

감정평가서

Appraisal Report

번호	D1-20241108-01
건명	송자영 소유물건 (2024타경63143)

본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보평가시
확인금융기관 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수
없으며 당 법인은 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)다안감정평가법인
DAAN APPRAISAL CORPORATION



[본사] 서울특별시 강서구 마곡중앙로 161-8 두산더랜드파크 제10층 제오에이-1009호

TEL: (02)6949-5516, FAX: (0505)182-3506

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
유재현

유재현

(주)다안감정평가법인 대표이사 김남균

(인)

(서명 또는 인)

감정평가액	금어억일천칠백만원정(₩217,000,000.-)				
평가의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관	감정평가 목적	법원경매		
		제출처	서울서부지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	송자영	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일자	
		2024.11.16.	2024.11.16.	2024.11.16.	

감정평가 내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가 (원/㎡)	금액 (원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	217,000,000
	합계					₩217,000,000.-

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사

한기환

(인)

서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경63143) 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 은평구 구산동에 소재하는 부동산(다세대)으로서, 서울서부지방법원에서 진행하는 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거 및 기준

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

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거, 가격조사 완료일인 2024년 11월 16일을 기준으로 평가하였음.

4. 실지조사 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사일은 2024년 11월 16일이며, 대상물건의 현황 등을 조사, 확인하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상부동산의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 감정평가의 대상이 되는 토지 등 (이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)인 "시장가치"로 평가하였음.

서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경63143)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 감정평가 조건

없음.

6. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 이용 상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는 바, 물적 동일성은 인정됨.
- ② 대상물건의 위치확인은 현장조사, 건축물현황도 등으로 확인하였음.
- ③ 현장조사 당시 이해관계인의 부재 등으로 인하여, 귀 기관과 협의하에 대상물건의 내부구조는 건축물현황도, 건물 외부관찰 등에 기준하여 평가하였음.

서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경63143) 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 평가 대상물건의 개요

1. 전체 건축물 개요

소재지	건물명	주구조	주용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일
구산동 26-21	벽산홈타운	철근콘크리트구조	다세대주택	415.38	지상 5층	2010.12.03.

2. 평가대상 호수

일련 번호	용도	동	층	호	전용 면적(㎡)	공용 면적(㎡)	전용+공용 (㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
1	다세대주택	-	5층	502호	36.97	4.35	41.32	17.42	-

3. 토지이용계획 및 공법상제한

소재지	도면	지역, 지구 등
구산동 26-21		도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(최종확인 은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)(교육환경 보호에 관한 법률), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)(군사기지 및 군사시설 보호법), 과밀억제권역(수도권정비계획법), 중점경관관리구역(주요산 주변)

서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경63143) 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III 감정평가 방법

1. 감정평가 방식 개요

□ 원가방식 (Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

□ 비교방식 (Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제9호에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제9호에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

□ 수익방식 (Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가 기준

□ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경63143) 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야한다.
 1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
 2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
 - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
 3. 지역요인 비교
 4. 개별요인 비교
 5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경63143) 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄 감정평가)

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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경63143)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 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 아니함.

4. 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 감정평가하였음.

서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경63143)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가. 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.

$$\begin{matrix} \text{거래사례} \\ \text{단가} \\ (\text{원}/\text{m}^2) \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{사정보정} \\ \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{시점수정} \\ \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{가치형성요인} \\ \text{비교} \end{matrix} = \begin{matrix} \text{대상물건} \\ \text{평가단가} \\ (\text{원}/\text{m}^2) \end{matrix}$$

나. 인근지역 및 유사지역 가격자료

1) 거래사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전용면적 (m ²)	사용승인일	거래금액 (원)	거래단가 (원/m ²)	거래시점
1	구산동 9-18	미르라이프	-/3/302	51.67	2012.04.09.	290,000,000	5,612,541	2024.08.12.
2	구산동 350-8	미래아트빌	-/3/301	32.54	2014.04.17.	198,000,000	6,084,819	2024.02.24.
3	구산동 17-2	대원에코빌	-/2/202	53.62	2014.06.02.	314,000,000	5,856,024	2024.05.15.

※ 거래단가 : 거래금액 / 전용면적(m²)

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(Kais)

서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경63143)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 평가사례

기호	소재지	동/층/호	전용면적 (㎡)	사용승인일	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
1	구산동 27-38	-/2/202	32.34	2014.11.14.	법원 경매	173,000,000	5,349,412	2024.04.30.
2	구산동 173-28	-/2/201	32.93	2012.04.19.	공매	220,000,000	6,680,838	2023.10.25.

