

감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김영태
건명	파산채무자 피상속인 망 백남진의 상속재산 파산관재인 변호사 이이수 소유물건 (2024타경 108849)
감정서번호	DA2024-0705-01



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	이억육천구백만원정 (₩269,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김영태	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	파산채무사 피장측인 방 백담산의 상속재산 파산관재인 변 (2024타경108849)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.07.07	2024.07.07	2024.07.07

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		269,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩269,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “지하철역5호선 화곡역” 남동측 근거리에 위치하는 구분건물(엔에스타운 제4층 제404호)로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건입니다.

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 2024년 07월 07일자입니다.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 착수일자는 2024년 07월 07일이고, 가격조사 완료일자는 2024년 07월 07일로 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 강서구 화곡동 105-128 외1필지					
건물명 동, 층, 호수	엔에스타운					
기호	층 / 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률(%)
1	4 / 404	28.85	4.38	33.23	16.64	86.8%
용도	도시형생활주택단지형다세대		사용승인일자		2019년 02월 12일	

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	화곡동 105-128	엔에스타운 7층 701호	24.95	14.38	233,000 (9,340)	KAIS	2023.11.13
							2019.02.12

▶ 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 연립다세대 매매가격지수]

(2021.06-1 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	98.723	98.185	97.735	97.308	96.862	96.546	96.509	96.494	96.552	96.612	96.562	96.486
2024년	96.433	96.366	96.333	96.302	96.281							

[시점 수정치 산출]

구분	기준시점 지수	거래시점 지수	시점 수정치
매매가격지수	96.281(2024.05)	96.562(2023.11)	$96.281 / 96.562 = 0.99709$

▶ 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	1.00	단지 내부요인은 대체로 대등합니다.
		호별요인	1.00	호별요인은 대체로 대등합니다.
		기타요인	1.00	기타요인은 없습니다.
		누 계	1.000	

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적/ 사례면적)	산출가액 (원)	비준가액(원)
1	233,000,000 (9,340,000)	1.000	0.99709	1.000	28.85 / 24.95	268,636,827	269,000,000
합 계			-	-	-	-	269,000,000

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	화곡동 105-128	엔에스타운	3층 303호	28.36	16.36	경매	278,000,000 (9,800,000)	2024.02.19
								2019.02.12

▶ 단가 : 전유면적 기준

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	층수	가격수준(전유기준)	비 고
인근	-	다세대주택	-	@9,500,000원/㎡ 내외	-

인근지역과의 가격수준에 관한 의견

접근, 환경, 층 및 호별 효용에 따른 가격편차가 있겠습니다.

2. 감정평가액

기호	층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	4층 404호	28.85	269,000,000	@9,320,000	비준가액
감정평가액 합계			₩269,000,000.-	-	-

▶ 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 강서구 화곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 까치산로2길 32	105-128 105-129 엔에스 타운	공동주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트구조지 7층				
1	서울특별시 강서구 화곡동	105-128	대	제2종일반주거지역	221	221		
2	"	105-129	대	제2종일반주거지역	198	198		
가				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호 1,2. 소 유 권 대 지 권	28.85 16.64 ----- 419	28.85 16.64	269,000,000	비준가액
	합 계						₩269,000,000.-	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 188,300,000 80,700,000	

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 강서구 화곡동 소재 "지하철역5호선 화곡역" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 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 철근콘크리트구조지붕 지상7층 건 내 제4층 제404호로서,
외벽 : 치장 석재 마감 등
창호 : 샷시 창호

(4) 이용상태

도시형생활주택단지형다세대로서 후첨 '내부구조도' 참고 바람.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 난방설비 등이 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 가장형 토지로서, 공동주택 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 동측으로 외곽공도와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하) , 중요시설물보호지구(공항),
가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)<교육환경 보호에 관한
법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 105-128 엔에스타운 제4층 제404호



