

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 씨크릿홈즈 소유물건
(2024타경569043)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김선형

감정평가서번호: GM3-241029-4101



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)굿모닝감정평가법인 경인지사



GM (주)굿모닝감정평가법인

(건물)감정평가표

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

감정평가사
최정운

최 정 운



(주)굿모닝감정평가법인 경인지사 지사장 최정운 (서명또는인)

감정평가액	일십억삼천칠백삼십칠만칠천사십원정 (₩1,037,377,040.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 씨크릿홈즈 (2024타경569043)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	일반건축물대장, 귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.05	2024.11.04 ~ 2024.11.05	2024.11.07	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	357.44	건물	357.44	-	1,037,377,040
		이	하	여	백	
	합계					₩1,037,377,040
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 권용수		권 용 수		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 청라동 소재 "베어즈베스트 청라CC" 내에 위치하는 부동산(건물)로서, 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치(『감정평가에 관한 규칙』 제5조 - 시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
 - 1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
 - 2. 감정평가 의뢰인(이하 "의뢰인"이라 한다)이 요청하는 경우
 - 3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가할 때에는 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 1. 해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징
 - 2. 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성
- ④ 감정평가업자는 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성이 결여(缺如)되었다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임(受任)을 철회할 수 있다.

본건은 상기 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 본건의 감정평가목적 등을 고려하여 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 가액(價額)인 "시장가치"로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가조건

1) 개요(『감정평가에 관한 규칙』 제6조 - 현황기준 원칙)

- ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성 요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가할 수 있다.
 1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
 2. 의뢰인이 요청하는 경우
 3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토하여야 한다. 다만, 제2항 제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 감정평가업자는 감정평가조건의 합리성, 적법성이 결여되거나 사실상 실현 불가능하다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

2) 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건 없음.

3. 기준시점

가. 기준시점 결정 및 결정 이유

기준시점이란 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제2호에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하는 것으로 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 "기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다."에 의거 가격조사 완료일인 **2024년 11월 05일**을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항 "감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다."에 의거 2024년 11월 04일 ~ 2024년 11월 05일에 실지조사를 실시하여 대상물건의 위치, 존재 여부, 공부와 현황과의 일치 여부, 기타 대상 물건의 가치에 영향을 주는 제반사항 및 인근지역 내 시장상황, 거래 가격수준 등을 조사·확인하였음.

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가 방법

1) 본건 감정평가는 다양한 감정평가 방법에 의해 객관적이고 합리적인 감정평가액의 산출이 요구되며 이를 위한 방법으로

① 『감정평가에 관한 규칙』 제11조 및 제12조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『거래사례비교법(비교방식)』,

② 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『원가법(원가방식)』,

③ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『수익환원법(수익방식)』 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상 물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법(『감정평가에 관한 규칙』)

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

3) 본건 감정평가에 적용한 감정평가방법

본건은 건물만의 감정평가로 대상과 유사한 건물만의 거래가 시장에서 제한되어 사례 포착이 어렵고 또한 건물만의 임대료 등 수익산출이 어려운 바, 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거 원가법을 적용하였음. "원가법"(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제5호)이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로 건물의 구조, 용도, 사용자재, 부대설비, 내구연한, 유용성, 유지·관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 제조달원가에 대상물건에 대한 제조달원가에 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 가액을 적정화(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제12호)하여 건물의 가액을 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 일반건축물대장 등에 의거하되, 대상물건의 층별(지하1층과 지상3층) 면적은 제시목록과 일반건축물대장상 서로 상이하여 일반건축물대장을 기준하여 적용하였음.
- 대상물건의 건물소유자와 토지소유자는 서로 상이하나 이에 구애없이 건물을 평가하였는 바, 경매진행 시 참고바람.
- 본건은 현장조사일 현재 거주자(세입자 추정)에게 내부조사 요청에도 불구하고 거부함에 따라 내부구조 및 이용 상황 등은 외부관찰 및 일반건축물대장의 건축물현황도, 탐문조사 등에 의하였는 바, 실제 상황과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적인 설비, 자재 및 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하여 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 시 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 물건의 개요

1. 대상 건물(기호1)

[출처 : 일반건축물대장]

구분		내용	
대지위치		인천광역시 서구 청라동 9-10 인천광역시 서구 청동로 87(청라동)	
용도지역		자연녹지지역	
대지면적(m ²)	연면적(m ²)	주구조	주용도
406	357.44	철근콘크리트구조	단독주택
지붕	승강기	층수	사용승인일
(스라브평지붕)	승용 1대	지하 1층 / 지상 3층	2023.08.10
층별	용도	면적(m ²)	비고
지1층	단독주택	123.79(122.63)	(등기사항전부증명서)
1층	단독주택	100.1	
2층	단독주택	62.51	
3층	단독주택	71.04(70.94)	(등기사항전부증명서)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물평가액의 산출근거

1. 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

본건 건물에 대한 재조달원가 및 경제적 내용연수는 표준적 신축단가를 기준으로 구조, 용도, 사용자재의 품등, 시공방법, 시공정도 등을 비교검토하고, 관리상태 등을 종합 참작하여 결정하였음.

가. 건물 신축단가(건축물 표준단가 참고자료)

[출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가 자료집, 2023년, 원/㎡]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수	건물개요
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조 평지붕	2	2,990,000	50 (45~55)	<ul style="list-style-type: none"> ■공사규모: 지상2층(층고 11.8m) ■외부마감 외 장: 화강석 외부창호: PW ■내부마감 바 닷: 화강석타일, 합판마루, 자기질타일 벽 : 천연페인트, 도기질타일 천 정: 도배지/실크
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조 평지붕	3	2,569,000	50 (45~55)	<ul style="list-style-type: none"> ■공사규모: 지상2층(층고 11.8m) ■외부마감 외 장: 외장타일 외부창호: PW ■내부마감 바 닷: 비닐계타일 강화마루, 자기질타일 벽 : 도배지/발포, 도기질타일 천 정: 도배지/발포

나. 표준단가 결정

상기에서 제시된 건축물 표준단가 참고자료 등을 고려하되, 시공정도 및 마감재 수준, 기본설비 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 다음과 같이 결정함.

일련 번호	구 조	층별	용도	표준단가(원/㎡)	비 고
1	철근콘크리트조	지하1층	단독주택	2,400,000	
	철근콘크리트조	1층~3층	단독주택	2,800,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 보정단가 산정 및 검토

부대설비 보정단가란 건물의 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 난방설비, 위생설비 등 부대설비에 대한 설치비용을 의미함. 본 평가에서는 건축물 내부의 실지조사를 통한 확인이 불가하여 외부관찰, 일반건축물대장, 탐문조사한 결과 등을 기준으로 보정단가를 산정하였음.

구분	위생설비 (원/㎡)	난방설비 (원/㎡)	승강기 (원/㎡)	기타(냉방, 태양광 등) (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)
지하1층 ~ 3층	60,000	70,000	120,000	50,000	300,000

라. 재조달원가 및 내용연수 결정

재조달원가는 '건물신축단가'를 참조하되, 본 건물의 신축년도, 건축자재, 설비현황, 동·유사규모 및 용도의 신축가격 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가 등을 고려하여 결정하였음.

