

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 고준성 소유물건(2024타경116035)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 강구을

감정평가서번호: 한강 제A202409-03002

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)한강감정평가법인



HANGANG APPRAISAL CO., LTD.

(주)감정평가법인



# 회 보 서

우)04156 서울특별시 마포구 독막로331, 마스터즈타워 2010호

TEL. 02-6952-7307  
FAX. 02-6952-7308

문서번호 : 한강 제A202409-03002

시행일자 : 2024-09-11

수 신 : 서울중앙지방법원 사법보좌관 강구을

참 조 : 경매11계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

- 저희 (주)한강감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2024.09.04자 귀 제 『2024타경116035』호로 저희 법인에 의뢰하신 『고준성 소유물건(2024타경116035)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부  
2. 청구서 1 부



(주)한강감정평가법인



# 수수료 청구서

( 전화: 02-6952-7307, FAX: 02-6952-7308 )

문서번호 : 한강 제A202409-03002

수신 : 서울중앙지방법원 사법보좌관 강구을 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.09.04 자 귀 제 『 2024타경116035 』 호로

의뢰하신 『 고준성 소유물건(2024타경116035) 』 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	341,280	
실		
여비	212,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	(200,000+206,000,000 x 11/10,000) x 0.8배 ≈ 341,280
공부발급비	2,000	
기타 실비	10,000	
비		
소계	234,000	
특별용역비	-	
공급가액	575,000	1,000원 미만 절사
부가세	57,500	
합계	632,500	
기납부 착수금	-	
정산청구액	632,500	

붙임 : 감정평가서 2 부

※ 송금처 ※

농협은행 마포중앙지점 : 301-0241-6132-11(예금주:(주)한강감정평가법인)  
사업자등록번호 : 604-88-01041

(주)한강감정평가법인 본사

대표이사 김진일



HANGANG APPRAISAL CO., LTD.

(주)한강감정평가법인



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김익범

김익범



(주)한강감정평가법인 대표이사 김진일



감정평가액	이억오천육백만원정 (₩256,000,000.-)			
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 강구율	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울중앙지방법원 경매11계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	고준성 (2024타경116035)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.09.10	2024.09.09 ~ 2024.09.10	2024.09.10

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	256,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩256,000,000	

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

심사자 : 감정평가사  
유상욱

유상욱



심사확인



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견


## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 동작구 상도동 소재 "국사봉중학교" 북동측 인근에 위치하는 "센터포인트상도" 내 제2층 제302호에 대한 서울중앙지방법원의 경매(2024타경116035) 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건

[출처 : 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등]

소재지		서울특별시 동작구 상도동 211-481 [도로명주소] 서울특별시 동작구 양녕로22바길 42		
	건물명	센터포인트상도		
	주용도	공동주택(다세대주택)		
	주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
	규모	지하1층/지상4층		
	용도지역 및 기타 공법상 제한	제1종일반주거지역		
	사용승인일	2020.07.22		
	일련번호	층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)
1	제2층 제302호	25.64	16.31	20.47

※ 공용면적은 주차장, 계단실 면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 하며, 다만 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다고 규정하고 있는 바, 본건 평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 09월 10일임.

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

귀 의뢰목록을 기준으로 본건 대상물건에 대하여 2024년 09월 09일 ~ 2024년 09월 10일에 현황 등을 조사하고, 제반 자료를 수집하고 분석함.

## 5. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 면적, 구조 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.
- (2) 본건의 위치, 내부구조 및 이용상황 등은 현장조사 시 외부관찰 및 탐문조사, 건축물현황도 등을 통해 확인하였으며 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였는바, 업무진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하고, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가조건

해당사항은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가의 방법

### 1. 감정평가방법의 적용

#### (1) 감정평가방식

##### 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법
3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### (2) 구분건물에 대한 감정평가방법의 적용규정

##### 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

##### 2) 「감정평가실무기준」 3.1.3 구분소유 부동산의 감정평가방법

- ① 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 건물(전유부분과 공유부분)과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 [400-4]를 따른다.
- ② 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 층별·위치별 효용요인을 반영하여야 한다.
- ③ 감정평가액은 합리적인 배분기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

3) 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 감정평가방법의 적용

본건은 구분소유건물로서 상기 규정에 따라 거래사례비교법을 적용함.

