

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	강서신용협동조합이사장
건명	서울특별시 은평구 응암동 120-7 외 1필지 더어베인 제8층 제802호 "부동산"
감정서번호	가람 1724-05-00109

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 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)가람감정평가법인 북부지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:031)903-8844 FAX:031)903-9929

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

강동우

강동우



(주)가람감정평가법인 북부지사 지사장 최현섭



감정평가액	이억칠천만원정(₩270,000,000.-)			
의뢰인	강서신용협동조합이사장	감정평가목적	공매	
채무자	-	제출처	강서신용협동조합	
소유자 (대상업체명)	남궁일우 (수탁자: 신영부동산신탁주식회사)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2024.05.29	2024.05.29	2024.05.31

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/m)	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	270,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩270,000,000

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

심사자: 감정평가사

김현승

김현승



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 은평구 응암동 소재 '서울은명초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)으로서
공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	서울특별시 은평구 응암동 120-7 외 1필지 [도로명주소 : 서울특별시 은평구 응암로29길 11-11]		
건물명 및 층·호수	더어베인 제8층 제802호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	268.7	1,196.12	-1/9
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕	업무시설(오피스텔), 공동주택(다세대주택)	2020.03.09

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
가	8층 / 802호	다세대주택	28.19	10.24	38.43	8.9424
합계			28.19	10.24	38.43	8.9424

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 5월 29일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2024년 5월 29일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 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 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 기타 참고사항

가. 본 감정평가는 공매 목적의 감정평가 건으로서, 감정평가서는 금융기관 담보목적 등 공매 목적 외의 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 당 법인은 책임을 지지 아니함.

나. 본건은 이해관계인의 폐문 및 부재 등으로 내부를 육안으로 확인하지 못하여 “건축물현황도, 외부관찰” 등을 기준으로 내부를 도시하였는바, 업무 진행 시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

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

나. 감정평가 관련 규정의 검토

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

■ 감정평가에 관한 규칙 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 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 집합건축물대장 상의 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였음.
- 3) 본건의 내부구조도는 집합건축물대장 상의 건축물현황도를 기준하여 작성하였는바, 업무진행시 참고바람.

2. 토지 및 건물의 배분가액 표시

구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 조합의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(“법원감정평가실무 및 한국부동산연구원 공동주택 토지·건물 배분비율작성연구(2021)” 등 (집합건물 토지, 건물 배분비율표) 참고)하여 “구분건물 평가명세서”상에 병기하였으니 공매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 한국 부동산 연구원 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)(2021)

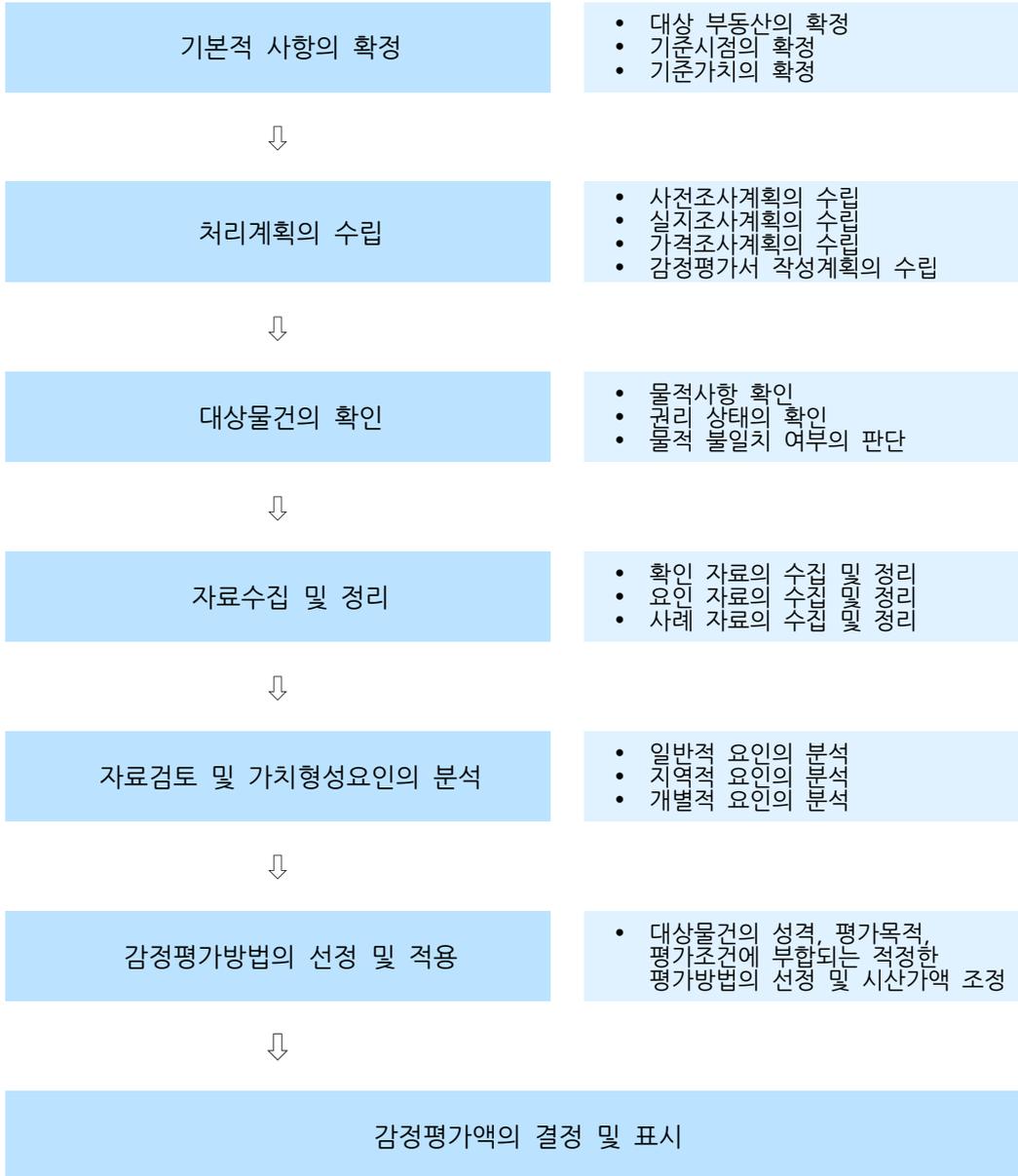
구분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대 광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타 도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

