



(주) 중앙 감정 평가 법인

수 신 서울중앙지방법원 사법보좌관 박기진
참 조 경매2계
제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며,
귀 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.04.10일자 귀 제 『 2025타경102530 』로 의뢰하신 『 고완석
소유물건(서울특별시 관악구 봉천동 649-22(봉천로23길 68) 제1층 제102호) 』에 대하여
붙임과 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서
의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명,
유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 2부
2) 청구서 1부
3) 수수료산정내역서 1부
4) 전자 세금 계산서 1부 끝.

대 표 이 사

담당부서 : 감정팀

담당평가사 :

시행 중앙 012025-0410-018 (2025.04.18)

우06651 서울시 서초구 서초중앙로 63 2F (서초동,리더스빌딩)

TEL. 02-598-9500 FAX. 02-598-9600 / <http://www.jaa.co.kr>

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 02-598-9500, FAX: 02-598-9600)

문서번호 : 중앙 012025-0410-018

수 신 : 서울중앙지방법원 사법보좌관 박기진

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.10 자 귀 제 『

2025타경102530

』호로

의뢰하신 『 고완석 소유물건(서울특별시 관악구 봉천동 649-22(봉천로23길 68) 제1층 제102호)

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

가. 평가보수

청구내역

과 목	금 액	비 고
평가수수료	451,680	(336,000,000x(11/10,000)+195,000) * 0.8 ≒451,680
실		
여비교통비	174,400	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,000	
기타실비	4,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	190,400	
공 급 가 액	642,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	64,200	
합 계	706,200	
기납부 착수금	—	
정산청구액	706,200	

붙 임 : 감정평가서 2부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 220-86-15377 』

우리은행 105-04-101457 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0410018" 로 해주시면 감사하겠습니다.

대 표 이 사

수수료산정내역서

수 신: 서울중앙지방법원 사법보좌관 박기진

평가서번호: 012025-0410-018

정산청구액: **칠십만육천이백원정 (₩706,200.-)**

평가배분액		1.0배분 평가액	1.5배분 평가액		총 액	
		₩336,000,000	-		₩336,000,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000	250,000		250,000	
	5천만원초과 5억원까지	286,000,000	1만분의11	x1.0	314,600	
	5억원초과 10억원까지					
	10억원초과 50억원까지					
	50억원초과 100억원까지					
	100억원초과 500억원까지					
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과 3000억원까지					
	3000억원초과 6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
	1조원 초과분					
합 계					564,600	
평가수수료	1.0배	$(336,000,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.8$ $\approx 451,680$			451,680	
	1.5배				-	
	기 타				-	
	소 계				451,680	
실비	여비교통비				174,400	
	토지조사비				-	
	물건조사비	1동 x 10,000원			10,000	
	공부발급비	등기사항전부증명서 1부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원			2,000	
	기 타 실비	사진 4컷 x 1,000원			4,000	
	특별용역비				-	
	소 계				190,400	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)			₩642,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1			64,200		
기납부 착수금						
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금			₩706,200		

대 표 이 사

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 서울중앙지방법원
사법보좌관 박기진

건명: 고완석 소유물건
(2025타경102530)

평가서번호: 중 앙 012025-0410-018

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
서울특별시 서초구 서초중앙로 63 2F
(서초동, 리더스빌딩)
본사: T) 02-598-9500 F) 598-9600
e-mail: jungang1@kapaland.co.kr
home-page: <http://www.jaa.co.kr>

사진용지



본건 소재 건물 전경 촬영



주위환경 촬영

사진용지



1층 내부 촬영



본건 출입구 촬영

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 정철현

鄭哲鉉



(주)중앙감정평가법인 대표이사

신상윤



감정평가액	삼억삼천육백만원정 (₩336,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 박기진		감정평가목적	경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	고완석 (2025타경 102530)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.16	2025.04.16	2025.04.21	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	336,000,000
			이	하	여	백
	합계					₩336,000,000

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사 정준영

정준영



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 '당곡고등학교' 남동측 인근에 위치하는 제1층 제102호로서, 서울중앙지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 4월 16일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 4월 16일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 다세대주택으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 위치확인 및 내부구조도는 본건 건축물대장(도면)에 의거 표기하였으며, 내부확인은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 공부 및 외부관찰 등을 기준으로 평가하였으며 임대관계 및 내부구조는 미상 처리하였으니, 경매 진행시 및 응찰시 참고바람.

