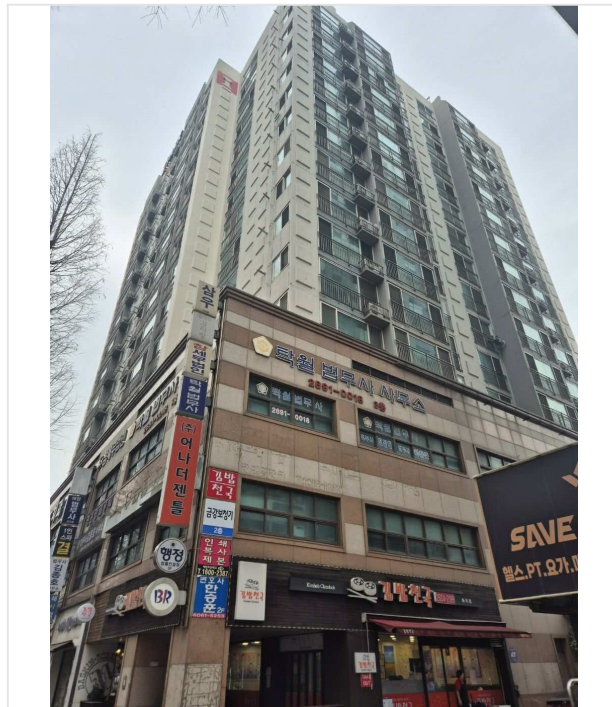


감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽
건명	정성태 소유물건(2026타경3046)
감정서번호	DA2026-0116-01



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

대안감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

정익진

정익진

(인)

감정평가액	칠억오천일백만원정 (₩751,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정성태 (2026타경3046)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2026.01.25	2026.01.25	2026.01.25	
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
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	751,000,000
	합 계					₩751,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 1

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “강서구청” 남서측 인근에 위치하는 구분건물(강서아이파크 제7층 제701호)로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없습니다.

4. 감정평가방법

- 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.
- 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 01월 25일자입니다.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 착수일자는 2026년 01월 25일이고, 가격조사 완료일자는 2026년 01월 25일로 공부를 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 수회에 걸쳐 현장 방문하였으나, 폐문 및 이해관계인 부재로 내부구조 및 이용상황은 이웃한 동일평형대 호수 탐문 및 육안에 의한 외부관찰등을 통해 표기하였는바, 경매 진행시 참고바랍니다.
 - (2) 본건은 귀 원 요청으로 토지와 건물 가격을 적정배분비율에 의거 배분 표기하였는바, 경매 진행시 참고바랍니다.
-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		서울특별시 강서구 화곡동 980-21				
건 물 명 동, 층, 호수		강서아이파크 제7층 제701호				
기호	층 / 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권	전용률(%)
가	7 / 701	82.088	55.518	137.606	14.74	59.7%
용 도		아파트		사용 승인일자	2005년 12월 02일	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 (거래가액 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명 및 층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
							신축년도
a	화곡동 980-21	강서 I'PARK 406호	83.08	14.9	710,000 (8,550)	KAIS	2026.01.06
							2005.12.02
b	화곡동 980-21	강서 I'PARK 806호	83.08	14.9	723,000 (8,700)	KAIS	2025.10.15
							2005.12.02

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

(2) 비교사례의 선정
위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 【사례 a】를 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였습니다.

[월별 서울특별시 강서구 아파트 매매가격지수]

(2025.03 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	99.836	99.880	100.000	100.137	100.363	100.789	101.461	101.841	102.198	103.116	103.927	104.830

[시점 수정치 산출]

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점 수정치
매매가격지수	104.830(2025.12)	104.830(2025.12)	$104.830 / 104.830 = 1.00000$

- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수
- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수
- ▶ 거래시점 지수 : 15일 이전에는 전월을 기준으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치 형성요인 비교

조 건	세 부 항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설 등의 배치
	차량이용의 편리성, 자연환경(조망·풍치·경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 건물의 구조 및 마감상태
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	단지내 면적구성(대형·중형·소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)
	경과연수에 따른 노후도
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

기호	비교 거래사례	조 건	격차율	결 정 의 견
가	a	단지 외부요인	1.00	단지 외부요인 동일합니다.
		단지 내부요인	1.00	단지 내부요인 동일합니다.
		호별요인	1.07	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 우세합니다.
		기타요인	1.00	기타요인은 없습니다.
		누 계	1.070	

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적/ 사례면적)	산출가액 (원)	비준가액(원)
가	710,000,000 (8,550,000)	1.000	1.00000	1.070	82.088 / 83.08	750,628,955	751,000,000
합 계			-	-	-	-	751,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 평가사례 (담보, 경매 등)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권	평가 목적	감정평가액(원) (단가:원/㎡)	평가지점
								신축년도
c	화곡동 1095	그랜드아이파크	102동 11 층 1103호	181.17	31.1600	경매	1,630,000,000 (8,997,000)	2026.01.07
								2010.06.30

▶ 단가 : 전유면적 기준

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	층수	가격수준(전유기준)	비 고
화곡동	-	아파트	-	@9,000,000원/㎡ 내외	-
인근지역과의 가격수준에 관한 의견					
아파트 특성상 접근, 환경, 층 및 호별 효용에 따른 가격편차가 있겠습니다.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가	7층 701호	82.09	751,000,000	@9,150,000	-
감정평가액 합계			₩751,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고 자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 결정하였습니다.

▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통입니다.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 강서구 화곡동	980-21 강서 아이파크	공동주택 (아파트, 근린생활 시설)	철근콘크리트조 (철근)콘크리트, 평스라브지붕 15층				
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 화곡로 296							
	서울특별시 강서구 화곡동	980-21	대	일반상업지역 제2종일반주거지역	2,093	2,093		
				(내) 철근콘크리트조 제7층 제701호	82.088	82.088	751,000,000	비준가액
				1. 소 유 권 ----- 대 지 권	14.74 ----- 2,093	14.74		
합 계							₩751,000,000.-	
			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 강서구 화곡동 소재 "강서구청" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통의 이용편의성은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트, 평스라브지붕 지상15층 건 내 제7층 제701호로서,
외벽 : 치장 석재 마감, 몰탈위 페인팅 마감 등
창호 : 샤시 창호

(4) 이용상태

아파트로서 후첨 '내부구조도' 참고 바람.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 난방설비 등이 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 토지 대비 평지인 정방형 토지로서, 공동주택(아파트, 근린생활시설) 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

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

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측, 남서측으로 각각 외곽공도와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역 , 제2종일반주거지역 , 중요시설물보호지구(공항) , 도로(접합) , 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2022-06-09)<건축법>, 도시기타용도지역지구미분류(가로구역별 건축물 최고높이:자세한 사항은 건축과 문의)<건축법>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-05)(지정기간: 2024년 9월 10일 ~ 2029년 9월 9일, 지목 도로 한정), 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(용도:아파트 기간:2025.10.20.~2026.12.31), 건축선(2019-04-03)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

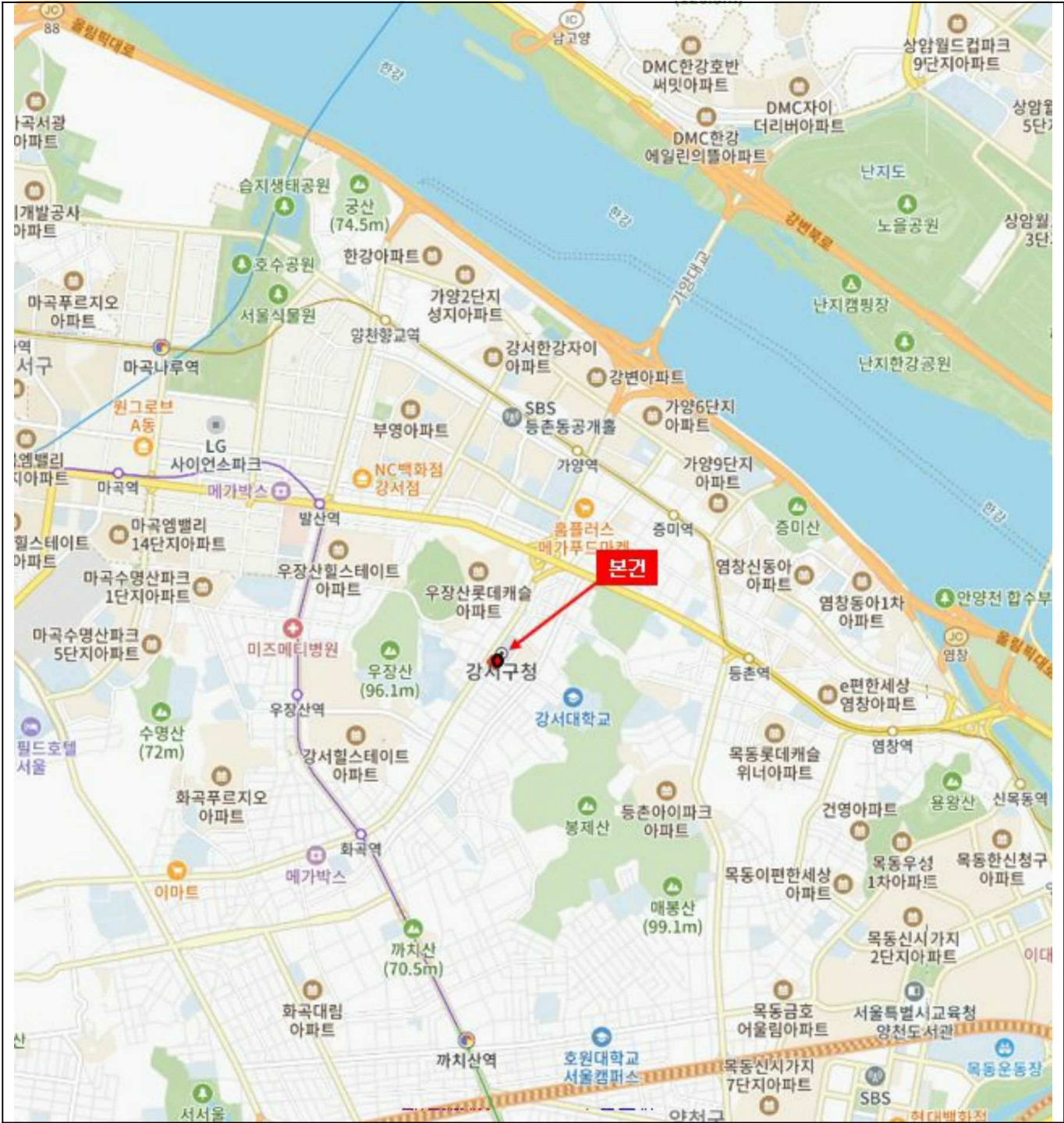
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 980-21 강서아이파크 제7층 제701호
-----	---------------------------------------



위 치 도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 980-21 강서아이파크 제7층 제701호
-----	---------------------------------------



