

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	서울남부지방법원장
건명	최혜윤 소유(2025타경10832)
감정서번호	012507-1014호

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

양호정



(주)감정평가법인 서울에셋 대표이사 김정민

(서명또는인)

감정평가액 **일억이천칠백만원정 (₩127,000,000.-)**

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최혜윤 (2025타경10832)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.08.05	2025.08.05	2025.08.05

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	127,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩127,000,000

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

심사확인

심사자 : 감정평가사
최현지

최현지



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 영등포구 영등포동1가 소재 '영등포로터리' 남동측 인근에 위치하는 구분건물 헤렌어반 제4층 제410호에 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 영등포구 영등포동1가 144			
건물명	헤렌어반			
층·호수	제4층 제410호			
용도지역	준주거지역			
구분(㎡)	전유면적	공용면적	공급면적	대지권
	13.331	13.87	27.201	6.0451
전용률	약 49.0%			
주용도	도시형생활주택			
사용승인일	2011.11.10.			

4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 8월 5일입니다. (본 평가와 관련하여 현장조사는 2025년 8월 5일에 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
헤렌어반	1호/147세대	도시형생활주택	2011.11.10.	4,246.803㎡

▶ 주위환경

교통정보	- 인근에 노선버스정류장 및 신길역(지하철 1, 5호선) 소재
편의시설	- 인근에 영등포본동주민센터 및 근린생활시설 등 소재
교육환경	- 인근에 서울영원초등학교 및 서울영원중학교 등 소재
공원/녹지	- 인근에 영등포공원 등 소재

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 산출과정

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점		거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일			
A	영등포동 1가 144	헤렌어반 5층 000호	13.216	2023.10.27.		125,000,000	9,458,232
				2011.11.10.			
B	영등포동 1가 144	헤렌어반 6층 000호	13.331	2023.05.17.		135,000,000	10,126,772
				2011.11.10.			
C	영등포동 1가 144	헤렌어반 9층 000호	13.331	2023.02.10.		128,800,000	9,661,691
				2011.11.10.			

<출처: 등기사항전부증명서, KAIS>

2) 인근지역 평가선례

기호	소재지	건물명 층·호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점		평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일			
D	영등포동 1가 144	헤렌어반 8층 000호	13.486	법원 경매	2024.05.21.		129,000,000	9,565,475
					2011.11.10.			
E	영등포동 1가 144	헤렌어반 6층 000호	13.331	법원 경매	2023.04.24.		122,000,000	9,151,602
					2011.11.10.			
F	영등포동 1가 144	헤렌어반 5층 000호	13.331	시가 참고	2023.08.25.		120,000,000	9,001,575
					2011.11.10.			

<출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 경매 낙찰가율

■ 서울특별시 영등포구 용도별 통계분석 (2024년 8월 ~ 2025년 7월)

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	12,857,576,640원	9,333,964,539원	72.6%	32건	22건	10건(31.2%)	12건
집합건물	96,261,900,000원	84,822,792,360원	88.1%	808건	582건	226건(28.0%)	142건
- 다세대	17,886,300,000원	14,723,625,891원	82.3%	217건	155건	62건(28.6%)	29건
- 아파트	35,088,000,000원	33,530,264,717원	95.6%	112건	73건	39건(34.8%)	41건
- 연립	1,282,100,000원	997,710,000원	77.8%	6건	4건	2건(33.3%)	0건
- 오피스텔	2,600,000,000원	2,429,999,387원	93.5%	22건	14건	8건(36.4%)	4건
- 오피스텔(주거)	35,431,500,000원	29,398,102,365원	83.0%	444건	332건	112건(25.2%)	66건
- 주상복합(주거)	3,974,000,000원	3,743,090,000원	94.2%	7건	4건	3건(42.9%)	2건
상가	7,475,379,620원	5,889,769,000원	78.8%	55건	36건	19건(34.5%)	12건
공장	9,061,000,000원	5,803,550,000원	64.0%	24건	14건	10건(41.7%)	1건
특수부동산	6,478,914,800원	3,631,250,000원	56.0%	5건	3건	2건(40.0%)	0건
토지	3,826,822,000원	1,683,140,000원	44.0%	21건	16건	5건(23.8%)	4건
기타토지	94,240,000원	70,069,200원	74.4%	8건	5건	3건(37.5%)	0건
합계	136,055,833,060원	111,234,535,099원	81.8%	953건	678건	275건(28.9%)	171건

<출처:인포케어>

4) 감정평가액 결정

(1) 비교사례의 선정

본건과 동일건물 내에 위치하며 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 **거래사례 A**를 선정함.

기호	소재지	건물명 층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적 (㎡)당 단가
				사용승인일		
A	영등포동 1가 144	헤렌어반 5층 000호	13.216	2023.10.27.	125,000,000	9,458,232
				2011.11.10.		

