감정평가서

Appraisal Report

의 뢰 인	서울북부지방법원장
건 명	이만우 소유(2025타경13594)
감정서번호	012511-1014호

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.

감 정 평 가 사
김 정 민 김 정 민 (인)

(주)감정평가법인 서울에셋 대표이사 김정민 (서명또는인)

감정평가액	**팔억일천사백만원정(₩814,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이만우 (2025타경13594)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.05	2025.12.05	2025.12.05

감정평가내용

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	-	814,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩814,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사
최 현 지 최 현 지 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 성북구 길음동 소재 '길원초등학교' 북측 인근에 위치하는 구분건물 길음뉴타운 제302동 제2층 제204호에 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 길음동 1280-1외			
건물명	길음뉴타운 제302동			
층·호수	제2층 제204호			
용도지역	제3종일반주거지역			
구분(㎡)	전유면적	공용면적*	공급면적	대지권
	84.97	27.36	112.33	44.928
전용률	약 75.6%			
주용도	아파트			
사용승인일	2005.04.20.			

* 집합건축물대장 상 공용부분 중 '주'부분의 면적 합계입니다.

4. 기준시점

본건의 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 12월 5일입니다. (본 평가와 관련하여 현장조사는 2025년 12월 5일에 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 진행시 참고하시기 바랍니다.

3) 본건 건축물 현황도상 호수 표기가 되어있지 않아 현장조사시 외부관찰 및 방위 등을 고려하여 위치를 확인하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

4) 임대관계는 미상입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방식은 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
길음뉴타운 제302동	0호/64세대	아파트	2005.04.20.	7,216.36㎡

▶ 주위환경

교통정보	- 인근에 노선버스정류장 등 소재
편의시설	- 인근에 길음1동주민센터 및 근린생활시설 등 소재
교육환경	- 인근에 서울길원초등학교, 서울길음초등학교 및 서울길음중학교 등 소재
공원/녹지	- 인근에 늘푸른어린이공원 등 소재

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 산출과정

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 층 · 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
A	길음동 1280-1외	길음뉴타운 제301동 15층 OOOO호	84.97	2025.08.15. 2005.04.20.	830,000,000	9,768,153
B	길음동 1280-1외	길음뉴타운 제302동 6층 OOO호	84.97	2025.06.21. 2005.04.20.	839,000,000	9,874,073
C	길음동 1280-1외	길음뉴타운 제303동 1층 OOO호	84.97	2025.03.13. 2005.04.20.	790,000,000	9,297,399

<출처: 등기사항전부증명서, KAIS>

2) 인근지역 평가선례

기호	소재지	건물명 층 · 호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 사용승인일	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
D	길음동 1280-1외	길음뉴타운 제305동 16층 OOOO호	84.97	법원 경매	2023.08.03. 2005.04.20.	809,000,000	9,521,007
E	길음동 1280	길음뉴타운 제216동 3층 OOO호	84.97	법원 경매	2024.12.18. 2005.04.20.	833,000,000	9,803,460

<출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 경매 낙찰가율

■ 서울특별시 성북구 용도별 통계분석 (2024년 12월 ~ 2025년 11월)

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	22,918,025,790원	18,686,677,700원	81.5%	86건	68건	18건(20.9%)	25건
집합건물	123,039,854,300원	106,085,487,217원	86.2%	1,092건	851건	241건(22.1%)	131건
- 다세대	37,920,854,300원	30,934,046,056원	81.6%	706건	584건	122건(17.3%)	85건
- 아파트	70,392,000,000원	62,570,030,012원	88.9%	203건	112건	91건(44.8%)	33건
- 연립	6,381,000,000원	5,144,392,890원	80.6%	27건	19건	8건(29.6%)	2건
- 오피스텔	942,000,000원	773,000,000원	82.1%	16건	11건	5건(31.2%)	1건
- 오피스텔(주거)	2,824,000,000원	2,099,340,364원	74.3%	136건	124건	12건(8.8%)	10건
- 주상복합(주거)	4,580,000,000원	4,564,677,895원	99.7%	4건	1건	3건(75.0%)	0건
상가	22,462,043,200원	12,302,115,710원	54.8%	144건	114건	30건(20.8%)	20건
특수부동산	700,000,000원	611,000,000원	87.3%	2건	1건	1건(50.0%)	0건
토지	20,582,750,000원	14,172,318,999원	68.9%	35건	29건	6건(17.1%)	4건
기타토지	0원	0원	0.0%	3건	3건	0건(0.0%)	1건
차량외 기타	16,000,000원	16,000,000원	100.0%	1건	0건	1건(100.0%)	0건
합계	189,718,673,290원	151,873,599,626원	80.1%	1,363건	1,066건	297건(21.8%)	181건

<출처:인포케어>

4) 감정평가액 결정

(1) 비교사례의 선정

본건과 동일한 단지 내에 위치하며 위치적·물적 유사성이 높은 **거래사례 A**를 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	전유면적 (㎡)당 단가
A	길음동 1280-1외	길음뉴타운 제301동 15층 OOOO호	84.97	2025.08.15. 2005.04.20.	830,000,000	9,768,153

<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 7월	2025년 10월
매매가격지수	101.4	102.5

■ **시점수정치 산정**

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
서울특별시 성북구 (2025.08.15. ~ 2025.12.05.)	1.01085	102.5 / 101.4 ≒ 1.01085

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	0.97	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세합니다.
	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		0.970	

(5) 대상부동산의 가격결정

일련번호	비교사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	9,768,153	1.000	1.01085	0.970	9,577,913	84.97	813,835,268	814,000,000

※ 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.

일련번호	소 재 지	건물명 층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	서울특별시 성북구 길음동 1280-1외	길음뉴타운 제302동 제2층 제204호	84.97	44.928	814,000,000	-
합 계					₩814,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 성북구 길음동 [도로명주소] 서울특별시 성북구 길음로13길 39	1280-1 외 1필지 길음 뉴타운 제302동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 철근콘크리트 슬라브지붕 17층				
				1층	81.96			
				2층 ~ 17층 각	445.90			
1	동소	1280-1	대	제3종일반주거지역	4,636.4			
2	동소	1280-2	대	제3종일반주거지역	12,399.7			
				(내)				
가				철근콘크리트구조				
				제2층 제204호	84.97	84.97	814,000,000	비준가액
					44.928			
				1, 2 소유권대지권	17,036.1x----- 17,036.1	449.28		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	488,400,000	
						건 물 :	325,600,000	
	합 계						W814,000,000.-	
			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 성북구 길음동 소재 '길원초등학교' 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 학교, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트슬라브지붕 지상17층 건물 내 제2층 제204호로서,
(사용승인일 : 2005.04.20)

외벽 : 몰탈위페인트 마감 등,
창호 : 샷시창호 등입니다.

(4) 이용상태

본건은 기준시점 현재 아파트로 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 2필지 일단의 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건은 단지내 도로를 통해 외부 공도와 연결되어 있으며, 2필지 일단 기준 북측으로 약 18미터, 동측 및 서측으로 약 8미터 너비의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1.
도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 재정비촉진지구<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산주변), 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.

