

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김권식 소유물건
(2025타경2805)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연

감정평가서번호: HI250827-02301

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.

하이테크감정평가법인(주)

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김민아

하이테크감정평가법인(주) 대표이사 김제프용진 (서명또는인)

감정평가액	일억육천오백만원정 (₩165,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김권식 (2025타경2805)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.09.04	2025.09.04	2025.09.04	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	165,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩165,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 서초구 신원동 소재 신분당선 “청계산입구역” 남동측 인근에 위치한 통칭 “자연누리” 제3층 제325호로서, 서울중앙지방법원(2025타경2805)에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 제 법령 및 일반적으로 인정된 감정평가이론에 의거 평가하였음.

3. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 평가대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 09월 04일을 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건

소재지	서울특별시 서초구 신원동 662 (서울특별시 서초구 청계산로 217)			건물명	통칭 “자연누리”
대지면적 (㎡)	3,251			연면적 (㎡)	18,758.1
건축면적 (㎡)	2,783.64			건폐율	85.62%
용도	자동차관련시설(주차장), 업무시설(오피스텔), 1종근린생활시설(소매점)			구조	철근콘크리트구조 평지붕
규모	지하5층 ~ 지상3층			사용승인일	2015.07.24
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)
기호	해당 호수				
1	제3층 제325호	21.39	6.814	28.204	4.144

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 2025년 09월 04일 실시하여 대상 물건을 확인하였음.

7. 감정평가 조건

-

8. 기타 참고 사항

(1) 본건 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 관련 공부자료에 의거하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 본건 건물 내부는 이해관계인의 부재로 내부조사가 어려워 외부관찰 및 관련 공부 등에 의거하여 감정평가 하였으므로 업무진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

(1) 주된 방법

본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법이 있음.

(2) 다른 감정평가방법

본건 구분건물의 다른 감정평가방법은 ① 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 뒤 대상 구분소유권에 배분하는 원가법, ② 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

(3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 및 거래관행 등에 따라 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계에 있으므로 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 의거하여 일괄하여 감정평가함.

(4) 본건에 적용한 감정평가방법

본건의 가격결정은 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용과 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공

감정평가액 산출근거 및 결정의견

정도, 현상 등을 종합참작하고 인근 지역 내 동류형 · 유사형 구분건물의 정상적인 거래가격 수준, 평가전례 등을 참고가격 자료로 가격의 합리성을 검토하여 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

대상물건과 같은 유사 부동산의 경우 수익성과의 상관관계가 미약하고 원가법으로 산정한 전체 건물가액에서 평가대상만의 합리적인 배분이 어려운 점을 고려하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략함.

2. 감정평가액 산출과정

(1) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS)

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
#1	신원동 662	통칭 "자연누리" 제3층 제300호	21.39	2025.03.08.	175,000,000	8,181,393
#2	신원동 662	통칭 "자연누리" 제3층 제300호	21.39	2025.05.21.	170,000,000	7,947,639
#3	신원동 662	통칭 "자연누리" 제3층 제300호	21.39	2025.06.28.	165,000,000	7,713,885
#4	신원동 662	통칭 "자연누리" 제3층 제300호	21.39	2025.07.16.	165,000,000	7,713,885

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가액의 산출 및 시산가액 결정

1) 적용사례의 선정

상기 사례 중 본건과 같은 건물 내에 소재하여 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등이 동일하며 층별 효용 등에서 유사성이 인정되고 인근 시세수준을 적정히 반영하고 있어 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 사례 <#3>를 결정함.

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 의미함. 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

3) 시점수정

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임. 본건은 오피스텔로서, 한국감정원이 발표하는 <서울 강남지역 동남권 오피스텔 매매가격지수>를 이용하여 시점수정치를 산정함.

(출처 www.r-one.co.kr)

기간	시점 (적용지수)	매매지수	변동률 (시점수정치)	비고
2025.06.28 ~2025.09.04	2025년 05월	98.9	0.020% (1.00020)	99.0 / 98.9 -1
	2025년 07월	99.0		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

거래시점 : 2025.06.28., 2025년 05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.09.04., 2025년 08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2025년 7월 지수를 적용 함.

