

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김현종 소유물건(2024타경8081)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호: GM3-240617-4102



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



(구분건물)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	사익일천팔백만원정 (₩418,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매 14계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김현중 (2024타경8081)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.25	2024.06.24 ~ 2024.06.25	2024.06.25	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	418,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩418,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		최아름			
	최아름		최아름			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 서창동 소재 "도림고등학교" 서측 인근에 위치하는 부동산(서창베라체아파트 제1103동 제19층 제1903호)으로서, 인천지방법원의 경매 목적 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.

본 건은 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 감정평가 하였음.

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 감정평가 할 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 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 06월 25일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항 “감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다.”에 의거 2024년 06월 24일 ~ 2024년 06월 25일에 실지조사를 실시하여 대상물건의 위치, 존재여부, 공부와 현황과의 일치여부 및 기타 대상 물건의 가치에 영향을 주는 제반사항을 조사·확인하였음.

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본 건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법

1) 토지와 건물의 일괄감정평가(『감정평가에 관한 규칙』 제16조)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 본건의 적용 감정평가방법 및 합리성 검토

① 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 “거래사례비교법”으로 시산가액을 결정함.

② 시산가액의 조정(『감정평가에 관한 규칙』 제12조)

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 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.

『감정평가에 관한 규칙』 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)에 의거 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에 따른 감정평가방식으로 그 합리성을 검토함.

제11조(감정평가방식) 감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

다만, "원가법"은 『**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래되는 시장관행에 따라 토지와 건물 원가의 합리적인 배분이 현실적으로 적용이 곤란하며, "수익환원법"은 장래 산출할 것으로 기대되는 수익 추정 및 현재가치로의 환원 또는 할인하는 과정의 현실적인 어려움 등이 있어 적용의 한계가 있음.

상기와 같이 『**감정평가에 관한 규칙**』 제12조에 따른 다른 방법에서의 합리성 검토가 곤란하다고 판단되는바 본 건 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 토지와 건물가액의 배분

『**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 『**감정평가에 관한 규칙**』 제16조 및 귀요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

본건의 명세표상 토지·건물의 배분가액은 집합건물의 구분평가시 『**토지·건물의 배분비율표(한국부동산 연구원, 2021.12.31)**』의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

5. 기타 참고 사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- ② 본건은 현장조사일 현재 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 내부구조 및 이용상황은 외부관찰 및 집합건축물대장의 건축물현황도 등에 의한 것으로서 실제 상황과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적인 설비, 자재 및 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였는바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 시 재확인 바람.
- ③ 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현황 호별 표기 등에 의거하여 감정평가 하였는바, 경매 진행 시 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등]

구분		내용						
명 칭		서창베라체아파트 1103동						
대지위치		인천광역시 남동구 서창동 715 인천광역시 남동구 서창남로 17 (서창동)						
용도지역		제3종일반주거지역						
대지면적(m ²) (등기사항전부증명서기준)		연면적(m ²)		주구조		주용도		
-		9,104.05		철근콘크리트구조		공동주택(아파트)		
(67,996)								
지붕		승강기		층수		사용승인일		
철골조경사지붕		승용 -대 / 비상용 2대		지하 1층 / 지상 20층		2012.03.14		
구분		전유면적	공용면적	계약면적	대지권	전용률	용도	
기호	층/호	(m ²)	(m ²)	(m ²)	면적(m ²)	(%)	공부	현황
1	19층/1903호	84.41	31.9478	116.3578	79.6	72.54%	아파트	아파트

※ 주 : 상기 공용면적은 집합건축물대장상 주 공용면적의 합계임.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제7호)으로 "거래사례비교법"으로 대상물건의 시산가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계, 인천광역시 남동구]

사례 기호	소재지	명칭	층/호	①전유 면적(m ²)	대지권 (m ²)	②거래금액 (원)	거래단가 (원/m ²) ②/①	계약시점
								사용승인일
A	서창동 710	서창베라체아파트 1111동	제13층 /제0000호	84.86	79.6	420,000,000	4,949,328	2024.02.24
								2012.03.14
B	서창동 710	서창베라체아파트 1105동	제6층 /제000호	84.77	80.61	410,000,000	4,836,617	2024.02.27
								2012.03.14
C	서창동 710	서창베라체아파트 1109동	제13층 /제0000호	84.99	79.6	408,000,000	4,800,565	2024.05.13
								2012.03.14

나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 인근지역 내의 대상물건과 유사한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성 및 가치형성요인의 비교가능성이 있는 다음과 같은 사례를 비교사례로 선정함.

구분	기호(1)
비교사례	거래사례 A

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

『주택법』 제88조 제1항, 제89조 제2항 제4호, 동법 시행령 제91조 제2항 제3호, 국토교통부 고시 제2014-823호 (2014.12.15)에 의한 주택가격동향조사 업무 위탁기관인 한국부동산원이 익월 1일을 기준으로 조사·공표하는 전국 주택가격동향조사 중 [아파트 매매가격지수]를 기준하였으며, 세부 권역은 [인천광역시 남동구]를 기준하였음.

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	90.3	90.2	90.2	90.2	90.4	-	-	-	-	-	-	-

구분	적용년월	가격지수	비고
본건	기준시점 (2024.06.25)	2024년 05월 90.4	Ⓐ
비교사례	거래시점 (2024.02.24)	2024년 01월 90.3	Ⓑ
시점수정치		1.00111	Ⓐ/Ⓑ

※ 거래시점 2024.06.25, 2024년 05월 지수를 적용함.

