감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 김재철

건 명 : 임병우 소유물건

문 서 번 호 : 2024타경519932

감정 평가서 번호 : 미래새한 2404-23-08017호

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

(주)미래새한감정평가법인 경인지사
TEL : (032)422-5678 FAX : (032)422-5688

2404-23-08017

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 홍 용 (인)

(주)미래새한감정평가법인 경인지사
대표자 문 영 식 (인)

감 정 평 가 액	일억육천만원정 (₩160,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 김재철	감정 평가 목적	경매	
채 무 자	--	제 출 처	경매15계	
소 유 자 (대 상 업 체 명)	임병우 (2024타경519932)	기 준 가 치	시장가치	
		감정 평가 조건	--	
목록 표시 근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024. 04. 09	2024. 04. 08 ~ 2024. 04. 09	2024. 04. 11

	공 부 (의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
감 정 평 가 내 용	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	160,000,000
			이 하	여 백		
	합 계					₩160,000,000.-

심사확인

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 (인)

(주)미래새한감정평가법인

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	인천광역시 중구 운북동 [도로명주소] 인천광역시 중구 백운로414번길 83-42	453-63 더원빌리지 제103동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층				
				지1층	133.84			
				1층	130.78			
				2층	130.78			
				3층	130.78			
				4층	130.78			
				옥탑1층	16.36			
	1. 동 소	453-63	대	자연녹지지역	709.5			
1				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	51.94	51.94	160,000,000	계약면적 :65.696㎡
				소유권 1. ---- 대지권	70.95 709.5x----- 709.5	70.95		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 80,000,000 80,000,000	
	합 계						₩160,000,000.-	
				이 하	여 백			

(주)미래새한감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 인천광역시 중구 운북동 소재 '영종역' 북서측 인근에 위치하는 구분건물으로서, 인천지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	인천광역시 중구 운북동 453-63 (인천광역시 중구 백운로414번길 83-42)			
건물명 및 층•호수	더원빌리지 제103동 제4층 제401호			
주 용 도	공동주택			
용도지역 / 지 목	자연녹지지역	대		
주 구 조	철근콘크리트구조			
사용승인일자	2017.10.31			
건물규모	동수	층수	세대	
	1	-1/4	10	
면 적(㎡)	대지면적	연면적		
	709.5	656.96		
비 고	-			

■ 대상물건 개요

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			대지권(㎡)	용도(현황)
		전유	공용	합계		
1)	103/4/401	51.94	13.756	65.696	70.95	다세대주택
합 계		51.94	13.756	65.696	70.95	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

자연녹지지역(2013-02-04), 성장관리계획구역(2023-05-08)(중구 성장관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시), 상대보호구역(2021-04-19)(인천영종초등학교금산분교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

다. 주위 환경

부근은 다세대주택 및 단독주택, 소규모의 근린생활시설, 농경지 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 04월 09일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2024년 04월 08일 ~ 2024년 04월 09일에 실지조사를 실시하였음.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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)을 기준으로 하되, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원 요청에 의거하여 대상부동산의 평가가액을 한국감정평가사협회 등에서 제시하는 집합건물 배분비율 및 인근 지가 상황 등 제요소를 참작하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표상에 기재하였으니, 경매 진행시 참고 바람.

2. 대상물건은 현장조사시 폐문부재 등으로 내부 구조 및 제반 설비 등을 확인하지 못하였는 바, 인근 유사물건의 표준적 이용을 기준하였으며, 호별 배치도만을 도시하였는 바, 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	운북동 453-15 더원빌리지	107/4/401	51.8	2024.03.21	3,090,000	160,000,000	-
㉡	운북동 453-67 더원빌리지	105/2/201	51.94	2023.03.29	3,080,000	160,000,000	-
㉢	운북동 458-4	-/2/202	40.54	2023.08.10	3,210,000	130,000,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	운북동 453-63 더원빌리지	103/4/402	51.94	2023.11.01	3,080,000	160,000,000	경매
②	운북동 453-63 더원빌리지	103/1/102	51.94	2024.01.18	3,000,000	156,000,000	경매
③	운북동 453-63 더원빌리지	103/3/302	51.94	2023.07.11	3,120,000	162,000,000	경매

