

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인	서울남부지방법원장
건명	유선미 소유(2024타경 142757)
감정서번호	012411-1013호

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, 서울숲 SKV1)

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



메이트플러스감정평가법인(주) 대표이사 김정민



감정평가액	이억칠천이백만원정 (₩272,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매13계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유선미 (2024타경142757)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.02	2024.12.02	2024.12.05	
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	-	272,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩272,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 양세정		양 세 정			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 금천구 독산동 소재 '금천문화예술정보학교' 남서측 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



구 분	일련번호 가			
소재지	서울특별시 금천구 독산동 962-42외			
건물명 및 층·호수	더뷰 제9층 제904호			
용도지역	준주거지역			
구분 (㎡)	전유면적	공용면적	공급면적	소유권 대지권
	37.42	10.60	48.02	11.35
전용률	약 78%			
주용도	오피스텔			
사용승인일	2020.02.28			

### 4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 2일입니다.

(본 평가와 관련하여 현장조사는 2024년 12월 2일에 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 탐문을 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/세대수	동수	사용승인일	연면적(㎡)
더뷰	41호 / 16세대	1개동	2020.02.28	2,657.55
▶ 주위환경				
교통정보	- 인근에 노선버스정류장, 지하철 2호선 '구로디지털단지역' 소재			
편의시설	- 인근에 독산3동 주민센터, 독산보건지소 등 소재			
교육환경	- 인근에 금천문화예술정보학교, 문성초등학교 등 소재			
공원/녹지	- 인근에 독산자연공원, 관악산생태공원 등 소재			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가액 산출과정

### 1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 층·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적 (㎡)당 단가
					사용승인일		
1	독산동 962-42외	더부 제8층 제8**호	준주거	37.42	2024-07-23	270,900,000	7,239,444
					2020-02-28		
2	독산동 959-34	우미센트럴빌 제6층 제A6**호	준주거	27.18	2024-05-09	175,000,000	6,438,558
					2016-04-26		

<출처: 등기사항전부증명서, KAIS>

### 2) 인근지역 평가선례

기호	소재지	건물명 및 층·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적 (㎡)당 단가
						사용승인일		
3	독산동 962-42외	더부 제11층 제11**호	준주거	37.42	법원 경매	2024-11-18	285,000,000	7,616,248
						2020-02-28		
4	독산동 962-42외	더부 제6층 제6**호	준주거	37.42	법원 경매	2024-10-08	271,000,000	7,242,117
						2020-02-28		

<출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 경매 낙찰가율

[최근 1년간 서울특별시 금천구 용도별 통계분석(출처: 인포케어)]

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	5,750,665,950원	4,613,762,206원	80.2%	19건	13건	6건(31.6%)	4건
집합건물	111,327,429,200원	88,847,779,574원	79.8%	1,431건	1,078건	353건(24.7%)	118건
- 다세대	66,537,052,000원	50,825,159,460원	76.4%	944건	736건	208건(22.0%)	53건
- 아파트	15,650,000,000원	13,576,406,502원	86.8%	81건	52건	29건(35.8%)	12건
- 연립	2,008,000,000원	1,495,000,000원	74.5%	33건	26건	7건(21.2%)	4건
- 오피스텔	2,570,000,000원	2,300,630,595원	89.5%	32건	20건	12건(37.5%)	1건
- 오피스텔(주거)	22,691,377,200원	19,060,667,928원	84.0%	321건	230건	91건(28.3%)	45건
- 주상복합(주거)	1,871,000,000원	1,589,915,089원	85.0%	20건	14건	6건(30.0%)	3건
상가	1,073,000,000원	902,208,000원	84.1%	42건	38건	4건(9.5%)	7건
공장	21,723,000,000원	12,927,927,170원	59.5%	187건	153건	34건(18.2%)	24건
토지	9,576,831,352원	2,575,735,567원	26.9%	75건	55건	20건(26.7%)	0건
차량의 기타	236,000,000원	173,117,258원	73.4%	36건	22건	14건(38.9%)	0건
합계	149,686,926,502원	110,040,529,775원	73.5%	1,790건	1,359건	431건(24.1%)	153건

## 4) 감정평가액 결정

### (1) 비교사례의 선정

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

기호	소재지	건물명 및 층·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적 (㎡)당 단가
					사용승인일		
1	독산동 962-42외	더뷰 제8층 제8**호	준주거	37.42	2024-07-23	270,900,000	7,239,444
					2020-02-28		

<출처: 등기사항전부증명서, KAIS>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.000)

## (3) 시점수정

### 가. 시점수정 기준

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가격을 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	2024년 6월	2024년 10월
매매가격지수	99.63	99.88

#### ■ 시점수정치 산정

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
서울 강남지역 서남권 (24.07.23 ~ 24.12.02)	1.00251	$99.88 / 99.63 \approx 1.00251$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 지역요인 비교

