

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이진재 소유물건(2025타경9465)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

감정평가서번호: A250502-3002

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

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
이준호

**이준호**

(주)통일감정평가법인 대표이사 양원진, 위승환



감정평가액	이억칠천칠백만원정 (₩277,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매13계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이진재 (2025타경9465)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.02	2025.05.02 ~ 2025.05.02	2025.05.13	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개	구분건물	1개	-	277,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩277,000,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 이동만		<b>이동만</b>			

## 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		
	서울특별시 금천구 독산동	962-42, 962-43 더뷰	오피스텔, 다세대주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				
	[도로명주소] 서울특별시 금천구 345			15층				
				지1층	372.54			
				1층	83.43			
				2층	164.46			
				3층	164.46			
				4층	164.46			
				5층	169.72			
				6층	169.72			
				7층	169.72			
				8층	169.72			
				9층	169.72			
				10층	169.72			
				11층	169.72			
				12층	130.04			
				13층	130.04			
				14층	130.04			
				15층	130.04			
				옥탑1층 (연면적산정제외)	19.88			

# 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 금천구 독산동	962-42	대	준주거지역	364.9			
2	동 소	962-43	대	준주거지역	263.4			
가				철근콘크리트구조 제11층 제1103호	37.42	37.42	277,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1, 2 소유권	11.35	11.35		
				----- 대지권	628.3	628.3		
	합 계			이 하	여	백	₩277,000,000.-	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 113,570,000 163,430,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 평가개요

### 1. 평가목적

본건은 서울특별시 금천구 독산동 소재 "시흥IC" 남동측 인근에 위치하는 오피스텔(더뷰 제 11층 제1103호)으로서, 서울남부지방법원의 경매목적 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 2025년 05월 02일입니다.

#### (2) 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 05월 02일입니다.

### 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 금천구 독산동 962-42외 1필지 더뷰		
	토지	용도지역	준주거지역	
		소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )
		서울특별시 금천구 독산동 962-42외 1필지	대	628.3
	건물	구조	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	
		연면적(m <sup>2</sup> )	건폐율/용적률(%)	
		2,657.55	38.29 / 355.5	
주용도		사용승인일		
오피스텔, 다세대주택		2020.02.28		

### 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 금천구 독산동 962-42	364.9	대	상업용	준주거지역	중로한면	세장형 평지	일단지
	서울특별시 금천구 독산동 962-43	263.4						

## 3. 건물

개요	용 도		구 조		연면적(㎡)		사용승인일자	
		오피스텔, 다세대주택		철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕		2,657.55		2020.02.28
설비 현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	주차 설비
	○	○	○	○	○	○	○	○

※ 연면적은 집합건축물대장(표제부) 기준 면적임.

## 4. 평가대상 목록

기호	명칭	동	층,호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
가	더뷰	-	제11층 제1103호	37.42	10.60	48.02	11.35	-

※ 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]

사 례	소재지	건물명	층 호수	용도	전유면적 (㎡)	거래금액 (전유면적당단가 원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#a	독산동 962-**-외	**	제8층 제8**호	오피스텔	37.42	270,900,000 /@7,239,444	2024.07.23
							2020.02.28
#b	독산동 194-**-	***타운	제*동 제4층 제4**호	오피스텔	33.42	245,000,000 /@7,330,939	2024.07.15
							2019.04.16

※ 대상 물건과 물적 유사성이 높아 비교 가능성이 높은 사례 #a를 비교사례로 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단하였습니다. (1.00)

라. 시점수정 (2024.07.23~2025.05.02)

한국부동산원에서 발표하는 오피스텔가격동향조사 매매가격지수 중 "서울특별시 강남지역 서남권 가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격 지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 지수만 적용하도록 합니다.

구분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024년 06월)	99.63
본건 기준시점(2025년 03월)	99.93
시점수정치 : 기준시점지수/거래시점지수	$99.93/99.63 \approx 1.00301$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인의 비교

구분	세부항목	격차율		비고
		사례 #a	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 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.02	층별 효용 등에서 본건이 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
기타 요인	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	1.00	상호 유사함.
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
누 계		1.000	1.020	-

# 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 <sup>2</sup> )
	기호	금액 /전유면적 단가(원/m <sup>2</sup> )						
가	#a	270,900,000 /@7,239,444	1.00	1.00301	1.020	37.42 /37.42	277,146,717	277,000,000 (@7,402,459)

## IV. 참고가격 자료

### 1. 본건 인근 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보센터 등]

기호	소재지	건물명	층/ 호수	용도	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	평가 목적	감정평가액 (전유면적당 단가 원/m <sup>2</sup> )	기준시점		비고
								사용승인일		
#1	독산동 962-**- 외	**	제11층 제11**호	오피스텔	37.42	법원 경매	285,000,000 (@7,616,247)	2025.04.02	-	
								2020.02.28		
#2	독산동 962-**- 외	**	제6층 제6**호	오피스텔	37.42	법원 경매	272,000,000 (@7,268,840)	2025.01.23	-	
								2020.02.28		

### 2. 가격수준

이용상황	가격수준
오피스텔	본건 동유형 오피스텔의 경우 전유면적당 7,000,000원/m <sup>2</sup> ~ 8,000,000원/m <sup>2</sup> 수준으로 거래되며 규모별, 구조별, 층별, 위치별 차이가 존재합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 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	더뷰	-	제11층 제1103호	277,000,000	-

# 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 금천구 독산동 소재 "시흥IC" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반주위환경은 보통시됩니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 대체로 무난합니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상15층 건물 내 제11층 제1103호로서,  
(사용승인일 : 2020.02.28)

- 외벽 : 석재붙임 마감 등,
- 내벽 : 벽지도배, 일부 타일붙임 마감 등,
- 창호 : 하이새시 창호 등입니다.

