

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	서울남부지방법원장
건명	유선옥 소유(2025타경 10215)
감정서번호	012506-1002호

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

양 호 정



(주)감정평가법인 서울에셋 대표이사 김정민

(서명또는인)



감정평가액 **사억삼천팔백만원정 (₩438,000,000.-)**

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매13계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	유선옥 (2025타경10215)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.12	2025.06.12	2025.06.18

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1세대	이	구분건물	1세대	-	438,000,000
			하	여		
합계						₩438,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
최현지

최 현지 지



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '한광고등학교' 남동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 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



구분	일련번호 가			
소재지	서울특별시 강서구 화곡동 504-9 외 1필지			
건물명 및 층·호수	누리에스.에이치.티 제1동 제2층 제203호			
용도지역	제2종일반주거지역			
구분 (㎡)	전유면적	공용면적	공급면적	소유권 대지권
	51.39	13.58	64.970	30.39
전용률	약 79.1%			
주용도	도시형생활주택(단지형다세대)			
사용승인일	2021-02-10			

4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 6월 12일입니다.

(본 평가와 관련하여 현장조사는 2025년 6월 12일에 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) 감정평가방법은 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	사용승인일	연면적(m)
누리에스.에이치.티 제1동	0호/13세대	2021-02-10	671.23

▶ 주위환경

교통정보	- 인근에 노선버스정류장 등 소재
편의시설	- 인근에 화곡4동주민센터, 병원, 은행, 편의점 등 소재
교육환경	- 인근에 강서고등학교, 영도중학교, 대일고등학교, 한광고등학교, 서울신정고등학교 등 소재
공원/녹지	- 인근에 매봉산, 무지개공원, 종달새어린이공원 등 소재

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 산출과정

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 층·호수	용도 지역	전유 면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적 (㎡)당 단가
					사용승인일		
1	화곡동 504-9외	누리S.H.T 1동 제2층 제2**호	2종 일주	29.97	2022-04-06	304,000,000	10,143,477
					2021-02-10		
2	화곡동 504-40외	유노이아 제5층 제5**호	2종 일주	59.9	2024-11-01	575,000,000	9,599,332
					2023-09-14		
3	화곡동 504-40외	유노이아 제5층 제5**호	2종 일주	67.89	2024-09-09	550,000,000	8,101,340
					2023-09-14		
4	화곡동 480-13외	씨앤지 아띠 제5층 제5**호	2종 일주	40.95	2025-01-11	410,000,000	10,012,210
					2023-03-24		

<출처: 등기사항전부증명서, KAIS>

2) 인근지역 평가선례

기호	소재지	건물명 및 층·호수	용도 지역	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적 (㎡)당 단가
						사용승인일		
5	화곡동 504-9외	누리에스.에이치.티 제1동 제3층 제3**호	2종 일주	51.39	법원 경매	2025-06-10	501,000,000	9,748,978
						2021-02-10		
6	화곡동 504-9외	누리에스.에이치.티 제1동 제5층 제5**호	2종 일주	36.08	법원 경매	2025-05-19	308,000,000	8,536,585
						2021-02-10		
7	화곡동 504-9외	누리에스.에이치.티 제1동 제5층 제5**호	2종 일주	47.02	법원 경매	2025-05-14	463,000,000	9,846,874
						2021-02-10		
8	화곡동 504-9외	누리에스.에이치.티 제1동 제4층 제4**호	2종 일주	29.37	법원 경매	2024-05-10	289,000,000	9,839,973
						2021-02-10		