※ 평가단가 : 평가금액 / 전용면적(㎡)

※ 출처 : Kapa Hub (한국감정평가사협회)

3) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역 부동산시장은 보합세를 보이고 있음.

서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경63143)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 비교사례 선정

1) 비교사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

2) 비교사례 선정

상기 선정기준을 만족하는 거래사례 중, 대상물건과 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 「거래사례 1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	동/층/호	전용면적 (㎡)	사용승인일	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	구산동 9-18	미르라이프	-/3/302	51.67	2012.04.09.	290,000,000	5,612,541	2024.08.12.

라. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음. (1.000)

마. 시점수정

[사례 기호 1]

지역 (산정기간)	유형	시점수정치	비고
서울특별시 은평구 (2024.08.12.~2024.11.16.)	연립다세대	1.00711	매매가격지수 (99.1/98.4)

서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경63143)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 개별요인 비교

대상물건 일련번호 (1) / 거래사례 (1)

조건	세부항목	검토의견	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	상호 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍차·경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	경과연수에 따른 노후도 측면에서 열세함.	0.96
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	층별 효용 및 전유부분의 면적의 크기 측면에서 우세함.	1.08
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
가치형성요인 비교치			1.037

서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경63143)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가(원/㎡)
1	5,612,541	1.000	1.00711	1.037	5,861,587

아. 주된 방법[거래사례비교법]에 의한 시산가액

일련번호	전용면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	36.97	5,861,587	216,702,871	217,000,000
합 계				217,000,000

2. 다른 감정평가방법 적용 및 시산가액 조정 관련사항

해당사항 없음.

서울서부지방법원 부동산강제경매 (2024타경63143)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감정평가액 결정

가. 감정평가액

일련번호	전용면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	36.97	5,861,587	216,702,871	217,000,000
합 계				217,000,000

나. 결정의견

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

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 은평구 구산동	26-21	다세대 주택 (8세대)	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트 (평지붕)				
	[도로명주소] 서울특별시 은평구 갈현로17나길 41			1층 1층 2층 ~3층 각 4층 5층 옥탑1층	93.6 11.7 105.3 110.04 83.04 9.1			연면적제외 연면적제외
	서울특별시 은평구 구산동	26-21	대	제2종일반주거지역	193.4			
	"	"		(내) 철근콘크리트구조 5층 502호	36.97	36.97	217,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				1 소유권대지권	17.42	17.42		
					----- 193.4			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 151,900,000 65,100,000
	합 계						217,000,000	

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이용상황	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 위생 및 냉난방시설 등	8. 임대관계
3. 건물의 구조 등	6. 도시계획 및 기타 공법관계	9. 기타 참고사항
<p>1. 위치 및 주위환경 대상물건은 서울특별시 은평구 구산동 소재 '구산중학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산(다세대)으로 주위는 다세대, 근린생활시설 등이 분포하는 주거지대로서 전반적인 주거환경은 양호함.</p> <p>2. 교통상황 대상물건까지 차량의 진출입 가능하며, 인근에 버스정류장, 지하철역이 소재하는 등, 전반적인 교통상황은 양호함.</p> <p>3. 건물의 구조 등 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕) 5층 건물 내 제5층 제502호로서, 외 벽 : 타일붙임 마감 등 창 호 : PVC 창호 등</p> <p>4. 이용상황 다세대주택임.</p> <p>5. 위생, 냉난방시설 등 위생 급배수시설, 소화설비 등 갖추었음.</p> <p>6. 도시계획 및 기타 공법관계 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)(교육환경 보호에 관한 법률), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)(군사기지 및 군사시설 보호법), 과밀억제권역(수도권정비계획법)</p> <p>7. 공부와의 차이 -</p> <p>8. 임대관계 -</p> <p>9. 기타 참고사항 -</p>		

