감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 김항묵 소유물건(2026타경58)

의 뢰 인: 서울중앙지방법원 판사 노용준

감정평가서번호: NV260326-201

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

노바밸류감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 시 우 (인)



감정평가액	일십이억오천만원정(₩1,250,000,000.-)			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 판사 노용준	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울중앙지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김항욱 (2026타경58)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.03.27	2026.03.27	2026.03.27

감정평가내용	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 이	구분건물	1개호 여	- 백	1,250,000,000
	합 계					₩1,250,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 중구 황학동 소재 "성동공업고등학교" 북동측 인근에 위치하는 구분건물(아파트) 롯데캐슬베네치아 제101동 제28층 제2807호에 대한 서울중앙지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

■ **기준가치**

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

■ **감정평가조건**

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ **기준시점 결정 및 그 이유**

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 3월 27일로 하였습니다.

■ **실지조사 실시기간 및 그 내용**

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2026년 3월 27일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 비준가액을 산정한 후, 인근지역 및 동일수급권내 유사물건의 정상적인 거래가격수준과 평가선례 등을 고려하여 비준가액의 합리성을 검토하였습니다.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 다른 감정평가방법의 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였습니다.

5. 기타 참고사항

본건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등 관련 공부에 의거하였습니다.

본건은 이해관계인의 부재로 인하여 이용상황 및 내부구조도는 외부관찰 및 유사평가사례, 집합건축물대장상 현황도면 등에 의거하여 작성하여 실제 이용상황 및 내부구조와 상이할 수 있는바 경매 입찰시 재확인 하시기 바랍니다.

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 '구분건물 감정평가명세표'에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

본건의 감정평가는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 감정평가액을 산정하였습니다.

2. 대상물건의 개황

<table>
<tr><td>소 재 지</td><td colspan="5">서울특별시 중구 황학동 2545
(서울특별시 중구 청계천로 400)</td></tr>
<tr><td>명칭
동/층/호수</td><td colspan="5">롯데캐슬베네치아
제101동 제28층 제2807호</td></tr>
<tr><td>용 도</td><td colspan="2">아파트</td><td>사용승인일</td><td colspan="2">2008-12-22</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면 적</td><td>전유면적
(㎡)</td><td>공용면적
(㎡)</td><td>계약면적
(㎡)</td><td>전용률(%)</td><td>대지권면적
(㎡)</td></tr>
<tr><td>84.92</td><td>67.94</td><td>152.86</td><td>55.55</td><td>16.16</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	황학동 25**	제10*동 제30층 제30**호	84.92	아파트	1,170,000,000	13,800,000	2025.10.11
							2008.12.22
B	황학동 25**	제10*동 제17층 제17**호	84.92	아파트	1,184,000,000	13,900,000	2025.07.27
							2008.12.22
C	황학동 25**	제10*동 제12층 제12**호	84.92	아파트	1,195,000,000	14,100,000	2026.02.02
							2008.12.22
D	황학동 25**	제10*동 제10층 제10**호	84.92	아파트	1,190,000,000	14,000,000	2026.02.21
							2008.12.22

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례(A)"를 비교 사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

5. 시점수정

본건은 구분건물(아파트)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 "서울특별시 강북지역 도심권 중구(아파트) 매매가격지수"를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	94.9	거래시점 2025.10.11, 2025.09 지수를 적용함
기준시점 당시 매매가격지수	100.9	기준시점 2026.03.27, 2026.02 지수를 적용함
시점수정치	**1.06322**	**100.9/94.9**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

■ 주거용

[본건 기호 (가) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성, 교통 및 도보의 편의성, 교육환경, 자연환경, 거주환경	1.00	대체로 유사합니다.
단지 내부요인	시공사의 브랜드, 건물의 규모, 단지의 구성 및 환경, 건물의 구조 및 설비, 건물의 노후도, 주차시설 및 공용시설의 상태, 보안 및 유지관리	1.00	대체로 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유면적 및 대지사용권, 내부 설계 및 구조	1.00	대체로 유사합니다.
기타요인	개발사업 가능성, 행정적 규제, 기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	13,800,000	1.000	1.06322	1.000	14,672,436	14,700,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	제101동 제28층 제2807호	84.92	14,700,000	1,248,324,000	1,250,000,000

※ 본건 비준가액은 백만원 단위에서 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표기하였습니다.

Ⅲ. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 인근 유사부동산 가격수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
인근 유사	14,000,000 ~ 15,000,000원/㎡ 수준	아파트

층별 및 위치별 효용, 신축년도, 관리상태, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생할 수 있습니다.

