

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 이재선

건명 : 김현중의 파산관재인 이이수 소유물건 (2025타경507681)

번호 : 삼창 제 D20252-02293 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 남동구 구월동 1227-17 제가동 제2층 제202호		
감정평가액	84,000,000	채무자	--

대상물건전경



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 강대선

 (인)

(주)삼창감정평가법인

경인지사장 김성주 (서명 또는 인)

감정평가액	팔천사백만원정 (₩84,000,000.-)		
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선	감정평가목적	법원경매
제출처	인천지방법원 경매16계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	김현중의 파산관재인 이이수 (2025타경507681)	감정평가조건	-
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2025. 03. 04	2025. 02. 27 ~ 2025. 03. 04
			작성일
			2025. 03. 04

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡)또는수량	종별	면적(㎡)또는수량	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

 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 '인천구월초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 인천지방법원에서 의뢰된 법원경매(2025타경507681)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. 본건은 수차례 현장조사에 임하였으나, 관계인 부재로 인해 내부사진은 첨부하지 못하였으며, 위치 및 경계 확인은 현점유부분 및 출입구 표시부분으로 확인하였음.
- 나. 본건 토지·건물 배분비율은 ‘공동주택 토지·건물 배분비율표’ 상의 배분비율을 적용하였음.
(출처 : 「공동주택의 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 연구」 한국부동산연구원 2021.06)

5. 기준시점 등

- 가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2025년 3월 4일로 함.
- 나. 실지조사(2025년 2월 27일 ~ 2025년 3월 4일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1227-17 (인천광역시 남동구 용천로4번길 25-23)								
건물명 및 층·호수	제가동 제2층 제202호								
건물의 개황	지목	용도지역		대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수(지하/지상)	
	대	2종일주		320.5		290.08		-1/3	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모		
	벽돌조		공동주택		1991.05.30		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		
가)	가/2/202	32.75	5.07	37.82	20.88	다세대주택
합 계		32.75	5.07	37.82	20.88	-

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	구월동 1227-13	-/000/000	32.77	다세대주택	법원경매	2024.09.20	86,000,000
						1993.12.27	(약 2,620,000)
②	구월동 1225-35	000/000/000	36.57	다세대주택	법원경매	2023.04.12	94,000,000
						1990.06.05	(약 2,570,000)

2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
①	구월동 1228-14	000/000	36.54	다세대주택	2024.06.12	91,000,000	등기사항 전부증명서
					1990.10.11	(약 2,490,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
다세대주택	2,500,000원/㎡~2,600,000원/㎡ 수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	인천			남동구			구월동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/다세대	67.41	67.63	1164	65.59	64.14	196	64.74	64.15	60

4) 비교사례의 선정

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

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
①	구월동 1228-14	000/000	36.54	다세대주택	2024.06.12	91,000,000	등기사항 전부증명서
					1990.10.11	(약 2,490,000)	

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠

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

1) 시점수정치 산출 (2024.06.12~2025.03.04)

$$\frac{2025년\ 01월}{2024년\ 05월} = \frac{95.6}{96.9} \approx 0.98658$$

※ 기준시점 : 2025.03.04, 2025년 02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 01월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2024.06.12, 2024년 05월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.98658).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	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	1.05	본건이 층별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.050	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가)	2,490,000	1.000	0.98658	1.050	2,579,413

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	가/2/202	32.75	20.88	2,579,413	84,475,775	84,000,000
합 계		32.75	20.88	-	-	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 정			
1.	1동의 건물의 표시	1227-17 가동	다세대 주택	벽돌조 슬래브지붕 3층					
	인천광역시 남동구 구월동 [도로명주소]				1층	75.64			
	인천광역시 남동구				2층	75.64			
	용천로4번길 25-23				3층	63.16			
					지하	75.64			
	전유부분의 건물의 표시				2층202호	32.75	32.75	84,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시								
	토지의표시: 1.인천광역시 남동구 구월동				1227-17	대		320.5	
	대지권의종류:						1.소유권		
	대지권의비율:						1.	320.5x----- 320.5	20.88 20.88

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
					공부	사정		
						토지·건물 토지: 건물:	배분내역 67,200,000 16,800,000	
	합계			이 하	여 백		₩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 남동구 구월동 소재 "인천구월초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 동유형의 다세대주택 등이 소재하는 지역으로서, 주위환경은 보통시됨.

