

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 대장 외 2명
소유물건(2025타경50304)

의뢰인: 서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁

감정평가서번호: 한강 제A202512-03005

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.

(주)한강감정평가법인



HANGANG APPRAISAL CO., LTD.
(주)한강감정평가법인



회 보 서

우)04156 서울특별시 마포구 독막로331, 마스터즈타워 2010호

TEL. 02-6952-7307

FAX. 02-6952-7308

문서번호 : 한강 제A202512-03005

시행일자 : 2026-01-12

수 신 : 서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁

참 조 : 경매7계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

1. 저희 (주)한강감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.12.31자 귀 제 『2025타경50304』호로 저희 법인에 의뢰하신 『주식회사 대장 외 2명 소유물건(2025타경50304)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



(주)한강감정평가법인



수수료 청구서

(전화: 02-6952-7307, FAX: 02-6952-7308)

문서번호 : 한강 제A202512-03005

수 신 : 서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.12.31 자 귀 제 『 2025타경50304 』 호로

의뢰하신 『 주식회사 대장 외 2명 소유물건 (2025타경50304) 』 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		1,581,300	
실	여 비	212,000	(1,195,000+1,330,000,000 x 8/10,000) x 0.7배 ≒1,581,300
	토지조사비	—	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	2,000	
	기타 실비	6,000	
비	소 계	230,000	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		1,811,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		181,100	
합 계		1,992,100	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		1,992,100	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협은행 마포중앙지점 : 301-0241-6132-11(예금주:(주)한강감정평가법인)

사업자등록번호 : 604-88-01041

(주)한강감정평가법인 본사

대표이사 김진일



HANGANG APPRAISAL CO., LTD.
(주)감정평가법인



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김익범

김익범



(주)한강감정평가법인 대표이사 김진일



감정평가액	이십삼억삼천만원정 (₩2,330,000,000.-)				
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁		감정평가 목 적	법원경매	
제출처	서울서부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 대장 외 2명 (2025타경50304)		감정평가 조 건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-		2026.01.06	2026.01.02 ~ 2026.01.06	2026.01.12
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	1세대	구분건물	1세대	- 2,330,000,000
		이	하	여 백	
	합 계				₩2,330,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 최서정				

최서정



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

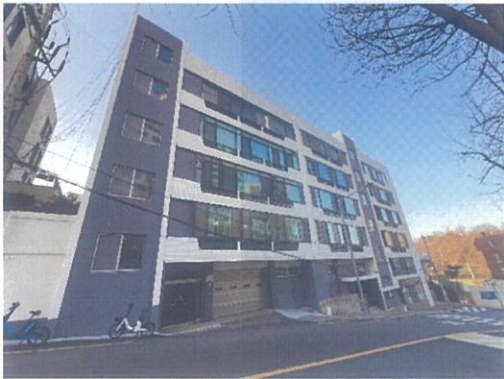
I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 용산구 보광동 소재 "한국폴리텍대학 서울정수캠퍼스" 남서측 인근에 위치하는 통칭 "라이온스" 제1층 제101호에 대한 서울서부지방법원의 경매(2025타경50304) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건

[출처 : 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등]

소재지		서울특별시 용산구 동빙고동 310-17 [도로명주소]서울특별시 용산구 장문로 24 (동빙고동)		
	건물명	통칭 "라이온스"		
	주용도	아파트		
	주구조	철근콘크리트조 슬래브지붕		
	규모	지상5층		
	용도지역 및 기타 공법상 제한	제2종일반주거지역		
	사용승인일	1972.09.04		
일련번호	층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	제1층 제101호	163.47	1.28	39.64

※ 공용면적은 지하 면적임.

※ 대지권면적은 소수점 셋째자리에서 반올림한 면적임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 하며, 다만 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다고 규정하고 있는 바, 본건 평가의 기준시점은 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 01월 06일임.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

귀 의뢰목록을 기준으로 본건 대상물건에 대하여 2026년 01월 02일 ~ 2026년 01월 06일에 현황 등을 조사하고 제반 자료를 수집 및 분석함.

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.
- (2) 본건의 위치, 내부구조 및 이용상황 등은 현장조사 시 외부관찰, 전례 호별 표기 및 탐문조사 등을 통해 확인하였으며 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였는바, 업무진행시 참고하시기 바람.
- (3) 현장조사 결과 본건의 호별 표기는 "CL"로서 감정평가명령서 및 등기사항전부증명서 상의 호별표기 "제101호"와는 차이가 있으니, 경매 진행시 유의하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하고, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가조건

해당사항은 없음.



