

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

건명 : 서병순 소유물건(2025타경507967)

번호 : 삼창제 D20252-03070 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌자)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)삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.

인천광역시 남동구 성말로 9
404호(구월동,이노프라자)

TEL.032-507-9944 / FAX.032-507-9945



물건개요

소재지	인천광역시 서구 심곡동 261-12 화이트하우스 제105동 제3층 제301호		
감정평가액	84,000,000	소유자	서병순(2025타경507967)

대상물건전경



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 민경춘

(주) 삼창 감정평가법인

경인지사장 김성주 (서명 또는 인)

감정평가액	팔천사백만원정 (₩84,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매25계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	서병순 (2025타경507967)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025. 03. 13	2025. 03. 10 ~ 2025. 03. 13	2025. 03. 13

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡)또는 수량	종별	면적(㎡)또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	84,000,000
합계					₩84,000,000	
	이	하	여	백		

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

심사자 감정평가사

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 인천광역시 서구 심곡동 소재 '양지초등학교' 동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)로서, 인천지방 법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 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 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.
- 다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건은 수차례 현장조사에 임하였으나, 관계인 부재로 인해 내부사진은 첨부하지 못하였으며, 위치 및 경계확인인 집합건축물대장상 건축물현황도, 출입구 표시부분으로 기준하였음.
- 나. 대상물건 토지·건물 배분비율은 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표’ 상의 배분비율을 적용하였음.
(출처 : 「공동주택의 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 연구」, 한국부동산연구원 2021)

5. 기준시점 등

- 가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준으로 2025년 3월 13일로 함.
- 나. 실지조사(2025년 3월 10일 ~ 2025년 3월 13일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	인천광역시 서구 심곡동 261-12 (인천광역시 서구 서곶로 249-9 (심곡동))									
건물명 및 층·호수	화이트하우스 제105동 제3층 제301호									
건물의 개황	지목	용도지역		대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수(지하/지상)		
	대	2종일주		235.7		620.46		지하1/지상4		
	주구조			주용도			사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트조			다세대주택			2000.08.10		동수	세대수/호수
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비		
	0	-	0	-	-	-	0	-		
일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도				
		전유	공용	합계						
1)	105/3/301	37.64	6.62	44.26	16.81	다세대주택				
합 계		37.64	6.62	44.26	16.81	-				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액 (원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	심곡동 261-14	103/1/100	70.17	다세대주택	법원경매	2024.10.08	155,000,000
						2000.08.10	(약 2,210,000)
②	심곡동 261-16	101/4/400	35.3	다세대주택	법원경매	2024.09.20	80,000,000
						2000.09.02	(약 2,270,000)
③	심곡동 261-14	103/4/400	39.95	다세대주택	법원경매	2024.03.29	101,000,000
						2000.08.10	(약 2,530,000)

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액 (원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
①	심곡동 261-15	102/3/300	44.12	다세대주택	2023.08.31	102,000,000	등기사항 전부증명서
					2000.08.10	(약 2,310,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
다세대주택	2,200,000원/㎡~2,300,000원/㎡ 수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	인천			서구			삼곡동		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
구분									
집합건물/다세대	67.41	67.63	1164	71.04	70.74	286	64.95	64.05	18

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례①을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
①	삼곡동 261-15	102/3/300	44.12	다세대주택	2023.08.31	102,000,000	등기사항 전부증명서
					2000.08.10	(약 2,310,000)	

나. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

■ 일련번호 1)/비교사례 ㉔

대상물건은 구분건물(다세대주택)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 ‘인천(연립다세대)’를 기준으로 시점 수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2023.08.31~2025.03.13)

$$\frac{2025년\ 01월}{2023년\ 07월} = \frac{95.6}{98.5} \approx 0.97056$$

※ 기준시점 : 2025.03.13, 2025년 02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 01월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2023.08.31, 2023년 07월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.97056).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

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	유사함.
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	유사함.
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	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
1)	2,310,000	1.000	0.97056	1.000	2,241,994

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권태지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1)	105/3/301	37.64	16.81	2,241,994	84,388,654	84,000,000
합 계		37.64	16.81	-	-	84,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 점		
1	1동의 건물의 표시							
	인천광역시 서구 심곡동	261-12 화이트 하우스 105동	다세대 주택	철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층 지상4층				
	[도로명주소] 인천광역시 서구 서곶로 249-9			지하층 1층 2층 3층 4층	130.26 130.26 130.26 127.11 102.57			
	전유부분의 건물의 표시			3층301호 철근콘크리트조	37.64	37.64	84,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시: 1.인천광역시 서구 심곡동	261-12	대		235.7			
	대지권의 종류:			1. 소유권	16.81			
	대지권의 비율:			1.	235.7x----	16.81		
					235.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	50,400,000	
						건 물:	33,600,000	
	합 계						₩84,000,000.-	

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 인천광역시 서구 심곡동 소재 '양재초등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반입지여건은 보통시됨.

2. 교통상황

대상물건 인근에 버스정류장 및 지하철역(서구청역)이 소재하는 등 대중교통편익은 양호함.