부동산의 내용연수는 부동산의 효용과 수익성(유용성)이 지속되어 경제임료의 발생이 예상되는 사용가능기간으로 물리적 내용연수 보다 그 기간이 짧게 되고, 물리적 내용연수 범위 내에서 판단되어야 하며, 부동산 감정평가에 있어서는 경과연수나 물리적 내용연수보다는 경제적 잔존내용연수가 중요하고, 일반적으로 내용연수라고 하면 경제적 내용연수를 말함. 부동산의 유용성이 지속될 것으로 예기되는 사용가능기간을 말하는 것으로 건축물 재조달원가 자료집의 내용연수 등을 고려하여 다음과 같이 결정함.

일련 번호	층별	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
1	지하1층	2,400,000	300,000	2,700,000	50	
	1층 ~ 3층	2,800,000	300,000	3,100,000	50	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정 및 적용단가 산출

“감가수정”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다(감정평가에 관한 규칙 제2조 제12호).

[사용승인일 : 2023.08.10]

기호	층별	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	지하1층	2,700,000	50	1	49	2,646,000	2,646,000
	1층~3층	3,100,000	50	1	49	3,038,000	3,038,000

3. 건물평가액의 결정

본건 건물은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 아래와 같이 건물평가액을 결정하였음.

일련 번호	층별	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비 고
1	지하1층	123.79	123.79	2,646,000	327,548,340	
	1층	100.1	100.1	3,038,000	304,103,800	
	2층	62.51	62.51	3,038,000	189,905,380	
	3층	71.04	71.04	3,038,000	215,819,520	
합 계					1,037,377,040	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	구분	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)
1	건물	357.44	-	1,037,377,040
합 계				1,037,377,040

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 주택으로 이용 중인 건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 원가법에 의한 감정평가방식을 적용 건물신축단가 수준과 부대설비 등을 고려하여 산정한 건물평가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정함.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1	인천광역시 서구 청라동	9-10 위지상	단독주택	철근콘크리트조 스라브평지붕 지하1층 지상3층						
					지1층	123.79	123.79	2,646,000	327,548,340	일반건축물 대장 기준 면적 적용 2,700,000 x 49/50 3,100,000 x 49/50
					1층	100.1	233.65	3,038,000	709,828,700	
					2층	62.51				
					3층	71.04				
합 계				₩1,037,377,040.-						
				이	하	여	백			

건물감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(1) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브평지붕 지하1층, 지상3층 건물로서
(사용승인일 : 2023.08.10)

외 벽 : 파벽돌붙임 등 마감
내 벽 : 벽지도배, 타일, 원목 등 마감
창 호 : 칼라알루미늄새시 복층유리 등 마감

(2) 이용상태

베에즈베스트 청라CC 내 단독주택단지에 위치하며, 주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배설비, 냉난방설비, 승강기, 태양광설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

없 음.

(5) 공부와의 차이

제시목록 및 등기사항전부증명서와 일반건축물대장 상 지하1층과 지상3층의 면적 상이함.

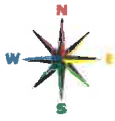
건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

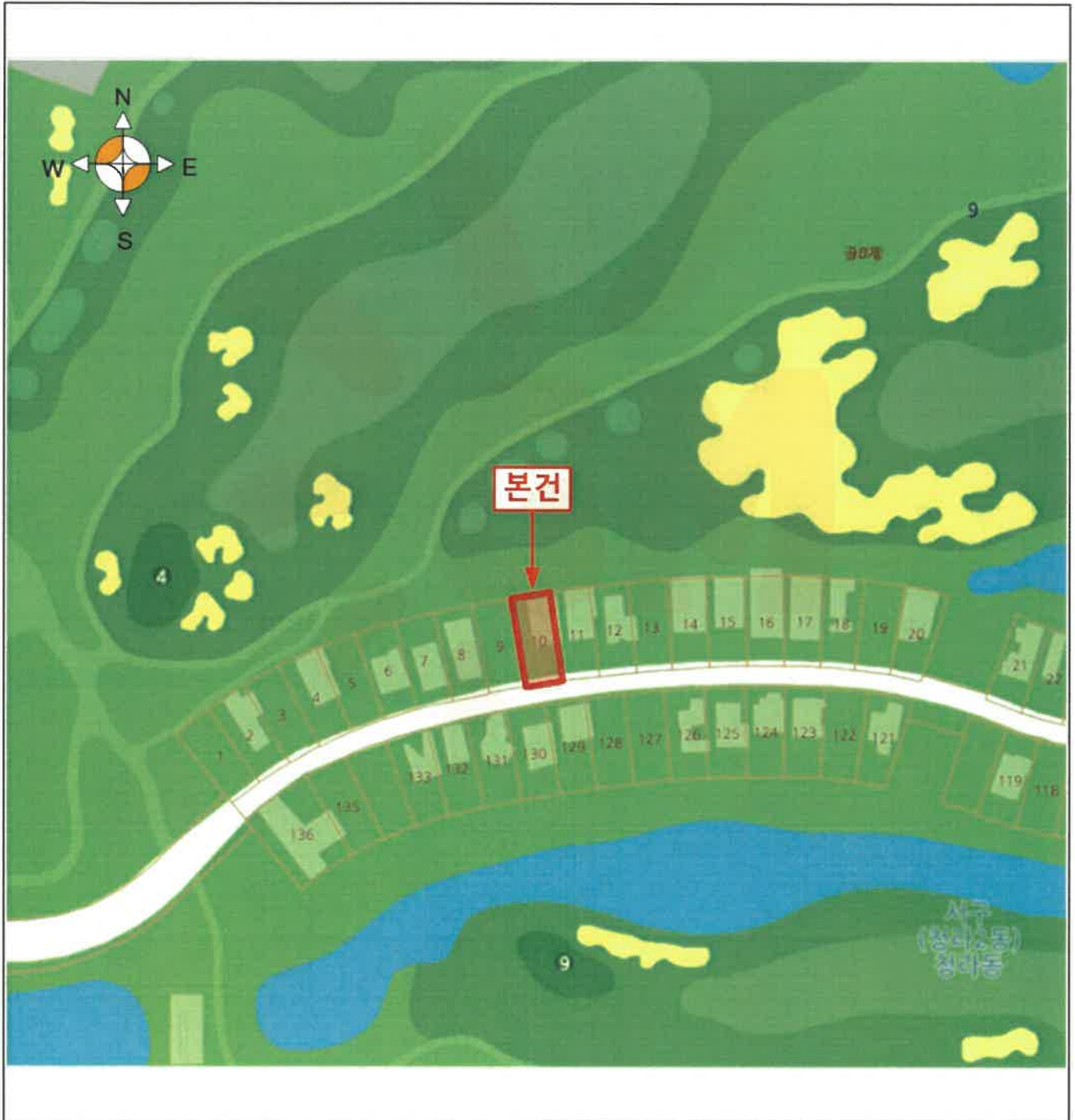
- 임대관계 : 임대 중으로 조사되나 임차인 조사거부로 임대차 세부사항은 미상임.
- 기 타 : 본건 건물과 토지의 소유자 서로 상이함.

