감 정 평 가 서
Appraisal Report

건 명	서울특별시 강서구 마곡동 801-1 열린엠타워2 제지1층 제비01호 외
의 뢰 인	옥산신용협동조합이사장
감정평가서번호	통일(경남)G260326-3030호

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)통일감정평가법인 경남지사
지사장 하 용 민
경상남도 김해시 주촌면 골든루트로129번길 157 2층 (망덕리)
TEL.055-285-5588 FAX.055-285-5582

G260326-3030

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
우 임 산 (인)

㈜통일감정평가법인 경남지사 지사장 하용민 (서명 또는 인)

감 정 평 가 액	일십육억팔천사백만원정(₩1,684,000,000.-)			
의 뢰 인	옥산신용협동조합이사장	감정평가목적	공매(NPL)	
제 출 처	옥산신용협동조합	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사열린산업개발 (수탁자: 우리자산신탁주식회사)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타 참고사항)	-	2026.03.27.	2026.03.26. ~2026.03.27.	2026.03.30.

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액(원)
구분건물	3개	구분건물	3개	-	1,684,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩1,684,000,000

심 사 확 인

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 서 선 미 (인)

G260326-3030

구분건물감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 강서구 마곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 공항대로 242	801-1 열린 엠타워2	업무시설 및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평지붕 지하6층 지상13층				
				지6층	2,536.34			
				지5층	2,608.79			
				지4층	2,608.79			
				지3층	2,608.79			
				지2층	2,608.79			
				지1층	2,607.19			
				1층	1,697.42			
				2층	1,697.42			
				3층	1,697.42			
				4층	1,237.1			
				5층	1,237.1			
				6층	1,237.1			
				7층	1,237.1			
				8층	1,237.1			
				9층	1,237.1			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
				10층	1,237.1			
				11층	1,237.1			
				12층	1,237.1			
				13층	921.26			
1	서울특별시 강서구 마곡동	801-1	대	일반상업지역	2,856.3			
				(내)				
가				철근콘크리트구조				
				제지1층 제비01호	57.68	57.68	461,000,000	비준가액 (집합건축물
				1 소유권	10.98	10.98		대장상
				------	------	------		공용면적
				대지권	2,856.3	2,856.3		포함 : 118.11㎡)
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	276,600,000	
						건 물 :	184,400,000	
				(내)				
나				철근콘크리트구조				
				제지1층 제비05호	46.61	46.61	372,000,000	비준가액 (집합건축물
				1 소유권	8.87	8.87		대장상
				------	------	------		공용면적
				대지권	2,856.3	2,856.3		포함 : 95.44㎡)
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	223,200,000	
						건 물 :	148,800,000	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
다				(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비14호	106.5	106.5	851,000,000	비준가액 (집합건축물
				1 소유권	20.27	20.27		대장상
				------	------	------		공용면적
				대지권	2,856.3	2,856.3		포함 : 218.08㎡)
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	510,600,000	
						건 물 :	340,400,000	
	합 계						**₩1,684,000,000**	.-
			-	이 하	여 백	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 마곡동 소재 '발산역' 남서측 인근에 위치하는 구분건물(열린엠타워2 제지1층 제비01호 외 2개)로서, 공매(NPL) 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 **2026년 03월 26일~2026년 03월 27일** 이며, 실지조사 내용은 후첨 “구분건물 감정평가요항표” 등을 참고 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2026년 03월 27일**로 하였습니다.

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 '비용성'에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), '시장성'에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), '수익성'에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하며, '공급측면'에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대 하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등 이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 '시장성'에 근거하며, '실증적인 교환측면'에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교 하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대 상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 '공시지가기준법' 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였습니다.

■ 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 '거래사례비교법'으로 감정평가 하였습니다.

■ 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 감정평가방법인 '거래사례비교법'에 의한 시산가액을 산정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 경기동향 등을 종합 참작하여 그 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 그 밖의 사항

o 본건의 소재지, 지번, 호수 등은 귀 의뢰 목록에 의거하였습니다.

o 본건은 대상 물건의 특성 등 제반 사항 확인 결과 물적동일성이 인정되며, 본건의 위치는 건축물현황도 및 현황 조사 등에 의거하여 확인하였습니다.

o 본건은 현장조사 시 이해관계인 등의 폐문 및 부재 등으로 인해 내부확인이 곤란하여 관련 공부와 외부 관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으므로, 공매 진행 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인을 요합니다.

o 구분건물은 건물의 구분소유권과 토지의 소유권·대지권의 가격이 일체로 거래되는 것이 관행으로서 건물과 토지의 배분가액을 산출하는 것이 합리적이지 않으나, 귀 요청에 의거 구분건물전체의 가격을 토지와 건물의 가격으로 배분하여 감정평가 명세표에 기재하였으니 업무 진행 시 참조바랍니다.

II 대상 부동산의 개요

소재지	서울특별시 강서구 마곡동 801-1 [도로명주소] 서울특별시 강서구 공항대로 242				
건물명 및 동·호수	열린M타워 II 제지하1층 제B01호 외 2개				
건물의 개 황	구 조 지 붕		철근콘크리트구조 평지붕	사용승인 일 자	2018.07.23
	연 면 적		32,726.11㎡	용도지역	일반상업지역
	규모	층수	지하6층/지상13층	대지면적	2,856.3㎡
		동수	1동		
		호수	290호		
	주 용 도		업무시설 및 근린생활시설	지 목	대

구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도 (현황)
기호	호수					
가	제지하1층 제비01호	57.68	60.43	118.11	10.98	일반음식점 (주방·홀)
나	제지하1층 제비05호	46.61	48.83	95.44	8.87	일반음식점 (주방·홀)
다	제지하1층 제비14호	106.5	111.58	218.08	20.27	일반음식점 (주방·홀)

※ 집합건축물대장 기준이며, 기타사항 후첨 '구분건물감정평가요항표' 참조 바랍니다.

III 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 개요

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄로하여 대상물건의 가액을 산정 하였습니다.

2. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정기준

① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가능한 사례 등.

