

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인	서울남부지방법원장
건명	김용창 소유(2025타경11713)
감정서번호	012508-1010호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 서울에셋  
SEOUL ASSET APPRAISAL Co., Ltd.

서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호(성수동2가, 서울숲 SKV1)  
TEL. (02)6215-9901 FAX. (02)6215-9911



# (부동산)감정평가표

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

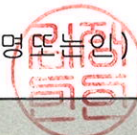
감정평가사  
양호정

양호정



(주)감정평가법인 서울에셋 대표이사 김정민

(서명또는인)



감정평가액	일억삼천칠백만원정 (₩137,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매16계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김용창 (2025타경11713)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.09.01	2025.09.01	2025.09.01

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	137,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩137,000,000

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  
최현지

최현지



심사확인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 '구일역(지하철 1호선)' 동측 인근에 위치하는 구분건물 퀸즈파크 구일 제6층 제645호에 대한 감정평가로, 서울남부지방법원에서 경매목적으로 의뢰되었습니다.

### 2. 감정평가 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 근거하였습니다.

### 3. 대상물건의 개요



구 분	일련번호 가			
소 재 지	서울특별시 구로구 구로동 651-2			
건물명	퀸즈파크구일			
층·호수	제6층 제645호			
용도지역	준공업지역			
구분(㎡)	전유면적	공용면적	공급면적	대지권
	17.3635	16.2197	33.5832	7.8826
전용률	약 51.7%			
주용도	업무시설(오피스텔)			
사용승인일	2019.06.05.			

### 4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 9월 1일입니다. (본 평가와 관련하여 현장조사는 2025년 9월 1일에 실시하였습니다.)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 기준가치 및 감정평가의 조건 등

### 1. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거하여 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가의 조건

-

### 3. 그 밖의 사항

- 1) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조에 의거하여 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지므로 토지 및 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물 감정평가명세표'에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건은 현장조사 시 이해관계인의 부재 및 잠금장치로 인하여 내부 확인을 못하였으며, 외부 관찰 및 탐문 등을 통하여 조사하였고 후첨 내부구조도는 건축물현황도 등에 의거 도시하였으므로 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였는바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 임대관계는 미상입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

- 1) 감정평가방식은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 감정평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식, 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.
- 2) 본 감정평가에서 집합건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동유형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가선례, 인근지역 내 유사부동산의 가치수준 및 낙찰가율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 비교방식인 거래사례비교법으로 감정평가 하였으며 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 집합건물은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가방식이나 수익방식에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

### 2. 입지조건 분석

#### ▶ 구분건물 정보

명칭	호수/세대수	주용도	사용승인일	연면적
퀀즈파크구일	560호/0세대	업무시설(오피스텔) 제1종근린생활시설(소매점)	2019.06.05.	18,944.8347㎡

#### ▶ 주위환경

교통정보	- 인근에 노선버스정류장 및 구일역(지하철 1호선) 소재
편의시설	- 인근에 구로1동주민센터 및 근린생활시설 등 소재
교육환경	- 인근에 서울구일초등학교 및 서울구일중학교 등 소재
공원/녹지	- 인근에 신구로유수지생태공원 등 소재

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가액 산출과정

### 1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점		거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				거래시점	사용승인일		
A	구로동 651-2	퀸즈파크구일 13층 0000호	17.3635	2025.06.14.	2019.06.05.	137,000,000	7,890,114
				2025.06.14.			
B	구로동 651-2	퀸즈파크구일 8층 000호	17.3635	2025.05.20.	2019.06.05.	135,000,000	7,774,930
				2025.05.20.			
C	구로동 651-2	퀸즈파크구일 10층 0000호	17.3635	2025.03.05.	2019.06.05.	135,000,000	7,774,930
				2025.03.05.			

<출처: 등기사항전부증명서, KAIS>

### 2) 인근지역 평가선례

기호	소재지	건물명 층·호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점		평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					기준시점	사용승인일		
D	구로동 651-2	퀸즈파크구일 5층 000호	17.3635	법원 경매	2025.01.23.	2019.06.05.	135,000,000	7,774,930
					2025.01.23.			
E	구로동 651-2	퀸즈파크구일 6층 000호	17.3635	법원 경매	2025.01.23.	2019.06.05.	135,000,000	7,774,930
					2025.01.23.			

