

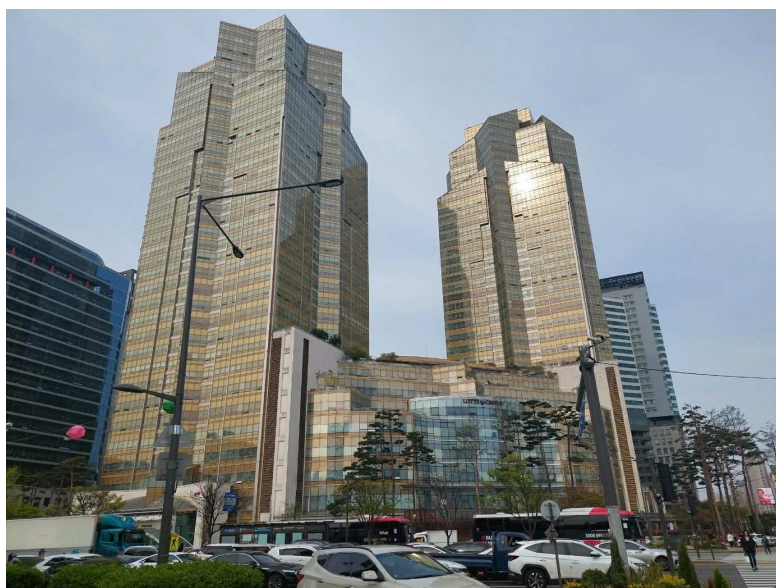
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 방성옥
소유물건(2025타경51300(2))

의뢰인: 서울동부지방법원 사법보좌관 박정현

감정평가서번호: 대동250424-0101



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.

대동감정평가사사무소

(전세권)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박강수

감정평가액	이십칠억삼천만원정(₩2,730,000,000.-)					
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 박정현	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울동부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	방성옥 (2025타경51300(2))	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.30	2025.04.28 ~ 2025.04.30	2025.04.30		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	전세권	1식 (243.40㎡) 이	전세권	1식 (243.40㎡) 하 여	- 백	2,730,000,000
	합 계					₩2,730,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025 타경 51300
전세권 임의경매

I 기본적인 사항의 확정

1. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 송파구 신천동 7-18 “롯데캐슬골드”				
주용도	아파트 및 업무시설, 운동시설, 판매 및 영업시설, 2종근린생활시설		사용승인일	2005-11-22	
구 조	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평슬라브지붕		건물연면적	243,460.86㎡	
토지면적	22,158.2㎡		용도지역	일반상업지역	
전체층수	지하7층 /지상37층		규 모	총 2개동 400세대	
대상물건 내역	층·호수	면 적(㎡)		총 면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
		전유	공용		
	제35층 제101-3501호	243.40	254.67	498.07	45.4855
전세권 내역	■ 전세금 : 2,900,000,000원 ■ 범 위 : 건물의 전부 ■ 존속기간 :2018.009.28 ~ 2026.10.09. ■ 전세권자 : 정병모				

2. 감정평가 개요

가. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 송파구 신천동 소재 “롯데월드타워” 북측 인근에 위치하는 롯데캐슬골드(아파트) 제35층 제101-3501호 부동산의 『전세권』에 대한 서울동부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

나. 감정평가 근거

본건 『전세권』의 평가는 「주택임대차보호법」 및 「감정평가에 관한 규칙」 「감정평가 실무기준」 등 감정평가의 관계법규 등을 기준하여 일반적으로 인정되는 평가원칙 및 이론에 근거한 적정가액으로 평가하였음.

다. 기준가치 및 감정평가방법

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 임대를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 **시장가치**를 기준으로 평가하였음.

2) 감정평가방법

본건 『전세권』의 평가는 설정된 전세금을 기준하여 감정평가에 관한 규칙 제22조(임대료의 감정평가)에 의거 **임대사례비교법**으로 평가하되 개별적 사정을 고려한 적정가액으로 평가함.

라. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 및 자료조사 기간은 2025년 04월 28일 ~ 04월 30일로 대상물건의 지역 및 개별적요인 등을 확인하였으며, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 30일임.

3. 그 밖의 사항

본건 현장 조사 시에 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 집합건축물대장의 건물현황도면 및 외부관찰, 인근의 평가전례, 기타자료 등을 종합고려하여 인근 유사 표준적 이용을 전제로 내부상태 및 구조, 마감자재 등을 기준하였는 바, 실제 상황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바람.

II 감정평가방법의 선정 및 적용

1. 감정평가의 방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 감정평가방식으로서 중 ②시장성의 원리를 따르는 비교방식인 임대사례비교법에 의하여 평가함.

2. 감정평가의 방법

가. 기준금액

: 등기사항전부증명서상 【을구】에 설정된 전세금

나. 비교방법 및 결정가액

: 동일수급권 및 인근지역, 유사지역 내 유사 건물의 입지조건, 부근상황, 건물의 구조, 면적, 시공 및 사용자재, 관리상태. 총별효용도, 조망의 정도, 수요성 등 제반 가치형성요인을 종합참작하여 사정보정 및 시점수정을 거친 임대사례와 비교방식으로 설정된 전세금의 적정성을 검토하고 결정가액을 정함.

다. 전세권 평가에 따른 전제사항

① 임차권의 승계문제 : 이해관계인이 제시한 2018년 08월 13일자 아파트 전세계약서(임대인-전세권설정자:방성옥과 임차인-전세권자:정병모)와 2024년 07월 11일자 전세권 변경계약서(전세권설정자:방성옥, 전세권자:정병모)를 검토한 바, 사회통념상 거래관행을 벗어난 특약사항은 별무함으로 경락인이 임차권을 승계하여 평온하게 거주권(살권리)과 전세금액청구권을 갖게 됨을 전제로 함.

② 등기사항전부증명서상 전세권자는 정병모이나 2025년 4월 25일자 전입세대확인서(동거인 포함)상 세대주 김경옥(2018-10-28전입) 1인만 거주자로 등록되어 있으며, 탐문한 바 김경옥은 정병모의 아들 정일수의 부인이라는데 이를 확인키 곤란하고 향후 경매진행 시 명도문제 등 불예측 상황의 발생가능성 여부는 가액 결정에 영향을 미칠 수 있음을 참고 바람.

③ 전세권 평가의 기간은 존속기간 만료일인 2016년 10월 09일까지를 기준함.

※ 잔여기간 : 약 1년 5개월

④ 탐문한 바 현재는 현 거주자가 관리비 및 기타비용 등 미납금액이 없는 것으로 조사되나 추후 미납금액 발생 시 이는 전세권설정자 또는 경락인에게 전가될 수 있음.

III 대상물건의 개황

1. 입지조건

가. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 송파구 신천동 소재 “롯데월드타워” 북측 인근에 위치하며 주위는 대단위아파트단지, 업무·상업용빌딩, 각종 근린생활시설 및 롯데월드 등이 혼재하는 주거 및 상업지대로서 제반 주위환경은 양호함.

나. 교통상황

본건까지 차량 진·출입 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 전철역(잠실역:2호선, 8호선)이 소재하는 등 제반 교통사정은 매우 양호한 편임.

다. 위치도



서울특별시 송파구 신천동 7-18 “롯데캐슬골드”

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025 타경 51300
전세권 임의경매

2. 대상물건 개요

가. 토 지

소재지		서울특별시 송파구 신천동						
일련 번호	지번	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
1	7-18	22,158.2	대	일반 상업	상업기타	사다리 평 지	광대 소각	42,350,000

나. 건 물

명 칭		위지상 : 롯데캐슬골드			
주용도	아파트 및 업무시설, 운동시설, 판매 및 영업시설, 2층근린생활시설		사용승인일	2005-11-22	
구 조	(철근)콘크리트평슬라브지붕		건물연면적	243,460.86㎡	
대지면적	22,158.2㎡		용도지역	일반상업지역	
전체층수	지하7층 / 지상37층		규 모	총 2개동 400세대	
대상물건 내 역	층 · 호수	면 적(㎡)		총 면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
		전유	공용		
	제35층 제101-3501호	243.40	254.67	498.07	45.4855

본건 소재
건물 현황



IV 임대사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 임대사례 등을 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 평가 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정함.