2. 교통상황

대상물건 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통편익은 무난함.

3. 건물의 구조

대상물건 건물은 벽돌조 슬래브지붕 지상3층건물 내 제2층 제202호로서,
 사용승인일:1991.05.30
 외벽:타일붙임마감.
 창호:하이샤시창호임.

4. 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

5. 설비내역

기본적인 위생설비 및 도시가스설비 등 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로서, 다세대주택의 부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

대상물건 동측으로 노폭 약8m의 도로를 이용해 출입함.

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

구월동 1227-17 :제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

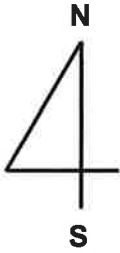
9. 공부와의 차이

없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.
기 타:없음.

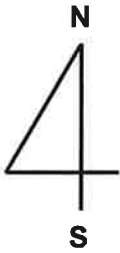
상세 위치도



인천광역시 남동구 구월동 1227-17 제가동 제2층 제202호



호 별 배 치 도



소재지

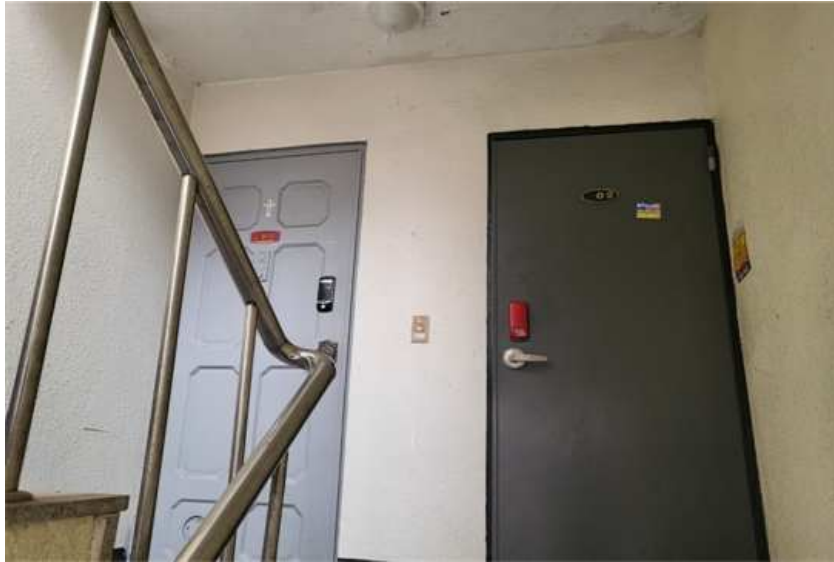
인천광역시 남동구 구월동 1227-17 제가동
제2층 제202호



사 진 용 지



[대상물건전경(남동측촬영)]



[본건전경(계단촬영)]

