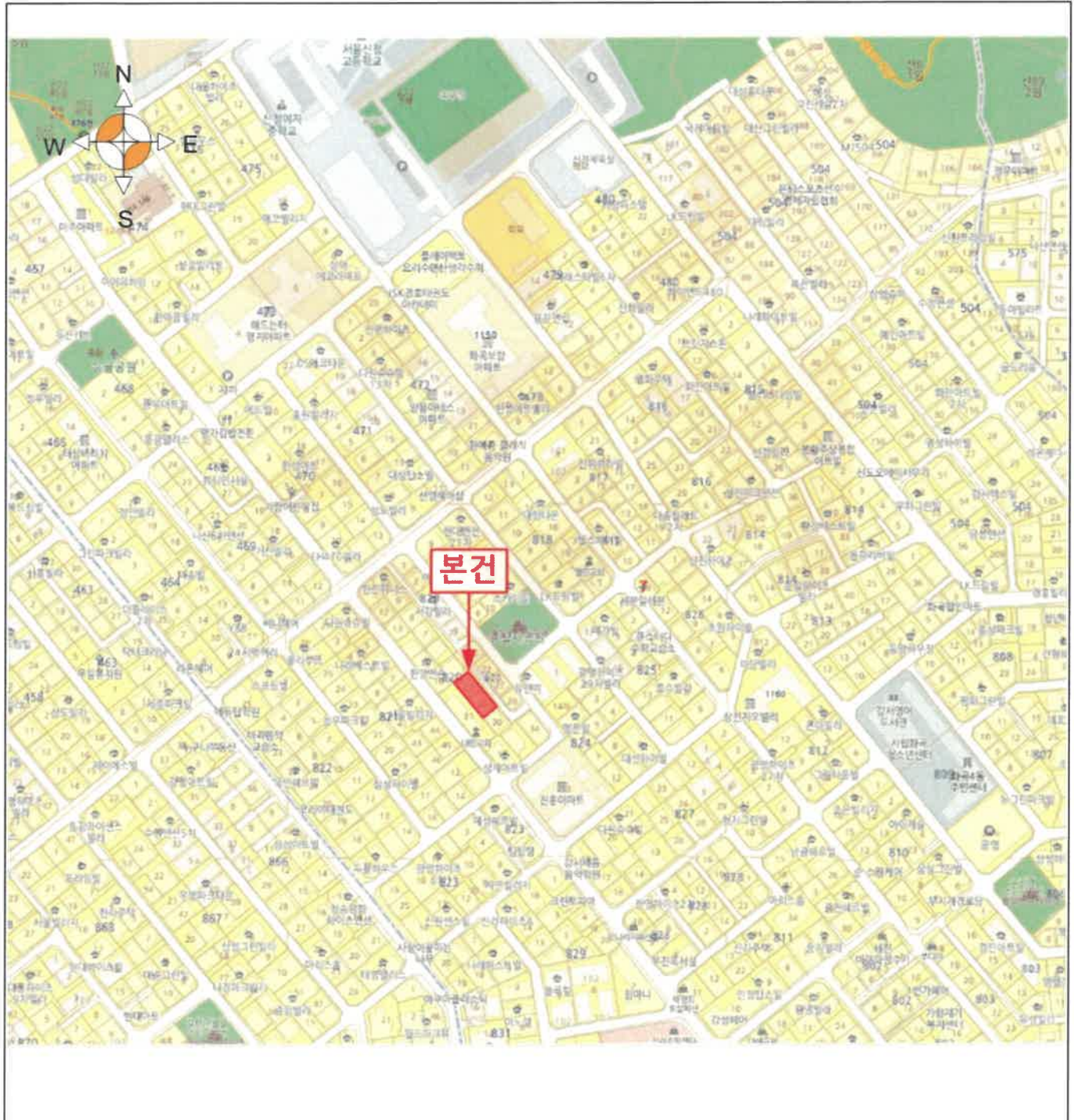
소재지	서울특별시 강서구 화곡동 820-23외 은성캐슬 제3층 제301호
-----	--------------------------------------



