

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 홍윤기 소유물건(2024타경141518)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김영태

감정평가서번호: A241125-3005

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)통일감정평가법인



(주)통일감정평가법인
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

(구분건물)감정평가표

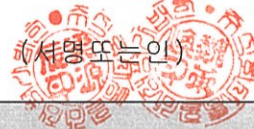
본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
정낙형

정낙형



(주)통일감정평가법인 대표이사 양원진, 위승환



감정평가액	일억일천칠백만원정 (₩117,000,000.-)		
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김영태	감정평가 목적	법원경매
제출처	서울남부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	홍윤기 (2024타경141518)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2024.12.04	2024.12.04 ~ 2024.12.04 2024.12.05

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	117,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩117,000,000	

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

심사자 : 감정평가사

이해성



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	서울특별시 영등포구 대림동 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 도림천로19길 12	1101-1 유탑 유블레스	공동주택 (도시형 생활주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕				
				10층				
				지2층	485.75			
				지1층	93.22			
				1층	159.17			
				2층	490.73			
				3층	410.65			
				4층	410.65			
				5층	410.65			
				6층	410.65			
				7층	410.65			
				8층	410.65			
				9층	410.65			
				10층	331.54			
	옥탑2층 (연면적제외)	42.09						
	옥탑1층 (연면적제외)	42.09						
	대		준주거지역	964				

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		
가				(내)				비준가액 (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				제8층 제815호	13.90	13.9	117,000,000	
				1 소유권	5.4	5.4		
			-----	-----				
			대지권	964	964			
	합 계			이 하	여	백	배분내역	
							토 지 : 70,200,000	
							건 물 : 46,800,000	
							₩117,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 영등포구 구로동 소재 "구로디지털단지" 북서측 인근에 위치하는 아파트(도시형생활주택)(유탄유블레스 815호)로서, 서울남부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

(1) 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2024년 12월 04일입니다.

(2) 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 12월 04일입니다.

5. 평가방법

1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령의 규정과 제반감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였습니다.

2) 본건은 구분건물로 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층, 용도, 위치, 관리 상태 등 제반가격 형성요인과 인근지역 내 유사물건의 거래사례 등을 종합 참작하여 토지와 건물의 소유권 및 대지권을 일체로 <거래사례비교법>으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 기타사항

- 본건은 집합건물로서 토지와 건물을 일체로 하여 거래되는 바 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀 법원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건의 내부구조도는 이해관계인의 부재 등으로 인하여 건축물대장상의 건축물현황도 및 탐문조사에 의거 도시하였으니 경매진행시 재확인하시기 바라며, 자세한 내역은 후첨 내부구조도를 참고하시기 바랍니다.

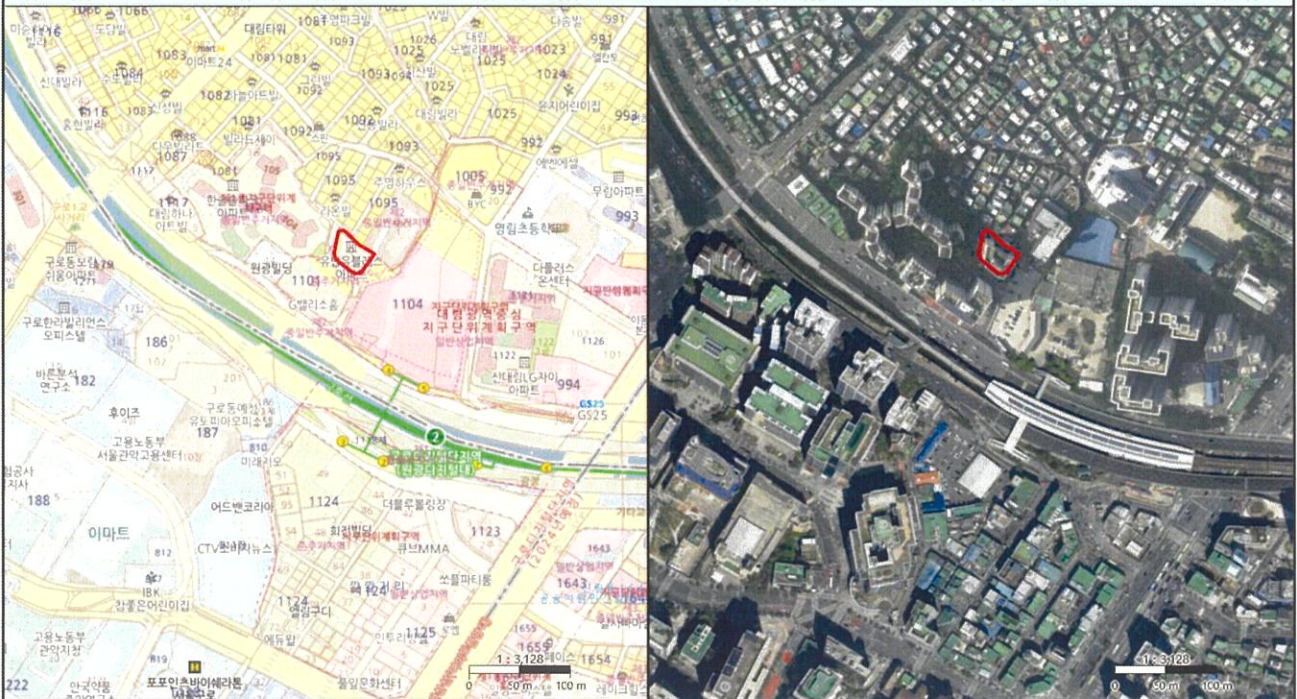
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 물건의 개요

1. 평가대상 물건

본건 사진	소재지	서울특별시 영등포구 대림동 1101-1 유탑유프레스		
	토지	용도지역	준주거지역	
건물		소재지	지목	면적(m ²)
	서울특별시 영등포구 대림동 1101-1	대	964	
	구조	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕		
	연면적(m ²)	건폐율/용적률(%)		
	4,434.96	54.26 / 397.52		
	주용도	사용승인일		
	공동주택 (도시형생활주택)	2012.06.26		

본 건 위치 도



※집합건축물대장기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	비 고
1	서울특별시 영등포구 대림동 1101-1	964	대	주상용	준주거지역	세각(가)	사다리 평지	-

3. 건물

개요	용도		구조		연면적(㎡)		사용승인일자	
	공동주택 (도시형생활주택)		철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕		4,434.96		2012.06.26	
설비 현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	주차 설비
	○	-	○	○	-	○	○	○

※ 연면적은 집합건축물대장(표제부) 기준 면적임.