<출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 경매 낙찰가율

■ 서울특별시 구로구 용도별 통계분석 (2024년 9월 ~ 2025년 8월)

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	7,552,340,697원	5,157,488,988원	68.3%	49건	39건	10건(20.4%)	8건
집합건물	165,856,138,500원	138,685,972,247원	83.6%	1,640건	1,146건	494건(30.1%)	158건
- 다세대	84,972,138,500원	70,112,339,614원	82.5%	1,123건	800건	323건(28.8%)	86건
- 아파트	39,009,000,000원	35,349,102,078원	90.6%	188건	120건	68건(36.2%)	33건
- 연립	4,978,000,000원	4,058,743,000원	81.5%	34건	22건	12건(35.3%)	3건
- 오피스텔	14,456,000,000원	9,587,127,211원	66.3%	32건	20건	12건(37.5%)	4건
- 오피스텔(주거)	17,923,000,000원	15,498,678,644원	86.5%	248건	176건	72건(29.0%)	29건
- 주상복합(주거)	4,518,000,000원	4,079,981,700원	90.3%	15건	8건	7건(46.7%)	3건
상가	6,302,597,940원	3,555,938,200원	56.4%	187건	169건	18건(9.6%)	27건
공장	14,389,000,000원	9,108,130,000원	63.3%	46건	30건	16건(34.8%)	7건
특수부동산	10,215,416,610원	5,997,000,000원	58.7%	9건	7건	2건(22.2%)	0건
토지	2,539,471,920원	1,346,875,000원	53.0%	60건	52건	8건(13.3%)	10건
기타토지	1,305,520,000원	789,000,000원	60.4%	3건	0건	3건(100.0%)	0건
차량외 기타	109,000,000원	70,951,100원	65.1%	10건	7건	3건(30.0%)	2건
합계	208,269,485,667원	164,711,355,535원	79.1%	2,004건	1,450건	554건(27.6%)	212건

<출처:인포케어>

## 4) 감정평가액 결정

### (1) 비교사례의 선정

본건과 동일건물 내에 위치하며 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 거래사례 A를 선정함.

기호	소재지	건물명 층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적 (㎡)당 단가
				사용승인일		
A	구로동 651-2	퀸즈파크구일 13층 0000호	17.3635	2025.06.14.	137,000,000	7,890,114
				2019.06.05.		

<출처: 등기사항전부증명서, KAIS>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.000)

## (3) 시점수정

### 가. 시점수정 기준

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

한국부동산원이 조사·발표하는 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였습니다.

### 나. 시점수정치 산정

#### ■ 월별 매매가격지수 (오피스텔, 서울 강남지역 서남권)

구 분	2025년 5월	2025년 7월
매매가격지수	99.92	99.89

#### ■ 시점수정치 산정

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
서울 강남지역 서남권 (2025.06.14. ~ 2025.09.01.)	0.99970	$99.89 / 99.92 \approx 0.99970$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 가치형성요인 비교

구분	항목	격차율	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	유사합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	유사합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	1.00	유사합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누 계		1.000	

### (5) 대상부동산의 가격결정

일련 번호	비교사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	7,890,114	1.000	0.99970	1.000	7,887,747	17.3635	136,958,895	137,000,000

※ 결정금액 = 산정금액 반올림 후 유효숫자 3자리 표시하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가 하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 집합건물은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가방식이나 수익방식에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가선례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	소재지	건물명 층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	서울특별시 구로구 구로동 651-2	퀸즈파크구일 제6층 제645호	17.3635	7.8826	137,000,000	-
합 계					₩137,000,000	-

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1  가	서울특별시 구로구 구로동  [도로명주소] 서울특별시 구로구 구일로 130	651-2 퀵스파크 구일	업무시설 (오피스텔) 제1종 근린생활 시설 (소매점)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층  지1층 1층 2층 3층 4층 ~ 14층 각 옥탑1층 (연면적제외)				
	동소	651-2	대	준공업지역  (내) 철근콘크리트구조 제6층 제645호	4,440			
				1 소유권대지권	4,440x----- 4,440	7.8826	7.8826	
								비준가액
	합 계						₩137,000,000.-	
			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 구로구 구로동 소재 '구일역(지하철1호선)' 동측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 아파트 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 1호선 '구일역'이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상14층 건물 내 제6층 제645호로서,  
(사용승인일 : 2019.06.05)

외벽 : 석재붙임 마감 등,  
창호 : 샷시창호 등입니다.