나. 본건은 등기사항전부증명서상 주택임차권 1건[임차보증금 : 315,000,000원, 범위 : 전유부분 전부, 임대차계약일자 : 2021년 06월 18일, 주민등록일자 : 2021년 07월 26일, 점유개시일자 : 2021년 07월 26일, 확정일자 : 2021년 07월 13일]이 등재되어 있는 바, 경매진행 및 응찰시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	서울특별시 관악구 봉천동 649-22 [도로명주소] 서울특별시 관악구 봉천로23길 68		
건물명(통칭)	CG아름채		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수(지하/지상)	-1층/4층
주용도	공동주택 외1	단지규모	7세대
사용승인일	2021.03.23	대지면적(㎡)	168.46 ㎡
연면적(㎡)	346.38 ㎡	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	1/102	다세대주택	28.85	12.972	41.822	21.13	68.98
합계	-	-	28.85	12.972	41.822	21.13	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
#1	매매	봉천동 635-**- -/2/2**	21.675	19.21	268,000,000	12,364,000	2024.01.13
							2021.01.08
#2	매매	봉천동 649-**- 다솜빌 -/3/3**	28.06	18.5959	368,000,000	13,115,000	2024.04.19
							2023.07.13
#3	매매	봉천동 635-**- 아르데빌 -/2/2**	20.76	19.625	275,000,000	13,247,000	2023.08.10
							2021.12.31

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(1)	법원 경매	봉천동 649-** -/1/1**	27.65	326,000,000	11,790,000	2024.07.12
						2021.03.23
(2)	취득 처분	봉천동 649-** -/1/1**	27.65	308,880,000	11,171,000 (평균단가)	2025.02.25
						2021.03.23
(3)	법원 경매	봉천동 649-** -/3/3**	27.65	336,000,000	12,152,000	2025.03.28
						2021.03.23
(4)	법원 경매	봉천동 649-** -/3/3**	28.85	357,000,000	12,374,000	2024.09.19
						2021.03.23
(5)	법원 경매	봉천동 649-** 라움 -/2/2**	27.72	340,000,000	12,266,000	2024.04.09
						2021.03.18

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례#2>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례#2 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “연립다세대(서울 강남지역 서남권)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.03)	97.1
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.03)	96.3
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$97.1 / 96.3 \approx 1.00831$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가)/거래사례#2

요인	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	0.90	본건은 사례대비 단지외부요인(대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성 등)에서 열세함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	본건은 사례와 단지내부요인은 대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	0.98	본건은 사례대비 호별요인(위치별 효용 등에서 우세하나 층별효용에서 열세하여 전반적으로 열세)에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치		0.882	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
가	13,115,000	1.00	1.00831	0.882	11,663,555	28.85	336,493,561	336,000,000
합계		-	-	-	-	-	336,493,561	336,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제1층 제102호	28.85	336,000,000	11,646,000
합 계			336,000,000	-

2. 결정의견

본건은 다세대주택으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

구분건물평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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 관악구 봉천동 소재 '당곡고등학교' 남동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 소규모 아파트, 각종 근린생활시설, 각급 학교 등이 소재하는 기존주택지대로서 제반 주위환경은 양호한 편임.

2. 교통상황

본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장, 남서측 근거리 지하철역(신림역)이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상4층 건물 내 제1층 제102호로서(사용승인일 : 2021.03.23.)
외벽 : 대리석 붙임 등 마감.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 등 마감.
창호 : 샷시 창호 등임.

4. 이용상태

본건은 다세대주택(방2, 거실, 주방, W.C 등)으로 이용중임.
(후첨 "건물개황도" 참조)

5. 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로 대비 완만한 사다리형의 토지로서, 공동주택(다세대주택) 건부지로 이용 중임.

구분건물평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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) | |

7. 인접 도로상태 등

본건 소재 부지 서측, 북측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(서울시동작관악교육지원청고시 제2016-12호(2016.8.24.))<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

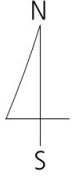
9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