나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
		용도			전유면적당단가(원/㎡)	사용승인일	
#a	마곡동 798-17 외	마곡역 한일 노벨리아 타워	제지1층 제비102호	77.1125	459,500,000	2025.04.30	-
		일반음식점			5,958,820	2020.06.29	
#b	마곡동 783외	마곡 아이파크 디어반	제지1층 제비119호	42.007	388,288,900	2024.06.28	분양권 계약
		기타일반업무시설			9,243,430	2024.07.26	
#c	마곡동 799-6	메트로비즈 타워	제지1층 제비119호	28.88	149,994,000	2024.07.15	분양권 계약
		일반음식점			5,193,690	2019.08.30	
#d	마곡동 797-1	퀀즈파크 나인	제9층 제903호	49.66	370,000,000	2025.07.01	-
		사무소			7,450,660	2017.07.07	
#e	마곡동 799-11	파인스퀘어	제A동 제10층 제1016호	32.56	245,000,000	2025.11.04	-
		사무소			7,524,570	2019.12.19	

※ 전유면적당단가(원/㎡)는 원단위에서 절사 하였습니다.

다. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	평가금액(원)	평가목적	기준시점	비고
		용도			전유면적당단가(원/㎡)		사용승인일	
#1	마곡동 801-1	열린엠타워2	제지1층 제비25호	41.88	318,000,000	담보	2024.10.07	-
		일반음식점			7,593,120		2018.07.23	
#2	마곡동 801-1	열린엠타워2	제지1층 제비22호	47.76	362,000,000	담보	2024.10.07	-
		일반음식점			7,579,560		2018.07.23	
#3	마곡동 801-1	열린엠타워2	제지1층 제비10호	45.73	406,000,000	담보	2021.09.24	-
		일반음식점			8,878,190		2018.07.23	
#4	마곡동 798-17외	마곡역 한일 노벨리아 타워	제지1층 제비101호	152.7325	910,000,000	시가참고	2025.03.07	-
		일반음식점			5,958,120		2020.06.29	

※ 전유면적당단가(원/㎡)는 원단위에서 절사 하였습니다.

라. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사부동산	본건이 소재하는 인근 유사 부동산의 지하1층 가격수준은 전용면적기준 @6,500,000원/㎡ ~ @8,500,000원/㎡ 수준이며 층별 위치별 등에 따라 가격차이가 존재합니다.

마. 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 법원경매전문 INFOCARE)

서울 강서구 2025년 3월 ~ 2026년 2월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	55,607,290,800	25,787,766,655	46.40%	351	49	14.00%

바. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 비교사례선정을 종합적으로 고려하여 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 **거래사례(#a)** 를 비교사례로 선정 하였습니다.

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

결 정 의 견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니 합니다.
사정 보정치	1.000

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 한국부동산원에서 발표하는“상업용부동산 임대 동향조사”중 본건과 물적유사성이 있는 집합상가의 지역별 자본수익률 통계를 활용하여 산정 하였습니다.

가. 시점수정치

거래사례 #a 시점수정 (2025.04.30~2026.03.27) 자본수익률

집합상가
지역 : 서울특별시 (2025.04.30~2026.03.27)

2025년 2분기 : 0.66
2025년 3분기 : 0.58
2025년 4분기 : 0.74
: 1.02484

(1+0.0066*62/91)*(1+0.0058)*(1+0.0074)*(1+0.0074*86/92) ≒ 1.02484

시점수정치 : 1.02484

※ 시점수정의 경우 자본수익률이 조사·발표되지 아니한 분기는 조사·발표된 분기별 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 기준으로 연장하여 적용하였습니다.

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인

[상업용]

요인구분	비교항목	세부항목
(단지) 외부요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성
		공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면)
		교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성
		인근 이용상황과의 관계성
		유효 수요권의 크기, 고객군의 특성
		상권의 역동성
(단지) 내부요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등)
		층간 이동경로의 편의성
	건물의 노후도 및 관리상태	
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률
		입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등
호별요인	층별 효용	
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등)
		주출입구와의 접근성
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성
		외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등)
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

나. 가치형성요인 비교치

구 분	(단지) 외부요인	(단지) 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인
기호(가)~(다) /비교사례(#a)	1.31	1.00	1.00	1.00	1.310

구분	결정의견
기호(가)~(다) /비교사례(#a)	본건은 거래사례와 비교하여 외부요인(고객유동성과의 적합성 등)에서 우세합니다.

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

가. 산식

비준가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

나. 산출가액

구 분	비교사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원/호)	시산가액 (원/호)
가	5,958,820	1.000	1.02484	1.310	57.68	461,437,496	461,000,000
나	5,958,820	1.000	1.02484	1.310	46.61	372,877,976	372,000,000
다	5,958,820	1.000	1.02484	1.310	106.5	851,995,376	851,000,000

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	시산가액 (원/호)	비 고
가	57.68	7,992,372	461,000,000	-
나	46.61	7,981,120	372,000,000	-
다	106.5	7,990,610	851,000,000	-
합계			***1,684,000,000***	

Ⅳ 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정 하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

구 분	수 량	감정평가액(원)	비 고
구분건물	3개	1,684,000,000	상업용
감정평가액 합계		*1,684,000,000*	

G260326-3030

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임 대 관 계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 서울특별시 강서구 마곡동 소재 '발산역' 남서측 인근에 위치하며 인근은 근린생활시설, 오피스텔, 아파트 및 업무시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다 .

2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근이 가능하며 제반 교통상황은 보통입니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

① 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평지붕 지하6층/지상13층 건물 내

제지1층 제비01호 외 2개로서,

(사용승인일 2018.07.23)

외벽 : 인조석 붙임 마감 등,

내벽 : 타일 마감 등,

바닥 : 타일 마감 등,

창호 : 페어글라스창호 등입니다.

② 이용상태

(가~다) : 공부상 일반음식점(주방·홀)으로서, 현황 공실상태입니다.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

건물 내 제반 위생설비, 급·배수설비, E/V설비, 주차장설비, 시스템에어컨에 의한 냉난방설비 등이 구비되어 있습니다.