- 1) 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음.
- 2) 본 배분비율표는 공동주택 각 동별 1층 1개 호를 기준으로 산정하였음.
- 3) 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음.
- 4) 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음.
- 5) 공동주택의 토지건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정 할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	다세대주택	8층	9,600,000 내외	-

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	응암동 120-7 외 더어베인 7층 / 702호	다세대주택	28.19	280,000,000	9,930,000	2022.07.05	2020.03.09
#2	응암동 748-3 한성벨라트리 3층 / 302호	다세대주택	29.93	293,000,000	9,790,000	2024.03.04	2019.01.25
#3	응암동 584-53 외 위산엘리시움 2층 / 203호	다세대주택	29.88	300,000,000	10,000,000	2023.10.12	2021.11.25

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	응암동 120-7 외 더어베인 7층 / 702호	다세대주택	28.19	265,000,000	9,400,000	2024.04.16 경매	2020.03.09
#ㄴ	응암동 578-33 외 더세영 2층 / 203호	다세대주택	29.65	295,000,000	9,950,000	2024.03.21 경매	2020.12.21

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례중 본건 건물 내 소재하는 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
가	#1

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원)	거래시점 사용승인일
#1	응암동 120-7 외 더어베인 7층 / 702호	다세대주택	28.19	8.9424	280,000,000	9,930,000	2022.07.05 2020.03.09

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

■ 본건 가 / 사례기호 #1

본건은 구분건물[다세대주택]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 자가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 서울 강북지역 서북권(연립주택) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

구분	적용치	비고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	101.7	2022년06월
기준시점 당시 매매가격지수	98.1	2024년04월
시점수정치	0.96460	98.1/101.7

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 주거용 [본건 기호 가 / 비교사례 #1]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	#1	9,930,000	1.000	0.96460	1.000	9,578,478	28.19	270,017,295	270,000,000
합 계							28.19	-	270,000,000

※ 시산가액 결정 시 산정가액의 십만원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	건물명 층 / 호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	더어베인 8층 / 802호	28.19	270,000,000	비준가액
결정된 감정평가액			270,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고						
					공 부	사 정								
가	서울특별시 은평구 응암동 [도로명주소] 서울특별시 은평구 응암로 29길 11-11 (응암동)	120-7, 120-8 더어베인	업무시설 (오피스텔) 공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브) 지붕 9층			270,000,000	비준가액 (공용면적 10.24㎡ 포함)						
					지1층	50.54								
					1층	56.44								
					2층	123.43								
					3층	159.34								
					4층~6층 각	152.42								
					7층~9층 각	116.37								
					옥탑1층 (연면적 제외)	11.61								
					1	"			120-7	대	준주거지역	143.8		
					2	"			120-8	대	준주거지역	134.5		
			(내)	철근콘크리트구조 제8층 제802호	28.19	28.19	배분내역 토지 : 189,000,000 건물 : 81,000,000							
			1,2소유권	8.9424	8.9424									
			----- 대지권	278.3x— 278.3										
합 계							₩270,000,000							
이 하					여 백									

구분건물 개별요인 분석표-1

소 재 지	서울특별시 은평구 응암동 120-7 외 1필지
건 물 명 칭 및 동 · 호 수	더어베인 제8층 제802호
지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	본건은 서울특별시 은평구 응암동 소재 '서울은명초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 연립/다세대주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지역 내 부동산(구분건물)으로서, 제반 주위 환경은 무난함.
교 통 상 황	본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역이 소재하는 등 대중교통 편의도는 양호함.
접 면 도 로 상 황	본건 서측으로 폭 약 4m 내외의 포장도로에 접함.
토지이용계획 및 공법상제한사항	기호 1,2) 공히 도시지역,준주거지역,가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>,대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,과밀억제권역<수도권경비계획법>,<추가기재>건축법 제2조제1항제11호 나목에 따른 도로(도로일부포함)임.
항 공 사 진 (주 위 환 경)	

