

감정평가서

Appraisal Report

번호	D1-20250625-02
건명	서순화 소유물건 (2025타경51596)

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 평가 대상은 서울특별시 은평구 갈현동에 소재하는 부동산(공동주택)으로서, 서울서부지방법원에서 진행되는 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 2025년 07월 02일을 기준으로 평가하였음.

4. 실지조사 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사일은 2025년 07월 02일이며, 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.

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.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 평가 대상물건의 개요

1. 전체 건축물 개요

소재지	건물명	주구조	주용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일
갈현동 490-2	나비드빌	철근콘크리트구조	다세대주택 (도시생활주택/ 단지형다세대), 근린생활시설	723.30	지상6층	2021.01.12.

2. 평가대상 호수

일련 번호	용도	동	층	호	전용 면적(㎡)	공용 면적(㎡)	전용+공용 (㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
1	다세대주택 (도시형생활 주택/단지형 다세대)	-	3	302	27.735	5.164	32.899	22.15	-

3. 토지이용계획 및 공법상제한

소재지	도면	지역, 지구 등
갈현동 490-2		도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한 구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호 구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)(교육환경 보호에 관한 법률), 대공방어협조구역 (위탁고도:77-257m)(군사기지 및 군사시설 보호법), 과밀억제권역(수도권정비계획법)

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.

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.

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.

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.

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.

$$\begin{matrix} \text{거래사례} \\ \text{단가} \\ (\text{원}/\text{㎡}) \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{사정보정} \\ \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{시점수정} \\ \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{가치형성요인} \\ \text{비교} \end{matrix} = \begin{matrix} \text{대상물건} \\ \text{평가단가} \\ (\text{원}/\text{㎡}) \end{matrix}$$

나. 인근지역 및 유사지역 가격자료

1) 거래사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전용면적(㎡)	사용승인일	거래금액(원)	거래단가(원/㎡)	거래시점
1	갈현동 490-2	나비드빌	-/2/203	27.73	2021.01.12.	250,000,000	9,013,881	2024.06.07.
2	갈현동 472-2	만민하늘애	-/4/403	27.19	2017.06.26.	250,000,000	9,194,556	2025.02.21.
3	구산동 217-8	대상데코빌	-/5/501	23.89	2018.04.09.	210,000,000	8,790,288	2024.02.27.

※ 거래단가 : 거래금액 / 전용면적(㎡)

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(Kais)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 평가사례

기호	소재지	동/층/호	전용면적 (㎡)	사용승인일	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
1	갈현동 490-2	-/2/201	27.73	2021.01.12.	법원경매	259,000,000	9,340,065	2025.04.12.
2	갈현동 490-2	-/6/602	27.73	2021.01.12.	법원경매	252,000,000	9,087,631	2024.10.10.

※ 평가단가 : 평가금액 / 전용면적(㎡)

※ 출처 : Kapa Hub (한국감정평가사협회)

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	갈현동 490-2	나비드빌	-/2/203	27.73	2021.01.12.	250,000,000	9,013,881	2024.06.07.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 사정보정

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

마. 시점수정

[사례 기호 1]

지 역 (산 정 기 간)	유형	시점 수정치	비고
서울 강북지역 서북권 (2024.06.07.~2025.07.02.)	연립다세대	1.02136	연립다세대 지역 :서울 강북지역 서북권(24.06.07~25.07.02) 거래시점 : 2024.06.07, 2024년05월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.07.02, 2025년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년05월 지수를 적용함 2024.06.07 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 98.3 2025.07.02 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 100.4 시점수정치 : $100.4/98.3 \approx 1.02136$

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 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	상호 대등함.	1.00
	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	상호 대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가(원/㎡)
1	9,013,881	1.000	1.02136	1.000	9,206,417

아. 주된 방법[거래사례비교법]에 의한 시산가액

일련번호	전용면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	27.735	9,206,417	255,339,975	255,000,000
합 계				255,000,000

2. 다른 감정평가방법 적용 및 시산가액 조정 관련사항

해당사항 없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감정평가액 결정

가. 감정평가액

일련번호	전용면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	27.735	9,206,417	255,339,975	255,000,000
합 계				255,000,000

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 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 갈현동 소재 '구산역' 북서측 방향에 위치하는 부동산(공동주택)으로 주위는 다세대, 근린생활시설 등이 분포하는 주거지대로서 전반적인 주거환경은 양호함.</p> <p>2. 교통상황 대상물건까지 차량의 진출입 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등, 전반적인 교통상황은 양호함.</p> <p>3. 건물의 구조 등 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브) 6층 건물 내 제3층 제302호로서, 외 벽 : 타일붙임 마감 등 창 호 : PVC 창호 등</p> <p>4. 이용상황 다세대주택(도시형생활주택, 단지형다세대)임.</p> <p>5. 위생, 냉난방시설 등 위생 급배수시설, 난방설비, 승강기 설비 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