<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 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였습니다.

나. 시점수정치 산정

■ 월별 매매가격지수 (연립다세대, 서울 강남지역 서남권)

구 분	2023년 9월	2025년 6월
매매가격지수	99.4	100.4

■ 시점수정치 산정

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
서울 강남지역 서남권 (2023.10.27. ~ 2025.08.05.)	1.01006	$100.4 / 99.4 \approx 1.01006$

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	9,458,232	1.000	1.01006	1.000	9,553,382	13.331	127,356,135	127,000,000

※ 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 영등포구 영등포동1가 144	헤렌어반 제4층 제410호	13.331	6.0451	127,000,000	-
합 계					₩127,000,000	-

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 영등포동1가 소재 '영등포로터리' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 오피스텔, 아파트 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 1, 5호선 '신길역'이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물 내 제4층 제410호로서,
(사용승인일 : 2011.11.10)

외벽 : 석재붙임 마감 등,
창호 : 샷시창호 등입니다.

(4) 이용상태

본건은 기준시점 현재 도시형생활주택으로 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, 도시형생활주택 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남측 및 동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(영등포지역부도심권-도시계획과문의),
가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및
이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(세부사항 : 남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경
보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발 165m(지반+건축+옥탑 등),
육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>,
철도보호지구<철도안전법>입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

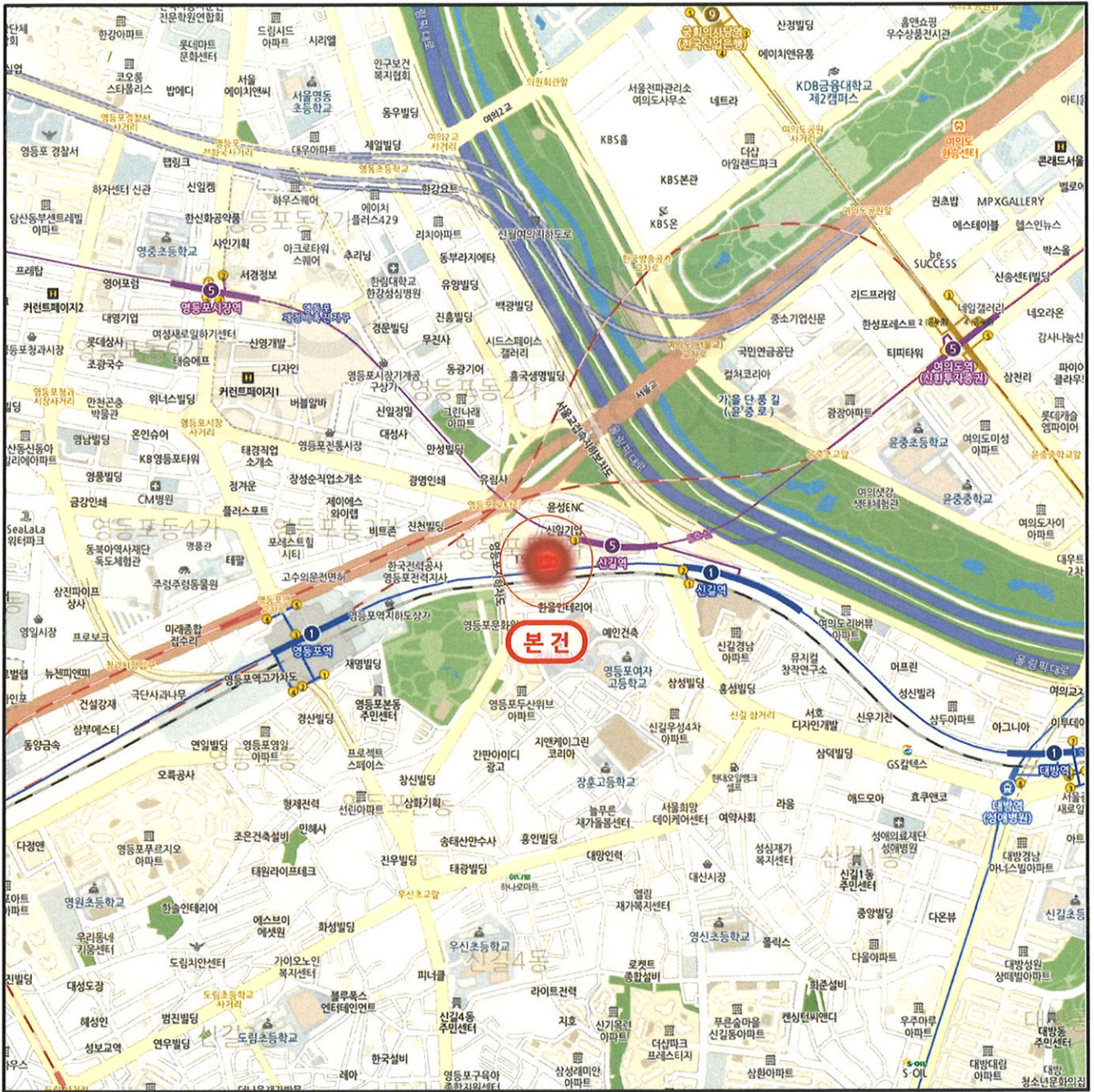
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역위치도



