감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	서울특별시 은평구 응암동 601-17
의 뢰 인	엠씨아이대부(주)
감정평가서 번호	대한 제260707-14-0001호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

경인지사

인천광역시 남동구 선수촌공원로 17번길 12 두용프라자 304
TEL : (032)437-0079 FAX : (032)437-0789

260707-14-0001

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감 정 평 가 사
송 경 준 송 경 준 (인)

㈜대한감정평가법인 경인지사장 김 원 태 (서명 또는 인)

감정평가액	삼십삼억삼천삼백삼십삼만일천팔백칠십원정 (₩3,333,331,870.-)			
의 뢰 인	엠씨아이대부(주)	감정평가목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	엠씨아이대부(주)	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2026.07.07	2026.07.07	2026.07.08

감정평가내용

공부(의뢰)		사 정		감정평가액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
토지	213.2	토지	213.2	15,100,000	3,219,320,000
건물	354.07	건물	354.07	-	108,812,870
제시외건물	(40.3)	제시외건물	40.3	-	5,199,000
	이	하	여	백	
합 계				₩3,333,331,870.-	

심사확인

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

심사자 감정평가사 나 장 찬 (인)

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 은평구 응암동 소재 '은평문화예술정보학교' 서측 인근에 위치하는 부동산(토지건물)에 대한 엠씨아이대부(주)에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경


감정평가액 산출근거 및 결정 의견

가. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2026년 개별공시지가 (원/㎡)
1	서울특별시 은평구 응암동 601-17	대	213.2	근린상업	주거용	세로(가)	사다리 평지	4,735,000

나. 건물

대상 건물	소 재 지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
가	서울특별시 은평구 응암동 601-17	벽돌조 평스라브지붕 지하1층 / 지상2층	354.07	59.79	110.21	단독주택, 다가구용(4가구)	1993.08.24

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 07월 07일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2026년 07월 07일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 폐문 및 부재 등으로 내부구조 및 이용상황 등은 일반건축물대장상 건축물현황도 도면을 기준하여 표기하였는 바, 공매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

나. 후면 '지적개황도 및 사진용지'와 같이 제시외 건물(부합물 및 종물 기호㉠~㉤)이 소재하오니 공매 진행시 참고하시기 바랍니다.
(※ 기호㉡은 탐문 및 외부 육안확인 결과 주택(원룸구조)으로 조사되었습니다).

다. 대상물건 임대차내역확인은 현장조사시 이해관계인 부재로 인하여 귀 사와 협의하여 임대미상 처리하였으니 공매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
제15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 건물의 감정평가

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1) 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)		거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)
				토지	건물			
a	응암동 599-39	근린상업	대	347.7	-	2024. 08.26	6,500,000,000 (토지만)	약 18,700,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 6,500,000,000원/347.7㎡ ≒ 18,700,000원/㎡							
b	응암동 576-36	근린상업	대	290.2	-	2024. 04.09	5,550,000,000 (토지만)	약 19,100,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 5,550,000,000원/290.2㎡ ≒ 19,100,000원/㎡							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

3) 대상물건 평가사례

소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(㎡)	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)	비고
서울특별시 은평구 응암동 601-17	근린상업	대	주거용	213.2	담보	2024.12.18	14,200,000	건물(354.07㎡) 멸실예정 감정평가 외

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
ⓐ	응암동 601-2	근린상업	대	주상용	149.66	시가 참고	2026.02.09	15,900,000
	· 전체면적 168.9㎡ 중 19.24㎡ 도로 후퇴부분으로 토지단가 5,250,000원/㎡							
ⓑ	응암동 601-56 외	근린상업	대	주거용	143.5	경매	2025.11.04	14,400,000
	· 2025타경52005							
ⓒ	응암동 601-79	근린상업	대	주거용	91.2	담보	2025.07.10	13,000,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

5) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
근린상업	주거용	세로(가)	15,500,000원/㎡ 내외 수준	-

6) 경매 낙찰가율

지역 / 기간	서울/은평구 2025년 07월~2026년 06월

구 분	낙 찰 가			낙 찰 건 수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	11,243,654,077원	8,368,481,900원	74.4%	59건	8건	13.6%
근린주택	3,643,274,077원	2,923,585,000원	80.2%	15건	3건	20%
다가구	1,407,156,000원	917,000,000원	65.2%	10건	1건	10%
단독주택	6,193,224,000원	4,527,896,900원	73.1%	34건	4건	11.8%

[최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가(원/㎡)	대상토지
A	응암동 601-19	168.6	대	다세대	근린상업	세로(가)	사다리평지	4,735,000	1

[공시기준일 : 2026.01.01]

2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상토지	비교표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	A	서울특별시 은평구 (상업지역) (2026.01.01~2026.07.07)	1.293% (1.01293)	(1+0.00910)×(1+0.00318×37/31)≒1.01293

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 주거지대[본건기호: 1 / 표준지: A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	대체로 유사함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대체로 유사함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토지오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대체로 유사함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격 차 율			1.000	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

나) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가×사정보정×시점수정×지역요인 비교×개별요인 비교)}}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가×시점수정)}} \fallingdotseq \text{그 밖의 요인 보정치}$$

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
ⓐ	시가참고	응암동 601-2	근린상업	대	주상용	149.66	2026.02.09	15,900,000	표준지 A

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 격차율 산정

구분		사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고
산정 단가	평가사례 ⓐ	15,900,000	—	1.01135	1.000	0.940	15,115,637	3.151	—
	표준지 A	4,735,000	—	1.01293	—	—	4,796,224		
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.							
	시점수정	- 서울특별시 은평구 (상업지역)			(2026.02.09~2026.07.07)				
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
		0.95	0.98	1.00	1.00	1.01	1.00	0.940	
		비교표준지가 비교사례 대비 - 가로조건 : 가로의 폭 등에서 열세함. - 접근조건 : 인근상가와의 접근성 등에서 열세함. - 행정조건 : 도시계획시설 '도로' 저촉에서 우세함.							

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	ⓐ	3.15

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	4,735,000	1.01293	1.000	1.000	3.15	15,108,104	15,100,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	15,100,000	213.2	3,219,320,000	-
합 계		213.2	3,219,320,000	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
a	응암동 599-39	근린상업	대	상업나지	347.7	2024.08.26	18,700,000	1

2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	a	서울특별시 은평구 (상업지역) (2024.08.26~2026.07.07)	5.153% (1.05153)	(1+0.00236×6/31)×(1+0.00335)×(1+0.00418) ×(1+0.00255)×(1+0.00263)×(1+0.02455) ×(1+0.00910)×(1+0.00318×37/31)≒1.05153

4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 주거지대[본건기호: 1 / 사례기호: a]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	0.90	대상토지가 가로의 폭 및 차량 이용의 편의성 등에서 열세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	0.90	대상토지가 인근상과와의 접근성 등에서 열세함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.95	대상토지가 접면도로의 상태 등에서 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토지오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대체로 유사함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격 차 율			0.770	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	a	18,700,000	1.00	1.05153	1.000	0.770	15,140,980	15,100,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	15,100,000	213.2	3,219,320,000	-
합 계		213.2	3,219,320,000	

라. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	3,219,320,000	3,219,320,000	3,219,320,000
합 계	3,219,320,000	3,219,320,000	3,219,320,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

가. 대상건물 동별·층별 개요

대상 건물	구 분	구 조 / 지 붕	용 도	면적(㎡)	사용승인일자
가	1층	벽돌조 평스라브지붕	다가구주택,(2가구)	117.49	1993.08.24
	2층		다가구주택,(2가구)	117.49	
	지층		차고, 보일러실	119.09	

나. 재조달원가의 결정

1) 표준단가 결정

가) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수	기준
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와) 슬래브지붕	3	1,752,000	45(40~50)	2025.07

[자료출처 : 한국부동산원 발행「건축물신축단가표」]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 한국부동산원 발행「건축물신축단가표」를 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

대상 건물	구 분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
가	1층, 2층	다가구주택(총4가구)	벽돌조	1,200,000	-
	지층	차고, 보일러실	벽돌조	800,000	-

2) 부대설비 보정단가

대상 건물	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
가	-	-	○	-	-	-	-
	보정단가 (원/㎡)	표준단가에 포함하였음.					

3) 재조달원가의 결정

대상 건물	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
가	1층, 2층	1,200,000	-	1,200,000	-
	지층	800,000	-	800,000	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하였습니다.

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용 연수	물리적 경과 연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
가	1층, 2층	1,200,000	1993.08.24	45	32	-	13	346,000
	지층	800,000	1993.08.24	45	32	-	13	231,000

라. 대상건물의 감정평가액

대상 건물	구 분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
가	1층, 2층	234.98	346,000	81,303,080	-
	지층	119.09	231,000	27,509,790	-
합 계		354.07		108,812,870	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물 일괄한 비교방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	3,219,320,000	상세내역은 후첨 "감정평가명세표" 참조
건 물	108,812,870	
제시외 건물 (부합물 및 종물 기호 ㉠~㉤)	5,199,000	
총 액	3,333,331,870	

토지건물 감정평가 명세표

<기준시점:2026-07-07>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	서울특별시 은평구 응암동	601-17	대	근린상업지역	213.2	213.2	15,100,000	3,219,320,000	
가	" [도로명주소] 서울특별시 은평구 가좌로 219-4	601-17	다가구용 단독주택 (4가구)	벽돌조 평스라브지붕					
				1층	117.49	234.98	346,000	81,303,080	1,200,000 x 13/45
				2층	117.49				
				지층	119.09	119.09	231,000	27,509,790	800,000 x 13/45
				용도 : 1,2층 - 주택 각 2가구 지층 - 차고 51.43㎡ 보일러실 67.66㎡					
	소 계							**₩3,328,132,870**	

토지건물 감정평가 명세표

<기준시점 : 2026-07-07>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
㉠	(제시외 서울특별시 은평구 응암동	건물) 219-4	(차고 일부)	(벽돌조 판넬지붕 지층)	(8.3)	8.3	30,000	249,000	
㉡	"	219-4	(주택(원룸구조))	(벽돌조 슬래브지붕 옥상)	(19.5)	19.5	200,000	3,900,000	
㉢	"	219-4	(계단실)	(벽돌조 슬래브지붕 옥상)	(10)	10	100,000	1,000,000	
㉣	"	219-4	(보일러실)	(샷시조 기타지붕 옥상)	(0.5)	0.5	20,000	10,000	
㉤	"	219-4	(창고)	(판넬조 판넬지붕 옥상)	(2)	2	20,000	40,000	
	소 계							₩5,199,000	
	합 계							₩3,333,331,870.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황
4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건
7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 은평구 응암동 소재 '은평문화예술정보학교' 서측 인근에 위치하며, 인근 일대는 단독주택, 다세대주택 및 각종 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로서, 제반 주위환경은 무난합니다.

