감정평가서

Appraisal Report

의 뢰 인	서울북부지방법원장
건 명	김창윤 소유(2026타경17)
감정서번호	012601-1013호

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

012601-1013

(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	육억칠천육백만원정(₩676,000,000.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 박가영	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김창윤 (2026타경17)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.04	2026.02.04	2026.02.04

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	-	676,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩676,000,000

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 노원구 상계동 소재 '노일중학교' 남서측 인근에 위치하는 구분건물 상계3차현대아파트 (통칭 '상계3차 I'PARK') 제304동 제14층 제1404호에 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 노원구 상계동 1063			
건물명	상계3차현대아파트 (통칭 '상계3차 I'PARK') 제304동			
층·호수	제14층 제1404호			
용도지역	제3종일반주거지역			
구분(㎡)	전유면적	공용면적*	공급면적	대지권
	84.96	17.44	102.40	40.123
전용률	약 83.0%			
주용도	아파트			
사용승인일	1999.04.24.			

* 집합건축물대장 상 공용부분 중 '주'부분의 면적 합계입니다.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 2월 4일입니다. (본 평가와 관련하여 현장조사는 2026년 2월 4일에 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 소재 건물은 공부상 '상계3차현대아파트'로 등재되어 있으나 현황 '상계3차 I'PARK'로 외부표시되어 있으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

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

5) 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
상계3차현대아파트 (통칭 '상계3차 I'PARK') 제304동	0호/120세대	공동주택(아파트)	1999.04.24.	12,465.48㎡

▶ 주위환경

교통정보	- 인근에 노선버스정류장 및 마들역(지하철 7호선) 등 소재
편의시설	- 인근에 상계8동주민센터 및 근린생활시설 등 소재
교육환경	- 인근에 서울노일초등학교, 서울노일중학교 등 소재
공원/녹지	- 인근에 상계근린공원 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	상계동 1063	상계3차현대아파트 (통칭 '상계3차 I'PARK') 303동 14층 OOOO호	84.96	2025.11.19. 1999.04.24.	679,000,000	7,991,996
B	상계동 1063	상계3차현대아파트 (통칭 '상계3차 I'PARK') 304동 4층 OOO호	84.96	2025.09.09. 1999.04.24.	650,000,000	7,650,659
C	상계동 1063	상계3차현대아파트 (통칭 '상계3차 I'PARK') 303동 14층 OOOO호	84.96	2025.05.21. 1999.04.24.	630,000,000	7,415,254

<출처: 등기사항전부증명서, KAIS>

2) 인근지역 평가선례

기호	소재지	건물명 층 · 호수	전유면적(㎡)	평가목적	기준시점 사용승인일	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
D	상계동 1063	상계3차현대아파트 (통칭 '상계3차 I'PARK') 305동 14층 OOOO호	84.98	법원경매	2023.03.31. 1999.04.24.	698,000,000	8,213,697
E	상계동 1068	상계5지역 중앙하이츠아파트 8층 OOO호	84.87	법원경매	2026.01.22. 1996.10.12.	537,000,000	6,327,324

<출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 경매 낙찰가율

■ 서울특별시 노원구 용도별 통계분석 (2025년 2월 ~ 2026년 1월)

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	7,354,843,240원	5,433,308,800원	73.9%	20건	15건	5건(25.0%)	3건
집합건물	84,972,078,889원	74,318,159,049원	87.5%	416건	264건	152건(36.5%)	94건
- 다세대	3,650,618,889원	2,883,633,800원	79.0%	114건	97건	17건(14.9%)	49건
- 아파트	79,838,460,000원	70,267,165,139원	88.0%	283건	153건	130건(45.9%)	43건
- 연립	760,000,000원	545,248,999원	71.7%	12건	9건	3건(25.0%)	1건
- 오피스텔	125,000,000원	120,100,000원	96.1%	5건	4건	1건(20.0%)	0건
- 오피스텔(주거)	0원	0원	0.0%	1건	1건	0건(0.0%)	0건
- 주상복합(주거)	598,000,000원	502,011,111원	83.9%	1건	0건	1건(100.0%)	1건
상가	24,404,413,200원	17,528,162,000원	71.8%	24건	16건	8건(33.3%)	6건
특수부동산	0원	0원	0.0%	1건	1건	0건(0.0%)	1건
토지	11,895,628,000원	10,285,972,470원	86.5%	23건	14건	9건(39.1%)	2건
차량외 기타	56,000,000원	51,110,000원	91.3%	2건	1건	1건(50.0%)	0건
합계	128,682,963,329원	107,616,712,319원	83.6%	486건	311건	175건(36.0%)	106건

<출처:인포케어>

4) 감정평가액 결정

(1) 비교사례의 선정

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

기호	소재지	건물명 층·호수	전유 면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	전유면적 (㎡)당 단가
A	상계동 1063	상계3차현대아파트 (통칭 '상계3차 I'PARK') 303동 14층 OOOO호	84.96	2025.11.19. 1999.04.24.	679,000,000	7,991,996

<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 노원구)**

구 분	2025년 10월	2025년 12월
매매가격지수	101.7	102.2

■ **시점수정치 산정**

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
서울특별시 노원구 (2025.11.19. ~ 2026.02.04.)	1.00492	102.2 / 101.7 ≒ 1.00492

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

구 분	비교항목	세부항목	격차율	비고
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	유사합니다.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성 (가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드		1.00	유사합니다.
	건물의 규모	총 세대수 및 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 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 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	비교항목	세부항목	격차율	비고
호별 요인	층별 효용		0.99	본건은 사례 대비 향별 효용 등에서 열세합니다.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활침해의 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 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	유사합니다.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
누 계			0.990	

(5) 대상부동산의 가격결정

일련 번호	비교사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	7,991,996	1.000	1.00492	0.990	7,951,003	84.96	675,517,215	676,000,000

※ 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 노원구 상계동 1063	상계3차현대아파트 (통칭 '상계3차 I'PARK') 제304동 제14층 제1404호	84.96	40.123	676,000,000	-
		합 계			**₩676,000,000**	-

