

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 미추홀새마을금고
건명 : 서울특별시 송파구 거여동 4-4 외 2필지
더숲 씨동 제6층 제601호
감정평가서 번호 : 하나 240112-22-501



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)하나감정평가법인 서부지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 032-271-2121 Fax : 032-271-2122
경기도 부천시 상일로 100 3층 302호, 303호 (상동, 송내부건프라자)

HANA | (주)하나감정평가법인

건명	서울특별시 송파구 거여동 4-4 외 2필지 더숲 씨동 제6층 제601호
소재지	서울특별시 송파구 거여동 4-4 외 2필지 더숲 씨동 제6층 제601호
담당평가사	감정평가사 : 신민경 T : 010-2654-8174
현장조사자	현장조사자 : 차영인 T : 010-8771-6443
접수,발송직원	접수,발송직원 : 허청초 T : 032)271-2121
수수료(세금계산서) 담당직원	세금계산서 직원 : 허청초 T : 032)271-2121

(주) 하나 감정 평가 법인

감정평가 심사인증서

인증서 번호	20240116-22-001	심 의 일	2024-01-16
감정서번호	하나 240112-22-501	평 가 목 적	공매
평가 의뢰인	미추홀새마을금고		
건 명	서울특별시 송파구 거여동 4-4 외 2필지 더숲 씨동 제6층 제601호		
물건소재지	서울특별시 송파구 거여동 4-4 외 2필지 더숲 씨동 제6층 제601호		
감정평가액	₩352,000,000.-		

(주)하나감정평가법인의 심사운영규정 제25조의 1 또는 제25조의 2에
해당하여 본지사 자체 심의를 득한 건임을 확인합니다.

(주) 하나 감정 평가 법인
서부지사 지사장 박성철



감정평가 심사의견서

당 감정평가 심사자는 "서울특별시 송파구 거여동 4-4 외 2필지 더숲 씨동 제6층 제601호 " 건명의 감정평가를 수행함에 있어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 당법인 감정평가 심사 규정에 따라 다음과 같이 감정 평가 심사를 수행하였습니다.

1. (공통) 감정평가 심사자는 당해 평가목적에 부합하는 적용된 평가방법, 주요 가정, 평가조건, 평가사례 및 거래가액 등의 합리성을 검토한 결과 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
2. (집합건물) 감정평가 심사자는 당해 집합건물의 평가를 위해 사용된 사례를 확인 하였습니다.
3. (집합건물) 감정평가 심사자는 당해 집합건물의 평가를 위해 평가자가 사용한 거래사례등 사례의 적정성을 검토하여 그 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
4. (집합건물) 감정평가 심사자는 당해 집합건물의 평가를 위해 사용된 사례의 가격과 평가대상물의 평가금액과의 균형성을 검토하고 당해 집합건물이 소재하는 부동산 시장의 가격수준 및 매매동향을 확인하여 당해 감정평가금액의 합리성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.

본 심사자는 관련 법령 및 규정에 따라 신의 성실의 원칙에 의거 "서울특별시 송파구 거여동 4-4 외 2필지 더숲 씨동 제6층 제601호 "건명 의 감정평가서의 심사를 성실히 수행하였습니다.

심사 담당 감정평가사

HANA | (주)하나감정평가법인

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 서부지사
지사장 박성철



감정평가사
신민경

신민경



감정평가액	삼억오천이백만원정 (₩352,000,000.-)					
의뢰인	미추홀새마을금고		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	신영부동산신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)	김경애 [수탁자 : 신영부동산신탁주식회사]		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 01. 15	2024. 01. 15	2024. 01. 15	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	352,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩352,000,000.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 감정평가사</p>					
	김형주					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 송파구 거여동 소재 '서울영풍초등학교' 복측 인근에 위치하는 부동산으로서, 미추홀새마을금고의 공매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 01월 15일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 01월 15일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 토지·건물 배분가격

후첨 "(구분건물) 감정평가명세표" 참조.

3. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 미추홀새마을금고의 공매 목적의 평가건 으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건의 위치는 '집합건축물대장'상 '건축물현황도'와 '현황 표기' 및 '점유 상태' 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ④ 기준시점 현재 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부를 확인치 못하여 의뢰인과 협의 후 건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 구조확인 및 내부도시 하였는 바, 업무 진행시 참고 하시기 바람.

