

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	서울북부지방법원장
건명	이대웅 소유(2025타경 13462)
감정서번호	012511-1001호

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)감정평가법인 서울에셋
SEOUL ASSET APPRAISAL Co., Ltd.

서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호(성수동2가, 서울숲SKV1)

TEL.(02)6215-9901

FAX.(02)6215-9911



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김정민

김정민



(주)감정평가법인 서울에셋 대표이사 김정민

(서명 또는 인)



감정평가액	일십사억일천만원정(₩1,410,000,000.-)				
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 문상준		감정평가 목 적	법원경매	
제출처	서울북부지방법원 경매4계		기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이대웅 (2025타경13462)		감정평가 조 건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-		2025. 11. 12	2025. 11. 12	2025. 11. 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	- 1,410,000,000
		이	하	여	백
	합 계				₩1,410,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
	심사자 : 감정평가사 김희진		김희진		(인)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 성북구 석관동 소재 '석관중학교' 남서측 인근에 위치하는 구분건물 래미안아트리치 제 106동 제17층 제1702호에 대한 감정평가로, 서울북부지방법원에서 경매목적으로 의뢰되었습니다.

2. 감정평가 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 근거하였습니다.

3. 대상물건의 개요



구 분	일련번호 가			
소 재 지	서울특별시 성북구 석관동 410			
건물명	래미안아트리치 제106동			
층 · 호수	제17층 제1702호			
용도지역	제2종일반주거지역			
구분(㎡)	전유면적	공용면적*	공급면적	대지권
	109.38	29.14	138.52	56.77
전용률	약 79.0%			
주용도	공동주택(아파트)			
사용승인일	2019.02.28.			

* 집합건축물대장 상 공용부분 중 '주'부분의 면적 합계입니다.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 12일입니다. (본 평가와 관련하여 현장조사는 2025년 11월 12일에 실시하였습니다.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가의 조건 등

1. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거하여 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가의 조건

-

3. 그 밖의 사항

- 1) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조에 의거하여 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지므로 토지 및 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물 감정평가명세표'에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건은 현장조사 시 이해관계인의 부재 및 잠금장치로 인하여 내부 확인을 못하였으며, 외부 관찰 및 탐문 등을 통하여 조사하였고 후첨 내부구조도는 건축물현황도 등에 의거 도시하였으므로 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였는바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건 건축물현황도상 호수 표기가 되어있지 않아 현장조사시 외부관찰 및 방위 등을 고려하여 위치를 확인하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 4) 본건 건축물현황도상 내부 평면도가 실제 현황과 대비하여 좌우가 반전되어 있는 것으로 확인되는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 5) 임대관계는 미상입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- 1) 감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 감정평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식, 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.
- 2) 본 감정평가에서 집합건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동유형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가선례, 인근지역 내 유사부동산의 가치수준 및 낙찰가율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 비교방식인 거래사례비교법으로 감정평가 하였으며 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 집합건물은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가방식이나 수익방식에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

2. 입지조건 분석

▶ 구분건물 정보

명칭	호수/세대수	주용도	사용승인일	연면적
래미안아트리치 제106동	0호/87세대	공동주택(아파트)	2019.02.28.	10,883.6㎡

▶ 주위환경

교통정보	- 인근에 노선버스정류장 및 신이문역(지하철 1호선), 돌곶이역(지하철 6호선) 등 소재
편의시설	- 인근에 석관동주민센터 및 근린생활시설 등 소재
교육환경	- 인근에 서울석관초등학교 및 서울석관중학교 등 소재
공원/녹지	- 인근에 의릉경종왕릉 등 소재

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 산출과정

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
A	석관동 410	래미안아트리치 제106동 7층 000호	109.38	2025.02.05.	1,350,000,000	12,342,293
				2019.02.28.		
B	석관동 410	래미안아트리치 제106동 11층 0000호	84.97	2025.10.18.	1,140,000,000	13,416,500
				2019.02.28.		
C	이문동 225	이문이편한세상아파트 제109동 16층 0000호	114.937	2025.06.28.	1,090,000,000	9,483,456
				2003.07.09.		

<출처: 등기사항전부증명서, KAIS>

2) 인근지역 평가선례

기호	소재지	건물명 층·호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
D	석관동 410	래미안아트리치 제111동 14층 0000호	84.94	법원 경매	2024.11.20.	1,103,000,000	12,985,637
					2019.02.28.		
E	이문동 225	이문이편한세상아파트 제109동 18층 0000호	114.937	담보	2025.07.07.	1,010,000,000	8,787,423
					2008.10.01.		

<출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 경매 낙찰가율

■ 서울특별시 성북구 용도별 통계분석 (2024년 11월 ~ 2025년 10월)

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	12,116,997,115원	9,597,876,500원	79.2%	51건	39건	12건(23.5%)	20건
집합건물	62,057,814,400원	52,424,884,766원	84.5%	982건	798건	184건(18.7%)	96건
- 다세대	29,490,117,600원	25,004,940,669원	84.8%	766건	642건	124건(16.2%)	72건
- 아파트	23,798,940,000원	20,867,192,278원	87.7%	101건	62건	39건(38.6%)	11건
- 연립	1,189,000,000원	701,821,999원	59.0%	43건	38건	5건(11.6%)	7건
- 오피스텔	2,906,756,800원	2,069,049,820원	71.2%	9건	6건	3건(33.3%)	2건
- 오피스텔(주거)	2,300,000,000원	1,738,425,000원	75.6%	53건	45건	8건(15.1%)	3건
- 주상복합(주거)	2,373,000,000원	2,043,455,000원	86.1%	10건	5건	5건(50.0%)	1건
상가	32,143,687,440원	24,379,615,801원	75.8%	79건	65건	14건(17.7%)	7건
특수부동산	262,000,000원	220,801,100원	84.3%	2건	1건	1건(50.0%)	0건
토지	541,354,400원	290,627,500원	53.7%	30건	25건	5건(16.7%)	7건
기타토지	27,540,000원	18,148,900원	65.9%	3건	2건	1건(33.3%)	0건
합계	107,149,393,355원	86,931,954,567원	81.1%	1,147건	930건	217건(18.9%)	131건

<출처:인포케어>

4) 감정평가액 결정

(1) 비교사례의 선정

본건과 동일한 건물 내에 위치하며 위치적·물적 유사성이 높은 거래사례 A를 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적 (㎡)당 단가
				사용승인일		
A	석관동 410	래미안아트리치 제106동 7층 000호	109.38	2025.02.05.	1,350,000,000	12,342,293
				2019.02.28.		