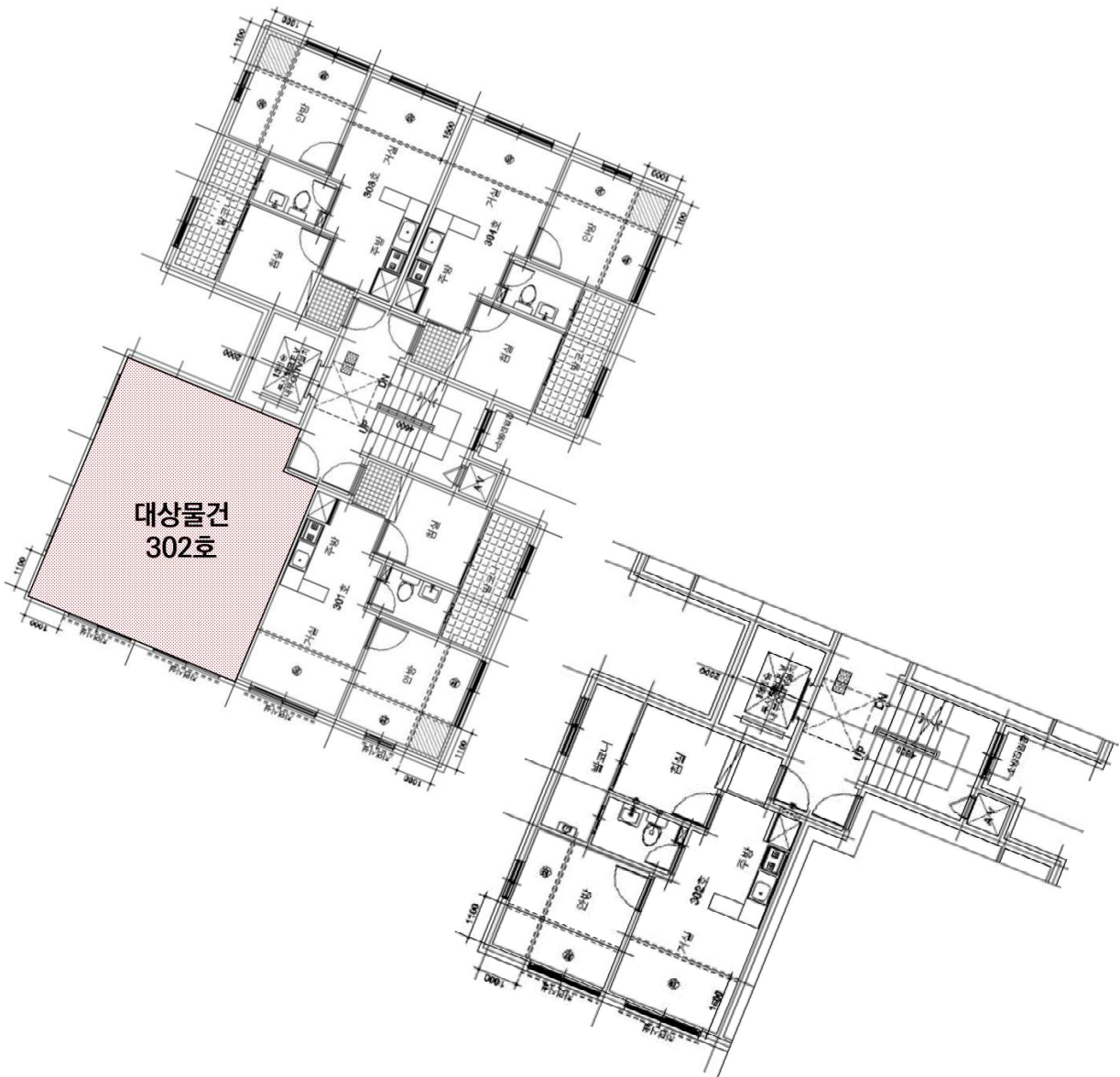


대상물건	서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 제3층 제302호
------	---------------------------------------



호별배치 및 내부구조도

대상물건	서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 제3층 제302호
------	---------------------------------------



사 진 용 지



[대상물건 건물 전경]