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

## (5) 개별요인 비교

구분	항목	격차율	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	유사합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	유사합니다.
	단지 내 층세대수 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	1.00	유사합니다.
	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		1.000	

## (6) 대상부동산의 가격결정

일련 번호	비교사례 단가 (원/m)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m)	전유면적 (m)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	7,239,444	1.000	1.00251	1.000	1.000	7,257,615	37.42	271,579,953	272,000,000

※ 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	독산동 962-42외	더뷰 제9층 제904호	37.42	11.35	272,000,000	-
합 계					₩272,000,000	-

# 구분건물 감정평가명세표

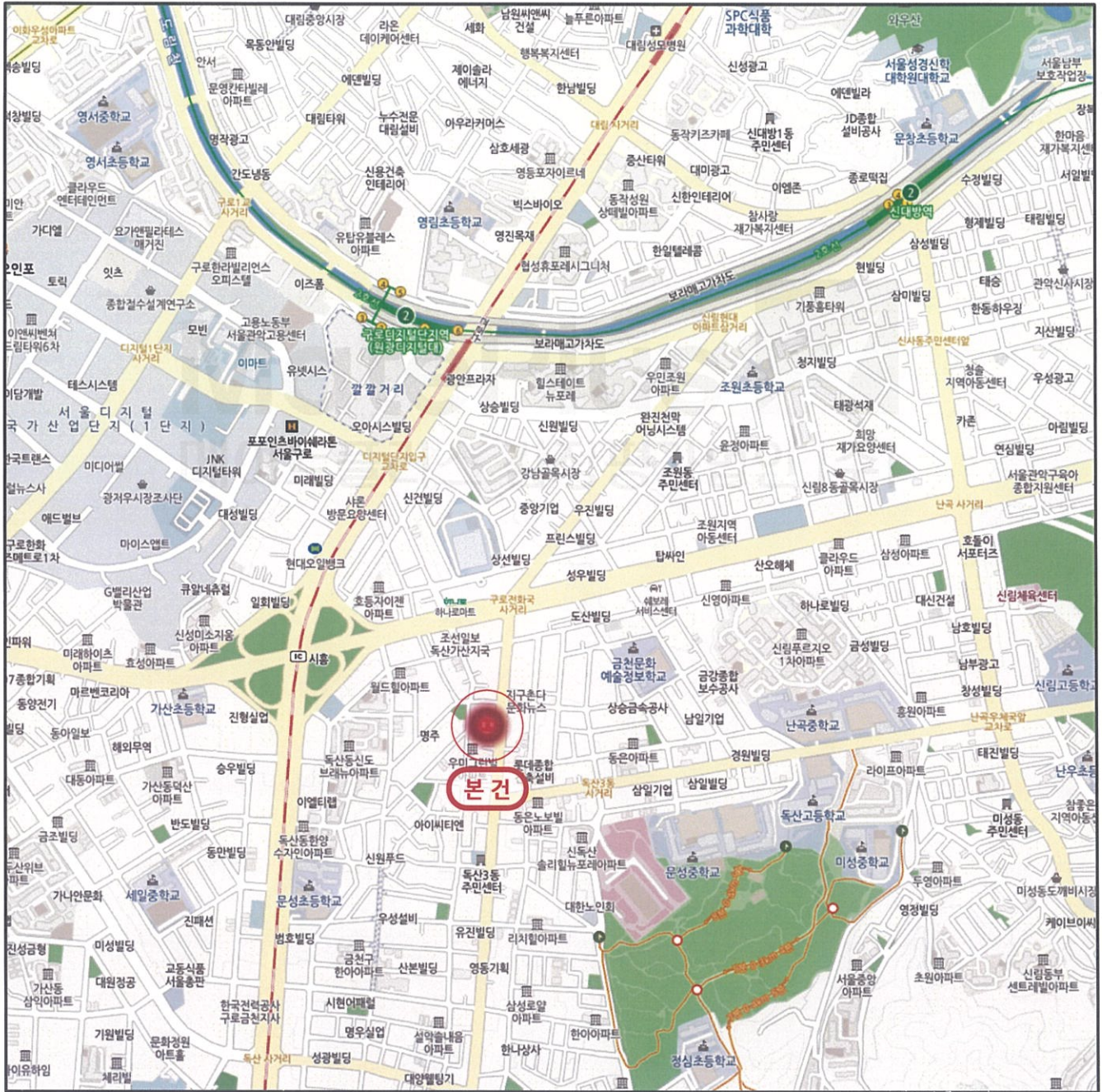
일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1  2  가	서울특별시 금천구 독산동	962-42, 962-43 더뷰	오피스텔, 다세대주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층				
	[도로명주소] 서울특별시 금천구 독산로 345			지1층 1층 2 ~ 4층 각 5 ~ 11층 각 12 ~ 15층 각 옥탑1층 (연면적산정제외)	372.54 83.43 164.46 169.72 130.04 19.88			
	동소	962-42	대	준주거지역	364.9			
	동소	962-43	대	준주거지역	263.4			
				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제904호	37.42	37.42	272,000,000	비준가액
					11.35	11.35		
					628.3x----- 628.3			
	합 계						₩272,000,000.-	
			이	하	여	백		