## (4) 이용상태

오피스텔으로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 냉난방설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 도시가스설비, 기계식주차설비 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 인접지와 등고평탄한 2필지 일단의 세장형 토지로서, 오피스텔 및 다세대주택 건부지로 이용중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 20m 내외의 아스팔트 포장도로와 접하며, 포장상태 등은 무난합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 도시지역, 준주거지역,  
 제1종지구단위계획구역([문성생활권]자세한사항별도확인:도시계획과), 도로(접합),  
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시  
 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑  
 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변)

- 기호(2) : 도시지역, 준주거지역,  
 제1종지구단위계획구역([문성생활권]자세한사항별도확인:도시계획과), 도로(접합),  
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>,  
 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑  
 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>, \*중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변)

## (9) 공부와의 차이

# 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) |          |

해당 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

# 광역위치도



소재지	서울특별시 금천구 독산동 962-42외 1필지 더뷰 제11층 제1103호
-----	--



# 위 치 도



소재지	서울특별시 금천구 독산동 962-42의 1필지 더뷰 제11층 제1103호
-----	--



# 내부구조도

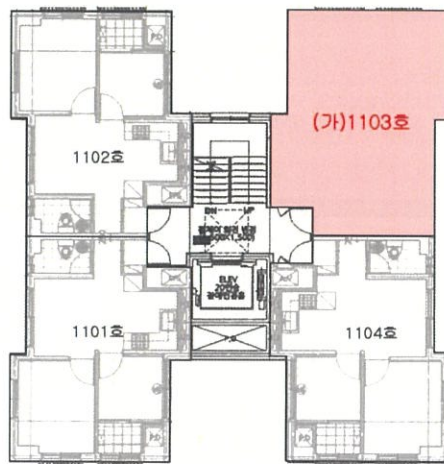


소재지	서울특별시 금천구 독산동 962-42외 1필지 더뷰 제11층 제1103호
-----	--

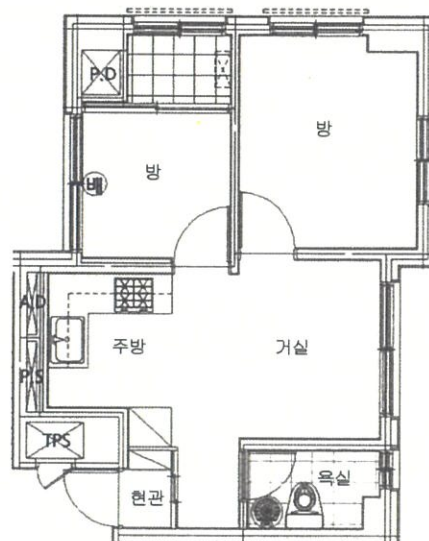


호별 배치도

NOSCALE



내부구조도



# 사 진 용 지

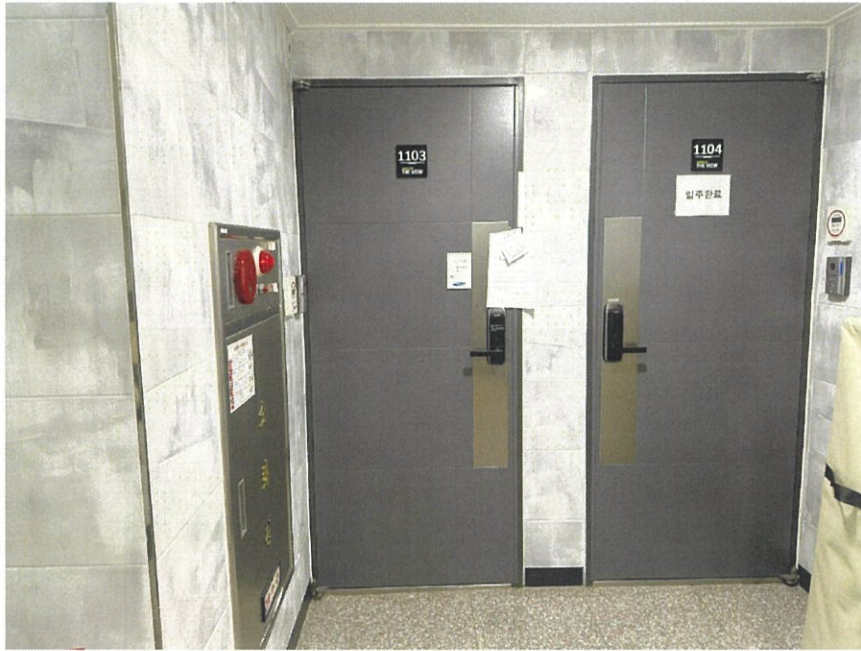


【 본건이 속한 건물 전경 】



【 공동 출입문 】

# 사 진 용 지



【 본건 현관문 】



【 주변 전경 】

# 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 : A250502-3002

시행일자 : 2025-05-13

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

참 조 : 경매13계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자		결재·공람		
	시간				
처리과	번호				
담당자					

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

2. 2025.04.29자 귀 제 『2025타경9465』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『이진재 소유물건(2025타경9465)』 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 : A250502-3002

수신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.29 자 귀 제 『 2025타경9465 』 호로

의뢰하신 『 이진재 소유물건(2025타경9465) 』 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	399,760	
실비	여비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	3,000
	기타실비	4,000
비	소계	229,000
특별용역비	-	
공급가액	628,000	1,000원 미만 절사
부가세	62,800	
합계	690,800	
기납부착수금	-	
정산청구액	690,800	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

신한은행 종각역금융센터 : 32405020903(예금주:(주)통일감정평가법인)

(주)통일감정평가법인 본사

대표이사 양원진, 위승환



발급번호 : 202511545001768087

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 05/ 02

# 토지이용계획확인서

처리기간  
1 일

신청인	성명	통일감정평가법인	주소			
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	
	서울특별시 금천구 독산동		962-42	대	364.9	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역(「문성생활권」자세한사항별도확인:도시계획과), 도로(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변) [이하공란]				



