

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 신목신용협동조합 이사장
건명 : 서울특별시 양천구 목동 614-8
목동벨로스주상복합 1층 104호
감정평가서 번호 : 하나 240314-21-003-1



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)하나감정평가법인 경기중부지



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 031-365-4138 Fax : 031-365-4139
경기도 안산시 단원구 중앙대로 415 위너스타워 206호,207호

건명	서울특별시 양천구 목동 614-8 목동벨로스주상복합 1층 104호
소재지	서울특별시 양천구 목동 614-8 목동벨로스주상복합 1층 104호
담당평가사	감정평가사 : 한용재 T : 010-3762-9232
현장조사자	현장조사자 : 길영석 T : 010-9916-6857
접수,발송직원	접수,발송직원 : 경예진 T : 070-5067-5940
수수료(세금계산서) 담당직원	세금계산서 직원 : 박연경 T : 070-5067-5941

(주) 하나 감정 평가 법인

감정평가 심사인증서

인증서 번호	20240401-00-017	심 의 일	2024-04-01
감정서번호	하나 240314-21-003-1	평 가 목 적	공매
평가 의뢰인	신목신용협동조합 이사장		
건 명	서울특별시 양천구 목동 614-8 목동벨로스주상복합 1층 104호		
물건소재지	서울특별시 양천구 목동 614-8 목동벨로스주상복합 1층 104호		
감정평가액	₩644,000,000.-		

(주)하나감정평가법인의 심사운영규정 제25조의 3 또는 제31조에 해당하여 본사 심사실(가격심의위원회)의 심의를 득한 건임을 확인합니다.

가 격 심 의 위 원 회



감정평가 심사업무가 제반 절차에 따라 공정하게 수행되었기에 감정평가 심사인증서를 발행합니다.

(주) 하나 감정 평가 법인

대 표 이 사 양 기 철



감정평가 심사의견서

당 감정평가 심사자는 "서울특별시 양천구 목동 614-8 목동벨로스주상복합 1층 104호 " 건명의 감정평가를 수행함에 있어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 당법인 감정평가 심사 규정에 따라 다음과 같이 감정 평가 심사를 수행하였습니다.

1. (공통)감정평가 심사자는 당해 평가목적에 부합하는 적용된 평가방법, 주요 가정, 평가조건, 평가사례 및 거래가액 등의 합리성을 검토한 결과 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
2. (집합건물)감정평가 심사자는 당해 집합건물의 평가를 위해 사용된 사례를 확인 하였습니다.
3. (집합건물)감정평가 심사자는 당해 집합건물의 평가를 위해 평가자가 사용한 거래사례등 사례의 적정성을 검토하여 그 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
4. (집합건물)감정평가 심사자는 당해 집합건물의 평가를 위해 사용된 사례의 가격과 평가대상물의 평가금액과의 균형성을 검토하고 당해 집합건물이 소재하는 부동산 시장의 가격수준 및 매매동향을 확인하여 당해 감정평가금액의 합리성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.

본 심사자는 관련 법령 및 규정에 따라 신의 성실의 원칙에 의거 "서울특별시 양천구 목동 614-8 목동벨로스주상복합 1층 104호 "건명 의 감정평가서의 심사를 성실히 수행하였습니다.

심사 담당 감정평가사

HANA | (주)하나감정평가법인

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 경기증부지사 (인) 감정평가사
지사장 이형일 한용재

김응재 (인)

감정평가액		육억사천사백만원정 (₩644,000,000.-)				
의뢰인	신목신용협동조합 이사장	감정평가 목적	공매			
채무자	-	제출처	신목신용협동조합			
소유자 (대상업체명)	코리아신탁주식회사	기준가치	시장가치			
		감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
		2024. 03. 18	2024. 03. 18	2024. 03. 18		
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	644,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩644,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사	이형일				(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 양천구 목동 소재 '양동중학교' 서측 인근에 위치하는 '목동벨로스주상복합' 제1층 제 104호에 대한 공매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 귀 제시일인 2024년 03월 18일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 03월 18일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적의 평가건 으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건의 위치는 '집합건축물대장'상 '건축물현황도' 및 '점유 상태' 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		목동벨로스주상복합 제1층 제104호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	서울특별시 양천구 목동 [도로명주소] 서울특별시 양천구 등촌로 204	614-8 목동 벨로스 주상복합	근린 생활시설 및 아파트	철근 콘크리트구조 평지붕 11층				
				지2층	104.87			
				지1층	642.28			
				1층	346.23			
				2층	318.96			
				3층 ~ 11층 각 동일	158.6			
	상동	614-8	대	제3종 일반주거지역	837.7			
				내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	35.72	35.72	644,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 57.9㎡
				소유권	17.15			
				1. ----- 대지권	837.7x----- 837.7	17.15		
합 계							₩644,000,000.-	
					이 하	여 백		