2. 교통상황

대상물건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 버스정류장 및 새절역(수도권6호선)이 소재하는 등 대중교통 이용상황은 보통입니다.

3. 형태 및 이용상황

인접지와 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

동측으로 세로의 포장도로와 접합니다.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황
4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건
7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

5. 토지이용계획사항 등

근린상업지역, 도시지역, 지구단위계획구역((응암지구중심, 자세한 사항은 은평구 도시계획과에 문의)), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종 확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(토지거래허가구역(대상자:외국인 등, 용도:단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 기간:2025.8.26.~2026.8.25.)), 토지거래계약에관한허가구역(토지거래허가구역(허가대상 용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.))입니다.

6. 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

7. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

8. 기타 참고사항

해당사항 없습니다.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이용상황
3. 위생설비 및 기타설비
4. 부합물 및 종물관계
5. 공부와의 차이
6. 제시외 물건
7. 임대관계 및 기타사항

1. 건물의 구조

기호(가) 벽돌조 평스라브지붕 지하1층 / 지상2층 건물로서,

- 외　벽 : 적벌돌 쌓기 마감 등,
- 내　벽 : 벽지붙임 마감 등,
- 창　호 : 하이샷시 및 알미늄샷시 창호입니다.

2. 이용상황

지층 : 공부상 '차고 및 보일러실'입니다.

1층 : 공부상 '주택 2가구'입니다.

2층 : 공부상 '주택 2가구'입니다.

3. 위생설비 및 기타설비

기본 위생설비 및 급·배수설비, 도시가스 보일러에 의한 난방설비 등을 갖추었습니다.

4. 부합물 및 종물관계

후첨 '지적개황도 및 사진용지'에 나타난 바와 같이, 제시외 건물(부합물 및 종물 기호㉠~㉤)이 소재하오니 공매 진행시 참조하시기 바랍니다.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이용상황
3. 위생설비 및 기타설비
4. 부합물 및 종물관계
5. 공부와의 차이
6. 제시외 물건
7. 임대관계 및 기타사항

5. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

6. 제시외 물건

해당사항 없습니다.

7. 임대관계 및 기타사항

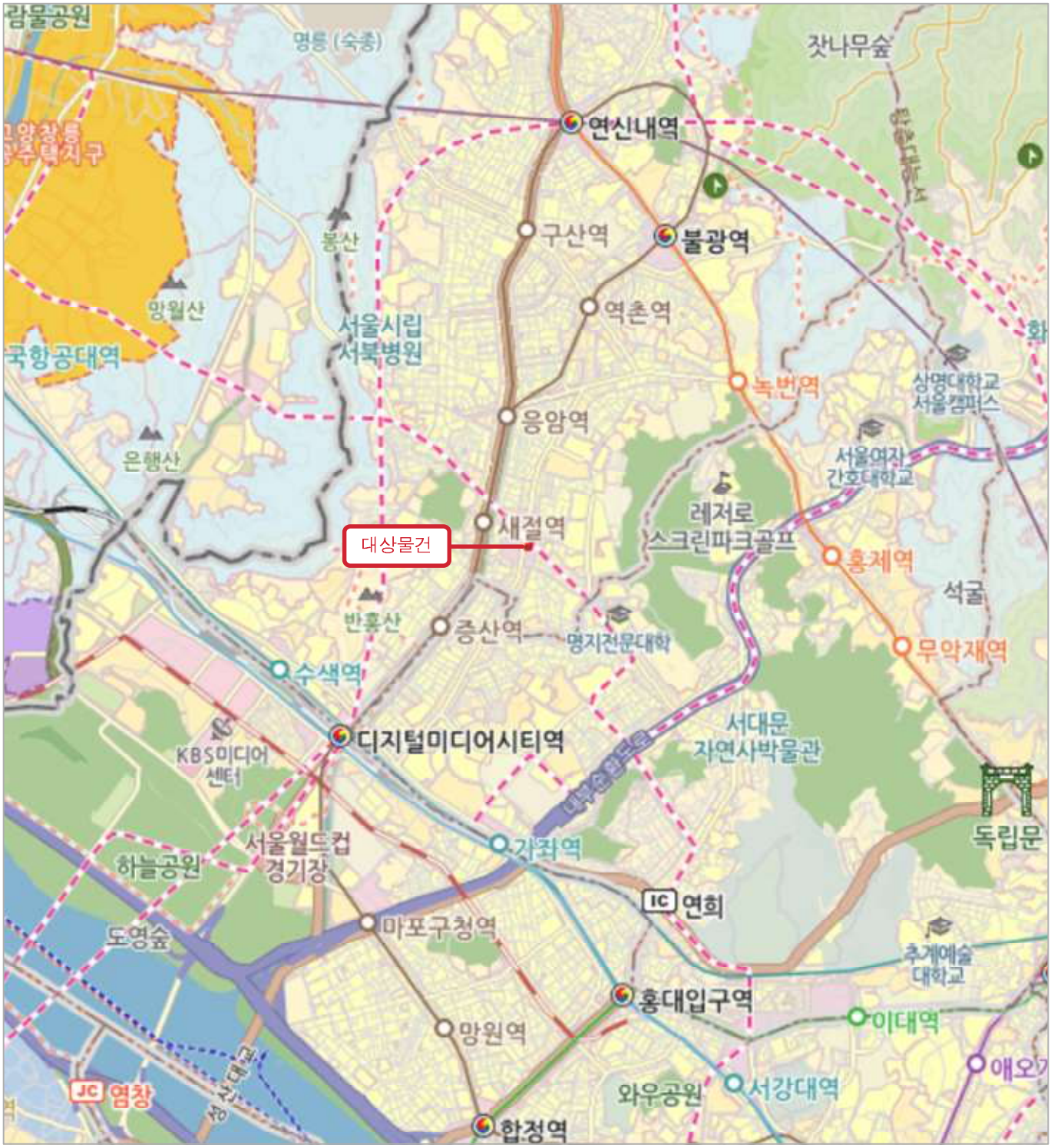
가. 임대관계 : '미상'입니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