4. 평가대상 목록

기호	명칭	동	층,호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
가	유탭유블레스	-	제8층 제815호	13.9	10.91	24.81	5.4	-

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 기준 공용부분 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

「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.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.

나. 거래사례의 선정

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	층 호수	용도	전유면적 (㎡)	거래금액 (전유면적당단가 원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#a	대림동 11**-*	유탑****	제7층 제7**호	아파트 (도시형 생활주택)	13.64	110,350,000 /@8,090,175	2024.07.17
							2012.06.26.
#b	대림동 11**-*	유탑****	제8층 제8**호	아파트 (도시형 생활주택)	13.64	120,000,000 /@8,797,653	2023.04.13
							2012.06.26.

※ 대상 물건과 물적 유사성이 높고 인근에 위치하며 최근에 거래된 사례로 비교 가능성이 높은 사례 #a를 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단하였습니다.(1.00)

라. 시점수정 (2024.07.17.~2024.12.04)

한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “서울특별시 강남지역 서남권 영등포구 가격지수” 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격 지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 지수만 적용하도록 합니다.

구분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024년06월)	95.2
본건 기준시점(2024년 10월)	99.1
시점수정치 : 기준시점지수/거래시점지수	$99.1/95.2 \approx 1.04097$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인의 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례 #1	기호(가)	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	상호 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	상호 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.00	상호 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 유사함.
누 계		1.000	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 비준가액

구분	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	면적 비교	비준가액 산 정	비준가액 결 정 (단가 원/m ²)
	기호	금액 /전유면적 단가(원/m ²)						
가	#a	110,350,000 /@8,090,175	1.00	1.04097	1.00	13.90 /13.64	117,060,663	117,000,000 (@8,417,266)

IV. 참고가격 자료

1. 본건 인근 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보센터 등]

기호	소재지	건물명	층/ 호수	용도	전유 면적 (m ²)	평가 목적	감정평가액 (전유면적당 단가 원/m ²)	기준시점	비고
								사용승인일	
#1	대림동 11**_*	유탑***	제9층 제9**호	아파트 (도시형 생활주택)	14.46	법원 경매	114,000,000 (@7,883,810)	2023.05.14	-
								2012.06.26	
#2	대림동 11**_*	유탑***	제9층 제9**호	아파트 (도시형 생활주택)	13.9	법원 경매	108,000,000 (@7,769,780)	2023.05.14	-
								2012.06.26	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 가격수준

이용상황	가격수준
다세대주택	본건 동류형 아파트의 경우 전유면적당 8,000,000원/m ² ~ 9,000,000원/m ² 수준으로 거래되며 규모별, 구조별, 층별, 위치별 차이가 존재합니다.

V. 감정평가액 결정

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

기 호	명칭	동	층, 호 수	감정평가액	비고
가	유탑유블레스	-	제8층 제815호	117,000,000	-

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 구로동 소재 '구로디지털단지' 북서측 인근에 위치하며 인근은 근린생활시설, 오피스텔, 아파트 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 및 지하철역(2호선 구로디지털단지역) 등이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상10층 건물 내 제8층 제815호로서, 외벽: 돌출임 및 몰탈위 페인팅 마감 등, 내벽: 몰탈위 페인팅 마감 등, 창호: 새시 창호 등 입니다.

(4) 이용상태

아파트(도시형생활주택)으로 이용중입니다.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 도시가스설비 등이 구비되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

인접토지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 폭 약 8m 내외, 남측으로 폭 약 5m 내외, 동측으로 폭 약 4m 내외의 막다른 도로와 각각 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(대림광역중심 지구단위계획구역) , 소로1류(폭 10m~12m)(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합) , 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입, 전이, 원추, 수평표면지역)<공항시설법>, 상대보호구역(세부사항 : 남부교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

해당 없습니다.

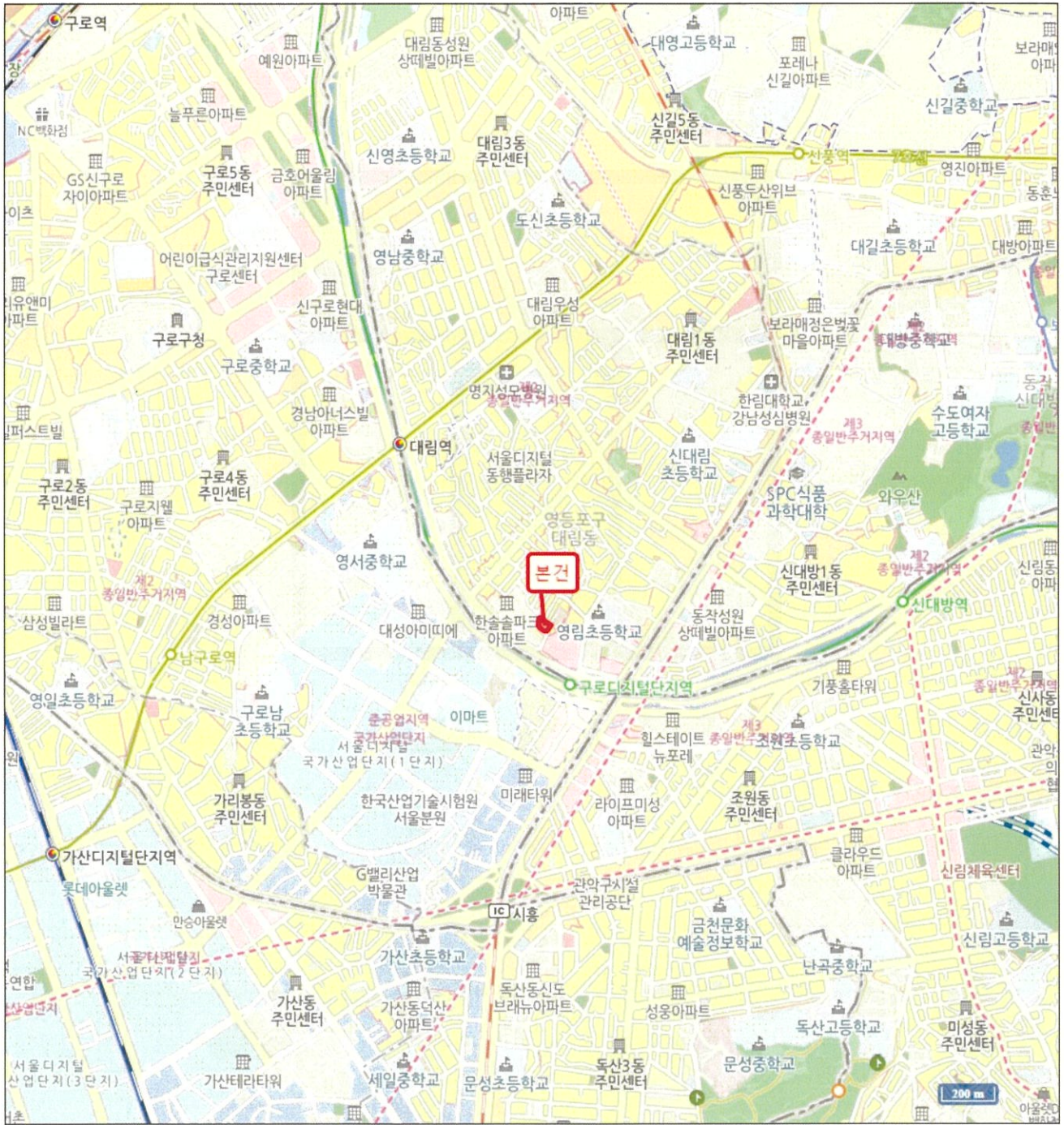
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

