

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	서울남부지방법원장
건명	손유한 소유 (2025타경9064)
감정서번호	012503-1010호

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, 서울숲SKV1)
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

양 호 정



(주)감정평가법인 서울에셋 대표이사 김정민



감정평가액	삼십이억오천육백사십칠만삼천오백팔십원정 (₩3,256,473,580.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	손윤한 (2025타경9064)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.19	2025.03.19	2025.03.31	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	243.8	토지	243.8	9,180,000	2,238,084,000
	건물	529.24	건물	529.24	-	954,572,920
	부합물 및 종물	(85)	부합물 및 종물	87.54	-	63,816,660
합계					₩3,256,473,580	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김희진		김희진			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 지하철 5호선 '화곡역' 북동측 인근에 위치하는 부동산[토지, 건물]에 대한 감정평가로, 서울남부지방법원에서 법원경매 목적으로 의뢰되었습니다.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

1) 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거하여 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2) 감정평가의 조건

3. 감정평가방법의 적용

- 1) 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하였습니다.
- 2) 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 공시지가 기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 인근 지역 내 유사한 이용가치를 지니는 표준지 공시지가를 기준으로 그 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 그 밖에 본건 토지의 위치, 지목, 형상, 환경, 이용상황 등 가치형성 제요인과 인근지역 내 전반적인 지가수준, 유사토지의 평가사례 등을 종합적으로 참작하여 감정평가 하였습니다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항의 규정에 의거 상기 방법에 의해 산정한 시산가액(공시지가기준법)에 대하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 통하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 3) 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다. 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 적용하여 대상건물의 내구연한, 이용, 관리상태 등을 감안하였습니다.

4. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였습니다.
- 2) 본건은 현장조사 시 이해관계인의 부재 및 잠금장치로 인하여 내부 확인을 못하였으며, 외부관찰 및 탐문, 평가전례 등에 의거하여 지적개황도 및 건물개황도를 도시하였는 바, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건 건물은 일반건축물대장상 위반건축물[2023.6.2., 주택과-16016(2023.6.2.)호에 의거 위반건축물 표기(4층 조립식패널조 주거 85㎡ 무단증축)]로 등재되어 있는 바, 이행강제금 부과 여부 및 원상회복의무 발생 여부 등 이와 관련한 행정적 사항은 경매 입찰 시 해당 기관에 반드시 재확인하시기 바랍니다.
- 4) 부합물 및 종물 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ㉤, ㉥은 현장방문, 건축물현황도 등에 의해 개략적으로 면적사정 하였으며, 내구연한, 이용, 관리상태 등을 감안한 관찰감가법을 병용하여 감정평가하였습니다.
(후첨 '지적개황도' 및 '건물개황도' 참조)
- 5) 현장조사 결과, 대상물건 기호 (가) 중 건축물현황도상 제1층 내 '제2종근린생활시설(사무소)'은 현황 '101'호, '102'호, '103'호, '104'호, '105'호 및 복도로, 건축물현황도상 제4층 내 '공동취사장'은 현황 '401'호로 이용 중인 것으로 확인되는 바, 경매진행 시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

1) 토지

일련 번호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	도로 조건	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	화곡동 1057-10	2종 일주	대	단독 주택	243.8	세로(가)	세장형 평지	4,394,000	-

2) 건물

소재지		서울특별시 강서구 화곡동 1057-10						
일련 번호	구조	철근콘크리트구조 평슬래브지붕			용도	단독주택(다중주택), 제2종근린생활시설(사무소)		비고
가	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	연면적 (㎡)	용적률 (%)	층수	사용승인일		
	145.35	59.62%	516.55	164.57%	지하 1층/ 지상 4층	2023.04.10.	-	

6. 기준시점 등

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 19일입니다.

(본 감정평가와 관련하여 현장조사는 2025년 03월 19일에 실시하였습니다.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 비교표준지 선정 (공시기준일 : 2025.01.01)

비교표준지는 인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중에서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주변환경 등이 같거나 비슷한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	화곡동 1061-2	148.5	대	2중 일주	단독 주택	세로 (가)	세장형 평지	3,747,000	-

2) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월인 2025년 02월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
강서구 주거지역	2025.01.01. ~ 2025.03.19.	0.497	1.00444	2025년 02월분 연장적용

3) 지역요인 비교

대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호 1 / 비교표준지 A]

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	유사합니다.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 등	1.00	유사합니다.
		깊이, 형상 등		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사합니다.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사합니다.
		기타		
격차율 계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인의 보정

(1) 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가사례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

(2) 감정평가사례 및 거래사례

가. 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도 지역	이용 상황	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
①	화곡동 1015-**	대	2종 일주	주상용	시가참고	2022.10.13	9,940,000
②	화곡동 1081-**	대	2종 일주	단독주택	법원경매	2024.12.16	8,740,000

<출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터>

나. 거래사례

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)
㉠	화곡동 98-**외	대	2종 일주	330.0	3,290,000,000	9,969,697	2024-07-03
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 거래 후 건물 멸실등기하여 토지만의 거래사례로 봄. ■ 토지단가: 3,290,000,000원 ÷ 330.0㎡ ≒ 9,969,697원/㎡ 						
㉡	화곡동 1083-**	대	2종 일주	138.6	1,170,000,000	8,441,558	2024-01-04
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 거래 후 건물 멸실등기하여 토지만의 거래사례로 봄. ■ 토지단가: 1,170,000,000원 ÷ 138.6㎡ ≒ 8,441,558원/㎡ 						

<출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 그 밖의 요인 보정치

① 산정방법

사례를 기준으로 기준시점의 표준지가격을 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점 가격과 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정합니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례 단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정치 산정

사례를 기준으로 기준시점의 표준지가격을 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점 가격과 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정합니다.

(a) 사례의 선정

평가사례 및 거래사례 중에서 평가목적이 유사하며, 규모 등 개별적 요인에서 비교가능성이 높은 거래사례 ㉠을 그 밖의 요인 산정에 적용할 비교사례로 결정합니다.

(b) 사정보정

선정된 거래사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 않습니다.(1.000)

(c) 시점수정

대상지역	기간	지가변동률(%)	보정치(배)	비고
강서구 주거지역	2024.01.04.~2025.03.19.	2.574	1.02574	2025년 02월분 연장적용

(d) 지역요인 비교

비교표준지와 거래사례 ㉠은 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(e) 개별요인 비교

■ 주택지대 [비교표준지 A/ 거래사례 ㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	유사합니다.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.03	비교표준지는 사례 대비 상가와의 접근성 등에서 우세합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.03	비교표준지는 사례 대비 인근토지 이용상황 등에서 우세합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 등	1.00	유사합니다.
		깊이, 형상 등		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사합니다.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사합니다.
		기타		
격차율 계			1.061	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(f) 비교사례 기준 비교표준지 가격

감정평가사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지 가격(원/㎡)
8,441,558	1.000	1.02574	1.000	1.061	9,187,033

(g) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례 기준 비교표준지가격}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} = \frac{9,187,033}{3,747,000 \times 1.00444} \approx 2.441$$

③ 그 밖의 요인 보정치 결정

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지가격을 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점 가격과 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정합니다.

보 정 내 용	보정치
감정평가사례, 거래사례 및 대상물건의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정합니다.	2.44

6) 토지단가의 결정

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	3,747,000	1.00444	1.000	1.000	2.44	9,183,273	9,180,000	-

※ 결정단가 = 산정단가 반올림 후 유효숫자 3자리 표시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례 선정

(1) 선정기준

토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래가 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한사항, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 근접한 거래사례 ①을 선정합니다.

(2) 거래사례 내역

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)
①	화곡동 98-***외	대	2종 일주	330.0	3,290,000,000	9,969,697	2024.07.03
<ul style="list-style-type: none"> ■ 거래 후 건물 멸실등기하여 토지만의 거래사례로 봄. ■ 토지단가: 3,290,000,000원 ÷ 330.0㎡ ≒ 9,969,697원/㎡ 							

<출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서>

2) 사정보정

선정된 거래사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니합니다.(1.000)

3) 시점수정

대상지역	기간	지가변동률(%)	보정치(배)	비고
강서구 주거지역	2024.07.03 ~ 2025.03.19	1.602	1.01602	2025년 02월분 연장적용

4) 지역요인 비교

대상 토지와 거래사례 ①은 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호 1 / 거래사례 ㉠]

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	유사합니다.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	본건은 사례 대비 상가와와의 접근성 등에서 열세합니다.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 등	0.95	본건은 사례 대비 각지 등에서 열세합니다.
		깊이, 형상 등		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사합니다.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사합니다.
		기타		
격차율 계			0.903	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 토지단가의 결정

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	9,969,697	1.000	1.01602	1.000	0.903	9,146,859	9,150,000

※ 결정단가 = 산정단가 반올림 후 유효숫자 3자리 표시하였습니다.

3. 시산가액 검토 및 토지단가의 결정

다음과 같이 산출된 시산가액은 상호간에 유사하여 각 가격의 타당성이 인정된다고 판단되므로 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 토지가격을 대상 토지의 단가로 결정합니다.

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	9,180,000	9,150,000	9,180,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 대상건물의 감정평가액 산출과정

1. 건물의 개요

소재지		서울특별시 강서구 화곡동 1057-10					
일련 번호	구조	철근콘크리트구조 평슬래브지붕		용도	단독주택(다중주택), 제2종근린생활시설(사무소)		비고
가	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	연면적 (㎡)	용적률 (%)	층수	사용승인일	-
	145.35	59.62%	516.55	164.57%	지하 1층/ 지상 4층	2023.04.10.	