<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	15,225,193,670원	10,613,842,339원	69.7%	29건	19건	10건(34.5%)	8건
집합건물	391,565,848,310원	319,581,295,294원	81.6%	4,662건	3,273건	1,389건(29.8%)	441건
- 다세대	276,860,848,310원	220,220,906,432원	79.5%	3,613건	2,522건	1,091건(30.2%)	325건
- 아파트	57,394,000,000원	51,454,471,396원	89.7%	236건	155건	81건(34.3%)	30건
- 연립	1,329,000,000원	1,096,186,222원	82.5%	15건	9건	6건(40.0%)	2건
- 오피스텔	3,748,000,000원	3,354,091,208원	89.5%	49건	35건	14건(28.6%)	12건
- 오피스텔(주거)	47,953,000,000원	39,905,288,696원	83.2%	670건	487건	183건(27.3%)	65건
- 주상복합(주거)	4,281,000,000원	3,550,351,340원	82.9%	79건	65건	14건(17.7%)	7건
상가	42,318,350,680원	22,221,728,180원	52.5%	257건	213건	44건(17.1%)	29건
공장	3,535,000,000원	2,363,890,000원	66.9%	28건	25건	3건(10.7%)	1건
특수부동산	4,930,568,080원	2,865,110,001원	58.1%	17건	12건	5건(29.4%)	2건
토지	588,149,980원	350,731,000원	59.6%	26건	22건	4건(15.4%)	8건
기타토지	655,520,000원	802,000,000원	122.3%	5건	4건	1건(20.0%)	0건
차량외 기타	1,934,300,000원	1,535,780,434원	79.4%	265건	172건	93건(35.1%)	16건
합계	460,752,930,720원	360,334,377,248원	78.2%	5,289건	3,740건	1,549건(29.3%)	505건

4) 감정평가액 결정

(1) 비교사례의 선정

인근지역 내에 위치하며 위치적·물적 유사성이 높은 거래사례 2을 선정함.

기호	소재지	건물명 및 층·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적 (㎡)당 단가
					사용승인일		
2	화곡동 504-40외	유노이아 제5층 제5**호	2종 일주	59.9	2024-11-01	575,000,000	9,599,332
					2023-09-14		

<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)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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 지수가 미고시된 경우 직전 월의 지수를 적용하였습니다.

나. 시점수정치 산정

■ 월별 매매가격지수 (연립다세대, 서울특별시 강남지역 서남권)

구 분	2024년 10월	2025년 5월
매매가격지수	99.8	100.2

■ 시점수정치 산정

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
서울특별시 강남지역 서남권 (24.11.01 ~ 25.06.12)	1.00401	$100.2 / 99.8 \approx 1.00401$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

구분	항목	격차율	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성	0.95	본건은 사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 열세합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	0.98	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세합니다.
	단지 내 층세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	0.95	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세합니다.
	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		0.884	

(5) 대상부동산의 가격결정

일련 번호	비교사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	9,599,332	1.000	1.00401	0.884	8,519,838	51.39	437,834,475	438,000,000

* 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 원가 방식이나 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 및 층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	화곡동 504-9외	누리에스.에이치.티 제1동 제2층 제203호	51.39	30.39	438,000,000	-
합 계					₩438,000,000	-

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 강서구 화곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 등촌로13나길 24-6	504-9 외 1필지 누리에스. 에이치.티 제1동	도시형 생활주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층								
					지1층	43.26						
					1층	12.32						
					2층 ~ 3층 각	145.5						
					4층	127.02						
					5층	99.05						
					6층	98.58						
					옥탑1층	14.48						
					동 소	504-9	대	제2종일반주거지역	155			
					2	동 소	504-199	대	제2종일반주거지역	159		
가			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	51.39	51.39	438,000,000	비준가액					
			1,2. 소유권대지권	30.39	30.39							
				314x----- 314								
						토지·건물 토 지 : 306,600,000 건 물 : 131,400,000						
합 계							₩438,000,000.-					
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 '한광고등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 있는 등 제반 교통여건은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층 건물 내 2층 203호로서,
(사용승인일 : 2021-02-10)

외벽 : 석재붙임 마감,
창호 : 샷시 창호 등입니다.

(4) 이용상태

본건은 기준시점 현재 도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용 중입니다.
(후첨 호별배치도 및 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비 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

인접도로 대비 완경사로서 2필지 일단의 사다리형 토지이며, 기준시점 현재 도시형생활주택(단지형다세대) 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북서측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1, 2 공히