소재지	서울특별시 영등포구 영등포동1가 144 헤렌어반 제4층 제410호
------------	---

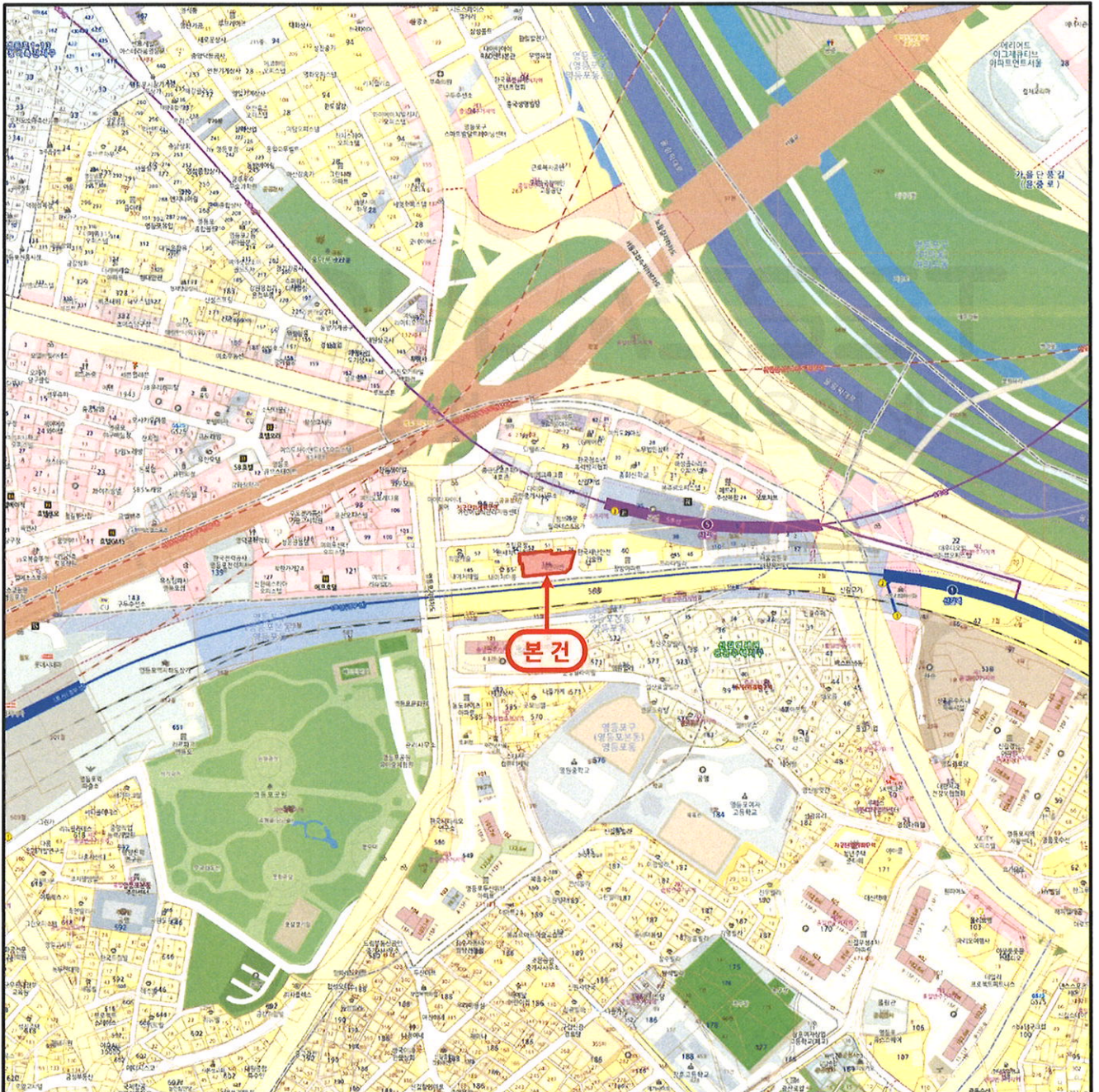


상 세 위 치 도



소재지

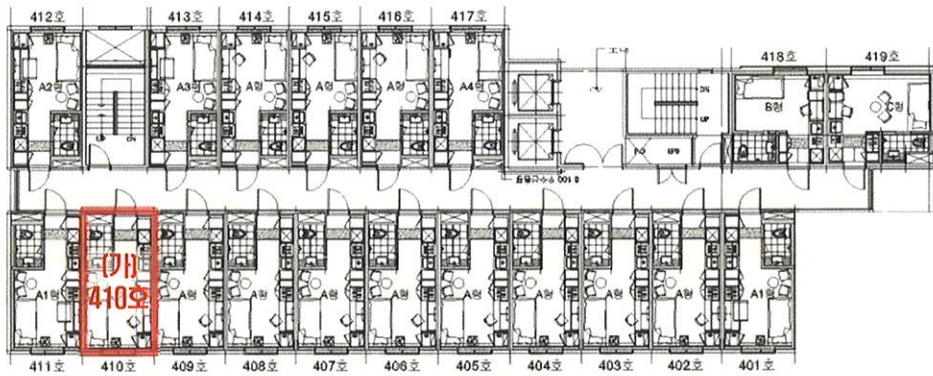
서울특별시 영등포구 영등포동1가 144
헤렌어반 제4층 제410호



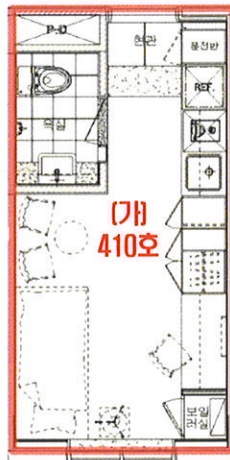
호별배치도 및 내부구조도



S : NOSCALE



[헤렌어반 제4층 제410호 호별배치도]



[제410호 내부구조도]

사진용지



본건 소재 건물 전경



주위 환경

사진용지



주위 환경



본건 소재 건물 공동출입구

사진용지



본건 현관문



본건 소재 건물 승강기설비

사 진 용 지



본건 소재 건물 주차장설비

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 : 012507-1014

시행일자 : 2025-08-05

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

참 조 : 경매10계

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. 2025.07.30자 귀 제 『2025타경10832』호로 저희 법인에 의뢰하신 『최혜윤 소유물건(2025타경10832)』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 : 012507-1014

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.07.30 자 귀 제 『 2025타경10832 』 호로 의뢰하신 『 서울특별시 영등포구 영등포동1가 144 헤렌어반 제4층 제410호 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 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 ≒290,000
공부발급비	3,800	
기타 실비	7,000	
비 소 계	126,800	
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	416,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	41,600	
합 계	457,600	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	457,600	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

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

(주)감정평가법인 서울에셋 본사

대표이사 김정민





발급번호 : 202511560003470970

발행매수 : 1/2

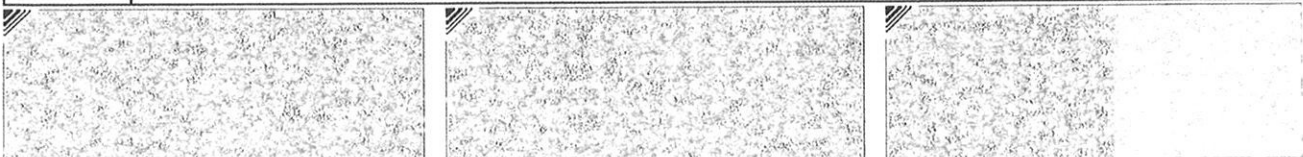
발급일 : 2025/ 07/ 31

토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	감정평가법인서울에셋	주소	서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호		
			전화번호			
신청토지	소재지			지번	지목	면적(m ²)