구분건물 개별요인 분석표-2

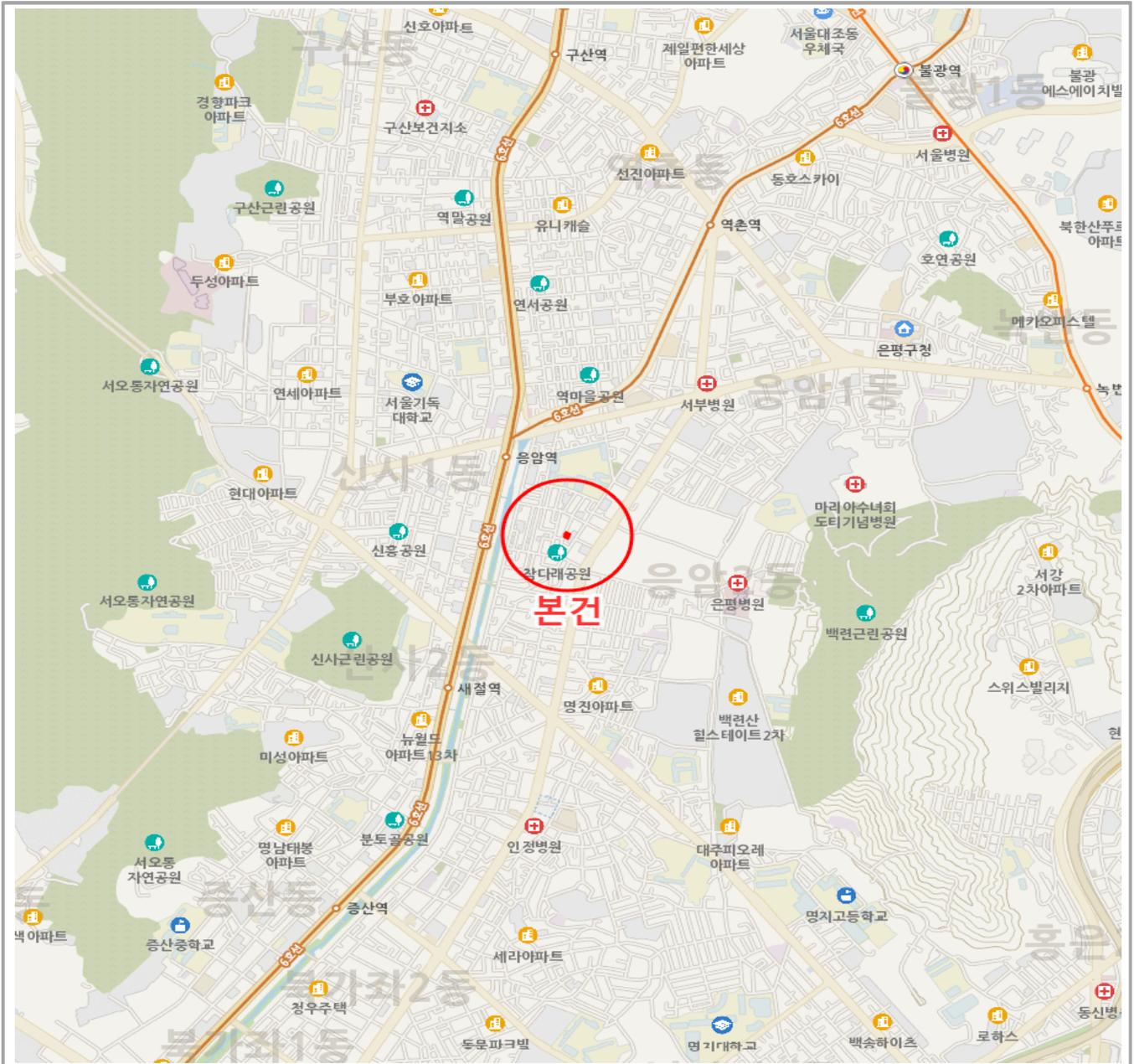
건물의 구조 및 마감 재 등	구조 및 규모 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 지하1층/지상9층 건물 내 제8층 제802호로서, 외벽 : 외장타일 붙임 마감 등, 내벽 : 벽지 및 타일 마감 등, 바닥 : 장판지 및 타일깔기 마감 등, 창호 : 샷시창호임.						
이 용 상 황	다세대주택(방2, 거실/주방, 욕실, 발코니 등)임.						
관 리 상 태	① 양호 ② 보통 ③ 불량			사 용 승 인 일		2020.03.09	
부 대 설 비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차 시설
	○	○	-	○	○	○	○
공부와의 차이 및 타 기	공부와의 차이 없음.						
본 건 전 경							