## (4) 시산가액 조정 및 합리성 검토에 관한 사항

본건은 구분소유건물로서 거래사례비교법 외 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교·검토는 생략하되, 동 유형 구분건물의 가격수준, 임대수준, 평가사례, 거래사례, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 합리성을 검토함.

## (5) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분소유건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물과 토지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지고 있으므로, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지부분을 일괄하여 평가하였으며, 귀 요청에 따라 건물과 토지의 가액을 구분하여 표시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 산출근거

### 1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례를 선정한 후 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인, 기타요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(비준가액)을 산출하였음.

### 2. 비교사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					거래단가(원/㎡)	사용승인일
(a)	동작구 상도동 **	센터포인트 상도	-/ 1층/ 20*호	19.98	190,000,000	2024.08.02
					@9,509,510	2020.07.22
(b)	동작구 상도동 **	이에스하임 7차	A동/ 2층/ 20*호	38.58	335,000,000	2024.07.08
					@8,683,256	2018.05.21
(c)	동작구 상도동 **	통칭 "삼도빌리지"	-/ 5층/ 50*호	26.33	262,000,000	2024.06.01
					@9,950,627	2016.04.08

#### (2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인의 유사성이 인정되어 비교가능성이 높은 기호 "(a)"를 비교사례로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 사정보정

보정치 결정의견	보정치
비교사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되는바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.000

## 4. 시점수정

본건 시점수정을 위하여 한국부동산원에서 조사·발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “연립다세대 매매가격지수”를 적용하였음.

[ 자료출처 : 한국부동산원 및 한국감정평가사협회 ]

산정기간	산출내역	시점수정치
2024.08.02 ~ 2024.09.10	연립다세대 지역 :서울 강남지역 서남권(24.08.02~24.09.10)  거래시점 : 2024.08.02, 2024년07월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.09.10, 2024년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년07월 지수를 적용함 2024.08.02 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 96.5 2024.09.10 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 96.5 시점수정치 : $96.5/96.5 \approx 1.00000$	1.00000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

### (1) 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 층세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### (2) 가치형성요인 비교치 결정

구분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
<b>일련번호 1</b> ----- 거래사례 (a)	1.00	1.00	1.05	1.00	<b>1.050</b>
	- 단지외부요인 : 본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 대등함. - 단지내부요인 : 본건은 사례 대비 세대수 및 규모 등에서 대등함. - 호별요인 : 본건은 사례 대비 위치 및 향 등에서 우세함. - 기타요인 : 본건은 사례 대비 기타 가치에 영향을 미치는 요인에서 대등함.				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액) 결정

일련 번호	사례금액 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원)	전유면적 (m <sup>2</sup> )	시산가액(원)
1	9,509,510	1.000	1.00000	1.050	9,984,986	25.64	256,000,000

## V. 감정평가액의 결정의견

### 1. 가격 참고자료

#### (1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	평가금액 (원)	기준시점	목적
						사용승인일	
㉠	동작구 상도동 **	센터포인트상도	-/ 2층/ 30*호	35.76	325,000,000	2024.05.09	경매
					@9,088,367	2020.07.22	
㉡	동작구 상도동 **	센터포인트상도	-/ 2층/ 30*호	25.64	283,000,000	2024.03.25	공매 (본건)
					@11,037,441	2020.07.22	
㉢	동작구 상도동 **	통칭 "삼도빌리지"	-/ 2층/ 20*호	29.50	255,000,000	2024.01.04	경매
					@8,644,068	2016.04.08	
㉣	동작구 상도동 **	상도세인트빌	비동/ 3층/ 30*호	32.04	270,000,000	2024.06.11	경매
					@8,426,966	2014.12.29	

#### (2) 인근 유사부동산의 가격수준

층별 및 위치별, 전유면적, 경과연수 및 내부상황에 따라 가격수준의 차이는 있으나, 동일지역내 유사한 전유면적의 다세대주택은 @9,000,000 ~ @10,000,000원/m<sup>2</sup> 내외 수준으로 조사됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액 결정의견