260707-14-0001

광 역 위 치 도

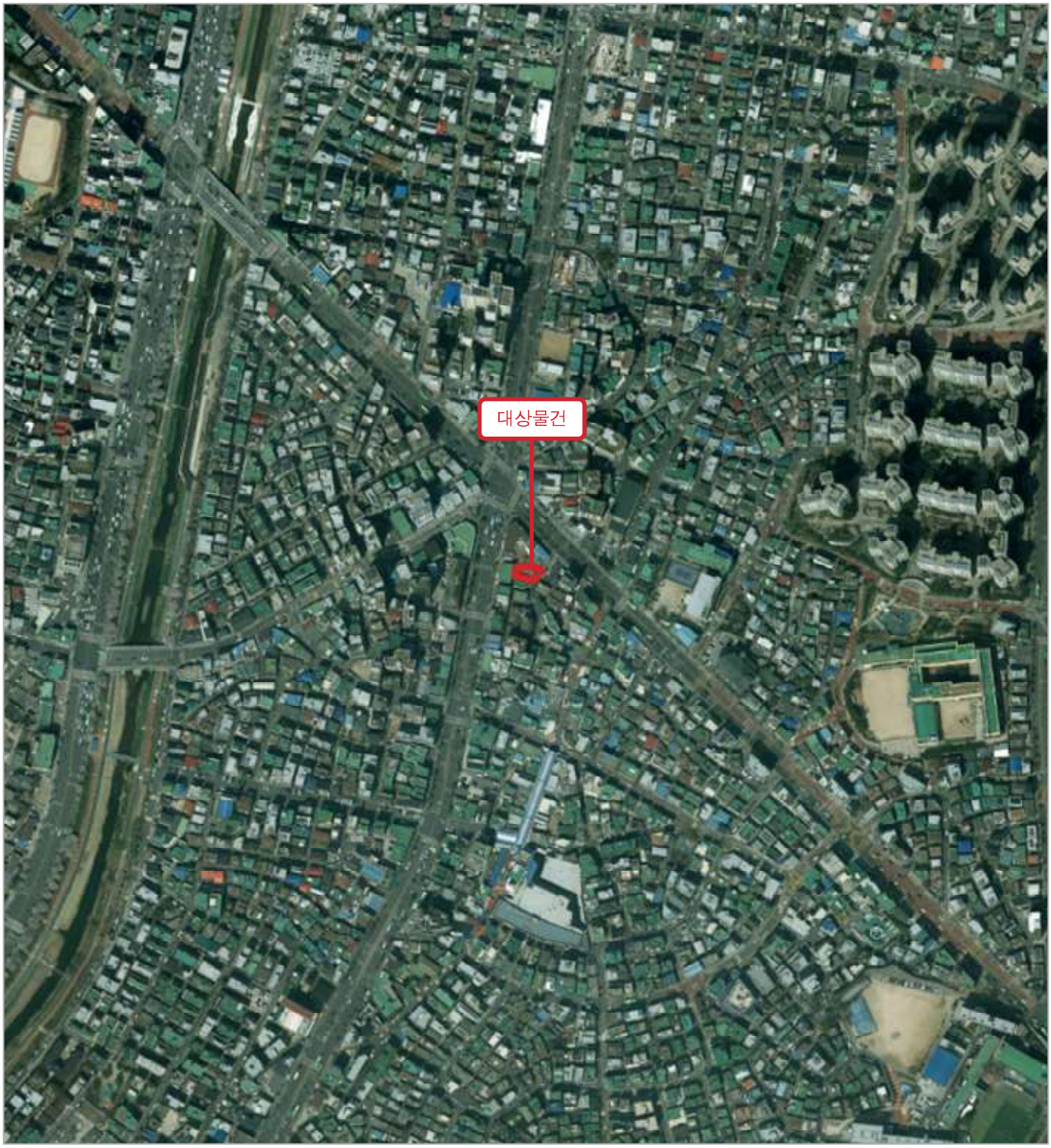
소 재 지	서울특별시 은평구 응암동 601-17



260707-14-0001

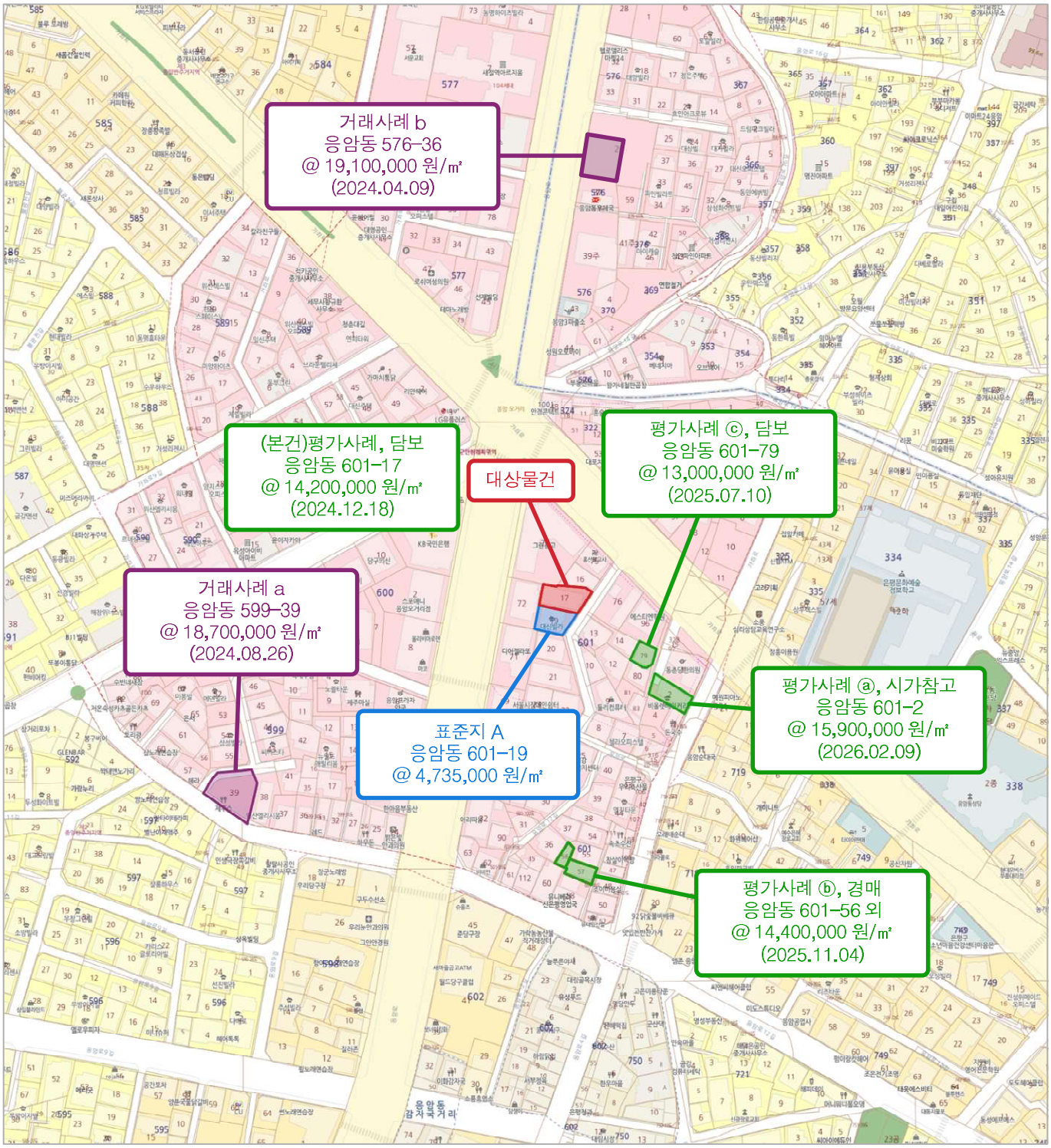
항 공 위 치 도

소 재 지	서울특별시 은평구 응암동 601-17



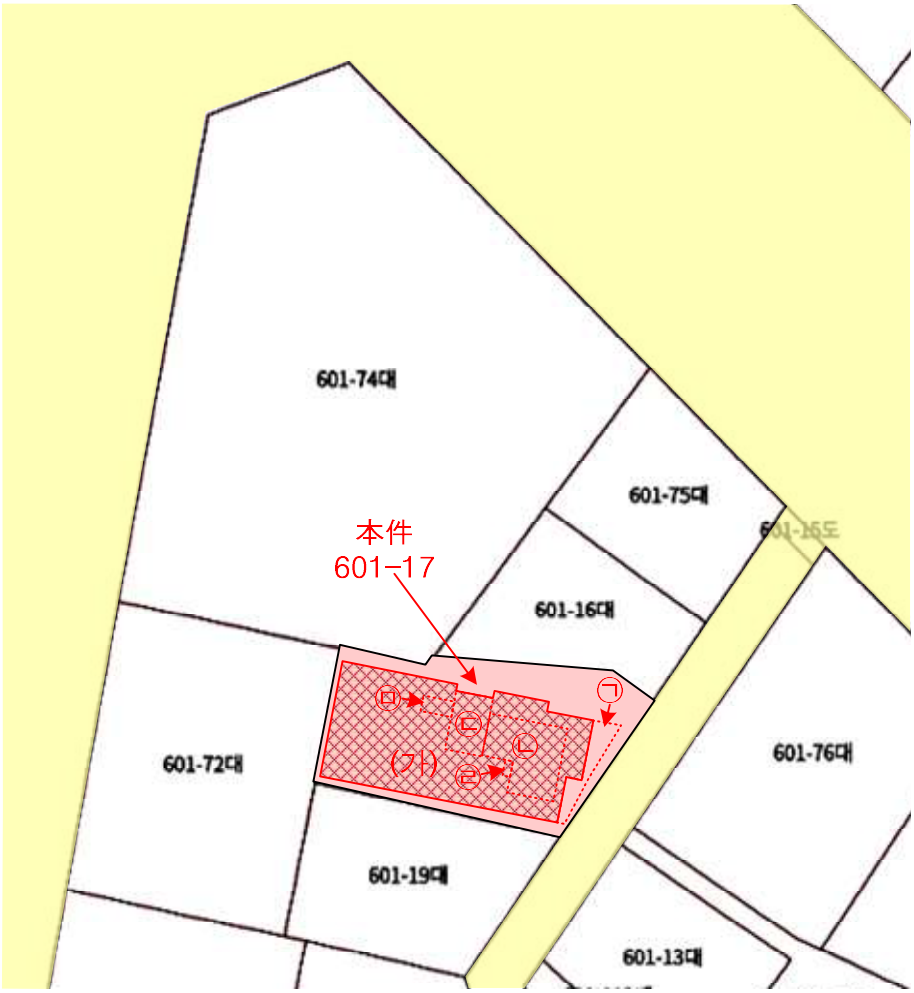
상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 은평구 응암동 601-17



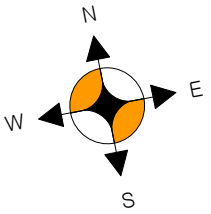
지 적 개 황 도

N
W E S = 1/500

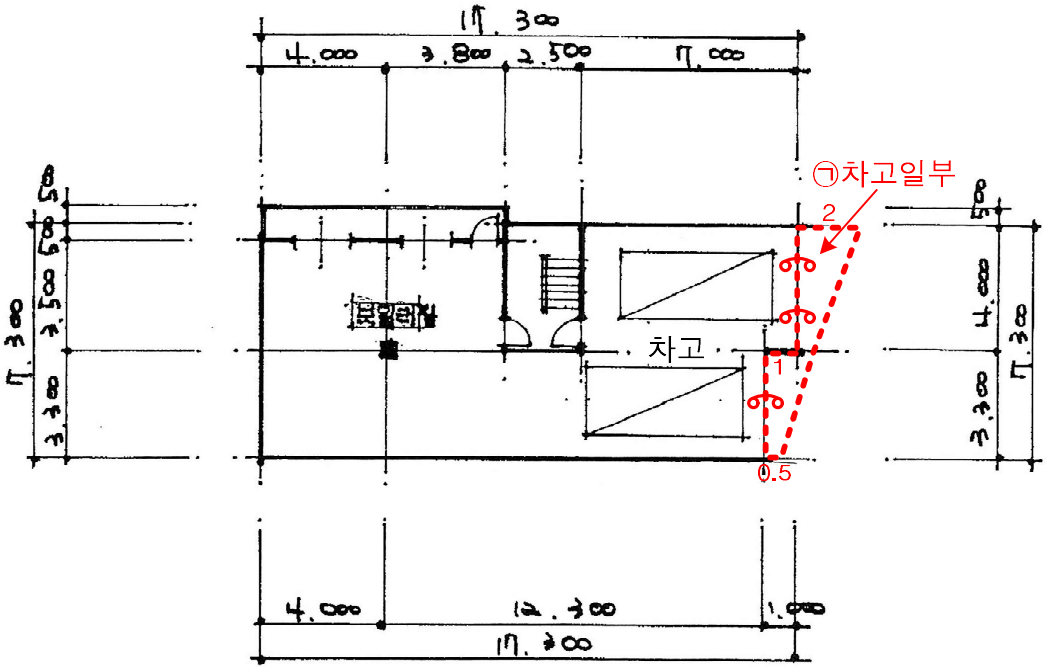


범 례				
	평가대상토지	계획도로선	평가건물2층	평가제외건물
	현황도로	용도지역구분선	평가건물3층이상	제시외건물, 부합물 및 종물
	현황하천	평가건물1층	평가건물옥탑층	

