

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	서울북부지방법원장
건명	김명자 소유(2024타경117723)
감정서번호	012410-1004호

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, 서울숲SKY1)

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



메이트플러스감정평가법인(주) 대표이사 김정민

(서명부도인)



감정평가액	삼억팔천만원정 (₩380,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김명자 (2024타경117723)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 10. 23	2024. 10. 23	2024. 10. 25	
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	380,000,000
	합계					₩380,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 양세정		양세정		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 중랑구 중화동 소재 '중랑역(경의중앙선, 경춘선)' 서측 인근에 위치하는 구분건물로서, 서울 북부지방법원에서 의뢰한 경매목적 감정평가입니다.

2. 감정평가 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 근거하였습니다.

3. 대상물건의 개요



구 분	일련번호 가			
소 재 지	서울특별시 중랑구 중화동 324-75			
층 · 호수	통칭 '삼성쉐르빌 나동' 2층 201호			
용도지역	제2종일반주거지역			
구분 (㎡)	전유면적	공용면적	공급면적	소유권 대지권
	47.1	9.76	56.86	28.162
전용률	약 83%			
주용도	다세대주택			
사용승인일	2018.09.19			

4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 23일입니다.

(본 평가와 관련하여 현장조사는 2024년 10월 23일에 실시하였습니다.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가의 조건 등

1. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거하여 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가의 조건

-

3. 그 밖의 사항

- 1) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조에 의거하여 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지므로 토지 및 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 ‘구분건물 감정평가명세표’에 기재하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건은 현장 조사 시 이해관계인의 부재 및 잠금장치로 인하여 내부 확인을 못하였으며, 외부 관찰 및 탐문 등을 통하여 조사하였고 후첨 내부구조도는 건축물현황도 등에 의거 도시하였으므로 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였는바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 임대관계는 미상입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- 1) 감정평가방식은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 감정평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식, 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.
- 2) 본 감정평가에서 집합건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동유형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가선례, 인근지역 내 유사부동산의 가치수준 및 낙찰가율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 비교방식인 거래사례비교법으로 감정평가 하였으며 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 집합건물은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가방식이나 수익방식에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

2. 입지조건 분석

▶ 구분건물 정보				
명칭	호수/세대수	동수	사용승인일	연면적
통칭 '삼성쉐르빌 나동'	1호/10세대	1개동	2018.09.19	617.49
▶ 주위환경				
교통정보	- 인근에 노선버스정류장, 지하철 경의중앙선, 경춘선 '중랑역' 소재			
편의시설	- 인근에 중화2동 주민센터 등 소재			
교육환경	- 인근에 상봉초등학교, 장안중학교 등 소재			
공원/녹지	- 인근에 중화2동 체육공원, 중랑천 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	중화동 324-15	디아빌 제6층 제6**호	2종일주	52.34	2023-05-29		520,000,000	9,935,040
					2022-05-17			
2	중화동 327-35 외	한일그랑빌 제2층 제2**호	2종일주	53.83	2024-05-14		425,000,000	7,895,226
					2015-10-26			

<출처: 등기사항전부증명서, KAIS>

2) 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 층·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점		평가금액(원)	전유면적 (㎡)당 단가
						사용승인일			
3	중화동 325-35 외	통칭 '제이펠리스' 제2층 제2**호	2종일주	52.17	법원 경매	2024-05-03		413,000,000	7,916,427
						2021-04-09			
4	중화동 325-104	라인빌 10차 제2층 제2**호	2종일주	50.76	법원 경매	2024-09-02		395,000,000	7,781,718
						2020-03-31			

<출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 경매 낙찰가율

[최근 1년간 서울특별시 중랑구 용도별 통계분석(출처: 인포케어)]