※ 기준시점 2024.02.24, 2024년 01월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	격차율		검토 의견
		사례(A)	기호(1)	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	1.00	1.00	대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	대상 전유 면적(m ²)	사례 전유 면적(m ²)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	420,000,000	1.000	1.00111	1.000	84.41	84.86	418,236,530	418,000,000

※ 산출가액 = 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 대상전유면적(m²) ÷ 사례전유면적(m²)

※ 주 : 시산가액은 반올림하여 유효숫자 세자리로 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 합리성 검토를 위한 가격 자료

1. 감정평가전례

[출처 : 감정평가정보센터, 인천광역시 남동구]

기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전례단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
								사용승인일자
a	서창동 69○	서창퍼스트뷰 아파트 706동	제9층 /제○○○호	84.41	427,000,000	5,060,000	법원경매	2024.04.01
								2012.06.14
b	서창동 64○	청광플러스원 아파트 103동	제5층 /제○○○호	84.9944	451,000,000	5,310,000	법원경매	2024.05.01
								2017.09.14

2. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

구분	가 격 수 준 (전유면적기준)	비 고
본건 유사	4,900,000 원/㎡ 내외 수준	-

본건 유사 물건의 시세는 위치, 면적, 접근성, 이용상황, 신축년도, 대지지분의 면적, 주위환경 및 임대료수준 등에 따라 차이가 있는 것으로 탐문 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 경매통계자료

※ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간 : 2023.06.25 ~ 2024.06.24)

[출처 : 부동산태인]

지역통계		인천			남동구			서창동		
기간	용도	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	아파트	81.55%	79.62%	659	81.99%	81.45%	90	92.08%	91.74%	8
6개월 평균	아파트	84.13%	81.82%	301	87.06%	85.79%	37	88.55%	88.37%	4

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고 (전유면적기준)
1	84.41	84.41	418,000,000	418,000,000	약 4,952,020 원/㎡
합 계				418,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 아파트로 이용 중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 감정평가전례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, "거래사례비교법"에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	인천광역시 남동구 서창동	715 서창 베라체 아파트	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 철골조경사지붕 20층			418,000,000	비준가액 [공용면적 포함]
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 서창남로 17	제1103동		1층	465.86			
				2층~20층, 각 지1	448.26			
	1. 인천광역시 남동구 서창동	715	대	제3종일반주거지역	67,996			
				(내) 철근콘크리트구조 제19층 제1903호	84.41	84.41		
			1 소유권대지권	79.6 67,996x----- 67,996	79.6			
	합 계		이 하			여 백	배분내역 토 지 : 167,200,000 건 물 : 250,800,000 ₩418,000,000.-	

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

본건은 인천광역시 남동구 서창동 소재 "도림고등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 대단위 아파트단지, 근린생활시설, 농경지 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 소재 단지 내까지 차량의 접근이 가능하며, 본건 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 사정은 대체로 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철골조경사지붕 20층 건내 제19층 제1903호로서,
(사용승인일자 : 2012.03.14)
외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지 및 타일붙임 마감 등(탐문 등에 의함),
창호 : 하이샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본 위생설비 및 급배수설비, 전기설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

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

인접필지 대비 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 포장도로가 외곽공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(서창2 공공주택), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(2011.12.27 변경승인) <공공주택 특별법>, 상대보호구역(2021-08-23)(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 032-460-6087)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2021-08-23)(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 032-460-6087)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

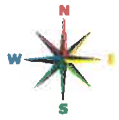
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

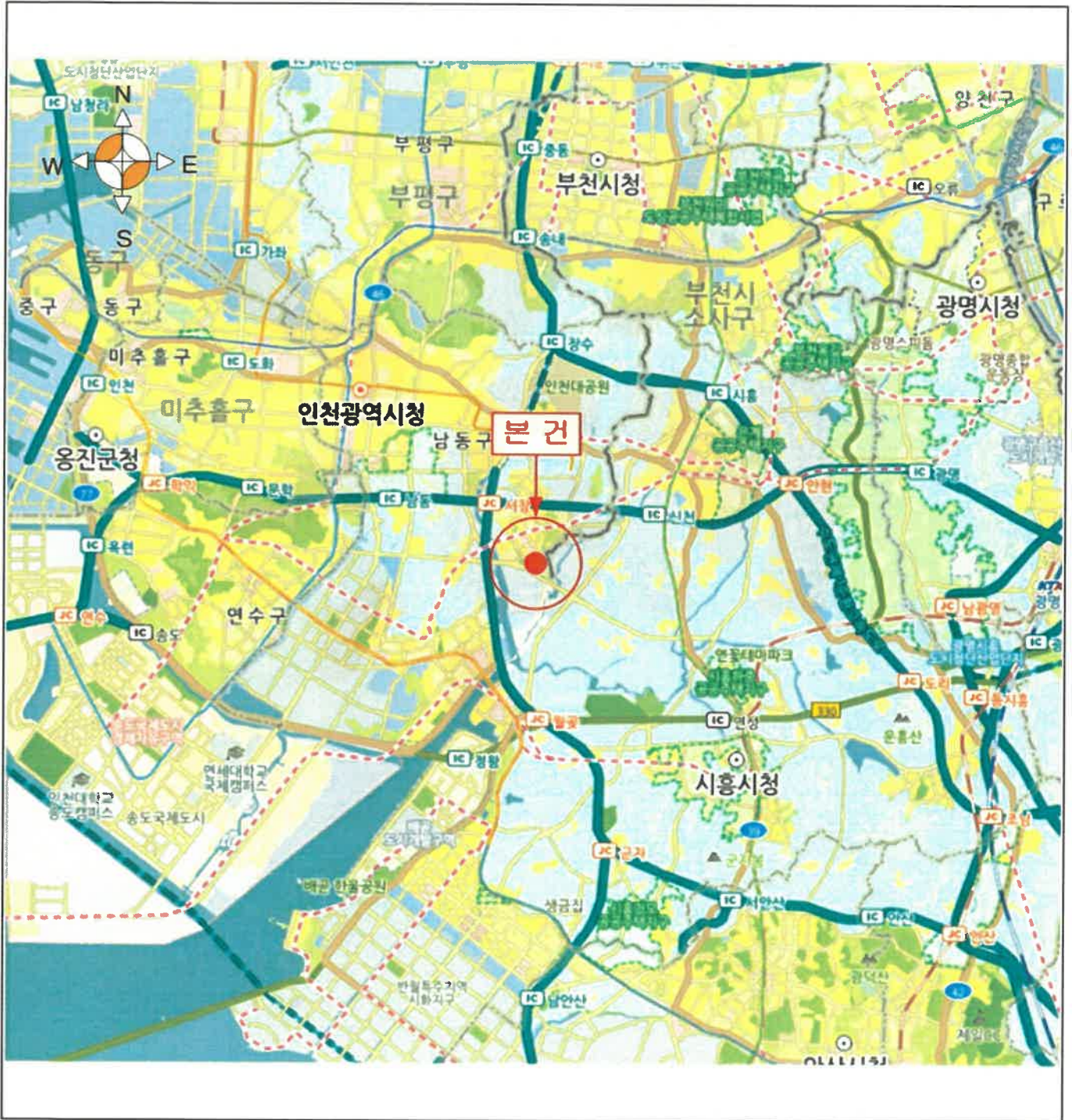
기 타 : --.