광역위치도



소재지

서울특별시 은평구 응암동 120-7 외 1필지 더어베인 제8층 제802호

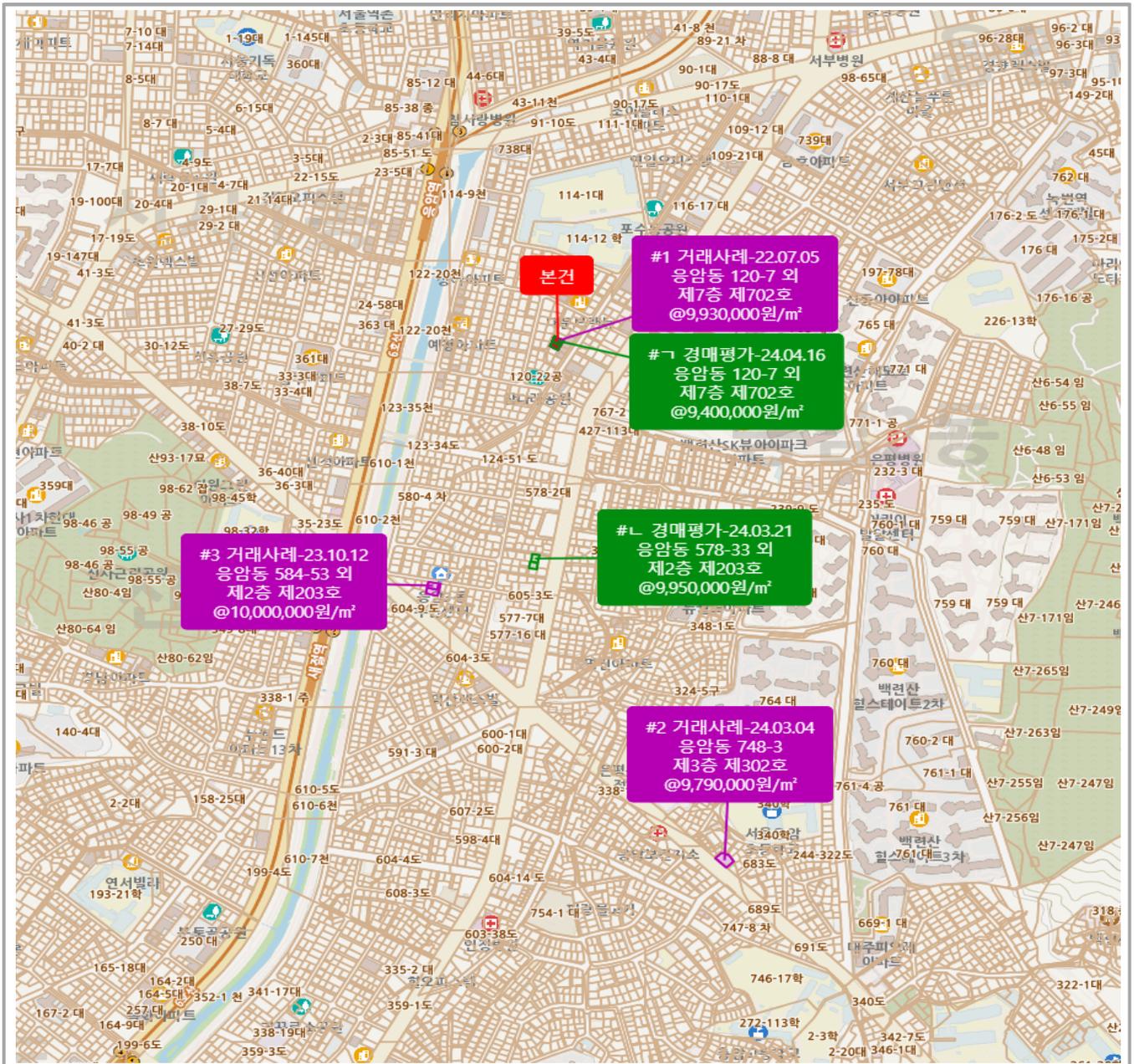


상세 위치도

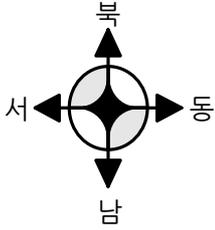


소재지

서울특별시 은평구 응암동 120-7 외 1필지 더어베인 제8층 제802호

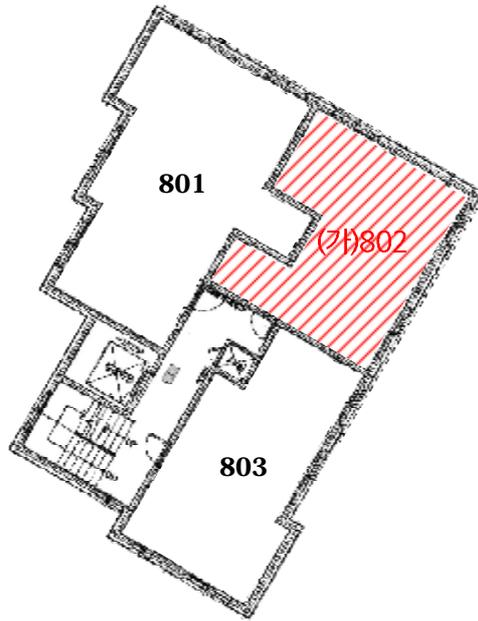


호별배치도 및 내부구조도



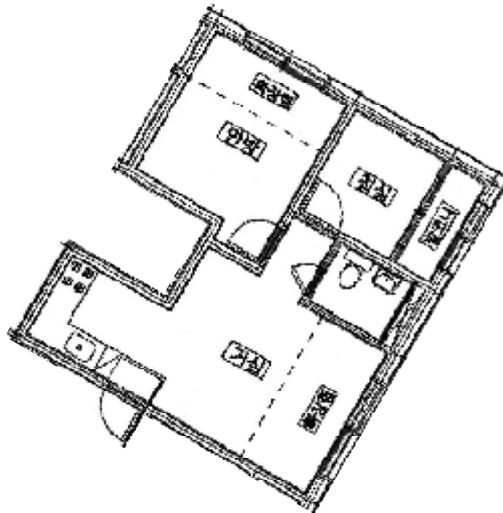
No Scale

8층 호별배치도



본건
더어베인
제8층 제802호

내부구조도(제8층 제802호)



※임대 이상임.

