

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 김재철

건 명 : 오서현 소유물건

문 서 번 호 : 2024타경540554

감정 평가서 번호 : 미래세한 2407-23-03013호



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)미래세한감정평가법인 경인지사**

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



## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
정홍용

정홍용

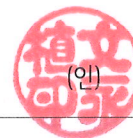
정홍용

정홍용



(주)미래세한감정평가법인 경인지사

대표자 문영식



감정평가액	일억팔천만원정 (₩180,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철		감정평가목적	경매		
채무자	--		제출처	경매15계		
소유자 (대상업체명)	오서현 (2024타경540554)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 07. 05	2024. 07. 04 ~ 2024. 07. 05	2024. 07. 05	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종별	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	180,000,000
			이하	여백		
	합계				₩180,000,000.-	

심사  
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고  
인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자  
감정평가사

안민우



## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	인천광역시 부평구 부평동 [도로명주소] 인천광역시 부평구 부평대로 104번길 30	438-29 대경 아파트	공동주택 및 근린 생활시설	철근콘크리트조 슬라브지붕 5층				
				1층	93.89			
				2층	170.53			
				3층	170.53			
				4층	170.53			
	1. 동 소	438-29	대	일반상업지역	251.2			
				(내) 철근콘크리트조 제2층 제202호	54.7	54.7	180,000,000	계약면적 :64.09㎡
				소유권	21.47			
				1. ----	251.2x-----	21.47		
				대지권	251.2			
합 계					W180,000,000.-			
				이 하	여 백			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 '부평동초등학교' 북측 인근에 위치하는 구분건물으로서, 인천지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.


### 2. 대상물건의 기본적 사항 등

#### 가. 대상물건의 기본적 사항

##### ■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	인천광역시 부평구 부평동 438-29 (인천광역시 부평구 부평대로104번길 30)		
건물명 및 층·호수	대경아파트 제2층 제202호		
주 용 도	공동주택(아파트)		
용도지역 지 목	일반상업지역	대	
주 구 조	철근콘크리트구조		
사용승인일자	2002.02.07		
건물규모	동수	층수	세대/호
	1	-/5	12/1
면 적(㎡)	대지면적		연면적
	251.2		749.85
비 고	-		



##### ■ 대상물건 개요

일련번호	층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계		
1)	2/202	54.7	9.39	64.09	21.47	공동주택 (아파트)
합 계		54.7	9.39	64.09	21.47	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

### 다. 주위 환경

부근은 다세대주택 및 단독주택, 아파트 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 07월 05일자를 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 07월 04일 ~ 2024년 07월 05일에 실지조사를 실시하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 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 제 요소를 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	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	부평동 433-133 부흥하이츠빌라	2/203	32.92	2023.11.11	3,490,000	115,000,000	-
㉡	부평동 408-26 그린아파트	4/401	34.95	2023.08.02	3,290,000	115,000,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

##### 2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	부평동 438-29 대경아파트	5/502	37.54	2023.08.31	3,250,000	122,000,000	경매
②	부평동 406-8 삼성로얄아파트	3/303	31.08	2024.04.03	3,380,000	105,000,000	경매
③	부평동 438-38 한미네쌍스아파트2	2/201	46.14	2023.09.07	3,250,000	150,000,000	경매
④	부평동 433-161 성우아파트	4/403	43.2	2023.02.20	3,380,000	146,000,000	경매

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

#### ■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
공동주택(아파트)	전유면적당: 3,300,000원/㎡ 내외 수준	-

#### ■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계 구분	인천			부평구			부평동		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/아파트	84.06	81.95	326	83.21	81.92	37	83.15	79.26	12
집합건물/다세대	69.51	69.04	448	72.92	73.02	59	71.23	71.12	23

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

### 4) 비교사례의 선정

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

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	부평동 433-133 부흥하이츠빌라	2/203	32.92	2023.11.11	3,490,000	115,000,000	등기사항 전부증명서

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1,000).

### 다. 시점수정

#### ■ 시점수정치의 산정

- 아파트 매매가격지수(인천 부평구지역)

2023.10월 아파트 매매가격지수 : 90.4

2024.5월 아파트 매매가격지수 : 89.8

상승률 :  $\frac{89.8}{90.4} \approx 0.99336$  (약 -0.664% 상승)

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함.