3. 건물의 구조

대상물건 건물은 철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층/지상4층 건물 내 제105동 제3층 제301호로서,
(사용승인일: 2000.08.10)
외벽: 사이딩 마감 등.
창호: 하이새시 창호임.

4. 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

5. 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등이 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접필지대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 조사일 현재 다세대주택의 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

대상물건 동측으로 노폭 약 5m의 포장도로와 접함.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

8. 토지이용계획 및 제한상태

심곡동 261-12 :제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(연희1,2구획정리), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

9. 공부와의 차이

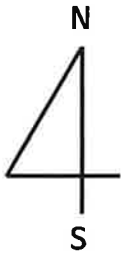
없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

기 타: 없음.

상세위치도

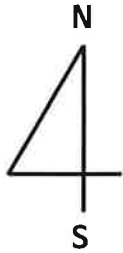


소재지

인천광역시 서구 심곡동 261-12 화이트하우스
제105동 제3층 제301호

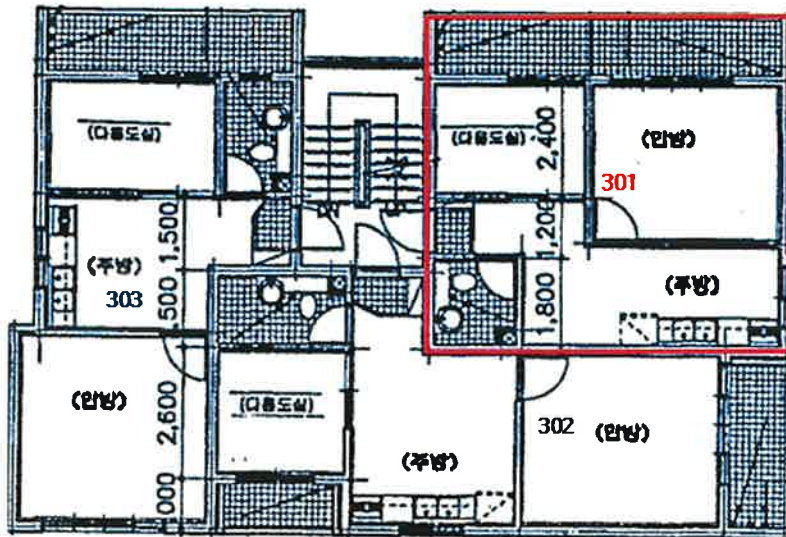


호별배치도



소재지

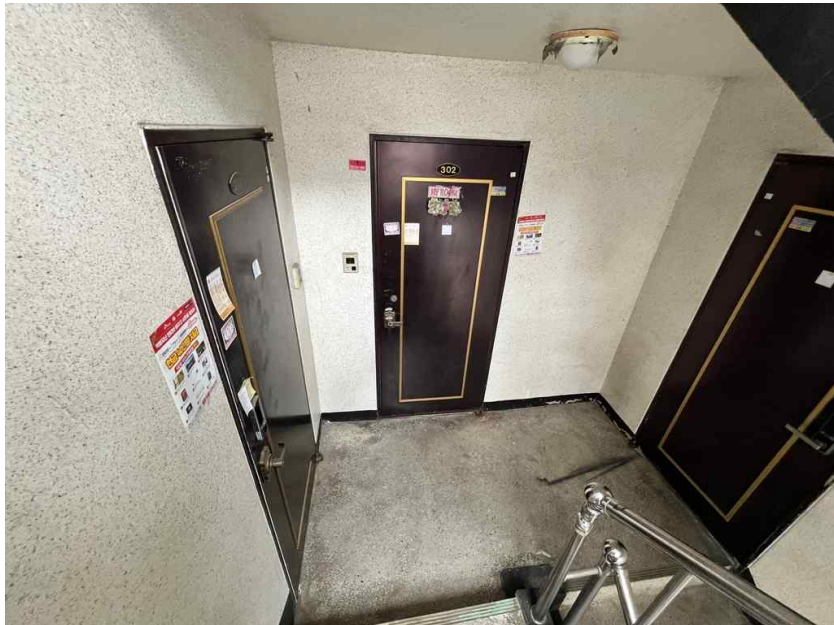
인천광역시 서구 심곡동 261-12 화이트하우스
제105동 제3층 제301호