임대사례비교법	$\text{사례가액} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인} \times \text{면적}$ $= \text{시산가액}$
---------	---

2. 임대사례의 선정

가. 임대사례의 선정기준

: ①본건 동일수급권에는 잠실주공5단지, 장미아파트 등 대규모 단지의 아파트나 올림픽로를 연하여 주상복합아파트, 오피스텔 등이 다수 소재하나 본건처럼 잠실역 초역세권에 접하고 이용상태 유사한 부동산은 별무하며, ② 또한 롯데캐슬골드 내 가치형성요인 등 직접 비교 가능한 임대사례임대 사례가 다수 소재하여 롯데캐슬골드 내 임대사례를 기준함이 합리적이고 타당성이 높아 이를 선정하여 비교 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025 타경 51300
전세권 임의경매

나. 인근 유사부동산의 임대사례

※ 자료출처: KAIS(부동산통합업무시스템)

소재지		서울특별시 송파구 신천동 7-18					
기호	건물 명칭	층	전유면적 (㎡)	용도	전세가격(원) 단가/전유(원/㎡)	계약시점	재계약 여부
1	롯데캐슬골드	33	188.94	아파트	2,100,000,000 @11,114,000	2024-11-03	재계약
2	롯데캐슬골드	33	188.94	아파트	2,500,000,000 @13,231,000	2024-09-27	신규
3	롯데캐슬골드	27	148.15	아파트	1,750,000,000 @11,812,000	2024-08-26	신규
4	롯데캐슬골드	17	166.7	아파트	1,700,000,000 @10,198,000	2024-07-03	신규
5	롯데캐슬골드	21	187.65	아파트	2,000,000,000 @10,658,000	2024-05-09	신규
6	롯데캐슬골드	12	187.65	아파트	1,850,000,000 @9,859,000	2024-04-09	재계약
7	롯데캐슬골드	33	188.94	아파트	2,000,000,000 @10,585,000	2024-11-02	재계약
8	롯데캐슬골드	29	187.65	아파트	2,100,000,000 @10,565,000	2022-09-24	재계약
9	롯데캐슬골드	31	212.35	아파트	2,205,000,000 @10,383,000	2021-11-10	재계약
10	롯데캐슬골드	25	187.65	아파트	2,200,000,000 @11,724,000	2021-10-27	신규
11	롯데캐슬골드	29	187.65	아파트	2,000,000,000 @10,658,000	2020-07-07	신규

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025 타경 51300
전세권 임의경매

나. 평가사례

인근지역, 유사지역, 동일수급권 내 전세권 평가사례 없음

다. 임대사례의 선정

상기의 임대사례 중 본건과 동일 건물에 소재하며 면적, 층, 계약시점 등 가치형성요인상의 유사성이 인정되어 비교 용이한 「임대사례1」을 비교사례로 선정하여 감정평가액을 구함.

○ 선정된 임대사례

소 재 지		서울특별시 송파구 신천동 7-18					
기호	건물 명칭	층	전유면적 (㎡)	용 도	전세가격(원) 단가/전유(원/㎡)	계약시점	재계약 여부
1	롯데캐슬골드	33	188.94	아파트	2,100,000,000 @11,114,000	2024-11-03	재계약

3. 사정보정

선택한 거래사례는 동일 롯데캐슬골드 주상복합아파트 내 년도별 타 임대 사례 대비 정상적인 임대사례로 추정되어 사정보정은 불필요함.

사정보정률	1.00
-------	------

4. 시점수정

가. 적용지수 : 서울특별시 강남지역 동남권 송파구 전세가격지수-아파트
(한국부동산원 부동산 통계정보)

기 호	사 례		본 건		시점수정치 (B/A)	비고
	계약시점	지수 (A)	기준시점	지수 (B)		
임대 사례1	2024.11.03	91.22	2025.04.30	92.43	1.0133	2021.6 =100

나. 기준시점 : 2025.04.30.

※ 2025년04월 지수 미고시로 2025년 03월 지수를 적용함.

5. 가치형성요인비교

가. 가치형성요인

가치형성요인	조건 및 항목	비 고
외부적요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건 행정적조건, 기타조건	입지요인 (토지요인)
내부적요인	설계, 설비, 시공상태의 양부, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등	건물요인
개별적요인	층별, 면적별, 위치별 차이, 조망의정도, 관리상태, 주차배정률 등 호별요인	호별요인
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	기타사항

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025 타경 51300
전세권 임의경매

나. 가치형성요인의 비교치

가치형성요인	격차율 (본건/임대사례)	비 고
외부적요인	1.00	가로조건, 접근조건, 환경조건 등 입지조건 동일함.
내부적요인	1.00	설계, 설비, 시공상태의 양부, 노 후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등 동일함.
개별적요인	1.05	위치별 차이 및 관리상태 유사하 고 건물의 특성상 31층~34층과 35층~37층은 공히 상층부에 해당하나 조망의 정도에서 차이가 있으며 본건 이 다소 우세함.(본건35층/사례33층)
기타요인	0.95	본건의 전세권 잔여 존속기간은 약1년 5개월로 통상의 임대기간과는 차이 가 있으며(다소 불리하게 작용) 전세 권자와 현 거주자가 상이함도 고려사 항임.
합 계	0.998	

6. 임대사례비교법에 의한 시산가액

상기 평가과정을 거쳐 기준시점의 시산가액을 다음과 같이 산정하였음.

산 식		사례가액 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 면적 = 시산가액					
대상	사례가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	전유 면적 (㎡)	시산가액 (원)	결정가액 (원)
1	2,100,000,000	1.00	1.0133	0.998	243.40/ 188.94	2,735,801,236	2,730,000,000

※ 전유면적기준 산정단가(원/㎡)

본건	결정가액(원)	전유면적(㎡)	산정단가(원/㎡)	비고
	2,730,000,000	243.40	@11,216,000	-

V 전세권 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

상기 평가과정을 종합 검토하여 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

전세권	서울특별시 송파구 신천동 7-18					
	종 별	층/호수	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
			전 유	대지권		
	아파트	제35층 제101-3501호	243.40	45.4855	2,730,000,000	

2. 결정의견

본건 『전세권』의 평가는 「주택임대차보호법」 및 「감정평가에 관한 규칙」 「감정평가 실무기준」 등 관련법령과 일반적으로 적용되는 평가이론에 의거 적정가액으로 평가하였으며, 감정대상이 되는 『전세권』이 통상적으로 빈번히 거래되는 물건이 아니고 수요성이 제한되는 물건임을 고려할 때 상기 감정평가액은 적정한 것으로 사료됨.

전세권 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 송파구 신천동 [도로명주소] 서울특별시 송파구 올림픽로 269	7-18 롯데캐슬 골드	아파트 및 업무시설 운동시설, 판매 및 영업시설, 2종근린 생활시설	철골 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평슬라브지붕 37층				
				1층	8,036.93			
				2층	7,352.31			
				3층	6,797.85			
				4층	6,717.05			
				5층	6,229.32			
				6층	6,008.35			
				7층	5,762.57			
				8층	5,035.85			
				9층	4,984.62			
				10층	3,349.59			
				11층	3,349.59			
				12층	3,349.59			
				13층	3,349.59			
				14층	3,349.59			
				15층	3,349.59			
				16층	3,349.59			
				17층	3,349.59			
				18층	3,349.59			
				19층	3,349.59			
				20층	3,349.59			
				21층	3,349.59			
				21층	3,349.59			
				22층	3,349.59			
				23층	3,349.59			
				24층	3,349.59			
				25층	3,349.59			
				26층	3,349.59			
				27층	3,349.59			
				28층	3,349.59			
				29층	3,293.89			
				30층	3,102.77			
				31층	3,037.37			
				32층	2,869.01			
33층	2,831.75							

대동감정평가사사무소

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

본 건은 서울특별시 송파구 신천동 소재 "롯데월드타워" 북측 인근에 위치하며, 주위는 대단위아파트단지, 업무·상업용빌딩, 각종 근린생활시설 및 롯데월드 등이 혼재하는 주거 및 상업지역으로서, 제반 주위환경은 양호한 편임.

(2) 교통상황

본 건까지 차량 진·출입이 용이하며, 인근에 노선버스정류장 및 전철역(잠실역:2호선, 8호선)이 소재하는 등 전반적인 대중교통 여건은 양호한편임.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평슬라브지붕 37층건내 제35층 제101-3501호로서,
외 벽 : 외장 강화유리 및 인조석붙임 마감 등.
내 벽 : 내부 인테리어 및 일부 타일붙임 마감 등.
복 도 : 대리석 마감 등
창 호 : 알루미늄샷시 이중창호 마감.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.(자세한 사항은 "호별배치도 및 내부구조도" 참조 바랍니다)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수시설, 승강기설비, 화재자동탐지설비, 에스컬레이터, 주차시설, 소화전설비, 도시가스 공급설비에 의한 중앙난방설비 등이 되어있음.