(주) 감정평가법인 서울에셋

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	1063	아파트	철근콘크리트조				
	노원구	상계3차		평스라브지붕				
	상계동	현대		15층				
		아파트						
	[도로명주소]	제304동		1층	793.33			
	서울특별시			2층 ~ 4층 각	785.52			
	노원구			5층 ~ 15층 각	774.61			
	수락산로			지하1층	794.88			
	234							
1	동소	1063	대	제3종일반주거지역	20,342.2			
				(내)				
가				철근콘크리트조				
				제14층 제1404호	84.96	84.96	676,000,000	비준가액
					40.123			
				1 소유권대지권	20,342.2x-----	40.123		
					20,342.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	473,200,000	
						건 물 :	202,800,000	
	합 계						₩676,000,000.-	
			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 노원구 상계동 소재 '노일중학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 7호선 '마들역' 등이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 지하1층 지상15층 건물 내 제14층 제1404호로서,
(사용승인일 : 1999.04.24)

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 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, 공동주택(아파트) 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건은 단지내 도로를 통해 공도와 연결되며 남측으로 노폭 약 20미터 내외, 동측, 서측 및 북측으로 노폭 약 10미터 내외의 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접함),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
교육환경보호구역(2020-03-13)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(자세한사항은 자원순환과로 문의)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,
토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트 , 연립, 다세대, 지정기간: 2025. 8. 26.~2026. 8. 25.), 토지거래계약에관한허가구역(용도: 아파트/지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.)입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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)

임대관계는 미상입니다.

012601-1013

광 역 위 치 도

N

S

소재지	서울특별시 노원구 상계동 1063 상계3차현대아파트 304동 14층 1404호



SEOULASSET
(주) 감정평가법인 서울에셋

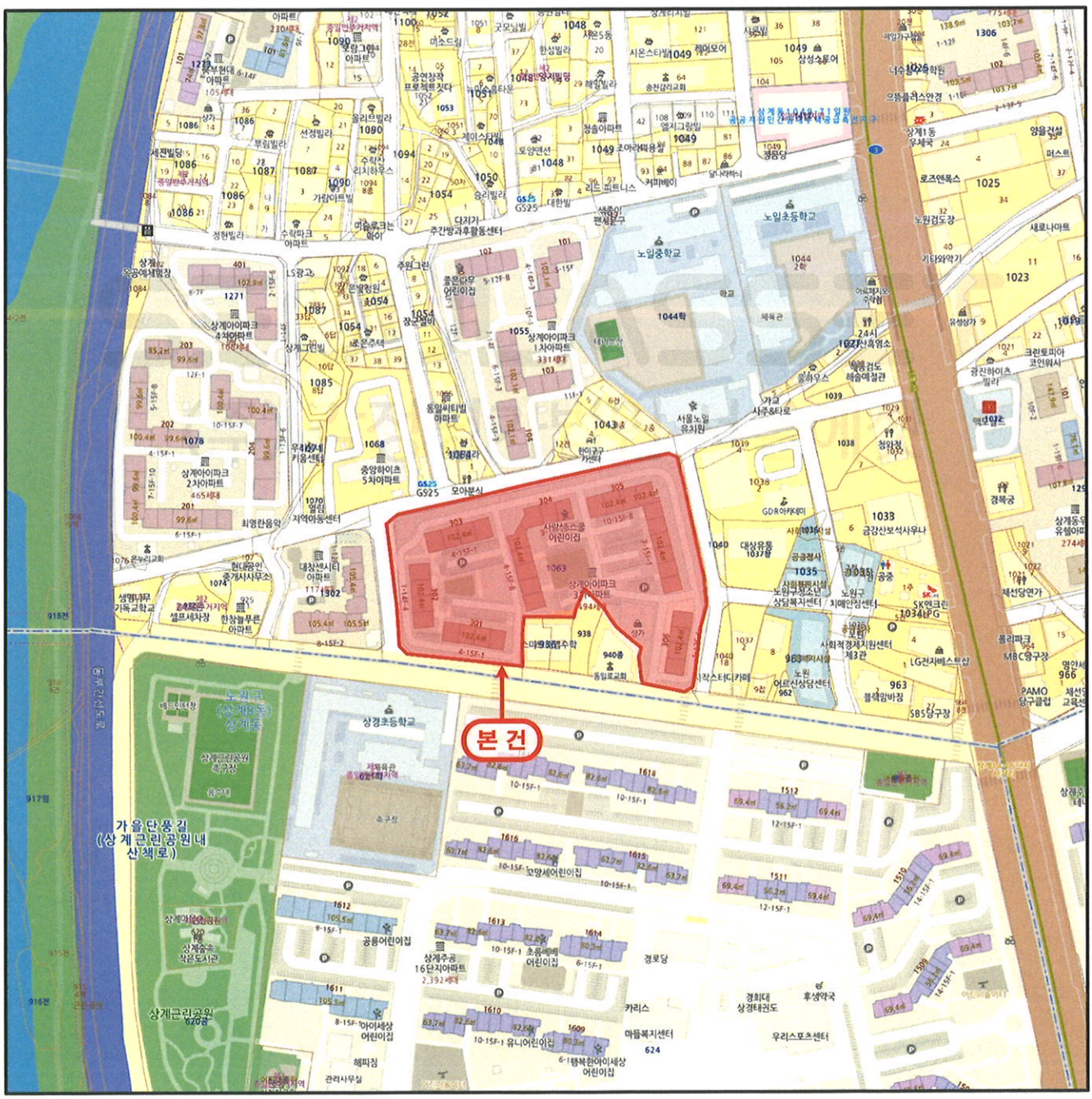
012601-1013

상 세 위 치 도

N

S

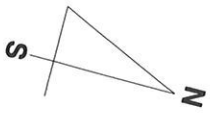
소재지	서울특별시 노원구 상계동 1063 상계3차현대아파트 304동 14층 1404호