토지·건물
토 지 : 161,000,000
건 물 : 483,000,000

배분내역
161,000,000
483,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 양천구 목동 614-8 목동벨로스주상복합 제1층 제104호	
도로명주소	서울특별시 양천구 등촌로 204	
주용도	근린생활시설 및 아파트	
	18세대/10호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2019.03.13	
건물규모	층수	지하2층/지상11층
	연면적	2,839.74 m ²
비고	-	



2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가)	-/1/104	휴게음식점	35.72	22.18	57.9	17.15	61.7
합계 (총1개호)			35.72	22.18	57.9	17.15	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	목동 650-1	그라비스/ 1/102	제1종근 린생활시 설(소매점)	25.65	32.9	835,000,000 (@ 32,600,000)	2023.03.06 (2022.11.28)	-
#2	목동 535-3	그린하우 스/1/101	소매점	50.29	50.29	850,000,000 (@ 16,900,000)	2021.09.28 (2018.10.22)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 가)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#2

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
		거래시점 / 기준시점	2021.09.28/ 2024.03.18
서울 기타 목동 (집합상가)	4.659% (1.04659)	분기별 자본수익률	2021년 3분기 : 0.640 % 2021년 4분기 : 1.370 % 2022년 1분기 : 0.960 % 2022년 2분기 : 0.940 % 2022년 3분기 : 0.800 % 2022년 4분기 : -0.010 % 2023년 1분기 : -0.560 % 2023년 2분기 : -0.400 % 2023년 3분기 : 0.370 % 2023년 4분기 : 0.590 % 2024년 1분기 : 2023년 4분기 자료
		산식	$(1+0.00640 \times 3/92)$ $\times (1+0.01370)$ $\times (1+0.00960)$ $\times (1+0.00940)$ $\times (1+0.00800)$ $\times (1-0.00010)$ $\times (1-0.00560)$ $\times (1-0.00400)$ $\times (1+0.00370)$ $\times (1+0.00590)$ $\times (1+0.00590 \times 78/92)$ ≈ 1.04659

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안 분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 가] / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.02	본건은 사례대비 건물의 규모 및 최고층수 등 단지 내부요인에서 우세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.020	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정 면적(m ²))	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가)	-/1 104	35.72	#2	16,900,000	1.000	1.04659	1.020	18,041,118	644,428,734	644,000,000
합계		35.72	-	-	-	-	-	-	-	644,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 본건 평가사례

일련 번호	본건 일련번호	단가 (원/전유㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	평가목적	비고
(1)	가)	17,300,000	618,000,000	2023.04.03	담보	-

(출처: 한국감정평가사협회)

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(2)	목동 650-1 그라비스/1/101	제1종근린 생활시설 (의원)	70.47	90.39	1,570,000,000	2024.02.01	담보
					(@ 22,300,000)		
(3)	목동 657-21 B/1/102	제1종근린 생활시설 (소매점)	43.09	63.578	988,000,000	2023.07.12	시가참고
					(@ 22,900,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도별	서울 양천구 2023년 03월 ~ 2024년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	78,618,916,500	63,379,856,391	80.6	1,760	180	10.2
아파트	36,661,000,000	30,204,981,902	82.4	115	35	30.4
상가	6,803,734,080	5,094,901,003	74.9	31	10	32.3
주상복합(상가)	4,338,500,000	3,168,320,000	73	9	3	33.3

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가)	제1층 제104호	35.72	17.15	644,000,000
합계		35.72	17.15	644,000,000