## (4) 이용상태

본건은 기준시점 현재 오피스텔로 이용 중입니다.  
(후첨 호별배치도 및 내부구조도 참조)

## (5) 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차장설비 등을 갖추고 있습니다.

# 구분건물 감정평가요항표

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

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접토지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 업무시설(오피스텔) 및 제1종근린생활시설(소매점) 건부지로 이용 중입니다.

### (7) 인접 도로상태등

본건은 서측으로 노폭 약 20미터 내외, 북측 및 남측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 도로(입안)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 제3종 구역(다 지구)<공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)입니다.

### (9) 공부와의 차이

없습니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## 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) |          |

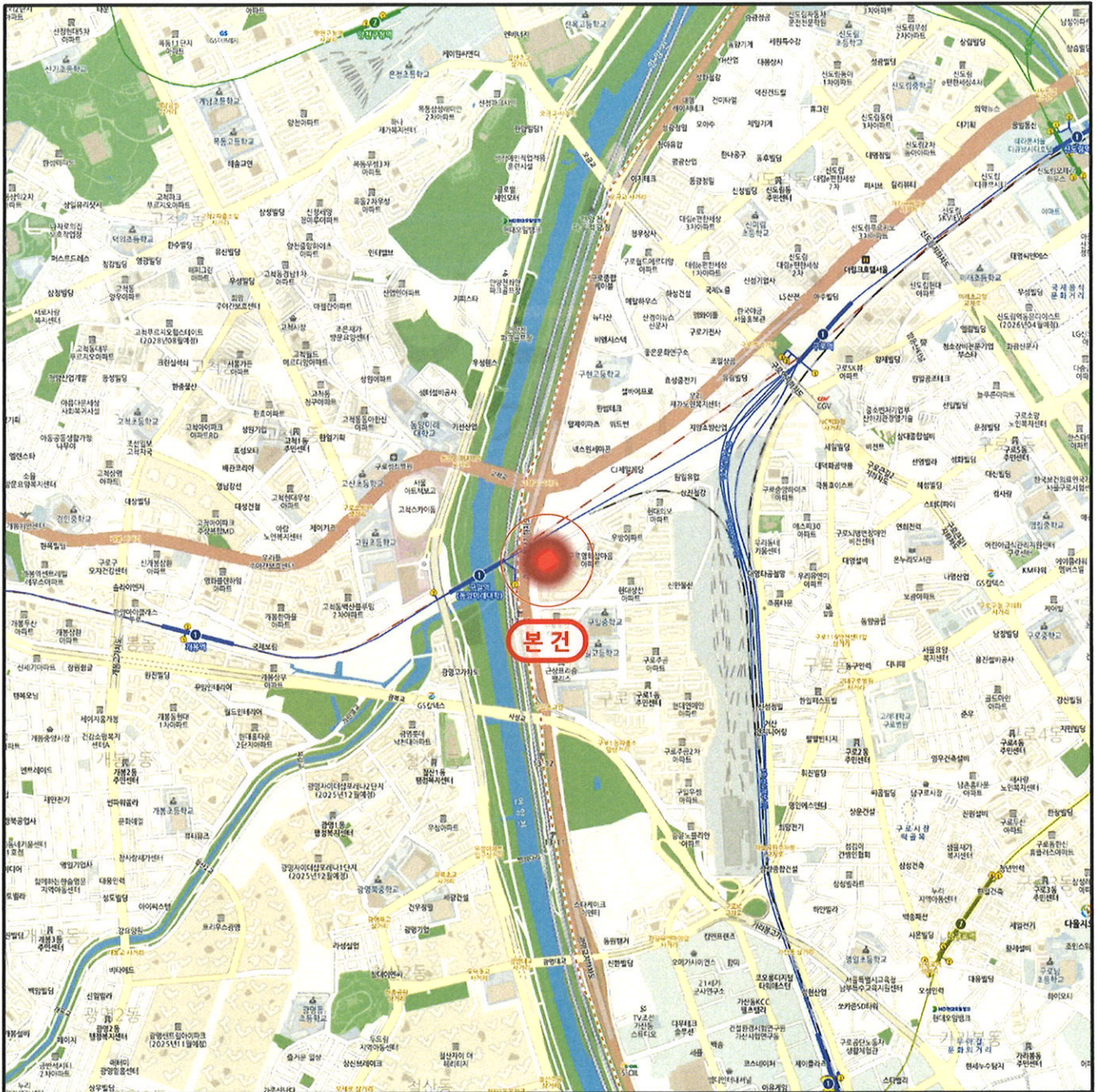
임대관계는 미상입니다.