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가의 방법

1. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 감정평가방식

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법
3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

(2) 구분건물에 대한 감정평가방법의 적용규정

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 「감정평가실무기준」 3.1.3 구분소유 부동산의 감정평가방법

- ① 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 건물(전유부분과 공유부분)과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 [400-4]를 따른다.
- ② 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 층별·위치별 효용요인을 반영하여야 한다.
- ③ 감정평가액은 합리적인 배분기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

3) 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(3) 감정평가방법의 적용

본건은 구분소유건물로서 상기 규정에 따라 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(4) 시산가액 조정 및 합리성 검토에 관한 사항

본건은 구분소유건물로서 거래사례비교법 외 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교·검토는 생략하되, 동 유형 구분건물의 가격수준, 임대수준, 평가사례, 거래사례, 기타 가격 참고자료 등을 종합적으로 참작하여 합리성을 검토하였음.

(5) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분소유건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물과 토지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지고 있으므로, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지부분을 일괄하여 평가하였으며, 귀 요청에 따라 건물과 토지의 가액을 구분하여 표시하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 산출근거

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례를 선정한 후 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인, 기타요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(비준가액)을 산출하였음.

2. 비교사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	동 / 층 / 호	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					거래단가(원/㎡)	사용승인일
(a)	서울특별시 용산구 동빙고동 **	현대플래티앙I	-/1/10*	130.30	1,800,000,000	2024.12.20
					@13,814,274	2004.11.18
(b)	서울특별시 용산구 동빙고동 **	통칭 "파크사이드"	-/3/30*	82.25	1,190,000,000	2025.05.13
					@14,468,085	2013.04.15
(c)	서울특별시 용산구 이촌동 **	반도아파트	1/3/30*	167.18	2,300,000,000	2025.10.31
					@13,757,626	1977.01.12
(d)	서울특별시 용산구 이촌동 **	통칭 "한강제일맨션"	-/8/90*	132.230	1,750,000,000	2025.09.29
					@13,234,515	1976.08.10

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인의 유사성이 인정되어 비교가능성이 높은 기호 "(a)" 를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

보정치 결정의견	보정치
비교사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.000

4. 시점수정

본건 시점수정을 위하여 한국부동산원에서 조사·발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트 매매가격지수”를 적용하였음.

[자료출처 : 한국부동산원 및 한국감정평가사협회]

기호	산정기간	산출내역	시점수정치
(a)	2024.12.20 ~ 2026.01.06	아파트 지역 :서울특별시 용산구(24.12.20~26.01.06) 거래시점 : 2024.12.20, 2024년11월 지수를 적용 함 기준시점 : 2026.01.06, 2025년12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년11월 지수를 적용함 2024.12.20 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 98.5 2026.01.06 매매 가격지수 (적용:2025년11월) : 110.3 시점수정치 : $110.3/98.5 \approx 1.11980$	1.11980

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교치 결정

구분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
일련번호 1 ----- 거래사례 (a)	1.10	0.88	0.95	1.00	0.920
	- 단지외부요인 : 본건은 사례 대비 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 우세함. - 단지내부요인 : 본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함. - 호별요인 : 본건은 사례 대비 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등에서 열세함. - 기타요인 : 본건은 사례 대비 기타 가치에 영향을 미치는 요인에서 대등함.				

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액) 결정

일련 번호	사례금액 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)
1	13,814,274	1.000	1.11980	0.920	14,231,686	163.47	2,330,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정의견

1. 가격 참고자료

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	동 / 층 / 호	전유면적 (㎡)	평가금액(원)		목적
					기준시점 사용승인일		
㉠	서울특별시 용산구 동빙고동 **	통칭 "라이온스"	에이/5/*	155.09	2,020,000,000	2025.02.22	법원경매
					@13,024,695	1972.09.04	
㉡	서울특별시 용산구 서빙고동 **	금호베스트빌	102/16/160*	156.58	2,280,000,000	2025.09.17	시가참고
					@14,561,247	2002.10.14	
㉢	서울특별시 용산구 이촌동 **	통칭 "빌라맨션"	-/9/90*	174.48	2,300,000,000	2025.11.10	법원경매
					@13,182,027	1974.04.04	

(2) 인근 유사부동산의 가격수준

층별 및 위치별, 전유면적, 경과연수 및 내부상황에 따라 가격수준의 차이는 있으나, 동일지역내 유사한 전유면적의 아파트 @13,000,000원/㎡ ~ @14,500,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

2. 감정평가액 결정의견

평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되어 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련번호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	163.47	2,330,000,000	-
합계	163.47	2,330,000,000	-