광역 위치도

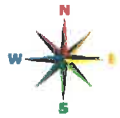


소재지

인천광역시 남동구 서창동 715 서창베라체아파트 제1103동 제19층 제1903호

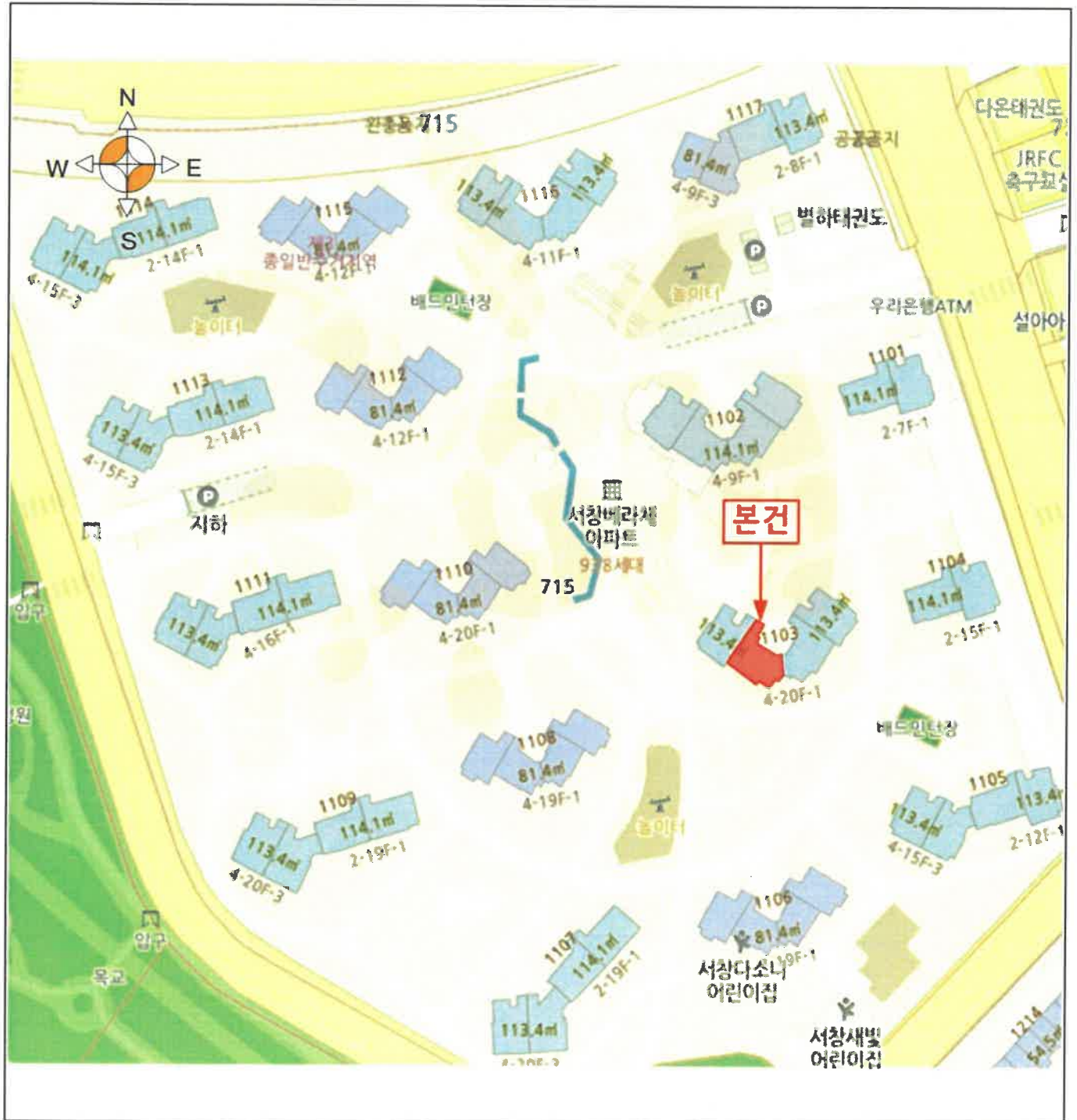


위치도



소재지

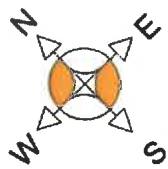
인천광역시 남동구 서창동 715 서창베라체아파트 제1103동 제19층 제1903호



