

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 김현종 소유물건(2025타경51181)

의뢰인 : 서울서부지방법원

감정평가서 번호 : 한강 제A202503-03002

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.

(주) 한강 감정평가법인



HANGANG APPRAISAL CO., LTD.

(주)감정평가법인



회보서

우편번호 04156 서울특별시 마포구 독막로 331(도화동), 마스터즈타워 2010호
TEL. 02-6952-7307 FAX. 02-6952-7308 E-mail. hangang01@kapaland.co.kr

문서번호 : 한강 제A202503-03002
시행일자 : 2025.04.01
수신 : 서울서부지방법원
참조 : -
제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일자		결재	공람
수	시간			
	번호			
	처리과			
	담당자			

- 저희 (주)한강감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 하의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2025.03.19자 귀 『 2025타경51181 』로 의뢰하신 『 김현종 소유물건(2025타경51181) 』에 대하여 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.
- 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따라 전자세금계산서 또는 현금영수증을 의무 발행하오니 필요사항을 기재하여 이메일 또는 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다.

※ 필요사항

- 세금계산서: 사업자등록증 사본, 담당자 성명, 전화번호, E-mail
- 현금영수증: 발행자 성명, 전화번호 또는 사업자등록번호

첨부 : 1. 감정평가서 1부
2. 수수료 청구서 1부 끝.



(주)한강감정평가법인

수수료 청구서

(전화: 02-6952-7307, FAX: 02-6952-7308)

문서번호 : 한강 제A202503-03002

수 신 : 서울서부지방법원 사법보좌관 이상기 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.19 자 귀 제 『 2025타경51181 호로

의뢰하신 『 서울특별시 서대문구 창천동 347 어반스테이 제2층 제203호 에

대하여 붙임과 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	415,600	
실 비	여 비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	8,000
소 계	232,000	(250,000+245,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 415,600
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	647,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	64,700	
합 계	711,700	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	711,700	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협은행 마포중앙지점 : 301-0241-6132-11(예금주:(주)한강감정평가법인)

사업자등록번호 : 604-88-01041

(주)한강감정평가법인 본사

대표이사 김진일



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김익범

김익범



(주)한강감정평가법인 대표이사 김진일



감정평가액	이억구천오백만원정 (₩295,000,000.-)		
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 이상기	감정평가 목적	법원경매
제출처	서울서부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	김현중 (2025타경51181)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2025.03.25	2025.03.21 ~ 2025.03.25
			작성일
			2025.03.27

감정평가 내용	공부(公簿)(의리)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	295,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩295,000,000	

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

심사자 : 감정평가사
최서정

최서정



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견


I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 서대문구 창천동 소재 "서대문우체국" 남서측 인근에 위치하는 어반스태이 제2층 제203호에 대한 서울서부지방법원의 경매(2025타경51181) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건

[출처 : 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등]

소재지		서울특별시 서대문구 창천동 347 [도로명주소] 서울특별시 서대문구 신촌로1길 70 (창천동)		
		건물명	어반스태이	
		주용도	다세대주택	
		주구조	철근콘크리트조 평슬라브지붕	
		규모	지상5층	
		용도지역 및 기타 공법상 제한	제2종일반주거지역	
		사용승인일	2020.07.16	
일련번호	층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	제2층 제203호	22.13	5.38	13.77

※ 공용면적은 계단실, ELEV. 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 하며, 다만 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다고 규정하고 있는 바, 본건 평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 25일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

귀 의뢰목록을 기준으로 본건 대상물건에 대하여 2025년 3월 21일 ~ 2025년 3월 25일에 현황 등을 조사하고, 제반 자료를 수집하고 분석함.

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 면적, 구조 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.
- (2) 본건의 위치, 내부구조 및 이용상황 등은 현장조사 시 외부관찰 및 탐문조사, 건축물현황도 등을 통해 확인하였으며 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였는바, 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하고, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가조건

해당사항은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가의 방법

1. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방식

「감정평가에 관한 규칙」 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 공시지가 기준법
3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

(2) 구분건물에 대한 감정평가방법의 적용규정

1) 「감정평가에 관한 규칙」 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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 「감정평가실무기준」 3.1.3 구분소유 부동산의 감정평가방법

- ① 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 건물(전유부분과 공유부분)과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 [400-4]를 따른다.
- ② 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 층별·위치별 효용요인을 반영하여야 한다.
- ③ 감정평가액은 합리적인 배분기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 감정평가방법의 적용

본건은 구분소유건물로서 상기 규정에 따라 거래사례비교법을 적용함.

