

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 진중섭 소유물건(2025타경103418)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 박미정

감정평가서번호: 25-071801-B

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

도움감정평가사사무소



(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 우 철

오억일천이백만원정 (인)



감정평가액	오억일천이백만원정 (₩512,000,000 -)			
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 박미정	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	서울중앙지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	진중섭 (2025타경103418)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.21	2025.07.21	2025.07.21

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	-	512,000,000
		이	하	여	백	
합 계						₩512,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 “서울은천초등학교” 서측 인근에 위치하고 있는 아파트 제6층 제 602호에 대한 <경매> 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였음. “시장가치”란 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 가액을 말함.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「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 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 함.

다만, 대상물건은 주거용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말함. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사 완료일인 <2025년 07월 21일>임.

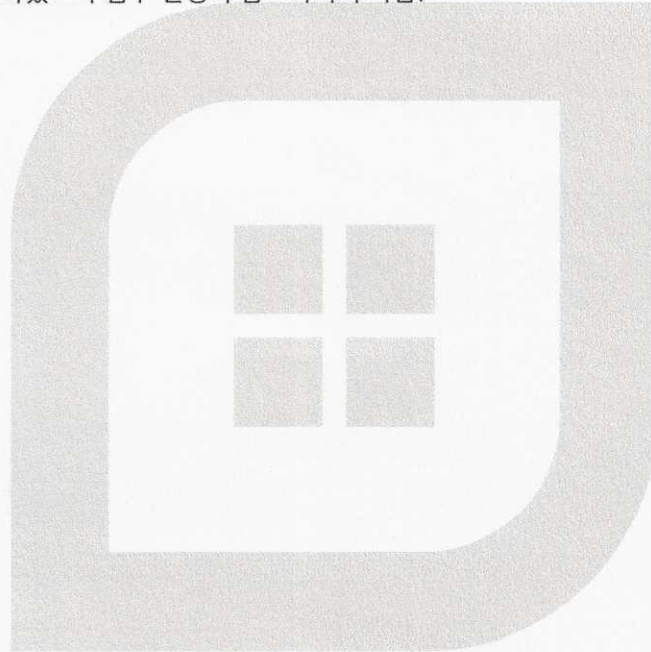
6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 <2025년 07월 21일>자로 동일성 여부, 권리상태, 물적사항, 가치형성요인 등에 대한 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그밖의 사항

- 1) 본건의 공부와 현황간 물적동일성은 대체로 일치함.
- 2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부확인을 하지 못하였는 바, 내부구조는 건축물현황도를 기준으로 감정평가하였음.
- 3) 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물의 대지사용권은 전유부분의 처분에 따르는 바 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산 평가액을 한국부동산연구원에서 제공하는 토지·건물 배분 비율표에 따라 토지 및 건물가액으로 배분하여 "구분건물감정평가명세표"상 표기하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.
- 4) 임대내역은 미상임.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 개요

소재지	서울특별시 관악구 봉천동 645외		
건물명	-		
용 도	아파트	사용승인일자	2005-02-07
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층 수	지하 1층 / 지상 7층
동 수	1	호 수	20

기호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	전용률	대지권면적 (㎡)
가	6	602	71.88	36.47	108.35	66.3%	42.57

※ 집합건축물관리대장, 관련 공부 및 실지조사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 일원 미만 절사]

기호	소재지	전유면적(㎡)	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/㎡)
		대지권(㎡)	사용승인일자		
ㄱ	봉천동 622-3 은천누리에뜰 제0층 제000호	131.91	2025-07-02	950,000,000	7,201,880
		62.89	2007-11-30		
ㄴ	봉천동 645-87외 제3동 제0층 제000호	47.61	2025-05-20	300,000,000	6,301,197
		31.67	1971-11-05		

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

2. 감정평가사례

[단가: 일원 미만 절사]

기호	소재지	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	평가목적
				단가(원/㎡)	
a	봉천동 645외 제0층 제000호	71.88	2024-05-02	500,000,000	경매
				6,956,037	

※ 출처: 한국감정평가사협회

3. 본건 및 유사물건의 가격수준

주위환경	용도	층	위치	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
주택지대	아파트	기준층	전면	6,500,000 ~ 7,500,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법의 적용

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말함.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

1. 거래사례 선정

1.1. 거래사례 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

1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 “거래사례”를 비교사례로 선정하였음.

기호	소재지	전유면적(㎡)	거래일자	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)
		대지권(㎡)	사용승인일자		
L	봉천동 645-87외 제3동 제0층 제000호	47.61	2025-05-20	300,000,000	6,301,197
		31.67	1971-11-05		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말함.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였음.	1.000

3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말함. 시점수정은 국토교통부에서 조사·발표하는 주택가격지수를 활용하여 산정하였음. 기준시점이 속하는 전월의 지수를 적용하되, 기준시점이 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 기준시점이 속한 달의 지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수를 적용하였음. 2021.06월 까지는 조사기준일이 당월 15일이 속한 주의 월요일이었으나 2021.07월 부터는 조사기준일이 익월 1일(다음달 1일)로 변경되었음.
조사기준월 2021.06 = 100.

■기호(가) / 거래사례(ㄴ)

지역	서울 강남지역 서남권 관악구	용도	아파트	시점수정치	1.00500
아파트 지역 :서울특별시 관악구(25.05.20~25.07.21) 거래시점 : 2025.05.20, 2025년04월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.07.21, 2025년06월 지수를 적용 함 2025.05.20 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 100.1 2025.07.21 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 100.6 시점수정치 : 100.6/100.1≒1.00500					

※ 시점수정치는 소수점 다섯째자리 미만 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말함.
 “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말함.

4.1. 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

4.2. 개별요인 비교

■기호(가) / 거래사례(나)

구 분		격차율	의견
요인구분	세부항목		
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등	1.00	상호 대등함.
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형·중형·소형), 단지 내 통로구조(복도식·계단식) 등	1.25	건물의 노후도 및 관리상태 등에서 우세함.
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.90	전유부분 면적의 크기 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함.
	개별요인 격차율 계	1.125	

※소수점 넷째자리 이하 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

5.1. 적용단가

기호	구분		거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
	층	호수					
가	6	602	6,301,197	1.00	1.00500	1.125	7,124,290

(적용단가: 일원 미만 절사)

5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	구분		적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
	층	호수			
가	6	602	7,124,290	71.88	512,000,000
합계					512,000,000

(비준가액: 백만원 미만 절사)

V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

기호	감정평가액(원)
가	512,000,000
합계	512,000,000

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		
	서울특별시 관악구 봉천동 [도로명] 서울특별시 관악구 봉천로23나길 35	645, 954-5, 954-7, 954-8	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층				
			주차장	지하1층	411.17			
			창고		114.38			
			감시실		4.91			
			관리실		13.77			
			계단실		24.36			
			소매점	1층	94.47			
			아파트		213.96			
			아파트	(각) 2-5층	288.18			
			아파트	6층	239.43			
			아파트	7층	160.29			
				(각) 옥탑1-2층 (연면적제외)	29.48			
1	동소	645	대	제2종일반주거지역	425			
2	동소	954-5	대	제2종일반주거지역	23.1			
3	동소	954-7	대	제2종일반주거지역	252.6			
4	동소	954-8	대	제2종일반주거지역	260.2			
가				(내)				
				철근콘크리트구조 제6층 제602호	71.88	71.88	512,000,000	비준가액 (공용면적 36.47㎡ 포함)
					17.4			
				1 소유권대지권	425x—— 425	17.4		
					25.17			
				2,3,4 소유권대지권	535.9x—— 535.9	25.17		

구분건물 감정평가요항표

Page : 1

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 관악구 봉천동 소재 "서울은천초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 공동주택 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

인근에 버스정류장 등이 소재하여 대중교통 이용은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상7층 중 제6층 제602호로서,
(사용승인일: 2005-2-7)

외벽: 모르타르위페인팅 마감 등
창호: PVC새시

(4) 이용상태

아파트(방, 거실겸주방, 욕실, 발코니)로 이용 중임.

