

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인	서울북부지방법원장
건명	사형택 소유(2024타경121258)
감정서번호	012411-1011호

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.

감정평가사  
김정민

김정민



(인)

메이트플러스감정평가법인(주) 대표이사 김정민

(서명또는인)



감정평가액	일억오천오백만원정 (₩155,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 송성환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	사형택 (2024타경121258)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.12.02	2024.12.02	2024.12.02		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	155,000,000
	합계					₩155,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김재숙		김재숙		(인)	



(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 동대문구 제기동 소재 '제기동역(지하철 1호선)' 남서측 인근에 위치하는 구분건물이며, 서울북부지방법원에서 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 동대문구 용두동 104-34			
건물명·층·호수	가우디캐슬 11층 1101호			
용도지역	일반상업지역			
구분 (㎡)	전유면적	공용면적	공급면적	소유권 대지권
	12.94	3.35	16.29	2.76
전용률	약 79%			
주용도	아파트			
사용승인일	2019-06-27			

### 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 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	동수	사용승인일	연면적
가우디캐슬	24호/64세대	1개동	2019-06-27	3,070.33㎡
▶ 주위환경				
교통정보	- 인근에 노선버스정류장 및 지하철 1호선 '제기동역' 소재			
편의시설	- 인근에 편의점, 병원, 음식점 등 소재			
교육환경	- 인근에 서울용두초등학교 등 소재			
공원/녹지	- 인근에 정릉천 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	용두동 104-34	가우디캐슬 10층 10**호	일반상업	12.94	2024-05-02	150,000,000	11,591,963
					2019-06-27		
2	용두동 255-49	청계한양아이클래스 15층 15**호	일반상업	14.22	2024-03-18	185,000,000	13,009,845
					2019-02-26		

<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	용두동 104-34	가우디캐슬 11층 1101호 (본건)	일반상업	12.94	담보	2022-03-07	165,000,000	12,751,159
						2019-06-27		
4	상왕십리동 12-47	청계센트럴큐브 10층 10**호	일반상업	19.42	경매	2024-07-03	255,000,000	13,130,793
						2019-04-04		
5	신설동 100-26외	포레스트힐시티 16층 16**호	일반상업	15.25	경매	2022-11-08	179,000,000	11,737,705
						2018-09-17		

<출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 경매 낙찰가율

[최근 1년간 서울특별시 동대문구 용도별 통계분석(출처: 인포케어)]

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	6,592,162,680원	5,655,794,193원	85.8%	45건	36건	9건(20.0%)	14건
집합건물	65,000,200,000원	57,273,000,755원	88.1%	313건	208건	105건(33.5%)	42건
- 다세대	7,208,200,000원	6,070,459,599원	84.2%	96건	73건	23건(24.0%)	12건
- 아파트	51,131,000,000원	45,384,637,057원	88.8%	159건	92건	67건(42.1%)	21건
- 연립	1,794,000,000원	1,728,609,000원	96.4%	8건	3건	5건(62.5%)	0건
- 오피스텔	404,000,000원	328,000,000원	81.2%	12건	10건	2건(16.7%)	5건
- 오피스텔(주거)	523,000,000원	456,835,000원	87.3%	14건	12건	2건(14.3%)	3건
- 주상복합(주거)	3,940,000,000원	3,304,460,099원	83.9%	24건	18건	6건(25.0%)	1건
상가	13,842,124,960원	9,062,973,000원	65.5%	143건	127건	16건(11.2%)	41건
특수부동산	232,000,000원	215,660,000원	93.0%	12건	8건	4건(33.3%)	0건
토지	4,394,588,472원	3,805,388,163원	86.6%	12건	8건	4건(33.3%)	1건
기타토지	340,664,500원	295,274,290원	86.7%	15건	7건	8건(53.3%)	1건
차량의 기타	12,000,000원	12,050,000원	100.4%	1건	0건	1건(100.0%)	1건
합계	90,413,740,612원	76,320,140,401원	84.4%	541건	394건	147건(27.2%)	100건

## 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	거래금액(원)	전유면적 (㎡)당 단가
					사용승인일		
1	용두동 104-34	가우디캐슬 10층 10**호	일반상업	12.94	2024-05-02	150,000,000	11,591,963
					2019-06-27		

<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 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

한국부동산원이 조사·발표하는 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월의 지수가 미고시된 경우 직전 월의 지수를 적용하였습니다.

