

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김우정 소유물건(2026타경5216)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 하은혜

감정평가서번호: 한강 제A202605-03002

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



회 보 서

우)04156 서울특별시 마포구 독막로331, 마스터즈타워 2010호

TEL. 02-6952-7307
FAX. 02-6952-7308

문서번호 : 한강 제A202605-03002

시행일자 : 2026-06-04

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 하은혜

참 조 : 경매15계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

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

2. 2026.05.21자 귀 제 『2026타경5216』호로 저희 법인에 의뢰하신 『김우정 소유물건(2026타경5216)』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 제A202605-03002

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 하은혜 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.05.21 자 귀 제 『 2026타경5216

』 호로

의뢰하신 『 김우정 소유물건(2026타경5216)

』 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		790,510	
실	여 비	212,000	(745,000+427,000,000 x 9/10,000) x 0.7배 ≒790,510
	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		1,020,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		102,000	
합 계		1,122,000	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		1,122,000	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협은행 마포중앙지점 : 301-0241-6132-11(예금주:(주)한강감정평가법인)
사업자등록번호 : 604-88-01041

(주)한강감정평가법인
대표이사 김진일



HANGANG APPRAISAL CO., LTD.
(주)한강감정평가법인



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

김익범

김익범



(주)한강감정평가법인 대표이사 김진일



감정평가액	구억이천칠백만원정 (₩927,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 하은혜	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매15계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김우정 (2026타경5216)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2026.05.26	2026.05.22 ~ 2026.05.26	2026.05.26

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	-	927,000,000
		이	하	여	백	
합 계						₩927,000,000

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가
내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

박준

박준



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 구로구 개봉동 소재 "개봉역(지하철 1호선)" 남동측 인근에 위치하는 현대홈타운2단지 제204동 제10층 제1004호에 대한 서울남부지방법원의 경매(2026타경5216) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건

[출처 : 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등]

소재지		서울특별시 구로구 개봉동 480 [도로명주소]서울특별시 구로구 개봉로 20길 158			
		건물명	현대홈타운2단지		
		주용도	아파트		
		주구조	철근콘크리트벽식구조 경량철골경사지붕		
		규모	지하1층 / 지상28층		
		용도지역 및 기타 공법상 제한	제3종일반주거지역		
		사용승인일	2001.08.22		
일련번호	동, 층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	
1	제204동 제10층 제1004호	84.915	47.058	26.983	

※ 공용면적은 지하대피소, 지하주차장, 기계실, 전기실, 계단실, ELEV, 관리실, 노인정, 보육시설, 경비실(3동) 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 05월 26일임.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

귀 의뢰목록을 기준으로 본건 대상물건에 대하여 2026년 05월 22일 ~ 2026년 05월 26일에 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, 건축물현황도 및 탐문조사 등을 통해 확인하였으며 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였는바, 업무진행시 참고하시기 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 구로구 개봉동 **	현대홈타운 2단지	204/23/230*	84.915	920,000,000	2026.03.01
					@10,834,363	2001.08.22
(b)	서울특별시 구로구 개봉동 **	현대홈타운 2단지	204/21/210*	84.915	740,000,000	2025.08.27
					@8,714,596	2001.08.22

(2) 비교사례의 선정

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

3. 사정보정

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

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)	2026.03.01 ~ 2026.05.26	아파트 지역 :서울특별시 구로구(26.03.01~26.05.26) 거래시점 : 2026.03.01, 2026년02월 지수를 적용 함 기준시점 : 2026.05.26, 2026년04월 지수를 적용 함 2026.03.01 매매 가격지수 (적용:2026년02월) : 101.2 2026.05.26 매매 가격지수 (적용:2026년04월) : 103.0 시점수정치 : $103.0/101.2 \approx 1.01779$	1.01779

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

요인구분	주거용 비교항목	세부항목
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과 의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성, 공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성(가로 의 폭, 구조, 계통, 접면), 획지·단지의 여건(경사지, 고저)
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성, 인 근 교육시설의 종류, 학군 선호도
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성
	거주환경	거주환경 조성상태, 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소 음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적 률, 건폐율 등), 조경 및 녹지 등 조성상태
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상 형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무, 난방방식(지역 난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진 출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주민공동시설 (커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태
호별요인	층별 효용	-
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으 로의 접근성, 소음의 영향 정도, 사생활 침해의 정도, 공용시설· 교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성
	향별 효용	-
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용 정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무, 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	-
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 가치형성요인 비교치 결정

구분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
일련번호 1 ----- 거래사례 (a)	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
	- 단지외부요인 : 본건은 사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 대등함. - 단지내부요인 : 본건은 사례 대비 단지내 총세대수 및 최고층수 등에서 대등함. - 호별요인 : 본건은 사례 대비 층별효용 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	10,834,363	1.000	1.01779	0.990	10,916,835	84.915	927,000,000

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)	기준시점	목적
						사용승인일	
㉠	서울특별시 구로구 개봉동 **	현대홈타운 2단지	210/12/120*	84.915	800,000,000	2024.11.04	법원경매
					@9,420,631	2001.08.22	
㉡	서울특별시 구로구 개봉동 **	현대홈타운 2단지	205/22/220*	59.49	603,000,000	2024.11.29	조세
					@10,136,157	2001.08.22	
㉢	서울특별시 구로구 개봉동 **	현대홈타운 2단지	206/21/210*	115.00	897,000,000	2024.06.21	법원경매
					@7,800,000	2001.08.22	

(2) 인근 유사부동산의 가격수준

층별 및 위치별, 전유면적, 경과연수 및 내부상황에 따라 가격수준의 차이는 있으나, 동일지역내 유사한 전유면적의 아파트는 @9,500,000원/㎡ ~ @11,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

2. 감정평가액 결정의견

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

일련번호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	84.915	927,000,000	-
합계	84.915	927,000,000	-

- 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 구로구 개봉동	건물의 480 현대 홈타운 2단지 제204동	표시 아파트	철근콘크리트 벽식구조 경량철골경사지붕 28층				
	[도로명주소] 서울특별시 구로구 개봉로20길 158			1층 ~ 4층 각	408.82	408.82		
				5층 ~ 28층 각	402.10	402.10		
	전유부분의	건물의	표시	제10층 제1004호 철근콘크리트 벽식구조	84.915	84.915		
	대지권의 토지의	목적인 표시 :	토지의	표시				
	1. 서울특별시 구로구 개봉동	480	대	제3종일반주거지역	27,858.30	27,858.30	927,000,000	
	대지권의	종류 :		1. 소유권	26.983			
	대지권의	비율 :		1.	----- 27,858.3	26.983		
	합 계					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 648,900,000 278,100,000	
			이	하	여	백	₩927,000,000.-	

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 구로구 개봉동 소재 지하철 1호선 "개봉역" 남동측 인근에 위치하고, 주위환경은 아파트단지, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량으로 접근이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 및 지하철 1호선 "개봉역"이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 경량철골경사지붕 제28층 중 제10층 제1004호로서,
(사용승인일 : 2001.08.22)
외벽 : 시멘트 몰탈 위 페인팅 마감 등
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

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

구분건물 감정평가요항표

Page : 2

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

인접지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, "아파트" 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 내 포장도로를 통하여 외부도로에 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합),
장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2016-12-15)<교육환경 보호에
관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등),
육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상: 아파트, 지정기간:
2025.10.20.~2026.12.31.), 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독,
다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)임.