건물개황도 및 내부구조도



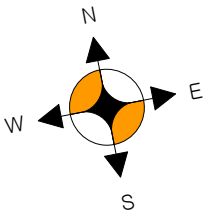
None Scale



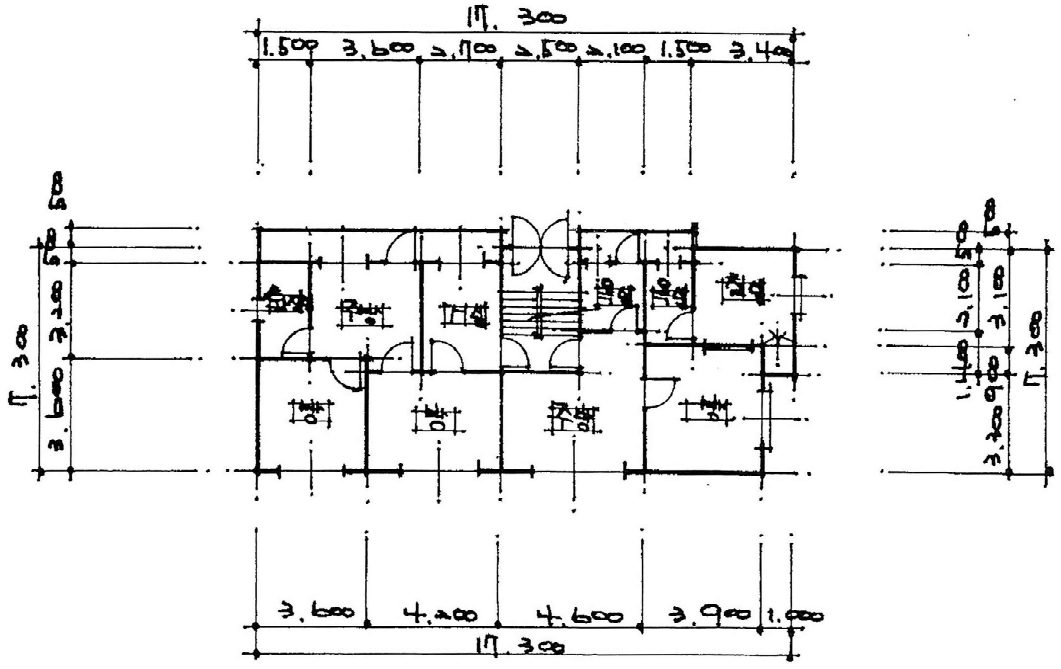
(가)지층
【공부상의 면적:119.09㎡】

【부합물 및 종물】
㉠벽돌조 판넬지붕 지층소재 (차고일부) 약 8.3㎡

건물개황도 및 내부구조도

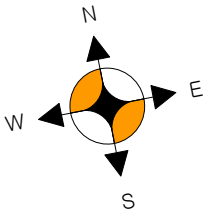


None Scale

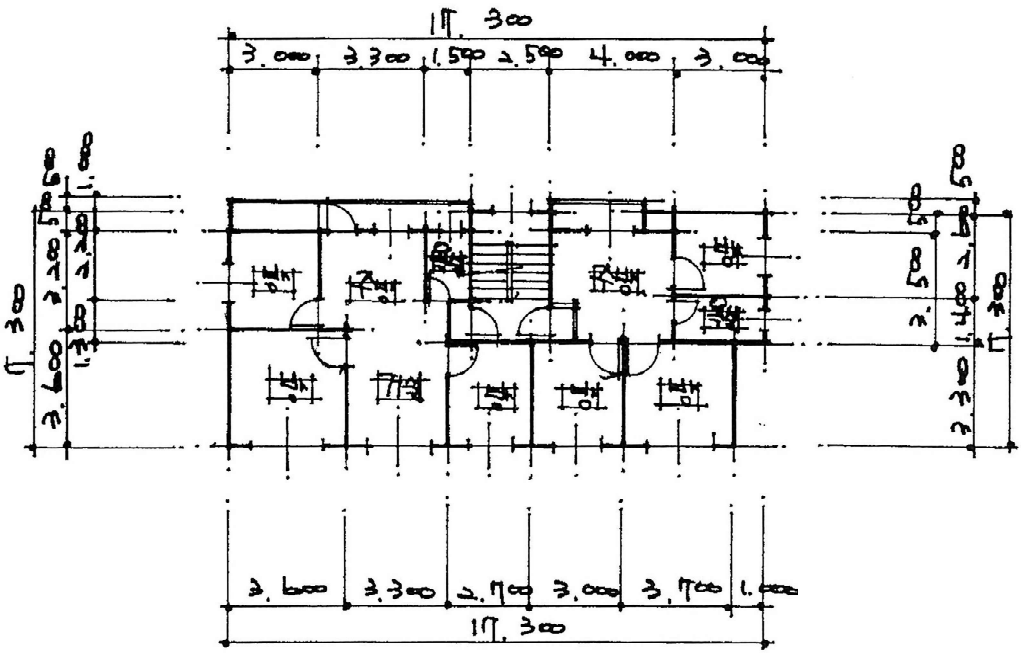


(가)1층
【공부상의 면적:117.49㎡】

건물개황도 및 내부구조도



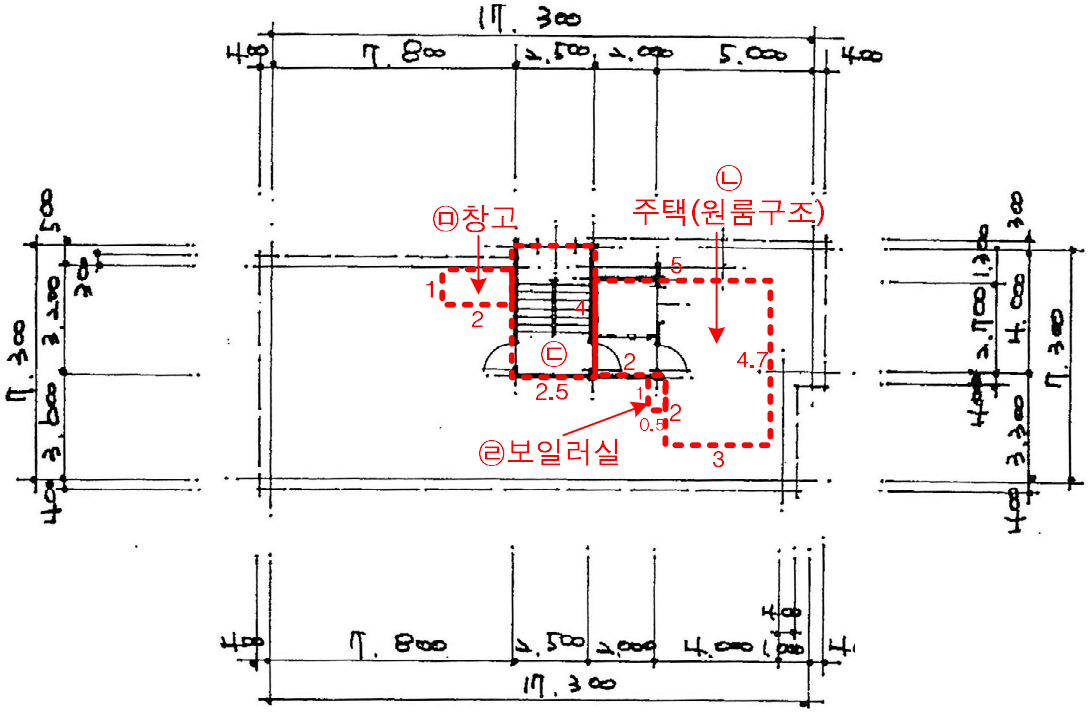
None Scale



(가)2층
【공부상의 면적:117.49㎡】

건물개황도 및 내부구조도

N
W
E
S
None Scale



(가)옥상

【제시외 건물(부합물 및 종물)】
㉡벽돌조 슬래브지붕 옥상소재 (주택(원룸구조)) 약 19.5㎡
㉢벽돌조 슬래브지붕 옥상소재 (계단실) 약 10㎡
㉣샷시조 기타지붕 옥상소재 (보일러실) 약 0.5㎡
㉤판넬조 판넬지붕 옥상소재 (창고) 약 2㎡

260707-14-0001

사 진 용 지



동측에서 촬영



남측에서 촬영

260707-14-0001

사 진 용 지



북동측에서 촬영



기호㉠, ㉡

사 진 용 지



기호㉡~㉤

㈜대한감정평가법인

수 신 엠씨아이대부(주)

참 조 -

제 목 감정평가 회보

1. 저희 ㈜대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2026.07.07자로 의뢰하신『서울특별시 은평구 응암동 601-17』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 1 부.
2. 청구서 1 부. 끝.