# 광역위치도



소재지

서울특별시 금천구 독산동 962-42 외 1필지  
더뷰 제9층 제904호

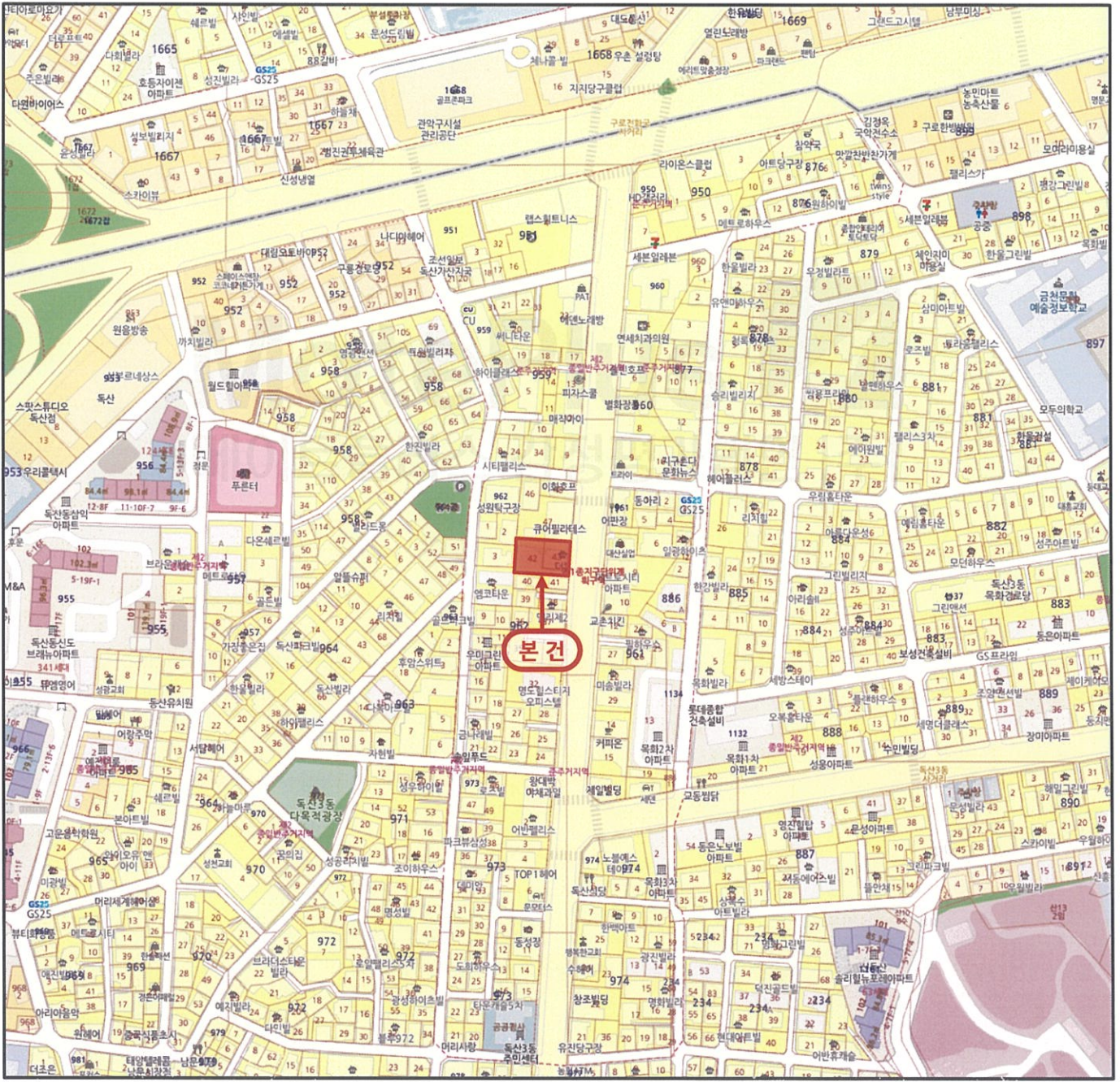


# 상 세 위 치 도



소재지

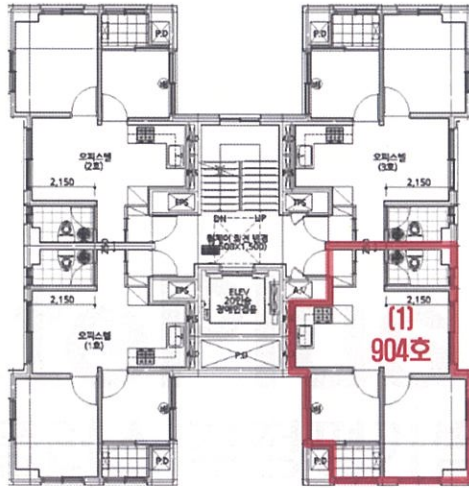
서울특별시 금천구 독산동 962-42 외 1필지  
더뷰 제9층 제904호