(구분건물) 감정평가 명세표

건물명		더숲 씨동 제6층 제601호								
일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고		
					공부	사정				
1	서울특별시 송파구 거여동 [도로명주소] 서울특별시 송파구 성내천로 126-9	4-4,	도시형 생활주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층						
		4-5,			1층	16.12				
		4-6			2층	76.25				
		더숲 씨동			3층	76.25				
					4층	76.25				
					5층	76.25				
					6층	76.25				
					옥탑1층 (연면적제외)	71.115				
					상동	4-4	대	제2종 일반주거지역	195.5	
		2			상동	4-5	대	제2종 일반주거지역	177.1	
3	상동	4-6	대	제2종 일반주거지역	176.9					
가			내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	29.288	29.288	352,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.174㎡			
			소유권	6						
			1. ----	195.5x----	6					
			대지권	195.5						

(구분건물) 감정평가 명세표

건물명		더숲 씨동 제6층 제601호						
일련 번호	소재지	지번	지용 목도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
				소유권 2. ---- 대지권	5.5 177.1x----- 177.1	5.5		
				소유권 3. ---- 대지권	5.5 176.9x----- 176.8	5.5		
							토지·건물 토지 : 건물 :	배분내역 211,200,000 140,800,000
	합계							₩352,000,000.-
				이하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 송파구 거여동 4-4외 2필지 더숲 씨동 제6층 제601호			
도로명주소	서울특별시 송파구 성내천로 126-9			
	주용도	도시형생활주택		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2020.06.29		
	건물규모	층수	지상 6층	
		연면적	397.37 m ²	
	비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/층/호	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가)	씨/6/601	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	29.288	11.886	41.174	17	71.1

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	거여동 4-7외	에이/4/403	도시형생활 주택(단지형 다세대주택)	29.917	38.43	319,000,000 (@ 10,700,000)	2022.08.10 (2020.08.25)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2022.08.10/ 2024.01.15	
서울 (연립·다세대)	-4.008% (0.95992)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2022.7	102.3
			기준시점 당시 지수	2023.11	98.2
		산식		$1 + ((98.2 - 102.3) / 102.3)$ ≈ 0.95992	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.17	본건은 사례 대비 다락 소재 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.170	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정 면적(m ²))	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가)	씨/6 601	29.288	#1	10,700,000	1.000	0.95992	1.170	12,017,238	351,960,866	352,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	인근의 유사한 도시형생활주택(다락 소재)의 가격수준은 유사하게 형성되며, 가격수준은 전유 면적을 기준으로 약 @12,000,000원/m ² 내외 수준으로 탐문 조사됨.
------	--

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	거여동 4-4 외 비/6/601	도시형생활 주택(단지형 다세대주택)	20.379	26.24	261,000,000 (@ 12,800,000)	2023.10.23	경매
(2)	거여동 4-4 외 비/2/201	도시형생활 주택(단지형 다세대주택)	20.379	26.24	277,000,000 (@ 13,600,000)	2022.02.15	담보
(3)	거여동 4-7 외 에이/3/301	도시형생활 주택(단지형 다세대주택)	18.04	23.29	266,000,000 (@ 14,700,000)	2023.07.21	경매
(4)	거여동 6-6 -/5/501	도시형생활 주택(단지형 다세대주택)	21.5	25.87	270,000,000 (@ 12,600,000)	2022.05.23	시가참고

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	서울 송파구 2023년 01월 ~ 2023년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	74,075,650,000	63,154,628,742	85.3	232	65	28
다세대	7,031,750,000	5,918,603,341	84.2	100	21	21
연립	2,157,000,000	1,927,507,000	89.4	5	2	40

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		감정평가액(원)		
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가)	씨동 제6층 제601호	29.288	17	352,000,000

결정의견	평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

-

(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 서울특별시 송파구 거여동 소재 '서울영풍초등학교' 북측 인근에 위치하는 부동산으로서 주위는 다세대주택 및 공동주택, 근린생활시설이 소재하는 등 제반 입지조건은 무난한 편임.
교 통 상 황	본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 거여역(5호선)이 소재하는 등 대중교통 사정은 무난한 편임.
인접도로상태	본건은 남서측 및 북서측으로 포장도로와 각각 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	<p>■ 일련번호 1) 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권 정비계획법>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.</p> <p>■ 일련번호 2),3) 공히 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질 개선 및 주민지원 등에 관한 법률></p>
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층건 중 제6층 제601호로서, 외벽 : 석재붙임 등 마감. 창호 : 하이샷시 등 창호임.
이 용 상 황	본건은 공부상 도시형생활주택(단지형다세대주택)[방2, 거실, 주방, 욕실, 발코니, 현관, 다락 등]임. ※ 자세한 이용상황은 후첨 건물내부구조도 및 임대상황 참조.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	위생 및 급배수시설 설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비 등이 되어있는 것으로 조사됨.
임대사항	미상임.