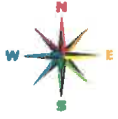
# 위치도



**소재지** 서울특별시 강서구 화곡동 820-23외 은성캐슬 제3층 제301호

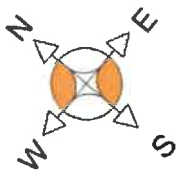


# 내부구조도

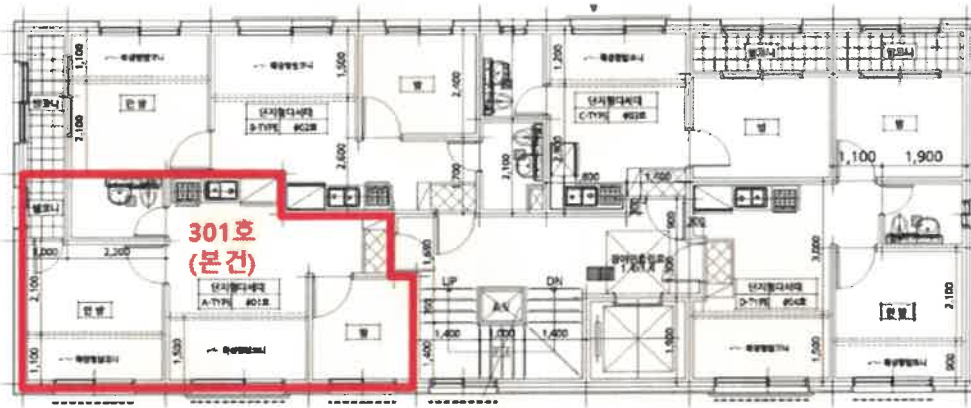


소재지

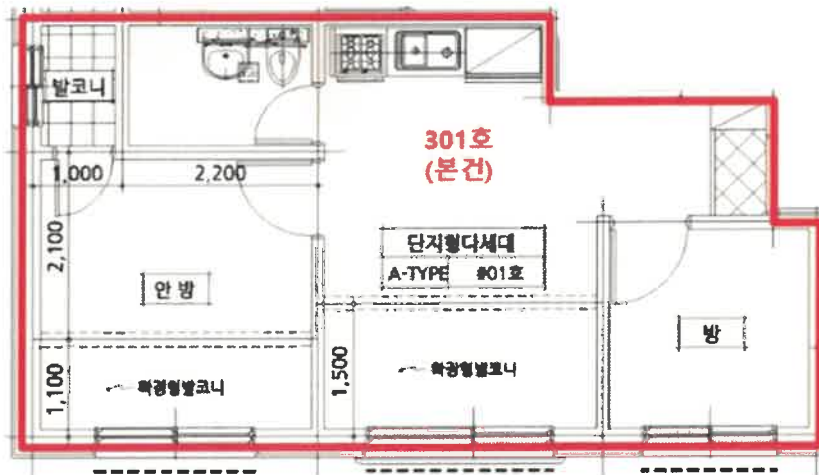
서울특별시 강서구 화곡동 820-23외 은성캐슬 제3층 제301호



### < 호 별 배치도 >



### < 내부구조도 >



**본건 : 은성캐슬 제3층 제301호**

# 사 진 용 지



본건 건물 외부전경



본건 주위환경

# 사 진 용 지



본건건물 1층 출입구



본건 301호 출입구



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2501-2022-007690



[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 820-23외 1필지 은성캐슬 제3층 제301호

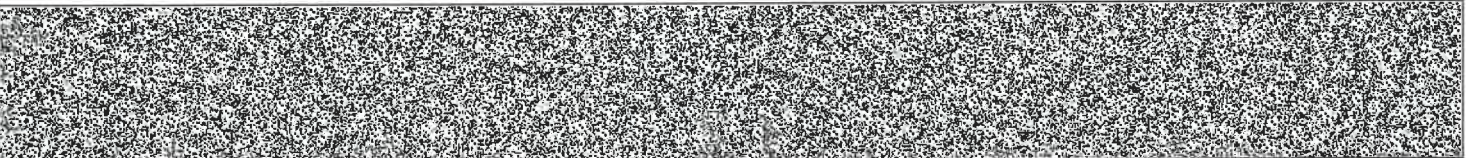
【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2022년4월7일	서울특별시 강서구 화곡동 820-23, 820-26 은성캐슬 [도로명주소] 서울특별시 강서구 등촌로13바길 49-20	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상6층 도시형새활주택(단지형다세대) 1층 16.84㎡ 2층 123.64㎡ 3층 123.64㎡ 4층 105.94㎡ 5층 93.52㎡ 6층 76.11㎡ 옥탑1층 18.05㎡(연면적제외)	

( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 강서구 화곡동 820-23 2. 서울특별시 강서구 화곡동 820-26	대  대	135.8㎡  135.8㎡	2022년4월7일 등기

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2022년4월7일	제3층 제301호	철근콘크리트구조 28.14㎡	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 250202GMA0120507P010220280000007685800019013001112

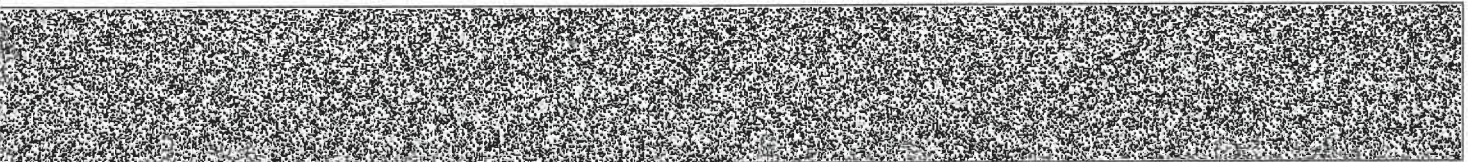
발급확인번호 AAOH-OQTA-6905

발행일 2025/07/28

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 820-23의 1필지 은성캐슬 제3층 제301호

( 대지권의 표시 )			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2 <del>소유권대지권</del>	135.8분의 <del>8.85</del>	2022년3월30일 대지권 2022년4월7일 등기
2			<del>별도등기 있음</del> 1토지(을구 7번 근저당권 설정 등기), 2토지(을구 1번 근저당권 설정 등기) 2022년4월7일 등기
3			2번 별도등기 말소 2022년4월29일 등기
4	1, 2 소유권대지권	271.6분의 17.7	2022년4월7일 대지권 2022년4월7일 신청착오 2022년5월19일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2022년4월7일 제77922호		소유자 심상빈 641203-***** 서울특별시 강서구 곰달래로49길 72,401호(화곡동,국민쉐르빌)
2	소유권이전	2023년1월20일 제10266호	2022년12월22일 매매	소유자 김운상 780817-***** 인천광역시 남동구 인하로411번길 62, 201호(구월동) 거래가액 금353,000,000원
2-1	민간임대주택등기	2023년1월20일 제10267호	2023년1월4일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
3	압류	2024년8월29일 제167178호	2024년8월29일 압류(징세과-티 87470)	권리자 국 처분청 남동세무서장

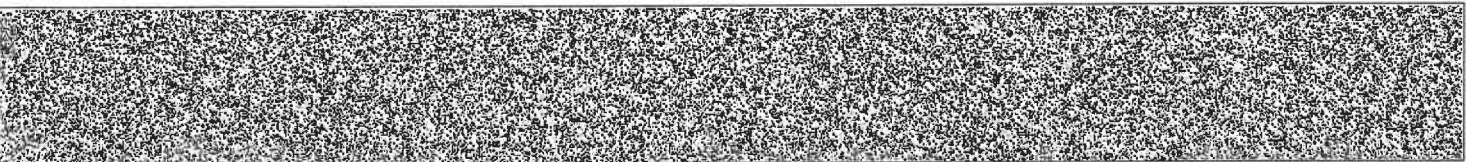


[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 820-23외 1필지 은성캐슬 제3층 제301호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
4	압류	2024년10월31일 제207389호	2024년10월31일 압류(세무관리 과-013531)	권리자 강서구(서울특별시) 1121
5	강제경매개시결정	2025년7월23일 제3832481호	2025년7월23일 서울남부지방법 원의 강제경매개시결 정(2025타경110 76)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (인천관리센터)
6	4번압류등기말소	2025년7월24일 제3849406호	2025년7월24일 해제	

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	<del>근저당권설정</del>	2022년4월18일 제84159호	2022년4월18일 추가설정계약	채권최고액 <del>금2,268,000,000원</del> 채무자 심상반 <del>서울특별시 강서구 곰달래로49길 72,401호(화곡동,국민쉐르빌)</del> 근저당권자 수협은행 244235-0009895 <del>서울특별시 송파구 오금로 62 (신천동) (홍대역금융센터)</del> 공동담보목록 제2022-392호
2	1번근저당권설정등 기말소	2022년9월16일 제182299호	2022년9월16일 해지	
3	주택임차권	2024년9월23일 제181812호	2024년9월20일 서울남부지방법 원의 임차권등기명령 (2024카임13748 )	임차보증금 금348,000,000원 범 위 건물 전부 임대차계약일자 (1)2022년12월23일, (2)2023년1월19일 주민등록일자 2023년1월16일 점유개시일자 2023년1월16일 확정일자 2023년1월3일(금348,000,000원) 임차권자 조우석 840925-***** 서울특별시 강서구 등촌로13바길 49-20, 301호 (화곡동,은성캐슬)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임