(9) 공부와의 차이

-

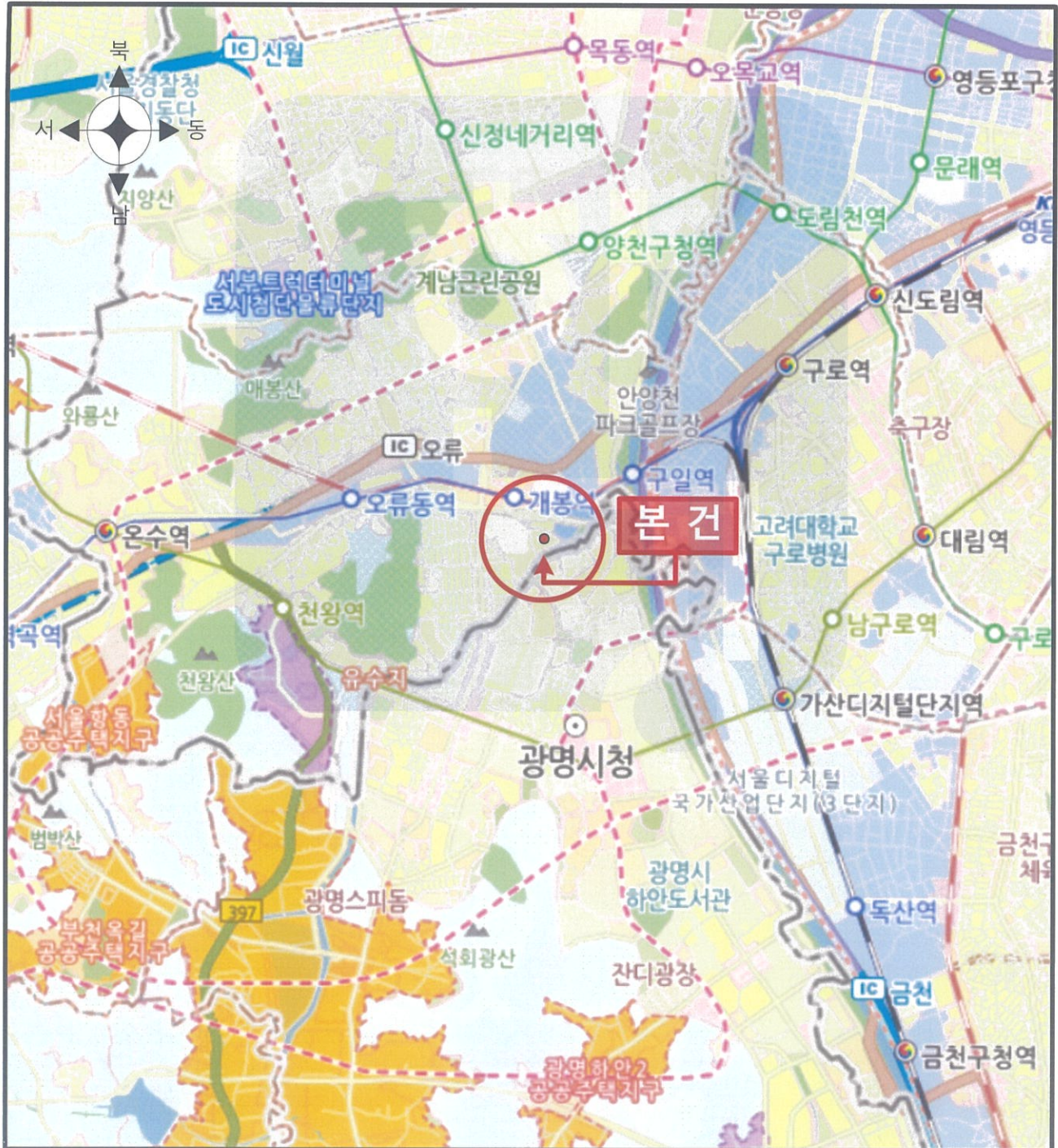
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역위치도

소재지

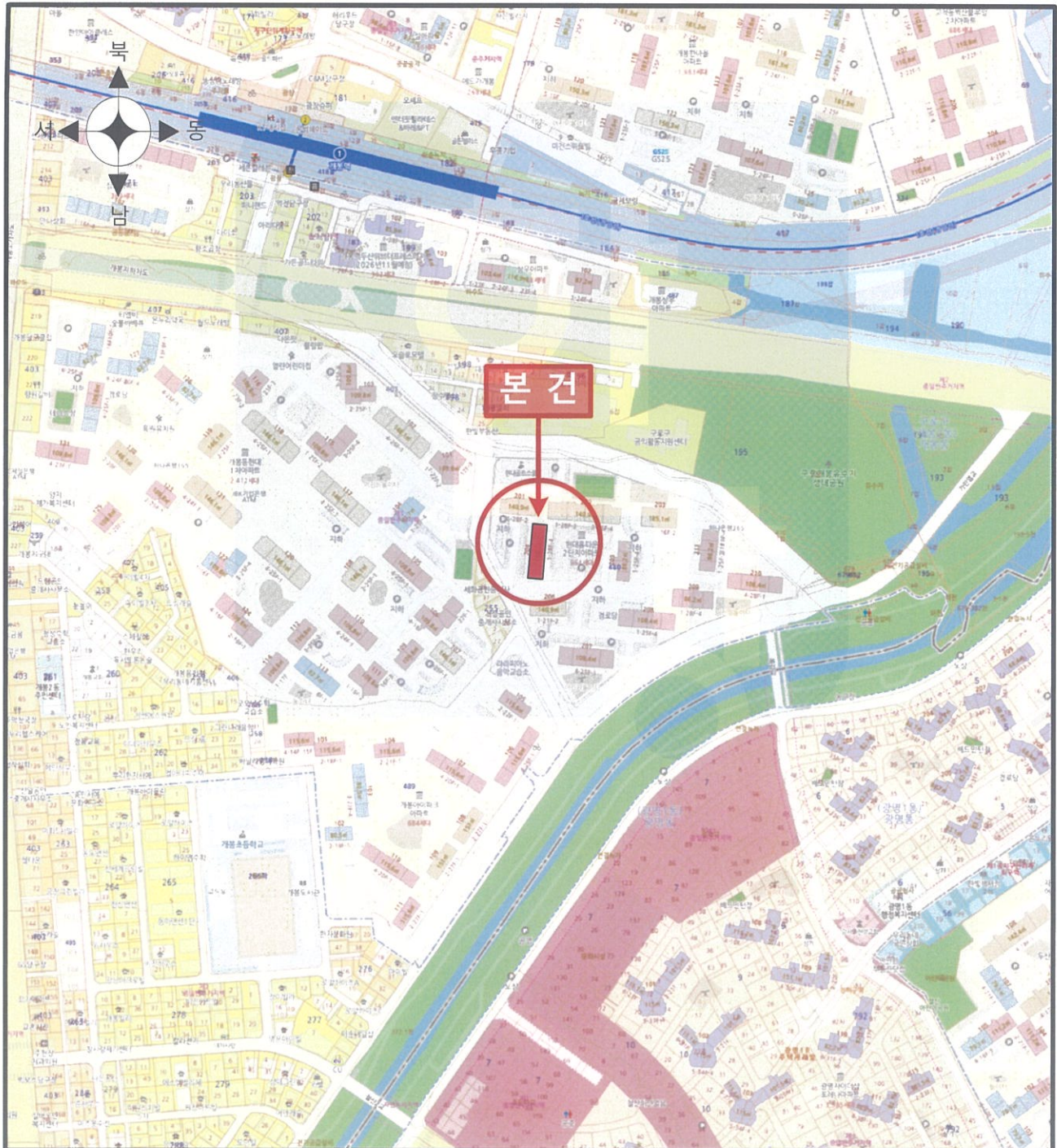
서울특별시 구로구 개봉동 480
현대홈타운2단지 제204동 제10층 제1004호



