

감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현
건명	이갑호 소유물건(2025타경 12426)
감정서번호	DA2025-1002-01




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	일억오천일백만원정 (₩151,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이갑호 (2025타경 12426)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.10.09	2025.10.09	2025.10.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	151,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩151,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 영등포구 영등포동2가 소재 “지하철1호선 영등포역” 북동측 근거리에 위치하는 구분건물(여의도미르월한올림2차오피스텔 제2층 제208호)로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건

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 10월 09일자입니다.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 착수일자는 2025년 10월 09일이고, 가격조사 완료일자는 2025년 10월 09일로 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 영등포구 영등포동2가 328-11외 2필지					
건물명 동, 층, 호수	여의도미르웰한올림2차오피스텔					
기호	층 / 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률(%)
1	2 / 208	14.53	11.68	26.21	4.136	55.4%
용도	업무시설(오피스텔)		사용 승인일자		2018년 08월 31일	

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	영등포동2가 164	글로벌엠이10 3층 304호	29.18	5.61	349,000 (11,960)	KAIS	2025.02.06
							2024.07.29

▶ 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 오피스텔 매매가격지수]

(2023.12 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	101.883	101.444	101.062	100.741	100.578	100.409	100.326	100.305	100.354	100.296	100.189	100.000
2024년	99.896	99.834	99.742	99.663	99.630	99.628	99.716	99.805				

[시점 수정치 산출]

구분	기준시점 지수	거래시점 지수	시점 수정치
매매가격지수	99.805(2025.08)	99.896(2025.01)	$99.805 / 99.896 = 0.99909$

▶ 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	0.87	사례 대비 본건은 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세합니다.
		호별요인	1.00	호별요인은 대체로 대등합니다.
		기타요인	1.00	기타요인은 없습니다.
		누 계	0.870	

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적/ 사례면적)	산출가액 (원)	비준가액(원)
1	349,000,000 (11,960,000)	1.000	0.99909	0.870	14.53 / 29.18	151,053,092	151,000,000
합 계			-	-	-	-	151,000,000

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	영등포동2가 328-11외2필지	여의도미르웰한 올림2차오피스 텔	14층 1408 호	14.53	4.14	담보	155,000,000 (10,670,000)	2025.06.02 2018.08.31

▶ 단가 : 전유면적 기준

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	층수	가격수준(전유기준)	비고
인근	-	오피스텔	-	@ 10,000,000원/㎡ 내외	-
인근지역과의 가격수준에 관한 의견					
접근, 환경, 층 및 호별 효용에 따른 가격편차가 있겠습니다.					

2. 감정평가액

기호	층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비고
1	2층 208호	14.53	151,000,000	@10,390,000	비준가액
감정평가액 합계			₩151,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고 자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 결정하였습니다.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 영등포구 영등포동2가 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 영등포로 247	328-11 328-14 332-4 여의도 미르웰 한울림2차 오피스텔	오피스텔 및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층				
1	서울특별시 영등포구 영등포동2가	328-11	대	준주거지역	342.8	342.8		
2	"	328-14	대	준주거지역	128.3	128.3		
3	"	332-4	대	준주거지역	210.6	210.6		
가				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제208호 1,2,3. 소 유 권 ----- 대 지 권	14.53 4.136 ----- 681.7	14.53 4.136	151,000,000	비준가액
	합 계						₩151,000,000.-	
			이	하	여	백		

토지·건물
토 지 : 61,910,000
건 물 : 89,090,000

배분내역
61,910,000
89,090,000

구분건물 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 영등포구 영등포동2가 소재 "지하철1호선 영등포역" 북동측 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 (철근)콘크리트지붕 지상15층 건 내 제2층 제208호로서,
외벽 : 치장 석재 마감
창호 : 샷시 창호

(4) 이용상태

오피스텔로서 후첨 '내부구조도' 참고 바람.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 난방설비 등이 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단의 인접 토지 대비 평지인 부정형 토지로서, 오피스텔 및 근린생활시설 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 남측 및 북측으로 각각 외곽공도와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 준주거지역, 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역((대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.))임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	서울특별시 영등포구 영등포동2가 328-11 여의도미르웰한올림2차오피스텔 제2층 제208호
-----	--