광역위치도



소재지	서울특별시 영등포구 대림동 1101-1 유탑윙블레스 제8층 제815호
------------	--

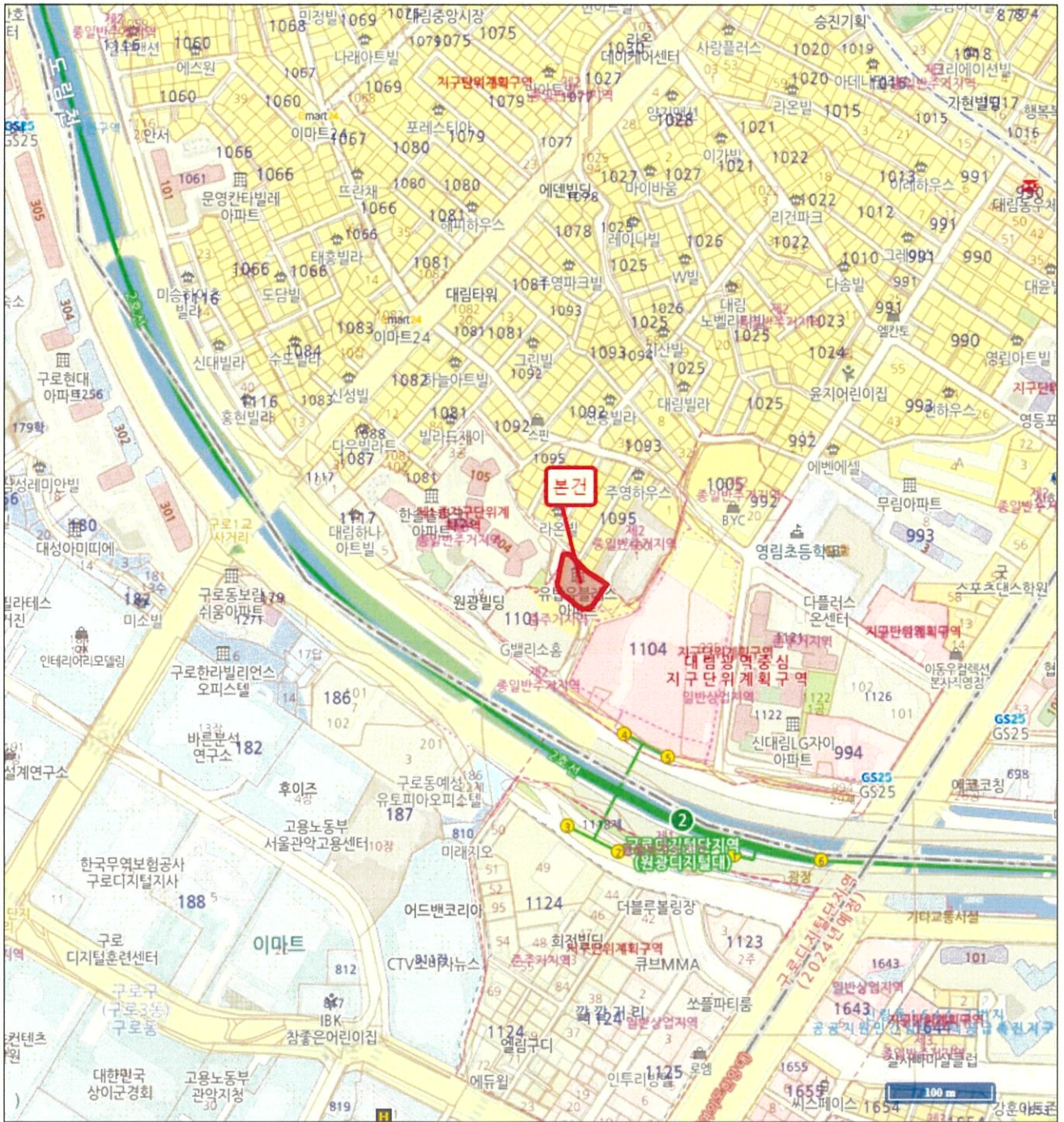


상세위치도



소재지

서울특별시 영등포구 대림동 1101-1 유탐유프레스 제8층 제815호



내부구조도



소재지	서울특별시 영등포구 대림동 1101-1 유탑유블레스 제8층 제815호
-----	--

NOSCALE

호별 배치도

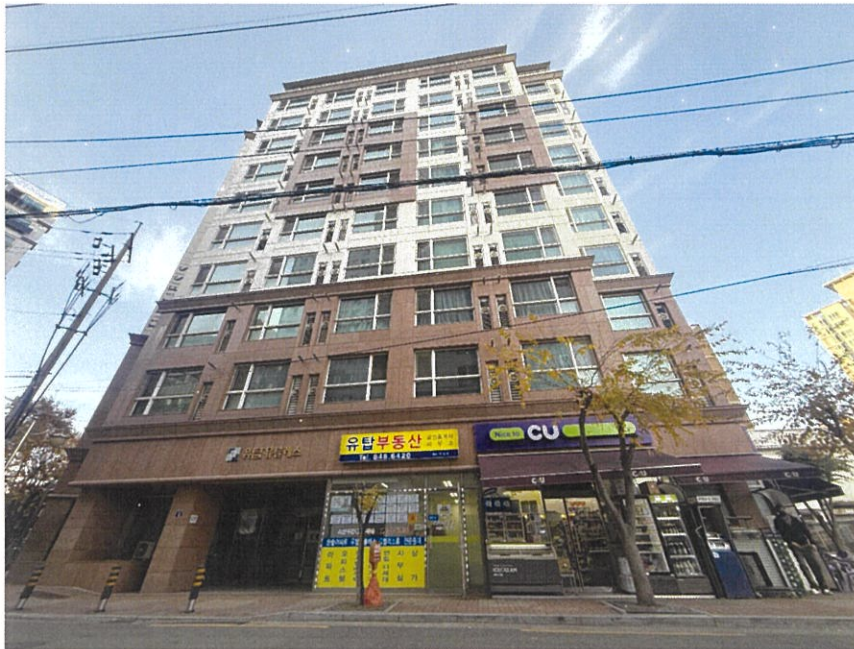


내부구조도

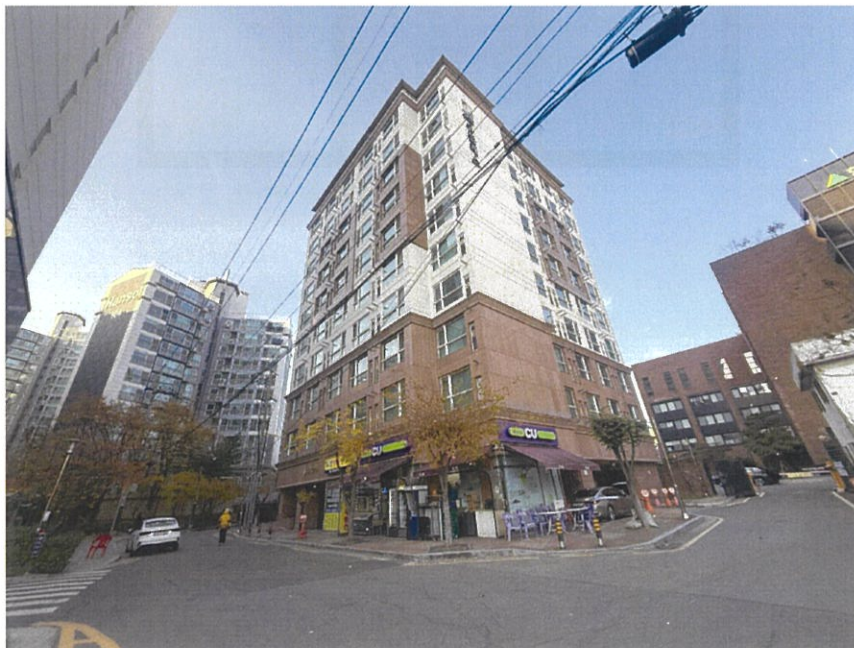


● 확장형 발코니

사 진 용 지

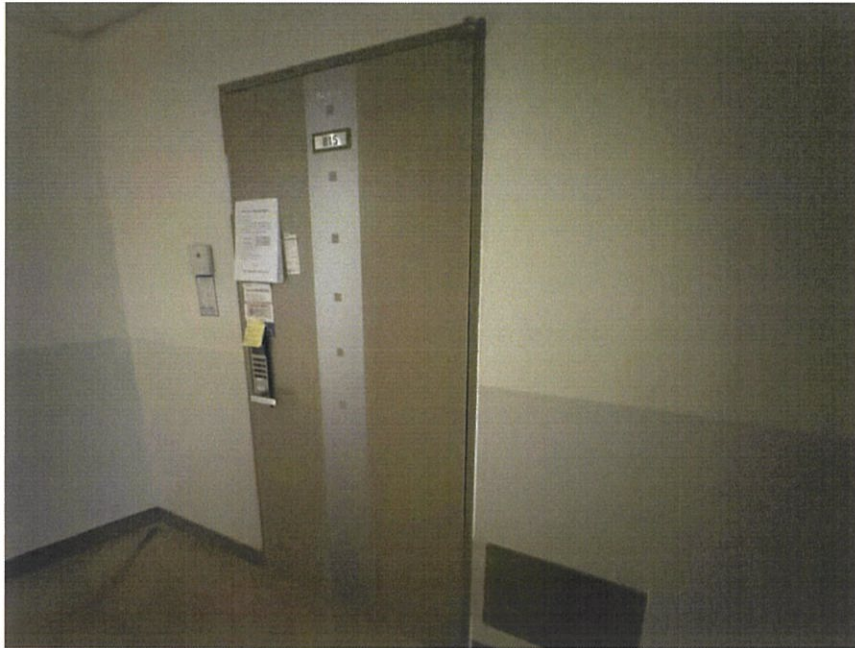


본건 건물 전경

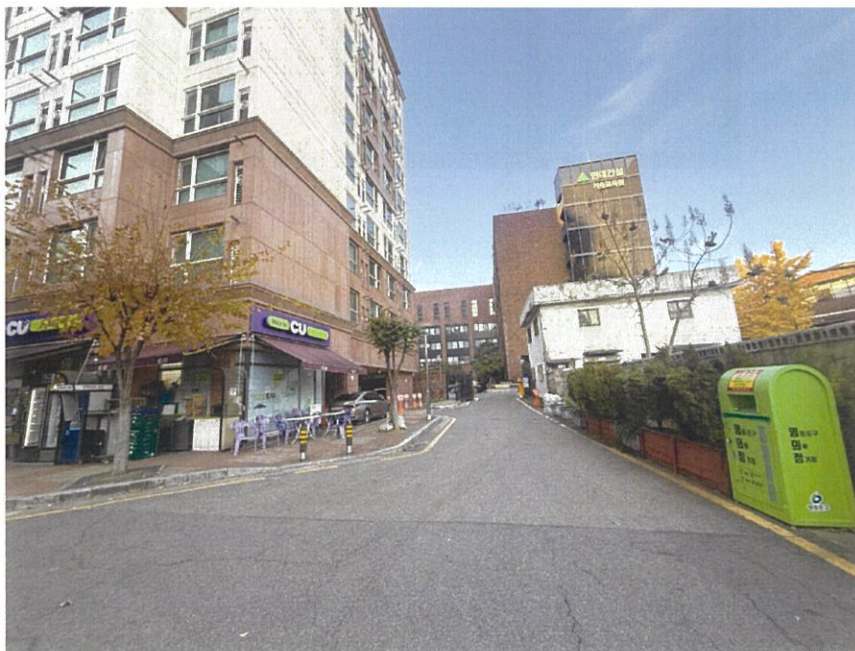


본건 건물 전경

사 진 용 지



출입문



도로 및 주위환경

회 보 서

우)04174 서울특별시 마포구 마포대로 34 10층(도화동, 도원빌딩)
E-Mail : tong1@KAPALAND.CO.KR

TEL. 02-719-7272
FAX. 02-719-0066

문서번호 : A241125-3005

시행일자 : 2024-12-02

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김영태

참 조 : 경매2계

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					

- 저희 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2024.11.25자 귀 제 『2024타경141518』호로 저희 법인에 의뢰하신 『홍윤기 소유물건(2024타경141518)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

(주)통일감정평가법인



수수료 청구서

(전화: 02-719-7272, FAX: 02-719-0066)

문서번호 : A241125-3005