G260326-3030

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임 대 관 계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

본건의 대지권의 목적인 토지는 인접지와 대체로 등고평탄한 정방형 토지로서, 상업용 건부지로 이용 중이며 북측으로 노폭 약 50m 내외, 남측으로 노폭 약 12m 내외의 도로와 접합니다.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

도시지역,일반상업지역,중요시설물보호지구(공항),지구단위계획구역(마곡도시개발사업),광로3류(폭 40m~50m)(접합),중로3류(폭 12m~15m)(접합),가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,수평표면구역(수평표면)<공항시설법>,상대보호구역(2013-03-26)(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,도시개발구역<도시개발법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>,중점경관관리구역(한강변/서울특별시공고 제2016-2272호(2016.11.24)),토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),토지거래계약에관한허가구역(용도:아파트 기간:2025.10.20.~2026.12.31)입니다.

7. 공부와의 차이

해당없습니다.

8. 임 대 관 계

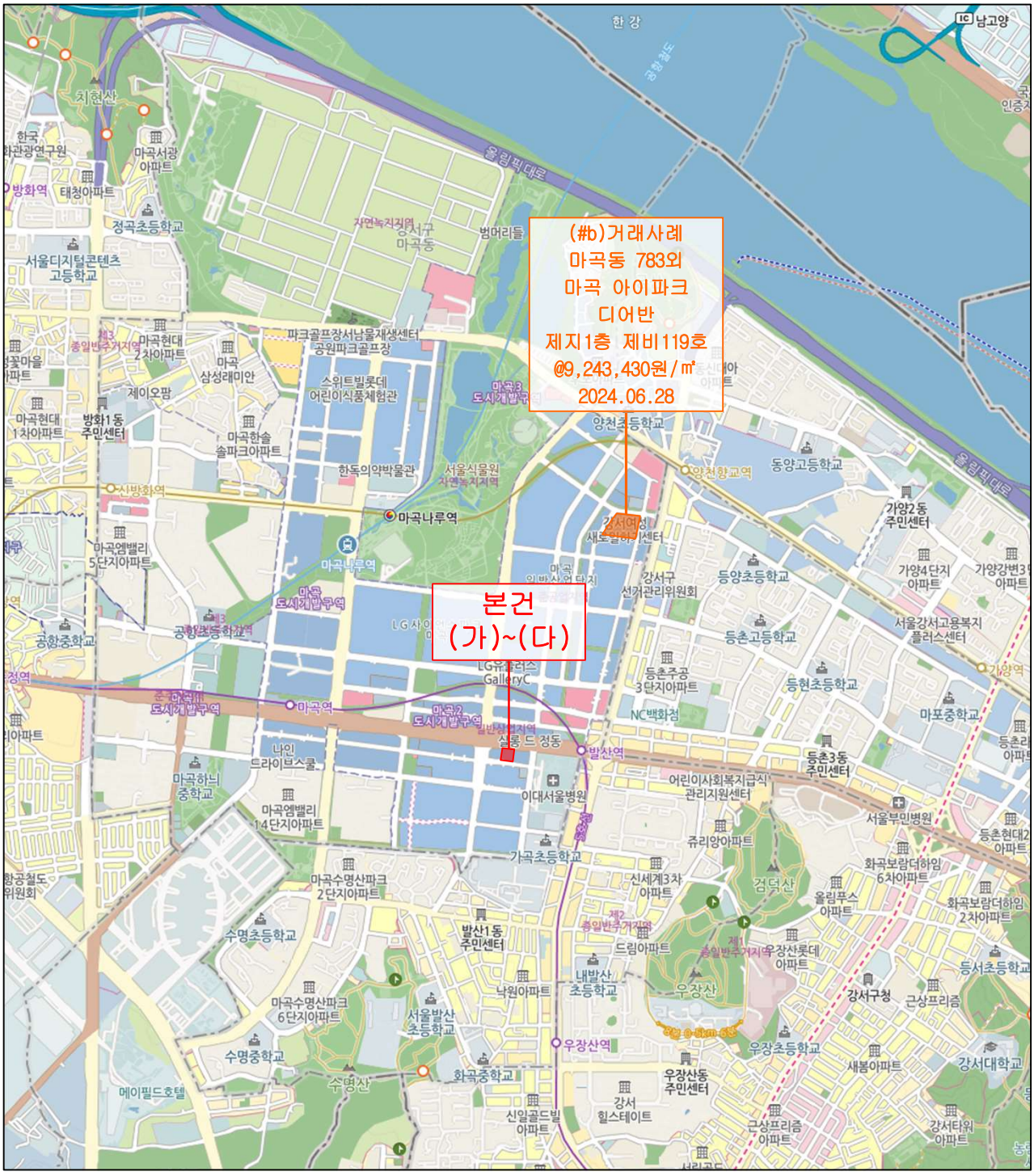
임대미상입니다.

9. 기타 참고사항

해당없습니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 마곡동 801-1 열린엠타워2 제지1층 제비01호 외



상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 마곡동 801-1 열린엠타워2 제지1층 제비01호 외



