감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 신재욱 소유물건(2024타경571169)

의 뢰 인: 인천지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호: SS2-241205-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

성실감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 성 현

감정평가액	일억팔백만원정(₩108,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 김재철	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매15계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	신재욱 (2024타경571169)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.12.06	2024.12.06	2024.12.06

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
	아파트	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	108,000,000 백
	합 계					₩108,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

SS2-241205-01

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-12-06)

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 '굴다리오거리' 동측 인근에 위치하는 민경아파트 제3층 제301호로서, 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

Ⅱ. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

Ⅲ. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.12.06.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.12.06.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-12-06)

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
② 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”
③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 상 집합건물로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였으며, 「동 규칙」 제12조 제2항 본문 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니함.

Ⅴ. 감정평가조건

해당사항 없음

Ⅵ. 그 밖의 사항

현장조사시에 이해관계인의 폐문부재로 인하여 임대관계는 미상이며,
본건의 면적및 구조 등은 집합건축물대장 및 건축물현황도 등을 기준으로 하였으므로 귀 업무시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-12-06)

Ⅰ. 대상 물건 개요

기호	소재지	건물명	용도	구조	규모	사용승인일
1	인천광역시 부평구 부평동 481-1	민경아파트	공동주택	철근콘크리트 구조	지상5층	2001-07-21

기호	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
1	○	○	○	개별	-	-	-	-	

기호	층 호	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
가	3층 301호	12.87	34.64	4.46	39.1	89

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	부평동 ***-**	***호	34.79	117,000,000	3,363,035	2023-01-19 2001-04-26

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-12-06)

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	부평동 ***-**	***호	34.79	117,000,000	3,363,035	2023-01-19 2001-04-26

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

기호	사례기호	사정보정	비고
가	거1	1.000	

4. 시점수정

가. 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원]

기호	사례 기호	매매가격 지수	산출내역	시점설명
가	거1	0.93061	2023.01.19 매매 가격지수 (적용:2022년12월) : 98.0 2024.12.06 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 91.2 시점수정치 : 91.2/98.0≒0.93061	아파트 지역 :인천광역시 부평구(23.01.19~24.12.06) 거래시점 : 2023.01.19, 2022년12월 지수를 적용함 기준시점 : 2024.12.06, 2024년11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년10월 지수를 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-12-06)

나. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 부동산의 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

기호	사례기호	지역요인	비고
가	거1	1.00	본건과 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

기호	사례 기호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	소계	비고
가	거1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-12-06)

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치	구분	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	동일층	3,000,000	3,200,000	

나. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
선1	부평동 ***-**	신대림아파트 ***호	44.81	142,000,000	3,168,936	2024-04-23 2002-12-20	법원 경매
선2	부평동 ***-*	우진그린아파트 ***호	30.96	100,000,000	3,229,974	2023-01-19 2001-07-12	공매
선3	부평동 ***-*	민경아파트 ***호	45.88	140,000,000	3,051,439	2022-02-03 2001-07-21	법원 경매

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 대한민국법원 법원경매정보]

소재지	물건용도	통계조회일	매각건수	매각가율	비고
인천광역시 부평구	아파트	2024-11-30	110	32.5	최근1년

8. 전유면적당 단가의 결정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 단가(원/㎡)
가	거1	3,363,035	1.000	0.93061	1.00	1.000	3,129,674

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-12-06)

Ⅲ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	층 호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	3층 301호	34.64	3,129,000	108,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	인천광역시 부평구 부평동 [도로명주소] 인천광역시 부평구 충선로24번길 20-5	481-1 민경아파 트	아파트	철근콘크리트조 평스라브지붕 5층 1층 (계단실11.18 근린 2층 3층 4층 5층	 88.82 171 171 171 171			
1	"	"	대	일반상업지역	254.3			
가	"	"		(내) 철근콘크리트조 제3층 제301호 1 소유권대지권	34.64 12.87 ----- 254.3	34.64 12.87	108,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 64,800,000 43,200,000	
	합 계						₩108,000,000.-	
			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 인천광역시 부평구 부평동 소재 "굴다리오거리" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 건내 제3층 제301호로서,

외벽 : 드라이비트 및 일부 몰탈위 페인팅 마감 등.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감 등.
창호 : 샤시창호 마감 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등이 되어 있음.

