

감정평가서

Appraisal Report

번호	제일 325012002호
건명	문강민(2024타경123439)

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 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.



서울특별시 서초구 방배로 28(방배동 덕산빌딩3층)
TEL : (02)3019-1200 FAX : (02)3019-1234

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 송계주

송계주 (인)

(주)제일감정평가법인 대표이사 신정훈 (서명 또는 인)

감정평가액	사역이천팔백만원(₩428,000,000.-)					
평가의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연		감정평가 목적	경매(2024타경123439)		
			제출처	서울중앙지방법원		
소유자 (대상업체명)	문강민		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일자	
			2025. 01. 31	2025. 01. 20~ 2025. 01. 31	2025. 01. 31	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	428,000,000
			이하	여백		
	합계					₩428,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		홍성민 (인)			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 동작구 상도동 소재 '숭실대학교' 남서측 인근에 위치하는 구분건물(상도그린빌 제에이동 제4층 제402호)로서, 서울중앙지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

1) 대상물건 개요

(1) 건물 개요(상도그린빌 제에이동 표제부 기준)

소재지	서울특별시 동작구 상도동 126-13 (도로명주소 : 서울특별시 동작구 상도로68길 1-12)			
건물 명칭	상도그린빌A동			
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율	용적률
	549	736.2	28.01	92.26
	주구조	주용도	층수	사용승인일
철근콘크리트구조	다세대주택	지하1/지상4	2015.10.29	

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부

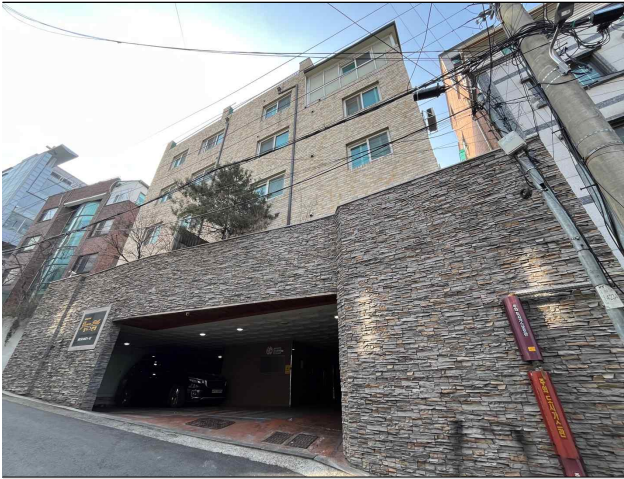
(2) 감정평가 대상물건

일련 번호	동	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
가	A	4	402	다세대주택	58.12	38.49	96.61	60.16	35.7311

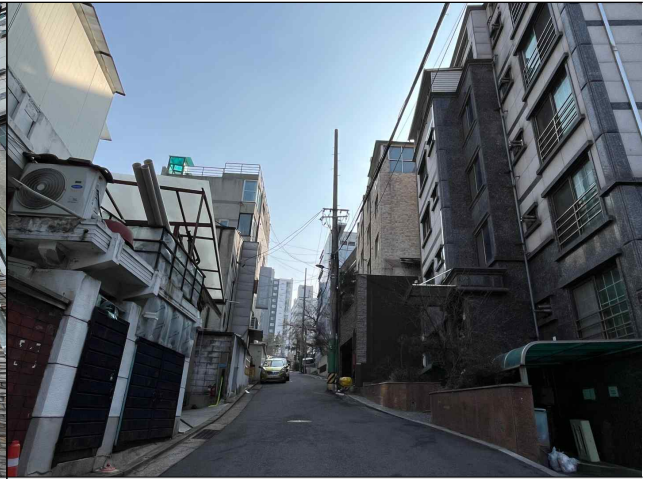
※ 출처 : 집합건축물대장 전유부, 토지대장 대지권등록부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상물건 현황

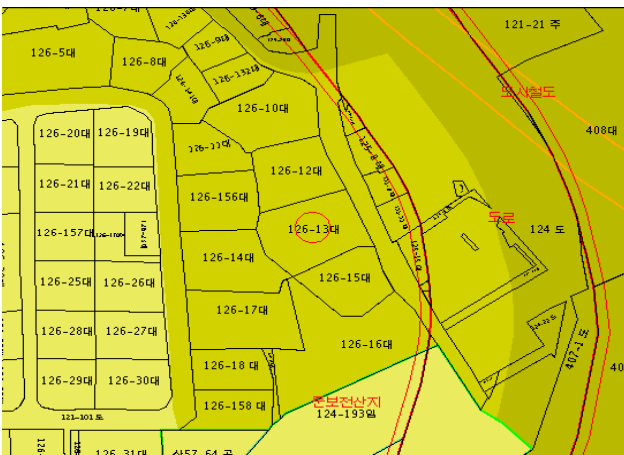


대상물건 전경



대상물건 주변전경

3) 공법상 제한사항



토지이용계획도

■ 일련번호(1): 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종확인 은 관할교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종확인 은 관할교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

토지이용계획

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표”참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 31일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 01월 20일 ~ 2025년 01월 31일에 수행하였으며, 대상물건의 위치, 구조 및 이용상황 등을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 면적, 구조 및 이용 상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성은 인정됨.
- ② 대상물건의 위치 확인은 집합건축물대장상의 건축물 현황도 및 실지조사시 출입문 표식 등으로 확인하였으며, 내부 조사는 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 실시하지 못하였는 바, 건물의 내부 구조는 집합건축물대장상 건축물 현황도 및 외부관찰 등으로 확인하였으니, 추후 경매 진행 시 내부구조 및 이용 상황 등에 대해서 재확인 바람.
- ③ 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분 감정평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상물건의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으므로 경매 진행 시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 않음.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 개요