2.
도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-03-31)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-09-20)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 재정비촉진지구<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산주변),

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)	

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

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

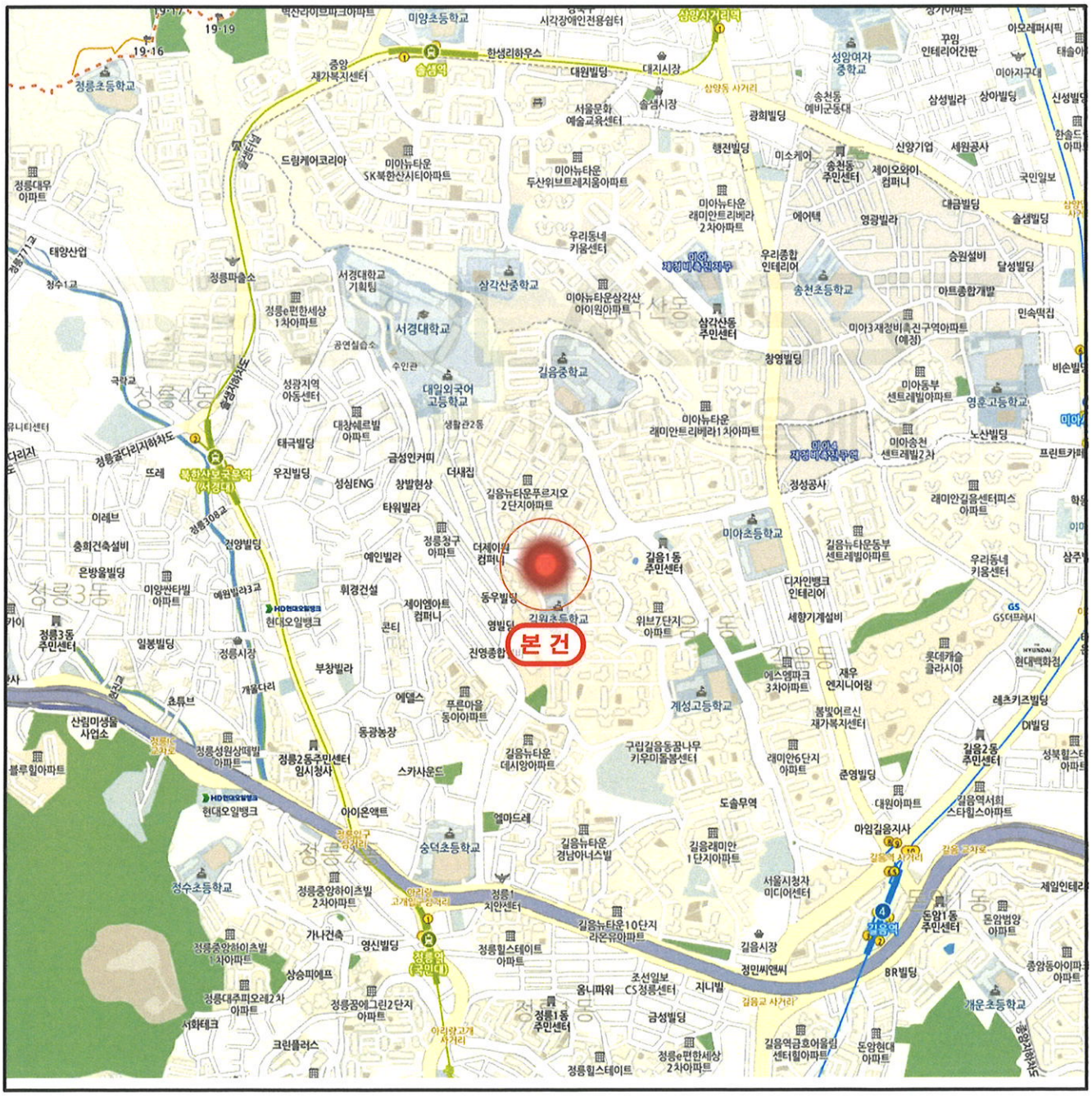
임대관계는 미상입니다.