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	11,899,316,751원	9,326,144,182원	78.4%	57건	44건	13건(22.8%)	5건
집합건물	46,495,982,000원	38,846,400,564원	83.5%	580건	456건	124건(21.4%)	44건
- 다세대	23,500,295,000원	19,547,238,788원	83.2%	338건	260건	78건(23.1%)	23건
- 아파트	18,411,020,000원	15,674,266,195원	85.1%	83건	56건	27건(32.5%)	10건
- 연립	972,667,000원	764,369,725원	78.6%	9건	5건	4건(44.4%)	2건
- 오피스텔	873,000,000원	649,349,900원	74.4%	11건	6건	5건(45.5%)	0건
- 오피스텔(주거)	1,823,000,000원	1,465,465,956원	80.4%	133건	125건	8건(6.0%)	6건
- 주상복합(주거)	916,000,000원	745,710,000원	81.4%	6건	4건	2건(33.3%)	3건
상가	7,767,580,080원	6,271,573,612원	80.7%	71건	58건	13건(18.3%)	8건
공장	0원	0원	0.0%	2건	2건	0건(0.0%)	1건
특수부동산	0원	0원	0.0%	2건	2건	0건(0.0%)	0건
토지	6,584,684,000원	3,548,800,000원	53.9%	10건	8건	2건(20.0%)	2건
기타토지	292,806,000원	157,400,000원	53.8%	8건	5건	3건(37.5%)	0건
합계	73,040,368,831원	58,150,318,358원	79.6%	730건	575건	155건(21.2%)	60건

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	중화동 324-15	디아이빌 제6층 제6**호	2종일주	52.34	2023-05-29	520,000,000	9,935,040
					2022-05-17		

<출처: 등기사항전부증명서, KAIS>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사정보정

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

(3) 시점수정

가. 시점수정 기준

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

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

나. 시점수정치 산정

■ 월별 매매가격지수 (연립다세대, 서울특별시 동북권)

구 분	2023년 04월	2024년 9월
매매가격지수	98.6	98.6

■ 시점수정치 산정

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
서울특별시 동북권 (23.05.29~24.10.23)	1.00000	$98.6 / 98.6 \approx 1.00000$

(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	0.90	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	0.95	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세합니다.
	단지 내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별 요인	층별 효용	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		0.812	

(6) 대상부동산의 가격결정

일련 번호	비교사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	9,935,040	1.000	1.00000	1.000	0.812	8,067,252	47.1	379,967,569	380,000,000

※ 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	층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	중화동 324-75	통칭 '삼성쉐르빌 나동' 2층 201호	47.1	28.162	380,000,000	-
합 계					₩380,000,000	-

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 중랑구 중화동 소재 '중랑역(경의중앙선, 경춘선)' 서측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 다세대주택, 단독주택, 아파트, 근린생활시설 및 교육시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 경의중앙선, 경춘선 '중랑역'이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 다세대주택 및 근린생활시설 내 2층 201호로서, (사용승인일 : 2018.09.19.)

외벽 : 석재 붙임 마감 등,
창호 : 새시 창호 등입니다.

(4) 이용상태

본건은 다세대주택으로 이용 중입니다.
(후첨 호별배치도 및 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별 난방설비, 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

본건은 인접필지(토지)와 등고평탄한 가장형 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건은 서측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건은 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하),
가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관
할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설
설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역 위치도



<h2>소재지</h2>	<h2>서울특별시 중랑구 중화동 324-75 2층 201호</h2>
--------------	---



상 세 위 치 도

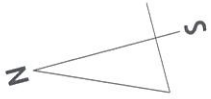


소재지 **서울특별시 중랑구 중화동 324-75 2층 201호**



호별배치도 및 내부구조도

S : NOSCALE



[2층 201호 호별배치도]



[201호 내부구조도]