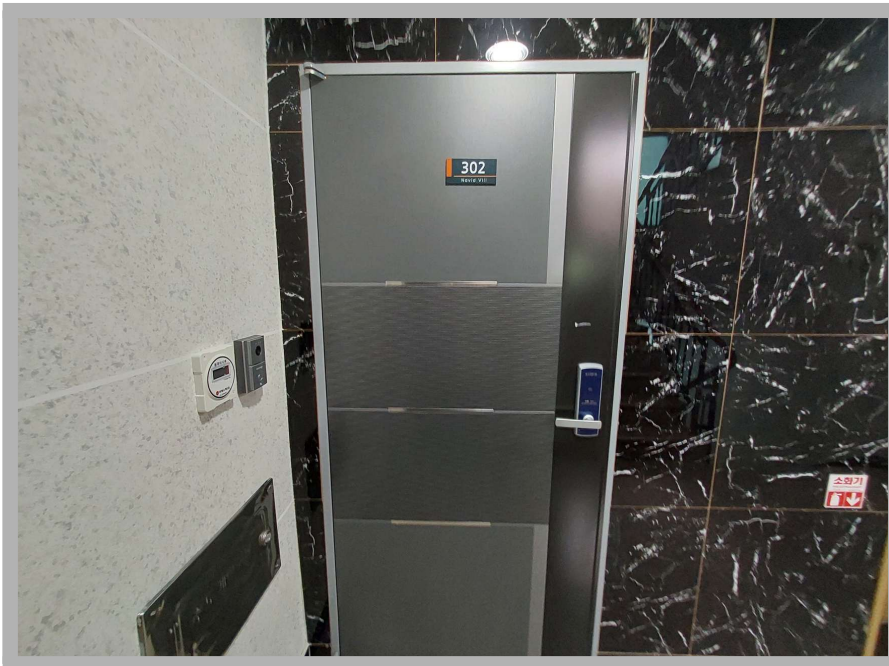


[대상물건 건물 전경]

사 진 용 지

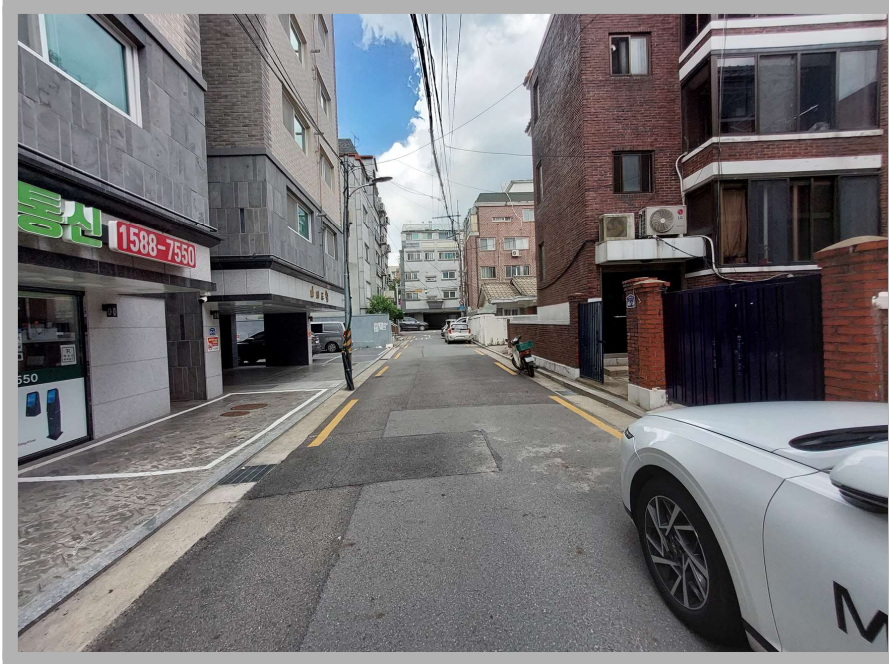


[대상물건 공동현관]

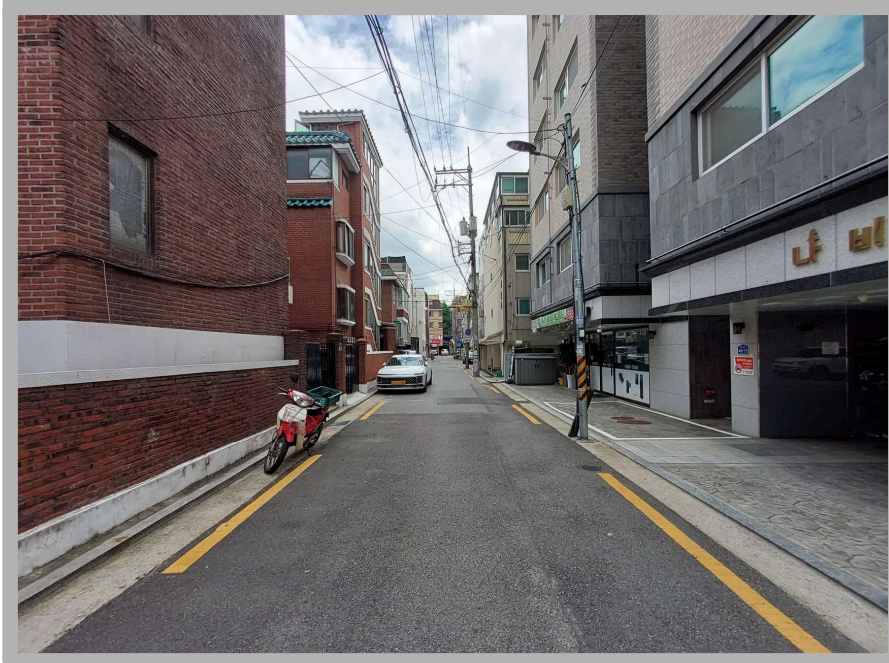


[대상물건 개별호수]