(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
기타사항	-

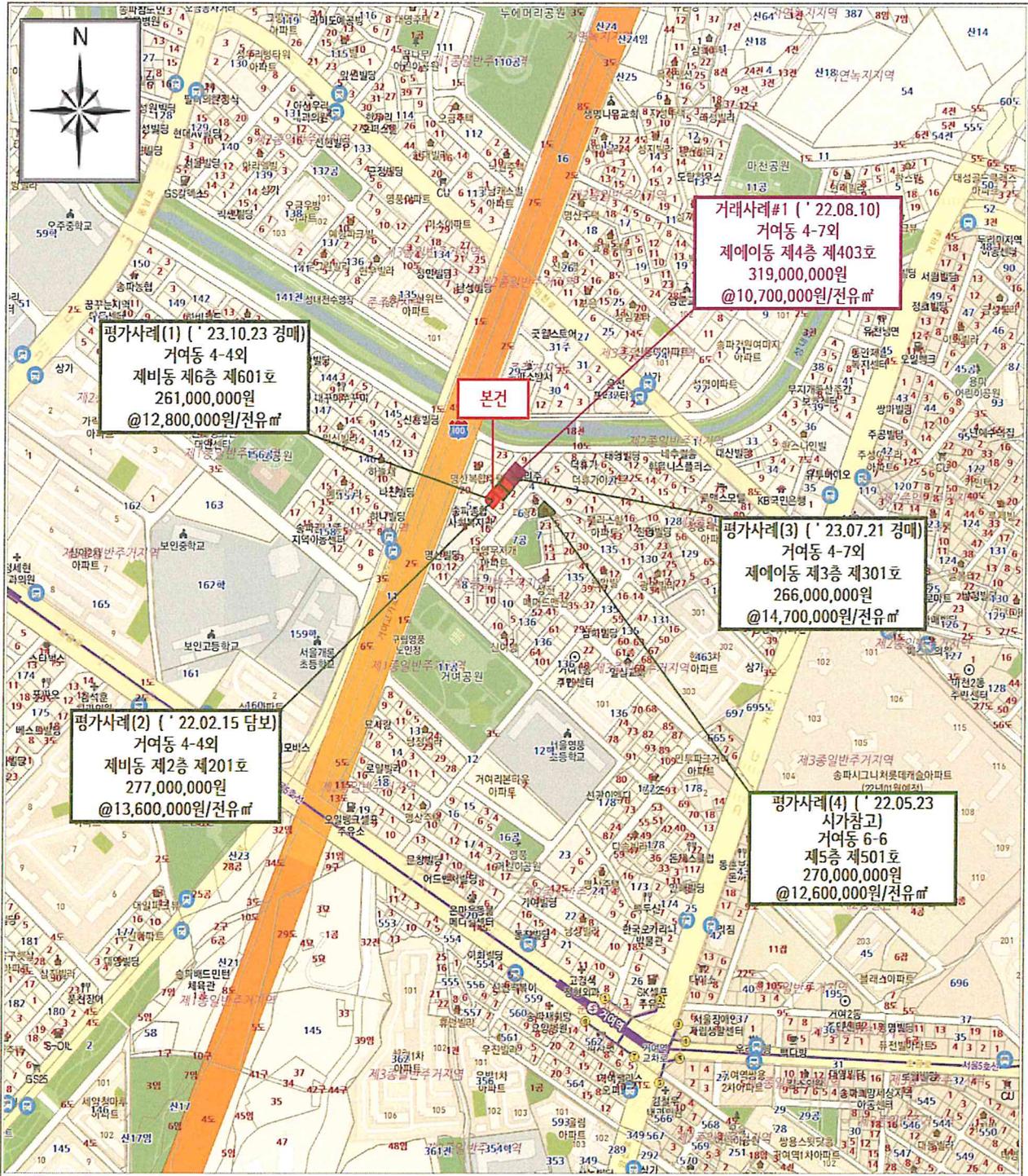
광역 위치도

소재지	서울특별시 송파구 거여동 4-4 외 2필지 더숲 씨동 제6층 제601호
------------	---



가 격 참 고 도

소재지 서울특별시 송파구 거여동 4-4 외 2필지 더숲 씨동 제6층 제601호



평가사례(1) (' 23.10.23 경매)
 거여동 4-4외
 제비동 제6층 제601호
 261,000,000원
 @12,800,000원/전유㎡

거래사례#1 (' 22.08.10)
 거여동 4-7외
 제이동 제4층 제403호
 319,000,000원
 @10,700,000원/전유㎡

평가사례(3) (' 23.07.21 경매)
 거여동 4-7외
 제이동 제3층 제301호
 266,000,000원
 @14,700,000원/전유㎡

평가사례(2) (' 22.02.15 담보)
 거여동 4-4외
 제비동 제2층 제201호
 277,000,000원
 @13,600,000원/전유㎡

평가사례(4) (' 22.05.23 시가참고)
 거여동 6-6
 제5층 제501호
 270,000,000원
 @12,600,000원/전유㎡

[범 례]