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
다세대주택	전유면적당: 3,100,000원/㎡ 내외 수준	-

■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계	인천			중구			운북동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/다세대	68.21	68.29	342	64.36	63.79	11	0	0	0

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	운북동 453-15 더원빌리지	107/4/401	51.8	2024.03.21	3,090,000	160,000,000	등기사항 전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 시점수정치의 산정

- 연립·다세대 매매가격지수(인천 지역)

2024.2월 연립·다세대 매매가격지수 : 97.3

2024.2월 연립·다세대 매매가격지수 : 97.3

상승률 : $\frac{97.3}{97.3}$ ≒ 1.00000 (약 0.000% 상승)

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함.

■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
1)	1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용 : 일련번호 1)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 1)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
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	1.00	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
1)	3,090,000	1.000	1.00000	1.000	3,090,000	3,090,000

2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1)	103/4/401	51.94	3,090,000	160,494,600	160,000,000
합 계		51.94	-	-	160,000,000

Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 인천광역시 중구 운북동 소재 '영종역' 북서측 인근에 위치하는 구분건물으로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1)	103/4/401	51.94	3,090,000	160,000,000
합 계	-	**51.94**	-	**160,000,000**

끝.

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

대상물건은 인천광역시 중구 운북동 소재, '영종역' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 다세대주택 및 단독주택, 소규모의 근린생활시설, 농경지 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

대상물건 인근까지 제반 차량 접근이 가능하며, 인근에는 버스정류장 및 '영종역'이 소재하여 대중 교통상황은 보통시 됨.

3. 건물의 구조

일련번호 1)은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 건물 내 제4층 제401호로서,

외벽: 화강석붙임 등 마감.

내벽: 벽지도배 등 마감.

창호: 샷시 창호임.

4. 이용상태

현재 "다세대주택"으로 이용중임.

5. 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비 구비되어 있으며, 바닥난방설비, 승강기설비 등을 갖추었음.

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

남하향 완경사지에 소재하나, 자체지면을 평탄하게 조성한 사다리형의 토지로서, 현재 '다세대주택' 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

동측으로 포장도로에 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역(2013-02-04), 성장관리계획구역(2023-05-08)(중구 성장관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시), 상대보호구역(2021-04-19)(인천영종초등학교금산분교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역 <수도권정비계획법>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