# 광역위치도



소재지

서울특별시 구로구 구로동 651-2  
퀸즈파크구일 제6층 제645호



# 상 세 위 치 도



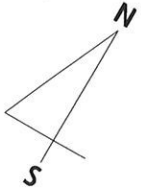
소재지

서울특별시 구로구 구로동 651-2  
퀸즈파크구일 제6층 제645호

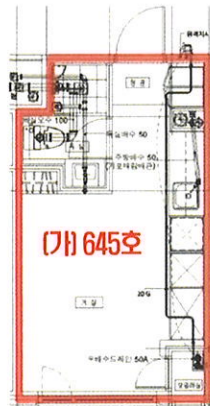
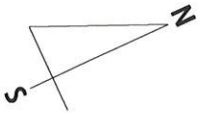


# 호별배치도 및 내부구조도

S : NOSCALE



[ 퀸즈파크구일 제6층 제645호 호별배치도 ]



[ 제645호 내부구조도 ]

# 사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



주위 환경

# 사진용지

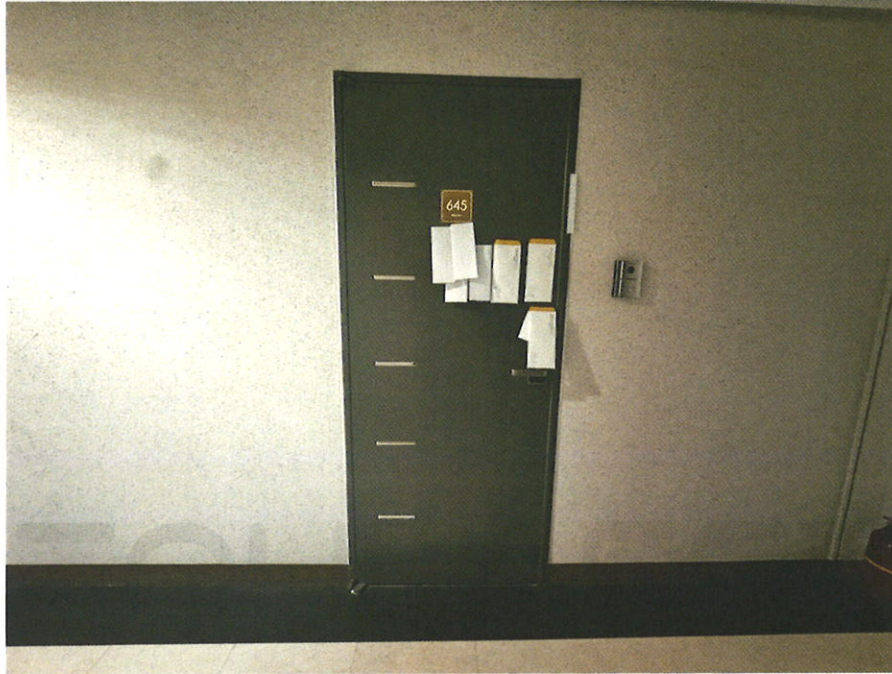


주위환경



본건 소재 건물 공동출입구

# 사 진 용 지



본건 현관문



본건 소재 건물 승강기설비

# 회 보 서

우)04793 서울특별시 성동구 성수일로8길 5 에이동 19층 1903호  
E-Mail : mateplus2016@KAPALAND.CO.KR

TEL. 02-6215-9901  
FAX. 02-6215-9911

문서번호 : 012508-1010

시행일자 : 2025-09-01

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

참 조 : 경매16계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

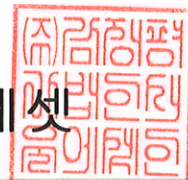
선 결			지 시		
접 수	일 자 시 간		결 재 · 공 람		
	번 호				
처 리 과					
담 당 자					