범 례	본 건	표 준 지	평가사례	거래사례

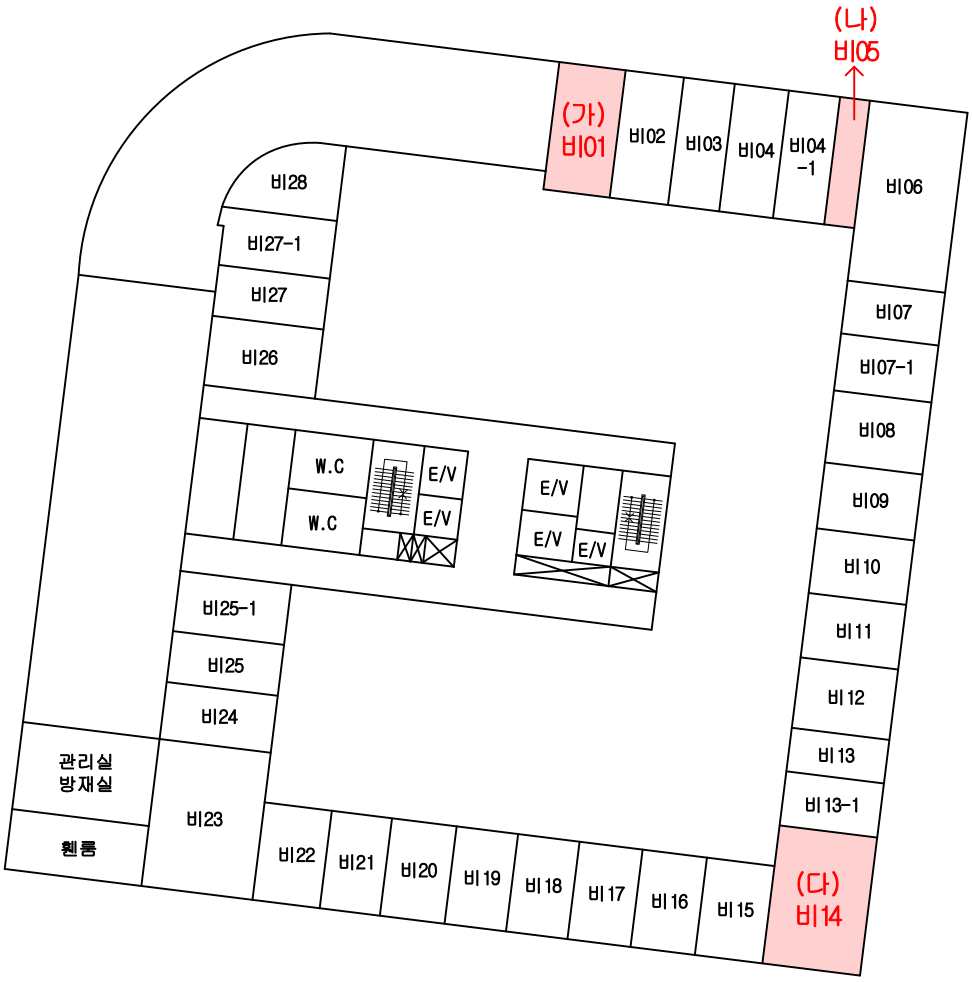
상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 마곡동 801-1 열린엠타워2 제지1층 제비01호 외



범 례	본 건	표 준 지	평가사례	거래사례

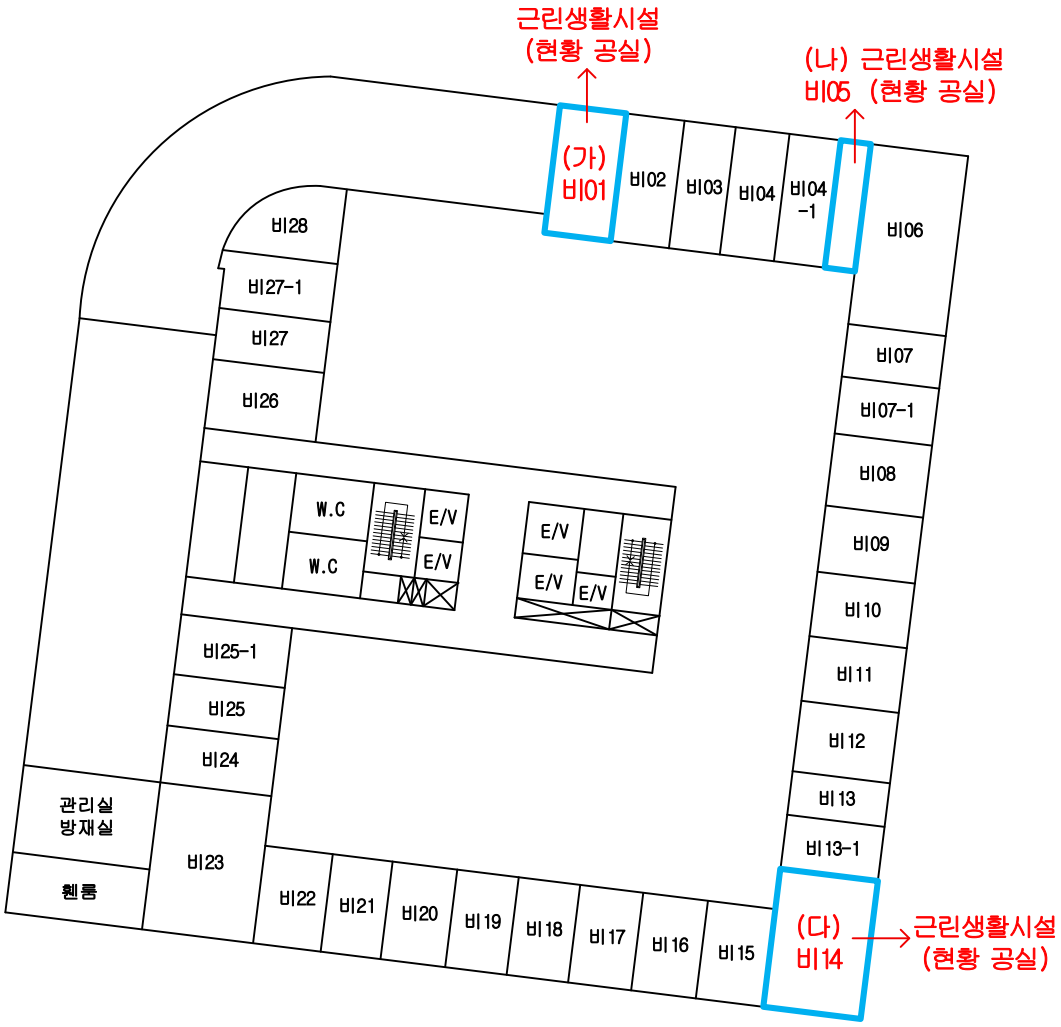
호 별 배 치 도



본 건
[서울틀별시 강서구 마곡동 801-1 열린엠타워2
제지1층 제비01호외 2개]

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

내부구조도 및 임대현황



임대사항 : 임대관계미상임.