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

본 건은 인접도로 대비 등고 · 평탄한 광평수의 사다리형의 토지로서, 건부지(아파트 및 업무시설, 운동시설, 판매 및 영업시설, 2종근린생활시설)로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 동측으로 대중교통이 운행하는 노폭 약 40미터의 "언주로"와 접하고, 서측으로는 노폭 약 6미터의 아스팔트 포장도로와 각각 접하며, 이 도로를 통하여 타 지역으로 교통 연계성은 무난함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(2015-09-24)(잠실광역중심제1지구), 도로(2021-12-24)(접합), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간: 2025.3.24.~2025.9.30. 허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지))임.

(9) 공부와의 차이

-

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)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

서울특별시 송파구 신천동 7-18 롯데캐슬골드 제35층 제101-3501호



위 치 도



소 재 지

서울특별시 송파구 신천동 7-18 롯데캐슬골드 제35층 제101-3501호

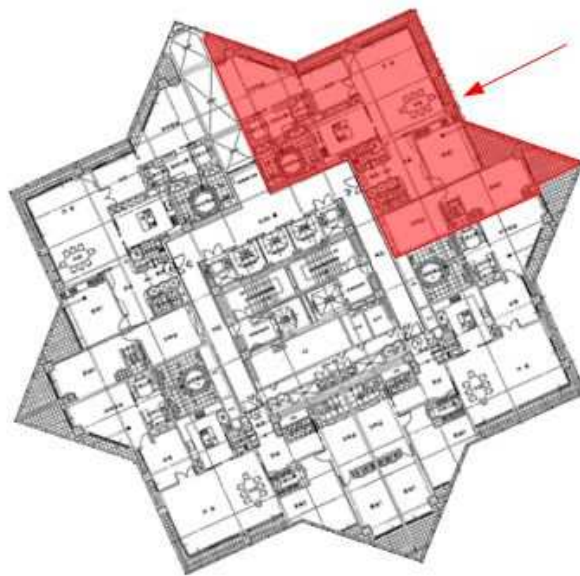


호별배치도 및 내부구조도



소재지

서울특별시 송파구 신천동 7-18 롯데캐슬골드 제35층 제101-3501호



본건
롯데캐슬골드
제35층
제101-3501호

< 롯데캐슬골드 제101동 제35층 호별배치도 >



< 롯데캐슬골드 제101동 제101-3501호 내부구조도 >

사 진 용 지



본건 현관 이용현황

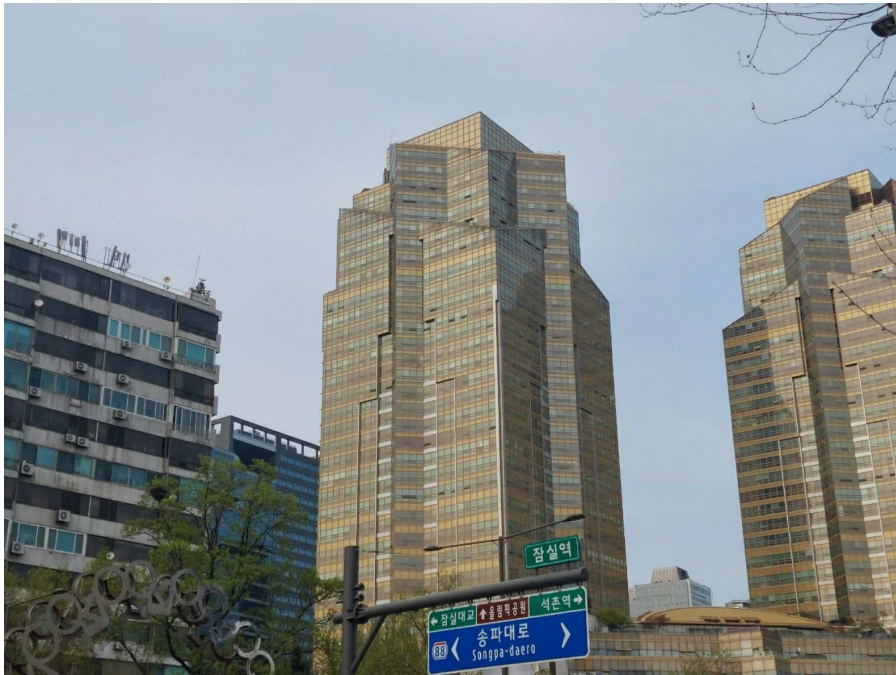


본건 제35층 제101-3501호 복도 이용현황

사 진 용 지



본건 롯데캐슬골드 단지 전경

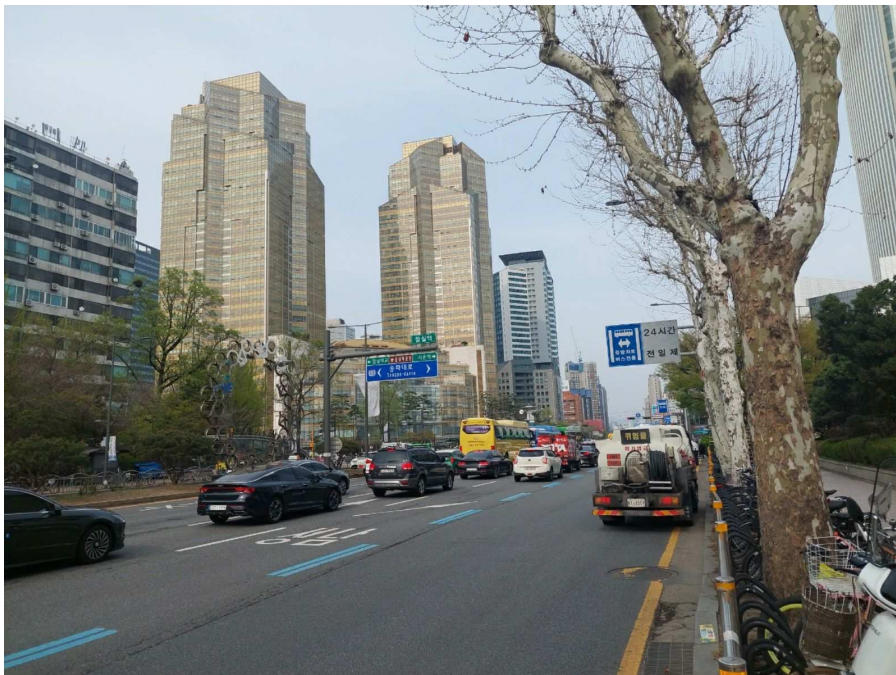


본건 롯데캐슬골드 제101동 전경

사 진 용 지



본건 주위전경(북서측에서 촬영)



본건 주위전경(단지 남서측에서 촬영)

회보서

우)06502 서울특별시 서초구 신반포로3길 8 2층 203호(반포동, 반포프라자)
E-Mail : gspark1207@naver.com

TEL. 010-5260-4992
FAX.

문서번호 : 대동250424-0101

시행일자 : 2025-04-30

수 신 : 서울동부지방법원 사법보좌관 박정현

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

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

2. 2025.04.24자 귀 제 『2025타경51300(2)』호로 의뢰하신 『방성옥
소유물건(2025타경51300(2))』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 수수료 청구서 1 부
3. 공부서류 1 부

대동감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 010-5260-4992, FAX:)

문서번호 : 대동250424-0101

수 신 : 서울동부지방법원 사법보좌관 박정현 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.24 자 귀 제 『 2025타경51300(2) 』 호로 의뢰하신 『 서울특별시 송파구 신천동 7-18 롯데캐슬골드 제35층 제101-3501호(전세권) 』 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		2,579,000	(1,195,000+1,730,000,000 x 8/10,000)x ≒2,579,000
실	여 비	212,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	15,000	
	기타 실비	10,000	
비	소 계	247,000	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		2,826,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		282,600	
합 계		3,108,600	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		3,108,600	

불 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

하나은행 212-910324-13307(예금주:박강수(대동감정평가사사무소))