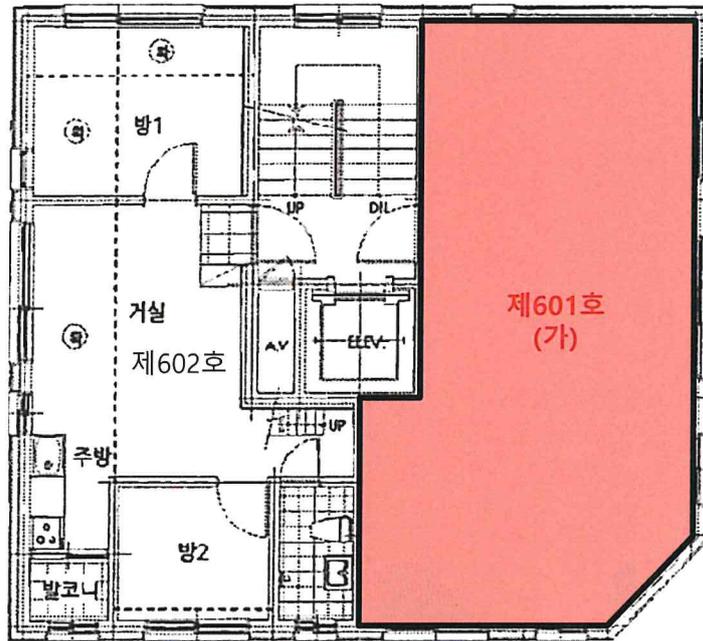
■ 본 건

■ 평가사례

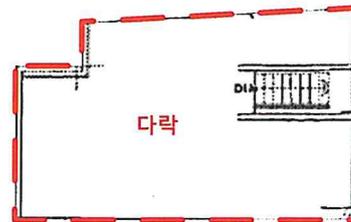
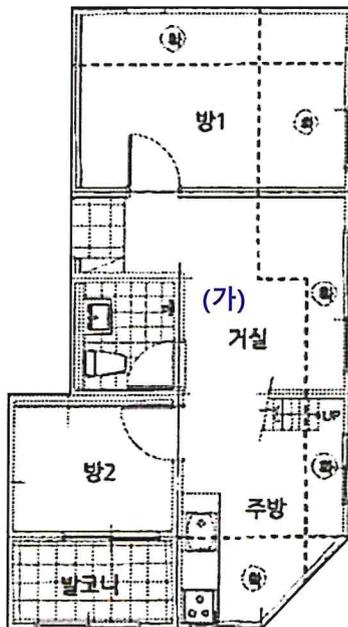
■ 거래사례

건물내부구조도 및 임대상황

NON SCALE



[본건 - 더숲 씨동 제6층 제601호(가)]



[(가)의 다락]

- 임대미상임 -

사 진 용 지

소재지	서울특별시 송파구 거여동 4-4외 2필지 더숲 씨동 제6층 제601호
-----	---



전경사진



현관사진

수수료 청구서

감정평가서번호 : 240112-22-501

미추홀새마을금고 귀하

육십오만사천오백원정 (₩654,500.-)

2024-01-12 일자로 의뢰하신『서울특별시 송파구 거여동 4-4 외 2필지 더숲 씨동 제6층 제601호』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가. 평가수수료	465,760.-	
나. 여비	100,000	200,000+(302,000,000x11/10,000x0.8) =465,760
토지조사비	—	【물건조사비】1동 x 10,000원
물건조사비	10,000	【공부발급비】
공부발급비	18,200	토지이용계획확인서:6,000원
임대차조사비	—	건축물대장:1,200원
기타 실비	2,000	등기사항전부증명서:1,000원
특별용역비	—	관공서방문:10,000원
소계	130,200	【기타 실비】 사진 1Pagex2,000원
수수료합계(공급가액)	595,000	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세(세액)	59,500	
총계	654,500.-	
기납부 착수금	—	
정산청구액	₩654,500.-	

* 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

* 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (240112-22-501)로 하여 주시기 바랍니다.

* (주)하나감정평가법인 서부지사 사업자등록번호 : 263-85-02120

★계좌번호★

◆ 만수새마을금고

: 9002-2003-6973-2

예금주 [(주)하나감정평가법인 서부지사]

(주)하나감정평가법인 서부지사

지사장 박성철

(Tel : 032-271-2121 Fax : 032-271-2122)

유의사항	<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.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	<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>