# 호별배치도 및 내부구조도



S : NOSCALE



[ 더뷰 제9층 제904호 호별배치도 ]



[ 제904호 내부구조도 ]

# 사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



주위환경

# 사 진 용 지



주위 환경



본건 소재 건물 공동 출입구

# 사 진 용 지



본건 소재 건물 승강기 설비



본건 현관문

# 사 진 용 지



본건 소재 건물 기계식 주차장 설비

# 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 : 012411-1013

시행일자 : 2024-12-05

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

참 조 : 경매13계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일 자 시 간		결 재 · 공 람		
	번 호				
처 리 과					
담 당 자					

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

2. 2024.11.27자 귀 제 『2024타경142757』호로 저희 법인에 의뢰하신 『유선미 소유물건(2024타경142757)』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 : 012411-1013

수신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.11.27 자 귀 제 『 2024타경142757 호로 의뢰하신 『 서울특별시 금천구 독산동 962-42 더뷰 제9층 제904호』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	355,360	
실비	여비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	4,800
	기타 실비	7,000
비소계	233,800	(200,000+222,000,000 x 11/10,000) x 0.8배 = 355,360
특별용역비	-	
공급가액	589,000	1,000원 미만 절사
부가세	58,900	
합계	647,900	
기납부 착수금	-	
정산청구액	647,900	

불임 : 감정평가서 2부

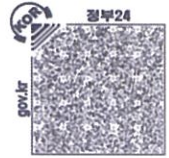
※ 송금처 ※

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

메이트플러스감정평가법인(주)

대표이사 김정민





발급번호 : 202411545001635660

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 11/ 29

# 토지이용계획확인서

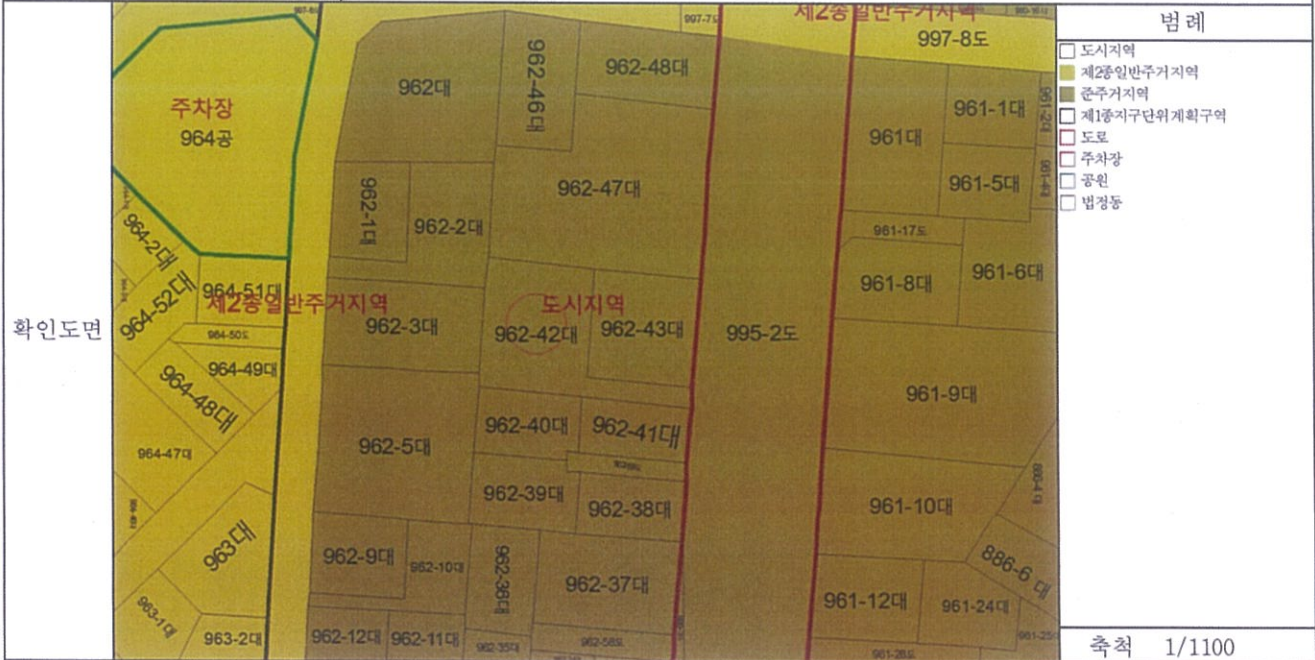
처리기간  
1 일

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

신청토지	소재지	지 번	지 목	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.