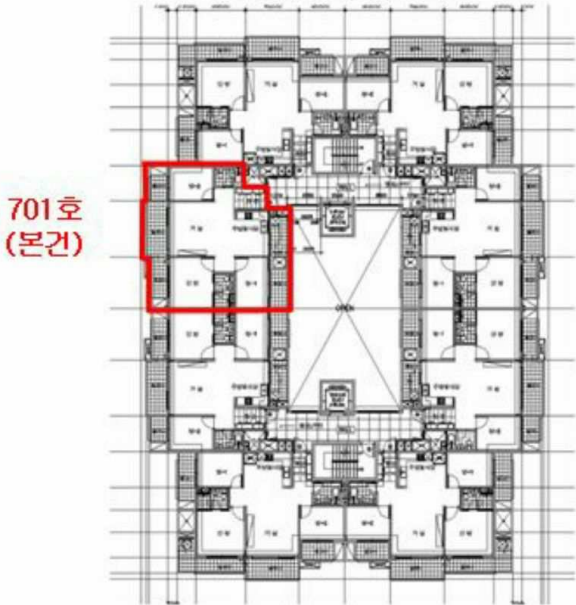
내 부 구 조 도



소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 980-21 강서아이파크 제7층 제701호
-------	---------------------------------------

None Scale

호별배치도



내부구조도







등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 -

고유번호 2542-2006-000194



[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 980-21 강서아이파크 제7층 제701호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	~~2006년1월12일~~	~~서울특별시 강서구 화곡동 980-21 강서아이파크~~	~~철근콘크리트조 (철근)콘크리트, 평스라브지붕 15층 공동주택(아파트, 근린생활시설) 지5층 169.09㎡ 지4층 1766.41㎡ 지3층 1763㎡ 지2층 1769.38㎡ 지1층 1617.98㎡ 1층 907.03㎡ 2층 1205.65㎡ 3층 1205.65㎡ 4층 762.57㎡ 5층 762.57㎡ 6층 762.57㎡ 7층 762.57㎡ 8층 762.57㎡ 9층 762.57㎡ 10층 762.57㎡ 11층 762.57㎡ 12층 762.57㎡ 13층 762.57㎡ 14층 762.57㎡ 15층 762.57㎡~~	~~도면편철장 제1책 15장~~
2		서울특별시 강서구 화곡동 980-21 강서아이파크 [도로명주소] 서울특별시 강서구 화곡로 296	철근콘크리트조 (철근)콘크리트, 평스라브지붕 15층 공동주택(아파트, 근린생활시설) 지5층 169.09㎡ 지4층 1766.41㎡ 지3층 1763㎡	도로명주소 2011년11월9일 등기

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 980-21 강서아이파크 제7층 제701호

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			지2층 1769.38㎡ 지1층 1617.98㎡ 1층 907.03㎡ 2층 1205.65㎡ 3층 1205.65㎡ 4층 762.57㎡ 5층 762.57㎡ 6층 762.57㎡ 7층 762.57㎡ 8층 762.57㎡ 9층 762.57㎡ 10층 762.57㎡ 11층 762.57㎡ 12층 762.57㎡ 13층 762.57㎡ 14층 762.57㎡ 15층 762.57㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 강서구 화곡동 980-21	대	2093㎡	2006년1월12일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2006년1월12일	제7층 제701호	철근콘크리트조 82.088㎡	도면편철장 제1책 15장

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	2093분의 14.74	2005년12월2일 대지권 2006년1월12일

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 980-21 강서아이파크 제7층 제701호

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2006년1월12일 제2542호		소유자 아이앤콘스주식회사 110111-1886071 성남시 분당구 정자동 9 분당아이파크 102동 5층
2	소유권이전	2006년1월26일 제5739호	2003년11월5일 매매	소유자 정성태 590603-***** ~~서울 양천구 신월동 42-12 서흥주택 1-301~~
2-1	2번등기명의인표시 경정	2012년11월19일 제67134호	2006년1월26일 신청착오	~~정성태의 주소 서울특별시 강서구 화곡동 980-21 강서아이파크 1-701~~
2-2	2번등기명의인표시 변경	2012년11월19일 제67135호	2011년10월31일 도로명주소	정성태의 주소 서울특별시 강서구 화곡로 296, 1동 701호(화곡동,강서아이파크)
3	가압류	2025년10월22일 제5505139호	2025년10월22일 서울서부지방법 원의 가압류 결정(2025카단5 4747)	청구금액 금25,920,640 원 채권자 서울신용보증재단 114671-0026171 서울특별시 마포구 마포대로 163 (공덕동,서울신용보증재단빌딩) (서부재기지원센터)
4	가압류	2025년10월31일 제5719724호	2025년10월31일 서울남부지방법 원의 가압류 결정(2025카단1 6280)	청구금액 금25,096,057 원 채권자 엔에이치농협캐피탈주식회사 110111-3634428 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 27-8 (여의도동, 엔에이치농협캐피탈빌딩)
5	가압류	2025년11월6일 제5842731호	2025년11월6일 서울남부지방법 원의 가압류 결정(2025카단1 6342)	청구금액 금9,105,943 원 채권자 주식회사 국민은행 110111-2365321 서울 영등포구 국제금융로8길 26 (여의도동)
6	가압류	2025년12월23일 제6766025호	2025년12월23일 서울남부지방법 원의 가압류 결정(2025카단1 7134)	청구금액 금9,707,967 원 채권자 엔에이치농협캐피탈 주식회사 110111-3634428 서울 영등포구 국제금융로8길 27-8 (여의도동)
7	임의경매개시결정	2026년1월8일 제128333호	2026년1월8일 서울남부지방법	채권자 주식회사 한국스탠다드차타드은행 110111-0013419