사 진 용 지



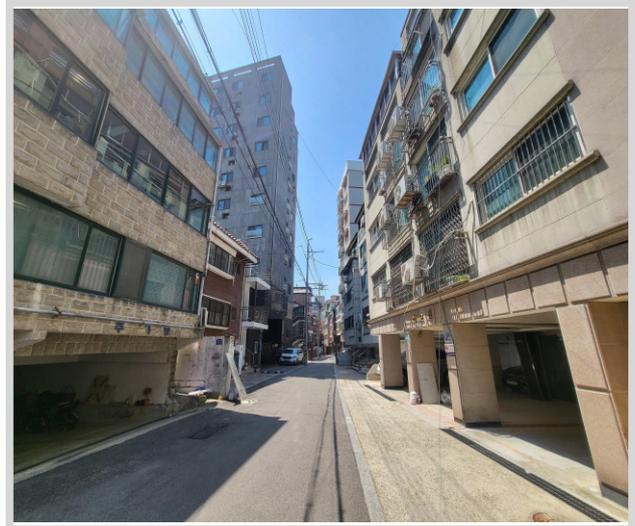
본건 전경-1



본건 전경-2



본건 공동현관 및 기계식주차장



주위 환경



발급번호 : 202411380002930247

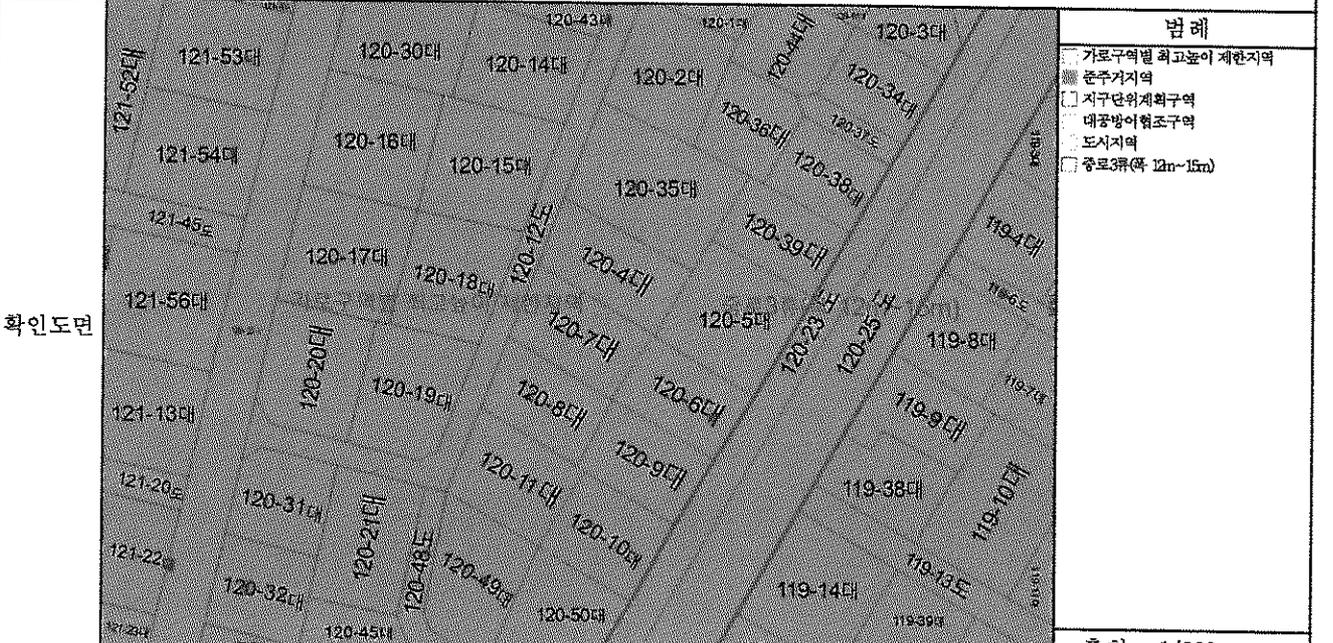
발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 05/ 28

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	오성란	주소			
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	서울특별시 은평구 응암동		120-7	대	143.8	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 준주거지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27) <건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		<추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함) [이하공란]				



「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2024/ 05/ 28

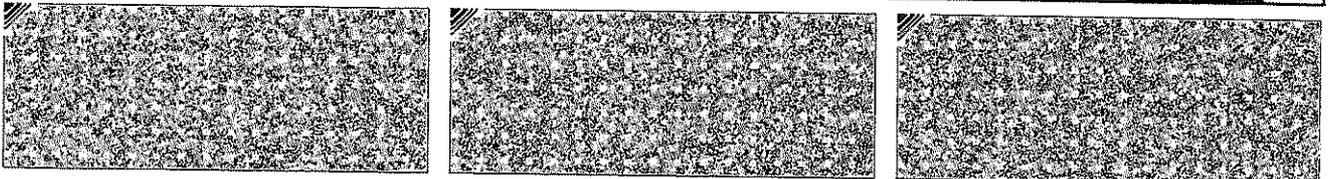
서울특별시 은평구청

인공인정장인
인대신문인정용

축척 1/900

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 만 원



◆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: 1716-8795-4274-3505

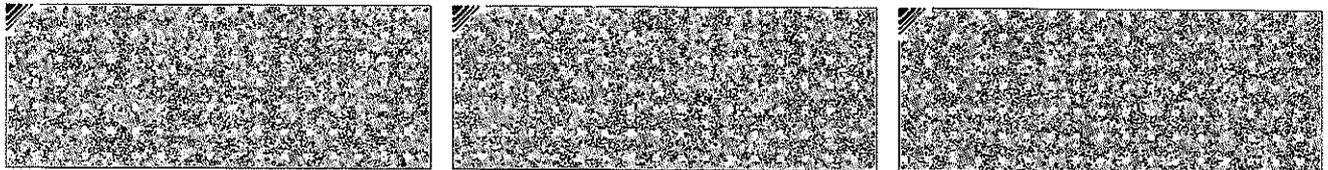


발급번호 : 202411380002930248

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 05/ 28

토지이용계획확인서					처리기간 1 일		
신청인	성명	오성란	주소				
			전화번호				
신청토지	소재지 서울특별시 은평구 응암동			지번	지목	면적(㎡)	
				120-8	대	134.5	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 준주거지역 [이하공란]					
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27 <건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 파밀역제한구역<수도권정비계획법> [이하공란]					
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		<추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함) [이하공란]					
확인도면						범례 <input type="checkbox"/> 가로구역별 최고높이 제한지역 <input checked="" type="checkbox"/> 준주거지역 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 대공방어협조구역 <input type="checkbox"/> 공원 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input type="checkbox"/> 중로3류(폭 12m~15m)	
	<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>2024/ 05/ 28</p> <p>서울특별시 은평구청</p>					축척 1/900 수입증지 붙이는곳 수수료 전자결제민원	



◆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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2701-2020-003971



[집합건물] 서울특별시 은평구 응암동 120-7외 1필지 더어베인 제8층 제802호

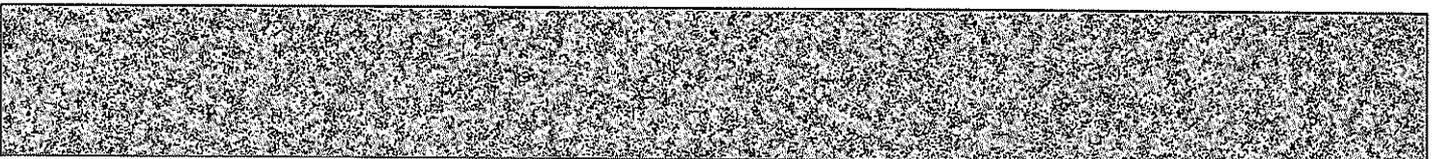
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년3월24일	서울특별시 은평구 응암동 120-7, 120-8 더어베인 [도로명주소] 서울특별시 은평구 응암로29길 11-11(응암동)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브) 지붕 9층 업무시설(오피스텔)공동주 택(다세대주택) 지1층50.54㎡ 1층56.44㎡ 2층123.43㎡ 3층159.34㎡ 4층152.42㎡ 5층152.42㎡ 6층152.42㎡ 7층116.37㎡ 8층116.37㎡ 9층116.37㎡ 옥탑1층 11.61㎡(연면적제외)	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 은평구 응암동 120-7 2. 서울특별시 은평구 응암동 120-8	대 대	143.8㎡ 134.5㎡	2020년3월24일 등기