수신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김영태 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.11.25 자 귀 제 『 2024타경141518 호로 의뢰하신 『 서울특별시 영등포구 대림동 1101-1 유탑유블레스 제8층 제815호 에 대하여 붙임과 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	4,000
비	소계	122,000
특별용역비	-	
공급가액	412,000	1,000원 미만 절사
부가세	41,200	
합계	453,200	
기납부착수금	-	
정산청구액	453,200	

붙임 : 감정평가서 2부

※ 송금처 ※

신한은행 종로지점 : 140-007-335340(예금주:(주)통일감정평가법인)

(주)통일감정평가법인 본사

대표이사 양원진, 위승환



발급번호 : 202411560003185627

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 12/ 03

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	통일감정평가법인	주소	
			전화번호	

신청토지	소재지	지번	지목	면적(m ²)
	서울특별시 영등포구 대림동	1101-1	대	964.0

지역·지구등 지정여부

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(대림광역중심 지구단위계획구역), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) [이하공란]

다른 법령 등에 따른 지역·지구등

가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입, 전이, 원추, 수평표면지역)<공항시설법>, 상대보호구역(세부사항 : 남부 교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법> [이하공란]

[해당없음]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항

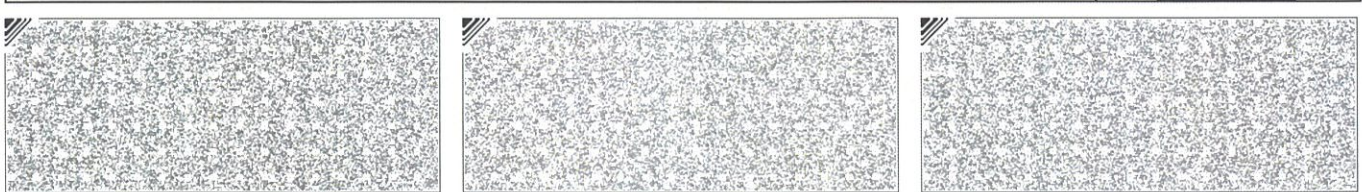