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
1	황학동 25**	제10*동 제12층 제12**호	84.92	아파트	1,180,000,000	13,900,000	2026.02.10 2008.12.22	법원 경매
2	황학동 25**	제10*동 제30층 제30**호	59.94	아파트	890,000,000	14,800,000	2026.03.16 2008.12.22	시가 참고
3	황학동 25**	제10*동 제11층 제11**호	84.97	아파트	1,003,000,000	11,800,000	2025.03.09 2008.12.22	시가 참고
4	황학동 25**	제10*동 제11층 제11**호	114.9	아파트	1,200,000,000	10,400,000	2024.04.19 2008.12.22	법원 경매

※ 출처: 감정평가정보검색(KAPAHub)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 유사부동산 가격수준, 인근 유사부동산 평가사례 등)를 종합적으로 검토하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 대상 물건의 감정평가액

기호	감정평가액(원)
가	**1,250,000,000**

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 중구 황학동 [도로명주소] 서울특별시 중구 청계천로 400	2545 롯데캐슬 베네치아 제101동	공동주택	철골철근콘크리트 구조,철골구조 철근콘크리트지붕 33층				
				1층	171.85			
				2층	155.09			
				7층	1,220.64			
				8층 ~ 33층 각	1,269.06			
1	동 소	2545	대	일반상업지역	39,204.2			
				(내)				
가				일반철골구조 제28층 제2807호	84.92	84.92	1,250,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					16.16			
				1 소유권대지권	--------	16.16		
					39,204.2			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	625,000,000	
						건 물 :	625,000,000	
	합 계						₩1,250,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 중구 황학동 소재 "성동공업고등학교" 북동측 인근에 위치하며, 인근은 공동주택, 단독주택 등 주거용부동산 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(동묘앞역, 신설동역, 신당역)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 철골구조 철근콘크리트지붕, 지상33층 건물 내 제28층 제2807호로서, (사용승인일: 2008.12.22)

외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽: 벽지 및 인테리어 마감 등,
창호: PVC 창호 등입니다.

(4) 이용상태

본건은 아파트(방3, 거실1, 주방1, 욕실2)로 이용중입니다.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차장설비, 소화전설비 등이 구비되어 있습니다.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 도로를 통하여 외곽 공도와 연계됩니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 도로(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 중부교육청에 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)((대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.), 건축선

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

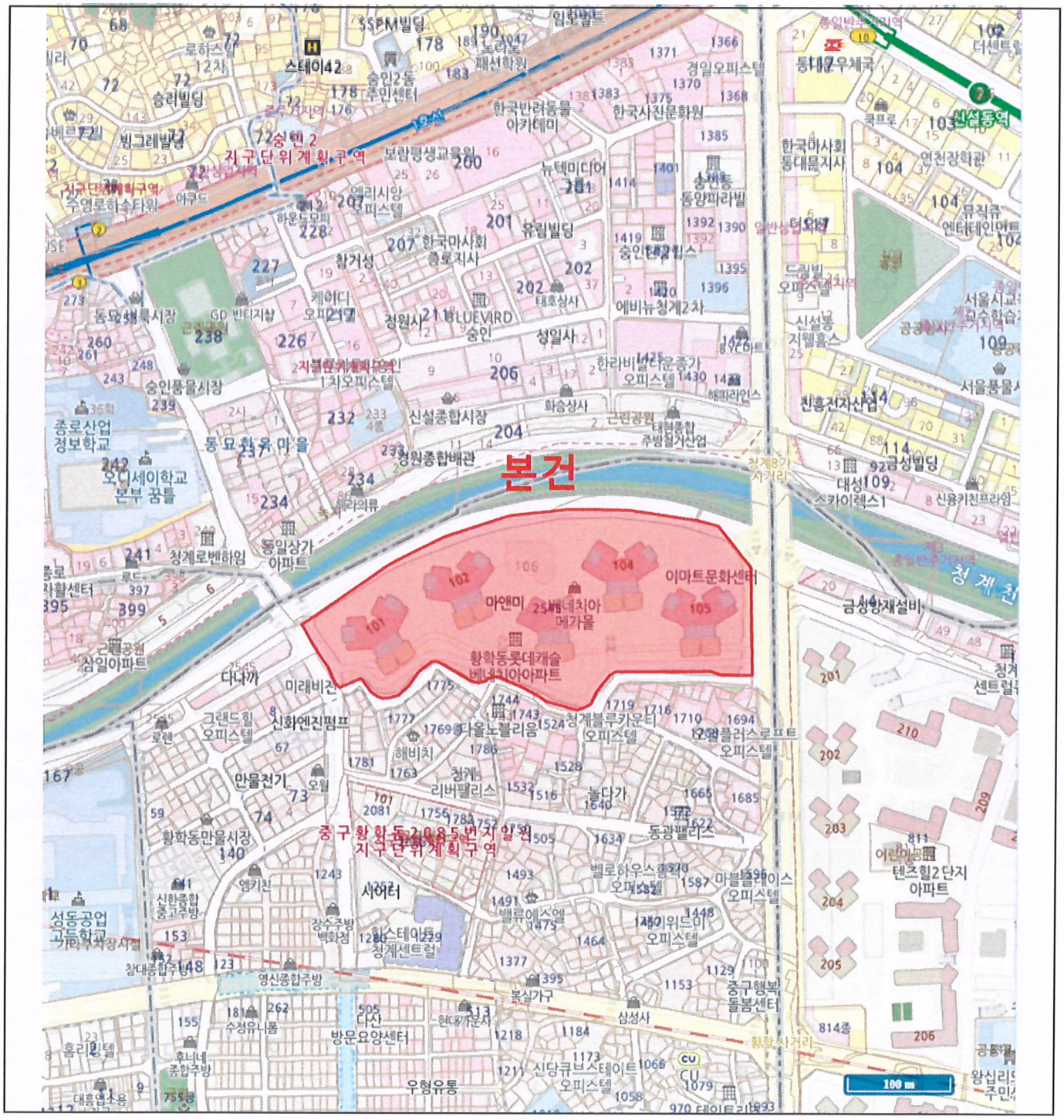
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 중구 황학동 일대