- 끝 -

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		
1	1동의 서울특별시 용산구 동빙고동	건물의 310-17	표시 아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 아파트				
	[도로명주소] 서울특별시 용산구 장문로 24			1층	395.89			
				2층~5층 각	397.09			
				지하실	214.24			
				옥탑	41.57			
	전유부분의	건물의	표시	제101호 철근콘크리트조	163.47	163.47	2,330,000,000	
	대지권의 토지의	목적인 표시:	토지의	표시				
	1. 서울특별시	310-17	대	제2종일반주거지역	555			
	용산구 동빙고동							
	대지권의	종류:		1. 소유권	12			
	대지권의	비율:		1.	555x----- 168	39.64		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 2,097,000,000 233,000,000	
	합 계						₩2,330,000,000.-	
				이 하	여	백		



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 용산구 보광동 소재 "한국폴리텍대학 서울정수캠퍼스" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량으로 접근이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 제5층 중 제1층 제101호로서,
(사용승인일 : 1972.09.04)
외벽 : 시멘트 몰탈 위 페인팅, 치장벽돌쌓기 마감 등
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 전기설비, 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

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

환경사지대 내 대체로 사다리형 토지로서, "아파트 및 부대시설" 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 약 14미터 내외의 포장도로 및 서측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(한국폴리텍대학 서울정수캠퍼스)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도 : 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(한강변 중점경관관리구역), 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지) 임.

(9) 공부와의 차이

-

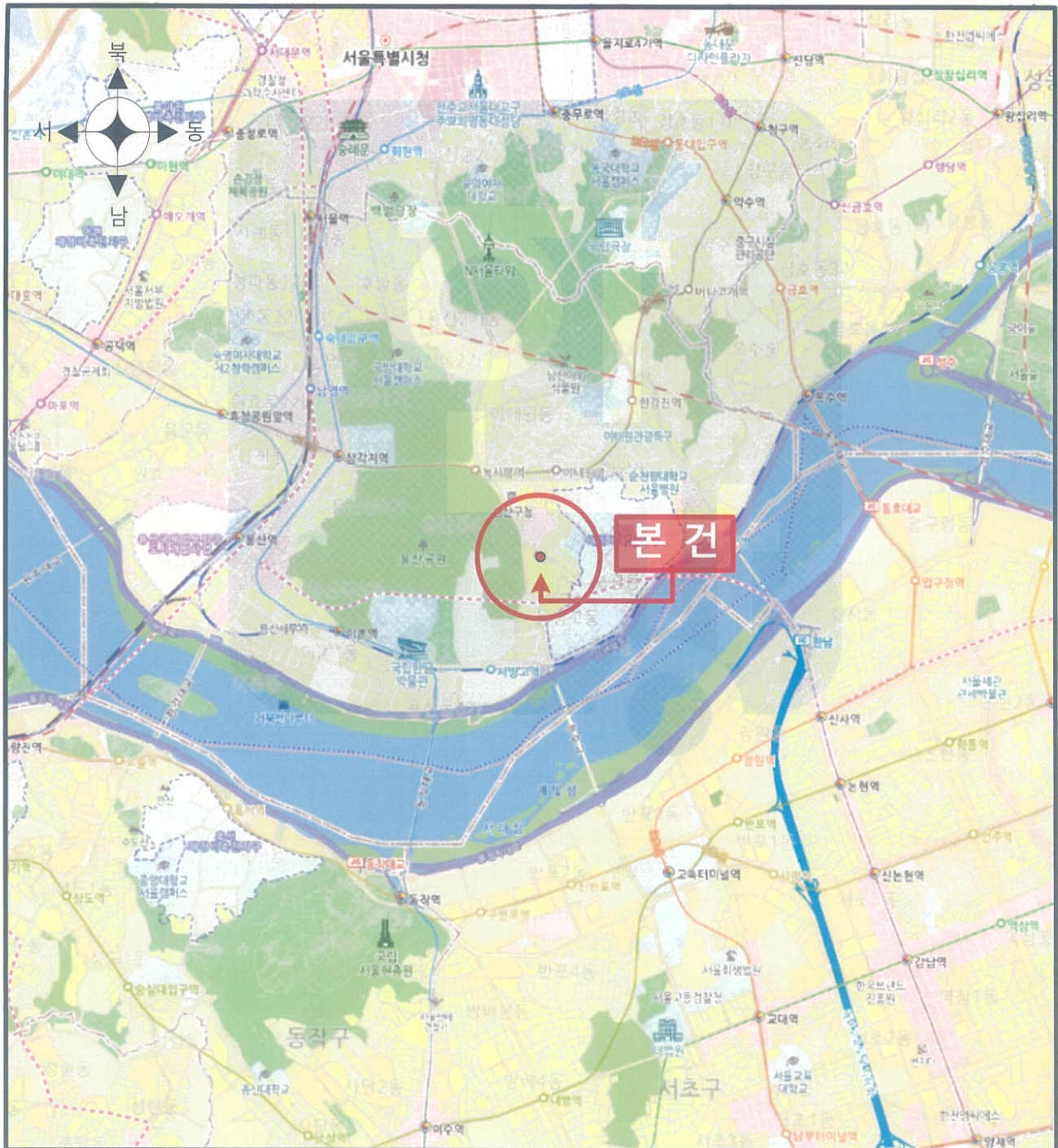
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역위치도