「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2024/ 12/ 03

서울특별시 영등포구청

수 수 료
전 자 결 제
민 원



◆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.

발급번호 : 202411560003185627

발행매수 : 2/2

발급일 : 2024/ 12/ 03

<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>



◆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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 [제출용] -

고유번호 2541-2012-001324



[집합건물] 서울특별시 영등포구 대림동 1101-1 유탑유블레스 제8층 제815호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2012년7월5일	서울특별시 영등포구 대림동 1101-1 유탑유블레스 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 도림천로19길 12	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 공동주택(도시형생활주택) 지2층 485.75㎡ 지1층 93.22㎡ 1층 159.17㎡ 2층 490.73㎡ 3층 410.65㎡ 4층 410.65㎡ 5층 410.65㎡ 6층 410.65㎡ 7층 410.65㎡ 8층 410.65㎡ 9층 410.65㎡ 10층 331.54㎡ 옥탑2층 42.09㎡(연면적제외) 옥탑1층 42.09㎡(연면적제외)	

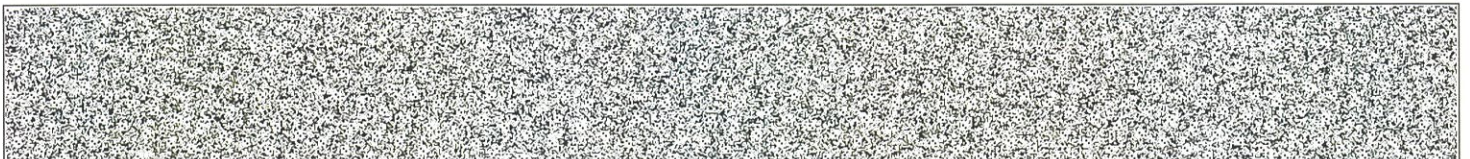
(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 영등포구 대림동 1101-1	대	964㎡	2012년7월5일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2012년7월5일	제8층 제815호	철근콘크리트구조 13.90㎡	