사 진 용 지

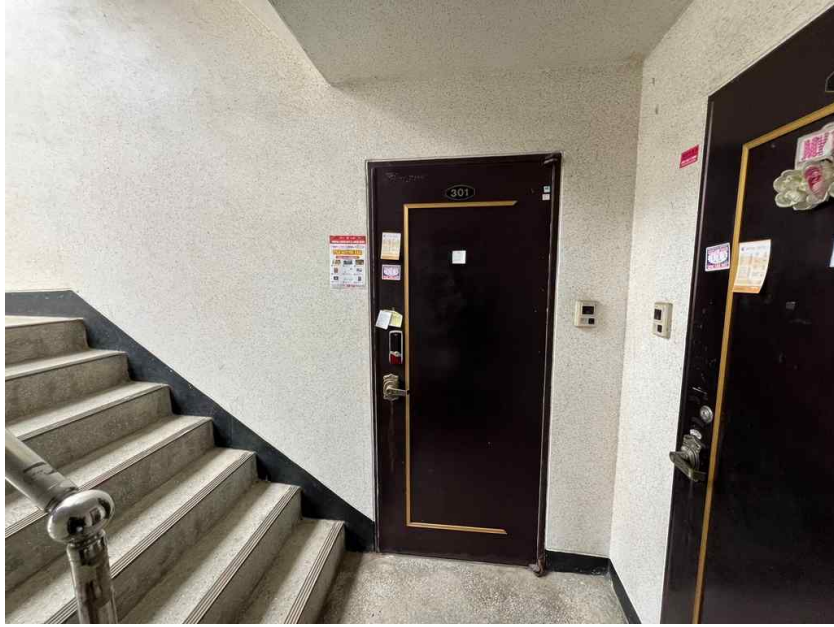


[대상물건 건물 전경]



[대상물건 복도 전경]

사 진 용 지



[대상물건 출입문 전경]



[주위 전경]

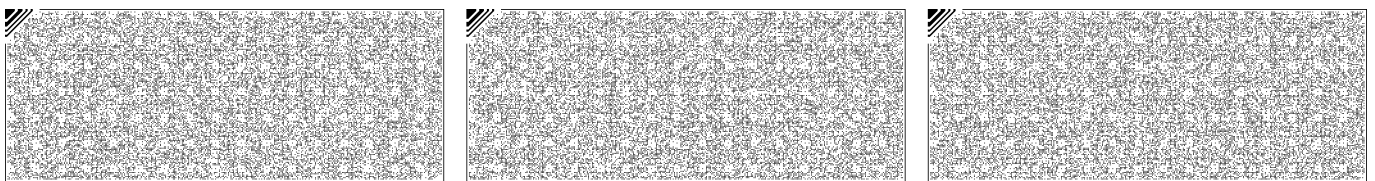


발급번호 : 202528260004377553

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 18

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	삼창감정평가법인	주소	인천광역시 남동구 경인로 520, 탑프라자 604호	
			전화번호	032-507-9944	
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	인천광역시 서구 심곡동		261-12	대	235.7
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(연희1,2구획정리) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 <input type="checkbox"/> 철도보호지구 <input type="checkbox"/> 공익용산지 <input type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 자연녹지지역 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 과밀억제권역 <input type="checkbox"/> 개발제한구역 <input type="checkbox"/> 도로 <input type="checkbox"/> 대로1류(폭 35m-40m) <input type="checkbox"/> 법정동
	<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 03/ 18</p> <p style="text-align: center;">인천광역시 서구청장</p>				축척 1/900 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 수수료 전자결제 민원 </div>



◆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 -

고유번호 1242-1996-132218



[집합건물] 인천광역시 서구 심곡동 261-12 화이트하우스 제105동 제3층 제301호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	2000년8월11일	인천광역시 서구 심곡동 261-12 화이트하우스 제105동	철근콘크리트조 스투브지붕 지하 1층 지상4층 다세대주택 지하층 130.26㎡ 1층 130.26㎡ 2층 130.26㎡ 3층 127.11㎡ 4층 102.57㎡	도면편철장 제4책97면
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 07월 10일 전산이기
2		인천광역시 서구 심곡동 261-12 화이트하우스 제105동 [도로명주소] 인천광역시 서구 서곶로 249-9	철근콘크리트조 스투브지붕 지하 1층 지상4층 다세대주택 지하층 130.26㎡ 1층 130.26㎡ 2층 130.26㎡ 3층 127.11㎡ 4층 102.57㎡	도로명주소 2012년10월26일 등기
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1. 인천광역시 서구 심곡동 261-12	대	235.7㎡	2000년8월11일
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 07월 10일 전산이기

[집합건물] 인천광역시 서구 심곡동 261-12 화이트하우스 제105동 제3층 제301호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	2000년8월11일	제3층 제301호	철근콘크리트조 37.64㎡	도면편철장 제4책97면
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 07월 10일 전산이기
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1 소유권대지권		235.7분의 16.81	2000년8월10일 대지권 2000년8월11일
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 07월 10일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	2000년9월25일 제112470호	2000년9월18일 매매	소유자 박진옥 760606-***** 인천 서구 심곡동 261-12 화이트하우스 5동 301호
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 07월 10일 전산이기
2	소유권이전	2002년6월4일 제24455호	2002년5월1일 매매	소유자 김미라 661205-***** 인천광역시 부평구 산곡동 4-14
3	임의경매개시결정	2003년1월20일 제3944호	2003년1월11일 인천지방법원의 경매개시 결정(2003타경3 432)	채권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울 중구 남대문로2가 9-1 (인천엔피엘관리팀)
4	소유권이전	2003년10월31일 제89230호	2003년10월31일 임의경매로	소유자 김남식 541008-***** 인천광역시 연수구 청학동 455 하나아파트

