감정평가서

Appraisal Report

의 뢰 인	서울남부지방법원장
건 명	송자영 소유(2024타경146582)
감정서번호	012412-1005호

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.

메이트플러스감정평가법인(주)

Mateplus 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.

감 정 평 가 사
양 호 정 양 호 정 (인)

메이트플러스감정평가법인(주) 대표이사 김정민 (서명또는인)

감정평가액	이억삼천구백만원정(₩239,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매12계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	송자영 (2024타경146582)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.12.18	2024.12.18	2024.12.19

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	239,000,000
	합 계					₩239,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사
양 세 정 양 세 정 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '서울화곡초등학교' 북동측 인근에 위치하는 구분건물이며, 서울남부지방법원에서 의뢰한 경매목적 감정평가입니다.

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 강서구 화곡동 24-106			
건물명 · 층 · 호수	통칭 'K오피스텔2차' 제6층 제602호			
용도지역	일반상업지역			
구분 (㎡)	전유면적	공용면적*)	공급면적	소유권 대지권
	26.29	12.73	39.02	7.95
전용률	약 67%			
주용도	오피스텔			
사용승인일	2021-03-19			

4. 기준시점

본건의 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 18일입니다.
(본 평가와 관련하여 현장조사는 2024년 12월 18일에 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 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

2) 본건은 현장 조사 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 진행 시 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	동수	사용승인일	연면적
통칭 'K오피스텔2차'	28호	1개동	2021-03-19	1,069.69㎡

▶ 주위환경

교통정보	- 인근에 노선버스정류장 및 지하철 5호선 '화곡역' 소재
편의시설	- 인근에 의원, 음식점, 우체국 등 소재
교육환경	- 인근에 서울화곡초등학교 등 소재
공원/녹지	- 인근에 봉제산 등 소재

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 산출과정

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 층·호수	용도 지역	전유 면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적 (㎡)당 단가
1	화곡동 24-106	통칭 'K오피스텔2차' 제2층 제2**호	일반상업	26.29	2024-01-22 / 2021-03-19	228,000,000	8,672,499
2	화곡동 24-106	통칭 'K오피스텔2차' 제3층 제3**호	일반상업	24.89	2024-02-06 / 2021-03-19	221,000,000	8,879,068

〈출처: 등기사항전부증명서, KAIS〉

2) 인근지역 평가선례

기호	소재지	건물명 및 층·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액(원)	전유면적 (㎡)당 단가
3	화곡동 24-106	통칭 'K오피스텔2차' 제4층 제4**호	일반 상업	26.32	경매	2024-12-06 / 2021-03-19	238,000,000	9,042,553
4	화곡동 24-106	통칭 'K오피스텔2차' 제2층 제2**호	일반 상업	25.48	경매	2024-09-11 / 2021-03-19	234,000,000	9,183,673

〈출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터〉

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 경매 낙찰가율

[최근 1년간 서울특별시 강서구 용도별 통계분석(출처: 인포케어)]

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
⊞ 주택	9,307,832,290원	5,975,014,000원	64.2%	31건	24건	7건(22.6%)	9건
⊟ 집합건물	357,569,424,580원	287,730,434,820원	80.5%	6,004건	4,754건	1,250건(20.8%)	442건
- 다세대	252,081,824,580원	198,739,249,920원	78.8%	4,945건	3,937건	1,008건(20.4%)	362건
- 아파트	65,078,000,000원	56,246,127,050원	86.4%	260건	168건	92건(35.4%)	27건
- 연립	2,309,000,000원	1,749,295,221원	75.8%	35건	27건	8건(22.9%)	2건
- 오피스텔	2,654,000,000원	2,085,433,792원	78.6%	24건	17건	7건(29.2%)	2건
- 오피스텔(주거)	31,439,600,000원	25,908,403,497원	82.4%	662건	539건	123건(18.6%)	40건
- 주상복합(주거)	4,007,000,000원	3,001,925,340원	74.9%	78건	66건	12건(15.4%)	9건
⊞ 상가	47,533,065,246원	31,218,272,180원	65.7%	222건	183건	39건(17.6%)	19건
⊞ 공장	945,000,000원	763,270,000원	80.8%	6건	5건	1건(16.7%)	0건
⊞ 특수부동산	3,222,124,800원	3,372,349,000원	104.7%	16건	11건	5건(31.2%)	1건
⊞ 토지	4,563,066,740원	1,832,475,000원	40.2%	21건	17건	4건(19.0%)	2건
⊞ 기타토지	655,520,000원	802,000,000원	122.3%	1건	0건	1건(100.0%)	0건
⊞ 차량외 기타	1,748,100,000원	1,391,795,858원	79.6%	255건	168건	87건(34.1%)	7건
합계	425,544,133,656원	333,085,610,858원	78.3%	6,556건	5,162건	1,394건(21.3%)	480건

4) 감정평가액 결정

(1) 비교사례의 선정

인근지역 내에 위치하며 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 **거래사례** 1을 선정함.

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	전유면적 (㎡)당 단가
1	화곡동 24-106	통칭 'K오피스텔2차' 제2층 제2**호	일반상업	26.29	2024-01-22 2021-03-19	228,000,000	8,672,499

<출처: 등기사항전부증명서, KAIS>

(2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 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 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월의 지수가 미고시된 경우 직전 월의 지수를 적용하였습니다.