#### ■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
1)	0.99336

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 가치형성요인비교

■ 주거용 : 일련번호 1)

조 건	항 목	비교 사례①	일련번호 1)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 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(복도 식/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	0.95	전유부분의 면적 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.950	-

### 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
1)	3,490,000	1.000	0.99336	0.950	3,293,485	3,290,000

#### 2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1)	2/202	54.7	3,290,000	179,963,000	180,000,000
합 계		54.7	-	-	180,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### VI. 감정평가액 결정 의견

#### 1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 '부평동초등학교' 북측 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	층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1)	2/202	54.7	3,290,000	180,000,000
합 계	-	54.7	-	180,000,000

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 부평구 부평동 소재, '부평동초등학교' 북측 인근에 위치하며, 부근은 다세대주택 및 단독주택, 아파트 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교통상황

대상물건까지 제반 차량 접근이 가능하며, 인근에는 버스정류장 및 '부평시장역'이 소재하여 대중 교통상황은 보통시 됨.

## 3. 건물의 구조

일련번호 1)은 철근콘크리트조 슬라브지붕 지상5층 건물 내 제2층 제202호로서,  
외벽: 드라이비트 등 마감.  
내벽: 벽지도배 등 마감.  
창호: 샷시 창호임.

## 4. 이용상태

현재 '공동주택(공부상: 아파트)'으로 이용중임.

## 5. 설비내역

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

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 도로와 등고평탄한 세장형의 토지로서, 현재 '대경아파트' 건부지로 이용중임.

---

# 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) |
- 

## 7. 인접 도로상태등

북측 및 남측으로 포장도로와 각각 접함.

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

## 9. 공부와의 차이

없 음.

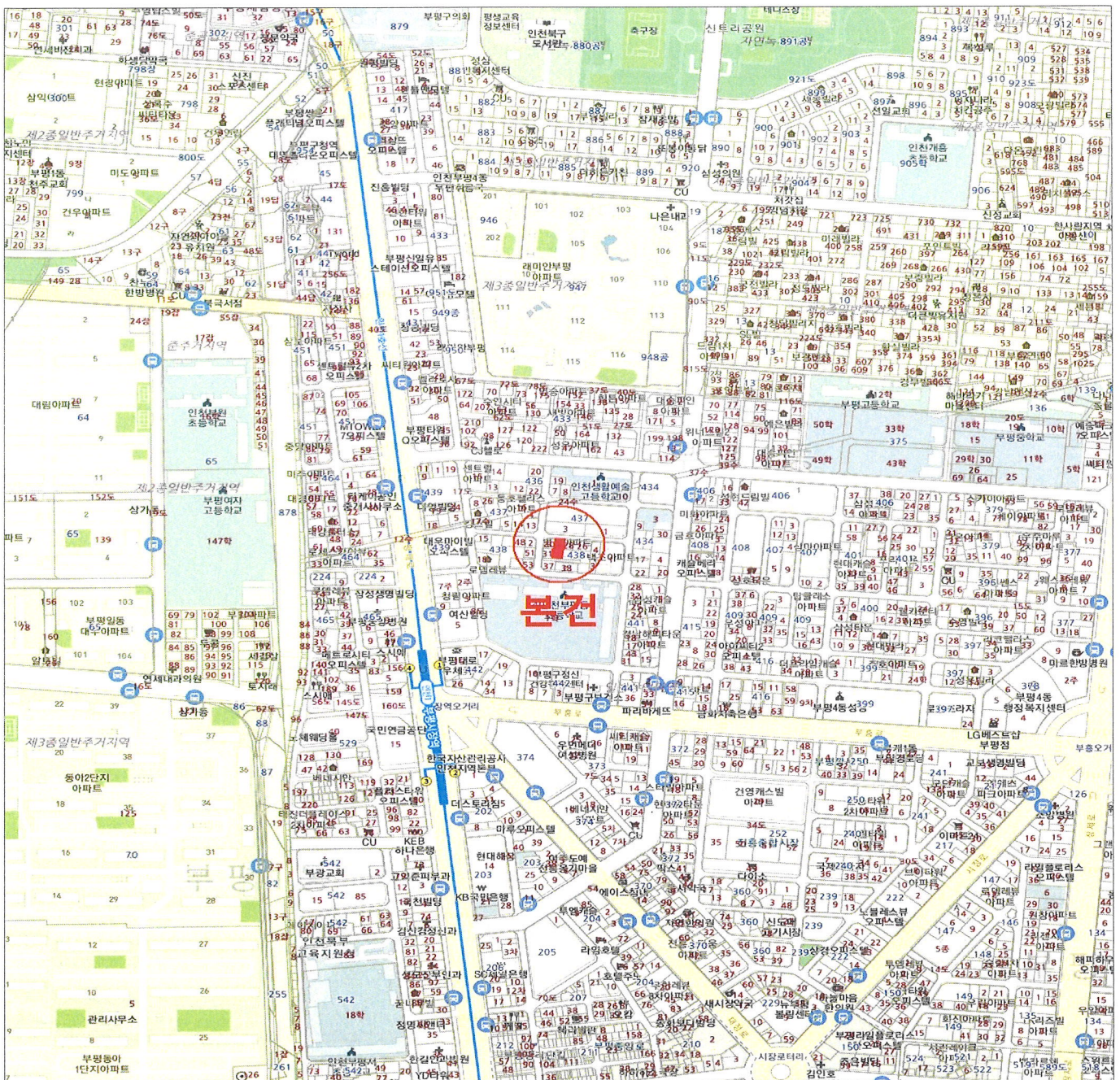
## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사시 폐문부재 등으로 인하여, 임대관계는 미상임.