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 980-21 강서아이파크 제7층 제701호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
			원의 임의경매개시결 정(2026타경304 6)	서울 종로구 종로 47 (공평동) (소매금융콜렉션부)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	~~근저당권설정~~	~~2006년1월26일 제5740호~~	~~2006년1월18일 설정계약~~	~~채권최고액 금173,400,000원 채무자 정성태 서울 양천구 신월동 42-12 서흥주택 1-301 근저당권자 주식회사한국스탠다드차타드제일은 행 110111-0013419 서울 종로구 공평동 100 (담보여신운영팀)~~
2	~~근저당권설정~~	~~2012년11월19일 제67201호~~	~~2012년11월16일 설정계약~~	~~채권최고액 금172,800,000원 채무자 정성태 서울특별시 강서구 화곡로 296, 1동 701호 (화곡동, 강서아이파크) 근저당권자 주식회사한국스탠다드차타드은행 110111-0013419 서울특별시 종로구 공평동 100번지 (소매여신운영부)~~
3	1번근저당권설정등 기말소	2012년11월20일 제67458호	2012년11월19일 해지	
4	근저당권설정	2015년4월24일 제31540호	2015년4월23일 설정계약	~~채권최고액 금172,800,000원 채무자 정성태 서울특별시 강서구 화곡로 296, 1동 701호(화곡동, 강서아이파크) 근저당권자 주식회사한국스탠다드차타드은행 110111-0013419 서울특별시 종로구 종로 47(공평동) (리테일금융운영센터리테일금융운영)~~
4-1	4번등기명의인표시 변경	2023년4월21일 제64742호	2023년4월20일 취급지점변경	주식회사한국스탠다드차타드은행의 취급지점 소매금융서비스지원팀

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 980-21 강서아이파크 제7층 제701호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
4-2	4번근저당권변경	2023년4월21일 제64743호	2023년4월20일 변경계약	채권최고액 금144,900,000원
5	2번근저당권설정등 기말소	2015년4월27일 제32086호	2015년4월24일 해지	
6	~~근저당권설정~~	~~2020년3월23일 제70444호~~	~~2020년3월23일 설정계약~~	~~채권최고액 금84,000,000원 채무자 정성태 서울특별시 강서구 화곡로 296, 1동 701호(화곡동,강서아이파크) 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 26 (여의도동) (영등포구청역지점)~~
7	~~근저당권설정~~	~~2022년10월20일 제201542호~~	~~2022년10월19일 설정계약~~	~~채권최고액 금240,000,000원 채무자 정성태 서울특별시 강서구 화곡로 296, 1동 701호(화곡동,강서아이파크) 근저당권자 주식회사에스비아이저축은행 110111-0121981 서울특별시 중구 을지로5길 26, 동관9층,10층,11층(수하동,미래에셋센터 원빌딩)~~
8	~~근저당권설정~~	~~2023년2월15일 제22573호~~	~~2023년2월15일 설정계약~~	~~채권최고액 금27,600,000원 채무자 정성태 서울특별시 강서구 화곡로 296, 1동 701호(화곡동,강서아이파크) 근저당권자 한국캐피탈주식회사 160111-0019277 대전광역시 서구 둔산서로 81(둔산동)~~
9	근저당권설정	2023년3월29일 ~~제48701호~~	2023년3월29일 ~~설정계약~~	~~채권최고액 금51,600,000원 채무자 정성태 서울특별시 강서구 화곡로 296, 1동 701호(화곡동,강서아이파크) 근저당권자 주식회사에스비아이저축은행 110111-0121981 서울특별시 중구 을지로5길 26, 동관 9층,10층,11층(수하동,미래에셋센터원빌딩)~~
10	8번근저당권설정등	2023년3월29일	2023년3월29일	

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 980-21 강서아이파크 제7층 제701호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
	기말소	제48702호	해지	
~~11~~	~~근저당권설정~~	~~2023년4월26일 제68745호~~	~~2023년4월26일 설정계약~~	~~채권최고액 금318,000,000원 채무자 정성태 서울특별시 강서구 화곡로 296, 1동 701호(화곡동, 강서아이파크) 근저당권자 주식회사마스틴캐피탈 110111-8153879 서울특별시 강남구 봉은사로 207, 7층(논현동, 케이제이타워)~~
12	7번근저당권설정, 9번근저당권설정등 기말소	2023년4월27일 제69917호	2023년4월26일 해지	
13	근저당권설정	2023년6월30일 제115496호	2023년6월30일 설정계약	채권최고액 금450,000,000원 채무자 정성태 서울특별시 강서구 화곡로 296, 1동 701호(화곡동, 강서아이파크) 근저당권자 주식회사예가람저축은행 110111-3221960 서울특별시 강남구 테헤란로 419,2층5층(삼성동, 강남파이낸스플라자)
14	6번근저당권설정등 기말소	2023년6월30일 제115497호	2023년6월30일 해지	
15	11번근저당권설정등 기말소	2023년6월30일 제115498호	2023년6월30일 해지	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울남부지방법원 등기국

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 gaps, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2026년01월25일 11시38분57초

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 2542-2006-000194

[집합건물] 서울특별시 강서구 화곡동 980-21 강서아이파크 제7층 제701호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
정성태 (소유자)	590603-*****	단독소유	서울특별시 강서구 화곡로 296, 1동 701호(화곡동, 강서아이파크)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	가압류	2025년10월22일 제5505139호	청구금액 금25,920,640 원 채권자 서울신용보증재단	정성태
4	가압류	2025년10월31일 제5719724호	청구금액 금25,096,057 원 채권자 엔에이치농협캐피탈주식회사	정성태
5	가압류	2025년11월6일 제5842731호	청구금액 금9,105,943 원 채권자 주식회사 국민은행	정성태
6	가압류	2025년12월23일 제6766025호	청구금액 금9,707,967 원 채권자 엔에이치농협캐피탈 주식회사	정성태
7	임의경매개시결정	2026년1월8일 제128333호	채권자 주식회사 한국스탠다드차타드은행	정성태

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	근저당권설정	2015년4월24일 제31540호	~~채권최고액 금172,800,000원~~ 근저당권자 주식회사한국스탠다드차타드은행	정성태
4-2	근저당권변경	2023년4월21일 제64743호	채권최고액 금144,900,000원	정성태
13	근저당권설정	2023년6월30일 제115496호	채권최고액 금450,000,000원 근저당권자 주식회사에가람저축은행	정성태