(5) 설비내역

전기설비, 소화전설비, 승강기설비, 난방설비, 위생 및 급배수설비 등이 갖추어져 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

일단의 부정형 토지로서, 아파트 단지 건부지로 이용 중임.

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

북측 및 남측으로 세로(가)의 포장도로와 각각 접하고 있으며, 동측으로 세로(불)의 막다른 포장도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역((7층 이하)) , 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(서울시동작관악교육지원청고시 제2016-12호(2016.8.24.))<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-10)(토지거래허가구역(모아타운 내 지목 도로 토지)지정기간: 2024. 9. 10.~2029. 9. 9.)

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임.

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

북측 및 남측으로 세로(가)의 포장도로와 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역((7층 이하)) , 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의
관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(서울시동작관악교육지원청고시
제2016-12호(2016.8.24.))<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>,
토지거래계약에관한허가구역(2024-09-10)(토지거래허가구역(모아타운 내 지목 도로
토지)지정기간: 2024. 9. 10.~2029. 9. 9.)

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임.

위 치 도



소재지

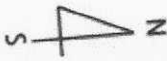
서울특별시 관악구 봉천동 645외 제6층 제602호



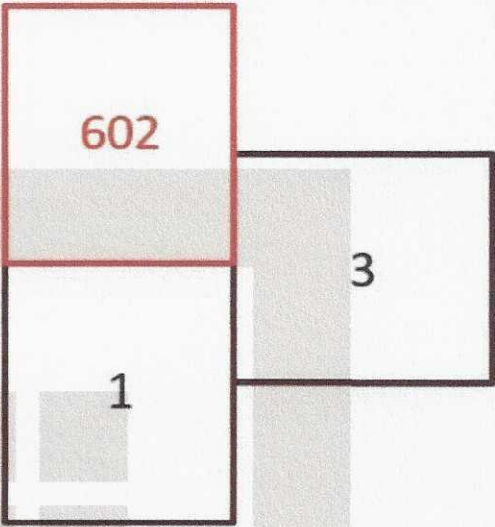
내부구조도



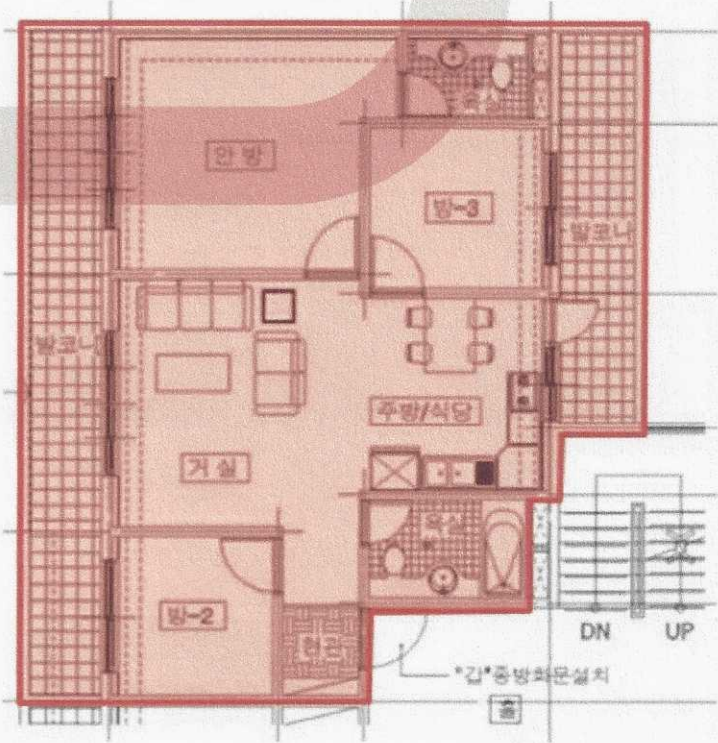
소재지	서울특별시 관악구 봉천동 645외 제6층 제602호
-----	------------------------------



호별 배치도



내부구조도



사 진 용 지



주위 전경(남측)



본건 건물(남서측)



본건 건물(북서측)



본건 현관

회 보 서

우)07801 서울특별시 강서구 마곡중앙6로 10 2층 203-5호
E-Mail : help12@kapaland.co.kr

TEL. 010-9035-3347
FAX. 0505-182-3347

문서번호 : 25-071801-B

시행일자 : 2025-07-25

수 신 : 서울중앙지방법원 사법보좌관 박미정

참 조 : 경매10계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

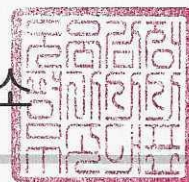
선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 · 공 람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

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

2. 2025.07.18자 귀 제 『2025타경103418』호로 의뢰하신 『진중섭 소유물건(2025타경103418)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

도움감정평가사사무소



수수료 청구서

(전화: 010-9035-3347, FAX: 0505-182-3347)

문서번호 : 25-071801-B

수 신 : 서울중앙지방법원 사법보좌관 박미정 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.07.18 자 귀 제 『

2025타경 103418

』 호로

의뢰하신 『

서울특별시 관악구 봉천동 645외 제6층 제602호

』 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		604,640	
실	여 비	212,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	10,000	$(745,000 + 12,000,000 \times 9/10,000) \times 0.8배 \approx 604,640$
	공부발급비	3,000	
	기타 실비	5,000	
비	소 계	230,000	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		834,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		83,400	
합 계		917,400	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		917,400	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

KEB하나은행 : 437-910422-11607(예금주:박우철)