2. 재조달원가 산정

1) 표준단가 검토

<출처: 한국부동산원, 건물신축단가표(2024)>

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	2,007,000	50 (45~55)
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,737,000	50 (45~55)

2) 부대설비 보정단가

일련 번호	설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
가	전기설비 등	기본적인 전기설비 등	재조달원가에 포함
	위생 및 급배수설비 등	기본적인 위생 및 급배수설비 등	
	난방설비 등	도시가스 개별난방설비 등	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가 결정

건물의 재조달원가는 건축물 재조달원가자료집상의 표준건축비를 토대로 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 다음과 같이 결정합니다.

일련 번호	층	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	비고
가	지1층	철근콘크리트구조 평슬래브지붕	다중주택	1,400,000	부대설비 보정단가 포함
	1~4층		다중주택	2,000,000	
	옥탑1층		계단실	800,000	

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

감가수정시 정액법을 기준으로 대상건물의 내구연한, 이용, 관리상태 등을 감안하였습니다.

일련 번호	사용승인일	잔존 내용연수	경제적 내용연수	층	재조달원가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	2023.04.10	49	50	지1층	1,400,000	1,372,000	1,372,000
				1~4층	2,000,000	1,960,000	1,960,000
				옥탑1층	800,000	784,000	784,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 적정성이 인정되므로, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정합니다.

구분		적용단가 (원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	9,180,000	243.8	2,238,084,000	-
	소 계		243.8	2,238,084,000	-
건물	가	지1층	115.33	158,232,760	-
		1~4층	401.22	786,391,200	-
		옥탑1층	12.69	9,948,960	-
	소 계		529.24	954,572,920	-
부합물 및 중물	ㄱ	15.36	11,197,440	-	
	ㄴ	18.24	13,296,960	-	
	ㄷ	18.24	13,296,960	-	
	ㄹ	15.96	11,634,840	-	
	ㅁ	12.54	9,141,660	-	
	ㅂ	7.20	5,248,800	-	
	소 계		87.54	63,816,660	-
합 계				3,256,473,580	-

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	서울특별시 강서구 화곡동 소 계	1057-10	대	제2종 일반주거지역	243.8	243.8	9,180,000	2,238,084,000	
								₩2,238,084,000	
가	동 소 [도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로34길 53	1057-10 에피 소드	단독주택(다중주택), 제2종근린 생활시설(사무소)	철근콘크리트 구조 평슬래브지붕 4층 지1층	115.33	115.33	1,372,000	158,232,760	1,400,000 x 49/50
				1층	115.33	401.22	1,960,000	786,391,200	2,000,000 x 49/50
				2층	117				
				3층	117				
				4층	51.89				
				옥탑1층 (연면적 제외)	12.69	12.69	784,000	9,948,960	800,000 x 49/50
	소 계							₩954,572,920	
	[부합물및종물]								
ㄱ	동 소	1057-10 위지상	단독주택 (다중주택)	샌드위치판넬조	(15.36)	15.36	729,000	11,197,440	'402' 호
ㄴ	동 소	1057-10 위지상	단독주택 (다중주택)	샌드위치판넬조	(18.24)	18.24	729,000	13,296,960	'403' 호
ㄷ	동 소	1057-10 위지상	단독주택 (다중주택)	샌드위치판넬조	(18.24)	18.24	729,000	13,296,960	'404' 호
ㄹ	동 소	1057-10 위지상	단독주택 (다중주택)	샌드위치판넬조	(15.96)	15.96	729,000	11,634,840	'405' 호
ㅁ	동 소	1057-10 위지상	단독주택 (다중주택)	샌드위치판넬조	(12.54)	12.54	729,000	9,141,660	'406' 호

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
ㄴ	동 소	1057-10 위지상	보일러실 및 복도	샌드위치판넬조	(7.2)	7.2	729,000	5,248,800	
	합 계			이	하	여	백	₩3,256,473,580.-	

SEOULASSET
(주) 감정평가법인 서울에셋

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

서울특별시 강서구 화곡동 소재 지하철 5호선 '화곡역' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트, 근린생활시설 등이 소재하고 있는 지역으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 지하철 5호선 '화곡역' 및 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 인접도로 대비 등고평탄한 세장형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지하 1층 지상 4층 건물로서,
(사용승인일 : 2023.04.10.)

외벽 : 석재 붙임 마감 등
창호 : 샷시 창호 등입니다.

(2) 이용상태

본건은 단독주택(다중주택)으로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비 등을 갖추고 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적개황도 및 건물개황도'와 같이 본건 지상 위에 부합물 및 종물 ㄱ~ㅅ이
소재하는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

대상물건 기호 (가) 중

1층 내 건축물현황도상 '제2종근린생활시설(사무소)'는 현황 '101'호, '102'호, '103'호,
'104'호, '105'호 및 복도로 이용 중이며,

4층 내 건축물현황도상 '공동취사장'은 현황 '401'호로 이용 중이며,

건물감정평가요항표

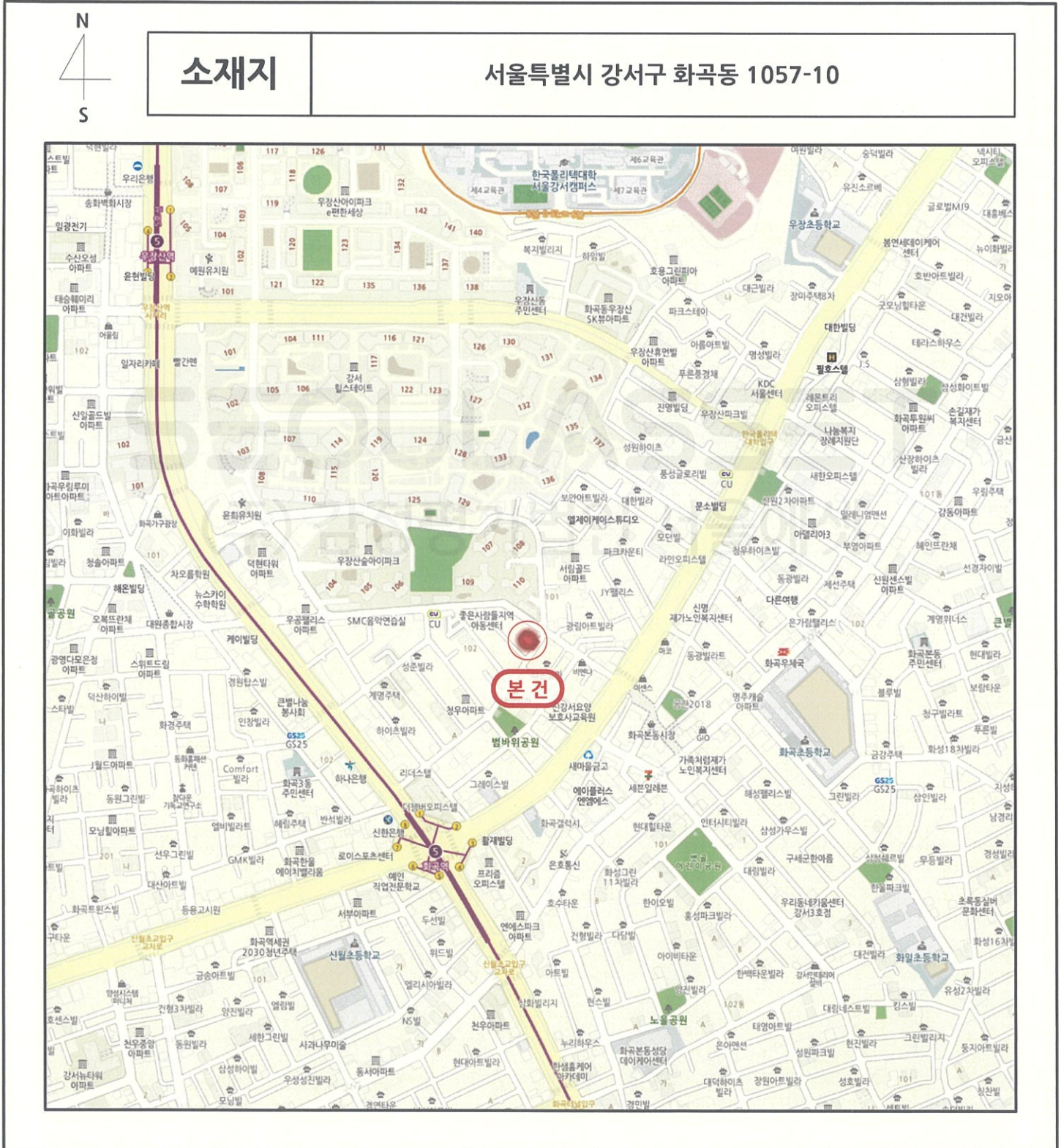
- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

4층 내 건축물현황도상 '다중주택 1호'는 현황 '407'호로 이용 중이며,
4층 내 건축물현황도상 보일러실 및 일부 복도는 '406'호의 일부로 이용 중인 바,
경매진행 시 참고바랍니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역 위치도