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

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

2. 비교사례의 선정

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	상도동 126-13	비/ 1/101	다세대주택	59.58	36.6287	450,000,000	7,552,870	2022.07.28 2015.10.29
#2	상도동 126-13	에이/ 2/201	다세대주택	59.97	36.8685	426,000,000	7,103,551	2022.06.01 2015.10.29
#3	상도동 126-25	-/ 1/101	다세대주택	44.18	33.58	315,000,000	7,129,923	2023.11.21 2008.10.17

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례 선정

상기 가격조사자료 중 대상물건을 평가함에 있어 보다 적절한 사례로 판단되는「거래사례 #1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	상도동 126-13	비/ 1/101	다세대주택	59.58	36.6287	450,000,000	7,552,870	2022.07.28
								2015.10.29

3. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

4. 시점수정

구분	비교사례	기준시점	적용시점	매매가격지수	시점수정치	비고
		거래시점				
연립다세대	#1	2025.01.31	2024.12	97.0	0.95567	서울 강남지역 서남권
		2022.07.28	2022.06	101.5		

※ 출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(유형별 매매가격지수)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

1) 일반요인

의견	대상물건과 비교사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

2) 지역요인

의견	대상물건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 개별요인

[대상물건 일련번호(가)/비교사례 기호(#1)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	상호 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로와 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	상호 대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	대상이 층별 효용 등에서 우등함.	1.02
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.020

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인 비교

일련번호	비교사례	일반요인	지역요인	개별요인	가치형성요인 비교
가	#1	1.000	1.000	1.020	1.020

6. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가(원/㎡)
가	7,552,870	1.000	0.95567	1.020	7,362,412

7. 인근 유사부동산의 가격수준 분석

1) 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
(1)	상도동 126-13	비/ 4/402	다세대주택	59.57	법원경매	440,000,000	7,386,268	2024.07.04
								2015.10.29
(2)	상도동 126-13	에이/ 1/101	다세대주택	59.65	법원경매	428,000,000	7,175,188	2024.03.06
								2015.10.29

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

2) 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적당 @7,000,000 ~ 7,400,000원/㎡ 내외 수준임.
------	---

3) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
가	A	4	402	58.12	7,362,412	427,903,385	428,000,000
합 계				58.12	-	-	428,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련 번호	동	층	호	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	A	4	402	58.12	7,362,412	428,000,000
합 계					-	428,000,000

2. 감정평가액 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세서표

[기준시점 : 2025-01-31]

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	서울특별시 동작구 상도동	126-13 상도 그린빌 제에이동	다세대 주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
	[도로명주소] 서울특별시 동작구 상도로68길 1-12			지1층	229.67			
				1층	133.92			
				2층	133.92			
				3층	133.92			
				4층	104.77			
				옥탑1층 (연면적제외)	12.15			
	동소	126-13	대	제2종 일반주거지역	549			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	58.12	58.12	428,000,000	비준가액
				1 소유권 ----- 대지권	35.7311 ----- 549	35.7311		
						배분내역 토지가격 299,600,000 건물가격 128,400,000		
	합 계					₩428,000,000 .-		
				이 하 여 백				

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 인접 도로상태등	9. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 설 비 내 역	8. 토지이용계획	10. 기타참고사항
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태	및 제한상태	(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 서울특별시 동작구 상도동 소재 '송실대학교' 남서측 인근에 위치하며, 인근은 연립·다세대주택 및 각종 근린생활시설 등으로 이루어진 지대임.

2. 교통상황

대상물건까지 차량 출입이 용이하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 7호선 '송실대입구역'이 소재함.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물 내 제4층 제402호로서,
외 벽: 치장벽돌 마감 등.
내 벽: 벽지도배 및 일부 타일 마감 등.
창 호: 샷시 창호 등임.

4. 이용상태

대상물건은 다세대주택으로 이용 중임.

5. 설비내역

도시가스에 의한 개별 난방설비, 기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기 설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 완경사지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.

7. 인접 도로상태등

동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가족사육제한구역(가족분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 교육환경보호 구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종확인은 관할교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종확인은 관할교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임) <교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>.