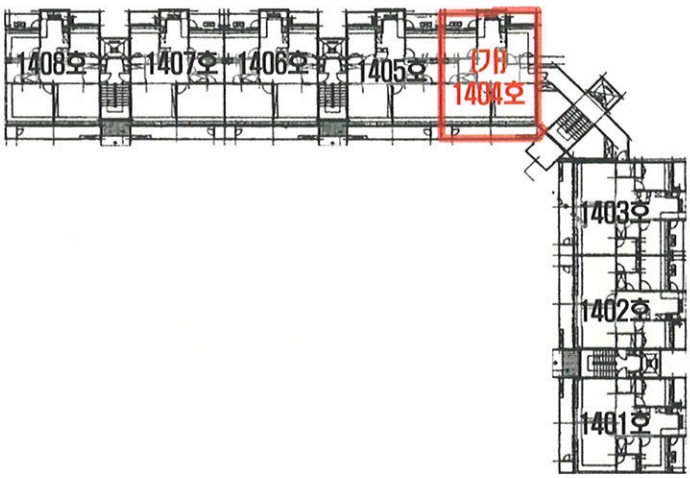


SEOULASSET
(주) 감정평가법인 서울에셋

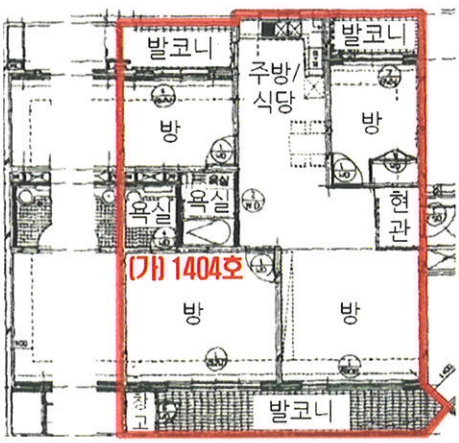
호별배치도 및 내부구조도

S : NOSCALE





[상계3차현대아파트 304동 14층 1404호 호별배치도]



[1404호 내부구조도]

사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



본건 현관문

사 진 용 지



주위환경



주위환경

사 진 용 지



본건 소재 단지 정문



본건 소재 건물 공동출입구

사 진 용 지



본건 소재 건물 승강기설비



본건 소재 건물 주차장

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 : 012601-1013

시행일자 : 2026-02-04

수 신 : 서울북부지방법원 사법보좌관 박가영

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

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

2. 2026.01.30자 귀 제 『2026타경17』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『김창윤 소유물건(2026타경17)』 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 : 012601-1013

수 신 : 서울북부지방법원 사법보좌관 박가영 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.01.30 자 귀 제『 2026타경17 』 호로 의뢰하신『 서울특별시 노원구 상계동 1063 상계3차현대아파트 304동 14층 1404호 』 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		632,380	
실비	여 비	212,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	(745,000+176,000,000 x 9/10,000) x 0.7배 ≒632,380
	공부발급비	3,800	
	기타 실비	8,000	
	소 계	233,800	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		866,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		86,600	
합 계		952,600	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		952,600	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

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

(주)감정평가법인 서울에셋 본사

대표이사 김정민

문서확인번호: 1769-7427-4316-2313

시점확인 진본 2026/01/30 12:12:42 KST 정부시점확인센터

정부24

발급번호 : 20261135000210256B　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2026/ 01/ 30

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

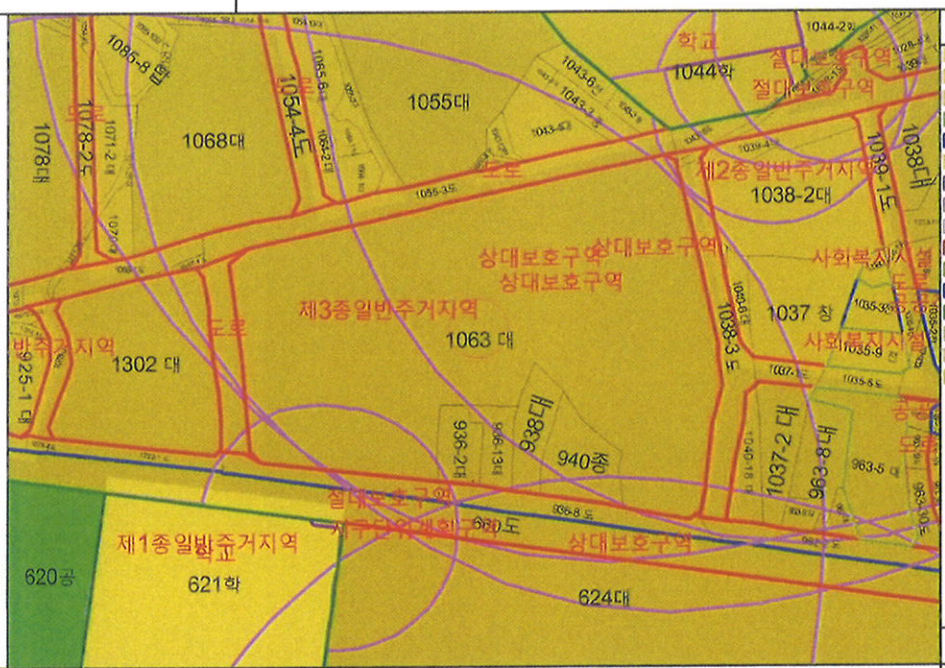
신청인	성명	감정평가법인서울에셋	주소	서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	서울특별시 노원구 상계동	1063	대	20,342.2

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접함) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,교육환경보호구역(2020-03-13)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,절대보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인)<교육환경 보호에 관한 법률>,대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역(자세한사항은 자원순환과로 문의)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트 , 연립, 다세대, 지정기간: 2025. 8. 26.~2026. 8. 25.), 토지거래계약에관한허가구역(용도: 아파트/지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.) [이하공란]

확인도면



축척 1/3000

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

2026/ 01/ 30

서 울 특 별 시　노 원 구 청

노원구청장인

수입증지 붙이는곳

수 수 료
전자결제
민 원

◆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.