### 나. 시점수정치 산정

#### ■ 월별 매매가격지수 (아파트, 서울특별시 동대문구)

구 분	2024년 4월	2024년 10월
매매가격지수	91.6	94.8

#### ■ 시점수정치 산정

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
서울특별시 동대문구 (24.05.02~24.12.02)	1.03493	$94.8 / 91.6 \approx 1.03493$

## (4) 지역요인 비교

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (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/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	11,591,963	1.000	1.03493	1.000	1.000	11,996,870	12.94	155,239,498	155,000,000

\* 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· 층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	용두동 104-34	가우디캐슬 11층 1101호	12.94	2.76	155,000,000	-
합 계					₩155,000,000	-

# 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 가	서울특별시 동대문구 용두동  [도로명주소] 서울특별시 동대문구 왕산로22길 16	104-34 가우디 캐슬	공동주택 (아파트) 및 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 12층					
				지1층	163.68				
				1층	46.56				
				2층~4층 각	307.63				
				5층~12층 각	242.15				
	동소	104-34	대	일반상업지역	519.8				
				(내) 철근콘크리트구조 11층 1101호	12.94	12.94	155,000,000	비준가액	
					2.76				
				1. 소유권대지권	519.8x-----	2.76			
					519.8				
합 계							₩155,000,000.-		
		이	하	여	백				

토지·건물  
토 지 : 93,000,000  
건 물 : 62,000,000

# 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 동대문구 제기동 소재 지하철 1호선 '제기동역' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 1호선 '제기동역'이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 12층 건물 내 11층 1101호로서,  
(사용승인일 : 2019.06.27)

외벽 : 석재 붙임 마감 등,  
창호 : 샷시 창호 등입니다.

## (4) 이용상태

본건은 기준시점 현재 아파트로 이용 중입니다.  
(후첨 호별배치도 및 내부구조도 참조)

## (5) 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 및 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 인접필지와 등고평탄한 가장형 토지로서, 공동주택(아파트) 및 업무시설(오피스텔)의 건부지로 이용 중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

본건은 동측으로 노폭 약 8미터 내외, 남측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 대공방어협조구역(해발 134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.

## (9) 공부와의 차이

없습니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

# 광역 위치도



소재지

서울특별시 동대문구 용두동 104-34  
가우디캐슬 11층 1101호



# 상 세 위 치 도

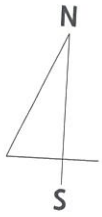


소재지

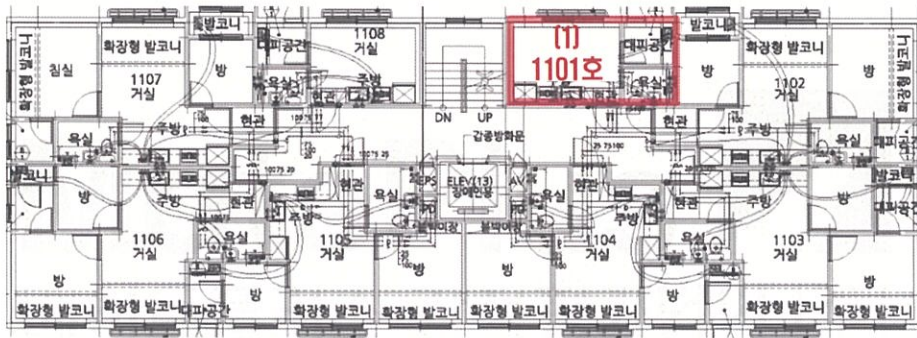
서울특별시 동대문구 용두동 104-34  
가우디캐슬 11층 1101호



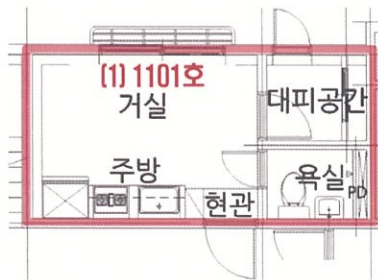
# 호별배치도 및 내부구조도



S : NOSCALE



[ 가우디캐슬 11층 1101호 호별배치도 ]



[ 1101호 내부구조도 ]