결정의견

평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

(구분건물) 감정평가요항표

기재사항	내역
위치 및 주위환경	본건은 서울특별시 양천구 목동 소재 '양동중학교' 서측 인근에 위치하며, 인근은 단독/다가구, 다세대주택, 아파트단지 및 주상용건물과 상업용건물 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.
교통상황	본건 까지 차량 진출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 지하철9호선 "등촌역"이 소재하는 등 제반 대중교통 여건은 양호함.
인접도로상태	본건 토지 동측, 남측 및 서측으로 노폭 약 6미터 ~ 30미터 내외의 도로와 각각 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원주표면구역<공항시설법>, 교육환경보호구역(강서양천교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.
건물구조	일련번호 가)는 철근콘크리트구조 평지붕 11층건 중 제1층 제104호로서, 외벽 : 석재붙임, 타일붙임 마감 등, 내벽 : 벽지도배, 타일붙임, 인테리어 마감 등, 바닥 : 마루깔기, 타일깔기 마감 등, 창호 : 통유리 프레임의 창임.
이용상황	근린생활시설로 이용중임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	위생설비 및 급·배수시설, 승강기, 화재탐지 및 경보설비 의 설비가 되어 있음.
임대사항	미상임.
기타사항	-.

광역 위치도

소재지	서울특별시 양천구 목동 614-8 목동벨로스주상복합 1층 104호
-----	--------------------------------------



가 격 참 고 도

소재지 서울특별시 양천구 목동 614-8 목동벨로스주상복합 1층 104호



[범 례]

■ 본 건

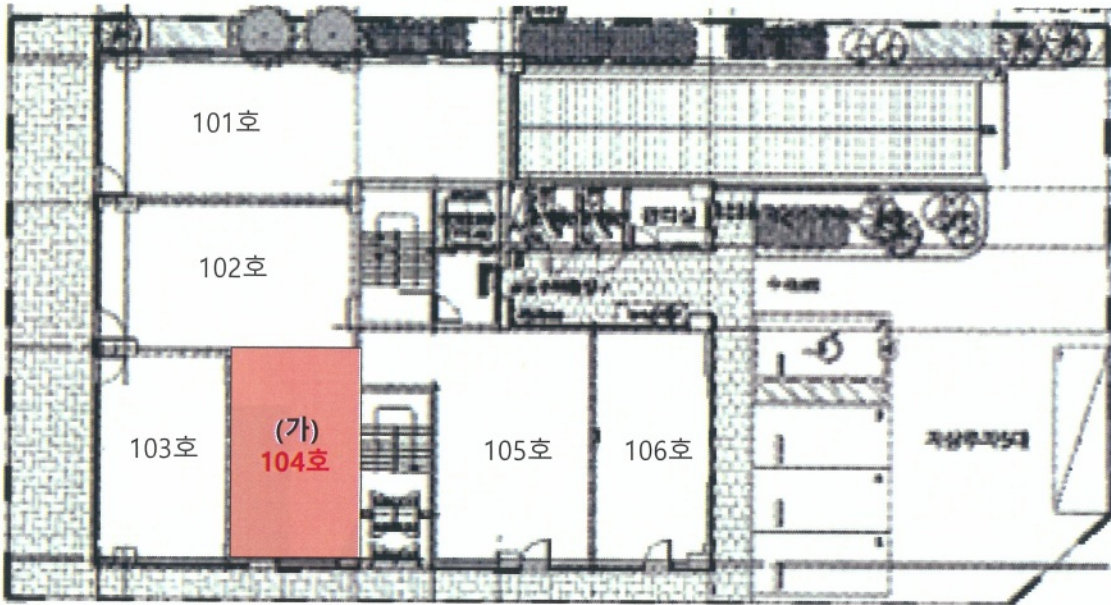
■ 평가사례

■ 거래사례

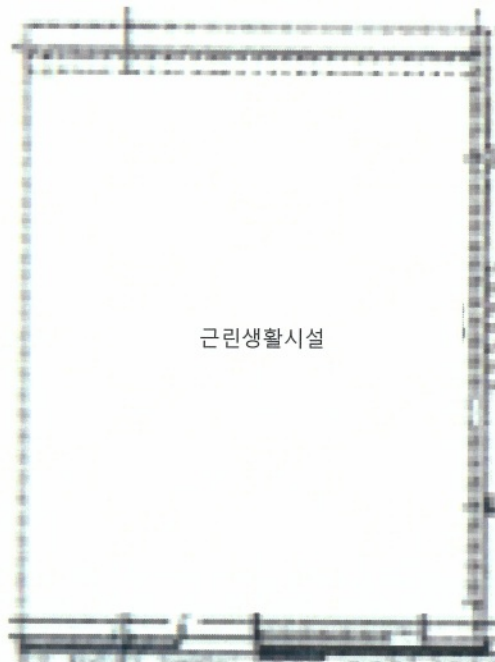
건물내부구조도 및 임대개황도



목동벨로스주상복합 제1층 제104호
(호별배치도 및 내부구조도)