2024/ 11/ 29

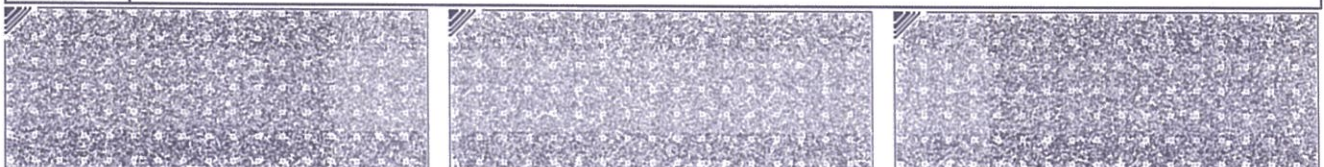
서울특별시 금천구청

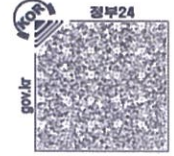
수 수 료  
전자결제  
민 원



◆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"> <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>





발급번호 : 202411545001635661

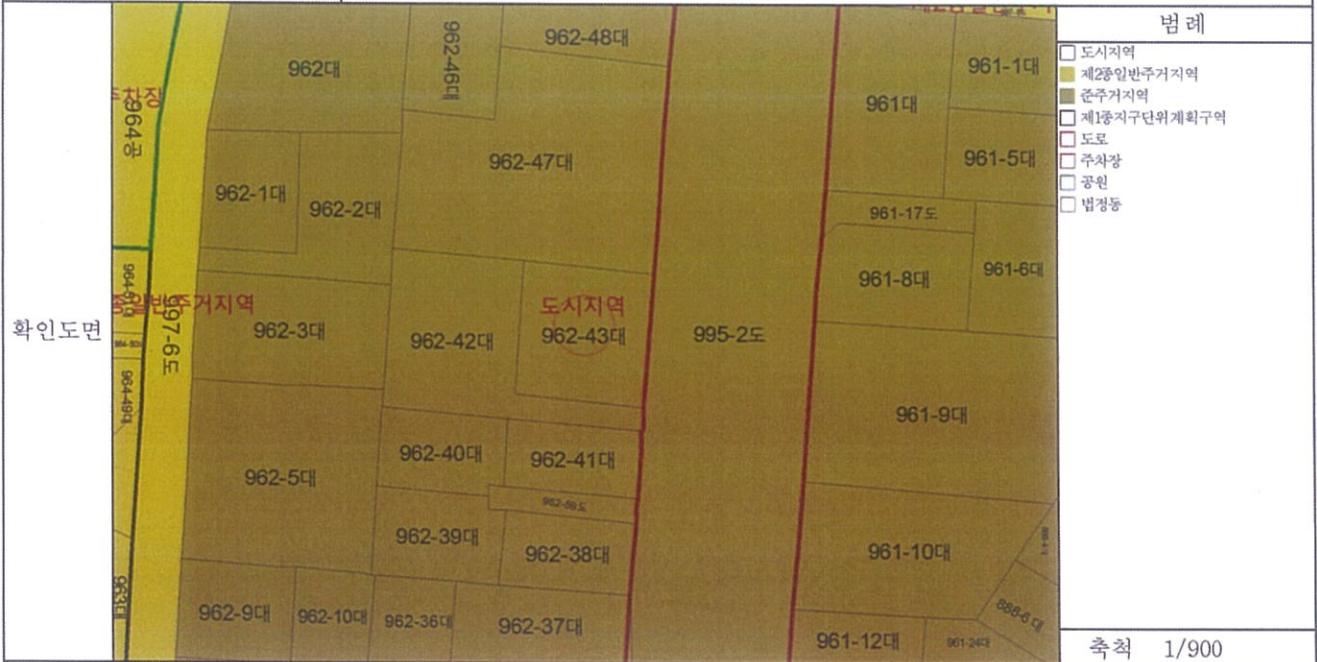
발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 11/ 29

# 토지이용계획확인서

처리기간  
1 일

신청인	성명	메이트플러스감정평가법인	주소	서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	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	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>, 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.

2024/ 11/ 29

서울특별시 금천구청

축척 1/900

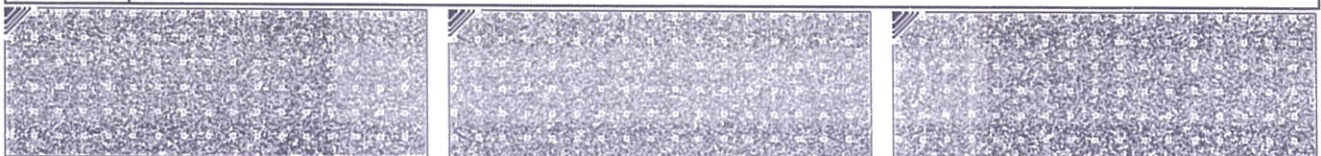
수입증지 붙이는곳

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 할 수 있습니다.