사 진 용 지



본건 소재 건물 전경

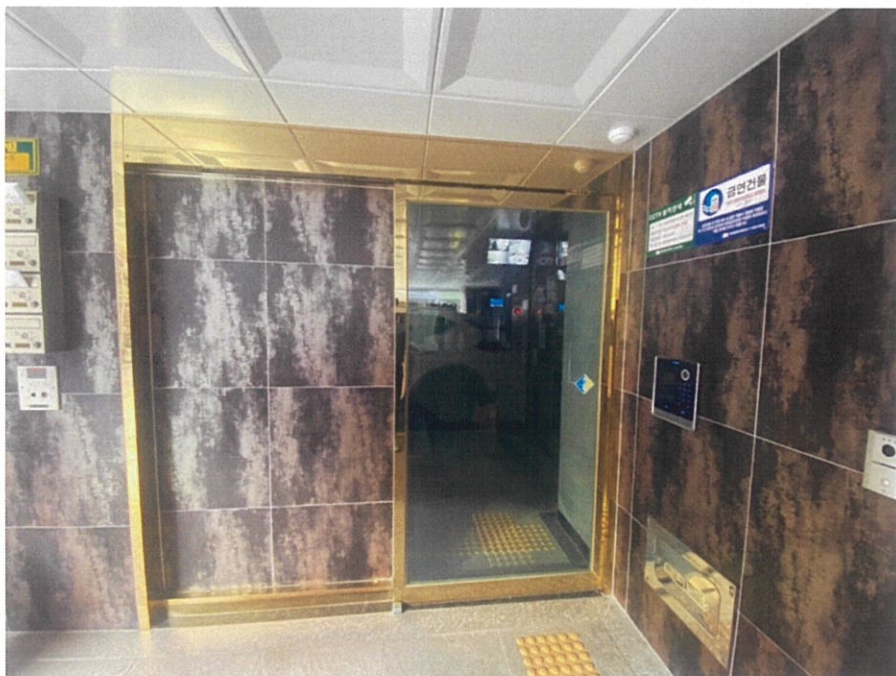


주위 환경

사진용지



주위 환경

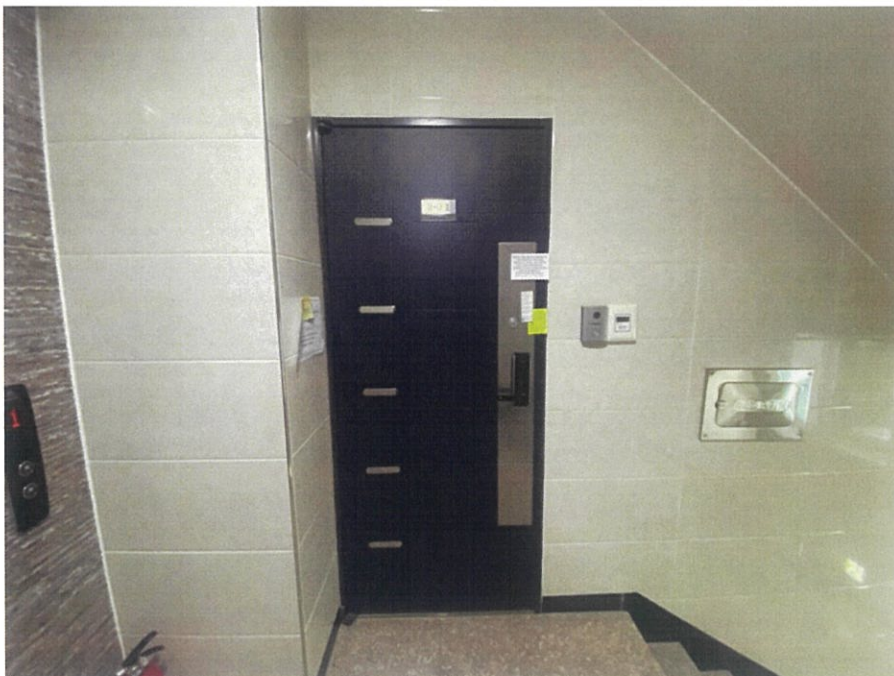


본건 소재 건물 공동출입구

사 진 용 지



본건 소재 건물 승강기 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 : 012410-1004

시행일자 : 2024-10-25

수 신 : 서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙

참 조 : 경매4계

제 목 : 감 정 의 료 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 메이트플러스감정평가법인(주)의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.10.14자 귀 제 『2024타경117723』호로 저희 법인에 의뢰하신 『김명자 소유물건(2024타경117723)』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 : 012410-1004