소재지

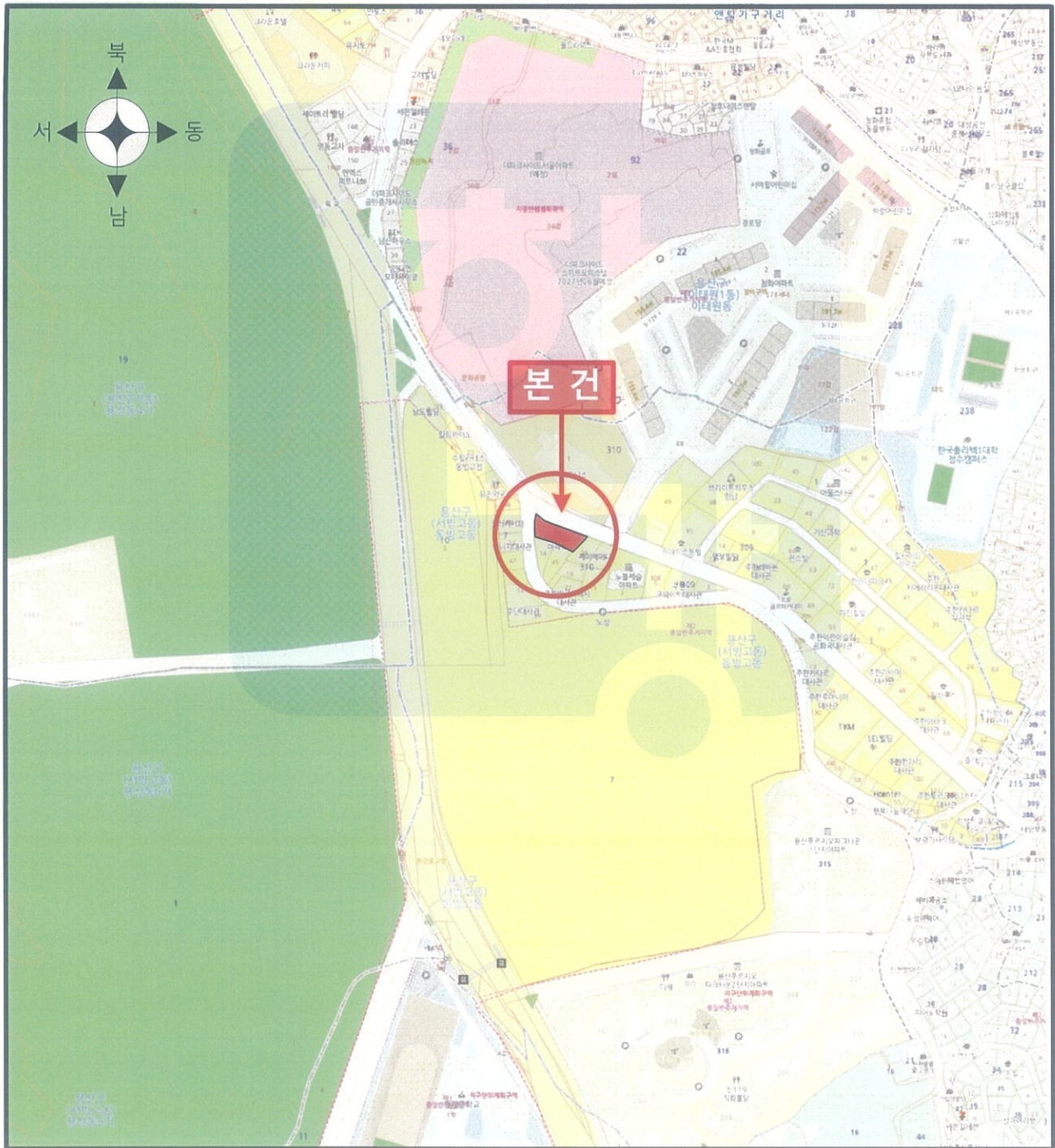
서울특별시 용산구 동빙고동 310-17 제1층 제101호



상 세 위 치 도

소재지

서울특별시 용산구 동빙고동 310-17 제1층 제101호

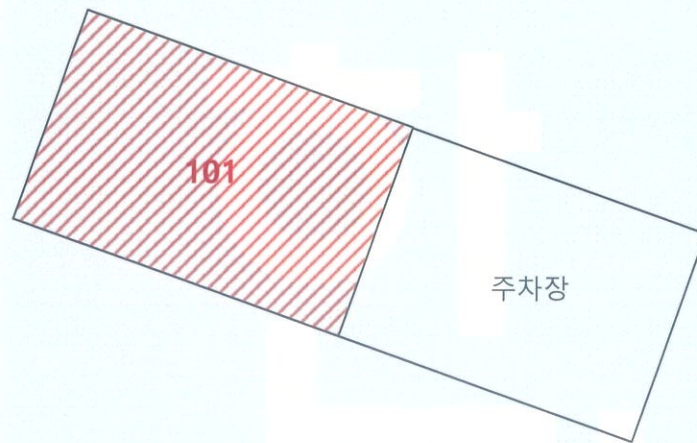


호 별 배 치 도



제1층 호별배치도

No Scale



“본건”
통칭 “라이온스”
제1층 제101호

사 진 용 지



일련번호(가) 동 전경



일련번호(가) 동 주출입구

사 진 용 지



일련번호(가) 복도 전경



일련번호(가) 현관

사 진 용 지



주위전경1



주위전경2



문서확인번호: 1767-1572-7841-2522

발급번호 : 202511170004814433

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 12/ 31

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m²)
	서울특별시 용산구 동빙고동		310-17	대	555.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(한국폴리텍대학 서울정수캠퍼스)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도 : 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역(2016-11-24)(한강변 중점경관관리구역), 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지) [이하공란]			
확인도면					범례
					- 지구단위계획구역 - 토지거래계약에관한허가구역 - 개발행위허가제한지역 - 정비구역 - 상대보호구역 - 제2종일반주거지역 - 제3종일반주거지역 - 도시지역
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					
2025/ 12/ 31					
서울특별시 용산구청					
				축척 1/1200	
				수입증지 붙이는곳	
				수수료 전자결제 민원	

발급번호 : 202511170004814433

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 12/ 31

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 내용	※ 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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