위치도

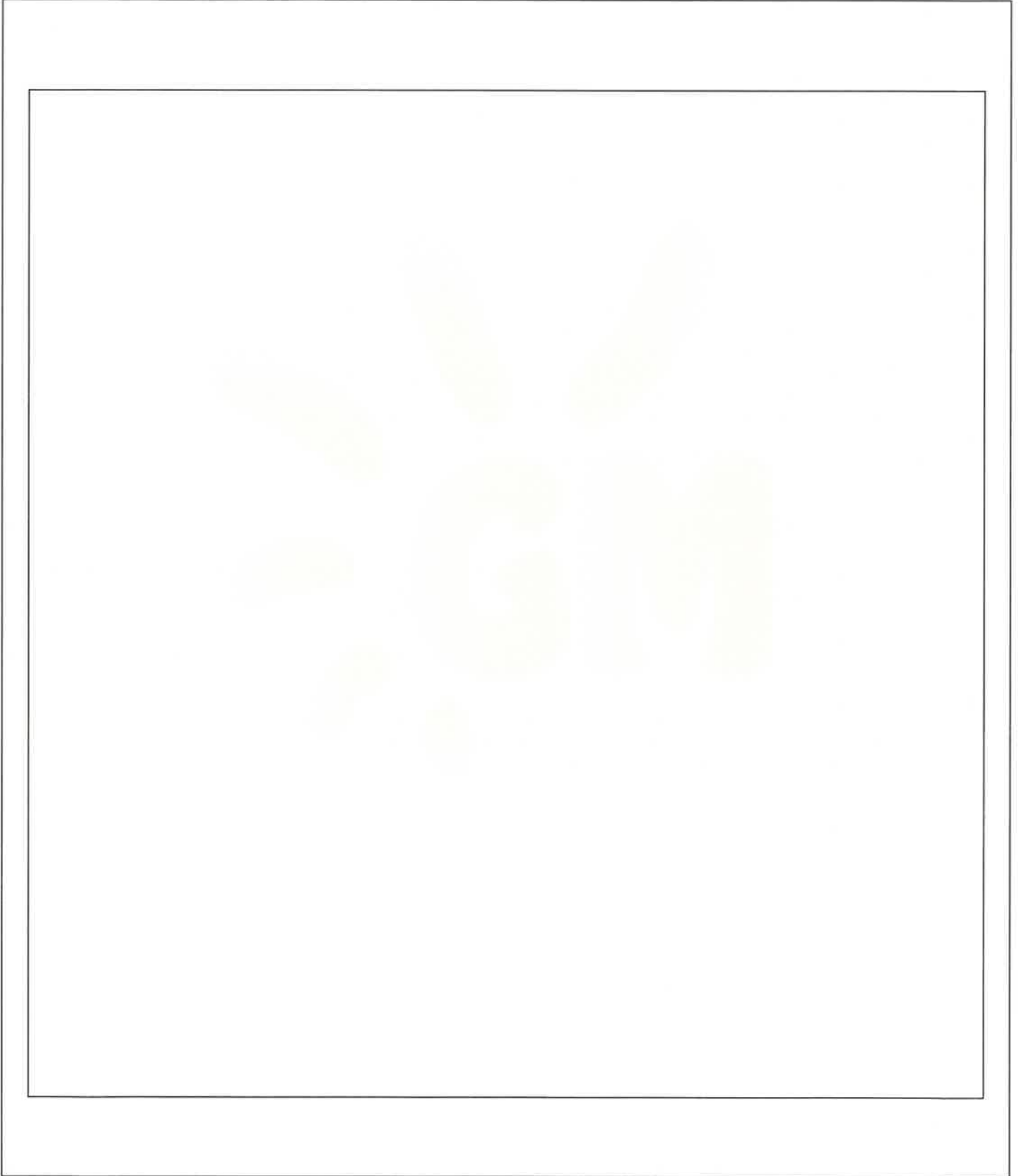


소재지

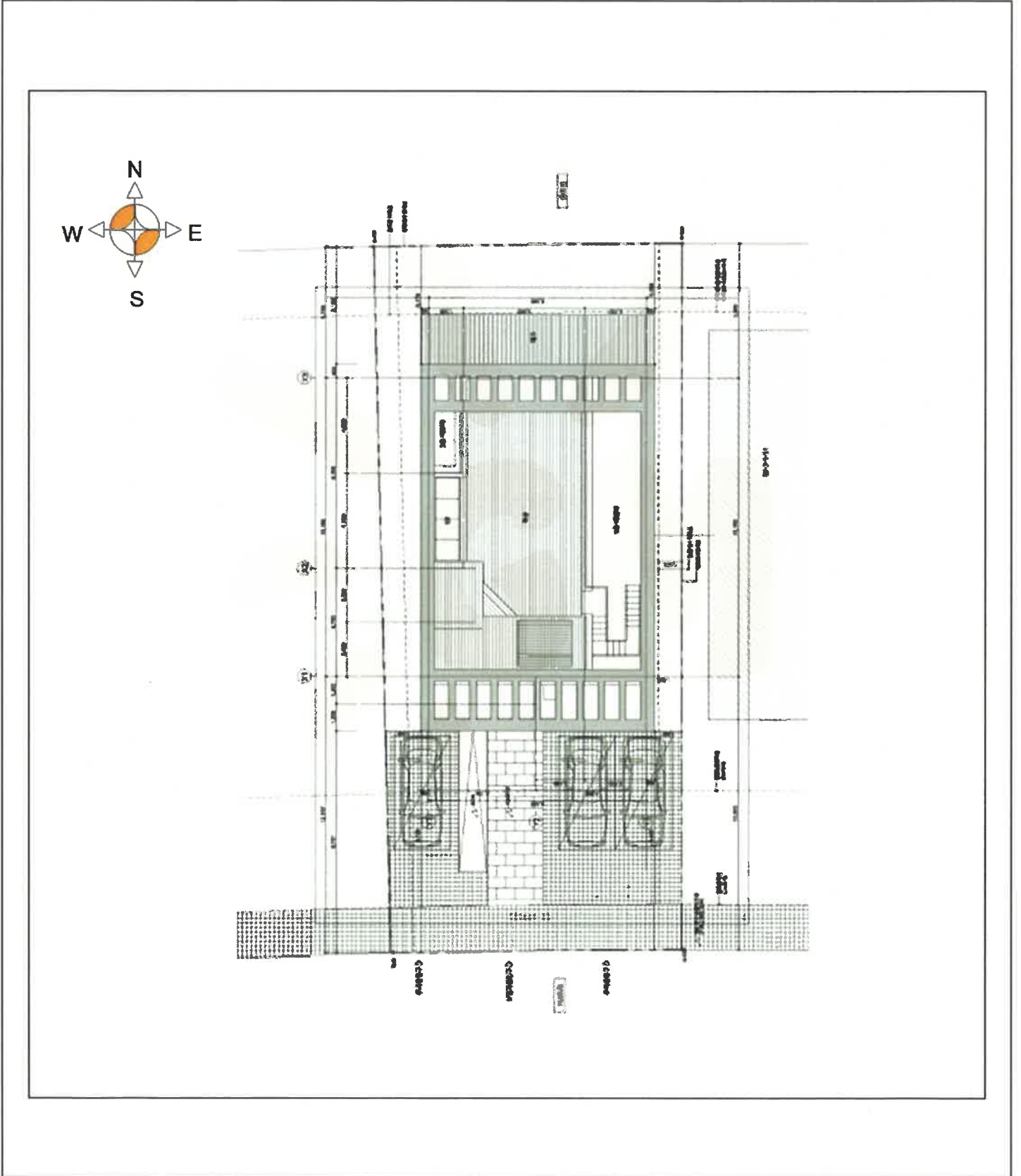
인천광역시 서구 청라동 9-10



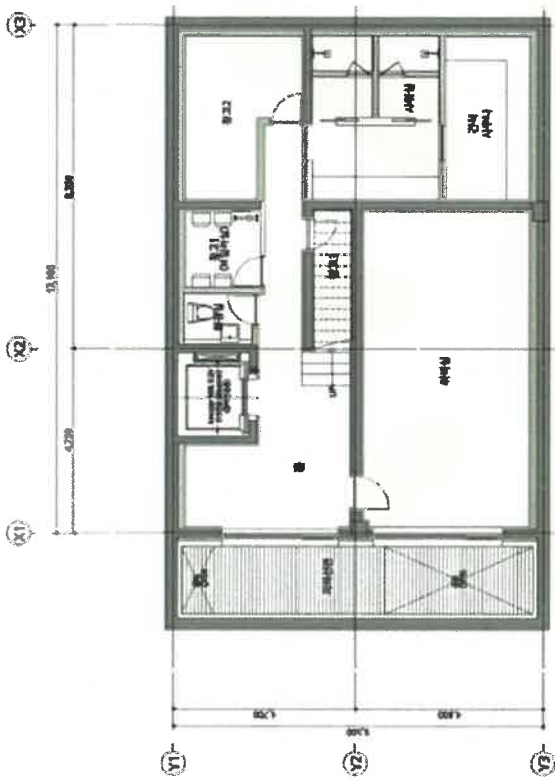