	서울특별시 영등포구 영등포동1가			144	대	944.3
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(영등포지역부도심권-도시계획과문의) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역((예외 : 에워 및 방범용 가축)지역경계과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(세부사항 : 남부교육청에 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>, 철도보호지구<철도안전법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						법례 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제3종일반주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 준주거지역 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 정비구역 <input type="checkbox"/> 교육환경보호구역 <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 철도 <input type="checkbox"/> 공공청사
						축척 1/1300 수입증지 붙이논곳
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.						<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 수 수 료 전 자 결 제 민 원 </div>
2025/ 07/ 31 서울특별시 영등포구청						



◆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.

<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) - 집합건물 -

고유번호 2541-2011-001547



[집합건물] 서울특별시 영등포구 영등포동1가 144 해렌어반 제4층 제410호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2011년11월23일	서울특별시 영등포구 영등포동1가 144 해렌어반	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 도시형생활주택 지1층 647.697㎡ 1층 104.55㎡ 2층 416.85㎡ 3층 415.61㎡ 4층 412.37㎡ 5층 415.61㎡ 6층 391.43㎡ 7층 401.06㎡ 8층 406.728㎡ 9층 399.901㎡ 10층 234.997㎡	도면 제2011-223호
2		서울특별시 영등포구 영등포동1가 144 해렌어반 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 경인로114가길 14	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 도시형생활주택 지1층 647.697㎡ 1층 104.55㎡ 2층 416.85㎡ 3층 415.61㎡ 4층 412.37㎡ 5층 415.61㎡ 6층 391.43㎡ 7층 401.06㎡ 8층 406.728㎡ 9층 399.901㎡ 10층 234.997㎡	도로명주소 2014년10월16일 등기