012511-1014

광 역 위 치 도

N
S

소재지	서울특별시 성북구 길음동 1280-1 길음뉴타운 제302동 제2층 제204호



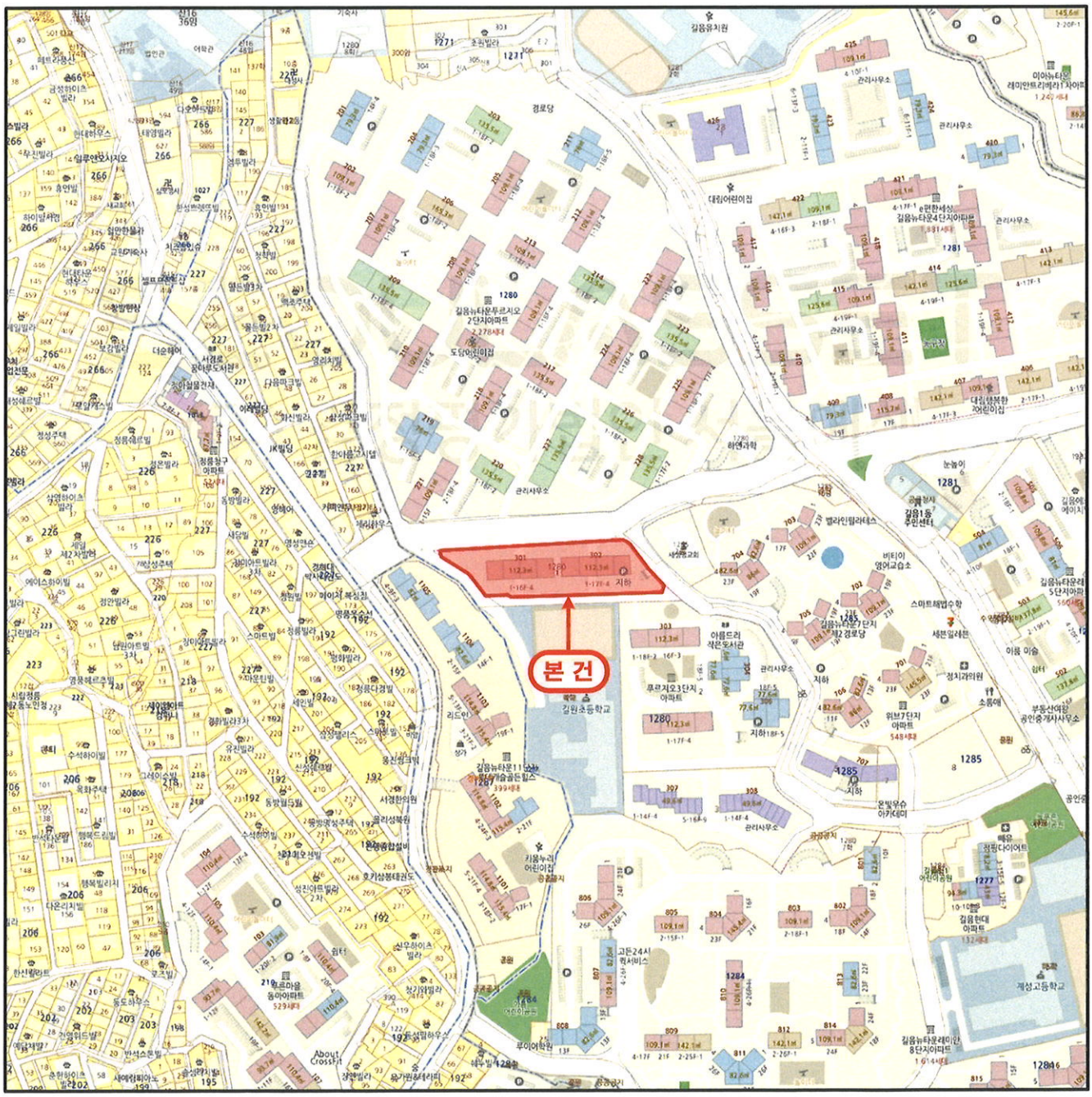
SEOULASSET
(주) 감정평가법인 서울에셋

012511-1014

상 세 위 치 도

N
S

소재지	서울특별시 성북구 길음동 1280-1 길음뉴타운 제302동 제2층 제204호



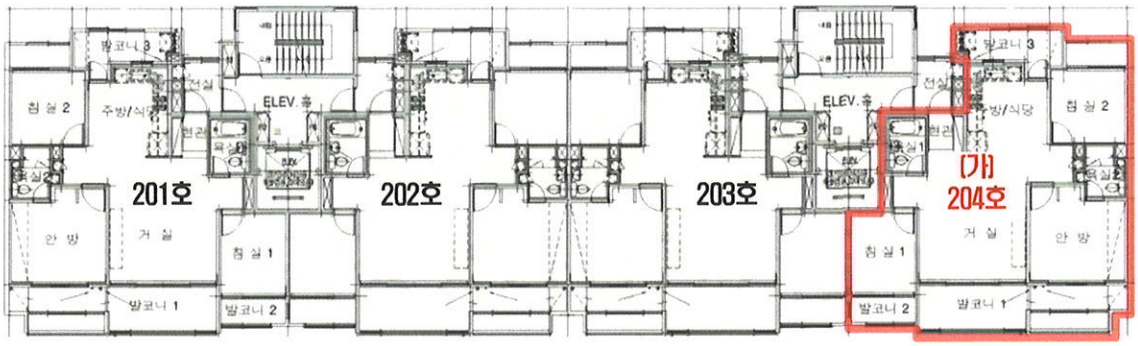
SEOULASSET
(주) 감정평가법인 서울에셋

호별배치도 및 내부구조도

N

S

S : NOSCALE



[길음뉴타운 제302동 제2층 제204호 호별배치도]

[제204호 내부구조도]

사 진 용 지

본건 소재 건물 전경

본건 현관문

사 진 용 지

주위환경

주위환경

사 진 용 지

본건 소재 건물 공동출입구

본건 소재 건물 승강기설비

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 : 012511-1014

시행일자 : 2025-12-05

수 신 : 서울북부지방법원 사법보좌관 김태현

참 조 : 경매9계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처리과					
담당자					

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

2. 2025.11.20자 귀 제 『2025타경13594』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『이만우 소유물건(2025타경13594)』 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 : 012511-1014

수 신 : 서울북부지방법원 사법보좌관 김태현 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.11.20 자 귀 제『 2025타경13594 』호로 의뢰하신『 서울특별시 성북구 길음동 1280-1 길음뉴타운 』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		719,320	
실비	여 비	212,000	
	토지조사비	–	
	물건조사비	10,000	(745,000+314,000,000 x 9/10,000) x 0.7배 ≒719,320
	공부발급비	4,800	
	기타 실비	6,000	
	소 계	232,800	
특 별 용 역 비		–	
공 급 가 액		952,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		95,200	
합 계		1,047,200	
기납부 착수금		–	
정 산 청 구 액		1,047,200	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

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

(주)감정평가법인 서울에셋 본사

대표이사 김정민

문서확인번호: 1763-6236-2618-7495

시점확인 진본 2025/11/20 16:27:24 KST 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

발급번호 : 202511290003592026　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2025/ 11/ 20

토지이용계획확인서

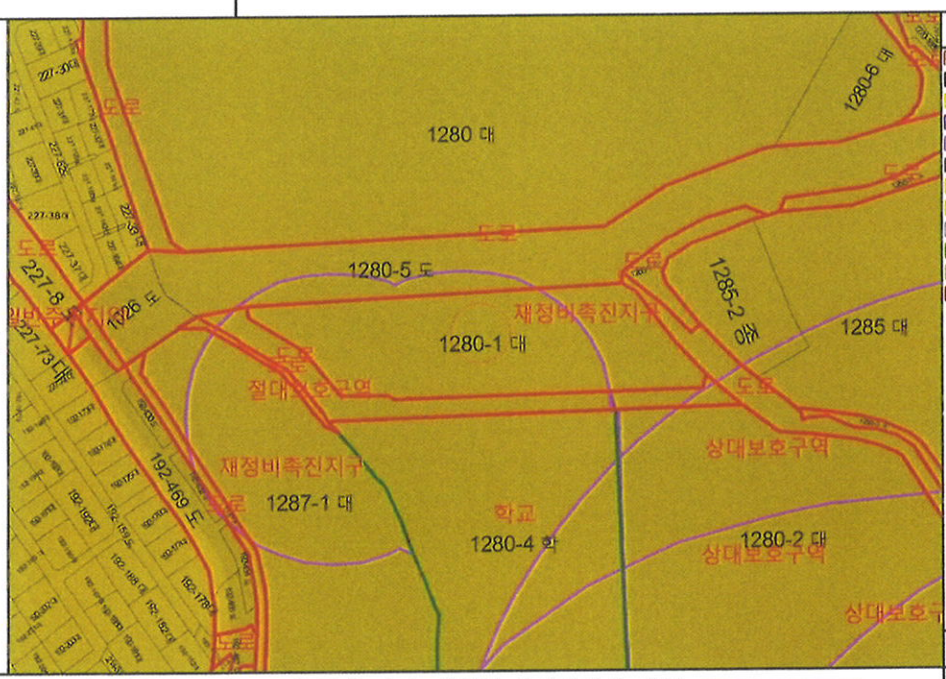
처리기간
1 일

신청인	성명	감정평가법인서울에셋	주소	서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	서울특별시 성북구 길음동	1280-1	대	4,636.4

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,재정비촉진지구<도시재정비 촉진을 위한 특별법>,과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산주변), 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
- 재정비촉진지구
- 중점경관관리구역
- 토지거래계약에관한허가구역
- 절대보호구역
- 상대보호구역
- 도시지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 법정동
- 학교
- 대공방어협조구역
- 도로

축척 1/2500

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 11/ 20

서 울 특 별 시　성 북 구 청

성북구청장인

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

◆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.