4) 가치형성요인 비교

구 분	조 건	격차율 본건/사례	비 고
단지 외부요인	가로의 폭, 구조의 사태 등 가로조건, 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대등함.
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대등함.
기타요인	장래 동향, 기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
개별요인 비교치		1.000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5) 대상부동산의 시산가액 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)
1	7,713,885	1.000	1.00020	1.000	7,715,428	21.39	165,033,005

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 시산가액 조정 및 감정평가액의 결정

1. 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
#a	신원동 662	통칭 “자연누리” 제3층 제300호	21.39	2025.03.14.	165,000,000	7,713,885	법원 경매
#b	신원동 662	통칭 “자연누리” 제3층 제300호	21.39	2024.06.19.	175,000,000	8,181,393	법원 경매

2. 시산가액 조정 및 감정평가액의 결정

본건은 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 기준시점 현재 시장상황, 유사 부동산의 거래사례 등에 의하여 지지되므로, 비준가액을 중심으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	소재지	건물명 동호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(㎡/원)	시산가액 (원)	감정평가액 (원)
가	서울특별시 서초구 신원동 662	통칭 “자연누리” 제3층 제325호	21.39	7,715,428	165,033,005	165,000,000
합 계						165,000,000

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 서초구 신원동 소재 신분당선 "청계산입구역" 남동측 인근에 위치하며 인근은 오피스텔, 근린생활시설, 아파트, 단독주택 및 다세대주택 등이 혼재된 지역으로 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며 지하철 신분당선 "청계산입구역" 및 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 대중교통환경은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지하5층-지상3층 건물 내 제3층 제325호로서
외벽 : 돌붙임 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 타일마감 등,
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 주차시설, 소화설비 등이 구비되어 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 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서 오피스텔, 주차장, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 20미터 내외 도로, 북서측으로 노폭 약 6미터 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역(2016-06-15),
 제1종지구단위계획구역(2016-06-15)(내곡보금자리주택지구), 도로(2014-06-26)(접함),
 도로(2016-06-15)(접함), 보행자전용도로(2016-06-15)(접함), 주차장(2014-06-26)
 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 공공주택지구(2016-06-15)<공공주택 특별법>,
 상대보호구역(2015-03-10)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등 /
 허가대상: 단독, 다가구, 연립, 다세대, 아파트 / 기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),
 토지거래계약에관한허가구역(허가대상:건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지,
 지정기간:2025.3.24.~2025.9.30.)임.

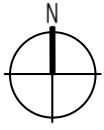
(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