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

인접지 대비 등고평탄한 장방형의 토지로서, 공동주택 및 업무시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 부평구 부평동 481-1 민경아파트 3층 301호

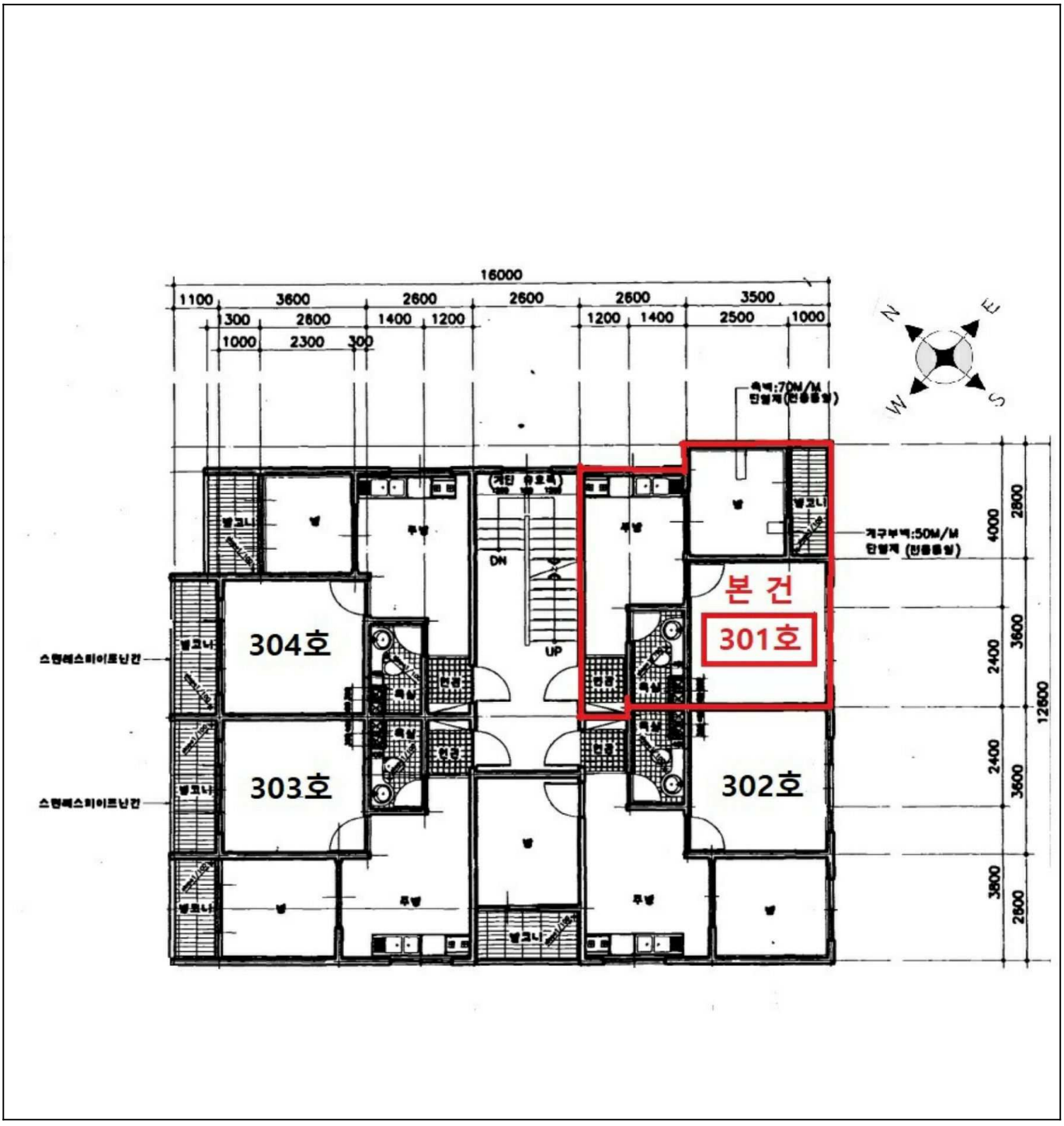


상 세 위 치 도

소 재 지	인천광역시 부평구 부평동 481-1 민경아파트 3층 301호



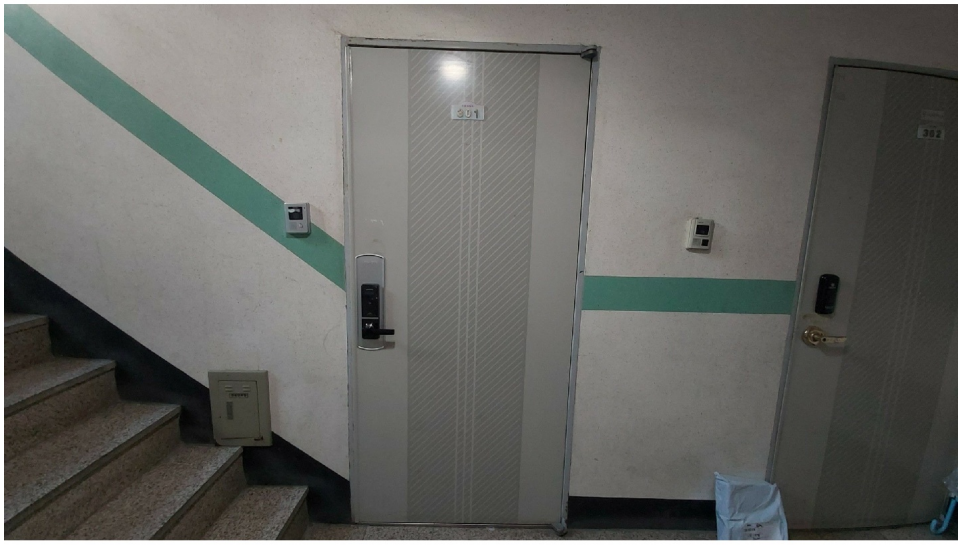
호 별 배 치 도


16000
1100
3600
2600
2600
2600
3500
300
2600
1400
1200
1200
1400
2500
1000
1000
2300
300
N
E
W
S
304호
303호
302호
본 건
301호
DN
UP
4000
2800
2400
3600
2400
3600
3800
2600
12600


민 경 아 파 트


민 경 아 파 트




301
302

회 보 서

우)21684 인천광역시 남동구 아암대로1503번길 21 1002동 1302호

TEL. 010-8558-9968
FAX. 0505-182-3366

문서번호 : SS2-241205-01

시행일자 : 2024-12-06

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 김재철

참 조 : 경매15계

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 성실감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.12.05자 귀 제 『2024타경571169』 호로 의뢰하신 『신재욱 소유물건(2024타경571169)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

성실감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 010-8558-9968, FAX: 0505-182-3366)

문서번호 : SS2-241205-01

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 김재철 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.12.05 자 귀 제『 2024타경571169 』 호로 의뢰하신『 인천광역시 부평구 부평동 481-1 민경아파트 3층 301호 』 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		**290,000**	기본수수료 ≒290,000
실비	여 비	110,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	4,500	
	기타 실비	4,000	
	소 계	128,500	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		418,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		41,800	
합 계		**459,800**	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		**459,800**	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

남동농협 한화지점 : 3511247858603(예금주:이성현(성실감정평가사사무소))

성실감정평가사사무소

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1242-2001-001408