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

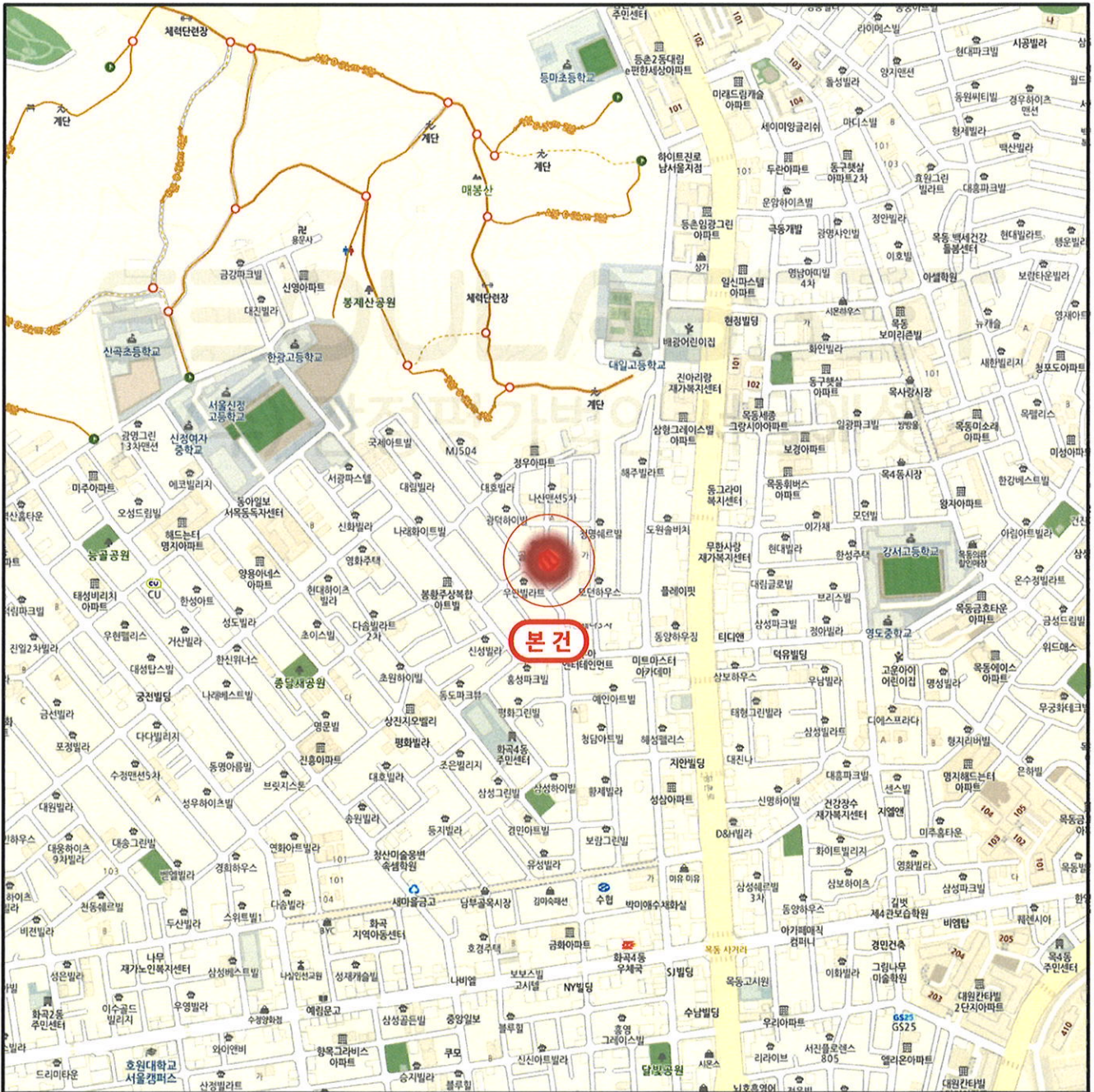
임대관계는 미상입니다.

광역위치도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 504-9 외 1필지
누리에스.에이치.티 제1동 제2층 제203호