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

2. 2025.08.26자 귀 제 『2025타경11713』호로 저희 법인에 의뢰하신 『김용창 소유물건(2025타경11713)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부  
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 서울에셋



# 수수료 청구서

( 전화: 02-6215-9901, FAX: 02-6215-9911 )

문서번호 : 012508-1010

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.08.26 자 귀 제 『 2025타경11713 』 호로

의뢰하신 『 서울특별시 구로구 구로동 651-2 퀸즈파크구일 제6층 제645호 』 에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	290,000	
실 여 비	106,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	기본수수료
공부발급비	3,800	≒290,000
기타 실비	6,000	
비 소 계	125,800	
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	415,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	41,500	
합 계	456,500	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	456,500	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

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

(주)감정평가법인 서울에셋

대표이사 김정민





발급번호 : 202511530002811562

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 08/ 28

토지이용계획확인서					처리기간				
					1 일				
신청인	성명	감정평가법인서울에셋	주소	서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호					
			전화번호						
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )				
	서울특별시 구로구 구로동		651-2	대	4,440.0				
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 준공업지역, 도로(입안)(접합) [이하공란]							
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 제3종 구역(다 지구)<공항공법> 방치 및 소음대책 지역 지원에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어 협조구역(위탁고도:해발163m(지반+건축+옥탑 등) 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]							
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.) [이하공란]							
확인도면						범례			
						<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 가로구역별 최고높이 제한지역</li> <li><input type="checkbox"/> 도시지역</li> <li><input type="checkbox"/> 대공방어협조구역</li> <li><input type="checkbox"/> 준공업지역</li> <li><input type="checkbox"/> 자연녹지지역</li> <li><input type="checkbox"/> 토지거래계약에관한허가구역</li> <li><input type="checkbox"/> 장애물제한표면구역</li> <li><input type="checkbox"/> 하천구역</li> <li><input type="checkbox"/> 한강폐기물매립시설설치제한지역</li> <li><input type="checkbox"/> 교육환경보호구역</li> <li><input type="checkbox"/> 도로</li> <li><input type="checkbox"/> 대로2차(폭:10m~35m)</li> <li><input type="checkbox"/> 철도</li> <li><input type="checkbox"/> 일반철도</li> <li><input type="checkbox"/> 법정동</li> <li><input type="checkbox"/> 제3종 구역</li> </ul>			
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					축척 1/1800				
2025/ 08/ 28					수입증지 불이은곳				
서울특별시 구로구청									
					<table border="1"> <tr><td>수수료</td></tr> <tr><td>전자결제</td></tr> <tr><td>민원</td></tr> </table>		수수료	전자결제	민원
수수료									
전자결제									
민원									



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

발급번호 : 202511530002811562

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 08/ 28

<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>





# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 집합건물 -

고유번호 2501-2019-016673



[집합건물] 서울특별시 구로구 구로동 651-2 퀸즈파크구일 제6층 제645호

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년6월10일	서울특별시 구로구 구로동 651-2 퀸즈파크구일 [도로명주소] 서울특별시 구로구 구일로 130	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 업무시설(오피스텔) 제1층근린생활시설(소매점) 지1층 3300.313㎡ 1층 372.0913㎡ 2층 1826.9195㎡ 3층 531.1952㎡ 4층 1174.0287㎡ 5층 1174.0287㎡ 6층 1174.0287㎡ 7층 1174.0287㎡ 8층 1174.0287㎡ 9층 1174.0287㎡ 10층 1174.0287㎡ 11층 1174.0287㎡ 12층 1174.0287㎡ 13층 1174.0287㎡ 14층 1174.0287㎡ 옥탑1층 41.8479㎡(연면적제외)	
( 대지권의 목적인 토지의 표시 )				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 구로구 구로동 651-2	대	4440㎡	2019년6월10일 등기