위치도



소재지

서울특별시 영등포구 영등포동2가 328-11 여의도미르웰한올림2차오피스텔 제2층 제208호



내부구조도



소재지

서울특별시 영등포구 영등포동2가 328-11 여의도미르웰한올림2차오피스텔 제2층 제208호

None Scale

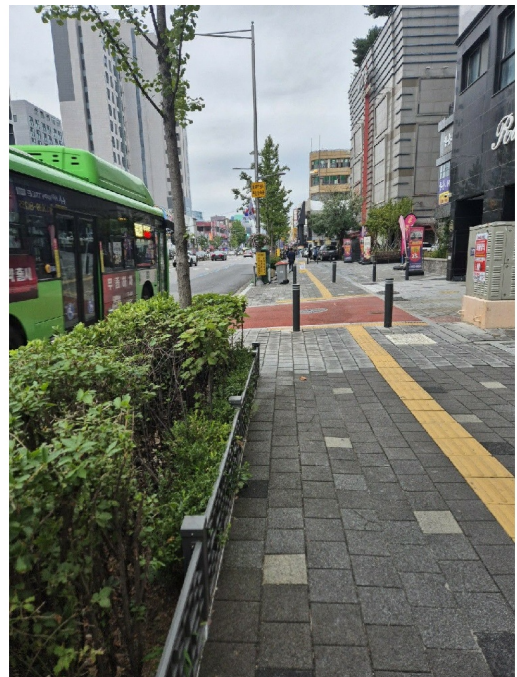
호별배치도 및 내부구조도



208호
(본건)



()





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 -

고유번호 2501-2018-022225



[집합건물] 서울특별시 영등포구 영등포동2가 328-11외 2필지 여의도미르웰한올림2차오피스텔 제2층 제208호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년9월5일	서울특별시 영등포구 영등포동2가 328-11, 328-14, 332-4 여의도미르웰한올림2차오피스텔 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 영등포로 247	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 오피스텔및근린생활시설 지2층 387.02㎡ 지1층 409.82㎡ 1층 185.8㎡ 2층 266.43㎡ 3층 248.75㎡ 4층 248.75㎡ 5층 248.75㎡ 6층 248.75㎡ 7층 248.75㎡ 8층 248.75㎡ 9층 248.75㎡ 10층 248.75㎡ 11층 248.75㎡ 12층 248.75㎡ 13층 248.75㎡ 14층 248.75㎡ 15층 46.17㎡ 옥탑1층 43.85㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 영등포구 영등포동2가 328-11 2. 서울특별시 영등포구 영등포동2가 328-14 3. 서울특별시 영등포구 영등포동2가 332-4	대 대 대	342.8㎡ 128.3㎡ 210.6㎡	2018년9월5일 등기

[집합건물] 서울특별시 영등포구 영등포동2가 328-11외 2필지 여의도미르웰한올림2차오피스텔 제2층 제208호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년9월5일	제2층 제208호	철근콘크리트구조 14.53㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2, 3 소유권대지권		681.7분의 4.136	2018년8월30일 대지권 2018년9월5일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년9월5일 제171810호		소유자 이희선 570126-***** 서울특별시 영등포구 여의동로 97, 에이동3201호(여의도동, 대우트럼프월드2)
2	소유권이전	2018년9월5일 제171811호	2018년9월5일 신탁	수탁자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코엔에스타워)
	신탁			신탁원부 제2018-12284호
3	소유권이전	2018년10월12일 제195689호	2018년10월12일 신탁재산의귀속	소유자 이희선 570126-***** 서울특별시 영등포구 여의동로 97, 에이동3201호(여의도동, 대우트럼프월드2)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	소유권이전	2018년10월12일 제195696호	2017년1월10일 매매	소유자 이갑호 740315-***** 인천광역시 중구 하늘별빛로 66, 913동 501호 (중산동, 영종힐스테이트) 거래가액 금138,220,000원
4-1	민간임대주택등기	2022년11월16일	2018년5월14일	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법