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



발행번호 25420225001204121010120031TON0013644GIL12457111112

발급확인번호 AANO-QPCH-3248

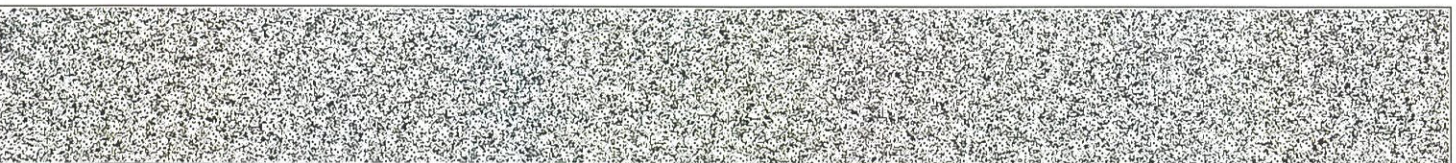
발행일 2024/12/03

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	964분의 5.4	2012년7월5일 대지권 2012년7월5일
2			별도등기 있음 1도지(갑구 5,6,7,8,9 신탁등기) 2012년7월5일
3			2번 별도등기 말소 2012년7월24일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2012년7월5일 제26444호		소유자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 대치동 946-1 글라스타워빌딩 19층
	신탁			신탁원부 제2012-194호
2	소유권이전	2012년7월26일 제29149호	2011년5월21일 매매	소유자 엄영희 630901-***** 서울특별시 양천구 목동중앙본로13길 29. 가동 101호(목동.청화빌라)
	1번 신탁등기말소		신탁재산처분에 의한말소	
3	소유권이전	2021년4월28일 제96524호	2021년3월26일 매매	소유자 홍윤기 711125-***** 경기도 시흥시 새우개2길 62(포동) 거래가액 금114,000,000원
4	압류	2022년11월8일 제216275호	2022년11월8일 압류(채납징세 과-티91118)	권리자 국 처분청 시흥세무서장
5	압류	2023년3월16일 제40221호	2023년3월15일 압류(징수과-51 65)	권리자 영등포구(서울특별시) 1123
6	압류	2023년8월28일	2023년8월28일	권리자 부천시 3115

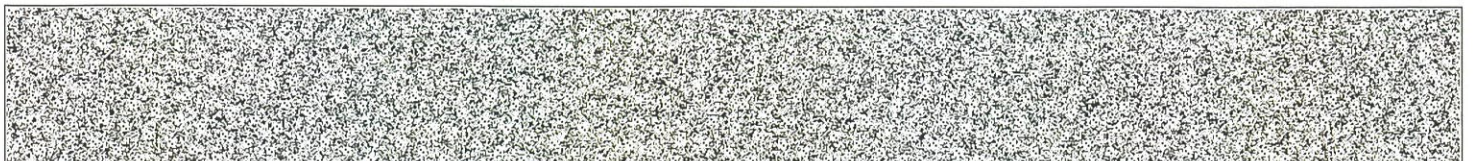


순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제154539호	압류(징수과-13515)	
7	강제경매개시결정	2024년11월21일 제219747호	2024년11월21일 서울남부지방법 원의 강제경매개시결 정(2024타경141 518)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울동부관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
±	근저당권설정	2012년7월26일 제29153호	2012년7월26일 설정계약	채권최고액 금88,400,000원 채무자 염영화 서울특별시 양천구 목동중앙본로13길 29. 기동 101호(목동.청화빌라) 근저당권자 대강신용협동조합 111271-0001548 서울특별시 영등포구 대림동 710 11
1-1	1번근저당권변경	2012년10월11일 제39539호	2012년10월11일 변경계약	채권최고액 금33,800,000원
2	1번근저당권설정등기말소	2015년2월27일 제9054호	2015년2월27일 해지	
3	주택임차권	2023년7월27일 제133851호	2023년7월14일 서울남부지방법 원의 임차권등기명령 (2023카임12531)	임차보증금 금125,000,000원 범 위 건물 전부 임대차계약일자 2021년4월3일 주민등록일자 2021년4월23일 점유개시일자 2021년4월24일 확정일자 2021년4월5일 임차권자 김주원 940909-***** 서울특별시 영등포구 도림천로19길 12, 815호 (대림동, 유탑유블레스)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년7월27일 부기

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 서울특별시 영등포구 대림동 1101-1 유탑유블레스 제8층 제815호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 12월 3일

법원행정처 등기정보중앙관리소

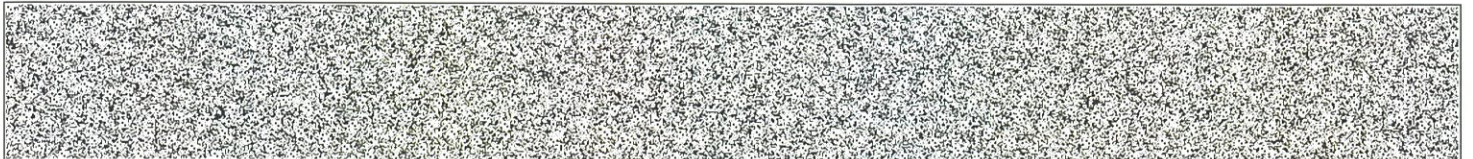
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 갭구, 울구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 25420225001204121010120031TON0013644GIL42457111112

발급확인번호 AANO-QPCH-3248

발행일 2024/12/03

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 2541-2012-001324

[집합건물] 서울특별시 영등포구 대림동 1101-1 유탑유블레스 제8층 제815호

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
홍윤기 (소유자)	711125-*****	단독소유	경기도 시흥시 새우개2길 62(포동)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

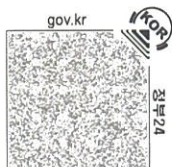
순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	압류	2022년11월8일 제216275호	권리자 국	홍윤기
5	압류	2023년3월16일 제40221호	권리자 영등포구(서울특별시)	홍윤기
6	압류	2023년8월28일 제154539호	권리자 부천시	홍윤기
7	강제경매개시결정	2024년11월21일 제219747호	채권자 주택도시보증공사	홍윤기

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2023년7월27일 제133851호	임차보증금 금125,000,000원 임차권자 김주원	홍윤기

[참고 사항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



고유번호	1156013300-11101-0001			도면번호	14	발급번호	202411560-00318-5626
토지소재	서울특별시 영등포구 대림동			장 번호	2-1	처리시각	16시 22분 04초
지 번	1101-1	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