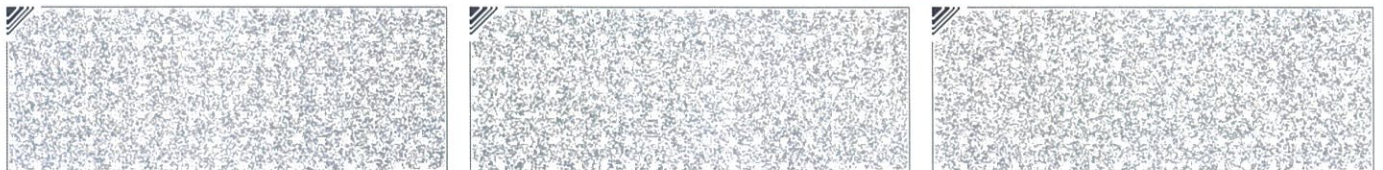
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 05/ 02

서울특별시 금천구청

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원



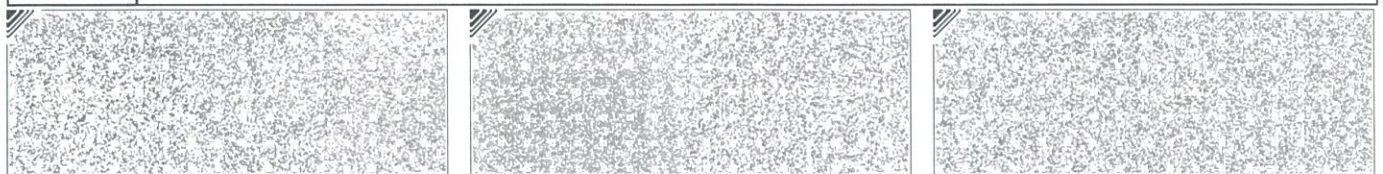
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202511545001768087

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 05/ 02

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>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.</li> </ol>
<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.



발급번호 : 202511545001768089

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 05/ 02

토지이용계획확인서				처리기간
				1 일

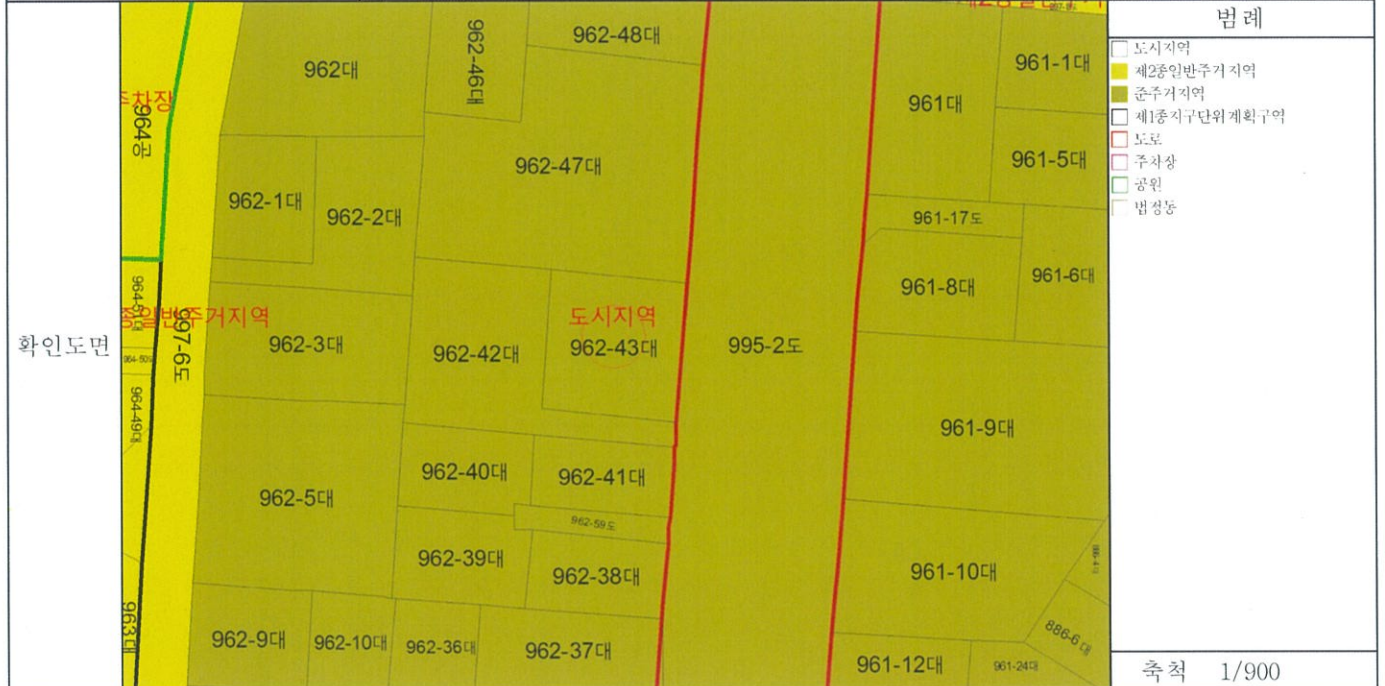
신청인	성명	통일감정평가법인	주소	
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(m <sup>2</sup> )
	서울특별시 금천구 독산동	962-43	대	263.4

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등  다른 법령 등에 따른 지역·지구등	도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역(〔문성생활권〕자세한사항별도확인:도시계획과), 도로(접합) [이하공란]  가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]
-------------	---	--

중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변) [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항



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

2025/ 05/ 02

서울특별시 금천구청

축척 1/900

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원



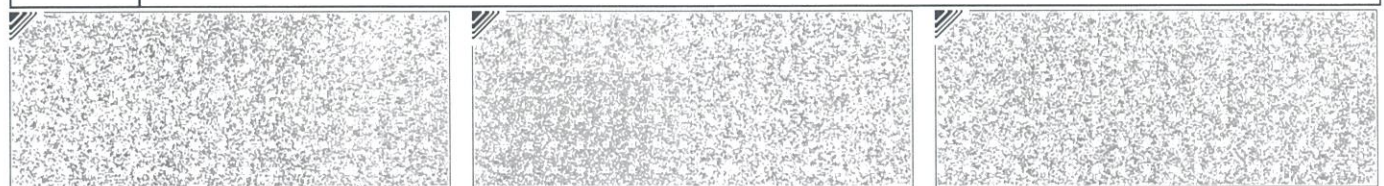
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202511545001768089