[집합건물] 서울특별시 영등포구 영등포동2가 328-11외 2필지 여의도미르웰한올림2차오피스텔 제2층 제208호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제224964호	민간임대주택 등록	제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
5	강제경매개시결정	2025년9월30일 제5182265호	2025년9월29일 서울남부지방법원의 강제경매개시결정(2025타경12426)	채권자 한국주택금융공사 110171-0029402 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (수도권서부종합금융센터 대리인 정중훈)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2024년10월30일 제205456호	2024년10월25일 서울남부지방법원의 임차권등기명령 (2024카임14106)	임차보증금 금143,300,000원(2020.9.24. 금6,500,000원 증액, 2022.9.28. 금6,800,000원 증액) 법 위 건물전부 임대차계약일자 (1)2018.10.3.(2)2020.9.24.(3)2022.9.28. 주민등록일자 2018년10월19일 점유개시일자 2018년10월12일 확정일자 (1)2018.10.4.(금130,000,000원)(2)2022.9.30.(증액한 금13,300,000원) 임차권자 김슬기 941205-***** 서울특별시 영등포구 영등포로 247, 208호(영등포동2가)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년10월30일 부기

-- 이 하 여 백 --

열 램 용

- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- * 기록사항 없는 감구, 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 2501-2018-022225

[집합건물] 서울특별시 영등포구 영등포동2가 328-11외 2필지 여의도미르웰한올림2차오피스텔 제2층 제208호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이갑호 (소유자)	740315-*****	단독소유	인천광역시 중구 하늘별빛로 66, 913동 501호 (중산동, 영종힐스테이트)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4-1	약정/금지사항/환매특약	2022년11월16일 제224964호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	이갑호
5	강제경매개시결정	2025년9월30일 제5182265호	채권자 한국주택금융공사	이갑호

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2024년10월30일 제205456호	임차보증금 금143,300,000원(2020.9.24. 금6,500,000원 증액, 2022.9.28. 금6,800,000원 증액) 임차권자 김슬기	이갑호

[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.

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220181200006557	고유번호	1156010300-3-03280011	명칭	여의도 미르웰 한울림 2차 오피스텔	호명칭	208호
대지위치	서울특별시 영등포구 영등포동2가		지번	328-11 외 2필지	도로명주소	서울특별시 영등포구 영등포로 247 (영등포동2가)	

전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	2층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	14.53	이갑호	인천광역시 중구 하늘별빛로 66, 913동 501호 (중산동, 영종힐스테이트)	1/1	2018.10.12.
		-이하여백-			740315-1*****			소유권이전
공용부분						-이하여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	지2층	철근콘크리트구조	기계실/전기실	1.85				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실 등	6.76				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

영등포구청장



직인

담당자:
전화:

발급일자: 2025년 10월 9일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120181200000275	고유번호	1156010300-3-03280011	명칭	여의도 미르웰 한올림 2차 오피스텔	호수/가구수/세대수	144호/0가구/0세대		
대지위치	서울특별시 영등포구 영등포동2가		지번	328-11 외 2필지	도로명주소	서울특별시 영등포구 영등포로 247 (영등포동2가)			
*대지면적	681.7 m ²	연면적	4,280.24 m ²	*지역	일반상업지역 외 1	*지구	방화지구	*구역	
건축면적	408.76 m ²	용적률 산정용 연면적	3,429.58 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	오피스텔 및 근린생활시설	층수	지하: 2층, 지상: 15층
*건폐율	59.96 %	*용적률	503.09 %	높이	56.4 m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	동 m ²
*조경면적	111.31 m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지2층	철근콘크리트구조	기계실, 저수도, 발전기실, 통신실, 전기실	387.02	주1	2층	철근콘크리트구조	오피스텔 및 주민공동시설	266.43
주1	지1층	철근콘크리트구조	근린생활시설 및 기계식주차장	409.82	주1	3층	철근콘크리트구조	오피스텔	248.75
주1	1층	철근콘크리트구조	근린생활시설 및 관리실	131.98	주1	4층	철근콘크리트구조	오피스텔	248.75
주1	1층	철근콘크리트구조	기계식주차장	53.82	주1	5층	철근콘크리트구조	오피스텔	248.75