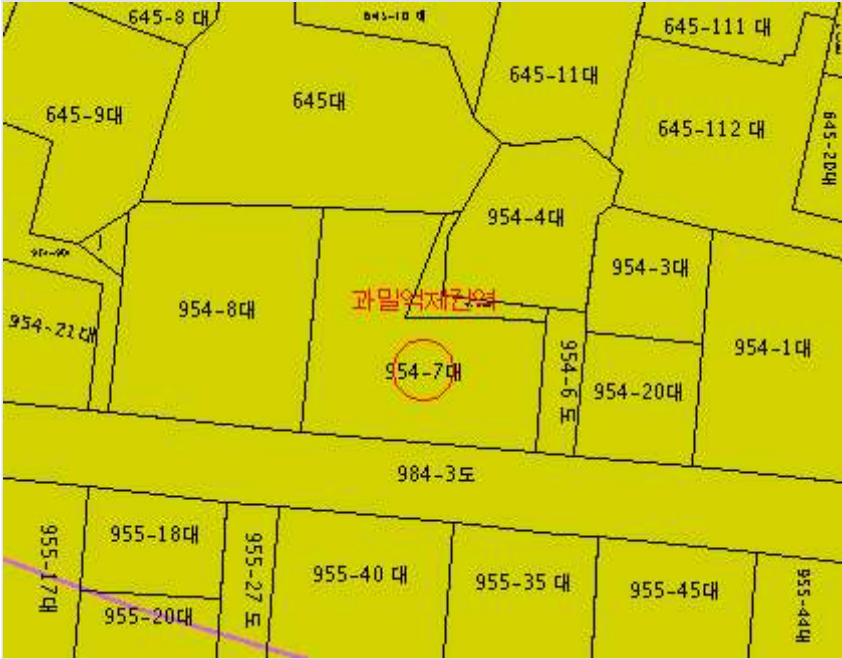
도움감정평가사사무소

박우철



소재지	서울특별시 관악구 봉천동 645번지		
지목	대	면적	425 m²
개별공시지가 (㎡당)	4,032,000원 (2025/01)		
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역((7층 이하)), 도로(접합)	
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(서울시동작관악교육지원청고시 제2016-12호(2016.8.24.))<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>	
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(2024-09-10)(토지거래허가구역(모아타운 내 지목 도로 토지)지정기간: 2024. 9. 10.~2029. 9. 9.)	
확인도면			범례
			과밀억제권역 가축사육제한구역 상대보호구역 도시지역 제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 토지거래계약에관한허가구역 법정동 도로
축척1 / 600			
유의사항			
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. ※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 확인하여야 합니다.			

소재지	서울특별시 관악구 봉천동 954-5번지		
지목	대	면적	23.1 m ²
개별공시지가 (m ² 당)	4,032,000원 (2025/01)		
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역((7층 이하))	
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역 (서울시동작관악교육지원청고시 제2016-12호(2016.8.24.))<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>	
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(2024-09-10)(토지거래허가구역(모아타운 내 지목 도로 토지)지정기간: 2024. 9. 10.~2029. 9. 9.)	
확인도면			범례
			과밀억제권역 가축사육제한구역 상대보호구역 도시지역 제2종일반주거지역 토지거래계약에관한허가구역 법정동 축척1 / 600
유의사항			
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. ※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.			

소재지	서울특별시 관악구 봉천동 954-7번지		
지목	대	면적	252.6 m ²
개별공시지가 (m ² 당)	4,032,000원 (2025/01)		
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역((7층 이하))	
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(서울시동작관악교육지원청고시 제2016-12호(2016.8.24.))<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>	
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(2024-09-10)(토지거래허가구역(모아타운 내 지목 도로 토지)지정기간: 2024. 9. 10.~2029. 9. 9.)	
확인도면			범례
			과밀억제권역 가축사육제한구역 상대보호구역 도시지역 제2종일반주거지역 토지거래계약에관한허가구역 법정동
축척1 / 600			
유의사항			
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. ※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.			

소재지	서울특별시 관악구 봉천동 954-8번지		
지목	대	면적	260.2 m ²
개별공시지가 (m ² 당)	4,032,000원 (2025/01)		
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역((7층 이하))	
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역 (서울시동작관악교육지원청고시 제2016-12호(2016.8.24.))<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>	
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(2024-09-10)(토지거래허가구역(모아타운 내 지목 도로 토지)지정기간: 2024. 9. 10.~2029. 9. 9.)	
확인도면			범례
			□ 과밀억제권역 □ 가축사육제한구역 □ 상대보호구역 □ 도시지역 ■ 제2종일반주거지역 □ 토지거래계약에관한허가구역 □ 법정동 축척1 / 600
유의사항			
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. ※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.			



문서확인번호 : 1753-0090-1812-4871



1/2

토지 대장

고유번호	1162010100-10645-0000		
토지소재	서울특별시 관악구 봉천동		
지 번	645	축 척	1:1200

도면번호	32	발급번호	202511620-00322-9604
장 번 호	1-1	처리시각	20시 00분 36초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토 지 표 시				소 유 자					
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자			주 소			
			변 동 원 인			성명 또는 명칭		등 록 번 호	
(08) 대	*425*	(40) 1982년 04월 21일	2004년 08월 25일						
		지목변경	(21)대지권설정						
		--- 이하 여백 ---				--- 이하 여백 ---			
등 급 수 정 년 월 일		1984년 07월 01일 수정	1985년 07월 01일 수정	1989년 01월 01일 수정	1990년 01월 01일 수정	1991년 01월 01일 수정	1992년 01월 01일 수정	1993년 01월 01일 수정	1994년 01월 01일 수정
토 지 등 급 (기준수확량등급)		191	194	197	206	212	218	221	225
개별공시지가기준일		2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)		3,002,000	3,218,000	3,700,000	4,070,000	3,887,000	3,890,000	4,032,000	

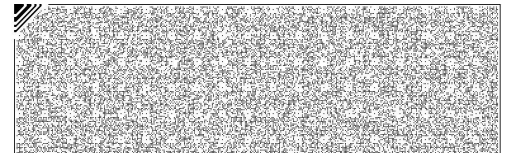
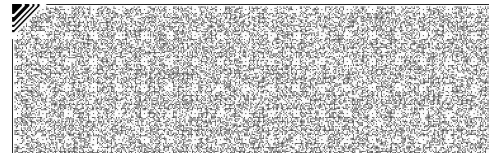
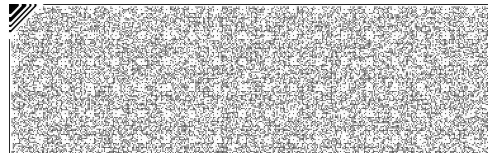
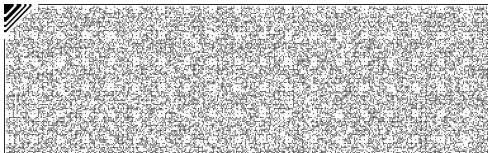
토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 7월 20일

서울특별시 관악구청장



◆ 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.