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 05/ 02

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>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.</li> </ol>
<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 2501-2020-006044



[집합건물] 서울특별시 금천구 독산동 962-42의 1필지 더뷰 제11층 제1103호

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년3월16일	서울특별시 <del>금천구 독산동 962-42, 962-43</del> 더뷰 [도로명주소] 서울특별시 <del>금천구 독산로 345</del>	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 오피스텔, 다세대주택 지1층 372.54㎡ 1층 83.43㎡ 2층 164.46㎡ 3층 64.46㎡ 4층 164.46㎡ 5층 169.72㎡ 6층 169.72㎡ 7층 169.72㎡ 8층 169.72㎡ 9층 169.72㎡ 10층 169.72㎡ 11층 169.72㎡ 12층 130.04㎡ 13층 130.04㎡ 14층 130.04㎡ 15층 130.04㎡ 옥탑1층 19.88㎡(연면적산정제외)	
2	2020년3월24일	서울특별시 금천구 독산동 962-42, 962-43 더뷰 [도로명주소] 서울특별시 금천구 독산로 345	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 오피스텔, 다세대주택 지1층 372.54㎡ 1층 83.43㎡ 2층 164.46㎡ 3층 164.46㎡ 4층 164.46㎡ 5층 169.72㎡ 6층 169.72㎡ 7층 169.72㎡ 8층 169.72㎡	신청착오

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



발행번호 250202SAM0120505C010200021000006011800014452001112

발급확인번호 AAOA-UQPL-0442

발행일 2025/05/02

[집합건물] 서울특별시 금천구 독산동 962-42의 1필지 더뷰 제11층 제1103호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			9층 169.72㎡ 10층 169.72㎡ 11층 169.72㎡ 12층 130.04㎡ 13층 130.04㎡ 14층 130.04㎡ 15층 130.04㎡ 옥탑1층 19.88㎡(연면적산정제외)	

( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 금천구 독산동 962-42 2. 서울특별시 금천구 독산동 962-43	대 대	364.9㎡ 263.4㎡	2020년3월16일 등기

**【 표 제 부 】** ( 전유부분의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년3월16일	제11층 제1103호	철근콘크리트구조 37.42㎡	

( 대지권의 표시 )

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2 소유권대지권	628.3분의 11.35	2020년2월28일 대지권 2020년3월16일 등기
2			별도등기 있음 1토지(을구 16번 근저당권 설정 등기), 2토지(을구 4번 근저당권 설정 등기) <del>2020년3월16일 등기</del>
3			2번 별도등기 말소 2020년4월6일 등기



【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년3월16일 제64680호		소유자 노블텍주식회사 110111-6004032 서울특별시 영등포구 대림로 88 (대림동)
2	소유권이전	2020년6월12일 제133853호	2020년5월13일 매매	소유자 이진재 800907-***** 인천광역시 부평구 동수로 4, 505호(부평동,본시디) 거래가액 금258,000,000원
2-1	민간임대주택등기	2022년12월2일 제244411호	2020년7월28일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
3	압류	2023년5월18일 제84360호	2023년5월17일 압류(채납정세 과-티18236)	권리자 국 처분청 부평세무서장
4	가압류	2023년5월18일 제85753호	2023년5월18일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2023카단1 03003)	청구금액 금3,091,000,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동,부산국제금융센터) (서울서부관리센터)
5	가압류	2023년5월24일 제89771호	2023년5월24일 인천지방법원의 가압류 결정(2023카단1 03886)	청구금액 금33,216,604 원 채권자 인천신용보증재단 120171-0002571 인천 남동구 남동대로215번길 30, 9층(고잔동, 인천종합비즈니스센터) (부평지점)
6	압류	2024년1월24일 제15582호	2024년1월23일 압류(38세금징 수과-2886)	권리자 서울특별시 411
7	강제경매개시결정	2025년4월28일 제1986089호	2025년4월28일 서울남부지방법 원의 강제경매개시결	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터)



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			정(2025타경9465)	

**【 을 구 】** ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2020년3월16일 <del>제64681호</del>	2020년3월16일 추가설정계약	<del>채권최고액 금5,200,000,000원 채무자 노블텍주식회사 서울특별시 영등포구 대림로 88(대림동) 근저당권자 경인북부수산업협동조합 124537-0000202 인천광역시 강화군 강화읍 강화대로 383 (선학지점) 공동담보목록 제2018-679호</del>
2	1번근저당권설정등기말소	2020년4월6일 제83729호	2020년4월6일 일부포기	
3	주택임차권	2024년6월19일 제119652호	2024년6월17일 서울남부지방법원의 임차권등기명령 (2024카임12617)	임차보증금 금270,000,000원 (2022년4월9일 금12,000,000원 증액) 범 위 건물 전부 임대차계약일자 (1)2020년5월30일 (2)2022년4월9일 주민등록일자 2020년6월12일 점유개시일자 2020년6월12일 확정일자 (1)2020년6월1일 (금258,000,000원) (2)2022년5월13일 (증액한 금12,000,000원) 임차권자 최지훈 830611-***** 서울특별시 금천구 독산로 345, 1103호(독산동)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년6월19일 부기

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 서울특별시 금천구 독산동 962-42외 1필지 더뷰 제11층 제1103호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 5월 2일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



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

- \* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 250202SAM0120505C010200021000006011800054452001112

발급확인번호 AAOA-UQPL-0442

발행일 2025/05/02

# 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 2501-2020-006044

[집합건물] 서울특별시 금천구 독산동 962-42의 1필지 더뷰 제11층 제1103호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이진재 (소유자)	800907-*****	단독소유	인천광역시 부평구 동수로 4, 505호(부평동,본시티)	2