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 10월 9일

영등포구청장



직인

담당자:
전화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m²]

대지위치	서울특별시 영등포구 영등포동2가		명칭	여의도 미르웰 한올림 2차 오피스텔	호수/가구수/세대수	144호/0가구/0세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소				
	328-14, 332-4	서울특별시 영등포구 영등포로 247 (영등포동2가)				
328-11 외 2필지		도로명주소 관련 주소				

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기		인허가 시기			
건축주	이희선	19570126*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 1 대	비상용 1 대	허가일		
설계자	김재준 우리건축사사무소	강서구-건축사사무소-267	자주식	6 대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	* 하수처리시설 형식 부패탱크방법 용량 300인용	* 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	2016.12.1.		
공사감리자	김재준 우리건축사사무소	강서구-건축사사무소-267	기계식	70 대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡				지상	개 ㎡	2016.12.23.
공사시공자 (현장관리인)	김형수 동암건설주식회사	강서구-건축공사업-01-3786	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡				지하	개 ㎡	2018.8.31.
사용승인일												

*건축물 인증 현황			건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부	
			적용		VII-0.204g		해당	
			특수구조 건축물		지하수위		건축물 관리점검 현황	
			미해당		G.L. -4.6 m			
			기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 [<input type="checkbox"/>] 파일기초		구조설계해석법: [<input type="checkbox"/>] 등가정적해석법 [<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석법		종류	점검유효기간
			45 t/㎡				정기점검	2023.8.31.~2026.7.18.

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인
2018.8.30.	건축과-27938(2018.08.30)호 사용승인 처리통보에 의거 신규작성(신축)		2019.6.24.	→제2종근린생활시설(청소년게임제공업소)304.58㎡ 건축과-18009(2019.6.24.)호 사용승인 처리통보에 의거 대수선기재(내역: 지하1층~지상1층 옥내 연결계단설치에 다른 방화구획 변경)
2018.12.27.	건축과-40512(2018.12.27.)호 의거 표시변경 처리(내역:전유부 B01호 제2종근린생활시설(일반음식점)304.58㎡)			

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID 2120181200000275	고유번호 1156010300-3-03280011	명칭 여의도 미르웰 한올림 2차 오피스텔	호수/가구수/세대수 144호/0가구/0세대
대지위치 서울특별시 영등포구 영등포동2가		지번 328-11 외 2필지	도로명주소 서울특별시 영등포구 영등포로 247 (영등포동2가)

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	6층	철근콘크리트구조	오피스텔	248.75			- 이하여백 -		
주1	7층	철근콘크리트구조	오피스텔	248.75					
주1	8층	철근콘크리트구조	오피스텔	248.75					
주1	9층	철근콘크리트구조	오피스텔	248.75					
주1	10층	철근콘크리트구조	오피스텔	248.75					
주1	11층	철근콘크리트구조	오피스텔	248.75					
주1	12층	철근콘크리트구조	오피스텔	248.75					
주1	13층	철근콘크리트구조	오피스텔	248.75					
주1	14층	철근콘크리트구조	오피스텔	248.75					
주1	15층	철근콘크리트구조	오피스텔	46.17					
주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실,ELE.V,기계실	43.85					

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120181200000275	고유번호	1156010300-3-03280011	명칭	여의도 미르웰 한올림 2차 오피스텔	호수/가구수/세대수	144호/0가구/0세대
대지위치	서울특별시 영등포구 영등포동2가		지번	328-11 외 2필지	도로명주소 서울특별시 영등포구 영등포로 247 (영등포동2가)		

