

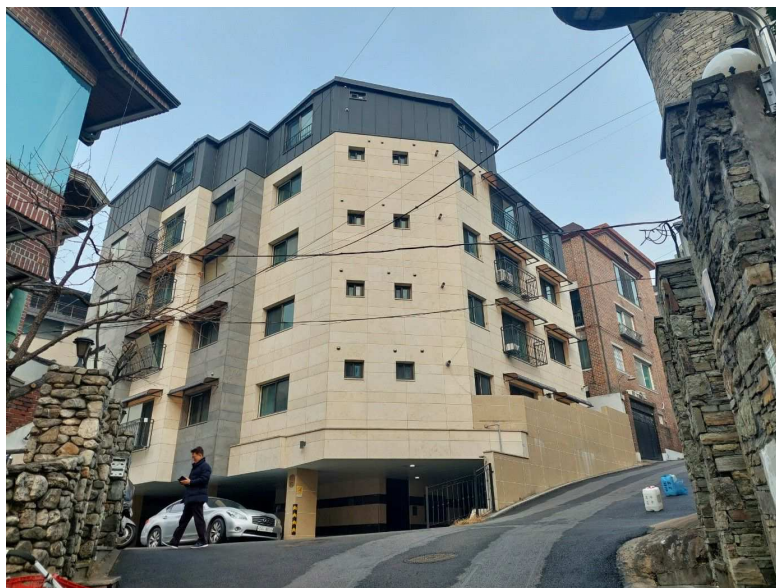
# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이정우 소유물건(2025타경50159)

의뢰인: 서울동부지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호: 대동250113-0101



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.

대동감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
박 강 수

(인)

감정평가액	사억삼백만원정 (₩403,000,000.-)					
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 김재철	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울동부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이 정 우 (2025타경50159)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.14	2025.01.13 ~ 2025.01.14	2025.01.16		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	403,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩403,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## I 기본적사항의 확정

### 1. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 광진구 중곡동 67-10 외				
주용도	다세대주택	사용승인일	2019-11-05		
구 조	철근콘크리트구조 경사지붕	건물연면적	747.51㎡		
토지면적	329.6㎡	용도지역	제1종일반주거지역		
전체층수	지하1층 / 지상4층	규 모	12세대		
대상물건 내역	층 · 호수	면 적(㎡)		총 면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
		전유	공용		
	제1층 제101호	40.02	31.46	71.48	28.41

### 2. 감정평가 개요

#### 가. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 광진구 중곡동 소재 「중곡4동주민센터」 동측 근거리에 위치하는 다세대주택 제1층 제101호 부동산으로서 서울동부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

#### 나. 감정평가 근거

본건 부동산의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 「감정평가 실무기준」 등의 감정평가의 관계법규, 일반적으로 인정되는 평가원칙 및 이론에 근거하여 적정가액으로 평가하였음.

## 다. 기준가치 및 감정평가조건

### 1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하였음.

### 2) 감정평가조건

해 당 사 항 없 음.

## 라. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 및 자료조사 기간은 2025년 01월 13일 ~ 01월 14일로 대상물건의 지역 및 개별적요인 등을 확인하였으며, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 01월 14일임.

## 3. 그 밖의 사항

-본건 현장 조사시에 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 집합건축물대장의 건물현황도면 및 외부관찰, 인근의 평가전례, 기타자료 등을 종합고려하여 인근 유사 유형의 표준적 이용을 전제로 내부상태 및 구조, 마감재 등을 기준하였는 바, 실제 상황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025 타경 50159  
부동산 강제경매

-본건은 2022년 12월 19일 서울동부지방법원의 임차권등기명령(2022카임 5302)에 따라 본건 해당 호수 전부에 대한 주택임차권 (확정일자:2021년 04월 20일, 임차보증금: 385,000,000원)이 설정되어 있으니 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.

## II 감정평가방법의 선정 및 적용

### 1. 감정평가의 방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식으로서 ①비용성의 원리를 따르는 원가방식 ②시장성의 원리를 따르는 비교방식 ③수익성의 원리를 따르는 수익방식의 감정평가 3방식을 적용하여 감정평가를 수행하는 것을 원칙으로 하고 있음.

### 2. 감정평가의 방법

감정평가의 각 방식에는 ①가격을 구하는 방법과 ②임료를 구하는 방법으로 아래와 같은 3방식으로 구분됨.

#### 가. 원가방식

원가방식은 비용성의 원리를 따르는 감정평가 방식으로서 원가법 등으로 대상물건의 가격을 구하는 방법과 적산법 등으로 대상물건의 임료를 구하는 방법.

#### 나. 비교방식

비교방식은 시장성의 원리를 따르는 감정평가 방식으로서 거래사례비교법 등으로 대상물건의 가격을 구하는 방법과 임대사례비교법 등으로 대상물건의 임료를 구하는 방법.

#### 다. 수익방식

수익방식은 수익성의 원리를 따르는 감정평가 방식으로서 수익환원법 등으로 대상물건의 가격을 구하는 방법과 수익분석법 등으로 대상물건의 임료를 구하는 방법.

### 3. 감정평가방법의 선정 및 적용

#### 가. 선정원칙

감정평가는 대상물건의 성격, 평가목적 또는 평가조건에 따라 감정평가 3 방식 중 감정평가에 관한 규칙에서 정하는 가장 적절한 방법에 따르되, 그 방법으로 구한 가격이나 임료를 다른 방법으로 구한 가격 등과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것을 원칙으로 합니다. 다만 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