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

G260326-3030

사 진 용 지



【 본건 상가 전경 】



【 본건 입점 현황 】

G260326-3030

사 진 용 지



【 본건 지하층 전경 】



【 본건 지하층 전경 】

G260326-3030

사 진 용 지



【 기호(가) 전경 】



【 기호(나) 전경 】

G260326-3030

사 진 용 지



【 기호(다) 전경 】



【 주위 환경 】

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 2501-2018-019117

[집합건물] 서울특별시 강서구 마곡동 801-1 열린엠타워2 제지1층 제비01호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년7월30일	서울특별시 강서구 마곡동 801-1 열린엠타워2 [도로명주소] 서울특별시 강서구 공항대로 242	철근콘크리트구조 평지붕 지하6층 지상13층 업무시설 및 근린생활시설 지6층 2536.34㎡ 지5층 2608.79㎡ 지4층 2608.79㎡ 지3층 2608.79㎡ 지2층 2608.79㎡ 지1층 2607.19㎡ 1층 1697.42㎡ 2층 1697.42㎡ 3층 1697.42㎡ 4층 1237.1㎡ 5층 1237.1㎡ 6층 1237.1㎡ 7층 1237.1㎡ 8층 1237.1㎡ 9층 1237.1㎡ 10층 1237.1㎡ 11층 1237.1㎡ 12층 1237.1㎡ 13층 921.26㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 강서구 마곡동 801-1	대	2856.3㎡	2021년8월26일 등기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 250202ACE012060300101802710000191340000011750001112 **발급확인번호 AAPA-ZALR-1176** **발행일 2026/03/27**

[집합건물] 서울특별시 강서구 마곡동 801-1 열린엠타워2 제지1층 제비01호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년7월30일	제지1층 제비01호	철근콘크리트구조 57.68㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		2856.3분의 10.98	2021년8월26일 대지권 2021년9월29일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년7월30일 제145753호		소유자 케이비부동산신탁주식회사 110111-1348237 서울특별시 강남구 테헤란로 124 (역삼동)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2018-10910호~~
2	소유권이전	2020년7월29일 제169185호	2020년7월29일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사열린산업개발 110111-3361063 서울특별시 강서구 양천로 49, 3층(방화동,열린빌딩)
	1번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
3	소유권이전	2020년7월29일 제169186호	2020년7월29일 신탁	수탁자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동,해성2빌딩)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2020-13221호~~
4	소유권이전	2021년9월29일 제221079호	2021년9월29일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사열린산업개발 110111-3361063 서울특별시 강서구 양천로 49, 3층 (방화동,열린빌딩)
	3번신탁등기말소		신탁재산의귀속	

발행번호 250202ACE012060300101802710000191340000217500011l2 발급확인번호 AAPA-ZALR-1176 발행일 2026/03/27

[집합건물] 서울특별시 강서구 마곡동 801-1 열린엠타워2 제지1층 제비01호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
5	소유권이전	2021년9월29일 제221092호	2021년9월27일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층 (역삼동)
	신탁			신탁원부 제2021-16462호
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 2025년1월24일 부기

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2026년 3월 27일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

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 2501-2018-019117

[집합건물] 서울특별시 강서구 마곡동 801-1 열린엠타워2 제지1층 제비01호

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 2025년1월24일 부기	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 3월 27일 오후 1시40분50초

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 2501-2018-019122

[집합건물] 서울특별시 강서구 마곡동 801-1 열린엠타워2 제지1층 제비05호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년7월30일	서울특별시 강서구 마곡동 801-1 열린엠타워2 [도로명주소] 서울특별시 강서구 공항대로 242	철근콘크리트구조 평지붕 지하6층 지상13층 업무시설 및 근린생활시설 지6층 2536.34㎡ 지5층 2608.79㎡ 지4층 2608.79㎡ 지3층 2608.79㎡ 지2층 2608.79㎡ 지1층 2607.19㎡ 1층 1697.42㎡ 2층 1697.42㎡ 3층 1697.42㎡ 4층 1237.1㎡ 5층 1237.1㎡ 6층 1237.1㎡ 7층 1237.1㎡ 8층 1237.1㎡ 9층 1237.1㎡ 10층 1237.1㎡ 11층 1237.1㎡ 12층 1237.1㎡ 13층 921.26㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 강서구 마곡동 801-1	대	2856.3㎡	2021년8월26일 등기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 250202NAR0120603A0101802710000191341000122390011l2 **발급확인번호 AAPA-ZANW-1220** **발행일 2026/03/27**

[집합건물] 서울특별시 강서구 마곡동 801-1 열린엠타워2 제지1층 제비05호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년7월30일	제지1층 제비05호	철근콘크리트구조 46.61㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		2856.3분의 8.87	2021년8월26일 대지권 2021년9월29일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년7월30일 제145753호		소유자 케이비부동산신탁주식회사 110111-1348237 서울특별시 강남구 테헤란로 124 (역삼동)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2018-10915호~~
2	소유권이전	2020년7월29일 제169185호	2020년7월29일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사열린산업개발 110111-3361063 서울특별시 강서구 양천로 49, 3층(방화동,열린빌딩)
	1번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
3	소유권이전	2020년7월29일 제169188호	2020년7월29일 신탁	수탁자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동,해성2빌딩)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2020-13240호~~
4	소유권이전	2021년9월29일 제221079호	2021년9월29일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사열린산업개발 110111-3361063 서울특별시 강서구 양천로 49, 3층 (방화동,열린빌딩)
	3번신탁등기말소		신탁재산의귀속	

발행번호 250202NAR0120603A0101802710000191341000222390011112 발급확인번호 AAPA-ZANW-1220 발행일 2026/03/27

[집합건물] 서울특별시 강서구 마곡동 801-1 열린엠타워2 제지1층 제비05호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
5	소유권이전	2021년9월29일 제221092호	2021년9월27일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층 (역삼동)
	신탁			신탁원부 제2021-16463호
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 2025년1월24일 부기

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2026년 3월 27일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음'으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 250202NAR0120603A0101802710000191341000322390011l2 **발급확인번호 AAPA-ZANW-1220** **발행일 2026/03/27**

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 2501-2018-019122

[집합건물] 서울특별시 강서구 마곡동 801-1 열린엠타워2 제지1층 제비05호

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 2025년1월24일 부기	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 3월 27일 오후 1시41분39초