[집합건물] 서울특별시 구로구 구로동 651-2 퀸즈파크구일 제6층 제645호

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년6월10일	제6층 제645호	철근콘크리트구조 17.3635㎡	
( 대지권의 표시 )				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		4440분의 7.8826	2019년6월5일 대지권 2019년6월10일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년6월10일 제100524호		소유자 주식회사문영종합개발 134911-0031871 경기도 광명시 오리로 986, 1101호(광명동, 솔목타워)
2	소유권이전	2019년6월10일 제100525호	2019년6월7일 신탁	수탁자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코피엔에스타워)
	신탁			신탁원부 <del>재2019-11930호</del>
3	소유권이전	2019년6월28일 제115380호	2019년6월28일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사문영종합개발 134911-0031871 경기도 광명시 오리로 986, 1101호 (광명동, 솔목타워)
	2번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	소유권이전	2019년6월28일 제115381호	2017년10월24일 매매	소유자 김용창 541129-***** 서울특별시 중구 동호로11다길 28(신당동) 거래가액 금155,628,000원
5	강제경매개시결정	2021년12월20일 <del>재301605호</del>	2021년12월20일 서울남부지방법 원의 강제경매개시결	채권자 에이지개발김포 주식회사 110111-6094645 <del>광주시 경충대로 1507-1 (쌍령동)</del>

[집합건물] 서울특별시 구로구 구로동 651-2 퀸즈파크구일 제6층 제645호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			정(2021타경116337)	
6	가압류	2022년12월20일 제257945호	2022년12월20일 서울남부지방법 원의 가압류 결정(2022카단2 04906)	청구금액 금19,270,130 원 채권자 에이지개발김포 주식회사 110111-6094645 광주시 경안로 14-11, 3층(경안동, 광동빌딩)
7	5번강제경매개시결 정등기말소	2022년12월21일 제258305호	2022년11월28일 취소기각결정	
8	강제경매개시결정	2025년8월25일 제4455497호	2025년8월25일 서울남부지방법 원의 강제경매개시결 정(2025타경117 13)	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	<del>근저당권설정</del>	<del>2019년8월8일 제140735호</del>	<del>2019년8월7일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금50,000,000원 채무자 김용창 서울특별시 중구 동호로11다길 28(신당동) 근저당권자 김진옥 621120-***** 서울특별시 마포구 동교로 39-1(망원동)</del>
2	1번근저당권설정등 기말소	2021년6월29일 제144303호	2021년6월25일 해지	
3	주택임차권	2023년8월30일 제155650호	2023년8월28일 서울남부지방법 원의 임차권등기명령 (2023카임2263)	임차보증금 금140,000,000원 범 위 건물 전부 임대차계약일자 2021년7월21일 주민등록일자 2021년8월6일 점유개시일자 2021년8월6일 확정일자 2021년7월22일 임차권자 강민식 940921-***** 서울특별시 구로구 구일로 130, 645호 (구로동, 퀸즈파크구일)

열람일시 : 2025년08월28일 09시03분24초

[집합건물] 서울특별시 구로구 구로동 651-2 퀸즈파크구일 제6층 제645호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년8월30일 부기

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울남부지방법원 등기국

열 램 용

\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2025년08월28일 09시03분24초

# 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 2501-2019-016673

[집합건물] 서울특별시 구로구 구로동 651-2 퀸즈파크구일 제6층 제645호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김용창 (소유자)	541129-*****	단독소유	서울특별시 중구 동호로11다길 28(신당동)	4

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	가압류	2022년12월20일 제257945호	청구금액 금19,270,130 원 채권자 에이지개발김포 주식회사	김용창
8	강제경매개시결정	2025년8월25일 제4455497호	채권자 주택도시보증공사	김용창

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2023년8월30일 제155650호	임차보증금 금140,000,000원 임차권자 강민식	김용창

## [ 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.

문서 확인번호 : 1756-3398-2860-3186



고유번호	1153010200-10651-0002		도면번호	40	발급번호	202511530-00281-1563
토지소재	서울특별시 구로구 구로동		장 번호	1-1	처리시각	09시 07분 27초
지번	651-2	축척	1:1200	비고	발급자	인터넷민원