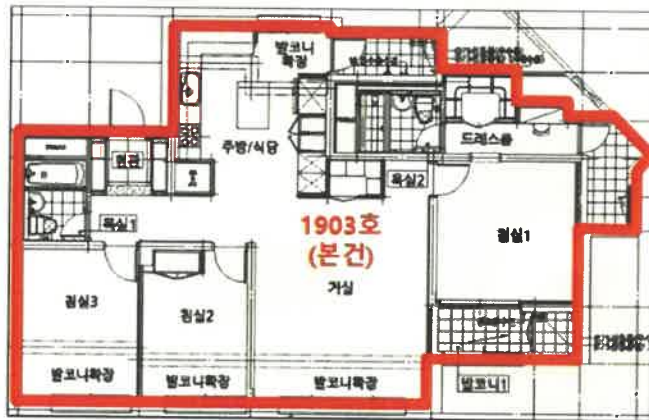
내부구조도



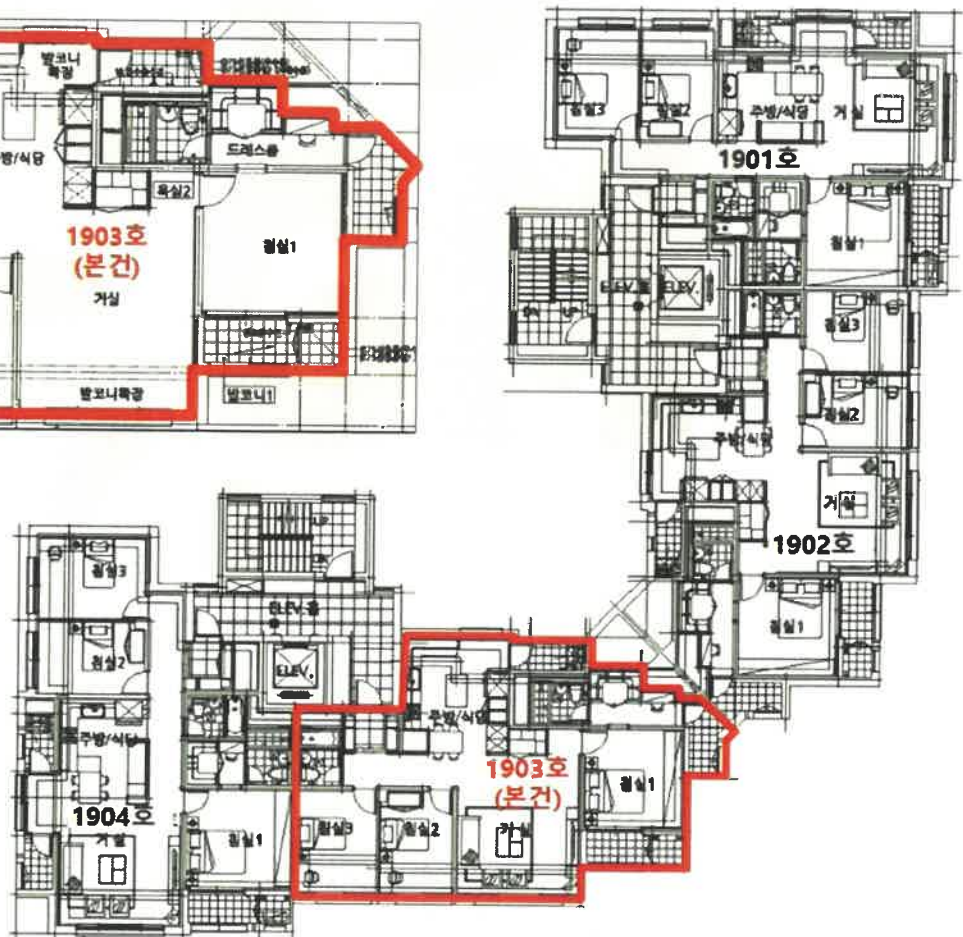
소재지 인천광역시 남동구 서창동 715 서창베라체아파트 제1103동 제19층 제1903호



< 내부구조도 >



< 호별배치도 >



본건 : 서창베라체아파트 제1103동 재19층 제1903호

사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



본건 소재 단지 내 전경



공동출입문



본건현관문



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 [제출용] -

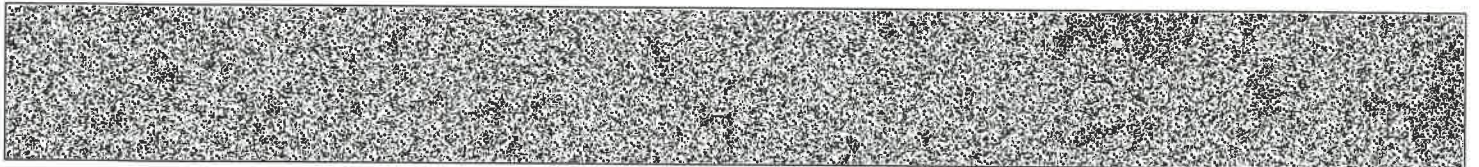
고유번호 1247-2012-001679



[집합건물] 인천광역시 남동구 서창동 715 서창베라체아파트 제1103동 제19층 제1903호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2012년5월11일	인천광역시 남동구 논현동 서창2보금자리주택사업지구 내11블록 인천서창엘에이치11단지 제1103동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 서창남로 17	철근콘크리트구조 철골조경사지붕 20층 공동주택(아파트) 1층 465.86㎡ 2층 448.26㎡ 3층 448.26㎡ 4층 448.26㎡ 5층 448.26㎡ 6층 448.26㎡ 7층 448.26㎡ 8층 448.26㎡ 9층 448.26㎡ 10층 448.26㎡ 11층 448.26㎡ 12층 448.26㎡ 13층 448.26㎡ 14층 448.26㎡ 15층 448.26㎡ 16층 448.26㎡ 17층 448.26㎡ 18층 448.26㎡ 19층 448.26㎡ 20층 448.26㎡ 지1 121.25㎡	
2	2012년5월21일	인천광역시 남동구 서창동 서창2보금자리주택사업지구1 1블록 인천서창엘에이치11단지 제1103동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 서창남로 17	철근콘크리트구조 철골조경사지붕 20층 공동주택(아파트) 1층 465.86㎡ 2층 448.26㎡ 3층 448.26㎡ 4층 448.26㎡ 5층 448.26㎡ 6층 448.26㎡	동명칭변경

[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.