발급번호 : 202611350002102568　　발행매수 : 2/2　　발급일 : 2026/ 01/ 30

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 1113-1999-001237

[집합건물] 서울특별시 노원구 상계동 1063 상계3차현대아파트 제304동 제14층 제1404호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
~~1~~		~~서울특별시 노원구 상계동 1063 상계3차현대아파트 제304동~~	~~철근콘크리트조 평스라브지붕 15층 아파트 1층 793.33 ㎡ 2층 785.52 ㎡ 3층 785.52 ㎡ 4층 785.52 ㎡ 5층 774.61 ㎡ 6층 774.61 ㎡ 7층 774.61 ㎡ 8층 774.61 ㎡ 9층 774.61 ㎡ 10층 774.61 ㎡ 11층 774.61 ㎡ 12층 774.61 ㎡ 13층 774.61 ㎡ 14층 774.61 ㎡ 15층 774.61 ㎡ 지하1층 794.88 ㎡~~	~~1999년5월25일 등기 도면편철장 1책 182장~~
2		서울특별시 노원구 상계동 1063 상계3차현대아파트 제304동 [도로명주소] 서울특별시 노원구 수락산로 234	철근콘크리트조 평스라브지붕 15층 아파트 1층 793.33 ㎡ 2층 785.52 ㎡ 3층 785.52 ㎡ 4층 785.52 ㎡ 5층 774.61 ㎡ 6층 774.61 ㎡ 7층 774.61 ㎡ 8층 774.61 ㎡ 9층 774.61 ㎡ 10층 774.61 ㎡ 11층 774.61 ㎡ 12층 774.61 ㎡ 13층 774.61 ㎡	도로명주소 2014년11월14일 등기

열람용

열람일시 : 2026년01월30일 10시57분16초

[집합건물] 서울특별시 노원구 상계동 1063 상계3차현대아파트 제304동 제14층 제1404호

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			14층 774.61 ㎡ 15층 774.61 ㎡ 지하1층 794.88 ㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
~~1~~	~~1. 서울특별시 노원구 상계동 1063~~	~~대~~	~~20342.2㎡~~	~~2006년2월15일~~
2	1. 서울특별시 노원구 상계동 1063	대	20342.2㎡	1토지 기타 2006년2월15일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	1999년5월25일	제14층 제1404호	철근콘크리트조 84.96㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	20342.2분의 40.123	2005년12월28일 대지권 2006년3월20일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	1999년5월25일 제45341호		소유자 오덕일 391104-******* 서울 마포구 도화동 239-6
2	소유권이전	1999년5월25일 제45579호	1999년2월1일 매매	소유자 강형진 500605-******* 서울 노원구 상계동 1042 현대3차아파트 304-1404
3	소유권이전	2002년1월29일 제10350호	2002년1월2일 매매	소유자 이종근 460815-******* ~~서울 중랑구 묵동 122-65~~

열람용

열람일시 : 2026년01월30일 10시57분16초

[집합건물] 서울특별시 노원구 상계동 1063 상계3차현대아파트 제304동 제14층 제1404호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
3-1	3번등기명의인표시 변경	2006년3월20일 제22641호	2005년9월21일 전거	이종근의 주소 경기도 고양시 덕양구 용두동 462-11
4	소유권이전	2012년10월24일 제93609호	2012년10월23일 매매	소유자 김창윤 540630-******* ~~경기도 의정부시 동일로 78 (장암동)~~ 거래가액 금285,000,000원
4-1	4번등기명의인표시 변경	2023년1월16일 제5348호	2020년7월23일 주소변경	~~김창윤의 주소 경기도 포천시 신북면 신평로 214~~
4-2	4번등기명의인표시 변경	2024년5월9일 제75890호	2024년3월29일 주소변경	김창윤의 주소 서울특별시 노원구 수락산로 234, 304동 1404호 (상계동,상계3차현대아파트)
5	임의경매개시결정	2026년1월26일 제485479호	2026년1월26일 서울북부지방법원의 임의경매개시결정(2026타경17)	채권자 주식회사 신한은행 110111-0012809 서울 중구 세종대로9길 20 (태평로2가) (기업여신지원부)

열람용

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~	~~근저당권설정~~	~~1999년6월7일 제49687호~~	~~1999년6월7일 설정계약~~	~~채권최고액 금 91,000,000원 채무자 강형진 서울 노원구 상계동 1042 현대3차아파트 304-1404 근저당권자 주식회사하나은행 110111-0117063 서울 중구 을지로1가 101-1 (중계동지점)~~
~~2~~	~~근저당권설정~~	~~2000년8월25일 제68258호~~	~~2000년8월22일 설정계약~~	~~채권최고액 금26,000,000원 채무자 강형진 서울 노원구 상계동 1042 현대3차아파트 304-1404 근저당권자 주식회사하나은행 110111-0117063 서울 중구 을지로1가 101-1 (학계역지점)~~
~~2-1~~	~~2번등기명의인표시 경정~~			~~주식회사하나은행의 취급지점 하계역지점 착오발견~~

열람일시 : 2026년01월30일 10시57분16초

[집합건물] 서울특별시 노원구 상계동 1063 상계3차현대아파트 제304동 제14층 제1404호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				~~2000년8월29일 부기~~
3	1번근저당권설정, 2번근저당권설정 등기말소	2002년1월30일 제10805호	2002년1월29일 해지	
~~4~~	~~근저당권설정~~	~~2013년2월6일 제10239호~~	~~2013년2월6일 설정계약~~	~~채권최고액 금180,000,000원~~ ~~채무자 주영골프산업주식회사~~ ~~경기도 의정부시 장암동 221-23~~ ~~근저당권자 중소기업은행 110135-0000903~~ ~~서울특별시 중구 을지로2가 50~~ ~~(마들역지점)~~
5	4번근저당권설정등기말소	2013년7월2일 제65239호	2013년7월2일 해지	
~~6~~	~~근저당권설정~~	~~2013년8월26일 제80033호~~	~~2013년8월26일 설정계약~~	~~채권최고액 금120,000,000원~~ ~~채무자 김창윤~~ ~~경기도 의정부시 동일로 78 (장암동)~~ ~~근저당권자 중소기업은행 110135-0000903~~ ~~서울특별시 중구 을지로2가 50~~ ~~(마들역지점)~~
~~7~~	~~근저당권설정~~	~~2014년1월28일 제8097호~~	~~2014년1월28일 설정계약~~	~~채권최고액 금120,000,000원~~ ~~채무자 김창윤~~ ~~경기도 의정부시 동일로 78 (장암동)~~ ~~근저당권자 중소기업은행 110135-0000903~~ ~~서울특별시 중구 을지로2가 50~~ ~~(마들역지점)~~
~~8~~	~~근저당권설정~~	~~2023년1월16일 제5536호~~	~~2023년1월16일 설정계약~~	~~채권최고액 금120,000,000원~~ ~~채무자 주식회사포즈~~ ~~경기도 포천시 신북면 신평로 214~~ ~~근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809~~ ~~서울특별시 중구 세종대로9길 20~~ ~~(태평로2가)~~ ~~(창신동금융센터)~~
~~9~~	~~근저당권설정~~	~~2023년4월10일 제48648호~~	~~2023년4월10일 설정계약~~	~~채권최고액 금120,000,000원~~ ~~채무자 주식회사포즈~~ ~~경기도 포천시 신북면 신평로 214~~ ~~근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809~~ ~~서울특별시 중구 세종대로9길 20~~