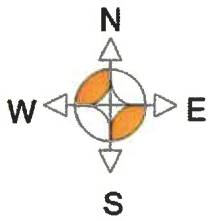
지 적 도



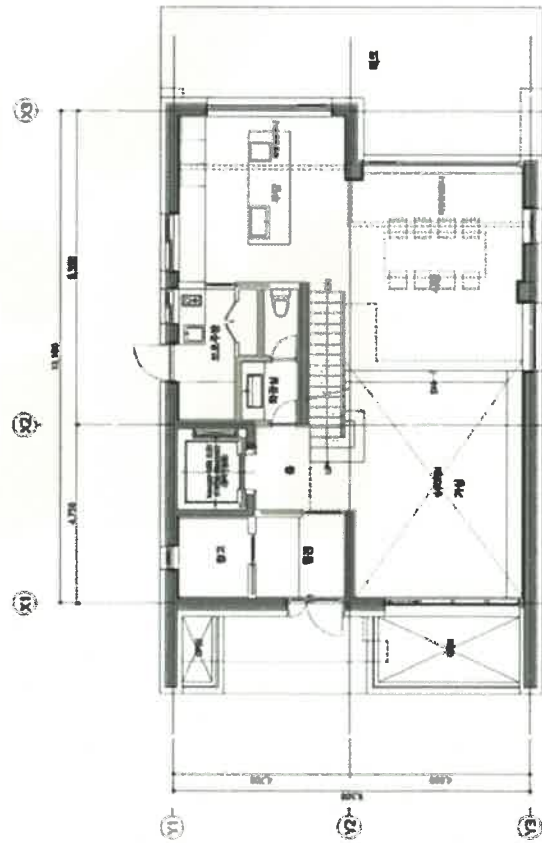
건물개황도



건물개황도

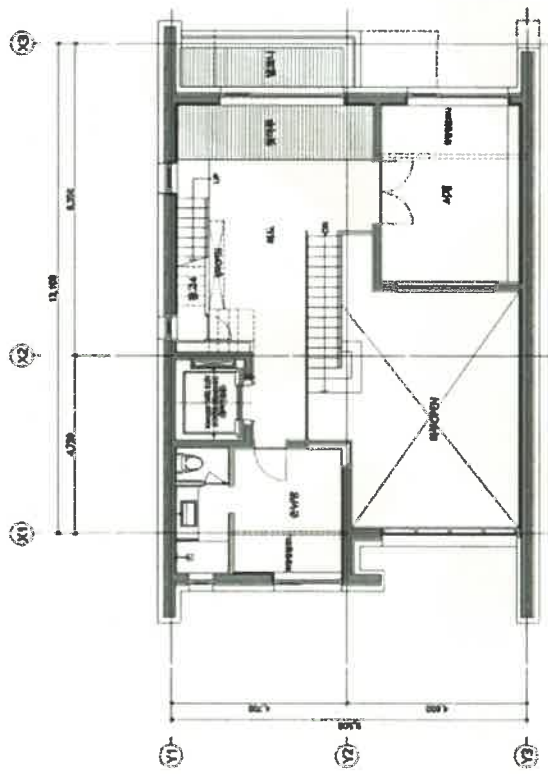
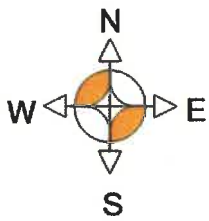