나. 시점수정치 산정

■ 월별 매매가격지수 (오피스텔, 서울 강남지역 서남권)

구 분	2023년 12월	2024년 11월
매매가격지수	100.00	99.88

■ 시점수정치 산정

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
서울 강남지역 서남권 (24.01.22~24.12.18)	0.99880	99.88 / 100.00 ≒ 0.99880

(4) 지역요인 비교

대상물건과 비교사례는 인근지역 내에 위치하는 바 지역요인은 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

구 분	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) 등		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	유사합니다.
	단지 내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별 요인	층별 효용	1.05	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 우세합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누 계		1.050	

(6) 대상부동산의 가격결정

일련번호	비교사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	8,672,499	1.000	0.99880	1.000	1.050	9,095,197	26.29	239,112,729	239,000,000

※ 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.

일련번호	소 재 지	건물명·동·층·호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	화곡동 24-106	통칭 'K오피스텔2차' 제6층 제602호	26.29	7.95	239,000,000	-
합 계					₩239,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 강서구 화곡동	24-106	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 8층				
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 화곡로42길 24			지1층	132.03			
				1층	43.34			
				2층~8층 각	127.76			
1	동소	24-106	대	일반상업지역	218			
가				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	26.29	26.29	239,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	7.95 218x----- 218	7.95		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	105,160,000	
						건 물 :	133,840,000	
	합 계						₩239,000,000.-	
				이 하	여	백		

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 '서울화곡초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트단지, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 5호선 '화곡역'이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층/지상8층 건물 내 제6층 제602호로서,
(사용승인일 : 2021.03.19)

외벽 : 석재 붙임 마감 등,
창호 : 샷시창호 등입니다.

(4) 이용상태

본건은 기준시점 현재 오피스텔로 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 정방형 토지로서, 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북동측으로 노폭 약 8미터 내외, 남동측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2022-06-09)<건축법>, 도시기타용도지역지구미분류(가로구역별 건축물 최고높이:자세한 사항은 건축과 문의)<건축법>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