# 토지 대장

지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	토지 표시				소유자				
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소	등록번호	등기번호			
(08) 대	*4,440*	(40) 2019년 06월 05일 지목변경	2019년 06월 10일 (21)대지권설정	---	이하 여백 ---	---	이하 여백 ---	---	이하 여백 ---	---	이하 여백 ---
등급수정 년월일	1986년 08월 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	2000년 01월 01일 수정	2001년 01월 01일 수정	2002년 01월 01일 수정
토지등급 (기준수량등급)	182	188	200	206	213	218	224	230	230	230	230
개별공시지가(기준일)	2019년 07월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	2025년 01월 01일	2025년 01월 01일	2025년 01월 01일	2025년 01월 01일
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	3,625,000	3,634,000	3,859,000	4,176,000	3,857,000	3,890,000	3,983,000	3,983,000	3,983,000	3,983,000	3,983,000

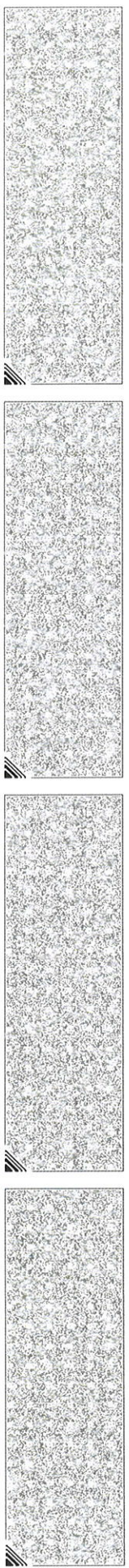
토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 8월 28일



## 서울특별시 구로구청장

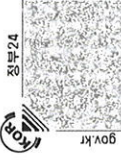
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.







문서확인번호 : 1756-3398-4466-3281



# 집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120191180000194	1153010200-3-06510002	퀵파크 구일	560호/07가구/0세대

대지위치	서울특별시 구로구 구로동			서울특별시 구로구 구일로 130 (구로동)		
* 대지면적	연면적	지번	* 지구	* 구역	장애평가표면적	
4,440 m <sup>2</sup>	18,944.8347 m <sup>2</sup>	651-2	도시지역 외 4	* 구역	장애평가표면적	
2,572.56 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	주구조	철근콘크리트구조	층수	지하: 1층, 지상: 14층	
57.94 %	*용적률	높이	44 m	부속건축물	등 m <sup>2</sup>	
692.07 m <sup>2</sup>	*공개 공지/공간 면적	*건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴거리		

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	지1	철근콘크리트구조	주차장, 기전실, 관리실	3,300.313	주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-50호)	1,174.0287
주1	1층	철근콘크리트구조	제1층근린생활시설(소매점-10호)	372.0913	주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-50호)	1,174.0287
주1	2층	철근콘크리트구조	주차장	1,826.9195	주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-50호)	1,174.0287
주1	3층	철근콘크리트구조	주차장	531.1952	주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-50호)	1,174.0287
주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-50호)	1,174.0287	주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-50호)	1,174.0287
주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-50호)	1,174.0287	주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-50호)	1,174.0287

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

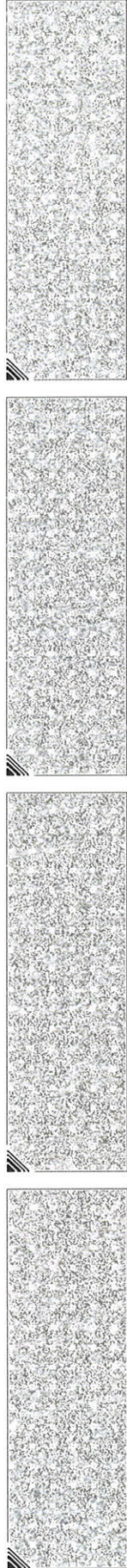
발급일: 2025년 08월 28일



담당자: 부동산정보과  
전화: 02-860-2792

구로구청장

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.  
 ◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 비코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 제43호서식1

대지위치	서울특별시 구로구 구로동	명칭	린즈파크 구일	호수/가구수/세대수	560호/0가구/0세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소	서울특별시 구로구 구일로 130 (구로동)		
651-2	도로명주소 관련 주소				