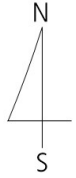
광역 위치도



소재지	서울특별시 관악구 봉천동 649-22(봉천로23길 68) 제1층 제102호
-----	---



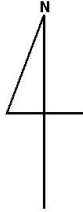
상세위치도



소재지 서울특별시 관악구 봉천동 649-22(봉천로23길 68) 제1층 제102호



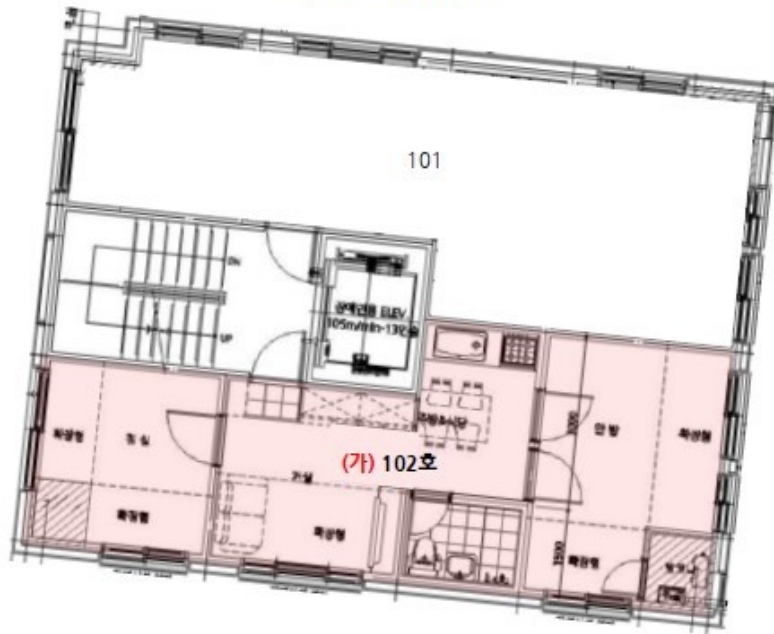
건물개황도



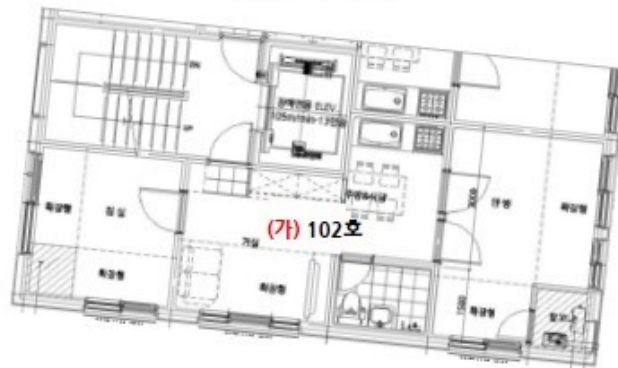
NO SCALE

<제1층 호별배치도>

NO SCALE



<내부구조도>





발급번호 : 202511620003131481

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 04/ 15

토지이용계획확인서				처리기간 1 일
-----------	--	--	--	-------------

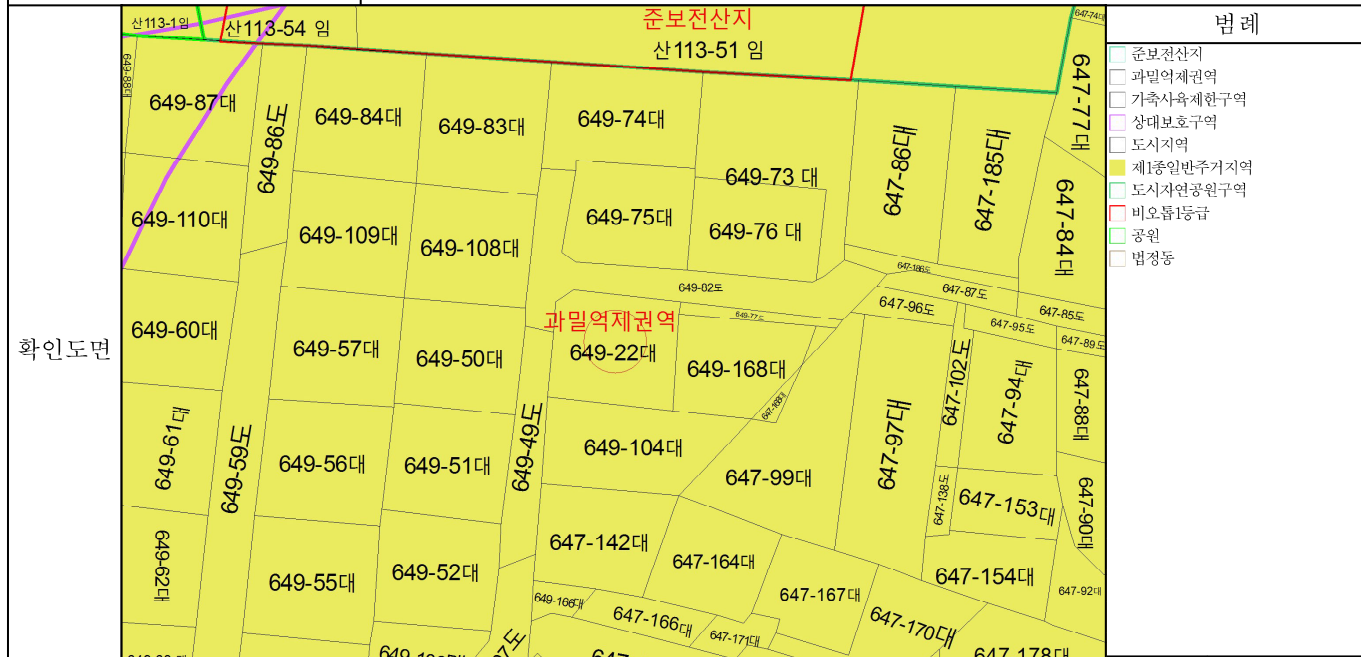
신청인	성명	디지털태인	주소	서울특별시 마포구 큰우물로 75,
			전화번호	