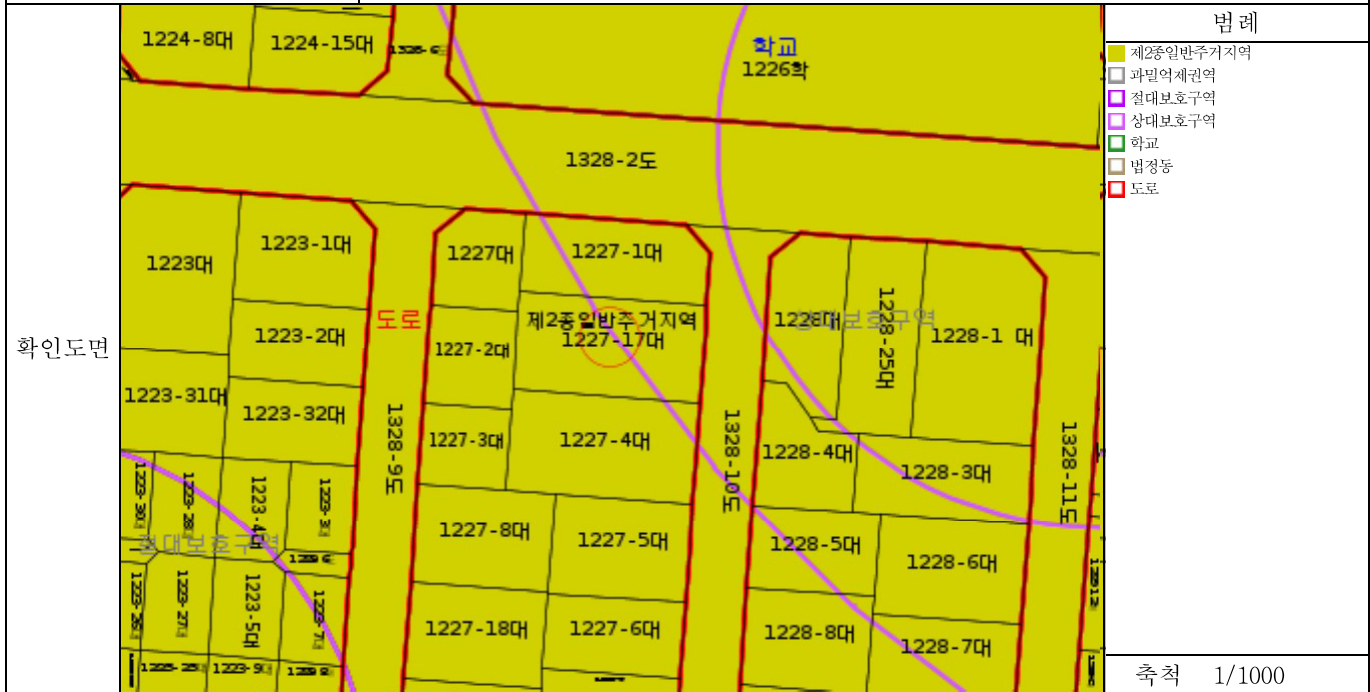


발급번호 : 202528200003002770

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 02/ 27


토지이용계획확인서				처리기간 1 일		
신청인	성명	삼창감정평가법인	주소	인천광역시 남동구 경인로 520, 604호		
			전화번호	032-507-9944		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	인천광역시 남동구 구월동		1227-17	대	320.5	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



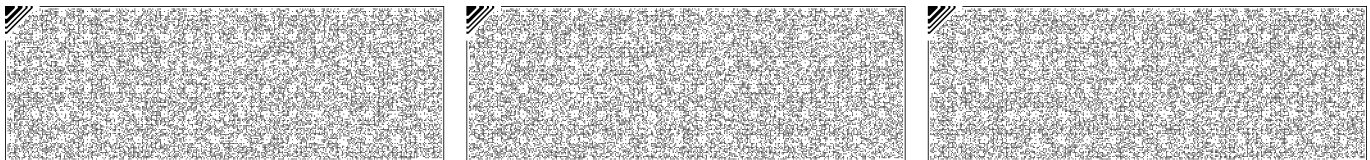
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 02/ 27

인천광역시 남동구청



수 수 료
전 자 결 제
민 원



◆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 할 수 있습니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 -

고유번호 1247-1996-038125



[집합건물] 인천광역시 남동구 구월동 1227-17 제가동 제2층 제202호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1991년6월10일	인천광역시 남동구 구월동 1227-17 제가동	벽돌조 슬래브지붕 3층 다세대 주택 1층 75.64㎡ 2층 75.64㎡ 3층 63.16㎡ 지하 75.64㎡	도면편철장 제6책1697장
				부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 04월 11일 전산이기
2		인천광역시 남동구 구월동 1227-17 제가동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 용천로4번길 25-21	벽돌조 슬래브지붕 3층 다세대 주택 1층 75.64㎡ 2층 75.64㎡ 3층 63.16㎡ 지하 75.64㎡	도로명주소 2012년4월12일 등기
3	2023년11월20일	인천광역시 남동구 구월동 1227-17 제가동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 용천로4번길 25-23	벽돌조 슬래브지붕 3층 다세대 주택 1층 75.64㎡ 2층 75.64㎡ 3층 63.16㎡ 지하 75.64㎡	도로명주소 정정

[집합건물] 인천광역시 남동구 구월동 1227-17 제가동 제2층 제202호

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1. 인천광역시 남동구 구월동 1227-17	대	320.5㎡	1991년6월10일 부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 04월 11일 전산이기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1991년6월10일	제2층 제202호	벽돌조 32.75㎡	도면편철장 제6책1697장 부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 04월 11일 전산이기

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1 소유권대지권	320.5분의 20.88	1991년5월30일 대지권 1991년6월10일 부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 04월 11일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1991년9월19일 제112347호	1991년5월7일 매매	소유자 박영종 650405-***** 인천 남동구 구월동 1227-17 한영로알빌라가동 202호 부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 04월 11일 전산이기