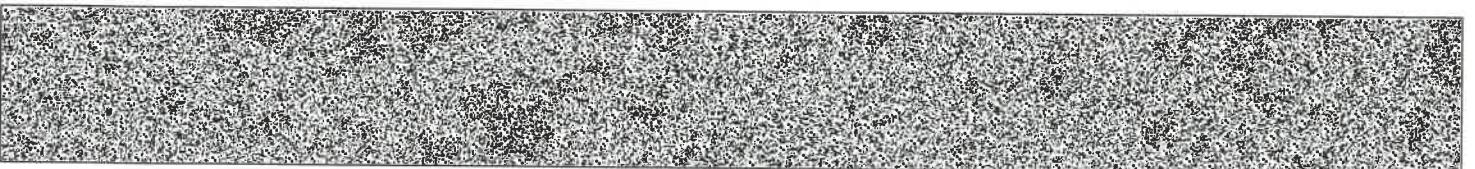
발행번호 124202120072040610101201810GM0016709APP17945011112

발급확인번호 AANC-OTEA-6793

발행일 2024/06/18

[집합건물] 인천광역시 남동구 서창동 715 서창베라체아파트 제1103동 제19층 제1903호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			7층 448.26㎡ 8층 448.26㎡ 9층 448.26㎡ 10층 448.26㎡ 11층 448.26㎡ 12층 448.26㎡ 13층 448.26㎡ 14층 448.26㎡ 15층 448.26㎡ 16층 448.26㎡ 17층 448.26㎡ 18층 448.26㎡ 19층 448.26㎡ 20층 448.26㎡ 지1 121.25㎡	
3	2014년5월23일	인천광역시 남동구 서창동 715 인천서창엘에어차11단지 제1103동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 서창남로 17	철근콘크리트구조 철골조경사지붕 20층 공동주택(아파트) 1층 465.86㎡ 2층 448.26㎡ 3층 448.26㎡ 4층 448.26㎡ 5층 448.26㎡ 6층 448.26㎡ 7층 448.26㎡ 8층 448.26㎡ 9층 448.26㎡ 10층 448.26㎡ 11층 448.26㎡ 12층 448.26㎡ 13층 448.26㎡ 14층 448.26㎡ 15층 448.26㎡ 16층 448.26㎡ 17층 448.26㎡ 18층 448.26㎡ 19층 448.26㎡ 20층 448.26㎡ 지1 121.25㎡	지번변경
4	2019년10월10일	인천광역시 남동구 서창동 715	철근콘크리트구조 철골조경사지붕 20층	건축물명칭변경



[집합건물] 인천광역시 남동구 서창동 715 서창베라체아파트 제1103동 제19층 제1903호

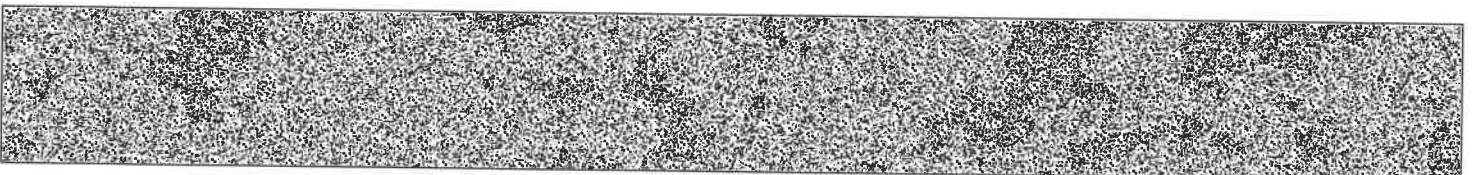
표시번호	접수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
		서창베라체아파트 제1103동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 서창남로 17	공동주택(아파트) 1층 465.86㎡ 2층 448.26㎡ 3층 448.26㎡ 4층 448.26㎡ 5층 448.26㎡ 6층 448.26㎡ 7층 448.26㎡ 8층 448.26㎡ 9층 448.26㎡ 10층 448.26㎡ 11층 448.26㎡ 12층 448.26㎡ 13층 448.26㎡ 14층 448.26㎡ 15층 448.26㎡ 16층 448.26㎡ 17층 448.26㎡ 18층 448.26㎡ 19층 448.26㎡ 20층 448.26㎡ 지1 121.25㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 남동구 서창동 715	대	67996㎡	2014년6월19일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2012년5월11일	제19층 제1903호	철근콘크리트구조 84.41㎡	



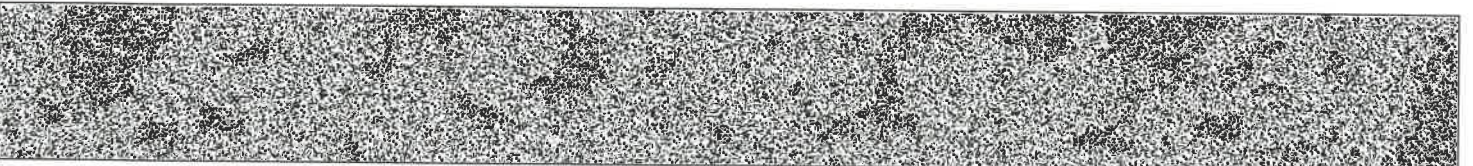
[집합건물] 인천광역시 남동구 서창동 715 서창베라체아파트 제1103동 제19층 제1903호