【 지하1 층 】

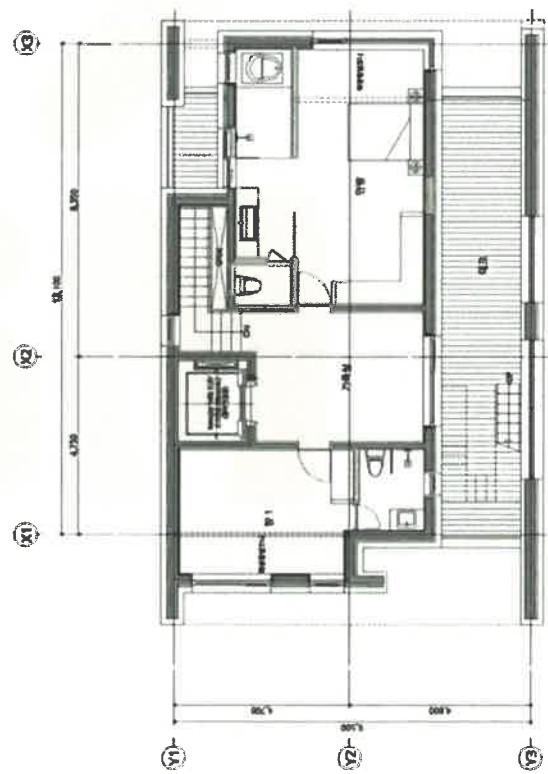


【 1 층 】

건물개황도



【 2 층 】



【 3 층 】

사 진 용 지



본건 건물 정면



본건 건물 좌측면

사 진 용 지



본건 건물 후면



본건 건물 출입문

사 진 용 지



본건건물 태양광 시설



본건건물 태양광 시설

사 진 용 지



본건 주위 환경



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 건물 [제출용] -

고유번호 1201-2022-030266



[건물] 인천광역시 서구 청라동 9-10

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1		인천광역시 서구 청라동 9-10	철근콘크리트조 스라브평지붕 지하1층, 지상3층 단독주택 지1층 122.63㎡ 1층 100.10㎡ 2층 62.51㎡ 3층 70.94㎡	2022년6월8일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존			소유자 주식회사씨크릿홈즈 120111-1027003 인천광역시 연수구 먼우금로 190, 614호(연수동, 연수프라자) 강제경매개시결정등기의 촉탁으로 인하여 2022년6월8일 등기
2	강제경매개시결정	2022년6월8일 제195777호	2022년6월2일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2022타경508 761)	채권자 주식회사섬은 110111-5333482 서울특별시 송파구 송파대로30길 13, 바02호(가락동, 저음빌딩)
3	2번강제경매개시결 정등기말소	2023년7월4일 제238918호	2023년6월30일 취하	
4	임의경매개시결정	2024년10월28일 제393643호	2024년10월28일 인천지방법원의 임의경매개시결 정(2024타경569 043)	채권자 복인천새마을금고 124244-0013529 인천광역시 계양구 안남로 558 (효성동)

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



발행번호 120202120012041010102203000GM0302934APP16648011112

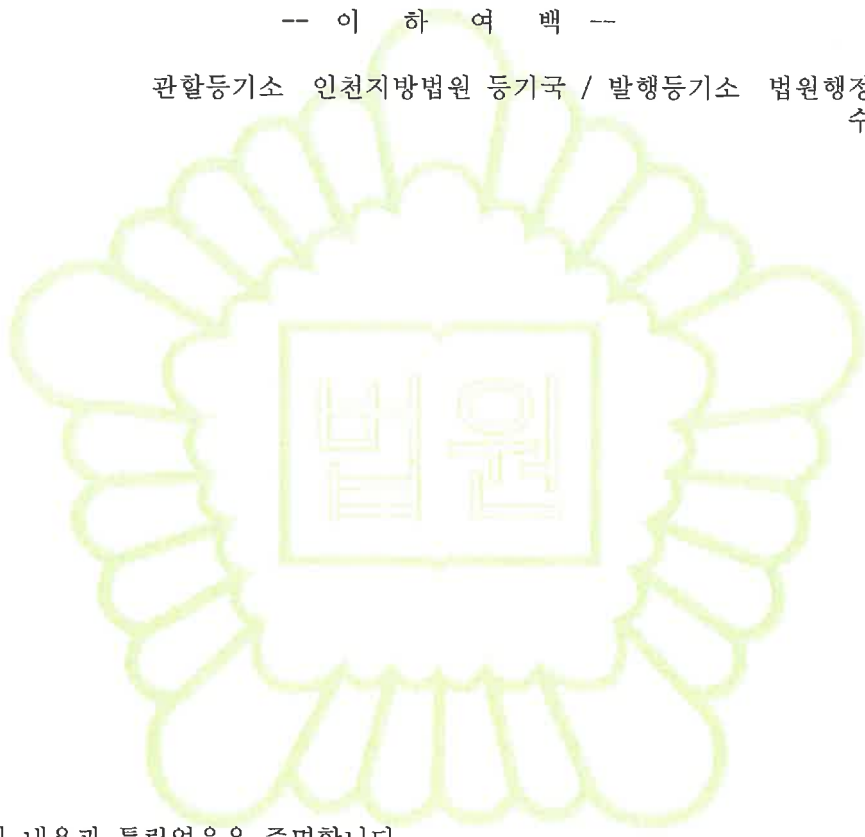
발급확인번호 AANM-CUQS-2667

발행일 2024/10/30

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2022년9월1일 제299166호	2022년9월1일 설정계약	채권최고액 금1,800,000,000원 채무자 주식회사씨크릿홈즈 인천광역시 연수구 먼우금로 190, 614호 (연수동, 연수프라자) 근저당권자 북인천새마을금고 124244-0013529 인천광역시 계양구 안남로 558 (효성동)
1-1	1번근저당권변경	2023년6월29일 제232478호	2023년6월29일 변경계약	채권최고액 금2,904,000,000원

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 10월 30일

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 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



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 1201-2022-030266

[건물] 인천광역시 서구 청라동 9-10

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사씨크릿홈즈 (소유자)	120111-1027003	단독소유	인천광역시 연수구 먼우금로 190, 614호(연수동, 연수프라자)	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

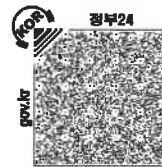
순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	임의경매개시결정	2024년10월28일 제393643호	채권자 북인천새마을금고	주식회사씨크릿홈즈

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2022년9월1일 제299166호	채권최고액 금1,800,000,000원 근저당권자 북인천새마을금고	주식회사씨크릿홈즈
1-1	근저당권변경	2023년6월29일 제232478호	채권최고액 금2,904,000,000원	주식회사씨크릿홈즈

[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.



발급번호 : 202428260004116960

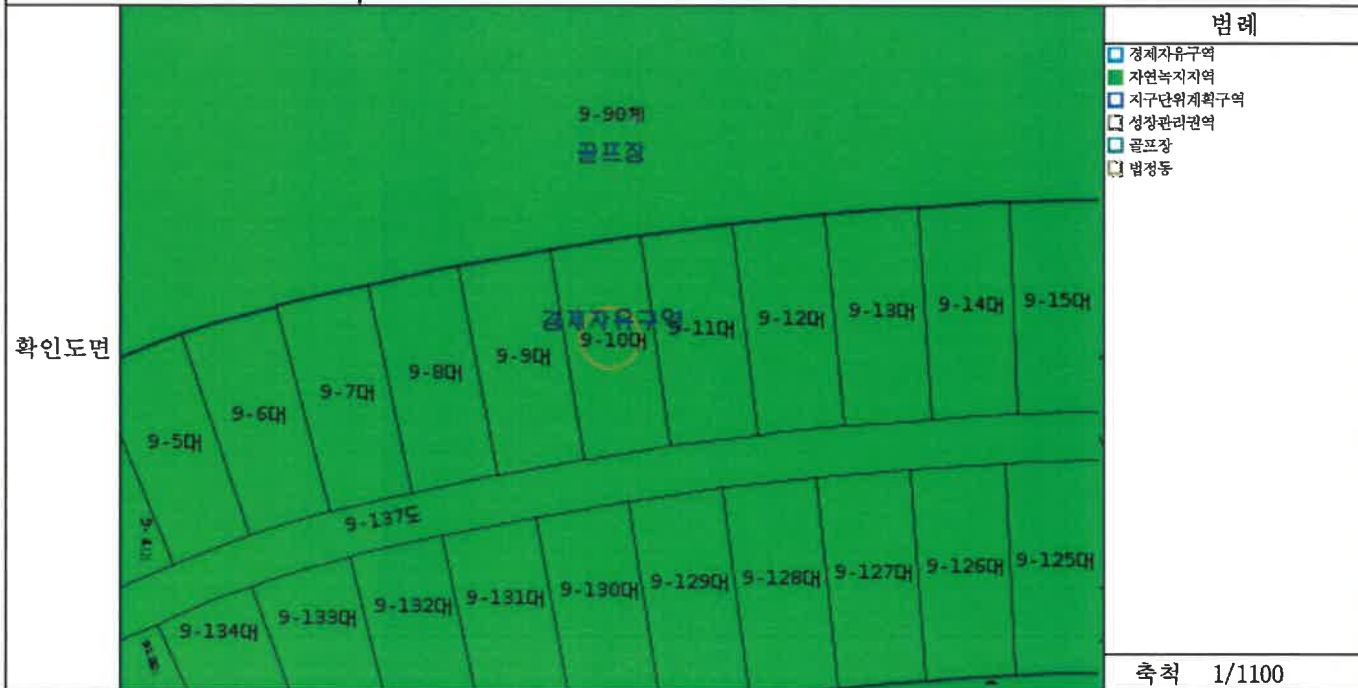
발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 10/ 30