토지 대장

지 목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동일자		주소		등록번호
			변동일자	변동원인	변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	등 록 번 호	
(08)	*357*	(40) 1970년 05월 18일	1979년 04월 11일	1979년 04월 11일	종로구소격동144-8				
대		지목변경	(03) 소유권이전	(03) 소유권이전	김상필 외 1인				360805-1*****
(08)	*328*	(20) 2012년 06월 13일	1990년 08월 30일	1990년 08월 30일	양천구목동903목동신시가지아파트318동202호				
대		분할되어 본번에 -34, -35를 부함	(03) 소유권이전	(03) 소유권이전	최영우				461006-1*****
(08)	*964*	(30) 2012년 06월 25일	2011년 01월 14일	2011년 01월 14일	전리남도 화순군 화순읍 교리 102-11				
대		1101-6, 1101-10, 1101-29, 1101-32번과 합병	(03) 소유권이전	(03) 소유권이전	주식회사유털엔지니어링건축사사무소				200111-0*****
		--- 이하 여백 ---	2011년 01월 14일	2011년 01월 14일	서울특별시 강남구 대치동 946-1 클리스타워빌딩 19층				
			(03) 소유권이전	(03) 소유권이전	주식회사무궁화신탁				110111-2*****
등급수정 년월일	1983. 06. 01.	1984. 07. 01.	1985. 07. 01.	1989. 01. 01.	1990. 01. 01.	1991. 01. 01.	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.	
토지등급 (기준수환일)	74	193	195	198	212	215	219	223	
개별공시지가(원/㎡)	2970000	3320000	3840000	4495000	4970000	4595000	4665000		

토지 대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 12월 3일

서울특별시 영등포구청장



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서취위 확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 마크로도
 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서 확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



토지 대장

고유번호	1156013300-11101-0001		
토지소재	서울특별시 영등포구 대림동		
지번	1101-1	축척	1:1200

도면번호	14	발급번호	202411560-00318-5626
장번호	2-2	처리시각	16시 22분 04초
비고	발급자 인터네티민원		

지목	면적(㎡)	사유	토지표시		변동일자		주소	등록번호
			토지표시	축척	변동원인	성명 또는 명칭		
					2011년 05월 09일	전리남도 화순군 화순읍 교리 102-11		
					(03) 소유권이전	주식회사유탐엔지니어링건축사사무소	200111-0*****	
					2011년 05월 09일	서울특별시 강남구 대치동 946-1클라스타워빌딩19층		
					(03) 소유권이전	주식회사사무공화신탁	110111-2*****	
					2012년 07월 05일			
					(21) 대지권설정			
					---- 이하 여백 ----			
등기수정 년월일	1994. 01. 01.	1995. 01. 01.						
토지등기 (기준수확량등기)	224	228						
개별공시지가(원/㎡)								용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 12월 3일

서울특별시 영등포구청장



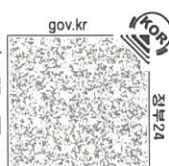
본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.24.go.kr)의 인터넷발급문서지위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 지위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)



정부24

gov.kr

건물ID 2220121200001156 고유번호 1156013300-3-11010001 명칭 영담유블레스 호명칭 815

대지위치 서울특별시 영등포구 대림동 지번 1101-1 도로명주소 서울특별시 영등포구 도림천로19길 12 (대림동)

전유부분

소유자현황

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	홍윤기			
주	8층	철근콘크리트구조	아파트(도시형생활주택)	13.9	711125-1*****	홍윤기	경기도 시흥시 새우개2길 62(포동)	1/1	2021.4.28.
		- 이하여백 -							소유권이전

공용부분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	지2층	철근콘크리트구조	주차장	1.77
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, 승강기, 홀, 복도, 벽체	7.33
주	각층	철근콘크리트구조	벌포실, 감시실, 전기실, 발전기실, MDF실(지2-지1)	0.92
주	각층	철근콘크리트구조	카리포트, 주민공동시설(1-2층)	0.57

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 12월 03일

담당자 : 부동산정보과
전화 : 02-2670-3736

영등포구청장



297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

※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 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식)

건물ID 2220121200001156 고유번호 1156013300-3-11010001 면적 1101-1 호명칭 815

대지위치 서울특별시 영등포구 대림동 지번 1101-1 도로명주소 서울특별시 영등포구 도림천로19길 12 (대림동)

공용부분		공용주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)				
구분	종별	※구조	용도	면적 (㎡)	기준일	공용주택 (아파트) 가격
주	1층	철근콘크리트구조	로비, 계단실, 승강기, 홀	0.32	2024.1.1.	69,800,000
		- 이하여백 -			2023.1.1.	67,900,000
					2022.1.1.	82,600,000
					2021.1.1.	81,900,000
					2020.1.1.	84,100,000
					2019.1.1.	89,000,000
					2018.1.1.	89,000,000
					2017.1.1.	85,000,000
					2016.1.1.	74,000,000
					2015.1.1.	70,000,000
					2014.1.1.	67,000,000

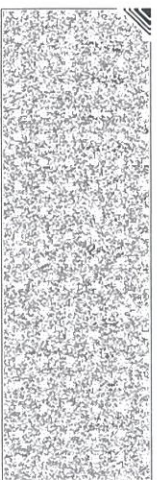
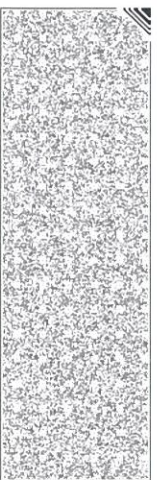
* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2012.6.27	건축과-15707(2012.06.26) 호 사용승인 처리 통보에 의거 신규작성(신축) - 이하여백 -			- 이하여백 -

◆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.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

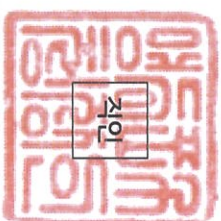
건물ID	2120121200000107	고유번호	1156013300-3-11010001	명칭	호수/가구수/세대수
				유담유블레스	17호/0가구/148세대
대지위치	서울특별시 영등포구 대림동		지번	1101-1	도로명주소
대지면적	964 m ²	연면적	4434.96 m ²	※지역	※지구
건축면적	523.12 m ²	용적률 산정용 연면적	3,832.14 m ²	주구조	철근콘크리트구조
※건폐율	54.26 %	※용적률	397.52 %	높이	29.9 m
※조경면적		※공개 공지/공간 면적		※건축 후퇴면적	※건축 후퇴거리