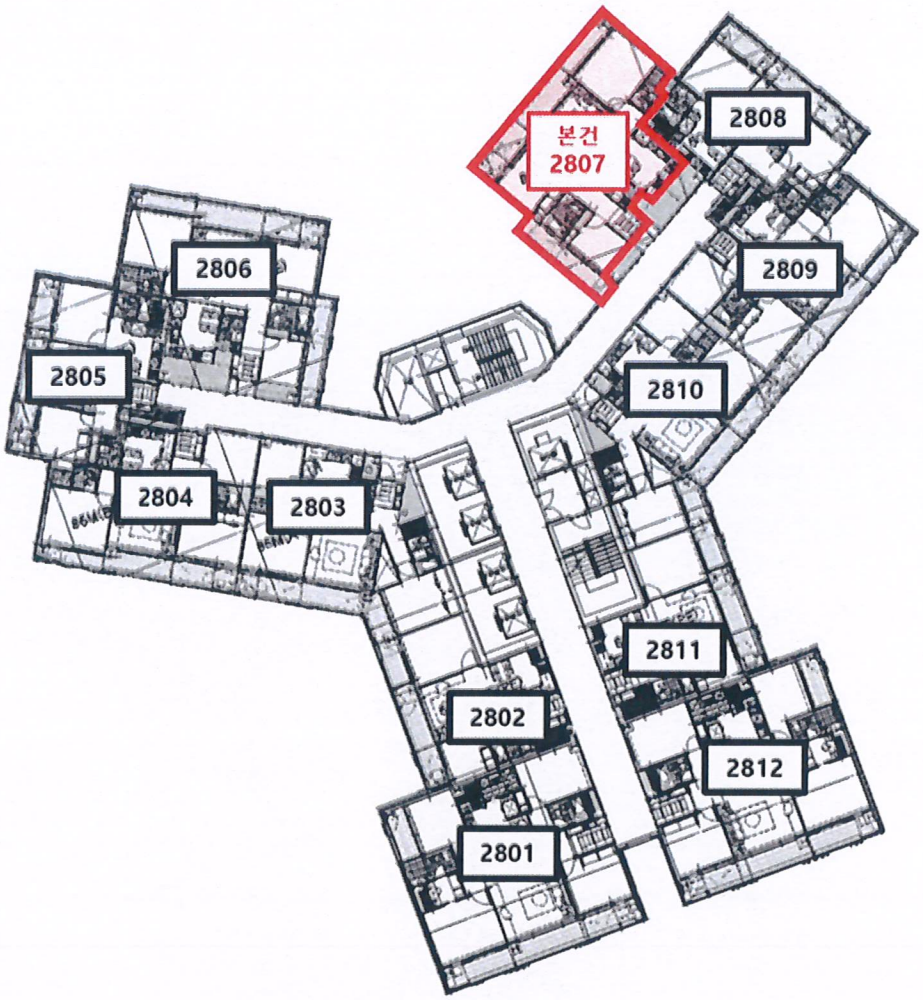
상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 중구 황학동 2545 롯데캐슬베네치아 제101동 제28층 제2807호