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2-1	약정/금지사항/환매특약	2022년12월2일 제244411호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	이진재
3	압류	2023년5월18일 제84360호	권리자 국	이진재
4	가압류	2023년5월18일 제85753호	청구금액 금3,091,000,000 원 채권자 주택도시보증공사	이진재
5	가압류	2023년5월24일 제89771호	청구금액 금33,216,604 원 채권자 인천신용보증재단	이진재
6	압류	2024년1월24일 제15582호	권리자 서울특별시	이진재
7	강제경매개시결정	2025년4월28일 제1986089호	채권자 주택도시보증공사	이진재

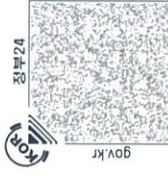
### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2024년6월19일 제119652호	임차보증금 금270,000,000원 (2022년4월9일 금12,000,000원 증액) 임차권자 최지훈	이진재

## [ 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 5월 2일 오전 11시18분52초



고유번호	1154510200-10962-0042	
토지소재	서울특별시 금천구 독산동	
지번	962-42	
	축척	수치

# 토지 대장

도면번호	8	발급번호	202511545-00176-8218
장번호	3-1	처리시각	14시 53분 22초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시		소유자	
지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	변동일자
(08) 대	*364.9*	(62) 1980년 10월 31일 구획정리완료	1982년 04월 20일 (03)소유권이전 심문섭 531209-1*****
(08) 대	*364.9*	(51) 1995년 03월 01일 구로구에서 행정관할구역변경 --- 이하 여백 ---	1982년 07월 06일 (03)소유권이전 김형철 외 1인 영등포구 대림동973-52 조신구 외 1인 201014-1*****
등급수정 년월일	1983. 04. 01. 수정	1984. 07. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정
토지등기 (기준수확량등급)	75	196	201
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2022년 01월 01일
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	5399000	5599000	6142000
			6502000
			6155000
			6179000
			6328000
등기수정 년월일	1983. 04. 01. 수정	1984. 07. 01. 수정	1985. 07. 01. 수정
			1988. 01. 01. 수정
			1991. 01. 01. 수정
			1992. 01. 01. 수정
			1993. 01. 01. 수정
			201014-1*****

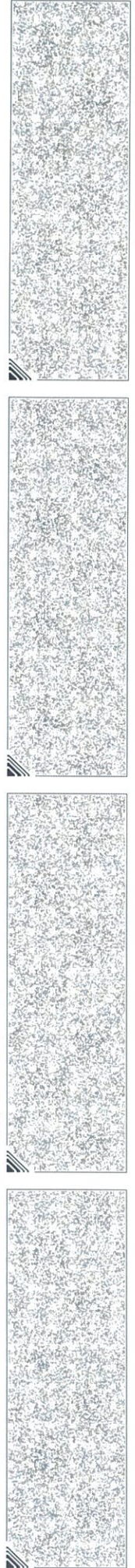
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 5월 2일



## 서울특별시 금천구청장

◆ 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.



# 토지 대장

고유번호	1154510200-10962-0042
토지소재	서울특별시 금천구 독산동
지번	962-42
지목	면적(m <sup>2</sup> )
	사유

도면번호	8	발급번호	202511545-00176-8218
장번호	3-2	처리시간	14시 53분 22초
비고		발급자	인터넷민원
변동일자	소유자	성명 또는 명칭	주소
1986년 02월 21일	962-42		
(04)주소변경	조선구 외 2인		등록번호
2004년 08월 25일	서울 금천구 시흥동 5-13 삼익아파트 113-202		
(03)소유권이전	김현봉 외 1인		201014-1*****
2007년 07월 11일	서울특별시 금천구 시흥동 1013 벽산아파트 508-1505		
(03)소유권이전	김정희		590302-2*****
2008년 06월 16일	관악구 봉천동 1533-12		
(03)소유권이전	김재연 외 2인		590716-2*****
1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정		
223	228		
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )			
			용도지역 등

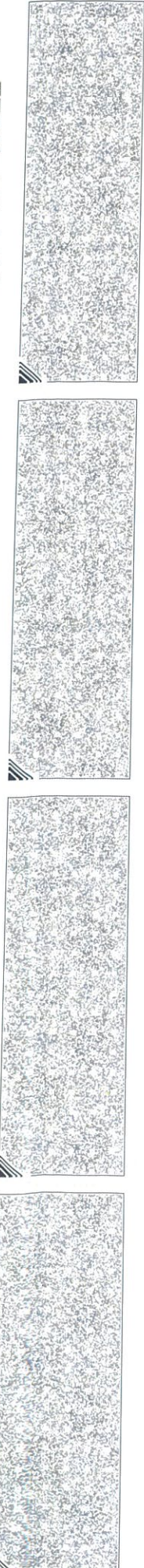
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 5월 2일



서울특별시 금천구청장

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.



고유번호	1154510200-10962-0042		
토지소재	서울특별시 금천구 독산동		
지번	962-42	축척	수지
		토지 표시	

# 토지 대장

도면번호	8	발급번호	202511545-00176-8218
장 번호	3-3	처리시각	14시 53분 22초
비고	인터넷민원		

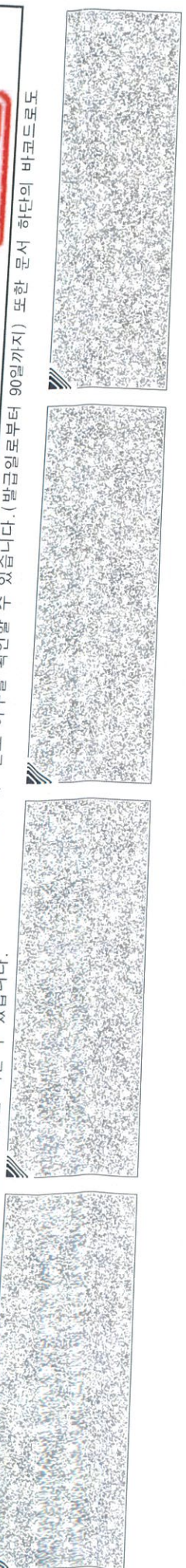
지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	소유자		등록번호
			변동일자	성명 또는 명칭	
			2009년 11월 17일	서울특별시 관악구 신림동 1479-37 흥원아파트 -601	
			(03)소유권이전	손춘명	
			2018년 03월 26일	서울특별시 영등포구 대림로 88(대림동)	550618-1*****
			(03)소유권이전	노블텍 주식회사	
			2020년 03월 16일		110111-6*****
			(21)대지권설정		
등기수정 년월일				--- 이하 여백 ---	
토지등금 (기준수량등금)					
개발공시지가기준일					
개발공시지가(원/m <sup>2</sup> )					
					용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2025년 5월 2일



## 서울특별시 금천구청장

본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(00v.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.