구분건물 감정평가요항표

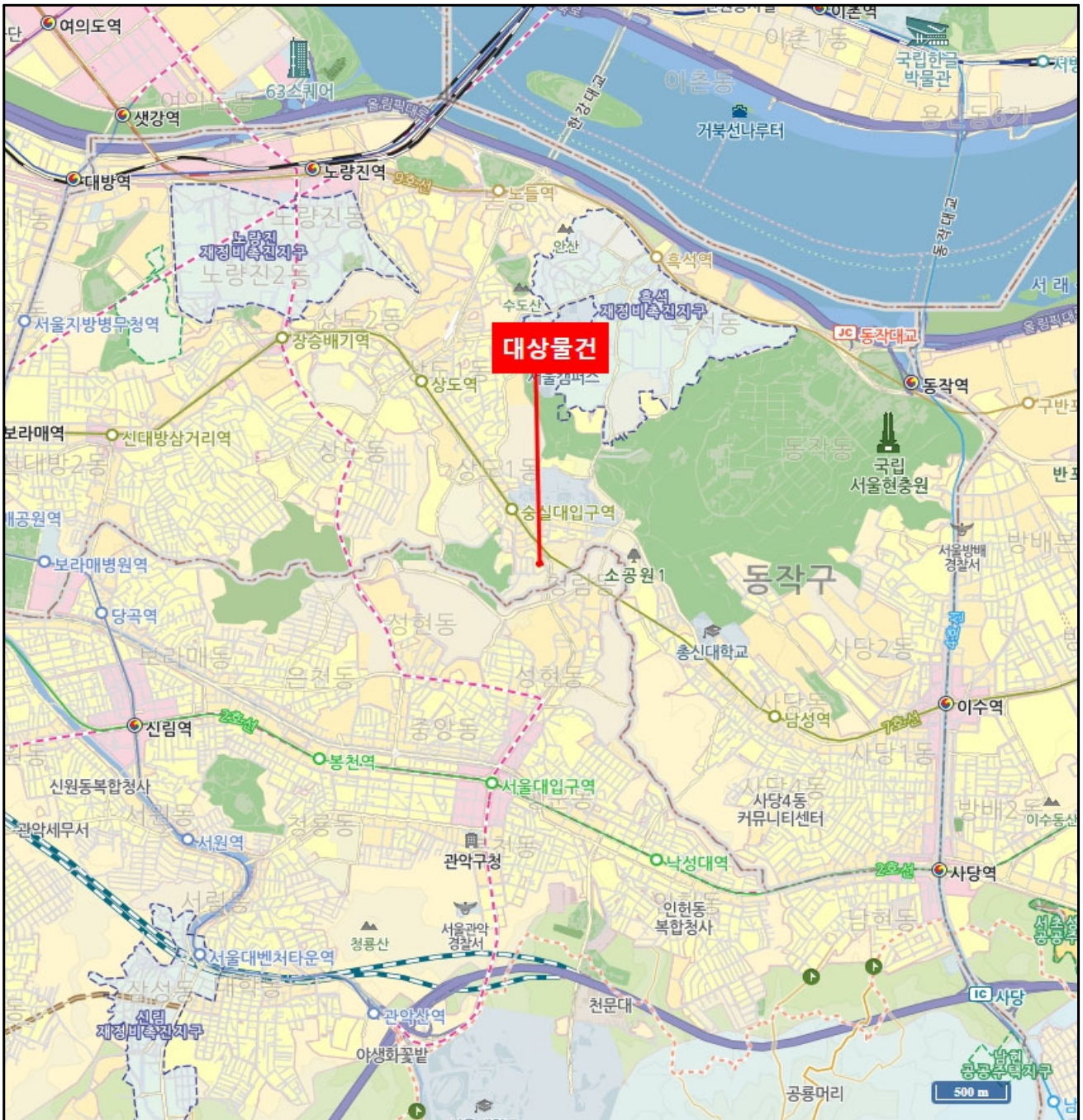
1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 인접 도로상태등	9. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 설 비 내 역	8. 토지이용계획	10. 기타참고사항
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태	및 제한상태	(임대관계 및 기타)
<p>9. 공부와의 차이</p> <p style="margin-left: 20px;">-</p>			
<p>10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> <p style="margin-left: 20px;">-</p>			