[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 820-23의 1필지 은성캐슬 제3층 제301호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				2024년9월23일 부기

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울남부지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소  
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 7월 28일

법원행정처 등기정보중앙관리소

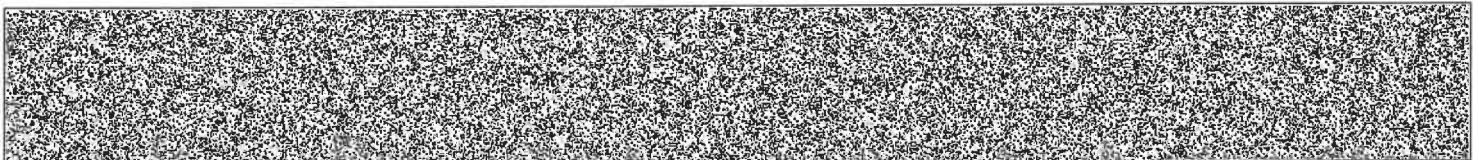
전산운영책임관



- \* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- \* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 기록사항 없는 감구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 250202GMA0120507P010220280000007685800049013001112

발급확인번호 AAOH-QQTA-6905

발행일 2025/07/28

# 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 2501-2022-007690

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 820-23외 1필지 은성캐슬 제3층 제301호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김윤상 (소유자)	780817-*****	단독소유	인천광역시 남동구 인하로411번길 62, 201호(구월동)	2

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2-1	약정/금지사항/환매특약	2023년1월20일 제10267호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	김윤상
3	압류	2024년8월29일 제167178호	권리자 국	김윤상
5	강제경매개시결정	2025년7월23일 제3832481호	채권자 주택도시보증공사	김윤상

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2024년9월23일 제181812호	임차보증금 금348,000,000원 임차권자 조우석	김윤상