[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 481-1 민경아파트 제3층 제301호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
~~1~~	~~2001년7월26일~~	~~인천광역시 부평구 부평동 481-1 민경아파트~~	~~철근콘크리트조 평스라브지붕 5층 아파트 1층 88.82㎡(계단실11.18㎡ 근린생활시설77.64㎡) 2층 171㎡ 3층 171㎡ 4층 171㎡ 5층 171㎡~~	~~도면편철장5책13면~~
2		인천광역시 부평구 부평동 481-1 민경아파트 [도로명주소] 인천광역시 부평구 충선로24번길 20-5	철근콘크리트조 평스라브지붕 5층 아파트 1층 88.82㎡(계단실11.18㎡ 근린생활시설77.64㎡) 2층 171㎡ 3층 171㎡ 4층 171㎡ 5층 171㎡	도로명주소 2012년11월23일 등기

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 북구 부평동 481-1	대	254.3㎡	2001년7월26일
~~2~~				~~별도등기 있음 1토지(을구1번 근저당권설정등기) 2001년7월26일~~
3				2번의 1토지에관한 별도등기말소 2001년8월14일

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://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.

발행번호 1242021200220412101001005 1KNO0014021WCH10857AN1112 **발급확인번호 AANO-UNXQ-4088** 발행일 2024/12/05

[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 481-1 민경아파트 제3층 제301호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2001년7월26일	제3층 제301호	철근콘크리트조 34.64㎡	도면편철장5책13면

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	254.3분의 12.87	2001년7월21일 대지권 2001년7월26일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2001년7월26일 제120442호		소유자 민의기 520114-******* 인천 부평구 부평동 612
2	소유권이전	2001년8월4일 제126093호	2001년7월2일 매매	소유자 ~~윤남순~~ 581129-******* ~~서울 강서구 화곡동 1014 11~~
2-1	2번등기명의인표시 변경	2008년4월16일 제34963호	2006년9월22일 개명	윤남순의 성명(명칭) 윤사라
2-2	2번등기명의인표시 변경	2008년4월17일 제35500호	2004년8월5일 전거	윤사라의 주소 인천광역시 부평구 부평동 481-1 민경아파트 301호
~~3~~	~~압류~~	~~2005년1월27일 제5876호~~	~~2005년1월27일 압류(징수부 14 3)~~	~~권리자 국민건강보험공단인천부평지사~~
4	3번압류등기말소	2008년4월18일 제35992호	2008년4월17일 해제	
5	소유권이전	2009년3월31일 제21489호	2009년3월13일 매매	소유자 윤상철 810427-******* ~~인천광역시 남구 도화동 402-5 덕성빌리 나동 201호~~ 거래가액 금90,000,000원

발행번호 1242021200220412101001005 1KNO0014021WCH20857AN1112 발급확인번호 AANO-UNXQ-4088 발행일 2024/12/05