수신 : 서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.10.14 자 귀 제 『 2024타경117723 호로

의뢰하신 『 서울특별시 중랑구 중화동 324-75 2층 201호 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	450,400	
실비	여비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	3,800
	기타 실비	3,000
비	소계	228,800
특별용역비	-	
공급가액	679,000	1,000원 미만 절사
부가세	67,900	
합계	746,900	
기납부 착수금	-	
정산청구액	746,900	

붙임 : 감정평가서 2부

※ 송금처 ※

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

메이트플러스감정평가법인(주) 본사

대표이사 김정민





문서확인번호: 1728-9530-8721-9554



발급번호 : 202411260002234155

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 10/ 15

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

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

신청토지	소재지	지번	지목	면적(m ²)
	서울특별시 중랑구 중화동	324-75	대	308.8

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]

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



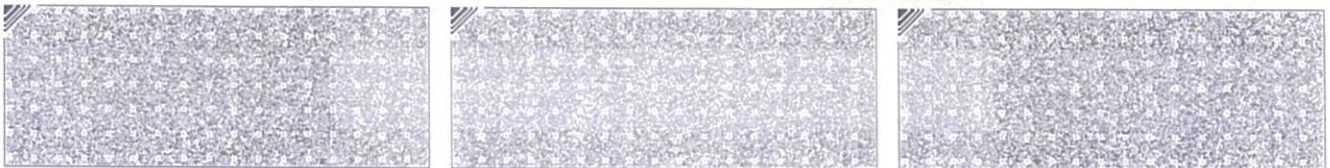
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2024/ 10/ 15

서울특별시 중랑구청

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원



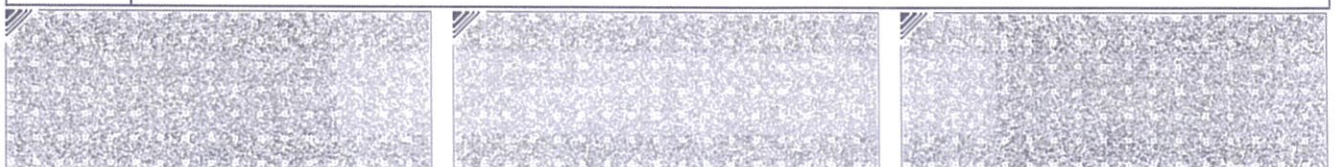
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202411260002234155

발행매수 : 2/2

발급일 : 2024/ 10/ 15

<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 2602-2018-004311



[집합건물] 서울특별시 중랑구 중화동 324-75 제2층 제201호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년10월2일	서울특별시 중랑구 중화동 324-75 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 중랑천로17길 11-5	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 공동주택(다세대주택 및 근린생활시설) 1층 28.63㎡ 1층 16.84㎡ 2층 117.98㎡ 3층 117.98㎡ 4층 117.98㎡ 5층 110.46㎡ 6층 107.62㎡ 옥탑1층 14.82㎡ (연면적제외)	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 중랑구 중화동 324-75	대	308.8㎡	2018년10월2일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년10월2일	제2층 제201호	철근콘크리트구조 47.1㎡	