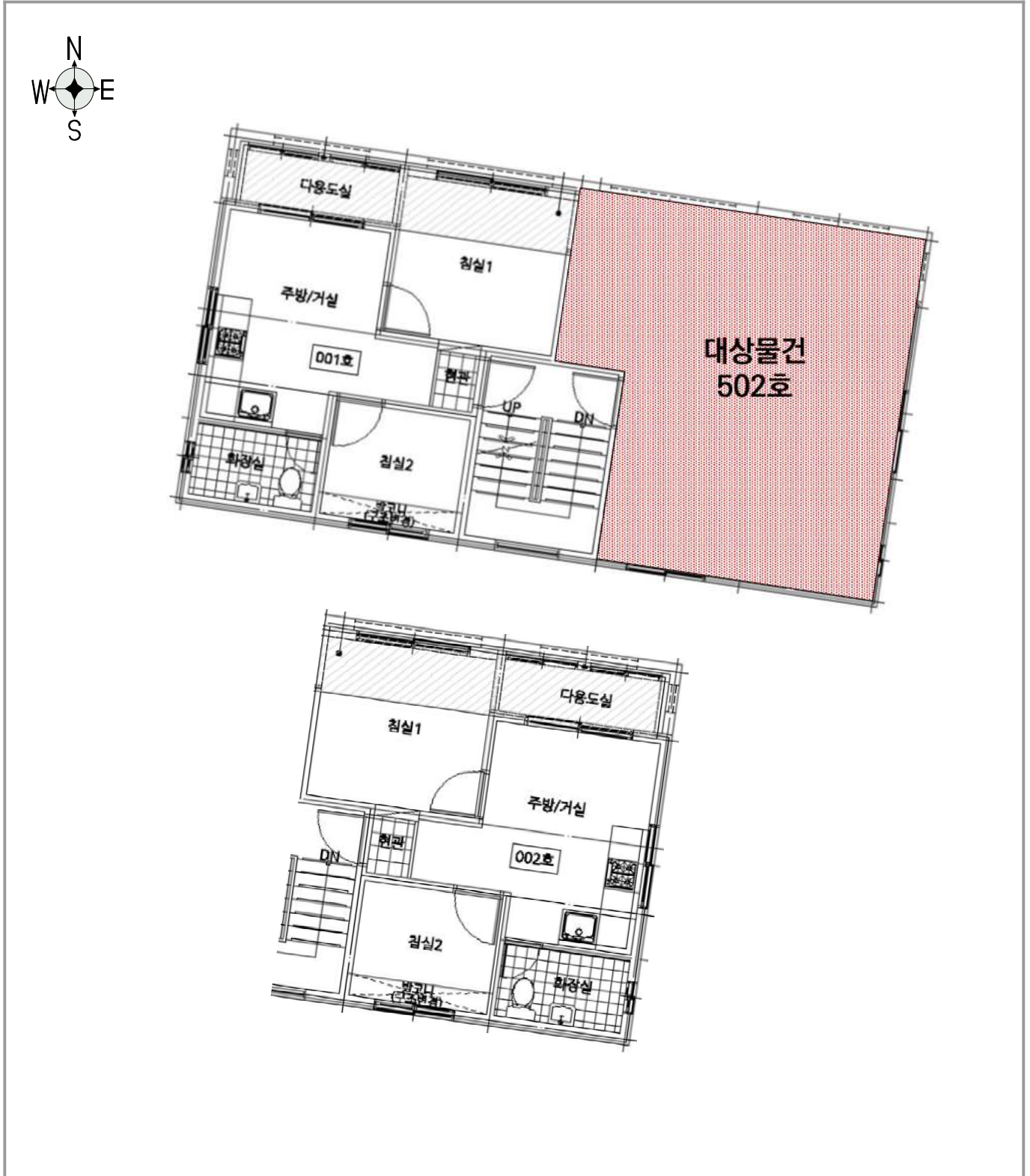
위 치 도



대상물건	서울특별시 은평구 구산동 26-21
------	---------------------



호별배치 및 내부구조도



사 진 용 지

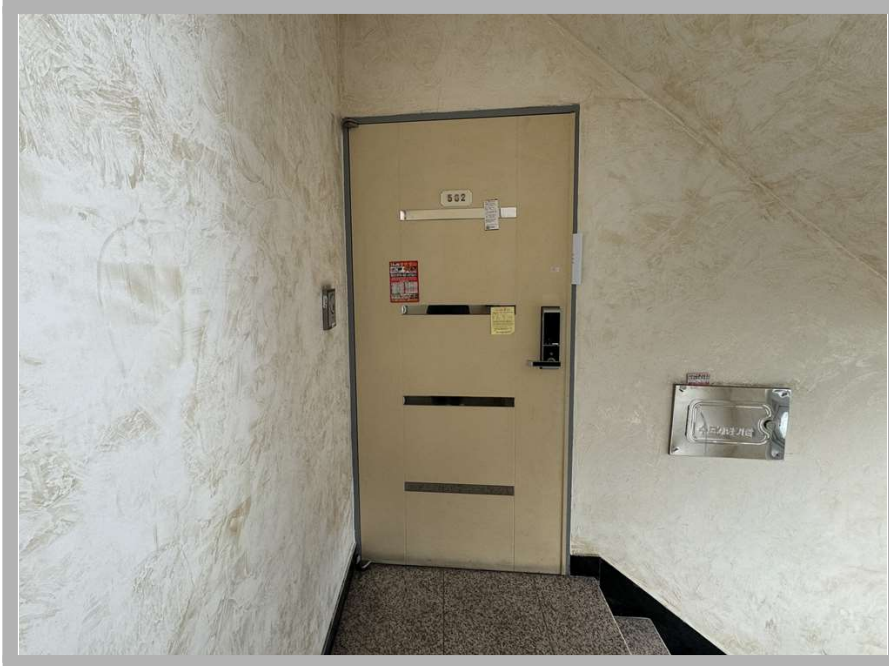


[대상물건 건물 전경]

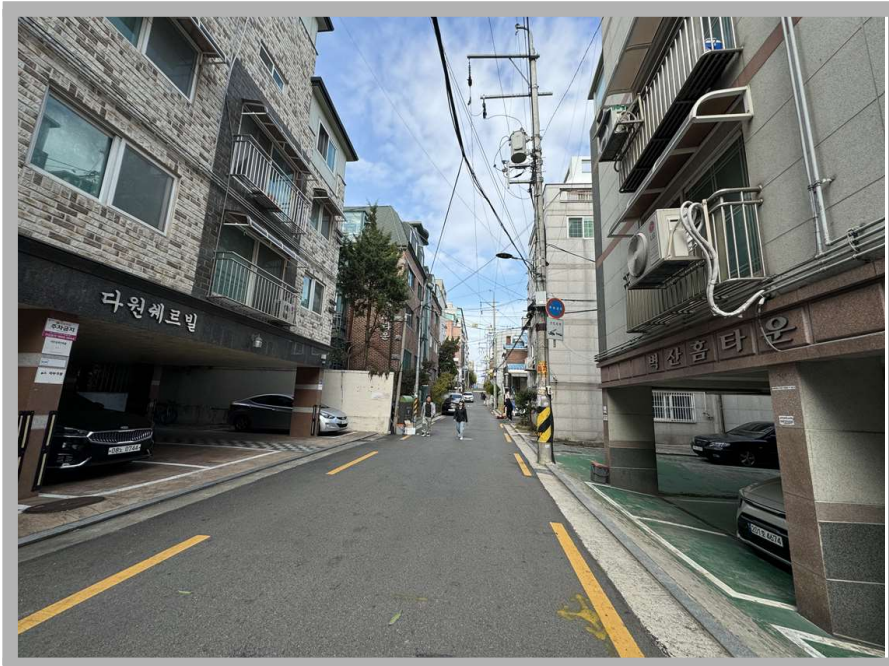


[대상물건 건물 전경]

사 진 용 지



[대상물건 개별호수]



[대상물건 건물 주위환경]

사 진 용 지



[대상물건 건물 주위환경]



[대상물건 건물 주차장]

수수료 청구서

감정평가서번호 : D1-20241108-01

서울서부지방법원 경매 5계 귀하

감정평가수수료 : ₩590,700.-

2024타경63143(2024.11.06.)을 통해 의뢰하신 『송자영 소유물건(2024타경63143)』 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구금액-

과목	금액	비고
가. 평가수수료	306,960	$(200,000 + 167,000,000 \times 11/10,000) \times 0.8$
나. 여비	212,000	서울특별시 은평구
물건조사비	10,000	1개호
공부발급비	1,200	등기사항전부증명서 등
기타실비	7,000	우편발송 기타
특별용역비	-	-
합계	537,000	※ 합계에서 1,000원 미만 절사함.
부가가치세	53,700	
총계	590,700	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩ 590,700 -	총계 - 기납부착수금