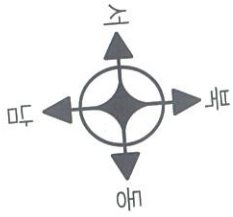
상 세 위 치 도

소재지

서울특별시 구로구 개봉동 480
현대홈타운2단지 제204동 제10층 제1004호

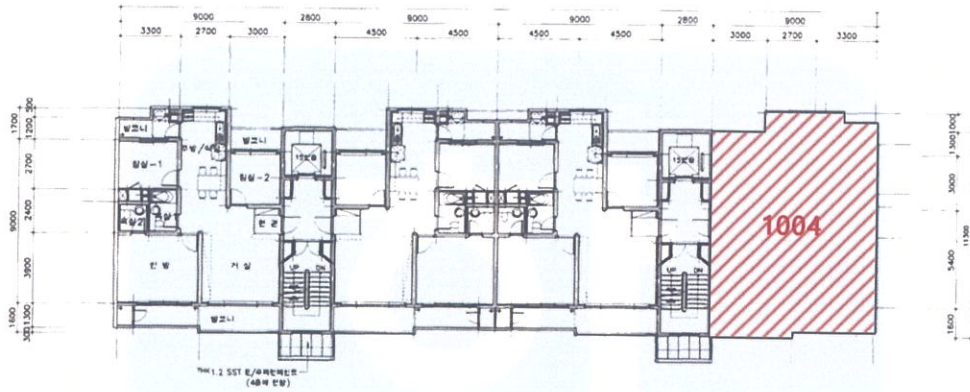


호별 배치도 및 내부구조도



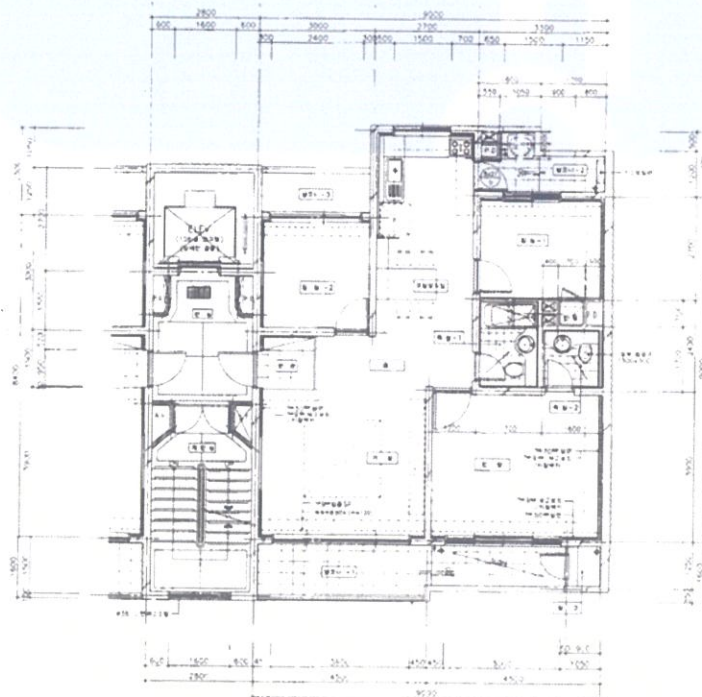
No Scale

제10층 호별배치도



“본건”
현대홈타운2단지
제204동 제10층 제1004호

내부구조도(제10층 제1004호)



사 진 용 지



본건 건물 전경1



본건 건물 전경2

사 진 용 지



본건 동 전경



본건 주출입구 전경

사 진 용 지



본건 현관문 전경



본건 주위전경



문서확인번호: 1779-4111-0196-1740

발급번호 : 202611530003111597

발행매수 : 1/2

발급일 : 2026/ 05/ 22

토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)
	서울특별시 구로구 개봉동		480	대	27,858.3
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2016-12-15)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(대상: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.), 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.) [이하공란]			
확인도면					
		범례 ☐ 도시지역 ☐ 대공방어협조구역 ☐ 제2종일반주거지역 ☐ 제3종일반주거지역 ☐ 토지거래계약에관한허가구역 ☐ 장애물제한표면구역 ☐ 하천구역 ☐ 한강폐기물매립시설설치제한지역 ☐ 교육환경보호구역 ☐ 절대보호구역 ☐ 상대보호구역 ☐ 도로 ☐ 중로1류(폭 20m~25m) ☐ 건축선 ☐ 전기공급설비 ☐ 하천 ☐ 방수설비 ☐ 유수지 ☐ 법정동			
		축척 1/3500			
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					
2026/ 05/ 22					
서울특별시 구로구청		수 수 료 전 자 결 제 민 원			