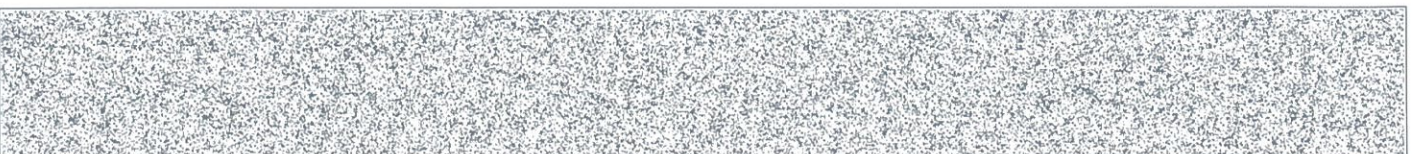
고유번호 1142-1996-041081



[집합건물] 서울특별시 용산구 동빙고동 310-17 제101호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1 (전 1)	1977년5월26일	서울특별시 용산구 동빙고동 310-17	철근콘크리트조슬래브지붕 5층 아파트 1층 395.89㎡ 2층 397.09㎡ 3층 397.09㎡ 4층 397.09㎡ 5층 397.09㎡ 지하실 214.24㎡ 옥탑 41.57㎡		
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 04월 10일 전산이기	
2		서울특별시 용산구 동빙고동 310-17 [도로명주소] 서울특별시 용산구 장문로 24	철근콘크리트조슬래브지붕 5층 아파트 1층 395.89㎡ 2층 397.09㎡ 3층 397.09㎡ 4층 397.09㎡ 5층 397.09㎡ 지하실 214.24㎡ 옥탑 41.57㎡	도로명 주소 2012년7월25일 등기	
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1. 서울특별시 용산구 동빙고동 310-17		대	555㎡	1986년2월20일
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에

[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 114202JBC02195123010960311000041040100018135001112

발급확인번호 AAOT-GSXT-0813

발행일 2025/12/31

[집합건물] 서울특별시 용산구 동빙고동 310-17 제101호

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
				의하여 2001년 04월 10일 전산이기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1977년5월26일	제관리실호	철근콘크리트조 49.448평	도면편철장 2책295장
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 04월 10일 전산이기
2	2010년8월19일	제101호	철근콘크리트조 163.47㎡	호수변경 도면편철장 2책 295장