## [ 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.



발급번호 : 202511500003815227

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 07/ 28

# 토지이용계획확인서

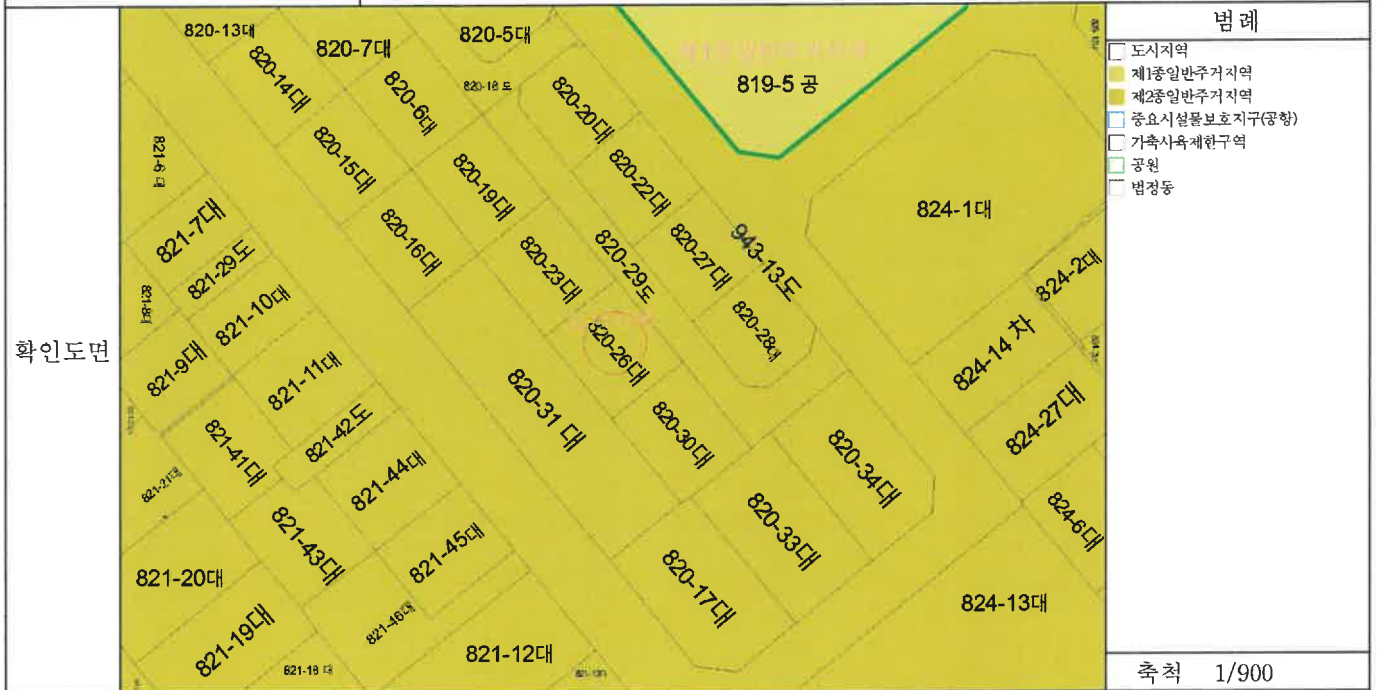
처리기간  
1 일

신청인	성명	주식회사 굿모닝감정 평가법인	주소	인천광역시 남동구 인주대로623번길 31, 에코라이프 주상복합 1동 3층 302호
			전화번호	010-2450-4033

신청토지	소재지	지번	지목	면적(㎡)
	서울특별시 강서구 화곡동	820-26	대	135.8

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>, 상대보호구역(2016-03-08)(강서교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비 계획법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]
--	--------



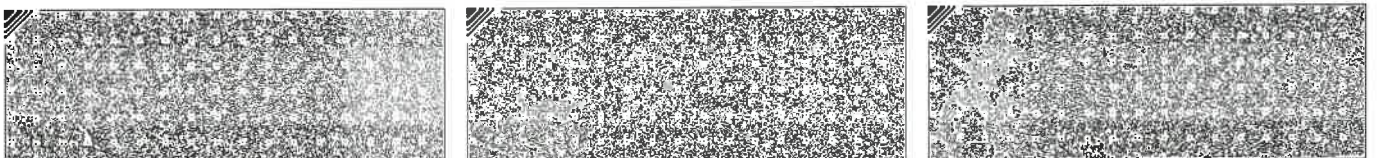
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 07/ 28

서울특별시 강서구청

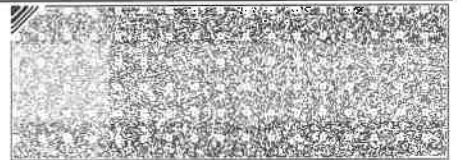
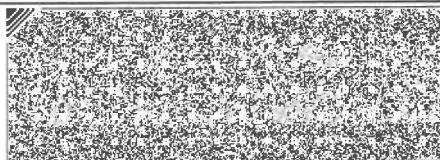
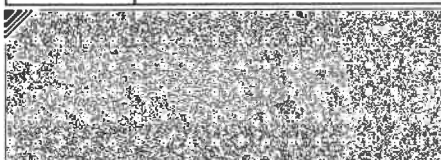
축척 1/900  
수입증지 붙이는곳

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 하실 수 있습니다.