#### 나. 구분건물의 감정평가방법

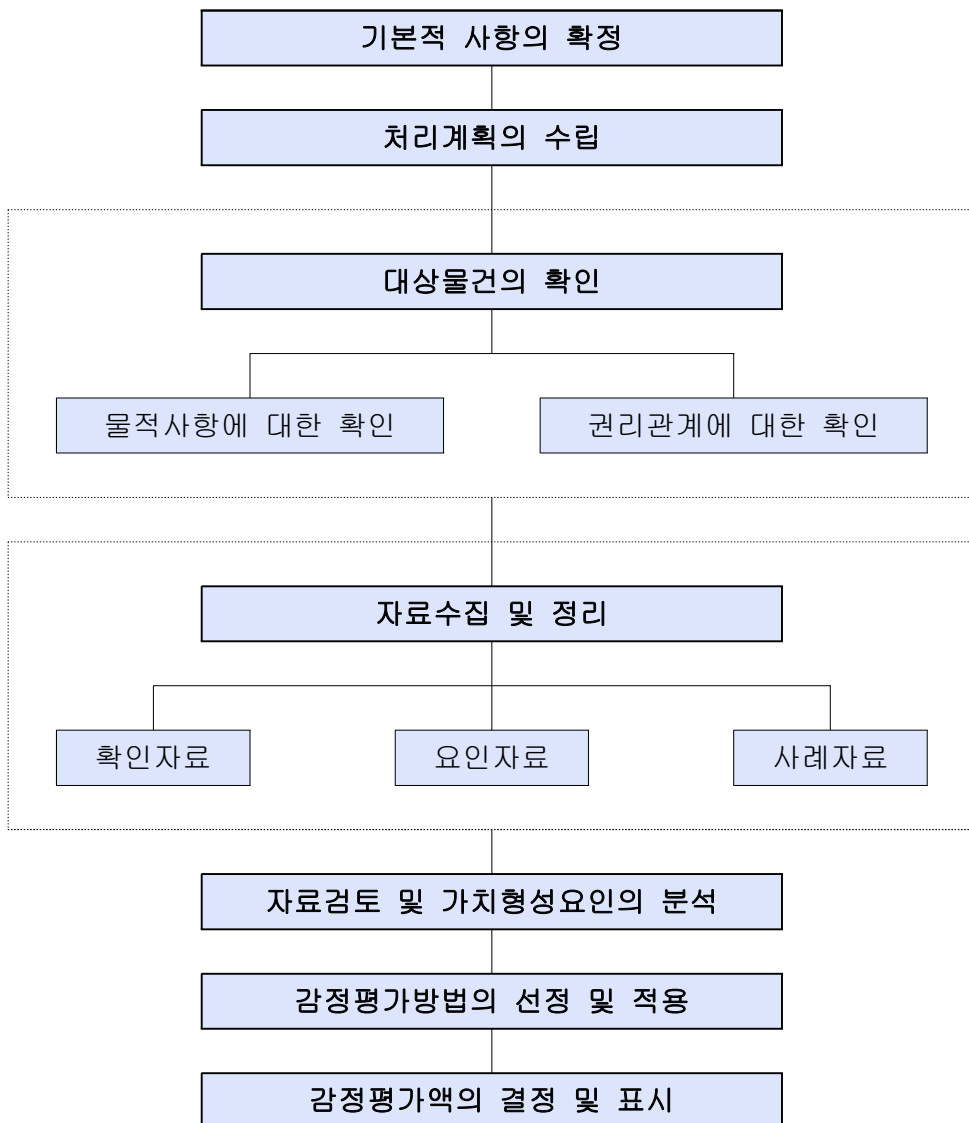
본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 구분건물의 주된 평가방법인 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등을 검토하여 비준가액으로 감정평가액을 결정하였음.

▣구분건물의 주된 평가방법 : 거래사례비교법

거래사례비교법	거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정,시점수정,가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.
---------	--

## 4. 감정평가의 절차

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 「감정평가 실무기준」 일반적으로 인정되는 평가원칙에 근거하여 다음의 절차에 의하여 평가합니다.



## III 대상물건의 개황

### 1. 입지조건

#### 가. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 광진구 중곡동 소재 「중곡4동주민센터」 동측 근거리에 위치하며 주위는 단독주택 및 다세대주택, 근린주택 등이 혼재하는 주거지대로서 위험, 공해시설은 별무하여 제반 주위환경은 무난함.

#### 나. 교통상황

본건까지 차량 진·출입 가능하며 근거리 노선버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통수준임.

#### 다. 위치도



서울특별시 광진구 중곡동 67-10 외 다세대주택

## 2. 대상물건 개요

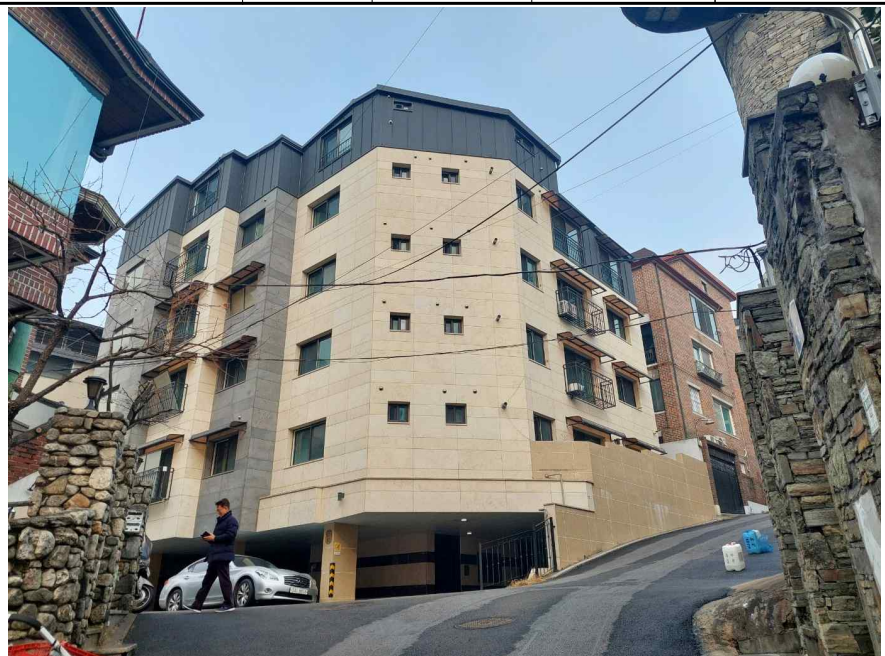
### 가. 토 지

소재지		서울특별시 광진구 중곡동						
일련 번호	지번	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
1,2	67-10, 67-30	329.6	대	1종 일주	다세대 주택	사다리 완경사	세각 (가)	3,686,000