위치도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 105-128 엔에스타운 제4층 제404호



내부구조도

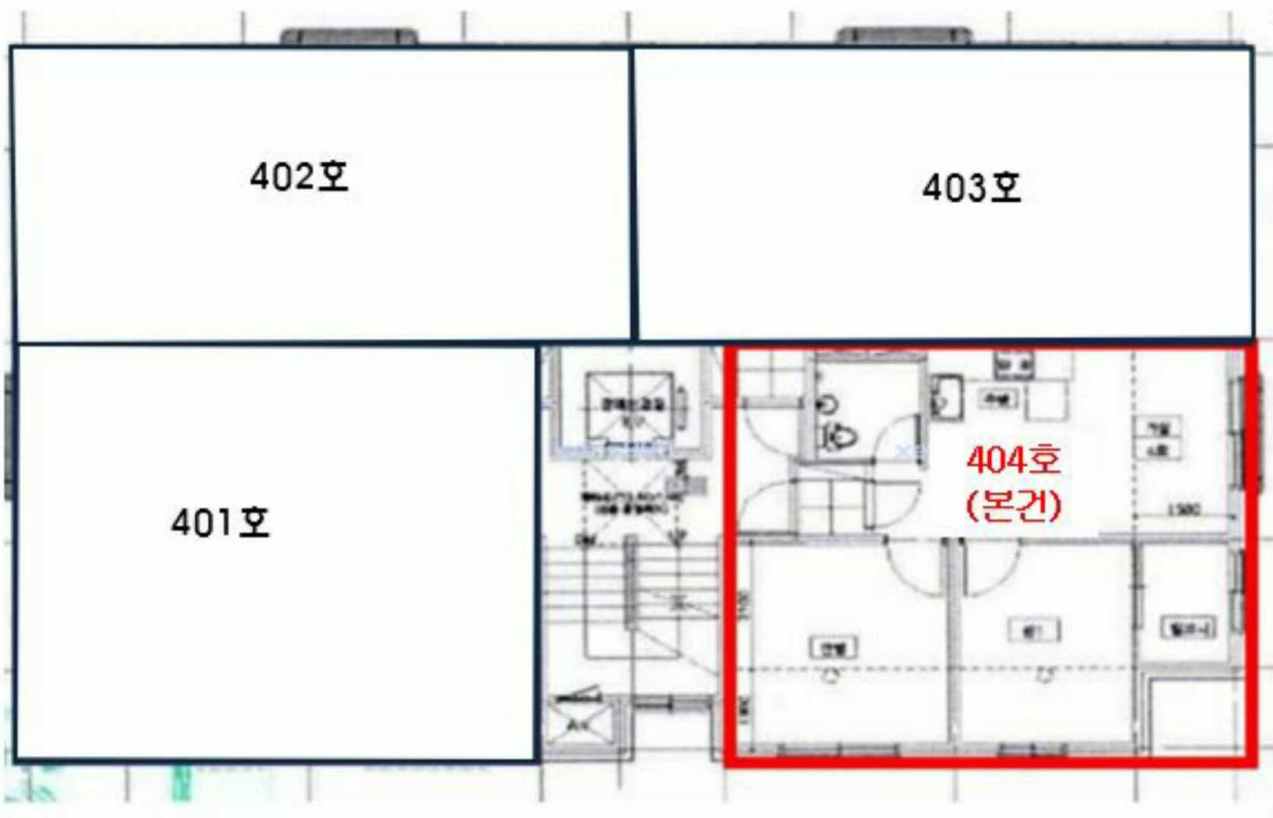


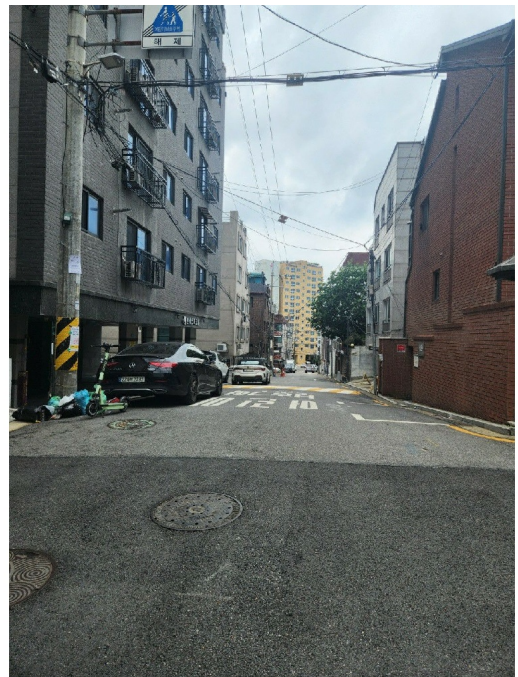
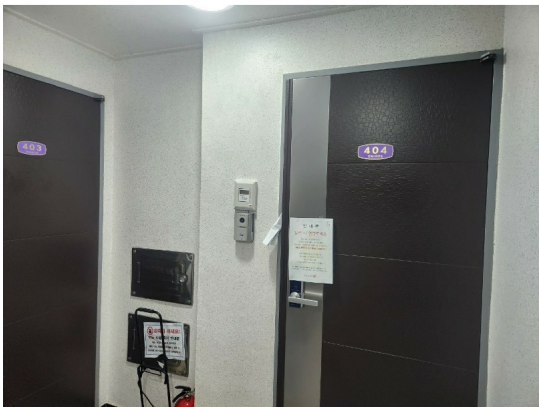
소재지

서울특별시 강서구 화곡동 105-128 엔에스타운 제4층 제404호

None Scale

호별배치도 및 내부구조도







등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 -

고유번호 2501-2019-003748



[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 105-128외 1필지 엔에스타운 제4층 제404호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년2월15일	서울특별시 강서구 화곡동 105-128, 105-129 엔에스타운 [도로명주소] 서울특별시 강서구 까치산로2길 32	철근콘크리트구조 철근콘크리트구조지붕 7층 공동주택 1층 7.84㎡ 2층 178.14㎡ 3층 131.48㎡ 4층 131.48㎡ 5층 131.48㎡ 6층 131.48㎡ 7층 124.71㎡ 옥탑1층 11.2㎡(연면적제외)	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 강서구 화곡동 105-128 2. 서울특별시 강서구 화곡동 105-129	대 대	221㎡ 198㎡	2019년2월15일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년2월15일	제4층 제404호	철근콘크리트구조 28.85㎡	

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 105-128외 1필지 엔에스타운 제4층 제404호

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2 소유권대지권	419분의 16.64	2019년2월15일 대지권 2019년2월15일 등기
2			별도등기 있음 1토지(을77번 근저당권설정등기, 을78번 근저당권설정등기, 을79번 근저당권설정등기), 2토지(을71번 근저당권설정등기) 2019년2월15일 등기