[집합건물] 서울특별시 영등포구 영등포동1가 144 해렌어반 제4층 제410호

(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 영등포구 영등포동1가 144	대	944.3㎡	2011년11월23일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2011년11월23일	제4층 제410호	철근콘크리트구조 13.331㎡	도면 제2011-223호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	944.3분의 6.0451	2011년11월10일 대지권 2011년11월23일
2			별도등기 있음 1토지(갑구 1번 신탁 등기) 2011년11월23일
3			2번 별도등기 말소 2011년12월30일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2011년11월23일 제48414호		소유자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 대치동 942-10 해성2빌딩 10층
1-1	금지사항등기			이 주택은 부동산등기법에 따라 소유권보존등기를 마친 주택으로서 입주예정자의 동의를 얻지 아니하고는 당해 주택에 대하여 양도 또는 제한물권을 설정하거나 압류, 가압류, 가처분 등 소유권에

[집합건물] 서울특별시 영등포구 영등포동1가 144 헤렌어반 제4층 제410호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				제한을 가하는 일체의 행위를 할 수 없음. 2011년11월23일 부가
2	소유권이전	2011년12월30일 제54837호	2011년4월25일 매매	소유자 조영득 710712-***** 서울특별시 관악구 관악로30길 27, 120-104(봉천동,관악푸르지오아파트)
3	1-1번금지사항등기 말소	2011년12월30일 제54837호	입주예정자 소유권이전	
4	소유권이전	2021년2월17일 제35602호	2020년11월18일 매매	소유자 최혜윤 870331-***** 서울특별시 양천구 목동중앙서로7나길 12-53, 1층(목동) 거래가액 금115,000,000원
5	압류	2021년8월9일 제175687호	2021년8월9일 압류(징수과-15 449)	권리자 영등포구(서울특별시) 1123
6	압류	2022년2월15일 제36554호	2022년2월15일 압류(징세관-티 7435)	권리자 국 처분청 양천세무서장
7	가압류	2022년4월6일 제77264호	2022년4월6일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2022카단1 01282)	청구금액 금4,069,000,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동,부산국제금융센터) (서울동부관리센터)
8	압류	2025년5월22일 제2505526호	2025년5월22일 압류(세무관리 과-9359)	권리자 강동구(서울특별시) 1127
9	강제경매개시결정	2025년7월28일 제3930661호	2025년7월28일 서울남부지방법 원의 강제경매개시결 정(2025타경108 32)	채권자 서울보증보험 주식회사 110111-0099774 서울 종로구 김상옥로 29 (연지동, 서울보증보험)

[집합건물] 서울특별시 영등포구 영등포동1가 144 헤렌어반 제4층 제410호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2023년5월31일 제93779호	2023년5월2일 서울남부지방법 원의 임차권등기명령 (2023카임11410)	임차보증금 금120,000,000원 범 위 건물 전부 임대차계약일자 2020년11월28일 주민등록일자 2021년2월9일 점유개시일자 2021년2월14일 확정일자 2020년12월30일 임차권자 한국토지주택공사 135671-0033355 경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동, 한국토지주택공사) (서울지역본부)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년5월31일 부기

-- 이 하 여 백 --

열 램 용 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 : 2025년07월31일 09시56분33초

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 2541-2011-001547

[집합건물] 서울특별시 영등포구 영등포동1가 144 헤렌어반 제4층 제410호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
최혜윤 (소유자)	870331-*****	단독소유	서울특별시 양천구 목동중앙서로7나길 12-53, 1층(목동)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	압류	2021년8월9일 제175687호	권리자 영등포구(서울특별시)	최혜윤
6	압류	2022년2월15일 제36554호	권리자 국	최혜윤
7	가압류	2022년4월6일 제77264호	청구금액 금4,069,000,000 원 채권자 주택도시보증공사	최혜윤
8	압류	2025년5월22일 제2505526호	권리자 강동구(서울특별시)	최혜윤
9	강제경매개시결정	2025년7월28일 제3930661호	채권자 서울보증보험 주식회사	최혜윤

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2023년5월31일 제93779호	임차보증금 금120,000,000원 임차권자 한국토지주택공사	최혜윤

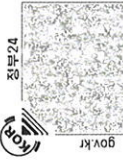
[참고 사항]

- 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.