9. 공부와의 차이

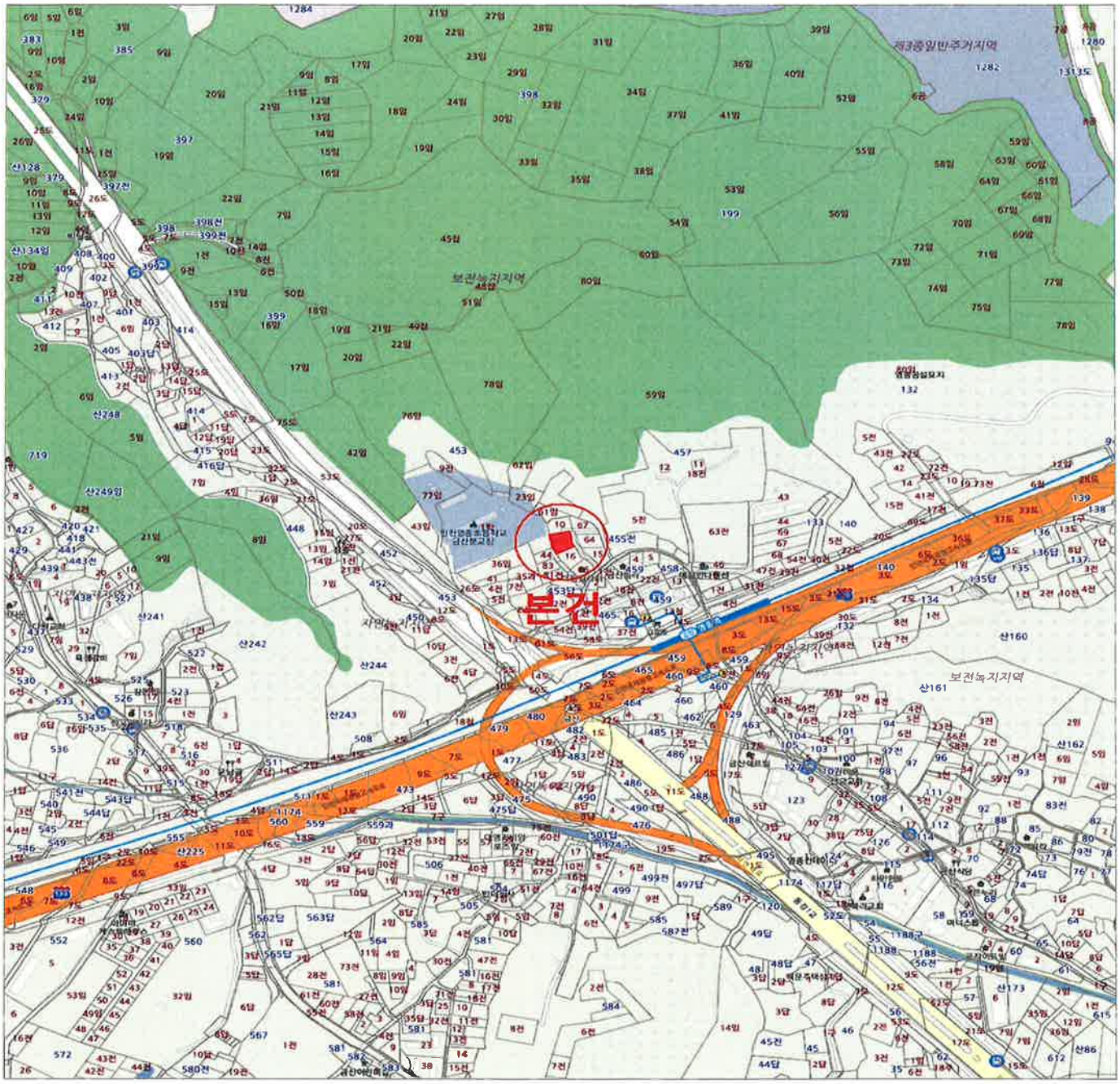
없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사시 폐문부재 등으로 인하여, 임대관계는 미상임.

상 세 위 치 도

소 재 지	인천광역시 중구 운북동 453-63 더원빌리지 제103동 제4층 제401호

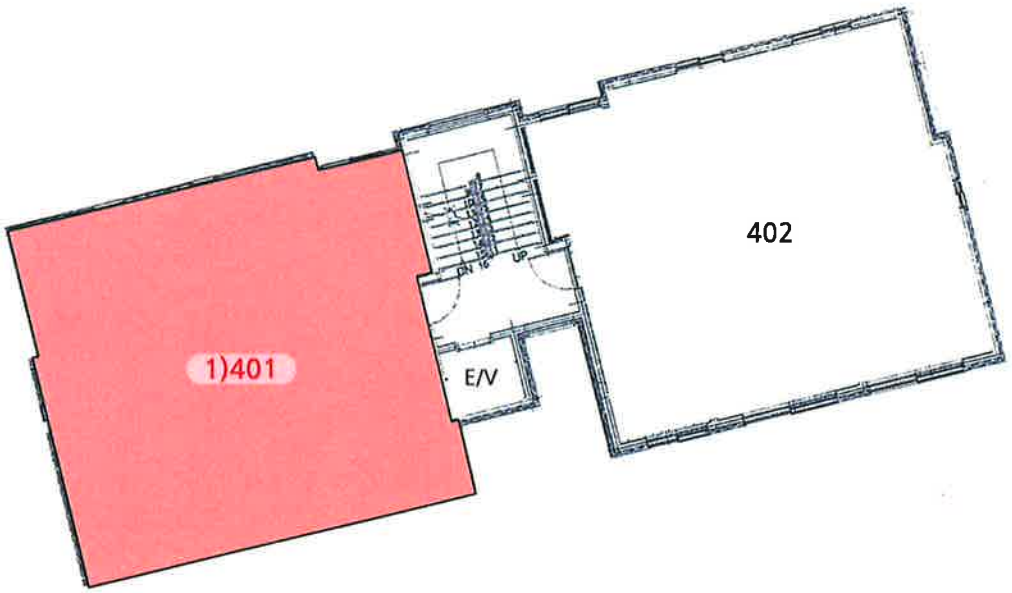


건물이용 및 임대개황도

N

S = NO SCALE

더원빌리지 제103동 호별배치도



본건 1) [제4층 제401호]