3			2번 별도등기 말소 2019년3월13일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년2월15일 제26130호		공유자 지분 2분의 1 문현희 570908-***** 서울특별시 강서구 화곡로 176-22, 204호(화곡동,엔에스파크아파트) 지분 2분의 1 원진철 700203-***** 경기도 고양시 덕양구 세솔로 73, 2004동 203호(삼송동,삼송2차아이파크)
2	공유자전원지분전부 이전	2019년4월19일 제67730호	2019년2월9일 매매	소유자 백남진 591113-***** 경기도 김포시 김포한강3로 290-13, 617동 1303호 (장기동,고창마을 한양수자인 리버팰리스)
2-1	민간임대주택등기	2022년12월20일 제258200호	2019년4월21일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	가압류	2023년10월26일 제193308호	2023년10월26일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2023카단1 06415)	청구금액 금694,000,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40, 18층(문현동, 부산국제금융센터) (서울서부관리센터)
4	강제경매개시결정(3 변기압류의 본압류로의 이행)	2023년12월28일 제232453호	2023년12월26일 서울남부지방법 원의 강제경매개시결 정(2023타경128 631)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울서부관리센터)
5	4번강제경매개시결 정등기말소	2024년2월29일 제45350호	2024년2월19일 취소기각결정	
6	소유권이전	2024년3월4일 제47908호	2023년10월6일 상속	공유자 지분 2분의 1 백은선 860212-***** 경기도 고양시 일산서구 일현로 97-11, 101동 4805호(탄현동, 두산위브더제니스) 지분 2분의 1 백은미 870916-***** 경기도 남양주시 백봉로 32, 114동 201호(호평동, 두산 알뜨하임)
				대위자 주택도시보증공사 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동, 부산국제금융센터) 대위원인 서울남부지방법원 2023차전156760 구상금사건의 지급명령 정본에 기한 부동산강제경매신청에 필요
7	파산선고	2024년6월5일 제111268호	2024년4월22일 서울회생법원의 파산선고결정(2 024하단101349)	
8	강제경매개시결정	2024년6월18일 제119069호	2024년6월18일 서울남부지방법 원의 강제경매개시결	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울동부관리센터)