[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 1월 25일 오전 11시38분57초

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID 2220051170006475		고유번호 1150010300-3-09800021			명칭 강서 IPARK		호명칭 701		
대지위치 서울특별시 강서구 화곡동					지번 980-21		도로명주소 서울특별시 강서구 화곡로 296 (화곡동)		
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	15층	철근콘크리트구조	아파트	82.088	정성태	서울특별시 강서구 화곡로 296, 1동 701호(화곡동,강서아이파크)		2012.11.19.	
		- 이하여백 -			590603-1*****			등기명의인표시변경	
공 용 부 분						- 이하여백 -			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
부	4층	철근콘크리트구조	전기,발전기,펌프실,중앙관재실	2.238					
부	각층	철근콘크리트구조	주차장	36.887					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서울특별시 강서구청장



담당자:
전화:

발급일자: 2026년 1월 25일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

건물D	2220051170006475	고유번호	1150010300-3-09800021	명칭	강서 I'PARK	호명칭	701
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동			지번	980-21	도로명주소	서울특별시 강서구 화곡로 296 (화곡동)

공 용 부 분					공동주택(아파트) 가 격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	기 준 일	공동주택(아파트) 가격
부	각층	철근콘크리트구조	계단,ELEV,복도,전실	15.356	2025.1.1.	409,000,000
부	각층	철근콘크리트구조	헬룸,MDF실	1.037	2024.1.1.	408,000,000
		- 이하여백 -			2023.1.1.	415,000,000
					2022.1.1.	437,000,000
					2021.1.1.	391,000,000
					2020.1.1.	313,000,000
					2019.1.1.	298,000,000
					2018.1.1.	280,000,000
					2017.1.1.	253,000,000
					2016.1.1.	226,000,000
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2005.12.2. 2011.4.13.	건축과-18554(2005.12.02)호에 의거 신규작성(신축) 건축물대장 기초자료 정비에 의거 (전유공용면적(층번호:15 -> 7)) 직권변경 - 이하여백 -			

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120051170000348	고유번호	1150010300-3-09800021	명칭	강서 I-PARK	호수/가구수/세대수	62호/0가구/96세대
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	980-21	도로명주소	서울특별시 강서구 화곡로 296 (화곡동)	
※대지면적	2,093 m ²	연면적	19,555.03 m ²	※지역	일반상업지역 외 2	※지구	중심지미관지구 외 2
건축면적	1,245.96 m ²	용적률 산정용 연면적	12,469.17 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택(아파트,근린생활시설)
※건폐율	59.53 %	※용적률	595.76 %	높이	48.2 m	지붕	(철근)콘크리트,평스라브
※조경면적	m ²	※공개 공지/공간 면적	m ²	※건축선 후퇴면적	m ²	※건축선 후퇴거리	m

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지5층	철근콘크리트구조	펌프실	169.09	주1	지1층	철근콘크리트구조	운동시설,교육연구시설,계단실,헬룸	1,225.86
주1	지4층	철근콘크리트구조	주차장,기계실	1,766.41	주1	지1층	철근콘크리트구조	소매점,판매시설,계단실,헬룸,사무소	392.12
주1	지3층	철근콘크리트구조	주차장,헬룸	1,763	주1	1층	철근콘크리트구조	근린생활시설,계단실	907.03
주1	지2층	철근콘크리트구조	주차장,헬룸	1,769.38	주1	2층	철근콘크리트구조	근린생활시설,계단실	1,205.65

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

서울특별시 강서구청장



발급일: 2026년 1월 25일
담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

대지위치		서울특별시 강서구 화곡동	명칭	강서 T-PARK	호수/가구수/세대수	62호/0가구/96세대
지번	지번 관련 주소	980-21	도로명주소			
			서울특별시 강서구 화곡로 296 (화곡동)			
			도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기			인허가 시기
건축주	곽동원 아이앤콘스(주)	110111-1*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 3 대	비상용 대		허가일
설계자	최인규 (주)해강엔지니어링건축사사무소	강북구-건축사사무소-강북법 인제120호	자주식	134 대 1,541㎡	14 대 161㎡	대 ㎡	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량		2003.6.24.
공사감리자	최인규 (주)해강엔지니어링건축사사무소	강북구-건축사사무소-강북법 인제120호	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상	개 ㎡	2003.10.17.
공사시공자 (현장관리인)	이방주 현대산업개발(주)	603*****	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하	개 ㎡	사용승인일
											2005.12.2.

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2005.12.2. 2006.2.23.	건축과-18554(2005.12.02)호에 의거 신규작성(신축) 건축과-2924(2006.02.23)호에 의거 3층 304호 제2종근린생활시설(기원) 53.9㎡를 제1종근린생활시설(의원) 53.9㎡로, 305호 제2종근린생활시설(기원) 53.9㎡를 제1종근	2006.2.27.	린생활시설(의원) 53.9㎡로 표시변경 건축과-3073(2006.02.27)호에 의거 306호 제2종근린생활시설(일반음식점) 89.74㎡를 제1종근린생활시설(의원)로 표시변경	
				지역: 일반주거지역 지역: 도시지역 지구: 공항시설보호지구 지구: 최고고도지구

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120051170000348	고유번호	1150010300-3-09800021	명칭	강서 I-PARK	호수/가구수/세대수	62호/0가구/96세대
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	980-21	도로명주소	서울특별시 강서구 화곡로 296 (화곡동)	