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1 소유권대지권	168분의 12	1986년2월20일 대지권 1986년2월20일
			부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 04월 10일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1979년2월1일 제3308호	1979년1월31일 매매	소유자 서중하 서울 강서구 화곡동 379-61
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 04월 10일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경	2010년12월13일 제39615호	2007년2월20일 전거	서중하의 주소 서울특별시 용산구 동빙고동 310-17 라이온스아파트 씨엘호
1-2	1번등기명의인표시 변경	2013년11월18일 제37495호	2011년11월9일 재등록	서중하의 주소 서울특별시 용산구 장문로 24, 101호(동빙고동, 라이온스아파트)



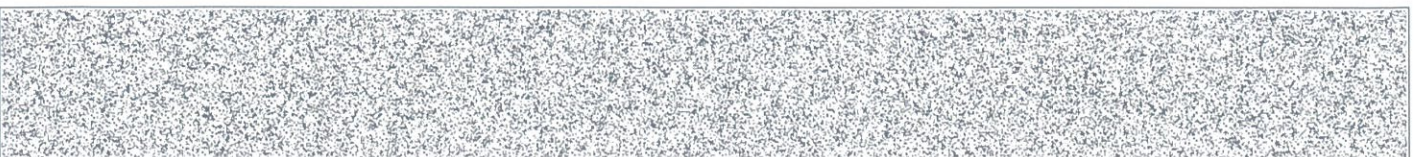
[집합건물] 서울특별시 용산구 동빙고동 310-17 제101호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2022년1월5일 제1158호	2021년8월23일 확정판결	공유자 지분 7분의 3 나정남 380503-***** 서울특별시 용산구 장문로 24, 101호(동빙고동, 라이온스아파트) 지분 7분의 2 영국인 서용호 590215-***** 25 그레이니머스 알디 폴커크 스코틀랜드 에프케이 2 9디디 영국, 대한민국 주민등록상 최후주소 서울특별시 금천구 독산동 905-43 지분 7분의 2 서명호 630618-***** 경기도 안양시 동안구 평촌대로223번길 16, 118호(호계동, 현대프라자 4층)
3	강제경매개시결정	2022년1월28일 제11411호	2022년1월28일 서울서부지방법 원의 강제경매개시결 정(2022타경209)	채권자 나정남 380503-***** 서울 용산구 장문로 24, 101호(동빙고동, 라이온스아파트)
3-1	3번강제경매변경	2023년11월2일 제134481호	2023년10월26일 공매	목적 2번나정남지분, 서용호지분강제경매개시결 정
				유루로 인하여 2023년11월20일 등기
4	2번서명호지분압류	2022년3월30일 제37142호	2022년3월24일 압류(2022채남4 82)	권리자 국 처분청 수원지검안양지청검사직무대리
5	2번서명호지분압류	2022년3월31일 제38333호	2022년3월31일 압류(채남징세 과-타14426)	권리자 국 처분청 안양세무서장
5-1	공매공고	2023년5월11일 제57122호	2023년5월10일 공매공고(한국 자산관리공사 2023-00449-001)	



[집합건물] 서울특별시 용산구 동빙고동 310-17 제101호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
6	2번서명호지분압류	2022년4월22일 제47274호	2022년4월20일 압류(채납장세 과-타21188)	권리자 국 채분청 동안양세무서장
7	2번서명호지분압류	2022년7월11일 제81339호	2022년7월11일 압류(채납장세 과-타47178)	권리자 국 채분청 삼성세무서장
8	2번서명호지분압류	2022년7월20일 제85449호	2022년7월8일 압류(세관-1352 9)	권리자 강남구(서울특별시) 1126
9	2번서명호지분압류	2023년2월10일 제13747호	2023년2월10일 압류(징수부-90 0978)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (안양지사)
10	2번서명호지분전부 이전	2023년11월2일 제134481호	2023년10월26일 공매	공유자 지분 7분의 2 주식회사대장 134811-0656374 경기도 화성시 우정읍 원안동길 7-1
11	4번압류, 5번압류, 6번압류, 7번압류, 8번압류, 9번압류등기말소	2023년11월2일 제134481호	2023년10월26일 공매	
12	임의경매개시결정	2025년1월17일 제5733호	2025년1월17일 공유물분할을위 한경매개시결정 (2025타경50304)	채권자 주식회사 대장 134811-0656374 화성시 우정읍 원안동길 7-1 (원안리)
13	2번서용호지분압류	2025년4월4일 제1490114호	2025년4월4일 압류(세무관리 과-4359)	권리자 용산구(서울특별시) 1113
14	2번나정남지분압류	2025년4월4일 제1490803호	2025년4월4일 압류(세무관리 과-4359)	권리자 용산구(서울특별시) 1113