상세 위치도



소재지

서울특별시 서초구 신원동 662
제3층 제325호



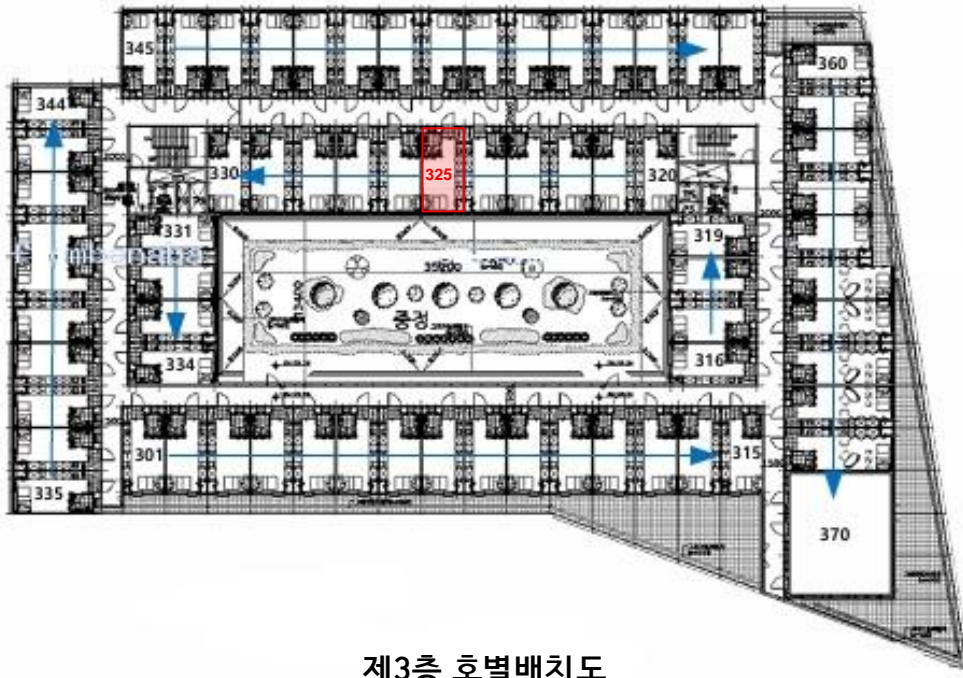
본건

호별배치도 및 내부구조도

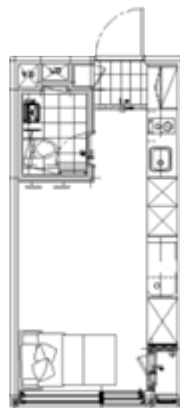


소재지

서울특별시 서초구 신원동 662
제3층 제325호

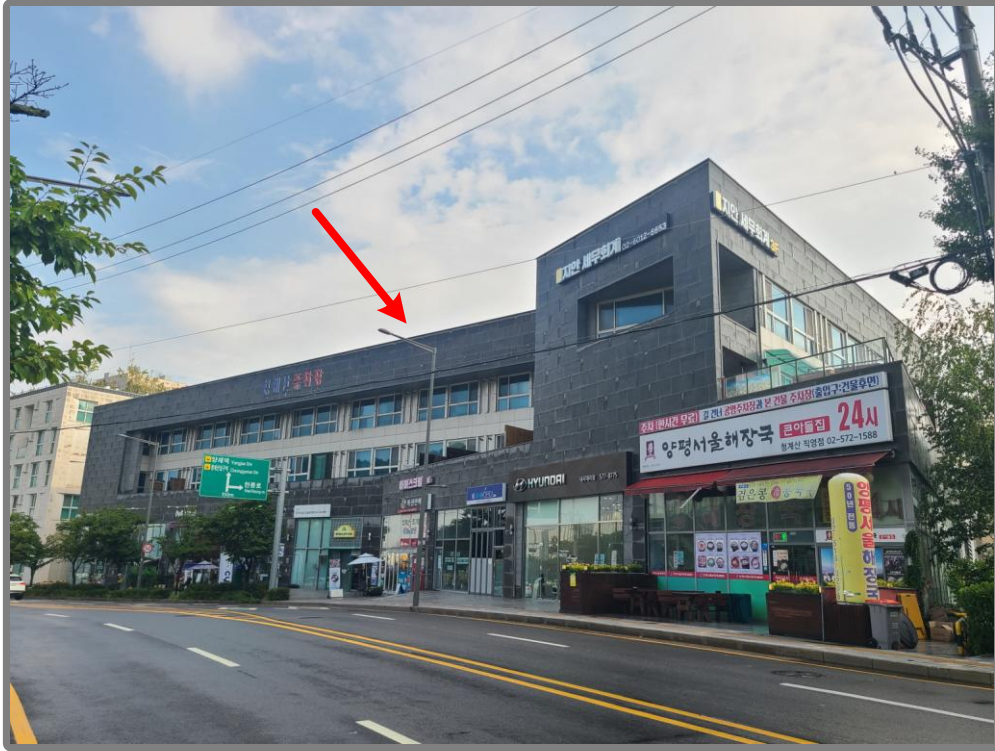


제3층 호별배치도

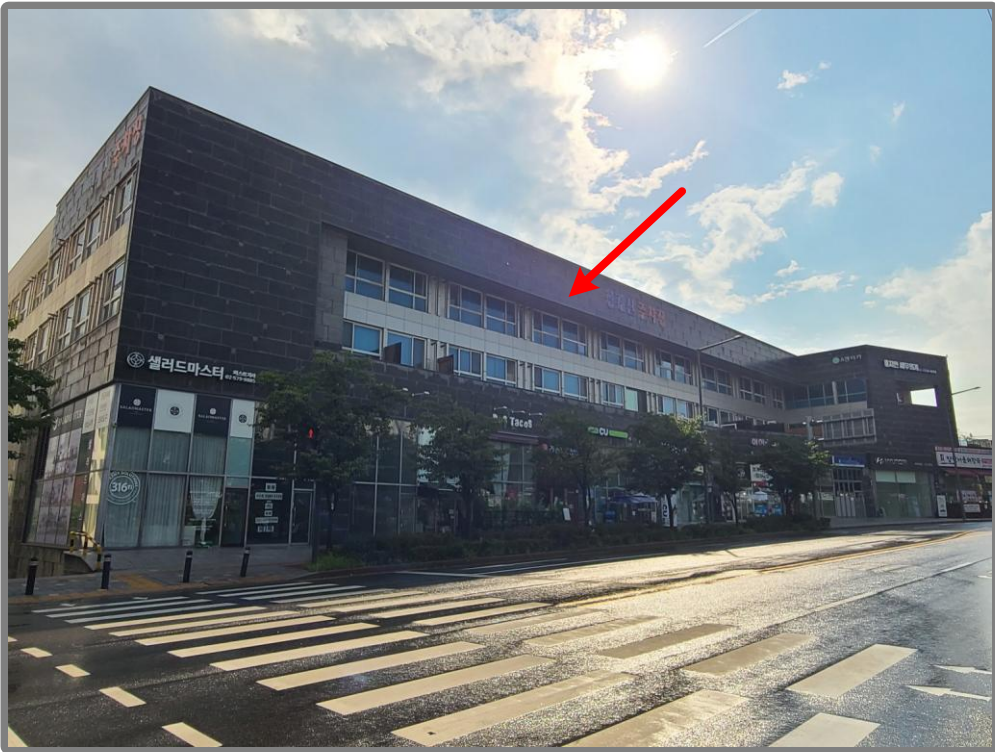


제325호 내부구조도

사진용지

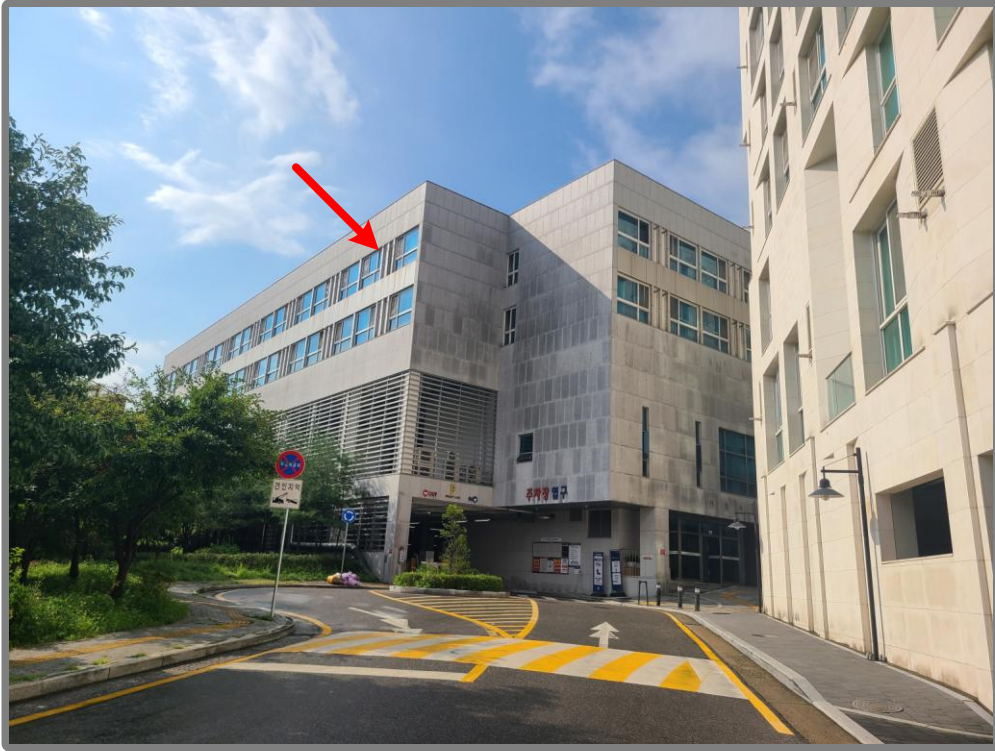


본건 전경 #1



본건 전경 #2

사진용지

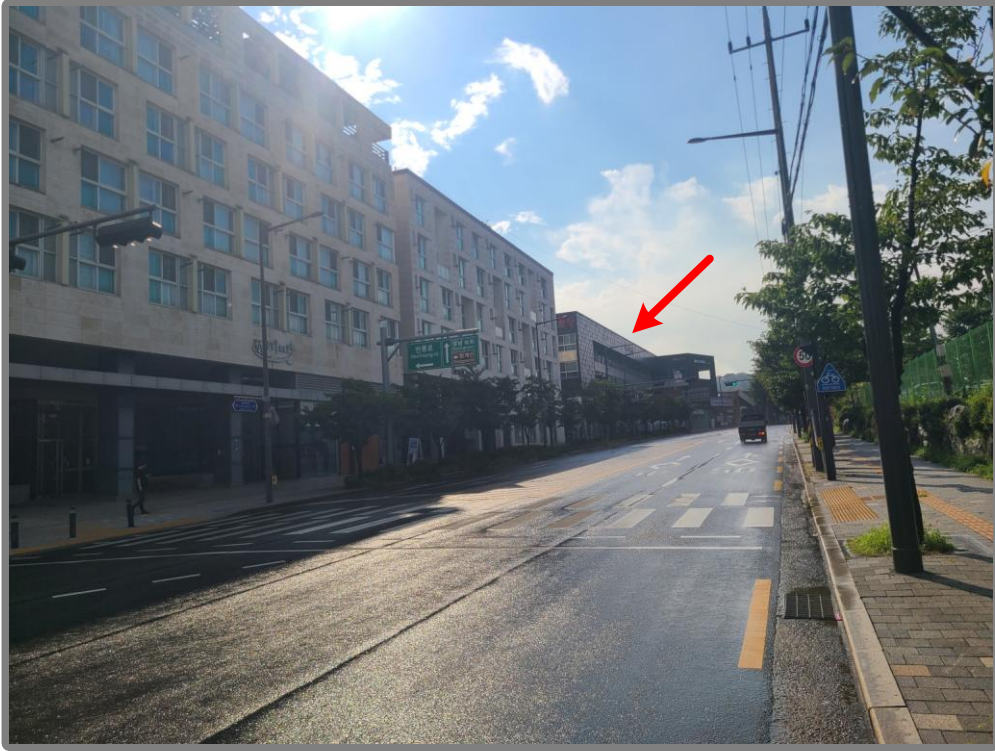


본건 전경 #3



본건 출입문

사진용지



주위 전경



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 -

고유번호 1101-2015-014068



[집합건물] 서울특별시 서초구 신원동 662 제3층 제325호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2015년8월24일	서울특별시 서초구 신원동 내곡보금자리주택지구주차장 1 [도로명주소] 서울특별시 서초구 청계산로 217	철근콘크리트구조 평지붕 3층 자동차관련시설(주차장) 업무시설(오피스텔) 근린생활시설 지5층 441.28㎡ 지4층 2919.31㎡ 지3층 2919.31㎡ 지2층 2903.9㎡ 지1층 2862.56㎡ 1층 2759.24㎡ 2층 1976.74㎡ 3층 1975.76㎡ 옥탑1층 57.08㎡	
2	2021년1월12일	서울특별시 서초구 신원동 662 [도로명주소] 서울특별시 서초구 청계산로 217	철근콘크리트구조 평지붕 3층 자동차관련시설(주차장), 업무시설(오피스텔), 근린생활시설 지5층 441.28㎡ 지4층 2919.31㎡ 지3층 2919.31㎡ 지2층 2903.9㎡ 지1층 2862.56㎡ 1층 2759.24㎡ 2층 1976.74㎡ 3층 1975.76㎡ 옥탑1층 57.08㎡	지번변경

[집합건물] 서울특별시 서초구 신원동 662 제3층 제325호