[집합건물] 인천광역시 서구 심곡동 261-12 화이트하우스 제105동 제3층 제301호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			인한 낙찰	104동-1306호
4-1	4번등기명의인표시 변경		2005년2월18일 전거	김남식의 주소 인천 연수구 선학동 387 윤성아파트 101-1001 2006년12월20일 부기
5	3번임의경매개시결정 등기말소	2003년10월31일 제89230호	2003년10월31일 임의경매로 인한 낙찰	
6	임의경매개시결정	2006년9월4일 제72951호	2006년8월31일 인천지방법원의 경매개시 결정(2006타경74725)	채권자 대성신용협동조합 124141-0000855 인천 동구 만석동 72-11
7	6번임의경매개시결정 등기말소	2006년12월13일 제112708호	2006년12월8일 취하	
8	소유권이전	2006년12월20일 제116987호	2006년12월6일 매매	소유자 손미영 680728-***** 시흥시 정왕동 1877-5 보성아파트 110-206 거래가액 금38,000,000원
9	소유권이전	2007년4월20일 제34759호	2007년3월28일 매매	소유자 김영춘 570920-***** 인천 계양구 임학동 61-6 대경아트빌 에이-201 거래가액 금42,000,000원
9-1	9번등기명의인표시 변경		2008년3월3일 전거	김영춘의 주소 경상북도 의성군 봉양면 문흥리 477-1 2008년3월31일 부기
10	소유권이전	2008년3월31일 제26020호	2008년3월19일 매매	소유자 임경숙 711114-***** 인천광역시 서구 심곡동 261-12 화이트하우스 105-301 거래가액 금49,000,000원
11	소유권이전	2015년8월20일 제87191호	2015년7월10일 매매	소유자 김수경 710320-***** 인천광역시 서구 승학로 198, 108동 1707호 (심곡동, 극동아파트) 거래가액 금45,000,000원
12	소유권이전	2016년10월20일	2016년8월22일	소유자 서병순 800512-*****

[집합건물] 인천광역시 서구 심곡동 261-12 화이트하우스 제105동 제3층 제301호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제381679호	매매	인천광역시 중구 운남로 234-3,202호(운남동,스카이빌) 거래가액 금64,500,000원
13	강제경매개시결정	2025년3월6일 제784125호	2025년3월6일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2025타경507 967)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (인천관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	근저당권설정	2000년9월25일 제112471호	2000년9월25일 설정계약	채권최고액 금55,900,000원 채무자 박진옥 인천 서구 심곡동 261-12 화이트하우스 5동 301호 근저당권자 주식회사한국주택은행 110111-1480469 서울 영등포구 여의도동 36-3 (부평지원센터)
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 07월 10일 전산이기
1-1	1번근저당권이전	2002년6월12일 제26675호	2001년11월1일 회사합병	근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울 중구 남대문로2가 9-1 (주택부평영업지원센터)
1-2	1번근저당권변경	2002년6월12일 제26676호	2002년6월12일 확정채무의 면책적인수	채무자 김미라 인천광역시 부평구 산곡동 4-14
2	1번근저당권설정 등기말소	2003년10월31일 제89230호	2003년10월31일 임의경매로 인한 낙찰	
3	근저당권설정	2003년10월31일 제89231호	2003년10월31일 설정계약	채권최고액 금19,500,000원 채무자 김남식 인천광역시 연수구 청학동 455 하나아파트 104동 1306호

[집합건물] 인천광역시 서구 심곡동 261-12 화이트하우스 제105동 제3층 제301호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 대성신용협동조합 124141-0000855 인천 동구 만석동 72-11
4	3번근저당권설정등기말소	2006년12월20일 제116880호	2006년12월20일 해지	
5	근저당권설정	2008년3월31일 제26021호	2008년3월31일 설정계약	채권최고액 금33,600,000원 채무자 임경숙 인천 서구 가좌동 193-1 인향아파트 가-103 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 회현동1가 203 (연수동지점)
6	5번근저당권설정등기말소	2016년10월18일 제373955호	2016년10월18일 해지	
7	주택임차권	2023년7월21일 제264333호	2023년7월10일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2023카임12742)	임차보증금 금78,000,000원 범 위 제3층 제301호 37.64㎡ 전부 임대차계약일자 2021년5월6일 주민등록일자 2021년5월28일 점유개시일자 2021년5월27일 확정일자 2021년5월6일 임차권자 이민숙 670902-***** 인천광역시 서구 서곶로 249-9, 105동 301호(심곡동, 화이트하우스빌라)
7-1				7번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년7월21일 부기

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 인천지방법원 등기국

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 gaps, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2025년03월10일 13시09분26초

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 1242-1996-132218

[집합건물] 인천광역시 서구 심곡동 261-12 화이트하우스 제105동 제3층 제301호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
서병순 (소유자)	800512-*****	단독소유	인천광역시 중구 운남로 234-3, 202호(운남동, 스카이빌)	12

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
13	강제경매개시결정	2025년3월6일 제784125호	채권자 주택도시보증공사	서병순

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	임차권설정	2023년7월21일 제264333호	임차보증금 금78,000,000원 임차권자 이민숙	서병순

[참고 사항]

- 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.