<출처: 등기사항전부증명서, KAIS>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.000)

(3) 시점수정

가. 시점수정 기준

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

한국부동산원이 조사·발표하는 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였습니다.

나. 시점수정치 산정

■ 월별 매매가격지수 (아파트, 서울특별시 성북구)

구 분	2025년 1월	2025년 9월
매매가격지수	99.8	101.9

■ 시점수정치 산정

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
서울특별시 성북구 (2025.02.05. ~ 2025.11.12.)	1.02104	$101.9 / 99.8 \approx 1.02104$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

구 분	항목	격차율	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	유사합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	유사합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	1.02	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 우세합니다
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누 계		1.020	

(5) 대상부동산의 가격결정

일련 번호	비교사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	12,342,293	1,000	1.02104	1.020	12,854,014	109.38	1,405,972,051	1,410,000,000

※ 결정금액 = 산정금액 반올림 후 유효숫자 3자리 표시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가 하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 집합건물은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가방식이나 수익방식에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가선례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	소 재 지	건물명 층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	서울특별시 성북구 석관동 410	래미안아트리치 제106동 제17층 제1702호	109.38	56.77	1,410,000,000	-
(주) 감정평가법인 서울에셋 합 계					₩1,410,000,000	-

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 성북구 석관동 소재 ‘석관중학교’ 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 1호선 신이문역, 지하철 6호선 돌곶이역 등이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상23층 건물 내 제17층 제1702호로서,
(사용승인일 : 2019.02.28)

외벽 : 몰탈위페인트 마감 등,
창호 : 샷시창호 등입니다.

(4) 이용상태

본건은 기준시점 현재 공동주택(아파트)로 이용 중입니다.
(후첨 호별배치도 및 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차장시설 등을 갖추고 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

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

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접토지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북측 및 서측으로 노폭 약 25미터 내외, 남측 및 동측으로 노폭 약 12미터 내외 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 도로(2018-12-13)(접함), 도로(저축),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<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(2025-08-21)(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트
연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),
토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(허가대상 용도: 아파트. 지정기간:
2025.10.20.~2026.12.31.)입니다.

(9) 공부와의 차이

본건 건축물현황도상 내부 평면도가 실제 현황과 대비하여 좌우가 반전되어 있는 것으로
확인되는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

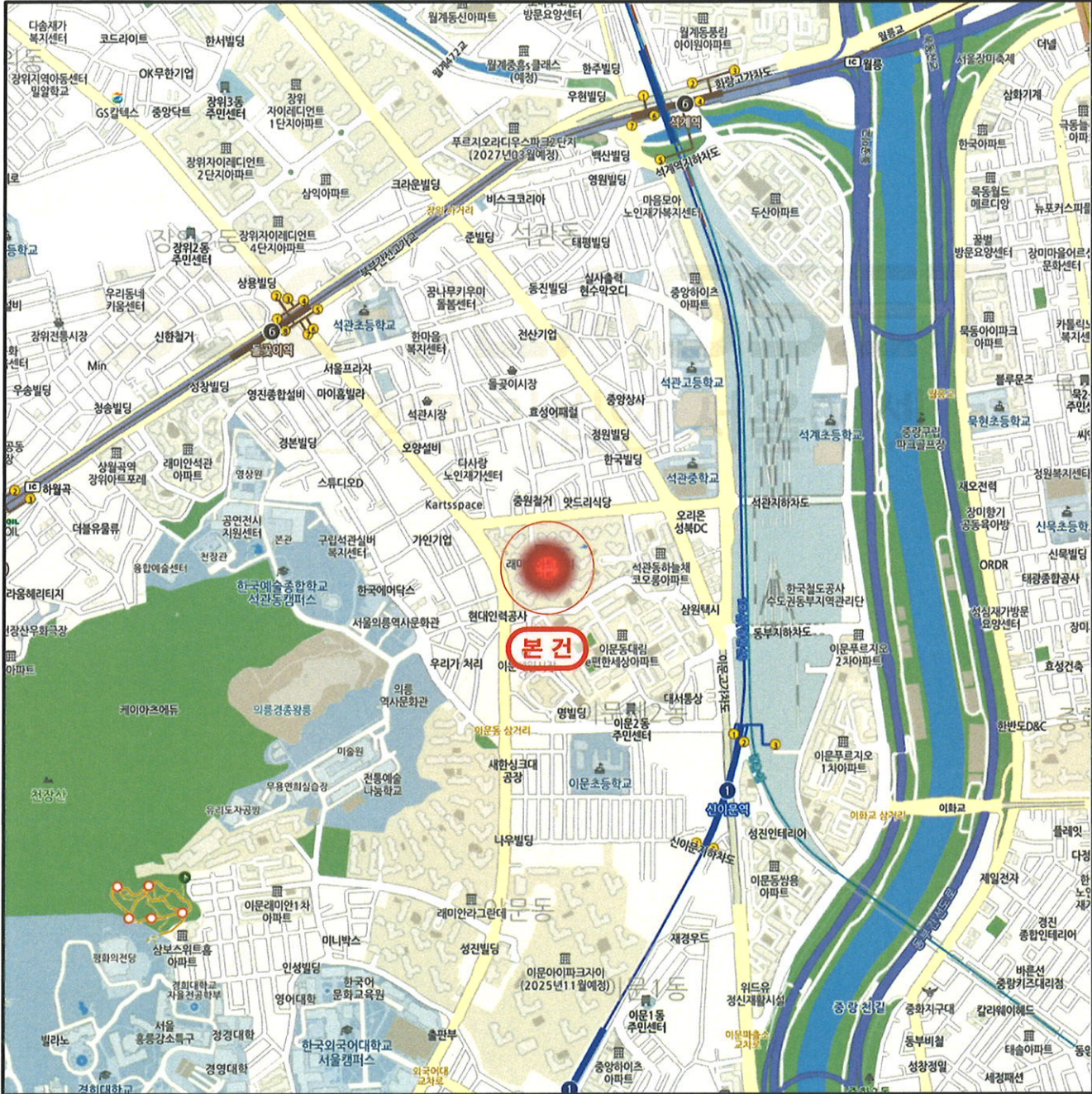
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역위치도