사 진 용 지

【 본 건물 전경 】

【 대상물건 전경[복도에서 촬영] 】

(주)미래새한감정평가법인

수 신 인천지방법원 사법보좌관 김재철

참 조 경매15계

제 목 감 정 평 가 회 보

---

1. 우리 (주)미래새한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 04. 08 자 귀 제 『2024타경519932』호로 의뢰하신 『임병우 소유물건』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 회계팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.
(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 수 수 료 청 구 서 1 부 끝.

발송 No 2024. 04. 12 (주)미래새한 감정평가법인

(주)미래새한감정평가법인 경인지사장

담 당 자 감정평가사 정홍용(사업자번호:121-85-25232)

시행일자 미래새한 2404-23-08017호 (2024. 04. 11)

우)22145 인천광역시 미추홀구 구월로 17 (주안동, 할렐루야빌딩 10층)

전화 (032)422-5678 FAX (032)422-5688 http://www.msapp.co.kr

전화:032-422-5678 전송:032-422-5688 E-mail:mrsh05@kapaland.co.kr

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 미래새한 2404-23-08017

2024. 04. 12

인천지방법원 사법보좌관 김재철 귀하

사십오만오천사백원정 (₩455,400.-)

2024. 04. 08 자 귀 제 『2024타경519932』호로 의뢰하신『임병우 소유물건』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정료의 산정기준등에 관한 예규」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
수 수 료		290,000	(160,000,000x(11/10,000)+145,000) * 0.8 ≒290,000
실비	여 비	110,000	◎여 비 : 110,000원
	토 지 조 사 비	-	◎물건조사비 : 1동(호) x 10,000원
	물 건 조 사 비	10,000	◎공부발급비 : 토지이용계획확인서(1,000원) + 등기사항전부증명서(1,000원)
	공 부 발 급 비	2,000	
	기 타 실 비	2,000	◎기 타 실 비 : 사진용지(2장 x 1,000원)
	특별용역비	-	
	소 계	124,000	
합 계(공급가액)		**₩414,000.-**	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세(세 액)		41,400.-	
총 계		**₩455,400.-**	
기 납 부 착 수 금		-	
정 산 청 구 액		**₩455,400.-**	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호【24042308017】(으)로 기재하여 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.
【사업자등록번호 : 121-85-25232】

★ 계 좌 번 호 ★		
◈ 신한은행	: 140-007-246768	예금주 : (주)미래새한감정평가법인 경인지사

(주)미래새한감정평가법인 경인지사장

(TEL. (032)422-5678 FAX. (032)422-5688)

문서확인번호: 1712-5620-9149-7026

시점확인본 정부시점확인센터

발급번호 : 202428110002820241　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2024/ 04/ 08

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	김미숙	주소	서울특별시 영등포구 양평로24길 9,
			전화번호	010-5341-4015

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	인천광역시 중구 운북동	453-63	대	709.5

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	자연녹지지역(2013-02-04), 성장관리계획구역(2023-05-08)(중구 성장관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	상대보호구역(2021-04-19)(인천영종초등학교금산분교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	<추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함) [이하공란]

확인도면

축척 1/1100

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

2024/ 04/ 08

인 천 광 역 시　중 구 청 장

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.