<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>



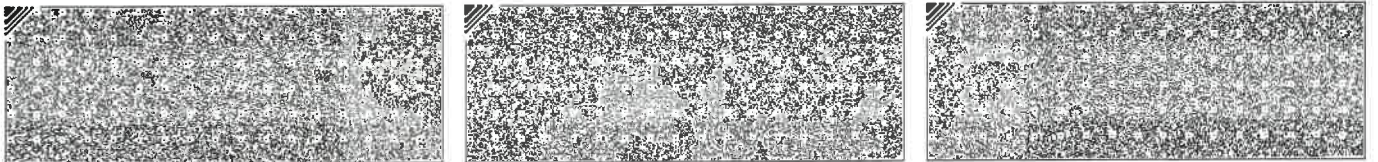


발급번호 : 202511500003815226

발행매수 : 1/2

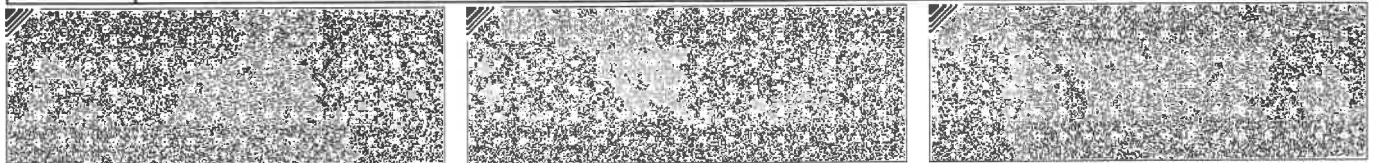
발급일 : 2025/ 07/ 28

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	주식회사 굿모닝감정 평가법인	주소	인천광역시 남동구 인주대로623번길 31, 에코라이프 주상복합 1동 3층 302호	
			전화번호	010-2450-4033	
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
	서울특별시 강서구 화곡동		820-23	대	135.8
지역· 지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추 표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2016-03-08)(강서교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비 계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 도시지역</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 제1종일반주거지역</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역</li> <li><input type="checkbox"/> 중요시설물보호지구(공항)</li> <li><input type="checkbox"/> 가축사육제한구역</li> <li><input type="checkbox"/> 공원</li> <li><input type="checkbox"/> 법정동</li> </ul>
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 07/ 28</p> <p style="text-align: center;">서울특별시 강서구청</p>					<p>축척 1/900</p> <p>수입증지 불이는곳</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">수 수 료 전 자 결 제 민 원</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"> <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>





고유번호	1150010300-10820-0023	도면번호	47	발급번호	202511500-00381-5228
토지소재	서울특별시 강서구 화곡동	장 번호	1-1	처리시간	10시 04분 33초
지번	820-23	비고		발급자	인터넷민원
토지 표시		소유자			

# 토지 대장

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주소		등록번호
			변동원인	성명 또는 명칭	성명 또는 명칭	등록번호	
(08) 대	*135.8*	(62) 1978년 11월 30일 구획정리완료	2022년 04월 07일 (21)대지권설정				
		--- 이하 여백 ---					

등기수정 년월일	1985년 07월 01일 수정	1989년 01월 01일 수정	1990년 01월 01일 수정	1991년 01월 01일 수정	1992년 01월 01일 수정	1993년 01월 01일 수정	1994년 01월 01일 수정	1995년 01월 01일 수정
토지등기 (기준수확량금)	193	196	205	209	214	217	220	223
개별공시지가(원/㎡)	2,427,000	2,659,000	3,186,000	3,567,000	3,351,000	3,386,000	3,538,000	

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2025년 7월 28일



## 서울특별시 강서구청장

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷민원문서진위확인 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.





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

## 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽중 제1쪽)

건물ID	212022117000009%	고유번호	1150010300-3-082000223	명칭	호수/가구수/세대수 0호/가구/16세대
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	도로명주소	서울특별시 강서구 등촌로13바길 49-20 (화곡동)
※대지면적	271.6 m <sup>2</sup>	연면적	539.69 m <sup>2</sup>	※지구	※구역
건축면적	162.32 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	539.69 m <sup>2</sup>	주용도	층수
※건폐율	59.76 %	※용적률	198.71 %	지붕	부속건축물
※조경면적	13.79 m <sup>2</sup>	※공개공지/공간면적	17.2 m	※건축 후퇴거리	
				m	

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	16.84	주1	5층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대) -3세대	93.52
주1	2층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대) -4세대	123.64	주1	6층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대) -2세대	76.11
주1	3층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대) -4세대	123.64	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실(연면적제외)	18.05
주1	4층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대) -3세대	105.94			-이하여백-		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



담당자: 전 화:

발급일: 2025년 7월 28일

### 서울특별시 강서구청장

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297(mm×210mm)백상지 80g/m<sup>2</sup>



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		명칭	호수/기둥수/세대수
지번	지번 관련 주소 820-26	면적	은성캐슬	0호/0기둥/16세대
	820-23 외 1필지	도로명주소	서울특별시 강서구 등촌로13번길 49-20 (화곡동)	
		도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장						승강기			인허가 시기	
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	1 대	비상용	대		허가일
건축주	심상빈	19641203*****		6 대	2 대	대							
설계자	이덕호 건축사사무소미래건축	강서구-건축사사무소-70	지주식	75 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>							2021.3.2.
공사감리자	박계균 예씨 건축사사무소	영등포구-건축사사무소-579	기계식	대	대	대							2021.8.17.
공사시공자 (현장관리인)	박은경 정교엔지니어링(주)	서울특별시-건축공사업 -01-4907	전기차	대	대	대							2022.3.30.