토지이용계획확인서

처리기간

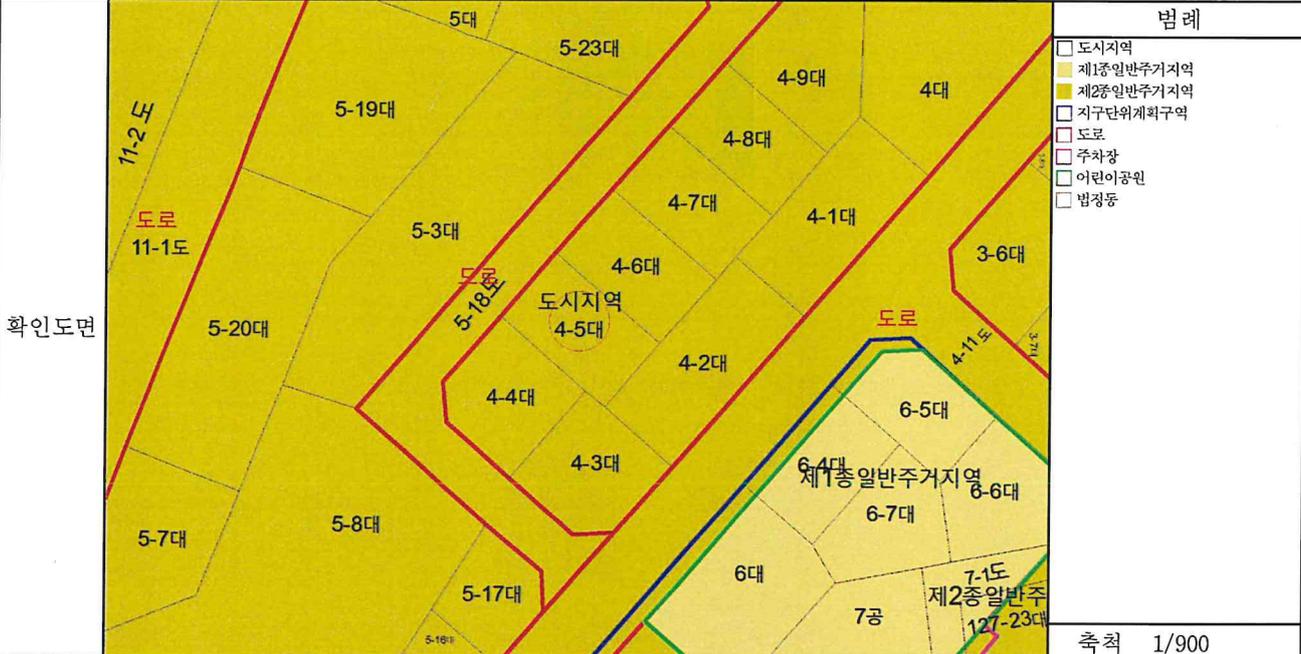
1 일

신청인	성명	정오영	주소	경기도 부천시 원미구 상일로 100,
			전화번호	

신청토지	소재지	지번	지목	면적(m ²)
	서울특별시 송파구 거여동	4-5	대	177.1

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]
--------------------------------------	--------



<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>2024/ 01/ 12</p> <p>서울특별시 송파구청</p>	<p>축척 1/900</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <p>수수료 전자결제 민원</p>

유의사항	<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.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	<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>

발급번호 : 202411710002873215

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 01/ 12

토지이용계획확인서

처리기간

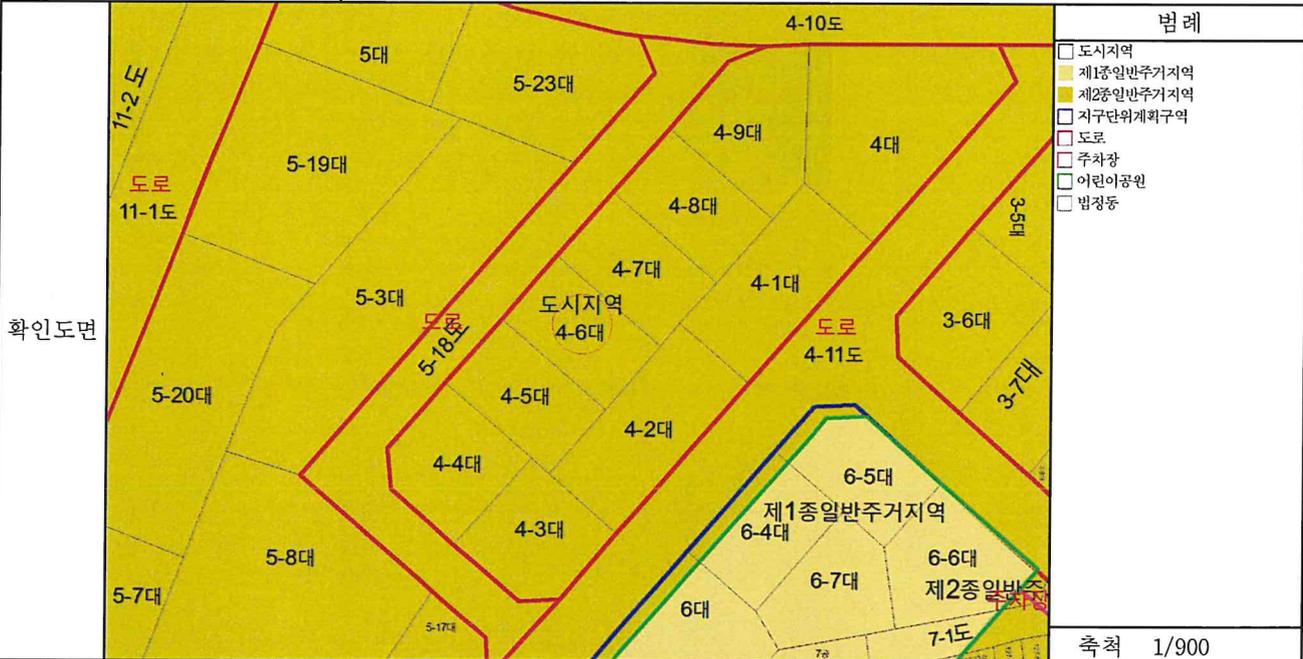
1 일

신청인	성명	정오영	주소	경기도 부천시 원미구 상일로 100,
			전화번호	

신청토지	소재지	지번	지목	면적(m ²)
	서울특별시 송파구 거여동	4-6	대	176.9

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]
--------------------------------------	--------