### 나. 건 물

명 칭	위 지 상 : 다세대주택				
주 용 도	다세대주택	사 용 승 인 일	2019-11-05		
구 조	철근콘크리트구조 경사지붕	건 물 연 면 적	747.51㎡		
대 지 면 적	329.6㎡	용 도 지 역	제1종일반주거지역		
전 체 층 수	지하1층 / 지상4층	규 모	12세대		
대 상 물 건 내 역	층 · 호 수	면 적 (㎡)		총 면 적 (㎡)	대 지 권 면 적 (㎡)
		전 유	공 용		
	제1층 제101호	40.02	31.46	71.48	28.41

본건 소재  
건물 현황



## IV 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 거래사례 등을 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 평가 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정함.

거래사례비교법	$\text{사레가액} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인} \times \text{면적} = \text{시산가액}$
---------	---

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

본건 인근지역 내 거래사례 중 본건과 비교성이 높으며 비교적 최근에 거래된 거래사례는 다음과 같음.

소재지		서울특별시 광진구 중곡동					
번호	지번/명칭	층/호수	면적(㎡)		용도	거래가격(원)	거래시점
			전유	대지권		단가/전유	사용승인
1	62-**-정원하이빌	제5층 제***호	29.89	22.5429	도시형 생활주택 단지형 다세대	320,000,000	2024-07-05
						@10,700,000	2020-11-24
2	73-**-비스타하우스	제4층 제***호	49.25	38.58	도시형 생활주택 단지형 다세대	480,000,000	2024-04-27
						@9,746,000	2022-12-22
3	74-**-유토피아	제3층 제***호	49.93	39.03	도시형 생활주택 단지형 다세대	540,000,000	2024-05-02
						@10,815,000	2022-05-04

자료출처: KAIS(부동산통합업무시스템)

## 나. 평가사례

소재지		서울특별시 광진구 중곡동					
번호	지번/명칭	층/호수	전유면적 (원/㎡)	용도	평가목적	평가가격(원)	기준시점
						단가/전유	
1	67-**외	제3층 제***호	38.24	다세대 주택	경매	383,000,000	2024-11-09
						@10,015,000	
2	62-**/ 정원하이빌	제4층 제***호	39.675	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	경매	383,000,000	2024-10-07
						@9,654,000	
3	64-**외/ 통칭 “옥현하이브”	제3층 제***호	40.6	도시형 생활주택 단지형 다세대	경매	375,000,000	2024-11-11
						@9,236,000	

## 다. 거래사례의 선정

상기의 거래사례 중 본건과 동일 건물에 소재하여 가치형성요인상의 유사성이 인정되어 비교성 있는 「거래사례1」을 비교사례로 선정하여 감정평가액을 구함.

## 3. 사정보정

선택한 거래사례는 정상적인 거래가격으로 추정되어 사정보정은 불필요 합니다.

사정보정률	1.00
-------	------

## 4. 시점수정

시점수정치는 서울특별시 강북지역 동북권 연립다세대 매매가격지수 (한국부동산원)를 기준으로 다음과 같이 산정하였음.(2021.06=100.0)

가. 적용지수 : 연립다세대매매가격지수(서울특별시 강북지역 동북권)

기 호	사 례		본 건		시점수정치 (B/A)	비고
	매매시점	지수 (A)	기준시점	지수 (B)		
사례1	2024.07.05	98.1	2025.01.14	99.1	1.01019	

나. 기준시점 : 2025.01.14.

※통계작성방법의 변경으로 2021.7월 이후에는 직전 월의 지수를 적용함.

- 거래시점(2024.07.05.) : 2024년 06월 지수를 적용함.
- 기준시점(2025.01.14.) : 2024년 12월 지수를 적용함.

## 5. 가치형성요인비교

### 가. 개 요

집합건축물의 가격은 일반부동산과 달리 단일 혹은 수개의 필지로 이루어진 일단의 토지상에 소재하는 일동의 건물에 다수의 구분소유권이 존재하는 특성으로 인하여, 가치형성요인은 전체부동산에 대한 가치형성요인과 대상 구분소유건물 자체의 가치형성요인으로 구성되는 특성이 있습니다. 이러한 가치형성요인의 구분으로서 전체부동산에 대한 가치형성요인은 ①일단의 토지 전체에 대한 외부적요인(입지요인)과 ②구분소유권이 속하는 건물 전체에 대한 내부적요인(건물요인)으로 구성되며 ③구분소유 건물 자체의 가격형성요인으로서 구분소유권의 전유부분에 대한 개별적요인(호별요인)과 ④기타 가치에 영향을 미치는 기타요인으로 구별되는바 이를 구분하여 다음과 같이 비교분석하여 격차율을 산정하여 반영함.

가치형성요인	조건 및 항목	비 고
외부적요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건 행정적조건, 기타조건	입지요인 (토지요인)
내부적요인	당해 전체건물과 관련하여 가치에 영향을 미치는 요인	건물요인
개별적요인	당해 구분건물에 관련하여 가치에 영향을 미치는 요인	호별요인
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	장래의 동향

## 나. 가치형성요인의 비교

□ 사례1기준

가치형성요인		격차율(대상/사례)	
요 인	세항목	비교치	비 고
외부적 요인	가로조건	0.99	대상물건은 거래사례 대비 대중교통시설과의 접근성 및 외부적요인에서 다소 열세함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정적조건		
	기타조건		
내부적 요인	건물의 구조 및 마감상태	1.00	대상물건(2019.11.05.)과 거래사례(2020.11.24.)는 경과년수, 구조, 관리상태 등 전반적인 내부적요인에서 유사함.
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무		
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율		
	건물의 규모 및 최고층수		
	단지내 주차의 편리성 정도		
	경과년수에 따른 노후도 등		
개별적 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	0.94	대상물건(1층, 40.02㎡)은 거래사례(4층, 49.25㎡) 대비 면적, 층별·위치별 효용 등 개별적요인에서 열세함.
	내부 평면방식		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함
누 계	비준율 = 외부적요인 × 내부적요인 × 개별적요인 × 기타요인	0.930	0.99 × 1.00 × 0.94 × 1.00

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

상기 평가과정을 거쳐 기준시점의 시산가액을 다음과 같이 산정하였음.