[집합건물] 인천광역시 남동구 구월동 1227-17 제가동 제2층 제202호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1-1	1번등기명의인표시 변경		1997년12월4일 전거	박영종의 주소 인천 남동구 구월동 70-28 희망아파트 6동 502호 2003년4월3일 부기
2	소유권이전	2003년4월3일 제28523호	2003년3월2일 매매	소유자 정명순 261003-***** 인천 남동구 구월동 1227-17 한영로알빌라 가동 202호
3	소유권이전	2007년6월1일 제40260호	2007년5월2일 매매	소유자 가병출 161110-***** 시흥시 대야동 491-18 거래가액 금55,000,000원
4	소유권이전	2007년10월11일 제81095호	2007년9월15일 매매	소유자 박종길 600106-***** 충청남도 예산군 예산읍 예산리 385 거래가액 금58,000,000원
4-1	4번등기명의인표시 변경		2008년6월17일 전거	박종길의 주소 충청남도 예산군 예산읍 창소리 314-5 아정연립 5동 102호 2008년10월15일 부기
5	소유권이전	2008년10월15일 제92563호	2008년9월11일 매매	소유자 김보라 860604-***** 인천광역시 남동구 구월동 1227-17 한영빌라 가동 301호 거래가액 금63,000,000원
6	소유권이전	2017년4월4일 제115494호	2017년3월25일 매매	소유자 김현중 621120-***** 인천광역시 옹진군 북도면 장봉로541번길 140, 2동 거래가액 금62,000,000원
7	가압류	2024년2월14일 제58678호	2024년2월14일 인천지방법원의 가압류 결정(2024카단101418)	청구금액 금62,760,000 원 채권자 인천신용보증재단 120171-0002571 인천광역시 남동구 남동대로215번길 30, 9층 (고잔동, 인천종합비즈니스센터) (연수지점)
8	가압류	2024년3월25일 제108593호	2024년3월25일 인천지방법원의 가압류 결정(2024카단418)	청구금액 금28,018,286 원 채권자 주식회사 우리카드 110111-5101839 서울 종로구 종로1길 50 (중학동, 더케이트원타워) (채권관리부)
9	파산선고	2024년6월5일	2024년4월22일	

[집합건물] 인천광역시 남동구 구월동 1227-17 제가동 제2층 제202호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제208217호	서울회생법원의 파산선고결정(2024하단100274)	
10	강제경매개시결정	2025년2월24일 제538137호	2025년2월24일 인천지방법원의 강제경매개시결정(2025타경507681)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울동부관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	근저당권설정	1991년9월19일 제112348호	1991년8월27일 설정계약	채권최고액 금6,500,000원 채무자 박영중 인천 남동구 구월동 1227-17 한영로알빌라 가동 202호 근저당권자 한국주택은행 111235-0001908 서울 영등포구 여의도동 36-3 (구월동지점)
				부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 04월 11일 전산이기
1-1	1번근저당권이전	2003년3월15일 제20916호	2001년11월1일 회사합병	근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울 중구 남대문로2가 9-1 (구월복지점)
2	1번근저당권설정등기말소	2003년3월15일 제20917호	2003년3월13일 해지	
3	근저당권설정	2008년10월21일 제94312호	2008년10월21일 설정계약	채권최고액 금30,000,000원 채무자 김보라 인천광역시 남동구 구월동 1227-17 한영빌라 가동 301호 근저당권자 유경실 651011-***** 대전광역시 유성구 반석동 629-7 3층
4	3번근저당권설정등기말소	2017년3월30일 제107075호	2017년3월29일 해지	

[집합건물] 인천광역시 남동구 구월동 1227-17 제가동 제2층 제202호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	근저당권설정	2017년4월4일 제115495호	2017년4월4일 설정계약	채권최고액 금50,400,000원 채무자 김현중 인천광역시 옹진군 북도면 장봉로541번길 140, 2동 근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가) (인천옹진군지부)
6	5번근저당권설정등기말소	2017년7월28일 제276996호	2017년7월28일 해지	
7	주택임차권	2024년3월26일 제110102호	2024년3월22일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2024카임10705)	임차보증금 금78,000,000원 범 위 제2층 제202호 32.75㎡ 전부 임대차계약일자 2022년2월9일 주민등록일자 2022년3월15일 접유개시일자 2022년3월9일 확정일자 2022년2월15일 임차권자 최윤서 950205-***** 인천광역시 남동구 용천로4번길 25-23, 가동 202호 (구월동, 한영빌라)
7-1				7번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년3월26일 부기