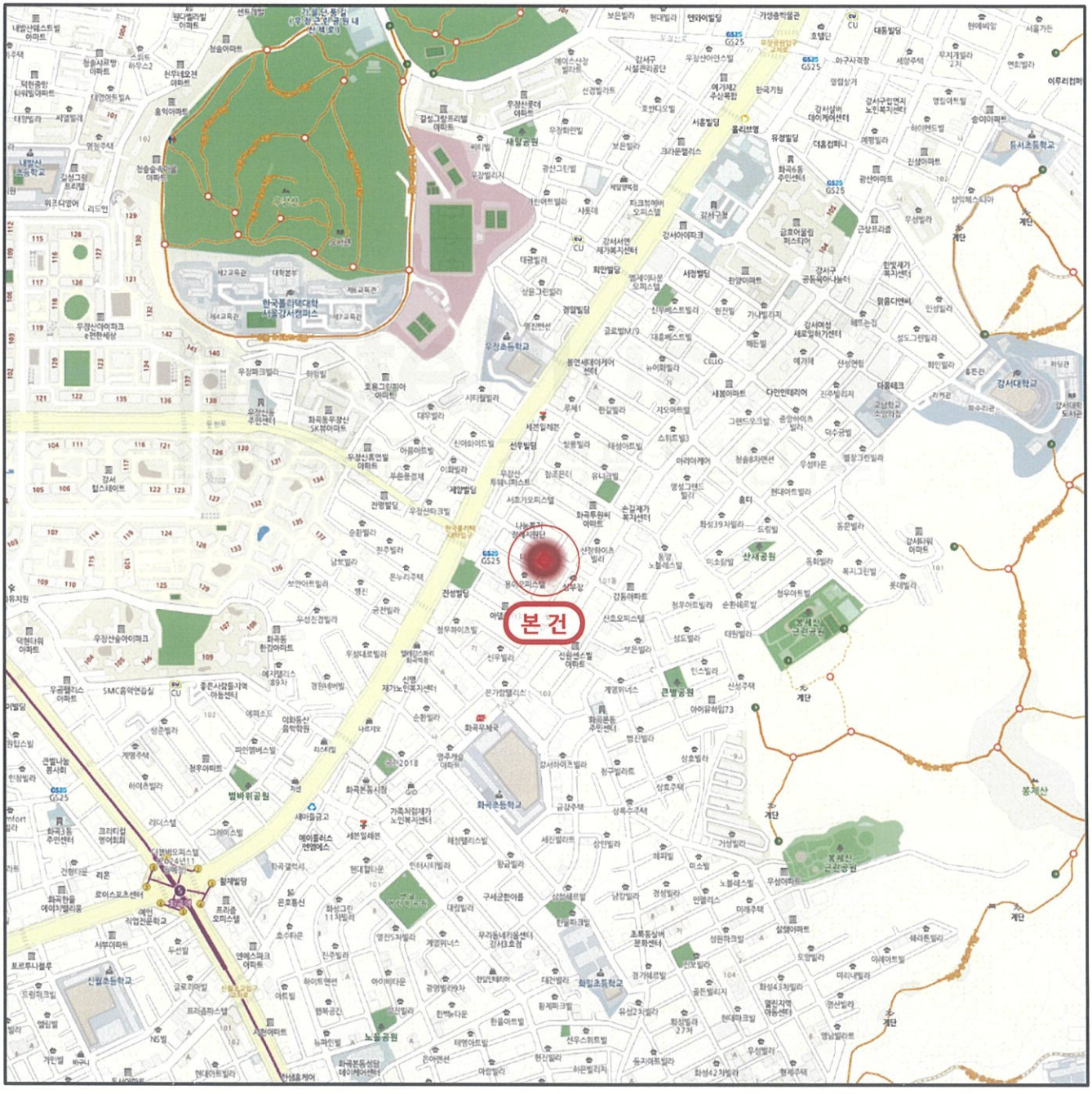
012412-1005

광 역 위 치 도

N

S

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 24-106 제6층 제602호



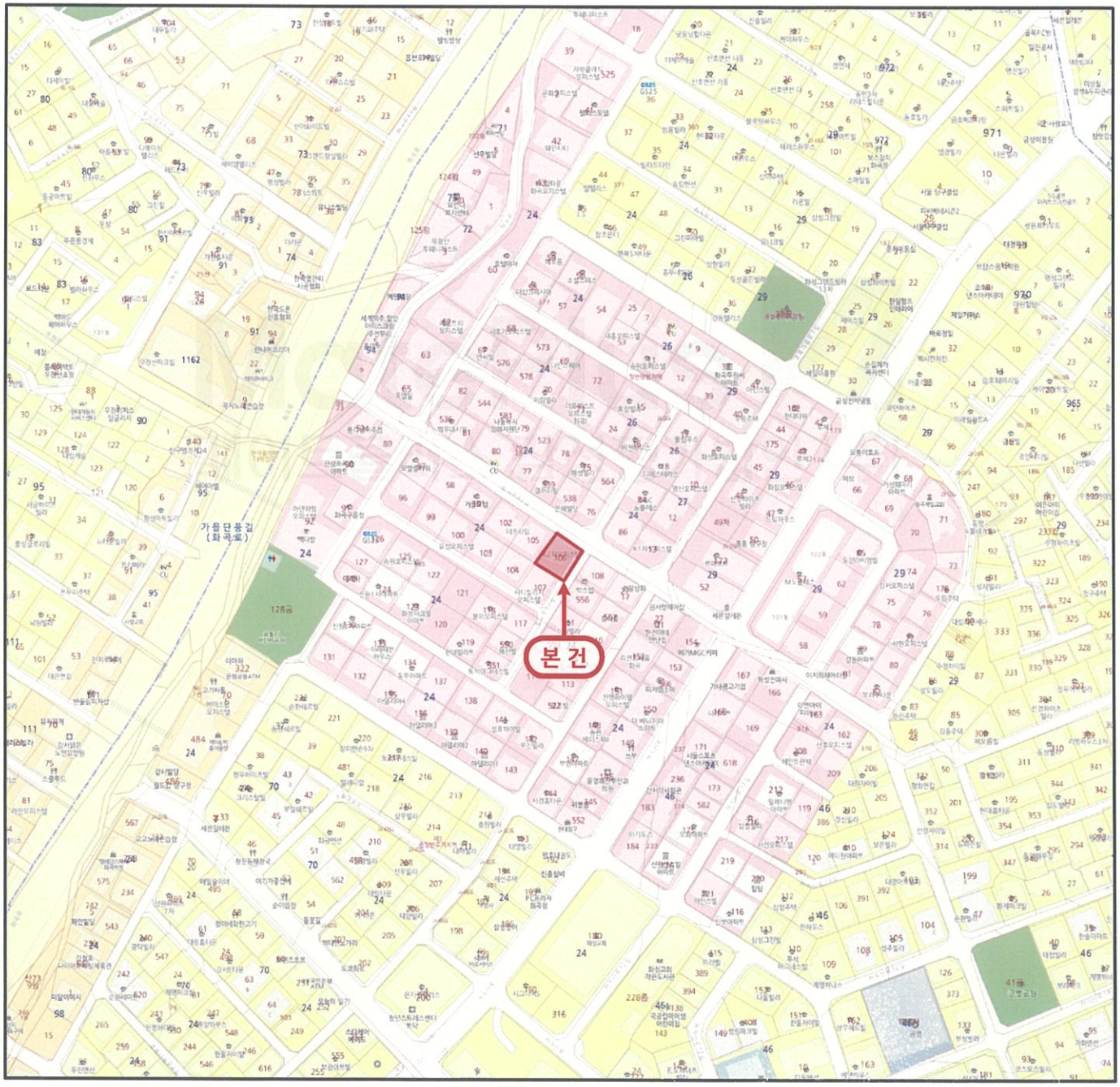
012412-1005

상 세 위 치 도