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지2층	철근콘크리트구조	주거장기(계식)	417.23	주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	45.74
주1	지2층	철근콘크리트구조	펍/실감시설	68.52	주1	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(부동산중개사무소)	33.68
주1	지1층	철근콘크리트구조	전기·식발전기·식 MDF실감시설(도시형생활주택,오피스텔용)	93.22	주1	1층	철근콘크리트구조	카리포트	23.85
주1	1층	철근콘크리트구조	문비계단식승강기,롤(도시형생활주택,오피스텔용)	55.9	주1	2층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)(15호)	410.07

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 12월 3일

영등포구청장



직인
담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

서울특별시 영등포구 대림동

명칭: 유람유블레스 호수/가구수/세대수 17호/0가구/148세대

지번: 1101-1 지번 관련 주소: 도로명주소 서울특별시 영등포구 도림천로19길 12 (대림동)

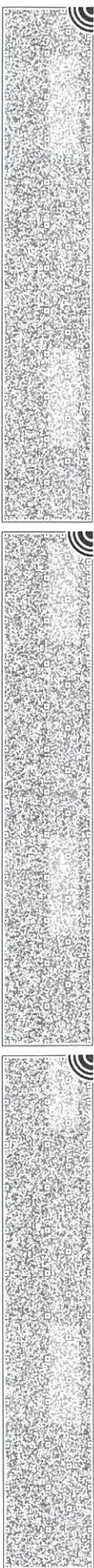
도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기	인허가 시기		
건축주	(주)무궁화신타	110111-2*****	구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	허기일
설계자	서종오 이커리인플러스건축사사무소	강남구-건축사사무소-2529	자주식	대	10 대	대	대	2 대	*금수설비(겨수조) *하수처리시설	2011.4.22.
공사감리자	서종오 이커리인플러스건축사사무소	강남구-건축사사무소-2529	기계식	42 대	대	대	대	대	*급수설비(겨수조) 구분 수량 및 총용량	2011.5.6.
공시시공자 (현장관리인)	오병범 (주)유람엔지니어링건축사사무소	회선군-토목건축공사업 -050067	전기차	417.23 대	대	대	대	용량 600인용 61㎡	지하	사용승인일
										2012.6.26.

*건축물 인증 현황		성능		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	에너지성능지표(EPI) 점수		내진설계 적용 여부		관리계획 수립 여부	
		61.7점, 에너지소비총량: 0kWh/㎡		적용		해당	
				특수구조 건축물			
				기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초			
				미해당			
				구조설계해석법: [] 동적해석법			
				지하수위			
				GL		m	
				종류		점검유효기간	
				정기점검		2023.11.5.~2026.10.9.	

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	지역: 도시지역	-이하야백-	
2012.6.27.	2020.12.21.	건축과-15707(2012.06.26)호 사용승인 처리 통보에 의거 신규작성(신축)	2020.12.21.	정기점검(점검기간: 2020.12.31 까지, 보고일: 20.12.21)			
2019.5.28.	2023.10.24.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재	2023.10.24.	정기점검(점검기간: 2023.11.05 까지, 보고일: 23.10.19)			

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

진입건축물대장(표제부, 등) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120121200000107	고유번호	1156013300-3-11010001	명칭	유담유블레스	호수/가구수/세대수	17호/071구/148세대
대지위치	서울특별시 영등포구 대림동		지번	1101-1	도로명주소	서울특별시 영등포구 도림천로19길 12 (대림동)	

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	2층	철근콘크리트구조	주민주거시설(도시형생활주택, 오피스텔용)	80.66			-이하야백-		
주1	3층	철근콘크리트구조	아파트(도시형생활주택)(19세대)	410.65					
주1	4층	철근콘크리트구조	아파트(도시형생활주택)(19세대)	410.65					
주1	5층	철근콘크리트구조	아파트(도시형생활주택)(19세대)	410.65					
주1	6층	철근콘크리트구조	아파트(도시형생활주택)(19세대)	410.65					
주1	7층	철근콘크리트구조	아파트(도시형생활주택)(19세대)	410.65					
주1	8층	철근콘크리트구조	아파트(도시형생활주택)(19세대)	410.65					
주1	9층	철근콘크리트구조	아파트(도시형생활주택)(19세대)	410.65					
주1	10층	철근콘크리트구조	아파트(도시형생활주택)(15세대)	331.54					
주1	옥탑층	철근콘크리트구조	계단실, 엘리베이터실(연면적 제외)	42.09					
주1	옥탑층	철근콘크리트구조	계단실, 엘리베이터실, 기계실(연면적 제외)	42.09					

297mm×210mm [백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120121200000107	고유번호	1156013300-3-11010001	명칭	호수/가구수/세대수 17호/0가구/148세대
대지위치	서울특별시 영등포구 대림동	지번	1101-1	도로명주소	서울특별시 영등포구 도림천로19길 12(대림동)

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2024.2.2.	국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 - 이하야백 -		

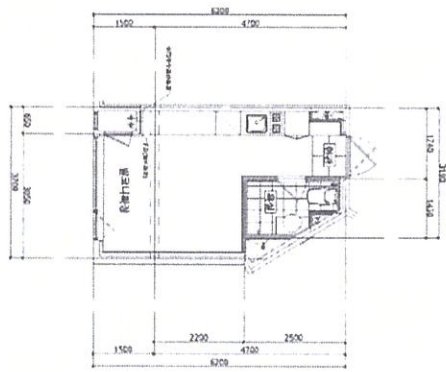
297mm×210mm[백상지(80 /㎡)]



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220121200001156	고유번호	1156013300-3-11010001	명칭	유담유블레스	호명칭	815
대지위치	서울특별시 영등포구 대림동		지번	1101-1	도로명주소	서울특별시 영등포구 도림천로19길 12 (대림동)	



도면의 중점	4.11.27	DA11001	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	이키라인플러스건축사사무소 건축사 서종우
--------	---------	---------	-----	----	---------	--------	-----------------------

※ 건축물현황도는 건축물대장도면도만 작성하며, 평면도에서 다른 도면에서 작성된 구조물, 시설물, 기타 시설물 등은 반영하지 않습니다. (수입중지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



297mm*210mm(방장지(800mm))