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 2501-2018-019133

[집합건물] 서울특별시 강서구 마곡동 801-1 열린엠타워2 제지1층 제비14호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년7월30일	서울특별시 강서구 마곡동 801-1 열린엠타워2 [도로명주소] 서울특별시 강서구 공항대로 242	철근콘크리트구조 평지붕 지하6층 지상13층 업무시설 및 근린생활시설 지6층 2536.34㎡ 지5층 2608.79㎡ 지4층 2608.79㎡ 지3층 2608.79㎡ 지2층 2608.79㎡ 지1층 2607.19㎡ 1층 1697.42㎡ 2층 1697.42㎡ 3층 1697.42㎡ 4층 1237.1㎡ 5층 1237.1㎡ 6층 1237.1㎡ 7층 1237.1㎡ 8층 1237.1㎡ 9층 1237.1㎡ 10층 1237.1㎡ 11층 1237.1㎡ 12층 1237.1㎡ 13층 921.26㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 강서구 마곡동 801-1	대	2856.3㎡	2021년8월26일 등기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 250202W0Y012060300101802710000191341000133420011l2 **발급확인번호 AAPA-ZAOC-1336** **발행일 2026/03/27**

[집합건물] 서울특별시 강서구 마곡동 801-1 열린엠타워2 제지1층 제비14호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년7월30일	제지1층 제비14호	철근콘크리트구조 106.5㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		2856.3분의 20.27	2021년8월26일 대지권 2021년9월29일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년7월30일 제145753호		소유자 케이비부동산신탁주식회사 110111-1348237 서울특별시 강남구 테헤란로 124 (역삼동)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2018-10926호~~
2	소유권이전	2020년7월29일 제169185호	2020년7월29일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사열린산업개발 110111-3361063 서울특별시 강서구 양천로 49, 3층(방화동,열린빌딩)
	1번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
3	소유권이전	2020년7월29일 제169186호	2020년7월29일 신탁	수탁자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동,해성2빌딩)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2020-13227호~~
4	소유권이전	2021년9월29일 제221079호	2021년9월29일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사열린산업개발 110111-3361063 서울특별시 강서구 양천로 49, 3층 (방화동,열린빌딩)
	3번신탁등기말소		신탁재산의귀속	

[집합건물] 서울특별시 강서구 마곡동 801-1 열린엠타워2 제지1층 제비14호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
5	소유권이전	2021년9월29일 제221092호	2021년9월27일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층 (역삼동)
	신탁			신탁원부 제2021-16464호
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 2025년1월24일 부기

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2026년 3월 27일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음'으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 250202W0Y0120603001018027100001913410003334200111 2 **발급확인번호 AAPA-ZAOC-1336** **발행일 2026/03/27**

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 2501-2018-019133

[집합건물] 서울특별시 강서구 마곡동 801-1 열린엠타워2 제지1층 제비14호

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 2025년1월24일 부기	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 3월 27일 오후 1시41분42초

발급확인번호 : MAMY-ADMC-YXMR-TFOT-GSRE

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120181170000215	고유번호	1150010500-3-08010001	명칭	열린M타워 II	호수/가구수/세대수	290호/0가구/0세대
대지위치	서울특별시 강서구 마곡동	지번	801-1	도로명주소	서울특별시 강서구 공항대로 242 (마곡동)		
※대지면적	2,856.3 ㎡	연면적	32,726.11 ㎡	※지역	상업지역	※지구	※구역
건축면적	1,715.17 ㎡	용적률 산정용 연면적	17,147.42 ㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	업무시설 및 근린생활시설
층수	지하: 6층, 지상: 13층						
※건폐율	60.05 %	※용적률	600.34 %	높이	47.67 m	지붕	평지붕
부속건축물	동 ㎡						
※조경면적	477.42 ㎡	※공개 공지/공간 면적	142.97 ㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	m

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지6층	철근콘크리트구조	지하주차장	1,976.07
주1	지6층	철근콘크리트구조	기계실,전기실,창고	560.27
주1	지5층	철근콘크리트구조	지하주차장	2,608.79
주1	지4층	철근콘크리트구조	지하주차장	2,608.79

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지3층	철근콘크리트구조	지하주차장	2,608.79
주1	지2층	철근콘크리트구조	지하주차장	2,608.79
주1	지1층	철근콘크리트구조	근린생활시설	2,048.01
주1	지1층	철근콘크리트구조	지하주차장	559.18

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2026년 3월 27일

서울특별시 강서구청장



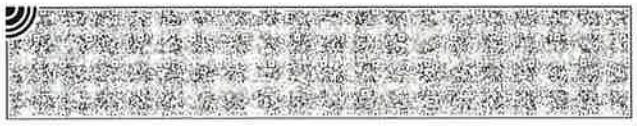
담 당 자 :

전 화 :

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]









발급확인번호 : MAMY-ADMC-YXMR-TFOT-GSRE

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] (2쪽 중 제2쪽)

대지위치	명칭	호수/가구수/세대수
서울특별시 강서구 마곡동	열린M타워 II	290호/0가구/0세대

지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소 관련 주소
801-1		서울특별시 강서구 공항대로 242 (마곡동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	케이비부동산신탁주식회사	110111-1******
설계자	정우희 주식회사 다우어반건축사사무소	경기도-건축사사무소-2274
공사감리자	(주)다우어반건축사사무소 주식회사 다우어반건축사사무소	경기도-건축사사무소-2274
공사시공자 (현장관리인)	권혁성 주식회사진성씨티건설	01-2922******

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
구분				
자주식	303 대 12,734.5 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		비상용
승용	4 대	1 대
※ 하수처리시설		※ 급수설비(저수조)
형식	하수종말처리장연결	구분: 지상 / 수량 및 총 용량: 개 ㎡
용량		구분: 지하 / 수량 및 총 용량: 개 ㎡

인허가 시기	
허가일	2016.10.12.
착공일	2016.11.26.
사용승인일	2018.7.23.

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능
에너지성능지표(EPI) 점수		81.6점, 에너지소비총량: 0kWh/㎡

건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부	내진능력
적용	VII-0.169g
특수구조 건축물	지하수위
미해당	G.L m
기초형식 [ ] 지내력기초 t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법

건축물 관리 현황	
관리계획 수립 여부	해당

건축물 관리점검 현황	
종류	점검유효기간
정기점검	2023.7.24.~2026.7.17.