[제1층]



[제104호]

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4011-5407-3459-6405	발급일자	2024년 3월 27일 15:15:42
------	---------------------	------	-----------------------

말소자 또는 거주불명 등록된 사람의 표기 여부	표기됨 <input checked="" type="checkbox"/> / 표기되지 않음 <input type="checkbox"/>
---------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	서울특별시 양천구 등촌로 204, 104호 (목동)
	지번 주소	서울특별시 양천구 목동 614-8 104호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
			최초 전입자의 전입일자						

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

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

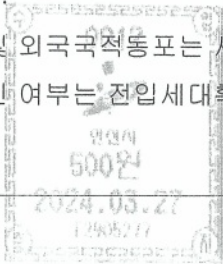
2024년 3월 27일

경기도 안산시단원구 신길동장

담당자 의견

유의사항

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



서류발행일:
2024년 03월 27일

사 진 용 지

소재지

서울특별시 양천구 목동 614-8



본건 전경



일련번호 가) 전경



일련번호 가) 전경



주위 환경

사 진 용 지

소재지

서울특별시 양천구 목동 614-8



주위 환경

최고의 인재 최상의 팀워크 최적의 솔루션

HANA (주)하나감정평가법인

문서번호 : 하나 240314-21-003-1
시행일자 : 2024-03-18
수 신 : 신목신용협동조합 이사장
참 조 :
제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 경기중부지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 행의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 03. 14자로 의뢰하신 "서울특별시 양천구 목동 614-8 목동벨로스주상복합 1층 104호 "건에 대한 감정평가결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별	1. 감 정 평 가 서	1 부
첨	2. 청 구 서	1 부
	3. 공 부 서 류	1 부
	끝.	

(주)하나감정평가법인 경기중부지사
지 사 장 이 형 일



담당감정평가사 :

우편 15402 경기도 안산시 단원구 중앙대로 415 위너스타워 206호,207호

TEL 031-365-4138 FAX 031-365-4139 <http://www.haac.co.kr>

(회계팀) TEL (070)7067-5941 FAX (031)365-4139 E-mail : hana20@kapaland.co.kr

수수료 청구서

감정평가서번호 : 240314-21-003-1

신목신용협동조합 이사장 귀하

일백삼만구천오백원정 (₩1,039,500.-)

2024-03-14 일자로 의뢰하신『서울특별시 양천구 목동 614-8 목동벨로스주상복합 1층 104호』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가. 평가수수료	824,600.-	
나. 여비	94,400	
토지조사비	—	695,000+(144,000,000x9/10,000) =824,600
물건조사비	10,000	【물건조사비】1동 x 10,000원
공부발급비	12,400	【공부발급비】
임대차조사비	—	토지이용계획확인서:1,000원
기타 실비	4,000	건축물대장:200원
특별용역비	—	등기사항전부증명서:700원
소계	120,800	전입세대열람:500원
수수료합계(공급가액)	945,000	등록사항열람:10,000원
부가가치세(세액)	94,500	※ 1,000원 미만 절사
총계	1,039,500.-	
기납부 착수금	—	
정산 청구액	₩1,039,500.-	

* 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

* 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (240314-21-003-1)로 하여 주시기 바랍니다.

* (주)하나감정평가법인 경기중부지사 사업자등록번호 : 120-85-51682

★계좌번호★

◆ 기업은행.반월

: 120-189365-04-011

예금주 [(주)하나감정평가법인
경기중부지사]

(주)하나감정평가법인 경기중부지사

지사장 이형일

(Tel : 031-365-4138 Fax : 031-365-4139)





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 -

고유번호 2501-2019-008224



[집합건물] 서울특별시 양천구 목동 614-8 목동벨로스주상복합 제1층 제104호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년3월22일	서울특별시 양천구 목동 614-8 목동벨로스주상복합 [도로명주소] 서울특별시 양천구 등촌로 204	철근콘크리트구조 평지붕 11층 근린생활시설 및 아파트 지2층 104.87㎡ 지1층 642.28㎡ 1층 346.23㎡ 2층 318.96㎡ 3층 158.6㎡ 4층 158.6㎡ 5층 158.6㎡ 6층 158.6㎡ 7층 158.6㎡ 8층 158.6㎡ 9층 158.6㎡ 10층 158.6㎡ 11층 158.6㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 양천구 목동 614-8	대	837.7㎡	2019년3월22일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년3월22일	제1층 제104호	철근콘크리트구조 35.72㎡	