# 사 진 용 지

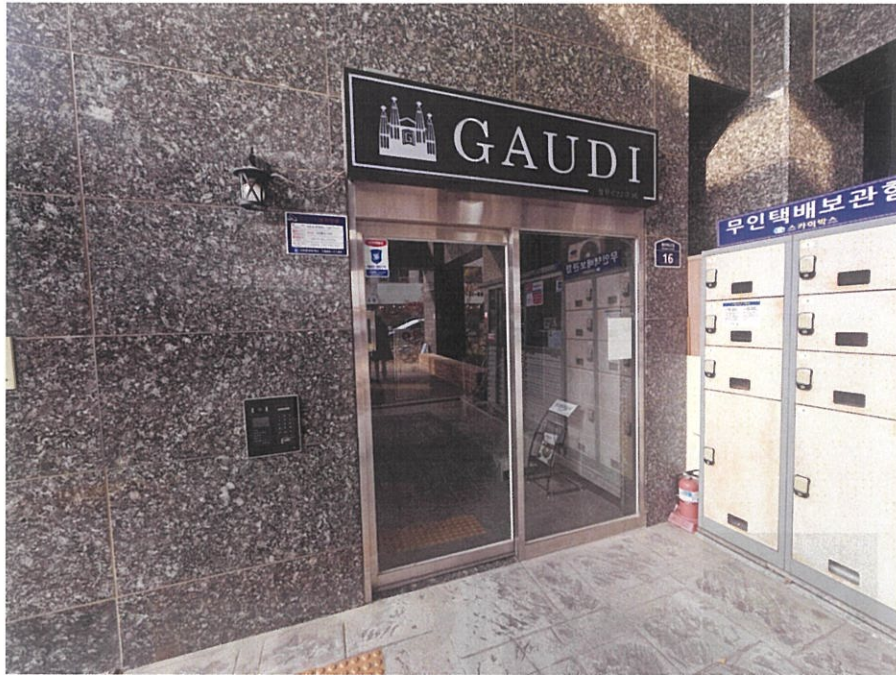


본건 소재 건물 전경



주위환경

# 사 진 용 지



본건 소재 건물 공동출입구



본건 소재 건물 승강기 설비

# 사 진 용 지



본건 소재 건물 주차장 설비



본건 현관문

# 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 : 012411-1011

시행일자 : 2024-12-02

수 신 : 서울북부지방법원 사법보좌관 송성환

참 조 : 경매5계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

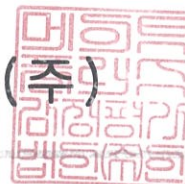
선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

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

2. 2024.11.22자 귀 제 『2024타경121258』호로 저희 법인에 의뢰하신 『사형택 소유물건(2024타경121258)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2부  
2. 청구서 1부

메이트플러스감정평가법인(주)



# 수수료 청구서

( 전화: 02-6215-9901, FAX: 02-6215-9911 )

문서번호 : 012411-1011

수신 : 서울북부지방법원 사법보좌관 송성환 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.11.22 자 귀 제 『 2024타경121258 』 호로

의뢰하신 『 서울특별시 동대문구 용두동 104-34 가우디캐슬 11층 1101호 』 에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	
실비	여비	106,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	3,800
	기타 실비	6,000
비소계	125,800	기본수수료 ≒290,000
특별용역비	-	
공급가액	415,000	1,000원 미만 절사
부가세	41,500	
합계	456,500	
기납부 착수금	-	
정산청구액	456,500	

붙임 : 감정평가서 2 부

※ 송금처 ※

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

메이트플러스감정평가법인(주)

대표이사 김정민





문서확인번호: 1732-6700-3978-4515



발급번호 : 202411230002864198

발행매수 : 1/2

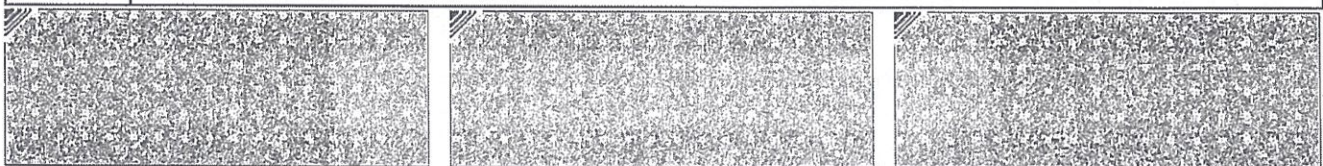
발급일 : 2024/ 11/ 27

토지이용계획확인서					처리기간
					1 일
신청인	성명	메이트플러스감평 가법인	주소	서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호	
			전화번호		
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m <sup>2</sup> )
서울특별시 동대문구 용두동			104-34	대	519.8
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					<b>범례</b> <input type="checkbox"/> 가로구역별 최고높이 제한지역 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 법정동 <input type="checkbox"/> 도시기타용도지역지구기타
					축척 1/1100
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					수입증지 붙이는곳
2024/ 11/ 27					<b>수수료</b> <b>전자결제</b> <b>민원</b>
<b>서울특별시 동대문구청</b>					