[집합건물] 서울특별시 중랑구 중화동 324-75 제2층 제201호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	308.8분의 28.162	2018년9월19일 대지권 2018년10월2일 등기
2			별도등기 있음 1토지(을 73번 근저당권설정등기) 2018년10월2일 등기
3			2번 별도등기 말소 2019년1월18일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항	
1	소유권보존	2018년10월2일 제64503호	열람	공유자 지분 10분의 5 박정완 821220-***** 경기도 남양주시 별내4로 63, 3401동 1001호(별내동, 신일유토빌) 지분 10분의 3 이수희 771120-***** 서울특별시 용산구 효창원로25다길 33, 302호(용문동, 청구빌라) 지분 10분의 2 이지희 800204-***** 서울특별시 용산구 효창원로25다길 33, 1층 비01호(용문동, 청구빌라)	
2	공유자전원지분전부 이전	2019년1월18일 제3609호		2018년9월1일 매매	소유자 최선아 781103-***** 서울특별시 동대문구 휘경로14가길 17 (휘경동)
3	소유권이전	2021년3월30일 제65600호		2021년3월24일 매매	소유자 김명자 610815-***** 경상남도 김해시 평전로 3, 110동 407호(외동, 주공아파트) 거래가액 금370,000,000원
4	가압류	2022년10월31일		2022년10월31일	청구금액 금1,900,000 원

[집합건물] 서울특별시 중랑구 중화동 324-75 제2층 제201호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제154979호	창원지방법원 창원남부시법원 의 가압류 결정(2022카단1 91)	채권자 임정옥 620224-***** 창원시 진해구 신항동로 143, 103동 903호(용원동, 부산신항만이지더원아파트1단지)
5	압류	2022년12월6일 제180750호	2022년11월14일 압류(세무1과-1 6755)	권리자 중랑구(서울특별시) 1128
6	압류	2023년9월5일 제132759호	2023년9월5일 압류(자격징수 부-4295)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원특별자치도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (부산북부지사)
7	압류	2024년3월15일 제44286호	2024년3월15일 압류(징수부-90 2117호)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원특별자치도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (김해지사)
8	강제경매개시결정	2024년10월4일 제161617호	2024년10월2일 서울북부지방법 원의 강제경매개시결 정(2024타경117 723)	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	2019년1월18일 제3610호	2019년1월18일 설정계약	채권최고액 금18,000,000원 채무자 최선아 서울특별시 동대문구 휘경로14가길 17 (휘경동) 근저당권자 주식회사신한은행 110111 0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20 (태평로2가) (중화역지점)
2	1번근저당권설정등 기말소	2021년3월23일 제60546호	2021년3월23일 해지	

[집합건물] 서울특별시 중랑구 중화동 324-75 제2층 제201호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	근저당권설정	2022년1월24일 제10804호	2022년1월24일 설정계약	채권최고액 금24,000,000원 채무자 김명자 경상남도 김해시 평전로 3, 110동 407호(외동, 주공아파트) 근저당권자 이유정 520101-***** 경상남도 양산시 물금읍 남평길 16
4	주택임차권	2023년4월24일 제55484호	2023년3월30일 서울북부지방법 원의 임차권등기명령 (2023카입10284)	임차보증금 금370,000,000원 범 위 제2층 제201호 전부 임대차계약일자 2021년2월7일 주민등록일자 2021년3월23일 점유개시일자 2021년3월23일 확정일자 2021년2월8일 임차권자 황현철 840509-***** 서울특별시 중랑구 중랑천로17길 11-5, 나동 201호 (중화동, 삼성세르빌)
4-1				4번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년4월24일 부기

-- 이 하 여 백 --

열 램 용

관할등기소 서울북부지방법원 등기국

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 gaps, ulgus is '기록사항 없음' 으로 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2024년10월15일 09시35분22초

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 2602-2018-004311

[집합건물] 서울특별시 중랑구 중화동 324-75 제2층 제201호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김명자 (소유자)	610815-*****	단독소유	경상남도 김해시 평전로 3, 110동 407호(외동, 주공아파트)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