# 상세위치도

소재지

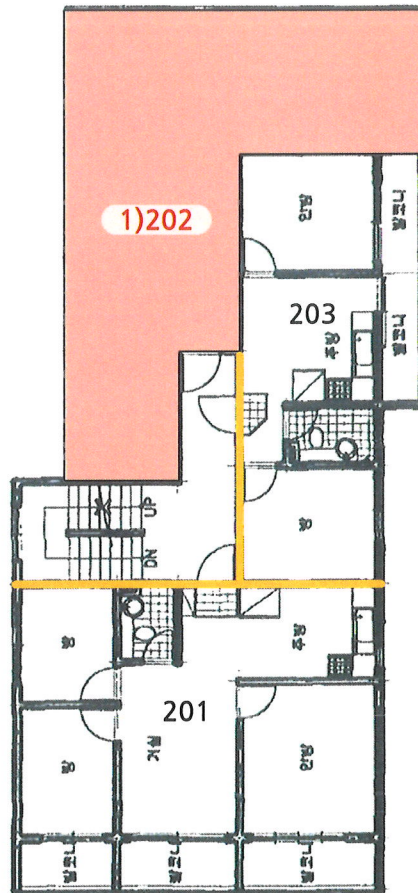
인천광역시 부평구 부평동 438-29 대경아파트 제2층 제202호



# 건물이용 및 임대개황도



대영아파트 호별배치도

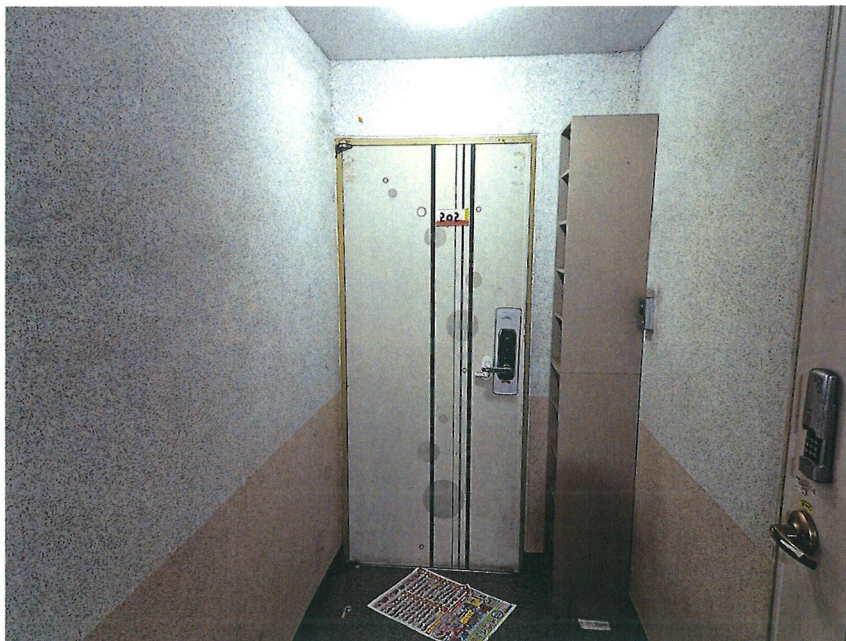


본건 1) [ 제2층 제202호 ]

# 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. 07. 01 자 귀 제 『2024타경540554』호로 의뢰하신 『오서현 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. 수수료 청구서 1 부 끝.