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 서초구 신원동 662	주차장	3251.4㎡	2021년6월25일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2015년8월24일	제3층 제325호	철근콘크리트구조 21.39㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	3251.4분의 4.144	2021년8월19일 대지권 2021년8월19일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2015년8월24일 제228165호		소유자 주식회사나래엔터프라이즈 134511-0146678 경기도 용인시 기흥구 중부대로 675, 3층(상하동)
2	소유권이전	2015년8월24일 제228166호	2015년8월24일 신탁	수탁자 아시아신탁주식회사 110111-3543801 서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층(대치동, 케이티앤지타워)
	신탁			신탁원부 제2015-11201호
3	소유권이전	2015년11월6일 제322860호	2015년11월4일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사나래엔터프라이즈 134511-0146678 경기도 용인시 기흥구 중부대로 675, 3층 (상하동)

[집합건물] 서울특별시 서초구 신원동 662 제3층 제325호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	2번 신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	소유권이전	2015년11월6일 제322861호	2014년7월5일 매매	소유자 김권식 700511-***** 충청북도 청주시 흥덕구 덕암로97번길 9-17, 403호 (봉명동)
4-1	4번등기명의인표시 변경	2021년7월2일 제131407호	2020년1월2일 주소변경	김권식의 주소 충청북도 청주시 서원구 대원로 13, 103호(사직동, 양지빌라)
5	가압류	2020년5월26일 제88580호	2020년5월26일 부산지방법원의 가압류 결정(2020카단5 2365)	청구금액 금87,362,143 원 채권자 금정신용협동조합 184241-0000918 부산 금정구 금강로 438 (구서동)