대동감정평가사사무소 대동감정평가사사무소
박강수





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

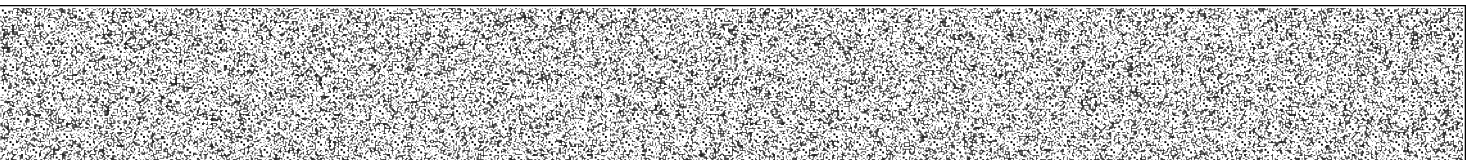
고유번호 2442-2005-005714



[집합건물] 서울특별시 송파구 신천동 7-18 롯데캐슬골드 제35층 제101-3501호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2005년12월29일	서울특별시 송파구 신천동 7-18 롯데캐슬골드	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평슬라브지붕 37층 아파트 및 업무시설, 운동시설, 판매 및 영업시설, 2중근린생활시설 1층 8036.93㎡ 2층 7352.31㎡ 3층 6797.85㎡ 4층 6717.05㎡ 5층 6229.32㎡ 6층 6008.35㎡ 7층 5762.57㎡ 8층 5035.85㎡ 9층 4984.62㎡ 10층 3349.59㎡ 11층 3349.59㎡ 12층 3349.59㎡ 13층 3349.59㎡ 14층 3349.59㎡ 15층 3349.59㎡ 16층 3349.59㎡ 17층 3349.59㎡ 18층 3349.59㎡ 19층 3349.59㎡ 20층 3349.59㎡ 21층 3349.59㎡ 22층 3349.59㎡ 23층 3349.59㎡ 24층 3349.59㎡ 25층 3349.59㎡ 26층 3349.59㎡ 27층 3349.59㎡ 28층 3349.59㎡	도면편철장 제4책38장

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



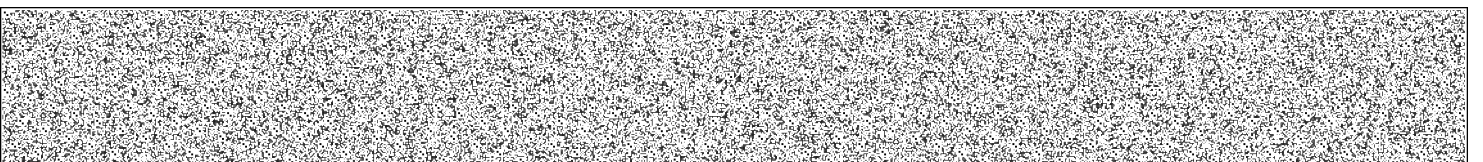
발행번호 244202KYN02205043010050161000005732700011439001112

발급확인번호 AANZ-MRZN-7140

발행일 2025/04/16

[집합건물] 서울특별시 송파구 신천동 7-18 롯데캐슬골드 제35층 제101-3501호

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			~~29층 3293.89㎡~~ ~~30층 3102.77㎡~~ ~~31층 3037.37㎡~~ ~~32층 2869.01㎡~~ ~~33층 2831.75㎡~~ ~~34층 2620.37㎡~~ ~~35층 2422.51㎡~~ ~~36층 1987.68㎡~~ ~~37층 548.41㎡~~ ~~지하1층 13631.03㎡~~ ~~지하1층 5346.11㎡~~ ~~지하2층 18347.05㎡~~ ~~지하3층 18438.22㎡~~ ~~지하4층 18223.16㎡~~ ~~지하5층 9232.30㎡~~ ~~지하6층 9251.82㎡~~ ~~지하중7층 449.90㎡~~ ~~지하7층 7260.45㎡~~	
2		서울특별시 송파구 신천동 7-18 롯데캐슬골드 [도로명주소] 서울특별시 송파구 올림픽로 269	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평슬라브지붕 37층 아파트 및 업무시설, 운동시설, 판매 및 영업시설, 2종근린생활시설 1층 8036.93㎡ 2층 7352.31㎡ 3층 6797.85㎡ 4층 6717.05㎡ 5층 6229.32㎡ 6층 6008.35㎡ 7층 5762.57㎡ 8층 5035.85㎡ 9층 4984.62㎡ 10층 3349.59㎡ 11층 3349.59㎡ 12층 3349.59㎡ 13층 3349.59㎡ 14층 3349.59㎡ 15층 3349.59㎡ 16층 3349.59㎡ 17층 3349.59㎡ 18층 3349.59㎡	도로명주소 2013년3월19일 등기



[집합건물] 서울특별시 송파구 신천동 7-18 롯데캐슬골드 제35층 제101-3501호

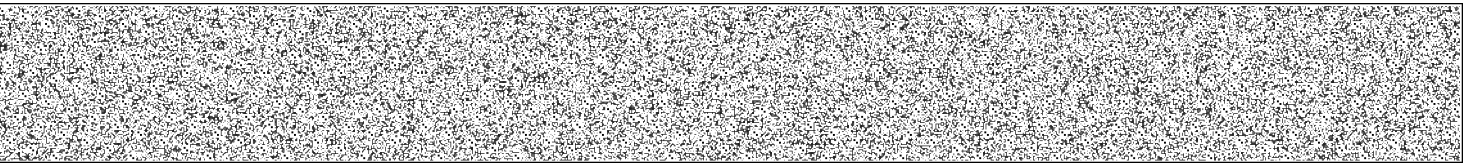
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			19층 3349.59㎡ 20층 3349.59㎡ 21층 3349.59㎡ 22층 3349.59㎡ 23층 3349.59㎡ 24층 3349.59㎡ 25층 3349.59㎡ 26층 3349.59㎡ 27층 3349.59㎡ 28층 3349.59㎡ 29층 3293.89㎡ 30층 3102.77㎡ 31층 3037.37㎡ 32층 2869.01㎡ 33층 2831.75㎡ 34층 2620.37㎡ 35층 2422.51㎡ 36층 1987.68㎡ 37층 548.41㎡ 지하1층 13631.03㎡ 지하1층 5346.11㎡ 지하2층 18347.05㎡ 지하3층 18438.22㎡ 지하4층 18223.16㎡ 지하5층 9232.30㎡ 지하6층 9251.82㎡ 지하중7층 449.90㎡ 지하7층 7260.45㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 송파구 신천동 7-18	대	22158.2㎡	2005년12월29일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

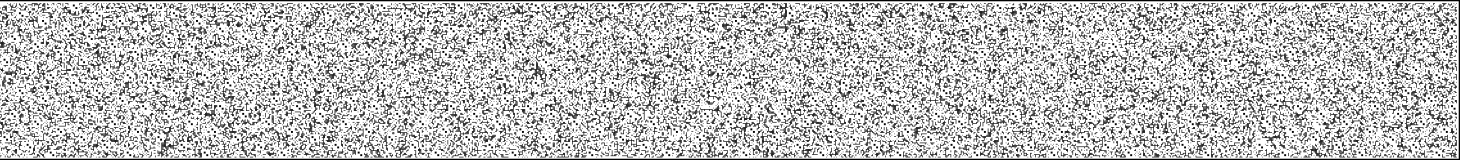
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2005년12월29일	제35층 제101-3501호	철골철근콘크리트구조	도면편철장 제4책38장



[집합건물] 서울특별시 송파구 신천동 7-18 롯데캐슬골드 제35층 제101-3501호

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			243.40㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	22158.2분의 45.4855	2005년11월22일 대지권 2005년12월29일	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2005년12월29일 제112649호		소유자 롯데쇼핑주식회사 110111-0000086 서울 중구 소공동 1
2	소유권이전	2006년6월21일 제51063호	2002년11월8일 매매	소유자 방성옥 551022-***** ~~서울 강남구 개포동 656 시영아파트 18-203~~
2-1	2변등기명의인표시 변경	2006년11월20일 제91384호	2006년7월11일 전거	~~방성옥의 주소 서울 송파구 신천동 7-18 롯데캐슬골드 101-3501~~
2-2	2변등기명의인표시 경정	2008년10월27일 제76829호	2008년10월13일 주민등록번호정 정	방성옥의 등록번호 551023-*****
2-3	2변등기명의인표시 변경	2011년12월29일 제81903호	2011년12월27일 전거	~~방성옥의 주소 경기도 가평군 설악면 신천중앙로 29, 1층동 101호~~
2-4	2변등기명의인표시 변경	2015년12월22일 제114345호	2012년1월20일 전거	~~방성옥의 주소 경기도 가평군 설악면 유명로 1308~~
2-5	2변등기명의인표시 변경	2018년9월28일 제149490호	2018년9월10일 전거	~~방성옥의 주소 경기도 가평군 청평면 시장중앙로 6-2~~
2-6	2변등기명의인표시 변경	2024년7월12일 제109407호	2023년6월15일 주소변경	방성옥의 주소 경기도 용인시 처인구 낙은로 11, 101동 1704호(역북동,역북신원아침도시)
3	임의경매개시결정	2025년4월14일 제1670137호	2025년4월11일 서울동부지방법 원의	채권자 주식회사이디얼 경기도 안산시 단원구 광덕대로 193, 309호 (고잔동,신양타운)