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 105-128외 1필지 엔에스타운 제4층 제404호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			정(2024타경108849)	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2019년2월22일 제31254호	2019년2월22일 추가설정계약	채권최고액 금1,235,000,000원 채무자 문현화 서울특별시 강서구 화곡로 176-22, 204호(화곡동,엔에스파크아파트) 근저당권자 강서신용협동조합 114941-0000504 서울특별시 강서구 강서로 271, 2층(내발산동) 공동담보목록 제2019-125호
2	1번근저당권설정등기말소	2019년4월8일 제60128호	2019년4월8일 일부포기	
3	주택임차권	2023년5월9일 제76999호	2023년4월5일 서울남부지방법 원의 임차권등기명령 (2023카임11039)	임차보증금 금255,000,000원 범 위 건물 전부 임대차계약일자 2021년1월27일 주민등록일자 2021년3월19일 점유개시일자 2021년3월20일 확정일자 2021년1월28일 임차권자 위아영 930514-***** 서울특별시 강서구 까치산로2길 32, 404호 (화곡동,엔에스타운)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년5월9일 부기

【 공동담보목록 】

2019-125					
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	[토지] 서울특별시 강서구 화곡동 105-129	서울남부지방법원 등기국	1	2019년2월22일 제31254호 담보추가로 인하여	2019년3월13일 제43518호 해지
2	[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 105-128 외 1필지 엔에스타운 제2층 제204호	서울남부지방법원 등기국	1	2019년2월22일 제31254호 담보추가로 인하여	2019년5월7일 제77508호 해지
3	[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 105-128 외 1필지 엔에스타운 제3층 제302호	서울남부지방법원 등기국	1	2019년2월22일 제31254호 담보추가로 인하여	2019년3월19일 제47056호 일부포기
4	[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 105-128 외 1필지 엔에스타운 제3층 제304호	서울남부지방법원 등기국	1	2019년2월22일 제31254호 담보추가로 인하여	2019년3월19일 제47056호 일부포기
5	[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 105-128 외 1필지 엔에스타운 제4층 제402호	서울남부지방법원 등기국	1	2019년2월22일 제31254호 담보추가로 인하여	2019년5월7일 제77508호 해지
6	[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 105-128 외 1필지 엔에스타운 제4층 제404호	서울남부지방법원 등기국	1	2019년2월22일 제31254호 담보추가로 인하여	2019년4월8일 제60128호 일부포기
7	[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 105-128 외 1필지 엔에스타운 제5층 제502호	서울남부지방법원 등기국	1	2019년2월22일 제31254호 담보추가로 인하여	2019년5월7일 제77508호 해지
8	[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 105-128 외 1필지 엔에스타운	서울남부지방법원 등기국	1	2019년2월22일 제31254호	2019년3월26일 제51561호