사 진 용 지



[대상물건 주변환경]



[대상물건 주변환경]

수수료 청구서

감정평가서번호 : D1-20250625-02

서울서부지방법원 경매1계 귀하

감정평가수수료 : ₩671,000.-

2025타경51596(2025.06.23.)을 통해 의뢰하신 『서순화 소유물건(2025타경51596)』 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구금액-

과목	금액	비고
가. 평가수수료	380,400	(250,000+205,000,000 × 11/10,000)× 0.8배
나. 여비	212,000	서울특별시 은평구
물건조사비	10,000	-
공부발급비	1,000	등기전부사항증명서 등
기타실비	7,000	우편발송 기타
특별용역비	-	-
합계	610,000	※ 합계에서 1,000원 미만 절사함.
부가가치세	61,000	
총계	671,000	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩ 671,000 -	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 [제출용] -

고유번호 2701-2021-000237

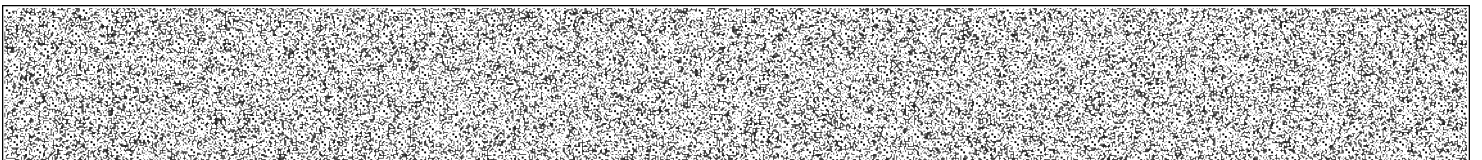


[집합건물] 서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 제3층 제302호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역		등기원인 및 기타사항
1	2021년1월15일	서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 [도로명주소] 서울특별시 은평구 연서로17길 40-15	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브) 지붕 6층 다세대주택(도시형생활주택 .단지형다세대) 및 근린생활시설 1층 78.2㎡ 2층 129.02㎡ 3층 129.02㎡ 4층 129.02㎡ 5층 129.02㎡ 6층 129.02㎡ 옥탑1층 18.48㎡ (연면적제외)		
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항	
1	1. 서울특별시 은평구 갈현동 490-2	대	491.2㎡	2021년1월15일 등기	

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2021년1월15일	제3층 제302호	철근콘크리트구조 27.735㎡		

[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.



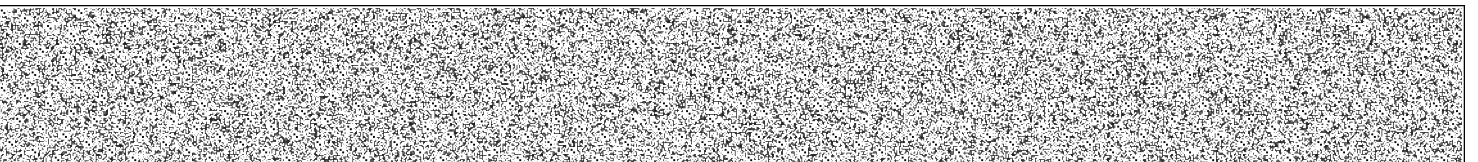
발행번호 270202PJS0120507U010210011000000233100013708001112

발급확인번호 AAOF-KSTA-2377

발행일 2025/07/01

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	491.2분의 22.15	2021년1월12일 대지권 2021년1월15일 등기
2			별도등기 있음 1토지(을구 1번 근저당권 설정 등기) 2021년1월15일 등기
3			2번 별도등기 말소 2021년1월20일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2021년1월15일 제6011호		공유자 지분 2분의 1 김광성 660314-***** 서울특별시 은평구 갈현로25길 8, 302호 (갈현동, 신하우스) 지분 2분의 1 최성명 710604-***** 서울특별시 은평구 갈현로9길 6-1, 402호 (역촌동, 만민베스트빌)
2	공유자전원지분전부 이전	2021년5월14일 제70673호	2021년4월19일 매매	소유자 서순화 660417-***** 강원도 원주시 오성마을길 63-25, 106동 1303호 (단구동, 원주단구 내안애카운터 에듀파크1단지) 거래가액 금268,000,000원
2-1	민간임대주택등기	2021년5월14일 제70674호	2021년4월26일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
2-2	2번등기명의인표시 변경	2022년3월10일 제28195호	2022년2월23일 주소변경	서순화의 주소 강원도 원주시 이화3길 40-7(단계동)