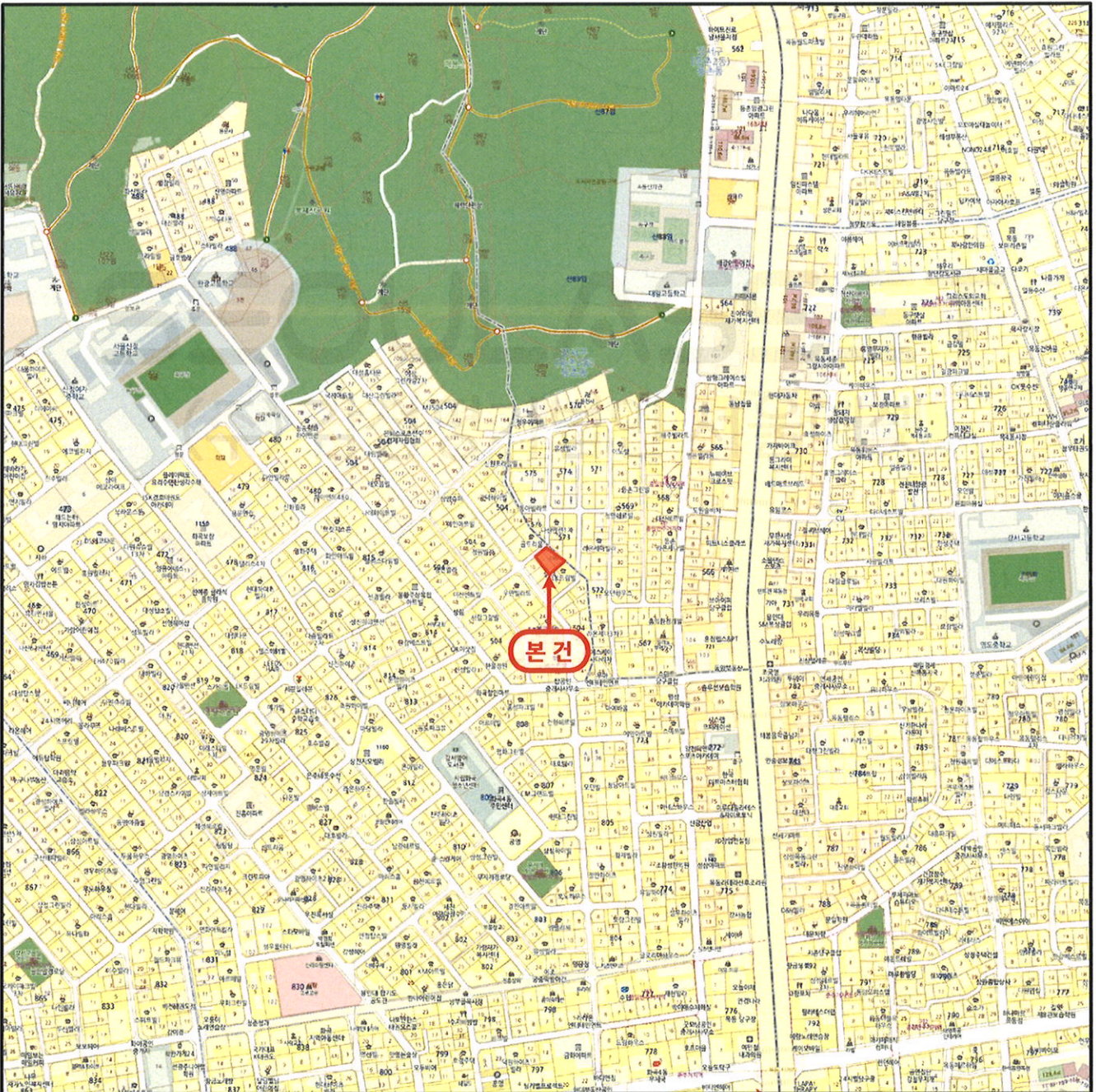


상 세 위 치 도



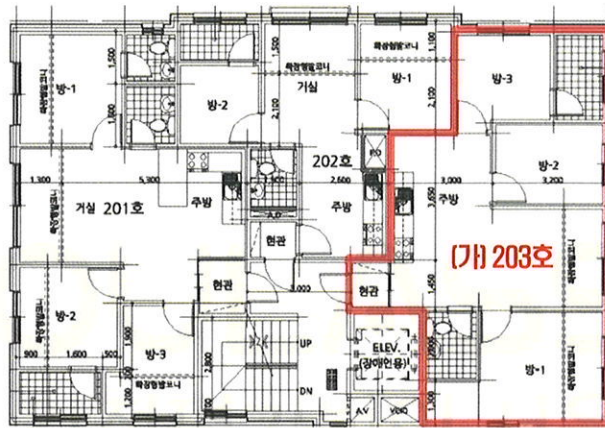
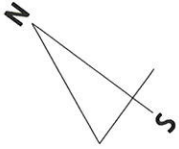
소재지