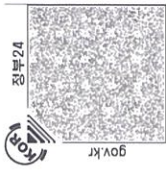
순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	가압류	2022년10월31일 제154979호	청구금액 금1,900,000 원 채권자 임정옥	김명자
5	압류	2022년12월6일 제180750호	권리자 중랑구(서울특별시)	김명자
6	압류	2023년9월5일 제132759호	권리자 국민건강보험공단	김명자
7	압류	2024년3월15일 제44286호	권리자 국민건강보험공단	김명자
8	강제경매개시결정	2024년10월4일 제161617호	채권자 주택도시보증공사	김명자

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	근저당권설정	2022년1월24일 제10804호	채권최고액 금24,000,000원 근저당권자 이유정	김명자
4	임차권설정	2023년4월24일 제55484호	임차보증금 금370,000,000원 임차권자 황현철	김명자

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



고유번호	1126010300-10324-0075	
토지소재	서울특별시 중랑구 중화동	
지번	324-75	축척 1:600

도면번호	57	발급번호	202411260-00223-4156
장번호	1-1	처리시간	10시 32분 15초
비고	발급자 인터넷민원		

토지 대장

토지 표시		소유자	
지목	면적(m ²)	번등일자	주소
(08) 대	*308.8* (30) 2018년 02월 27일 324-76, 324-153, 324-154번과 합병	번등원인 2018년 10월 02일 (21)대지권설정	성명 또는 명칭 등록번호
	--- 이하 여백 ---		

등기수정 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
토지등기 (기준수확량등급)	191	195	204	209	215	218	222	225
개별공시지가기준일	2018년 07월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	2218000	2371000	2518000	2846000	3133000	2940000	2966000	

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2024년 10월 15일

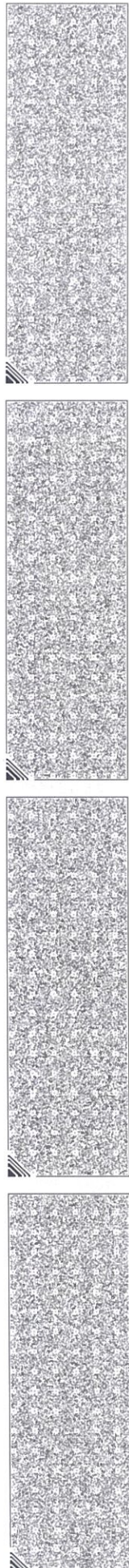
서울특별시 중랑구청장

◆ 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.

대지권 등록부

고유번호	1126010300-10324-0075			진유부분 건물표시	2층 201호	장 번호	1
토지소재	서울특별시 중랑구 중화동	지번	324-75	대지권비율	28.162/308.8	건물명칭	
지번							
대지권비율							
변동일자	소유권 지분			소유자			
변동원인							
2021년 03월 30일 (03)소유권이전	주 소			등록번호 성명 또는 명칭 610815-2***** 김명자			

◆ 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 : 1728-9535-3517-5813

집합건축물대장 (표제부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

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

건물 ID	2120181080000335	고유번호	1126010300-3-03240075	명칭	호수/가구수/세대수 1호/0가구/10세대
대지위치	서울특별시 중랑구 중화동		지번	도로명주소 서울특별시 중랑구 중랑천로17길 11-5 (중화동)	
* 대지면적	308.8㎡	연면적	617.49㎡	* 지구	* 구역
건축면적	167.48㎡	용적률 산정용 연면적	617.49㎡	주용도	층수
* 건배율	54.23%	* 용적률	199.96%	지붕	지하: 층, 지상: 6층
* 조정면적	16.66㎡	* 공개 공지/공간 면적	㎡	(철근)콘크리트	
			* 건축선 후퇴면적	* 건축선 후퇴거리	
			㎡	m	

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	소매점	28.63	주1	6층	철근콘크리트구조	도시형생활주택-2세대	107.62
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	16.84	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실(연면적제외)	14.82
주1	2층	철근콘크리트구조	도시형생활주택-2세대	117.98			- 이하여백 -		
주1	3층	철근콘크리트구조	도시형생활주택-2세대	117.98					
주1	4층	철근콘크리트구조	도시형생활주택-2세대	117.98					
주1	5층	철근콘크리트구조	도시형생활주택-2세대	110.46					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 10월 15일