소재지 **서울특별시 성북구 석관동 410**
래미안아트리치 106동 17층 1702호

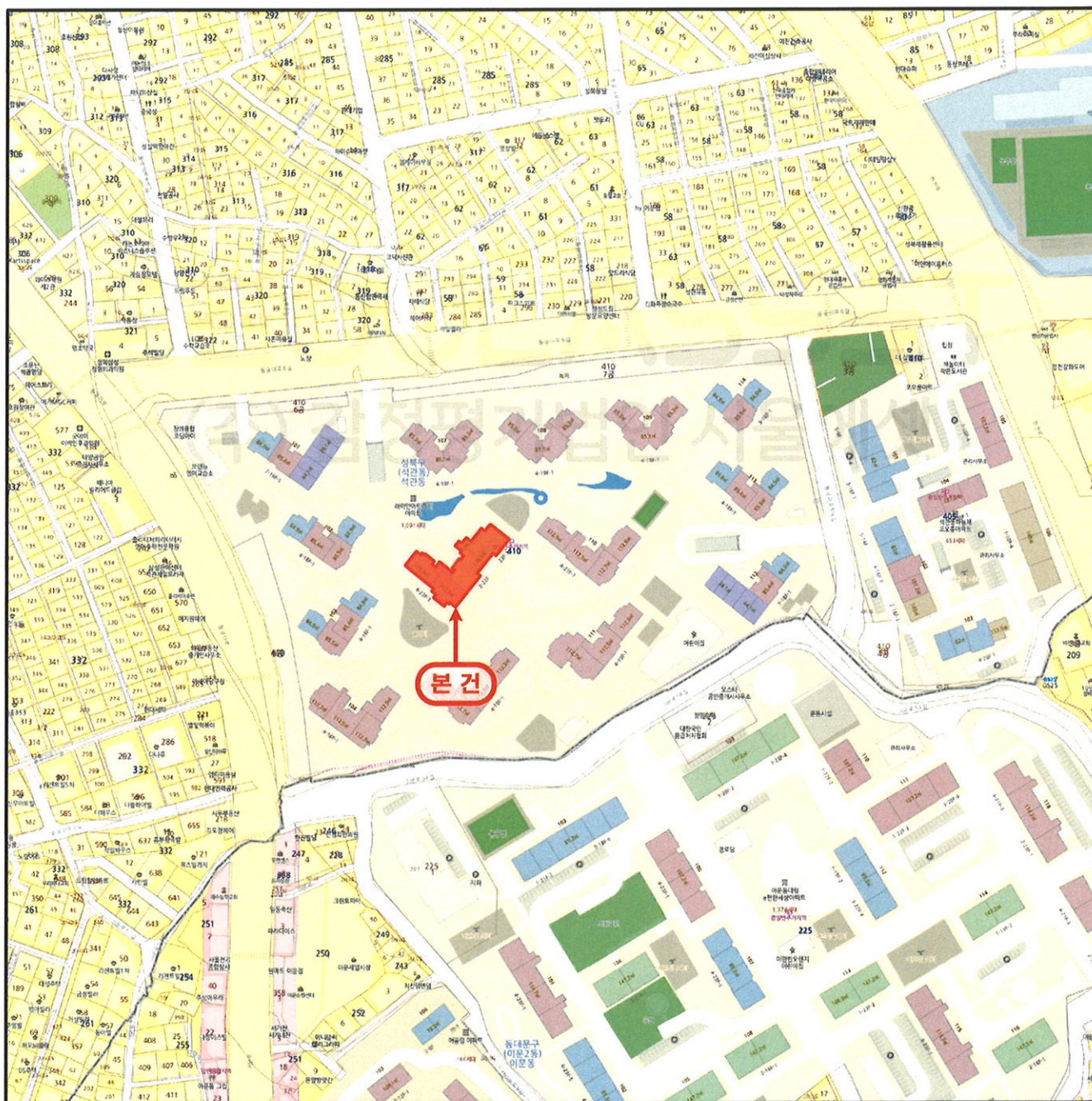


상 세 위 치 도



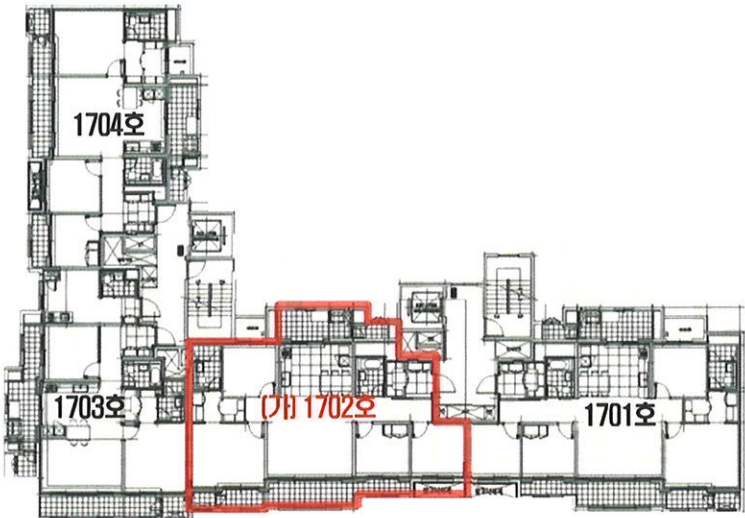
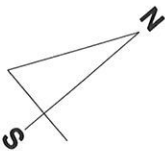
소재지