출력일시 : 2025년 7월 31일 오전 9시56분33초



문서확인번호 : 1753-9242-7383-5554



집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	212011120000177	고유번호	1156010200-3-01440000	명칭	헤렌어반	호수/가구수/세대수	1호/0가구/147세대
대지위치	서울특별시 영등포구 영등동1가		지번	도로명주소 서울특별시 영등포구 경인로1147길 14 (영등동1가)			
* 대지면적	944.3㎡	연면적	4,246.803㎡	* 지역	준주거지역	* 구역	제1종지구단위계획구역
건축면적	505.211㎡	용적률 산정용 연면적	3,415.26㎡	주구조	철근콘크리트구조	층수	10층
* 건폐율	53.5%	* 용적률	361.67%	높이	29.85 m	부속건축물	동
* 조경면적	㎡	* 공개 공지/공간 면적	㎡	* 건축선 후퇴거리			

건축물 현황

건축물 현황

구분	층별	구조	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장	주1	2층	철근콘크리트구조	도시형생활주택	416.85
주1	지1층	철근콘크리트구조	기계실, 전기실	주1	3층	철근콘크리트구조	도시형생활주택	397.558
주1	지1층	철근콘크리트구조	도시형생활주택	주1	3층	철근콘크리트구조	주민공동시설	18.052
주1	1층	철근콘크리트구조	도시형생활주택	주1	4층	철근콘크리트구조	도시형생활주택	412.37
주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(휴게음식점)	주1	5층	철근콘크리트구조	도시형생활주택	397.558
주1	1층	철근콘크리트구조	설비, 관리실	주1	5층	철근콘크리트구조	주민공동시설	18.052

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

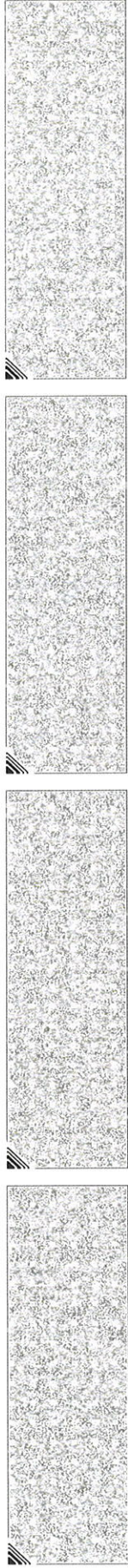
발급일: 2025년 07월 31일



담당자: 부동산정보과
전화:

영등포구청장

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



■ 건축용대장의 기재 및 관리 등에 관한규칙(별지 제3호서식)

대지위치	서울특별시 영등포구 영등포동1가	명칭	헤렌어반	호수/가구수/세대수	1호/0가구/147세대
지번	지번 관련 주소 144	도로명주소	서울특별시 영등포구 경인로114가길 14 (영등포동1가)		
		도로명주소 관련 주소			

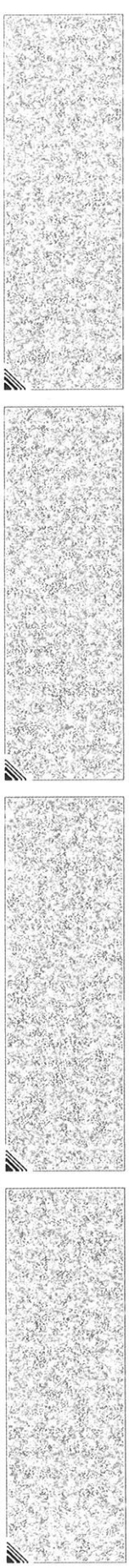
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※ 주차장				승강기				인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면제	승용	대	비상용	
건축주	조용운 코리아인탁(주)	서울특별시-주택관리사-074	21대	2대	대	대	대	대	대	대	2010.6.21.
설계자	김재현 종합건축사사무소 수목에이엔에이(주)	강남구-건축사사무소-2603	자주식	대	대	대	대	대	대	대	2010.7.27.
공사감리자	한철 종합건축사사무소 수목에이엔에이(주)	강남구-건축사사무소-2603	기계식	대	대	대	대	대	대	대	2011.11.10.
공사시공자 (현장관리인)	이재현 경안종합건설(주)	경기도-토목건축공사-0-0206	전기차	대	대	대	대	대	대	대	2011.11.10.

인증명	※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황
	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	
			내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	지하수위	건축물 관리점검 현황
			기호형식: [] 지내력기초(t/m ²) [] 파일기초	미해당	종류
				G.L	점검유효기간
					정기점검
					2024.3.18.~2027.3.5.

변동사항		변동내용 및 원인	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2011.11.14	건축과-24326(2011.11.10)호 사용검사 처리통보 의거 신 규작성(신축)	2013.5.9	건축과-11133(2013.05.09)호 의거 진유부 101호 진유부분 제1종근린생활시설(소매점) 35.69㎡를 제1종근린생활시 설(휴게음식점)로 표시변경
2011.11.17	부동산정보과-5846(2011.11.16)호 의거 '영등포동1가 65 -1'→영등포동1가 144' 로 지번변경(토지개발사업 원료에 따른 지적공부 폐쇄)	2019.5.28	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축 물대장 내진설계 여부 기재

※ 표시 항목은 총괄제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 첨부24(00v.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.