(4) 시산가액 조정 및 합리성 검토에 관한 사항

본건은 구분소유건물로서 거래사례비교법 외 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교·검토는 생략하되, 동 유형 구분건물의 가격수준, 임대수준, 평가사례, 거래사례, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 합리성을 검토함.

(5) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분소유건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물과 토지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지고 있으므로, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지부분을 일괄하여 평가하였으며, 귀 요청에 따라 건물과 토지의 가액을 구분하여 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 산출근거

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례를 선정한 후 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인, 기타요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(비준가액)을 산출하였음.

2. 비교사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(m ²)	거래금액(원)	거래시점
					거래단가(원/m ²)	사용승인일
(a)	서울특별시 서대문구 창천동 **	현대하이츠	5/50*	36.39	368,000,000	2025.01.23
					@10,112,668	2015.09.01
(b)	서울특별시 서대문구 창천동 **	센텀시티	4/40*	29.96	400,000,000	2023.02.22
					@13,351,134	2021.06.30
(c)	서울특별시 마포구 노고산동 **	예담빌서강2차	4/40*	28.13	410,000,000	2023.05.29
					@14,575,186	2020.03.18
(d)	서울특별시 마포구 창천동 **	어반하우스2	4/40*	29.82	387,000,000	2023.08.22
					@12,977,867	2019.08.20

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인의 유사성이 인정되어 비교가능성이 높은 기호 "(b)"를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

보정치 결정의견	보정치
비교사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되는바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.000

4. 시점수정

본건 시점수정을 위하여 한국부동산원에서 조사·발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “연립다세대 매매가격지수”를 적용하였음.

[자료출처 : 한국부동산원 및 한국감정평가사협회]

산정기간	산출내역	시점수정치
2023.02.22 ~ 2025.03.25	연립다세대 지역 : 서울 강북지역 서북권(23.02.22~25.03.25) 거래시점 : 2023.02.22, 2023년01월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.03.25, 2025년02월 지수를 적용 함 2023.02.22 매매 가격지수 (적용:2023년01월) : 99.6 2025.03.25 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 99.6 시점수정치 : $99.6/99.6=1.00000$	1.00000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교치 결정

구분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
일련번호 1 거래사례 (b)	1.01	1.00	0.99	1.00	1.000
	- 단지외부요인 : 본건은 사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 우세함. - 단지내부요인 : 본건은 사례 대비 건물의 노후도 등에서 대등함. - 호별요인 : 본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함. - 기타요인 : 본건은 사례 대비 기타 가치에 영향을 미치는 요인에서 대등함.				

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액) 결정

일련번호	사례금액 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원)	전유면적 (㎡)	시산가액(원)
1	13,351,134	1.000	1.00000	1.000	13,351,134	22.13	295,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정의견

1. 가격 참고자료

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(m ²)	평가금액(원)	기준시점	목적
						사용승인일	
㉠	서울특별시 서대문구 창천동 **	센텀시티	2/20*	29.91	396,000,000	2024.06.19	시가참고
					@13,239,719	2021.06.30	
㉡	서울특별시 서대문구 창천동 **	어반스테이	3/30*	22.13	273,000,000	2022.10.11	기타담보
					@12,336,195	2020.07.16	
㉢	서울특별시 마포구 연남동 **	도화엘리시아	2/20*	27.68	368,000,000	2024.10.15	법원경매
					@13,294,798	2020.07.01	

(2) 인근 유사부동산의 가격수준

층별 및 위치별, 전유면적, 경과년수 및 내부상황에 따라 가격수준의 차이는 있으나, 동일지역 내 유사한 전유면적의 다세대주택은 @12,000,000 ~ @14,000,000원/m² 내외 수준으로 조사됨.