발급번호 : 202611530003111597

발행매수 : 2/2

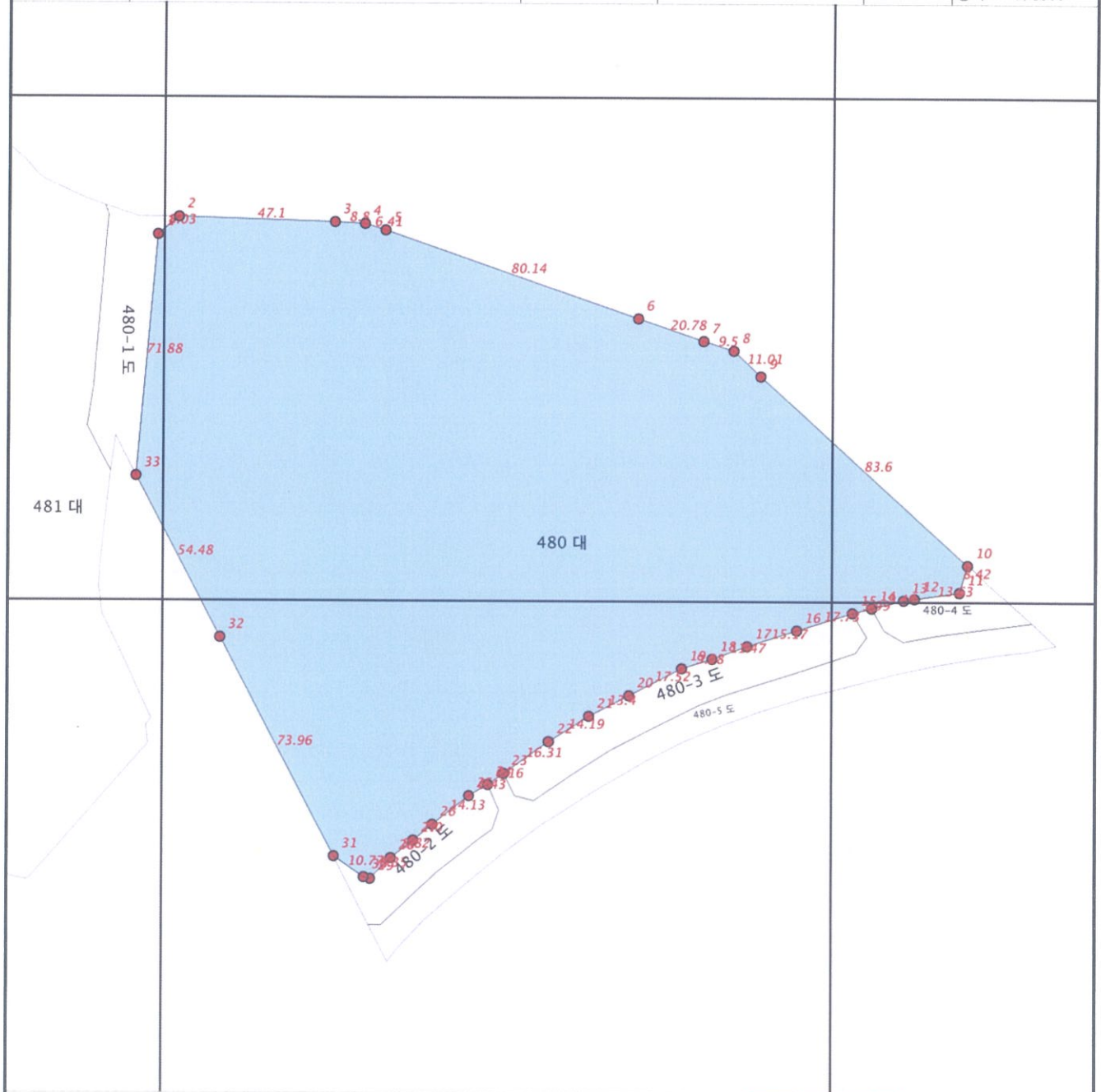
발급일 : 2026/ 05/ 22

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.

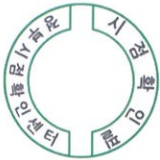


문서확인번호 : 1779-4110-9166-32833

지적도 등본

발급번호	202611530003111594	처리시각	9시51분 30초	발급자	정부 24
토지소재	서울특별시 구로구 개봉동	지 번	480번지	축 척	등록 출력 1/500 1/1800
					
지적도에 의하여 작성한 등본입니다. 이 도면등본으로는 지적측량을 할 수 없습니다. 2026년 05월 22일 서울특별시 구로구청장 					

◆ 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 : 1779-4110-9446-24129

토지 대장

고유번호	1153010700-10480-0000	도면번호	30	발급번호	202611530-00311-1595
토지소재지	서울특별시 구로구 개봉동	장 번호	1 - 1	처리시각	9시 51분 33초
지 번	480	비 고		발급자	정부 24
토 지 표 시		소 유 자		소	
지목	면적(㎡)	사 유	변 동 일 자	성명 또는 명칭	등록번호
(08) 대	*27,858.3*	(62)2001년 08월 29일 구획정리완료	2001년 08월 22일	254-3	
		(08) 환지	2001년 08월 22일	개봉동재건축주택조합	1122-*****
		--- 이하 여백 ---	(09) 촉탁등기	254-3	
			2001년 09월 19일	개봉동재건축주택조합	1122-*****
			(21)대지권설정		
			--- 이하 여백 ---		
등	수	정			
연	월	일			
토 지 등 급					
(기준수확량등급)					
개별공시지가(기준일)	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일
개별공시지가(원/㎡)	4,140,000	4,229,000	4,687,000	4,389,000	4,437,000
					2025년 01월 01일
					2026년 01월 01일
					4,547,000
					용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2026년 05월 22일

서울특별시 구로구청장



◆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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1151-2001-007852



[집합건물] 서울특별시 구로구 개봉동 480 현대홈타운2단지 제204동 제10층 제1004호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2001년9월19일	서울특별시 구로구 개봉동 480 현대홈타운2단지 제204동	철근콘크리트 벽식구조 경량철골경사지붕 28층 아파트 1층 408.82㎡ 2층 408.82㎡ 3층 408.82㎡ 4층 408.82㎡ 5층 402.10㎡ 6층 402.10㎡ 7층 402.10㎡ 8층 402.10㎡ 9층 402.10㎡ 10층 402.10㎡ 11층 402.10㎡ 12층 402.10㎡ 13층 402.10㎡ 14층 402.10㎡ 15층 402.10㎡ 16층 402.10㎡ 17층 402.10㎡ 18층 402.10㎡ 19층 402.10㎡ 20층 402.10㎡ 21층 402.10㎡ 22층 402.10㎡ 23층 402.10㎡ 24층 402.10㎡ 25층 402.10㎡ 26층 402.10㎡ 27층 402.10㎡ 28층 402.10㎡	도면철 2책 376장
2		서울특별시 구로구 개봉동 480	철근콘크리트 벽식구조 경량철골경사지붕 28층	도로명주소 2014년2월5일 등기

[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.



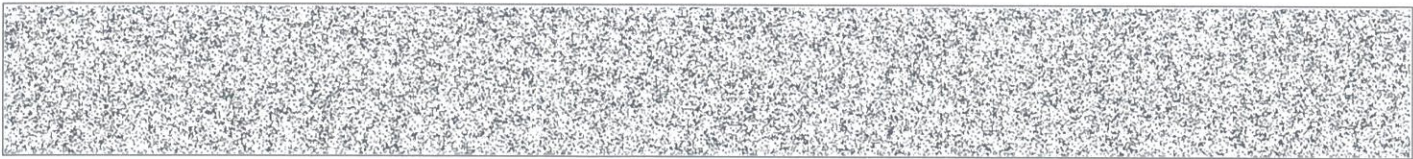
발행번호 115202JOH0120605G010010220000007895100015251001112

발급확인번호 AAPF-LBTT-8526

발행일 2026/05/22

[집합건물] 서울특별시 구로구 개봉동 480 현대홈타운2단지 제204동 제10층 제1004호

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
		현대홈타운2단지 제204동 [도로명주소] 서울특별시 구로구 개봉로20길 158	아파트 1층 408.82㎡ 2층 408.82㎡ 3층 408.82㎡ 4층 408.82㎡ 5층 402.10㎡ 6층 402.10㎡ 7층 402.10㎡ 8층 402.10㎡ 9층 402.10㎡ 10층 402.10㎡ 11층 402.10㎡ 12층 402.10㎡ 13층 402.10㎡ 14층 402.10㎡ 15층 402.10㎡ 16층 402.10㎡ 17층 402.10㎡ 18층 402.10㎡ 19층 402.10㎡ 20층 402.10㎡ 21층 402.10㎡ 22층 402.10㎡ 23층 402.10㎡ 24층 402.10㎡ 25층 402.10㎡ 26층 402.10㎡ 27층 402.10㎡ 28층 402.10㎡		
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 구로구 개봉동 480		대	27858.30㎡	2001년9월19일