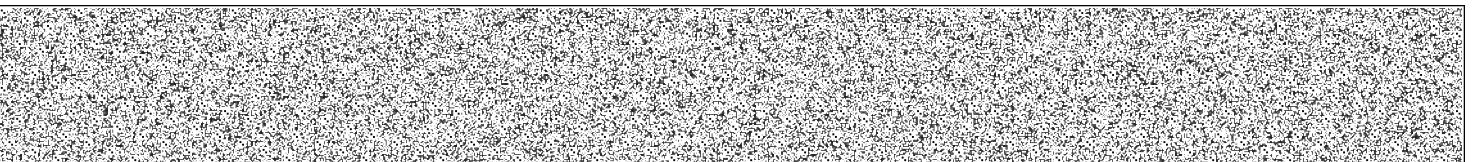


[집합건물] 서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 제3층 제302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	가압류	2023년10월17일 제125930호	2023년10월11일 춘천지방법원원 주지원의 추정보전명령에 기한 검사의 명령(2023초기5 16)	추정보전액 금1,075,586,186원 권리자 국
4	강제경매개시결정	2025년6월20일 제3139859호	2025년6월19일 서울서부지방법 원의 강제경매개시결 정(2025타경515 96)	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	2021년1월20일 제8567호	2021년1월20일 추가설정계약	채권최고액 금2,604,000,000원 채무자 김광성 서울특별시 은평구 갈현로25길 8, 302호 (갈현동, 신하우스) 근저당권자 서서울농업협동조합 114736-0000252 서울특별시 은평구 응암동 397-95 (수색지점) 공동담보목록 제2020-878호
2	1번근저당권설정등 기말소	2021년4월6일 제49819호	2021년4월6일 일부포기	
3	근저당권설정	2021년6월4일 제82680호	2021년6월4일 설정계약	채권최고액 금90,000,000원 채무자 서순화 강원도 원주시 오성마을길 63-25, 106동 1303호 (단구동, 원주단구 내안에카운터 에듀파크1단지) 근저당권자 권오준 760103-***** 강원도 춘천시 지식로 67, 212동 101호 (석사동, 현진에버빌2차아파트)
4	3번근저당권설정등	2022년2월7일	2022년2월7일	

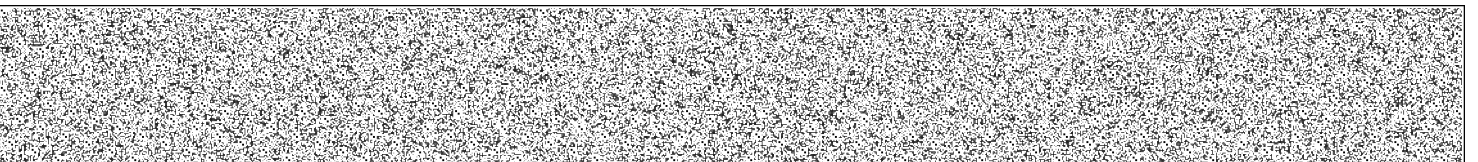


[집합건물] 서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 제3층 제302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	기말소	제13403호	해지	
5	근저당권설정	2022년3월10일 제28196호	2022년3월8일 설정계약	채권최고액 금90,000,000원 채무자 서순화 강원도 원주시 이화3길 40-7(단계동) 근저당권자 정태형 640324-***** 충청북도 제천시 의병대로 20-1 (서부동)
6	주택임차권	2023년6월2일 제66468호	2023년5월17일 서울서부지방법 원의 임차권등기명령 (2023카임170)	임차보증금 금268,000,000원 범 위 건물전부 임대차계약일자 2021년4월16일 주민등록일자 2021년5월14일 점유개시일자 2021년5월15일 확정일자 2021년4월21일 임차권자 한영석 660125-***** 서울특별시 은평구 연서로17길 40-15, 302호 (갈현동, 나비드빌)
6-1				6번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년6월2일 부기

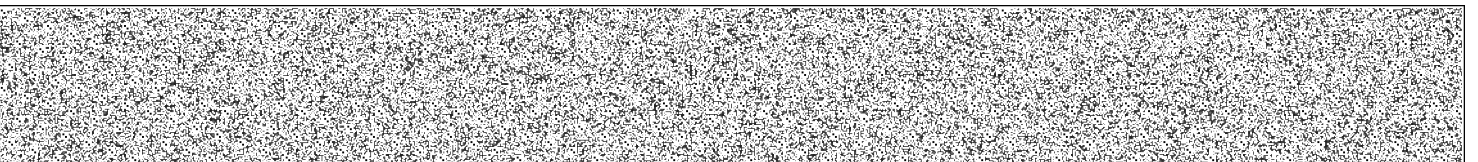
【 공동담보목록 】

목록번호	2020-878				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	[토지] 서울특별시 은평구 갈현동 490-2	서울서부지방법원 등기국	1	2020년7월10일 제109392호 설정계약으로 인하여	2020년10월26일 제170425호 합병으로 인하여
2	[건물] 서울특별시 은평구 갈현동 490-2	서울서부지방법원 등기국	1	2020년7월10일 제109392호 설정계약으로 인하여	2020년7월15일 제111288호 멸실
3	[토지] 서울특별시 은평구 갈현동 490-8 김광성, 최성명지분	서울서부지방법원 등기국	18	2020년7월10일 제109392호 설정계약으로	2020년10월26일 제170425호 합병으로