열람

열람일시 : 2026년01월30일 10시57분16초

[집합건물] 서울특별시 노원구 상계동 1063 상계3차현대아파트 제304동 제14층 제1404호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				~~(태평로2가)~~ ~~(창신동기업금융센터)~~
~~10~~	~~근저당권설정~~	~~2023년5월25일 제74277호~~	~~2023년5월25일 설정계약~~	~~채권최고액 금84,000,000원~~ ~~채무자 주식회사포즈~~ ~~경기도 포천시 신북면 신평로 214~~ ~~근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809~~ ~~서울특별시 중구 세종대로9길 20~~ ~~(태평로2가)~~ ~~(창신동기업금융센터)~~
11	8번근저당권설정, 9번근저당권설정, 10번근저당권설정등기말소	2024년3월15일 제44508호	2024년3월14일 해지	
12	근저당권설정	2024년5월10일 제76300호	2024년5월10일 설정계약	채권최고액 금240,000,000원 채무자 주영골프산업주식회사 경기도 의정부시 동일로 78(장암동) 근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20 (태평로2가) (창신동기업금융센터)
13	6번근저당권설정, 7번근저당권설정등기말소	2024년6월20일 제99015호	2024년6월19일 해지	
14	근저당권설정	2024년6월25일 제102053호	2024년6월25일 설정계약	채권최고액 금354,000,000원 채무자 주영골프산업주식회사 경기도 의정부시 동일로 78(장암동) 근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20 (태평로2가) (창신동기업금융센터)
~~15~~	~~근저당권설정~~	~~2024년9월12일 제150829호~~	~~2024년9월12일 설정계약~~	~~채권최고액 금250,000,000원~~ ~~채무자 김창윤~~ ~~서울특별시 노원구 수락산로 234, 304동 1404호 (상계동,상계3차현대아파트)~~ ~~근저당권자 김용만 520510-*******~~ ~~경기도 양평군 강하면 동문3길86번길 86~~

열람

열람일시 : 2026년01월30일 10시57분16초

[집합건물] 서울특별시 노원구 상계동 1063 상계3차현대아파트 제304동 제14층 제1404호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
16	15번근저당권설정등기말소	2025년2월10일 제207470호	2025년2월7일 해지	
17	근저당권설정	2025년8월21일 제4402312호	2025년8월21일 설정계약	채권최고액 금200,000,000원 채무자 김창윤 경기도 포천시 가산면 방산1길 44 근저당권자 김용만 520510-******* 경기도 양평군 강하면 동오2길 102

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울북부지방법원 등기국

열람용

* 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 : 2026년01월30일 10시57분16초

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 1113-1999-001237

[집합건물] 서울특별시 노원구 상계동 1063 상계3차현대아파트 제304동 제14층 제1404호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김창윤 (소유자)	540630-*******	단독소유	서울특별시 노원구 수락산로 234, 304동 1404호 (상계동,상계3차현대아파트)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	임의경매개시결정	2026년1월26일 제485479호	채권자 주식회사 신한은행	김창윤

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
12	근저당권설정	2024년5월10일 제76300호	채권최고액 금240,000,000원 근저당권자 주식회사신한은행	김창윤
14	근저당권설정	2024년6월25일 제102053호	채권최고액 금354,000,000원 근저당권자 주식회사신한은행	김창윤
17	근저당권설정	2025년8월21일 제4402312호	채권최고액 금200,000,000원 근저당권자 김용만	김창윤

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2026년 1월 30일 오전 10시57분16초

시점확인필 진본 2026/01/30 12:13:04 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1769-7427-8369-5505

정부24 gov.kr

토지 대장

고유번호	1135010500-11063-0000			도면번호	0	발급번호	202611350-00210-2569
토지소재	서울특별시 노원구 상계동			장 번 호	1-1	처리시각	12시 12분 20초
지 번	1063	축 척	수치	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	*20,342.2*	(62) 2005년 12월 28일 구획정리완료	2006년 11월 03일 / (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/㎡)	3,280,000	3,540,000	3,890,000	4,279,000	4,178,000	4,153,000	4,244,000	

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2026년 1월 30일

서울특별시 노원구청장 노원구청장인

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

문서확인번호 : 1769-7427-8369-5505

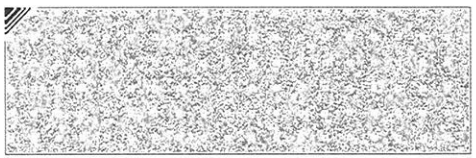
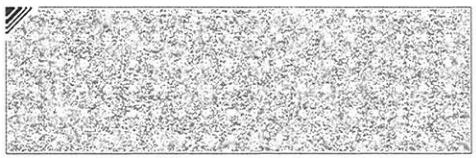
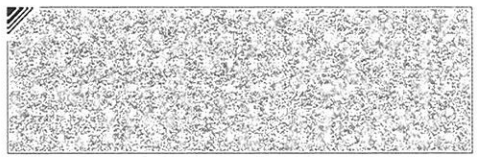
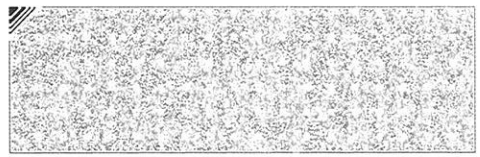
대지권 등록부