[집합건물] 서울특별시 용산구 동빙고동 310-17 제101호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2010년12월24일 제41174호	2010년12월24일 설정계약	채권최고액 금120,000,000원 채무자 서중하 서울특별시 용산구 동빙고동 310-17 라이온스아파트 씨엘호 근저당권자 주식회사한국의환은행 110111-0672538 서울특별시 중구 을지로2가 181 (이태원남지점)
2	근저당권설정	2013년11월18일 제37496호	2013년11월15일 설정계약	채권최고액 금84,000,000원 채무자 서중하 서울특별시 용산구 장문로 24,101호(동빙고동,라이온스아파트) 근저당권자 주식회사한국의환은행 110111-0672538 서울특별시 중구 을지로2가 181 (이태원남지점)
3	갑구2변나정남지분 전부근저당권설정	2022년1월5일 제1159호	2022년1월3일 설정계약	채권최고액 금375,000,000원 채무자 나정남 서울특별시 용산구 장문로 24, 101호(동빙고동,라이온스아파트) 근저당권자 김학성 611222-***** 경기도 하남시 서하남로 185(감일동)
4	1번근저당권설정, 2번근저당권설정등 기말소	2022년1월14일 제5069호	2022년1월14일 해지	
5	갑구2변나정남지분 전부근저당권설정	2022년1월26일 제10419호	2022년1월26일 설정계약	채권최고액 금300,000,000원 채무자 나정남 서울특별시 용산구 장문로 24, 101호(동빙고동,라이온스아파트) 근저당권자 이성신 630605-***** 서울특별시 강남구 언주로30길 27, 1203호(도곡동,우성리빙텔)

-- 이 하 여 백 --



발행번호 114202JBC02195123010960311000041040100058135001112

발급확인번호 AAOT-GSXT-0813

발행일 2025/12/31

[집합건물] 서울특별시 용산구 동빙고동 310-17 제101호

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 12월 31일

법원행정처 등기정보중앙관리소

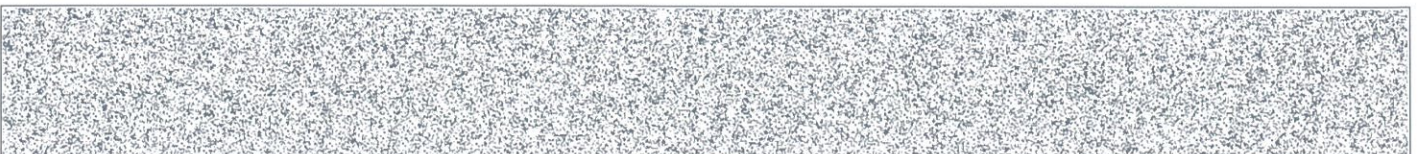
전산운영책임관



* 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 114202JBC02195123010960311000041040100068135001112

발급확인번호 AAOT-GSXT-0813

발행일 2025/12/31

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 1142-1996-041081

[집합건물] 서울특별시 용산구 동빙고동 310-17 제101호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
나정남 (공유자)	380503-*****	7분의 3	서울특별시 용산구 장문로 24, 101호(동빙고동, 라이온스아파트)	2
서용호 (공유자)	590215-*****	7분의 2	25 그레이니머스 알디 폴커크 스코틀랜드 에프케이 2 9디디 영국, 대한민국 주민등록상 최후주소 서울특별시 금천구 독산동 905-43	2
주식회사대장 (공유자)	134811-0656374	7분의 2	경기도 화성시 우정읍 원안동길 7-1	10

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	강제경매개시결정	2022년1월28일 제11411호	채권자 나정남	확인불가
3-1	강제경매변경	2023년11월2일 제134481호	목적 2번나정남지분, 서용호지분강제경매개시결정	확인불가
12	임의경매개시결정	2025년1월17일 제5733호	채권자 주식회사 대장	나정남 등
13	압류	2025년4월4일 제1490114호	권리자 용산구(서울특별시)	서용호
14	압류	2025년4월4일 제1490803호	권리자 용산구(서울특별시)	나정남

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	근저당권설정	2022년1월5일 제1159호	채권최고액 금375,000,000원 근저당권자 김학성	나정남
5	근저당권설정	2022년1월26일 제10419호	채권최고액 금300,000,000원 근저당권자 이성신	나정남

출력일시 : 2025년 12월 31일 오후 2시1분35초

[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.