산 식		사례가액 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 면적 = 시산가액					
대상	사례가액(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인	전유면적(㎡)	시산가액(원)	결정가액(원)
가	320,000,000	1.00	1.01019	0.930	40.02/ 29.89	402,519,719	403,000,000

## V 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액의 결정

상기 평가과정을 종합 검토하여 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

소재지		서울특별시 광진구 증곡동					
대상 물건	지번	종 별	층/호수	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
				전 유	대지권		
1	67-10외	다세대 주택	제1층 제101호	40.02	28.41	403,000,000	

### 2. 결정의견

-본건 부동산의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 「감정평가 실무기준」 등의 감정평가의 관계법규, 일반적으로 인정되는 평가원칙 및 이론에 근거하여 적정가액으로 평가하였음.

-구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지의 소유권 대지권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 한국감정평가사협회 및 한국부동산연구원 등에서 정한 「토지·건물 배분비율」을 참고하여 " 구분건물 감정평가 명세표 " 에 표기하였으니 참고하시기 바람.



# 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

본 건은 서울특별시 광진구 중곡동 소재 "중곡4동주민센터" 동측 근거리에 인접하여 위치하며, 주위는 일반주택, 공동주택, 근린주택 등으로 형성된 주거지역으로서, 제반 주위환경은 무난함.

## (2) 교통상황

본 건까지 차량 진·출입이 가능하며, 근거리에 노선버스정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통 여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 4층건내 제1층 제101호로서,  
외 벽 : 인조석 붙임 마감,  
내 벽 : 벽지도배, 내부 인테리어 마감 및 타일 마감 등,  
창 호 : 알루미늄샷시 이중창호 마감.

## (4) 이용상태

다세대주택(후면 별첨 "내부구조도 "참조)으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수시설, 승강기, 화재경보장치, 지상 주차시설, 개별 난방시설 등의 설비 되어있음.

# 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

본 건물은 남측 하향 경사지에 조성된 2필 일단의 사다리형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건은 동측 및 남측으로 노폭 약 6미터, 서측으로 노폭 약 4미터의 아스팔트 포장도로와 각각 접하며, 이 도로를 통하여 남측 및 서측 인근에 대중교통이 운행하는 간선도로와 연계됨.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

토지 기호(1, 2) 공히 : 도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

-

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

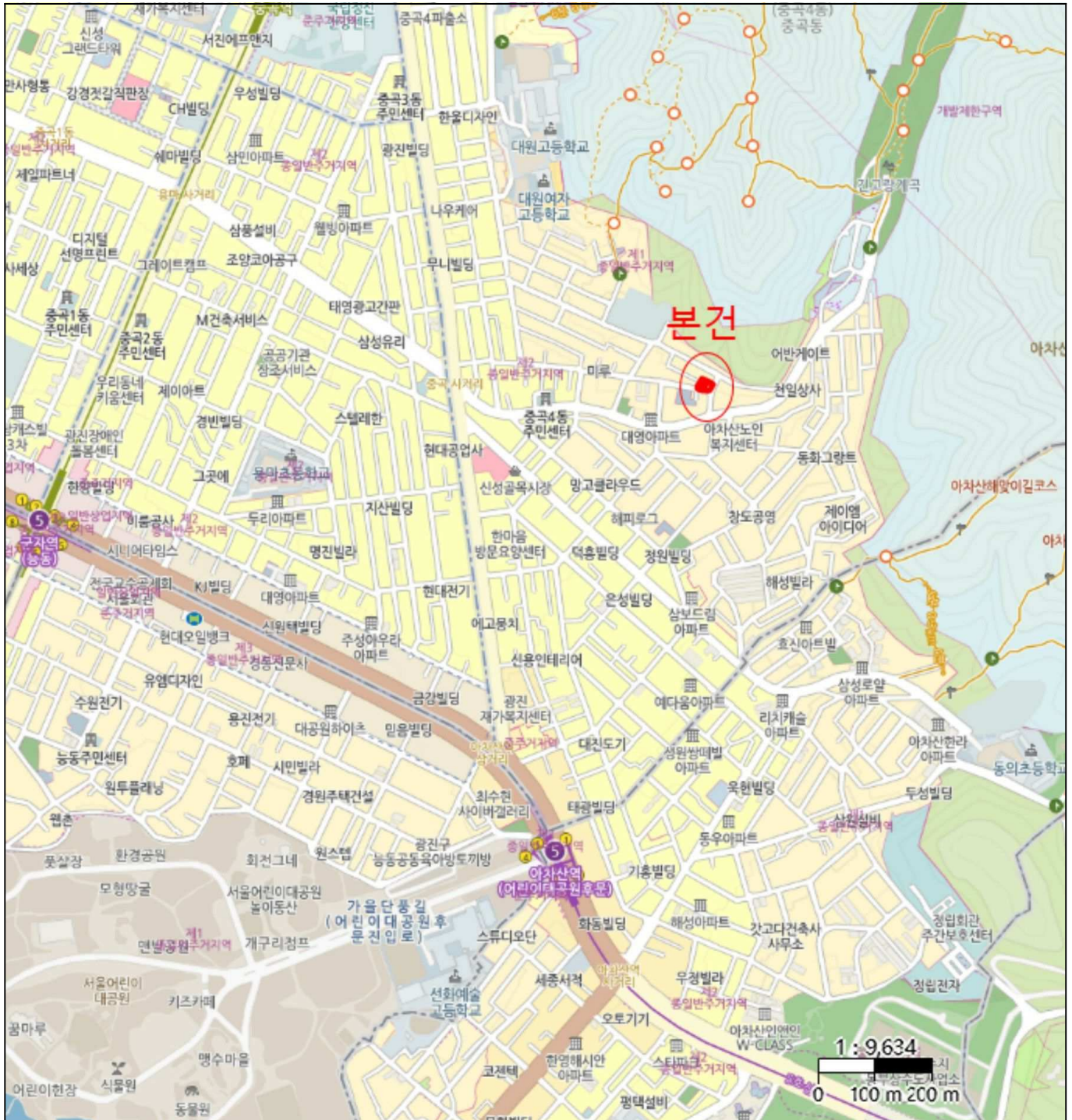
임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지