[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 27020227001204051010200301MIN0039657W2217103331112

발급확인번호 AANB-FIXP-9716

발행일 2024/05/30

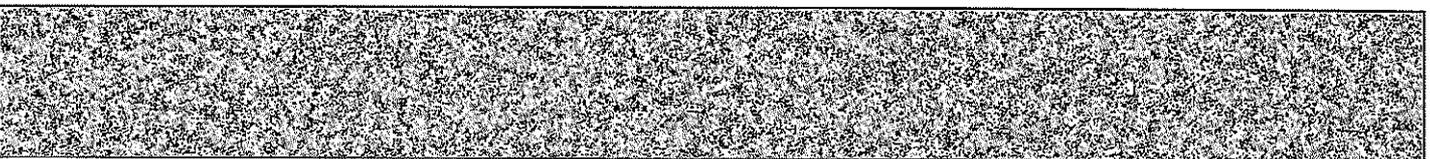
[집합건물] 서울특별시 은평구 응암동 120-7의 1필지 더어베인 제8층 제802호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년3월24일	제8층 제802호	철근콘크리트구조 28.19㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1, 2 소유권대지권	278.3분의 8.9424	2020년3월9일 대지권 2020년3월24일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년3월24일 제50130호		소유자 남궁일우 830716-***** 경기도 부천시 중동로254번길 64,904호(중동,신일아르디세)
2	소유권이전	2020년3월24일 제50132호	2020년3월24일 신탁	수탁자 교보자산신탁주식회사 110111-1617434 서울특별시 강남구 테헤란로 424.(대치동,삼성생명대치타워)
	신탁			신탁원부 제2020-1985호
3	소유권이전	2020년4월17일 제64455호	2020년4월17일 신탁재산의귀속	소유자 남궁일우 830716-***** 경기도 부천시 중동로254번길 64,904호(중동,신일아르디세)
	2번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	카압류	2020년5월18일 제78438호	2020년5월18일 서울서부지방법 원의 카압류 결정(2020카합5 0303)	청구금액 금395,388,528원 채권자 호원건설주식회사 205511-0004870 강릉시 죽현길 150 (죽현동)
5	강제경매개사결정(4 번카압류의	2021년1월11일 제3840호	2021년1월11일 서울서부지방법	채권자 호원건설주식회사 205511-0004870 강원도 강릉시 죽현길 150 (죽현동)



[집합건물] 서울특별시 은평구 응암동 120-7의 1필지 더어베인 제8층 제802호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	본압류포의<아행>		원와 강제경매개시결 정(2021타경500 85)	
6	5번강제경매개시결 정등기말소	2021년11월10일 제158653호	2021년11월5일 취하	
7	4번가압류등기말소	2021년11월18일 제162634호	2021년11월5일 해제	
8	소유권이전	2022년7월26일 제87233호	2022년7월26일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동,신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2022-5420호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

— 이 하 여 백 —

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 5월 30일

법원행정처 등기정보중앙관리소

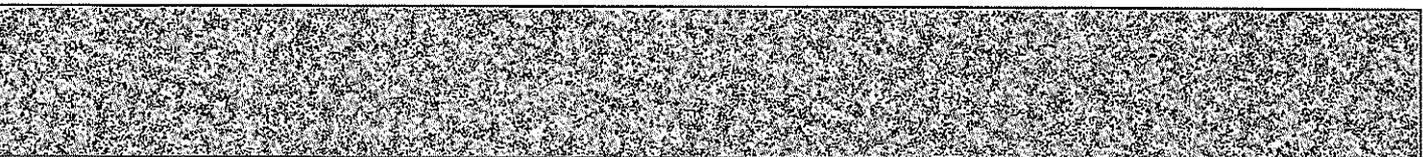
전산운영책임관



* 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(<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 27020227001204051010200301MIN0039657W2237103331112

발급확인번호 AANB-FIXP-9716

발행일 2024/05/30

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 2701-2020-003971

[집합건물] 서울특별시 은평구 응암동 120-7의 1필지 더어베인 제8층 제802호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	8

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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 기계 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] 개정 2023. 8. 1.]

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

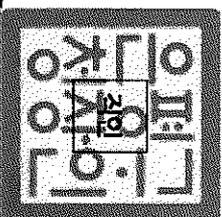
건물ID	2120201130000045	교유번호	1138010700-3-01200007	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	서울특별시 은평구 응암동	지번	120-7 외 1필지	도로명주소	서울특별시 은평구 응암로29길 11-11 (응암동)
※대지면적	268.7 m ²	연면적	1,196.12 m ²	※지역	※구역
건축면적	160.88 m ²	용적률	1,073.76 m ²	※건축선 후퇴면적	9.6 m
※건폐율	59.87 %	※용적률	399.61 %	※건축선 후퇴거리	
※조경면적	29.68 m ²	※공개 공지/공간 면적	m ²		

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1층	철근콘크리트구조	기계실	50.54	주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔 2호)	123.43
주1	1층	철근콘크리트구조	주차장	35.91	주1	3층	철근콘크리트구조	주차장	35.91
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실(15.69m ²),관리실(4.84m ²)	20.53	주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔 3호)	152.42
주1	2층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔 2호)	123.43	주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔 3호)	152.42