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 105-128외 1필지 엔에스타운 제4층 제404호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
	제5층 제504호			담보추가로 인하여	일부포기
9	[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 105-128 외 1필지 엔에스타운 제6층 제602호	서울남부지방법원 등기국	1	2019년2월22일 제31254호 담보추가로 인하여	2019년4월15일 제64341호 일부포기
10	[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 105-128 외 1필지 엔에스타운 제6층 제604호	서울남부지방법원 등기국	1	2019년2월22일 제31254호 담보추가로 인하여	2019년3월26일 제51561호 일부포기
11	[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 105-128 외 1필지 엔에스타운 제7층 제702호	서울남부지방법원 등기국	1	2019년2월22일 제31254호 담보추가로 인하여	2019년4월15일 제64341호 일부포기
12	[건물] 서울특별시 강서구 화곡동 105-128 외 1필지 엔에스타운 제7층 제704호	서울남부지방법원 등기국	1	2019년2월22일 제31254호 담보추가로 인하여	2019년3월13일 제43519호 일부포기

열람용
-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울남부지방법원 등기국

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 gaps, ulgus는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2024년07월05일 16시59분23초

6/6

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2501-2019-003748

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 105-128외 1필지 엔에스타운 제4층 제404호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
백은미 (공유자)	870916-*****	2분의 1	경기도 남양주시 백봉로 32, 114동 201호(호평동, 두산 알프하임)	6
백은선 (공유자)	860212-*****	2분의 1	경기도 고양시 일산서구 일현로 97-11, 101동 4805호(탄현동, 두산위브더제니스)	6

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2-1	약정/금지사항/환매특약	2022년12월20일 제258200호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	백은선 등
3	가압류	2023년10월26일 제193308호	청구금액 금694,000,000 원 채권자 주택도시보증공사	백은선 등
8	강제경매개시결정	2024년6월18일 제119069호	채권자 주택도시보증공사	백은미 등

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2023년5월9일 제76999호	임차보증금 금255,000,000원 임차권자 위아영	백은미 등

[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 : 1720-1664-4422-3559

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2220191170001191	고유번호	1150010300-3-01050128	명칭	NS타운	호명칭	404
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	105-128 외 1필지	도로명주소 서울특별시 강서구 까치산로2길 32 (화곡동)		

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	4층	철근콘크리트구조	(도시형생활주택단지형다세대)	28.85	문현희	서울특별시 강서구 화곡로 176-22, 204호(화곡동,엔에스파 크아파트)	1/2	2019.2.15.
		- 이하여백 -			570908-2*****			소유권보존
공 용 부 분					문현희	서울특별시 강서구 화곡로 176-22, 204호(화곡동,엔에스파 크아파트)	1/2	2019.2.15.
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	570908-2*****			소유권보존
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	4.38	백은미	경기도 남양주시 백봉로 32, 114동 201호(호평동, 두산 알프하임)	1/2	2024.3.4.
		- 이하여백 -			870916-2*****			소유권이전
					백은선	경기도 고양시 일산서구 일현로 97-11, 101동 4805호(탄현동, 두산위브더제니스)	1/2	2024.3.4.
					860212-2*****			소유권이전

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 07월 05일



담당자 : 부동산정보과
전화 :

서울특별시 강서구청장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

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



문서확인번호 : 1720-1665-0288-3374

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2120191170000049		고유번호	1150010300-3-01050128		명칭	NS타운	호수/가구수/세대수	4호/0가구/20세대	
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동			지번	105-128 외 1필지		도로명주소	서울특별시 강서구 까치산로2길 32 (화곡동)		
* 대지면적	419㎡	연면적	836.61㎡		* 지역	제2종일반주거지역 외 1		* 지구	* 구역	
건축면적	200.59㎡	용적률 산정용 연면적	836.61㎡		주구조	철근콘크리트구조		주용도	공동주택	
* 건폐율	47.87%	* 용적률	199.67%		높이	20.4 m		지붕	철근콘크리트구조	
* 조경면적	23.51㎡	* 공개 공지/공간 면적	㎡		* 건축선 후퇴면적	m		* 건축선 후퇴거리	m	