[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 481-1 민경아파트 제3층 제301호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
5-1	5번등기명의인표시 변경		2009년5월27일 전거	윤상철의 주소 인천광역시 남구 숭의동 218-8 대한씨티빌 2-402 2009년6월19일 부기
6	소유권이전	2009년6월19일 제43878호	2009년5월11일 매매	소유자 김유경 810224-******* ~~인천광역시 계양구 계산동 989-53 현대빌리 9동 301호~~ 거래가액 금90,000,000원
6-1	6번등기명의인표시 변경		2018년9월18일 주소변경	김유경의 주소 인천광역시 계양구 계산로108번길 5, 4동 302호 (계산동,금강빌라) 2020년12월22일 부기
7	소유권이전	2020년12월22일 제544141호	2020년11월3일 매매	소유자 김태진 700301-******* 인천광역시 계양구 길마로 70, 101동 1607호 (효성동,현대아파트) 거래가액 금93,000,000원
8	소유권이전	2021년2월16일 제58610호	2021년1월20일 매매	소유자 신재욱 850415-******* 서울특별시 송파구 올림픽로45길 11,2동 1405호 (풍납동,극동아파트) 거래가액 금110,000,000원
~~9~~	~~압류~~	~~2022년2월28일 제62829호~~	~~2022년2월28일 압류(체납징세과-티6365)~~	~~권리자 국 처분청 김실세무서장~~
10	9번압류등기말소	2022년5월3일 제151695호	2022년5월3일 해제	
11	가압류	2023년4월25일 제140813호	2023년4월25일 수원지방법원 성남지원의 가압류 결정(2023카단61199)	청구금액 금1,990,000,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동,부산국제금융센터) (서울서부관리센터)
12	강제경매개시결정	2024년11월21일 제421224호	2024년11월21일 인천지방법원의 강제경매개시결정(2024타경571169)	채권자 한국주택금융공사 110171-0029402 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (인천지사)

[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 481-1 민경아파트 제3층 제301호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~	~~근저당권설정~~	~~2001년8월4일 제126094호~~	~~2001년8월4일 설정계약~~	~~채권최고액 금54,600,000원 채무자 윤남순 서울 강서구 화곡동 1014-11 근저당권자 주식회사한국주택은행 110111-1480469 서울 영등포구 여의도동 36-3 (중동중앙지원센터)~~
~~1-1~~	~~1번근저당권이전~~	~~2009년3월31일 제21484호~~	~~2001년11월1일 회사합병~~	~~근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (담보지원센터)~~
~~2~~	~~근저당권설정~~	~~2008년4월17일 제35501호~~	~~2008년4월17일 설정계약~~	~~채권최고액 금15,000,000원 채무자 윤서리 인천광역시 부평구 부평동 481-1 민경아파트 301호 근저당권자 황인옥 730615-******* 인천광역시 남구 학익동 721 풍림아이원아파트 108동 1702호~~
3	2번근저당권설정등기말소	2008년7월16일 제75604호	2008년7월16일 해지	
~~4~~	~~근저당권설정~~	~~2008년7월16일 제75605호~~	~~2008년7월16일 설정계약~~	~~채권최고액 금22,500,000원 채무자 윤서리 인천광역시 부평구 부평동 481-1 민경아파트 301호 근저당권자 김승기 590214-******* 인천광역시 부평구 산곡동 124-1 현대아파트 505-1704~~
~~4-1~~	~~4번근저당권이전~~	~~2008년11월10일 제113390호~~	~~2008년11월10일 계약양도~~	~~근저당권자 엄태승 710502-******* 서울특별시 금천구 시흥동 1013 벽산아파트 516동 705호~~
~~5~~	~~근저당권설정~~	~~2008년8월28일 제91660호~~	~~2008년8월28일 설정계약~~	~~채권최고액 금7,500,000원 채무자 윤서리 인천광역시 부평구 부평동 481-1 민경아파트 301호 근저당권자 김승기 590214-******* 인천광역시 부평구 산곡동 124-1~~

발행번호 1242021200220412101001005 1KNO0014021WCH40857AN1112 발급확인번호 AANO-UNXQ-4088 발행일 2024/12/05