호 별 배 치 도

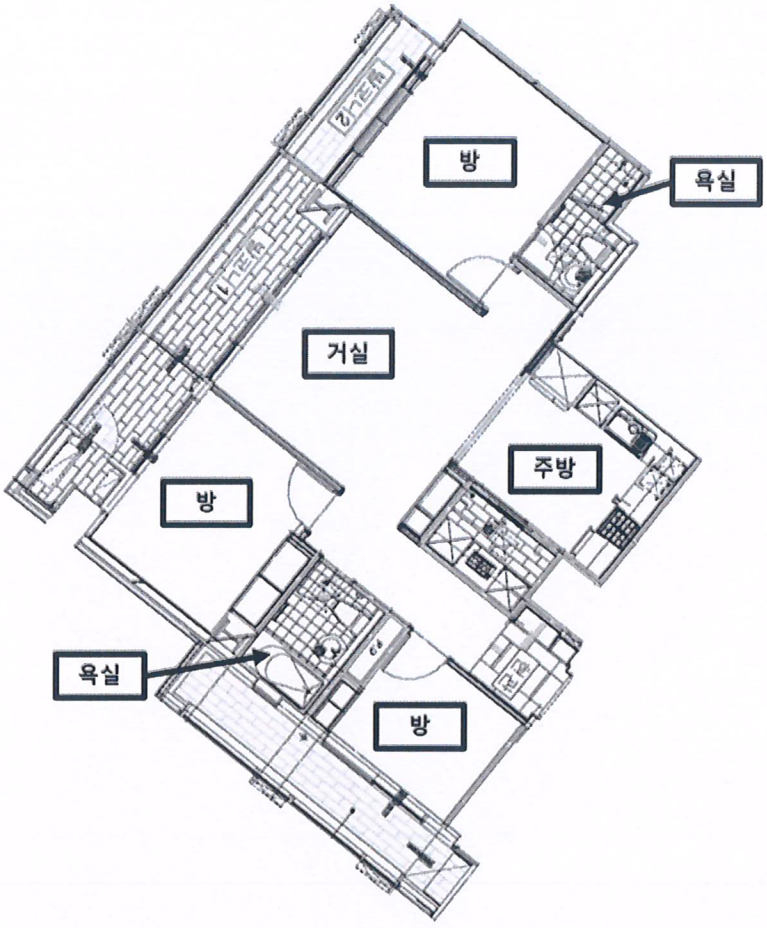
소 재 지	서울특별시 중구 황학동 2545 롯데캐슬베네치아 제101동 제28층 제2807호



[롯데캐슬베네치아 제101동 제28층]

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 중구 황학동 2545 롯데캐슬베네치아 제101동 제28층 제2807호



[롯데캐슬베네치아 제101동 제28층 제2807호]