N

S

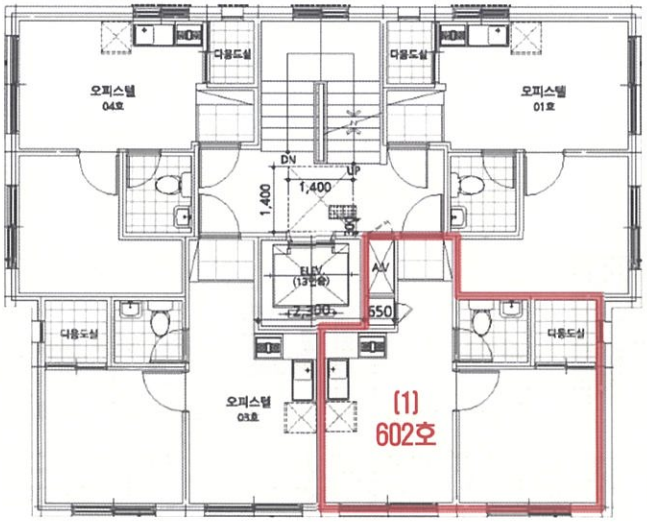
소재지	서울특별시 강서구 화곡동 24-106 제6층 제602호



012412-1005

호별배치도 및 내부구조도

S : NOSCALE

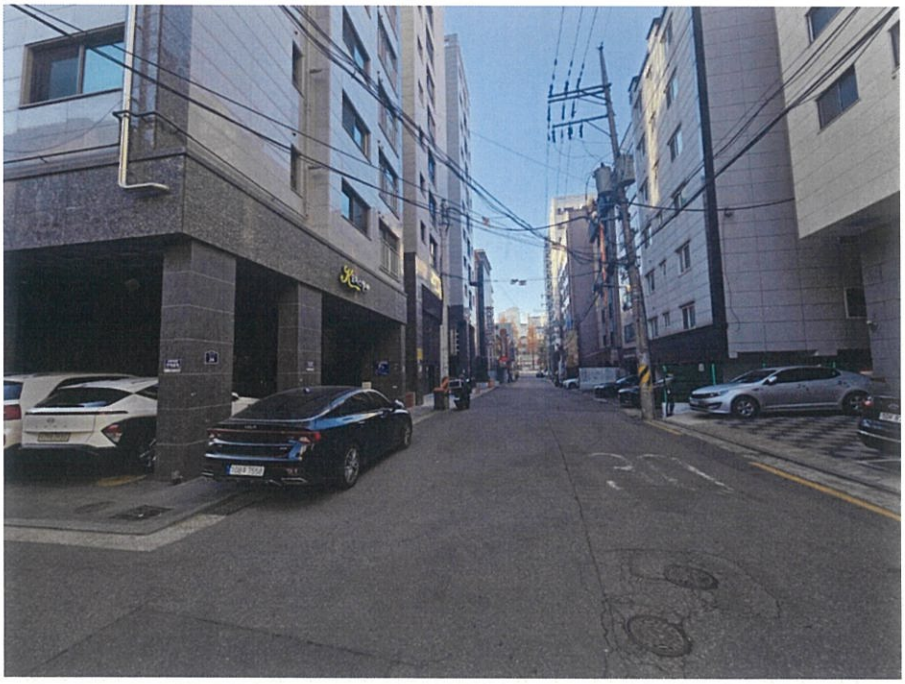


[제6층 제602호 호별배치도]

[602호 내부구조도]