신청토지	소재지	지번	지목	면적(m ²)
	서울특별시 관악구 봉천동	649-22	대	175.0

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>, 상대보호구역(서울시동작관악교육지원청고시 제2016-12호(2016.8.24.))<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항

[해당없음]



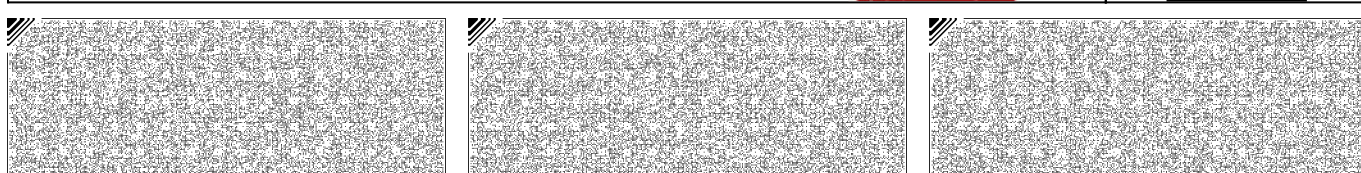
확인도면 축척 1/900

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

2025/ 04/ 15

서울특별시 관악구청

수 수 료
전 자 결 제
민 원



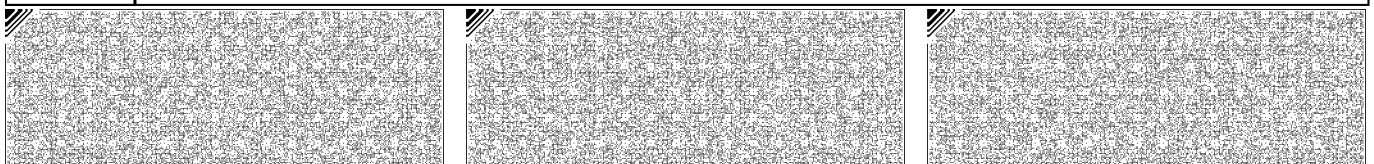
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202511620003131481

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 04/ 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>



◆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 [제출용] -

고유번호 1101-2021-003764

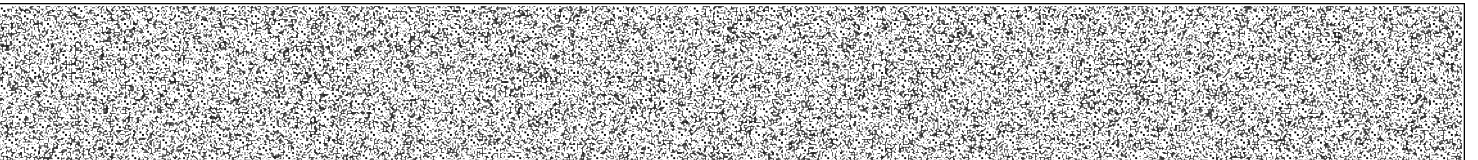


[집합건물] 서울특별시 관악구 봉천동 649-22 제1층 제102호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년4월1일	서울특별시 관악구 봉천동 649-22 [도로명주소] 서울특별시 관악구 봉천로23길 68(봉천동)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동주택 및 제2종근린생활시설 지1층 93.78㎡ 1층 68.2㎡ 2층 68.2㎡ 3층 68.2㎡ 4층 48㎡ 옥탑1층 37.76㎡(연면적제외)	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 관악구 봉천동 649-22	대	175㎡	2021년4월1일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년4월1일	제1층 제102호	철근콘크리트구조 28.85㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	175분의 21.13	2021년3월23일 대지권 2021년4월1일 등기	

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



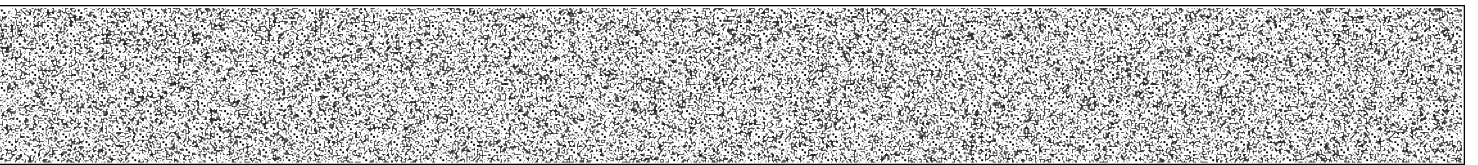
발행번호 110202KIM0120504J010210151000003795000016408001112