5-1				5번 등기는 건물만에 관한 것임 2021년8월19일 등기
6	강제경매개시결정	2020년10월27일 제190076호	2020년10월27일 서울중앙지방법 원의 강제경매개시결 정(2020타경489 9)	채권자 금정신용협동조합 184241-0000918 부산 금정구 금강로 438 (구서동)
6-1				6번 등기는 건물만에 관한 것임 2021년8월19일 등기
7	압류	2021년11월22일 제226318호	2021년11월22일 압류(채납징세 과-티58975)	권리자 국 처분청 청주세무서장
8	6번강제경매개시결 정등기말소	2022년3월15일 제38683호	2022년2월23일 취소기각결정	
9	강제경매개시결정	2025년8월22일 제4427884호	2025년8월22일 서울중앙지방법 원의 강제경매개시결 정(2025타경280 5)	채권자 조효진 850414-***** 서울 서초구 청계산로 217, 325호(신원동, 자연누리오피스텔)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울중앙지방법원 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.

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 1101-2015-014068

[집합건물] 서울특별시 서초구 신원동 662 제3층 제325호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김권식 (소유자)	700511-*****	단독소유	충청북도 청주시 서원구 대원로 13, 103호(사직동, 양지빌라)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	가압류	2020년5월26일 제88580호	청구금액 금87,362,143 원 채권자 금정신용협동조합	김권식
7	압류	2021년11월22일 제226318호	권리자 국	김권식
9	강제경매개시결정	2025년8월22일 제4427884호	채권자 조효진	김권식

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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.