서울특별시 강서구 화곡동 504-9 외 1필지
누리에스.에이치.티 제1동 제2층 제203호

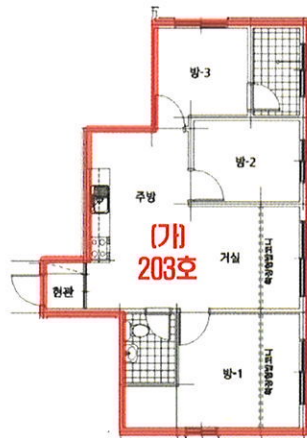


호별배치도 및 내부구조도

S : NOSCALE



[누리에스.에이치.티 제1동 제2층 제203호 호별배치도]



[제203호 내부구조도]

사 진 용 지



[본 건 전 경]



[본 건 공 동 출 입 구]

사 진 용 지



[본 건 현 관]



[본 건 승 강 기 설 비]

사 진 용 지



[주변 환경 1]



[주변 환경 2]

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 : 012506-1002

시행일자 : 2025-06-18

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

참 조 : 경매13계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 · 공 람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

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

2. 2025.06.09자 귀 제 『2025타경10215』호로 저희 법인에 의뢰하신 『유선옥 소유물건(2025타경10215)』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 : 012506-1002

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.09 자 귀 제 『 2025타경10215 호로 의뢰하신 『 서울특별시 강서구 화곡동 504-9 누리에스.에이치.티 제1동 제2층 제203호 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	541,440	
실	여 비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	4,800
	기타 실비	6,000
비 소 계	232,800	(250,000+388,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≈ 541,440
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	774,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	77,400	
합 계	851,400	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	851,400	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

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

(주)감정평가법인 서울에셋 본사

대표이사 김정민





문서확인번호: 1749-5315-3592-1728



발급번호 : 202511500003773775

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 06/ 10

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	감정평가법인서울에셋	주소	서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	서울특별시 강서구 화곡동		504-9	대	155.0
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>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<input type="checkbox"/> 도시지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 중요시설물보호지구(공항) <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 기타폐기물처리시설 <input type="checkbox"/> 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>2025/ 06/ 10</p> <p>서울특별시 강서구청</p>				축척 1/900 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 수수료 전자결제 민원 </div>	



◆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.

<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: 1749-5315-4612-4825



발급번호 : 202511500003773776

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 06/ 10

토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	감정평가법인서울에셋	주소	서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호		
			전화번호			
신청토지	소재지			지번	지목	면적(m ²)
서울특별시 강서구 화곡동				504-199	대	159.0
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(지역정제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례
						<input type="checkbox"/> 도시지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 중요시설물보호지구(공항) <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 기타예기물처리시설 <input type="checkbox"/> 법정동
					축척	1/900
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					수입증지 붙이는곳	
2025/ 06/ 10					<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">수 수 료 전 자 결 제 민 원</div>	
서울특별시 강서구청						



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드도 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 2501-2021-005924



[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 504-9외 1필지 누리에스.에이치.티 제1동 제2층 제203호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2021년2월23일	서울특별시 강서구 화곡동 504-9, 504-199 누리에스.에이치.티 제1동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 등촌로13나길 24-4	철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층 도시형생활주택 지1층 43.26㎡ 1층 12.32㎡ 2층 145.5㎡ 3층 145.5㎡ 4층 127.02㎡ 5층 99.05㎡ 6층 98.58㎡ 옥탑1층 14.48㎡		
2	2021년7월21일	서울특별시 강서구 화곡동 504-9, 504-199 누리에스.에이치.티 제1동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 등촌로13나길 24-6	철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층 도시형생활주택 지1층 43.26㎡ 1층 12.32㎡ 2층 145.5㎡ 3층 145.5㎡ 4층 127.02㎡ 5층 99.05㎡ 6층 98.58㎡ 옥탑1층 14.48㎡	도로명주소정정	
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 강서구 화곡동 504-9 2. 서울특별시 강서구 화곡동 504-199		대 대	155㎡ 159㎡	2021년2월23일 등기