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041040025269		고유번호		1117013200-3-03100017		명칭	호수/기구수/세대수	
					0호/0기구/14세대				
대지위치					서울특별시 용산구 동빙고동				
※대지면적					555㎡	연면적	0㎡	※지역	제2종일반주거지역
건축면적					㎡	용적률 산정용 연면적	㎡	주구조	철근콘크리트조
※건폐율					0%	※용적률	0%	높이	19.2 m
※조경면적					㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡
					※건축선 후퇴거리				
					㎡				

건축물 현황					건축물 현황						
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		
주1	지1층	철근콘크리트조	아파트	110.45	주1	3층	철근콘크리트조	아파트	397.09		
주1	지1층	철근콘크리트구조	사무소	103.79	주1	4층	철근콘크리트조	아파트	397.09		
주1	1층	철근콘크리트조	아파트	395.89	주1	5층	철근콘크리트조	아파트	397.09		
주1	2층	철근콘크리트조	아파트	397.09	주1	옥탑0층	철근콘크리트조	옥탑	41.47		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 12월 31일

서울시 용산구청장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

대지위치	서울특별시 용산구 동빙고동		명칭	호수/가구수/세대수
------	----------------	--	----	------------

0호/0가구/14세대

지번	지번 관련 주소	도로명주소	서울특별시 용산구 장문로 24 (동빙고동)
----	----------	-------	-------------------------

310-17		도로명주소 관련 주소
--------	--	-------------

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	※주차장						승강기		인허가 시기
			구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	대	비상용	
건축주			자주식	㎡	㎡	㎡		※하수처리시설	※ 급수설비(저수조)		허기일
설계자			기계식	㎡	㎡	㎡		형식	구분 수량 및 총 용량		작광일
공사감리자			전기차	㎡	㎡	㎡		용량	지하		사용승인일
공사시공자 (현장관리인)											1972.9.4.

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

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2010.8.13.	건축과-11527(2010.8.12)호에 의거 전유부 호명칭 변경(관리실 → 제101호)	2011.10.4.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건축면적:0' → '397.09,용적용 산정용 연면적:0' → '1984.25)) 직권변경	
2011.4.13.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (층별개요(층번호:3' → '1)) 직권변경	2016.5.17.	건축디자인과-10192(2016.05.16)호에 의거 전유부	

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041040025269	고유번호	1117013200-3-03100017	명칭	호수/가구수/세대수 0호/07가구/14세대
대지위치	서울특별시 용산구 동빙고동			지번	310-17
				도로명주소	서울특별시 용산구 장문로 24 (동빙고동)

변동사항					
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2016.6.14.	특신휘 건축물 표시변경(정정)[층별 1층 → 지1층] 건축다자인과-12644(2016.06.14)호에 의거 지1층 특 실 용도변경[아파트 103.79㎡ → 제2종근린생활시설(사무소)103.79㎡] - 이하여백 -				

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220041040044604	고유번호	1117013200-3-03100017	명칭	호명칭
대지위치	서울특별시 용산구 동빙고동			지번	310-17
				도로명주소	서울특별시 용산구 장문로 24 (동빙고동)

전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(m²)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	1층	철근콘크리트조	아파트	163.47	나정남	380503-2*****	서울특별시 용산구 장문로 24, 101호(동명 고동, 라이온스아파트)	2022.1.5.
								소유권이전
공용부분					서울호	25 그레이니지머스 알디 풀커크 스킴을 랜드 에프케이 29디디 영국 대한민국 주민등록상 최후주소 서울특별시 금천 구 독산동 905-43	2/7	2022.1.5.
								소유권이전
구분	층별	구조	용도	면적(m²)	590215-1*****	경기도 화성시 우정읍 원안동길 7-1	2/7	2023.11.2.
주	지층	철근콘크리트조	(지하)	1.28	주식회사대장			소유권이전
		- 이하여백 -			134811-0*****			소유권이전

이 등(주)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서울시 용산구청장



담당자: 전 화:

발급일자: 2025년 12월 31일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

건물ID		2220041040044604		고유번호		1117013200-3-03100017		명칭		호명칭	
대지위치		서울특별시 용산구 동빙고동				지번		도로명주소		서울특별시 용산구 장문로 24 (동빙고동)	
공용부분						공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)					
구분	층별	※구조	용도	면적(m²)	기준일	공동주택(아파트) 가격					
					2025.1.1.	723,000,000					
					2024.1.1.	662,000,000					
					2023.1.1.	650,000,000					
					2022.1.1.	724,000,000					
					2021.1.1.	602,000,000					
					2020.1.1.	493,000,000					
					2019.1.1.	411,000,000					
					2018.1.1.	374,000,000					
					2017.1.1.	360,000,000					
					2016.1.1.	342,000,000					
						*부동산 가격공시에 관한 법률 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.					
변동사항											
변동일	변동내용 및 원인				변동일	변동내용 및 원인				그 밖의 기재사항	
2010.8.13.	건축과-11527(2010.8.12)호에 의거 전유부 호명칭 변경(관리실 → 제101호) - 이하야백 -										