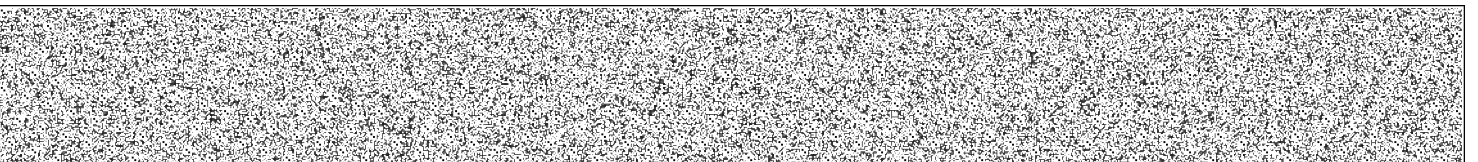
[집합건물] 서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 제3층 제302호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
				인하여	인하여
4	[건물] 서울특별시 은평구 갈현동 490-8 김광성, 최성명지분	서울서부지방법원 등기국	18	2020년7월10일 제109392호 설정계약으로 인하여	2020년7월15일 제111298호 멸실
5	[토지] 서울특별시 은평구 갈현동 490-24	서울서부지방법원 등기국	9	2020년7월10일 제109392호 설정계약으로 인하여	2020년10월26일 제170425호 합병으로 인하여
6	[건물] 서울특별시 은평구 갈현동 490-24 김광성, 최성명지분	서울서부지방법원 등기국	9	2020년7월10일 제109392호 설정계약으로 인하여	2020년7월15일 제111311호 멸실
7	[토지] 서울특별시 은평구 갈현동 490-2	서울서부지방법원 등기국	1	2020년10월26일 제170425호 합병으로 인하여	2021년1월20일 제8568호 일부포기
8	[건물] 서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 제1층 제101호	서울서부지방법원 등기국	1	2021년1월20일 제8567호 담보추가로 인하여	2021년3월26일 제43780호 일부포기
9	[건물] 서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 제2층 제201호	서울서부지방법원 등기국	1	2021년1월20일 제8567호 담보추가로 인하여	2021년4월6일 제49819호 일부포기
10	[건물] 서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 제2층 제202호	서울서부지방법원 등기국	1	2021년1월20일 제8567호 담보추가로 인하여	2021년5월21일 제73384호 해지
11	[건물] 서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 제2층	서울서부지방법원 등기국	1	2021년1월20일 제8567호	2021년5월21일 제73384호



[집합건물] 서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 제3층 제302호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
	제203호			담보추가로 인하여	해지
12	[건물] 서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 제2층 제204호	서울서부지방법원 등기국	1	2021년1월20일 제8567호 담보추가로 인하여	2021년5월7일 제66744호 일부포기
13	[건물] 서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 제3층 제301호	서울서부지방법원 등기국	1	2021년1월20일 제8567호 담보추가로 인하여	2021년4월6일 제49819호 일부포기
14	[건물] 서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 제3층 제302호	서울서부지방법원 등기국	1	2021년1월20일 제8567호 담보추가로 인하여	2021년4월6일 제49819호 일부포기
15	[건물] 서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 제3층 제303호	서울서부지방법원 등기국	1	2021년1월20일 제8567호 담보추가로 인하여	2021년5월7일 제66744호 일부포기
16	[건물] 서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 제3층 제304호	서울서부지방법원 등기국	1	2021년1월20일 제8567호 담보추가로 인하여	2021년3월4일 제31736호 일부포기
17	[건물] 서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 제4층 제402호	서울서부지방법원 등기국	1	2021년1월20일 제8567호 담보추가로 인하여	2021년2월25일 제27312호 일부포기
18	[건물] 서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 제4층 제403호	서울서부지방법원 등기국	1	2021년1월20일 제8567호 담보추가로 인하여	2021년4월6일 제49819호 일부포기
19	[건물] 서울특별시 은평구 갈현동	서울서부지방법원	1	2021년1월20일	2021년4월6일



[집합건물] 서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 제3층 제302호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
	490-2 나비드빌 제4층 제404호	등기국		제8567호 담보추가로 인하여	제49819호 일부포기
20	[건물] 서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 제6층 제601호	서울서부지방법원 등기국	1	2021년1월20일 제8567호 담보추가로 인하여	2021년3월26일 제43780호 일부포기
21	[건물] 서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 제6층 제602호	서울서부지방법원 등기국	1	2021년1월20일 제8567호 담보추가로 인하여	2021년5월7일 제66744호 일부포기
22	[건물] 서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 제6층 제603호	서울서부지방법원 등기국	1	2021년1월20일 제8567호 담보추가로 인하여	2021년4월6일 제49819호 일부포기
23	[건물] 서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 제6층 제604호	서울서부지방법원 등기국	1	2021년1월20일 제8567호 담보추가로 인하여	2021년3월12일 제36214호 일부포기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 7월 1일