(주)미래새한감정평가법인 경인지사장



담 당 자 감정평가사 정홍용(사업자번호:121-85-25232)

시행일자 미래새한 2407-23-03013호 (2024. 07. 08)

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

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 미래세한 2407-23-03013

2024. 07. 08

인천지방법원 사법보좌관 김재철 귀하

## 사십오만오천사백원정 (₩455,400.-)

2024. 07. 01 자 귀 제 『2024타경540554』호로 의뢰하신 『오서현 소유물건』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정료의 산정기준등에 관한 예규」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고	
수수료	290,000	$(180,000,000 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8 \approx 290,000$	
실비	여비	110,000 ◎여비 : 110,000원	
	토지조사비	- ◎물건조사비 : 1동(호) x 10,000원	
	물건조사비	10,000	◎공부발급비 : 토지이용계획확인서(1,000원) + 등기사항전부증명서(1,000원)
	공부발급비	2,000	
	기타실비	2,000	◎기타실비 : 사진용지(2장 x 1,000원)
	특별용역비	-	
소계	124,000		
합계(공급가액)	₩414,000.-	※ 1,000원 미만 절사	
부가가치세(세액)	41,400.-		
총계	₩455,400.-		
기납부착수금	-		
정산청구액	₩455,400.-		

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호【24072303013】(으)로 기재하여 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.  
【사업자등록번호 : 121-85-25232】

★ 계좌번호 ★		
◆ 신한은행	: 140-007-246768	예금주 : (주)미래세한감정평가법인 경인지사

(주)미래세한감정평가법인 경인지사



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



문서확인번호: 1720-0799-5693-3444



발급번호 : 202428237002644744

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 07/ 04

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	박영주	주소		
			전화번호	010-3288-4612	
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
	인천광역시 부평구 부평동		438-29	대	251.2
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>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> 가로구역별 최고높이 제한지역</li> <li><span style="color: purple;">■</span> 일반상업지역</li> <li><span style="color: blue;">■</span> 과밀억제권역</li> <li><span style="color: green;">■</span> 절대보호구역</li> <li><span style="color: orange;">■</span> 상대보호구역</li> <li><span style="color: pink;">■</span> 방화지구</li> <li><span style="color: red;">■</span> 도로</li> <li><span style="color: green;">■</span> 학교</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> 법정동</li> </ul>
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					축척 1/1000
2024/ 07/ 04					수입증지 붙이는곳
인천광역시 부평구청					수수료 전자결재 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 1242-2002-004492



[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 438-29 대경아파트 제2층 제202호

### 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2002년3월2일	인천광역시 부평구 부평동 438-29 대경아파트	철근콘크리트조 슬라브지붕 5층 공동주택 및 근린생활시설 1층 93.89㎡ — 2층 170.53㎡ 3층 170.53㎡ — 4층 170.53㎡ 5층 144.37㎡	도면편철장 제3책14면
2		인천광역시 부평구 부평동 438-29 대경아파트 [도로명주소] 인천광역시 부평구 부평대로104번길 30	철근콘크리트조 슬라브지붕 5층 공동주택 및 근린생활시설 1층 93.89㎡ 2층 170.53㎡ 3층 170.53㎡ 4층 170.53㎡ 5층 144.37㎡	도로명주소 2013년5월6일 등기

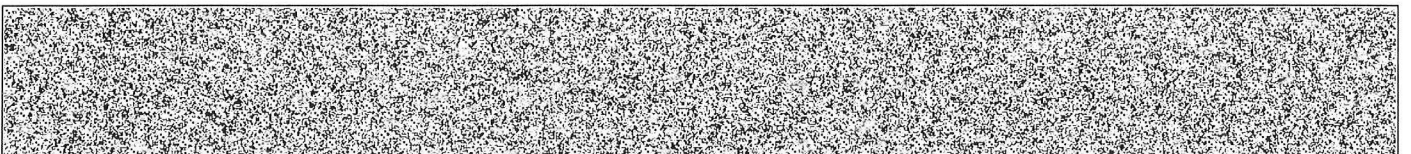
### ( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 부평구 부평동 438-29	대	251.2㎡	2002년3월2일

### 【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2002년3월2일	제2층 제202호	철근콘크리트조 54.70㎡	도면편철장 제3책14면

[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 124202120022040710100200410IL0044651MHY19203UN1112

발급확인번호 AAND-WDGU-4926

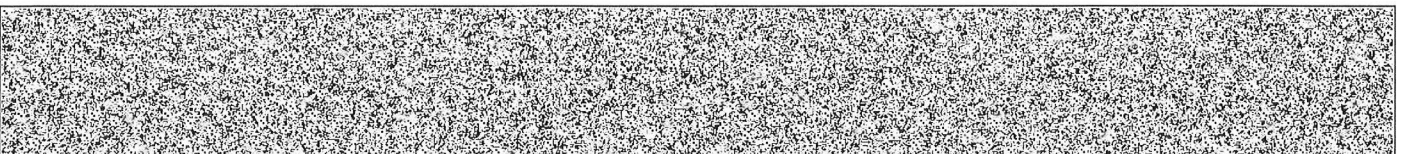
발행일 2024/07/04

[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 438-29 대경아파트 제2층 제202호

( 대지권의 표시 )			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	251.2분의 21.47	2002년2월27일 대지권 2002년3월2일
2			별도등기 있음 1토지(을구1번근저당권설정등기,을구2번차 상권설정등기) 2002년3월2일
3			2번별도등기말소 2002년3월11일