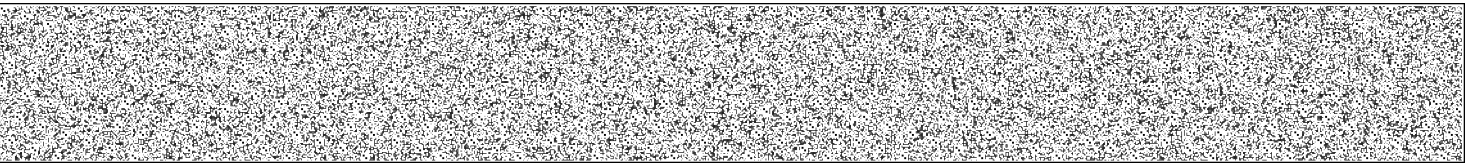


[집합건물] 서울특별시 송파구 신천동 7-18 롯데캐슬골드 제35층 제101-3501호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
			임의경매개시결 정(2025타경513 00)	

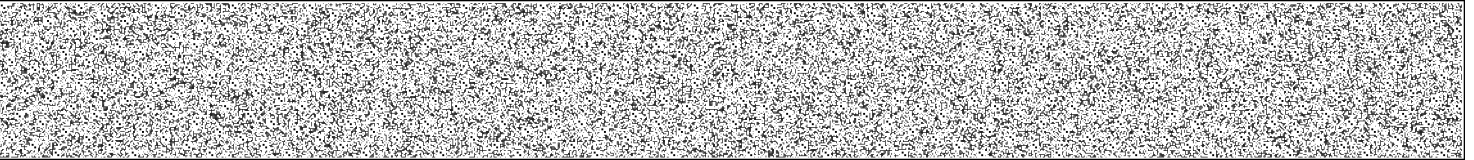
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	~~근저당권설정~~	~~2006년6월21일 제51064호~~	~~2006년6월21일 설정계약~~	~~채권최고액 금2,246,400,000원 채무자 방성옥 서울 강남구 개포동 656 시영아파트 18-203 근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울 중구 태평로2가 120 (반도지점)~~
1-1	~~1변등기명의인표시 변경~~	~~2011년12월30일 제82572호~~	~~2011년12월30일 취급지점변경~~	~~주식회사신한은행의 취급지점 잠실롯데캐슬지점~~
1-2	~~1변근저당권변경~~	~~2011년12월30일 제82573호~~	~~2011년12월30일 변경계약~~	~~채권최고액 금1,000,000,000원~~
2	~~근저당권설정~~	~~2006년11월20일 제91385호~~	~~2006년11월17일 설정계약~~	~~채권최고액 금240,000,000원 채무자 방성옥 서울 송파구 신천동 7-18 롯데캐슬골드 101-3501 근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울 중구 태평로2가 120 (반도지점)~~
3	~~전세권설정~~	~~2011년12월29일 제81904호~~	~~2011년12월29일 설정계약~~	~~전세금 금1,400,000,000원 범 위 주거용 건물의 전부 존속기간 2011년 12월 28일부터 2013년 12월 27일까지 전세권자 김병웅 550308-***** 서울특별시 용산구 유엔빌리지3길 78, 304호(한남동)~~
3-1				~~3변 등기는 건물만에 관한 것임 2011년12월29일 부가~~
3-2	~~3변전세권변경~~	~~2015년12월22일 제114346호~~	~~2015년12월22일 변경계약~~	~~전세금 금1,500,000,000원 존속기간 2015년 12월 22일부터 2017년 12월~~



[집합건물] 서울특별시 송파구 신천동 7-18 롯데캐슬골드 제35층 제101-3501호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				~~21일까지~~
4	2번근저당권설정등기말소	2011년12월30일 제82553호	2011년12월30일 해지	
5	1번근저당권설정등기말소	2017년4월24일 제41984호	2017년4월24일 해지	
6	3번전세권설정등기말소	2017년4월24일 제42403호	2017년4월24일 해지	
7	~~전세권설정~~	~~2017년4월24일 제42405호~~	~~2016년12월22일 설정계약~~	~~전세금 금2,500,000,000원 범 위 건물의 전부 존속기간 2019년 04월 27일 까지 전세권자 이지영 821229-***** 서울특별시 송파구 잠실로 88, 133동 3202호(잠실동,레이크팰리스)~~
8	7번전세권설정등기말소	2018년9월28일 제149489호	2018년9월28일 해지	
9	전세권설정	2018년9월28일 제149494호	2018년9월28일 설정계약	~~전세금 금2,500,000,000원 범 위 건물의전부 존속기간 2018년 9월 28일부터 2020년 9월 27일까지 전세권자 정병모 530613-***** 서울특별시 강남구 강남대로146길 28,101동 1105호(논현동,논현아파트)~~
9-1				9번 등기는 건물만에 관한 것임 2018년9월28일 부기
9-2	9번등기명의인표시 변경	2024년7월12일 제109408호	2020년1월2일 주소변경	정병모의 주소 서울특별시 강남구 강남대로146길 28, 106동 1102호(논현동,논현아파트)
9-3	9번전세권변경	2024년7월12일 제109409호	2024년7월11일 변경계약	전세금 2,900,000,000원 존속기간 2018년 9월 28일부터 2026년 10월 9일까지
9-4	9번전세권근저당권 설정	2024년7월12일 제109410호	2024년7월11일 설정계약	채권최고액 금1,430,000,000원 채무자 정병모 서울특별시 강남구 강남대로146길 28,



[집합건물] 서울특별시 송파구 신천동 7-18 롯데캐슬골드 제35층 제101-3501호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				106동 1102호(논현동,논현아파트) 근저당권자 주식회사이디얼 131411-0507742 경기도 안산시 단원구 광덕대로 193, 309호(고잔동, 신양타운)
9-5	9번전세권근저당권 설정	2024년9월5일 제141785호	2024년9월5일 설정계약	채권최고액 금260,000,000원 채무자 정병모 서울특별시 강남구 강남대로146길 28, 106동 1102호(논현동,논현아파트) 근저당권자 안정교 720127-***** 인천광역시 부평구 부평문화로 37, 7동 802호(부평동, 부평동아아파트)

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 4월 16일

법원행정처 등기정보중앙관리소

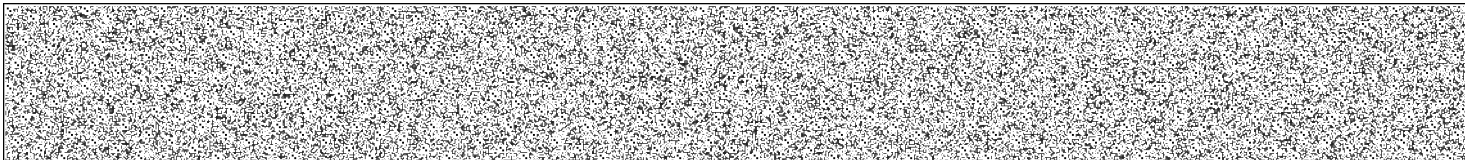
전산운영책임관



* 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 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 244202KYN02205043010050161000005732700071439001112

발급확인번호 AANZ-MRZN-7140

발행일 2025/04/16

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 2442-2005-005714

[집합건물] 서울특별시 송파구 신천동 7-18 롯데캐슬골드 제35층 제101-3501호

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
방성옥 (소유자)	551023-*****	단독소유	경기도 용인시 처인구 낙은로 11, 101동 1704호(역북동,역북신원아침도시)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임의경매개시결정	2025년4월14일 제1670137호	채권자 주식회사이디얼	방성옥

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	전세권설정	2018년9월28일 제149494호	~~전세금 금2,500,000,000원~~ 전세권자 정병모	방성옥
9-3	전세권변경	2024년7월12일 제109409호	전세금 2,900,000,000원	방성옥
9-4	근저당권설정	2024년7월12일 제109410호	채권최고액 금1,430,000,000원 근저당권자 주식회사이디얼	방성옥
9-5	근저당권설정	2024년9월5일 제141785호	채권최고액 금260,000,000원 근저당권자 안정교	방성옥

[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.