<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 -

고유번호 2501-2020-006037



[집합건물] 서울특별시 금천구 독산동 962-42외 1필지 더뷰 제9층 제904호

### 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

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

[집합건물] 서울특별시 금천구 독산동 962-42외 1필지 더뷰 제9층 제904호

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	제9층 제904호	철근콘크리트구조 37.42㎡	

( 대지권의 표시 )

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2 소유권대지권	628.3분의 11.35	2020년2월28일 대지권 2020년3월16일 등기
2			<del>별도등기 있음 1토지(을구 16번 근저당권 설정 등기), 2토지(을구 4번 근저당권 설정 등기) 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	2020년6월19일 제137895호	2020년2월20일 매매	소유자 유선미 640315-***** 경기도 양주시 평화로1489번길 50-15,201호(덕계동)
3	강제경매개시결정	2024년11월26일 제222227호	2024년11월26일 서울남부지방법 원의 강제경매개시결 정(2024타경142 757)	채권자 이승희 911011-***** 서울 금천구 독산로 345, 904호 (독산동)

**【 을 구 】** ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	<del>근저당권설정</del>	<del>2020년3월16일 제64681호</del>	<del>2020년3월16일 추기설정계약</del>	<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	2024년6월27일 제125630호	2024년6월25일 서울남부지방법 원의 임차권등기명령 (2024카임12696 )	임차보증금 금276,000,000원 (2022년5월20일 금13,000,000원 증액) 범 위 건물 전부 임대차계약일자 (1)2020년5월20일 (2)2022년5월20일 주민등록일자 2020년5월21일 점유개시일자 2020년6월19일 확정일자 (1)2020년5월20일 (금263,000,000원)

[집합건물] 서울특별시 금천구 독산동 962-42외 1필지 더뷰 제9층 제904호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				(2)2022년5월20일 (증액한 금13,000,000원) 임차권자 이승희 911011-***** 서울특별시 금천구 독산로 345, 904호(독산동)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년6월27일 부기

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울남부지방법원 등기국

열 램 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 : 2024년11월29일 13시30분28초

4/4

# 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 2501-2020-006037

[집합건물] 서울특별시 금천구 독산동 962-42의 1필지 더뷰 제9층 제904호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
유선미 (소유자)	640315-*****	단독소유	경기도 양주시 평화로1489번길 50-15,201호(덕계동)	2

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

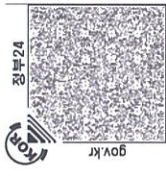
순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	강제경매개시결정	2024년11월26일 제222227호	채권자 이승희	유선미

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2024년6월27일 제125630호	임차보증금 금276,000,000원 (2022년5월20일 금13,000,000원 증액) 임차권자 이승희	유선미

## [ 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.



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

도면번호	8	발급번호	202411545-00163-5662
장번호	1-1	처리시간	14시 51분 52초
비고	발급자 인터넷민원		

## 토지 대장

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자	
			변동일자	번등록인	성명 또는 명칭	주소
(08) 대	*364.9*	(51) 1995년 03월 01일 구로구에서 행정관할구역변경	2020년 03월 16일 (21)대지권설정			
		--- 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)	198	201	209	213	218	220	223	228
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/㎡)	2590000	5399000	5599000	6142000	6502000	6155000	6179000	

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2024년 11월 29일

**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.





문서확인번호 : 1732-8556-1608-4760



# 집합건축물대장 (표제부, 갑)

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

건물 ID	2120201190000043	고유번호	1154510200-3-09620042	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	서울특별시 금천구 독산동		지번	962-42 외 1필지	THE VIEW

대지면적	628.3㎡	면적	2,657.55㎡	*지역	*지구	제1종지구단위계획구역 외 1
건축면적	240.57㎡	용적률 산정용 면적	2,233.58㎡	주구조	층수	층수
*건폐율	38.29%	*용적률	355.5%	높이	지하: 1층, 지상: 15층	부속건축물
*조경면적	122.08㎡	*공개 공지/공간 면적	㎡	*건축선 후퇴거리	(철근)콘크리트	등
						2m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점-1호)	276.75	주1	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(사무소-4호)	164.46
주1	지1층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-기계전기실)	95.79	주1	3층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(사무소-4호)	164.46
주1	1층	철근콘크리트구조	기계식주차타워	51.43	주1	4층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(사무소-4호)	164.46
주1	1층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-계단실, 현관홀)	23.74	주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-4호)	169.72
주1	1층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-주차관리실)	4.48	주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-4호)	169.72
주1	1층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-화장실)	3.78	주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-4호)	169.72