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실/ELEV	7.84	주1	7층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대)-4세대	124.71
주1	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설-사무소	178.14	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실/ELEV 0.H (연면적 제외)	11.2
주1	3층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대)-4세대	131.48			- 이하여백 -		
주1	4층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대)-4세대	131.48					
주1	5층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대)-4세대	131.48					
주1	6층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대)-4세대	131.48					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 07월 05일



담당자: 부동산정보과
전 화:

서울특별시 강서구청장

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

◆ 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 등에관한규칙[별지 제3호서식]

대지위치		서울특별시 강서구 화곡동		명칭	NS타운	호수/가구수/세대수	4호/0가구/20세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소					
105-128 외 1필지	105-129	서울특별시 강서구 까치산로2길 32 (화곡동)					
도로명주소 관련 주소							

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		인허가 시기	
건축주	원진철	19700203*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 1대	비상용 대	허가일 2018.9.20.
설계자	(주)에이플러스건축사사무소 (주)에이플러스건축사사무소	송파구-건축사사무소-1035	자주식	11대 127.2㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2018.10.4.
공사감리자	김영순 (주)에이플러스건축사사무소	송파구-건축사사무소-1035	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식 부패탱크방법	지상 대 ㎡	사용승인일 2019.2.12.
공사시공자 (현장관리인)	도학진 주식회사 세담종합건설	서울특별시-건축공사업-01-3894	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량 80인용	지하 대 ㎡	

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부	
에너지성능지표(EPI) 점수		72.5점, 에너지소비총량: 0kWh/㎡	적용		VII g=0.23936	관리계획 수립 여부	
			특수구조 건축물 해당(유형:6개층 이상을 지지하는 기둥이나 벽체의 하중이 슬래브나 보에 전이되는 건축물)		지하수위 G.L -1.0 m	건축물 관리점검 현황	
			기초형식: [V] 지내력기초(0.25 t/㎡) [] 파일기초		구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [V] 동적해석법	종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2019.2.12	건축과-3647(2019.02.12)호에 의거 신규작성(신축) - 이하여백 -			지역: 도시지역 - 이하여백 -	

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆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.



토지 대장

고유번호	1150010300-10105-0128			도면번호	27	발급번호	202411500-00325-1021	
토지소재	서울특별시 강서구 화곡동			장 번호	2-1	처리시각	17시 40분 44초	
지 번	105-128	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원	
토지 표시				소유자				
지 목	면적 (m ²)	사유	변동 일자		주소			
			변동 원인		성명 또는 명칭		등록 번호	
(08) 대	*221*	(30) 1983년 06월 27일 105-327번과 합병	1983년 05월 10일		105-94			
			(03)소유권이전		변종권		380415-1*****	
		--- 이하 여백 ---	1984년 05월 14일		105-128			
			(04)주소변경		변종권		380415-1*****	
			2003년 11월 27일					
			(21)대지권설정					
			2019년 02월 15일					
			(25)대지권말소					
등급수정 년월일	1983. 04. 01. 수정	1984. 07. 01. 수정	1985. 07. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정
토지등급 (기준수량등급)	74	193	195	198	206	211	218	221
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	2750000	2990000	3140000	3510000	3820000	3576000	3666000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 7월 5일