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	주식회사 굿모닝감정 평가법인	주소	인천광역시 남동구 인주대로623번길 31, 에코라이프 주상복합 1동 3층 302호		
			전화번호	010-2450-4033		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	인천광역시 서구 청라동		9-10	대	406.0	
지역· 지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	자연녹지지역, 지구단위계획구역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(인천광역시 서구 조례 제 1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경제자유 구역(2022-01-03)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이 하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



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

2024/ 10/ 30

인천광역시 서구청장

축척 1/1100
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>

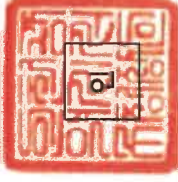


일반건축물대장(감)

(2쪽중 제1쪽)

건물ID	2120231613450930	고유번호	2826012200-1-00090010		명칭	호수/가구수/세대수 0호/0가구/1세대			
대지위치	인천광역시 서구 청라동		지번	9-10			도로명주소	인천광역시 서구 청동로 87 (청라동)	
*대지면적	406 m ²	연면적	*지역	자연녹지지역	*지구	*구역	경제자유구역 제1종지구단위계획구역		
건축면적	120.93 m ²	용적률 산정용 연면적	주구조	철근콘크리트구조	주용도	층수	지하: 1층, 지상: 3층		
*건폐율	29.79 %	*용적률	높이	13.2 m	지능	부속건축물 동 m ²			
*조경면적	m ²	*공개 공지·공간 면적	*건축신 후퇴면적		*건축신 후퇴 거리 m				

건축물 현황				소유자 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)		변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	
주	지1층	철근콘크리트구조	단독주택	123.79	주식회사씨씨크릿홀즈	인천광역시 연수구 만우로 190, 614호(연수동, 연수포리자)	2022.6.8.
주	1층	철근콘크리트구조	단독주택	100.1	120111-1*****		1/1 소유권보존
주	2층	철근콘크리트구조	단독주택	62.51			
주	3층	철근콘크리트구조	단독주택	71.04			
*이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.							



발급일: 2024년 10월 30일
 담당자: 전 화:
 전 화:

인천광역시 서구청장

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm(백상지 80g/m²)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

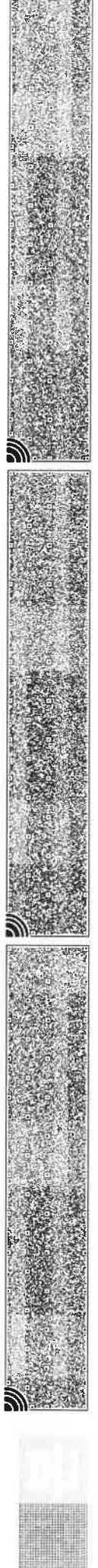
대지위치	인천광역시 서구 청라동		명칭	호수/가구수/세대수
지번	지번 관련 주소	도로명주소	0호/0가구/1세대	
9-10		도로명주소 관련 주소	인천광역시 서구 청동로 87 (청라동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기			인허가 시기			
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용		허기일		
건축주	김희순 (주)씨크릿홀즈	120111-1*****		대	3 대	대		대	1 대				
설계자	최정배 시드플랜건축사사무소	중구-건축사사무소-285	지주식	대	37.5 m ²	m ²							2019.6.26.
공사감리자	최정배 시드플랜건축사사무소	중구-건축사사무소-285	기계식	대	m ²	m ²	대						2019.7.29.
공사시공자 (환경관리인)	오명진 금강시너지건설(주)	서울특별시-건축공사업-01-2567	전기차	대	m ²	m ²	대					사용승인일	2023.8.10.

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			내진설계 적용 여부	적용	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	지하수위	
			기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 [<input type="checkbox"/>] 파일기초	미해당	
			20 t/m ²	구조설계해석법: [<input type="checkbox"/>] 등기경직해석법 [<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석법	건축물 관리점검 현황
				GL	종류
				m	점검유효기간
				VM-0.1699g	

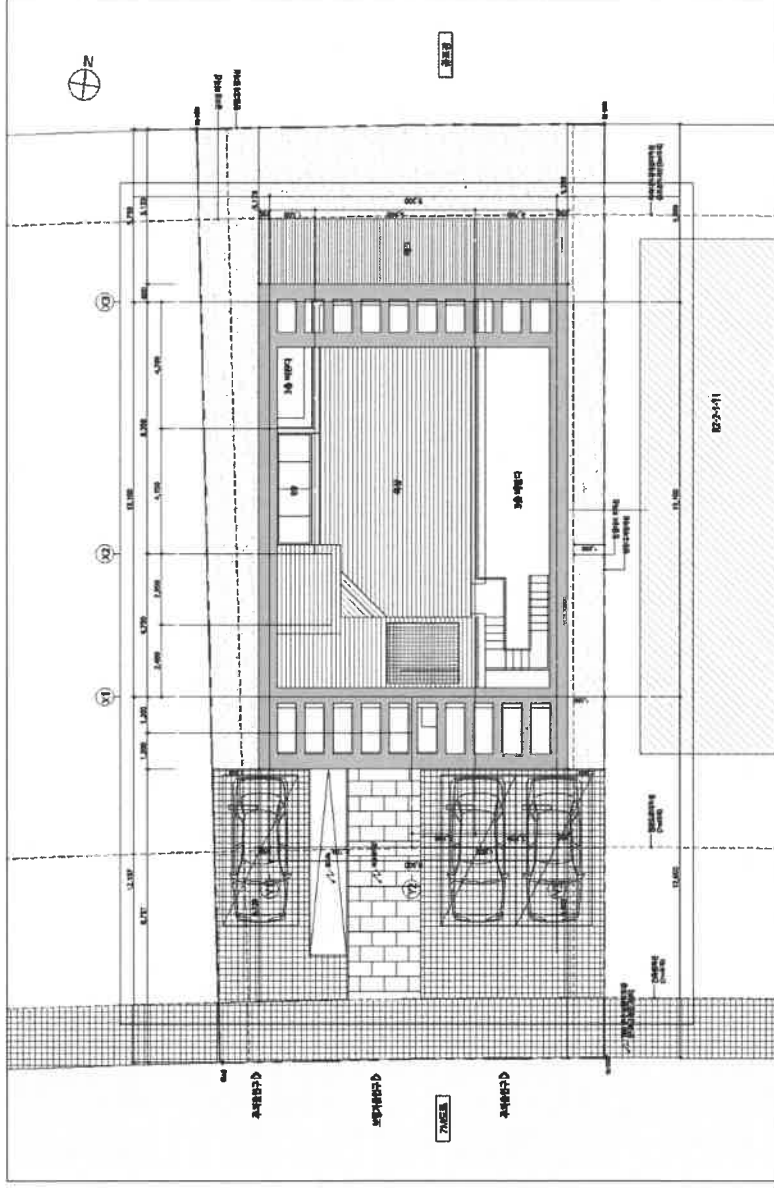
변동사항		변동내용 및 원인	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2023.8.10.	사용승인에 의한 신규 작성 (건축허가: 2018-청라관리과-신축 허가62)		하수종말처리정면적 0.33m ² -이하여백-
	-이하여백-		