평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적에 고려할 때 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되어 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련번호	층, 호	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	제2층 제302호	25.64	256,000,000
합계			256,000,000

- 끝 -

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	1동의 서울특별시 동작구 상도동	건물의 211-481 센터포인 트상도	표시 공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층			256,000,000	
	[도로명주소] 서울특별시 동작구 양녕로22바길 42			지1층	158.77			
				1층	121.78			
				2층	121.78			
				3층	100.33			
				4층	81.49			
				옥탑1층 (연면적제외)	48.87			
	전유부분의	건물의	표시	제2층 제302호 철근콘크리트구조	25.64	25.64		
	대지권의 토지의	목적인 표시:	토지의	표시				
	1. 서울특별시 동작구 상도동	211-481	대	제1종일반주거지역	285			
대지권의	종류:		1. 소유권	20.47				
대지권의	비율:		1.	-----	20.47			
합 계						토지·건물 토 지 : 179,200,000 건 물 : 76,800,000	배분내역	
			이 하	여	백	₩256,000,000.-		

# 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 동작구 상도동 소재 "국사봉중학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택 등으로 형성되어 있는 주택지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량으로 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 내 제2층 제302호로  
(사용승인일 : 2020.07.22),  
외벽 : 석재 붙임 및 드라이비트 마감  
창호 : 샷시창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 전기설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

# 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

인접지 및 인접도로 대비 등고평탄하게 조성한 사다리형 토지로, 주거용 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 남측으로 양녕로22바길에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