발급확인번호 AANZ-LGDP-7640

발행일 2025/04/15

[집합건물] 서울특별시 관악구 봉천동 649-22 제1층 제102호

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2021년4월1일 제59646호		소유자 김일규 640108-***** 서울특별시 관악구 난곡로 167, 105동 1402호(신림동, 임광관악파크아파트)
2	소유권이전	2021년4월1일 제59647호	2021년4월1일 신탁	수탁자 수협은행 244235-0009895 서울특별시 송파구 오금로 62(신천동)
	신탁			신탁원부 제2021-4715호
3	소유권이전	2021년7월26일 제147090호	2021년7월26일 신탁재산의귀속	소유자 김일규 640108-***** 서울특별시 관악구 난곡로 167, 105동 1402호(신림동, 임광관악파크아파트)
	2번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	소유권이전	2021년7월26일 제147091호	2021년5월26일 매매	소유자 고완석 820304-***** 서울특별시 강서구 공항대로45길 25, 1206호(등촌동, 등촌 미르웰 한올림 3차) 거래가액 금315,000,000원
4-1	민간임대주택등기	2021년7월26일 제147092호	2021년6월11일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
5	압류	2022년9월14일 제133328호	2022년9월14일 압류(채납정세 과-티53601)	권리자 국 처분청 강서세무서장
6	가압류	2023년1월3일 제957호	2023년1월3일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2022카단1 06754)	청구금액 금788,000,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) 18층 (서울서부관리센터 대리인 박종윤)
7	강제경매개시결정	2025년4월3일 제1460391호	2025년4월3일 서울중앙지방법 원의	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터)



[집합건물] 서울특별시 관악구 봉천동 649-22 제1층 제102호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			강제경매개시결정(2025타경102530)	(서울서부관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2023년7월14일 제101417호	2023년7월3일 서울중앙지방법원의 임차권등기명령(2023카임31083)	임차보증금 금315,000,000원 범 위 전유부분 전부 임대차계약일자 2021년6월18일 주민등록일자 2021년7월26일 점유개시일자 2021년7월26일 확정일자 2021년7월13일 임차권자 권지혜 870105-***** 서울특별시 관악구 봉천로23길 68, 102호(봉천동, 씨지아름채)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년7월14일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 4월 15일

법원행정처 등기정보중앙관리소

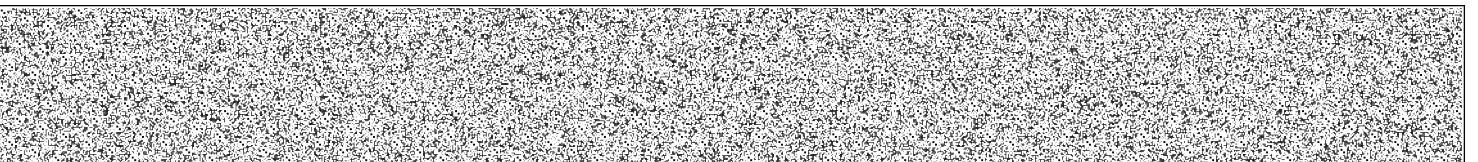
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 gaps, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 110202KIM0120504J010210151000003795000036408001112

발급확인번호 AANZ-LGDP-7640

발행일 2025/04/15

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 1101-2021-003764

[집합건물] 서울특별시 관악구 봉천동 649-22 제1층 제102호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
고완석 (소유자)	820304-*****	단독소유	서울특별시 강서구 공항대로45길 25, 1206호(등촌동, 등촌 미르웰 한올림 3차)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4-1	약정/금지사항/환매특약	2021년7월26일 제147092호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	고완석
5	압류	2022년9월14일 제133328호	권리자 국	고완석
6	가압류	2023년1월3일 제957호	청구금액 금788,000,000 원 채권자 주택도시보증공사	고완석
7	강제경매개시결정	2025년4월3일 제1460391호	채권자 주택도시보증공사	고완석

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2023년7월14일 제101417호	임차보증금 금315,000,000원 임차권자 권지혜	고완석

[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.