**서울특별시 성북구 석관동 410
래미안아트리치 106동 17층 1702호**

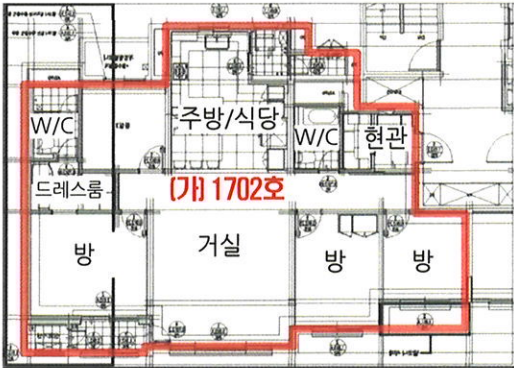


호별배치도 및 내부구조도

S : NOSCALE



[래미안아트트리치 106동 17층 1702호 호별배치도]

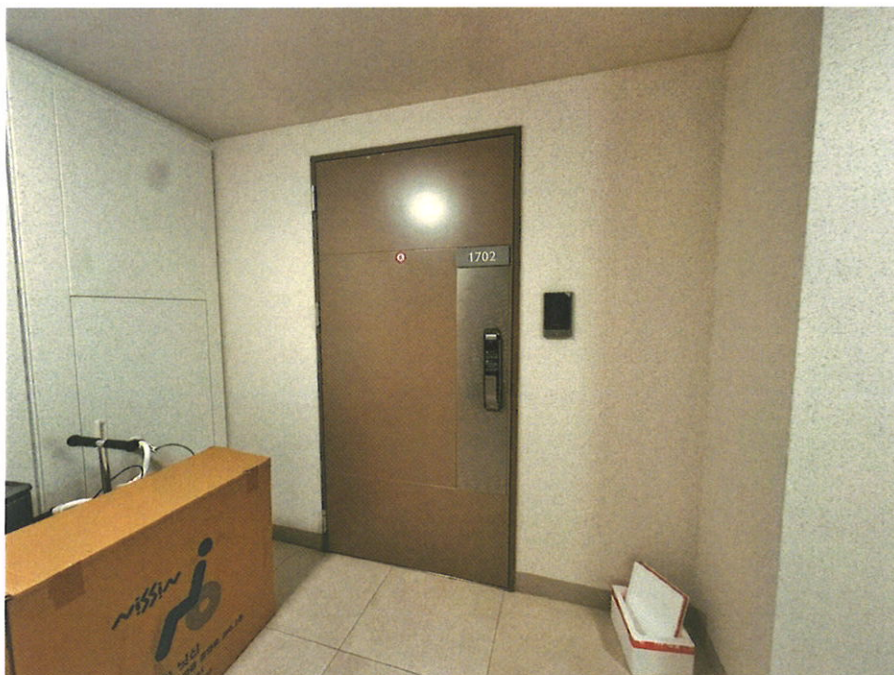


[1702호 내부구조도]

사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



본건 현관문

사 진 용 지



주위 환경



주위 환경

사 진 용 지



본건 소재 단지 정문



본건 소재 건물 공동출입구

회 보 서

우)04793 서울특별시 성동구 성수일로8길 5 에이동 19층 1903호
E-Mail : mateplus2016@KAPALAND.CO.KR

TEL. 02-6215-9901
FAX. 02-6215-9911

문서번호 : 012511-1001

시행일자 : 2025-11-12

수 신 : 서울북부지방법원 사법보좌관 문상준

참 조 : 경매4계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일 자 시 간		결 재 · 공 람		
	번 호				
처 리 과					
담 당 자					

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

2. 2025.10.31자 귀 제 『2025타경13462』호로 저희 법인에 의뢰하신 『이대웅 소유물건(2025타경13462)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 서울에셋



수수료 청구서

(전화: 02-6215-9901, FAX: 02-6215-9911)

문서번호 : 012511-1001

수 신 : 서울북부지방법원 사법보좌관 문상준 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.10.31 자 귀 제 『 2025타경13462 』 호로
의뢰하신 『 서울특별시 성북구 석관동 410 래미안아트리치 106동 17층 1702호 』 에
대하여 붙임과 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		1,066,100	
실	여 비	212,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	10,000	(1,195,000+410,000,000 x 8/10,000) x 0.7배 ≒1,066,100
	공부발급비	3,800	
	기타 실비	6,000	
비	소 계	231,800	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		1,297,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		129,700	
합 계		1,426,700	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		1,426,700	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

우리은행 종로YMCA : 1005-503-064974(예금주:(주)감정평가법인 서울에셋)

(주)감정평가법인 서울에셋 본사
대표이사 김정민





발급번호 : 202511290003578416

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 11/ 03

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	감정평가법인서울에셋	주소	서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)	
	서울특별시 성북구 석관동		410	대	42,032.1	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역, 도로(2018-12-13)(접합), 도로(저축) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역<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 해당하는 사항		토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등, 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(허가대상 용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.) [이하공란]				
확인도면					범례 ☐ 소규모주택정비 관리지역 ☐ 소규모주택정비사업의 사업시행구역 ☐ 지구단위계획구역 ☐ 토지거래계약에관한허가구역 ☐ 정비구역 ☐ 상대보호구역 ☐ 상대보호구역 ☐ 역사문화환경보존지역 ☐ 도시지역 ☐ 제2종일반주거지역 ☐ 제3종일반주거지역 ☐ 법정동 ☐ 공원 ☐ 녹지 ☐ 공공공지 ☐ 간축선 ☐ 학교 ☐ 대공방어협조구역 ☐ 도로 ☐ 종로1리(폭 20m~25m) ☐ 주차장	
					축척 1/4200 수입증지 붙이는곳 수 수 료 전 자 결 제 민 원	
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 11/ 03 서울특별시 성북구청						



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

발급번호 : 202511290003578416

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 11/ 03

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.