고유번호	1135010500-11063-0000					전유부분 건물표시	304동 14층 1404호	장 번 호	1
토지소재	서울특별시 노원구 상계동	지번	1063	대지권비율	40.123/20342.2	건물명칭	상계3차현대아파트		

지번								
대지권비율								

변 동 일 자 변 동 원 인	소유권 지분	소유자 주 소	등록번호 성명 또는 명칭
2024년 05월 09일 (04)주소변경		서울특별시 노원구 수락산로 234, 304동 1404호 (상계동,상계3차현대아파트)	540630-1****** 김창윤
		--- 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 2026/01/30 12:13:15 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1769-7427-9190-8834

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
2120041120011838	1135010500-3-10630000	상계3차현대아파트 304동	0호/0가구/120세대

대지위치	지번	도로명주소
서울특별시 노원구 상계동	1063	서울특별시 노원구 수락산로 234 (상계동)

※ 대지면적	연면적	※ 지역	※지구	※구역
0 ㎡	12,465.48 ㎡			

건축면적	용적률 산정용 연면적	주구조	주용도	층수
866.78 ㎡	11,670.6 ㎡	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	지하: 1층, 지상: 15층

※건폐율	※용적률	높이	지붕	부속건축물
0 %	0 %	39.8 m	평스라브	동 ㎡

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

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주4	지1	철근콘크리트조	대피소	794.88
주4	1층	철근콘크리트조	아파트(8세대)	679.68
주4	1층	철근콘크리트조	계단실	113.65
주4	2층	철근콘크리트조	아파트(8세대)	679.68
주4	2층	철근콘크리트조	계단실	105.84
주4	3층	철근콘크리트조	아파트(8세대)	679.68

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주4	3층	철근콘크리트조	계단실	105.84
주4	4층	철근콘크리트조	아파트(8세대)	679.68
주4	4층	철근콘크리트조	계단실	105.84
주4	5층	철근콘크리트조	아파트(8세대)	679.68
주4	5층	철근콘크리트조	계단실	94.93
주4	6층	철근콘크리트조	아파트(8세대)	679.68

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2026년 01월 30일

노원구청장

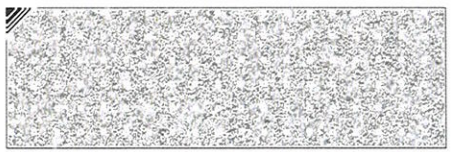
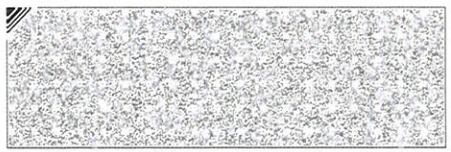
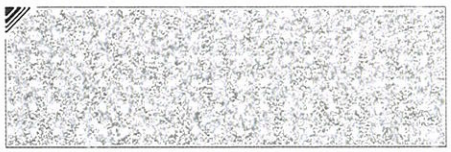


담당자 : 부동산정보과
전 화 : 02-2116-3613

※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 : 1769-7427-9190-8834

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙[별지 제3호서식]

대지위치	서울특별시 노원구 상계동	명칭	상계3차현대아파트 304동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/120세대
지번	1063	지번 관련 주소		도로명주소	서울특별시 노원구 수락산로 234 (상계동)
				도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기			인허가 시기
건축주	육군제8891부대직장주택조합 외2	1129-002******	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 4대	비상용 대		허가일 1991.4.17.
설계자	(주)거화종합 건축사사무소 이성일	제4186호(서초 30)	자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량	착공일 1991.10.31.
공사감리자	(주)거화종합 건축사사무소 이성일	제4186호(서초 30)	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상	개 ㎡	사용승인일 1999.4.24.
공사시공자 (현장관리인)	현대산업개발(주)	110111-0******	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하	개 ㎡	

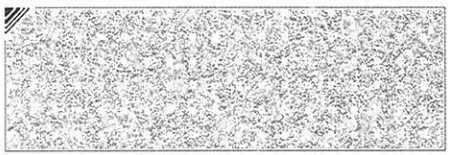
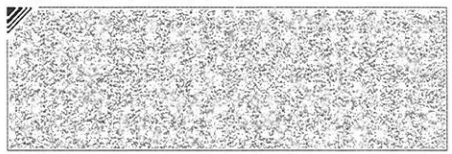
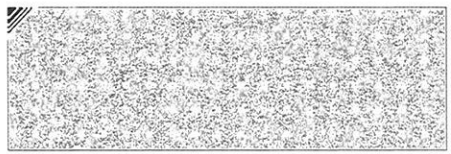
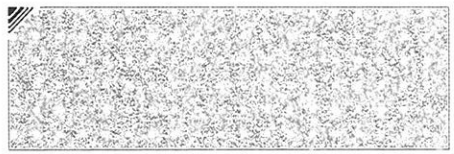
※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능				
			내진설계 적용 여부 적용	내진능력	관리계획 수립 여부	
			특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L m	건축물 관리점검 현황	
			기초형식 : [ ] 지내력기초(t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법 : [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법	종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2019.5.28	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재 - 이하여백 -			- 이하여백 -

※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 : 1769-7427-9190-8834

집합건축물대장(표제부,을) 건축물현황

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

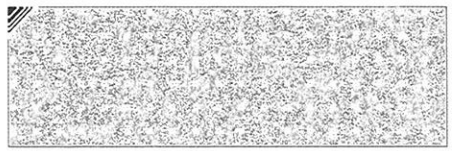
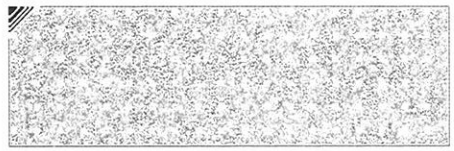
건물ID	2120041120011838	고유번호	1135010500-3-10630000	명칭	상계3차현대아파트 304동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/120세대
대지위치	서울특별시 노원구 상계동	지번	1063	도로명주소	서울특별시 노원구 수락산로 234 (상계동)		