[집합건물] 서울특별시 양천구 목동 614-8 목동벨로스주상복합 제1층 제104호

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	837.7분의 17.15	2019년3월13일 대지권 2019년3월22일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년3월22일 제49061호		소유자 김호철 500725-***** 서울특별시 서초구 동광로 32길 60, 비동 301호(방배동, 필그린빌라)
2	소유권이전	2019년3월22일 제49062호	2019년3월22일 신탁	수탁자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동, 해성2빌딩)
	신탁			신탁원부 제2019-5793호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울남부지방법원 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 : 2024년03월14일 17시13분50초

2/2

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

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 2501-2019-008224

[집합건물] 서울특별시 양천구 목동 614-8 목동벨로스주상복합 제1층 제104호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
코리아신탁주식회사 (수탁자)	110111-2937831	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동, 해성2빌딩)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	212019116000044	고유번호	1147010200-3-06140008	명칭	무동벨로스주상복합	호수/기/구/수/세대/수	10호/07기/18세대
대지위치	서울특별시 양천구 목동		지번	614-8	도로명주소	서울특별시 양천구 등촌로 204 (무동)	
※대지면적	837.7 m ²	연면적	2,839.74 m ²	※지역	※지구	일반미관지구	※구역
건축면적	408.48 m ²	용적률 산정용 연면적	2,092.59 m ²	주구조	주용도	근린생활시설 및 아파트	층수
※건폐율	48.76 %	※용적률	249.8 %	높이	지붕	평지붕	부속건축물
※조경면적	m ²	※공개공지/공간 면적	m ²	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리	m	지하: 2층, 지상: 11층

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지2층	철근콘크리트구조	편포실 개단실 (편포실 개단실)	104.87	주1	3층	철근콘크리트구조	아파트(2세대)	158.6
주1	지1층	철근콘크리트구조	주거양방향개실 (주거양방향개실)	642.28	주1	4층	철근콘크리트구조	아파트(2세대)	158.6
주1	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	346.23	주1	5층	철근콘크리트구조	아파트(2세대)	158.6
주1	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(금융업소)	318.96	주1	6층	철근콘크리트구조	아파트(2세대)	158.6

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

양천구청장



담당자: 전 화:

발급일: 2024년 3월 14일

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]



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

집합건축물대장(표제부, 등) 건축물현황

(쪽 총 1쪽)

건물ID	2120191160000044	고유번호	1147010200-3-06140008	명칭	무동벨로스주상복합	호수/기구수/세대수	10호/0기구/18세대
대지위치	서울특별시 양천구 목동		지번	614-8	도로명주소	서울특별시 양천구 등촌로 204 (목동)	

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	7층	철근콘크리트구조	아파트(2세대)	158.6					
주1	8층	철근콘크리트구조	아파트(2세대)	158.6					
주1	9층	철근콘크리트구조	아파트(2세대)	158.6					
주1	10층	철근콘크리트구조	아파트(2세대)	158.6					
주1	11층	철근콘크리트구조	아파트(2세대)	158.6					
주1	옥탑1층	철골콘크리트구조	계단실(연면적제외)	28.08					
주1	옥탑2층	철골콘크리트구조	계단실(Elev.기실(연면적제외))	28.08					
		- 이하여백 -							

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220191160001044	고유번호	1147010200-3-06140008	명칭	목동벨로스주상복합	호명칭	104
대지위치	서울특별시 양천구 목동		지번	614-8	도로명주소	서울특별시 양천구 등촌로 204 (목동)	

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	소유자 현황	
								주민(법인)등록번호 (부동산거래공시번호)	변동일자
주	1층	철근콘크리트구조 - 이하여백 -	휴게음식점	35.72	코리아신택주식회사 110111-2*****	서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10 층(대치동, 혜성2빌딩)	1/1	소유권이전	
								2019.3.22.	
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	지2층	철근콘크리트구조	기타공용	2.55	- 이하여백 -				
주	지1층	철근콘크리트구조	지하주차장	12.51	- 이하여백 -				