2. 감정평가액 결정의견

평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적에 고려할 때 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되어 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련번호	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	22.13	295,000,000	-

- 끝 -

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
1.	1동의 서울특별시 서대문구 창천동 [도로명주소] 서울특별시 서대문구 신촌로1길 70	건물의 347 어반 스태이	표시	철근콘크리트조 평슬라브지붕 5층 다세대주택							
	전유부분의	건물의	표시	제2층 제203호 철근콘크리트구조	22.13	22.13	295,000,000				
	대지권의 토지의	목적인 표시 :	토지의	표시							
	1. 서울특별시 서대문구 창천동	347	대	제2종일반주거지역	228						
	대지권의	종류 :		1. 소유권	13.77						
	대지권의	비율 :		1.	----- 228	13.77					
	합 계										
			이	하	여	백	배분내역 토 지 : 177,000,000 건 물 : 118,000,000 ₩295,000,000.-				

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 서대문구 창천동 소재 "서대문우체국" 남서측 인근에 위치하고, 주위환경은 아파트, 다가구 및 다세대주택, 상가 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량으로 접근이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬라브지붕 5층 내 제2층 제203호로서,
(사용승인일 : 2020.07.16)
외벽 : 몰탈 위 석재 붙임 마감 등
창호 : 샷시 창호 등 임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 전기설비, 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 완경사의 사다리형 토지로서, "다세대주택" 건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 서측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(2012-08-09), 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

(9) 공부와의 차이

-

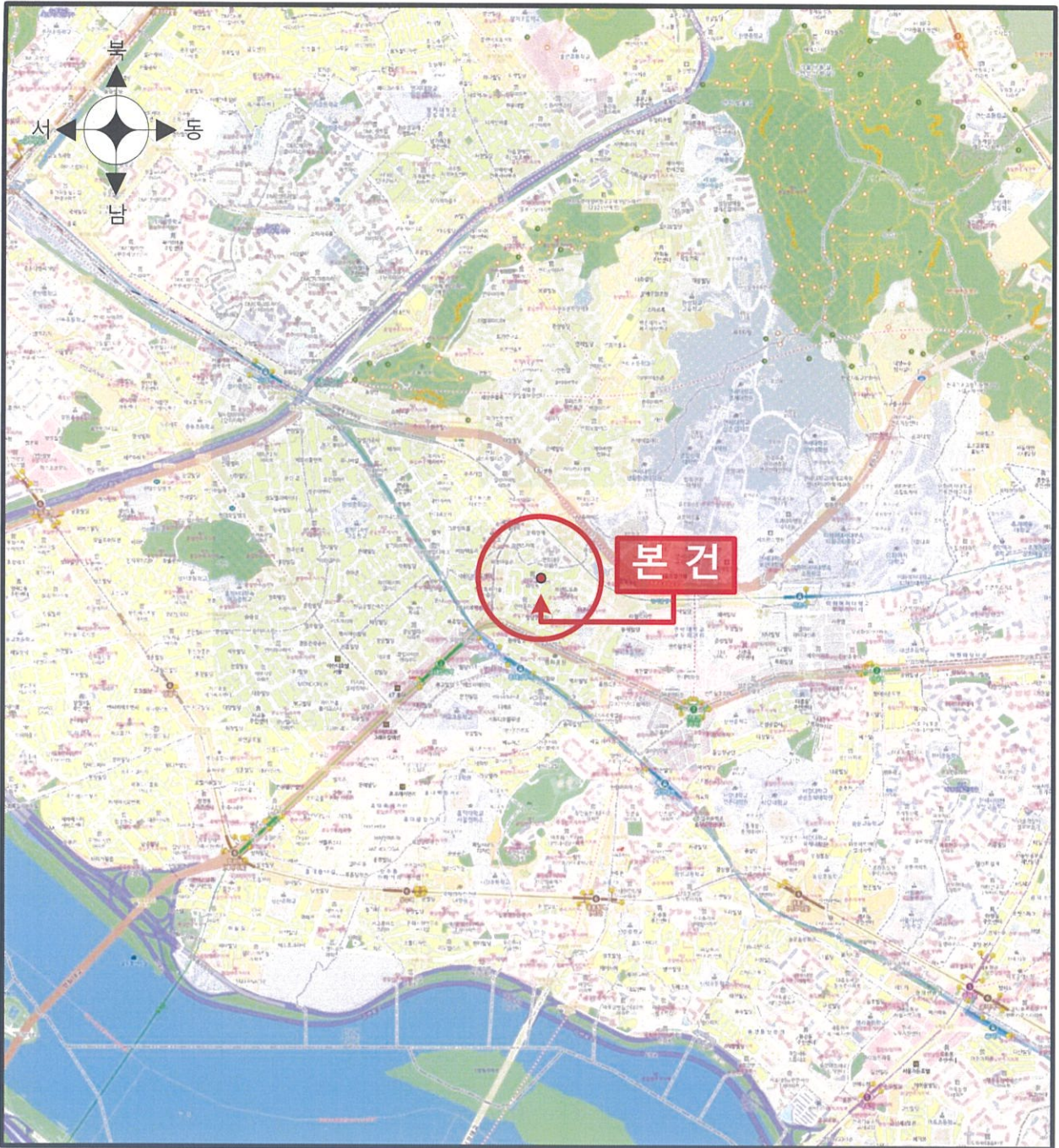
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역 위치도