[집합건물] 서울특별시 구로구 개봉동 480 현대홈타운2단지 제204동 제10층 제1004호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2001년9월19일	제10층 제1004호	철근콘크리트벽식구조 84.915㎡	도면철 2책 376장
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		27858.3분의 26.983	2001년8월22일 대지권 2001년9월19일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2001년9월19일 제76545호		소유자 개봉동재건축주택조합 1122-00655 서울 구로구 개봉동 254-3 대표자 박갑용 540103-***** 서울 구로구 개봉동 270-80 거성아파트 1동 203호
2	소유권이전	2001년9월19일 제76679호	1999년3월30일 매매	소유자 양용주 720207-***** 서울 구로구 개봉동 480 현대홈타운2단지 204동 1004호
2-1	2번등기명의인표시 변경		2015년10월2일 전거	양용주의 주소 서울특별시 서초구 방배로19길 67, 101동 302호 (방배동, 방배브라운가아파트) 2016년2월19일 부기
3	소유권이전	2016년2월19일 제10470호	2016년2월1일 매매	소유자 김우정 710112-***** 서울특별시 송파구 가락로21길 63-1,301호(송파동,퍼스트빌) 거래가액 금390,000,000원
3-1	민간임대주택등기	2022년12월7일 제248611호	2016년3월23일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대 의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의



[집합건물] 서울특별시 구로구 개봉동 480 현대홈타운2단지 제204동 제10층 제1004호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
4	보전처분	2023년5월16일 제83448호	2023년5월9일 서울회생법원의 임원재산보전처 분(2023회단100 051)	금지사항 소유권의 양도, 담보권 및 임차권의 설정, 기타 일체의 처분행위
5	회생절차개시	2023년5월24일 제89062호	2023년5월23일 서울회생법원의 회생절차개시결 정(2023회단100 051)	
6	압류	2024년2월6일 제26651호	2024년1월15일 압류(징수과-27 96)	권리자 구로구(서울특별시) 1122
7	회생절차폐지	2024년4월19일 제81348호	2024년4월4일 회생절차폐지(2 023회단100051)	
8	4번보전처분, 5번회생절차개시등 기말소	2024년4월19일 제81349호	2024년4월4일 회생절차폐지결 정	
9	보전처분	2024년4월25일 제84938호	2024년4월23일 서울회생법원의 임원재산보전처 분(2024회단100 044)	금지사항 소유권의 양도, 담보권 및 임차권의 설정, 기타 일체의 처분행위
10	회생절차개시	2024년5월22일 제101472호	2024년5월22일 서울회생법원의 회생절차개시결 정(2024회단100 044)	
11	회생절차폐지	2025년4월30일 제2057053호	2025년4월2일 회생절차폐지(2 024회단100044)	



[집합건물] 서울특별시 구로구 개봉동 480 현대홈타운2단지 제204동 제10층 제1004호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
12	9번보전처분, 10번회생절차개시등 기말소	2025년4월30일 제2057542호	2025년4월2일 회생절차폐지결 정	
13	보전처분	2025년5월16일 제2362771호	2025년5월7일 의정부지방법원 와 개산보전처분(2 025회단1006)	금지사항 양도, 저당권 또는 임차권의 설정 기타 일체의 처분행위의 금지
14	회생절차개시	2025년6월2일 제2738936호	2025년5월28일 의정부지방법원 와 회생절차개시결 정(2025회단100 6)	
15	회생절차폐지	2026년3월23일 제1581260호	2026년3월18일 회생절차폐지(2 025회단1006)	
16	13번보전처분, 14번회생절차개시등 기말소	2026년3월23일 제1581260호	2026년3월18일 회생절차폐지결 정	
17	임의경매개시결정	2026년5월20일 제2768206호	2026년5월18일 서울남부지방법 원의 임의경매개시결 정(2026타경521 6)	채권자 대경새마을금고 174244-0001144 대구 북구 산격로 22-1 (산격동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2001년9월21일 제78128호	2001년9월20일 설정계약	채권최고액 금66,000,000원 채무자 왕용주 서울 구로구 개봉동 480 현대홈타운2단지 204동 1004호 근저당권자 주식회사한국주택은행 110111-1480469



[집합건물] 서울특별시 구로구 개봉동 480 현대홈타운2단지 제204동 제10층 제1004호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				서울 영등포구 여의도동 36-3 (영등포지원센터)
1-1	1번근저당권이전	2003년2월13일 제11359호	2001년11월1일 회사합병	근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울 중구 남대문로2가 9-1 (서울대출실행팀)
2	1번근저당권설정등기말소	2003년2월13일 제11360호	2003년2월13일 해지	
3	근저당권설정	2005년4월6일 제32132호	2005년4월4일 설정계약	채권최고액 금48,000,000원 채무자 양용주 서울 구로구 개봉동 480 현대홈타운2단지 204동 1004호 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울 중구 을지로2가 50 (방배동지점)
4	3번근저당권설정등기말소	2006년12월12일 제114666호	2006년12월11일 해지	
5	근저당권설정	2016년2월19일 제10471호	2016년2월19일 설정계약	채권최고액 금276,000,000원 채무자 김우정 서울특별시 송파구 가락로21길 63-1,301호(송파동,퍼스트빌) 근저당권자 삼성생명보험주식회사 110111-0005953 서울특별시 중구 세종대로 55(태평로2가)
6	5번근저당권설정등기말소	2016년2월29일 제13225호	2016년2월29일 해지	
7	근저당권설정	2016년12월22일 제217286호	2016년12월22일 설정계약	채권최고액 금33,600,000원 채무자 김우정 서울특별시 송파구 가락로21길 63-1,301호(송파동,퍼스트빌) 근저당권자 주식회사페퍼저축은행 134111-0008868 경기도 성남시 분당구 분당로 55(서현동)
8	근저당권설정	2019년4월19일 제67277호	2019년4월19일 설정계약	채권최고액 금132,600,000원 채무자 김우정 서울특별시 송파구 가락로21길



[집합건물] 서울특별시 구로구 개봉동 480 현대홈타운2단지 제204동 제10층 제1004호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				63-1,301호(송파동,퍼스트빌) 근저당권자 테크메이트코리아대부주식회사 110111-4244094 서울특별시 마포구 마포대로 137, 3층 1호, 14층 1호(공덕동,케이피엑스빌딩)
8-1	8번근저당권부근질권	2019년4월25일 제70512호	2019년4월25일 설정계약	채권최고액 금132,600,000원 채무자 테크메이트코리아대부주식회사 서울특별시 마포구 마포대로 137, 3층 1호, 14층 1호(공덕동,케이피엑스빌딩) 채권자 비엔케이캐피탈주식회사 180111-0722850 부산광역시 부산진구 새싹로 1, 9층 (부전동,부산은행부전동지점)
9	7번근저당권설정등기말소	2019년4월22일 제68611호	2019년4월19일 해지	
10	근저당권설정	2019년5월23일 제87458호	2019년5월22일 설정계약	채권최고액 금500,000,000원 채무자 김우정 서울특별시 송파구 가락로21길 63-1, 301호 (송파동, 퍼스트빌) 근저당권자 유광환 420618-***** 경기도 광명시 철산로 13-12,102동903호(철산동,쌍미한신아파트) 공동담보목록 제2019-425호
11	10번근저당권설정등기말소	2019년12월19일 제241442호	2019년12월18일 해지	
12	8-1번근질권등기말소	2020년2월13일 제33309호	2020년2월12일 해지	
13	8번근저당권설정등기말소	2020년2월13일 제33310호	2020년2월12일 해지	
14	근저당권설정	2020년2월18일 제37815호	2020년2월18일 설정계약	채권최고액 금174,200,000원 채무자 김우정 서울특별시 송파구 가락로21길 63-1,301호(송파동,퍼스트빌) 근저당권자 테크메이트코리아대부주식회사 110111-4244094 서울특별시 마포구 마포대로 137, 3층 1호,