발송 No.
2026 .07. 08
(주)대한감정평가법인 경인지사

㈜대한감정평가법인 경인지사장

담당부서 : 업무부 담당 : 송경준 감정평가사 담당자 : 문중훈
감정서번호 : 260707-14-0001 시행일자 : 2026.07.08
(우)21582 인천광역시 남동구 선수촌공원로 17번길 12 두용프라자 304
전화 : (032)437-0079 팩스 : (032)437-0789 http://www.kosal.co.kr

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

수수료청구서

감정평가서번호 : 260707-14-0001

엠씨아이대부(주) 귀하

이백팔십구만팔백원정 (₩2,890,800.-)

2026.07.07자로 의뢰하신 『서울특별시 은평구 응암동 601-17』 에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		2,499,332	◐ 평 가 수 수 료 ◑ (1,006,000+(2,333,331,870x8/10,000x0.8)) ×(3,333,331,870/3,333,331,870) ≒2,499,332
실비	여 비	100,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	13,900	
	기 타 실 비	5,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	128,900.-	
합 계		**2,628,000.-**	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세		262,800.-	
총 계		**2,890,800.-**	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		**₩2,890,800.-**	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

◈ 계 좌 번 호 ◈

◈ 부천우리새마을금고 : 3644-09-005698-2 (㈜대한감정평가법인)

㈜대한감정평가법인 경인지사장

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

■ 출입국관리법 시행규칙 [별지 제139호의5 서식] <개정 2023. 6. 14.>

외국인체류확인서

교부용

발급번호	DE-BN-26-009426	발급일자	2026.07.07

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	■ 도로명주소 : 서울특별시 은평구 가좌로 219-4 (응암동) ■ 지번주소 : 서울특별시 은평구 응암동 601-17

연번	성명	전입일자	비고
'해당 사항 없음'			

「출입국관리법」 제88조의3 및 같은 법 시행규칙 제 75조의2제7항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지를 체류지로 신고(변경신고를 포함합니다)한 외국인은 위와 같음을 증명합니다.

관인

유 의 사 항

■ 확인하려는 특정 건물 또는 시설의 소재지를 사실과 다르게 기재한 경우에는 외국인체류확인서를 통해 해당 건물 또는 시설의 소재지를 체류지로 신고(변경신고를 포함합니다)한 외국인의 정보를 확인할 수 없습니다.

인천광역시 남동구
500원
2026.07.07
N-AT226092

이천광역시 남동구 구월1동장

구월1동장인

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2218-5000-0058-1500	발급일자	2026년 7월 7일 14:07:31

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 ■ / 표시되지 않음 □

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지		
	도로명 주소	서울특별시 은평구 가좌로 219-4(응암동)
	지번 주소	서울특별시 은평구 응암동 601-17

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	박[redacted] (朴[redacted])	2012-08-21	말소	동거인				
	최초 전입자	2012-08-21							
2	세대주	서[redacted] (徐[redacted])	2019-02-28	거주자	동거인				
	최초 전입자	2019-02-28							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2026년 7월 7일

인천광역시 남동구 구월1동장 구월1동장인

담당자 의견

수입 0018 인천광역시 남동구 500원 2026.07.07 N-AT225092

서류발행일: 2026.07.07

인천광역시 남동구 구월1동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한 증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)

구월1동장인 구월1동민원전용1

전입세대확인서(동거인포함)

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

문서확인번호: 1783-3907-5596-0902

시점확인 진본 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

발급번호 : 20261138000401931l　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2026/ 07/ 07

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

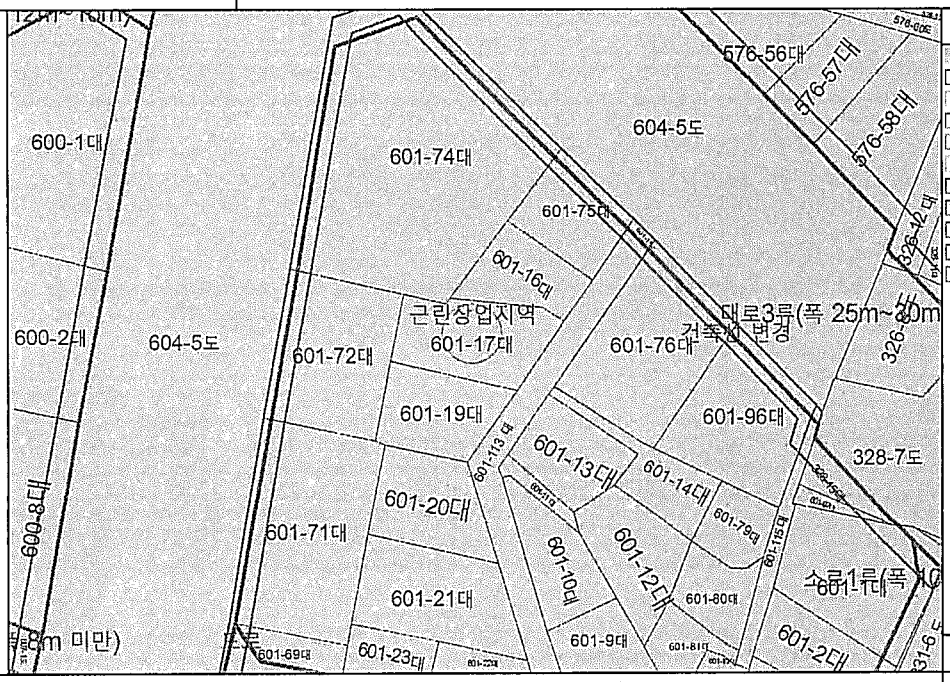
신청인	성명	김민철	주소	
			전화번호	010-7938-3840

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	서울특별시 은평구 응암동	601-17	대	213.2

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	근린상업지역, 도시지역, 지구단위계획구역((응암지구중심,자세한 사항은 은평구 도시계획과에 문의)) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(최종 확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>,대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	토지거래계약에관한허가구역(토지거래허가구역(대상자:외국인 등,용도:단독,다가구,아파트,연립,다세대,기간:2025.8.26.~2026.8.25.)), 토지거래계약에관한허가구역(토지거래허가구역(허가대상 용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.)) [이하공란]

확인도면



범례
- 근린상업지역
- 지구단위계획구역
- 토지거래계약에관한허가구역
- 건축선
- 대공방어협조구역
- 도시지역
- 도로
- 대로3류(폭 25m~30m)
- 중로3류(폭 12m~15m)
- 소로1류(폭 10m~12m)
- 소로3류(폭 8m 미만)

축척 1/1000

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

2026/ 07/ 07

서 울 특 별 시　은 평 구 청

은평구 청장인 인터넷민원전용

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.

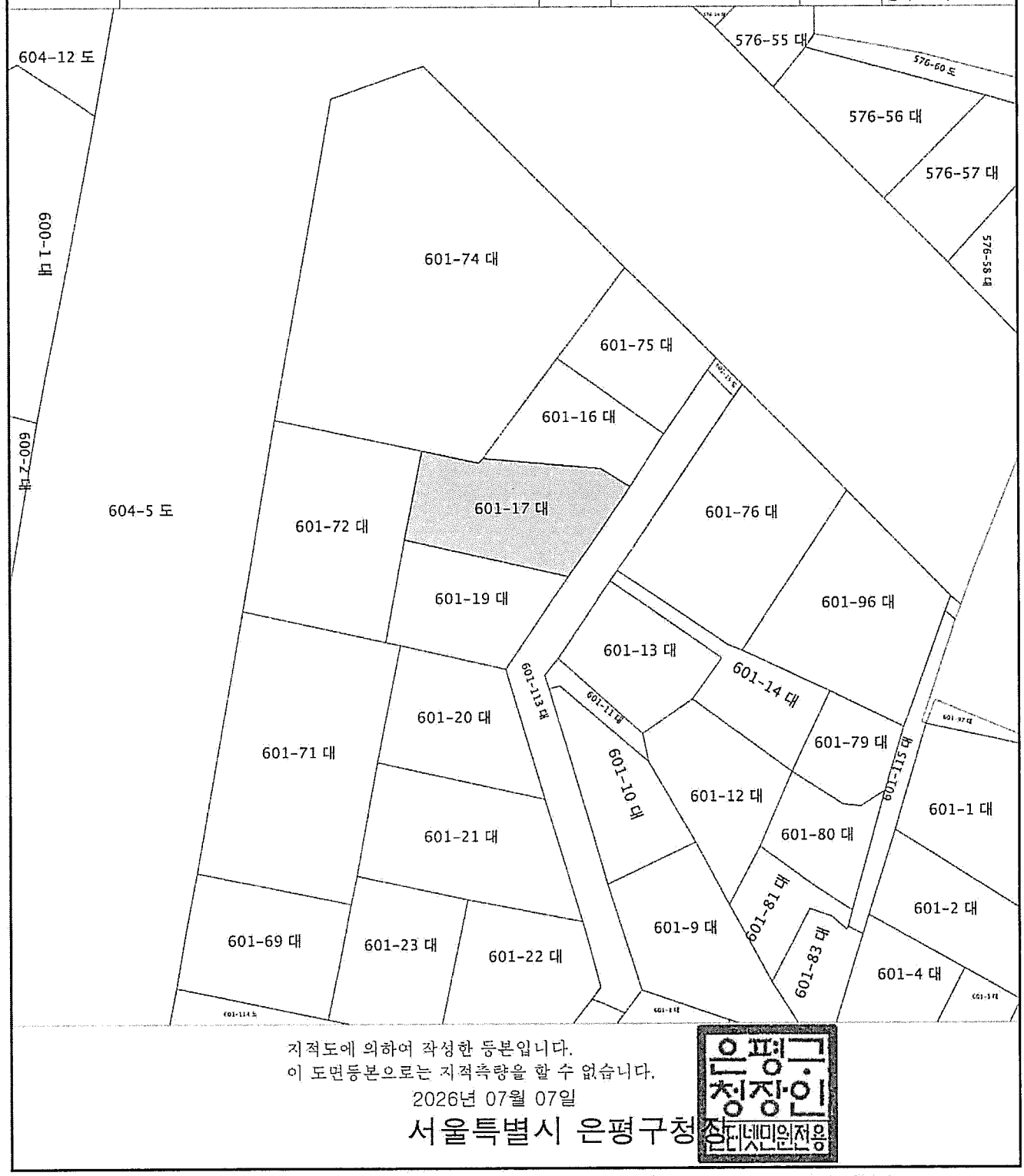
시점확인 진본 2026/07/07 11:30:38 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1783-3914-3812-69795

정부24 gov.kr

지적도 등본

발급번호	2026113800040193328	처리시각	11시30분36초	발급자	정부 24
토지소재	서울특별시 은평구 응암동	지 번	601-17번지	축 척	등록 1/600 출력 1/600



지적도에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량을 할 수 없습니다.