서울특별시 강서구청장



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

토지 대장

고유번호	1150010300-10105-0128			도면번호	27	발급번호	202411500-00325-1021
토지소재	서울특별시 강서구 화곡동			장 번호	2-2	처리시각	17시 40분 44초
지 번	105-128	축 척	1:1200	비 고		발 급 자	인터넷민원
토 지 표 시				소 유 자			
지 목	면 적 (m ²)	사 유	변 동 일 자		주 소		
			변 동 원 인		성 명 또는 명 칭		등 록 번 호
			2018년 09월 28일	경기도 고양시 덕양구 세솔로 73, 2004동 203호 (삼송동,삼송2차아이파크)			
			(03)소유권이전	원진철 외 5인		700203-1*****	
			2019년 02월 15일				
			(21)대지권설정				
				--- 이하 여백 ---			
등 급 수 정 년 월 일	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정					
토 지 등 급 (기준수량등급)	224	225					
개별공시지가기준일							용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)							
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다. 2024년 7월 5일							
서울특별시 강서구청장							



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



토지 대장

고유번호	1150010300-10105-0128			도면번호	27	발급번호	202411500-00325-1054	
토지소재	서울특별시 강서구 화곡동			장 번호	1-1	처리시각	17시 51분 49초	
지 번	105-128	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원	
토지 표시				소유자				
지 목	면적(m ²)	사유	변동일자		주소			
			변동원인		성명 또는 명칭		등록번호	
(08) 대	*221*	(30) 1983년 06월 27일 105-327번과 합병	2019년 02월 15일 (21)대지권설정					
		--- 이하 여백 ---			--- 이하 여백 ---			
등급수정 년월일	1985. 07. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정
토지등급 (기준수량등급)	195	198	206	211	218	221	224	225
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	2750000	2990000	3140000	3510000	3820000	3576000	3666000	

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 7월 5일

서울특별시 강서구청장



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

발급번호 : 202411500003251026

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 07/ 05

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	정익진	주소	경기도 고양시 일산동구 정발산로 15,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	서울특별시 강서구 화곡동		105-128	대	221.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(지역경계과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		도시관리계획 입안중 [이하공란]			
확인도면					범례 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 중요시설물보호지구(공항) <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 대로2류(폭 30m~35m) <input type="checkbox"/> 도시철도 <input type="checkbox"/> 법정동 <input type="checkbox"/> 건축선
					축척 1/900
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2024/ 07/ 05</p> <p style="text-align: center;">서울특별시 강서구청</p>					수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 수수료 전자결제 민원 </div>