상 세 위 치 도

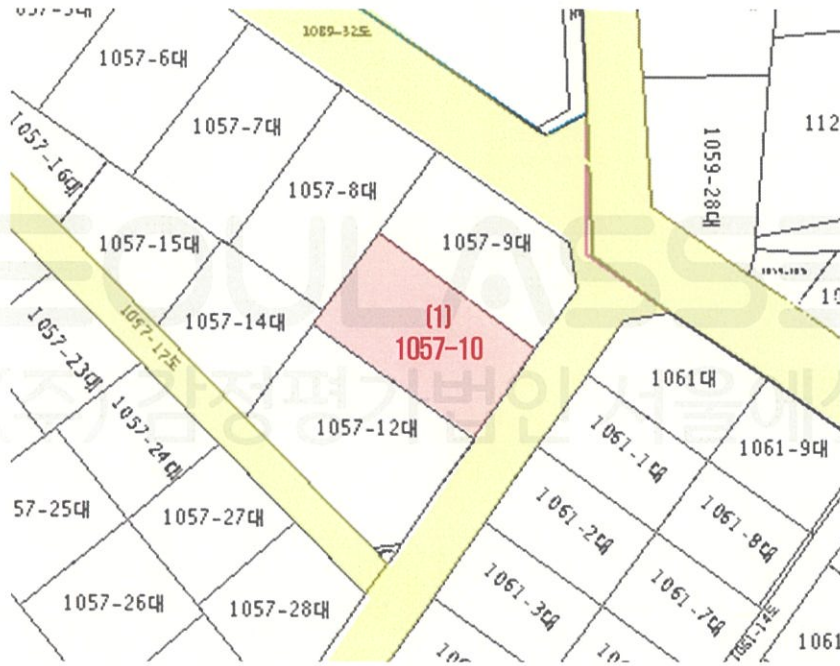
소재지	서울특별시 강서구 화곡동 1057-10
-----	-----------------------



지 적 개 황 도












S : 1/800



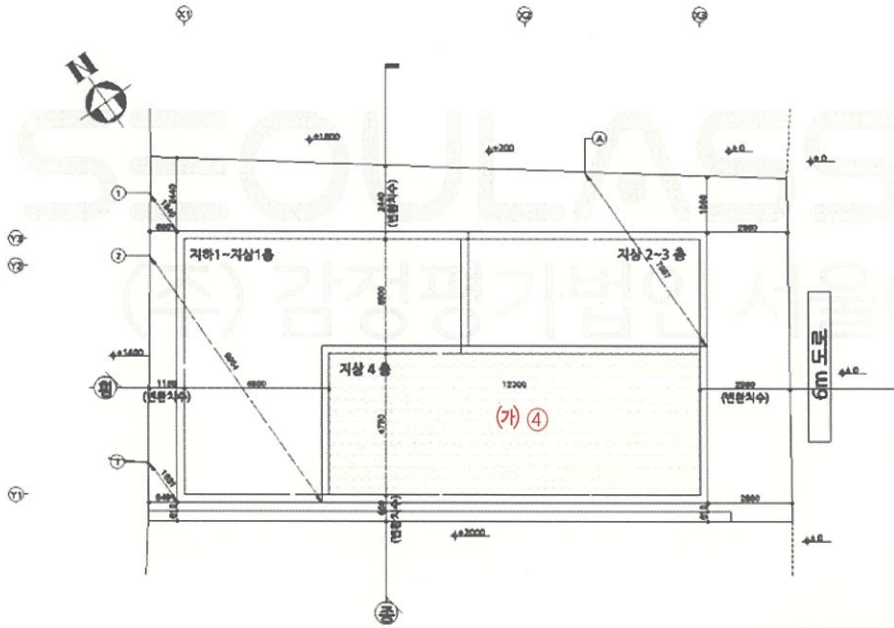
※ 후면 “건물배치도” 참조

범 례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

건물 배치도

S : NOSCALE

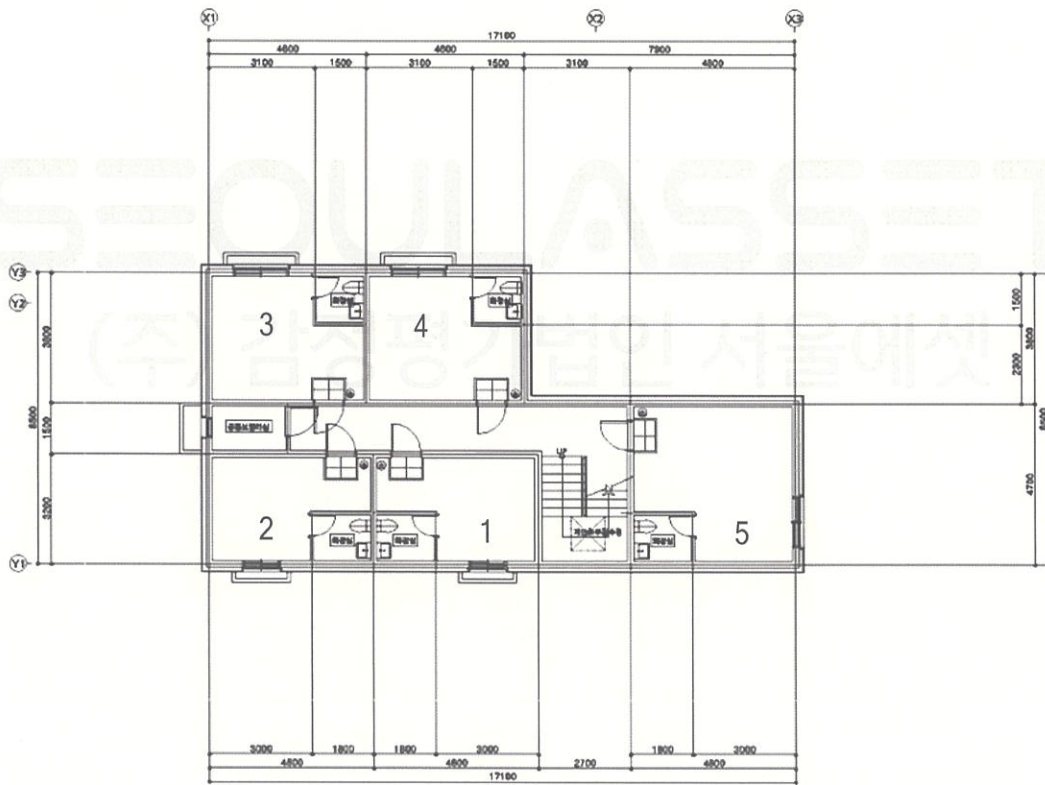


참고사항	
①	3층 한계선 높이가 ±0.00~±0.05 이하인 1.5m 이상인 경우...다
②	4층 한계선 4층 일차면 : (1.2+2.70)×3+2.80+0.7=11.40 / 2= 5.70 이상...다
A	3층 한계선 높이가 ±0.00~±0.05 이하인 1.5m 이상인 경우...다
B	4층 한계선 4층 일차면 : (1.2+2.70)×3+2.80+0.45=11.55 / 2= 5.78 이상...다