법원행정처 등기정보중앙관리소

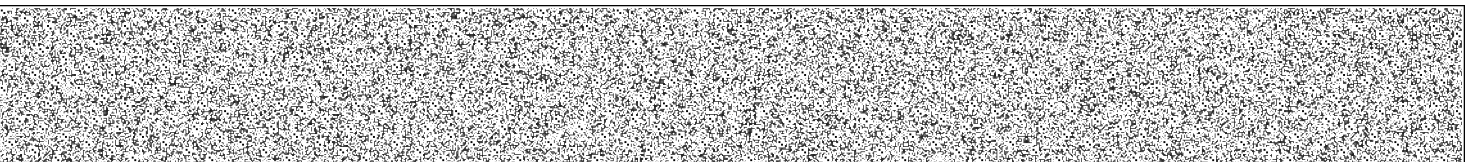
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 값구, 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 270202PJS0120507U010210011000000233100073708001112

발급확인번호 AAOF-KSTA-2377

발행일 2025/07/01

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 2701-2021-000237

[집합건물] 서울특별시 은평구 갈현동 490-2 나비드빌 제3층 제302호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
서순화 (소유자)	660417-*****	단독소유	강원도 원주시 이화3길 40-7(단계동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2-1	약정/금지사항/환매특약	2021년5월14일 제70674호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	서순화
3	가압류	2023년10월17일 제125930호	추정보전액 금1,075,586,186원 권리자 국	서순화
4	강제경매개시결정	2025년6월20일 제3139859호	채권자 주택도시보증공사	서순화

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	근저당권설정	2022년3월10일 제28196호	채권최고액 금90,000,000원 근저당권자 정태형	서순화
6	임차권설정	2023년6월2일 제66468호	임차보증금 금268,000,000원 임차권자 한영석	서순화

[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.

출력일시 : 2025년 7월 1일 오후 1시31분8초

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120211130000005	고유번호	1138010400-3-04900002	명칭	나비드빌	호수/가구수/세대수	1호/0가구/20세대
대지위치	서울특별시 은평구 갈현동		지번	490-2	도로명주소	서울특별시 은평구 연서로17길 40-15 (갈현동)	
*대지면적	491.2 m ²	연면적	723.3 m ²	*지역	제2종일반주거지역	*지구	*구역
건축면적	219.42 m ²	용적률 산정용 연면적	723.3 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	층수
*건폐율	44.67 %	*용적률	147.25 %	높이	18.5 m	지붕	부속건축물
*조경면적	26.93 m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	(철근)콘크리트(평스라브)	동
							m ²
							m

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점 1호)	65.32	주1	4층	철근콘크리트구조	다세대주택(도시형생활주택/단지형다세대 4세대)	129.02
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	12.88	주1	5층	철근콘크리트구조	다세대주택(도시형생활주택/단지형다세대 4세대)	129.02
주1	2층	철근콘크리트구조	다세대주택(도시형생활주택/단지형다세대 4세대)	129.02	주1	6층	철근콘크리트구조	다세대주택(도시형생활주택/단지형다세대 4세대)	129.02
주1	3층	철근콘크리트구조	다세대주택(도시형생활주택/단지형다세대 4세대)	129.02	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실(연면적 제외)	18.48

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

은평구청장



담당자 :
전화 :

발급일: 2025년 7월 1일

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m²]

대지위치		서울특별시 은평구 갈현동		명칭	나비드빌	호수/가구수/세대수	1호/0가구/20세대
지번	490-2	지번 관련 주소		도로명주소	서울특별시 은평구 연서로17길 40-15(갈현동)		
				도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기		인허가 시기		
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용		비상용	
건축주	김광성의외 1인	19660314*****						1 대	대	허가일 2020.6.9.	
설계자	박동환 동림건축사사무소	은평구-건축사사무소-137	자주식	대 ㎡	10 대 123.7 ㎡	대 ㎡	대	* 하수처리시설	* 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2020.7.17.	
공사감리자	박동환 동림건축사사무소	은평구-건축사사무소-137	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식 부패탱크방법	지상	개 ㎡	사용승인일 2021.1.12.
공사시공자 (현장관리인)	유형호 서기복 (주)하나건설이앤씨	은평구-건축공사업-10-5673	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량 80인용	지하	개 ㎡	
*건축물 인증 현황			건축물 구조 현황					건축물 관리 현황			
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부				내진능력		관리계획 수립 여부		
			적용				특수구조 건축물		지하수위		
			미해당				18 t/㎡		G.L. -2.5 m		
			기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 [<input type="checkbox"/>] 파일기초				구조설계해석법: [<input type="checkbox"/>] 등가정적해석법 [<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석법		종류		
									점검유효기간		

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인		변동일	
2021.1.12.	건축과-902호(2021. 1. 12.)에 의거 건축물대장 신규 작성(신축) -이하여백-			