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2002년3월2일 제40206호		소유자 유호철 610325-***** 인천 강화군 선원면 금월리 386
2	소유권이전	2002년4월11일 제72216호	2002년3월20일 매매	소유자 김월현 470515-***** 인천 부평구 부평동 65-115 태우아파트 104동 101호
2-1	2번등기명의인표시 경정	2010년3월15일 제14570호	2002년4월11일 신청착오	김월현의 주소 인천광역시 부평구 부평동 438-29 대경아파트 가- 202
3	소유권이전	2018년3월27일 제112835호	2018년3월20일 매매	소유자 김양환 630915-***** 인천광역시 부평구 갈월동로 45, 101동 1004호(갈산동, 두산아파트) 거래가액 금120,000,000원
4	소유권이전	2018년7월26일 제281389호	2018년6월20일 매매	소유자 이윤희 900904-***** 인천광역시 부평구 부평대로104번길 30, 202호(부평동,대경아파트) 거래가액 금135,000,000원
4-1	4번등기명의인표시 변경		2021년2월19일 주소변경	이윤희의 주소 서울특별시 강서구 양천로6길 28, 1206동 1504호(방화동, 방화12단지 도시개발공사아파트)

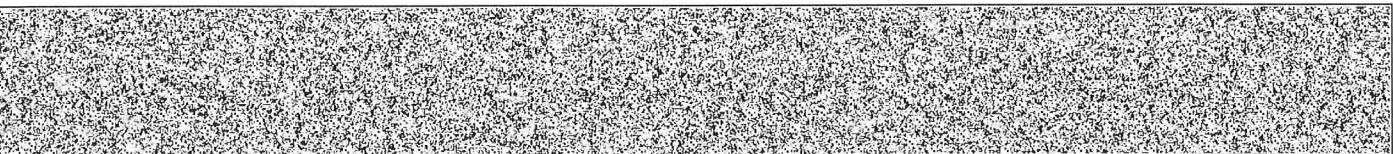


[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 438-29 대경아파트 제2층 제202호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				2021년3월19일 부기
5	소유권이전	2021년3월19일 제110561호	2021년3월18일 매매	소유자 오서현 920510-***** 경기도 고양시 덕양구 유산길 46-33, 103동 201호(내유동, 코리아타운) 거래가액 금180,000,000원
6	압류	2023년4월14일 제128886호	2023년4월14일 압류(채납징세과-티19000)	권리자 국 처분청 동고양세무서장
7	압류	2024년1월18일 제22099호	2024년1월17일 압류(징세과-티8833)	권리자 국 처분청 남동세무서장
8	강제경매개시결정	2024년6월20일 제227605호	2024년6월20일 인천지방법원의 강제경매개시결정(2024타경540554)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터)

**【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )**

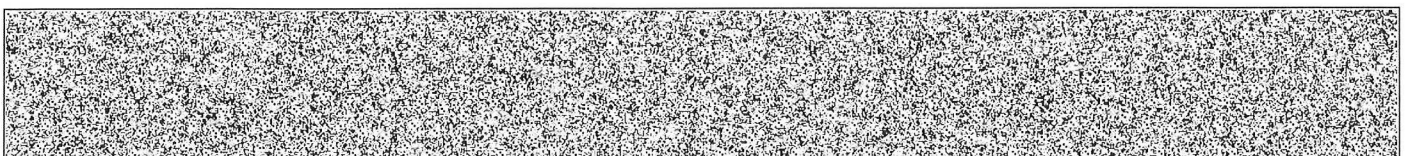
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2002년4월11일 제72217호	2002년4월10일 설정계약	채권최고액 금52,000,000원 채무자 김월환 인천 부평구 부평동 65-115 대우아파트 104동 101호 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울 중구 남대문로2가 9-1 (주택구월남영업지원센터)
2	근저당권설정	2010년3월15일 제14571호	2010년3월15일 설정계약	채권최고액 금25,200,000원 채무자 김월환 인천광역시 부평구 부평동 438-29 대경아파트 기-202 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (부평중앙지점)
3	1번근저당권설정,	2013년5월6일	2013년5월6일	