◆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 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>





# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 집합건물 -

고유번호 2601-2019-005584



[집합건물] 서울특별시 동대문구 용두동 104-34 가우디캐슬 제11층 제1101호

### 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년7월9일	서울특별시 동대문구 용두동 104-34 가우디캐슬 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 왕산로22길 16	철근콘크리트구조 평스라브지붕 12층 공동주택(아파트) 및 업무시설(오피스텔) 지1층 163.68㎡ 1층 46.56㎡ 2층 307.63㎡ 3층 307.63㎡ 4층 307.63㎡ 5층 242.15㎡ 6층 242.15㎡ 7층 242.15㎡ 8층 242.15㎡ 9층 242.15㎡ 10층 242.15㎡ 11층 242.15㎡ 12층 242.15㎡ 옥탑1층 22.66㎡(연면적제외)	

### ( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 동대문구 용두동 104-34	대	519.8㎡	2019년7월9일 등기

### 【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년7월9일	제11층 제1101호	철근콘크리트구조 12.94㎡	

( 대지권의 표시 )

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	519.8분의 2.76	2019년6월27일 대지권 2019년7월9일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년7월9일 제48791호		소유자 아시아신탁주식회사 110111-3543801 서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층 (대치동, 케이티앤지타워)
	<del>신탁</del>			<del>신탁원부 제2019-2276호</del>
2	소유권이전	2019년7월9일 제48793호	2019년7월9일 신탁재산의귀속	공유자 지분 10분의 8 이대훈 791124-***** 경기도 부천시 옥산로 7, 에이동 5002호 (중동, 리첸시아 중동) 지분 10분의 1 이승택 770213-***** 경기도 부천시 성주로 100-10, 108동 1001호 (송내동, 송내이-편한세상아파트) 지분 10분의 1 장성영 820905-***** 서울특별시 관악구 난곡로 30, 102동 1603호 (신림동, 관악산휴먼시아)
	1번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
3	공유자전원지분전부 이전	2019년7월9일 제48800호	2019년7월9일 신탁	수탁자 <del>주식회사생보부동산신탁</del> 110111-1617434 서울특별시 강남구 테헤란로 424 (대치동, 삼성생명 대치타워)
	<del>신탁</del>			<del>신탁원부 제2019-2372호</del>
3-1	3번등기명의인표시 변경	2020년3월3일 제54628호	2020년1월22일 상호변경	주식회사생보부동산신탁의 성명(명칭) 교보자산신탁주식회사
4	소유권이전	2020년3월3일	2020년3월2일	공유자

[집합건물] 서울특별시 동대문구 용두동 104-34 가우디캐슬 제11층 제1101호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제54629호	신탁재산의귀속	지분 10분의 8 이대훈 791124-***** 경기도 부천시 옥산로 7, 에이동 5002호(중동, 리첸시아 중동) 지분 10분의 1 이승택 770213-***** 경기도 부천시 성주로 100-10, 108동 1001호(송내동, 송내이-편한세상아파트) 지분 10분의 1 장성영 820905-***** 서울특별시 관악구 난곡로 30, 102동 1603호(신림동, 관악산휴먼시아)
	3번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
5	공유자전원지분전부 이전	2020년3월3일 제54630호	2020년2월13일 매매	소유자 사형택 620607-***** 서울특별시 서초구 서초중앙로 18,1203호(서초동, 쌍용플래티넘) 거래가액 금128,000,000원
6	<del>압류</del>	<del>2020년9월24일 제212254호</del>	<del>2020년9월23일 압류(채납강제 과 타62937)</del>	<del>관리자 국 처분청 서초세무서장</del>
7	6번압류등기말소	2021년6월10일 제123818호	2021년6월9일 해제	
8	<del>압류</del>	<del>2021년9월24일 제193293호</del>	<del>2021년9월24일 압류(징세관 타 36484)</del>	<del>관리자 국 처분청 서초세무서장</del>
9	<del>가압류</del>	<del>2022년3월3일 제31561호</del>	<del>2022년3월3일 서울중앙지방법 원의 가압류 결정(2022카단8 03626)</del>	<del>청구금액 금128,000,000 원 채권자 조윤식 890130-***** 서울 동대문구 왕산로22길 16, 1101호 (용두동, 가우디캐슬)</del>
10	8번압류등기말소	2022년3월4일 제31982호	2022년3월3일 해제	
11	9번가압류등기말소	2022년3월15일 제36488호	2022년3월14일 해제	