◆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 -

고유번호 2601-2019-012133



[집합건물] 서울특별시 성북구 석관동 410 래미안아트리치 제106동 제17층 제1702호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2019년10월28일	서울특별시 성북구 석관동 410 래미안아트리치 제106동 [도로명주소] 서울특별시 성북구 돌곶이로8길 22	철근콘크리트구조 평스라브지붕 23층 공동주택(아파트) 1층 102.99㎡ 2층 495.32㎡ 3층 495.32㎡ 4층 495.32㎡ 5층 495.32㎡ 6층 495.32㎡ 7층 495.32㎡ 8층 495.32㎡ 9층 495.32㎡ 10층 495.32㎡ 11층 495.32㎡ 12층 495.32㎡ 13층 495.32㎡ 14층 495.32㎡ 15층 495.32㎡ 16층 495.32㎡ 17층 495.32㎡ 18층 495.32㎡ 19층 495.32㎡ 20층 495.32㎡ 21층 495.32㎡ 22층 495.32㎡ 23층 378.89㎡	도시및주거환경정비사업시 행으로 인하여 등기	
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 성북구 석관동 410		대	42032.1㎡	2019년10월28일 등기

[집합건물] 서울특별시 성북구 석관동 410 래미안아트리치 제106동 제17층 제1702호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년10월28일	제17층 제1702호	철근콘크리트구조 109.38㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		42032.1분의 56.77	2019년10월11일 대지권 2019년10월28일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년10월28일 제120445호		소유자 이대웅 790122-***** ~~서울특별시 강남구 도산대로83길 23, 303호~~ ~~(청담동, 대우로얄카운티3차)~~
1-1	1번등기명의인표시 변경	2020년4월1일 제80557호	2019년12월16일 진거	이대웅의 주소 서울특별시 성북구 돌곶이로8길 22, 106동1702호(석관동, 래미안아트리치)
2	가압류	2023년11월9일 제165741호	2023년11월9일 서울중앙지방법 원의 가압류 결정(2023카단8 33433)	청구금액 금10,565,711 원 채권자 삼성카드 주식회사 110111-0346901 서울 중구 세종대로 67 (태평로2가, 삼성본관빌딩 23층 콜렉션운영팀)
3	압류	2024년2월14일 제24310호	2023년12월26일 압류(세무2과-2 5369)	권리자 성북구(서울특별시) 1116
4	압류	2024년5월2일 제72510호	2024년4월30일 압류(징수부-90 2655)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원특별자치도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (성북지사)
5	임의경매개시결정	2025년10월28일 제5612070호	2025년10월26일 서울북부지방법 원의 임의경매개시결	채권자 주식회사 오케이저축은행 110111-5062289 서울 중구 세종대로 39, 10층,12층(남대문로4가, 서울상공회의소)

[집합건물] 서울특별시 성북구 석관동 410 래미안아트리치 제106동 제17층 제1702호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			정(2025타경13462)	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2019년12월10일 제157257호	2019년12월9일 설정계약	채권최고액 금816,000,000원 채무자 이대웅 서울특별시 강남구 도산대로83길 23, 303호 (청담동, 대우로얄카운티3차) ~~근저당권자 신당1.2.3동새마을금고~~ ~~110144-0002108~~ ~~서울특별시 중구 마장로 13(신당동)~~
1-1	1번근저당권이전	2025년8월1일 제4047190호	2025년6월27일 확정채권양도	근저당권자 한국자산관리공사 114671-0023169 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동) (서울동부지역본부)
2	~~근저당권설정~~	~~2020년4월1일~~ ~~제80558호~~	~~2020년4월1일~~ ~~설정계약~~	~~채권최고액 금130,000,000원~~ ~~채무자 이대웅~~ ~~서울특별시 성북구 돌곶이로8길~~ ~~22,106동1702호(석관동, 래미안아트리치)~~ ~~근저당권자 김정숙 510511-*****~~ ~~서울특별시 강북구 오현로~~ ~~156,105동802호(변동, 해모로아파트)~~
3	~~근저당권설정~~	~~2020년7월10일~~ ~~제156045호~~	~~2020년7월10일~~ ~~설정계약~~	~~채권최고액 금180,000,000원~~ ~~채무자 이대웅~~ ~~서울특별시 성북구 돌곶이로8길~~ ~~22,106동1702호(석관동, 래미안아트리치)~~ ~~근저당권자 손상묵 751006-*****~~ ~~서울특별시 노원구 공릉로~~ ~~430,101동304호(중계동, 중앙하이츠아쿠아)~~
4	~~근저당권설정~~	~~2020년12월18일~~ ~~제274332호~~	~~2020년12월18일~~ ~~설정계약~~	~~채권최고액 금120,000,000원~~ ~~채무자 이대웅~~ ~~서울특별시 성북구 돌곶이로8길 22, 106동~~ ~~1702호 (석관동, 래미안아트리치)~~ ~~근저당권자 김현아 840530-*****~~ ~~서울특별시 동대문구 답십리로 210-30, 3동~~ ~~710호 (답십리동, 동답한신아파트)~~