사 진 용 지

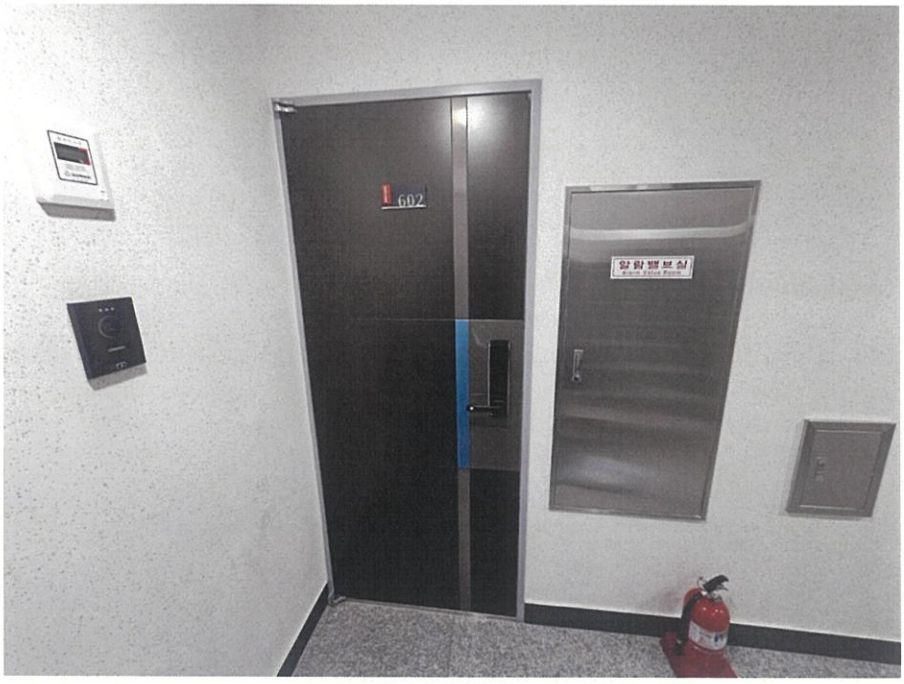
본건 소재 건물 전경



주위환경

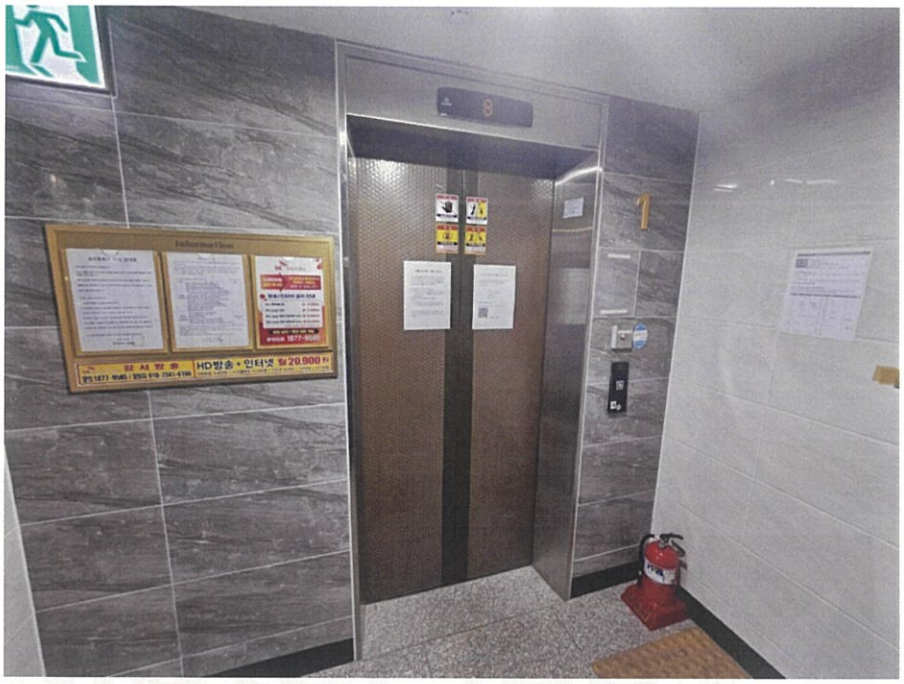
사 진 용 지

본건 소재 건물 공동출입구

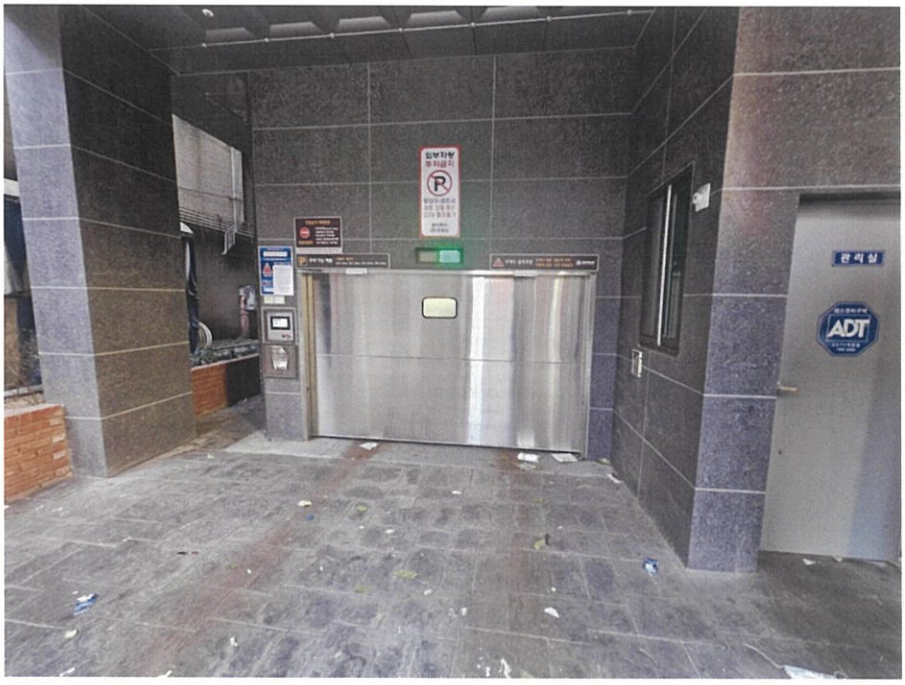


본건 현관문

사 진 용 지



본건 소재 건물 승강기설비



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 : 012412-1005

시행일자 : 2024-12-19

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 손병현

참 조 : 경매12계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 메이트플러스감정평가법인(주)의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.12.06자 귀 제 『2024타경146582』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『송자영 소유물건(2024타경146582)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

메이트플러스감정평가법인(주)

수수료 청구서

(전화: 02-6215-9901, FAX: 02-6215-9911)

문서번호 : 012412-1005

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 손병현 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.12.06 자 귀 제『 2024타경146582 』 호로 의뢰하신『 서울특별시 강서구 화곡동 24-106 제6층 제602호 』 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		**326,320**	(200,000+189,000,000 x 11/10,000)x 0.8배≒326,320
실비	여 비	212,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	3,800	
	기타 실비	6,000	
	소 계	231,800	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		558,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		55,800	
합 계		**613,800**	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		**613,800**	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

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

메이트플러스감정평가법인(주) 본사

대표이사 김정민

문서확인번호: 1733-7093-6965-7619

시점확인필 진본 2024/12/09 10:56:19 KST 정부사점확인센터

정부24

발급번호 : 202411500003450119　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2024/ 12/ 09

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	메이트플러스감정평가법인	주소	서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	서울특별시 강서구 화곡동	24-106	대	218.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>,가로구역별 최고높이 제한지역(2022-06-09)<건축법>,도시기타용도지역지구미분류(가로구역별 건축물 최고높이:자세한 사항은 건축과 문의)<건축법>,수평표면구역(수평표면)<공항시설법>,대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면

축척 1/900

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

2024/ 12/ 09

서 울 특 별 시　강 서 구 청

수입증지 붙이는곳

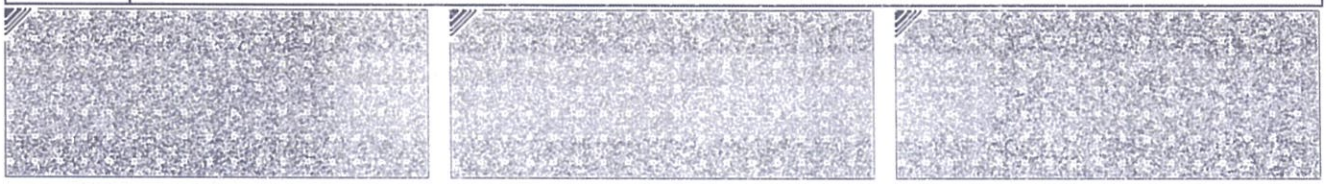
수수료 전자결제 민원

◆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: 1733-7093-6965-7619

발급번호 : 202411500003450119　　발행매수 : 2/2　　발급일 : 2024/ 12/ 09

유의사항	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.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 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.