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 504-9외 1필지 누리에스.에이치.티 제1동 제2층 제203호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년2월23일	제2층 제203호	철근콘크리트구조 51.39㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1, 2 소유권대지권	314분의 30.39	2021년2월10일 대지권 2021년2월23일 등기	
2			별도등기 있음 1토지(을구 1번,2번,3번,4번,5번,6번,7번,8번,9번,10번, 11번,12번,13번,14번,15번,16번,17번,18번, 19번,20번,21번,22번,23번,24번 근저당권 설정 등기), 2토지(을구 1번,2번,3번,4번,5번,6번,7번,8번,9번,10번, 11번,12번,13번,14번,15번,16번,17번,18번, 19번,20번,21번,22번,23번,24번 근저당권 설정 등기) 2021년2월23일 등기	
3			2번 별도등기 말소 2021년3월4일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2021년2월23일 제41445호		소유자 이관일 691214-***** 서울특별시 강서구 등촌로13길 36-18,402호(화곡동)
2	소유권이전	2021년5월3일 제102427호	2021년1월30일 매매	소유자 유선옥 660115-***** 경기도 용인시 수지구 신수로783번길 12-1, 1103호(동천동)
3	압류	2023년6월16일	2023년6월15일	권리자 국

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 504-9외 1필지 누리에스.에이치.티 제1동 제2층 제203호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제105543호	압류(채납정세과-티42013)	처분청 의정부세무서장
4	압류	2025년3월10일 제872781호	2025년3월6일 압류(38세금정 수과-)	권리자 서울특별시 411
5	강제경매개시결정	2025년6월4일 제2784495호	2025년6월4일 서울남부지방법 원의 강제경매개시결 정(2025타경102 15)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울북부관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2021년3월4일 제51376호	2021년3월4일 설정계약	채권최고액 금3,840,000,000원 채무자 이관일 서울특별시 강서구 등촌로13길 36-18,402호(화곡동) 근저당권자 통조림가공수산업협동조합 114238-0000480 서울특별시 마포구 큰우물로 75 (도화동) (방배동지점) 공동담보목록 제2021-260호
2	1번근저당권설정등기말소	2021년5월3일 제102428호	2021년5월3일 일부포기	
3	주택임차권	2023년6월16일 제105634호	2023년5월17일 서울남부지방법 원의 임차권등기명령 (2023카임11628)	임차보증금 금397,000,000원 범 위 건물 전부 임대차계약일자 2021년4월10일 주민등록일자 2021년4월30일 점유개시일자 2021년5월1일 확정일자 2021년4월13일 임차권자 윤경민 650210-***** 서울특별시 강서구 등촌로13나길 24-6, 203호 (화곡동, 누리에스.에이치.티)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임

열람일시 : 2025년06월10일 13시53분37초

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 504-9외 1필지 누리에스.에이치.티 제1동 제2층 제203호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				2023년6월16일 부기

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울남부지방법원 등기국

열 램 용

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

열람일시 : 2025년06월10일 13시53분37초

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 2501-2021-005924

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 504-9외 1필지 누리에스.에이치.티 제1동 제2층 제203호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
유선옥 (소유자)	660115-*****	단독소유	경기도 용인시 수지구 신수로783번길 12-1, 1103호(동천동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	압류	2023년6월16일 제105543호	권리자 국	유선옥
4	압류	2025년3월10일 제872781호	권리자 서울특별시	유선옥
5	강제경매개시결정	2025년6월4일 제2784495호	채권자 주택도시보증공사	유선옥

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

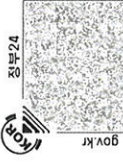
순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2023년6월16일 제105634호	임차보증금 금397,000,000원 임차권자 윤경민	유선옥

[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 : 1749-5316-5501-6336



집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	212021170000100	고유번호	1150010300-3-05040009	명칭	누리S.H.T	호수/기구수/세대수	0호/0기구/13세대
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	도로명주소 서울특별시 강서구 등촌로13나길 24-6 (화곡동)			
* 대지면적	연면적	504-9 외 1필지	*지구 *구역				
건축면적	314 m ²	제2종일반주거지역	중요시설물보호지구(공항)				
*건폐율	186.24 m ²	주구조	층수				
*조경면적	59.31 %	높이	지하: 1층, 지상: 6층				
	15.84 m ²	*건축선 후퇴면적	평스라브				
		*공개 공지/공간 면적	등 m ²				
			*건축선 후퇴거리 m				