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



건축물현황도

건물ID	2120231613450930	고유번호	2826012200-1-00090010	명칭	호수(가구수)세대수	(1쪽 중 제1쪽)
대지위치	인천광역시 서구 청라동	지번	9-10	도로명주소	인천광역시 서구 청동로 87 (청라동)	0호/0가구/1세대



도면의 종류

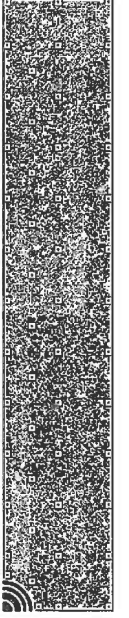
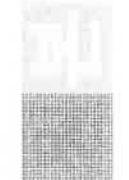
배치도

축척

1 : 250

도면 작성자

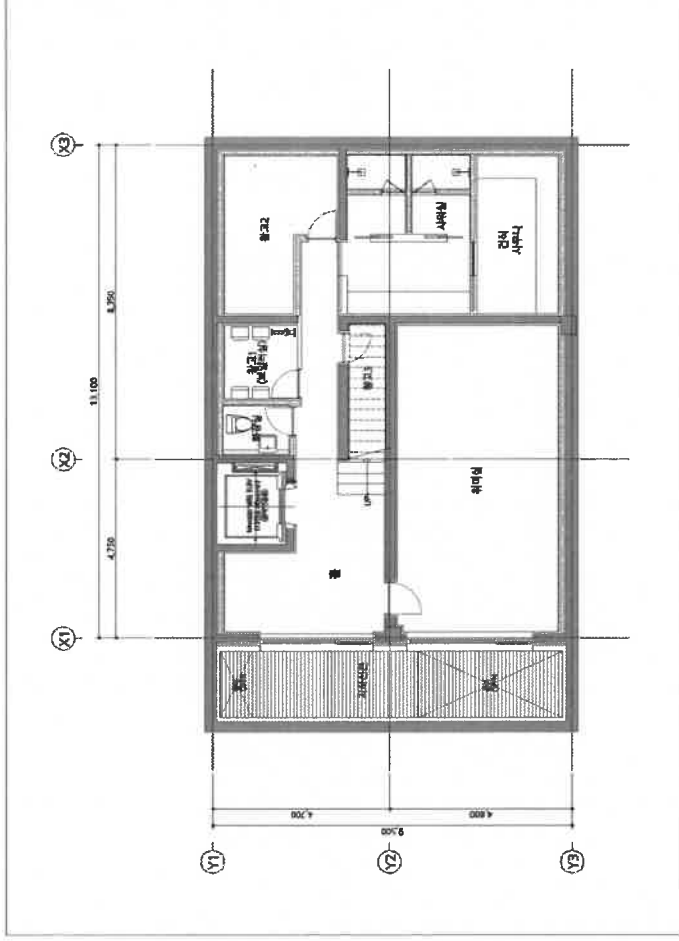
최정배 시드플랜건축사무소 (서명 또는 인)



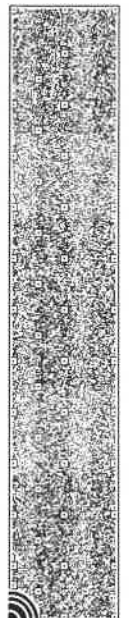
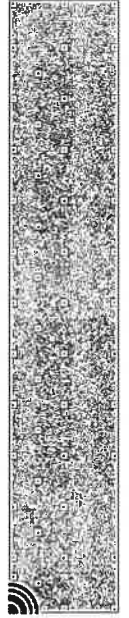
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120231613450930	고유번호	2826012200-1-00090010	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/1세대
대지위치	인천광역시 서구 청라동	지번	9-10	도로명주소	인천광역시 서구 청동로 87 (청라동)	



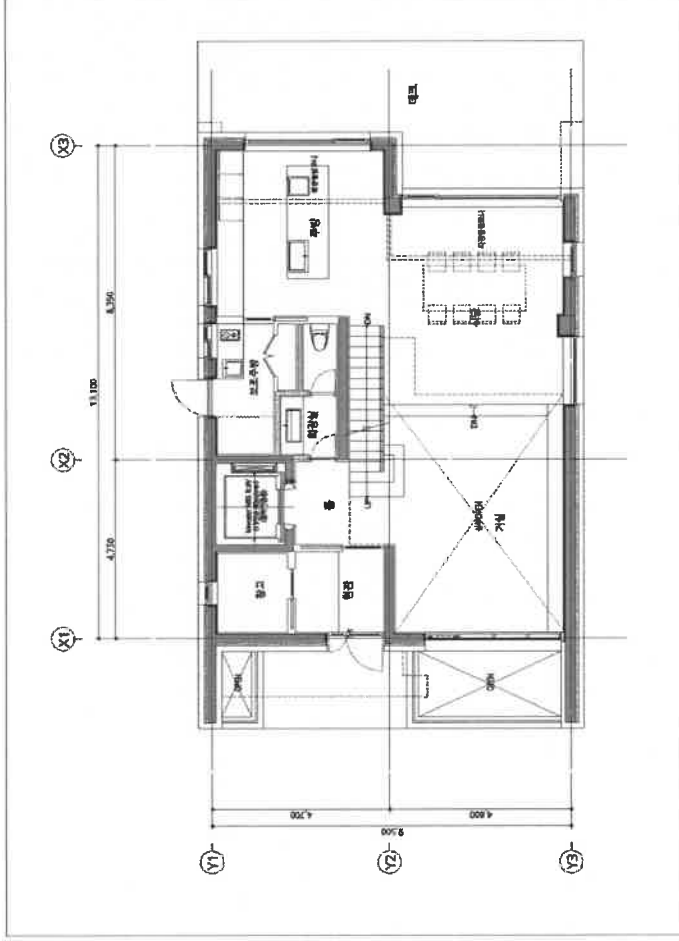
도면의 종류	평면도(지1층)	축척	1 : 200	도면 작성자	최정배 시드플랜건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	----------	----	---------	--------	--------------------------