◆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 -

고유번호 2501-2021-008908

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 24-106 제6층 제602호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년4월7일	서울특별시 강서구 화곡동 24-106 [도로명주소] 서울특별시 강서구 화곡로42길 24	철근콘크리트구조 평스라브지붕 8층 업무시설(오피스텔) 지1층 132.03㎡ 1층 43.34㎡ 2층 127.76㎡ 3층 127.76㎡ 4층 127.76㎡ 5층 127.76㎡ 6층 127.76㎡ 7층 127.76㎡ 8층 127.76㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 강서구 화곡동 24-106	대	218㎡	2021년4월7일 등기

열람용

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년4월7일	제6층 제602호	철근콘크리트구조 26.29㎡	

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 24-106 제6층 제602호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	218분의 7.95	2021년3월19일 대지권 2021년4월7일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2021년4월7일 제78973호		소유자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동,신영증권빌딩)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2021-5356호~~
2	소유권이전	2021년4월7일 제78974호	2021년4월7일 신탁재산의귀속	소유자 김학수 630324-******* 서울특별시 강서구 등촌로13바길 18-3, 201호(화곡동,제이팰리스4차)
	1번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
3	소유권이전	2021년4월7일 제78976호	2021년4월7일 신탁	수탁자 수협은행 244235-0009895 서울특별시 송파구 오금로 62(신천동)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2021-5377호~~
4	소유권이전	2021년8월31일 제196402호	2021년8월31일 신탁재산의귀속	소유자 김학수 630324-******* 서울특별시 강서구 등촌로13바길 18-3, 201호(화곡동,제이팰리스4차)
	3번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
5	소유권이전	2021년8월31일 제196404호	2021년8월17일 매매	소유자 송자영 770530-******* 경기도 고양시 일산동구 경의로 513-58, 201호(정발산동) 거래가액 금246,000,000원
5-1	민간임대주택등기	2021년9월15일	2021년9월4일	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법

열람용

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 24-106 제6층 제602호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
		제209316호	민간임대주택 등록	제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
6	압류	2023년1월17일 제7876호	2023년1월17일 압류(체납징세과-티6481)	권리자 국 처분청 고양세무서장
7	강제경매개시결정	2024년12월2일 제226278호	2024년12월2일 서울남부지방법원의 강제경매개시결정(2024타경146582)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울북부관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2023년6월13일 제102900호	2023년6월2일 서울남부지방법원의 임차권등기명령(2023카임1204)	임차보증금 금246,000,000원 범 위 건물 전부 임대차계약일자 2021년8월17일 주민등록일자 2021년8월31일 점유개시일자 2021년8월31일 확정일자 2021년8월17일 임차권자 곽지애 840514-******* 서울특별시 강서구 화곡로42길 24, 602호 (화곡동,케이오피스텔)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년6월13일 부기

-- 이 하 여 백 --

열람용

관할등기소 서울남부지방법원 등기국

열 람 용

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2024년12월09일 10시52분03초

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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 2501-2021-008908

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 24-106 제6층 제602호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
송자영 (소유자)	770530-*******	단독소유	경기도 고양시 일산동구 경의로 513-58, 201호(정발산동)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5-1	약정/금지사항/환매특약	2021년9월15일 제209316호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	송자영
6	압류	2023년1월17일 제7876호	권리자 국	송자영
7	강제경매개시결정	2024년12월2일 제226278호	채권자 주택도시보증공사	송자영

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2023년6월13일 제102900호	임차보증금 금246,000,000원 임차권자 곽지애	송자영

[참 고 사 항]

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 : 2024년 12월 09일 10시 52분 03초

시점확인본 진본 2024/12/09 10:57:50 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1733-7094-7000-8258

정부24 gov.kr

토지 대장

고유번호	1150010300-10024-0106		
토지소재	서울특별시 강서구 화곡동		
지 번	24-106	축 척	1:1200

도면번호	17	발급번호	202411500-00345-0120
장 번 호	1-1	처리시각	11시 45분 29초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변동일자 / 변동원인	주소 / 성명 또는 명칭	등록번호
(08) 대	*218*	(20) 1968년 02월 29일 분할되어 본번에 -533을 부함	2021년 04월 07일 (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 (기준수확량등급)	195	203	213	218	224	227	230	235
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/㎡)	4605000	5009000	5241000	5933000	6428000	6005000	6187000	

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 12월 9일

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 하실 수 있습니다.

문서확인번호 : 1733-7094-7000-8258

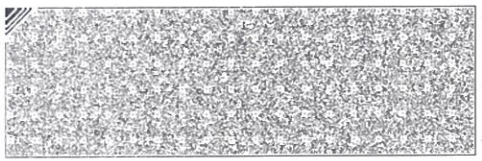
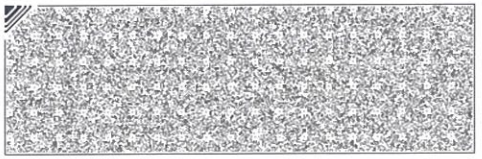
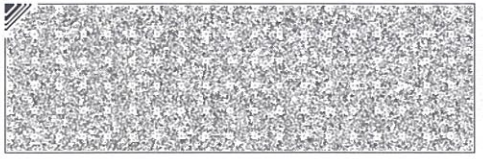
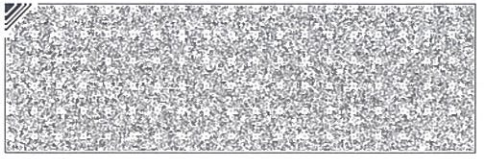
대지권 등록부

고유번호	1150010300-10024-0106					전유부분 건물표시	6층 602호	장 번 호	1
토지소재	서울특별시 강서구 화곡동	지번	24-106	대지권비율	7.95/218	건물명칭			

지번								
대지권비율								

변 동 일 자 변 동 원 인	소유권 지분	소유자 주 소	등록번호 성명 또는 명칭
2021년 08월 31일 (03)소유권이전		경기도 고양시 일산동구 경의로 513-58, 201호(정발산동)	770530-2****** 송자영
		--- 이하 여백 ---	

◆ 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 하실 수 있습니다.