광역 위치도



대상물건
소재지

서울특별시 동작구 상도동 126-13
상도그린빌 제에이동 제4층 제402호

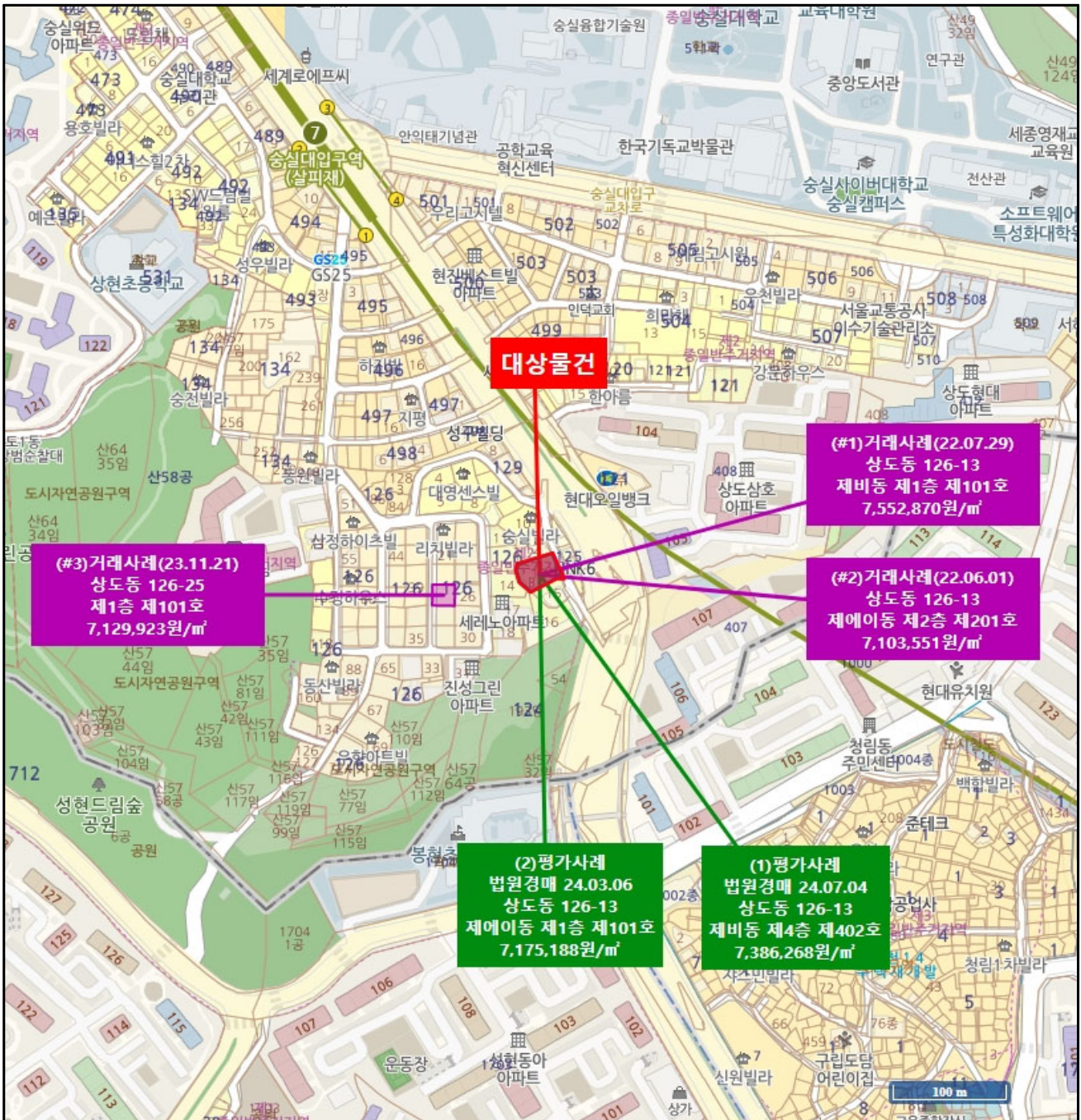


상세위치도



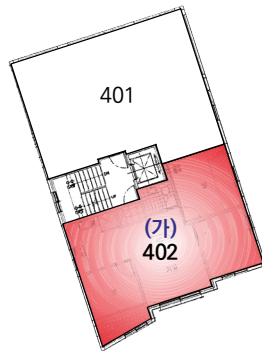
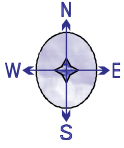
대상물건
소재지

서울특별시 동작구 상도동 126-13
상도그린빌 제에이동 제4층 제402호

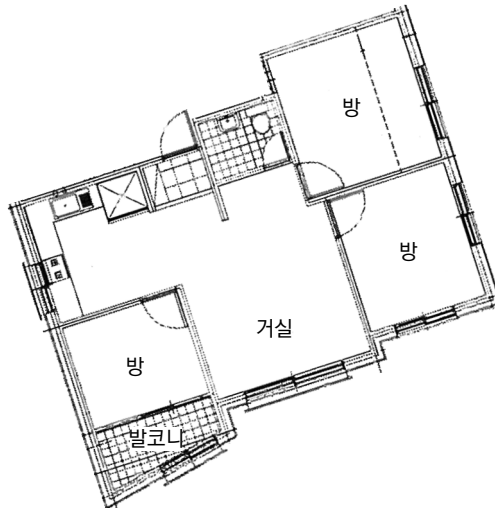


현 황 도

(건물이용 및 임대개황도)



〈 상도그린빌 제에이동 제4층 호별배치도 〉

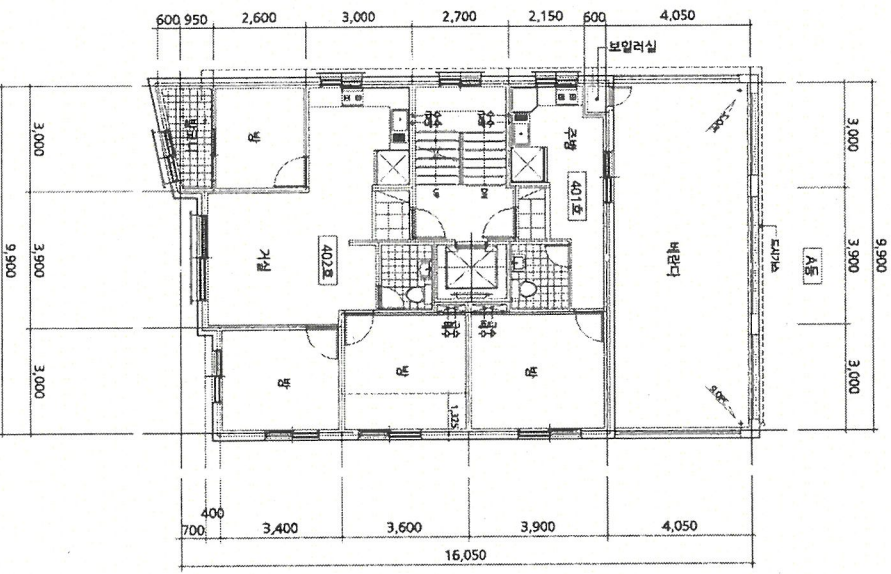


〈 제402호 내부구조도 〉

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120151210000243	고유번호	1159010200-3-01260013	명칭	호수기구숙/세대수
대지위치	서울특별시 동작구 상도동		기번	126-13	상도그린빌 A동
				도로명주소	서울특별시 동작구 상도로68길 1-12(상도동)



0251
 서초구
 100원
 2025.1.20
 883002
 증지발행시각: 163951.317

서울특별시 서초구청장

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

도면 작성자

수건출시인영취득(인영 또는 인)



277mm x 210mm (면적 80g/cm²)