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 11월 29일

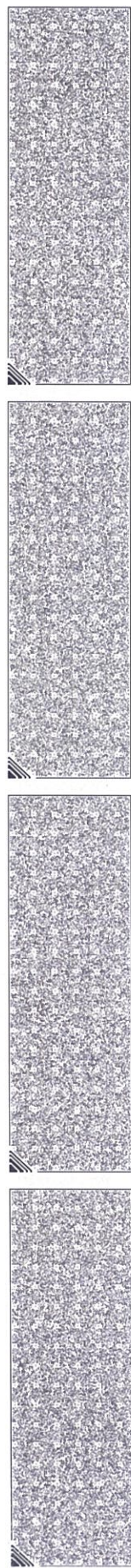


담당자: 부동산정보과  
전 화:

서울특별시 금천구청장

\* 표시 항목은 출력표제부가 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.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한규칙(별지 제3호서식)

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

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※ 주차장					승강기			인허가 시기		
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	1대	비상용		허가일	
건축주	노블텍주식회사	110111-6*****											
설계자	오세원 지아이엘건축사사무소	송파구-건축사사무소-681	자주식	1대 11.5㎡	5대 57.5㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	※ 하수처리시설 정식 용량 220인용 39.89㎡	※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량 지상 지하	대	2018. 7. 25. 2018. 10. 8. 2020. 2. 28.
공사감리자	오세원 (주)지아이엘건축사사무소	송파구-건축사사무소-681	기계식	38대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	부패방지방법	개	㎡	사용승인일
공사시공자 (현장관리인)	이의섭 (주)선경산업건설	고양시덕양구-건축공사업 -10-3063	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		㎡	개	2020. 2. 28.

인증명	※ 건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황
	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	
			적용	VII-0.174g	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	지하수위 미해당	건축물 관리점검 현황
			기초형식: [V] 지내력기초( 40 t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [V] 동적해석법	종류
					점검유효기간

변동사항		변동내용 및 원인	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2020. 3. 3	건축과-4614(2020.02.28.) 호 사용승인 처리 통보에 의하여 신규작성(신축) - 이하여백 -		
			그 밖의 기재사항
			구역: 중점경관관리구역 - 이하여백 -

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 매뉴얼 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/㎡)]

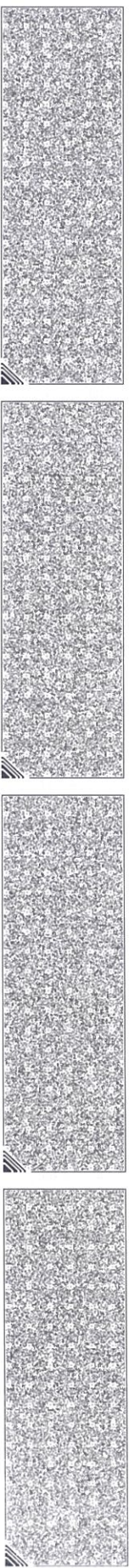
문서확인번호 : 1732-8556-1608-4760

## 집합건축물대장(표제부,을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)						
■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관규칙(별지 제4호서식) <개정 2023. 8. 1.>						
건물 ID	2120201190000043	고유번호	1154510200-3-09620042	명칭	호수/가구수/세대수	41호/0가구/16세대
대지위치	서울특별시 금천구 독산동	지번	962-42 외 1필지	도로명주소	서울특별시 금천구 독산로 345 (독산동)	

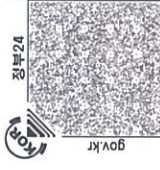
건축물 현황			건축물 현황						
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-4호)	169.72					
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-4호)	169.72					
주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-4호)	169.72					
주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-4호)	169.72					
주1	12층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택-4세대)	130.04					
주1	13층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택-4세대)	130.04					
주1	14층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택-4세대)	130.04					
주1	15층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택-4세대)	130.04					
주1	옥탑층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-계단실)연면적산정제외	19.88					
		- 이하여백 -							

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





문서확인번호 : 1732-8556-2750-5730



# 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물 ID	2220201190001437	고유번호	1154510200-3-09620042	명칭	THE VIEW	호명칭	904
대지위치	서울특별시 금천구 독산동 962-42 외 1필지						
	서울특별시 금천구 독산동						

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	9층	철근콘크리트구조	오피스텔	37.42	유선미	경기도 양주시 평화로1489번길 50-15, 201호(덕 계동)	1/1	2020.6.19. 소유권이전
		- 이하여백 -			640315-2*****			
공 용 부 분						- 이하여백 -		
주	지1층	구조	용도	면적(㎡)				
	각층	철근콘크리트구조	기계, 전기실	1.73				
	1층	철근콘크리트구조	계단실	7.94				
		- 이하여백 -	기계식주차장	0.93				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 11월 29일

담당자 : 부동산정보과

전화 :