[집합건물] 서울특별시 구로구 개봉동 480 현대홈타운2단지 제204동 제10층 제1004호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				14층 1호(공덕동, 케이피엑스빌딩)
14-1	14번근저당권부채권 근질권설정	2020년2월18일 제37816호	2020년2월18일 설정계약	채권최고액 금174,200,000원 채무자 테크메이트코리아대부주식회사 서울특별시 마포구 마포대로 137, 3층 1호, 14층 1호(공덕동, 케이피엑스빌딩) 채권자 케이비우리캐피탈주식회사 170111-0092784 권리북도 건주시 덕진구 백제대로 566, 18층 (금암동)
15	14-1번근질권등기말소	2020년6월25일 제141718호	2020년6월25일 해지	
16	14번근저당권설정등기말소	2020년6월25일 제141719호	2020년6월25일 해지	
17	근저당권설정	2020년6월25일 제141720호	2020년6월25일 설정계약	채권최고액 금260,000,000원 채무자 김우정 서울특별시 송파구 가락로21길 63-1,301호(송파동,퍼스트빌) 근저당권자 주식회사코어파이낸스대부 110111-6426161 서울특별시 서초구 서초중앙로24길 55, 502호(서초동, 중앙서초프라자)
17-1	17번근저당권부채권 질권설정	2020년7월9일 제153426호	2020년7월8일 설정계약	채권액 금260,000,000원 채무자 주식회사코어파이낸스대부 서울특별시 서초구 서초중앙로24길 55, 502호(서초동, 중앙서초프라자) 채권자 효성캐피탈주식회사 110111-1419286 서울특별시 강남구 도산대로 306(논현동)
18	근저당권설정	2020년8월27일 제195284호	2020년8월27일 설정계약	채권최고액 금226,800,000원 채무자 김우정 서울특별시 송파구 가락로21길 63-1, 301호 (송파동,퍼스트빌) 근저당권자 봉덕3동새마을금고 174144-0001667 대구광역시 남구 삼정2길 28(봉덕동)
19	17-1번질권등기말소	2020년9월2일 제201887호	2020년8월31일 해지	



[집합건물] 서울특별시 구로구 개봉동 480 현대홈타운2단지 제204동 제10층 제1004호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
20	17번근저당권설정등기말소	2020년9월2일 제201888호	2020년8월31일 해지	
21	근저당권설정	2021년3월22일 제64490호	2021년3월22일 설정계약	채권최고액 금318,000,000원 채무자 김우정 서울특별시 송파구 가락로21길 63-1,301호(송파동,퍼스트빌) 근저당권자 대경새마을금고 174244-0001144 대구광역시 북구 산격로 22-1 (산격동)
22	18번근저당권설정등기말소	2021년3월22일 제64491호	2021년3월22일 해지	
23	근저당권설정	2021년5월24일 제115682호	2021년5월24일 설정계약	채권최고액 금141,700,000원 채무자 김우정 서울특별시 송파구 가락로21길 63-1,301호(송파동,퍼스트빌) 근저당권자 테크메이트코리아대부주식회사 110111-4244094 서울특별시 마포구 마포대로 137, 3층1호, 14층1호 (공덕동, 케이피엑스빌딩)
24	근저당권설정	2021년10월14일 제234861호	2021년10월14일 설정계약	채권최고액 금144,000,000원 채무자 김우정 서울특별시 송파구 가락로21길 63-1,301호(송파동,퍼스트빌) 근저당권자 테크메이트코리아대부주식회사 110111-4244094 서울특별시 마포구 마포대로 137, 3층1호, 14층1호 (공덕동, 케이피엑스빌딩)

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2026년 5월 22일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



* 실선으로 그려진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 gaps, ulgu is '기록사항 없음' as indicated.

[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 115202JOH0120605G010010220000007895100095251001112

발급확인번호 AAPF-LBTT-8526

발행일 2026/05/22

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 탈소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1151-2001-007852

[집합건물] 서울특별시 구로구 개봉동 480 현대홈타운2단지 제204동 제10층 제1004호

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김우정 (소유자)	710112-*****	단독소유	서울특별시 송파구 가락로21길 63-1,301호(송파동,퍼스트빌)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3-1	약정/금지사항/환매특약	2022년12월7일 제248611호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	김우정
6	압류	2024년2월6일 제26651호	권리자 구로구(서울특별시)	김우정
17	임의경매개시결정	2026년5월20일 제2768206호	채권자 대경새마을금고	김우정

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
21	근저당권설정	2021년3월22일 제64490호	채권최고액 금318,000,000원 근저당권자 대경새마을금고	김우정
23	근저당권설정	2021년5월24일 제115682호	채권최고액 금141,700,000원 근저당권자 테크메이트코리아대부주식회사	김우정
24	근저당권설정	2021년10월14일 제234861호	채권최고액 금144,000,000원 근저당권자 테크메이트코리아대부주식회사	김우정

[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 5월 22일 오전 9시51분51초

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020041180000835	고유번호	1153010700-3-04800000	건축물 명칭	현대홈타운2단지	특이사항
대지위치	서울특별시 구로구 개봉동	지번	480	도로명주소	서울특별시 구로구 개봉로20길 158 (개봉동)	
대지면적	27,858.3 m ²	연면적	105,928.98 m ²	지역	일반주거지역	지구
건축면적	5,891.29 m ²	용적률 산정용 연면적	101,335.51 m ²	건축물 수	12	주용도
건폐율	21.15 %	용적률	363.75 %	총 호수/가구수/세대수	0호/07가구/965세대	총 주차 대 수
조경면적	m ²	공개공지/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	m ²	건축선 후퇴거리
건축물 현황						
구분	명칭	도로명주소	건축물 구조조	건축물 지붕	층수	용도
주	201동		철근콘크리트벽식조	경량철골경사지붕	1/28	아파트
주	202동		철근콘크리트벽식조	경량철골경사지붕	1/28	아파트
주	203동		철근콘크리트벽식조	경량철골경사지붕	1/18	아파트
주	204동		철근콘크리트벽식조	경량철골경사지붕	1/28	아파트

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

구로구청장



담당자 :
전 화 :

발급일 : 2026년 5월 22일

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치		서울특별시 구로구 개봉동		명칭	현대홈타운2단지	특이사항
지번	지번 관련 주소			도로명주소	서울특별시 구로구 개봉로20길 158 (개봉동)	
480				도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장						승강기			인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	비상용	허가일			
건축주	※※	※※		846 대	206 대	대		3 대	※ 급수설비(저수조)	16 대	※※		
설계자	※※	※※	지주식	2591201 m ²	m ²	m ²		※ 하수처리시설	구분	수량 및 총 용량	착공일		
공사감리자	※※	※※	기계식	m ²	m ²	m ²		형식	지상	m ³	※※		
공사시공자 (현장관리인)	※※	※※	전기차	m ²	m ²	m ²		용량	지하	m ³	사용승인일	※※	
※건축물 인종 현황													
인종명	유효기간	성능	건축물 구조 현황										
			내진설계 적용 여부										
			내진능력										
			비적용										
			특수구조 건축물										
			지하수위										
			미해당										
			기초형식: [] 지내력기초([] 파일기초										
			구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법										
			GL m										
			종류										
			점검유효기간										