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	3층	철근콘크리트구조	근린생활시설,계단실	1,205.65	주1	14층	철근콘크리트구조	아파트(8세대)	762.57
주1	4층	철근콘크리트구조	아파트(8세대)	762.57	주1	15층	철근콘크리트구조	아파트(8세대)	762.57
주1	5층	철근콘크리트구조	아파트(8세대)	762.57	주1	옥탑2층	철근콘크리트구조	기계실(연면적제외)	59.73
주1	6층	철근콘크리트구조	아파트(8세대)	762.57	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	기계실(연면적제외)	39.75
주1	7층	철근콘크리트구조	아파트(8세대)	762.57			- 이하여백 -		
주1	8층	철근콘크리트구조	아파트(8세대)	762.57					
주1	9층	철근콘크리트구조	아파트(8세대)	762.57					
주1	10층	철근콘크리트구조	아파트(8세대)	762.57					
주1	11층	철근콘크리트구조	아파트(8세대)	762.57					
주1	12층	철근콘크리트구조	아파트(8세대)	762.57					
주1	13층	철근콘크리트구조	아파트(8세대)	762.57					

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120051170000348	고유번호	1150010300-3-09800021	명칭	강서 I'PARK	호수/가구수/세대수	62호/0가구/96세대
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	980-21	도로명주소	서울특별시 강서구 화곡로 296 (화곡동)	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2006.4.7.	건축과-5211(2006.04.07)호에 의거 지상3층 317호 제2종근린생활시설(기원) 41.06㎡를 제1종근린생활시설(소매점) 41.06㎡로 표시변경	2010.4.14.	[용도변경]365.6㎡ 용도변경
2006.7.11.	건축과-11951(2006.07.11)호에 의거 지상1층 107호 제1종근린생활시설(소매점)64.52㎡를 제2종근린생활시설(일반음식점)64.52㎡로 표시변경	2011.10.4.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(세대수: `158` -> `96`, 호수: `` -> `62`)) 직권변경
2006.11.9.	건축과-21051(2006.11.09)호에 의거 지상1층 108호 제1종근린생활시설(소매점)46.2㎡를 제2종근린생활시설(일반음식점)46.2㎡로 표시변경	2012.4.30.	건축과-10362(2012.04.30.)호에 의거 3층 306호 의원 89.74㎡를 제2종근린생활시설(의료기기판매소)로 표시변경
2007.6.4.	건축과-12264(2007.6.4)호에 의거 위반건축물 표기(101호 옥내조경 49.56㎡ 훼손 및 음식점 무단증축)	2012.6.1.	건축과-13421(2012.06.01.)호에의거 지하1층 B09호 제1종근린생활시설(소매점) 41.34㎡ → 제2종근린생활시설(사무소)로 표시변경
2007.8.20.	건축과-18314(2007.8.20)호에 의거 위반건축물 해제(건축과-12264호 관련)	2013.8.2.	건축과-16919(2013.08.02.)호에 의거 3층(303호) 기원 53.90㎡ → 제2종근린생활시설(사무소) 53.90㎡로 표시변경 및 2011.04.13. 건축물대장기초자료정비에 의거 {전유공용면적(층번호 `2`→`3`)}직권변경 누락분 추가 정정 포함
2007.9.10.	건축과-19995(2007.9.10)호에 의거 101호 위반건축물 표기(101호 전면 옥내조경 약49.56㎡ 훼손후 음식점 무단증축)	2013.8.19.	건축과-18098(2013.08.19.)호에 의거 지상3층 313호 기원 51.65㎡ → 제2종근린생활시설(사무소) 51.65㎡로 표시변경, 전유부 총표기: 2층 → 3층 표시정정
2007.11.27.	건축과-27211(2007.11.27)호에 의거 위반건축물 해제(건축과-19995호 관련)	2013.10.21.	건축과-22668(2013.10.21.)호에 의거 용도변경: 지상1층(B15호) 교육연구시설(연구소) 32.56㎡ → 제2종근린생활시설(부동산중개사무소
2007.11.29.	건축과-27422(2007.11.29)호에 의거 지상1층110호 소매점39㎡를 제2종근린생활시설(일반음식점)39㎡로 표시변경	2014.1.9.	건축과-566(2014.01.09.)호에 의거 지상3층(317호) 제1종근린생활시설(소매점) 41.06㎡ → 제2종근린생활시설(부동산중개사무소) 41.06㎡(으)로 표시변경
2007.12.6.	건축과-28128(2007.12.06)호에 의거 지상1층 102호 소매점63.8㎡를 제2종근린생활시설(일반음식점)63.8㎡로 표시변경	2016.12.21.	건축과-34499(2016.12.21.)호에 의거 지하1층 B16호 교육연구시설(연구소) 26.52㎡→제1종근린생활시설(소매점) 26.52㎡으로 용도변경
2009.7.2.	건축과-12805(2009.7.2)호에 의거 지하1층 근린생활시설 1298.24㎡를 운동시설 668.61㎡, 교육연구시설 629.63㎡로 용도변경	2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재
2009.10.15.	건축과-20559(2009.10.15)호에 의거 지하1층 B10호(111.72㎡), B11호(56.65㎡) 교육연구시설 → 제2종근린생활시설(당구장)로 용도변경	2021.12.27.	정기점검(점검기간 : 2021.12.02 까지, 보고일 : 2021.12.22)

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(2쪽 중 제2쪽)

건물ID	2120051170000348	고유번호	1150010300-3-09800021	명칭	강서 I'PARK	호수/가구수/세대수	62호/0가구/96세대
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	980-21	도로명주소	서울특별시 강서구 화곡로 296 (화곡동)	