2026년 07월 07일

서울특별시 은평구청장 인터넷민원전용

은평구청장인

◆ 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(현재 유효사항)
- 토지 -

고유번호 1147-1996-037461

[토지] 서울특별시 은평구 응암동 601-17

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 3)	1993년9월8일	서울특별시 은평구 응암동 601-17	대	213.2㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
8	소유권이전	2021년10월7일 제143319호	2021년9월30일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)
	신탁			신탁원부 제2021-10284호
8-1	신탁주의사항			이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2026년1월26일 부기
9	압류	2025년5월2일 제2134636호	2025년5월2일 압류(세무행정과-6126)	권리자 은평구(서울특별시) 1118

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

열람일시 : 2026년07월07일 11시10분26초

[토지] 서울특별시 은평구 응암동 601-17

【 매 매 목 록 】

목록번호	2017-1934			
거래가액	금1,290,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 은평구 응암동 601-17	6	2017년8월21일 매매	
2	[건물] 서울특별시 은평구 응암동 601-17	3	2017년8월21일 매매	
목록번호	2021-3645			
거래가액	금4,500,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 은평구 응암동 601-17	7	2021년7월16일 매매	
2	[건물] 서울특별시 은평구 응암동 601-17	4	2021년7월16일 매매	

열람용

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울서부지방법원 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 : 2026년07월07일 11시10분26초

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 1147-1996-037461

[토지] 서울특별시 은평구 응암동 601-17 대 213.2㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	8

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
8-1	약정/금지사항/환매특약		이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2026년1월26일 부기	우리자산신탁주식회사
9	압류	2025년5월2일 제2134636호	권리자 은평구(서울특별시)	우리자산신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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 7월 7일 오전 11시10분26초

등기사항전부증명서(현재 유효사항)
- 건물 -

고유번호 1147-1996-811364

[건물] 서울특별시 은평구 응암동 601-17

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
2		서울특별시 은평구 응암동 601-17 [도로명주소] 서울특별시 은평구 가좌로 219-4	벽돌조 평 스라브지붕 다가구용 단독주택(4가구) 1층 117.49㎡ 2층 117.49㎡ 지층 119.09㎡ 용도:1,2층-주택각2가구 지층-차고 51.43㎡ 보일러실 67.66㎡	도로명주소 2012년7월20일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
5	소유권이전	2021년10월7일 제143319호	2021년9월30일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)
	신탁			신탁원부 제2021-10283호
5-1	신탁주의사항			이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년1월21일 부기
6	압류	2025년5월2일 제2134592호	2025년5월2일 압류(세무행정과-6126)	권리자 은평구(서울특별시) 1118

열람일시 : 2026년07월07일 11시09분26초

[건물] 서울특별시 은평구 응암동 601-17

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)
기록사항 없음

【 매 매 목 록 】

목록번호	2017-1934			
거래가액	금1,290,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 은평구 응암동 601-17	6	2017년8월21일 매매	
2	[건물] 서울특별시 은평구 응암동 601-17	3	2017년8월21일 매매	
목록번호	2021-3645			
거래가액	금4,500,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 은평구 응암동 601-17	7	2021년7월16일 매매	
2	[건물] 서울특별시 은평구 응암동 601-17	4	2021년7월16일 매매	

열 람 용

-- 이 하 여 백 --

[건물] 서울특별시 은평구 응암동 601-17

관할등기소 서울서부지방법원 등기국

열 람 용

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음'으로 표시함.
* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2026년07월07일 11시09분26초

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 1147-1996-811364

[건물] 서울특별시 은평구 응암동 601-17

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5-1	약정/금지사항/환매특약		이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년1월21일 부기	우리자산신탁주식회사
6	압류	2025년5월2일 제2134592호	권리자 은평구(서울특별시)	우리자산신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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 7월 7일 오전 11시9분26초

시점확인 진본 2026/07/07 11:18:29 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1783-3907-0868-21635

정부24 gov.kr

토지 대장

고유번호	1138010700-10601-0017		
토지소재	서울특별시 은평구 응암동		
지 번	601-17	축 척	1:600

도면번호	4	발급번호	202611380-00401-9310
장 번 호	1 - 1	처리시각	11시 18분 27초
비 고		발 급 자	정부 24

토지표시			소유자	
지목	면적(㎡)	사유	변동일자 / 변동원인	주소 / 성명 또는 명칭 / 등록번호
(08)대	*213.2*	(30)1993년 07월 28일 601-18번과 합병	2021년 10월 07일 (03)소유권이전	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동) 우리자산신탁주식회사 / 110111-2******
		--- 이하 여백 ---		--- 이하 여백 ---

등급수정 연월일	1985년 07월 01일 수정	1986년 08월 01일 수정	1989년 01월 01일 수정	1990년 01월 01일 수정	1991년 01월 01일 수정	1992년 01월 01일 수정	1993년 01월 01일 수정	1994년 01월 01일 수정
토지등급 (기준수확량등급)	193	194	197	208	213	218	221	224
개별공시지가기준일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	2026년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	3,670,000	3,950,000	4,365,000	4,368,000	4,477,000	4,599,000	4,735,000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2026년 07월 07일

서울특별시 은평구청장

은평구 청장인 인터넷민원전용

◆ 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-ACAC-ZROE-CCJS-USII

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]<개정 2023. 8. 1.>

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120041130027487	1138010700-1-06010017		0호/4가구/0세대

대지위치	지번	도로명주소
서울특별시 은평구 응암동	601-17	서울특별시 은평구 가좌로 219-4 (응암동)

※대지면적	연면적	※지역	※지구	※구역
213.2 ㎡	354.07 ㎡	일반주거지역		
건축면적	**용적률 산정용 연면적**	**주구조**	**주용도**	**층수**
127.49 ㎡	㎡	연와조	단독주택,다가구용(4가구)	지하: 1층, 지상: 2층
※건폐율	**※용적률**	**높이**	**지붕**	**부속건축물**
59.79 %	110.21 %	7.6 m	평스라브	동 ㎡
※조경면적	**※공개 공지·공간 면적**	**※건축선 후퇴면적**	**※건축선후퇴 거리**	
㎡	㎡	㎡	m	

건축물 현황					소유자 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일 변동원인
주1	지1층	연와조	보일러실	67.66	우리자산신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	1/1	2021.10.7. 소유권이전
주1	지1층	연와조	차고	51.43	110111-2******			
주1	1층	연와조	다가구주택,(2가구)	117.49		- 이하여백 -		
주1	2층	연와조	다가구주택,(2가구)	117.49		※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

은평구청장

은평구 청장인

발급일: 2026년 7월 7일

담당자:

전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

대지위치	명칭	호수/가구수/세대수
서울특별시 은평구 응암동		0호/4가구/0세대
지번 601-17 / 지번 관련 주소	도로명주소	서울특별시 은평구 가좌로 219-4 (응암동)
	도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	이만섭	
설계자	이종완 서울건축사무소	
공사감리자	이종영 서울건축사무소	
공사시공자 (현장관리인)	이만섭	

※주차장				
구분	옥내	옥외	인근	면제
자주식	2 대 51.43 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		
승용 대	비상용 대	
※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량
형식	지상	개 ㎥
용량	지하	개 ㎥

인허가 시기
허가일 1993.3.2.
착공일 1993.4.22.
사용승인일 1993.8.24.

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부 비적용	내진능력
특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L m
기초형식 [ ] 지내력기초 t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법