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.

문서확인번호: 1763-6236-4523-1637

시점확인 진본 2025/11/20 16:27:36 KST 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

발급번호 : 202511290003592028　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2025/ 11/ 20

토지이용계획확인서

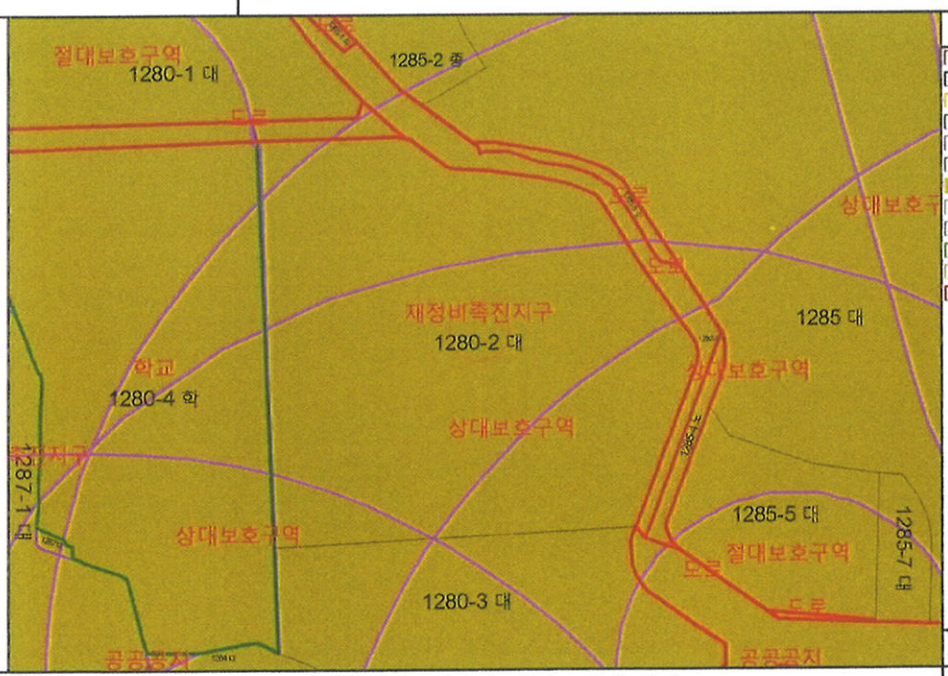
처리기간
1 일

신청인	성명	감정평가법인서울에셋	주소	서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	서울특별시 성북구 길음동	1280-2	대	12,399.7

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(2016-03-31)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(2019-09-20)<교육환경 보호에 관한 법률>,대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,재정비촉진지구<도시재정비 촉진을 위한 특별법>,과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산주변), 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
- 재정비촉진지구
- 중점경관관리구역
- 토지거래계약에관한허가구역
- 절대보호구역
- 상대보호구역
- 도시지역
- 제3종일반주거지역
- 법정동
- 공공공지
- 학교
- 대공방어협조구역
- 도로

축척 1/2100

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 11/ 20

서 울 특 별 시　성 북 구 청

성북구청장인

◆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.

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 1144-2006-008916

[집합건물] 서울특별시 성북구 길음동 1280-1외 1필지 길음뉴타운 제302동 제2층 제204호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
~~1~~	~~2006년5월29일~~	~~서울특별시 성북구 길음동 1280-1, 1280-2 길음뉴타운 제302동~~	~~철근콘크리트구조 철근콘크리트 슬라브지붕 17층 공동주택(아파트) 1층 81.96㎡ 2층 445.90㎡ 3층 445.90㎡ 4층 445.90㎡ 5층 445.90㎡ 6층 445.90㎡ 7층 445.90㎡ 8층 445.90㎡ 9층 445.90㎡ 10층 445.90㎡ 11층 445.90㎡ 12층 445.90㎡ 13층 445.90㎡ 14층 445.90㎡ 15층 445.90㎡ 16층 445.90㎡ 17층 445.90㎡~~	~~도시 및 주거환경정비사업으로 인하여 도면편철장 제2책 제202호~~
2		서울특별시 성북구 길음동 1280-1, 1280-2 길음뉴타운 제302동 [도로명주소] 서울특별시 성북구 길음로13길 39	철근콘크리트구조 철근콘크리트 슬라브지붕 17층 공동주택(아파트) 1층 81.96㎡ 2층 445.90㎡ 3층 445.90㎡ 4층 445.90㎡ 5층 445.90㎡ 6층 445.90㎡ 7층 445.90㎡ 8층 445.90㎡	도로명주소 2013년9월30일 등기

열 람 용

[집합건물] 서울특별시 성북구 길음동 1280-1외 1필지 길음뉴타운 제302동 제2층 제204호

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			9층 445.90㎡ 10층 445.90㎡ 11층 445.90㎡ 12층 445.90㎡ 13층 445.90㎡ 14층 445.90㎡ 15층 445.90㎡ 16층 445.90㎡ 17층 445.90㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 성북구 길음동 1280-1 2. 서울특별시 성북구 길음동 1280-2	대 대	4636.4㎡ 12399.7㎡	2006년5월29일

열람용

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2006년5월29일	제2층 제204호	철근콘크리트구조 84.97㎡	도면편철장 제2책 제202호

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2 소유권대지권	17036.1분의 44.928	2006년4월1일 대지권 2006년5월29일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2006년5월29일 제34759호		소유자 길음제2구역주택재개발조합 114471-0000254 서울 성북구 정릉동 175-18

[집합건물] 서울특별시 성북구 길음동 1280-1외 1필지 길음뉴타운 제302동 제2층 제204호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2006년7월18일 제47681호	2001년12월31일 매매	소유자 김강현 720924-******* 서울 성북구 길음동 1280-1 길음뉴타운 302-204
~~3~~	~~가압류~~	~~2008년8월20일~~ ~~제50410호~~	~~2008년8월19일~~ ~~수원지방법원의~~ ~~가압류결정(2008카단9545)~~	~~청구금액 금13,845,351 원~~ ~~채권자 주식회사 대원메딕스~~ ~~수원시 영통구 매탄동199-73~~
~~4~~	~~가압류~~	~~2008년9월2일~~ ~~제53078호~~	~~2008년9월1일~~ ~~수원지방법원~~ ~~성남지원의~~ ~~가압류결정(2008카단5538)~~	~~청구금액 금9,826,846 원~~ ~~채권자 주식회사 신한은행~~ ~~서울 중구 태평로2가120~~ ~~(소관:분당구미동지점)~~
~~5~~	~~가압류~~	~~2008년11월24일~~ ~~제64617호~~	~~2008년11월24일~~ ~~서울중앙지방법원의~~ ~~가압류결정(2008카단103093)~~	~~청구금액 금11,642,222 원~~ ~~채권자 한국씨티그룹캐피탈 주식회사~~ ~~서울 종로구 연지동136-74~~ ~~서울보증보험빌딩 14층~~ ~~(소관:여신관리팀)~~
~~6~~	~~임의경매개시결정~~	~~2008년12월23일~~ ~~제68441호~~	~~2008년12월22일~~ ~~서울중앙지방법원의~~ ~~임의경매개시결정(2008타경39336)~~	~~채권자 한국자산관리공사 114671-0023169~~ ~~서울 강남구 역삼동814~~ ~~(담보채권관리부)~~
~~7~~	~~가압류~~	~~2009년2월16일~~ ~~제5840호~~	~~2009년2월16일~~ ~~서울중앙지방법원의 가압류~~ ~~결정(2009카단40491)~~	~~청구금액 금6,306,576 원~~ ~~채권자 대우캐피탈주식회사 160111-0038524~~ ~~대전광역시 대덕구 송촌동 292-3~~ ~~(강남지점)~~
8	7번가압류등기말소	2009년3월6일 제9084호	2009년2월26일 해제	
9	~~압류~~	~~2009년8월12일~~ ~~제37805호~~	~~2009년8월5일~~ ~~압류(고객지원부-3500)~~	~~권리자 국민건강보험공단성북지사~~
10	소유권이전	2009년9월29일 제47171호	2009년9월29일 임의경매로	소유자 남야현 591215-******* 서울특별시 성북구 정릉동 1030