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1201-2017-045284

[집합건물] 인천광역시 중구 운북동 453-63 더원빌리지 제103동 제4층 제401호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년12월18일	인천광역시 중구 운북동 453-63 더원빌리지 제103동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동주택 지1층 133.84㎡ 1층 130.78㎡ 2층 130.78㎡ 3층 130.78㎡ 4층 130.78㎡ 옥탑1층 16.36㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 중구 운북동 453-63	대	709.5㎡	2017년12월18일 등기

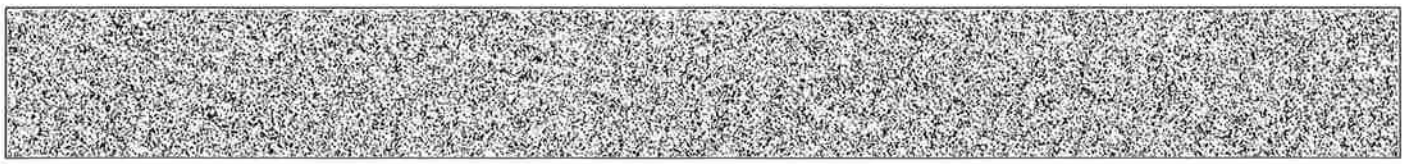
【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년12월18일	제4층 제401호	철근콘크리트구조 51.94㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	709.5분의 70.95	2017년12월18일 대지권 2017년12월18일 등기

[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 120202120012040410101700810IL0452641MIY18438UN1112 **발급확인번호 AAMX-GLAX-2842** **발행일 2024/04/08**

[집합건물] 인천광역시 중구 운북동 453-63 더원빌리지 제103동 제4층 제401호

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년12월18일 제473673호		소유자 원서영 800717-******* 서울특별시 동작구 사당로13길 31,101동 2402호 (사당동,두산위브트레지움)
2	소유권이전	2017년12월18일 제473684호	2017년12월14일 신탁	수탁자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20 (태평로2가)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2017-31294호~~
3	소유권이전	2018년2월14일 제57606호	2018년2월14일 신탁재산의귀속	소유자 원서영 800717-******* 경기도 용인시 처인구 양지면 교동로10번길 5, 302호
	2번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	소유권이전	2018년2월14일 제57608호	2018년2월14일 신탁	수탁자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 534, 19층(대치동,글라스타워빌딩)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2018-5393호~~
5	소유권이전	2020년3월5일 제106835호	2020년2월28일 신탁재산의귀속	소유자 원서영 800717-******* 서울특별시 서초구 서래로5길 37-21, 3층동 (반포동, 현대파크빌라)
	4번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
6	소유권이전	2020년12월18일 제538355호	2020년12월17일 매매	소유자 임병우 611021-******* 경기도 시흥시 월곶중앙로70번길 11, 116동 2016호 (월곶동, 진주마을풍림1차아이원아파트) 거래가액 금208,000,000원
7	압류	2021년2월2일 제42326호	2021년2월2일 압류(체납징세과-티6861)	권리자 국 처분청 송파세무서장

[집합건물] 인천광역시 중구 운북동 453-63 더원빌리지 제103동 제4층 제401호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
8	압류	2021년2월3일 제44111호	2021년2월3일 압류(체납징세과-티6599)	권리자 국 처분청 성남세무서장
9	압류	2021년8월23일 제345061호	2021년8월23일 압류(체납징세과-티80399)	권리자 국 처분청 남인천세무서장
10	압류	2021년9월17일 제384495호	2021년9월17일 압류(체납징세과-티91178)	권리자 국 처분청 성동세무서장
11	압류	2021년10월7일 제409323호	2021년10월7일 압류(체납징세과-티91078)	권리자 국 처분청 시흥세무서장
~~12~~	~~압류~~	~~2022년3월24일 제92426호~~	~~2022년3월24일 압류(징수과-6521)~~	~~권리자 시흥시 3125~~
13	12번압류등기말소	2022년4월1일 제107768호	2022년4월1일 해제	
14	압류	2022년4월25일 제139883호	2022년4월25일 압류(징수부-1705)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (시흥지사)
15	가압류	2022년9월20일 제316565호	2022년9월19일 수원지방법원 안양지원의 가압류 결정(2022카단11312)	청구금액 금17,428,414 원 채권자 주식회사 대광씨에스피 134111-0116885 안양시 동안구 시민대로365번길 39, 비동지하1층 2101호(관양동, 동일테크노타운)
16	압류	2023년2월8일 제37409호	2023년2월8일 압류(징수과-2764)	권리자 시흥시 3125
17	강제경매개시결정	2024년4월1일 제124624호	2024년4월1일 인천지방법원의 강제경매개시결정(2024타경519	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (인천관리센터)