건 물 이 용 상 태



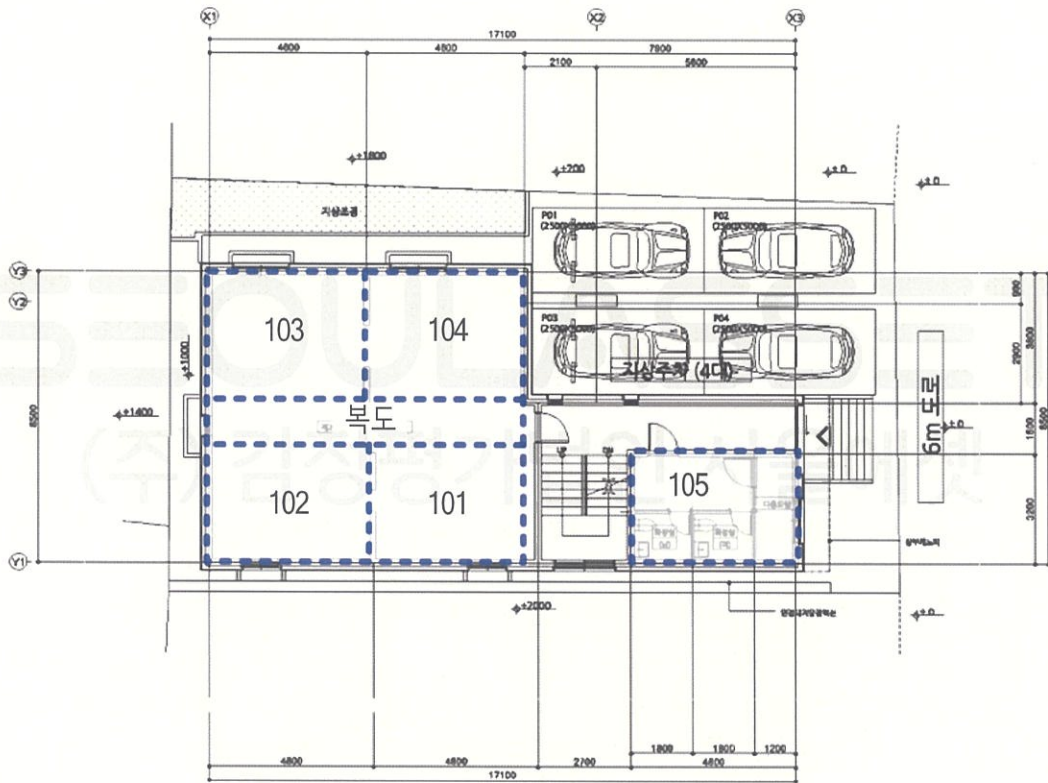
S : NOSCALE



【 1층 (공부면적 : 115.33 m²) 】

건 물 이 용 상 태

S : NOSCALE



【개 1층】

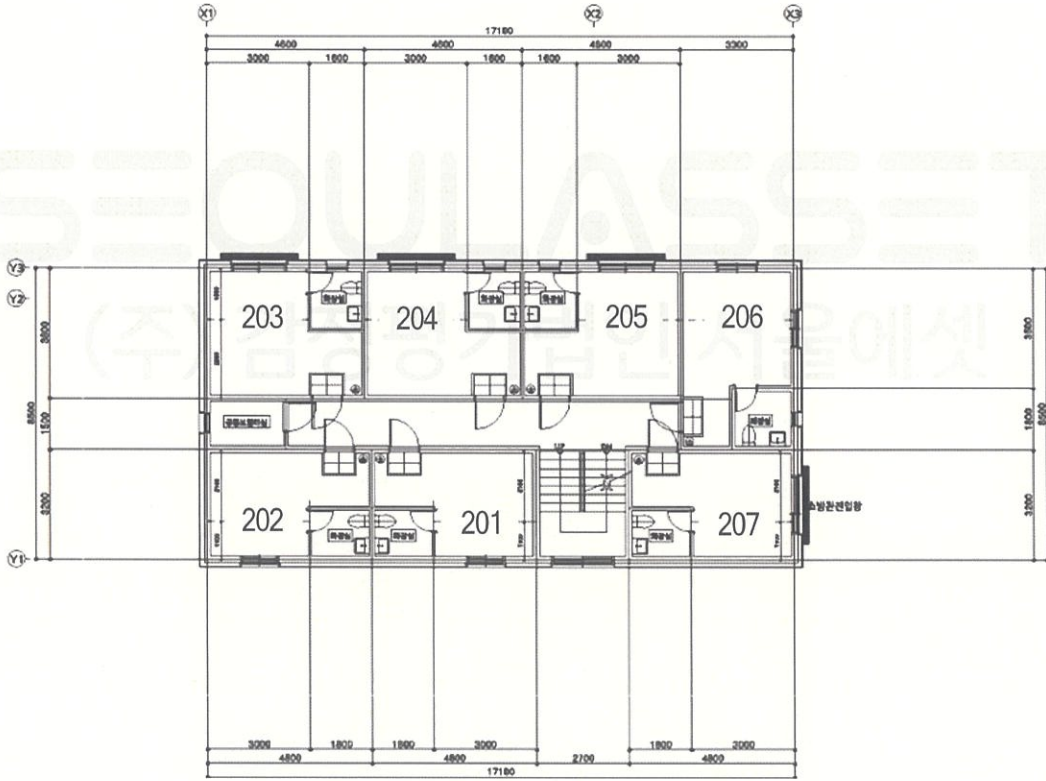
공부상 차이

- 101호(다중주택) : $4.8 \times 3.2 \approx 15.36 \text{ m}^2$
- 102호(다중주택) : $4.8 \times 3.2 \approx 15.36 \text{ m}^2$
- 103호(다중주택) : $4.6 \times 3.8 \approx 17.48 \text{ m}^2$
- 104호(다중주택) : $4.6 \times 3.8 \approx 17.48 \text{ m}^2$
- 105호(다중주택) : $4.8 \times 3.2 \approx 15.36 \text{ m}^2$
- 복도 : $9.6 \times 1.5 \approx 14.4 \text{ m}^2$

건 물 이 용 상 태



S : NOSCALE

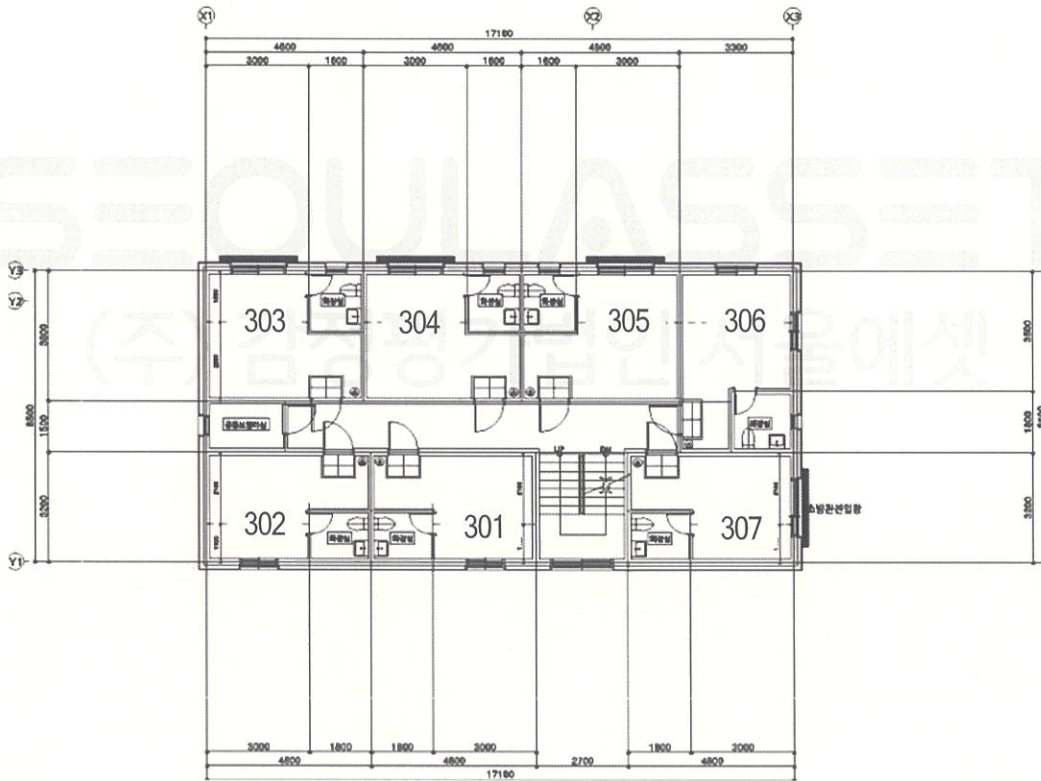


【(개) 2층 (공부면적 : 117 m²)】

건 물 이 용 상 태



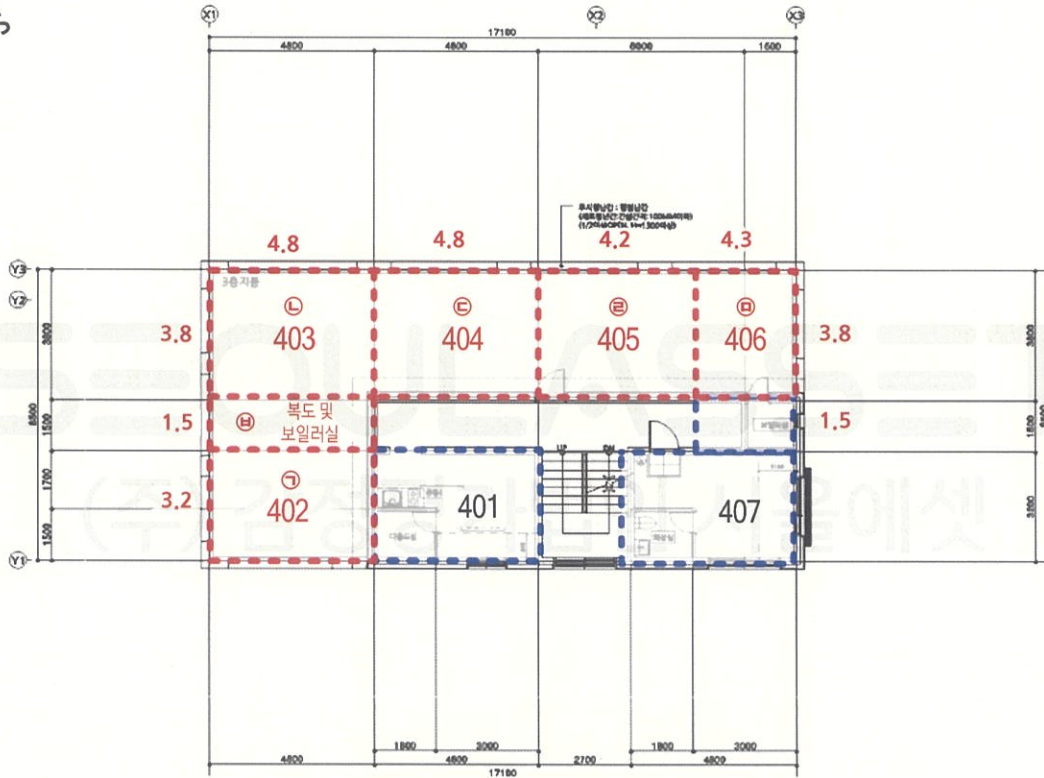
S : NOSCALE



【(개) 3층 (공부면적 : 117 m²)】

건 물 이 용 상 태

S : NOSCALE



【개4층】

공부상차이

401호(공동취사장 부분, 다중주택) :

$$4.8 \times 3.2 \approx 15.36\text{m}^2$$

407호(1호 부분, 다중주택) :

$$4.8 \times 3.2 \approx 15.36\text{m}^2$$

406호(복도 및 보일러실 부분, 다중주택) :