사 진 용 지

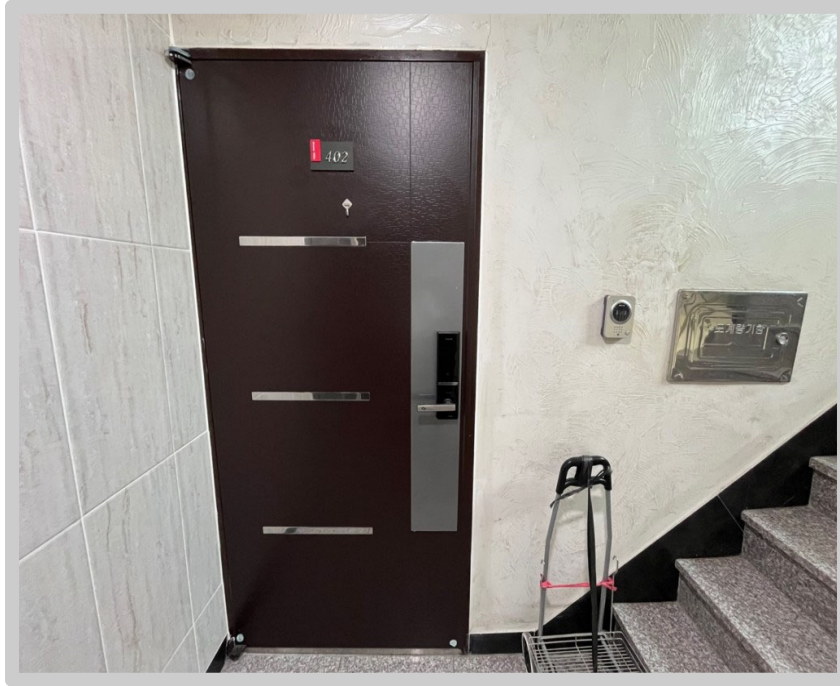


【 대상물건 전경 】



【 대상물건(가) 공동현관 전경 】

사 진 용 지



【 대상물건(가) 출입문 전경 】



【 대상물건 주변 전경 】

'신뢰와 공정으로 고객과 함께 여는 100년'



문서번호 제일 325012002호 (2025. 01. 31)

수신 서울중앙지방법원

(참조) -

제목 감정평가회보

1. 귀 법원의 무궁한 발전을 기원하며 항상 우리법인의 업무에 협조하여 주심에 깊은 감사를 드립니다.

2. 관련문서 2025. 01. 20자 귀 제 2024타경123439호로 의뢰하신 『서울특별시 동작구 상도동 126-13 상도그린빌 제에이동 제4층 제402호 소재 구분건물』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항: 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

붙임: 1. 감정평가서 2부
2. 청구서 1부 끝.

(주)제일감정평가법인 대표이사

담당자 김재엽

담당감정평가사 송계주

주소 (06715) 서울특별시 서초구 방배로 28 (방배동 덕산빌딩 3층)

전화 02-3019-1200 / 팩스 02-3019-1234~8

facc@facc.co.kr

수수료 청구서

감정평가서번호 : 제일 325012002호

서울중앙지방법원 귀하

—금칠십구만이천원整 (₩792,000.—)

1. 2025.01.20자 귀 제 『2024타경123439』 호로 의뢰하신 『문강민(2024타경123439)』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가. 평가수수료	492,640	(200,000 + 378,000,000x(11/10,000)) x 0.8 ≒492,640 1동 x 10,000원 등기사항전부증명서:1,000원 토지이용계획확인서:1,000원 사진용지:4,000원
나. 여비	212,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,000	
기타실비	4,000	
특별용역비	-	
소계	228,000	
합계	720,000	
부가가치세	72,000	
총계	792,000	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩792,000.—	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (325012002) 로 해주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

신한은행 140-000-386040 예금주: (주) 제 일 감 정 평 가 법 인

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인
대표이사 신정훈

(TEL : 02-3019-1200 FAX : 02-3019-1234~8)

[공급자(사업자)등록번호 : 114-86-20196]



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1101-2015-017740

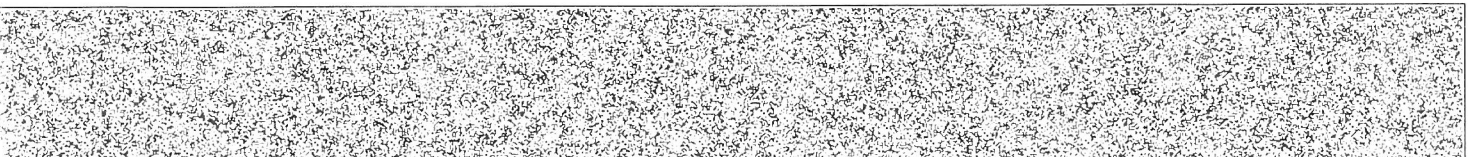


[집합건물] 서울특별시 동작구 상도동 126-13 상도그린빌 제에이동 제4층 제402호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2015년10월30일	서울특별시 동작구 상도동 126-13 상도그린빌 제에이동 [도로명주소] 서울특별시 동작구 상도로68길 1-12	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 다세대주택 지1층 229.67㎡ 1층 133.92㎡ 2층 133.92㎡ 3층 133.92㎡ 4층 104.77㎡ 옥탑1층 12.15㎡ (연면적제외)	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 동작구 상도동 126-13	대	549㎡	2015년10월30일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2015년10월30일	제4층 제402호	철근콘크리트구조 58.12㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	549분의 35.7311	2015년10월29일 대지권 2015년10월30일 등기	
2			별도등기 있음	

[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 110202110012050110101502010AU0177558FCL14046121112