[집합건물] 인천광역시 중구 운북동 453-63 더원빌리지 제103동 제4층 제401호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
			932)	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	(1)근저당권설정	2021년1월5일 제2260호	2021년1월5일 설정계약	채권최고액 금75,000,000원 채무자 임병우 경기도 시흥시 월곶중앙로70번길 11, 116동 2016호 (월곶동, 진주마을풍림1차아이원아파트) 근저당권자 이원일 640927-******* 서울특별시 마포구 성미산로29안길 9 (연남동)
1	(2)근저당권설정	2021년1월5일 제2260호	2021년1월5일 설정계약	채권최고액 금15,000,000원 채무자 임병우 경기도 시흥시 월곶중앙로70번길 11, 116동 2016호 (월곶동, 진주마을풍림1차아이원아파트) 근저당권자 심한섭 630806-******* 서울특별시 서초구 사평대로28길 62, 비동 501호(반포동,반포3차상지리츠빌)
2	근저당권설정	2021년1월12일 제10510호	2021년1월11일 설정계약	채권최고액 금30,000,000원 채무자 임병우 경기도 시흥시 월곶중앙로70번길 11, 116동 2016호 (월곶동, 진주마을풍림1차아이원아파트) 근저당권자 이원일 640927-******* 서울특별시 마포구 성미산로29안길 9 (연남동)
3	주택임차권	2023년2월20일 제51339호	2022년12월29일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2022카임1368 주택임차권등기)	임차보증금 금208,000,000원 범 위 4층 401호 51.94㎡ 전부 임대차계약일자 2020년9월15일 주민등록일자 2020년12월7일 점유개시일자 2020년12월7일 확정일자 2020년11월19일 임차권자 전영선 960227-******* 인천광역시 중구 백운로414번길 83-42, 103동 401호(운북동,더원빌리지)

[집합건물] 인천광역시 중구 운북동 453-63 더원빌리지 제103동 제4층 제401호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년2월20일 부기

-- 이 하 여 백 --

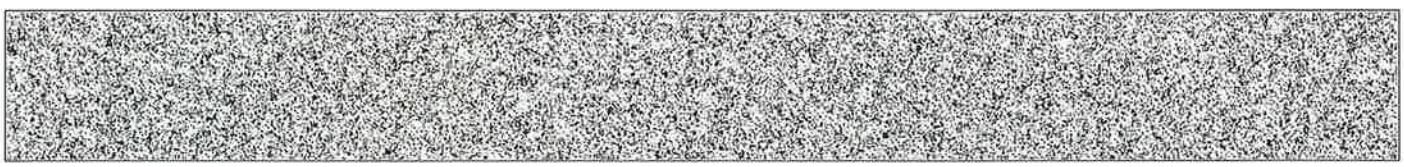
관할등기소 인천지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 4월 8일

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 120202120012040410101700810IL0452641MIIY58438UN1112 **발급확인번호 AAMX-GLAX-2842** **발행일 2024/04/08**

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 1201-2017-045284

[집합건물] 인천광역시 중구 운북동 453-63 더원빌리지 제103동 제4층 제401호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
임병우 (소유자)	611021-*******	단독소유	경기도 시흥시 월곶중앙로70번길 11, 116동 2016호 (월곶동, 진주마을풍림1차아이원아파트)	6

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	압류	2021년2월2일 제42326호	권리자 국	임병우
8	압류	2021년2월3일 제44111호	권리자 국	임병우
9	압류	2021년8월23일 제345061호	권리자 국	임병우
10	압류	2021년9월17일 제384495호	권리자 국	임병우
11	압류	2021년10월7일 제409323호	권리자 국	임병우
14	압류	2022년4월25일 제139883호	권리자 국민건강보험공단	임병우
15	가압류	2022년9월20일 제316565호	청구금액 금17,428,414 원 채권자 주식회사 대광씨에스피	임병우
16	압류	2023년2월8일 제37409호	권리자 시흥시	임병우
17	강제경매개시결정	2024년4월1일 제124624호	채권자 주택도시보증공사	임병우