사 진 용 지

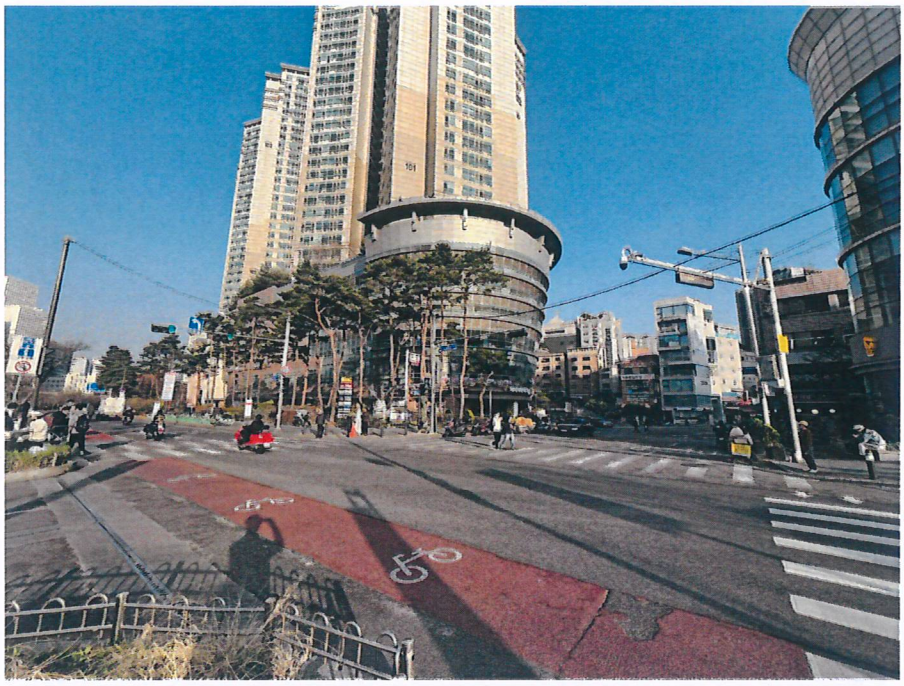


본건 전경



주위 환경

사 진 용 지



주위 환경

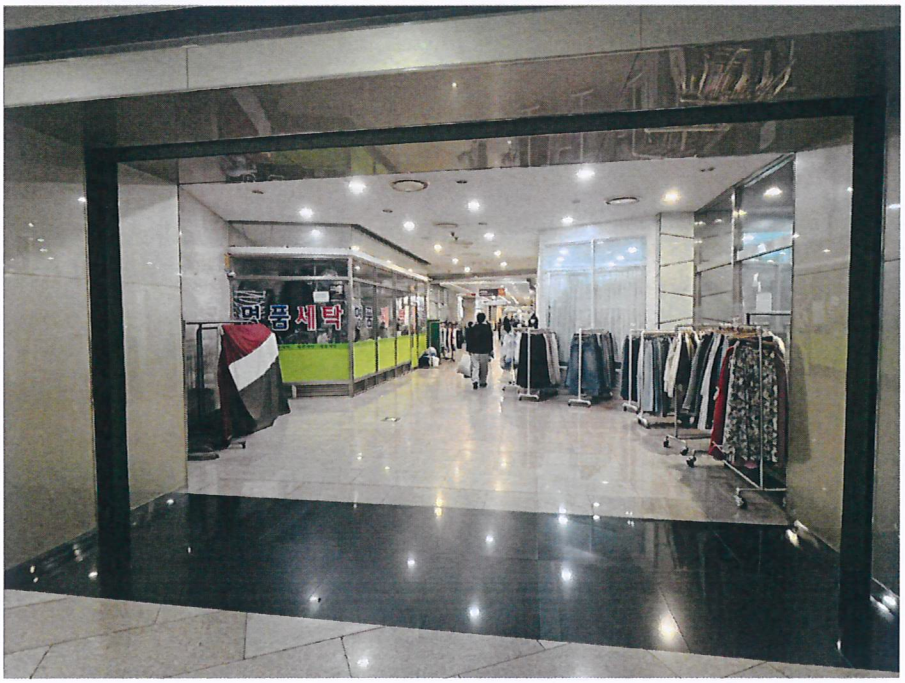


주위 환경

사 진 용 지



본건 전경
(단지내전경)



본건 전경
(1층상가)

사 진 용 지



본건 전경
(공용출입구)

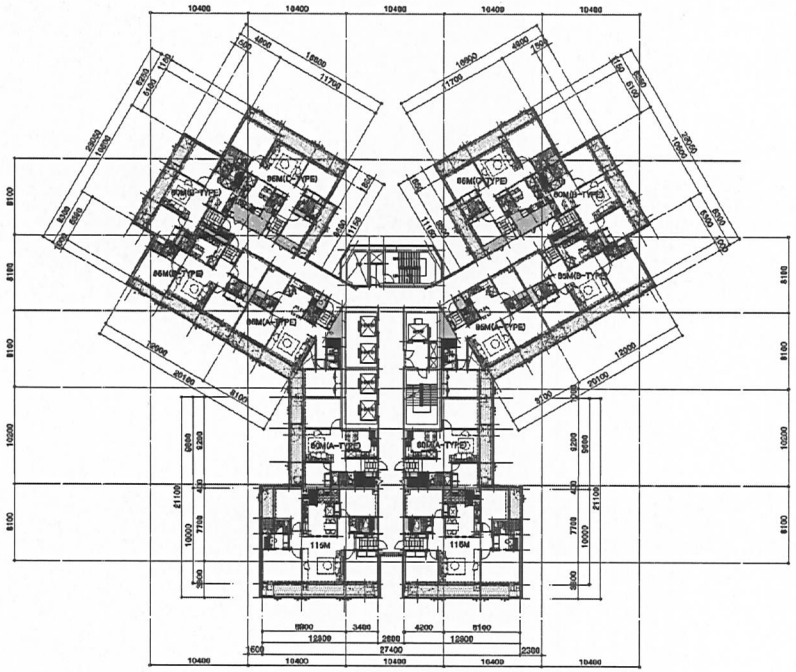


본건 전경

발급확인번호 : MAMY-ADMC-TFSR-XJUY-ZLTQ

건축물현황도

건물ID	2120091030000007	고유번호	1114016500-3-25450000	명칭	롯데캐슬베네치아 101동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/323세대
대지위치	서울특별시 중구 황학동	지번	2545	도로명주소	서울특별시 중구 청계천로 400 (황학동)		



도면의 종류	축 척	도면 작성자
평면도(28층)	1 : 500	(주)종합건축사사무소 삼전예컨 설턴트 유경훈 (서명 또는 인)