[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 481-1 민경아파트 제3층 제301호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				현대아파트 505동 1704호
5-1	5번근저당권이전	2008년11월10일 제113391호	2008년11월10일 계약양도	근저당권자 엄태승 710502-******* 서울특별시 금천구 시흥동 1013 벽산아파트 516동 705호
6	근저당권설정	2008년11월10일 제113392호	2008년11월10일 설정계약	채권최고액 금7,500,000원 채무자 윤서리 인천광역시 부평구 부평동 481-1 민경아파트 301호 근저당권자 엄태승 710502-******* 서울특별시 금천구 시흥동 1013 벽산아파트 516 705
7	1번근저당권설정등 기말소	2009년3월31일 제21485호	2009년3월30일 해지	
8	4번근저당권설정등 기말소	2009년3월31일 제21486호	2009년3월30일 해지	
9	5번근저당권설정등 기말소	2009년3월31일 제21487호	2009년3월30일 해지	
10	6번근저당권설정등 기말소	2009년3월31일 제21488호	2009년3월30일 해지	
11	근저당권설정	2009년3월31일 제21490호	2009년3월31일 설정계약	채권최고액 금45,500,000원 채무자 윤상철 인천광역시 남구 도화동 402-5 덕성빌라 나동 201호 근저당권자 근해안강망수산업협동조합 124138-0000323 서울특별시 강서구 화곡동 1105-4 (구월동남지점)
12	11번근저당권설정등 기말소	2009년6월19일 제43877호	2009년6월19일 해지	
13	근저당권설정	2009년6월19일 제43879호	2009년6월19일 설정계약	채권최고액 금75,400,000원 채무자 김유경 인천광역시 계양구 계산동 989-53 현대빌리 9동 301호 근저당권자 열린신용협동조합 124341-0000306

[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 481-1 민경아파트 제3층 제301호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				~~경기도 부천시 소사구 소사본3동 199-13~~
14	13번근저당권설정등기말소	2020년12월22일 제544142호	2020년12월22일 해지	
15	주택임차권	2023년4월27일 제146033호	2023년4월19일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2023카임962)	임차보증금 금140,000,000원 범 위 주택전부 임대차계약일자 2022년5월18일 주민등록일자 2022년6월7일 점유개시일자 2022년6월7일 확정일자 2022년5월19일 임차권자 노무혁 951014-******* 인천광역시 부평구 충선로24번길 20-5, 301호 (부평동,민경아파트)
15-1				15번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년4월27일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 12월 5일

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(http://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.

발행번호 12420212002204121010010051KNO0014021WCH60857AN1112 **발급확인번호 AANO-UNXQ-4088** 발행일 2024/12/05

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 1242-2001-001408

[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 481-1 민경아파트 제3층 제301호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신재욱 (소유자)	850415-*******	단독소유	서울특별시 송파구 올림픽로45길 11,2동 1405호 (풍납동,극동아파트)	8

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
11	가압류	2023년4월25일 제140813호	청구금액 금1,990,000,000 원 채권자 주택도시보증공사	신재욱
12	강제경매개시결정	2024년11월21일 제421224호	채권자 한국주택금융공사	신재욱

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
15	임차권설정	2023년4월27일 제146033호	임차보증금 금140,000,000원 임차권자 노무혁	신재욱

[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 : 2024년 12월 05일 10시 21분 57초

시점확인필
진본
2024/12/05
10:23:28
KST
정부시점확인센터

문서확인번호 : 1733-3618-0644-9251

집합건축물대장 (표제부, 갑)

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

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120041590010780	2823710100-3-04810001	민경아파트	2호/2가구/16세대

대지위치	지번	도로명주소
인천광역시 부평구 부평동	481-1	인천광역시 부평구 충선로24번길 20-5 (부평동)

※ 대지면적	연면적	※ 지역	※지구	※구역	
254.3㎡	772.82㎡	일반상업지역	방화지구		
건축면적	**용적률 산정용 연면적**	**주구조**	**주용도**	**층수**	
178.8㎡	772.82㎡	철근콘크리트조	아파트	지하: 층, 지상: 5층	
※건폐율	**※용적률**	**높이**	**지붕**	**부속건축물**	
70.31 %	303.9 %	14.3 m	평스라브	동	㎡
※조경면적	**※공개 공지/공간 면적**	**※건축선 후퇴면적**	**※건축선 후퇴거리**		
㎡	㎡	㎡	m		

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트조	근린생활시설	77.64
주1	1층	철근콘크리트조	계단실	11.18
주1	2층	철근콘크리트조	아파트(4)	171
주1	3층	철근콘크리트조	아파트(4)	171
주1	4층	철근콘크리트조	아파트(4)	171
주1	5층	철근콘크리트조	아파트(4)	171

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
		- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 12월 05일

인천광역시부평구청장

담당자: 하나로민원과
전 화: 032-509-6320

※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 : 1733-3618-0644-9251

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙[별지 제3호서식]

대지위치	명칭	호수/가구수/세대수
인천광역시 부평구 부평동	민경아파트	2호/2가구/16세대

지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소 관련 주소
481-1		인천광역시 부평구 충선로24번길 20-5 (부평동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	민의기	520114-1******
설계자	송영욱	제11837,1281호
공사감리자	송영욱	제11837,1281호
공사시공자 (현장관리인)	(주)산수종합건설	

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
구분				
자주식	6대 69㎡	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 콘크리트각형	지상	개 ㎥	
용량 90인용	지하	개 ㎥	

인허가 시기
허가일 2001.3.28.
착공일 2001.4.11.
사용승인일 2001.7.21.