토지 대장

고유번호	2826010700-10261-0012		
토지소재	인천광역시 서구 심곡동		
지번	261-12	축척	수치

도면번호	32	발급번호	202528260-00437-7615
장번호	1-1	처리시각	15시 40분 11초
비고		발급자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지목	면적(m ²)	사유	변동일자	주소	
			변동원인	성명 또는 명칭	등록번호
(08) 대	*235.7*	(21) 2000년 02월 02일 261-11번에서 분할	2000년 01월 29일	167	
		공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계점좌표등록부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임	(03)소유권이전	임원재 외 5인	360318-1*****
			2000년 02월 02일	남동구 구월동 1402-7	
			(03)소유권이전	김균혁	720527-1*****
		--- 이하 여백 ---	2000년 08월 10일		
			(21)대지권설정		
				--- 이하 여백 ---	

등급수정 년월일									
토지등급 (기준수량등급)									
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/m ²)	856300	892000	892000	972200	1036000	1010000	1022000		

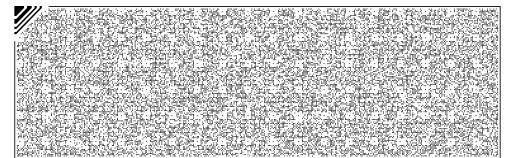
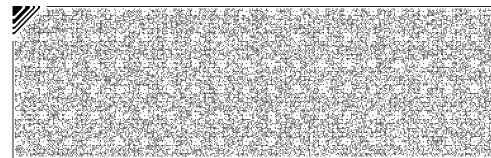
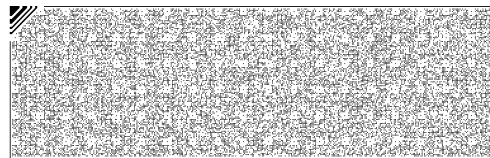
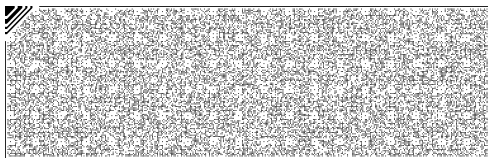
토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 18일

인천광역시 서구청장



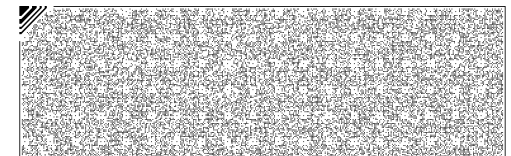
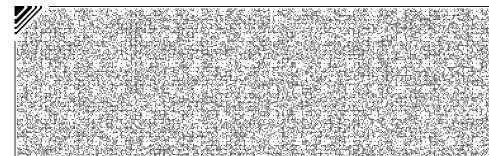
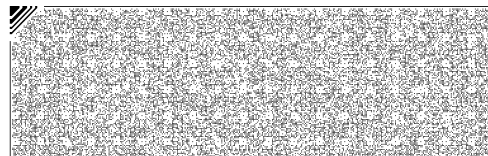
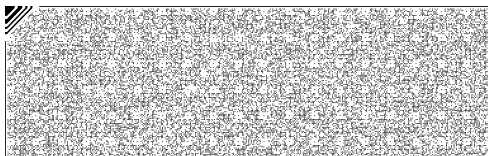
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



대지권 등록부

고유번호	2826010700-10261-0012				전유부분 건물표시	105동 3층 301호	장 번호	1
토지소재	인천광역시 서구 심곡동	지번	261-12	대지권비율	16.81/235.7	건물명칭	화이트하우스	
지번								
대지권비율								
변 동 일 자	소유권 지분	소유자						등록번호
변 동 원 인		주 소						성명 또는 명칭
2000년 08월 11일 (02)소유권보존		남동구 구월동 1402-7						720527-1***** 김군혁
2000년 09월 25일 (03)소유권이전		261-12 화이트하우스 5동 301호						760606-2***** 박진옥
2002년 06월 04일 (03)소유권이전		부평구 산곡동 4-14						661205-2***** 김미라
2003년 10월 31일 (03)소유권이전		연수구 청학동 455 하나아파트 104동 1306호						541008-1***** 김남식
2006년 12월 20일 (04)주소변경		인천 연수구 선학동 387 윤성아파트 101-1001						541008-1***** 김남식
2006년 12월 20일 (03)소유권이전		시흥시 정왕동 1877-5 보성아파트 110-206						680728-2***** 손미영
2007년 04월 20일 (03)소유권이전		인천 계양구 임학동 61-6 대경아트빌 에이-201						570920-1***** 김영춘
2008년 03월 31일 (04)주소변경		경상북도 의성군 봉양면 문흥리 477-1						570920-1***** 김영춘
2008년 03월 31일 (03)소유권이전		인천광역시 서구 심곡동 261-12 화이트하우스 105-301						711114-2***** 임경숙

◆ 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.