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 5월 28일

은평구청장



담당자: 진 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 서울특별시 은평구 응암동

명칭

데이터메인

호수기구수세미수

13호/0기구9세대

지번 120-7 외 1필지

지번 관련 주소 120-8

도로명주소 도로명주소 관련 주소

120-7 외 1필지

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장					승강기		인허가 시기	
			구분	목내	목외	인근	면제	승용	비상용		
건축주	남궁일우	19830716****	구분	3 대	3 대	대	대	대	승용 1 대	비상용 대	허기일 2018.6.27.
설계자	김용찬 동선종합건축사사무소	강서구-건축사사무소-108	지주식	34.5 m ²	35.2 m ²	m ²	m ²	m ²	*하수처리시설	*금수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2018.7.11.
공사관리자	김용찬 동선종합건축사사무소	강서구-건축사-108	기계식	10 대	m ²	m ²	m ²	대	형식 부배관코법	지상	사용승인일 2020.3.9.
공사시공자 (현장관리인)	김성용 호원건설(주)	대한건설협회장-토목건축공 사업-01-0204	전기차	35.91 m ²	m ²	m ²	m ²	대	응량 80인용 9m	지하	
*건축물 인종 현황											
인종명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황		
			적용			내진능력			관리계획 수립 여부		
			특수구조 건축물			지하수위			건축물 관리점검 현황		
			해당유형에 대해 이상을 지지하는 기둥이			GL			종류		
			기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 30 (V/m)			구조설계해석법: [<input type="checkbox"/>] 등가정적해석법 [<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석법			점검유요기간		
			[<input type="checkbox"/>] 파일기초								

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2020.3.9. 2022.2.28.	건축과-5209(2020.03.09)호에 의거 신규작성(신축) 주거재생과-5241(2022.2.28.)호 통보에 의거 위반건축 물 표시 등제위반내용: 1층 10㎡ 패널/철주 압무시설 무단증 축	2022.3.11.	주거재생과-6475(2022.3.11)호 통보에 의거 위반건축 물 해제(주거재생과-5241(2022.2.28)호 위반사항(1 층 10㎡ 패널/철주 압무시설 무단증축) 자진시정. -이하야백-	지역: 기로구역별최고높이제한지역 -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)

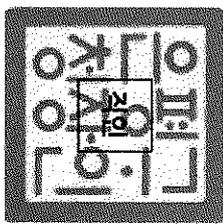
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220201130000570	고유번호	1138010700-3-01200007	명칭	도모명주소	호명칭	802호
대지위치	서울특별시 은평구 응암동			지번	120-7 외 1필지	더어베인	
전유부분				소유자 현황			
				서울특별시 은평구 응암로29길 11-11 (응암동)			

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	지번			변동일자	변동일인
주	8층	철근콘크리트구조	다세대주택	28.19	신영부동산신탁주식회사	110111-7*****	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	1/1	2022.7.26.	소유권이전
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	* 이 건축물대장은 원소유자만 표시한 것입니다.					
주	지1층	철근콘크리트구조	기계실	1.62						
주	1~3층	철근콘크리트구조	주차장	2.31						

이 등(좌)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

은평구청장



담당자: 권 화:

발급일자: 2024년 5월 28일

* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

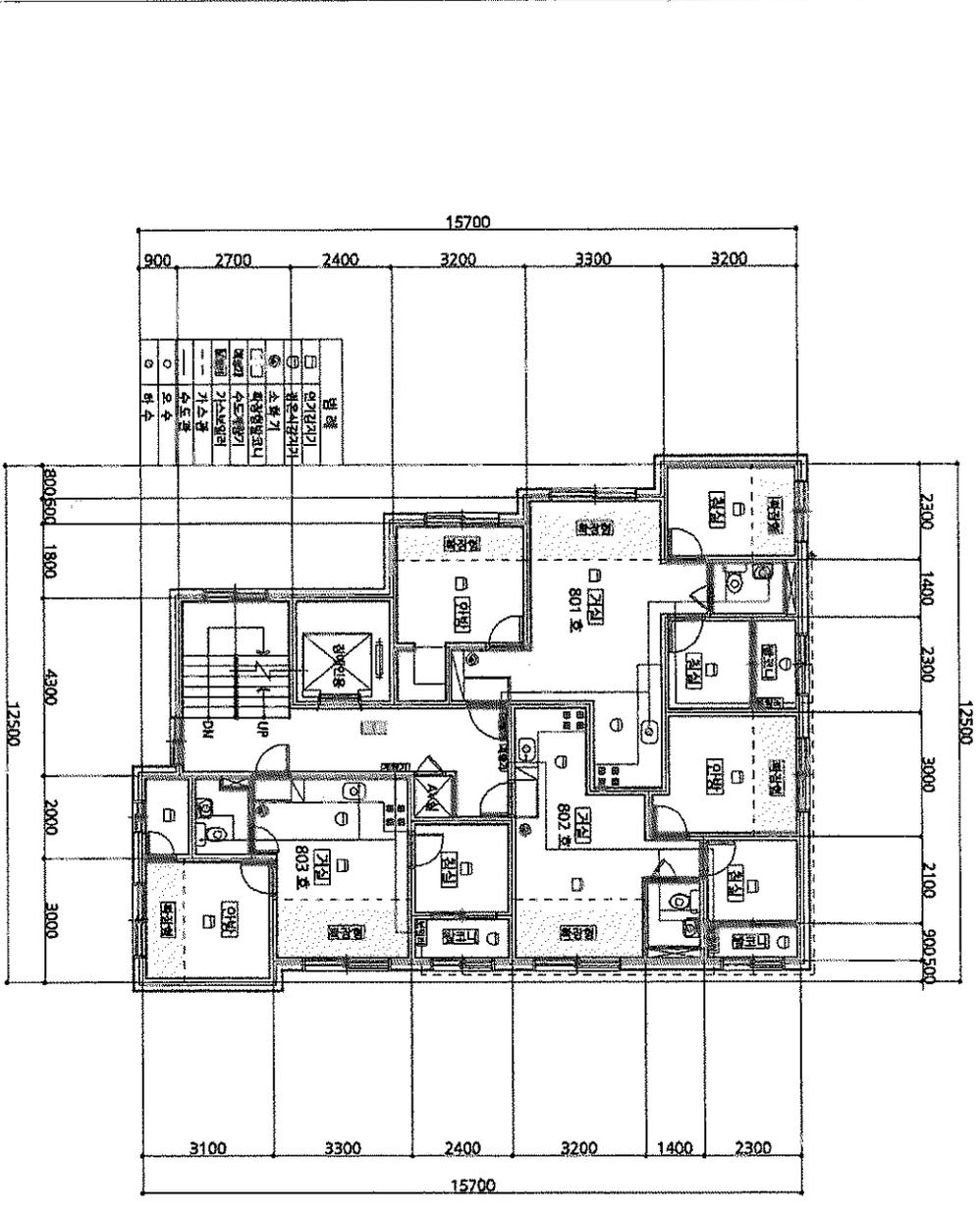
297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