# 토지 대장

고유번호	1154510200-10962-0043
토지소재	서울특별시 금천구 독산동
지번	962-43
토지표시	
축척	수치

도면번호	8	발급번호	202511545-00176-8224
장번호	2-1	처리시각	14시 56분 19초
비고		발급자	인터넷민원

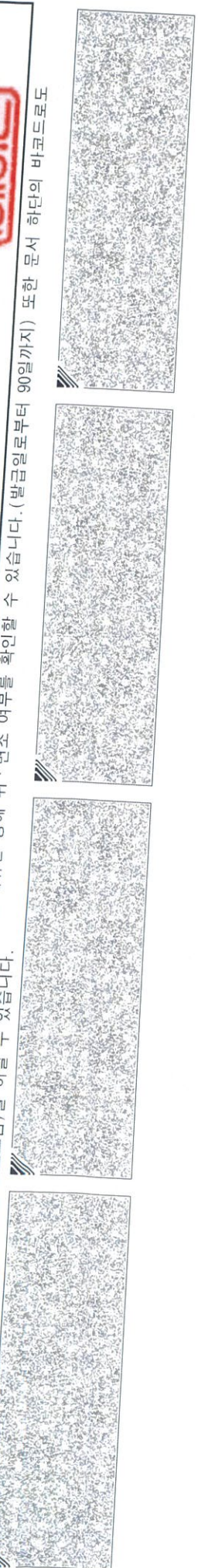
소유자	
변동일자	성명 또는 명칭
변동원인	주소
1982년 02월 00일	234-34
(04)주소변경	정일웅
1983년 06월 29일	동작구노량진동54-23
(03)소유권이전	추석구 외 1인
1989년 12월 14일	962-43
(03)소유권이전	이상원
2018년 08월 09일	서울특별시 영등포구 대림로 88(대림동)
(03)소유권이전	노블텍주식회사
1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정
1985. 07. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정
1984. 07. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정
198. 04. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정
75	219
2019년 01월 01일	226
5399000	2024년 01월 01일
6142000	2025년 01월 01일
5599000	6179000
6142000	6328000

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2025년 5월 2일



## 서울특별시 금천구청장

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 웹 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.







고유번호	1154510200-10962-0042		
토지소재	서울특별시 금천구 독산동		
지번	962-42	축적	수치
토지 표시			

# 토지 대장

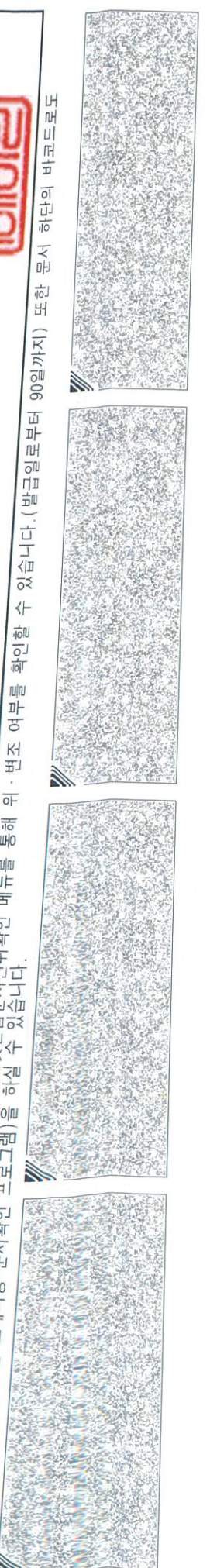
지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	도면번호		발급번호	202511545-00176-8220
			장번호	비고		
		변동일자	소유자			
		변동원인	성명 또는 명칭			
		1986년 02월 21일	962-42			
		(04)주소변경	주소 외 2인			
		2004년 08월 25일	서울 금천구 시흥동 5-13 삼익아파트 113-202			
		(03)소유권이전	김현봉 외 1인			
		2007년 07월 11일	서울특별시 금천구 시흥동 1013 벽산아파트 508-1505			
		(03)소유권이전	김정희			
		2008년 06월 16일	관악구 봉천동 1533-12			
		(03)소유권이전	김재연 외 2인			
등기수정 년월일	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정	590302-1*****			
토지등기 (기준수확용량)	223	228	590302-2*****			
개별공시지가(기준일)			590302-1*****			
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )			용도지역 등			

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2025년 5월 2일



## 서울특별시 금천구청장

본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(00v.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인이 정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램(프로그래)을 하실 수 있습니다.







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

## 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201190000043	고유번호	1154510200-3-09620042	면적	호수/가구수/세대수
대지위치	서울특별시 금천구 독산동		지번	도로명주소	THE VIEW
※대지면적	628.3 m <sup>2</sup>	연면적	2,657.55 m <sup>2</sup>	※지구	서울특별시 금천구 독산로 345 (독산동)
건축면적	240.57 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	2,233.58 m <sup>2</sup>	주용도	제1종지구단위계획구역 외 1
※건폐율	38.29 %	※용적률	355.5 %	지붕	층수
※조경면적	122.08 m <sup>2</sup>	※공개 공지/공간 면적	39.9 m	※건축물	부속건축물
		※건축 후퇴면적	39.9 m	(철근)콘크리트	지하: 1층, 지상: 15층
		※건축 후퇴거리	m		동
					m
					2 m