본

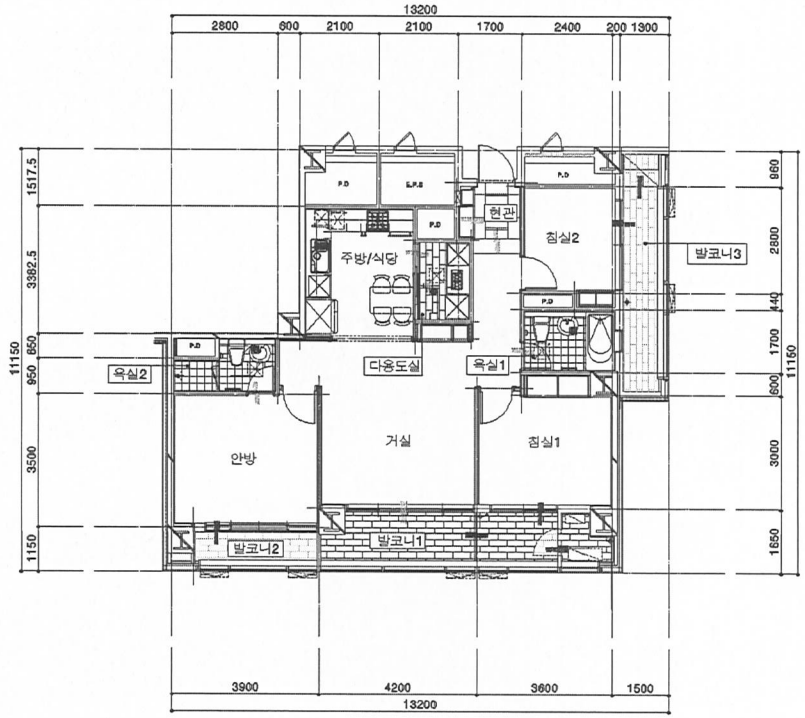
발급확인번호 : MAMY-ADMC-TGXX-FSOP-QCHV

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220091030000273	고유번호	1114016500-3-25450000	명칭	롯데캐슬베네치아 101동	호명칭	2807
대지위치	서울특별시 중구 황학동	지번	2545	도로명주소	서울특별시 중구 청계천로 400 (황학동)		

건 축 물 현 황 도



도면의 종류	평면도	축 척	1 : 150	도면 작성자	(주)종합건축사사무소 삼전예컨설턴트 유경훈 (서명 또는 인)

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

297㎜×210㎜[백상지 (80/㎡)]

발급확인번호 : MAMY-ADMY-BTJW-CHVA-HQQO

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120091030000007	1114016500-3-25450000	롯데캐슬베네치아 101동	0호/0가구/323세대

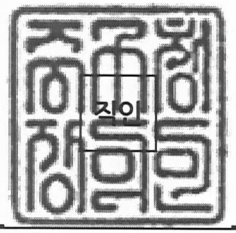
대지위치	지번	도로명주소
서울특별시 중구 황학동	2545	서울특별시 중구 청계천로 400 (황학동)

※대지면적	연면적	※지역	※지구	※구역	
0 ㎡	34,543.14 ㎡	일반상업지역	방화지구 외 1		
건축면적	용적률 산정용 연면적	주구조	주용도	층수	
1,269.06 ㎡	34,543.14 ㎡	철골철근콘크리트구조,철골구조	공동주택	지하 : 층, 지상: 33층	
※건폐율	※용적률	높이	지붕	부속건축물	동 ㎡
0 %	0 %	116 m	(철근)콘크리트		
※조경면적	※공개 공지/공간 면적	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리		
㎡	㎡	㎡	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철골철근콘크리트구조	계단실,승강기,홀	171.85	주1	9층	철골구조	아파트	1,269.06
주1	2층	철골철근콘크리트구조	계단실,승강기,홀	155.09	주1	10층	철골구조	아파트	1,269.06
주1	7층	철골구조	아파트	1,220.64	주1	11층	철골구조	아파트	1,269.06
주1	8층	철골구조	아파트	1,269.06	주1	12층	철골구조	아파트	1,269.06

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

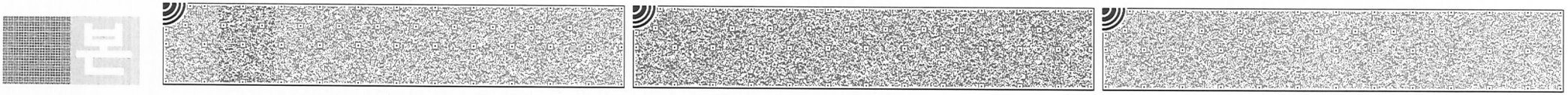
발급일: 2026년 3월 26일

중구청장 

담 당 자 :
전 화 :

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]



발급확인번호 : MAMY-ADMY-BTJW-CHVA-HQQO

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

대지위치	명칭	호수/가구수/세대수
서울특별시 중구 황학동	롯데캐슬베네치아 101동	0호/0가구/323세대

지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소 관련 주소
2545		서울특별시 중구 청계천로 400 (황학동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	황학구역주택재개발조합	110171-0******
설계자	(주)종합건축사사무소삼전예컨설턴트	강남구-건축사사무소-517호
공사감리자	(주)유탑엔지니어링건축사사무소	제8-종-4호
공사시공자 (현장관리인)	롯데건설(주)	11011100******

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
구분				
자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		
승용 4 대	비상용 1 대	
※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량
형식	지상	개 ㎡
용량	지하	개 ㎡

인허가 시기	
허가일	1996.12.13.
착공일	2004.5.25.
사용승인일	2008.12.22.