$$3.3 \times 1.5 \approx 4.95\text{m}^2$$

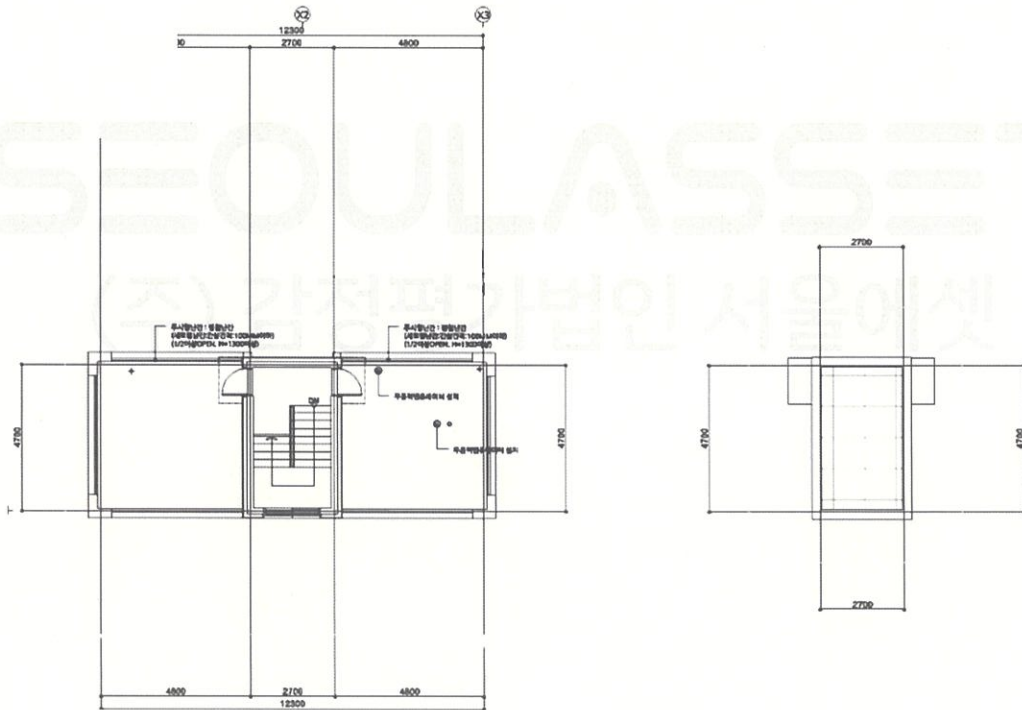
부합물 및 중물

- ㄱ) 조립식 판넬조 (다중주택, 402호) 약 15.36㎡
- ㄴ) 조립식 판넬조 (다중주택, 403호) 약 18.24㎡
- ㄷ) 조립식 판넬조 (다중주택, 404호) 약 18.24㎡
- ㄹ) 조립식 판넬조 (다중주택, 405호) 약 15.96㎡
- ㅁ) 조립식 판넬조 (다중주택, 406호) 약 12.54㎡
- ㅂ) 조립식 판넬조 (복도 및 보일러실) 약 7.2㎡

건 물 이 용 상 태



S : NOSCALE

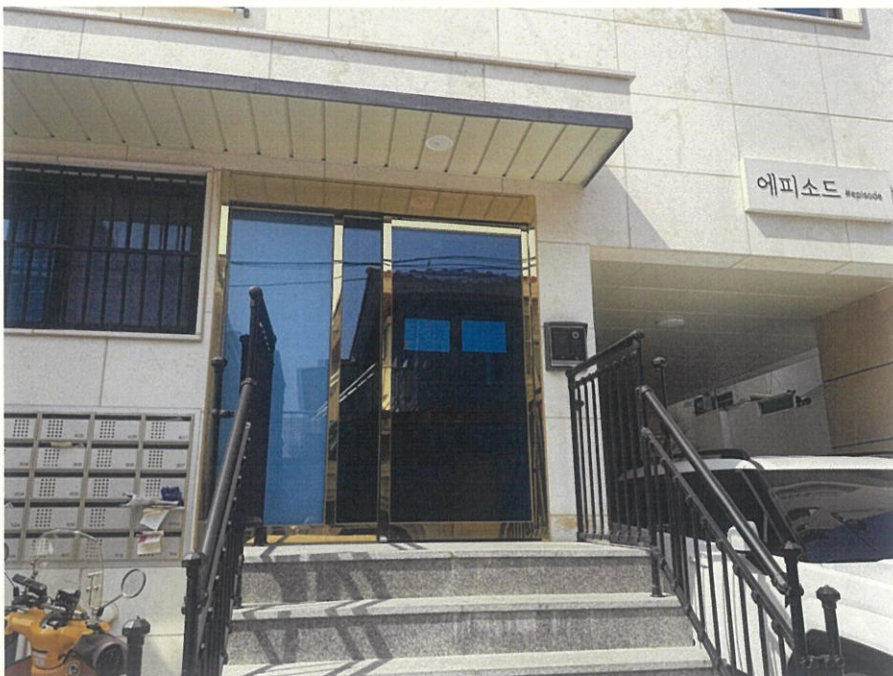


【개 옥탑 (공부면적 : 12.69 m²)】

사진용지



[본 건물 전경]



[공동 출입구]

사진용지



[주 위 환 경 1]



[주 위 환 경 2]

사 진 용 지



(주) 감정평가법인 서울에셋 [본 건 1 층]



[본 건 2 층]

사진용지



(주) 감정평가법인 서울에셋 [본 건 3 층]



[본 건 4 층]

사진용지



(주) 감정평가법인 서울에셋 [본 건물 옥탑층 1]



[본 건물 옥탑층 2]

사 진 용 지



(주) 감정평가법인 서울에셋 [본 건 지 1층]



[부합물 및 종물 ㄱ]

사진용지



[부합물 및 종물 나 및 브]



[부합물 및 종물 다 및 르]

사 진 용 지



(주) 감정평가법인 서울에셋
[부합물 및 증물 ㄴ]

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 : 012503-1010

시행일자 : 2025-03-31

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 손병현

참 조 : 경매12계

제 목 : 감 정 의 회 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					

- 저희 (주)감정평가법인 서울에셋의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2025.03.17자 귀 제 『2025타경9064』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『손윤한 소유물건(2025타경9064)』 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 : 012503-1010

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 손병현 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.17 자 귀 제 『 2025타경9064 호로 의뢰하신 『 서울특별시 강서구 화곡동 1057-10 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	2,400,143	
실	여 비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	5,600
	기타 실비	15,000
비	소 계	242,600
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	2,642,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	264,200	
합 계	2,906,200	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	2,906,200	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

우리은행 종로YMCA : 1005-503-064974(예금주:메이트플러스감정평가법인(주))

(주)감정평가법인 서울에셋 본사

대표이사 김정민



<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>





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 -

고유번호 1149-1996-127574



[토지] 서울특별시 강서구 화곡동 1057-10

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1983년2월26일	서울특별시 강서구 화곡동 1057-10	대	243.8㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 05월 07일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)					
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항	
1 (전 21)	소유권이전	1987년9월16일 제72502호	1987년9월16일 매매	소유자 서용웅 400324-***** 서울 강서구 화곡동 1057-10 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 05월 07일 전산이기	
1-1	1번등기명의인표시 변경	2003년8월25일 제67597호	2003년8월20일 전거	서용웅의 주소 서울 강서구 화곡동 1145 우장산롯데낙천대아파트 202-2002	
2	소유권이전	2003년8월26일 제67909호	2003년7월25일 매매	공유자 지분 2분의 1 황두용 711123-***** 서울 강서구 화곡동 1057-10 지분 2분의 1 문정화 710724-***** 서울 강서구 화곡동 1057-10	
3	2번황두용지분가압 류	2005년10월6일 제75493호	2005년10월5일 서울남부지방법 원의 가압류 결정(2005카단1 9990)	청구금액 금10,030,143원 채권자 주식회사한화시스템창호 교양시 덕양구 행신동 179-6	

[토지] 서울특별시 강서구 화곡동 1057-10

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
4	3번가압류등기말소	2005년11월9일 제84311호	2005년10월28일 해제	
5	2번항두용지분압류	2007년6월19일 제40292호	2007년6월12일 압류(세원관리1 과-6049)	관리자 국 처분청 강서세무서
6	5번압류등기말소	2007년10월11일 제64613호	2007년10월8일 해제	
7	공유자전원지분전부 이전	2007년11월21일 제75368호	2007년10월3일 매매	소유자 성기병 530115-***** 서울특별시 강서구 내발산동 700-2 매매목록 제2007-920호
7-1	7번등기명의인표시 변경	2011년10월21일 제61970호	2008년1월9일 전거	성기병의 주소 서울특별시 강서구 화곡동 1057-10
8	소유권이전	2021년10월29일 제251662호	2021년8월25일 매매	소유자 주식회사유니온종합건설 110111-1921562 서울특별시 마포구 성산로2길 21-21(성산동,유니아란치움) 매매목록 제2021-3810호
9	소유권이전	2022년7월20일 제150924호	2022년6월7일 매매	소유자 손윤한 440201-***** 경기도 김포시 고촌읍 수기로 39-13, 301동 902호(수기마을 힐스테이트) 거래가액 금2,212,500,000원
9-1	9번등기명의인표시 변경	2023년4월17일 제61002호	2023년2월14일 주소변경	손윤한의 주소 서울특별시 강서구 까치산로14가길 24, 301호(화곡동,명성빌라)
10	임의경매개시결정	2025년3월13일 제961010호	2025년3월13일 서울남부지방법 원의 임의경매개시결 정(2025타경906 4)	채권자 성산포수산업협동조합 224138-0000166 서귀포시 성산읍 성산등용로 91 (성산읍) (약수역금융센터)