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2018.7.23.	건축과-20269(2018.07.23.)호에 의거 신규작성(신축)	2019.7.26.	건축과-20407(2019.07.26.)호에 의거 위반건축물 표기[공개공지 내 안내표지판 미설치]
2018.8.13.	건축과-22041(2018.08.13.)호에 의거 표시변경[지상 9층 평면도 변경]	2019.8.7.	건축과-21710(2019.08.07.)호에 의거 위반건축물 표기 해제[건축과-20407(2019.07.26.)호 관련 시정완

그 밖의 기재사항
[지구단위계획]
- 지구단위계획 이행사항
· 전면공지(남측 건축한계선 5m)
· 보행길 형성(서측 2m)

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

발급확인번호 : MAMY-ADMC-YXMR-TFOT-GSRE

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

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120181170000215	고유번호	1150010500-3-08010001	명칭	열린M타워 II	호수/가구수/세대수	290호/0가구/0세대
대지위치	서울특별시 강서구 마곡동	지번	801-1	도로명주소	서울특별시 강서구 공항대로 242 (마곡동)		

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	근린생활시설, 업무시설(금융업소)	1,697.42	주1	12층	철근콘크리트구조	업무시설	1,237.1
주1	2층	철근콘크리트구조	근린생활시설, 업무시설(금융업소)	1,697.42	주1	13층	철근콘크리트구조	업무시설	921.26
주1	3층	철근콘크리트구조	근린생활시설	1,697.42			- 이하여백 -		
주1	4층	철근콘크리트구조	근린생활시설	1,237.1					
주1	5층	철근콘크리트구조	근린생활시설	1,237.1					
주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설	1,237.1					
주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설	1,237.1					
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설	1,237.1					
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설	1,237.1					
주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설	1,237.1					
주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설	1,237.1					

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

건물ID	2120181170000215	고유번호	1150010500-3-08010001	명칭	열린M타워 Ⅱ	호수/가구수/세대수	290호/0가구/0세대
대지위치	서울특별시 강서구 마곡동	지번	801-1	도로명주소	서울특별시 강서구 공항대로 242 (마곡동)		

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
	료]	2025.12.2.	건축과-37345(2025.12.02.)호에 의거 308호 표시변경[휴게음식점 60.78㎡ → 제2종근린생활시설(일반음식점) 60.78㎡]
2020.3.30.	건축과-9074(2020.03.30.)호에 의거 표시변경[505호 의원 → 제2종근린생활시설(학원)]		- 이하여백 -
2021.5.6.	건축과-13229(2021.05.06.)호에 의거 직권정정[대지면적2859㎡→2856.3㎡, 건폐율59.99%→60.05%, 용적률599.77%→600.34%]		
2023.7.11.	건축과-18802(2023.07.11.)호에 의거 전유부 분할[116호 제1종근린생활시설(소매점) 55.13㎡→116호 제1종근린생활시설(소매점) 26.46㎡, 116-1호 제1종근린생활시설(소매점) 28.67㎡]		
2023.8.1.	건축과-20990(2023.08.01.)호에 의거 용도변경[116호 : 근린생활시설(소매점) 36.84㎡→업무시설(금융업소) 36.84㎡/ 201호 : 근린생활시설(의원) 193.54㎡→업무시설(금융업소) 193.54㎡/ 202호, 202-1호 : 각 근린생활시설(의원) 78.305㎡→업무시설(금융업소) 78.305㎡/ 203호, 204호 : 각 근린생활시설(의원) 117.44㎡→업무시설(금융업소) 117.44㎡/ 205호, 206호 : 각 근린생활시설(일반음식점) 117.44㎡→업무시설(금융업소) 117.44㎡]		
2023.9.25.	정기점검(점검기간 : 2023.07.24 까지, 보고일 : 2023.09.19)		
2024.2.2.	국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재		
2024.5.31.	건축과-16399(2024.5.31.)호에 의거 313호, 314호, 315호 표시변경[제1종근린생활시설(미용원)→제1종근린생활시설(의원)]		
2024.11.7.	건축과-34048 (2024.11.07.)호에 의거 표시변경 [301호 제1종근린생활시설(휴게음식점) 150.48㎡ → 제2종근린생활시설(일반음식점) 150.48㎡]		

시점확인본 진본 2026/03/27 13:41:17 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1774-5864-7440-7580

정부24 (2쪽 중 제1쪽)

집합건축물대장(전유부, 갑)

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

건물ID	2220181170004545	고유번호	1150010500-3-08010001	명칭	열린M타워 II	호명칭	B01
대지위치	서울특별시 강서구 마곡동	지번	801-1	도로명주소	서울특별시 강서구 공항대로 242 (마곡동)		

전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	지하1	철근콘크리트구조	일반음식점(홀)	30.12
주	지하1	철근콘크리트구조	일반음식점(주방)	27.56

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	지하1	철근콘크리트구조	홀,복도,화장실(남,여),기타	4.41
주	지하1	철근콘크리트구조	지하주차장	46.98
주	지하1	철근콘크리트구조	계단실(1,2),ELEV.,승강기홀,기타	5.82
주	지하1	철근콘크리트구조	전기실,기계실,방재실 등	3.22

소 유 자 현 황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
우리자산신탁주식회사 / 110111-2******	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층 (역삼동)	1/1	2021.9.29. / 소유권이전
	- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2026년 03월 27일

담 당 자 : 부동산정보과

전 화 : 02-2600-6902
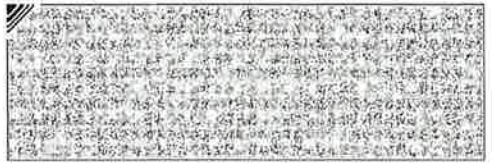
서울특별시 강서구청장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

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.