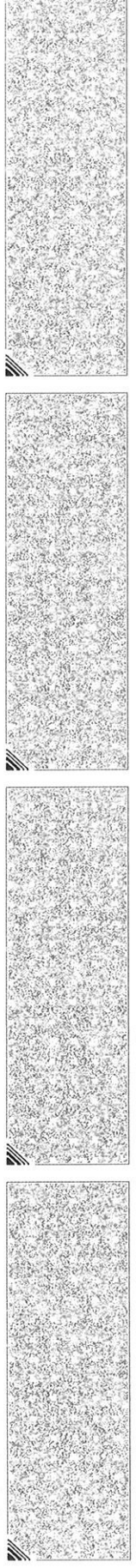
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※ 주차장				승강기			인허가 시기
			구분	육내	육외	면적	승용	비상용	허가일	
건축주	(주)문영종합개발	134911-0*****				2대	비상용	1대		2017.8.22.
설계자	이용선 (주)에스앤에스건축사사무소	강남구-건축사사무소-8153	자주식 4,688,0841㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	※하수처리시설 구분 수량 및 총 용량	※급수설비(저수조)	작성일	2017.9.22.
공사감리자	이용선 (주)에스앤에스건축사사무소	강남구-건축사사무소-812	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	형식 부패방지방법	개	사용승인일	2019.6.5.
공사시공자 (현장관리인)	박문영 (주)문영엔지니어링	경기도-토목건축공사업-10-0354	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	용량 900인용 235.36㎡	지하		

인증명		유효기간		성능		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
건축물 에너지효율등급 인증				1등급, 1차에너지 소모량(또는 에너지절감률): 0kWh/m <sup>2</sup> (%)		내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부	해당
녹색건축 인증				우량(그린 3등급), 인증점수: 점		특수구조 건축물	지하수위	건축물 관리점검 현황	
에너지성능지표(EPI) 점수				88.45점, 에너지소비총량: 0kWh/m <sup>2</sup>		기초형식: [ ] 지내력기초( t/m <sup>2</sup> )	미해당	중류	점검유효기간
						[V] 파일기초		[V] 동적해석법	

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항	
2019.6.5	2019.06.05 신규작성(2017-신축허가-114)			지역: 준공업지역	
2019.6.20	건축과-15272(2019.06.20) 호에 의거 건축물 에너지 효율 등급 인증(1+등급) 및 녹색건축 인증(우량(그린3등급)) 기재			지역: 가로구역별최고높이제한지역	
2024.2.2	국도교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및			지역: 과밀억제지역	

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

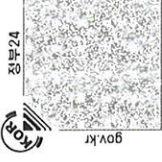
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.







문서확인번호 : 1756-3398-5406-6452



# 집합건축물대장(전유부, 갑)

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

건물 ID 2220191180004082 고유번호 1153010200-3-06510002 명칭 퀸즈파크 구일 호명칭 645

대지위치 서울특별시 구로구 구로동 651-2 도로명주소 서울특별시 구로구 구일로 130 (구로동)

## 소유자 현황

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	김용창			
주	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	17.3635	541129-1*****	김용창	서울특별시 중구 동호로11다길 28(신당동)	1/1	2019.6.28. 소유권이전
		- 이하여백 -					- 이하여백 -		

## 공용부분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	지1	철근콘크리트구조	기전실, 관리실	1.2847
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, 복도	4.7319
주	지1, 2층, 3층	철근콘크리트구조	주차장	8.7611
주	6층	철근콘크리트구조	벽체	1.442

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



발급일 : 2025년 08월 28일

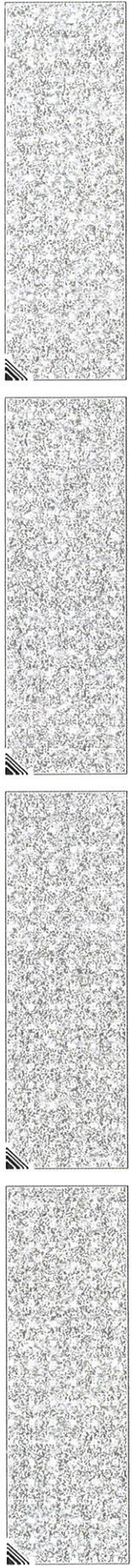
담당자 : 부동산정보과

전화 : 02-860-2792

구로구청장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

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



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]