서울특별시 광진구 중곡동 67-10의 제1층 제101호

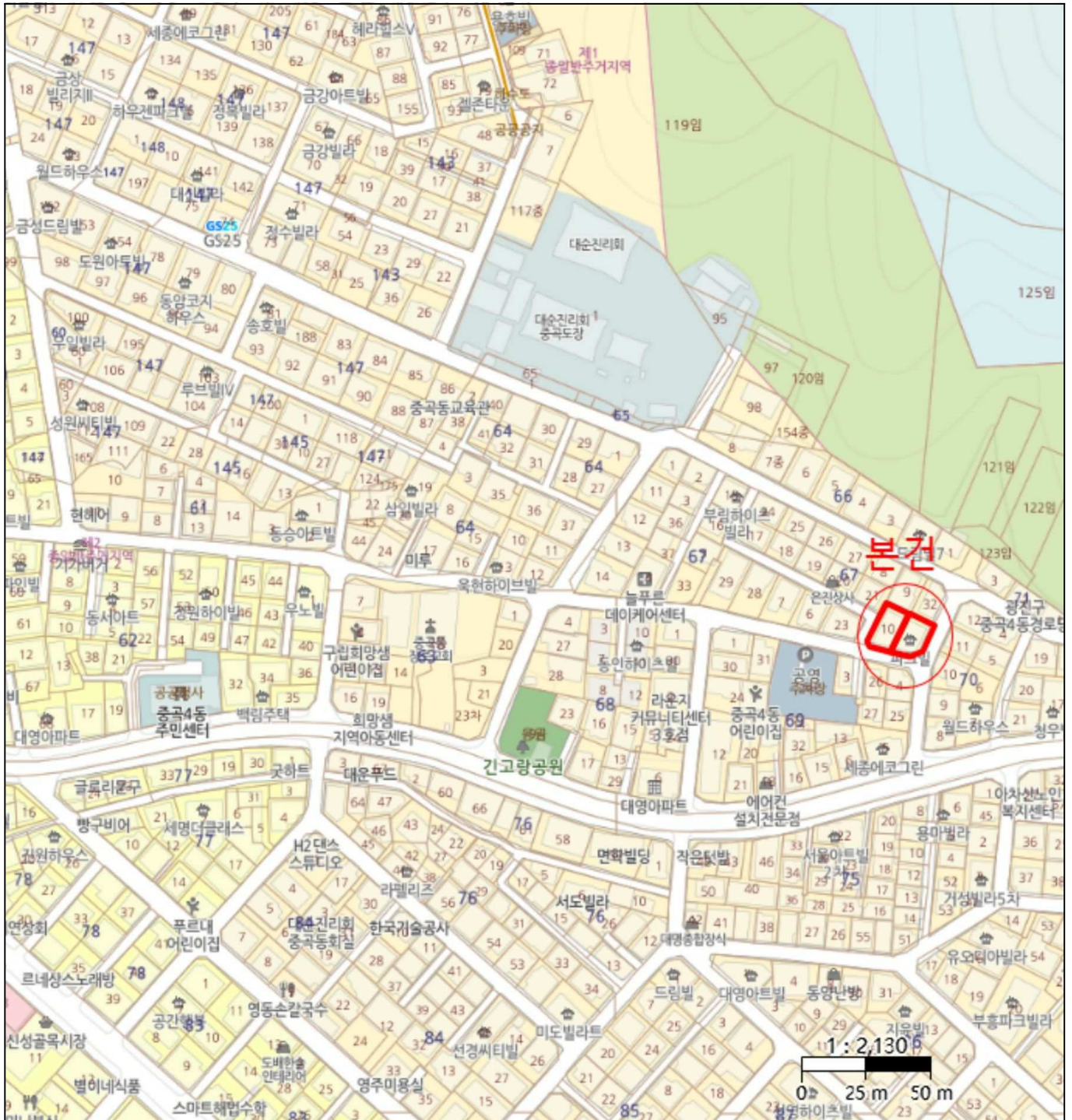


# 위치도



소재지

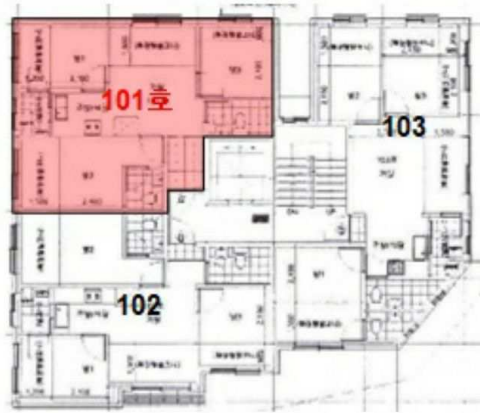
서울특별시 광진구 중곡동 67-10외 제1층 제101호



# 호별배치도 및 내부구조도



소재지 서울특별시 광진구 중곡동 67-10외 제1층 제101호



< 제1층 호별배치도 >

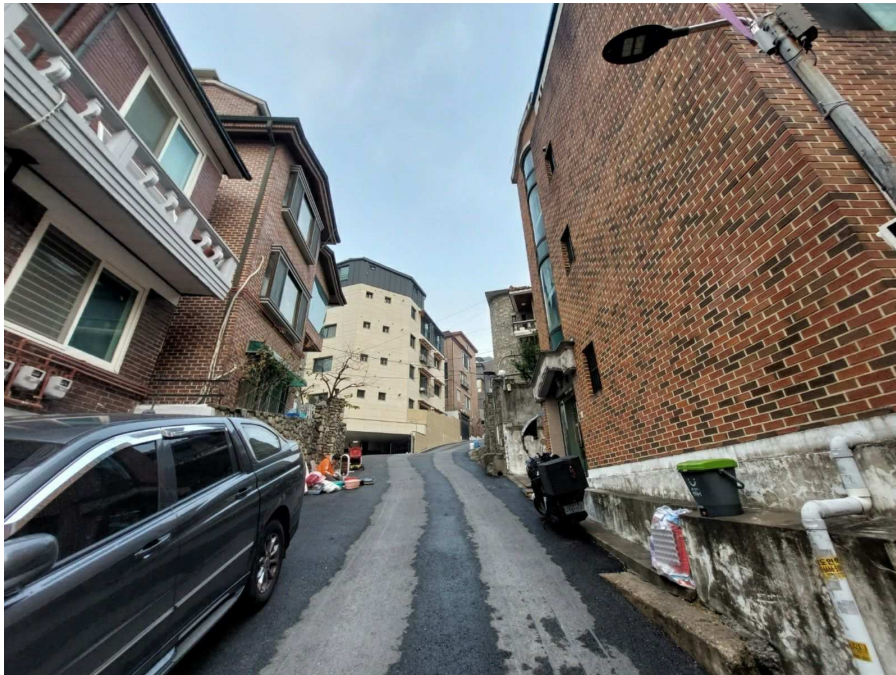


< 제1층 제101호 내부구조도 >

# 사 진 용 지



본 건 주위 현황(남서측에서 촬영)



본 건 주위 현황(남동측에서 촬영)

# 사 진 용 지



본 건 측면 주위(서측에서 촬영)



본 건 호출시 부재중 확인

# 회 보 서

우)06502 서울특별시 서초구 신반포로3길 8 2층 203호(반포동, 반포프라자)

TEL. 010-5260-4992  
FAX.

문서번호 : 대동250113-0101

시행일자 : 2025-01-16

수 신 : 서울동부지방법원 사법보좌관 김재철

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

1. 저희 대동감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.01.10자 귀 제 『2025타경50159』호로 의뢰하신 『이정우 소유물건(2025타경50159)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부  
2. 청구서 1 부

대동감정평가사사무소

# 수수료 청구서

( 전화: 010-5260-4992, FAX: )

문서번호 : 대동250113-0101

수 신 : 서울동부지방법원 사법보좌관 김재철 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.01.10 자 귀 제 『 2025타경50159 』 호로  
의뢰하신 『 서울특별시 광진구 중곡동 67-10 1층 101호 』 에  
대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	470,640	
실	여 비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	13,000
	기타 실비	10,000
비	소 계	245,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	715,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	71,500	
합 계	786,500	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	786,500	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

하나은행 212-910324-13307  
(예금주: 박강수(대동감정평가사사무소))

대동감정평가사사무소

발급번호 : 202511215002362701

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 01/ 13

<b>토지이용계획확인서</b>				처리기간 1 일		
신청인	성명	박강수	주소	서울특별시 서초구 반포대로 275,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m <sup>2</sup> )	
	서울특별시 광진구 중곡동		67-10	대	166.6	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제1종일반주거지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	기축사육제한구역<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		[해당없음]				