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부 적용	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
2001.7.23	2001.07.21 사용승인되어 신규작성(2001-145)		- 이하여백 -
2011.10.4	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(세대수:'18' -> '16',호수:'' -> '2')) 직권변경		
2019.5.28	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재		

그 밖의 기재사항
- 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.

시점확인필
진본
2024/12/05
10:21:47
KST
정부시점확인센터

문서확인번호 : 1733-3617-0559-6529

집합건축물대장(전유부, 갑)

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

건물ID	2220041590022335	고유번호	2823710100-3-04810001	명칭	민경아파트	호명칭	301호
대지위치	인천광역시 부평구 부평동		지번 481-1	도로명주소	인천광역시 부평구 충선로24번길 20-5 (부평동)		

전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	3층	철근콘크리트조	아파트	34.64
		- 이하여백 -		

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	각층	철근콘크리트조	계단실	4.46
		- 이하여백 -		

소 유 자 현 황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
신재욱	서울특별시 송파구 올림픽로45길 11,2동 1405호 (풍납동,극동아파트)	1/1	2021.2.16.
850415-1******			소유권이전
	- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 12월 05일

담 당 자 : 하나로민원과

전 화 : 032-509-6320

인천광역시부평구청장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜ X 210㎜[백상지(80g/㎡)]

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

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식]

건물ID	2220041590022335	고유번호	2823710100-3-04810001	명칭	민경아파트	호명칭	301호
대지위치	인천광역시 부평구 부평동			지번	481-1	도로명주소	인천광역시 부평구 충선로24번길 20-5 (부평동)

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				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2001.7.23	2001.07.21 사용승인되어 신규작성 - 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.

문서확인번호: 1733-3618-7297-3606

발급번호 : 202428237002784098　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2024/ 12/ 05

토지이용계획확인서

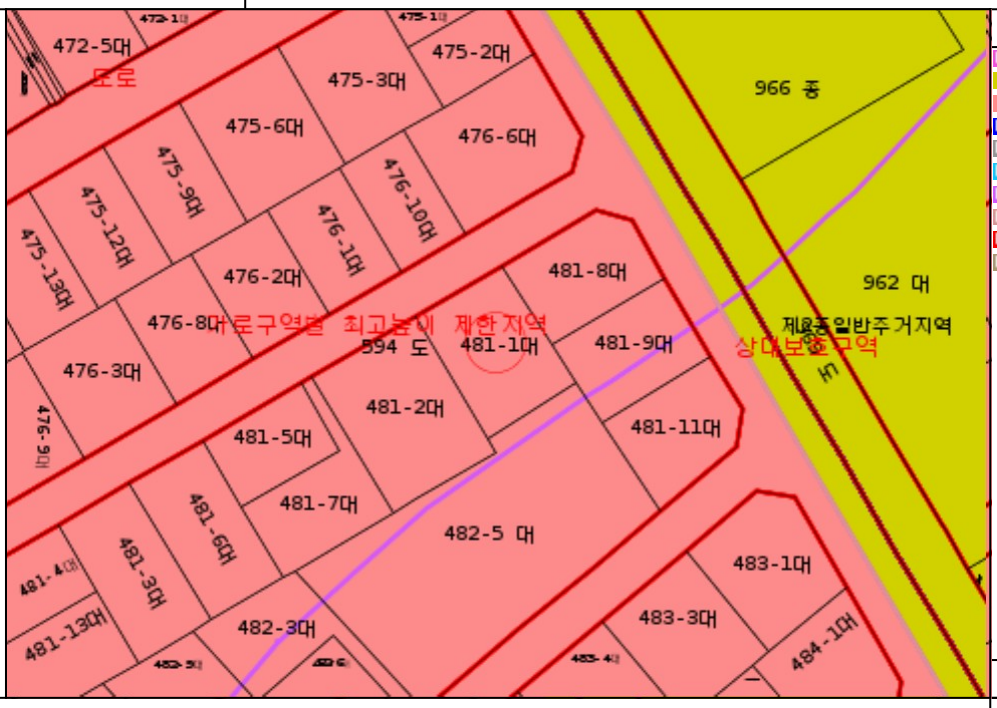
처리기간
1 일

신청인	성명	이성현	주소	0,
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	인천광역시 부평구 부평동	481-1	대	254.3

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 방화지구 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>,과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]

확인도면



범례
- 가로구역별 최고높이 제한지역
- 제2종일반주거지역
- 일반상업지역
- 지구단위계획구역
- 과밀억제권역
- 정비구역
- 상대보호구역
- 방화지구
- 도로
- 법정동

축척 1/1000

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

2024/ 12/ 05

인 천 광 역 시　부 평 구 청

수입증지 붙이는곳

수 수 료
전자결제
민 원

발급번호 : 202428237002784098　　발행매수 : 2/2　　발급일 : 2024/ 12/ 05

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.