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주4	6층	철근콘크리트조	계단실	94.93	주4	13층	철근콘크리트조	계단실	94.93
주4	7층	철근콘크리트조	아파트(8세대)	679.68	주4	14층	철근콘크리트조	아파트(8세대)	679.68
주4	7층	철근콘크리트조	계단실	94.93	주4	14층	철근콘크리트조	계단실	94.93
주4	8층	철근콘크리트조	아파트(8세대)	679.68	주4	15층	철근콘크리트조	아파트(8세대)	679.68
주4	8층	철근콘크리트조	계단실	94.93	주4	15층	철근콘크리트조	계단실	94.93
주4	9층	철근콘크리트조	아파트(8세대)	679.68			- 이하여백 -		
주4	9층	철근콘크리트조	계단실	94.93					
주4	10층	철근콘크리트조	아파트(8세대)	679.68					
주4	10층	철근콘크리트조	계단실	94.93					
주4	11층	철근콘크리트조	아파트(8세대)	679.68					
주4	11층	철근콘크리트조	계단실	94.93					
주4	12층	철근콘크리트조	아파트(8세대)	679.68					
주4	12층	철근콘크리트조	계단실	94.93					
주4	13층	철근콘크리트조	아파트(8세대)	679.68					

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.



시점확인필
진본
2026/01/30
12:13:25
KST
정부시점확인센터

문서확인번호 : 1769-7428-0296-8276

정부24
gov.kr

집합건축물대장(전유부, 갑)

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

건물ID	2220041120119772	고유번호	1135010500-3-10630000	명칭	상계3차현대아파트 304동	호명칭	1404호
대지위치	서울특별시 노원구 상계동			지번	1063	도로명주소	서울특별시 노원구 수락산로 234 (상계동)

전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	14층	철근콘크리트조	아파트	84.96	김창윤	서울특별시 노원구 수락산로 234, 304동 1404호 (상계동,상계3차현대아파트)	1/1	2024.5.9. 등기명의인표시변경
		- 이하여백 -			540630-1******			

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)				
						- 이하여백 -		
주	지1	철근콘크리트조	지하대피소	6.59				
부	지1	철근콘크리트조	중앙공급실	1.71				
부	지2/1층	철근콘크리트조	지하주차장	10.69				
부	1-2층	조적조	노인정,관사	0.55				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2026년 01월 30일

담 당 자 : 부동산정보과

전 화 : 02-2116-3613

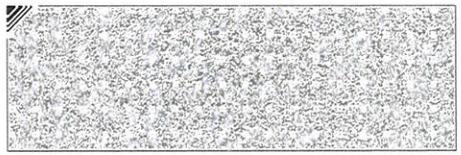
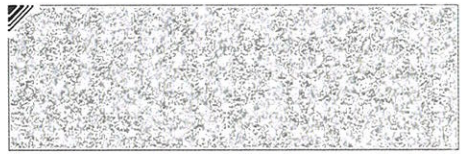
노원구청장

※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.



문서확인번호 : 1769-7428-0296-8276

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식]

건물ID	2220041120119772	고유번호	1135010500-3-10630000	명칭	상계3차현대아파트 304동	호명칭	1404호
대지위치	서울특별시 노원구 상계동	지번	1063	도로명주소	서울특별시 노원구 수락산로 234 (상계동)		

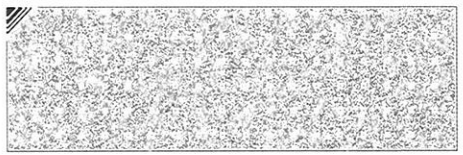
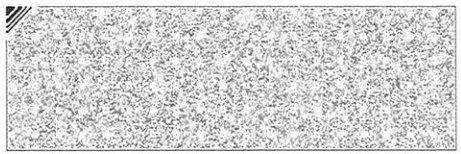
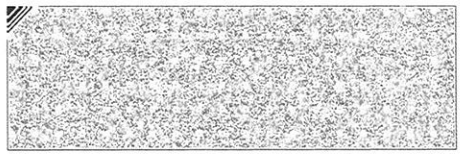
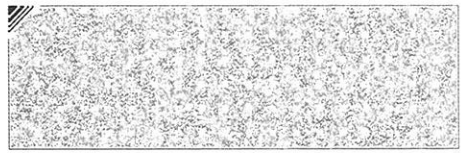
공 용 부 분					공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 가격
주	각층	철근콘크리트조	계단실	10.85	2025.1.1.	398,000,000
부	1층	조적조	경비실	0.14	2024.1.1.	374,000,000
부	1층	조적조	공중화장실	0.03	2023.1.1.	395,000,000
		- 이하여백 -			2022.1.1.	478,000,000
					2021.1.1.	423,000,000
					2020.1.1.	312,000,000
					2019.1.1.	288,000,000
					2018.1.1.	260,000,000
					2017.1.1.	249,000,000
					2016.1.1.	236,000,000
					2015.1.1.	224,000,000
					* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
	- 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.