## (9) 공부와의 차이

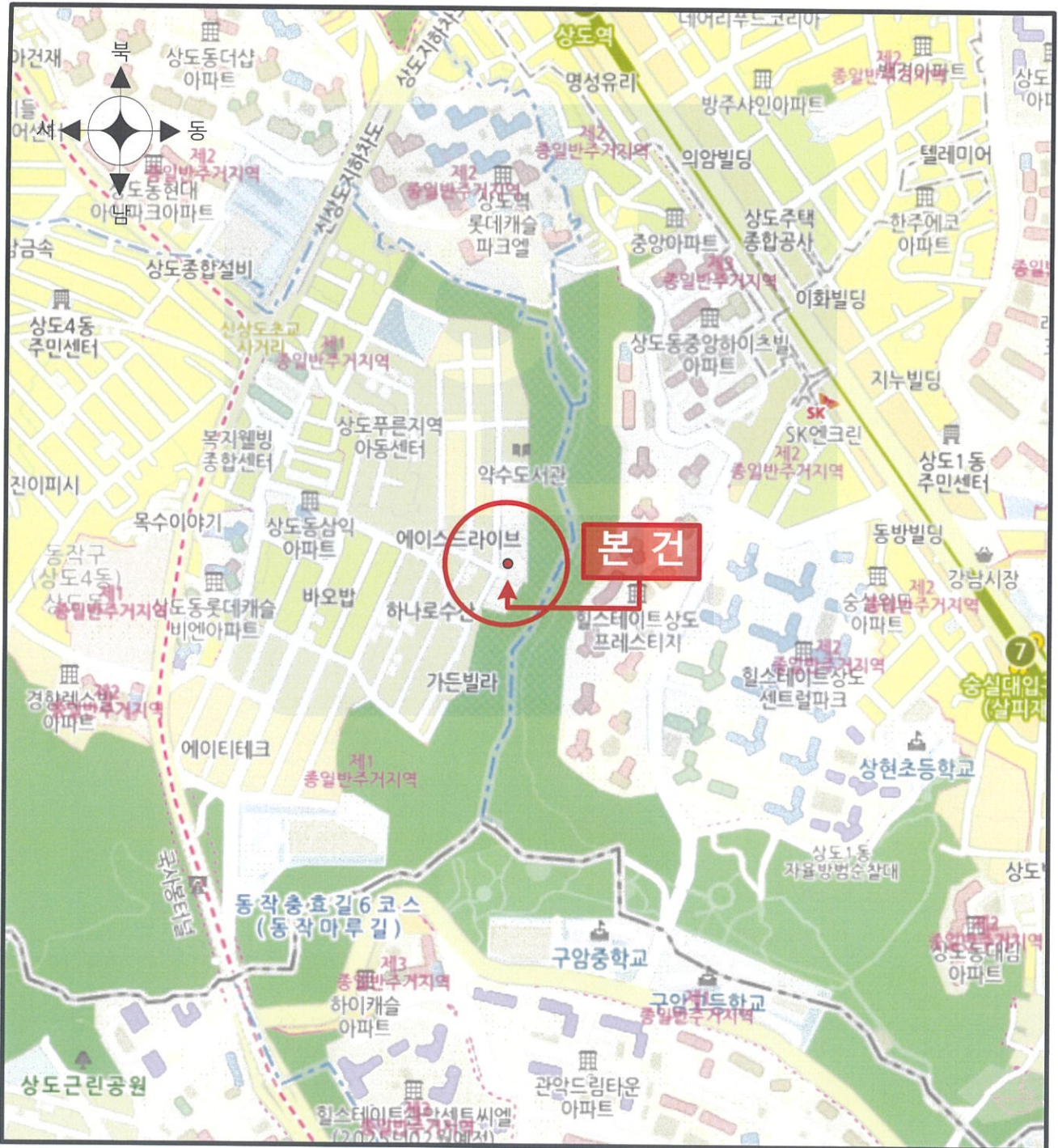
-

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 광역 위치도