문서확인번호 : 1733-3623-4259-3736

시점확인 진본 2024/12/05 10:32:23 KST 정부시점확인센터

토지 대장

고유번호	2823710100-10481-0001			도면번호	50	발급번호	202428237-00278-4100
토지소재	인천광역시 부평구 부평동			장 번 호	1-1	처리시각	10시 32분 08초
지 번	481-1	축 척	1:600	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	*254.3*	(50) 1995년 03월 01일 북구에서 행정구역명칭변경	2001년 07월 26일 (21)대지권설정		
		--- 이하 여백 ---		--- 이하 여백 ---	

등 급 수 정 년 월 일	1987. 01. 15. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정
토 지 등 급 (기준수확량등급)	182	186	196	202	208	213	217	220
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	1984000	2201000	2303000	2507000	2775000	2610000	2690000	

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 12월 5일

인천광역시 부평구청장

◆ 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.

대지권 등록부

고유번호	2823710100-10481-0001					전유부분 건물표시	3층 301호	장 번 호	1
토지소재	인천광역시 부평구 부평동	지번	481-1	대지권비율	12.87/254.3	건물명칭	민경아파트		

지번								
대지권비율								

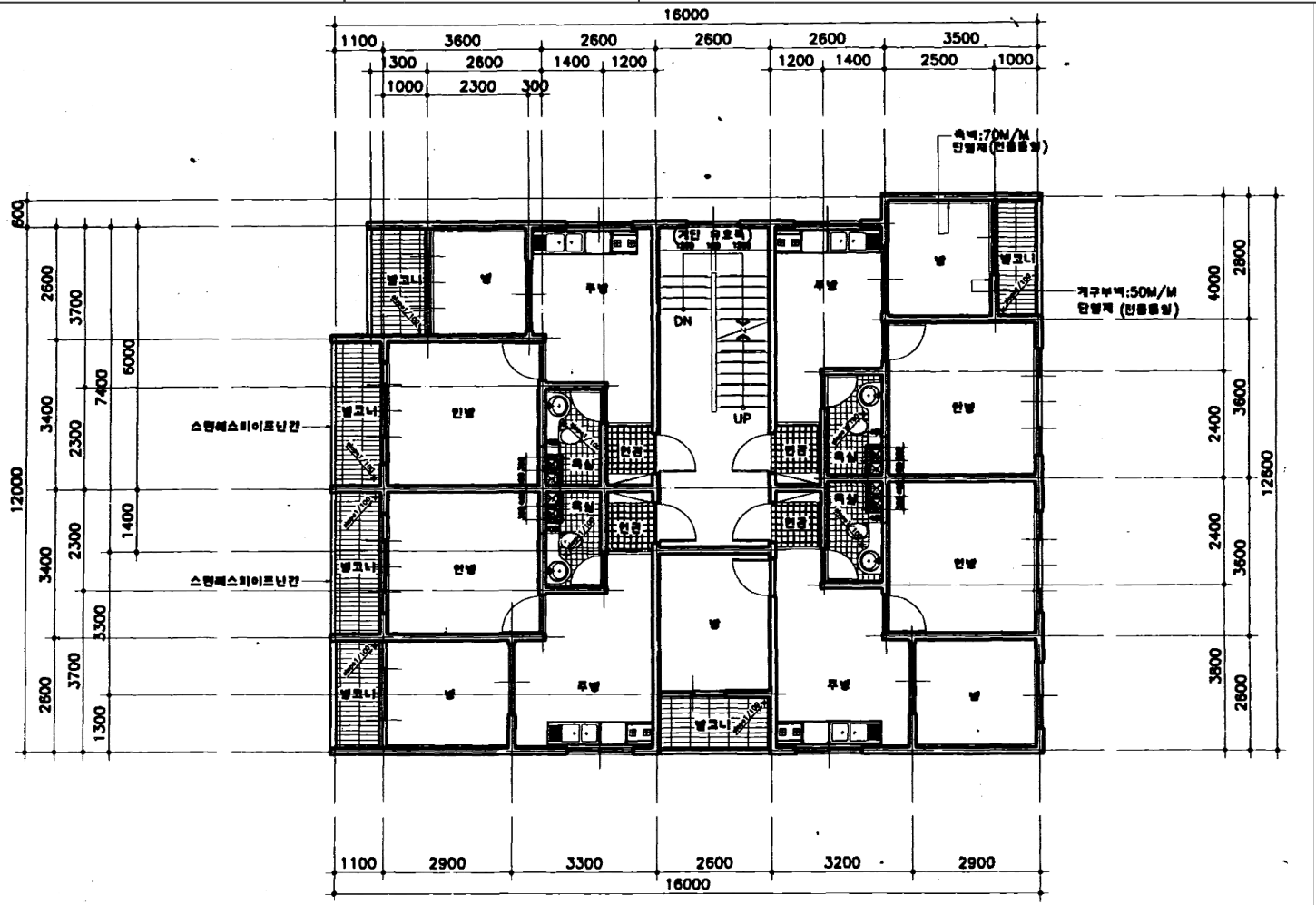
변 동 일 자 변 동 원 인	소유권 지분	소유자 주 소	등록번호 성명 또는 명칭
2021년 02월 16일 (03)소유권이전		서울특별시 송파구 올림픽로45길 11,2동 1405호 (풍납동,극동아파트)	850415-1****** 신재욱
		--- 이하 여백 ---	