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능

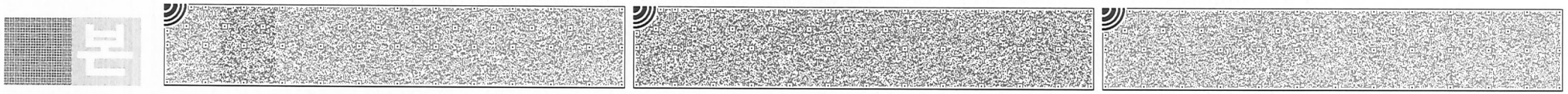
건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부 적용	내진능력
특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L m
기초형식 [ ] 지내력기초 t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법

건축물 관리 현황		
관리계획 수립 여부		
건축물 관리점검 현황		
종류	점검유효기간	

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2008.12.22. 2019.5.28.	신규작성(신축) 국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재 - 이하여백 -		

그 밖의 기재사항
지구: 중심지미관지구 - 이하여백 -

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



발급확인번호 : MAMY-ADMY-BTJW-CHVA-HQQO

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

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120091030000007	고유번호	1114016500-3-25450000	명칭	롯데캐슬베네치아 101동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/323세대
대지위치	서울특별시 중구 황학동	지번	2545	도로명주소	서울특별시 중구 청계천로 400 (황학동)		

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	13층	철골구조	아파트	1,269.06	주1	24층	철골구조	아파트	1,269.06
주1	14층	철골구조	아파트	1,269.06	주1	25층	철골구조	아파트	1,269.06
주1	15층	철골구조	아파트	1,269.06	주1	26층	철골구조	아파트	1,269.06
주1	16층	철골구조	아파트	1,269.06	주1	27층	철골구조	아파트	1,269.06
주1	17층	철골구조	아파트	1,269.06	주1	28층	철골구조	아파트	1,269.06
주1	18층	철골구조	아파트	1,269.06	주1	29층	철골구조	아파트	1,269.06
주1	19층	철골구조	아파트	1,269.06	주1	30층	철골구조	아파트	1,269.06
주1	20층	철골구조	아파트	1,269.06	주1	31층	철골구조	아파트	1,269.06
주1	21층	철골구조	아파트	1,269.06	주1	32층	철골구조	아파트	1,269.06
주1	22층	철골구조	아파트	1,269.06	주1	33층	철골구조	아파트	1,269.06
주1	23층	철골구조	아파트	1,269.06			- 이하여백 -		

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

본

발급확인번호 : MAMY-ADMY-SUZF-BKMY-MYYW

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

건물ID	2220091030000273	고유번호	1114016500-3-25450000	명칭	롯데캐슬베네치아 101동	호명칭	2807
대지위치	서울특별시 중구 황학동	지번	2545	도로명주소	서울특별시 중구 청계천로 400 (황학동)		

전유부분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	28층	일반철골구조	아파트	84.92
		- 이하여백 -		

소유자현황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
김항묵 / 640328-1******	경기도 화성시 송산면 송산포도로 396		2021.6.21. / 등기명의인표시변경
- 이하여백 -	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		

공용부분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	각층	철골철근콘크리트구조	주차장(3-5층)	39.29
주	각층	일반철골구조	계단실,승강기,홀	27.29

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

중구청장 (직인)

발급일자 : 2026년 3월 26일

담 당 자 :

전 화 :

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

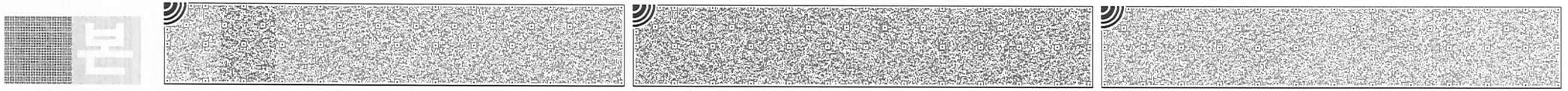
발급확인번호 : MAMY-ADMY-SUZF-BKMY-MYYW

건물ID	2220091030000273	고유번호	1114016500-3-25450000	명칭	롯데캐슬베네치아 101동	호명칭	2807
대지위치	서울특별시 중구 황학동	지번	2545	도로명주소	서울특별시 중구 청계천로 400 (황학동)		

공용부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
주	각층	철골철근콘크리트구조	전기실,발전기실,방재실(지4,지1)	0.84	2025.1.1.	711,000,000
주	7층	일반철골구조	관리사무소,엠디에프실,주민공동시설,보육시설,경로당	0.52	2024.1.1.	671,000,000
		- 이하여백 -			2023.1.1.	600,000,000
					2022.1.1.	800,000,000
					2021.1.1.	729,000,000
					2020.1.1.	549,000,000
					2019.1.1.	489,000,000
					2018.1.1.	455,000,000
					2017.1.1.	413,000,000
					2016.1.1.	393,000,000
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2008.12.22.	신규작성(신축) - 이하여백 -			2023.1.1.기준 개별공시지가 10170000원/2024.1.1.기준 개별공시지가 10370000원 - 이하여백 -

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]



등기사항전부증명서(현재 유효사항)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1103-2009-000780