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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120221960000158	고유번호	4119210200-3-03290000	명칭	퍼스트시티	호수/가구수/세대수	1호/0가구/23세대
대지위치	경기도 부천시 원미구 심곡동		지번	329	도로명주소	경기도 부천시 원미구 장말로308번길 27 (심곡동)	
*대지면적	916.9 m ²	연면적	1,922.6 m ²	*지역	제2종일반주거지역	*지구	*구역
건축면적	506.59 m ²	용적률 산정용 연면적	1,906.64 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	층수
*건폐율	55.250299 %	*용적률	207.94 %	높이	25 m	지붕	부속건축물
*조경면적	91.83 m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	철근콘크리트(평슬래브)	동
							m

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1층	철근콘크리트구조	지하저수조(연면적제외)	82.63	주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-4세대)	286.08
주1	지1층	철근콘크리트구조	계단실	15.96	주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-4세대)	282.16
주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	51.66	주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-4세대)	282.16
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실, 주민공동시설, 화장실	49.54	주1	5층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-4세대)	281.74

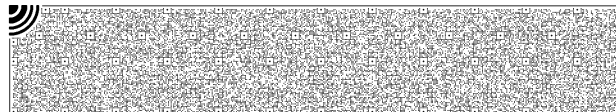
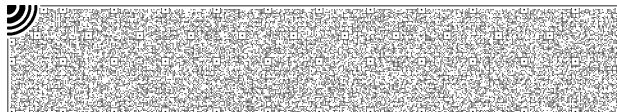
이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 3월 10일

부천시장

담당자:
전화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m²]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

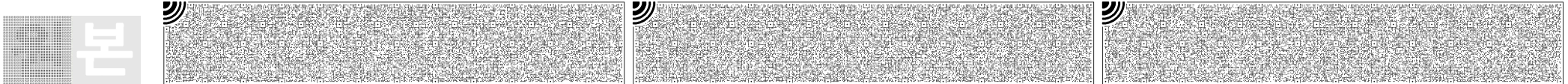
대지위치	경기도 부천시 원미구 심곡동		명칭	퍼스트시티	호수/가구수/세대수	1호/0가구/23세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소		경기도 부천시 원미구 장말로308번길 27 (심곡동)		
329		도로명주소 관련 주소				

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기		인허가 시기	
건축주	윤광균	19740720*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 2 대	비상용 대	허가일
설계자	오정원 예일 건축사사무소	부천시-건축사사무소-4	자주식	대 m ²	23 대 276.4 m ²	대 m ²	대	* 하수처리시설	* 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	2021.1.28.
공사감리자	박상혁 해솔 건축사사무소	부천시-건축사사무소-193	기계식	대 m ²	대 m ²	대 m ²		형식 부패탱크방법	지상 개 m ³	2021.4.30.
공사시공자 (현장관리인)	김윤형 (주)더퍼스트종합건설	경기도-건축공사업-10-2914	전기차	대 m ²	대 m ²	대 m ²		용량 120인용	지하 개 m ³	2022.5.11.

*건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부	
에너지성능지표(EPI) 점수		73.93점, 에너지소비총량: 0kWh/m ²	적용		VI-0.204g	관리계획 수립 여부	
			특수구조 건축물		지하수위	건축물 관리점검 현황	
			해당(유형:6개층 이상을 지지하는 기둥이나 벽체의 하중이 슬래브나 보에 전이되는 건축물)		G.L -2.0 m	종류	
			기초형식 [✓] 지내력기초 20 t/m ² [] 파일기초		구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [✓] 동적해석법	점검유효기간	

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2022.5.13.	건축허가과-9185(2022. 5.11.)호 건축물 신축 사용승인에 의거 신규 작성			-이하어백-	
2024.1.1.	「부천시 구 및 동의 명칭과 구역에 관한 조례」제3953호[시행 2024. 1. 1.]에 의거 행정구역 변경				

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.





문서확인번호 : 1741-5826-7486-4813



(2쪽 중 제1쪽)

집합건축물대장(전유부, 갑)

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

건물ID	2220221960004165	고유번호	4119210200-3-03290000	명칭	퍼스트시티	호명칭	303
대지위치	경기도 부천시 원미구 심곡동		지번	329	도로명주소 경기도 부천시 원미구 장말로308번길 27 (심곡동)		

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	3층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	56	수협은행	서울특별시 송파구 오금로 62(신천동)	1/1	2022.5.24.
		- 이하여백 -			244235-0*****			소유권이전
공 용 부 분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		- 이하여백 -		
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	11.28				
주	1층	철근콘크리트구조	주민공동시설	0.53				
주	3층	철근콘크리트구조	벽체공유	6.19				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 10일