문서확인번호 : 1744-7777-7390-8148

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID 2120051250000242		고유번호 1171010200-3-00070018		명칭 롯데캐슬골드	호수/가구수/세대수 0호/0가구/400세대
대지위치 서울특별시 송파구 신천동		지번 7-18	도로명주소 서울특별시 송파구 올림픽로 269 (신천동)		
※ 대지면적 22,158.2㎡	연면적 243,460.86㎡	※ 지역 일반상업지역 외 1	※ 지구 제1종지구단위계획구역		
건축면적 10,342.24㎡	용적률 산정용 연면적 143,280.82㎡	주구조 철골철근콘크리트구조	주용도 공동주택외4	층수 지하: 7층, 지상: 37층	
※건폐율 46.67 %	※용적률 646.63 %	높이 148.35 m	지붕 (철근)콘크리트, 평스라브	부속건축물 동 ㎡	
※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	지7	철골철근콘크리트구조	업무시설(기계, 전기실)	2,543.21	주1	지7	철골철근콘크리트구조	아파트(중앙감시실)	111.5
주1	지7	철골철근콘크리트구조	판매및영업시설(기계, 전기실)	2,285.91	주1	지7	철골철근콘크리트구조	판매및영업시설(중앙감시실)	107.03
주1	지7	철골철근콘크리트구조	아파트(기계, 전기실)	1,799.26	주1	지7	철골철근콘크리트구조	업무시설(중앙감시실)	17.29
주1	지7	철골철근콘크리트구조	업무시설(기계, 전기실)	513.62	주1	지7	철골철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(중앙감시실)	5.55
주1	지7	철골철근콘크리트구조	업무시설(중앙감시실)	208.53	주1	지6	철골철근콘크리트구조	업무시설(주차장)	5,604.61
주1	지7	철골철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(기계, 전기실)	118.45	주1	지6	철골철근콘크리트구조	판매및영업시설(주차장)	3,003.9

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 16일

송파구청장



담당자: 부동산정보과
전 화: 02-2147-3050

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다. 297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]
◆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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

대지위치		서울특별시 송파구 신천동		명칭	롯데캐슬골드	호수/가구수/세대수	0호/0가구/400세대
지번	지번	관련 주소		도로명주소	서울특별시 송파구 올림픽로 269 (신천동)		
7-18				도로명주소	관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기			인허가 시기
건축주	롯데쇼핑(주)	110111-0*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 30대	비상용 5대		허가일 1991.3.4.
설계자	아이디에이코리아(주)외1	서초542호	자주식	1,524대 78,854.55㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량		착공일 1991.10.1.
공사감리자	(주)서한종합건축사사무소 외1	5종 10호	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식 접촉폭기방법	지상	개 ㎡	사용승인일 2005.11.22.
공사시공자 (현장관리인)	롯데건설(주)	토건 13호	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하	개 ㎡	

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부
			비적용			해당
			특수구조 건축물		지하수위	건축물 관리점검 현황
			미해당		G.L m	
			기초형식: [] 지내력기초(t/㎡)		구조설계해석법: [] 등가정적해석법	종류
			[] 파일기초		[] 동적해석법	정기점검
						2023.10.31.~2023.10.31.

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2005.11.28	2005.11.22 사용승인되어 신규작성(신축).	2006.12.28	2006.12.26 1층 판매시설(상점) 4589.91㎡ 중 27.77㎡를	주용도외4:(업무시설,판매및영업시설, 운동시설, 제2종근린생활시설) . 조경면적: 4,157.27㎡ 지역: 도시지역 - 이하여백 -	
2006.5.9	2006.5.9 용도변경(4층): 제2종근린생활시설(일반음식점) 487.73㎡을 업무시설(사무소)로 변경	2007.5.2	2007.5.1 표시변경(102): 판매시설(상점) 4288.72㎡ 중		
2006.7.11	2006.7.11용도변경(3층): 제2종근린생활시설(일반음식점) 487.73㎡ 교육연구시설(학원)으로 변경	2007.10.9	43.43㎡를 판매시설(부동산중개업소)로 변경 도시경관과-11468(2007.10.5)호에의거 위반건축물기재(1		

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다. 297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆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.

집합건축물대장(표제부,을) 건축물현황

(4쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2120051250000242	고유번호	1171010200-3-00070018	명칭	롯데캐슬골드	호수/가구수/세대수	0호/0가구/400세대
대지위치	서울특별시 송파구 신천동		지번	7-18	도로명주소	서울특별시 송파구 올림픽로 269 (신천동)	

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지6	철골철근콘크리트구조	업무시설(주차장)	491.62	주1	지3	철골철근콘크리트구조	업무시설(주차장)	169.89
주1	지6	철골철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(주차장)	151.69	주1	지3	철골철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(주차장)	52.42
주1	지5	철골철근콘크리트구조	업무시설(주차장)	5,592.78	주1	지2	철골철근콘크리트구조	아파트(주차장)	15,149.96
주1	지5	철골철근콘크리트구조	판매및영업시설(주차장)	2,997.56	주1	지2	철골철근콘크리트구조	업무시설(주차장)	1,936.74
주1	지5	철골철근콘크리트구조	업무시설(주차장)	490.59	주1	지2	철골철근콘크리트구조	판매및영업시설(주차장)	1,038.04
주1	지5	철골철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(주차장)	151.37	주1	지2	철골철근콘크리트구조	업무시설(주차장)	169.89
주1	지4	철골철근콘크리트구조	아파트(주차장)	15,026.07	주1	지2	철골철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(주차장)	52.42
주1	지4	철골철근콘크리트구조	업무시설(주차장)	1,936.74	주1	지1	철골철근콘크리트구조	판매및영업시설	11,142.09
주1	지4	철골철근콘크리트구조	판매및영업시설(주차장)	1,038.04	주1	지1	철골철근콘크리트구조	아파트(주차장)	2,832.91
주1	지4	철골철근콘크리트구조	업무시설(주차장)	169.89	주1	지1	철골철근콘크리트구조	업무시설(주차장)	1,522.46
주1	지4	철골철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(주차장)	52.42	주1	지1	철골철근콘크리트구조	업무시설(복도,ELEV)	1,303.01
주1	지3	철골철근콘크리트구조	아파트(주차장)	15,241.13	주1	지1	철골철근콘크리트구조	아파트(계단실,복도,ELEV)	1,171.68
주1	지3	철골철근콘크리트구조	업무시설(주차장)	1,936.74	주1	지1	철골철근콘크리트구조	판매및영업시설(주차장)	815.99
주1	지3	철골철근콘크리트구조	판매및영업시설(주차장)	1,038.04	주1	지1	철골철근콘크리트구조	업무시설(주차장)	133.55

◆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.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

집합건축물대장(표제부,을) 건축물현황

(4쪽 중 제2쪽)

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

건물ID	2120051250000242	고유번호	1171010200-3-00070018	명칭	롯데캐슬골드	호수/가구수/세대수	0호/0가구/400세대
대지위치	서울특별시 송파구 신천동		지번	7-18	도로명주소	서울특별시 송파구 올림픽로 269 (신천동)	

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1	철골철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(주차장)	41.2	주1	1층	철골철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(주차장계단실)	0.26
주1	지1	철골철근콘크리트구조	업무시설(계단실)	10.79	주1	2층	철골철근콘크리트구조	상점(판매및영업시설)	5,006.29
주1	지1	철골철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(계단실)	3.46	주1	2층	철골철근콘크리트구조	업무시설(금융업소)	2,217.47
주1	1층	철골철근콘크리트구조	상점(판매및영업시설)	4,515.96	주1	2층	철골철근콘크리트구조	아파트(ELEV)	111.73
주1	1층	철골철근콘크리트구조	업무시설(금융업소)	1,237.16	주1	2층	철골철근콘크리트구조	업무시설(계단실)	16.82
주1	1층	철골철근콘크리트구조	아파트(계단실,복도,ELEV)	1,051.43	주1	3층	철골철근콘크리트구조	업무시설(사무소)	5,328.14
주1	1층	철골철근콘크리트구조	업무시설(계단실,복도,ELEV)	1,048.29	주1	3층	철골철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	853.43
주1	1층	철골철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(계단실)	65.09	주1	3층	철골철근콘크리트구조	교육연구시설(학원)	487.73
주1	1층	철골철근콘크리트구조	업무시설(부동산중개업소)	46.18	주1	3층	철골철근콘크리트구조	아파트(ELEV)	111.73
주1	1층	철골철근콘크리트구조	업무시설(계단실)	29.16	주1	3층	철골철근콘크리트구조	업무시설(계단실)	16.82
주1	1층	철골철근콘크리트구조	업무시설(부동산중개업소)	27.77	주1	4층	철골철근콘크리트구조	업무시설(사무소)	6,100.77
주1	1층	철골철근콘크리트구조	업무시설(주차장계단실)	9.63	주1	4층	철골철근콘크리트구조	사무소	487.73
주1	1층	철골철근콘크리트구조	판매및영업시설(주차장계단실)	5.16	주1	4층	철골철근콘크리트구조	아파트(ELEV)	111.73
주1	1층	철골철근콘크리트구조	업무시설(주차장계단실)	0.84	주1	4층	철골철근콘크리트구조	업무시설(계단실)	16.82

◆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.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

집합건축물대장(표제부,을) 건축물현황

(4쪽 중 제3쪽)