[토지] 서울특별시 강서구 화곡동 1057-10

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2003년8월25일 제67598호	2003년8월25일 설정계약	채권최고액 금351,000,000원 채무자 황두용 서울 강서구 화곡동 1057-10 근저당권자 주식회사하나은행 110111-0015671 서울 중구 남대문로2가 10-1 (은평신사지점) 공동담보 건물 서울특별시 강서구 화곡동 1057-10
2	근저당권설정	2005년9월26일 제72587호	2005년9월26일 설정계약	채권최고액 금351,000,000원 채무자 황두용 서울 강서구 화곡동 1057-10 근저당권자 주식회사신한은행 110111-0303183 서울 중구 태평로2가 120 (화곡동지점) 공동담보 건물 서울특별시 강서구 화곡동 1057-10
2-1	2번근저당권이전	2007년11월21일 제75366호	2006년4월1일 회사합병	근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 태평로2가 120 (화곡역지점)
3	1번근저당권설정등기말소	2005년9월28일 제73449호	2005년9월28일 해지	
4	2번근저당권설정등기말소	2007년11월21일 제75367호	2007년11월19일 해지	
5	근저당권설정	2007년12월17일 제82148호	2007년12월17일 설정계약	채권최고액 금72,000,000원 채무자 성기병 서울특별시 강서구 내발산동 700-2 근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 태평로2가 120 (발산동지점) 공동담보 건물 서울특별시 강서구 화곡동 1057-10
6	근저당권설정	2011년10월21일 제62110호	2011년10월21일 설정계약	채권최고액 금120,000,000원 채무자 성기병

열람일시 : 2025년03월17일 14시03분28초

[토지] 서울특별시 강서구 화곡동 1057-10

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				서울특별시 강서구 화곡동 1057-10 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 회현동1가 203 (대방동지점) 공동담보 건물 서울특별시 강서구 화곡동 1057-10
7	5번근저당권설정등기말소	2011년10월21일 제62115호	2011년10월21일 해지	
8	근저당권설정	2014년12월30일 제86787호	2014년12월11일 설정계약	채권최고액 금55,000,000원 채무자 성기병 서울특별시 강서구 강서로34길 53(화곡동) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가) (대방동지점) 공동담보 건물 서울특별시 강서구 화곡동 1057-10
9	근저당권설정	2021년10월29일 제251663호	2021년10월29일 설정계약	채권최고액 금1,744,800,000원 채무자 주식회사유니온종합건설 서울특별시 마포구 성산로2길 21-21(성산동,유니아란차움) 근저당권자 통조림가공수산업협동조합 114238-0000480 서울특별시 마포구 큰우물로 75(도화동) (서초역지점) 공동담보 건물 서울특별시 강서구 화곡동 1057-10
9-1	9번근저당권공동담보소멸			건물 서울특별시 강서구 화곡동 1057-10 2021년12월13일 부가
10	6번근저당권설정, 8번근저당권설정등기말소	2021년10월29일 제252465호	2021년10월29일 해지	
11	근저당권설정	2022년7월20일 제150925호	2022년7월20일 설정계약	채권최고액 금3,072,000,000원 채무자 손윤한 경기도 김포시 고촌읍 수기로 39-13, 301동 902호(수기마을 힐스테이트) 근저당권자 성산포수산업협동조합 224138-0000166

[토지] 서울특별시 강서구 화곡동 1057-10

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				제주특별자치도 서귀포시 성산읍 성산등용로 91 (약수역지점)
11-1	11번근저당권변경	2023년4월17일 제61265호	2023년2월14일 주소변경	손윤한의 주소 서울특별시 강서구 까치산로14가길 24, 301호(화곡동, 명성빌라)
11-2	11번근저당권담보추 가			공동담보 건물 서울특별시 강서구 화곡동 1057-10 에피소드 2023년4월17일 부기
12	9번근저당권설정등 기말소	2022년7월20일 제150926호	2022년7월20일 해지	

-- 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 : 2025년03월17일 14시03분28초

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 1149-1996-127574

[토지] 서울특별시 강서구 화곡동 1057-10 대 243.8㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
손윤한 (소유자)	440201-*****	단독소유	서울특별시 강서구 까치산로14가길 24, 301호(화곡동, 명성빌라)	9

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
10	임의경매개시결정	2025년3월13일 제961010호	채권자 성산포수산업협동조합	손윤한

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
11	근저당권설정	2022년7월20일 제150925호	채권최고액 금3,072,000,000원 근저당권자 성산포수산업협동조합	손윤한

[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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 건물 -

고유번호 2501-2023-006108



[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 1057-10 에피소드

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2023년4월17일	서울특별시 강서구 화곡동 1057-10 에피소드 [도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로34길 53	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 4층 단독주택(다중주택), 제2종근린생활시설(사무소) 지1층 115.33㎡ 1층 115.33㎡ 2층 117㎡ 3층 117㎡ 4층 51.89㎡ 옥탑1층 12.69㎡(연면적제외)	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2023년4월17일 제61266호		소유자 손윤한 440201-***** 서울특별시 강서구 까치산로14가길 24, 301호(화곡동, 명성빌라)
2	압류	2023년11월24일 제211937호	2023년11월13일 압류(주택과-33 681)	권리자 강서구(서울특별시) 1121
3	2번압류등기말소	2023년11월28일 제213495호	2023년11월27일 해제	
4	압류	2025년1월13일 제5566호	2024년12월17일 압류(주택과- 35185)	권리자 서울특별시강서구 1121
5	임의경매개시결정	2025년3월13일 제961010호	2025년3월13일 서울남부지방법	채권자 성산포수산업협동조합 224138-0000166 서귀포시 성산읍 성산등용로 91 (성산읍)

[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 1057-10 에피소드

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			원의 임의경매개시결 정(2025타경906 4)	(약수역금융센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2023년4월17일 제61267호	2023년4월17일 추가설정계약	채권최고액 금3,072,000,000원 채무자 손윤한 서울특별시 강서구 까치산로14가길 24, 301호(화곡동,명성빌라) 근저당권자 성산포수산업협동조합 224138-0000166 제주특별자치도 서귀포시 성산읍 성산등용로 91 (약수역지점) 공동담보 토지 서울특별시 강서구 화곡동 1057-10의 담보물에 추가

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울남부지방법원 등기국

- * 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 : 2025년03월17일 14시03분49초

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 2501-2023-006108

[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 1057-10 에피소드

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
손운한 (소유자)	440201-*****	단독소유	서울특별시 강서구 까치산로14가길 24, 301호(화곡동, 명성빌라)	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	압류	2025년1월13일 제5566호	권리자 서울특별시강서구	손운한
5	임의경매개시결정	2025년3월13일 제961010호	채권자 성산포수산업협동조합	손운한

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2023년4월17일 제61267호	채권최고액 금3,072,000,000원 근저당권자 성산포수산업협동조합	손운한

[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 : 1742-1886-0341-3814



일반건축물대장(갑)

위반건축물

(2쪽 중 제1쪽)

건물 ID	2120241174692287	고유번호	1150010300-1-10570010	명칭	에피소드 호수/가구수/세대수 0호/20가구/0세대
-------	------------------	------	-----------------------	----	-----------------------------

대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	1057-10	도로명주소	서울특별시 강서구 강서로34길 53 (화곡동)
※대지면적	243.8㎡	연면적	※지역	제2종일반주거지역	※지구	※구역
건축면적	145.35㎡	용적률 산정용 연면적	주구조	철근콘크리트구조	주용도	층수
※건폐율	59.62%	※용적률	높이	12.1m	지붕	평슬래브
※조경면적	14.59㎡	※공개 공지·공간 면적	※건축신 후퇴면적	※건축신 후퇴거리	무속간축물 등 m	

건축물 현황			소유자 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	소유권 지분	변동일 변동원인
주1	지1층	철근콘크리트구조	다중주택	115.33	손윤한	1/1	2023.4.17. 소유권보존
주1	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(사무소)	95.44	440201-1*****		
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실, 복도	19.89			
주1	2층	철근콘크리트구조	다중주택	117			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

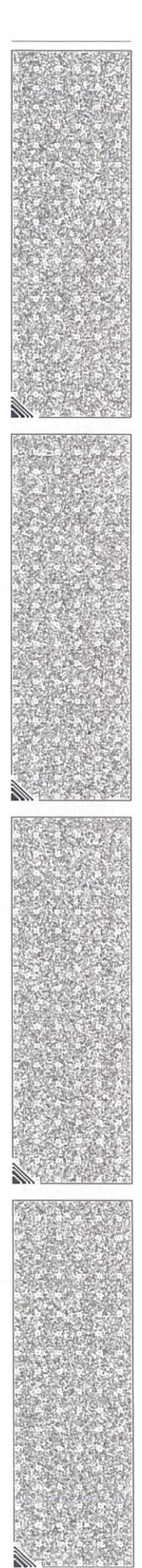
발급일 : 2025년 03월 17일



담당자: 부동산정보과
전 화: 02-2600-6902

서울특별시 강서구청장

※ 표시 항목은 총괄표제가 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.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식) 대지위치		서울특별시 강서구 화곡동		명칭		에피소드		호수/기구수/세대수	
지번		지번 관련 주소		도로명주소		서울특별시 강서구 강서로34길 53 (화곡동)			
1057-10		도로명주소		도로명주소 관련 주소					

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※ 주차장				승강기			인허가 시기
			구분	옥내	옥외	면적	승용	대	비상용	
건축주	순윤한	19440201*****	자주식	2대 25㎡	2대 25㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	대	허가일 2022.6.27.
설계자	원진철 건축사사무소삼후	강서구-건축사사무소-322	자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	대	착공일 2022.8.15.
공사감리자	김영순 (주)영화건축사사무소	강서구-건축사사무소-417	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	대	사용승인일 2023.4.10.
공사감리자 (현장관리인)	황태양 정교엔지니어링(주)	서울특별시-건축공사업-014907	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	대	