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	67996분의 79.6	2014년7월28일 대지권 2014년7월28일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2012년5월11일 제29039호		소유자 한국토지주택공사 135671-0033355 경기도 성남시 분당구 돌마로 172(정자동)
1-1	금지사항등기	2012년6월11일 제36973호		이 주택은 최초로 소유권이전등기가 된 후에는 주택법 제41조의2제1항에서 정한 기간이 지나기 전에 한국토지주택공사(제41조의2제2항 단서에 따라 한국토지주택공사가 우선 매입한 주택을 공급받는 자를 포함한다) 외의 자에게 소유권을 이전하는 어떠한 행위도 할 수 없음
2	소유권이전	2012년6월14일 제38244호	2010년8월19일 매매	소유자 김현종 770828-***** 인천광역시 남동구 서창남로 17,1103동1903호(서창동, 인천서창엘에이치1 1단지)
2-1	2번등기명의인표시 변경	2023년1월2일 제574호	2021년3월11일 주소변경	김현종의 주소 경기도 화성시 마도면 마도로 441-14, 1층
2-2	2번등기명의인표시 변경	2023년12월22일 제460568호	2023년4월11일 주소변경	김현종의 주소 인천광역시 남동구 서창남로 17, 1103동 1903호 (서창동, 서창베라체아파트)
3	가압류	2023년12월21일 제458021호	2023년12월21일 서울서부지방법 원의 가압류 결정(2023카단5 4659)	청구금액 금145,000,000 원 채권자 국립대한민국임시정부기념관 서울 서대문구 통일로 279-24 (현저동) 대표자 김희곤 540523-***** 서울특별시 종로구 통일로 246-9, 112동 502호 (무악동, 무악현대아파트)
4	가압류	2023년12월27일 제462832호	2023년12월27일 대구지방법원의	청구금액 금772,000,000 원 채권자 신용보증기금 114271-0001636

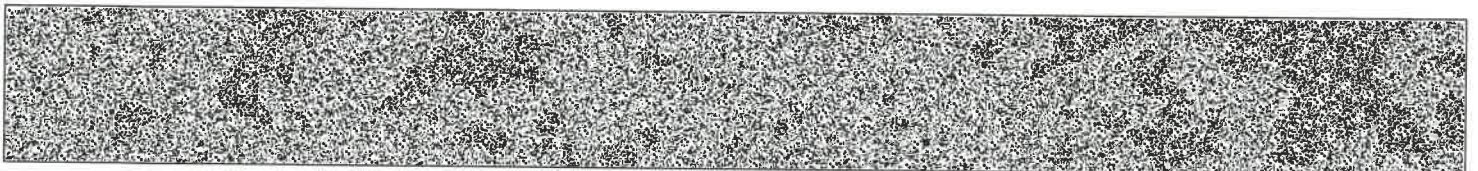


[집합건물] 인천광역시 남동구 서창동 715 서창베라체아파트 제1103동 제19층 제1903호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			가압류 결정(2023카단3 9191)	대구광역시 동구 침단로 7(신서동) (시화지점)
5	가압류	2024년4월16일 제139993호	2024년4월16일 서울중앙지방법 원의 가압류 결정(2024카단8 08535)	청구금액 금254,491,351 원 채권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로 79 (을지로2가) (여신관리부)
6	가압류	2024년5월10일 제174887호	2024년5월10일 인천지방법원의 가압류 결정(2024카단1 05399)	청구금액 금13,408,545 원 채권자 신한카드 주식회사 110111-0412926 서울 중구 을지로 100 에이동 (을지로2가, 파인에비뉴)
7	가압류	2024년5월23일 제189397호	2024년5월23일 수원지방법원의 가압류 결정(2024카단5 58)	청구금액 금203,308,946 원 채권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 26 (여의도동) (여신관리센터)
8	가압류	2024년5월29일 제199537호	2024년5월29일 서울중앙지방법 원의 가압류 결정(2024카단8 11251)	청구금액 금140,000,000 원 채권자 조윤경 721213-***** 서울 동작구 남부순환로257가길 20, 303호(사당동, 라움스테이1동)
9	임의경매개시결정	2024년6월12일 제216882호	2024년6월12일 인천지방법원의 임의경매개시결 정(2024타경808 1)	채권자 주식회사 국민은행 110111-2365321 서울 영등포구 국제금융로8길 26 (여의도동) (여신관리지원센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2012년6월14일 제38410호	2012년6월14일 설정계약	채권최고액 금98,040,000원 채무자 김현중 인천광역시 남동구 서창남로 17,1103동1903호(서창동, 인천서창엘에이치1)



[집합건물] 인천광역시 남동구 서창동 715 서창베라체아파트 제1103동 제19층 제1903호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				1단지) 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (서인천지점)
2	근저당권설정	2016년8월11일 제265115호	2016년8월11일 설정계약	채권최고액 금60,000,000원 채무자 김현중 인천광역시 남동구 서창남로 17,1103동1903호(서창동,인천서창엘에이치1 1단지) 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로 84(을지로2가) (만수6동지점)
3	근저당권설정	2017년7월24일 제267129호	2017년7월24일 설정계약	채권최고액 금96,000,000원 채무자 김현중 인천광역시 남동구 서창남로 17,1103동1903호(서창동,인천서창엘에이치1 1단지) 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로 84(을지로2가) (만수6동지점)
4	근저당권설정	2018년4월16일 제142691호	2018년4월12일 설정계약	채권최고액 금46,800,000원 채무자 김현중 인천광역시 남동구 서창남로 17,1103동1903호(서창동,인천서창엘에이치1 1단지) 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 26(여의도동) (대출실행센터)
5	근저당권설정	2023년1월2일 제575호	2022년12월30일 설정계약	채권최고액 금720,000,000원 채무자 김현중 경기도 화성시 마도면 마도로 441-14, 1층 근저당권자 최용남 890123-***** 충청남도 천안시 서북구 동서대로 165, 802호(성정동,프라자옴11차) 공동담보 토지 경기도 화성시 마도면 금당리 230-17 건물 경기도 화성시 마도면 금당리 230-17 1동