건축물 관리 현황	
관리계획 수립 여부	
건축물 관리점검 현황	
종류	점검유효기간

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
1993.8.12.	신축 - 이하여백 -		

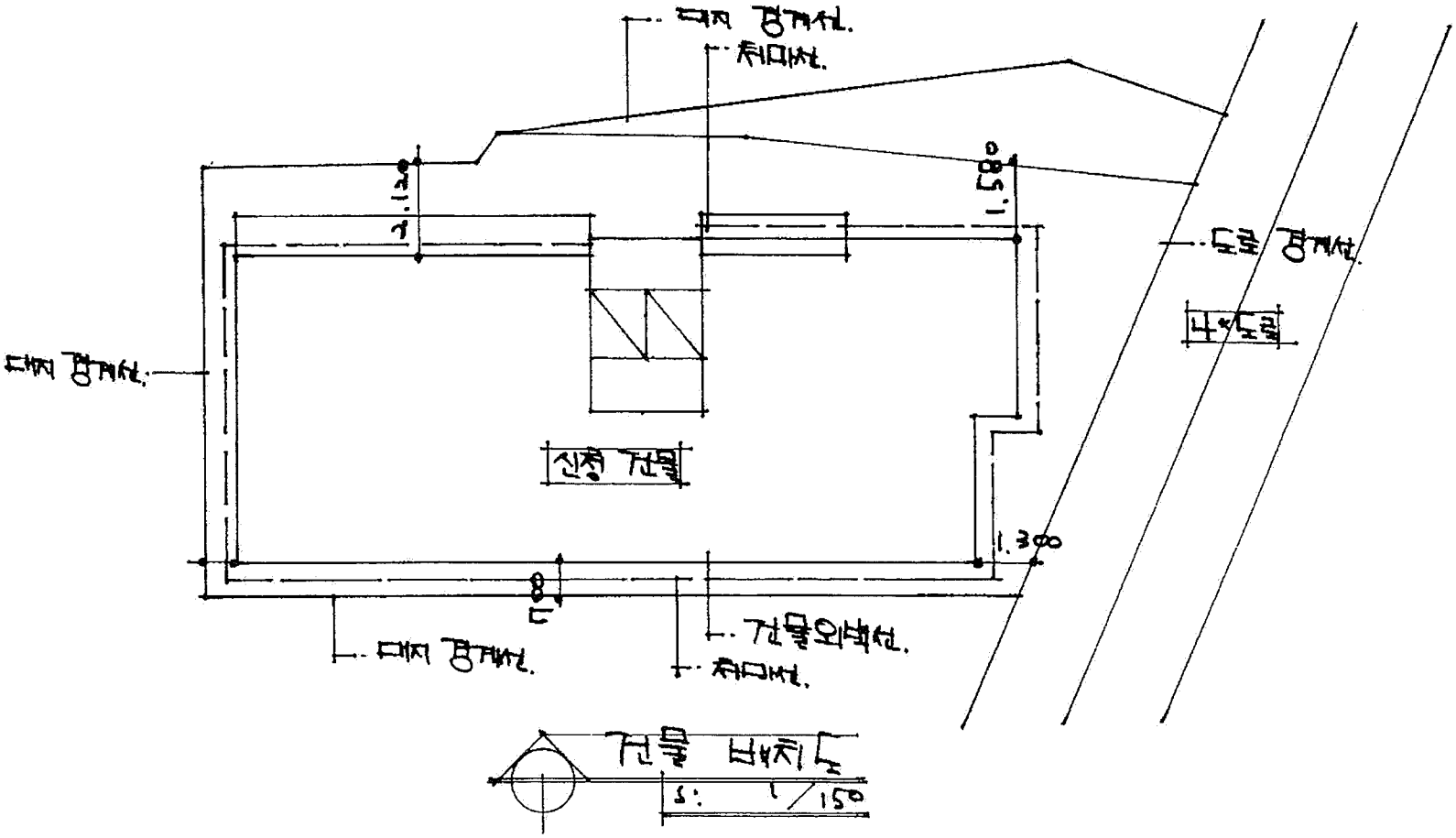
그 밖의 기재사항
F.R.P 20인용 - 이하여백 -

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

건축물현황도

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120041130027487	1138010700-1-06010017		0호/4가구/0세대

대지위치	지번	도로명주소
서울특별시 은평구 응암동	601-17	서울특별시 은평구 가좌로 219-4 (응암동)



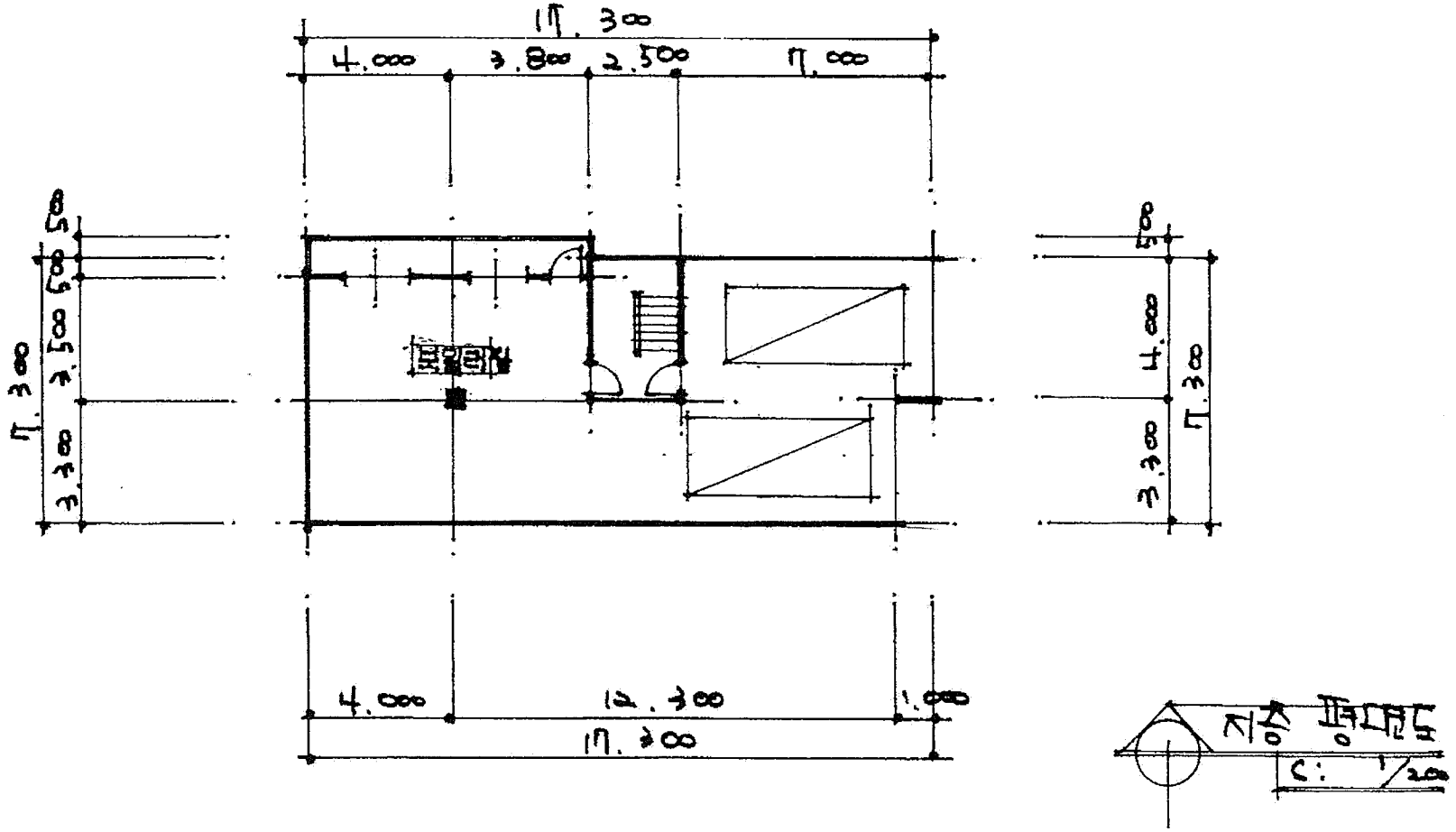
도면의 종류	축척	도면 작성자
배치도()	1 : 150	서울건축사무소 이종영 (서명 또는 인)

297mm×210mm[백상지 80g/㎡]

건축물현황도

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120041130027487	1138010700-1-06010017		0호/4가구/0세대

대지위치	지번	도로명주소
서울특별시 은평구 응암동	601-17	서울특별시 은평구 가좌로 219-4 (응암동)



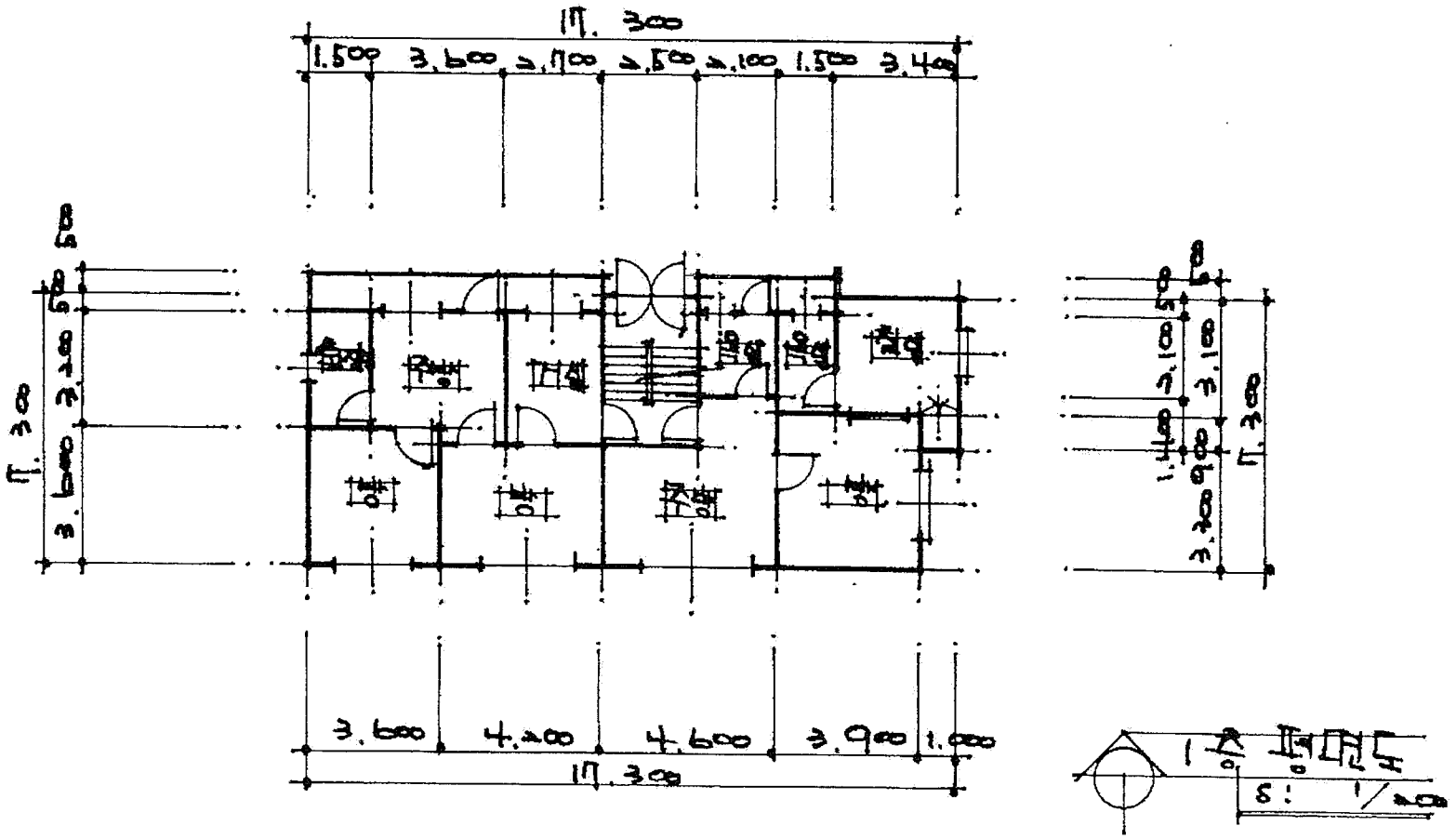
도면의 종류	축척	도면 작성자
평면도(지1층)	1 : 200	서울건축사무소 이종영 (서명 또는 인)