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 인천지방법원 등기국

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 gaps, blanks are marked as 'no record'.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

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 1247-1996-038125

[집합건물] 인천광역시 남동구 구월동 1227-17 제가동 제2층 제202호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김현중 (소유자)	621120-*****	단독소유	인천광역시 옹진군 북도면 장봉로541번길 140, 2동	6

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	가압류	2024년2월14일 제58678호	청구금액 금62,760,000 원 채권자 인천신용보증재단	김현중
8	가압류	2024년3월25일 제108593호	청구금액 금28,018,286 원 채권자 주식회사 우리카드	김현중
10	강제경매개시결정	2025년2월24일 제538137호	채권자 주택도시보증공사	김현중

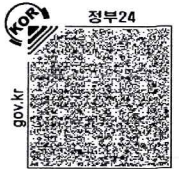
3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	임차권설정	2024년3월26일 제110102호	임차보증금 금78,000,000원 임차권자 최윤서	김현중

[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.

출력일시 : 2025년 2월 27일 오전 9시26분28초



토지 대장

고유번호	2820010100-11227-0017			도면번호	101	발급번호	202528200-00300-7283
토지소재	인천광역시 남동구 구월동			장 번호	1-1	처리시각	17시 01분 37초
지번	1227-17	축척	수치	비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자				
지목	면적(m ²)	사유		변동일자	주소			등록번호
				변동원인	성명 또는 명칭		등록번호	
(08) 대	*320.5*	(21) 1990년 05월 10일	1227-1번에서 분할	1989년 08월 19일	서울은평구녹번동117-37			
				(09) 축락등기	장재홍		380829-1*****	
(08) 대	*320.5*	(50) 1995년 01월 01일	인천직할시 남동구에서 행정구역명칭변경	1991년 06월 10일	서울은평구대조동14-13			
				(03) 소유권이전	장재홍 외 1인		380829-1*****	
		공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계점좌표등록부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임		1991년 06월 10일				
				(23) 일부대지권설정				
		--- 이하 여백 ---		1991년 06월 10일				
				(21) 대지권설정				
등급수정 년월일	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정			
토지등급 (기준수량등급)	204	207	210	214	217			
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)	1270000	1330000	1390000	1500000	1630000	1514000	1531000	

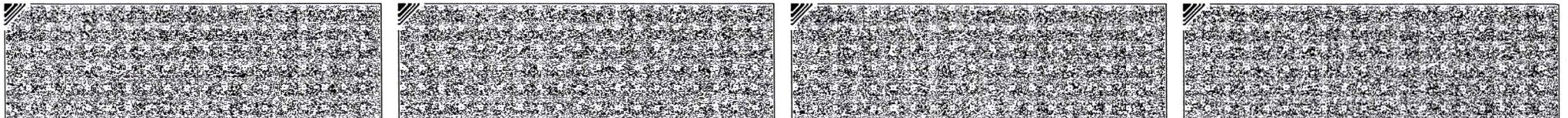
토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 5일

인천광역시 남동구청장



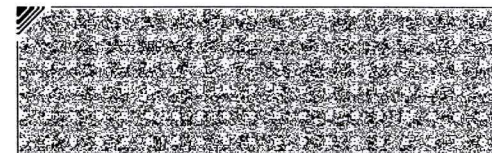
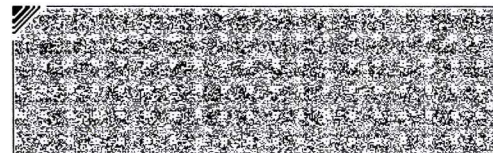
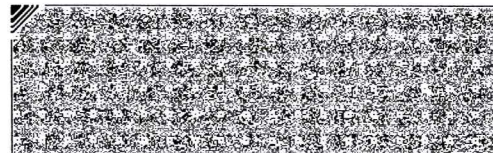
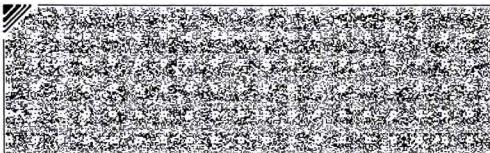
본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