발급확인번호 AANR-YOKF-7404

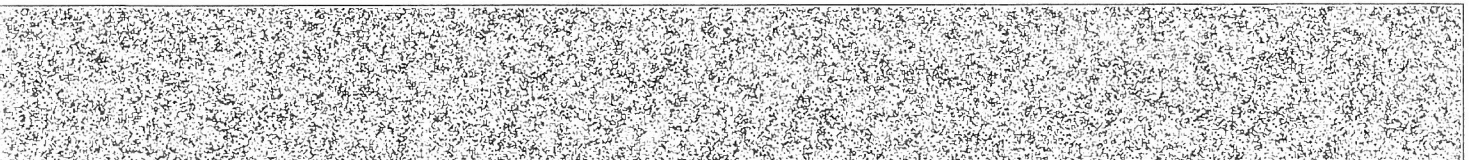
발행일 2025/01/20

[집합건물] 서울특별시 동작구 상도동 126-13 상도그린빌 제에이동 제4층 제402호

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
			1토지(을구1번 근저당권 설정 등기, 을구2번 근저당권 설정 등기, 을구3번 근저당권 설정 등기, 을구4번 근저당권 설정 등기, 을구5번 근저당권 설정 등기, 을구6번 근저당권 설정 등기, 을구7번 근저당권 설정 등기, 을구8번 근저당권 설정 등기, 을구9번 근저당권 설정 등기,) 2015년10월30일 등기
3			2번 별도등기 말소 2016년12월23일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2015년10월30일 제311992호		소유자 당규용 740404-***** 서울특별시 관악구 남부순환로 1430, 110동 1601호 (신림동, 신림푸르지오아파트)
2	소유권이전	2016년12월20일 제267339호	2015년10월10일 매매	소유자 김용덕 790806-***** 서울특별시 동작구 여의대방로22아길 23, 202호 (신대방동, 선경하이츠)
3	소유권이전	2021년1월12일 제5090호	2020년12월31일 매매	소유자 김순자 500121-***** 충청남도 천안시 서북구 서부13길 6, 302호(성정동, 우성하이츠빌라) 거래가액 금414,000,000원
3-1	3번등기명의인표시 변경	2021년7월7일 제134942호	2021년4월12일 주소변경	김순자의 주소 충청남도 천안시 서북구 서부8길 18, 203호(성정동, 대흥빌리지)
4	가압류	2022년9월13일 제132807호	2022년9월13일 서울중앙지방법원의 가압류 결정(2022카단818041)	청구금액 금11,563,184 원 채권자 서민금융진흥원 110371-0017635 서울특별시 중구 세종대로 14, 9층, 10층, 11층, 12층, 13층, 14층(남대문로5가, 그랜드센트럴)
5	압류	2022년12월1일 제177929호	2022년12월1일 압류(징수과-3298)	권리자 동작구(서울특별시) 1124

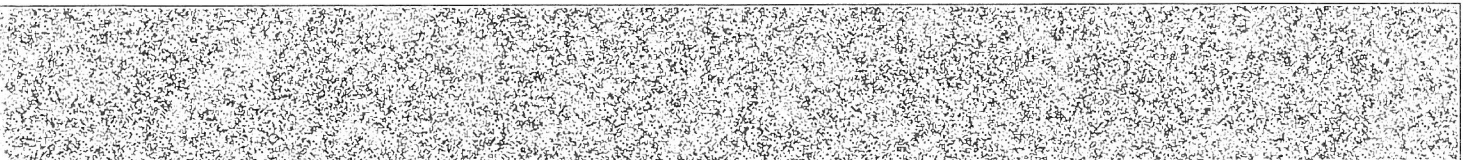


[집합건물] 서울특별시 동작구 상도동 126-13 상도그린빌 제에이동 제4층 제402호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
6	소유권이전	2025년1월7일 제2550호	2023년12월13일 상속	소유자 문강민 760313-***** 충청남도 천안시 서북구 서부13길 6, 302호 (성정동,우성하이츠빌라)
				대위자 주택도시보증공사 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동,부산국제금융센터) 대위원인 서울중앙지방법원 2024타경123439 부동산강제경매 개시결정
7	강제경매개시결정	2025년1월15일 제6309호	2025년1월15일 서울중앙지방법 원의 강제경매개시결 정(2024타경123 439)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울동부관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2016년12월8일 제258483호	2016년12월1일 추가설정계약	채권최고액 금2,184,000,000원 채무자 당규용 서울특별시 관악구 남부순환로 1430, 110동 1601호 (신림동,신림푸르지오아파트) 근저당권자 한국양봉농업협동조합 114936-0000315 서울특별시 중구 신당동 370-61 (중암중앙지점) 공동담보목록 제2015-242호
2	근저당권설정	2016년12월20일 제267340호	2016년12월20일 설정계약	채권최고액 금204,000,000원 채무자 김용덕 서울특별시 동작구 여의대방로22아길 23- 202호 (신대방동,신경하이츠) 근저당권자 관악농업협동조합 115136-0000237 서울특별시 금천구 남부순환로 1366 (독산동) (난향지점)
3	1번근저당권설정등 기말소	2016년12월23일 제270590호	2016년12월20일 해지	