소재지

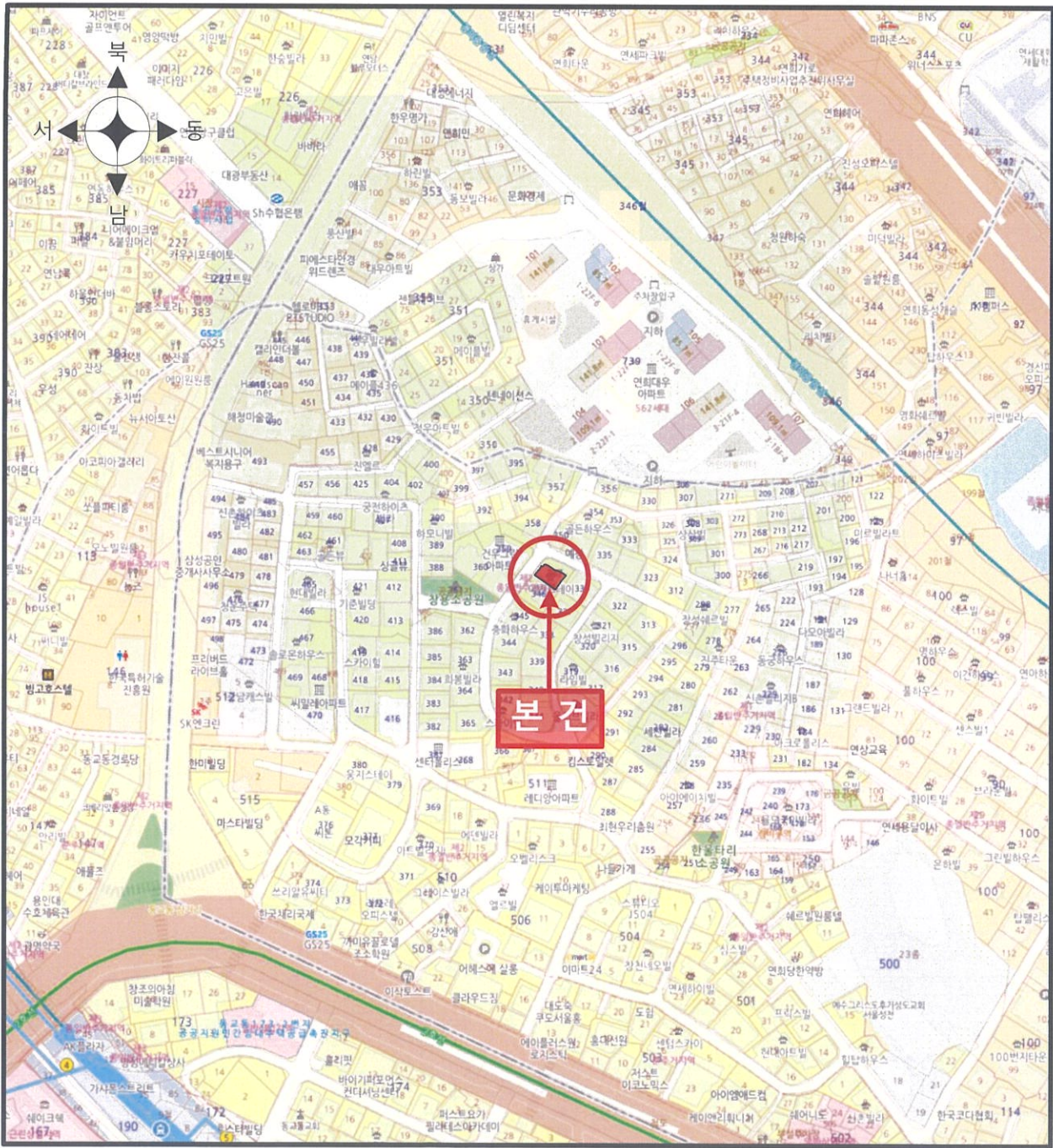
서울특별시 서대문구 창천동 347 어반스태이 제2층 제203호



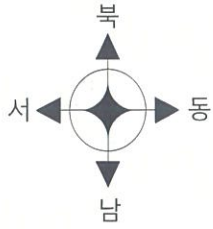
상 세 위 치 도

소재지

서울특별시 서대문구 창천동 347 어반스테이 제2층 제203호

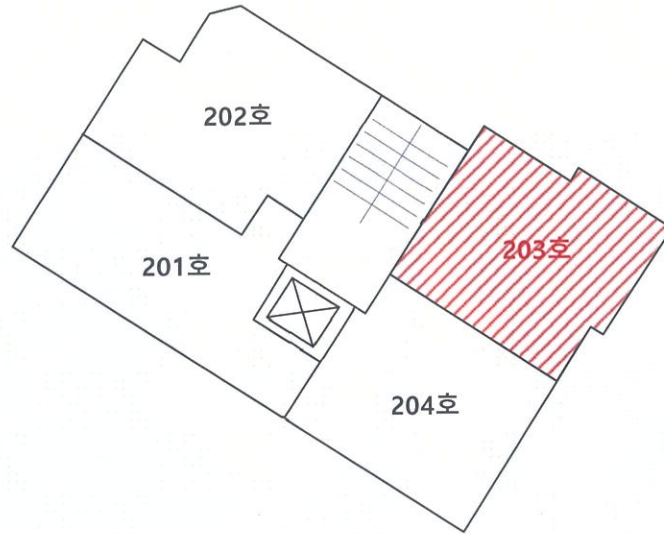


호별 배치도 및 내부구조도