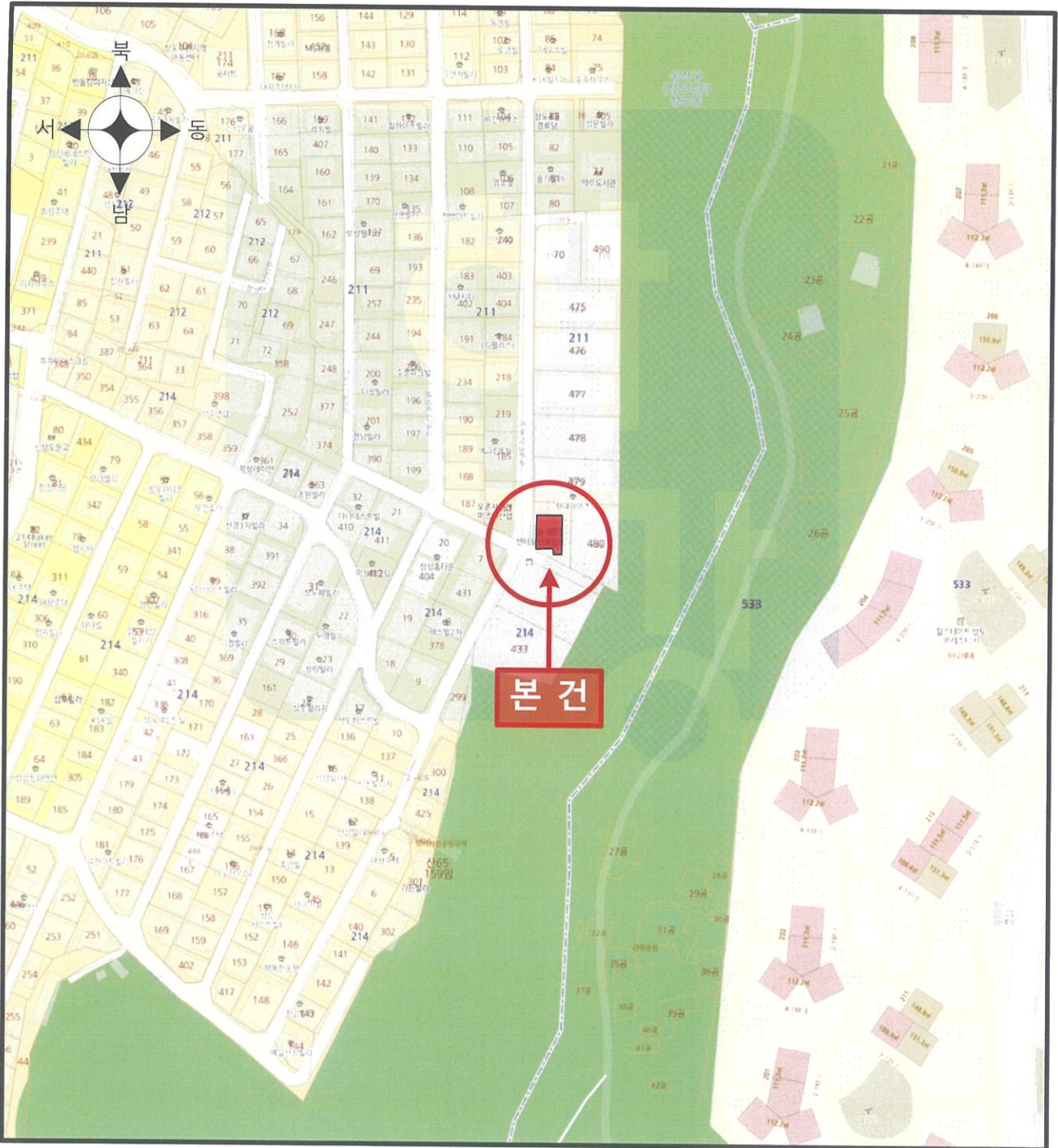
소재지	서울특별시 동작구 상도동 211-481 센터포인트상도 제2층 제302호
-----	---