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1층	철근콘크리트구조	편프실, 저수조(저수조연면적제외)	43.26	주1	6층	철근콘크리트구조	단지형다세대주택(2세대)	98.58
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실(피로티)	12.32	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실(연면적제외)	14.48
주1	2층	철근콘크리트구조	단지형다세대주택(3세대)	145.5			- 이하여백 -		
주1	3층	철근콘크리트구조	단지형다세대주택(3세대)	145.5					
주1	4층	철근콘크리트구조	단지형다세대주택(3세대)	127.02					
주1	5층	철근콘크리트구조	단지형다세대주택(2세대)	99.05					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

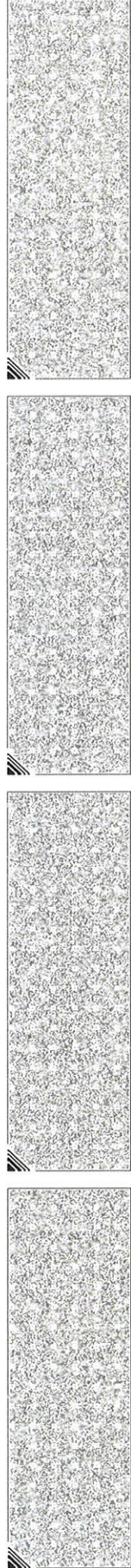
발급일 : 2025년 06월 10일



담당자: 부동산정보과
전 화: 02-2600-6902

서울특별시 강서구청장

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



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관규칙(별지 제3호서식)

대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		명칭	누리S.H.T	호수/가구수/세대수	0호/0가구/13세대
지번	지번 관련 주소		도로명주소			
504-9 외 1필지	504-199		서울특별시 강서구 등촌로13나길 24-6 (화곡동)			
			도로명주소 관련 주소			

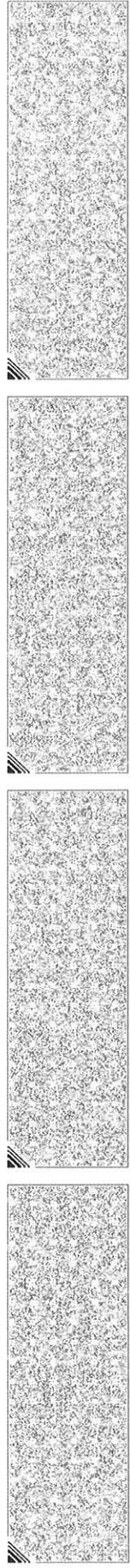
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기		
			구분	육내	육외	인근	면제	승용	1대		비상용	
건축주	이관일	19691214*****								허가일	2020.4.1.	
설계자	김덕곤 김호건축사사무소	강서구-건축사사무소-76	자주식	대 m ² 125.12	10대					※하수처리시설 구분 수량 및 총 용량	착공일	2020.6.20.
공사감리자	김덕곤 김호건축사사무소	강서구-건축사사무소-76	기계식	대 m ²	대 m ²	대 m ²				형식 부패방지방법	시공승인일	2021.2.10.
공사시공자 (현장관리인)	정혁 (주)라온종합건설	강서구-건축공사업-01-42 57	전기차	대 m ²	대 m ²	대 m ²				용량 50인용		

인증명	※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황
	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	
에너지성능지표(EPI) 점수		81점, 에너지소비총량: 0kWh/m ²	적용	VII-0.170g	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	지하수위	건축물 관리점검 현황
			기초형식: [V] 지내력기초(15 t/m ²)	G.L	종류
			[] 파일기초	[V] 등가정적해석법	점검유효기간
				[V] 동적해석법	

변동사항		변동내용 및 원인	변동내용 및 원인
2021.2.10	건축과-4473(2021.02.10.)호에 의거 건축물대장 신규작성 (신축)		
2021.5.11	건축과-13879(2021.05.11.)호에 의거 직권정정[도로명주소 정정 : 등촌로13나길 24-4 → 등촌로13나길 24-6] - 이하여백 -		
			그 밖의 기재사항 - 이하여백 -

※ 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.