※※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제8호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020041180000835	고유번호	1153010700-3-04800000	명칭	현대홈타운2단지	특이사항
대지위치	서울특별시 구로구 개봉동			지번	480	도로명주소 서울특별시 구로구 개봉로20길 158 (개봉동)

건축물현황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
주	205동		철근콘크리트벽식조	경량철골경사지붕	1/25	아파트	8,251.08		
주	206동		철근콘크리트벽식조	경량철골경사지붕	1/21	아파트	5,769.38		
주	207동		철근콘크리트벽식조	경량철골경사지붕	1/25	아파트	10,464.38		
주	208동		철근콘크리트벽식조	경량철골경사지붕	1/25	아파트	10,468.58		
주	209동		철근콘크리트벽식조	경량철골경사지붕	1/28	아파트	9,206.16		
주	210동		철근콘크리트벽식조	경량철골경사지붕	1/28	아파트	11,670.68		
주	211동		철근콘크리트벽식조	경량철골경사지붕	1/25	아파트	7,553.88		
주	상가		철근콘크리트벽식조	콘크리트평스라브	1/3	판매시설, 집회및문화시설, 제1,2종근린생활시설	2,632.7		
부	경비실-1			콘크리트경사지붕	0/1	경비실	10.29		
부	경비실-2			콘크리트경사지붕	0/1	경비실	10.29		
부	경비실-3		조적조	콘크리트경사지붕	0/1	경비실	10.29		

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(2쪽 중 제2쪽)

건물ID	2020041180000835	고유번호	1153010700-3-04800000	명칭	현대홈타운2단지	특이사항
대지위치	서울특별시 구로구 개봉동			지번	480	도로명주소 서울특별시 구로구 개봉로20길 158 (개봉동)

건 축 물 현 황									
구분	건 축 물 명 칭 (번 호)	도 로 명 주 소	건 축 물 주 구 조	건 축 물 지 붕	층 수	용 도	연 면 적 (㎡)	변 동 일 자	변 동 원 인
부	관 리 사 무 동		철근콘크리트라멘조	콘크리트평스타브	0/2	관리,노인정,보육	419.12		
부	상가		경량철골조	경량판넬	0/1	화물용승강기	5.28		
부	전기실		철근콘크리트라멘조		1/0	전기실	252		
부	지하저수조		철근콘크리트라멘조		1/1	저수조	108.13		
부	지하주차장-1		철근콘크리트라멘조		3/1	주차장,대피소	13,418.74		
부	지하주차장-2		철근콘크리트라멘조		3/1	주차장,대피소	6,873.14		
부	지하주차장-3		철근콘크리트라멘조		3/1	주차장,대피소	3,796.86		
부	지하주차장-4		철근콘크리트라멘조	- 이하여백 -	2/1	주차장,대피소	1,823.27		

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제8호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020041180000835	고유번호	1153010700-3-04800000	명칭	현대출타운2단지	특이사항
대지위치	서울특별시 구로구 개봉동					
				지번	480	도로명주소 서울특별시 구로구 개봉로20길 158 (개봉동)

변동사항			변동일	변동내용 및 원인
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동일	변동내용 및 원인
2022.11.10.	소) 43.45㎡로 표시변경 주택과-36289(2022.11.10)호에 의거 행위신고(응도변경) [행위 전 : 상가 3층 305호 교육연구시설(학원) 79.21㎡ → 행위 후 : 상가 3층 305호 제2중근린생활시설(학원) 79.21㎡] 주택과-37551(2022.11.18)호에 의거 행위신고(경미한 증설) [행위 전 : 부대시설 전기차충전기 0기 → 행위 후 : 부대시설 전기차충전기 6기 비교 지하주차장(완속6기 증설)]	2024.12.26. 2025.4.23. 2025.9.18. 2025.11.26.	2024.12.26. 2025.4.23. 2025.9.18. 2025.11.26.	주택과-41432(2024.12.26)호에 의거 205동 1101호 행위허가[행위허가 내용: 거실 및 발코니 비내력벽 철거·발코니 확장] 주택과-11828(2025.4.24)호에 의거 209동 1802호 행위허가[행위허가 내용: 거실 및 발코니 사이 비내력벽 철거·발코니 확장, 안방 인접한 발코니와 거실 인접한 발코니에 도어 및 비내력벽 설치] 주택과-28879(2025.9.18)호에 의거 209동 2304호 행위허가[행위허가 내용: 거실 및 발코니 사이 비내력벽 철거 및 발코니 확장] 주택과-36651(2025.11.26)호에 의거 210동 1301호 행위허가[행위허가 내용: 거실 및 발코니 사이 비내력벽 철거 및 발코니 확장, 침실2 및 발코니 사이 비내력벽 철거 및 발코니 확장] 주택과-12609(2026.4.9)호에 의거 209동 102호 행위허가[행위허가 내용: 거실 및 발코니 비내력벽 철거·발코니 확장] 2001.08.22 소유자등록(주택95-9) 건축물대장 기초자료 정비에 의거 (총괄표제부(세대수: '992' -> '965', 연면적: '132651.11' -> '105928.98', 용적률: '365.81' -> '363.75', 용적률 산정용 연면적: '101908.06' -> '101335.51')) 작권변경 주택과-32642(2013.10.15)호에 의거 지상1층 상가 109호 판매시설 32.06㎡를 제2중근린생활시설(학원) 32.06㎡로 표시변경 주택과-35980(2013.11.08)호에 의거 209동 1604호 거실 발코니 확장 행위허가[표시변경] 주택과-23610(2017.06.09)호에 의거 205동 1604호 거실과 발코니 사이 비내력벽 철거 후 확장 표시변경(행위허가) - 이하역백 -
2023.3.14.	주택과-8041(2023.03.14)호에 의거 상가동 303호 행위신고(응도변경) [행위 전 : 상가동 303호 교육연구시설(학원) 56.06㎡ → 행위 후 : 상가동 303호 제2중근린생활시설(교습소) 56.06㎡] 주택과-39814(2023.12.11)호에 의거 행위허가[206동 202호 행위허가가 내용: 거실 및 발코니 사이 비내력벽 철거 및 발코니 확장] 주택과-40443(2023.12.14)호에 의거 행위허가[209동 1602호 행위내용: 거실 및 발코니 사이 비내력벽 철거 및 발코니 확장] 주택과-15064(2024.5.9)호에 의거 행위허가[행위내용: 승강기 19대 전면교체]	2026.4.9. 2001.8.22. 2011.10.4. 2013.10.15.	2026.4.9. 2001.8.22. 2011.10.4. 2013.10.15.	
2023.12.11.	주택과-39814(2023.12.11)호에 의거 행위허가[206동 202호 행위허가가 내용: 거실 및 발코니 사이 비내력벽 철거 및 발코니 확장] 주택과-40443(2023.12.14)호에 의거 행위허가[209동 1602호 행위내용: 거실 및 발코니 사이 비내력벽 철거 및 발코니 확장] 주택과-15064(2024.5.9)호에 의거 행위허가[행위내용: 승강기 19대 전면교체]	2013.10.15.	2013.10.15.	
2023.12.14.	주택과-40443(2023.12.14)호에 의거 행위허가[209동 1602호 행위내용: 거실 및 발코니 사이 비내력벽 철거 및 발코니 확장] 주택과-15064(2024.5.9)호에 의거 행위허가[행위내용: 승강기 19대 전면교체]	2013.11.8.	2013.11.8.	
2024.5.9.	주택과-15064(2024.5.9)호에 의거 행위허가[행위내용: 승강기 19대 전면교체]	2017.6.9.	2017.6.9.	
2024.7.10.	주택과-22361(2024.7.10)호에 의거 211동 102호 행위허가[행위내용: 거실 및 발코니 비내력벽 철거·발코니 확장] 주택과-41444(2024.12.26)호에 의거 표시정정[표시정정 내용: 건축물 현황도 실제 현황에 따라 210동 1202호↔1203호 상호 변경]			
2024.12.26.	주택과-41444(2024.12.26)호에 의거 210동 1202호↔1203호 상호 변경			