[집합건물] 서울특별시 중구 황학동 2545 롯데캐슬 베네치아 제101동 제28층 제2807호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
2		서울특별시 중구 황학동 2545 롯데캐슬 베네치아 제101동 [도로명주소] 서울특별시 중구 청계천로 400	철골철근콘크리트구조,철골구조 철근콘크리트지붕 33층 공동주택 1층 171.85㎡ 2층 155.09㎡ 7층 1,220.64㎡ 8층 1,269.06㎡ 9층 1,269.06㎡ 10층 1,269.06㎡ 11층 1,269.06㎡ 12층 1,269.06㎡ 13층 1,269.06㎡ 14층 1,269.06㎡ 15층 1,269.06㎡ 16층 1,269.06㎡ 17층 1,269.06㎡ 18층 1,269.06㎡ 19층 1,269.06㎡ 20층 1,269.06㎡ 21층 1,269.06㎡ 22층 1,269.06㎡ 23층 1,269.06㎡ 24층 1,269.06㎡ 25층 1,269.06㎡ 26층 1,269.06㎡ 27층 1,269.06㎡ 28층 1,269.06㎡ 29층 1,269.06㎡ 30층 1,269.06㎡ 31층 1,269.06㎡ 32층 1,269.06㎡ 33층 1,269.06㎡	도로명주소 2012년2월21일 등기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 11020283K0320603S0100902610000007835000180320011111 **발급확인번호 AAPA-XREM-7802** **발행일 2026/03/26**

[집합건물] 서울특별시 중구 황학동 2545 롯데캐슬 베네치아 제101동 제28층 제2807호

(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 중구 황학동 2545	대	39204.2㎡	2009년2월16일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2009년2월16일	제28층 제2807호	일반철골구조 84.92㎡	도면편철장 제1책 41장
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		39204.2분의 16.16	2008년12월22일 대지권 2009년2월16일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2009년2월16일 제6138호		소유자 김항묵 640328-******* 경기도 화성시 송산면 송산포도로 396
5	가압류	2025년5월7일 제2155023호	2025년5월7일 인천지방법원의 가압류 결정(2025카단1 04664)	청구금액 금595,900,000 원 채권자 기술보증기금 180171-0000028 부산광역시 남구 문현금융로 33 (문현동, 기술보증기금) (부평기술평가센터)
6	가압류	2025년5월12일 제2244820호	2025년5월12일 수원지방법원의 가압류 결정(2025카단5 04657)	청구금액 금54,062,318 원 채권자 중소기업은행 110135-0000903 서울 중구 을지로 79 (을지로2가, 기업은행) (카드지원부)
8	압류	2025년5월22일 제2512666호	2025년5월22일 압류(징수부-33	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원특별자치도 원주시 건강로 32(반곡동,

발행번호 11020283K0320603S0100902610000007835000280320011111 발급확인번호 AAPA-XREM-7802 발행일 2026/03/26

[집합건물] 서울특별시 중구 황학동 2545 롯데캐슬 베네치아 제101동 제28층 제2807호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
			84)	국민건강보험공단) (화성지사)
9	가압류	2025년6월16일 제3011374호	2025년6월16일 서울중앙지방법원의 가압류 결정(2025카단814409)	청구금액 금319,331,628 원 채권자 중소기업은행 110135-0000903 서울 중구 을지로 79 (을지로2가, 기업은행) (여신관리부)
10	압류	2025년7월18일 제3744637호	2025년7월18일 압류(징세과-티93833)	권리자 국 처분청 화성세무서장
11	임의경매개시결정	2026년3월20일 제1556979호	2026년3월19일 서울중앙지방법원의 임의경매개시결정(2026타경58)	채권자 주식회사 국민은행 110111-2365321 서울 영등포구 국제금융로8길 26 (여의도동) (여신관리지원센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
16	근저당권설정	2024년9월13일 제34145호	2024년9월12일 설정계약	채권최고액 금720,000,000원 채무자 김항묵 경기도 화성시 송산면 송산포도로 396 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 26(여의도동) (화성남양지점)

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울중앙지방법원 중부등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2026년 3월 26일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 11020283K0320603S0100902610000007835000380320011111 **발급확인번호 AAPA-XREM-7802** **발행일 2026/03/26**

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 1103-2009-000780

[집합건물] 서울특별시 중구 황학동 2545 롯데캐슬 베네치아 제101동 제28층 제2807호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김항묵 (소유자)	640328-*******	단독소유	경기도 화성시 송산면 송산포도로 396	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	가압류	2025년5월7일 제2155023호	청구금액 금595,900,000 원 채권자 기술보증기금	김항묵
6	가압류	2025년5월12일 제2244820호	청구금액 금54,062,318 원 채권자 중소기업은행	김항묵
8	압류	2025년5월22일 제2512666호	권리자 국민건강보험공단	김항묵
9	가압류	2025년6월16일 제3011374호	청구금액 금319,331,628 원 채권자 중소기업은행	김항묵
10	압류	2025년7월18일 제3744637호	권리자 국	김항묵
11	임의경매개시결정	2026년3월20일 제1556979호	채권자 주식회사 국민은행	김항묵

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
16	근저당권설정	2024년9월13일 제34145호	채권최고액 금720,000,000원 근저당권자 주식회사국민은행	김항묵

[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.

출력일시 : 2026년 3월 26일 오후 6시35분32초