[집합건물] 인천광역시 남동구 서창동 715 서창베라체아파트 제1103동 제19층 제1903호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
6	5번근저당권설정등기말소	2023년5월12일 제165048호	2023년5월8일 해지	
7	근저당권설정	2023년12월22일 제460569호	2023년12월22일 설정계약	채권최고액 금300,000,000원 채무자 김현중 인천광역시 남동구 서창남로 17, 1103동 1903호 (서창동, 서창베라체아파트) 근저당권자 주식회사삼풍특수금융 110111-0597786 서울특별시 영등포구 경인로77길 30 (문래동4가)
7-1	7번근저당권가처분	2024년2월2일 제47951호	2024년2월2일 서울남부지방법원의 가처분결정(2024카단200336)	피보전권리 근저당권말소등기청구권 채권자 신용보증기금 114271-0001636 대구광역시 동구 침단로 7(신서동) (시화지점) 금지사항 양도, 담보권설정 기타 일체의 처분행위의 금지
7-2	7번근저당권가처분	2024년4월16일 제140399호	2024년4월16일 서울중앙지방법원의 가처분결정(2024카단808536)	피보전권리 사해행위 취소로 인한 근저당권설정말소등기 청구권 채권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로 79 (을지로2가) (여신관리부) 금지사항 양도, 담보권설정 기타 일체의 처분행위의 금지

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 6월 18일

법원행정처 등기정보중앙관리소

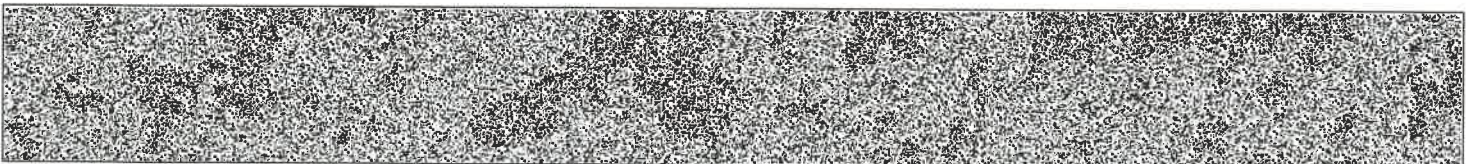
전산운영책임관



* 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.



발행번호 124202120072040610101201810GM0016709APP77945011112

발급확인번호 AANC-OEA-6793

발행일 2024/06/18

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 1247-2012-001679

[집합건물] 인천광역시 남동구 서창동 715 서창베라체아파트 제1103동 제19층 제1903호

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김현중 (소유자)	770828-*****	단독소유	인천광역시 남동구 서창남로 17, 1103동 1903호 (서창동, 서창베라체아파트)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1-1	약정/금지사항/환매특약	2012년6월11일 제36973호	이 주택은 최초로 소유권이전등기가 된 후에는 주택법 제41조의2제1항에서 정한 기간이 지나기 전에 한국토지주택공사(제41조의2제2항 단서에 따라 한국토지주택공사가 우선 매입한 주택을 공급받는 자를 포함한다) 외의 자에게 소유권을 이전하는 어떠한 행위도 할 수 없음	김현중
3	가압류	2023년12월21일 제458021호	청구금액 금145,000,000 원 채권자 국립대한민국임시정부기념관	김현중
4	가압류	2023년12월27일 제462832호	청구금액 금772,000,000 원 채권자 신용보증기금	김현중
5	가압류	2024년4월16일 제139993호	청구금액 금254,491,351 원 채권자 중소기업은행	김현중
6	가압류	2024년5월10일 제174887호	청구금액 금13,408,545 원 채권자 신한카드 주식회사	김현중
7	가압류	2024년5월23일 제189397호	청구금액 금203,308,946 원 채권자 주식회사국민은행	김현중
8	가압류	2024년5월29일 제199537호	청구금액 금140,000,000 원 채권자 조윤경	김현중
9	임의경매개시결정	2024년6월12일 제216882호	채권자 주식회사 국민은행	김현중

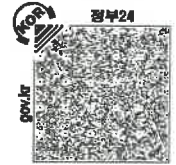
3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2012년6월14일 제38410호	채권최고액 금98,040,000원 근저당권자 주식회사국민은행	김현중
2	근저당권설정	2016년8월11일 제265115호	채권최고액 금60,000,000원 근저당권자 주식회사국민은행	김현중
3	근저당권설정	2017년7월24일	채권최고액 금96,000,000원	김현중

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
		제267129호	근저당권자 주식회사국민은행	
4	근저당권설정	2018년4월16일 제142691호	채권최고액 금46,800,000원 근저당권자 주식회사국민은행	김현종
7	근저당권설정	2023년12월22일 제460569호	채권최고액 금300,000,000원 근저당권자 주식회사삼풍특수급속	김현종
7-1	가처분	2024년2월2일 제47951호	피보전권리 근저당권말소등기청구권 채권자 신용보증기금	김현종
7-2	가처분	2024년4월16일 제140399호	피보전권리 사해행위 취소로 인한 근저당권설정말소등기 청구권 채권자 중소기업은행	김현종

[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.