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

건축물현황도

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120041130027487	1138010700-1-06010017		0호/4가구/0세대

대지위치	지번	도로명주소
서울특별시 은평구 응암동	601-17	서울특별시 은평구 가좌로 219-4 (응암동)



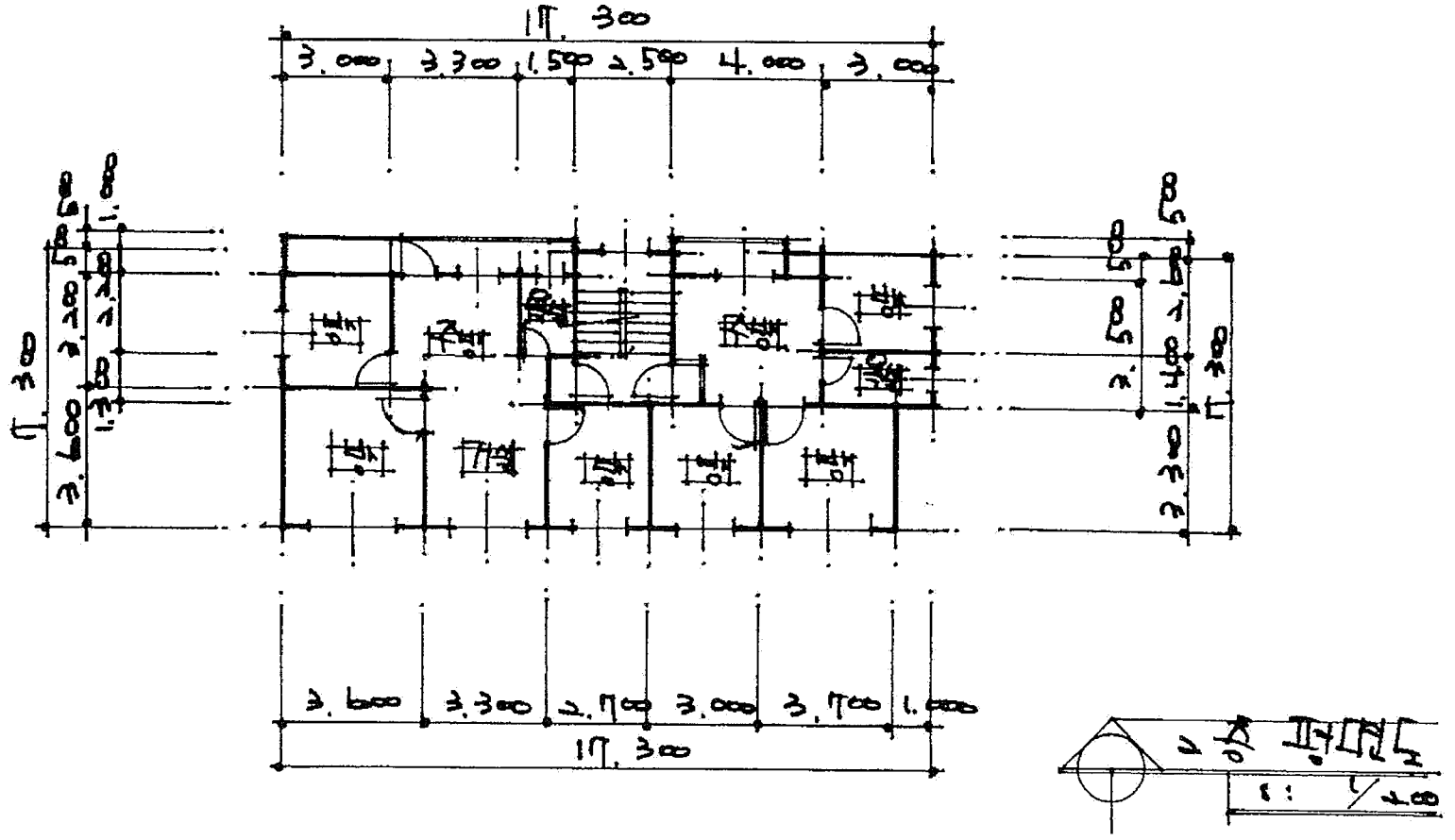
도면의 종류	축 척	도면 작성자
평면도(1층)	1 : 200	서울건축사무소 이종영 (서명 또는 인)

297mm×210mm[백상지 80g/㎡]

건축물현황도

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120041130027487	1138010700-1-06010017		0호/4가구/0세대

대지위치	지번	도로명주소
서울특별시 은평구 응암동	601-17	서울특별시 은평구 가좌로 219-4 (응암동)



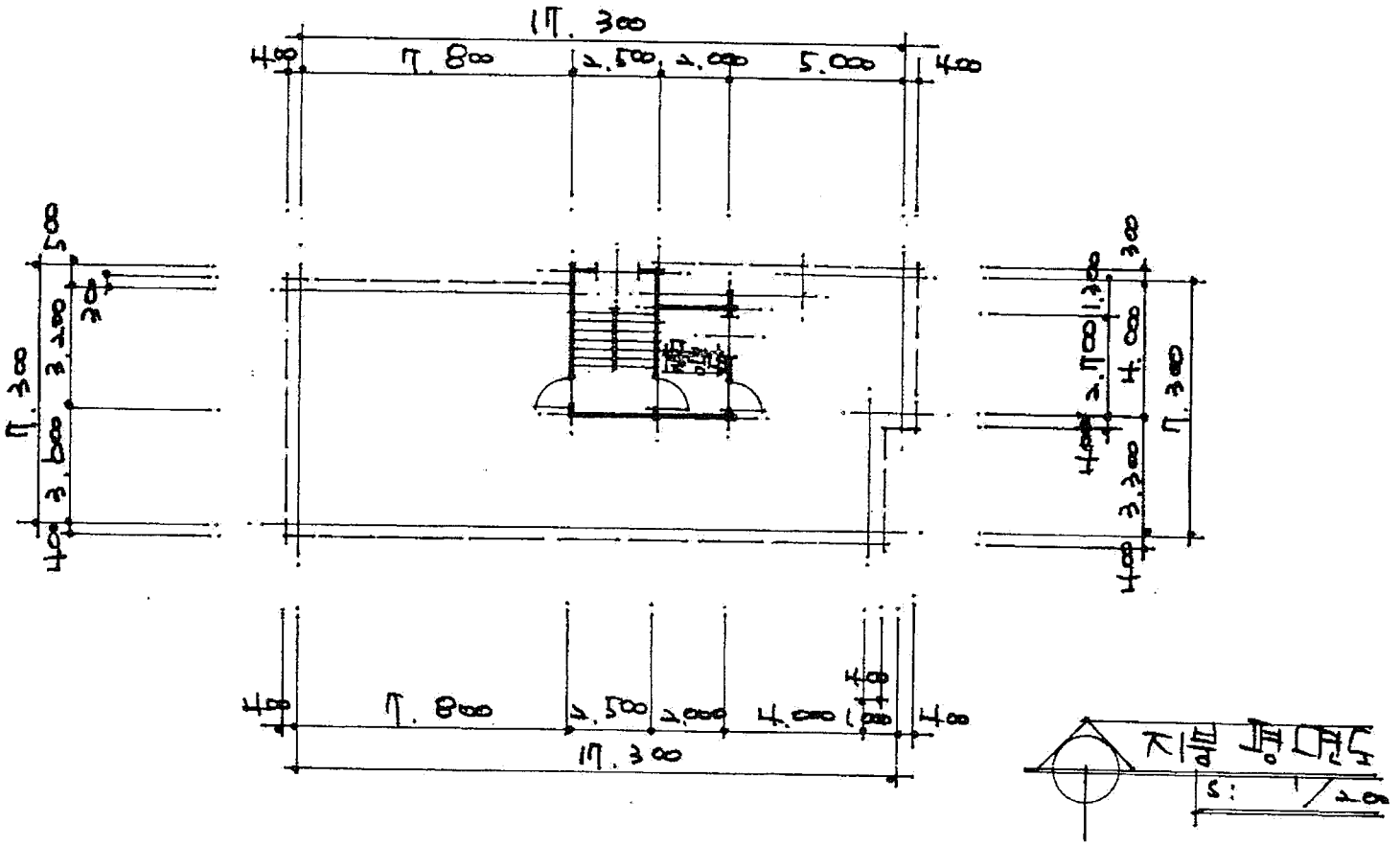
도면의 종류	축 척	도면 작성자
평면도(2층)	1 : 200	서울건축사무소 이종영 (서명 또는 인)

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

건축물현황도

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120041130027487	1138010700-1-06010017		0호/4가구/0세대

대지위치	지번	도로명주소
서울특별시 은평구 응암동	601-17	서울특별시 은평구 가좌로 219-4 (응암동)



도면의 종류	축 척	도면 작성자
평면도(지붕)	1 : 200	서울건축사무소 이종영 (서명 또는 인)

297mm×210mm[백상지 80g/㎡]