열람용

[집합건물] 서울특별시 성북구 길음동 1280-1외 1필지 길음뉴타운 제302동 제2층 제204호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
			인한 매각	정릉힐스테이트1차아파트 201-1001
11	3번가압류, 4번가압류, 5번가압류, 6번임의경매개시결정, 9번압류 등기말소	2009년9월29일 제47171호	2009년9월29일 임의경매로 인한 매각	
12	소유권이전	2018년3월30일 제24415호	2018년1월17일 매매	소유자 이만우 770715-******* ~~서울특별시 중랑구 면목로54길 12-4(면목동)~~ 거래가액 금450,000,000원
12-1	12번등기명의인표시변경	2021년9월14일 제188301호	2020년12월23일 주소변경	~~이만우의 주소 제주특별자치도 제주시 원노형10길 20, 102동 904호 (노형동,노형해모로루엔)~~
12-2	12번등기명의인표시변경	2022년12월28일 제192998호	2022년7월1일 주소변경	이만우의 주소 제주특별자치도 제주시 국기로 14, 105동 903호(연동,대림이편한세상아파트)
~~13~~	~~가압류~~	~~2024년1월19일 제9884호~~	~~2024년1월19일 제주지방법원의 가압류 결정(2024카단10104)~~	~~청구금액 금79,166,667 원 채권자 제주신용보증재단 220171-0003007 제주 제주시 연북로 33 (노형동, 케이티엔지제주본부)~~
14	13번가압류등기말소	2024년3월4일 제36806호	2024년2월29일 해제	
15	가압류	2024년5월8일 제75420호	2024년5월8일 제주지방법원의 가압류 결정(2024카단11590)	청구금액 금30,674,175 원 채권자 제이비우리캐피탈 주식회사 170111-0092784 전북 전주시 덕진구 백제대로 566 전북은행빌딩 18층(금암동)
16	압류	2024년8월14일 제132312호	2024년8월14일 압류(징수부-907427)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원특별자치도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (제주지사)
17	가압류	2024년11월18일	2024년11월18일	청구금액 금33,337,120 원

열람용

[집합건물] 서울특별시 성북구 길음동 1280-1외 1필지 길음뉴타운 제302동 제2층 제204호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
		제187829호	제주지방법원의 가압류 결정(2024카단13855)	채권자 하나캐피탈주식회사 110111-0519970 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 20층 (역삼동,하나금융그룹 강남사옥)
18	압류	2025년2월4일 제85092호	2024년12월27일 압류(세무2과-204)	권리자 성북구(서울특별시) 1116
19	압류	2025년6월12일 제2951819호	2025년6월12일 압류(징세과-T50853)	권리자 국 처분청 제주세무서장
20	임의경매개시결정	2025년11월10일 제5881972호	2025년11월10일 서울북부지방법원의 임의경매개시결정(2025타경13594)	채권자 한국자산관리공사 114671-0023169 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (소관:서울동부지역본부)

열람용

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~	~~근저당권설정~~	~~2006년7월18일 제47693호~~	~~2006년7월18일 설정계약~~	~~채권최고액 금204,000,000원~~ ~~채무자 김강현~~ ~~서울 성북구 길음동 1280-1 길음뉴타운 302-204~~ ~~근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393~~ ~~서울 중구 회현동1가 203~~ ~~(미아동지점)~~
~~2~~	~~근저당권설정~~	~~2006년8월22일 제56586호~~	~~2006년8월22일 설정계약~~	~~채권최고액 금34,500,000원~~ ~~채무자 김강현~~ ~~서울 성북구 길음동 1280-1 길음뉴타운 302-204~~ ~~근저당권자 김영성 610812-*******~~ ~~서울 동대문구 휘경동 43-195 동성빌라 7동 202호~~
~~3~~	~~전세권설정~~	~~2006년8월22일 제56587호~~	~~2006년8월22일 설정계약~~	~~전세금 금12,000,000원~~ ~~범 위 주거용건물의 전부~~

[집합건물] 서울특별시 성북구 길음동 1280-1외 1필지 길음뉴타운 제302동 제2층 제204호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				~~존속기간 2008년8월21일~~ ~~반환기 2008년8월21일~~ ~~전세권자 김영성 610812-*******~~ ~~서울 동대문구 휘경동 43-195 동성빌라 7동 202호~~
~~3-1~~				~~3번 등기는 건물만에 관한 것임~~ ~~2006년8월22일 부기~~
~~4~~	~~근저당권설정~~	~~2006년9월18일 제63021호~~	~~2006년9월15일 설정계약~~	~~채권최고액 금308,400,000원~~ ~~채무자 김강현~~ ~~서울 성북구 길음동 1280-1 길음뉴타운 302-204~~ ~~근저당권자 페닌슐라캐피탈주식회사 110111-3461970~~ ~~서울 마포구 도화동 50-1 일진빌딩 601호~~
~~4-1~~	~~4번근저당권이전~~	~~2006년11월3일 제75484호~~	~~2006년10월2일 신탁~~	~~근저당권자 주식회사한국씨티은행 110111-0303539~~ ~~서울 중구 다동 39~~
	~~신탁~~			~~신탁원부 제911호~~
5	3번전세권설정등기말소	2006년9월18일 제63022호	2006년9월15일 해지	
6	2번근저당권설정등기말소	2006년9월18일 제63023호	2006년9월15일 해지	
7	1번근저당권설정등기말소	2006년9월20일 제63643호	2006년9월19일 해지	
~~8~~	~~근저당권설정~~	~~2007년1월24일 제5187호~~	~~2007년1월24일 설정계약~~	~~채권최고액 금45,000,000원~~ ~~채무자 김강현~~ ~~서울 성북구 길음동 1280-1 길음뉴타운 302-204~~ ~~근저당권자 이영자 491127-*******~~ ~~의정부시 호원동 6-3 쌍용아파트 101-1309~~
9	4번근저당권설정등기말소	2007년4월11일 제22011호	2007년4월11일 해지	
10	8번근저당권설정등	2007년4월11일	2007년4월11일	