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물D	2220211130000077	고유번호	1138010400-3-04900002	명칭	나비드빌	호명칭	302
대지위치	서울특별시 은평구 갈현동			지번	490-2	도로명주소	서울특별시 은평구 연서로17길 40-15 (갈현동)

전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	3층	철근콘크리트구조	다세대주택(도시형생활주택/단지형다세대)	27.735	서순화	강원도 원주시 이화3길 40-7(단계동)	1/1	2022.3.10.
		-이하여백-			660417-2*****			주소변경
공용부분						-이하여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	5.164				
		-이하여백-						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

은평구청장



담당자:
전화:

발급일자: 2025년 7월 1일

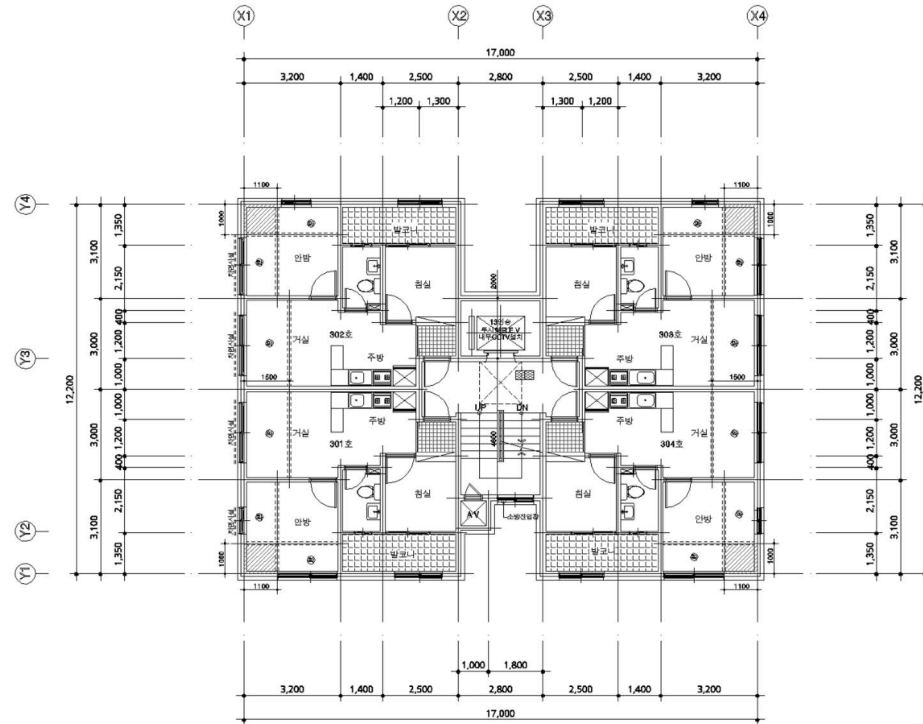
※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]

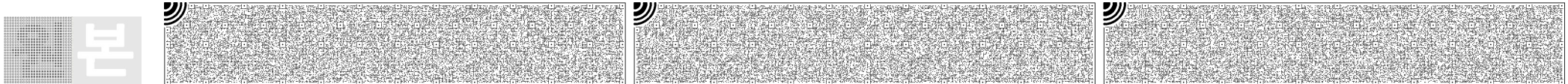
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120211130000005	고유번호	1138010400-3-04900002	명칭	나비드빌	호수/가구수/세대수	1호/0가구/20세대
대지위치	서울특별시 은평구 갈현동		지번	490-2	도로명주소	서울특별시 은평구 연서로17길 40-15 (갈현동)	



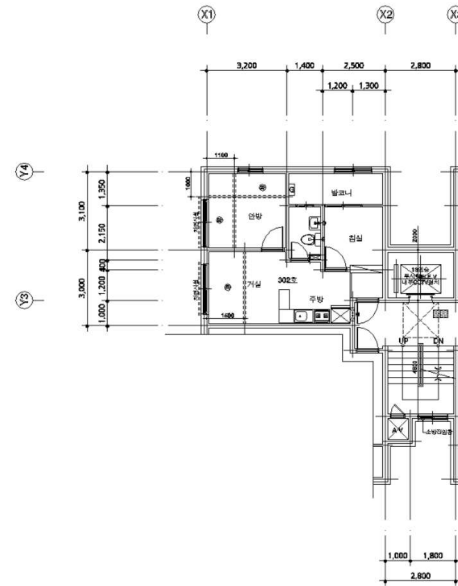
도면의 종류	평면도(3층)	축척	1 : 200	도면 작성자	동림건축사사무소 박동환 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	------------------------



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220211130000077	고유번호	1138010400-3-04900002	명칭	나비드빌	호명칭	302
대지위치	서울특별시 은평구 갈현동		지번	490-2	도로명주소	서울특별시 은평구 연서로17길 40-15 (갈현동)	
건축물현황도							



범례

M	수도메타기
G	도시가스
D	하수
S	모수

도면의 종류	평면도(3층)	축척	1 : 200	도면 작성자	동림건축사사무소 박동환 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	------------------------

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