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

변동사항

그 밖의 기재사항

문서확인번호 : 1753-9242-7383-5554

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙(별지 제4호의2서식) <개정 2023. 8. 1.>

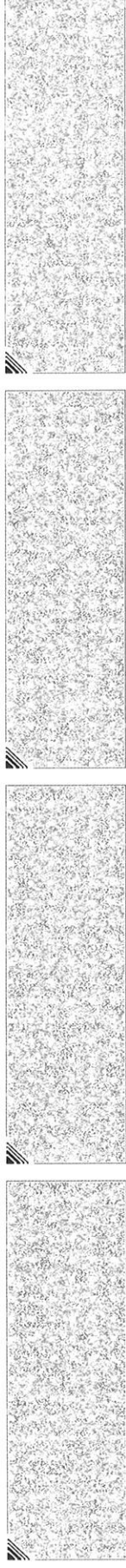
건물ID	212011120000177	고유번호	1156010200-3-01440000	명칭	헤렌어반	호수/가구수/세대수	1호/0가구/147세대
대지위치	서울특별시 영등포구 영등포동1가		지번	144	도로명주소	서울특별시 영등포구 경인로114가길 14 (영등포동1가)	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2021.5.18	정기점검(점검기간 : 2021.03.31 까지, 보고일 : 2021.04.26)		
2022.5.17	보고취소(보고일 : 2021.04.26 취소일 : 2022.05.17) -		
2022.5.27	정기점검(점검기간 : 2021.03.31 까지, 보고일 : 2021.04.26)		
2023.10.7	건축과-32069(2023.10.07.)호에 의거 위반건축물 표기[내역: 2023년 중대형건축물 점검결과 옥상조경 훼손]		
2023.12.28	건축과-106087(223.12.28.)호에 의거 위반건축물 표기해제[내역: 옥상조경 훼손→시정완료]		
2024.2.2	국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재		
2024.5.30	정기점검(점검기간 : 2024.03.18 까지, 보고일 : 2024.04.17) - 이하여백 -		

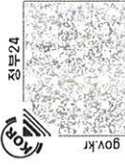
297mm X 210mm[백상지(80g/m²)]

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





문서확인번호 : 1753-9242-9911-1223



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	고유번호	명칭	호명칭	410
222011200001043	1156010200-3-01440000	144	헤렌어반	

소재지: 서울특별시 영등포구 영등포동1가 지번: 144 도로명주소: 서울특별시 영등포구 경인로114가길 14 (영등포동1가)

전유부분		소유자 현황						
구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	4층	철근콘크리트구조	도시형생활주택	13.331	최혜윤	서울특별시 양천구 목동중앙서로7나길 12-53, 1층(무동)	1/1	2021.2.17. 소유권이전
		- 이하여백 -			870331-1*****			
		공용부분						
주	층별	구조	용도	면적(m ²)				
	지1	철근콘크리트구조	주차장	2.688				
	각층	철근콘크리트구조	계단, 복도, 승강기	7.204				
	각층	철근콘크리트구조	벽체	1.481				
주	각층	철근콘크리트구조	기계실, 전기실, 설비, 관리실(지1,1층)	1.3				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 07월 31일

담당자 : 부동산정보과

전화 :



영등포구청장

※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 하실 수 있습니다.



297mm X 210mm [백상지(80g/m²)]

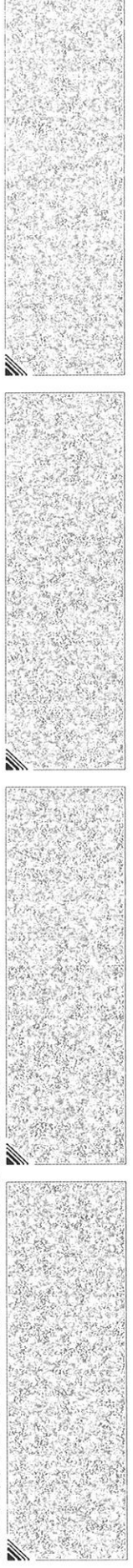
■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식]

건물ID	222011200001043	고유번호	1156010200-3-01440000	명칭	헤렌어반	호명칭	410
대지위치	서울특별시 영등포구 영등포동1가		지번	144	도로명주소 서울특별시 영등포구 경인로114가길 14 (영등포동1가)		
공 용 부 분							
구분	층별	※ 구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)	
주	각층	철근콘크리트구조	주민공동시설(3층,5층,7층,10층)	1.197	2025.1.1.	공동주택 (아파트) 가격	
		- 이하여백 -			2024.1.1.	69,800,000	
					2023.1.1.	67,800,000	
					2022.1.1.	66,500,000	
					2021.1.1.	74,500,000	
					2020.1.1.	73,500,000	
					2019.1.1.	76,000,000	
					2018.1.1.	76,000,000	
					2017.1.1.	71,000,000	
					2016.1.1.	68,000,000	
					2015.1.1.	64,000,000	
* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.							