[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 438-29 대경아파트 제2층 제202호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	2번근저당권설정 등기말소	제28819호	해지	
4	근저당권설정	2018년7월26일 제281390호	2018년7월26일 설정계약	채권최고액 금88,000,000원 채무자 이윤화 인천광역시 부평구 부평대로104번길 30, 202호(부평동, 대경아파트) 근저당권자 삼성생명보험주식회사 110111-0005953 서울특별시 서초구 서초대로74길 11(서초동) (본점)
5	근저당권설정	2018년7월26일 제281391호	2018년7월26일 설정계약	채권최고액 금18,000,000원 채무자 이윤화 인천광역시 부평구 부평대로104번길 30, 202호(부평동, 대경아파트) 근저당권자 황산새마을금고 161344-0003755 충청남도 논산시 강경읍 태흥로 20
6	4번근저당권설정등 기말소	2021년3월5일 제87463호	2021년3월5일 해지	
7	5번근저당권설정등 기말소	2021년3월5일 제87703호	2021년3월5일 해지	
8	주택임차권	2023년5월3일 제153504호	2023년4월18일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2023카임664)	임차보증금 금180,000,000원 범 위 2층 202호 54.70㎡ 전부 임대차계약일자 2021년1월18일 주민등록일자 2021년3월5일 점유개시일자 2021년3월5일 확정일자 2021년1월18일 임차권자 이은정 690816-***** 인천광역시 부평구 부평대로104번길 30, 202호(부평동, 대경아파트)
8-1				8번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년5월3일 부기

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 438-29 대경아파트 제2층 제202호

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 7월 4일

법원행정처 등기정보중앙관리소

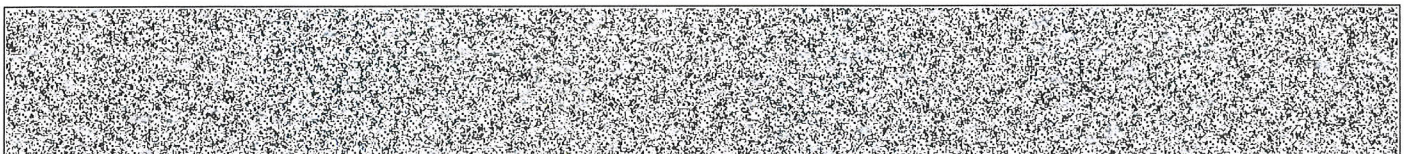
전산운영책임관



- \* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- \* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

- \* 기록사항 없는 값구, 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.



발행번호 124202120022040710100200410IL0044651MHY59203UN1112

발급확인번호 AAND-WDGU-4926

발행일 2024/07/04

## 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 1242-2002-004492

[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 438-29 대경아파트 제2층 제202호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
오서현 (소유자)	920510-*****	단독소유	경기도 고양시 덕양구 유산길 46-33, 103동 201호(내유동, 코리아타운)	5

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	압류	2023년4월14일 제128886호	권리자 국	오서현
7	압류	2024년1월18일 제22099호	권리자 국	오서현
8	강제경매개시결정	2024년6월20일 제227605호	채권자 주택도시보증공사	오서현

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
8	임차권설정	2023년5월3일 제153504호	임차보증금 금180,000,000원 임차권자 이은정	오서현

### [ 참고 사항 ]

- 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, 간)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041590010637		고유번호	2823710100-3-04380029		명칭	호수기구수/세대수	
대지위치	인천광역시 부평구 부평동		대지면적	438-29		도로명주소	1호/07기구/12세대	
※대지면적	251.2 m <sup>2</sup>	연면적	749.85 m <sup>2</sup>	※지역	일반상업	※지구	※구역	
건축면적	181.13 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	749.85 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트조	주용도	층수	
※건폐율	72.11 %	※용적률	298.51 %	높이	13.7 m	지붕	지하: 총, 지상: 5층	
※조경면적	m <sup>2</sup>	※공개공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	※건축 후퇴면적	m <sup>2</sup>	※건축 후퇴거리	m	

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	1층	철근콘크리트조	제2종근생(일반음식점)	75.05	주1	4층	철근콘크리트조	공동주택(아파트3세대)	170.53
주1	1층	철근콘크리트조	물탱크실	18.84	주1	5층	철근콘크리트조	공동주택(아파트3세대)	144.37
주1	2층	철근콘크리트조	공동주택(아파트3세대)	170.53			-이하야백-		
주1	3층	철근콘크리트조	공동주택(아파트3세대)	170.53					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 7월 4일

### 인천광역시부평구청장



담당자: 전 화:

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

인천광역시 부평구 부평동

명칭 대경아파트 호수/기구수/세대수 1호/07기구/2세대

지번 지번 관련 주소 도로명주소 인천광역시 부평구 부평대로104번길 30 (부평동)

438-29 도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기		인허가 시기	
			구분	육내	육외	인근	면제	승용	비상용		대
건축주	유호철	610325-1*****								허기일	2001.9.10.
설계자	황인권	5739/1043	자주식	6 대	69 m	m	m	m	m	※ 급수설비(저수조) ※ 하수처리시설	2001.9.27.
공사감리자	황인권	5739/1043	기계식	m	m	m	m	m	m	※ 급수설비(저수조) ※ 하수처리시설	2001.9.27.
공사시공자 (현장관리인)	한림종합건설(주)	건축-04-0112	전기차	m	m	m	m	m	m	용량 80인용	사용승인일 2002.2.7.

인증명		유효기간	성능	건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
				내진설계 적용 여부		관리계획 수립 여부	
				특수구조 건축물		건축물 관리점검 현황	
				기초형식 [ ] 지내력기초 [ ] 파일기초		점검유효기간	
				적용			
				지하수위			
				미해당			
				구조설계해석법: [ ] 동적해석법 [ ] 동적해석법			

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	2002.2.15.	변동내용 및 원인	2002. 2. 7 사용승인되어 신규작성(2001-816)	변동일	2019.5.28.	변동내용 및 원인	
	2002.3.5.		2002.02.27 토지합병에의한 지번변경(438-29,32-438-29)				
	2011.10.4.		건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(세대수:13) ->				

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220041590020157	고유번호	2823710100-3-04380029	명칭	대경아파트	호명칭	202호
대지위치	인천광역시 부평구 부평동			지번	438-29	도로명주소	인천광역시 부평구 부평대로104번길 30 (부평동)

구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	상명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
								변동원인
주	2층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	54.7	오서현 920510-1*****	경기도 고양시 덕양구 유신길 46-33, 103동 201호(내유동, 코리이타운)	1/1	2021.3.19. 소유권이전
공용부분								
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )				
주		철근콘크리트조	계단실및복도	9.39				
		-이하여백-						

이 등(화)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시부평구청장

담당자:  
전 화:

발급일자: 2024년 7월 4일

\* 경계벽이 없는 구분정포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mmx210mm [백상지 (80g/㎡)]

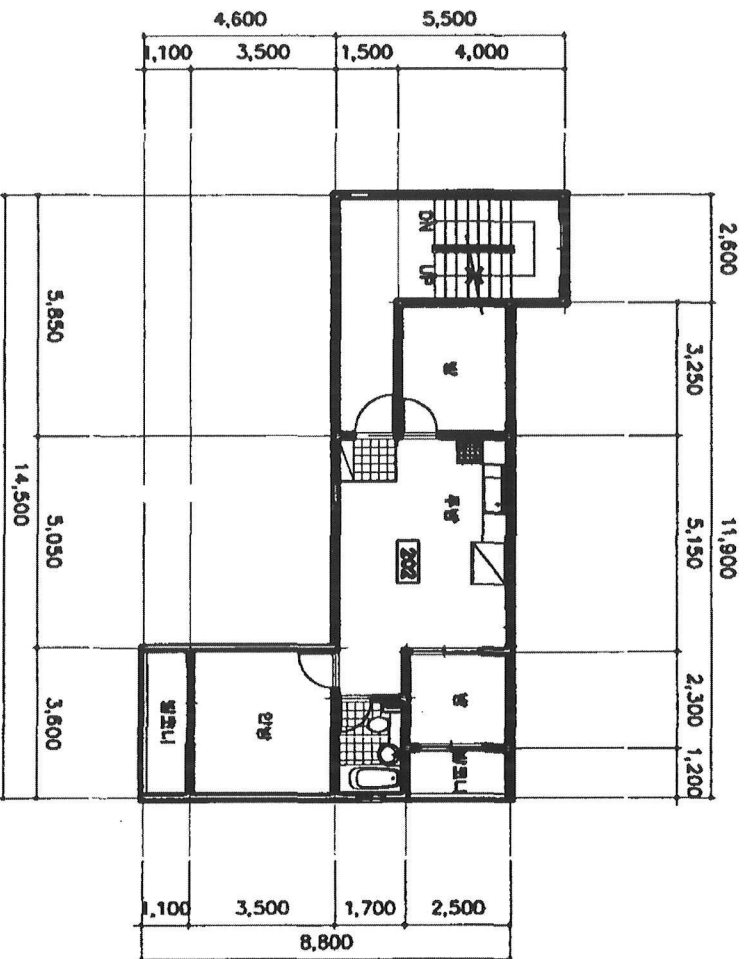




# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220041590020157	고유번호	2823710100-3-04380029	명칭	대경아파트	호명칭	202호
대지위치	인천광역시 부평구 부평동	지번	438-29	도로명주소	인천광역시 부평구 부평대로104번길 30 (부평동)		
건축물현황도							