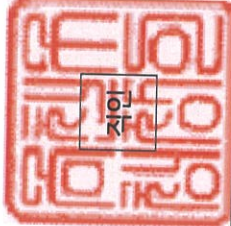
### 건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	지1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점-1호)	276.75	주1	1층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-주차관리실)	4.48
주1	지1층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-기계전기실)	95.79	주1	1층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-화장실)	3.78
주1	1층	철근콘크리트구조	기계식주차타워	51.43	주1	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(사무소-4호)	164.46
주1	1층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-계단실,현관홀)	23.74	주1	3층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(사무소-4호)	164.46

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 5월 2일

담당자: 진 화



서울특별시 금천구청장

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



297mm×210mm(백상지 80g/m<sup>2</sup>)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제3호서식)

(2쪽중제2쪽)

대지위치	서울특별시 금천구 독산동		명칭	호수/가구수/세대수	41호/0가구/16세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소	THE VIEW	서울특별시 금천구 독산로 345(독산동)	
	962-42 외 1필지	962-43	도로명주소	도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기			인허가 시기	
			구분	육내	육외	인근	면제	승용	비상용	허가일		
건축주	노블텍주식회사	110111-6*****					1 대	대				
설계자	오세원 지아이엘건축사사무소	송파구-건축사사무소-681	자주식	11.5 m <sup>2</sup>	5 대 57.5 m <sup>2</sup>	대	대	대	대	대	대	2018.7.25.
공사감리자	오세원 (주)지아이엘건축사사무소	송파구-건축사사무소-681	기계식	38 m <sup>2</sup>	대	대	대	대	대	대	대	2018.10.8.
공사시공자 (현장관리인)	이의섭 (주)선경산업건설	고양시덕양구-건축공사업 -10-3063	전기차	대	대	대	대	대	대	대	대	2020.2.28.

인증명	※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황
	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	
			적용	VI-0.174g	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	지하수위	건축물 관리점검 현황
			기초형식 [ <input checked="" type="checkbox"/> ] 지내력기초 [ <input type="checkbox"/> ] 파일기초	미해당	종류
				40 t/m <sup>3</sup>	점검유효기간
					[ <input type="checkbox"/> ] 등가정적해석법 [ <input checked="" type="checkbox"/> ] 동적해석법

변동사항		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2020.3.3.	건축과-4614(2020.02.28.)호 사용승인 처리 통보에 의하여 신규작성(신축) -이하여백-		구역: 중검경관리구역 -이하여백-

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

## 집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201190000043	고유번호	1154510200-3-09620042	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	서울특별시 금천구 독산동		지번	962-42 외 1필지	THE VIEW 41호/0가구/16세대
				도로명주소	서울특별시 금천구 독산로 345 (독산동)

건축물현황			건축물현황						
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	4층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(사무소-4호)	164.46	주1	15층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택-4세대)	130.04
주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-4호)	169.72	주1	옥탑층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-계단실)연면 적산정제외	19.88
주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-4호)	169.72			- 이하여백 -		
주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-4호)	169.72					
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-4호)	169.72					
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-4호)	169.72					
주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-4호)	169.72					
주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-4호)	169.72					
주1	12층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택-4세대)	130.04					
주1	13층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택-4세대)	130.04					
주1	14층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택-4세대)	130.04					

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



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

# 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220201190001446	고유번호	1154510200-3-09620042	명칭	THE VIEW	호명칭	1103
대지위치	서울특별시 금천구 독산동		지번	962-42 외 1필지	도로명주소	서울특별시 금천구 독산로 345 (독산동)	

전유부분		소유자 현황						
구분	층별	*구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자
주	11층	철근콘크리트구조	오피스텔	37.42	이진재	인천광역시 부평구 동수로 4, 505호(부평동,본시티)	1/1	2020.6.12.
		-이하여백-			800907-1*****			소유권이전
공용부분								
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )				
주	지1층	철근콘크리트구조	기계,전기실	1.73				
	각층	철근콘크리트구조	계단실	7.94				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.



서울특별시 금천구청장

담당자:  
전 화:

발급일자: 2025년 5월 2일

\* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/m<sup>2</sup>)]