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

국민은행 641301-01-462157 / 예금주 : 주식회사 다안감정평가법인



(주)다안감정평가법인

DAAN APPRAISAL CORPORATION



대표이사 김 남 균

(TEL: 02-6949-5516 FAX: 02-6949-5526)

[공급자(사업자)등록번호 : 101-88-02406]



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 -

고유번호 2742-2010-010084



[집합건물] 서울특별시 은평구 구산동 26-21 벽산홈타운 제5층 제502호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2010년12월21일	서울특별시 은평구 구산동 26-21 벽산홈타운	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕) 5층 다세대주택 1층 93.6㎡ (연면적제외) 1층 11.7㎡ 2층 105.3㎡ 3층 105.3㎡ 4층 88.4㎡ 5층 68.8㎡ 옥탑1층 9.1㎡ (연면적제외)	건산도면번호 10-2742-0000493
2		서울특별시 은평구 구산동 26-21 벽산홈타운 [도로명주소] 서울특별시 은평구 갈현로17나길 41	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕) 5층 다세대주택 1층 93.6㎡ (연면적제외) 1층 11.7㎡ 2층 105.3㎡ 3층 105.3㎡ 4층 88.4㎡ 5층 68.8㎡ 옥탑1층 9.1㎡ (연면적제외)	도로명주소 2014년1월29일 등기
3	2014년9월3일	서울특별시 은평구 구산동 26-21 벽산홈타운 [도로명주소] 서울특별시 은평구 갈현로17나길 41	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕) 5층 다세대주택 1층 93.6㎡ (연면적제외) 1층 11.7㎡ 2층 105.3㎡ 3층 105.3㎡ 4층 110.04㎡	증축

[집합건물] 서울특별시 은평구 구산동 26-21 벽산홈타운 제5층 제502호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			5층 83.04㎡ 옥탑1층 9.1㎡ (연면적제외)	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 은평구 구산동 26-21	대	193.4㎡	2010년12월21일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2010년12월21일	제5층 제502호	철근콘크리트구조 29.85㎡	전산도면번호 10-2742-0000493
2	2020년3월30일	제5층 제502호	철근콘크리트구조 36.97㎡	증축

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	193.4분의 17.42	2010년12월3일 대지권 2010년12월21일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2010년12월21일 제73731호		소유자 이수현 730209-***** 서울특별시 양천구 신정동 325 목동신시가지아파트 1103-103
2	소유권이전	2011년9월28일 제55238호	2010년11월14일 매매	소유자 차경희 601004-***** 서울특별시 마포구 합정동 375-22 지층 -101
2-1	2번등기명의인표시	2012년11월29일	2011년10월4일	차경희의 주소 서울특별시 은평구

[집합건물] 서울특별시 은평구 구산동 26-21 벽산홈타운 제5층 제502호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	변경	제65903호	전거	갈현로17나길 41, 502호 (구산동, 벽산홈타운)
3	소유권이전	2020년3월30일 제53891호	2020년3월3일 매매	소유자 주식회사수성이노베이션 131411-0229396 경기도 안산시 단원구 광덕서로 92,501호 (고잔동, 대원빌딩) 거래가액 금145,000,000원
4	소유권이전	2021년11월8일 제157788호	2021년11월4일 매매	소유자 송자영 770530-***** 경기도 고양시 일산동구 경의로 513-58, 201호 (정발산동) 거래가액 금215,000,000원
5	압류	2023년1월16일 제4570호	2023년1월16일 압류(채납징세 과-티6158)	권리자 국 처분청 고양세무서장
6	압류	2024년6월3일 제71453호	2024년5월9일 압류(징수과-88 89)	권리자 마포구(서울특별시) 1120
7	압류	2024년7월2일 제84888호	2024년7월2일 압류(징수과(세 외)-12355)	권리자 마포구(서울특별시) 1120
8	강제경매개시결정	2024년11월4일 제140195호	2024년11월4일 서울서부지방법 원의 강제경매개시결 정(2024타경631 43)	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	2011년9월28일 제55239호	2011년9월28일 설정계약	채권최고액 금79,200,000원 채무자 차경화 서울특별시 마포구 합정동 375-22 지층 -101 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321