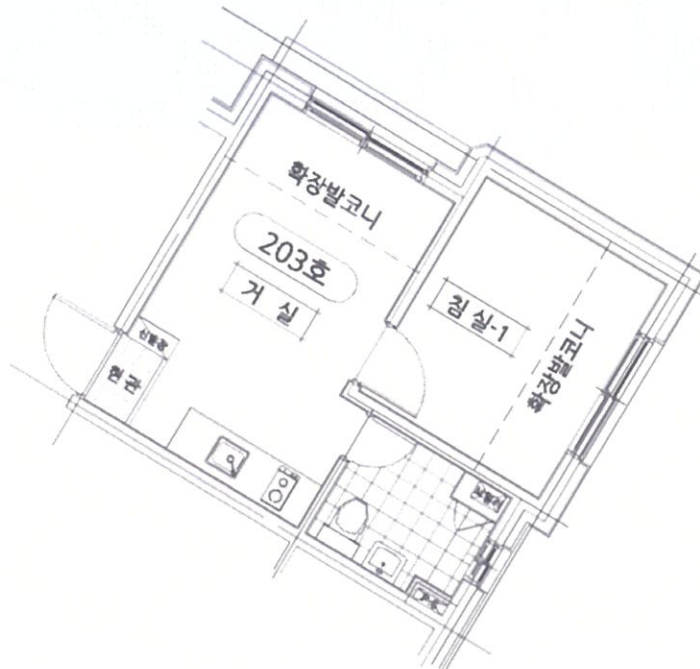
제2층 호별배치도

No Scale



“본건”
어반스тей
제2층 제203호

내부구조도(제2층 제203호)



사 진 용 지



[본건 전경1]



[본건 전경2]

사 진 용 지



[본건 전경3]



[본건 1층 출입구 전경]

사 진 용 지



[본건 현관문]



[본건 주위전경1]

사 진 용 지



[본건 주위전경2]



[본건 주위전경3]