[집합건물] 서울특별시 동작구 상도동 126-13 상도그린빌 제에이동 제4층 제402호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
4	2번근저당권설정등기말소	2021년1월4일 제173호	2021년1월4일 해지	
5	근저당권설정	2021년4월2일 채59962호	2021년3월31일 설정계약	채권최고액—금30,000,000원 채무자 김순자 충청남도 천안시 서북구 서부13길 6,302호(성정동,우성하이츠빌라) 근저당권자 이상길 481201-***** 충청남도 천안시 서북구 도원2길 14-3층(성정동)
6	근저당권설정	2021년7월7일 제134943호	2021년7월6일 설정계약	채권최고액—금39,000,000원 채무자 김순자 충청남도 천안시 서북구 서부8길 18-203호(성정동,대흥빌라지) 근저당권자 김경열 510112-***** 충청남도 천안시 동남구 천안대로 483-8-104동 605호(구성동,신성천안미소지움아파트)
7	근저당권설정	2021년10월22일 제205813호	2021년10월21일 설정계약	채권최고액—금30,000,000원 채무자 김순자 충청남도 천안시 서북구 서부8길 18-203호(성정동,대흥빌라지) 근저당권자 최병운 590110-***** 충청남도 천안시 동남구 차들로 128,205호(다가동,한성아파트)
8	근저당권설정	2021년12월30일 제249731호	2021년12월29일 설정계약	채권최고액—금30,000,000원 채무자 김순자 충청남도 천안시 서북구 서부8길 18-203호(성정동,대흥빌라지) 근저당권자 최병운 590110-***** 충청남도 천안시 동남구 차들로 128,205호(다가동,한성아파트)
9	7번근저당권설정, 8번근저당권설정등기말소	2022년10월27일 제153521호	2022년10월27일 해지	
10	6번근저당권설정등기말소	2022년10월27일 제153523호	2022년10월27일 해지	



[집합건물] 서울특별시 동작구 상도동 126-13 상도그린빌 제에이동 제4층 제402호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
11	5변근저당권설정등기말소	2022년10월27일 제153525호	2022년10월27일 해지	
12	주택임차권	2023년1월31일 제10349호	2023년1월4일 서울중앙지방법원의 임차권등기명령(2023카임30016)	임차보증금 금414,000,000원 범 위 전유부분 임대차계약일자 2020년12월13일 주민등록일자 2021년1월4일 점유개시일자 2021년1월2일 확정일자 2020년12월14일 임차권자 김희정 서울특별시 동작구 상도로68길 1-12, 에이동 402호(상도동, 상도그린빌)
12-1				12번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년1월31일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 1월 20일

법원행정처 등기정보중앙관리소

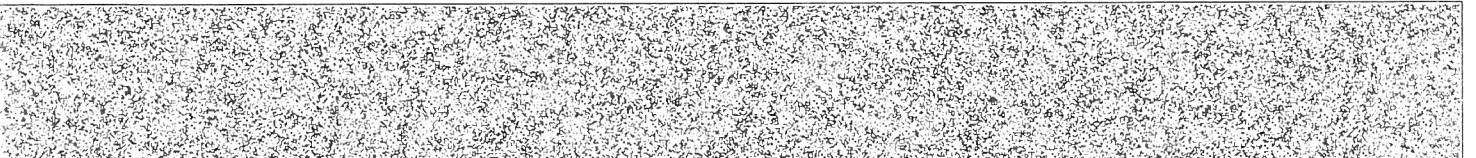
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 감구, 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 110202110012050110101502010AU0177558FCL54046121112

발급확인번호 AANR-YOKF-7404

발행일 2025/01/20

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 1101-2015-017740

[집합건물] 서울특별시 동작구 상도동 126-13 상도그린빌 제에이동 제4층 제402호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
문강민 (소유자)	760313-*****	단독소유	충청남도 천안시 서북구 서부13길 6, 302호 (성정동, 우성하이츠빌라)	6

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	가압류	2022년9월13일 제132807호	청구금액 금11,563,184 원 채권자 서민금융진흥원	문강민
5	압류	2022년12월1일 제177929호	권리자 동작구(서울특별시)	문강민
7	강제경매개시결정	2025년1월15일 제6309호	채권자 주택도시보증공사	문강민

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
12	임차권설정	2023년1월31일 제10349호	임차보증금 금414,000,000원 임차권자 김희정	문강민

[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 제7호서식] (개정 2023. 8. 1.)

건축물대장 총괄표제부(갑)

위반건축물

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020151210000018	고유번호	1159010200-3-01260013	건축물 명칭	상도그린빌	특이사항	
대지위치	서울특별시 동작구 상도동		지번	126-13	도로명주소		
대지면적	549 m ²	연면적	1,455.86 m ²	지역	지구	구역	
건축면적	316.81 m ²	용적률 산정용 연면적	1,020.84 m ²	건축물 수	주용도	다세대주택	
건폐율	57.71 %	용적률	185.95 %	총 호수/가구수/세대수	총 주차 대 수	13	부속건축물
조경면적	75.5 m ²	공개 공지/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	건축선 후퇴거리	m	

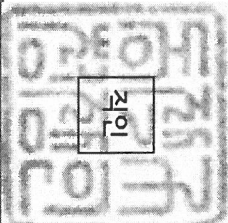
건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동월일
주1	상도그린빌 A동	서울특별시 동작구 상도 로68길 1-12 (상도동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/4	다세대주택	736.2	2015.10.29.	신축
주2	상도그린빌 B동	서울특별시 동작구 상도 로68길 1-12 (상도동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/4	다세대주택	719.66	2015.10.29.	신축
				- 이하여백 -					

이 등(좌)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 1월 31일

동작구청장



담당자 :
전 화 :

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 서울특별시 동작구 상동동

명칭

상도그린빌

특이사항

지번 126-13

지번 관련 주소

도로명주소

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	*주차장					승강기	승강기 비상용 *급수설비(저수조) 대	허가일
			구분	육내	육외	인근	면적			
건축주	**	**						2 대		허가일 **
설계자	**	**	저주식 397.25㎡	13 대	㎡	㎡	㎡		*하수처리시설	착공일 **
공사감리자	**	**	기계식	㎡	㎡	㎡	㎡		형식	사용승인일 **
공사시공자 (원장관리인)	**	**	전기차	㎡	㎡	㎡	㎡		용량	2015.10.29.