◆ 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.

발급확인번호 : MAMK-BMAL-XPLZ-UCKX-TMHK

건축물현황도

건물ID	2120041590010780	고유번호	2823710100-3-04810001	명칭	민경아파트	호수/가구수/세대수	2호/2가구/16세대
대지위치	인천광역시 부평구 부평동	지번	481-1	도로명주소	인천광역시 부평구 충선로24번길 20-5 (부평동)		



도면의 종류	평면도(3층)	축 척	1 : 150	도면 작성자	프러스건축사사무소 건축사 송영옥 (서명 또는 인)

본

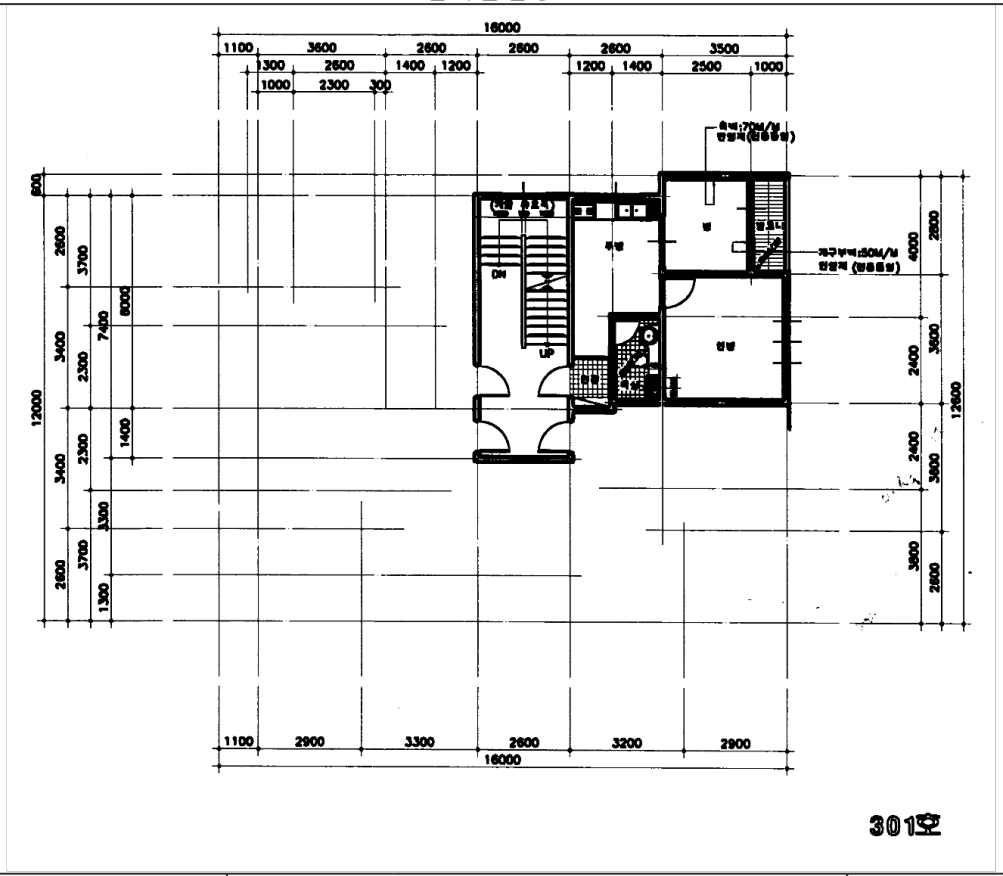
발급확인번호 : MAMK-BMAL-BEHR-OHXV-KRXN

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220041590022335	고유번호	2823710100-3-04810001	명칭	민경아파트	호명칭	301호
대지위치	인천광역시 부평구 부평동	지번	481-1	도로명주소	인천광역시 부평구 충선로24번길 20-5 (부평동)		

건 축 물 현 황 도



도면의 종류	평면도	축 척	1 : 200	도면 작성자	송영옥 (서명 또는 인)

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

본

297㎜×210㎜[백상지 (80/㎡)]