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

변동사항		변동내용 및 원인	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2023.4.10	건축과-9822(2023.4.10.)호에 의거 건축물대장 신규작성		
2023.6.2	주택과-16016(2023.6.2.)호에 의거 위반건축물 표기[4층 조립식패널조 주거 85㎡ 무단증축] - 이하여백 -		

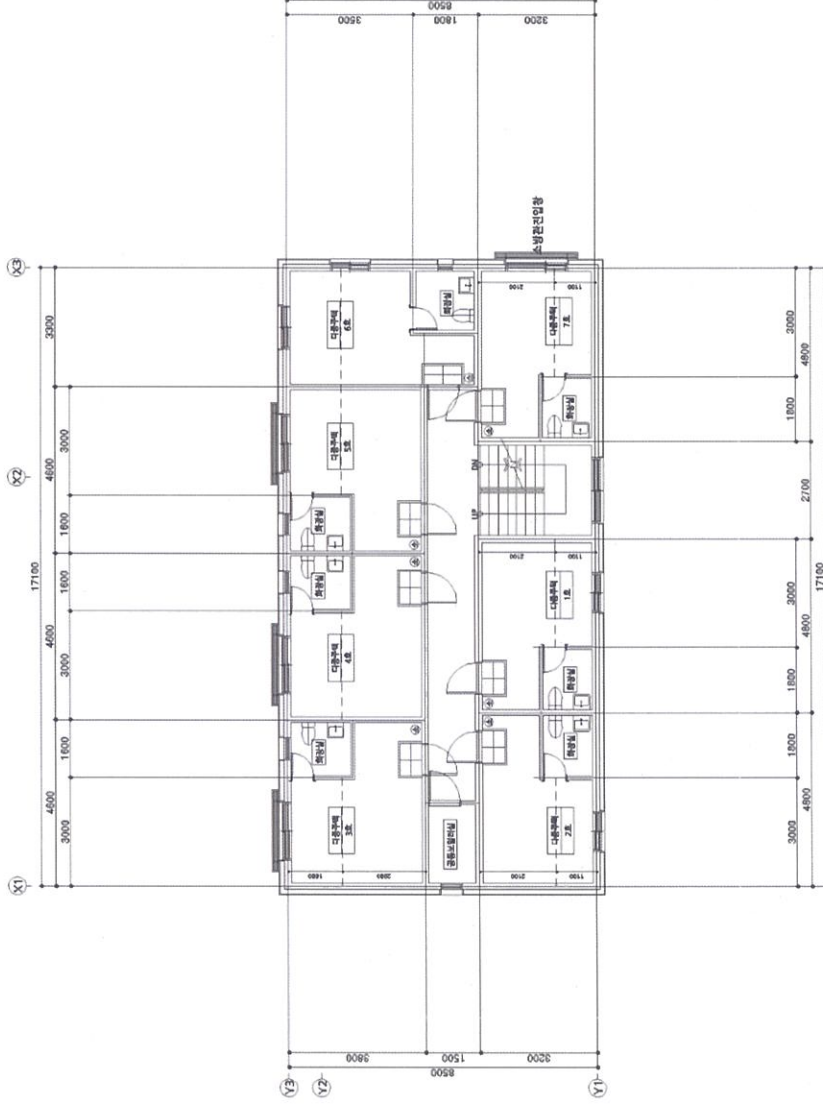
※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120241174692287	고유번호	1150010300-1-10570010	명칭	에피소드	호수/가구수/세대수	0호/20가구/0세대
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	1057-10	서울특별시 강서구 강서로34길 53 (화곡동)		
				도로명주소			



도면의 종류

평균도(2층)

축척

1 : 250

도면 작성자

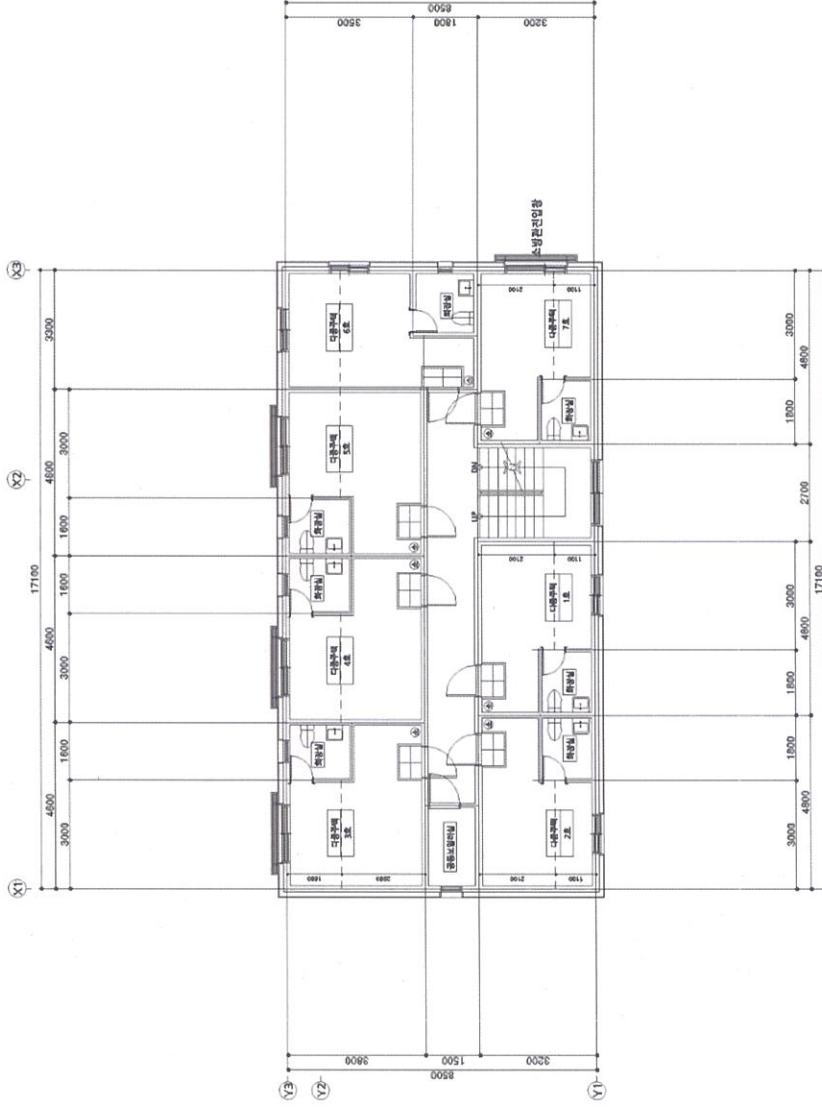
건축사사무소 삼후 (서명 또는 인)



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120241174692287	고유번호	1150010300-1-10570010	명칭	호수/가구수/세대수	0호/20가구/0세대
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	1057-10	서울특별시 강서구 강서로34길 53 (화곡동)	
			도로명주소			



도면의 종류

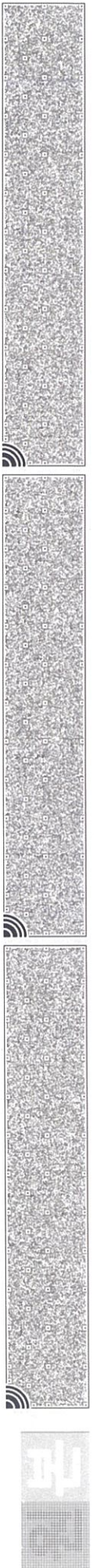
평면도(3층)

축척

1 : 250

도면 작성자

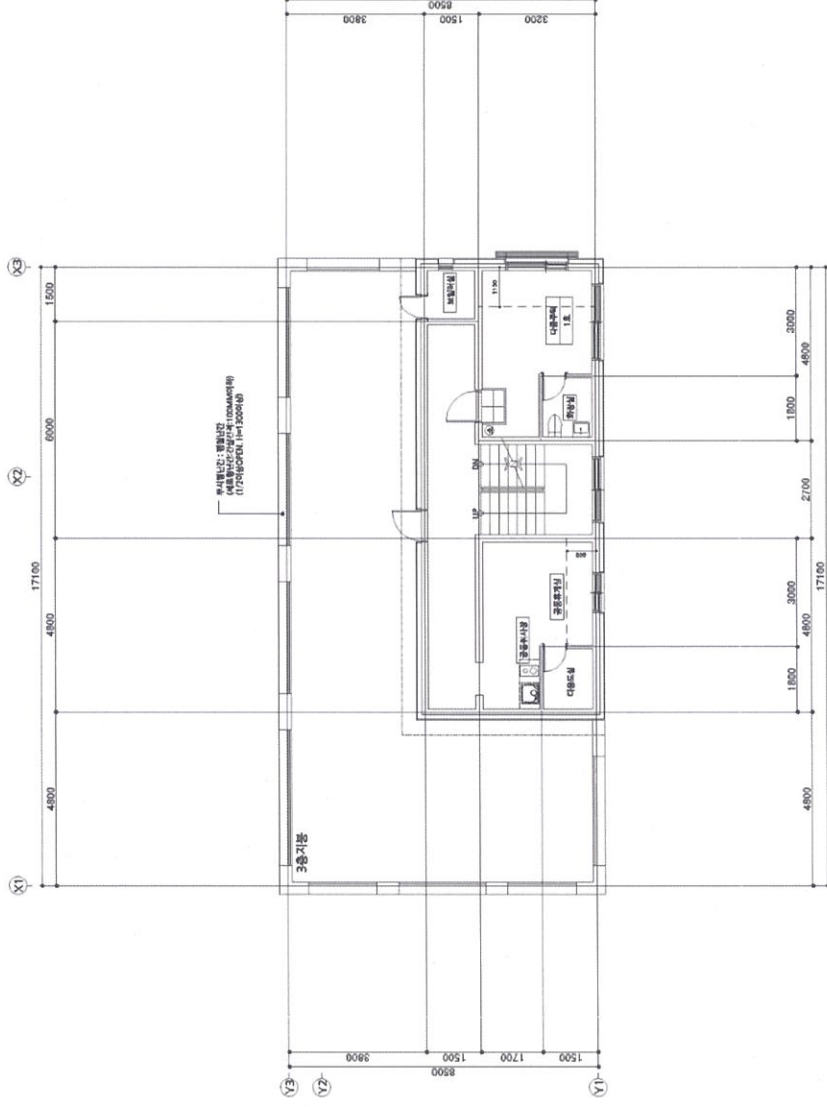
건축사사무소 삼후 (서명 또는 인)