대지권 등록부

2/2

고유번호	1162010100-10645-0000				전유부분 건물표시		6층 602호	장 번 호	1	
토지소재	서울특별시 관악구 봉천동				지번	645	대지권비율	17.4/425	건물명칭	아파트
지번	봉천동 954 - 5		봉천동 954 - 7		봉천동 954 - 8					
대지권비율	25.17/535.9		25.17/535.9		25.17/535.9					
변 동 일 자		소유권 지분			소유자					
변 동 원 인					주 소				등록번호	
2023년 08월 09일					서울특별시 관악구 봉천로23나길 35, 602호(봉천동,새진아파트)				성명 또는 명칭	
(04)주소변경									진중섭	
					--- 이하 여백 ---					



문서확인번호 : 1753-0090-3990-7592



1/2

토지 대장

고유번호	1162010100-10954-0005		
토지소재	서울특별시 관악구 봉천동		
지 번	954-5	축 척	1:600

도면번호	26	발급번호	202511620-00322-9606
장 번 호	1-1	처리시각	20시 01분 29초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토 지 표 시				소 유 자					
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자			주 소			
			변 동 원 인			성명 또는 명칭		등 록 번 호	
(08) 대	*23.1*	(62) 1978년 04월 20일 구획정리완료	2004년 08월 25일						
		(21)대지권설정							
		--- 이하 여백 ---				--- 이하 여백 ---			
등 급 수 정 년 월 일		1982년 04월 01일 수정	1984년 07월 01일 수정	1985년 07월 01일 수정	1989년 01월 01일 수정	1990년 01월 01일 수정			
토 지 등 급 (기준수확량등급)		74	193	196	199	208			
개별공시지가기준일		2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)		3,002,000	3,218,000	3,700,000	4,070,000	3,887,000	3,890,000	4,032,000	

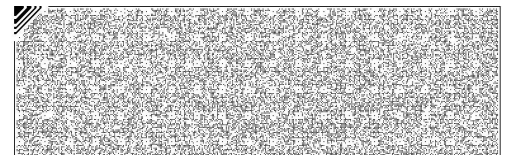
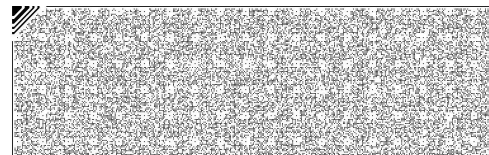
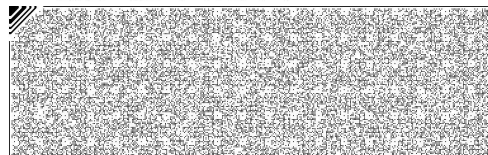
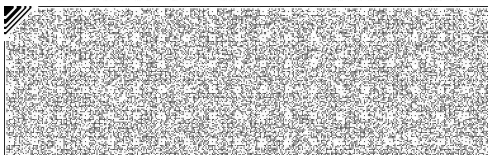
토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 7월 20일

서울특별시 관악구청장



◆ 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.



대지권 등록부

2/2

고유번호	1162010100-10954-0005				전유부분 건물표시		6층 602호	장 번 호	1	
토지소재	서울특별시 관악구 봉천동				지번	954-5	대지권비율	25.17/535.9	건물명칭	아파트
지번		봉천동 645		봉천동 954 - 7		봉천동 954 - 8				
대지권비율		17.4/425		25.17/535.9		25.17/535.9				
변 동 일 자		소유권 지분		소유자						
변 동 원 인				주 소					등록번호	
2023년 08월 09일				서울특별시 관악구 봉천로23나길 35, 602호(봉천동,새진아파트)					성명 또는 명칭	
(04)주소변경									진중섭	
				--- 이하 여백 ---						
</										



문서확인번호 : 1753-0090-5402-4139



1/2

토지 대장

고유번호	1162010100-10954-0007		
토지소재	서울특별시 관악구 봉천동		
지 번	954-7	축 척	1:600

도면번호	26	발급번호	202511620-00322-9608
장 번 호	1-1	처리시각	20시 02분 04초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토 지 표 시				소 유 자					
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자		주 소				
			변 동 원 인		성명 또는 명칭		등 록 번 호		
(08) 대	*252.6*	(62) 1978년 04월 20일 구획정리완료	2004년 08월 25일						
		(21)대지권설정							
		--- 이하 여백 ---			--- 이하 여백 ---				
등 급 수 정 년 월 일		1982년 04월 01일 수정	1984년 07월 01일 수정	1985년 07월 01일 수정	1989년 01월 01일 수정	1990년 01월 01일 수정			
토 지 등 급 (기준수량등급)		74	193	196	199	208			
개별공시지가기준일		2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)		3,002,000	3,218,000	3,700,000	4,070,000	3,887,000	3,890,000	4,032,000	

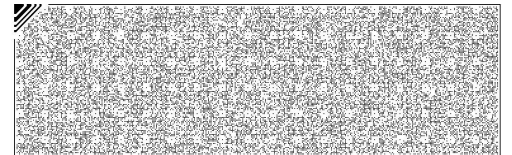
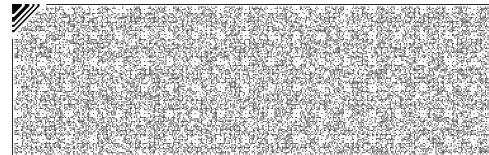
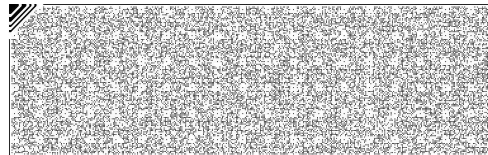
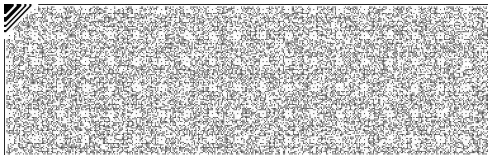
토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 7월 20일

서울특별시 관악구청장



◆ 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.



대지권 등록부

2/2

고유번호	1162010100-10954-0007				전유부분 건물표시		6층 602호	장 번 호	1	
토지소재	서울특별시 관악구 봉천동				지번	954-7	대지권비율	25.17/535.9	건물명칭	아파트
지번	봉천동 645		봉천동 954 - 5		봉천동 954 - 8					
대지권비율	17.4/425		25.17/535.9		25.17/535.9					
변 동 일 자		소유권 지분			소유자					
변 동 원 인					주 소				등록번호	
2023년 08월 09일					서울특별시 관악구 봉천로23나길 35, 602호(봉천동,새진아파트)				성명 또는 명칭	
(04)주소변경									진중섭	
					--- 이하 여백 ---					
</										



문서확인번호 : 1753-0090-6622-1686



1/2

토지 대장

고유번호	1162010100-10954-0008		
토지소재	서울특별시 관악구 봉천동		
지 번	954-8	축 척	1:600

도면번호	26	발급번호	202511620-00322-9610
장 번 호	1-1	처리시각	20시 02분 38초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토 지 표 시				소 유 자					
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자		주 소				
			변 동 원 인		성명 또는 명칭			등 록 번 호	
(08) 대	*260.2*	(62) 1978년 04월 20일 구획정리완료	2004년 08월 25일						
			(21)대지권설정						
		--- 이하 여백 ---			--- 이하 여백 ---				
등 급 수 정 년 월 일		1985년 07월 01일 수정	1989년 01월 01일 수정	1990년 01월 01일 수정	1991년 01월 01일 수정	1992년 01월 01일 수정	1993년 01월 01일 수정	1994년 01월 01일 수정	1995년 01월 01일 수정
토 지 등 급 (기준수확량등급)		196	199	208	213	219	222	225	226
개별공시지가기준일		2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)		3,002,000	3,218,000	3,700,000	4,070,000	3,887,000	3,890,000	4,032,000	

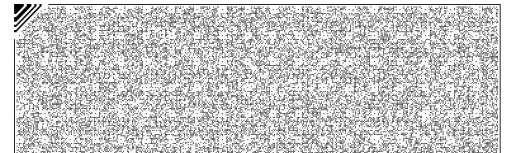
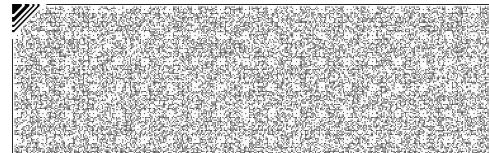
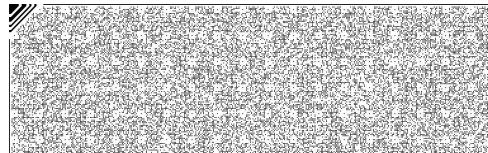
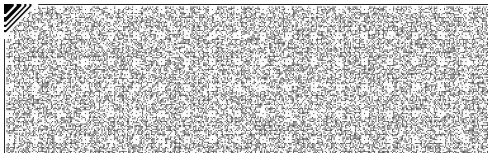
토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 7월 20일

서울특별시 관악구청장



◆ 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.