[집합건물] 서울특별시 성북구 석관동 410 래미안아트리치 제106동 제17층 제1702호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
5	2번근저당권설정등기말소	2021년3월30일 제67354호	2021년3월30일 해지	
6	근저당권설정	2021년4월29일 제90519호	2021년4월29일 설정계약	채권최고액 금120,000,000원 채무자 이대웅 서울특별시 성북구 돌곶이로8길 22,106동1702호(석관동,래미안아트리치) ~~근저당권자 김정숙 510511-*****~~ ~~서울특별시 강북구 한천로105길~~ ~~23,102동502호(빈동,빈동주공아파트)~~
7	6번근저당권설정등기말소	2021년9월16일 제190179호	2021년9월16일 해지	
8	4번근저당권설정등기말소	2021년9월16일 제190180호	2021년9월16일 해지	
9	3번근저당권설정등기말소	2021년9월16일 제190181호	2021년9월16일 해지	
10	근저당권설정	2021년9월16일 제190182호	2021년9월14일 설정계약	채권최고액 금562,800,000원 채무자 이대웅 서울특별시 성북구 돌곶이로8길 22,106동1702호(석관동,래미안아트리치) 근저당권자 주식회사오케이저축은행 110111-5062289 서울특별시 중구 세종대로 39, 10층(남대문로4가,서울상공회의소)

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울북부지방법원 등기국

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2025년11월03일 10시01분45초

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 2601-2019-012133

[집합건물] 서울특별시 성북구 석관동 410 래미안아트리치 제106동 제17층 제1702호

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이대웅 (소유자)	790122-*****	단독소유	서울특별시 성북구 돌곶이로8길 22,106동1702호(석관동,래미안아트리치)	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	가압류	2023년11월9일 제165741호	청구금액 금10,565,711 원 채권자 삼성카드 주식회사	이대웅
3	압류	2024년2월14일 제24310호	권리자 성북구(서울특별시)	이대웅
4	압류	2024년5월2일 제72510호	권리자 국민건강보험공단	이대웅
5	임의경매개시결정	2025년10월28일 제5612070호	채권자 주식회사 오케이저축은행	이대웅

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2019년12월10일 제157257호	채권최고액 금816,000,000원 ~~근저당권자 신당1.2.3동새마을금고~~	이대웅
1-1	근저당권이전	2025년8월1일 제4047190호	근저당권자 한국자산관리공사	이대웅
10	근저당권설정	2021년9월16일 제190182호	채권최고액 금562,800,000원 근저당권자 주식회사오케이저축은행	이대웅

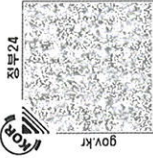
[참 고 사 항]

- 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 : 2025년 11월 3일 오전 10시1분45초



문서확인번호 : 1762-1323-7289-9863



집합건축물대장 (표제부, 갑)

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

건물 ID	2120191090000317	고유번호	1129013900-3-04100000	명칭	레이안 아트리지 106동	호수/가구수/세대수	호수/가구수/세대수
-------	------------------	------	-----------------------	----	---------------	------------	------------

대지위치		서울특별시 성북구 석관동		지번	410	도로명주소		서울특별시 성북구 돌곶이로8길 22 (석관동)	
※ 대지면적	0 m ²	연면적		※ 지역		※ 지구	※ 구역		
건축면적	674.17 m ²	용적률 산정용 연면적		주구조	철근콘크리트구조				
※ 건폐율	0 %	※ 용적률		높이	62.05 m		지층	평	스라브
※ 조경면적	14,827.78 m ²	※ 공개 공지/공간 면적		※ 건축선 후퇴면적		※ 건축선 후퇴거리		m ²	
								m	

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주6	1층	철근콘크리트구조	계단실	102.99	주6	7층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	495.32
주6	2층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	495.32	주6	8층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	495.32
주6	3층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	495.32	주6	9층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	495.32
주6	4층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	495.32	주6	10층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	495.32
주6	5층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	495.32	주6	11층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	495.32
주6	6층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	495.32	주6	12층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	495.32

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 11월 03일



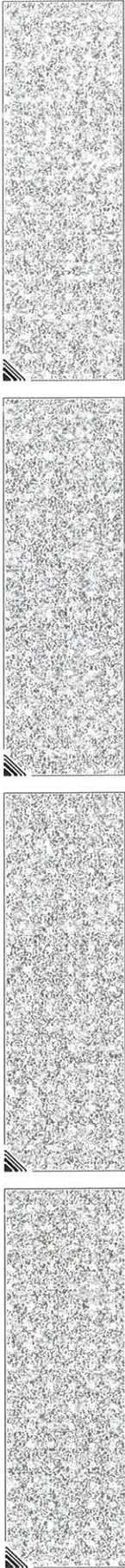
담당자: 부동산정보과
전 화: 02-2241-4666

서울특별시 성북구청장

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 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/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 제3호서식1

대지위치		서울특별시 성북구 석관동		명칭	레이안 아트리치 106동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/87세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소		서울특별시 성북구 돌곶이로8길 22 (석관동)			
	410			도로명주소 관련 주소			

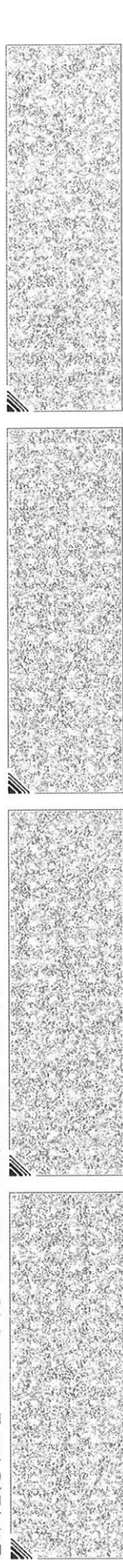
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※ 주차장			승강기		인허가 시기
건축주	김재영 석관제2구역주택재개발정비사업조합	114471-0*****	구분	육내	육외	승용	비상용	허가일
설계자	서의권 (주)유민엔지니어링	서초구-건축사사무소-213호	자주식	대 m ²	대 m ²	대 m ²	※ 금수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	2009.6.26.
공사감리자	이을재 (주)토문엔지니어링	서울특별시-건설기술용역업자-2-52호	기계식	대 m ²	대 m ²	대 m ²	지상 개 m ²	2016.11.1.
공사시공자 (현장관리인)	이영호 삼성물산(주)	서울특별시-토목건축공사업-668호	전기차	대 m ²	대 m ²	대 m ²	지하 개 m ²	사용승인일
2019.2.28.								