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

건물ID	2120051250000242	고유번호	1171010200-3-00070018	명칭	롯데캐슬골드	호수/가구수/세대수	0호/0가구/400세대
대지위치	서울특별시 송파구 신천동		지번	7-18	도로명주소	서울특별시 송파구 올림픽로 269 (신천동)	

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	5층	철골철근콘크리트구조	업무시설(사무소)	3,400.89	주1	9층	철골철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(의원)	76.63
주1	5층	철골철근콘크리트구조	판매시설(의원)	2,716.7	주1	9층	철골철근콘크리트구조	판매및영업시설(MDF실)	23.53
주1	5층	철골철근콘크리트구조	아파트(ELEV)	111.73	주1	9층	철골철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(MDF실)	1.22
주1	6층	철골철근콘크리트구조	업무시설(사무소)	5,821.88	주1	10층	철골철근콘크리트구조	아파트(16세대)	3,349.59
주1	6층	철골철근콘크리트구조	아파트(ELEV)	111.73	주1	11층	철골철근콘크리트구조	아파트(16세대)	3,349.59
주1	6층	철골철근콘크리트구조	판매시설(휴게음식점)	74.74	주1	12층	철골철근콘크리트구조	아파트(16세대)	3,349.59
주1	7층	철골철근콘크리트구조	업무시설(사무소)	5,650.84	주1	13층	철골철근콘크리트구조	아파트(16세대)	3,349.59
주1	7층	철골철근콘크리트구조	아파트(ELEV)	111.73	주1	14층	철골철근콘크리트구조	아파트(16세대)	3,349.59
주1	8층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	4,527.86	주1	15층	철골철근콘크리트구조	아파트(16세대)	3,349.59
주1	8층	철골철근콘크리트구조	업무시설(기계실)	396.26	주1	16층	철골철근콘크리트구조	아파트(16세대)	3,349.59
주1	8층	철골철근콘크리트구조	아파트(ELEV)	111.73	주1	17층	철골철근콘크리트구조	아파트(16세대)	3,349.59
주1	9층	철골철근콘크리트구조	업무시설(사무소)	2,695.32	주1	18층	철골철근콘크리트구조	아파트(16세대)	3,349.59
주1	9층	철골철근콘크리트구조	아파트(주민공동시설)	2,019.21	주1	19층	철골철근콘크리트구조	아파트(16세대)	3,349.59
주1	9층	철골철근콘크리트구조	업무시설(ELEV기계실)	168.71	주1	20층	철골철근콘크리트구조	아파트(16세대)	3,349.59

◆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.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

집합건축물대장(표제부,을) 건축물현황

(4쪽 중 제4쪽)

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

건물ID	2120051250000242	고유번호	1171010200-3-00070018	명칭	롯데캐슬골드	호수/가구수/세대수	0호/0가구/400세대
대지위치	서울특별시 송파구 신천동		지번	7-18	도로명주소	서울특별시 송파구 올림픽로 269 (신천동)	

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	21층	철골철근콘크리트구조	아파트(16세대)	3,349.59	주1	35층	철골철근콘크리트구조	아파트(8세대)	2,422.51
주1	22층	철골철근콘크리트구조	아파트(16세대)	3,349.59	주1	36층	철골철근콘크리트구조	아파트(8세대)	1,987.68
주1	23층	철골철근콘크리트구조	아파트(16세대)	3,349.59	주1	37층	철골철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	548.41
주1	24층	철골철근콘크리트구조	아파트(16세대)	3,349.59	주1	옥탑 1층	철골철근콘크리트구조	E/V기계실(연면적제외)	198.28
주1	25층	철골철근콘크리트구조	아파트(16세대)	3,349.59			- 이하여백 -		
주1	26층	철골철근콘크리트구조	아파트(16세대)	3,349.59					
주1	27층	철골철근콘크리트구조	아파트(16세대)	3,349.59					
주1	28층	철골철근콘크리트구조	아파트(16세대)	3,349.59					
주1	29층	철골철근콘크리트구조	아파트(16세대)	3,293.89					
주1	30층	철골철근콘크리트구조	아파트(16세대)	3,102.77					
주1	31층	철골철근콘크리트구조	아파트(12세대)	3,037.37					
주1	32층	철골철근콘크리트구조	아파트(12세대)	2,869.01					
주1	33층	철골철근콘크리트구조	아파트(12세대)	2,831.75					
주1	34층	철골철근콘크리트구조	아파트(12세대)	2,620.37					

◆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.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

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

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120051250000242	고유번호	1171010200-3-00070018	명칭	롯데캐슬골드	호수/가구수/세대수	0호/0가구/400세대
대지위치	서울특별시 송파구 신천동		지번	7-18	도로명주소	서울특별시 송파구 올림픽로 269 (신천동)	

변 동 사 항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2007.10.9	01-3601호 위반내용:18㎡ 화초보호실사용)	2011.10.28	표시정정 [주차장 면적기재 정정 (당초 78,838.66㎡)]
2008.1.31	2008.1.31 표시변경(102호 상점4,245.29㎡을 상점4,199.11㎡및 판매시설(부동산중개업소46.18㎡)으로 변경)	2012.6.19	2012.06.18 용도변경 : [지상6층] 업무시설(사무소) 5,896.62㎡를 업무시설(사무소) 5,821.88㎡, 판매시설(휴게음식점) 74.74㎡으로 변경 .
2008.6.17	2008.6.11 용도변경(1층) : 상점(판매및영업시설) 4562.14㎡중 46.18㎡를 업무시설(부동산중개업소)으로 변경	2014.7.2	2014.07.02 [용도변경, 전유부분할]: 9층: 901호~903호운동시설을 업무시설(사무소)로 변경, 지하7층~지상4층,지상8층 일부 운동시설(공용부분)을 업무시설(공용부분)으로 변경, 집합건축물 전유부 분할(9층) 901호~903호⇒ 901호~920호로 분할
2008.12.1	2008.11.28 용도변경 : 지상1층 102호 중 업무시설(부동산중개업소) 27.77㎡를 판매시설(상점)으로 용도변경	2015.7.2	2015.07.02. 건축과-17906(2015.07.02)호에 의거 위반건축물 표기[위반내용:건축선후퇴부분에 가설물 설치]
2009.5.8	2009.4.29 대수선 : 지하3층 T5A~U7A열 방화구획변경[계단신설로 인한 층간방화구획(스라브)15.16㎡ 해체] 및지하4층 주차구획 3면 위치변경	2015.7.14	2015.07.14. 건축과-19002(2015.7.14)호에 의거 위반건축물 해제[시정내용: 건축과-17906(2015.7.2)호와 관련]
2009.7.6	2009.6.29 대수선(지하1층) : 12J~12K열 방화구획 위치변경	2015.10.27	2015.10.27. [용도변경]: (지상3층) 업무시설(사무소) 6,181.57㎡에서 업무시설(사무소) 5,328.14㎡, 제2종근린생활시설(일반음식점) 853.43㎡으로 변경
2010.6.8	2010.6.7 대수선 : 지하1층 L-3열 방화구획 변경(방화유리 및 방화셔터 신설, 수선면적 56.28㎡), 지상2층 L-10~11열 방화구획 변경(방화벽→방화셔터, 수선면적 38.34㎡)	2017.4.11	2017.04.11. [건축신고]: [101-3204호] 거실 발코니확장(15.85㎡), 주방 발코니확장(2.97㎡), 침실 발코니확장(11.3㎡)
2011.1.31	2011.01.28 대수선 : (지하1층) H~K , 14~15열 방화구획변경(방화벽→ 방화셔터, 15.65㎡)	2017.4.21	2017.04.21. 건축과-11527호(2017.04.21.)에 의거 위반건축물 기재[위
2011.5.27	2011.05.24 용도변경 : (지상5층) 업무시설(사무소) 6,117.59㎡를 업무시설(사무소) 3,400.89㎡, 판매시설(의원) 2,716.7㎡로 변경.		

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆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.