문서확인번호 : 1756-4795-3269-5488



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2220151230003757	고유번호	1165011100-3-06620000	명칭	호명칭	325
대지위치	서울특별시 서초구 신원동		지번	662	도로명주소 서울특별시 서초구 청계산로 217 (신원동)	

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	지상3층	철근콘크리트구조	오피스텔	21.39	김권식	충청북도 청주시 서원구 대원로 13, 103호(사직동, 양지 빌라)	1/1	2021.7.2.
		- 이하여백 -			700511-1*****			등기명의인표시변경
공 용 부 분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		- 이하여백 -		
주	지상2~3층	철근콘크리트구조	코아, 복도	5.268				
주	지하5층	철근콘크리트구조	기계실, 전기실	0.626				
주	각층	철근콘크리트구조	코아, 복도	0.92				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 08월 29일



담당자 : 오-케이민원센터

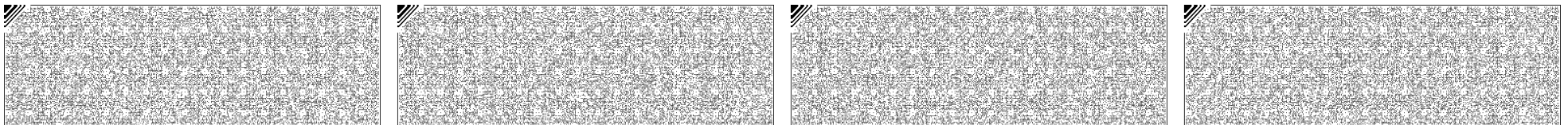
전화 : 02-2155-6306

서울특별시 서초구청장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆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 : 1756-4795-7449-9417



(2쪽 중 제1쪽)

집합건축물대장 (표제부, 갑)

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

건물ID	2120151230000211	고유번호	1165011100-3-06620000	명칭	호수/가구수/세대수	142호/0가구/0세대	
대지위치	서울특별시 서초구 신원동		지번	662	도로명주소	서울특별시 서초구 청계산로 217 (신원동)	
※ 대지면적	3,251 m ²	연면적	18,758.1 m ²	※ 지역	준주거지역	※구역	제1종지구단위계획구역
건축면적	2,783.64 m ²	용적률 산정용 연면적	6,711.74 m ²	주구조	철근콘크리트구조	층수	지하: 5층, 지상: 3층
※건폐율	85.62 %	※용적률	206.45 %	높이	18.97 m	지붕	평지붕
※조경면적	m ²	※공개 공지/공간 면적	m ²	※건축선 후퇴면적	m ²	부속건축물	동 m ²
				※건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적 (m ²)	구분	층별	구조	용도	면적 (m ²)
주1	지5층	철근콘크리트구조	전기실, 기계실 등	441.28	주1	2층	철근콘크리트구조	오피스텔	1,976.74
주1	지4층	철근콘크리트구조	주차장	2,919.31	주1	3층	철근콘크리트구조	오피스텔	1,975.76
주1	지3층	철근콘크리트구조	주차장	2,919.31	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실(연면적 제외)	57.08
주1	지2층	철근콘크리트구조	주차장	2,903.9			- 이하여백 -		
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장	2,862.56					
주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점), 자동차관련시설(주차장)	2,759.24					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 08월 29일



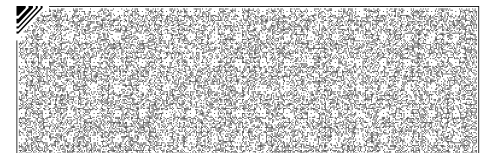
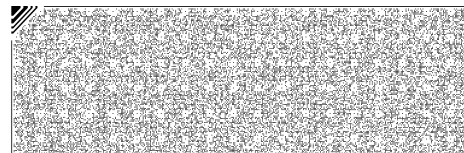
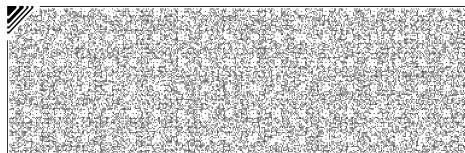
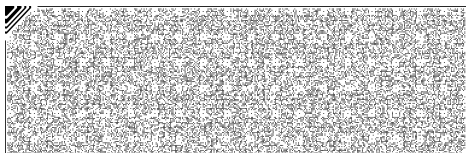
담당자: 오-케이민원센터
전 화: 02-2155-6306

서울특별시 서초구청장

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/m²)]

◆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 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

대지위치	서울특별시 서초구 신원동	명칭	호수/가구수/세대수	142호/0가구/0세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소	서울특별시 서초구 청계산로 217 (신원동)	
662		도로명주소 관련 주소		