<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>2024/ 01/ 12</p> <p>서울특별시 송파구청</p>	<p>축척 1/900</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <p>수수료 전자결제 민원</p>

발급번호 : 202411710002873215

발행매수 : 2/2

발급일 : 2024/ 01/ 12

<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 2401-2020-022060



[집합건물] 서울특별시 송파구 거여동 4-4의 2필지 더숲 씨동 제6층 제601호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년7월15일	서울특별시 송파구 거여동 4-4, 4-5, 4-6 더숲 씨동 [도로명주소] 서울특별시 송파구 성내천로 126-9	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 도시형생활주택 1층 16.12㎡ 2층 76.25㎡ 3층 76.25㎡ 4층 76.25㎡ 5층 76.25㎡ 6층 76.25㎡ 옥탑1층(연면적제외) 71.115㎡	

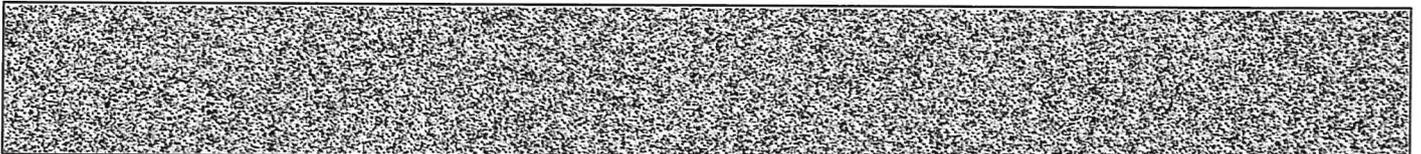
(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 송파구 거여동 4-4 2. 서울특별시 송파구 거여동 4-5 3. 서울특별시 송파구 거여동 4-6	대 대 대	195.5㎡ 177.1㎡ 176.9㎡	2020년7월15일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년7월15일	제6층 제601호	철근콘크리트구조 29.288㎡	

[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 240202240012040110102001210SS0220534UK116021781112

발급확인번호 AAMQ-DHUF-0608

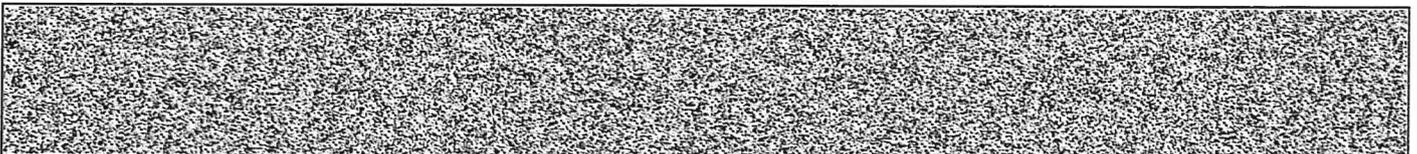
발행일 2024/01/12

[집합건물] 서울특별시 송파구 거여동 4-4의 2필지 더숲 씨동 제6층 제601호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권 2 소유권대지권 3 소유권대지권	195.5분의 6 177.1분의 5.5 176.8분의 5.5	2020년7월10일 대지권 2020년7월10일 대지권 2020년7월10일 대지권 2020년7월15일 등기
2			별도등기 있음 1토지(갑구 15번 신탁 등기), 2토지(갑구 15번 신탁 등기), 3토지(갑구 15번 신탁 등기) 2020년7월15일 등기
3			2번 별도등기 말소 2021년7월1일 등기

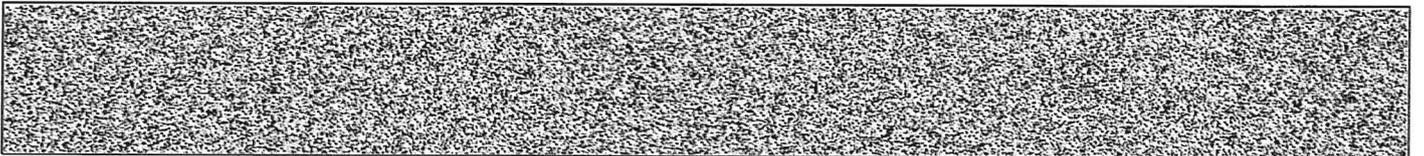
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년7월15일 제116353호		공유자 지분 549.4분의 34.81 김상식 640220-***** 서울특별시 송파구 동남로26길 37, 201호 (오금동, 뉴타운빌라) 지분 549.4분의 30.35 이희도 481230-***** 서울특별시 강동구 고덕로62길 76, 1동 902호 (명일동, 우성아파트) 지분 549.4분의 34.82 이미용 700914-***** 서울특별시 송파구 마천로39길 4-10, 1층 201호 (마천동) 지분 549.4분의 30.35 이문수 510605-***** 서울특별시 강동구 천호대로168길 54, 404호 (성내동, 무궁화빌라) 지분 549.4분의 34.82 박지희 571205-***** 서울특별시 송파구 거마로3길 17, 102호