이 등(쪽)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

양천구청장



담당자:
전화:

발급일자: 2024년 3월 14일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]

본





발급번호 : 202411470001749916

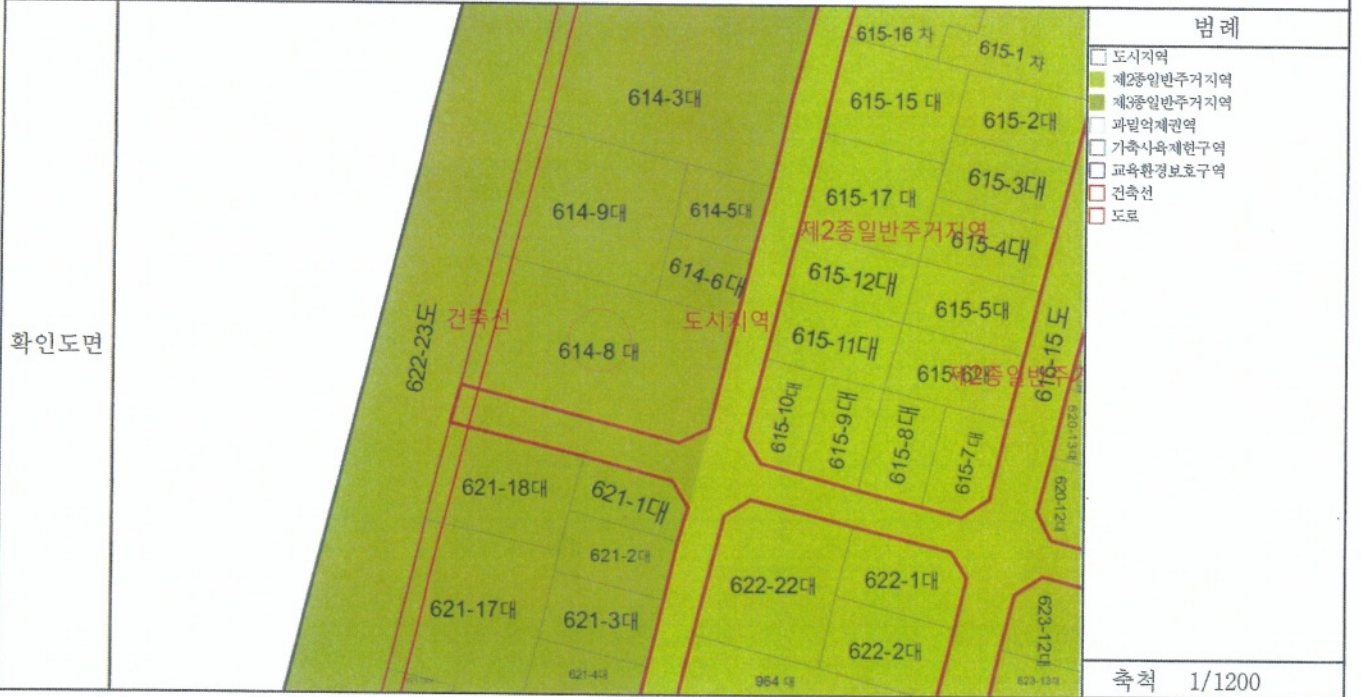
발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 03/ 14

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	하나감정평가법인	주소	경기도 안산시 단원구 중앙대로 415, 206호, 207호		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)	
	서울특별시 양천구 목동		614-8	대	837.7	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역<공항시설법> 교육환경보호구역(강서양천교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		건축선 [이하공란]				



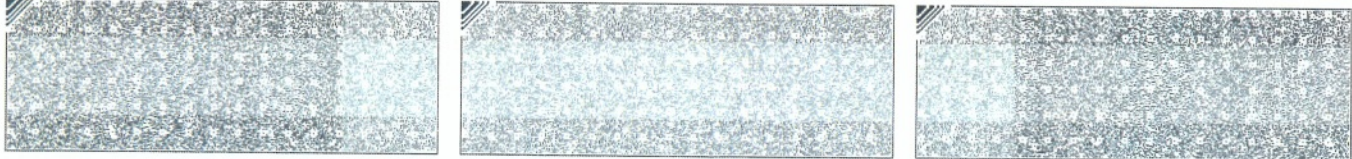
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2024/ 03/ 14

서울특별시 양천구청

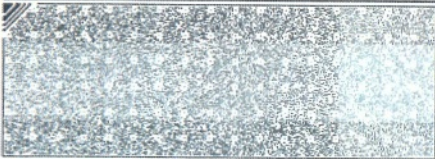
수입증지 붙이는곳

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.