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



문서확인번호 : 1749-5316-6459-8909



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물 ID	고유번호	명칭	호명칭	203
222021170001562	1150010300-3-05040009	서울특별시 강서구 화곡동	누리S.H.T	도로명주소 서울특별시 강서구 등촌로13나길 24-6 (화곡동)
대지위치	지번	504-9 외 1필지		

전 유 부 분		소 유 자 현 황						
구분	층별	※ 구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	2층	철근콘크리트구조	도시형생활주택	51.39	유선옥	경기도 용인시 수지구 신수로783번길 12-1, 1103호(동천동)	1/1	2021.5.3. 소유권이전
		- 이하여백 -			660115-2*****	- 이하여백 -		
공 용 부 분								
주	지1층	철근콘크리트구조	용도	면적(㎡)				
	주	각층	철근콘크리트구조	2.19				
		- 이하여백 -		11.39				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



발급일 : 2025년 06월 10일

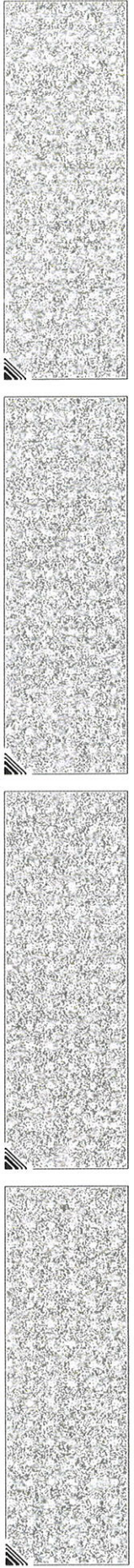
담당자 : 부동산정보과

전화 : 02-2600-6902

서울특별시 강서구청장

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

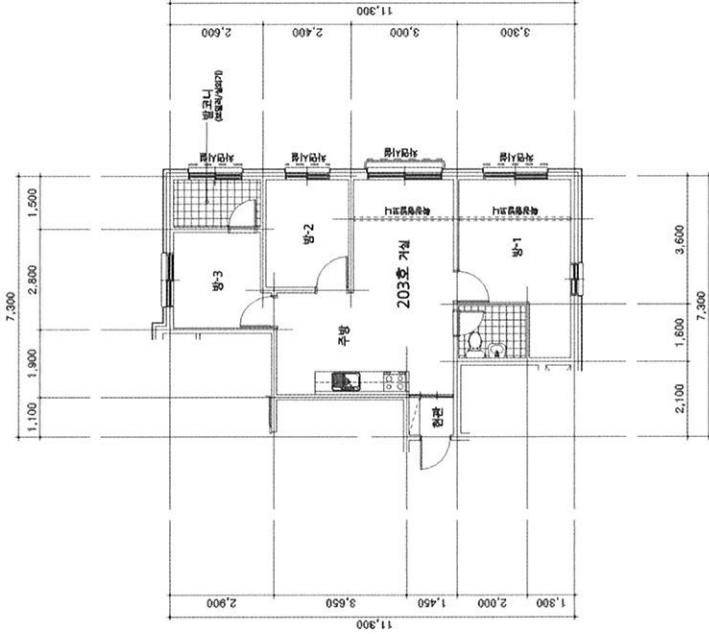
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

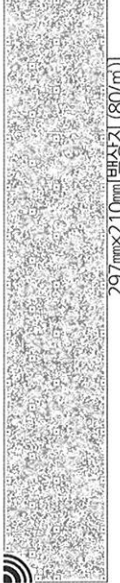
건축물현황도

건물ID	2220211170001562	고유번호	1150010300-3-05040009	명칭	누리S.H.T	호명칭	203	(1쪽중제1쪽)
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동	지번	504-9 외 1필지	도로명주소	서울특별시 강서구 등촌로13나길 24-6 (화곡동)			
건축물 현황도								



도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	김덕곤(금건축사사무소)	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	--------------	-----------

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



297mmx210mm[백상지 (80㎡)]