시청확인 진본 2024/12/09 10:59:07 KST 정부시청확인센터

문서확인번호 : 1733-7095-4537-6395

정부24 gov.kr

집합건축물대장 (표제부, 갑)

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

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120211170000178	1150010300-3-00240106		28호/0가구/0세대

대지위치	지번	도로명주소
서울특별시 강서구 화곡동	24-106	서울특별시 강서구 화곡로42길 24 (화곡동)

※ 대지면적	연면적	※ 지역	※지구	※구역
218㎡	1,069.69㎡	일반상업지역	고도지구	

건축면적	용적률 산정용 연면적	주구조	주용도	층수
128.6㎡	910.52㎡	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	지하: 1층, 지상: 8층

※건폐율	※용적률	높이	지붕	부속건축물
58.99 %	417.67 %	24.7 m	평스라브	동 ㎡

※조경면적	※공개 공지/공간 면적	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리
23.35㎡	㎡	㎡	m

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철근콘크리트구조	기계식주차장	93.67
주1	지1층	철근콘크리트구조	기계실, MDF실	38.36
주1	1층	철근콘크리트구조	카리프트	27.14
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	16.2
주1	2층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	127.76
주1	3층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	127.76

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	4층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	127.76
주1	5층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	127.76
주1	6층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	127.76
주1	7층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	127.76
주1	8층	철근콘크리트구조	오피스텔(4호)	127.76
주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실(연면적제외)	16.21

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 12월 09일

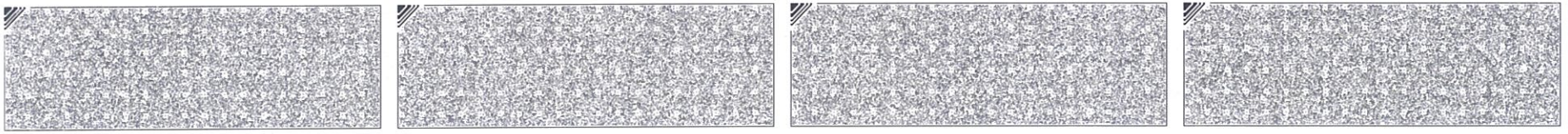
서울특별시 강서구청장

담당자: 부동산정보과
전 화: 02-2600-6902

※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.



문서확인번호 : 1733-7095-4537-6395

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙[별지 제3호서식]

대지위치	서울특별시 강서구 화곡동	명칭	호수/가구수/세대수 28호/0가구/0세대
지번 24-106	지번 관련 주소	도로명주소	서울특별시 강서구 화곡로42길 24 (화곡동)
		도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기			인허가 시기
건축주	신영부동산신탁주식회사	641115-1******	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 1대	비상용 대		허가일 2019.1.21.
설계자	권세경 서경종합건축사사무소	양천구-건축사사무소-31	자주식	1대 16.5㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량	착공일 2019.11.11.
공사감리자	권세경 서경종합건축사사무소	양천구-건축사사무소-31	기계식	14대 98㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식 부패탱크방법	지상	개 ㎡	사용승인일 2021.3.19.
공사시공자 (현장관리인)	이정호 (주)시인건설	송파구-건축공사업-01-2335	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량 50인용	지하	개 ㎡	

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부 적용	내진능력 VII-0.2042g	관리계획 수립 여부	
			특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L -6.3 m	건축물 관리점검 현황	
			기초형식 : [V] 지내력기초(400 t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법 : [ ] 등가정적해석법 [V] 동적해석법	종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2021.3.19	건축과-7980(2021.03.18.)호에 의거 건축물대장 신규작성 (신축) - 이하여백 -			- 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.

시점확인 진본 2024/12/09 10:59:22 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1733-7095-6064-8312

KOR 정부24 gov.kr

집합건축물대장(전유부, 갑)

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

건물ID	2220211170003764	고유번호	1150010300-3-00240106	명칭		호명칭	602
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동			지번	24-106	도로명주소	서울특별시 강서구 화곡로42길 24 (화곡동)

전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	6층	철근콘크리트구조	오피스텔	26.29
		- 이하여백 -		

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	지1층	철근콘크리트구조	주차장	4.41
주	지1층	철근콘크리트구조	MDF실,기계실	1.4
주	0층	철근콘크리트구조	벽체공용	1.74
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	5.18

소 유 자 현 황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
송자영 / 770530-2******	경기도 고양시 일산동구 경의로 513-58, 201호(정발산동)	1/1	2021.8.31. / 소유권이전
- 이하여백 -	- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 12월 09일

담 당 자 : 부동산정보과

전 화 : 02-2600-6902

서울특별시 강서구청장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜ X 210㎜[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 : 1733-7095-6064-8312

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식]

건물ID	2220211170003764	고유번호	1150010300-3-00240106	명칭	호명칭 602
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동	지번	24-106	도로명주소	서울특별시 강서구 화곡로42길 24 (화곡동)

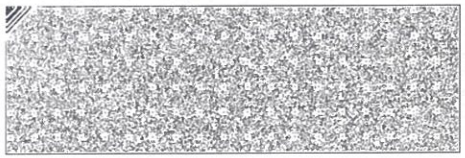
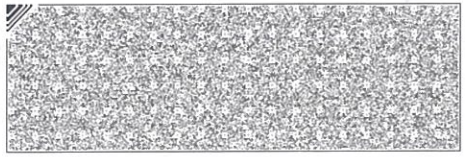
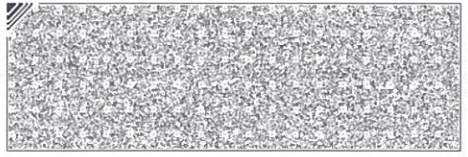
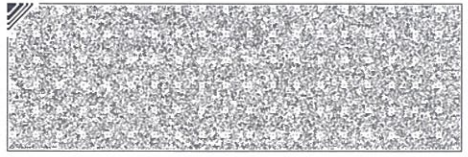
공 용 부 분					공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 가격
					* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2021.3.19	건축과-7980(2021.03.18.)호에 의거 건축물대장 신규작성 (신축) - 이하여백 -			- 이하여백 -