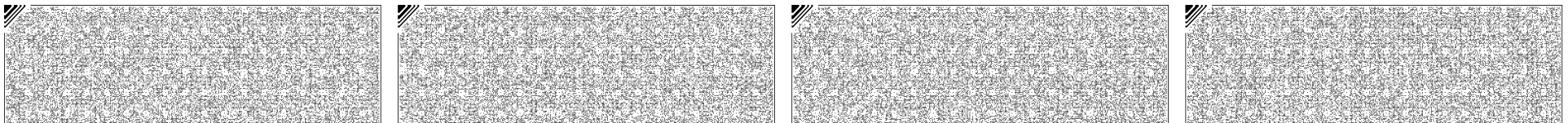
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	비상용	
건축주	(주)나래엔터프라이즈김재승	134511-0*****						3대	대	허가일 2013.12.11.
설계자	장현수 (주)종합건축사사무소 모아아키	서초구-건축사사무소-57	자주식	305대 12,256.75㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2014.1.20.
공사감리자	장현수 (주)종합건축사사무소 모아아키	서초구-건축사사무소-57	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식 하수종말처리장연결	지상 개 ㎡	사용승인일 2015.7.24.
공사시공자 (현장관리인)	기호성 (유)대창	국토교통부-토목건축공사업-96-2132	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량 326인용 62.01㎡	지하 개 ㎡	

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부	
			적용				
			특수구조 건축물		지하수위	건축물 관리점검 현황	
			미해당		G.L	m	
			기초형식: [] 지내력기초(t/㎡) [] 파일기초		구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법	종류	점검유효기간
						정기점검	2023.12.2.~2026.12.1.

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인		변동일	
2015.7.24	건축과-17985(2015.07.24.)호에 의거 사용승인되어 신규 작성(신축)		2019.5.28	차장→전기실, 기계실 등, 지상1층 소매점→제1층근린생활 시설(소매점), 자동차관련시설(주차장), 옥탑1층 주차장(연면적 제외)→계단실(연면적 제외) 국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재
2015.8.12	건축과-19618(2015.08.12.)호에 의거 건축물대장 재작성 [일반건축물→집합건축물]			
2015.8.31	건축과-20966(2015.08.28)호에 의거 표시정정[지하5층 주			

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다. 297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

◆ 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(표제부, 을) 변동사항

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙[별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

(1쪽 중 제1쪽)

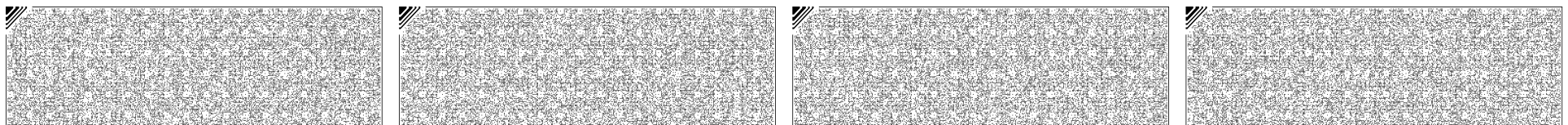
건물ID	2120151230000211	고유번호	1165011100-3-06620000	명칭	호수/가구수/세대수	142호/0가구/0세대	
대지위치	서울특별시 서초구 신원동		지번	662	도로명주소		서울특별시 서초구 청계산로 217 (신원동)

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2020.12.22	부동산정보과-37741(2020.12.22.)호에 의거 직권변경[대지위치 : 신원동 내곡보금자리주택지구 주차장1 → 신원동 662]		
2020.12.31	정기점검(점검기간 : 2020.12.15 까지, 보고일 : 2020.12.29)		
2024.2.2	국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재		
2024.6.10	정기점검(점검기간 : 2023.12.02 까지, 보고일 : 2024.05.22) - 이하여백 -		

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆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.





토지 대장

고유번호	1165011100-10662-0000		
토지소재	서울특별시 서초구 신원동		
지번	662	축척	수치

도면번호	1	발급번호	202511650-00463-4843
장번호	1-1	처리시각	23시 47분 44초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자			
지목	면적(m ²)	사유	변동일자	주소			등록번호
			변동원인	성명 또는 명칭			
(11) 주차장	*3,251.4*	(76) 2020년 10월 21일 토지개발사업 완료	2021년 06월 25일				
			(23) 일부대지권설정				
		--- 이하 여백 ---		--- 이하 여백 ---			
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수량등급)							
개별공시지가기준일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일		용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	4,480,000	5,043,000	4,801,000	4,846,000	5,073,000		

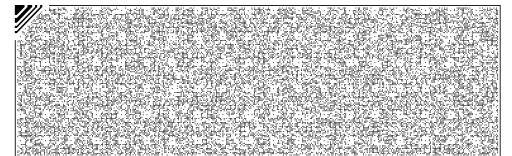
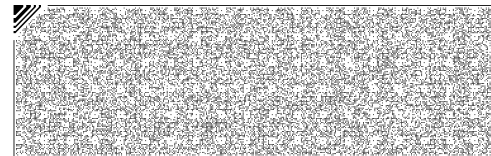
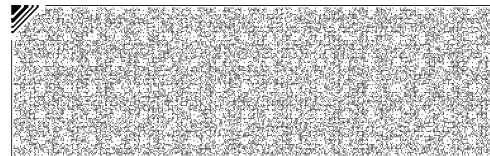
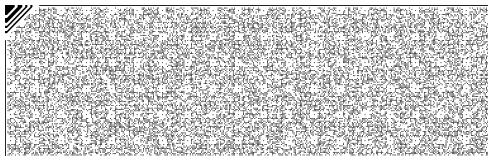
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 8월 29일

서울특별시 서초구청장



◆ 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.