인증명		※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
	유효기간		성능				
				내진설계 적용 여부	내진능력		관리계획 수립 여부
				특수구조 건축물	적용	지하수위	건축물 관리점검 현황
				기초형식 [ <input checked="" type="checkbox"/> ] 지내력기초 [ <input type="checkbox"/> ] 파일기초	미해당	G.L 0 m	종류
					15 t/m <sup>2</sup>	[ <input type="checkbox"/> ] 등가정적해석법 [ <input checked="" type="checkbox"/> ] 동적해석법	점검유요기간

변동사항		변동내용 및 원인	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2022.3.30.	건축과-10024(2022.03.30.)호에 의거 건축물대장신 규작성(신축) -이하여백-		지역: 제2종일반주거지역 -이하여백-

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



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

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220221170001755	고유번호	1150010300-3-08200023	명칭	은성캐슬	호명칭	301
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	820-23 외 1필지	도로명주소	서울특별시 강서구 등촌로13비길 49-20 (화곡동)	

전유부분		소유자 현황						
구분	층별	*구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자
주	3층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대)	28.14	김윤상	인천광역시 남동구 인하로411번길 62, 201호(구월동)	1/1	2023.1.20.
		-이하여백-			780817-1*****			소유권이전
공용부분						-이하여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	7.03				
		-이하여백-						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.



서울특별시 강서구청장

발급일자: 2025년 7월 28일

담당자:  
진 화:

\* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

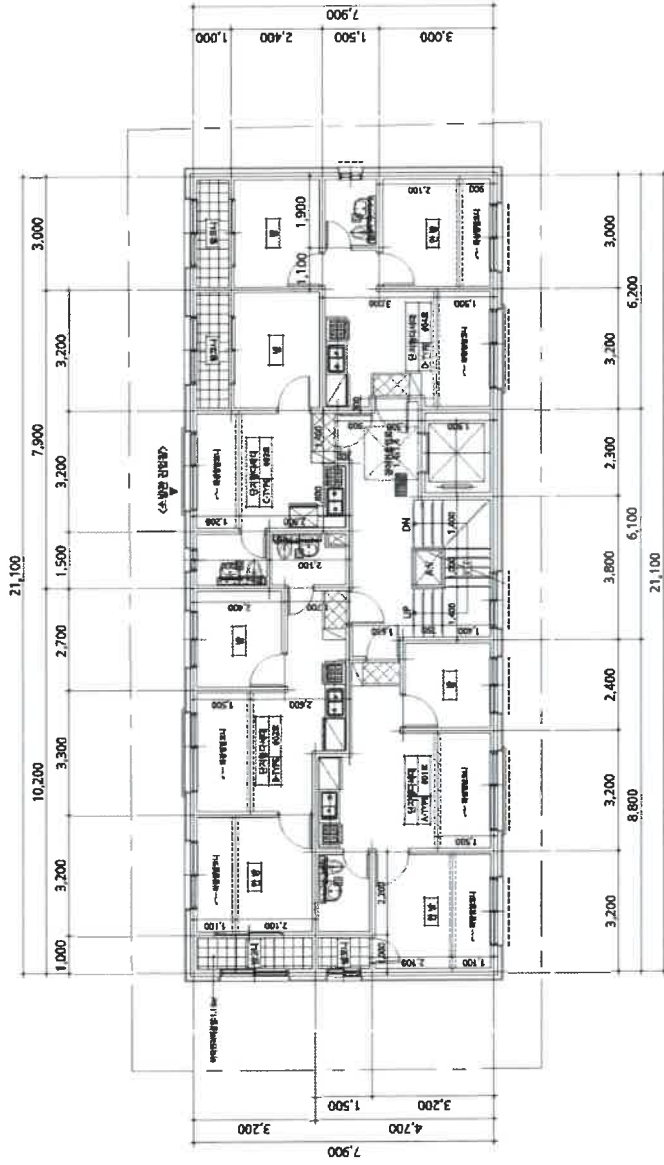
297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]



# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	212022117000096	고유번호	1150010300-3-08200023	명칭	은성캐슬	호수/가구수/세대수	0호/0가구/16세대
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	820-23외 1필지	도로명주소	서울특별시 강서구 등촌로13길 49-20(화곡동)	