# 상 세 위 치 도

소재지

서울특별시 동작구 상도동 211-481 센터포인트상도 제2층 제302호

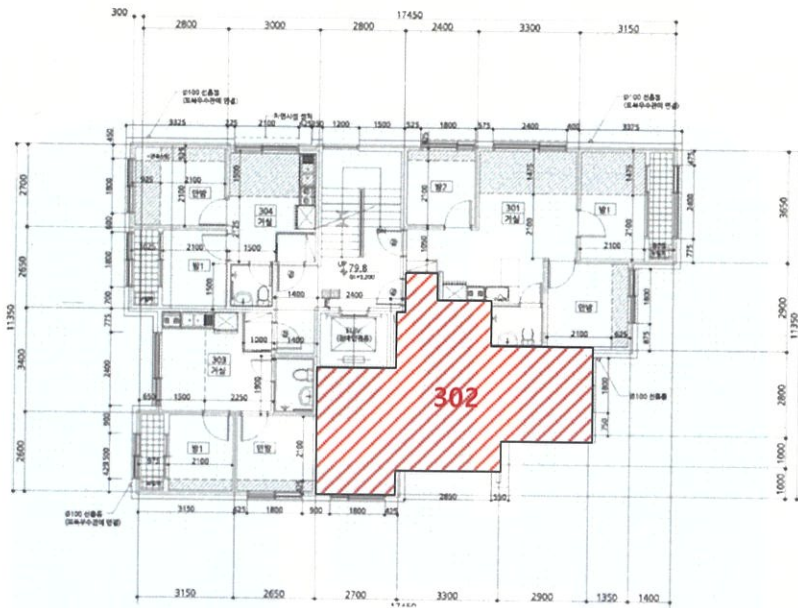


# 호별 배치도 및 내부구조도



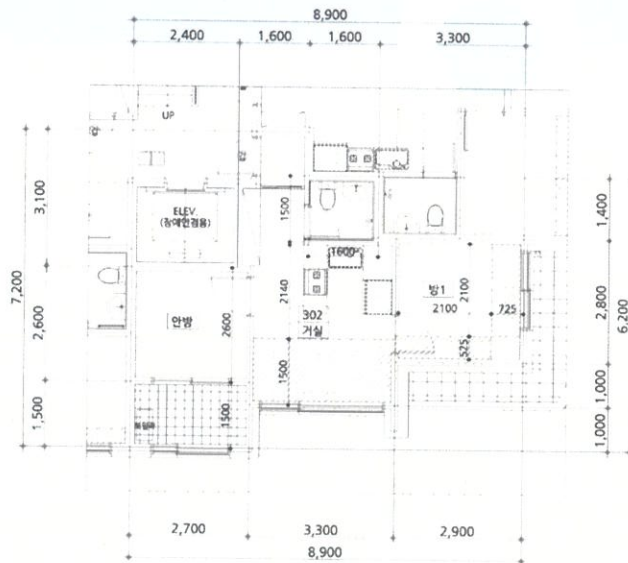
## 제2층 호별배치도

No Scale



“본건”  
센터포인트상도  
제2층 제302호

## 내부구조도(제2층 제302호)



# 사 진 용 지



본건 전경1



본건 전경2

# 사 진 용 지



본건 전경3



본건 전경4

# 사 진 용 지



주위 전경1



주위 전경2

# 사 진 용 지



주위 전경3

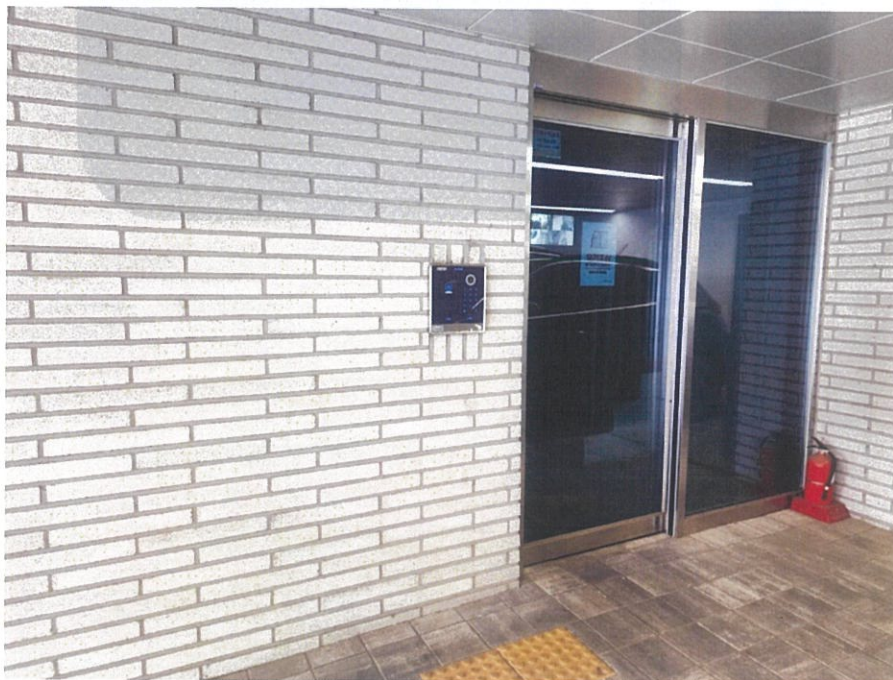


주위 전경4

# 사 진 용 지



지하층 주차장



출입문



발급번호 : 202411590002519219

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 09/ 04

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	한강감정평가법인	주소	서울특별시 마포구 독막로 331, 마스터스타워 2010호	
			전화번호	010-9007-2893	
신청토지	소재지			지번	지목
	서울특별시 동작구 상도동			211-481	대
				면적(m <sup>2</sup> )	285.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제1종일반주거지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		<추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함) [이하공란]			

<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 [제출용] -

고유번호 1101-2020-007955



[집합건물] 서울특별시 동작구 상도동 211-481 센터포인트상도 제2층 제302호

## 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년7월28일	서울특별시 동작구 상도동 211-481 센터포인트상도 [도로명주소] 서울특별시 동작구 양녕로22바길 42	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동주택(다세대주택) 지1층 158.77㎡ 1층 121.78㎡ 2층 121.78㎡ 3층 100.33㎡ 4층 81.49㎡ 옥탑1층 48.87㎡(연면적제외)	

## ( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 동작구 상도동 211-481	대	285㎡	2020년7월28일 등기

## 【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년7월28일	제2층 제302호	철근콘크리트구조 25.64㎡	

## ( 대지권의 표시 )

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	285분의 20.47	2020년7월22일 대지권 2020년7월28일 등기