변동사항

변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
	변동내용 및 원인	변동일		변동내용 및 원인	변동일
2011.11.14	건축과-24326(2011.11.10)호 사용검사 처리통보 의거 신 규작성(신축)				그 밖의 기재사항
2011.11.17	부동산정보과-5846(2011.11.16)호 의거 `영등포동1가 65 -1→영등포동1가 144' 로 지번변경(토지개발사업 완료에 따른 지적공부 폐쇄) - 이하여백 -				- 이하여백 -

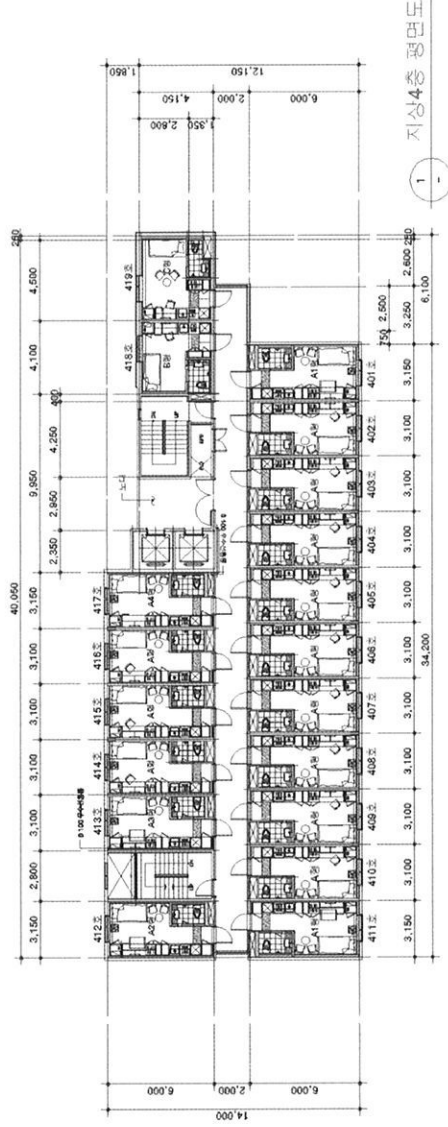
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	212011120000177	고유번호	1156010200-3-01440000	명칭	호수/가구수/세대수	1호/0가구/147세대
대지위치	서울특별시 영등포구 영등포동1가		지번	144	도로명주소	서울특별시 영등포구 경인로114가길 14 (영등포동1가)



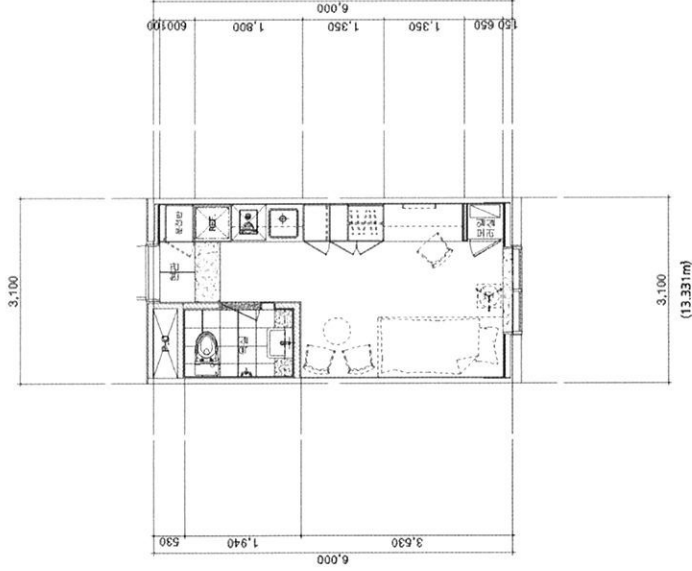
1 지상4층 평면도

도면의 종류	평면도(4층)	축척	1 : 300	도면 작성자	종합건축사사무소 수목에이엔 에이(주) 김재현 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	------------------------------------



건축물현황도

건물ID	222011200001043	고유번호	1156010200-3-01440000	명칭	후명칭	(1쪽 중제1쪽)
대지위치	서울특별시 영등포구 영등포동1가	지번	144	도로명주소	서울특별시 영등포구 경인로114가길 14 (영등포동1가)	410
건축물현황도						



도면의 종류	평면도(4층)	축척	1 : 100	도면 작성자	종합건축사사무소 수목에이엔에이 (주) 김재현	(서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	--------------------------	-----------

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



297mm×210mm [백상지 (807m)]