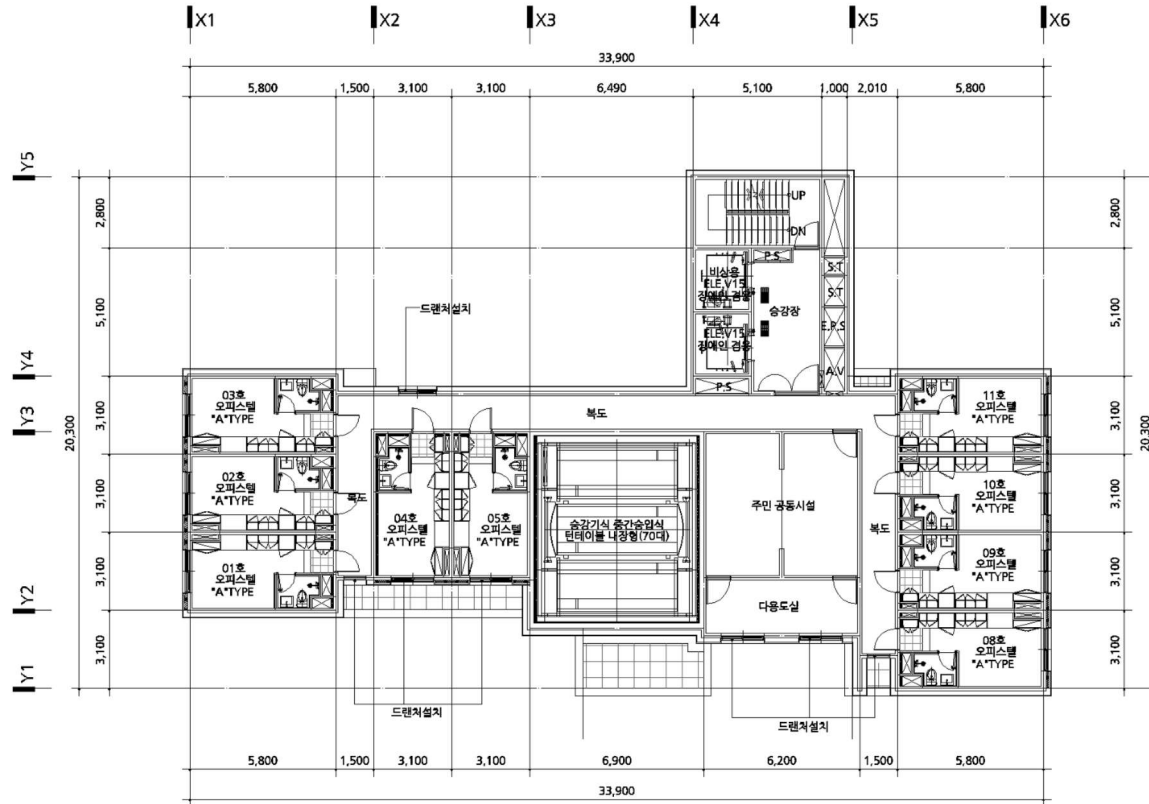
변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2023.8.28.	정기점검(점검기간 : 2023.08.31 까지, 보고일 : 2023.08.25)		
2024.2.2.	국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 - 이하여백 -		

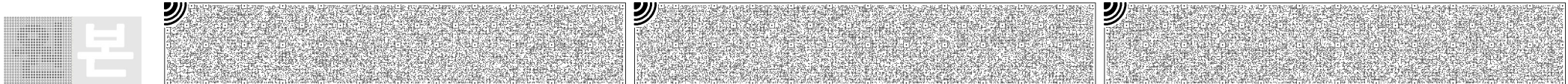
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	212018120000275	고유번호	1156010300-3-03280011	명칭	여의도 미르엘 한울림 2차 오피스텔	호수/가구수/세대수	144호/0가구/0세대
대지위치	서울특별시 영등포구 영등포동2가		지번	328-11 외 2필지		도로명주소	서울특별시 영등포구 영등포로 247 (영등포동2가)



도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 250	도면 작성자	우리건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	--------------------