열람용

[집합건물] 서울특별시 성북구 길음동 1280-1외 1필지 길음뉴타운 제302동 제2층 제204호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
	기말소	제22012호	해지	
~~11~~	~~근저당권설정~~	~~2007년4월11일 제22013호~~	~~2007년4월11일 설정계약~~	~~채권최고액 금518,000,000원~~ ~~채무자 김강현~~ ~~서울 성북구 길음동 1280-1 길음뉴타운 302-204~~ ~~근저당권자 경기상호저축은행주식회사 111511-0041560~~ ~~의정부시 의정부동 179-1~~ ~~(인천주안점)~~
~~11-1~~	~~11번근저당권이전~~	~~2008년12월9일 제66807호~~	~~2008년11월26일 계약양도~~	~~근저당권자 한국자산관리공사 114671-0023169~~ ~~서울특별시 강남구 역삼동 814~~
~~12~~	~~근저당권설정~~	~~2007년6월7일 제33043호~~	~~2007년6월7일 설정계약~~	~~채권최고액 금33,600,000원~~ ~~채무자 김강현~~ ~~서울 성북구 길음동 1280-1 길음뉴타운 302-204~~ ~~근저당권자 경기상호저축은행주식회사 111511-0041560~~ ~~의정부시 의정부동 179-1~~
~~12-1~~	~~12번근저당권이전~~	~~2008년12월9일 제66807호~~	~~2008년11월26일 계약양도~~	~~근저당권자 한국자산관리공사 114671-0023169~~ ~~서울특별시 강남구 역삼동 814~~
~~13~~	~~근저당권설정~~	~~2007년8월17일 제45098호~~	~~2007년8월17일 설정계약~~	~~채권최고액 금18,000,000원~~ ~~채무자 김강현~~ ~~서울특별시 성북구 길음동 1280-1 길음뉴타운 302-204~~ ~~근저당권자 박재선 590324-*******~~ ~~경기도 김포시 양촌면 누산리 158-5~~
~~14~~	~~근저당권설정~~	~~2008년5월13일 제27706호~~	~~2008년5월13일 설정계약~~	~~채권최고액 금37,500,000원~~ ~~채무자 김강현~~ ~~서울 성북구 길음동 1280-1 길음뉴타운 302-204~~ ~~근저당권자 권경연 660523-*******~~ ~~서울특별시 구로구 신도림동 643 신도림1차동아아파트 102-1401~~
15	13번근저당권설정등기말소	2008년5월15일 제28665호	2008년5월13일 해지	

열람용

[집합건물] 서울특별시 성북구 길음동 1280-1외 1필지 길음뉴타운 제302동 제2층 제204호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
16	11번근저당권설정, 12번근저당권설정, 14번근저당권설정 등기말소	2009년9월29일 제47171호	2009년9월29일 임의경매로 인한 매각	
~~17~~	~~근저당권설정~~	~~2009년9월29일~~ ~~제47173호~~	~~2009년9월29일~~ ~~설정계약~~	~~채권최고액 금291,600,000원~~ ~~채무자 남야현~~ ~~서울특별시 성북구 정릉동 1030~~ ~~정릉힐스테이트1차아파트 201-1001~~ ~~근저당권자 주식회사한국외환은행~~ ~~110111-0672538~~ ~~서울특별시 중구 을지로2가 181~~ ~~(창동역지점)~~
~~17-1~~	~~17번근저당권변경~~	~~2010년1월8일~~ ~~제593호~~	~~2010년1월8일~~ ~~변경계약~~	~~채권최고액 금171,600,000원~~
18	17번근저당권설정등 기말소	2014년4월7일 제17408호	2014년4월4일 해지	
~~19~~	~~근저당권설정~~	~~2018년3월30일~~ ~~제24416호~~	~~2018년3월30일~~ ~~설정계약~~	~~채권최고액 금248,400,000원~~ ~~채무자 이혜리~~ ~~서울특별시 중랑구 면목로54길~~ ~~12-4(면목동)~~ ~~근저당권자 삼성생명보험주식회사~~ ~~110111-0005953~~ ~~서울특별시 서초구 서초대로74길 11~~ ~~(서초동)~~
20	19번근저당권설정등 기말소	2020년12월30일 제283096호	2020년12월30일 해지	
~~21~~	~~근저당권설정~~	~~2021년9월14일~~ ~~제188302호~~	~~2021년9월14일~~ ~~설정계약~~	~~채권최고액 금120,000,000원~~ ~~채무자 이만우~~ ~~제주특별자치도 제주시 원노형10길 20,~~ ~~102동 904호 (노형동,노형해모로루엔)~~ ~~근저당권자 주식회사키움저축은행~~ ~~124311-0008949~~ ~~경기도 부천시 부천로 157(춘의동)~~
22	근저당권설정	2022년12월28일 제192999호	2022년12월26일 설정계약	채권최고액 금198,000,000원 채무자 이만우 제주특별자치도 제주시 국기로 14, 105동

열람용

[집합건물] 서울특별시 성북구 길음동 1280-1외 1필지 길음뉴타운 제302동 제2층 제204호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				903호(연동,대림이편한세상아파트) ~~근저당권자 삼성생명보험주식회사~~ ~~110111-0005953~~ ~~서울특별시 서초구 서초대로74길~~ ~~11(서초동)~~
22-1	22번근저당권이전	2025년5월7일 제2160173호	2025년3월28일 확정채권양도	근저당권자 한국자산관리공사 114671-0023169 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동) (서울동부지역본부)
23	21번근저당권설정등기말소	2022년12월30일 제194380호	2022년12월29일 해지	
24	전세권설정	2022년12월30일 제194859호	2022년12월28일 설정계약	전세금 금450,000,000원 범 위 건물전부 존속기간 2022년 12월 29일부터 2023년 12월 29일까지 전세권자 김문철 780209-******* 서울특별시 성북구 길음로13길 39, 302동 204호 (길음동,길음뉴타운)
24-1				24번 등기는 건물만에 관한 것임 2022년12월30일 부기
25	근저당권설정	2023년4월26일 제57194호	2023년4월26일 설정계약	채권최고액 금48,000,000원 채무자 이만우 제주특별자치도 제주시 국기로 14, 105동 903호 (연동,대림이편한세상아파트) 근저당권자 한국캐피탈주식회사 160111-0019277 대전광역시 서구 둔산서로 81(둔산동)
26	근저당권설정	2024년3월4일 제36529호	2024년2월27일 설정계약	채권최고액 금97,600,000원 채무자 이만우 제주특별자치도 제주시 국기로 14, 105동 903호(연동, 대림이편한세상아파트) 근저당권자 제주신용보증재단 220171-0003007 제주특별자치도 제주시 연북로 33(노형동) 공동담보 토지 서울특별시 중랑구 면목동 458-129