■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식]

건물ID	2220181170004545	고유번호	1150010500-3-08010001	명칭	열린M타워 II	호명칭	B01
대지위치	서울특별시 강서구 마곡동	지번	801-1	도로명주소	서울특별시 강서구 공항대로 242 (마곡동)		

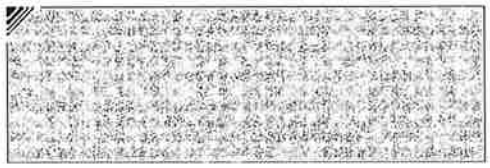
공 용 부 분					공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 가격
					* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2018.7.23	건축과-20269(2018.07.23.)호에 의거 신규작성(신축)			- 이하여백 -
2019.7.26	건축과-20407(2019.07.26.)호에 의거 위반건축물 표기[공개공지 내 안내표지판 미설치]			
2019.8.7	건축과-21710(2019.08.07.)호에 의거 위반건축물 표기 해제[건축과-20407(2019.07.26.)호 관련 시정완료] - 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-ADMC-WEAX-QMIU-WMHE

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

건물ID	2220181170004577	고유번호	1150010500-3-08010001	명칭	열린M타워 II	호명칭	B05
대지위치	서울특별시 강서구 마곡동	지번	801-1	도로명주소	서울특별시 강서구 공항대로 242 (마곡동)		

전유부분					소유자현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	지하1	철근콘크리트구조	일반음식점(홀)	24.34	우리자산신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층 (역삼동)	1/1	2021.9.29. 소유권이전
주	지하1	철근콘크리트구조	일반음식점(주방)	22.27	110111-2******			
공용부분						- 이하여백 -		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		
주	지하1	철근콘크리트구조	홀,복도,화장실(남,여),기타	3.56				
주	지하1	철근콘크리트구조	지하주차장	37.96				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서울특별시 강서구청장 직인

발급일자 : 2026년 3월 27일

담 당 자 :

전 화 :

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

건물ID	2220181170004577	고유번호	1150010500-3-08010001	명칭	열린M타워 II	호명칭	B05
대지위치	서울특별시 강서구 마곡동	지번	801-1	도로명주소	서울특별시 강서구 공항대로 242 (마곡동)		

공용부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
주	지하1	철근콘크리트구조	계단실(1,2),ELEV.,승강기홀,기타	4.7		
주	지하1	철근콘크리트구조	전기실,기계실,방재실 등	2.61		
		- 이하여백 -				
					※「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2018.7.23. 2019.7.26. 2019.8.7.	건축과-20269(2018.07.23.)호에 의거 신규작성(신축) 건축과-20407(2019.07.26.)호에 의거 위반건축물 표기[공개공지 내 안내표지판 미설치] 건축과-21710(2019.08.07.)호에 의거 위반건축물 표		기 해제[건축과-20407(2019.07.26.)호 관련 시정완료] - 이하여백 -	

발급확인번호 : MAMY-ADMC-TDHP-TFYT-WSHF

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220181170004555	고유번호	1150010500-3-08010001	명칭	열린M타워 II	호명칭	B14
대지위치	서울특별시 강서구 마곡동	지번	801-1	도로명주소	서울특별시 강서구 공항대로 242 (마곡동)		

전유부분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	지하1	철근콘크리트구조	일반음식점(홀)	55.61
주	지하1	철근콘크리트구조	일반음식점(주방)	50.89

공용부분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	지하1	철근콘크리트구조	홀,복도,화장실(남,여),기타	8.14
주	지하1	철근콘크리트구조	지하주차장	86.75

소유자현황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
우리자산신탁주식회사 / 110111-2******	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층 (역삼동)	1/1	2021.9.29. / 소유권이전

- 이하여백 -

※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서울특별시 강서구청장 (직인)

발급일자 : 2026년 3월 27일

담 당 자 :

전 화 :

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

건물ID	2220181170004555	고유번호	1150010500-3-08010001	명칭	열린M타워 II	호명칭	B14
대지위치	서울특별시 강서구 마곡동	지번	801-1	도로명주소	서울특별시 강서구 공항대로 242 (마곡동)		

공용부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
주	지하1	철근콘크리트구조	계단실(1,2),ELEV.,승강기홀,기타	10.75		
주	지하1	철근콘크리트구조	전기실,기계실,방재실 등	5.94		
		- 이하여백 -				
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2018.7.23.	건축과-20269(2018.07.23.)호에 의거 신규작성(신축)		기 해제[건축과-20407(2019.07.26.)호 관련 시정완료]	
2019.7.26.	건축과-20407(2019.07.26.)호에 의거 위반건축물 표기[공개공지 내 안내표지판 미설치]		- 이하여백 -	
2019.8.7.	건축과-21710(2019.08.07.)호에 의거 위반건축물 표			

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

G260326-3030

㈜통일감정평가법인

우 51439 / 경상남도 김해시 주촌면 골든루트로129번길 157 2층 (망덕리) / www.tongilap.com
TEL.055-285-5588 / FAX.055-285-5582 / e-Mail : tg1002@kapaland.co.kr

문서번호: G260326-3030

시행일자: 2026. 03. 30.

수 신: 옥산신용협동조합이사장

참 조: -

제 목: 감 정 평 가 회 보

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

1. 우리 ㈜통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2026.03.26.자로 의뢰하신 『서울특별시 강서구 마곡동 801-1 열린엠타워2 제지1층 제비01호 외』건에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감정평가서 1부
2. 청 구 서 1부 끝.

(주)통일감정평가법인 경남지사

G260326-3030

청 구 서

감정평가서번호 : 통일경남G260326-3030호

옥산신용협동조합이사장 귀하

일금 일백육십오만육천육백원정 (₩1,656,600.-)

2026. 03. 26자로 의뢰하신 『서울특별시 강서구 마곡동 801-1 열린엠타워2 제지1층 제비01호 외』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 ''감정평가법인등의 보수에 관한 기준'' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	1,443,760	◐ 평 가 수 수 료 ◑ (1,684,000,000-1,000,000,000)×8/10,000×0.8 + 1,006,000 = ₩1,443,760 ▶물건조사비 건물 3동 × @10,000 = 30,000 원 ▶공부발급비 집합건물등기사항전부증명서 3건 × @1,000 = 3,000 원 ▶기타실비 사진 8장 × @1,000 = 8,000 원
(나) 실비	여 비	22,000	
	물 건 조 사 비	30,000	
	공 부 발 급 비	3,000	
	기 타 실 비	8,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	63,000	
합 계(가 + 나, 천원미만 절사)		₩1,506,000	
부 가 가 치 세		₩150,600	
총 계		₩1,656,600	
기 납 부 착 수 금		-	
정 산 청 구 액		₩1,656,600	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(G260326-3030)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 마산남성신협 131-022-097727 (주)통일감정평가법인

2026년 03월 30일

㈜통일감정평가법인 경남지사

경상남도 김해시 주촌면 골든루트로129번길 157 2층 (망덕리)

TEL. 055-285-5588 FAX. 055-285-5582

공급자(사업자)등록번호 : 609-85-34658