대지권 등록부

고유번호	2820010100-11227-0017				전유부분 건물표시	가동 2층 202호	장 번호	1
토지소재	인천광역시 남동구 구월동	지번	1227-17	대지권비율	20.88/320.5	건물명칭	한영로알빌라	
지번								
대지권비율								
변 동 일 자	소유권 지분	소유자						
변 동 원 인		주 소						등록번호 성명 또는 명칭
1991년 09월 19일 (03)소유권이전		1227-17 한영로알빌라 가동202호						650405-1***** 박영중
2003년 04월 03일 (03)소유권이전		1227-17 한영로알빌라 가동 202호						261003-2***** 정명순
2007년 06월 01일 (03)소유권이전		시흥시 대야동 491-18						161110-2***** 가병출
2007년 10월 11일 (03)소유권이전		충청남도 예산군 예산읍 예산리 385						600106-1***** 박종길
2008년 10월 15일 (04)주소변경		충청남도 예산군 예산읍 창소리 314-5 아정연립 5동 102호						600106-1***** 박종길
2008년 10월 15일 (03)소유권이전		인천광역시 남동구 구월동 1227-17 한영빌라 가동 301호						860604-2***** 김보라
2017년 04월 04일 (03)소유권이전		인천광역시 옹진군 북도면 장봉로541번길 140, 2동						621120-1***** 김현중
		--- 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.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020041580000109	고유번호	2820010100-3-12270017	건축물 명칭	특이사항				
대지위치	인천광역시 남동구 구월동		지번	1227-17	도로명주소	인천광역시 남동구 용천로4번길 25-21 (구월동)			
대지면적	0 m ²	연면적	580.16 m ²	지역	지구	구역			
건축면적	151.28 m ²	용적률 산정용 연면적	428.88 m ²	건축물 수	2	주용도	공동주택		
건폐율	0 %	용적률	0 %	총 호수/가구수/세대수	총 주차 대 수		부속 건축물	동 m ²	
조경면적	m ²	공개 공지/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	m ²	건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	가동	인천광역시 남동구 용천로4번길 25-23 (구월동)	연와조	스라브	1/3	공동주택	290.08	1991	신축
주2	나동	인천광역시 남동구 용천로4번길 25-21 (구월동)	연와조	스라브	1/3	공동주택	290.08	1991	신축
				- 이하어백 -					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

남동구청장



담당자:

전화:

발급일 : 2025년 2월 27일

297mm×210mm[백상지(80g/m²)]

본

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치	인천광역시 남동구 구월동	명칭	특이사항
지번	지번 관련 주소	도로명주소	인천광역시 남동구 용천로4번길 25-21 (구월동)
1227-17		도로명주소 관련 주소	

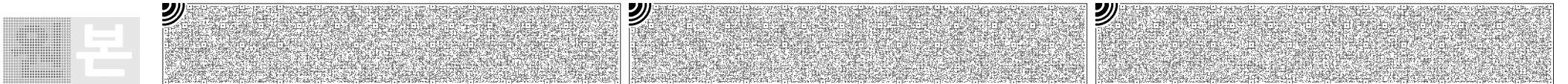
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	대		비상용
건축주	※※	※※	자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)		허가일
설계자	※※	※※	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상	개 ㎡	착공일
공사감리자	※※	※※	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하	개 ㎡	사용승인일
공사시공자 (현장관리인)	※※	※※									

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황		
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부		
			비적용					
			특수구조 건축물		지하수위	건축물 관리점검 현황		
			미해당		G.L	m		
			기초형식: [] 지내력기초(t/m ²) [] 파일기초		구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법		종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
1998.6.26.					
2011.10.4.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (총괄표제부(건축면적:`` -> `151.28`,용도명(TEXT):`` -> `공동주택`,세대			수:`` -> `14`,주건축물 수:`` -> `2,연면적:`` -> `580.16`,용적율 산정용 연면적:`` -> `428.88`)) 직권변경	