-- 이 하 여 백 --

열람용

[집합건물] 서울특별시 성북구 길음동 1280-1외 1필지 길음뉴타운 제302동 제2층 제204호

관할등기소 서울북부지방법원 등기국

열 람 용

* 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 : 2025년11월20일 16시07분54초

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 1144-2006-008916

[집합건물] 서울특별시 성북구 길음동 1280-1외 1필지 길음뉴타운 제302동 제2층 제204호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이만우 (소유자)	770715-*******	단독소유	제주특별자치도 제주시 국기로 14, 105동 903호(연동,대림이편한세상아파트)	12

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
15	가압류	2024년5월8일 제75420호	청구금액 금30,674,175 원 채권자 제이비우리캐피탈 주식회사	이만우
16	압류	2024년8월14일 제132312호	권리자 국민건강보험공단	이만우
17	가압류	2024년11월18일 제187829호	청구금액 금33,337,120 원 채권자 하나캐피탈주식회사	이만우
18	압류	2025년2월4일 제85092호	권리자 성북구(서울특별시)	이만우
19	압류	2025년6월12일 제2951819호	권리자 국	이만우
20	임의경매개시결정	2025년11월10일 제5881972호	채권자 한국자산관리공사	이만우

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
22	근저당권설정	2022년12월28일 제192999호	채권최고액 금198,000,000원 ~~근저당권자 삼성생명보험주식회사~~	이만우
22-1	근저당권이전	2025년5월7일 제2160173호	근저당권자 한국자산관리공사	이만우
24	전세권설정	2022년12월30일 제194859호	전세금 금450,000,000원 전세권자 김문철	이만우
25	근저당권설정	2023년4월26일 제57194호	채권최고액 금48,000,000원 근저당권자 한국캐피탈주식회사	이만우
26	근저당권설정	2024년3월4일 제36529호	채권최고액 금97,600,000원 근저당권자 제주신용보증재단	이만우

출력일시 : 2025년 11월 20일 오후 4시7분54초

[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 20일 오후 4시7분54초

문서확인번호 : 1763-6239-7081-8522

시점확인 진본 2025/11/20 16:32:51 KST 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

토지 대장

고유번호	1129013400-11280-0001		
토지소재	서울특별시 성북구 길음동		
지 번	1280-1	축 척	수치

도면번호	30	발급번호	202511290-00359-2029
장 번 호	1-1	처리시각	17시 22분 45초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토 지 표 시			소 유 자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자 / 변 동 원 인	주 소 / 성명 또는 명칭	등 록 번 호
(08) 대	*4,636.4*	(62) 2006년 04월 12일 구획정리완료	2006년 05월 29일 (21)대지권설정		
		--- 이하 여백 ---		--- 이하 여백 ---	

등 급 수 정 년 월 일								
토 지 등 급 (기준수확량등급)								
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/㎡)	3,822,000	3,978,000	4,185,000	4,713,000	4,382,000	4,415,000	4,525,000	

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 11월 20일

서울특별시 성북구청장

성북구청장인

◆ 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 : 1763-6239-7081-8522

대지권 등록부

고유번호	1129013400-11280-0001					전유부분 건물표시	302동 2층 204호	장 번 호	1
토지소재	서울특별시 성북구 길음동	지번	1280-1	대지권비율	44.928/17036.1	건물명칭	길음뉴타운		

지번	길음동 1280 - 2							
대지권비율	44.928/17036.1							

변 동 일 자 / 변 동 원 인	소유권 지분	소유자	
		주 소	등록번호 / 성명 또는 명칭
2022년 12월 28일 / (04)주소변경		제주특별자치도 제주시 국기로 14, 105동 903호(연동,대림이편한세상아파트)	770715-1****** / 이만우
		--- 이하 여백 ---	

◆ 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.

시점확인 진본 2025/11/20 16:33:05 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1763-6239-8295-8263

정부24 gov.kr

집합건축물대장 (표제부, 갑)

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

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120061090000337	1129013400-3-12800001	길음뉴타운 302동	0호/0가구/64세대

대지위치	지번	도로명주소
서울특별시 성북구 길음동	1280-1 외 1필지	서울특별시 성북구 길음로13길 39 (길음동)

※ 대지면적	연면적	※ 지역	※지구	※구역
0 ㎡	7,216.36 ㎡			

건축면적	용적률 산정용 연면적	주구조	주용도	층수
509.24 ㎡	7,216.36 ㎡	철근콘크리트구조	아파트	지하: 층, 지상: 17층

※건폐율	※용적률	높이	지붕	부속건축물
0 %	0 %	47.15 m	(철근)콘크리트슬라브	동 ㎡

※조경면적	※공개 공지/공간 면적	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리
㎡	㎡	㎡	m

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주2	1층	철근콘크리트구조	계단실	81.96	주2	7층	철근콘크리트구조	아파트	445.9
주2	2층	철근콘크리트구조	아파트	445.9	주2	8층	철근콘크리트구조	아파트	445.9
주2	3층	철근콘크리트구조	아파트	445.9	주2	9층	철근콘크리트구조	아파트	445.9
주2	4층	철근콘크리트구조	아파트	445.9	주2	10층	철근콘크리트구조	아파트	445.9
주2	5층	철근콘크리트구조	아파트	445.9	주2	11층	철근콘크리트구조	아파트	445.9
주2	6층	철근콘크리트구조	아파트	445.9	주2	12층	철근콘크리트구조	아파트	445.9

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 11월 20일

서울특별시 성북구청장 성북구청장인

담당자: 부동산정보과
전 화: 02-2241-4666

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

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

문서확인번호 : 1763-6239-8295-8263

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙[별지 제3호서식]

대지위치	서울특별시 성북구 길음동	명칭	길음뉴타운 302동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/64세대
지번	1280-1 외 1필지	지번 관련 주소	1280-2	도로명주소	서울특별시 성북구 길음로13길 39 (길음동)
				도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기			인허가 시기
건축주	길음제2구역주택재개발조합	114471-0******	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대	비상용 2대		허가일 1995.8.16.
설계자	(주)종합건축사사무소명선엔지니어링	강남구-건축사사무소-582호	자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량	착공일 2001.11.12.
공사감리자	(주)케이디엔지니어링건축사사무소	제5건 154호	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상	개 ㎡	사용승인일 2005.4.20.
공사시공자 (현장관리인)	(주)대우건설	110111-2******	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하	개 ㎡	

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

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2006.4.14	2005.04.20 사용승인되어 신규작성(신축)		면적 3.63㎡]	- 이하여백 -
2019.5.28	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재		- 이하여백 -	
2024.7.5	주택정책과-16883(2024.7.5.)호에 따른 사용검사 처리[302동 1301호 행위구분 : 파손 철거(비내력벽 철거), 공사			

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜ X 210㎜[백상지(80g/㎡)]

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

문서확인번호 : 1763-6239-8295-8263

집합건축물대장(표제부,을) 건축물현황

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

건물ID	2120061090000337	고유번호	1129013400-3-12800001	명칭	길음뉴타운 302동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/64세대
대지위치	서울특별시 성북구 길음동	지번	1280-1 외 1필지	도로명주소	서울특별시 성북구 길음로13길 39 (길음동)		