[집합건물] 서울특별시 송파구 거여동 4-4외 2필지 더숲 씨동 제6층 제601호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				(거여동, 용진빌라) 지분 549.4분의 30.35 정은경 731210-***** 서울특별시 송파구 송파대로42길 11, 501호 (송파동) 지분 549.4분의 29.53 박점숙 610719-***** 서울특별시 송파구 새말로 122 (문정동) 지분 549.4분의 29.53 김영옥 580203-***** 서울특별시 구로구 구일로8길 121, 501호 (구로동, 현대의보아파트) 지분 549.4분의 29.51 변중희 420325-***** 서울특별시 도봉구 시루봉로 107, 29동 1003호 (방학동, 신동아아파트) 지분 549.4분의 29.51 강경순 560120-***** 서울특별시 송파구 성내천로 126-11, 1층동 202호 (거여동, 대성빌라) 지분 549.4분의 29.51 김오숙 570417-***** 경기도 양평군 지평면 어은길 111 지분 549.4분의 29.51 윤영숙 740305-***** 서울특별시 송파구 거마로9길 27-7, 1층 201호 (거여동) 지분 549.4분의 29.466 전재호 660817-***** 서울특별시 송파구 성내천로 272, 5층 (마천동) 지분 549.4분의 29.466 김용희 840213-***** 서울특별시 송파구 가락로5길 3-20, 201호 (석촌동) 지분 549.4분의 29.466 황찬술 440223-***** 서울특별시 송파구 성내천로 126-7, 제가동 제1층 101호 (거여동) 지분 549.4분의 29.466 최정림 730217-***** 서울특별시 송파구 가락로11길 27-11, 202호 (석촌동)



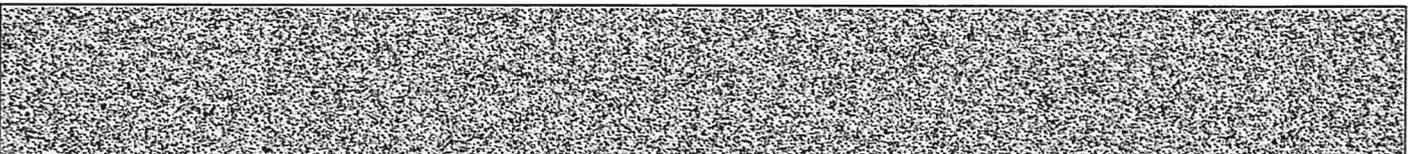
[집합건물] 서울특별시 송파구 거여동 4-4의 2필지 더숲 씨동 제6층 제601호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				지분 549.4분의 14.733 염상호 630302-***** 서울특별시 동대문구 홍릉로 68 (청량리동) 지분 549.4분의 14.733 한재란 670115-***** 서울특별시 동대문구 홍릉로 68 (청량리동) 지분 549.4분의 29.47 조승호 690520-***** 서울특별시 노원구 동일로250길 18, 106동 1006호 (상계동, 수락산벨리체아파트)
2	공유자전원지분전부 이전	2020년7월15일 제116367호	2020년7월1일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)
	신탁			신탁원부 제2020-7737호
3	소유권이전	2021년7월1일 제115186호	2021년6월1일 매매	소유자 김경애 540808-***** 서울특별시 관악구 남부순환로247나길 5, 102호 (봉천동) 거래가액 금365,000,000원
	2번신탁등기말소		신탁재산의 처분	
4	소유권이전	2021년7월1일 제115189호	2021년7월1일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2021-7033호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