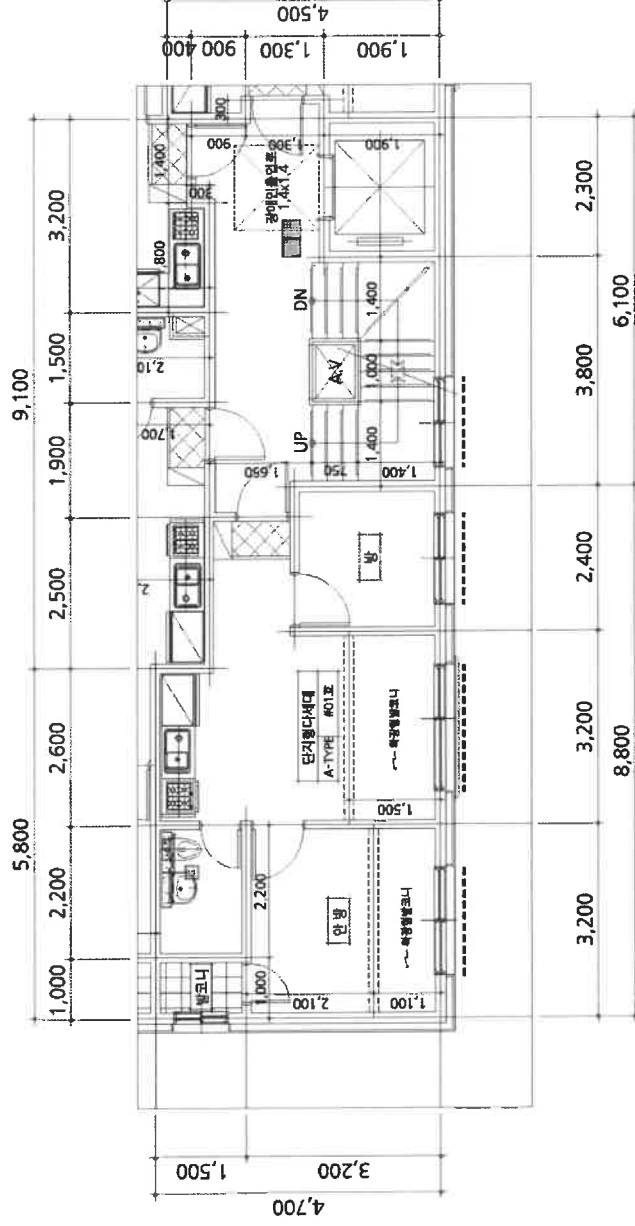
지상3층 평면도

도면의 종류	평면도(3층)	축척	1 : 200	도면 작성자	건축사사무소미레건축 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	----------------------



# 건축물현황도

건물ID	2220221170001755	고유번호	1150010300-3-08200023	명칭	은상캐슬	호명칭	301
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	820-23 외 1필지	서울특별시 강서구 등촌로13비길 49-20 (화곡동)		(1쪽중계1쪽)
			도로명주소				
건축물현황도							



## 301호 평면도



도면의 종류

축척

평면도

1 : 120

도면 작성자

건축사사무소미래건축

(서명 또는 인)

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



297mm x 10mm | 백상지 (80/m)

# 회 보 서

우)07040 서울특별시 동작구 상도로 372-3 4층  
E-Mail : gmapp01@KAPALAND.CO.KR

TEL. 02-6331-1030  
FAX. 02-6331-1031

문서번호 : GM1-250728-4101

시행일자 : 2025-08-04

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

참 조 : 경매16계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 · 공 람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)굿모닝감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.07.24자 귀 제 『2025타경11076』호로 저희 법인에 의뢰하신 『김윤상 소유물건(2025타경11076)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부



(주)굿모닝감정평가법인



# 수수료 청구서

( 전화: 02-6331-1030, FAX: 02-6331-1031 )

문서번호 : GM1-250728-4101

수신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.07.24 자 귀 제 『 2025타경11076 호로

의뢰하신 『 서울특별시 강서구 화곡동 820-23외 은성캐슬 제3층 제301호 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

## 청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	465,760	
실비	여비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	14,700
	기타 실비	4,000
비소계	240,700	(250,000+302,000,000 x 11/10,000) x 0.8배 ≒ 465,760
특별용역비	-	
공급가액	706,000	1,000원 미만 절사
부가세	70,600	
합계	776,600	
기납부 착수금	-	
정산청구액	776,600	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

농협 : 351-1027-9535-63(예금주:(주)굿모닝감정평가법인)

(주)굿모닝감정평가법인 본사

대표이사

정철종

 (주)굿모닝감정평가법인