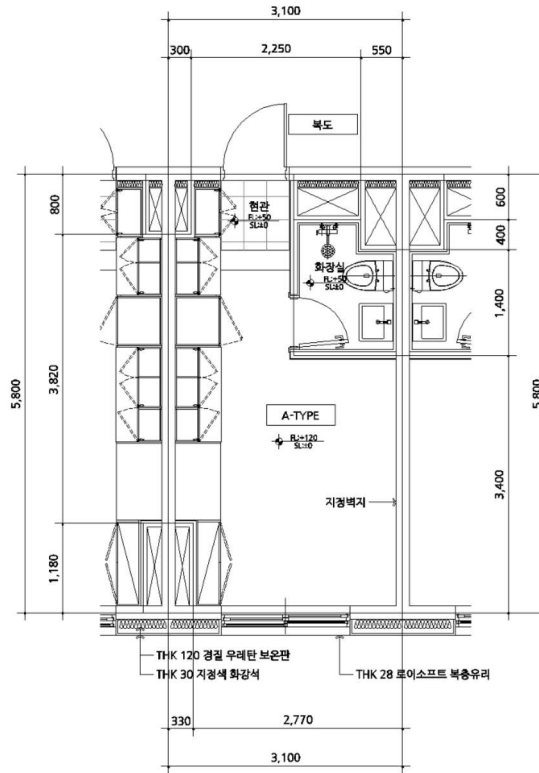


건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

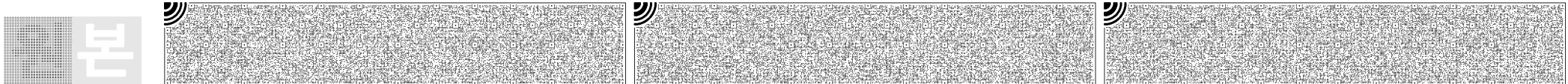
건물ID	2220181200006557	고유번호	1156010300-3-03280011	명칭	여의도 미르웰 한올림 2차 오피스텔	호명칭	208호
대지위치	서울특별시 영등포구 영등포동2가		지번	328-11 외 2필지	도로명주소	서울특별시 영등포구 영등포로 247 (영등포동2가)	

건축물현황도



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

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



토지대장

고유번호	1156010300-10328-0011		
토지소재	서울특별시 영등포구 영등포동2가		
지 번	328-11	축 척	1:600

도면번호	9	발급번호	202511170004743610
장 번호	1-1	처리시각	11시32분36초
비 고		발급자	유나라

토 지 표 시			소 유 자						
지목	면적(m ²)	사 유	변 동 일 자		주 소			등록번호	
			변 동 원 인		성명 또는 명칭				
(08)대	*342.8*	(21)1990년 02월 08일 328-1번에서 분할	2018년 09월 05일						
		--이하여백--	(21)대지권설정						
등 급 수 정 연 월 일		1989년 01월 01일 수정							
토 지 등 급 (기준수확량등급)		238							
개별공시지가기준일		2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)		13,500,000	13,770,000	11,500,000	13,220,000	14,080,000	14,490,000	15,020,000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 10월 02일

서울특별시 용산구청장



0원
2025.10.02

토지대장

고유번호	1156010300-10328-0014		
토지소재	서울특별시 영등포구 영등포동2가		
지 번	328-14	축 척	1:600

도면번호	9	발급번호	202511170004743610
장 번호	1-1	처리시각	11시32분37초
비 고		발급자	유나라

토 지 표 시				소 유 자					
지목	면적(m ²)	사 유		변 동 일 자		주 소			
				변 동 원 인	성명 또는 명칭		등록번호		
(08)대	*128.3*	(21)1990년 02월 08일		2018년 09월 05일					
		328-1번에서 분할		(21)대지권설정					
		--이하여백--			--이하여백--				
등 급 수 정		1989년 01월 01일	1991년 01월 01일	1992년 01월 29일					
연 월 일		수정	수정	수정					
토 지 등 급		238	253	245					
(기준수확량등급)									
개별공시지가기준일		2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)		13,500,000	13,770,000	11,500,000	13,220,000	14,080,000	14,490,000	15,020,000	