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 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.</p>

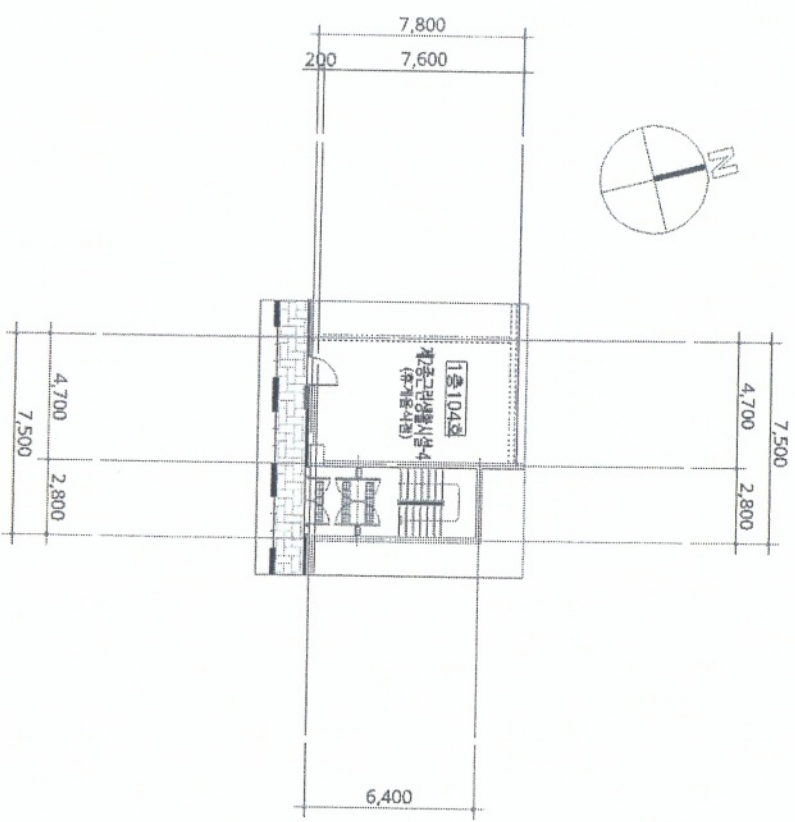


◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

건축물현황도

(1층 중 제1축)

건물ID	2220191160001044	고유번호	1147010200-3-06140008	명칭	무동벨로스주상복합	호명칭	104
대지위치	서울특별시 양천구 목동	지번	614-8	도로명주소	서울특별시 양천구 등촌로 204 (무동)		



근린생활시설 1층 104호

수 0088
도면번호
100원

중	SG0002	지
※ 건축기준상 19 단위의 대지면적만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.	평면도	축척
1:250	도면 작성자	종합건축사사무소엘드림 (서명 또는 인)

경기도 안전지 단원구청장
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

인상지
인상지
신뢰성 200만 원 (80g/m)
신뢰성 200만 원 (80g/m)
신뢰성 200만 원 (80g/m)

접 수 증

접 수 번 호	134-2024-1-100755402182
접 수 일 시	2024.03.27. 14:34:46
민 원 명	임대차 정보제공 요청서(구 등록사항열람)
민 원 인 (대 표 자 또는 대 리 인)	코리아신탁(주)(길영석)
처 리 예 정 기 한	2024.03.27.
처 리 주 무 부 서	(안산) (전화번호 : 031-412-3225) 납세자보호담당관 (이푸르미)
안 내 사 항	발급대상 : 서울특별시 양천구 등촌로 204, 104, 902호(목동, 목동벨로스주상복합) [지번주소 : 서울특별시 양천구 목동 614-8 목동벨로스주상복합 104, 902호] 접수일 현재 위 발급대상 상가건물에 대하여는 제공할 정보가 없어 상가건물임대차현황서 발급이 불가합니다.
민원접수자 : 이 푸 르 미 (전화번호 : 031-412-3225)	
<h2>안 산 세 무 서</h2>	