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120211220000074		고유번호	1162010100-3-06490022		명칭	호수/가구수/세대수		0호/0가구/7세대	
대지위치	서울특별시 관악구 봉천동			지번	649-22		도로명주소	서울특별시 관악구 봉천로23길 68 (봉천동)		
*대지면적	168.46 m ²	연면적	346.38 m ²		*지역	제1종일반주거지역		*지구	*구역	
건축면적	99.58 m ²	용적률 산정용 연면적	252.6 m ²		주구조	철근콘크리트구조		주용도	공동주택 외1	
*건폐율	59.11 %	*용적률	149.95 %		높이	14.195 m		지붕	(철근)콘크리트	
*조경면적	m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²		*건축선 후퇴면적	6.54 m ²		*건축선 후퇴거리	25.7 m	

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장	34.56	주1	2층	철근콘크리트	다세대주택	68.2
주1	지1층	철근콘크리트구조	사무소	33.145	주1	3층	철근콘크리트	다세대주택	68.2
주1	지1층	철근콘크리트구조	계단실/홀	26.075	주1	4층	철근콘크리트	다세대주택	48
주1	1층	철근콘크리트	다세대주택	68.2	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	다락(바닥/연면적제외)	37.76

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 4월 15일

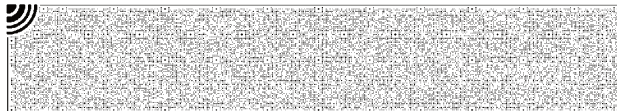
관악구청장

담당자:
전화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m²]

본



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽중제2쪽)

대지위치		서울특별시 관악구 봉천동		명칭	호수/가구수/세대수
					0호/0가구/7세대
지번	지번 관련 주소			도로명주소	서울특별시 관악구 봉천로23길 68 (봉천동)
649-22				도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기		인허가 시기		
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용		비상용	
건축주	김일규	19640108*****						1 대	대	허가일	
설계자	이유현 건축사사무소거산	관악구-건축사사무소-260	자주식	2 대 34.56 m ²	2 대 12 m ²	대 m ²	대	* 하수처리시설	* 급수설비(저수조)	2020.6.17.	
공사감리자	이유현 건축사사무소거산	관악구-건축사사무소-260	기계식	대 m ²	대 m ²	대 m ²		형식	지상	개 m ²	착공일
공사시공자 (현장관리인)	김일규 씨지건설(주)	충청북도-건축공사업 -10-5441	전기차	대 m ²	대 m ²	대 m ²		부패탱크방법	지하	개 m ²	2020.8.12.
								용량	30인용	사용승인일	
										2021.3.23.	

*건축물 인증 현황			건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능				
			내진설계 적용 여부		내진능력	
			적용		VII-0.191g	
			특수구조 건축물		지하수위	
			미해당		G.L m	
			기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 $f_{ef} = 180kN/m^2$		구조설계해석법: [<input type="checkbox"/>] 등가정적해석법	
			[<input type="checkbox"/>] 파일기초		[<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석법	
					종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2021.3.24.	건축과-7503(2021.03.23)호에 의거 사용승인되어 생성 작성(신축) - 이하여백 -				
				주용도 : 제2종근린생활시설 - 이하여백 -	

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

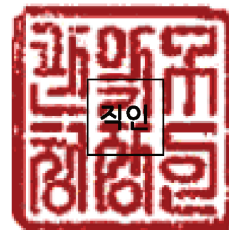
(2쪽 중 제1쪽)

건물D	2220211220000340	고유번호	1162010100-3-06490022	명칭		호명칭	102호
대지위치	서울특별시 관악구 봉천동			지번	649-22	도로명주소	서울특별시 관악구 봉천로23길 68 (봉천동)

전유부분					소유자현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	1층	철근콘크리트구조	다세대주택	28.85	고완석	서울특별시 강서구 공향대로45길 25, 1206호(등촌동, 등촌 미르빌 한울림 3 차)	1/1	2021.7.26.
		-이하여백-			820304-1*****			소유권이전
공용부분						-이하여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	지층	철근콘크리트구조	주차장	4.173				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실/홀	8.799				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

관악구청장

담당자:
전화:

발급일자: 2025년 4월 15일

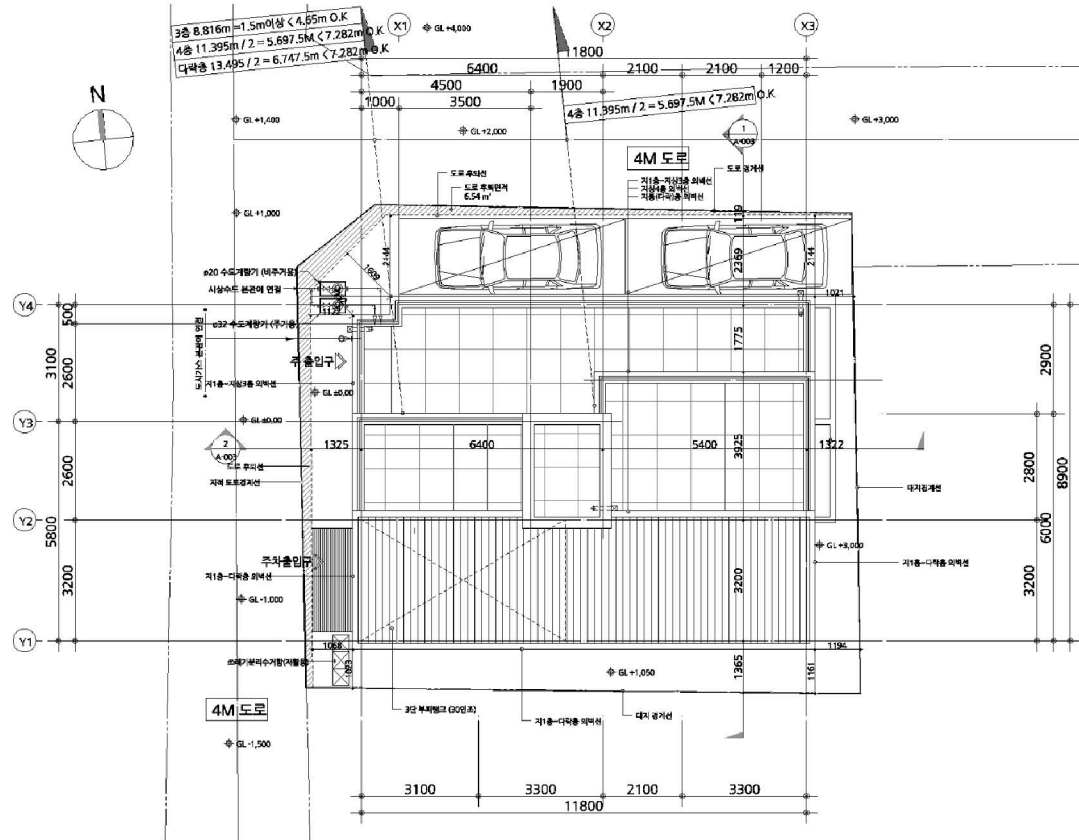
※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/m²)]

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120211220000074	고유번호	1162010100-3-06490022	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/7세대
대지위치	서울특별시 관악구 봉천동		지번	649-22	도로명주소	서울특별시 관악구 봉천로23길 68 (봉천동)



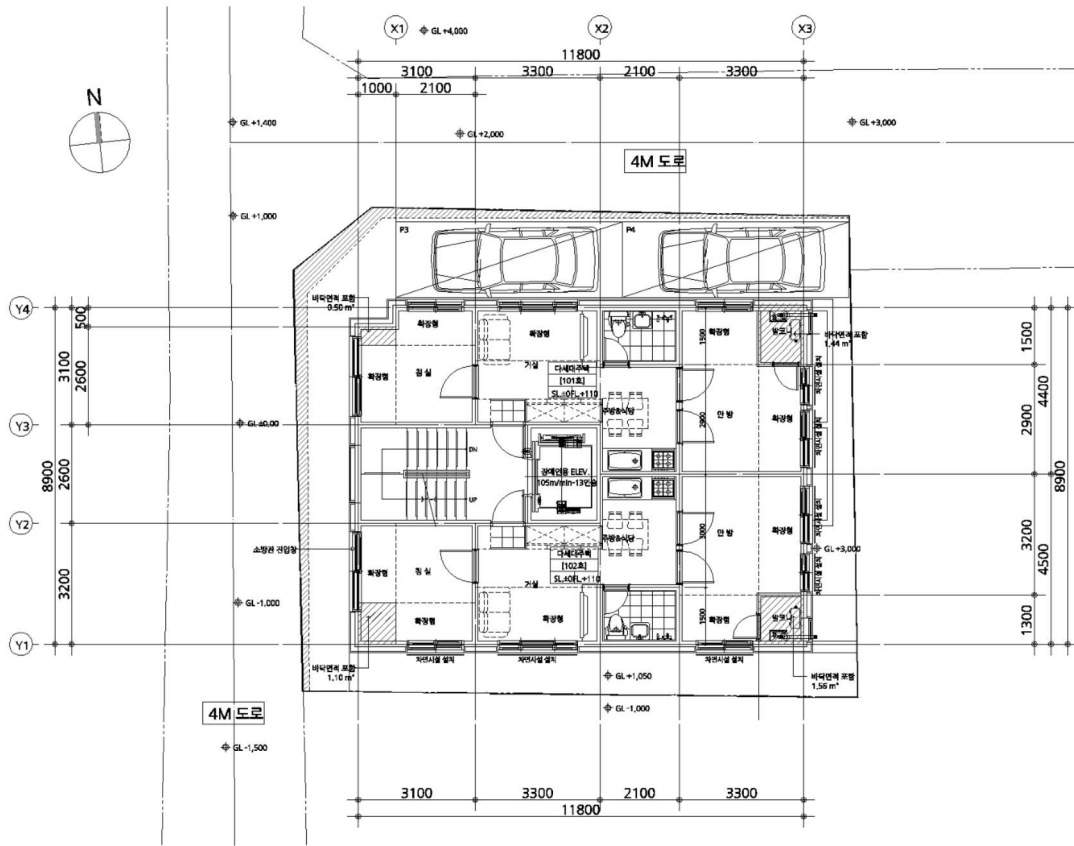
도면의 종류	배치도	축척	1 : 150	도면 작성자	건축사사무소거산이유현 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-----------------------