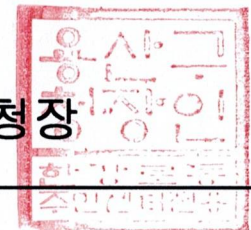


0원
2025.10.02

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 10월 02일

서울특별시 용산구청장



토지대장

고유번호	1156010300-10332-0004		
토지소재	서울특별시 영등포구 영등포동2가		
지 번	332-4	축 척	1:600

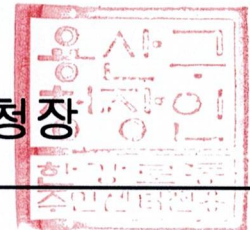
도면번호	9	발급번호	202511170004743610
장 번호	1-1	처리시각	11시32분38초
비 고		발급자	유나라

토 지 표 시				소 유 자					
지목	면적(m ²)	사 유		변 동 일 자		주 소			
				변 동 원 인		성명 또는 명칭			등록번호
(08)대	*210.6*	(30)1976년 07월 05일 332-10, 332-11 번과 합병		2018년 09월 05일 (21)대지권설정					
		--이하여백--				--이하여백--			
등 급 수 정 연 월 일		1983년 05월 15일 수정	1984년 07월 01일 수정	1985년 07월 01일 수정	1989년 01월 01일 수정	1990년 01월 01일 수정	1991년 01월 01일 수정	1992년 01월 01일 수정	1993년 01월 01일 수정
토 지 등 급 (기준수확량등급)		91	245	247	251	264	268	273	274
개별공시지가기준일		2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)		13,500,000	13,770,000	11,500,000	13,220,000	14,080,000	14,490,000	15,020,000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 10월 02일

서울특별시 용산구청장



0원
2025.10.02

토지대장

고유번호	1156010300-10328-0011		
토지소재	서울특별시 영등포구 영등포동2가		
지번	328-11	축척	1:600

도면번호	9	발급번호	202511170004743610
장번호	2-1	처리시각	11시32분37초
비고		발급자	유나라

토지표시			소유자						
지목	면적(m ²)	사유	변동일자		주소			등록번호	
			변동원인	성명 또는 명칭					
(08)대	*342.8*	(21)1990년 02월 08일 328-1번에서 분할	2018년 09월 05일						
		--이하여백--			--이하여백--				
등기수정 연월일	1989년 01월 01일 수정								
토지등급 (기준수확량등급)	238								
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등	
개별공시지가(원/m ²)	13,500,000	13,770,000	11,500,000	13,220,000	14,080,000	14,490,000	15,020,000		