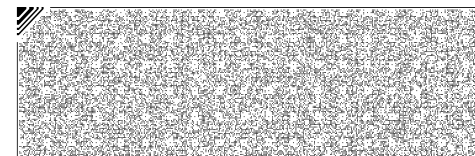
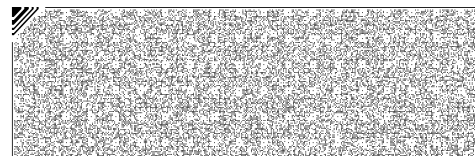
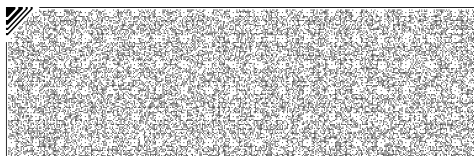
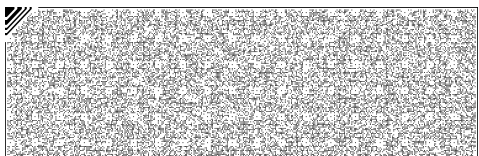
담당자 : 민원지적과
전화 : 032-625-5104

부천시장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

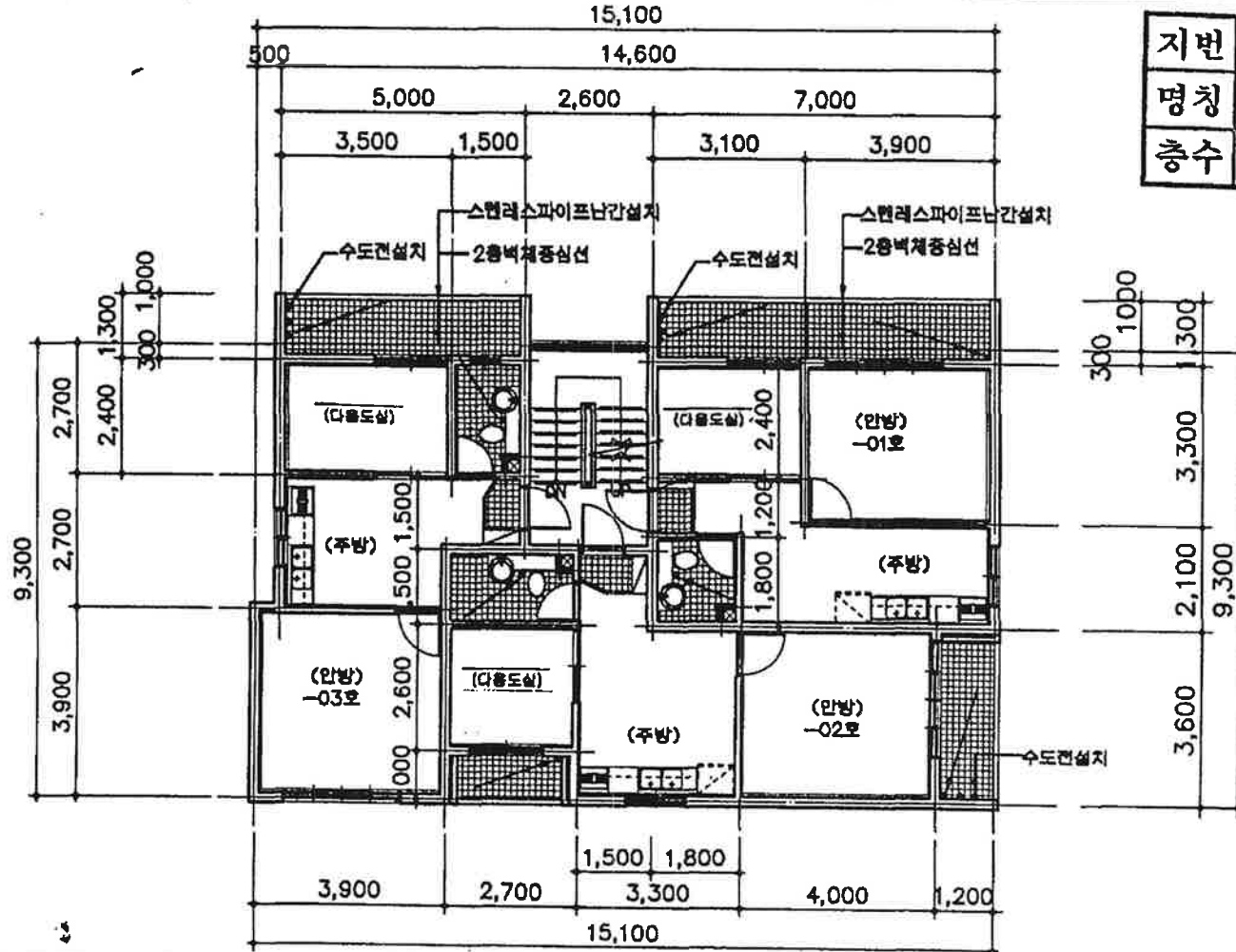
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



건축물현황도

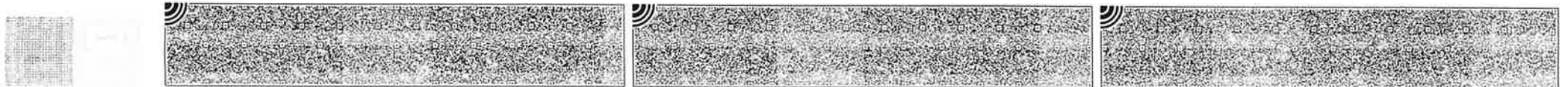
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041610003123	고유번호	2826010700-3-02610012	명칭	화이트하우스 105동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/13세대
대지위치	인천광역시 서구 심곡동		지번	261-12	도로명주소	인천광역시 서구 서곶로 249-9(심곡동)	