대지권 등록부

2/2

고유번호	1162010100-10954-0008				전유부분 건물표시		6층 602호	장 번호	1	
토지소재	서울특별시 관악구 봉천동				지번	954-8	대지권비율	25.17/535.9	건물명칭	아파트
지번	봉천동 645		봉천동 954 - 5		봉천동 954 - 7					
대지권비율	17.4/425		25.17/535.9		25.17/535.9					
변 동 일 자		소유권 지분			소유자					
변 동 원 인					주 소				등록번호	
2023년 08월 09일					서울특별시 관악구 봉천로23나길 35, 602호(봉천동,새진아파트)				성명 또는 명칭	
(04)주소변경									진중섭	
					--- 이하 여백 ---					
</										

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID 2120041220012571		고유번호 1162010100-3-06450000		명칭		호수/가구수/세대수 1호/0가구/19세대	
대지위치 서울특별시 관악구 봉천동			지번 645 외 3필지		도로명주소 서울특별시 관악구 봉천로23나길 35 (봉천동)		
※대지면적 690.9 m ²	연면적 2,429.46 m ²		※지역 2종일반주거지역	※지구		※구역	
건축면적 332.53 m ²	용적률 산정용 연면적 1,860.87 m ²		주구조 철근콘크리트구조	주용도 공동주택외 1		층수 지하: 1층, 지상: 7층	
※건폐율 48.13 %	※용적률 269.34 %		높이 18.3 m	지붕 (철근)콘크리트		부속건축물	동 m ²
※조경면적 m ²	※공개 공지/공간 면적 m ²		※건축선 후퇴면적 m ²	※건축선 후퇴거리 m			

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장	411.17	주1	지1층	철근콘크리트구조	감시실	4.91
주1	지1층	철근콘크리트구조	창고	114.38	주1	1층	철근콘크리트구조	아파트	213.96
주1	지1층	철근콘크리트구조	계단실	24.36	주1	1층	철근콘크리트구조	영유아보육시설	94.47
주1	지1층	철근콘크리트구조	관리실	13.77	주1	2층	철근콘크리트구조	아파트	288.18

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 7월 20일

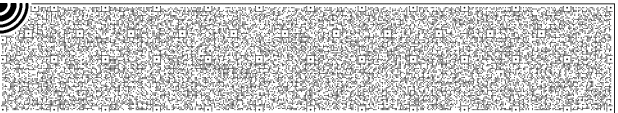
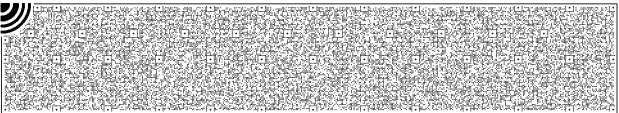
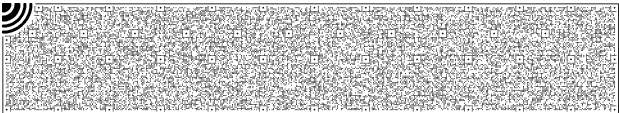
관악구청장



담당자 :
전화 :

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m²]



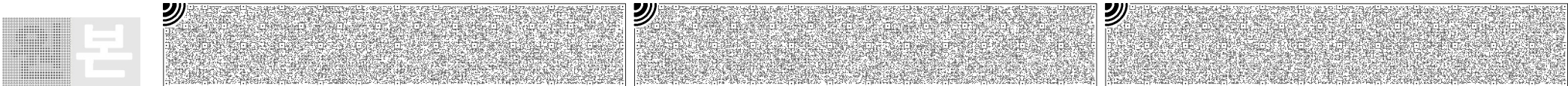
대지위치		서울특별시 관악구 봉천동	명칭	호수/가구수/세대수 1호/0가구/19세대
지번	지번 관련 주소 954-5, 954-7, 954-8		도로명주소	서울특별시 관악구 봉천로23나길 35 (봉천동)
			도로명주소 관련 주소	
645 외 3필지				

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기		인허가 시기
건축주	문광일의 12인	420723-1*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 1 대	비상용 대	허가일
설계자	변희수 자연 건축사사무소	강남구-건축사사무소-1568	자주식	14 대 ㎡	9 대 ㎡	대 ㎡	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)	2003.6.28.
공사감리자	변희수 자연 건축사사무소	강남구-건축사사무소-1568	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		구분 수량 및 총 용량	착공일	2003.12.30.
공사시공자 (현장관리인)	(주)새진건설	110111-2*****	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식 부패탱크방법	지상 개 ㎡	
				대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량 100인용	지하 개 ㎡	2005.2.7.

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

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2005.2.17. 2008.5.27.	건축과-1865(2005.2.7)호에 의거 신규작성(신축) 건축과-12484(2008.05.27)호에 의거 표시변경[내역: 전유부분 지상1층 101호 소매점 94.47㎡를 제2종근린생활시 설(학원) 94.47㎡로]	2011.8.31. 2011.10.4.	건축과-19443(2011.08.31)호에 의거 용도변경[지상1 층 학원 94.47㎡를 노유자시설(어린이집)으로 변경] 건축과-22180(2011.10.04)호에 의거 표시변경[지상1 층 어린이집 94.47㎡를 노유자시설(영유아보육시설)로 변경]	주용도: 제1종근린생활시설 조경:13 8.05㎡ - 이하여백 -

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

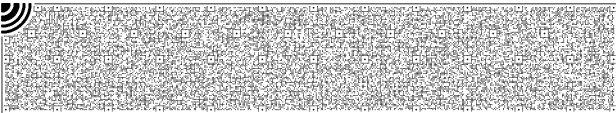
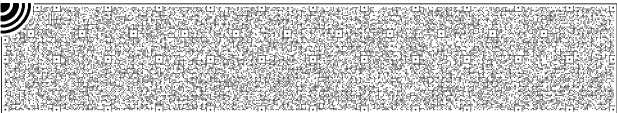
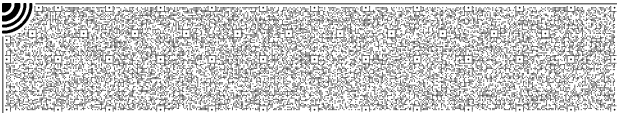
집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041220012571	고유번호	1162010100-3-06450000	명칭	호수/가구수/세대수 1호/0가구/19세대
대지위치	서울특별시 관악구 봉천동	지번	645 외 3필지	도로명주소	서울특별시 관악구 봉천로23나길 35 (봉천동)