※ 건축물 인증 현황				건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능		내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부	
건축물 에너지효율등급 인증	2019.2.21. ~ 2024.2.20.	1등급, 1차에너지 소모량(또는 에너지절감률): 44.17kWh/m ² (%)		적용	VII-0.16896g		
녹색건축 인증	2019.2.21. ~ 2024.2.20.	우수(그린 2등급), 인증점수: 66.45점					
에너지성능지표(EPI) 점수		86.1점, 에너지소비총량: 172.33kWh/m ²		특수구조 건축물	지하수위 미해당	건축물 관리점검 현황	
				기초형식: [] 지내력기초(t/m ²)	G.L 3.4 m	종류	점검유효기간
				[V] 파일기초	[V] 등가정적해석법		
				[V] 동적해석법			

변동사항			그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2019.10.10	주거정비과-14091(2019.10.8.)호에 따라 신규작성(신축) [이전고시 제2019-1(2019.10.10.)호, 준공인가일 : (2019.2.28.)]		- 이하여백 -	
2019.10.24	지적과-16362(2019.10.24.)호에 따른 지번변경[석관동 58-56 → 석관동 410]		부패탱크방법 2,550인용 지역: 제3종일반주거지역 - 이하여백 -	

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆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/m²)]

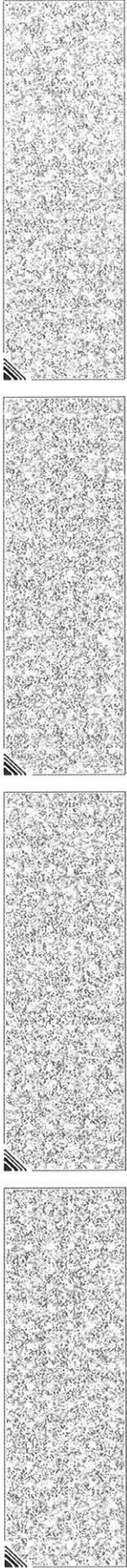
집합건축물대장(표제부,을) 건축물현황

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제4호서식) <개정 2023. 8. 1.>				(1쪽 중 제1쪽)	
건물 ID	2120191090000317	고유번호	1129013900-3-04100000	명칭	호수/가구수/세대수 0호/0가구/87세대
대지위치	서울특별시 성북구 석관동		지번	410	도로명주소 서울특별시 성북구 들곳이로8길 22 (석관동)

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주6	13층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	495.32					
주6	14층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	495.32					
주6	15층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	495.32					
주6	16층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	495.32					
주6	17층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	495.32					
주6	18층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	495.32					
주6	19층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	495.32					
주6	20층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	495.32					
주6	21층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	495.32					
주6	22층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	495.32					
주6	23층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	378.89					
		- 이하여백 -							

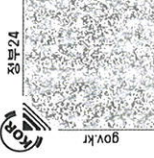
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]





문서확인번호 : 1762-1323-8321-2259



집합건축물대장(전유부, 갑)

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

건물 ID 2220191090003643 고유번호 1129013900-3-04100000

명칭 래미안 아트리치 106동 호명칭 1702

대지위치 서울특별시 성북구 석관동 지번 410 도로명주소 서울특별시 성북구 돌곶이로8길 22 (석관동)

전 유 부 분				소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분
주	17층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	109.38	이대웅	서울특별시 성북구 돌곶이로8길 22, 106동1702호(석 관동, 래미안아트리치)	변동일자 변동원인
		- 이하여백 -			790122-1*****		2020.4.1. 등기명의인표시변 경
공 용 부 분							
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)			
부	지2~지1	철근콘크리트구조	지하주차장	90.39			
부	지2~2층	철근콘크리트구조	경매선, 경매당, 어린이집, 노인복지센터, 작은도서관, 주민공동시설, 관리사무소, 전기, 발전기, 펌프실	6.14			
주	17층	철근콘크리트구조	계단, ELEV	22.09			
주	17층	철근콘크리트구조	벽체	7.05			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 11월 03일