지번	261-12
명칭	화이트하우스 105동
층수	3층

도면의 종류	평면도(3층)	축척	1:150	도면 작성자	곽순남 (서명 또는 인)
--------	---------	----	-------	--------	---------------

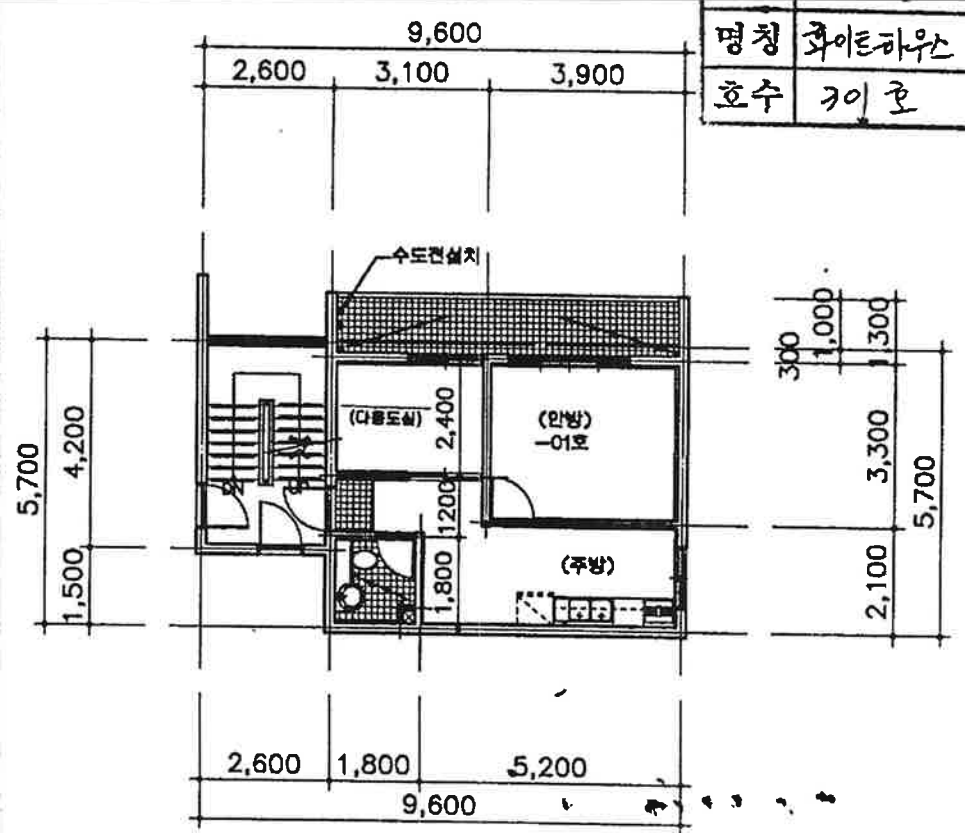


건축물현황도

(1쪽중 제1쪽)

건물ID	2220041610014857	고유번호	2826010700-3-02610012	명칭	화이트하우스 105동	호명칭	301호
대지위치	인천광역시 서구 심곡동	지번	261-12	도로명주소	인천광역시 서구 서곶로 249-9 (심곡동)		

건축물현황도



도면의 종류	평면도	축척	1:150	도면 작성자	곽순남 (서명 또는 인)
--------	-----	----	-------	--------	---------------

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



(주) 삼창감정평가법인

수 신 : 인천지방법원
(경 유) 사법보좌관 임장춘
참 조 : 경매25계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 감사드립니다.
2. 2025.03.10자로 귀법원께서 제 2025타경507967호로 의뢰하신『서병순 소유물건(2025타경507967)』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.
3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1부
2. 수 수 료 청 구 서 1부 끝.



(주)삼창감정평가법인
경 인 지 사 장



수수료 청구서

인천지방법원 사법보좌관 임장춘 귀하

삼창 제 D20252-03070 호

—금사십오만육천오백원整

₩456,500

의뢰문서번호 : 2025타경507967

의뢰일자 : 2025.03.10

건명 : 서병순 소유물건(2025타경507967)

청구내역

과목	금액	비고
가. 평가수수료	290,000	기본수수료 ≒290,000원
나. 여비	110,000	
물건조사비	10,000	
공부발급비	1,700	
기타실비	4,000	
특별용역비		
소계	125,700	
공급가액	415,000	* 1,000원미만절사
부가가치세	41,500	
합계	456,500	
기납부착수금		
정산청구액	456,500	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송금처 ※

※ 사업자등록번호(공급자) : 131-85-26091

※ 송금시 입금계좌 메모란에 「의뢰인 또는 채무자」 기재 바람.

신한은행-인천법원지점 : 100-020-061656

(주)삼창감정평가법인 경인지사

(주)삼창감정평가법인

경인지사장