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041180019288		고유번호	1153010700-3-04800000		명칭	호수/기구수/세대수	
						현대홈타운2단지 204동	0호/0기/구/112세대	
대지위치	서울특별시 구로구 개봉동			지번	480	도로명주소	서울특별시 구로구 개봉로20길 158 (개봉동)	
※대지면적	0 m ²	연면적	11,674.88 m ²	※지역		※지구	※구역	
건축면적	496.698 m ²	용적률 산정용 연면적	11,285.68 m ²	주구조	철근콘크리트벽식구조	주용도	아파트	층수
※건폐율	0 %	※용적률	0 %	높이	78.54 m	지붕	경량철골경사지붕	부속건축물
※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(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주4	지1	철근콘크리트벽식구조	지하대피소	389.2	주4	4층	철근콘크리트벽식구조	아파트	408.82
주4	1층	철근콘크리트벽식구조	아파트	408.82	주4	5층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.1
주4	2층	철근콘크리트벽식구조	아파트	408.82	주4	6층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.1
주4	3층	철근콘크리트벽식구조	아파트	408.82	주4	7층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.1

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2026년 5월 22일

구로구청장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

대지위치

서울특별시 구로구 개봉동

명칭

현대홈타운2단지 204동

호수/가구수/세대수

0호/0가/구/112세대

지번

지번 관련 주소

도로명주소

서울특별시 구로구 개봉로20길 158 (개봉동)

480

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장						승강기	인허가 시기				
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용				비상용		
건축주	개봉동재건축주택조합조 합장박갑용외254	11220065*****							대	2 대	허가일 1995.8.12.			
설계자	(주)임우성종합건축 건축사 손동익	강남236	자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	개	착공일 1998.5.11.			
공사감리자	(주)유림엔지니어링 건축사 박양근	동작45	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	형식	지상	㎡	사용승인일 2001.8.22.			
공사시공자 (현장관리인)	현대건설(주)대표이사 심현영	101-81-1*****	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하	개 ㎡				
※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황											
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부											
			내진능력											
			적용											
			특수구조 건축물											
			지하수위											
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초		미해당		구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법			건축물 관리점검 현황				
												종류	점검유효기간	
												정기점검		... ~2015.1.19.
변동사항														
변동내용 및 원인			변동내용 및 원인											
변동일			변동일											
2001.8.22.	2001.08.22 소유자등록(주택95-9)		증설) [행위 전: 부대시설 전기차충전기10기 → 행위 후: 부대시설 전기차충전기6기 비교 지하주차장(완속6기 증설)]											
2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재		주택과-15064(2024.5.9)호에 의거 행위허가[행위내용]											
2022.11.18.	주택과-37551(2022.11.18)호에 의거 행위신고(경미한		2024.5.9.											
그 밖의 기재사항														

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041180019288	고유번호	1153010700-3-04800000	명칭	현대홈타운2단지 204동	호수/가구수/세대수	0호/071구/112세대
대지위치	서울특별시 구로구 개봉동			지번	480	도로명주소	서울특별시 구로구 개봉로20길 158 (개봉동)

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주4	8층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.1	주4	19층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.1
주4	9층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.1	주4	20층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.1
주4	10층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.1	주4	21층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.1
주4	11층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.1	주4	22층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.1
주4	12층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.1	주4	23층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.1
주4	13층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.1	주4	24층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.1
주4	14층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.1	주4	25층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.1
주4	15층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.1	주4	26층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.1
주4	16층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.1	주4	27층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.1
주4	17층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.1	주4	28층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.1
주4	18층	철근콘크리트벽식구조	아파트	402.1	주4	옥탑1층	철근콘크리트벽식구조	환기실,물탱크실(연면적제외)	75.96

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041180019288	고유번호	1153010700-3-04800000	명칭	현대홈타운2단지 204동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/112세대
대지위치	서울특별시 구로구 개봉동			지번	480	도로명주소	서울특별시 구로구 개봉로20길 158 (개봉동)

변동사항							
변동일	변동내용 및 원인			변동일	변동내용 및 원인		
	: 승강기 19대 전면교체 - 이 흥 여 백 -						

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220041180085649	고유번호	1153010700-3-04800000	명칭	현대홈타운2단지 204동	호명칭	1004호
대지위치	서울특별시 구로구 개봉동			지번	480	도로명주소	서울특별시 구로구 개봉로20길 158 (개봉동)

전유부분				소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
				주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	10층	철근콘크리트벽식조	아파트	김우정	서울특별시 송파구 가락로21길 63-1, 301호(송파동, 퍼스트빌)	1/1	2016.2.19. 소유권이전
		- 이하여백 -		710112-2-*****			
공용부분					- 이하여백 -		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		
주	지1	철근콘크리트벽식조	지하대피소	3.671			
부	지1/지3	철근콘크리트라멘조	지하주차장	22.758			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

구로구청장



담당자: 전 화:

발급일자: 2026년 5월 22일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

건물ID	2220041180085649	고유번호	1153010700-3-04800000	명칭	현대홈타운2단지 204동	호명칭	1004호
대지위치	서울특별시 구로구 개봉동			지번	480	도로명주소	서울특별시 구로구 개봉로20길 158 (개봉동)

공용부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	기준일	공동주택(아파트) 가격
부	지1/지3	철근콘크리트라멘조	지하대피소	3.934	2026.1.1.	493,000,000
부	지1,1층	철근콘크리트라멘조	기계실,전기실	0.37	2025.1.1.	464,000,000
주	1/28층	철근콘크리트벽식조	계단실,ELEV	15.863	2024.1.1.	447,000,000
부	1층,2층	철근콘크리트라멘조	관리실,노인정,보육시설	0.431	2023.1.1.	447,000,000
부	1층	조적조	경비실(3동)	0.031	2022.1.1.	582,000,000
		- 이하(여백 -			2021.1.1.	500,000,000
					2020.1.1.	391,000,000
					2019.1.1.	356,000,000
					2018.1.1.	316,000,000
					2017.1.1.	296,000,000
					*부동산 가격공시에 관한 법률 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	
변동사항					그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		
2001.9.14. 2001.12.6.	2001.08.22 소유자등록(주택95-9) 등기제76679호로소유권이전(양용주) - 이하(여백 -					