※※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041580005353	고유번호	2820010100-3-12270017	명칭	가동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/7세대			
대지위치	인천광역시 남동구 구월동		지번	1227-17	도로명주소	인천광역시 남동구 용천로4번길 25-23 (구월동)				
*대지면적	0 m ²	연면적	290.08 m ²	*지역	*지구	*구역				
건축면적	75.64 m ²	용적률 산정용 연면적	214.44 m ²	주구조	연와조	주용도	공동주택	층수	지하: 1층, 지상: 3층	
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	m	지붕	스라브	부속건축물	동	m ²
*조경면적	m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴거리		m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1층	연와조	다세대주택	75.64			- 이하여백 -		
주1	1층	연와조	다세대주택	75.64					
주1	2층	연와조	다세대주택	75.64					
주1	3층	연와조	다세대주택	63.16					

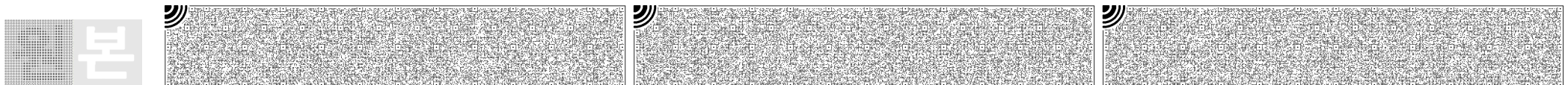
이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

남동구청장

담당자 :
전화 :

발급일: 2025년 2월 27일

* 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)

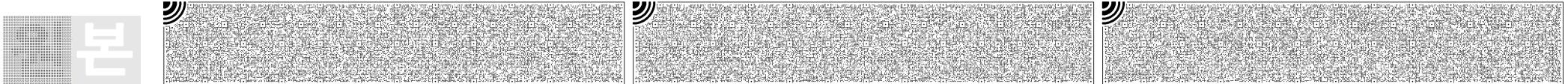
대지위치	인천광역시 남동구 구월동		명칭	가동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/7세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소		인천광역시 남동구 용천로4번길 25-23 (구월동)		
1227-17		도로명주소 관련 주소				

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기		인허가 시기		
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대		비상용 대	
건축주									허가일		
설계자			자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	1990.6.15.	
공사감리자			기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상	개 ㎡	착공일
공사시공자 (현장관리인)			전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하	개 ㎡	사용승인일
											1991.5.30.

*건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부	
			비적용				
			특수구조 건축물		지하수위	건축물 관리점검 현황	
			미해당		G.L m		
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초		구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법	종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인		변동일	
1991 2011.10.4.	91년 신축 건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건축면적:0' -> '75.64', 용적율 산정용 연면적:0' -> '214.44') 직권변경		2023.11.13. 건축과-28442(2023. 11. 13.)호에 의거 도로명주소 정비 - 이하여백 -	

* 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)

건물D	2220041580014217	고유번호	2820010100-3-12270017	명칭	가동	호명칭	202호
대지위치	인천광역시 남동구 구월동			지번	1227-17	도로명주소	인천광역시 남동구 용천로4번길 25-23 (구월동)

전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(m)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	2층	연와조	다세대주택	32.75	김현중	인천광역시 옹진군 북도면 장봉로541 번길 140, 2동	1/1	2017.4.4.
		-이하여백-			621120-1*****			소유권이전
공용부분						-이하여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(m)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	2층	연와조		5.07				
		-이하여백-						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

남동구청장

담당자:
전화:

발급일자: 2025년 2월 27일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/m²)]

본

(주) 삼창감정평가법인

수 신 : 인천지방법원
(경 유) 사법보좌관 이재선
참 조 : 경매16계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 감사드립니다.
2. 2025.02.27자로 귀원께서 제 2025타경507681호로 의뢰하신『김현중의 파산관재인 이이수 소유물건(2025타경507681)』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 이재선 귀하

삼창 제 D20252-02293 호

—금사십오만사천삼백원정

₩454,300

의뢰문서번호 : 2025타경507681

의뢰일자 : 2025.02.27

건명 : 김현중의 파산관재인 이이수 소유물건(2025타경507681)

청구내역

과목	금액	비고
가. 평가수수료	290,000	기본수수료 ≒290,000원
나. 여비	110,000	
물건조사비	10,000	【물건조사비】1동 x 10,000
공부발급비	1,700	
기타실비	2,000	
특별용역비		
소계	123,700	
공급가액	413,000	* 1,000원미만절사
부가가치세	41,300	
합계	454,300	
기납부착수금		
정산청구액	454,300	

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