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

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

(2쪽 중 제2쪽)

건물 ID	2120051250000242	고유번호	1171010200-3-00070018	명칭	롯데캐슬골드	호수/가구수/세대수	0호/0가구/400세대
대지위치	서울특별시 송파구 신천동		지번	7-18	도로명주소	서울특별시 송파구 올림픽로 269 (신천동)	

변 동 사 항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2017.6.13	반내용: {지상8층 814호} 업무시설(오피스텔)을 제2종근린생활시설(체육활동시설)로 무단 용도변경하여 사용, {지상8층 830호} 업무시설(오피스텔)을 제2종근린생활시설(체육활동시설)로 무단 용도변경하여 사용]	2022.5.10	시설(의원) 501.76㎡, 제1종근린생활시설(치과의원) 119.16㎡, (지상 9층 916호) 업무시설(사무소) 79.09㎡ → 제1종근린생활시설(의원) 7 9.09㎡로 변경
2017.10.16	2017.06.13. 건축과-16137호(2017.06.13.)에 의거 위반건축물 일부해 제[시정내용: {지상8층 830호} 업무시설(오피스텔)을 제2종근린생활시 설(체육활동시설)로 무단 용도변경하여 사용(건축과-11527호(2017.0 4.21.)와 관련)]	2024.2.2	건축과-15631(2022.5.10.)호 [용도변경]: (지상3층 301호) 업무시설(사무소) 3,918.22㎡ → 업무시설(사무소) 3,283.94㎡, 제1종근린생활 시설(의원) 634.28㎡로 변경
2018.2.7	2017.10.16. 건축과-28274호(2017.10.16.)에 의거 위반건축물 해제[시 정내용: 건축과-11527호(2017.04.21.)와 관련]	2024.3.11	국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및관리 등에 관 한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재
2019.6.10	정기점검(점검기간 : 2017.11.22 까지, 보고일 : 2017.11.16)		건축과-8006호(2024.3.11.) [대수선, 용도변경]: (대수선) 지상3층 3 01호 방화구획 변경, (용도변경) 지상3층 업무시설(사무소) 3,283.94
2019.12.13	건축과-12443호(2019.06.10.)에 의거 용도변경 : [지상9층 917호] 업 무시설(사무소) 76.63㎡를 제1종근린생활시설(의원) 76.63㎡로 변경		㎡ → 업무시설(사무소) 2,109.61㎡, 제1종근린생활시설(의원) 1,174 .33㎡로 변경
2020.12.7	정기점검(점검기간 : 2019.11.22 까지, 보고일 : 2019.12.05)		- 이하여백 -
2022.4.27	주택과-55613호(2020.12.07.)에 의거 위반건축물 해제[시정내용: 도시 경관과-11468호(2007.10.05.)와 관련]		
	건축과-14049호(2022.04.27.) [용도변경]: (지상3층 301호) 업무시설 (사무소) 4,539.14㎡ → 업무시설(사무소)3,918.22㎡, 제1종근린생활		

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆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 : 1744-7776-4639-4173

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2220051250002285	고유번호	1171010200-3-00070018	명칭	롯데캐슬골드	호명칭	101-3501
대지위치	서울특별시 송파구 신천동			지번	7-18	도로명주소	서울특별시 송파구 올림픽로 269 (신천동)

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	35층	철골철근콘크리트구조	아파트	243.4	방성옥	경기도 용인시 처인구 낙은로 11, 101동 1704호(역북동, 역북 신원아침도시)	1/1	2024.7.12.
		- 이하여백 -			551023-2*****			등기명의인표시변 경
공 용 부 분						- 이하여백 -		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)				
주	지4-지1	철골철근콘크리트구조	주차장	169.79				
주	지7,지중7, 1층,9층	철골철근콘크리트구조	관리사무소, 휴게실, 경로당	6.79				
주	지7,지중7, 지1	철골철근콘크리트구조	기계실, 전기실	5.64				
주	지7,지중7, 지1	철골철근콘크리트구조	창고, 하역장, 쓰레기처리장	2.78				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 16일

담당자 : 부동산정보과
전화 : 02-2147-3050

송파구청장



※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다. 297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]
◆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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식]

건물ID	2220051250002285	고유번호	1171010200-3-00070018	명칭	롯데캐슬골드	호명칭	101-3501
대지위치	서울특별시 송파구 신천동			지번	7-18	도로명주소	서울특별시 송파구 올림픽로 269 (신천동)

공 용 부 분					공 동 주 택 (아 파 트) 가 격 (단 위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 가격
주	지7,지중7,지1	철골철근콘크리트구조	관리실, 숙직실, 사무실	0.11	2024.1.1.	3,139,000,000
주	각층	철골철근콘크리트구조	계단실, 승강기, 복도	69.56	2023.1.1.	2,803,000,000
		- 이하여백 -			2022.1.1.	3,186,000,000
					2021.1.1.	2,995,000,000
					2020.1.1.	2,783,000,000
					2019.1.1.	2,352,000,000
					2018.1.1.	2,304,000,000
					2017.1.1.	2,040,000,000
					2016.1.1.	1,952,000,000
					2015.1.1.	1,952,000,000
					2014.1.1.	1,968,000,000
					* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

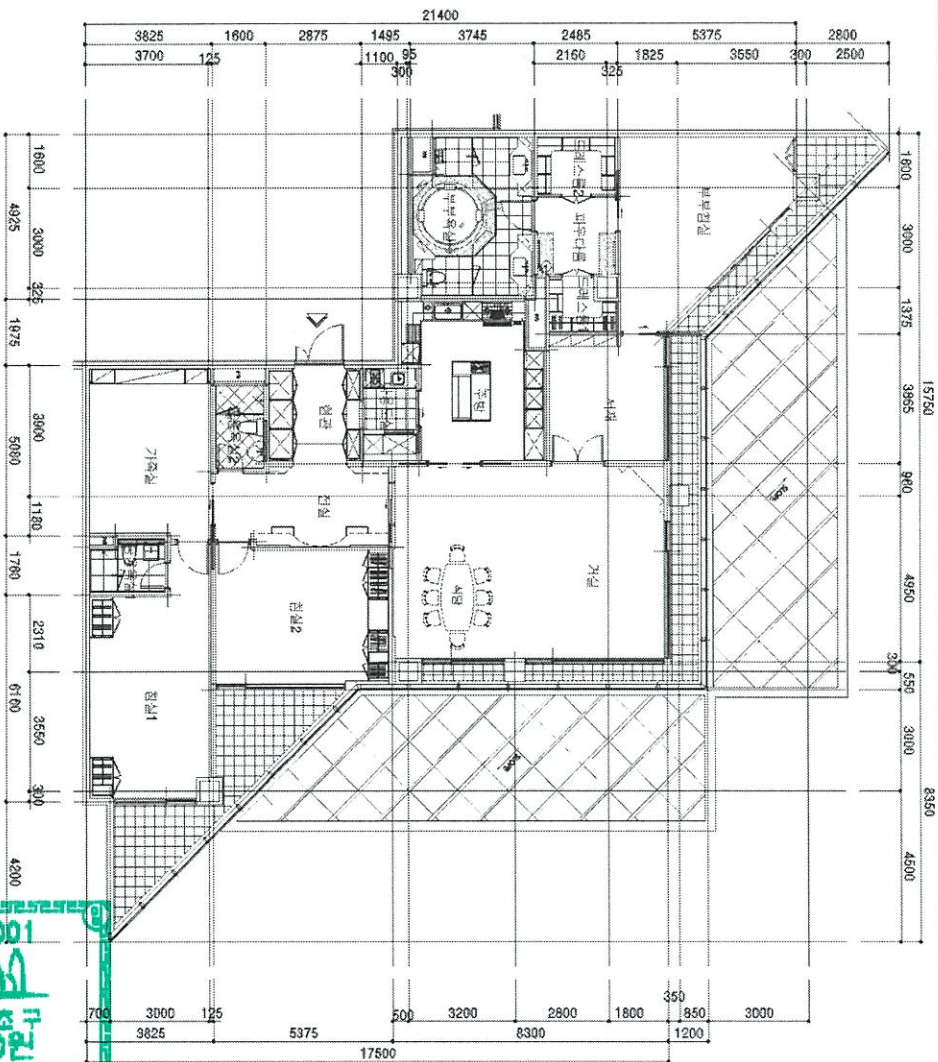
변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2005.11.28	2005.11.22 사용승인되어 신규작성			- 이하여백 -
2015.7.2	2015.07.02. 건축과-17906(2015.07.02)호에 의거 위반건축물 표기[위반내용:건축선후퇴부분에 가설물 설치]			
2015.7.14	2015.07.14. 건축과-19002(2015.7.14)호에 의거 위반건축물 해제[시정내용: 건축과-17906(2015.7.2)호와 관련]			
	- 이하여백 -			

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆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.

건축물현황도

건물ID	2220051250002285	고유번호	1171010200-3-00070018	명칭	롯데캐슬골드	호명칭	101-3501
대지위치	서울특별시 송파구 신천동	지번	7-18	도로명주소	서울특별시 송파구 올림픽로 269 (신천동)		



도면의 종류	평면도	축척	1 : 250	도면 작성자	아이디에이코리아(주) (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-----------------------

아이디에이코리아(주)
2025.04.16
21202173
서울특별시 송파구
2025년 04월 16일

담당자: 접수기관: 서초구안도본동경
전화번호: (02)2155-7561