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주2	13층	철근콘크리트구조	아파트	445.9					
주2	14층	철근콘크리트구조	아파트	445.9					
주2	15층	철근콘크리트구조	아파트	445.9					
주2	16층	철근콘크리트구조	아파트	445.9					
주2	17층	철근콘크리트구조	아파트	445.9					
		- 이하여백 -							

297㎜ X 210㎜[백상지(80g/㎡)]

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

시점확인 진본 2025/11/20 16:33:22 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1763-6239-9169-4066

정부24 gov.kr

집합건축물대장(전유부, 갑)

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

건물ID	2220061090008718	고유번호	1129013400-3-12800001	명칭	길음뉴타운 302동	호명칭	204
대지위치	서울특별시 성북구 길음동	지번	1280-1 외 1필지	도로명주소	서울특별시 성북구 길음로13길 39 (길음동)		

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	2층	철근콘크리트구조	아파트	84.97	이만우	제주특별자치도 제주시 국기로 14, 105동 903호(연동,대림이편한세상아파트)	1/1	2022.12.28.
		- 이하여백 -			770715-1******			등기명의인표시변경
공 용 부 분						- 이하여백 -		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)				
부	지2층	철근콘크리트구조	전기실,발전기실	0.59				
부	각층	철근콘크리트구조	지하주차장	49.2				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실,승강기,홀	17.23				
주	각층	철근콘크리트구조	벽체	10.13				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 11월 20일

담 당 자 : 부동산정보과

전 화 : 02-2241-4666

서울특별시 성북구청장 성북구청장인

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜ X 210㎜[백상지(80g/㎡)]

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

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식]

건물ID	2220061090008718	고유번호	1129013400-3-12800001	명칭	길음뉴타운 302동	호명칭	204
대지위치	서울특별시 성북구 길음동	지번	1280-1 외 1필지	도로명주소	서울특별시 성북구 길음로13길 39 (길음동)		

공 용 부 분					공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 가격
부	각층	철근콘크리트구조	경로당,주민공동시설	0.44	2025.1.1.	472,000,000
부	1층	벽돌구조	관리사무소	0.21	2024.1.1.	433,000,000
부	1층	철근콘크리트구조	경비실	0.06	2023.1.1.	422,000,000
		- 이하여백 -			2022.1.1.	559,000,000
					2021.1.1.	476,000,000
					2020.1.1.	370,000,000
					2019.1.1.	341,000,000
					2018.1.1.	316,000,000
					2017.1.1.	311,000,000
					2016.1.1.	312,000,000
					2015.1.1.	268,000,000
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2006.4.14	2005.04.20 사용승인되어 신규작성(신축) - 이하여백 -			- 이하여백 -

297㎜ X 210㎜[백상지(80g/㎡)]

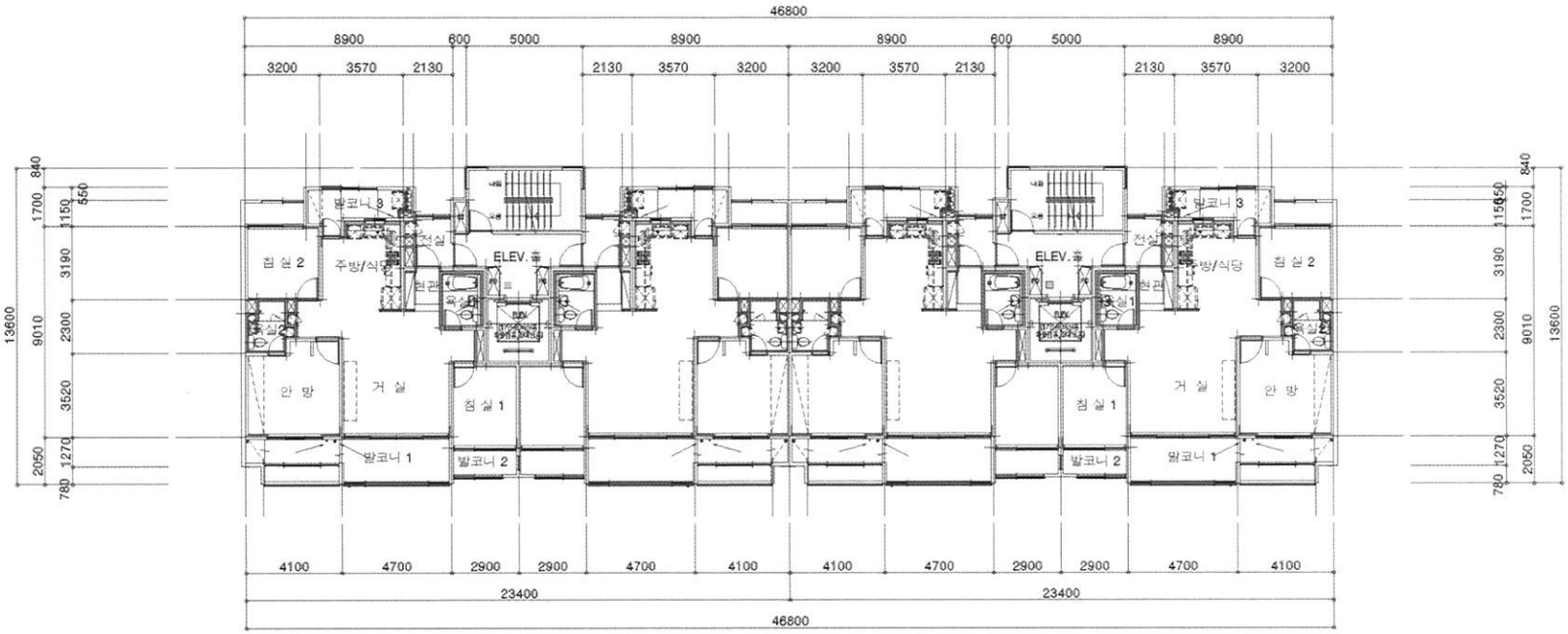
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급확인번호 : MAML-BBMA-CIZX-IBKK-QZLM

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120061090000337	고유번호	1129013400-3-12800001	명칭	길음뉴타운 302동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/64세대
대지위치	서울특별시 성북구 길음동	지번	1280-1 외 1필지	도로명주소	서울특별시 성북구 길음로13길 39 (길음동)		



도면의 종류	평면도(2~17층)	축 척	1 : 300	도면 작성자	(주)종합건축사사무소명선엔지니어링 박명화 (서명 또는 인)

건축물현황도

건물ID	2220061090008718	고유번호	1129013400-3-12800001	명칭	길음뉴타운 302동	호명칭	204
대지위치	서울특별시 성북구 길음동	지번	1280-1 외 1필지	도로명주소	서울특별시 성북구 길음로13길 39 (길음동)		

건 축 물 현 황 도

도면의 종류	평면도	축 척	1 : 150	도면 작성자	(주)종합건축사사무소명선엔지니어링 박명화	(서명 또는 인)

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

297㎜×210㎜[백상지 (80/㎡)]