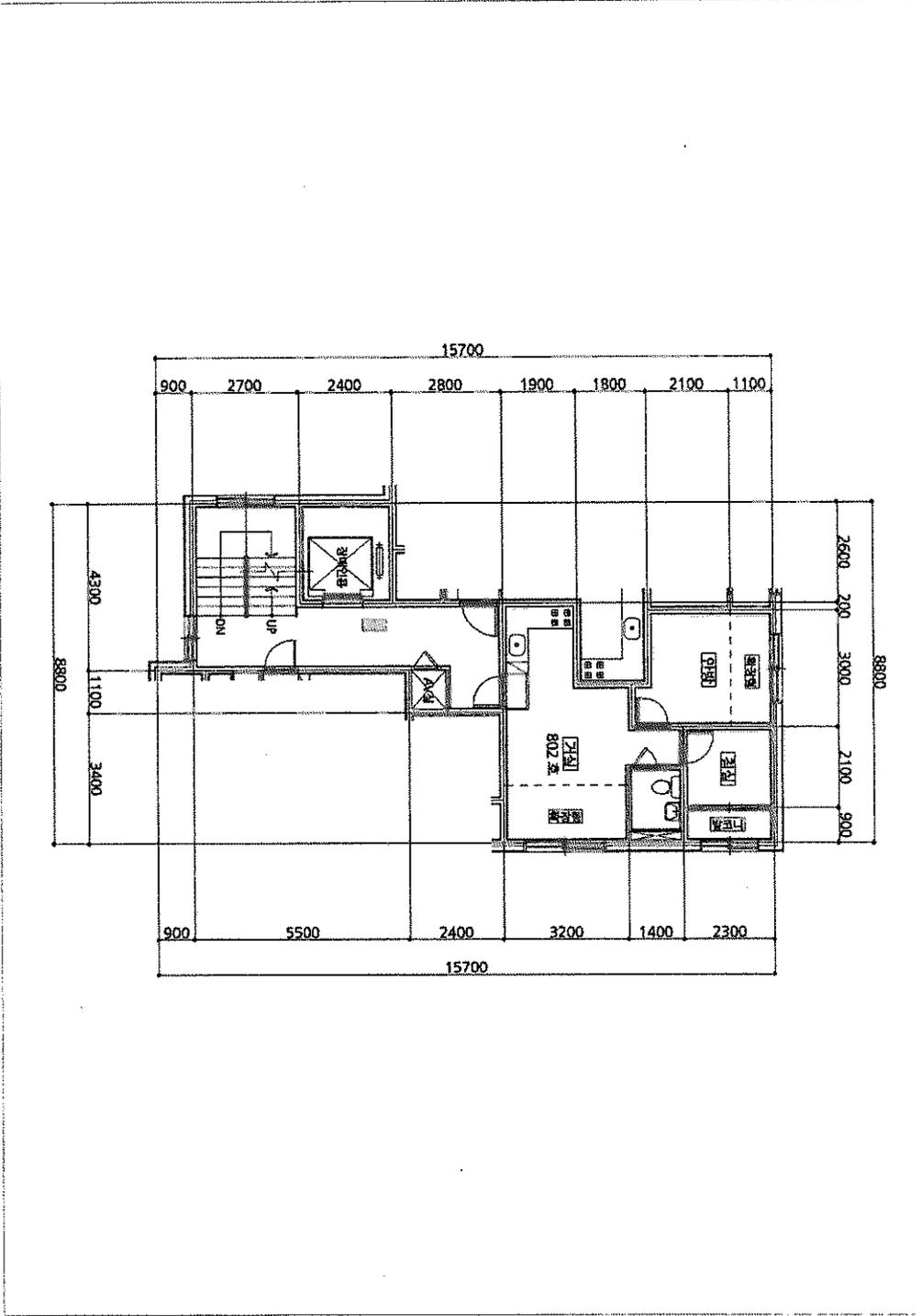
건물ID	2120201130000045	고유번호	1138010700-3-01200007	명칭	호수기구수/세대수
대지위치	서울특별시 은평구 응암동	지번	120-7 외 1필지	도로명주소	서울특별시 은평구 응암로29길 11-11 (응암동)
				데이터베인	13호/07기/9세대



도면의 종류	평면도(8층)	축척	1 : 200	도면 작성자	동선종합건축사사무소 김용찬 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	--------------------------

건축물현황도

건물ID	2220201130000570	고유번호	1138010700-3-01200007	명칭	더어베인	호명칭	802호
대지위치	서울특별시 은평구 응암동	지번	120-7 외 1필지	도로명주소	서울특별시 은평구 응암로29길 11-11 (응암동)		



도면의 종류	평면도	축척	1 : 1/50	도면 작성자	동선종합건축사사무소 김용찬	(서명 또는 인)
--------	-----	----	----------	--------	----------------	-----------

* 건축물현황도는 단위세대명만 도면 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.