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	3층	철근콘크리트구조	아파트	288.18					
주1	4층	철근콘크리트구조	아파트	288.18					
주1	5층	철근콘크리트구조	아파트	288.18					
주1	6층	철근콘크리트구조	아파트	239.43					
주1	7층	철근콘크리트구조	아파트	160.29					
주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	물탱크실 및 ELEV (연면적제외)	29.48					
주1	옥탑2층	철근콘크리트구조	기계실 및 ELEV (연면적제외)	29.48					
		- 이하여백 -							

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

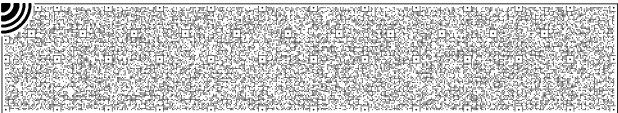
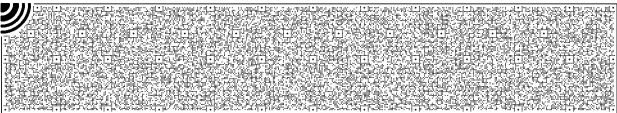
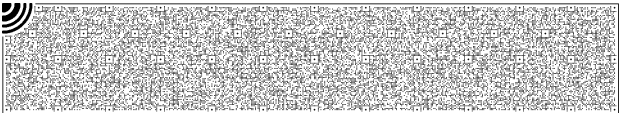
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041220012571	고유번호	1162010100-3-06450000	명칭	호수/가구수/세대수 1호/0가구/19세대
대지위치	서울특별시 관악구 봉천동	지번	645 외 3필지	도로명주소	서울특별시 관악구 봉천로23나길 35 (봉천동)

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2011.10.4.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(세대수:`20` -> `19`,호수:`` -> `1`)) 직권변경 - 이하어백 -		

297mm×210mm[백상지(80 /㎡)]



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220041220009009	고유번호	1162010100-3-06450000	명칭	봉천동 6450000 공동주택 (이미영)	호명칭	602
대지위치	서울특별시 관악구 봉천동			지번	645 외 3필지	도로명주소	서울특별시 관악구 봉천로23나길 35 (봉천동)

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	6층	철근콘크리트구조	아파트	71.88	진중섭	서울특별시 관악구 봉천로23나길 35, 602호(봉천동,새진아파트)	1/1	2023.8.9.
		- 이하여백 -			511017-1*****			등기명의인표시변경
공 용 부 분						- 이하여백 -		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	지1층	철근콘크리트구조	주차장	18.21				
주	지1층	철근콘크리트구조	창고	5.07				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

관악구청장

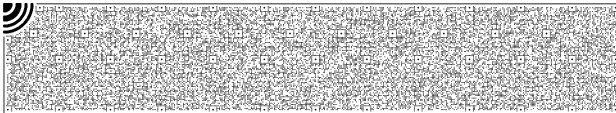
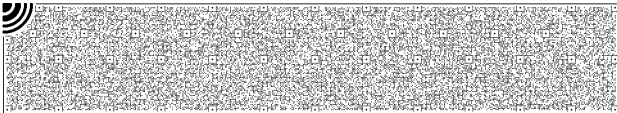
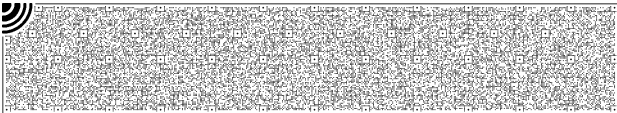


발급일자: 2025년 7월 20일

담당자:
전화:

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

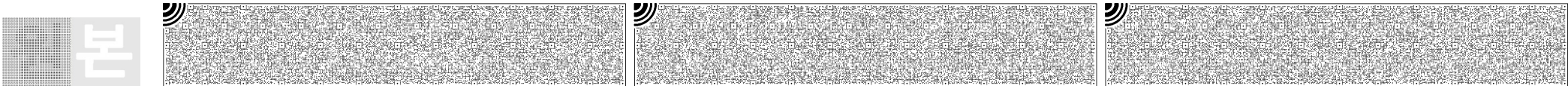
297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]



건물ID	2220041220009009	고유번호	1162010100-3-06450000	명칭	봉천동 6450000 공동주택 (이미영)	호명칭	602
대지위치	서울특별시 관악구 봉천동			지번	645 외 3필지	도로명주소	서울특별시 관악구 봉천로23나길 35 (봉천동)

공 용 부 분					공동주택(아파트) 가 격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택(아파트) 가격
주	지1층	철근콘크리트구조	관리실	0.61	2025.1.1.	277,000,000
주	지1층	철근콘크리트구조	감시실	0.22	2024.1.1.	267,000,000
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	12.36	2023.1.1.	265,000,000
		- 이하여백 -			2022.1.1.	281,000,000
					2021.1.1.	255,000,000
					2020.1.1.	231,000,000
					2019.1.1.	223,000,000
					2018.1.1.	193,000,000
					2017.1.1.	184,000,000
					2016.1.1.	156,000,000
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

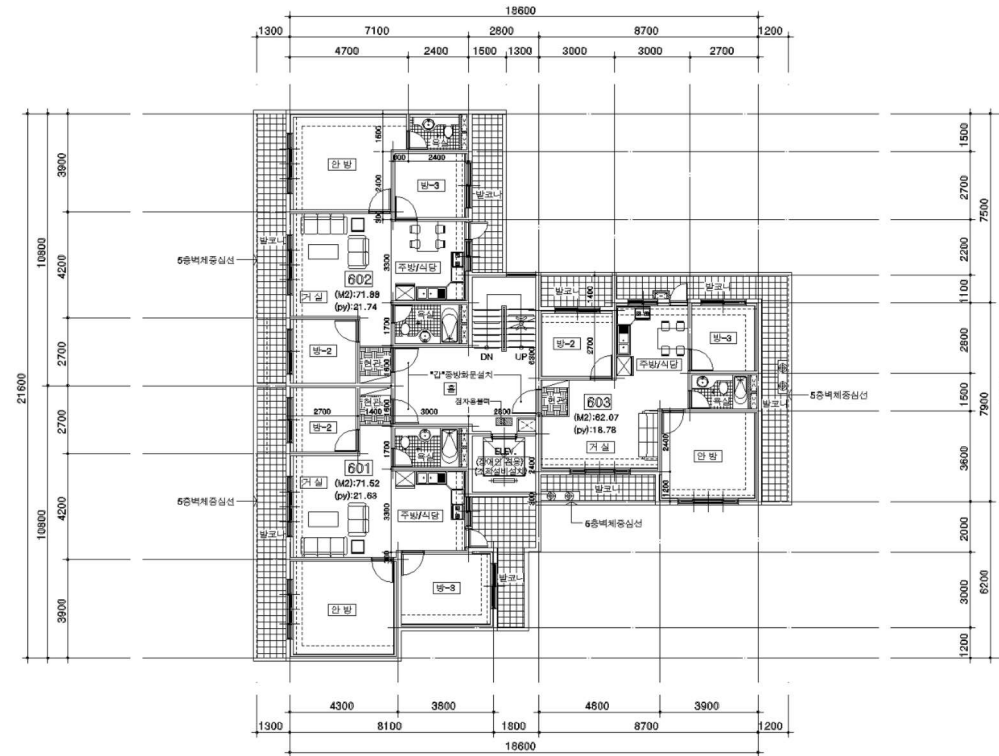
변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2005.2.17.	건축과-1865(2005.2.7)호에 의거 신규작성(신축) - 이하여백 -			