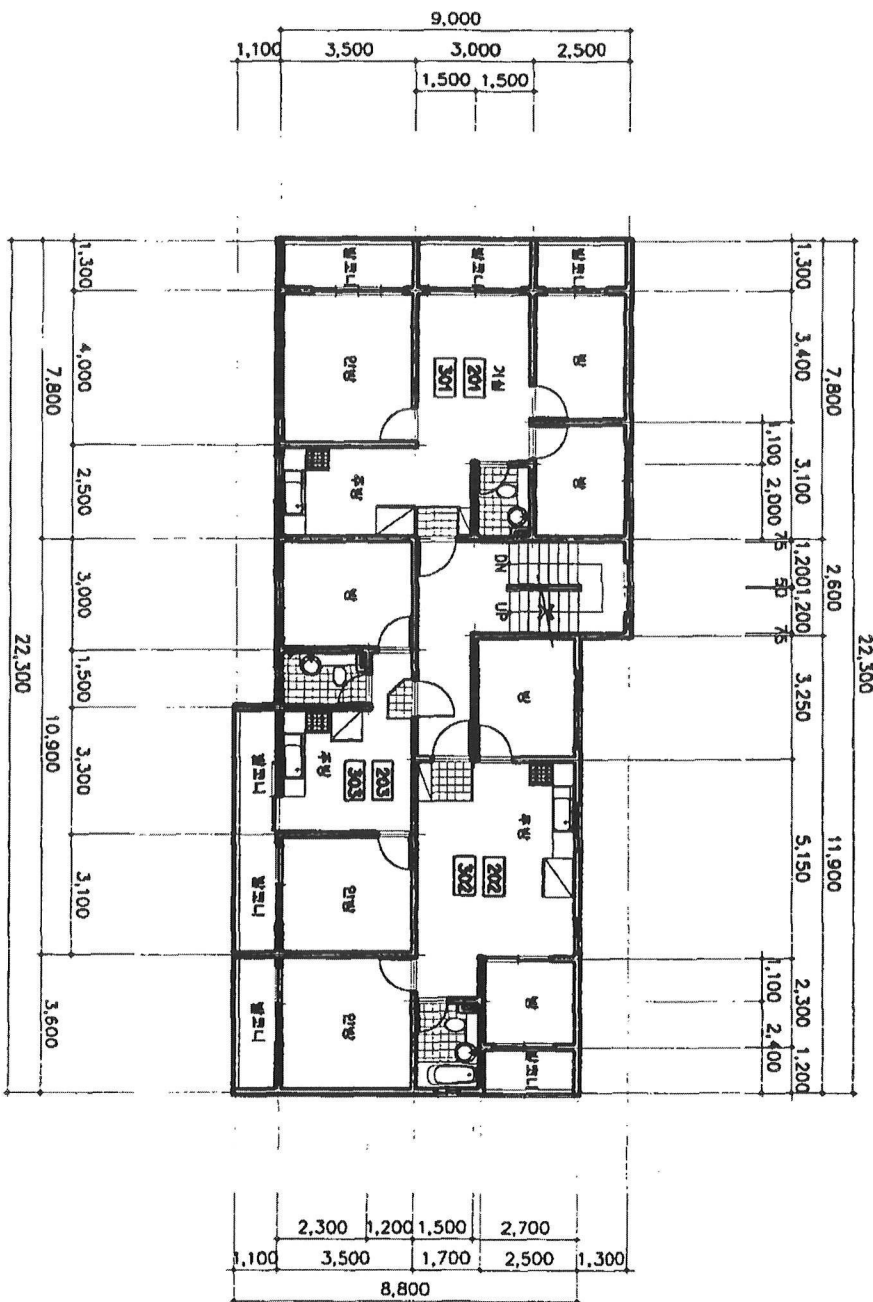
도면의 종류	평면도	축척	1 : 200	도면 작성자	성북건축사사무소 황인권 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	------------------------

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

# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041590010637	고유번호	2823710100-3-04380029	명칭	대경아파트	호수/기구수/세대수	1호/0기/12세대
대지위치	인천광역시 부평구 부평동		지번	438-29	도로명주소	인천광역시 부평구 부평대로104번길 30 (부평동)	



도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 200	도면 작성자	성북건축사사무소 황인권 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	------------------------