[집합건물] 서울특별시 동대문구 용두동 104-34 가우디캐슬 제11층 제1101호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
12	압류	2023년4월7일 제47408호	2023년4월7일 압류(징세관-티 15939)	권리자 국 처분청 서초세무서장
13	가압류	2023년8월30일 제129314호	2023년8월30일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2023카단1 05243)	청구금액 금1,279,000,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40, 18층 (문현동, 부산국제금융센터) (서울서부관리센터)
14	강제경매개시결정	2024년11월19일 제188144호	2024년11월19일 서울북부지방법 원의 강제경매개시결 정(2024타경121 258)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울서부관리센터)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	<del>근저당권설정</del>	<del>2019년7월9일 제48796호</del>	<del>2019년7월9일 설계계약</del>	<del>채권최고액 금264,000,000원 채무자 이태훈 경기도 부천시 옥산로 7, 에이동 5002호 (중동, 리첸시아 중동) 근저당권자 금천남부새마을금고 115144-0000834 서울특별시 금천구 시흥동 1011 관악우방아파트 상가2-101 공동담보목록 제2019-1351호</del>
2	1번근저당권설정등기말소	2020년3월3일 제54627호	2020년3월2일 일부해지	
3	주택임차권	2024년1월18일 제8297호	2024년1월16일 서울북부지방법 원의 임차권등기명령 (2023카임11492 )	임차보증금 금160,000,000원 범 위 제11층 제1101호 전부 임대차계약일자 2022년3월2일 주민등록일자 2022년3월25일 점유개시일자 2022년3월27일 확정일자 2022년3월3일 임차권자 박태규 891221-*****

[집합건물] 서울특별시 동대문구 용두동 104-34 가우디캐슬 제11층 제1101호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				서울특별시 동대문구 왕산로22길 16, 1101호(용두동,가우디캐슬)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년1월18일 부기

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울북부지방법원 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 : 2024년11월26일 16시44분18초

5/5

# 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 2601-2019-005584

[집합건물] 서울특별시 동대문구 용두동 104-34 가우디캐슬 제11층 제1101호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
사형택 (소유자)	620607-*****	단독소유	서울특별시 서초구 서초중앙로 18,1203호(서초동, 쌍용플래티넘)	5

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

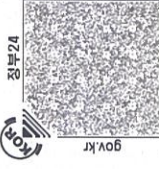
순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
12	압류	2023년4월7일 제47408호	권리자 국	사형택
13	가압류	2023년8월30일 제129314호	청구금액 금1,279,000,000 원 채권자 주택도시보증공사	사형택
14	강제경매개시결정	2024년11월19일 제188144호	채권자 주택도시보증공사	사형택

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2024년1월18일 제8297호	임차보증금 금160,000,000원 임차권자 박태규	사형택

## [ 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	1123010200-10104-0034		도면번호	20	발급번호	202411230-00286-4199	
토지소재	서울특별시 동대문구 용두동		장 번호	1-1	처리시각	10시 13분 57초	
지 번	104-34	축척	1:600	비고	발급자	인터넷민원	

# 토지 대장

지목	면적(㎡)	사유	소유자										등록번호	
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소								
(08) 대	*519.8*	(21) 1988년 12월 24일 104-20번에서 분할	2019년 07월 09일	(21)대지권설정										
		--- 이하 여백 ---												
등급수정 년월일			1989. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정						
토지등급 (기준수량등급)			209	224	230	233	237	240						
개별공시지가(원/㎡)			2018년 01월 01일 4250000	2019년 01월 01일 4700000	2020년 01월 01일 5000000	2021년 01월 01일 5530000	2022년 01월 01일 6205000	2023년 01월 01일 5742000	2024년 01월 01일 6032000					



토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2024년 11월 27일

## 서울특별시 동대문구청장

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.