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	(1)근저당권설정	2021년1월5일 제2260호	채권최고액 금75,000,000원 근저당권자 이원일	임병우
1	(2)근저당권설정	2021년1월5일 제2260호	채권최고액 금15,000,000원 근저당권자 심한섭	임병우
2	근저당권설정	2021년1월12일 제10510호	채권최고액 금30,000,000원 근저당권자 이원일	임병우

출력일시 : 2024년 04월 08일 16시 41분 38초

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2023년2월20일 제51339호	임차보증금 금208,000,000원 임차권자 전영선	임병우

[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.

발급확인번호 : MAMK-AKAH-YQUU-LCVV-FFWD

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120171540000471	고유번호	2811014800-3-04530063	명칭	더원빌리지 103동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/10세대
대지위치	인천광역시 중구 운북동	지번	453-63	도로명주소	인천광역시 중구 백운로414번길 83-42 (운북동)		
※대지면적	709.5 ㎡	연면적	656.96 ㎡	※지역	자연녹지지역	※지구	※구역 상대정화구역
건축면적	185.72 ㎡	용적률 산정용 연면적	523.12 ㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택	층수	지하: 1층, 지상: 4층
※건폐율	26.18 %	※용적률	73.73 %	높이	14.21 m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	동 ㎡
※조경면적	㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철근콘크리트구조	다세대주택	133.84	주1	4층	철근콘크리트구조	다세대주택	130.78
주1	1층	철근콘크리트구조	다세대주택	130.78	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	다세대주택	16.36
주1	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	130.78			- 이하여백 -		
주1	3층	철근콘크리트구조	다세대주택	130.78					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 4월 8일

인천광역시 중구청장

직인

담 당 자 :
전 화 :

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

발급확인번호 : MAMK-AKAH-YQUU-LCVV-FFWD

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

대지위치	명칭	호수/가구수/세대수
인천광역시 중구 운북동	더원빌리지 103동	0호/0가구/10세대

지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소 관련 주소
453-63		인천광역시 중구 백운로414번길 83-42 (운북동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기			인허가 시기
건축주	원서영	19800717******	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 1 대	비상용 대		허가일 2015.12.11.
설계자	김인성 세기건축도시건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-633	자주식	대 ㎡	10 대 120 ㎡	대 ㎡	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량	착공일 2016.5.20.
공사감리자	홍종필 단비건축사사무소	충청남도-건축사사무소-591	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식 기타오수처리시설	지상	개 ㎡	
공사시공자 (현장관리인)	원병식 주식회사 원홍종합건설	인천광역시-건축공사업-04771	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량 8㎥	지하	개 ㎡	사용승인일 2017.10.31.

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부 적용	내진능력 7-0.249	관리계획 수립 여부	
			특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L -4 m	건축물 관리점검 현황	
			기초형식 [✔] 지내력기초 20 t/㎡ [ ] 파일기초	구조설계해석법: [✔] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법	종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2017.10.31.	사용승인에 따른 건축물대장 생성(2016-영종개발과-신축허가-26)		- 이하여백 -	
2021.6.22.	도로명주소 직권 부여(고시 제2017-122호(2017.01.28))			

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

발급확인번호 : MAMK-AKAH-IGOW-PJAY-JKKR

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220171540003770	고유번호	2811014800-3-04530063	명칭	더원빌리지 103동	호명칭	401
대지위치	인천광역시 중구 운북동	지번	453-63	도로명주소	인천광역시 중구 백운로414번길 83-42 (운북동)		

전유부분					소유자현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	4층	철근콘크리트구조	다세대주택	51.94	원서영	서울특별시 서초구 서래로5길 37-21, 3층동 (반포동, 현대파크빌라)	1 / 1	2020.3.5.
		- 이하여백 -			800717-2******			소유권이전
공용부분						- 이하여백 -		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, 승강기	13.756				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 중구청장

직인

발급일자 : 2024년 4월 8일

담 당 자 :