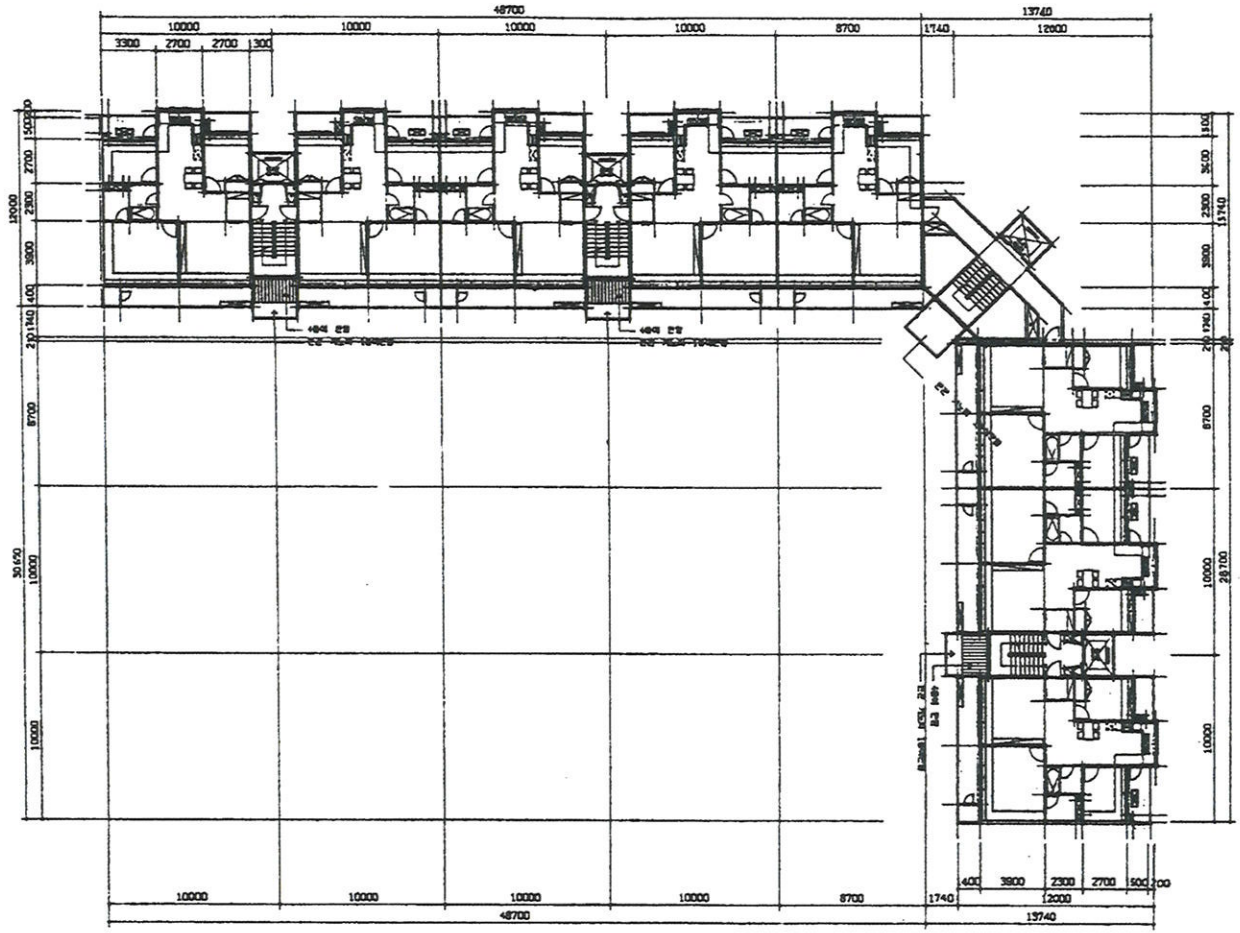





발급확인번호 : MAMY-ABDA-DULQ-BIHI-NIVY

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041120011838	고유번호	1135010500-3-10630000	명칭	상계3차현대아파트 304동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/120세대
대지위치	서울특별시 노원구 상계동	지번	1063	도로명주소	서울특별시 노원구 수락산로 234 (상계동)		



도면의 종류	축 척	도면 작성자
평면도(14층)	1 : 400	(주)거화종합건축사사무소 이성일 (서명 또는 인)

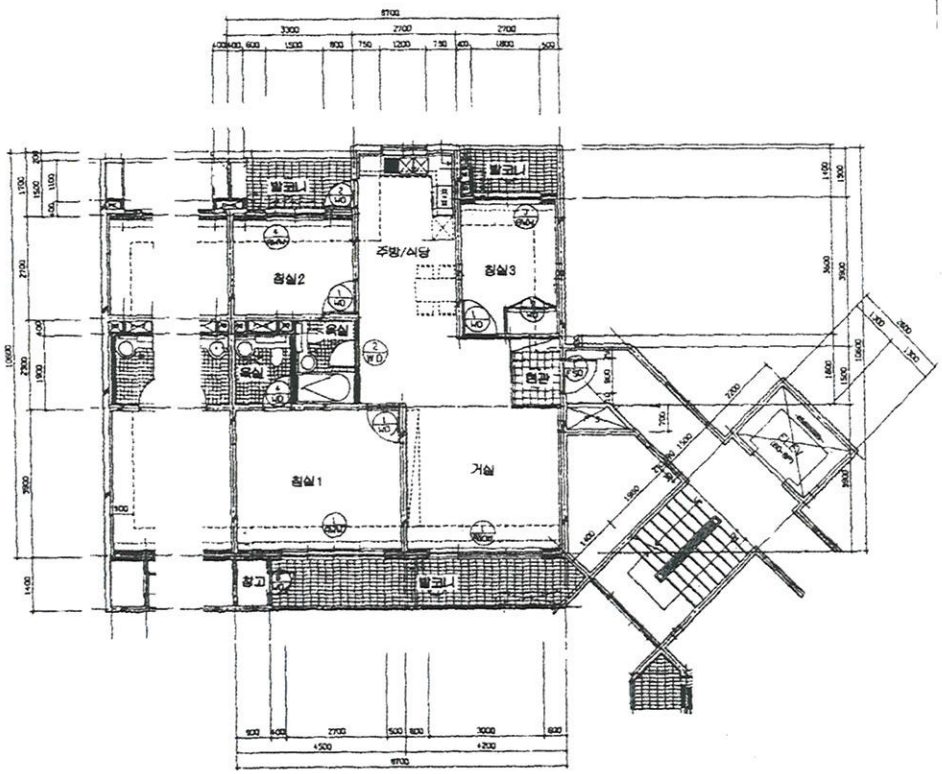
발급확인번호 : MAMY-ABDA-PZDK-DQLH-WHTG

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220041120119772	고유번호	1135010500-3-10630000	명칭	상계3차현대아파트 304동	호명칭	1404호
대지위치	서울특별시 노원구 상계동	지번	1063	도로명주소	서울특별시 노원구 수락산로 234 (상계동)		

건 축 물 현 황 도



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

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

297㎜×210㎜[백상지 (80/㎡)]