담당자: 건축과
전화: 02-2094-2324

중랑구청장

* 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. 또한 문서하단의 바코드로도

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

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

발급일: 2024년 10월 15일



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙(별지 제5호서식)

대지위치	서울특별시 중랑구 중화동		명칭	호수/가구수/세대수	1호/07가구/10세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소	서울특별시 중랑구 중랑천로17길 11-5 (중화동)		
324-75		도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기
			구분	육내	육외	면적	승용	1대	비상용	
건축주	이수희	19771120*****								2018. 1. 19.
실계자	정상수 (주)보강건축사사무소	노원구-건축사사무소-50	자주식	8대 92㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	※하수처리시설 구분 수량 및 총 용량	대	2018. 3. 5.
공사감리자	황인걸 건축사사무소 명인건축	광진구-건축사사무소-355	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	형식 부패방지방법	대	2018. 9. 19.
공사시공자 (현장관리인)	박석태 주식회사 온누리빌	서울특별시-건축공사업-01-3633	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	용량 50인용	지하	2018. 9. 19.

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

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2018. 9. 18	건축디자인과-27131(2018. 09. 18.)호에 의한 신규작성(신축) - 이하어백 -			그 밖의 기재사항 - 이하어백 -	

※ 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 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]



문서확인번호 : 1728-9535-7616-6083



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2220181080002962	고유번호	1126010300-3-03240075	명칭	호명칭	201
------	------------------	------	-----------------------	----	-----	-----

대지위치	서울특별시 중랑구 중화동	지번	324-75	도로명주소	서울특별시 중랑구 중랑천로17길 11-5 (중화동)
------	---------------	----	--------	-------	------------------------------

전 유 부 분		소 유 자 현 황						
구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	47.1	김명자	경상남도 김해시 평진로 3, 110동 407호(외동, 주공아파트)	1/1	2021.3.30. 소유권이전
		- 이하여백 -			610815-2*****			
		공 용 부 분						
주	층별	구조	용도	면적(m ²)		- 이하여백 -		
	각층	철근콘크리트구조	계단실	9.76				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



발급일 : 2024년 10월 15일

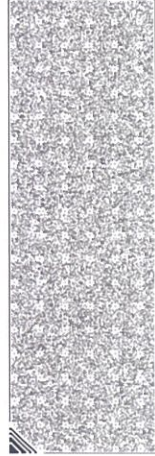
담당자 : 건축과

전화 : 02-2094-2324

중 랑 구 청 장

*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.