전 화 :

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

발급확인번호 : MAMK-AKAH-IGOW-PJAY-JKKR

건물ID	2220171540003770	고유번호	2811014800-3-04530063	명칭	더원빌리지 103동	호명칭	401
대지위치	인천광역시 중구 운북동	지번	453-63	도로명주소	인천광역시 중구 백운로414번길 83-42 (운북동)		

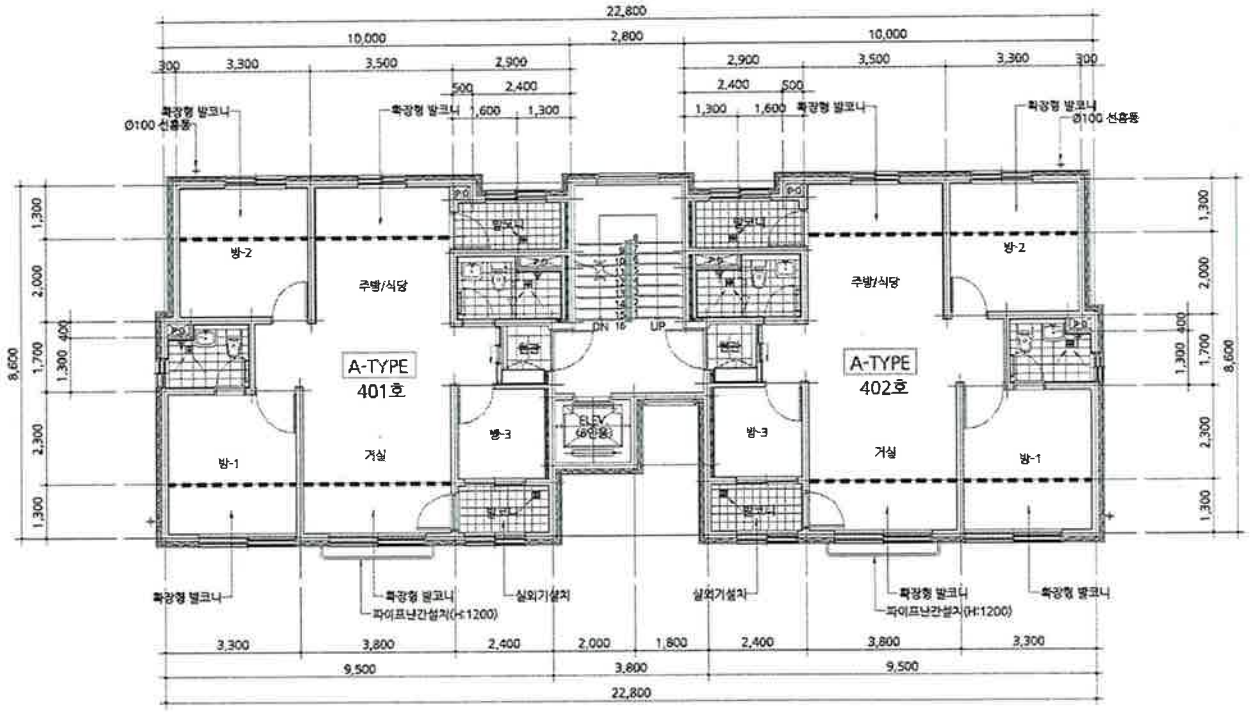
공용부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
					※ 부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2017.10.31.	사용승인에 따른 건축물대장 생성(2016-영종개발과-신축허가-26) - 이하여백 -			

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

건축물현황도

건물ID	2120171540000471	고유번호	2811014800-3-04530063	명칭	더원빌리지 103동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/10세대
대지위치	인천광역시 중구 운북동	지번	453-63	도로명주소	인천광역시 중구 백운로414번길 83-42 (운북동)		



0009S
동구
100원
2024.4.9
SL3D01
증지발행시각: 09:17:01.901

도면의 종류	평면도(4층)	축 척	1 : 120	도면 작성자	세기건축도시건축사사무소 김 인성 (서명 또는 인)

인천광역시 동구청장

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

297mm×210mm[백상지 80g/m²]