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041220012571	고유번호	1162010100-3-06450000	명칭	호수/가구수/세대수	1호/0가구/19세대
대지위치	서울특별시 관악구 봉천동	지번	645 외 3필지	도로명주소	서울특별시 관악구 봉천로23나길 35 (봉천동)	

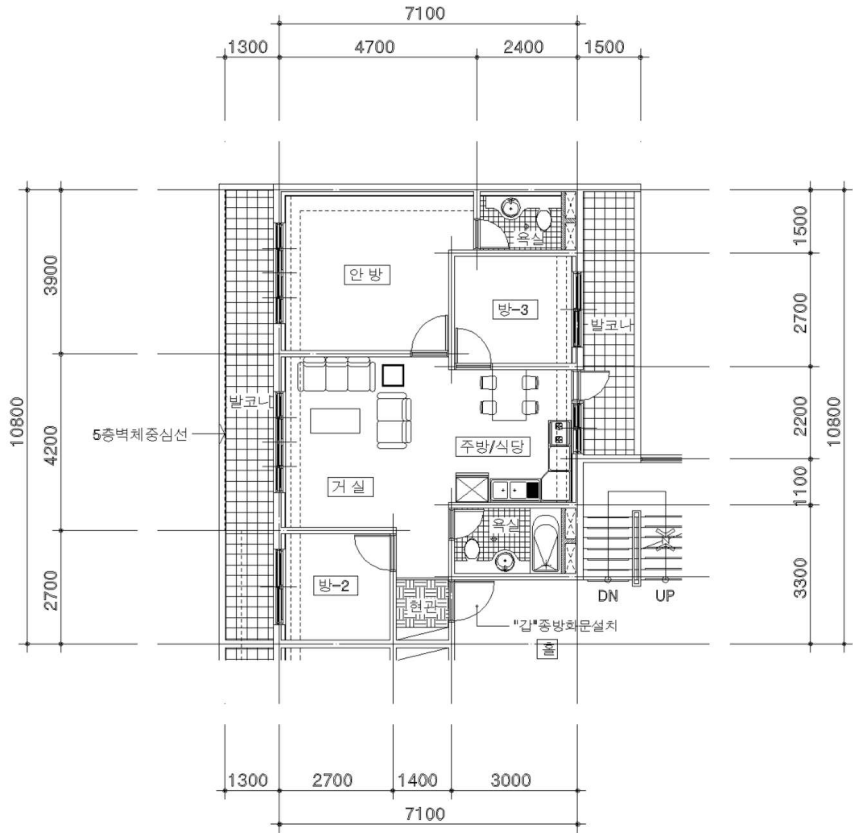


도면의 종류	평면도(6층)	축척	1 : 150	도면 작성자	변희수자연건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-----------------------

건축물현황도

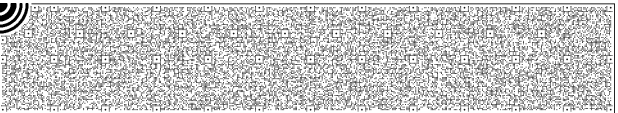
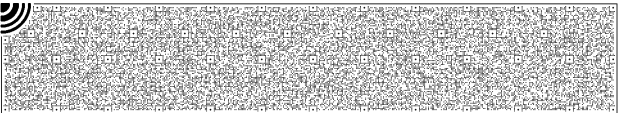
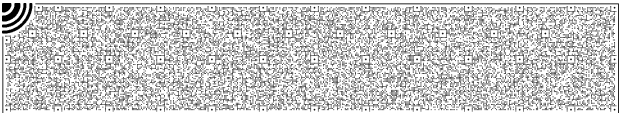
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220041220009009	고유번호	1162010100-3-06450000		명칭	봉천동 6450000 공동주택 (이미영)	호명칭	602
대지위치	서울특별시 관악구 봉천동		지번	645 외 3필지	도로명주소	서울특별시 관악구 봉천로23나길 35 (봉천동)		
건축물 현황도								



도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	변희수자연건축사사무소	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-------------	-----------

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





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 -

고유번호 1143-2005-001255



[집합건물] 서울특별시 관악구 봉천동 645외 3필지 제6층 제602호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2005년3월22일	서울특별시 관악구 봉천동 645, 954-5, 954-7, 954-8	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 아파트 지하1층 411.17㎡ (주차장) 114.38㎡ (창고) 4.91㎡ (감시실) 13.77㎡ (관리실) 24.36㎡ (계단실) 1층 94.47㎡ (소매점) 213.96㎡ (아파트) 2층 288.18㎡ (아파트) 3층 288.18㎡ (아파트) 4층 288.18㎡ (아파트) 5층 288.18㎡ (아파트) 6층 239.43㎡ (아파트) 7층 160.29㎡ (아파트) 옥탑1층 29.48㎡ (연면적제외) 옥탑2층 29.48㎡ (연면적제외)	도면편철장 제2책 16장
2		서울특별시 관악구 봉천동 645, 954-5, 954-7, 954-8 [도로명주소] 서울특별시 관악구 봉천로23나길 35	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 아파트 지하1층 411.17㎡ (주차장) 114.38㎡ (창고) 4.91㎡ (감시실) 13.77㎡ (관리실) 24.36㎡ (계단실) 1층 94.47㎡ (소매점) 213.96㎡ (아파트) 2층 288.18㎡ (아파트) 3층 288.18㎡ (아파트) 4층 288.18㎡ (아파트)	도로명주소 2019년6월13일 등기

[집합건물] 서울특별시 관악구 봉천동 645외 3필지 제6층 제602호

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			5층 288.18㎡ (아파트) 6층 239.43㎡ (아파트) 7층 160.29㎡ (아파트) 옥탑1층 29.48㎡ (연면적제외) 옥탑2층 29.48㎡ (연면적제외)	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 관악구 봉천동 645 2. 서울특별시 관악구 봉천동 954-5 3. 서울특별시 관악구 봉천동 954-7 4. 서울특별시 관악구 봉천동 954-8	대 대 대 대	425㎡ 23.1㎡ 252.6㎡ 260.2㎡	2005년3월22일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2005년3월22일	제6층 제602호	철근콘크리트구조 71.88㎡	도면편철장 제2책 16장