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



발행번호 110202110012040910102000410IH0079606UNT15552ER1112

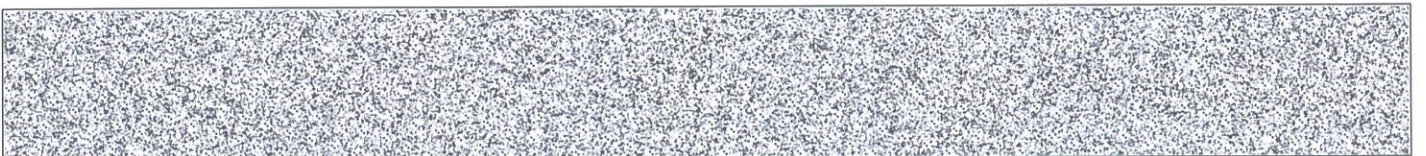
발급확인번호 AANI-LLZM-9554

발행일 2024/09/04

[집합건물] 서울특별시 동작구 상도동 211-481 센터포인트상도 제2층 제302호

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년7월28일 제131248호		소유자 주식회사쇼플러스엔터테인먼트 110111-5079672 서울특별시 서대문구 연희로 64-10, 2층(연희동)
2	소유권이전	2020년10월15일 제181027호	2020년10월15일 매매	소유자 고준성 961126-***** 경기도 광명시 시청로29번길 8-13(철산동) 거래가액 금224,000,000원
3	<del>압류</del>	<del>2022년2월17일 제23783호</del>	<del>2022년2월17일 압류(채납징제 과-타8115)</del>	<del>권리자 국 처분청 복원권세무서장</del>
4	3번압류등기말소	2022년10월4일 제142474호	2022년9월30일 해제	
5	압류	2023년5월15일 제66388호	2023년5월15일 압류(채납징제 과-타17159)	권리자 국 처분청 부평세무서장
5-1	공매공고	2024년4월11일 제62955호	2024년4월9일 공매공고 (한국자산관리 공사 2024-01816-001 )	
6	가압류	2023년7월18일 제103615호	2023년7월18일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2023카단1 04381)	청구금액 금1,482,000,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울서부관리센터)
7	압류	2024년5월9일 제79125호	2024년5월8일 압류(기획경제 실 정수과-002445)	권리자 부천시 3115



[집합건물] 서울특별시 동작구 상도동 211-481 센터포인트상도 제2층 제302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
8	강제경매개시결정	2024년9월3일 제156545호	2024년9월3일 서울중앙지방법 원의 강제경매개시결 정(2024타경116 035)	채권자 김슬아 890110-***** 서울특별시 동작구 양녕로22바길 42, 302호 (상도동, 센터포인트상도)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	<del>근저당권설정</del>	<del>2020년7월28일 제131249호</del>	<del>2020년7월28일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금1,332,000,000원 채무자 주식회사쇼플러스엔터테인먼트 서울특별시 서대문구 연희로 64 10, 2층(연희동) 근저당권자 수협은행 244235-0009895 서울특별시 송파구 오금로 62 (신천동) 공동담보목록 제2020-3862호</del>
2	1번근저당권설정등 기말소	2020년9월25일 제169832호	2020년9월25일 해지	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 9월 4일

법원행정처 등기정보중앙관리소

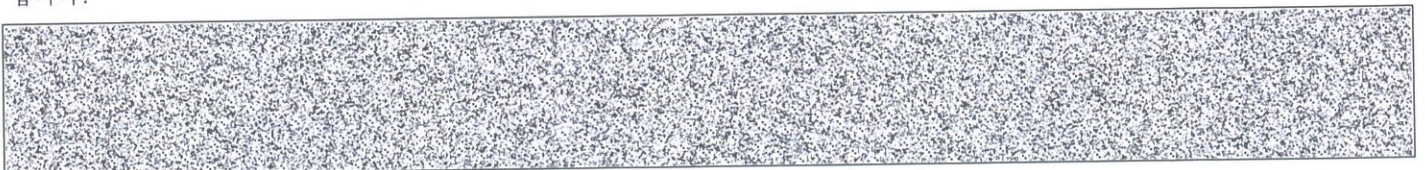
전산운영책임관



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

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 110202110012040910102000410IH0079606UNT35552ER1112

발급확인번호 AANI-LLZM-9554

발행일 2024/09/04

# 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 1101-2020-007955

[집합건물] 서울특별시 동작구 상도동 211-481 센터포인트상도 제2층 제302호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
고준성 (소유자)	961126-*****	단독소유	경기도 광명시 시청로29번길 8-13(철산동)	2