담당자 : 부동산정보과

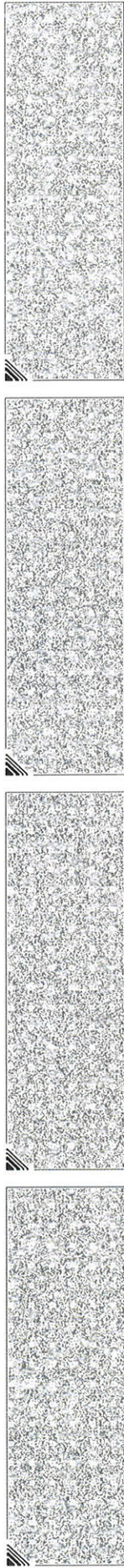
전화 : 02-2241-4666



서울특별시 성북구청장

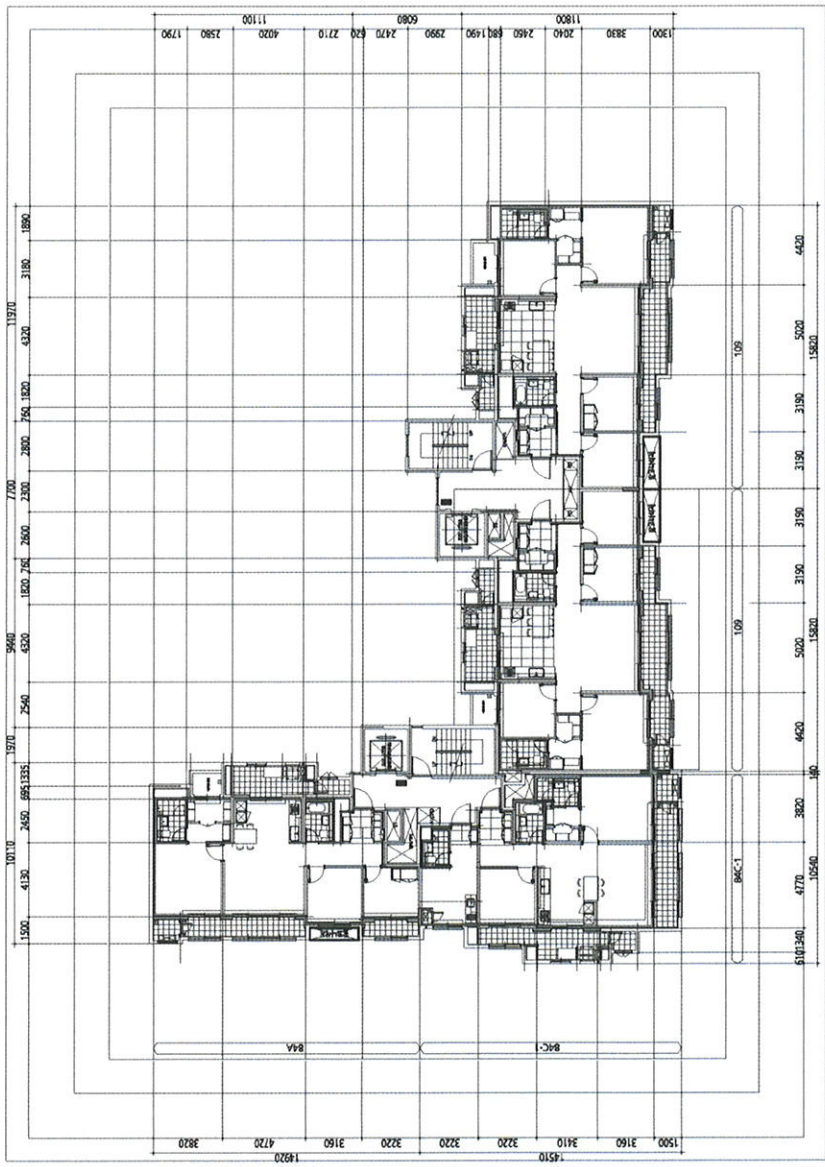
※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 비코드로도 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인포토그램)을 하실 수 있습니다.



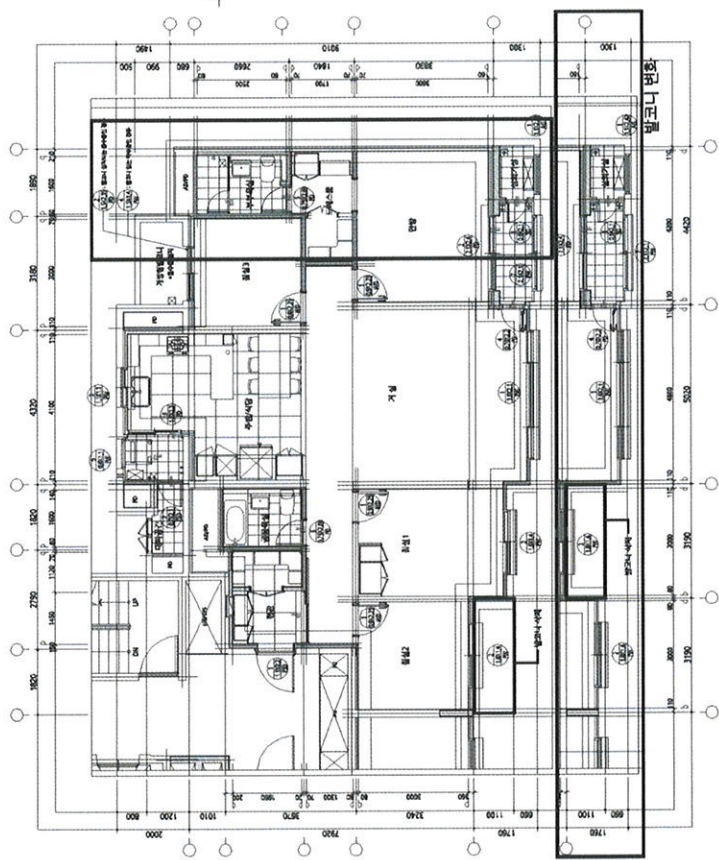
건축물현황도

건물ID	2120191090000317	고유번호	1129013900-3-04100000	명칭	래미안아트리치 106동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/87세대	(1쪽 중 제1쪽)
대지위치	서울특별시 성북구 석관동		지번	410	도로명주소	서울특별시 성북구 돌곶이로8길 22 (석관동)		



건축물현황도

건물ID		2220191090003643	고유번호	1129013900-3-04100000		명칭	래미안 아트리치 106동	호명칭	1702
대지위치		서울특별시 성북구 석관동		지번	410	도로명주소		서울특별시 성북구 돌곶이로8길 22 (석관동)	
건축물현황도									



도면의 종류	평면도	축척	1 : 160	도면 작성자	(주)유미에지니어리공중건축사사무소	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	--------------------	-----------

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



297mm×210mm [백상지 (80/m)]