발급번호 : 202511410002713903

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 20

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	한강감정평가법인	주소	서울특별시 마포구 독막로 331,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(㎡)
	서울특별시 서대문구 창천동		347	대	228.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역(2012-08-09), 제2종일반주거지역(7층이하) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당하는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 대공방어협조구역 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 과밀억제권역 <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 공공공지
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 03/ 20</p> <p style="text-align: center;">서울특별시 서대문구청</p>					축척 1/1000 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 수수료 전자결제 민원 </div>



발급번호 : 202511410002713903

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 03/ 20

<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>



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2701-2020-011857



[집합건물] 서울특별시 서대문구 창천동 347 어반스태이 제2층 제203호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년7월29일	서울특별시 서대문구 창천동 347 어반스태이 [도로명주소] 서울특별시 서대문구 신촌로1길 70	철근콘크리트조 평슬라브지붕 5층 다세대주택 1층 119.91㎡ (연면적제외) 1층 14.84㎡ 2층 111.25㎡ 3층 111.25㎡ 4층 111.25㎡ 5층 107.08㎡ 옥탑 12.6㎡ (연면적제외)	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 서대문구 창천동 347	대	228㎡	2020년7월29일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년7월29일	제2층 제203호	철근콘크리트구조 22.13㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	228분의 13.77	2020년7월16일 대지권 2020년7월29일 등기	
2			별도등기 있음	

[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 270202KBD01205030010200201000011834200015741001112

발급확인번호 AANX-CDRJ-8576

발행일 2025/03/20

[집합건물] 서울특별시 서대문구 창천동 347 어반스태이 제2층 제203호

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
			1토기(을구 5번 근저당권 설정 등기) 2020년7월29일 등기
3			2번 별도등기 말소 2020년12월23일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년7월29일 제120362호		소유자 주식회사리츠건업 110111-3640540 서울특별시 마포구 구룡길 19, 4층 비437호(상암동)
2	소유권이전	2020년12월23일 제202401호	2020년12월2일 매매	소유자 김현중 540523-***** 경상북도 봉화군 명호면 남애길 73-30 거래가액 금285,000,000원
2-1	민간임대주택등기	2020년12월23일 제202402호	2020년12월14일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
3	강제경매개시결정	2025년3월17일 제1031882호	2025년3월17일 서울서부지방법 원의 강제경매개시결 정(2025타경511 81)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (영남관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2020년7월29일 제120363호	2020년7월28일 추가설정계약	채권최고액 금2,880,000,000원 채무자 주식회사리츠건업 서울특별시 마포구 구룡길 19, 4층 비437호(상암동) 근저당권자 주식회사한국투자저축은행 204711-0001352



[집합건물] 서울특별시 서대문구 창천동 347 어반스тей 제2층 제203호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경기도 성남시 분당구 서현로 184(서현동) 공동담보목록 제2020-913호
2	1번근저당권설정등기말소	2020년12월23일 제202403호	2020년12월23일 일부포기	
3	주택임차권	2023년7월21일 제87643호	2023년7월13일 서울서부지방법원의 임차권등기명령 (2023카임5567)	임차보증금 금260,000,000원 범 위 전유부분 전부 임대차계약일자 2020년12월9일 주민등록일자 2020년12월23일 점유개시일자 2020년12월23일 확정일자 2020년12월9일 임차권자 김하늘 911130-***** 서울특별시 서대문구 신촌로1길 70, 203호(창천동, 어반스тей)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년7월21일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 3월 20일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 갑구, 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 270202KBD01205030010200201000011834200035741001112

발급확인번호 AANX-CDRJ-8576

발행일 2025/03/20

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 2701-2020-011857

[집합건물] 서울특별시 서대문구 창천동 347 어반스태이 제2층 제203호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김현중 (소유자)	540523-*****	단독소유	경상북도 봉화군 명호면 남애길 73-30	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2-1	약정/금지사항/환매특약	2020년12월23일 제202402호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	김현중
3	강제경매개시결정	2025년3월17일 제1031882호	채권자 주택도시보증공사	김현중

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2023년7월21일 제87643호	임차보증금 금260,000,000원 임차권자 김하늘	김현중

[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 : 1742-4458-7825-9586



집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2120201140000070	고유번호	1141011600-3-03470000	명칭	아반스타이	호수/기구수/세대수	0호/0기구/16세대
------	------------------	------	-----------------------	----	-------	------------	-------------