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권 2, 3, 4 소유권대지권	425분의 17.4 535.9분의 25.17	2005년4월28일 대지권 2005년4월28일 대지권 2005년4월29일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2005년3월22일 제11241호		공유자 지분 13분의 1 김상진 400203-***** 서울 관악구 봉천동 645 새진아파트 203호 지분 13분의 1 백지비 340104-***** 전라남도 해남군 산이면 부동리 567 지분 13분의 1 문광일 420723-***** 서울 관악구 봉천동 645 새진아파트 402호 지분 13분의 1 문신영 750117-***** 서울 관악구 봉천동 645 새진아파트 402호 지분 13분의 1 박관식 400510-***** 서울 관악구 봉천동 645 새진아파트 303호 지분 13분의 1 박순자 491229-***** 서울 관악구 봉천동 645 새진아파트 401호 지분 13분의 1 박안순 460905-***** 서울 관악구 봉천동 954-20 지분 13분의 1 송영준 430727-***** 서울 관악구 봉천동 645 새진아파트 501호 지분 13분의 1 이미영 711115-***** 경기도 성남시 수정구 태평동 7178 지분 13분의 1 이영자 440213-***** 서울 관악구 봉천동 645 새진아파트 502호 지분 13분의 1 이태욱 380316-***** 서울 관악구 봉천동 645 새진아파트 301호 지분 13분의 1 채문환 420405-***** 서울 동작구 신대방동 395-69 보라매아카데미타워 1201 지분 13분의 1

[집합건물] 서울특별시 관악구 봉천동 645외 3필지 제6층 제602호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				한청사 430822-***** 서울 관악구 봉천동 645 새진아파트 202호
2	공유자전원지분전부 이전	2005년4월29일 제17891호	2005년3월28일 매매	소유자 진중섭 511017-***** 서울 관악구 봉천동 647-155
2-1	2변등기명의인표시 변경	2023년3월15일 제32126호	2010년4월7일 주소변경	진중섭의 주소 서울특별시 관악구 보라매로3길 31, 3202호 (봉천동,보라매 롯데캐슬)
2-2	2변등기명의인표시 변경	2023년8월9일 제116882호	2023년7월5일 주소변경	진중섭의 주소 서울특별시 관악구 봉천로23나길 35, 602호(봉천동,새진아파트)
3	가압류	2005년11월3일 제50660호	2005년11월1일 서울중앙지방법 원의 가압류 결정(2005카단6 407)	청구금액 금152,690,670원 채권자 권오남 서울 구로구 고척동 서울가든아파트 4동 1307호
4	압류	2006년10월25일 제54839호	2006년10월20일 압류(대구고객 지원팀-1631)	채권자 국민연금관리공단 110171-0007134 서울 중과구 신천동 7-16 (대구지사)
5	4변압류등기말소	2006년11월6일 제58017호	2006년11월1일 해제	
6	3변가압류등기말소	2007년7월20일 제32967호	2007년7월9일 해제	
7	가압류	2024년3월28일 제54841호	2024년3월28일 서울중앙지방법 원의 가압류 결정(2024카단8 06572)	청구금액 금48,653,423 원 채권자 중소기업은행 110135-0000903 서울 중구 을지로 79 (을지로2가, 기업은행)
8	임의경매개시결정	2024년4월16일 제65936호	2024년4월16일 서울중앙지방법 원의 임의경매개시결 정(2024타경107 734)	채권자 주식회사 더가치 110111-2101113 서울 용산구 원효로41길 5, 4층, 5층 (원효로3가, 마음빌딩)
9	7변가압류등기말소	2024년5월2일	2024년5월2일	

[집합건물] 서울특별시 관악구 봉천동 645외 3필지 제6층 제602호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
		제76282호	해제	
10	8번임의경매개시결정등기말소	2024년8월14일 제143195호	2024년8월9일 취하	
11	압류	2025년7월7일 제3508476호	2025년7월7일 압류(징세과-티 87283)	권리자 국 처분청 화성세무서장
12	임의경매개시결정	2025년7월14일 제3652491호	2025년7월14일 서울중앙지방법 원의 임의경매개시결 정(2025타경103 418)	채권자 주식회사 한마음캐피탈대부 110111-5442522 서울 관악구 남부순환로 1793, 602호(봉천동, 백광빌딩)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2005년5월2일 제18242호	2005년5월2일 설정계약	채권최고액 금96,000,000원 채무자 진중섭 서울 관악구 봉천동 647-155 근저당권자 주식회사조흥은행 110111-0012809 서울 중구 남대문로1가 14 (낙성대지점)
2	1번근저당권설정등기말소	2010년2월9일 제4022호	2010년2월9일 해지	
3	근저당권설정	2023년3월15일 제32127호	2023년3월10일 설정계약	채권최고액 금600,000,000원 채무자 진중섭 서울특별시 관악구 보라매로3길 31, 3202호 (봉천동, 보라매 롯데캐슬) 근저당권자 주식회사지에스테크 194311-0025949 경상남도 함안군 칠서면 공단서4길 90
4	근저당권설정	2023년8월9일 제116883호	2023년8월9일 설정계약	채권최고액 금330,000,000원 채무자 진중섭 서울특별시 관악구 봉천로23나길 35, 602호(봉천동, 새진아파트)

[집합건물] 서울특별시 관악구 봉천동 645외 3필지 제6층 제602호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 주식회사한마음캐피탈대부 110111-5442522 서울특별시 관악구 남부순환로 1793, 602호(봉천동, 백광빌딩)
5	3번근저당권설정등 기말소	2023년8월9일 제116884호	2023년8월9일 해지	
6	근저당권설정	2023년8월9일 제116885호	2023년8월9일 설정계약	채권최고액 금470,000,000원 채무자 진중섭 서울특별시 관악구 봉천로23나길 35, 602호(봉천동, 새진아파트) 근저당권자 주식회사지에스테크 194311-0025949 경상남도 함안군 칠서면 공단서4길 80
7	근저당권설정	2023년10월11일 제152747호	2023년10월11일 설정계약	채권최고액 금300,000,000원 채무자 진중섭 서울특별시 관악구 봉천로23나길 35, 602호(봉천동, 새진아파트) 근저당권자 주식회사더가치 110111-2101113 서울특별시 용산구 원효로41길 5, 5층 (원효로3가, 마음빌딩)
8	6번근저당권설정등 기말소	2023년10월19일 제157061호	2023년10월17일 해지	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울중앙지방법원 등기국

* 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.

열람일시 : 2025년07월20일 20시27분44초

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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 1143-2005-001255

[집합건물] 서울특별시 관악구 봉천동 645외 3필지 제6층 제602호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
진중섭 (소유자)	511017-*****	단독소유	서울특별시 관악구 봉천로23나길 35, 602호(봉천동,새진아파트)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
11	압류	2025년7월7일 제3508476호	권리자 국	진중섭
12	임의경매개시결정	2025년7월14일 제3652491호	채권자 주식회사 한마음캐피탈대부	진중섭

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	근저당권설정	2023년8월9일 제116883호	채권최고액 금330,000,000원 근저당권자 주식회사한마음캐피탈대부	진중섭
7	근저당권설정	2023년10월11일 제152747호	채권최고액 금300,000,000원 근저당권자 주식회사더가치	진중섭

[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.