[집합건물] 서울특별시 은평구 구산동 26-21 벽산홈타운 제5층 제502호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (우장산역지점)
2	1번근저당권설정등기말소	2012년11월30일 제66027호	2012년11월30일 해지	
3	근저당권설정	2012년11월30일 제66028호	2012년11월30일 설정계약	채권최고액 금56,400,000원 채무자 차경화 서울특별시 은평구 갈현로17나길 41, 502호 (구산동, 벽산홈타운) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 회현동1가 203 (응암동지점)
4	3번근저당권설정등기말소	2017년1월10일 제1728호	2017년1월10일 해지	
5	근저당권설정	2017년1월23일 제3574호	2017년1월23일 설정계약	채권최고액 금44,000,000원 채무자 차경화 서울특별시 은평구 갈현로17나길 41, 502호 (구산동, 벽산홈타운) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가) (역촌동지점)
6	5번근저당권설정등기말소	2019년1월15일 제1842호	2019년1월15일 해지	
7	주택임차권	2023년12월29일 제164177호	2023년12월26일 서울서부지방법원의 임차권등기명령 (2023카임504)	임차보증금 금215,000,000원 범 위 주택전부 임대차계약일자 2021년11월11일 주민등록일자 2021년12월20일 점유개시일자 2021년12월20일 확정일자 2021년11월17일 임차권자 최유리 930802-***** 서울특별시 은평구 갈현로17나길 41, 502호(구산동, 벽산홈타운)
7-1				7번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년12월29일 부기

-- 이 하 여 백 --

열람용

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 gaps, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

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 2742-2010-010084

[집합건물] 서울특별시 은평구 구산동 26-21 벽산홈타운 제5층 제502호

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
송자영 (소유자)	770530-*****	단독소유	경기도 고양시 일산동구 경의로 513-58, 201호 (정발산동)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	압류	2023년1월16일 제4570호	권리자 국	송자영
6	압류	2024년6월3일 제71453호	권리자 마포구(서울특별시)	송자영
7	압류	2024년7월2일 제84888호	권리자 마포구(서울특별시)	송자영
8	강제경매개시결정	2024년11월4일 제140195호	채권자 주택도시보증공사	송자영

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	임차권설정	2023년12월29일 제164177호	임차보증금 금215,000,000원 임차권자 최유리	송자영

[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.



문서확인번호 : 1731-8198-9777-8313

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2120101130000677	고유번호	1138010500-3-00260021	명칭	벽산홈타운	호수/가구수/세대수	0호/0가구/8세대	
대지위치	서울특별시 은평구 구산동		지번	26-21	도로명주소	서울특별시 은평구 갈현로17나길 41 (구산동)		
* 대지면적	189.9㎡	연면적	415.38㎡	* 지역	제2종일반주거지역		* 지구	* 구역
건축면적	113.88㎡	용적률 산정용 연면적	415.38㎡	주구조	철근콘크리트구조		주용도	다세대주택
*건폐율	59.97%	*용적률	218.74%	높이	14.75 m		지붕	(철근)콘크리트(평지붕)
*조경면적	㎡	*공개 공지/공간 면적	㎡	*건축선 후퇴면적	㎡		*건축선 후퇴거리	㎡

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	1층	철근콘크리트구조	주차장(연면적제외)	93.6	주	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실(연면적제외)	9.1
주	1층	철근콘크리트구조	계단실	11.7			- 이하여백 -		
주	2층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	105.3					
주	3층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	105.3					
주	4층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	110.04					
주	5층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	83.04					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 11월 17일

은평구청장



담당자 : 부동산정보과
전 화 : 02-351-6778

*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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙[별지 제3호서식]

대지위치		서울특별시 은평구 구산동	명칭	벽산홈타운	호수/가구수/세대수	0호/0가구/8세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소 서울특별시 은평구 갈현로17나길 41 (구산동)				
26-21		도로명주소 관련 주소				

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기		인허가 시기	
건축주	이수현	730209-2*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	비상용	허가일	
설계자	양인규 (주)건축사사무소 신화SH	강서구-건축사사무소-73	자주식	6대 93.6㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일	
공사감리자	양인규 (주)건축사사무소 신화SH	강서구-건축사사무소-73	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식 부패탱크방법	지상	개 ㎡	2010.7.9.
공사시공자 (현장관리인)	임현원 (주)태한종합건설	서울특별시-건축공사업-0 1-2797	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량 40인용	지하	개 ㎡	사용승인일 2010.12.3.