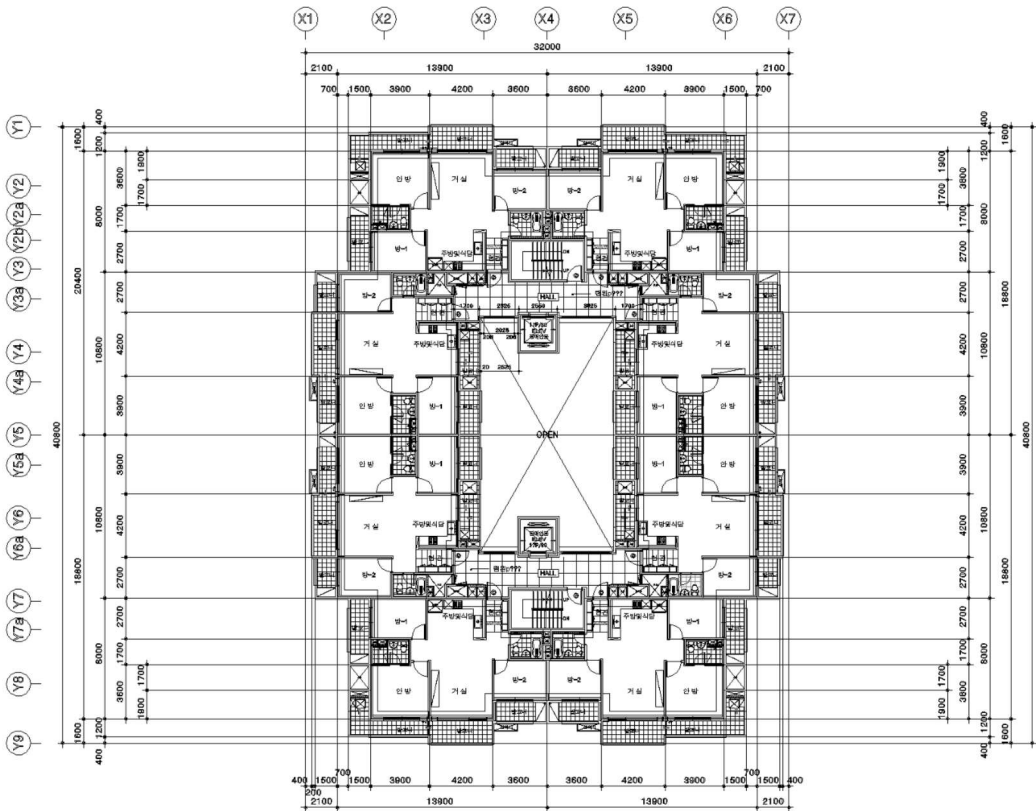
변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2022.4.11.	건축과-11414(2022.04.11.)호에 의거 표시변경[312호 제2종근린생활시설(기원)82.28㎡→제1종근린생활시설(목욕장)82.28㎡] 국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 정기점검(점검기간 : 2024.01.29 까지, 보고일 : 2024.02.08) - 이하여백 -		
2024.2.2.			
2024.2.8.			

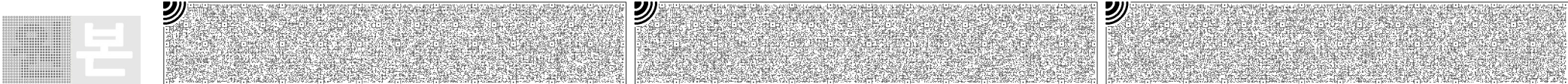
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120051170000348	고유번호	1150010300-3-09800021	명칭	강서 I'PARK	호수/가구수/세대수	62호/0가구/96세대
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동	지번	980-21	도로명주소	서울특별시 강서구 화곡로 296 (화곡동)		



도면의 종류	평면도(5~15층)	축척	1 : 400	도면 작성자	최인규 (서명 또는 인)
--------	------------	----	---------	--------	---------------

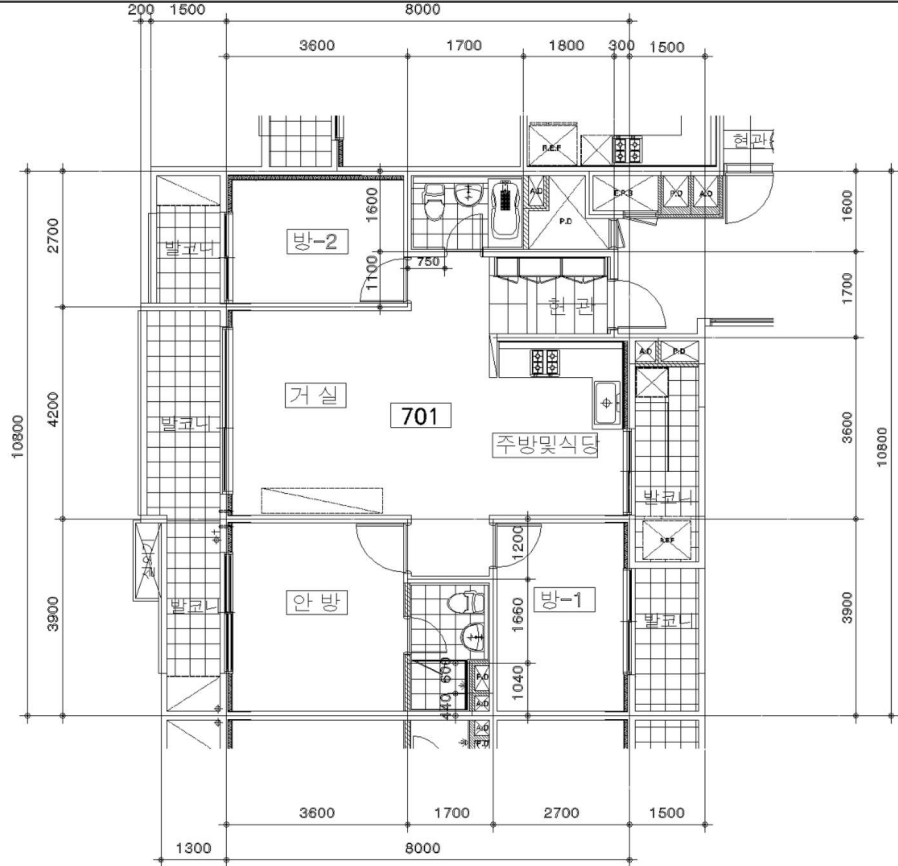


건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220051170006475	고유번호	1150010300-3-09800021	명칭	강서 IPARK	호명칭	701
대지위치	서울특별시 강서구 화곡동		지번	980-21	도로명주소	서울특별시 강서구 화곡로 296 (화곡동)	