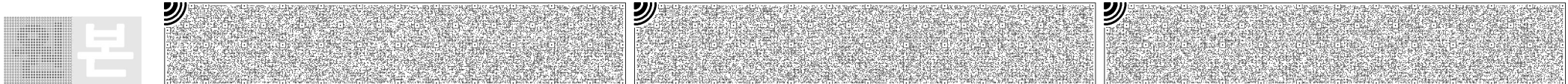
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	212021122000074	고유번호	1162010100-3-06490022	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/7세대
대지위치	서울특별시 관악구 봉천동		지번	649-22	도로명주소	서울특별시 관악구 봉천로23길 68 (봉천동)



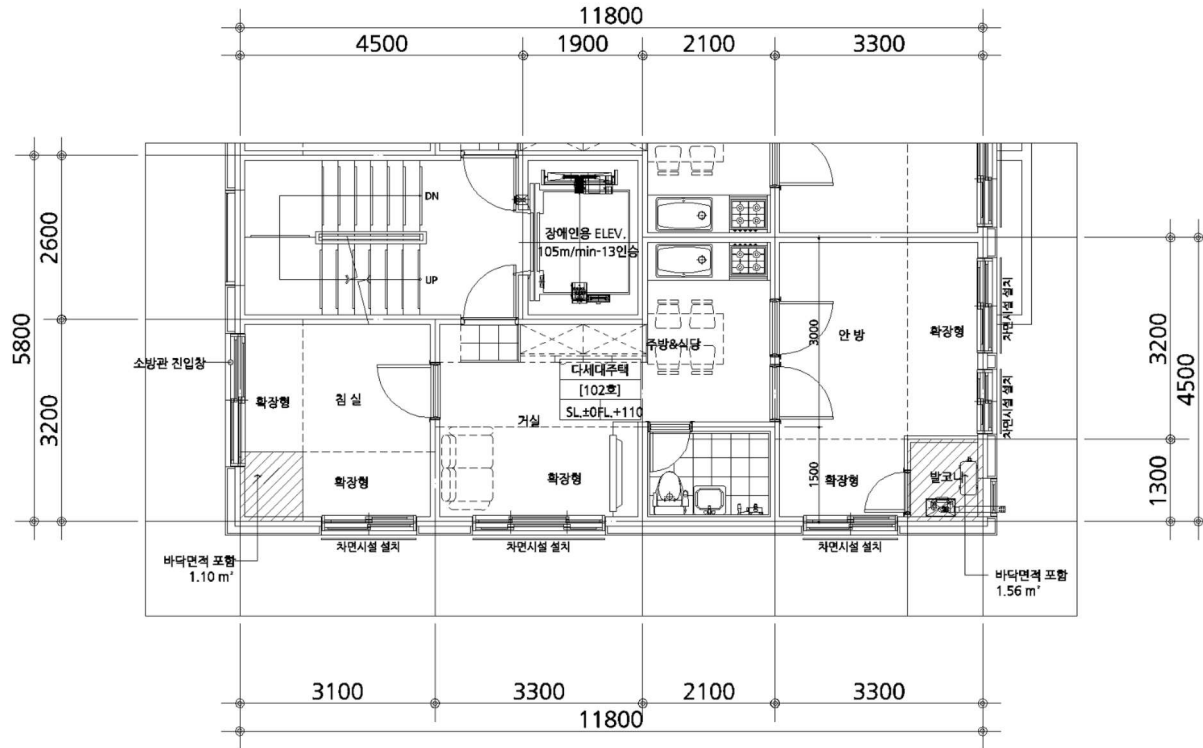
도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 : 150	도면 작성자	건축사사무소거산이유현 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-----------------------



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220211220000340	고유번호	1162010100-3-06490022	명칭		호명칭	102호
대지위치	서울특별시 관악구 봉천동		지번	649-22	도로명주소	서울특별시 관악구 봉천로23길 68 (봉천동)	
건축물현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1:120	도면 작성자	건축사사무소거산이유현 (서명 또는 인)
--------	-----	----	-------	--------	-----------------------

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