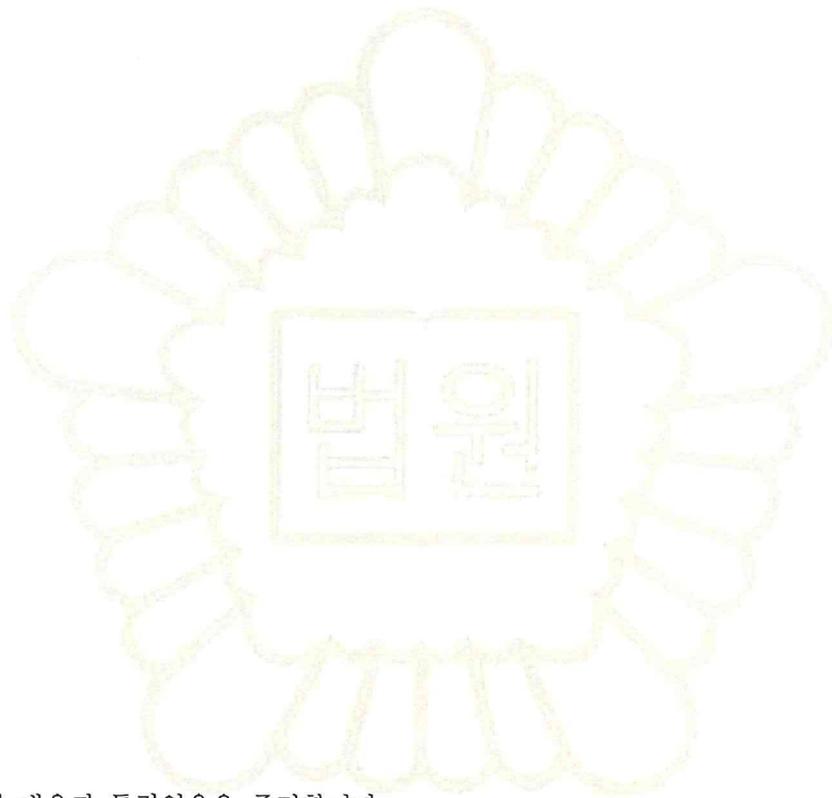
기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 서울특별시 송파구 거여동 4-4외 2필지 더숲 씨동 제6층 제601호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 1월 12일

법원행정처 등기정보중앙관리소

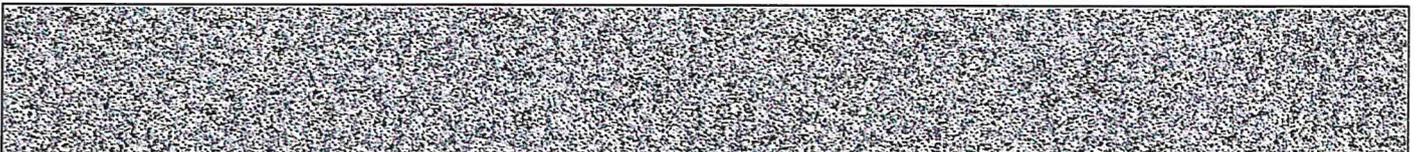
전산운영책임관



* 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 240202240012040110102001210SS0220534UKI56021781112

발급확인번호 AAMQ-DHUF-0608

발행일 2024/01/12

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 2401-2020-022060

[집합건물] 서울특별시 송파구 거여동 4-4의 2필지 더숲 씨동 제6층 제601호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] (개정 2018. 12. 4.)

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호 1171011300-3-00040004 명칭 도로명주소 서울특별시 송파구 성내천로 126-9 (가여동)
 0호/0가구/10세대

대지위치	서울특별시 송파구 가여동		지번	4-4 외 2필지		도로명주소	서울특별시 송파구 성내천로 126-9 (가여동)		
※대지면적	0 m ²	연면적	※지역	397.37 m ²	주구조	※지구	주용도	용수	※구역
건축면적	112.07 m ²	용적률 산정용 연면적	※건축선 후퇴면적	397.37 m ²	철근콘크리트구조	※건축선 후퇴거리	도시형생활주택	부속건축물	지하: 층, 지상: 6층
※건폐율	0 %	※용적률	0 %	높이	19.5 m	기법	(철근)콘크리트		동
※조경면적	m ²	※공개공지/공간 면적	m ²						m

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주2	1층	철근콘크리트구조	계단실, 홀	16.12	주2	5층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대주택) 2세대	76.25
주2	2층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대주택) 2세대	76.25	주2	6층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대주택) 2세대	76.25
주2	3층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대주택) 2세대	76.25	주2	옥탑층	철근콘크리트구조	다락(연면적 제외)	53.475
주2	4층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대주택) 2세대	76.25	주2	옥탑층	철근콘크리트구조	계단실, ELEV.O.H(연면적 제외)	17.64

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 1월 12일

송파구청장



담당자: 권 화: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/m²]

본



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2021. 7. 12.>

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	1171011300-3-00040004		명칭	더샵 씨동	호명칭	601
대지위치	서울특별시 송파구 거여동	지번	4-4외 2필지	도로명주소	서울특별시 송파구 성내천로 126-9 (거여동)	

구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	소유자 현황	
					주민(법인)등록번호 (별도신등기용등록번호)	신영부동산신탁주식회사 110111-7-*****			변동일자	변동원인
주	6층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형태세대주택)	29,288		신영부동산신탁주식회사	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	1/1	2021.7.1.	소유권이전
공용부분										
							-이하여백-			
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	※ 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.					
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, ELEV홀	10,034						
주	6층	철근콘크리트구조	벽체공용	1,852						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

송파구청장



담당자:
전화:

발급일자: 2024년 1월 12일

* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80/㎡)]