건축물현황도



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	최인규 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	---------------

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



문서확인번호 : 1769-3087-2244-5173

1/1

토지 대장

고유번호		1150010300-10980-0021			토지 대장		도면번호		79	발급번호		202611500-00413-0257	
토지소재		서울특별시 강서구 화곡동					장 번호		1-1	처리시각		12시 48분 35초	
지 번		980-21	축척				1:600		비고			발급자	
토지 표시						소유자							
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자			주 소							
						변 동 원 인			성명 또는 명칭				등 록 번 호
(08)	*2,007.6*	(62) 1978년 11월 30일	1981년 09월 15일			종로구내수동110-39							
대		구획정리완료	(03)소유권이전			최형규				230301-1*****			
(08)	*2,093*	(44) 1987년 09월 16일	2002년 06월 21일			인천 연수구 연수동 635 연수1차우성아파트 101동 1602호							
대		면적정정	(03)소유권이전			정정현 외 4인				541107-1*****			
(08)	*1,539*	(20) 1987년 09월 16일	2003년 10월 07일			강남구 논현동 239-1							
대		분할되어 본번에 -33을 부함	(03)소유권이전			아이앤콘스 주식회사				110111-1*****			
(08)	*2,093*	(30) 1988년 09월 09일	2006년 01월 12일										
대		980-33번과 합병	(21)대지권설정										
등 급 수 정 년 월 일		1986년 08월 01일 수정	1989년 01월 01일 수정	1990년 01월 01일 수정	1991년 01월 01일 수정	1992년 01월 01일 수정	1993년 01월 01일 수정	1994년 01월 01일 수정	1995년 01월 01일 수정				
토 지 등 급 (기준수량등급)		214	220	230	233	236	238	241	245				
개별공시지가기준일		2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등				
개별공시지가(원 / ㎡)		5,627,000	5,876,000	6,623,000	7,298,000	7,031,000	7,320,000	7,554,000					
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다. 2026년 1월 25일													
서울특별시 강서구청장													

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



고유번호	1150010300-10980-0021			토지 대장		도면번호	79	발급번호	202611500-00413-0260	
토지소재	서울특별시 강서구 화곡동					장 번호	1-1	처리시각	12시 49분 44초	
지 번	980-21	축척	1:600			비고		발급자	인터넷민원	
토지표시						소유자				
지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주소					
			변동원인		성명 또는 명칭			등록번호		
(08) 대	*2,093*	(30) 1988년 09월 09일 980-33번과 합병	2006년 01월 12일							
			(21)대지권설정							
		--- 이하 여백 ---			--- 이하 여백 ---					
등급수정 년월일	1986년 08월 01일 수정	1989년 01월 01일 수정	1990년 01월 01일 수정	1991년 01월 01일 수정	1992년 01월 01일 수정	1993년 01월 01일 수정	1994년 01월 01일 수정	1995년 01월 01일 수정		
토지등급 (기준수량등급)	214	220	230	233	236	238	241	245		
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등		
개별공시지가(원/㎡)	5,627,000	5,876,000	6,623,000	7,298,000	7,031,000	7,320,000	7,554,000			
토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다. 2026년 1월 25일										
서울특별시 강서구청장										

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호: 1769-3087-2489-3277

발급번호 : 202611500004130258

발행매수 : 1/2

발급일 : 2026/ 01/ 25

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	주소		,		
		전화번호				
신청토지	소재지			지 번	지 목	면적(㎡)
	서울특별시 강서구 화곡동			980-21	대	2,093.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 도로(집합), 소로1류(폭 10m~12m)(집합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2022-06-09)<건축법>, 도시기타용도 지역지구미분류(가로구역별 건축물 최고높이:자세한 사항은 건축과 문의)<건축법>, 수평표면구역(수평 표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(2024-09-05)(지정기간: 2024년 9월 10일 ~ 2029년 9월 9일, 지목 도로 한정), 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(용도:아파트 기간:2025.10.20.~2026.12.31), 건축선(2019-04-03) [이하공란]				
확인도면						

문서확인번호: 1769-3087-2489-3277

발급번호 : 202611500004130258 발행매수 : 2/2 발급일 : 2026/ 01/ 25

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.

수수료 청구서

(전화: 010-3789-5206, FAX: 0505-182-3789)

문서번호 : DA2026-0116-01

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.01.16 자 귀 제 『 2026타경3046 』 호로

의뢰하신 『 서울특별시 강서구 화곡동 980-21 강서아이파크 제7층 제701호 』 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		679,630	(745,000+251,000,000 x 9/10,000) x 0.7배 ≒679,630
실	여 비	212,000	
	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		909,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		90,900	
합 계		999,900	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		999,900	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 영업부 : 110499275922(예금주:정익진)

대안감정평가사사무소

회보서

우)04011 서울특별시 마포구 포은로8길 29 371호 (망원동)
E-Mail : xers9999@KAPALAND.CO.KR

TEL. 010-3789-5206
FAX. 0505-182-3789

문서번호 : DA2026-0116-01

시행일자 : 2026-01-25

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

참 조 : 경매8계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

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

2. 2026.01.16자 귀 제 『2026타경3046』호로 의뢰하신 『정성태
소유물건(2026타경3046)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

대안감정평가사사무소