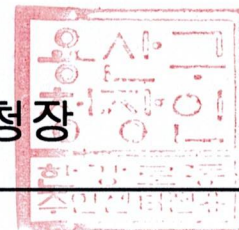


0원
2025.10.02

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 10월 02일

서울특별시 용산구청장

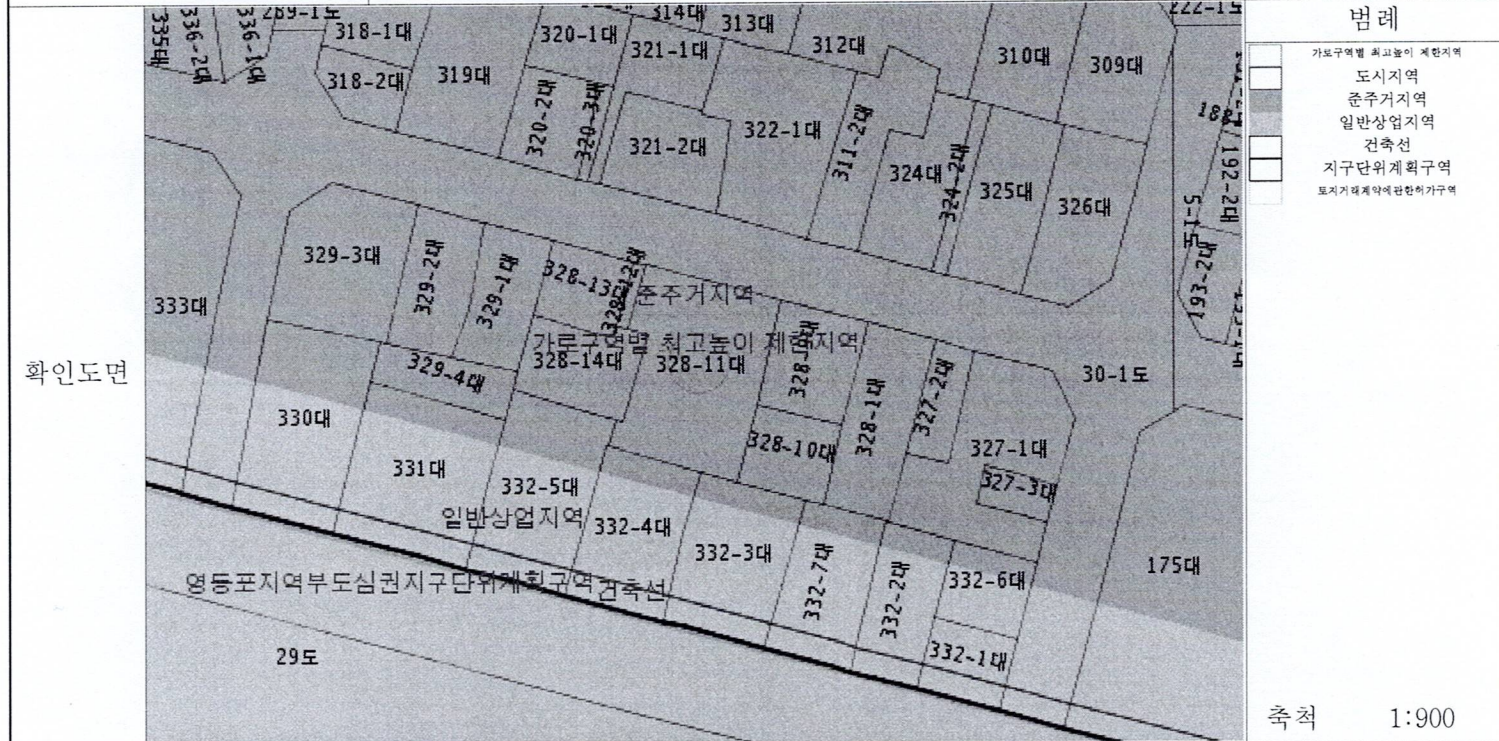


토지이용계획확인서

처리기간

1일

신청인	성명	주소				
		전화번호				
신청 토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	서울특별시 영등포구 영등포동2가		328-11	(08)대	342.8	
지역·지구등의 지정 여부	도시지역, 준주거지역					
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	다른 법령 등에 따른 지역·지구등				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당 되는 사항		토지거래계약에관한허가구역((대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.))				



확인도면

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

2025년 10월 02일

서울특별시 용산구청장

수입증지붙이는곳

수입증지 금액 (지방자치단체의 조례로 정함)



유의사항

1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등 안에서의 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 학교환경위생정화구역 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 행위제한내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치 법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.

※ 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.

지적도 등본

발급번호	202511170004743610	처리시각	11시32분38초	발급자	유나라
토지소재	서울특별시 영등포구 영등포동2가	지 번	328-11	축척	등록 1:600 출력 1:600



지적도에 의하여 작성한 등본입니다.
 이 도면등본으로는 지적측량을 할 수 없습니다.
 2025년 10월 02일

2025.10.02

서울특별시 용산구청장

수수료 청구서

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

문서번호 : DA2025-1002-01

수신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김경현 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.10.02 자 귀 제 『 2025타경 12426 호로
의뢰하신 『 서울특별시 영등포구 영등포동2가 328-11 여의도미르웰한올림2차오피스텔 제2층 제208호』 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	290,000	
실비	여비	106,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	6,000
비	소계	124,000
특별용역비	-	
공급가액	414,000	1,000원 미만 절사
부가세	41,400	
합계	455,400	
기납부 착수금	-	
정산청구액	455,400	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 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 : DA2025-1002-01

시행일자 : 2025-10-09

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김경현

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

1. 저희 대안감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.10.02자 귀 제 『2025타경12426』호로 의뢰하신 『이갑호 소유물건(2025타경12426)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

대안감정평가사사무소