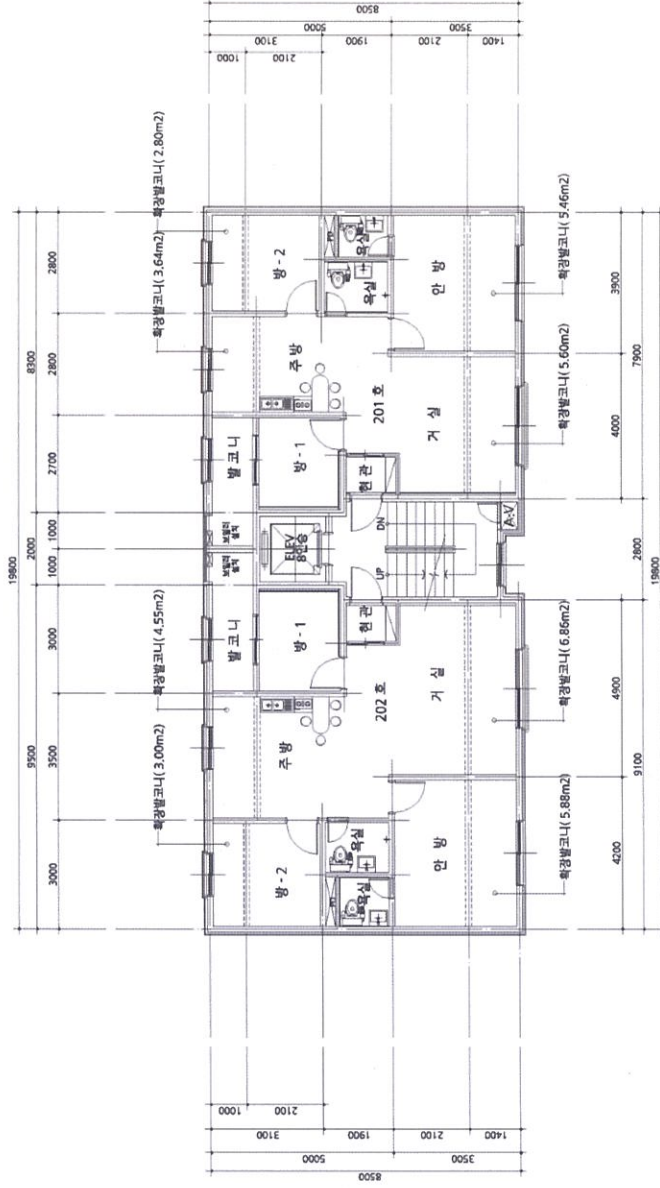


297mm X 210mm [백상지(80g/m²)]

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120181080000335	고유번호	1126010300-3-03240075	명칭	호수가구수/세대수	1호/0가구/10세대
대지위치	서울특별시 중랑구 중화동	지번	324-75	도로명주소	서울특별시 중랑구 중랑천로17길 11-5 (중화동)	



도면의 종류

평면도(2층)

축척

1 : 150

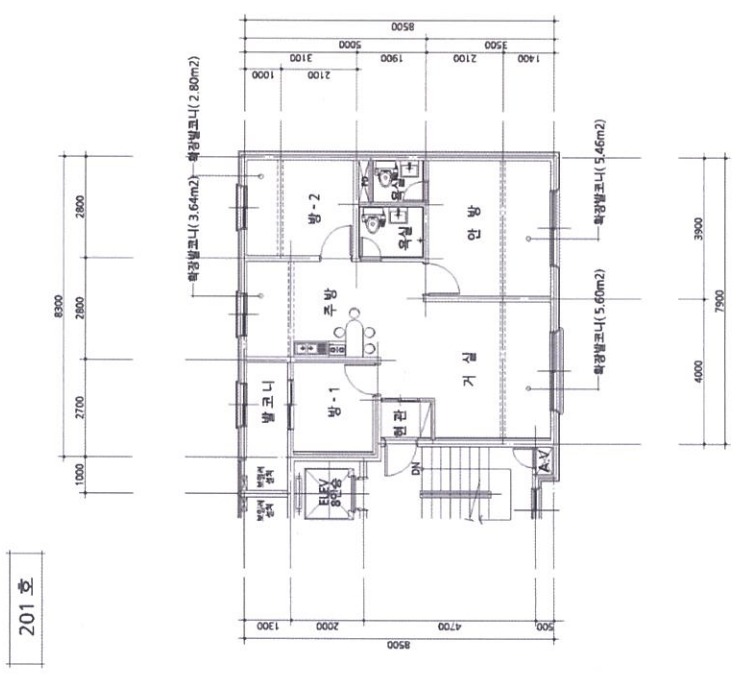
도면 작성자

(주)보강건축사사무소 (서명 또는 인)



건축물현황도

간물ID	2220181080002962	고유번호	1126010300-3-03240075	명칭	호명칭	(1쪽중 제1쪽) 201
대지위치	서울특별시 중랑구 중화동	지번	324-75	도로명주소	서울특별시 중랑구 중랑천로17길 11-5 (중화동)	
건축물현황도						



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	(주)보강건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-----------------------

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