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120241174692287	고유번호	1150010300-1-10570010	명칭	에피소드 호수/가구수/세대수	0호/20가구/0세대
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	1057-10	도로명주소	서울특별시 강서구 강서로34길 53 (화곡동)



도면의 종류

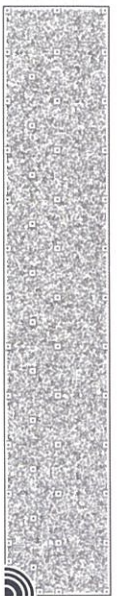
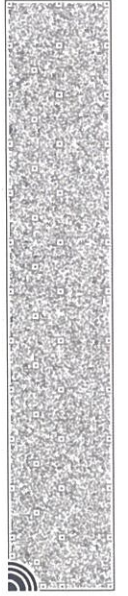
평면도(4층)

축척

1 : 250

도면 작성자

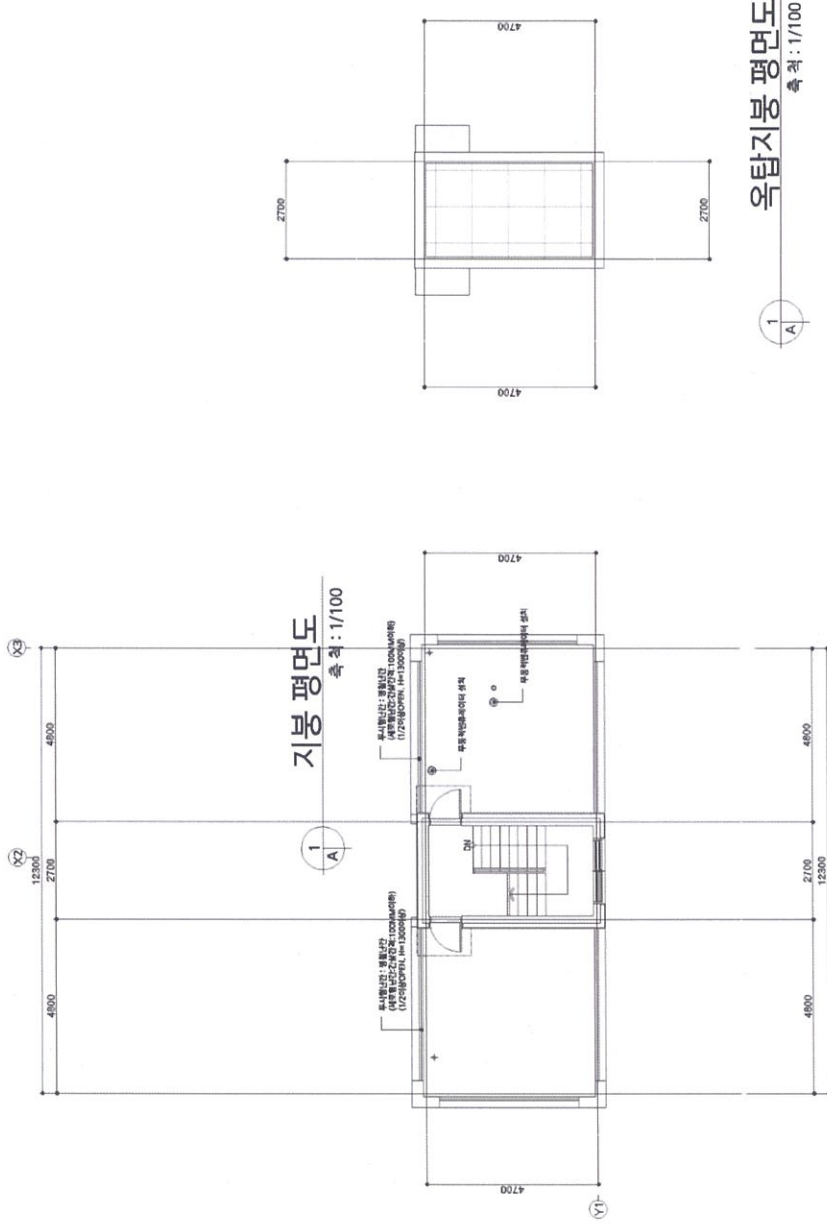
건축사사무소 삼후 (서명 또는 인)



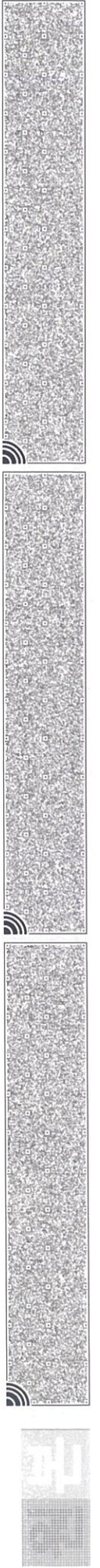
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120241174692287	고유번호	1150010300-1-10570010	명칭	에피소드 호수/가구수/세대수	0호/20가구/0세대
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	1057-10	도로명주소	서울특별시 강서구 강서로34길 53 (화곡동)



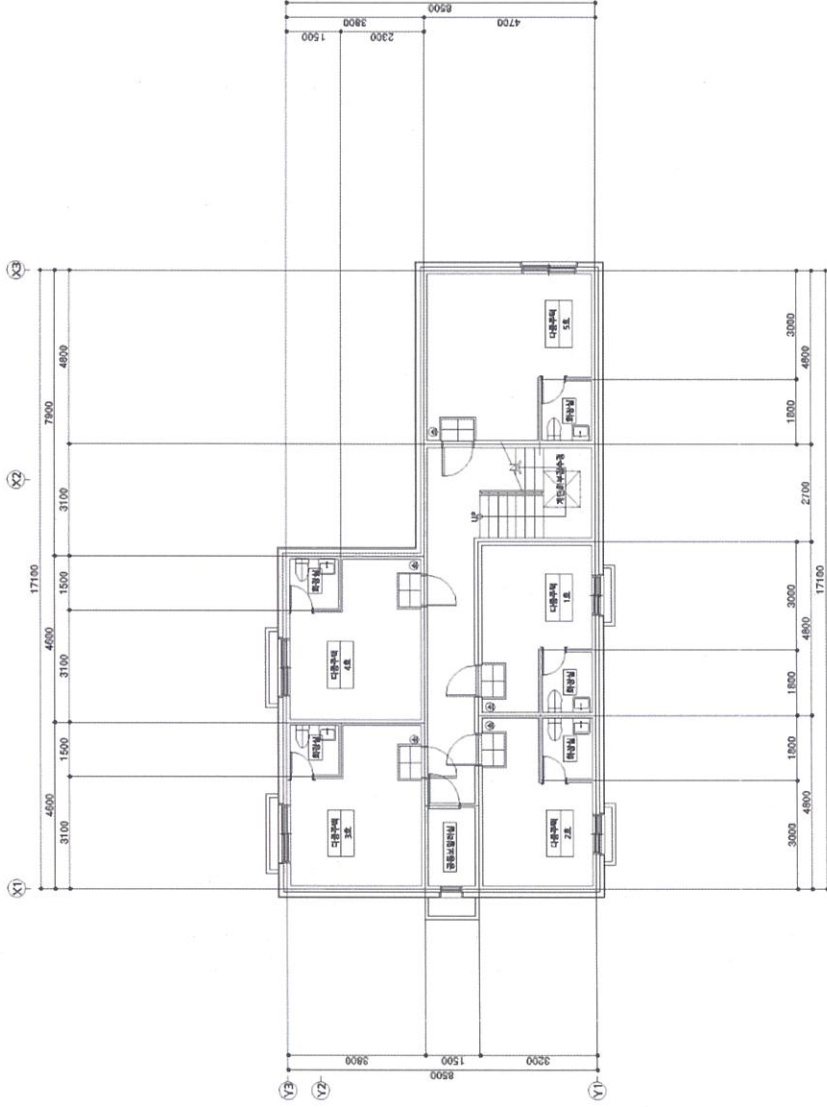
도면의 종류	평면도(옥탑1층)	축척	1 : 250	도면 작성자	건축사사무소 삼후 (서명 또는 인)
--------	-----------	----	---------	--------	---------------------



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120241174692287	고유번호	1150010300-1-10570010	명칭	호수/가구수/세대수	0호/207가구/0세대
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	1057-10	도로명주소	서울특별시 강서구 강서로34길 53 (화곡동)



도면의 종류

평면도(지1층)

축척

1 : 250

도면 작성자

건축사사무소 삼후 (서명 또는 인)