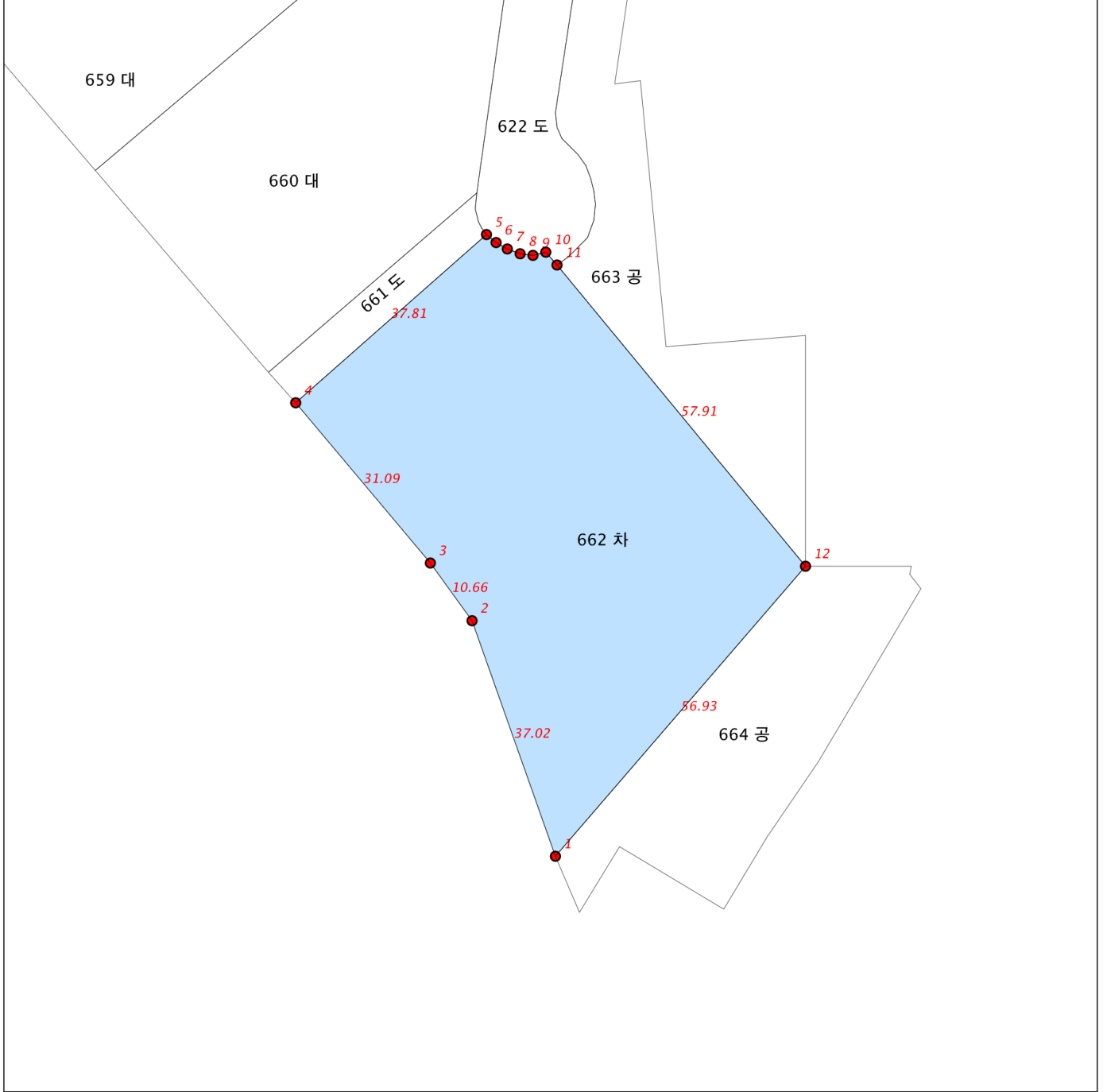


문서확인번호 : 1756-4789-6897-4039



지적도 등본

발급번호	202511650004634845	처리시각	23시 48분 34초	발급자	정부24
토지소재	서울특별시 서초구 신원동	지번	662번지	축척	등록:1/500 출력:1/900



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 08월 29일

서울특별시 서초구청장



◆ 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 프로그램을) 하실 수 있습니다.