*건축물 인증 현황		인증		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	에너지성능지표(EPI) 점수	내진설계 적용 여부	내진능력	내진능력 비적용	관리계획 수립 여부	건축물 관리점검 현황
		67.8점, 에너지소비총량: 0KWh/㎡	특수구조 건축물	지하수위	지하수위 미해당	관리계획 수립 여부	건축물 관리점검 현황
			기초형식: [] 지내력기초 [] 파일기초	구조설계해석법: [] 동적해석법	GL m	종류	점검유효기간

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2015.10.29.	2015.10.29.사용승인되어 신규작성(신축,건축과-11557 8호)		분위반건축물 표기(A동 401호 : 주거, 40㎡, 판넬/새시, B동 401호 : 주거, 35㎡, 판넬/새시)		
2016.8.22.	2016.08.17. 주택과-28676호에 의거 2015년 항목		-이하(여백 -		

** 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(간) 및 집합건축물(표제부, 간)에 적습니다.



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

집합건축물대장(표제부, 갑)

위반건축물

(2쪽 중 1쪽)

건물ID	2120151210000243	고유번호	1159010200-3-01260013	명칭	상도그린빌 A동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/8세대
대지위치	서울특별시 동작구 상도동		지번	126-13	도로명주소	서울특별시 동작구 상도로68길 1-12(상도동)	
※대지면적	549 m ²	연면적	736.2 m ²	※지역	※지구	※구역	
건축면적	153.77 m ²	용적률 산정용 연면적	506.53 m ²	주구조	철근콘크리트구조	층수	지하: 1층, 지상: 4층
※건폐율	28.01 %	※용적률	92.26 %	높이	10.95 m	지붕	※건축물
※조경면적	m ²	※공개 공지/공간 면적	m ²	※건축선 후퇴면적	m	※건축선 후퇴거리	m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1층	철근콘크리트	계단실 및 주차장	229.67	주1	4층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	104.77
주1	1층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	133.92	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실(연면적 제외)	12.15
주1	2층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	133.92			- 이하여백 -		
주1	3층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	133.92					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 1월 20일

동작구청장

직인

담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 서울특별시 동작구 상도동

명칭

상도그린빌 S동 호수/기구수/세대수

0호/0기구/8세대

지번 126-13

도로명주소

서울특별시 동작구 상도로68길 1-12 (상도동)

지번 관련 주소

도로명주소 관련 주소

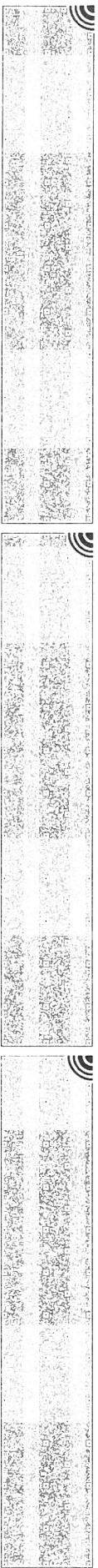
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주채장				승강기	인허가 시기					
건축주	당규용	19740404*****	구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	1 대	비상용	대	허가일	2015.3.25.
설계자	박양진 수건축사사무소	관악구-건축사사무소-266	자주식	13 대	대	대	397.25	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)	구분	수량	및 총 용량	2015.3.30.
공사감리자	박양진 수건축사사무소	관악구-건축사사무소-266	기계식	대	대	대	대	형식	지상	개	개	착공일	2015.3.30.
공사시공자 (현장관리인)	신문철 (주)은진종합건설	노원구-건축공사업-150639	전기차	대	대	대	대	용량	지하	개	개	사용승인일	2015.10.29.

인증명		유효기간	성능	※건축물 인증 현황				건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
에너지성능지표(EPC) 점수		67.8점, 에너지 소비 총량: 0kWh/m ²		내진설계 적용 여부		내진능력		내진수위		관리계획 수립 여부	
				특수구조 건축물		적용		지하수위		건축물 관리점검 현황	
				기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초		미해당		구조설계해석범: [] 등가정적해석범 [] 동적해석범		종류	
										점검유효기간	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2015.10.29.	2015.10.29 사용승인되어 신규작성(신축,건축과-11557 8호)	2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건 축물대장 내진설계 여부 기재	
2016.8.22.	2016.08.17. 주택과-28676호에 의거 2015년 합축 본 위반건축물 표기 (A동 401호 : 주거, 40㎡, 판넬새시		- 이하야백-	

* 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)

건물ID	2220151210002550	고유번호	1159010200-3-01260013	명칭	상도그린빌 A동	호명칭	402
대지위치	서울특별시 동작구 상도동			지번	126-13	도로명주소	서울특별시 동작구 상도로68길 1-12 (상도동)

전유부분				소유자 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)	주소	소유권	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)		지분	
주	4층	철근콘크리트구조	대세대주택	58.12	문강민	충청남도 천안시 서북구 서부13길 6, 302호 (성정동, 우성하이츠빌라)	1/1	2025. 1. 7.
		-이하여백-			760313-1*****			소유권이전
공용부분								
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	※ 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.			
주	지층	철근콘크리트구조	주차장	27.99				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	10.5				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

동작구청장

직인

담당자:
전화:

발급일자: 2025년 1월 20일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조선에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/m²)]



<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>