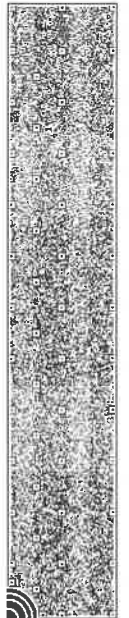
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120231613450930	고유번호	2826012200-1-00090010	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/1세대
대지위치	인천광역시 서구 청라동	지번	9-10	도로명주소	인천광역시 서구 청동로 87 (청라동)	



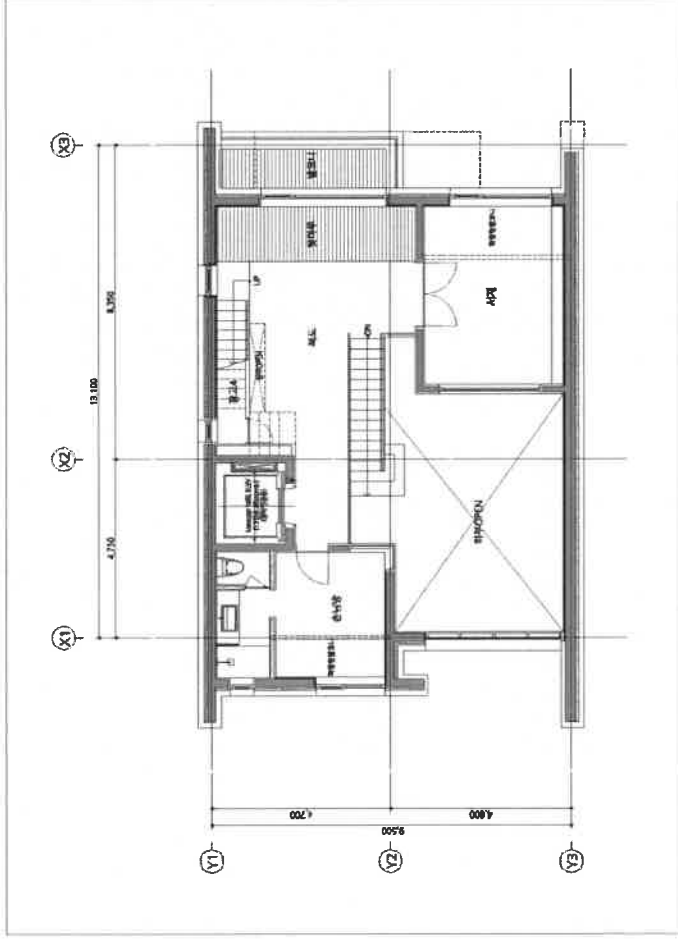
도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 : 200	도면 작성자	최정배 시드플랜건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	--------------------------



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120231613450930	고유번호	2826012200-1-00090010	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	인천광역시 서구 청라동		지번	9-10	도로명주소
			인천광역시 서구 청동로 87 (청라동)		



도면의 종류

평면도(2층)

축척

1 : 200

도면 작성자

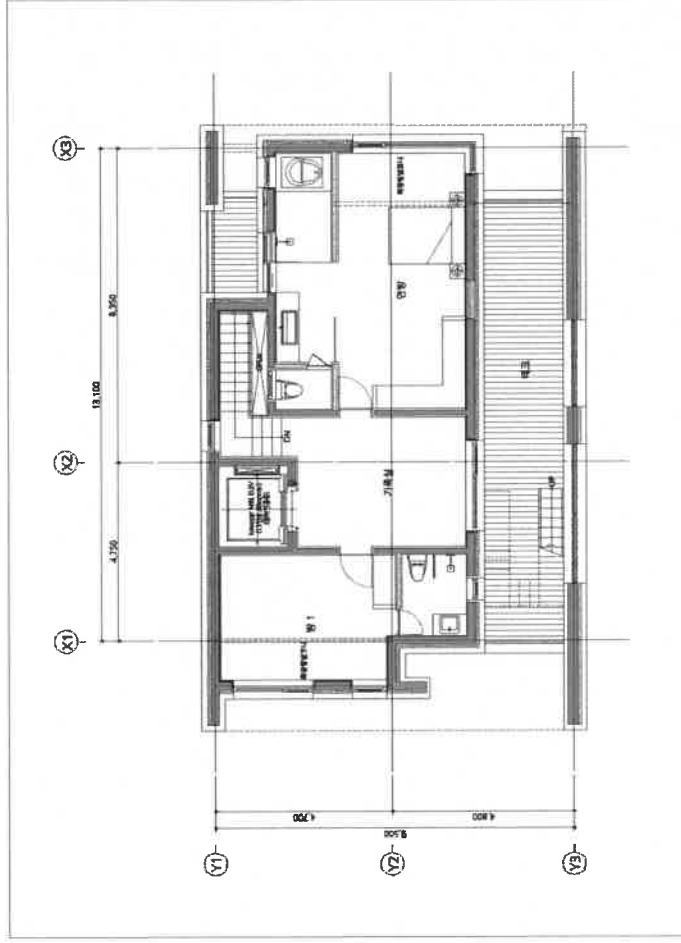
최정배 시드플랜건축사사무소 (서명 또는 인)



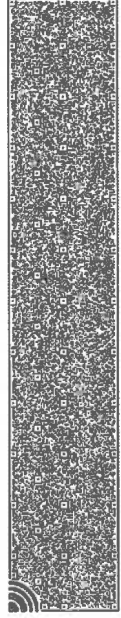
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120231613450930	고유번호	2826012200-1-00090010	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/1세대
대지위치	인천광역시 서구 청라동	지번	9-10	도로명주소	인천광역시 서구 청동로 87 (청라동)	



도면의 종류	평면도(3층)	축척	1 : 200	도면 작성자	최정배 시드플랜건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	--------------------------



회 보 서

우)21556 인천광역시 남동구 인주대로623번길 31 에코라이프주상복합 1동 3층
302호
E-Mail : gmapp03@KAPALAND.CO.KR

TEL. 032-204-1050
FAX. 0505-182-3640

문서번호 : GM3-241029-4101

시행일자 : 2024-11-11

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 김선형

참 조 : 경매12계

제 목 : 감 정 의뢰 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

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

2. 2024.10.29자 귀 제 『2024타경569043』호로 저희 법인에 의뢰하신 『주식회사 씨크릿홀즈 소유물건(2024타경569043)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



(주)굿모닝감정평가법인 경인지사

지사장 최 정 운



수수료 청구서

(전화: 032-204-1050, FAX: 0505-182-3640)

문서번호 : GM3-241029-4101

수신 : 인천지방법원 사법보좌관 김선형 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.10.29 자 귀 제 『 2024타경569043 』 호로

의뢰하신 『 인천광역시 서구 청라동 9-10 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	939,922	
실비	여비	220,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	12,600
	기타실비	7,000
비소계	249,600	
특별용역비	-	
공급가액	1,189,000	1,000원 미만 절사
부가세	118,900	
합계	1,307,900	
기납부착수금	-	
정산청구액	1,307,900	

불임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

농협 : 355-0060-1426-33(예금주:(주)굿모닝감정평가법인 경인지사)

(주)굿모닝감정평가법인 경인지사

지사장 최정운