※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/㎡)		구조설계해석법: [] 등가정적해석법		종류	점검유효기간
			[] 파일기초		[] 동적해석법			

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2010.12.6 2014.8.20	2010. 12. 3 사용승인되어 신규작성(신축) 건축-24289(2014.08.19)호에 의거 증축[특정건축물정리에 관한특별조치법(법률 제12649호, 2014.05.21)에 의거 2 014.08.19 사용승인처리{401호 및 402호 각각 다세대주택 10.82㎡(경량철골-샌드위치판넬) 증축 양성화, 501호		2019.5.28	및 502호 각각 다세대주택 7.12㎡(경량철골-샌드위치판넬) 증축 양성화} 국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축 물대장 내진설계 여부 기재 - 이하여백 -	

※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.



문서확인번호 : 1731-8198-4384-6395

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2220101130007444	고유번호	1138010500-3-00260021	명칭	벽산홈타운	호명칭	502
대지위치	서울특별시 은평구 구산동		지번	26-21	도로명주소 서울특별시 은평구 갈현로17나길 41 (구산동)		

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	5층	철근콘크리트구조	다세대주택	36.97	송자영	경기도 고양시 일산동구 경의로 513-58, 201호 (정발산동)	1/1	2021.11.8.
		- 이하여백 -			770530-2*****			소유권이전
공 용 부 분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		- 이하여백 -		
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	4.35				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 11월 17일



담당자 : 부동산정보과
전화 : 02-351-6778

은평구청장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

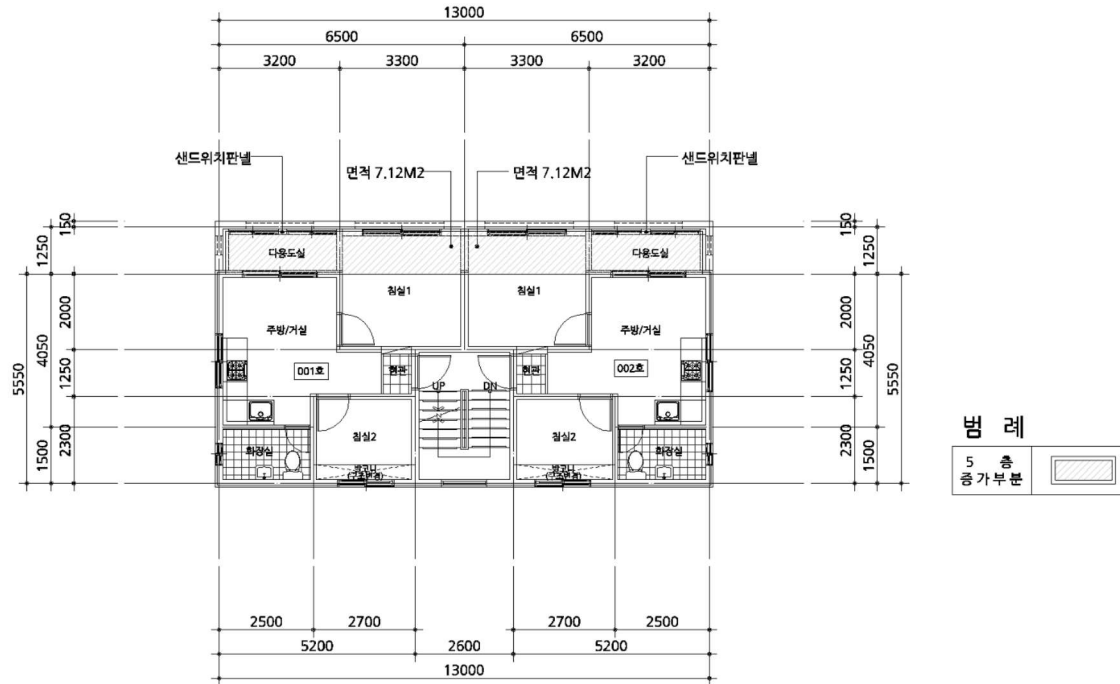
297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆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.

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120101130000677	고유번호	1138010500-3-00260021	명칭	벽산홈타운 호수/가구수/세대수	0호/0가구/8세대
대지위치	서울특별시 은평구 구산동		지번	26-21	도로명주소 서울특별시 은평구 갈현로17나길 41 (구산동)	



범례
5층
증가부분

도면의 종류	평면도(5층)	축척	1 : 150	도면 작성자	두보건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	--------------------