대지위치	서울특별시 서대문구 창천동	지번	도로명주소	서울특별시 서대문구 신촌로1길 70 (창천동)
------	----------------	----	-------	---------------------------

* 대지면적	228 m ²	연면적	455.67 m ²	* 지역	도시지역 외 1	* 지구	대공방어협조구역	* 구역	
--------	--------------------	-----	-----------------------	------	----------	------	----------	------	--

건축면적	133.36 m ²	용적률 산정용 연면적	455.67 m ²	주구조	철근콘크리트조	주용도	다세대주택	층수	지하: 총, 지상: 5층
------	-----------------------	-------------	-----------------------	-----	---------	-----	-------	----	---------------

* 건물용	58.49 %	* 용적률	199.86 %	높이	13.9 m	지붕	평슬라브	부속건축물	동
-------	---------	-------	----------	----	--------	----	------	-------	---

* 조정면적	12.43 m ²	* 공개 공지/공간 면적		* 건축선 후퇴면적		* 건축선 후퇴거리			m
--------	----------------------	---------------	--	------------	--	------------	--	--	---

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적 (m ²)	구분	층별	구조	용도	면적 (m ²)
주1	1층	철근콘크리트구조	필로티 주차장 (연면적제외)	119.91	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실 (연면적제외)	12.6
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실, elev.	14.84			- 이하여백 -		
주1	2층	철근콘크리트구조	다세대 (4세대)	111.25					
주1	3층	철근콘크리트구조	다세대 (4세대)	111.25					
주1	4층	철근콘크리트구조	다세대 (4세대)	111.25					
주1	5층	철근콘크리트구조	다세대 (4세대)	107.08					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 20일

서울특별시 서대문구청장



담당자: 민원여권과
전 화: 02-330-1435

297mm X 210mm [백상지(80g/m²)]

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한규칙(별지 제3호서식)

대지위치	서울특별시 서대문구 창천동		명칭	아반스태이	호수/기구수/세대수	0호/0기구/16세대
지번	지번 관련 주소	347	도로명주소	서울특별시 서대문구 신촌로1길 70 (창천동)		
			도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	
건축주	(주)리츠건설	110111-3*****		7대	1대	대	1대	대		2019. 11. 19.
*설계자	이병술 (주)영산건축사사무소	마포구-건축사사무소-15	건축주식	7대	1대	대	※허수처리시설	※급수설비(저수조)	대	2019. 12. 11.
공사감리자	이병술 (주)영산건축사사무소	마포구-건축사사무소-제15호	기계식	대	대	대	형식 부패방지방법	지상	개	
공사시공자(현장관리인)	권순석 웅성종합건설(주)	부평구-건축공사업-04-399	전기차	대	대	대	용량 50인용	지하	개	2020. 7. 16.

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		내진능력		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	적용	내진능력	관리계획 수립 여부	해당
			특수구조 건축물	미해당	지하수위	건축물 관리(점검 현황)	
			기초형식 : [V] 지내력기초 (15 t/m ²)		G.L	점검유효기간	
			[] 파일기초		구조설계해석법 : [] 등가정적해석법	종류	
					[V] 동적해석법		

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	지역 : 제2종일반주거지역	
2020. 7. 16	신규작성(신축) / 건축과-1152(2020. 07. 16.)호에 의거 기재					- 이하여백 -	
2024. 2. 2	국토교통부령 제1235호<2023. 8. 1.> 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024. 2. 2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재						
	- 이하여백 -						

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.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/㎡)]



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물 ID 2220201140000986 고유번호 1141011600-3-03470000 명칭 어반스테이 호명칭 203

대지위치 서울특별시 서대문구 창천동 지번 347 도로명주소 서울특별시 서대문구 신촌로1길 70 (창천동)

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	상명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	김현중			540523-1*****	경상북도 봉화군 명호면 남애길 73-30
		공용부분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)			- 이하여백 -			
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, ELEV.	5.38						
		- 이하여백 -								

이 등(초) 받은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 20일

서울특별시 서대문구청장



담당자 : 민원여권과
전화 : 02-330-1435

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

※ 경계선이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계선이 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.