확인도면					<b>범례</b> 공익용산지 준보전산지 도시자연공원구역 도시지역 제1종일반주거지역 자연녹지지역 비오름1등급 주차장	
					「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 01/ 13 서울특별시 광진구청	





# 토지 대장

고유번호	1121510100-10067-0010		
토지소재	서울특별시 광진구 중곡동		
지번	67-10	축척	1:600

도면번호	13	발급번호	202511215-00236-2697
장번호	2-1	처리시각	10시 58분 30초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자				
지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	변동일자	주소				
			변동원인	성명 또는 명칭	등록번호			
(08) 대	*166.6*	(62) 1979년 03월 03일 구획정리완료	1977년 06월 14일 (03) 소유권이전	여의도동1-1007아파트A동3212호 김원식	380607-1*****			
(08) 대	*166.6*	(51) 1995년 03월 01일 성동구에서 행정관할구역변경	1978년 03월 02일 (04) 주소변경	67-10 김원식	380607-1*****			
		--- 이하 여백 ---	1990년 12월 07일 (04) 주소변경	106-44현대하이츠빌라비동306호 김원식	380607-1*****			
			1995년 07월 31일 (03) 소유권이전	67-10 한민수	580709-1*****			
등급수정 년월일	1982. 04. 30. 수정	1984. 07. 01. 수정	1985. 07. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정
토지등급 (기준수량등급)	73	191	193	196	206	212	220	224
개별공시지가기준일	2024년 01월 01일							용도지역 등
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	3686000							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2025년 1월 13일

서울특별시 광진구청장



◆ 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.

# 토지 대장

고유번호	1121510100-10067-0010		
토지소재	서울특별시 광진구 중곡동		
지 번	67-10	축 척	1:600

도면번호	13	발급번호	202511215-00236-2697
장 번호	2-2	처리시각	10시 58분 30초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토 지 표 시				소 유 자			
지 목	면 적(m <sup>2</sup> )	사 유	변 동 일 자	주 소			
			변 동 원 인	성 명 또는 명 칭	등 록 번 호		
			2013년 11월 12일	서울특별시 광진구 용마산로8길 85(중곡동)			
			(04)주소변경	한민수	580709-1*****		
			2019년 03월 05일	경기도 남양주시 조안면 북한강로626번길 28			
			(03)소유권이전	박세연 외 1인	830426-1*****		
			2019년 11월 27일				
			(21)대지권설정				
				--- 이하 여백 ---			
등 급 수 정 년 월 일	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정					
토 지 등 급 (기준수량등급)	228	230					
개별공시지가기준일						용도지역 등	
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 1월 13일

서울특별시 광진구청장



◆ 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.