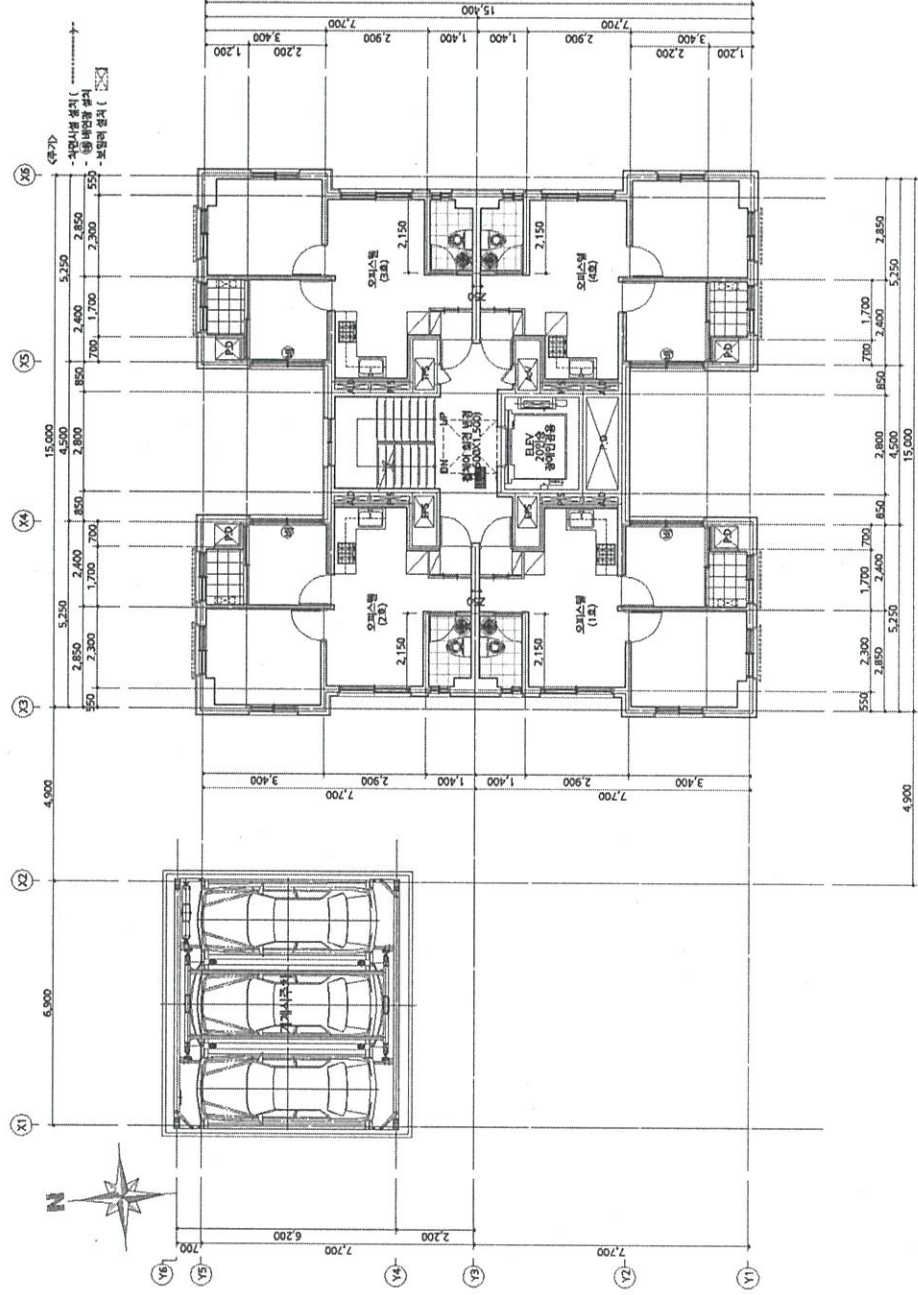




# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201190000043	고유번호	1154510200-3-09620042	명칭	호수가구수/세대수
대지위치	서울특별시 금천구 독산동	지번	962-42 외1필지	도로명주소	서울특별시 금천구 독산로 345 (독산동)
				THE VIEW	41호/0가구/16세대



0071S  
MARA  
마포구  
100원  
2025.5.2  
도면일종: TDHD001  
중지발행시간: 11:28:07.602

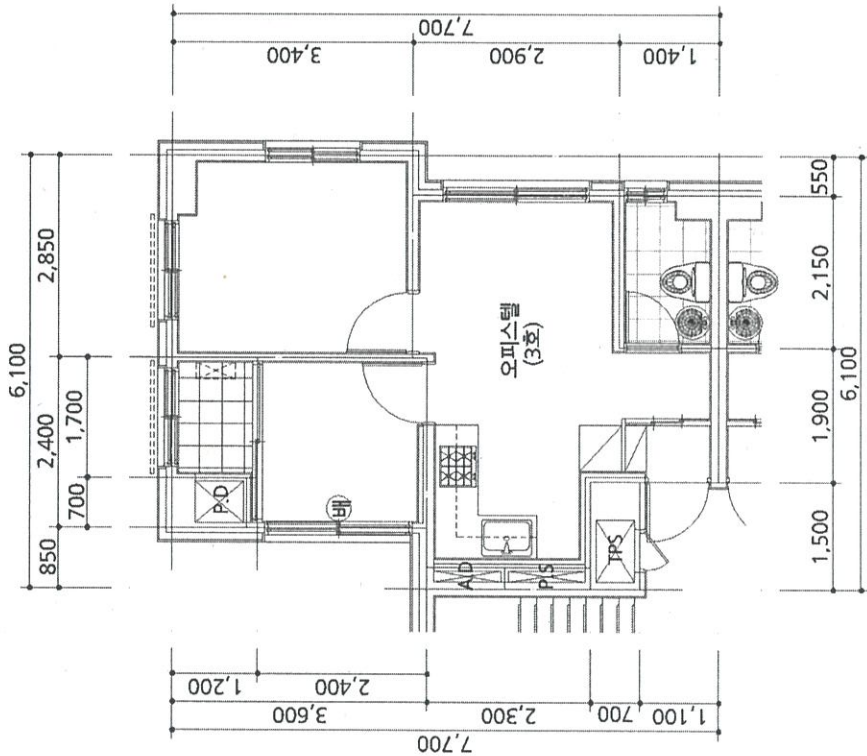
도면 작성자	오세원(주)지아이엘건축사(사무소: 서울 또는 인천)
도면 작성자	오세원(주)지아이엘건축사(사무소: 서울 또는 인천)
축척	1 : 200
서울특별시 마포구청장	(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



297mm×210mm(백양지) 80g/m<sup>2</sup>

# 건축물현황도

건물ID	2220201190001446	고유번호	1154510200-3-09620042	명칭	THE VIEW 호명칭	1103
대지위치	서울특별시 금천구 독산동	지번	962-42 외 1필지	도로명주소	서울특별시 금천구 독산로 345 (독산동)	



0072S	MARQ	마포구	100원
도면의 종	2025.5.2	DHD001	

도면 작성자

오세원(주)지이아이에건축사사무소(정호인)

축척

1 : 100

평면도

건축물현황도는 건축물의 평면도만 작성하며, 평면도가 건축물의 평면도를 대체할 수 없습니다. (수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다.)



# 전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1411-4504-0155-8565	발급일자	2025년 5월 2일 11:32:37
------	---------------------	------	----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부  표시됨 /  표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	서울특별시 금천구 독산로 345, 1103호 (독산동)
	지번 주소	서울특별시 금천구 독산동 962-42 1103호

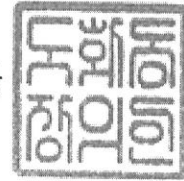
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
------	-----------------	----	------	------	--------	----	----	------	------

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 5월 2일

서울특별시 마포구 도화동장



담당자 의견

## 유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



서울특별시 마포구 도화동장  
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한  
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)