297㎜ X 210㎜[백상지(80g/㎡)]

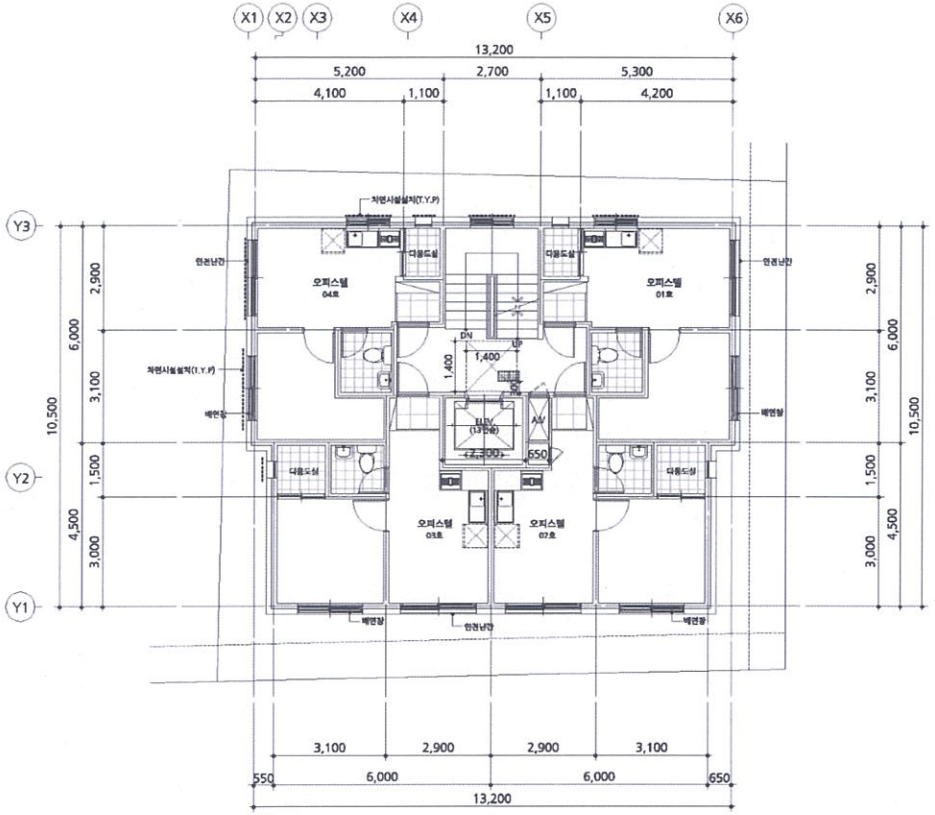
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급확인번호 : MAMK-BMAW-NDLF-MZDT-TIXW

건축물현황도

건물ID	2120211170000178	고유번호	1150010300-3-00240106	명칭		호수/가구수/세대수	28호/0가구/0세대
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동	지번	24-106	도로명주소	서울특별시 강서구 화곡로42길 24 (화곡동)		



도면의 종류	평면도(6층)	축 척	1 : 200	도면 작성자	서경종합건축사사무소 권세경 (서명 또는 인)

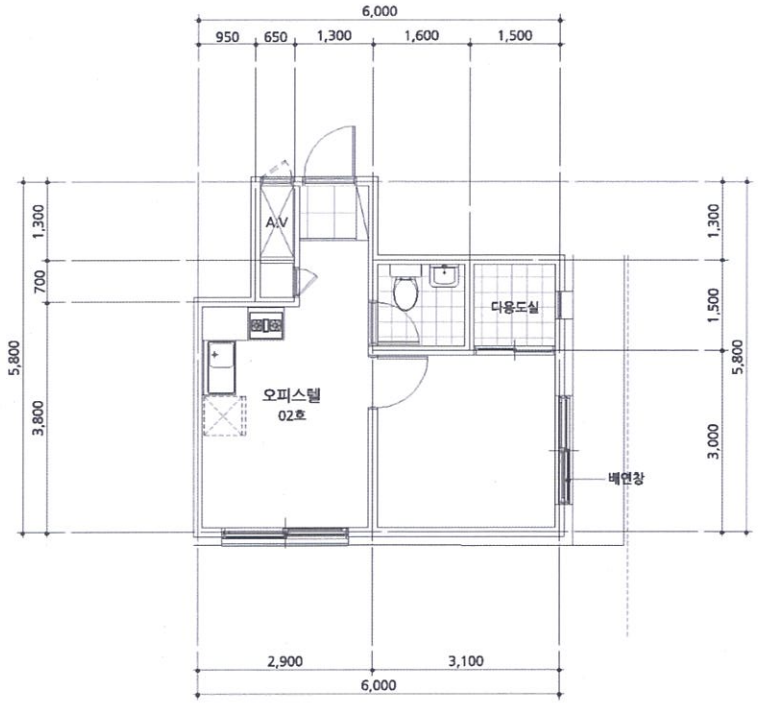
발급확인번호 : MAMK-BMAW-TDFV-YSMX-XHEU

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220211170003764	고유번호	1150010300-3-00240106	명칭	호명칭 602
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동	지번	24-106	도로명주소	서울특별시 강서구 화곡로42길 24 (화곡동)

건 축 물 현 황 도



도면의 종류	평면도	축 척	1 : 100	도면 작성자	서경종합건축사사무소 권세경 (서명 또는 인)

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

297㎜×210㎜[백상지 (80/㎡)]