발급번호 : 202511215002362701

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 01/ 13

<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·지구등에 서의 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>



문서확인번호 : 1736-7346-1477-0168

### 집합건축물대장 ( 표제부, 갑 )

### 위반건축물

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2120191060000262		고유번호	1121510100-3-00670010		명칭	호수/가구수/세대수						
						0호/0가구/12세대							
대지위치	서울특별시 광진구 중곡동			지번	67-10 외 1필지		도로명주소	서울특별시 광진구 용마산로8길 87 (중곡동)					
※ 대지면적	329.6 m <sup>2</sup>	연면적	747.51 m <sup>2</sup>		※ 지역	제1종일반주거지역		※지구	※구역				
건축면적	189.9 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	494.2 m <sup>2</sup>		주구조	철근콘크리트구조		주용도	다세대주택(12세대)		층수	지하: 1층, 지상: 4층	
※건폐율	57.62 %	※용적률	149.94 %		높이	14.27 m		지붕	경사지붕		부속건축물	동 m <sup>2</sup>	
※조경면적	m <sup>2</sup>	※공개 공지/공간 면적	m <sup>2</sup>		※건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>		※건축선 후퇴거리	m				

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	237.39	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실(연면적제외)	18.17
주1	지1층	철근콘크리트구조	계단실	15.92			- 이하여백 -		
주1	1층	철근콘크리트구조	다세대주택(3세대)	134.98					
주1	2층	철근콘크리트구조	다세대주택(3세대)	134.98					
주1	3층	철근콘크리트구조	다세대주택(3세대)	134.98					
주1	4층	철근콘크리트구조	다세대주택(3세대)	89.26					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 01월 13일

광진구청장



담당자: 부동산정보과  
전 화:

※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(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별시 제5호시제) 개정 2023. 8. 1 >

건물ID 2220191060003810 고유번호 1121510100-3-00670010 명칭 서울특별시 광진구 용마산로8길 87 (중곡동) 101

대지위치 서울특별시 광진구 중곡동 지번 67-10 외 1필지 도로명주소 서울특별시 광진구 용마산로8길 87 (중곡동)

구분	종별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	이정우			
주	1층	철근콘크리트구조 - 이하여백 -	다세대주택	40.02	911211-1*****	이정우	서울특별시 광진구 용마산로36길 38, 502호 (상봉동, 베스트엘리시온)	1/1	2021. 4. 9. 소유권이전
공 용 부 분									
구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	- 이하여백 -				
주	지1층	철근콘크리트구조	주차장	22.7					
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	8.76					
		- 이하여백 -							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 01월 13일

담당자 : 부동산정보과  
전 화 :

광진구청장



※경계벽이 없는 구분전포의 경우에는 전유부분 구조면에 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 [백산지(80g/㎡)]

■ 건축물내역의 기재 및 관리 등에관한규칙(별지 제3호서식)

대지위치	서울특별시 관진구 종곡동		명칭	호수/기구수/세대수
지번	지번 관련 주소		도로명주소	0호/0기구/12세대
67-10 외 1필지	67-30		도로명주소 관련 주소	서울특별시 관진구 용마산로8길 87 (종곡동)

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※ 주차장				승강기		인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	
건축주	박세연외1인	19830426*****		9대	대	대	대	대	허기일
설계자	최종인 (주)에이아이종합건축사사무소	송파구-건축사사무소-244 송파구-건축사사무소-송파244호	지주식	237.39㎡	대	대	대	대	2019.3.7.
공사감리자	최종인 (주)에이아이종합건축사사무소	송파구-건축사사무소-송파244호	기계식	대	대	대	대	대	2019.4.9.
공시공사(현장관리인)	김동욱 (주)서이종합개발	부산광역시-건축공사업-02-1301	전기차	대	대	대	대	대	2019.11.5.

인증명	※ 건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황
	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	
에너지성능지표(EPI) 점수		78.6점, 에너지소비총량: 0kWh/㎡	적용	VIII-0.217g	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	지하수위 미해당	건축물 관리점검 현황
			기초형식: [V] 지내력기초( 15 t/㎡ ) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [V] 동적해석법	종류
				G.L -1.3m	점검유효기간

변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
	변동내용 및 원인	변동일		변동내용 및 원인	변동일
2019.11.5	신규작성(신축) (건축과-26776, 2019.11.5.), 허가번호(2019-건축과-신축허가-70)	변동일			그 밖의 기재사항
2020.1.13	위반건축물(주택과-1195, 2020.1.13.) 401호 34㎡, 403호 30㎡ 페널조 주거위반 - 이하여백 -	변동일			- 이하여백 -

※ 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.  
 297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 -

고유번호 2401-2010-017854



[집합건물] 서울특별시 광진구 중곡동 67-10의 1필지 제1층 제101호

### 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년11월27일	서울특별시 광진구 중곡동 67-10, 67-30 [도로명주소] 서울특별시 광진구 용마산로8길 87	철근콘크리트구조 경사지붕 4층 다세대주택(12세대) 지1층 253.31㎡ 1층 134.98㎡ 2층 134.98㎡ 3층 134.98㎡ 4층 80.26㎡ 옥탑1층 18.17㎡ (연면적제외)	

### ( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 광진구 중곡동 67-10 2. 서울특별시 광진구 중곡동 67-30	대  대	166.6㎡  163㎡	2019년11월27일 등기

### 【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년11월27일	제1층 제101호	철근콘크리트구조 40.02㎡	

### ( 대지권의 표시 )

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2 소유권대지권	320.6분의 28.41	2019년11월5일 대지권 2019년11월27일 등기