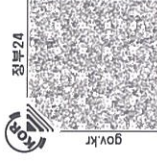






문서확인번호 : 1732-6701-0986-7954

# 집합건축물대장 (표제부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

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

건물 ID	2120191070000178	고유번호	1123010200-3-01040034	명칭	가우디캐슬	호수/기구수/세대수	24호/07구/64세대
대지위치	서울특별시 동대문구 용두동						
* 대지면적	면적	3,070.33 m <sup>2</sup>	지번	104-34	* 지구	* 구역	
건축면적	519.8 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	* 지역	일반상업지역 외 1	주용도	층수	
* 건물용	311.65 m <sup>2</sup>	* 용적률	주구조	철근콘크리트구조	공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔)	지하: 1층, 지상: 12층	
* 조경면적	59.96 %	* 공개 공지/공간 면적	높이	29.91 m	지종	평상리브	
	80.83 m <sup>2</sup>		* 건축선 후퇴면적			부속건축물	
						등	
						m	

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	지1층	철근콘크리트구조	기계식 주차장 및 설비시설등	163.68	주1	5층	철근콘크리트구조	아파트	242.15
주1	1층	철근콘크리트구조	기계식 주차장	31.76	주1	6층	철근콘크리트구조	아파트	242.15
주1	1층	철근콘크리트구조	관리실 및 계단실	14.8	주1	7층	철근콘크리트구조	아파트	242.15
주1	2층	철근콘크리트구조	오피스텔	307.63	주1	8층	철근콘크리트구조	아파트	242.15
주1	3층	철근콘크리트구조	오피스텔	307.63	주1	9층	철근콘크리트구조	아파트	242.15
주1	4층	철근콘크리트구조	오피스텔	307.63	주1	10층	철근콘크리트구조	아파트	242.15

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 11월 27일



담당자: 부동산정보과  
전화: 02-2127-4219

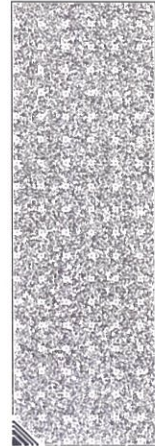
동대문구청장

\* 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.

297mm X 210mm [백상지(80g/m<sup>2</sup>)]

297mm X 210mm [백상지(80g/m<sup>2</sup>)] 또한 문서하단의 바코드로도









문서확인번호 : 1732-6701-2144-6768



# 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2220191070004031	고유번호	1123010200-3-01040034	명칭	가우디캐슬	호명칭	1101
대지위치	서울특별시 동대문구 용두동			지번	104-34	도로명주소 서울특별시 동대문구 왕산로22길 16 (용두동)	

## 소유자 현황

구분	층별	※구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	사형태			
주	11층	철근콘크리트구조	아파트	12.94	620607-1*****	사형태	서울특별시 서초구 서초중앙로 18,1203호(서초동, 쌍용클래티움)	1/1	2020.3.3. 소유권이전
		- 이하여백 -					- 이하여백 -		
공용부분									
주	각층	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )					
	1층	철근콘크리트구조	주차기	0.17					
		- 이하여백 -							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 11월 27일

담당자 : 부동산정보과

전화 : 02-2127-4219



동대문구청장

\*검계벽이 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.

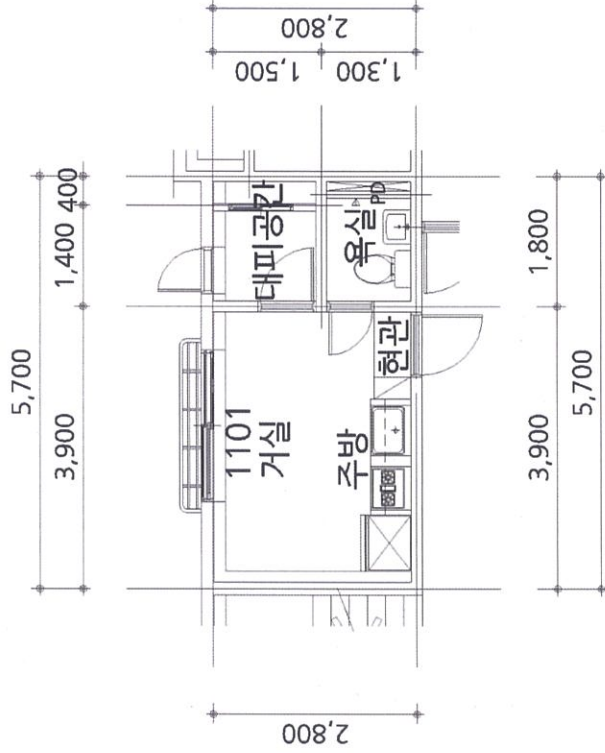






## 건축물현황도

건물ID	2220191070004031	고유번호	1123010200-3-01040034		명칭	가우디캐슬	호명칭	1101
대지위치	서울특별시 동대문구 용두동	지번	104-34	도로명주소	서울특별시 동대문구 왕산로22길 16 (용두동)			
건축물현황도								



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

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



297mm x 210mm 백상지 (80/m²)