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	압류	2023년5월15일 제66388호	권리자 국	고준성
5-1	공매공고	2024년4월11일 제62955호		고준성
6	가압류	2023년7월18일 제103615호	청구금액 금1,482,000,000 원 채권자 주택도시보증공사	고준성
7	압류	2024년5월9일 제79125호	권리자 부천시	고준성
8	강제경매개시결정	2024년9월3일 제156545호	채권자 김슬아	고준성

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

- 기록사항 없음

#### [ 참고 사항 ]

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



### 집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2120201210000159	고유번호	1159010200-3-02110481	명칭	센터포인트상도	호수/기구수/세대수	0호/0기구/13세대
------	------------------	------	-----------------------	----	---------	------------	-------------

대지위치	서울특별시 동작구 상도동		지번	211-481	도로명주소	서울특별시 동작구 양녕로22바길 42 (상도동)	
------	---------------	--	----	---------	-------	----------------------------	--

* 대지면적	284.12 m <sup>2</sup>	면적	584.15 m <sup>2</sup>	* 지역	도시지역 외 1	* 지구		* 구역	
건축면적	169.83 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 면적	425.38 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택(다세대주택)	층수	지하: 1층, 지상: 4층
* 건물용	59.77 %	* 용적률	149.72 %	높이	16.44 m	지명	(철근) 콘크리트	부속건축물	동 m <sup>2</sup>
* 조영면적		* 공개 공지/공간 면적		* 건축선 후퇴면적		* 건축선 후퇴거리			

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	주차장	158.77			- 이하여백 -		
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	121.78					
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	121.78					
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	100.33					
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	81.49					
주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	다락(연면적제외)	48.87					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 09월 04일

동작구청장



담당자: 부동산정보과  
전 화:

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

\* 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.

문서확인번호 : 1725-4336-2392-3572

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한규칙(별지 제3호서식)

대지위치	서울특별시 동작구 상도동	명칭	센터포인트상도	호수/가구수/세대수	0호/0가구/13세대
지번	지번 관련 주소 211-481	도로명주소	서울특별시 동작구 양녕로22바길 42 (상도동)	도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※ 주차장				승강기		인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	
건축주	주식회사쇼플리스엔터테인먼트대표마해민	110111-5*****		7대	1대	대	대	대	허가일 2018.9.27.
설계자	임재빈 주식회사 에이앤디건축사사무소		지주식	144.83㎡	11.5㎡	대	대	대	착공일 2019.3.29.
공사감리자	(주)에이앤디건축사사무소 주식회사 에이앤디건축사사무소		기계식	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	사용승인일 2020.7.22.
공사시공자 (현장관리인)	박현욱 지에이치건설(주)	국토교통부-건축공사업-1-0-2267	전기차	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	

※ 건축물 인증 현황		건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	적용	내진능력	내진등급:2	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	미해당	지하수위	G.L -3m	건축물 관리점검 현황
			기초형식: [V] 지내력기초 (20 t/㎡)	[ ] 파일기초	구조설계해석범: [ ] 등가정적해석범 [V] 동적해석범		점검유효기간

변동내용 및 원인		변동사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2020.7.24	2020.7.22. 건축과-15960호에 따라 신규작성(신축)		
2024.2.2	국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 - 이하야백 -		지역: 제1종일반주거지역 - 이하야백 -

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

※ 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.



### 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>	건물 ID	2220201210001405	고유번호	1159010200-3-02110481	면적	센티포인트상도	호명칭	302
대지위치	서울특별시 동작구 상도동			지번	211-481	도로명주소	서울특별시 동작구 양녕로22바길 42 (상도동)	

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	소유자 현황		소유권 지분	변동일자
					성명(명칭)	주소		
주	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	25.64	주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	경기도 광명시 시정로29번길 8-13(철산동)	1/1	2020.10.15. 소유권이전
					고준성 961126-1*****			
공용부분					- 이하야백 -			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)				
주	각층	철근콘크리트구조	주거장	10.4				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	5.91				
		- 이하야백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 09월 04일

동작구청장



담당자 : 부동산정보과  
전화 :

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

\*경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.  
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(00v.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.