[집합건물] 서울특별시 광진구 중곡동 67-10외 1필지 제1층 제101호

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
2			별도등기 있음 1토지(을구 14번 근저당권 설정 등기), 2토지(을구 5번 근저당권 설정 등기) 2019년11월27일 등기
3			2번 별도등기 말소 2021년4월2일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년11월27일 제179950호		공유자 지분 10분의 7 박세연 830426-***** 경기도 남양주시 조안면 북한강로626번길 28 지분 10분의 3 서은화 841110-***** 경기도 남양주시 조안면 북한강로626번길 28
2	공유자전원지분전부 이전	2021년4월9일 제61354호	2019년10월11일 매매	소유자 이정우 911211-***** 서울특별시 중랑구 망우로36길 38, 502호 (상봉동, 베스트엘리시온)
2-1	민간임대주택등기	2021년4월9일 제61355호	2021년4월6일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
3	압류	2022년6월27일 제82401호	2022년6월27일 압류(채납징세 과-티24465)	권리자 국 처분청 중랑세무서장
4	압류	2022년11월18일 제143476호	2022년11월17일 압류(채납징세 과-티46140)	권리자 국 처분청 노원세무서장
5	압류	2024년2월13일 제22074호	2024년2월13일 압류(세무2과-2	권리자 광진구(서울특별시) 1133

[집합건물] 서울특별시 광진구 중곡동 67-10외 1필지 제1층 제101호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			978)	
6	4번압류등기말소	2024년9월10일 제147236호	2024년9월10일 해제	
7	강제경매개시결정	2025년1월9일 제2726호	2025년1월8일 서울동부지방법 원의 강제경매개시결 정(2025타경501 50)	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	2020년3월27일 제56981호	2020년3월27일 추가설정계약	채권최고액 금1,200,000,000원 채무자 박세연 경기도 남양주시 조안면 북한강로626번길 28 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 26 (여의도동) (압구정종합금융센터) 공동담보목록 제2020-242호
2	1번근저당권설정등 기말소	2021년4월2일 제57901호	2021년3월30일 해지	
3	주택임차권	2022년12월27일 제167184호	2022년12월10일 서울동부지방법 원의 임차권등기명령 (2022카임5302)	임차보증금 금385,000,000원 범 위 건물 제1층 제101호 40.02㎡ 전부 임대차계약일자 2021년4월5일 주민등록일자 2021년4월5일 점유개시일자 2021년4월5일 확정일자 2021년4월20일 임차권자 김찬례 861014-***** 서울특별시 광진구 용마산로8길 87, 101호 (중곡동)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2022년12월27일 부기

【 공동담보목록 】

목록번호		2020-242			
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	[토지] 서울특별시 광진구 중곡동 67-10	서울동부지방법원 등기국	14	2020년3월27일 제56981호 담보추가로 인하여	2021년4월2일 제57901호 해지
2	[토지] 서울특별시 광진구 중곡동 67-30	서울동부지방법원 등기국	5	2020년3월27일 제56981호 담보추가로 인하여	2021년4월2일 제57901호 해지
3	[건물] 서울특별시 광진구 중곡동 67-10 외 1필지 제1층 제101호	서울동부지방법원 등기국	1	2020년3월27일 제56981호 담보추가로 인하여	2021년4월2일 제57901호 해지
4	[건물] 서울특별시 광진구 중곡동 67-10 외 1필지 제1층 제102호	서울동부지방법원 등기국	1	2020년3월27일 제56981호 담보추가로 인하여	2020년10월30일 제185871호 일부포기
5	[건물] 서울특별시 광진구 중곡동 67-10 외 1필지 제1층 제103호	서울동부지방법원 등기국	1	2020년3월27일 제56981호 담보추가로 인하여	2021년4월2일 제57901호 해지
6	[건물] 서울특별시 광진구 중곡동 67-10 외 1필지 제2층 제201호	서울동부지방법원 등기국	1	2020년3월27일 제56981호 담보추가로 인하여	2021년4월2일 제57901호 해지
7	[건물] 서울특별시 광진구 중곡동 67-10 외 1필지 제2층 제202호	서울동부지방법원 등기국	1	2020년3월27일 제56981호 담보추가로 인하여	2021년2월15일 제23304호 일부포기
8	[건물] 서울특별시 광진구 중곡동 67-10 외 1필지 제2층	서울동부지방법원 등기국	1	2020년3월27일 제56981호	2021년1월21일 제10312호

[집합건물] 서울특별시 광진구 중곡동 67-10외 1필지 제1층 제101호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
	채203호			담보추가로 인하여	일부포기
9	[건물] 서울특별시 광진구 중곡동 67-10 외 1필지 제3층 채301호	서울동부지방법원 등기국	1	2020년3월27일 채56981호 담보추가로 인하여	2021년4월2일 제57901호 해지
10	[건물] 서울특별시 광진구 중곡동 67-10 외 1필지 제3층 채302호	서울동부지방법원 등기국	1	2020년3월27일 채56981호 담보추가로 인하여	2020년11월27일 제202670호 일부포기
11	[건물] 서울특별시 광진구 중곡동 67-10 외 1필지 제3층 채303호	서울동부지방법원 등기국	1	2020년3월27일 채56981호 담보추가로 인하여	2020년9월17일 제162425호 일부포기
12	[건물] 서울특별시 광진구 중곡동 67-10 외 1필지 제4층 채401호	서울동부지방법원 등기국	1	2020년3월27일 채56981호 담보추가로 인하여	2021년4월2일 제57901호 해지
13	[건물] 서울특별시 광진구 중곡동 67-10 외 1필지 제4층 채402호	서울동부지방법원 등기국	1	2020년3월27일 채56981호 담보추가로 인하여	2020년5월25일 제86302호 일부포기
14	[건물] 서울특별시 광진구 중곡동 67-10 외 1필지 제4층 채403호	서울동부지방법원 등기국	1	2020년3월27일 채56981호 담보추가로 인하여	2021년4월2일 제57901호 해지

-- 이 하 여 백 --

# 열람용

\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

\* 기록사항 없는 괄구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