서울특별시 금천구청장

\*경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.  
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



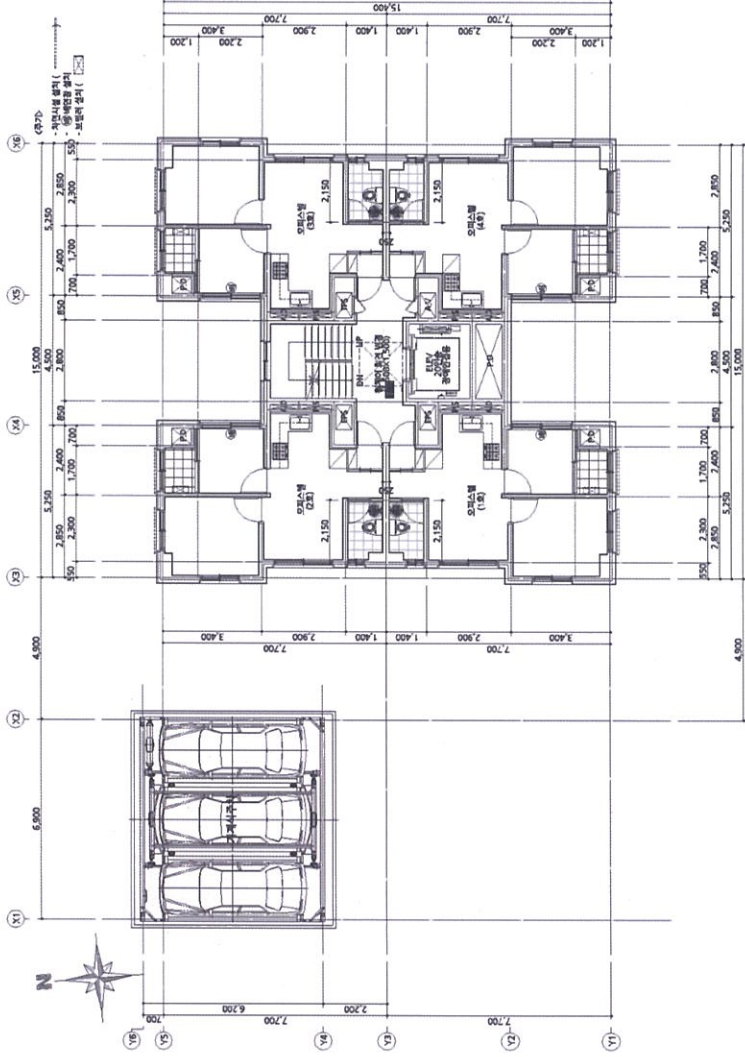
297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

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



도면의 종류

축척  
평면도(9층)

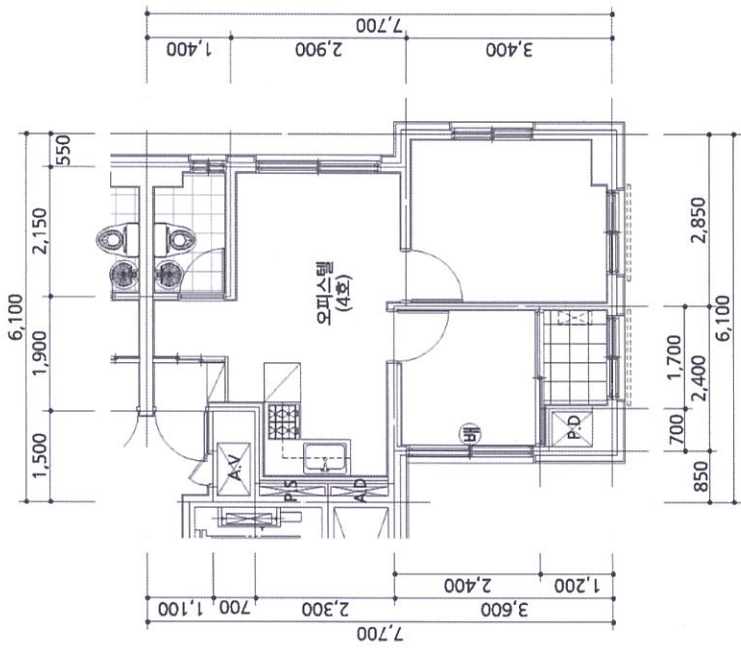
1 : 200

도면 작성자 오세원(주지아이엔건축사사무 소) (서명 또는 인)



## 건축물현황도

건물ID	2220201190001437	고유번호	1154510200-3-09620042	명칭	호명칭	(1쪽중계1쪽) 904
대지위치	서울특별시 금천구 독산동	지번	962-42 외 1필지	도로명주소	서울특별시 금천구 독산로 345 (독산동)	
건축물현황도						



도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	오세원((주)지아이엘건축사무소)	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-------------------	-----------

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