발급번호 : 202411500003251026

발행매수 : 2/2

발급일 : 2024/ 07/ 05

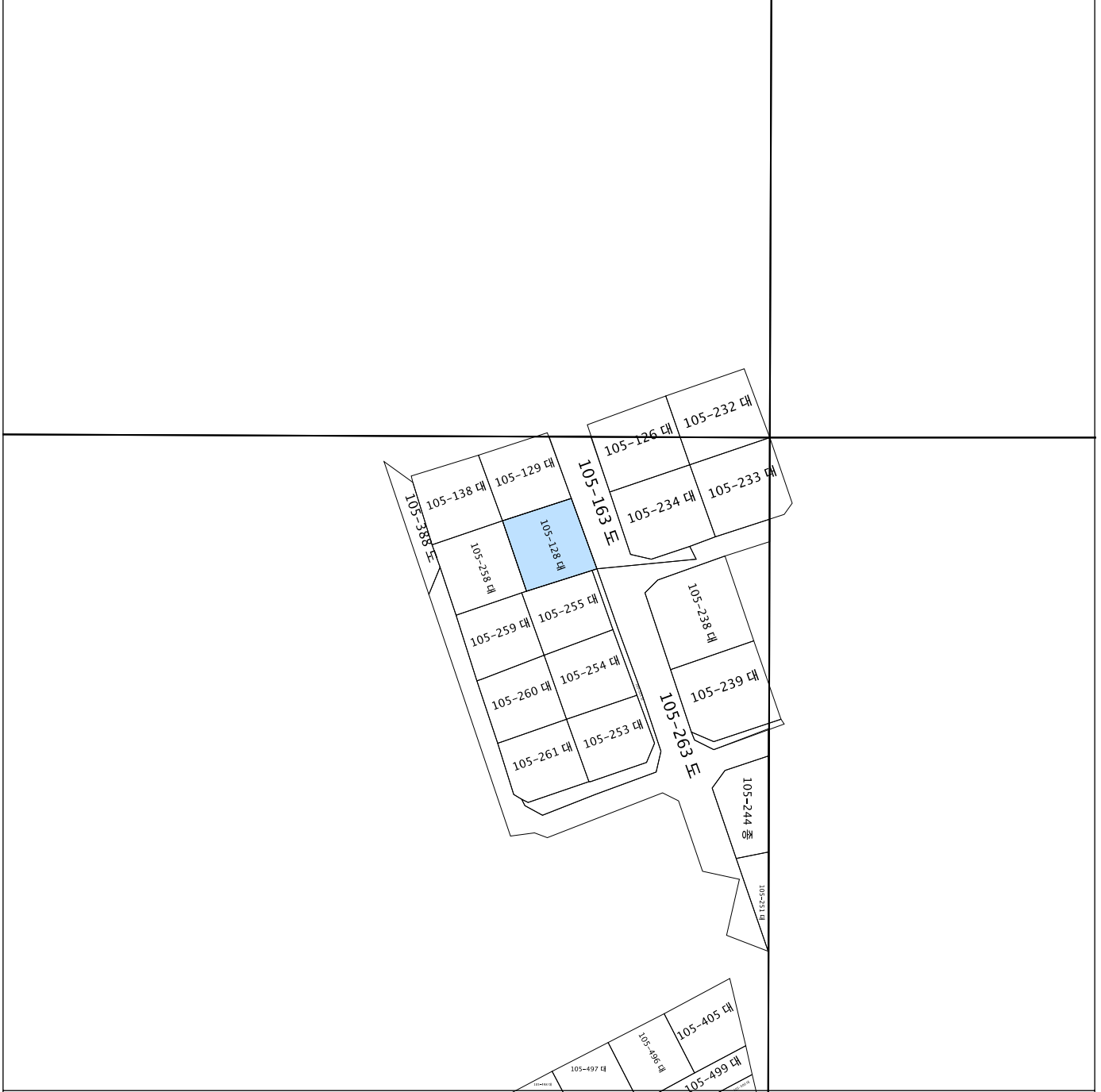
<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 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>



문서확인번호 : 1720-1666-1575-6401

지적도 등본

발급번호	202411500003251031	처리시각	17시 44분 54초	발급자	정부24
토지소재	서울특별시 강서구 화곡동	지번	105-128번지	축척	등폭:1/1200 등적:1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 07월 05일

서울특별시 강서구청장



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

수수료 청구서

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

문서번호 : DA2024-0705-01

수신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김영태 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.07.05 자 귀 제 『 2024타경108849 』 호로
의뢰하신 『 서울특별시 강서구 화곡동 105-128 엔에스타운 제4층 제404호 』 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	352,720	
실비	여비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	4,200
	기타실비	6,000
비	소계	232,200
특별용역비	-	
공급가액	584,000	1,000원 미만 절사
부가세	58,400	
합계	642,400	
기납부착수금	-	
정산청구액	642,400	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

신한은행 영업부 : 110499275922(예금주:정익진)

대안감정평가사사무소

회 보 서

우)10321 경기도 고양시 일산동구 위시티4로 80 (식사동, 위시티일산자이1단지)
110동 2201호
E-Mail : xers9999@KAPALAND.CO.KR

TEL. 010-3789-5206
FAX. 0505-182-3789

문서번호 : DA2024-0705-01

시행일자 : 2024-07-07

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김영태

참 조 : 경매6계

제 목 : 감 정 의뢰 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. 2024.07.05자 귀 제 『2024타경108849』호로 의뢰하신 『파산채무자 피상속인 망 백남진의 상속재산 파산관재인 변호사 이이수 소유물건(2024타경108849)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

대안감정평가사사무소