발급번호 : 202428200002690813

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 06/ 18

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 남동구 서창동		715	대	67,996.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(서창2 공공주택), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(2011.12.27 변경승인)<공공주택 특별법>, 상대보호구역(2021-08-23)(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 032-460-6087)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2021- 08-23)(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 032-460-6087)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀 억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			



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

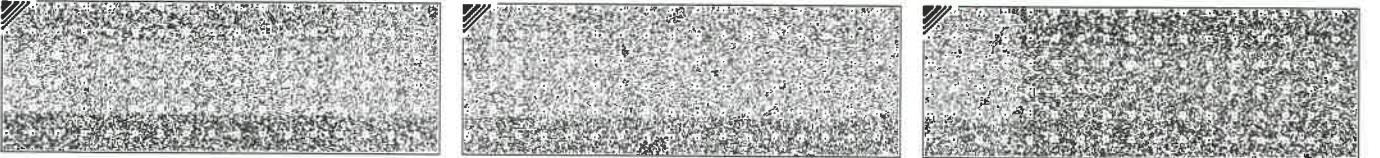
2024/ 06/ 18

인천광역시 남동구청

축척 1/4300

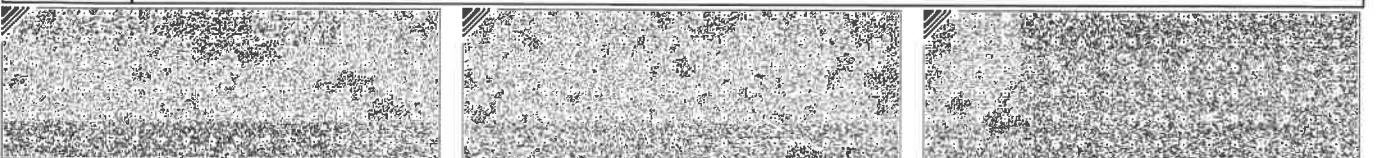
수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 매뉴얼 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드도 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>



집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120121580000130	고유번호	2820010500-3-07150000	명칭	서창베라체아파트 1103동	호수/기구수/세대수	0호/0기구/80세대
대지위치	인천광역시 남동구 서창동		지번	715	도로명주소 인천광역시 남동구 서창남로 17 (서창동)		
*대지면적	0 m ²	연면적	9,104.05 m ²	*지역	*지구	*구역	
건축면적	679.58 m ²	용적률 산정용 연면적	8,982.8 m ²	주구조	주용도	층수	지하: 1층, 지상: 20층
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	지붕	부속건축물	등 m
*조경면적	m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	철골조경사지붕		
				*건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주3	지1	철근콘크리트구조	지하주차장연결통로	121.25	주3	4층	철근콘크리트구조	아파트	448.26
주3	1층	철근콘크리트구조	아파트	465.86	주3	5층	철근콘크리트구조	아파트	448.26
주3	2층	철근콘크리트구조	아파트	448.26	주3	6층	철근콘크리트구조	아파트	448.26
주3	3층	철근콘크리트구조	아파트	448.26	주3	7층	철근콘크리트구조	아파트	448.26

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



남동구청장

발급일: 2024년 6월 18일

담당자:
진 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/m²]



대지위치 인천광역시 남동구 서창동

명칭 서창베리체아파트 1103동 호수/기구수/세대수 0호/07구/80세대

지번 715 지번 관련 주소

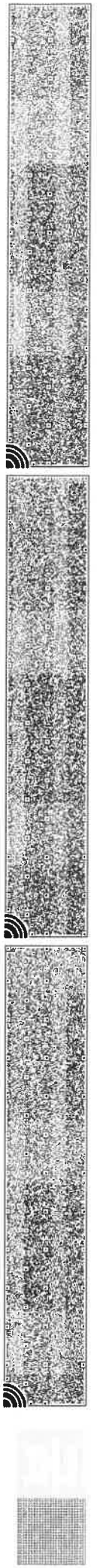
도로명주소 도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	
건축주	한국토지주택공사	135671-0*****						2 대	허기일	2008.12.11.
설계자	(주)그림신도시건축사사무소	서울특별시-건축사사무소-1556호	자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	※금수설비(지수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일	
공사감리자	(주)유태엔지니어링건축사사무소	200111-0*****	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	지상	개	2009.12.15.
공사시공자 (현장관리인)	한일건설(주)	110111-0*****	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	지하	개	2012.3.14.

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
건축물 에너지효율등급 인증	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
에너지성능지표(EPI) 점수		69.7점, 에너지소비총량: 0kWh/㎡	특수구조 건축물	적용	
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초	지하수위	건축물 관리점검 현황
			미해당	지하수위	종류
			구조설계해석법: [] 등기정적해석법 [] 동적해석법	구조설계해석법	점검유효기간

변동사항		변동내용 및 원인	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2012.3.14.	신규작성(신축)		
2012.5.14.	인천광역시남동구 동명칭 구역 조례 개정에 따른 노협등을 서창동으로 동명칭변경	2019.5.28.	따라 서창동 서창2보금자리주택사업지구 11블록이 서창동 715 번지로 변경 국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건 축물대장 내진설계 여부 기재
2014.4.22.	2014.04.22일자 인천서창2보금자리주택지구 조성사업 완료에		

* 표시 항목은 총괄제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

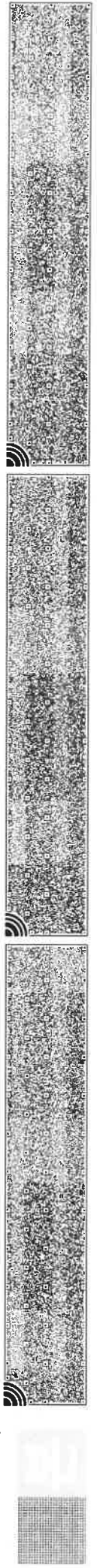
집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120121580000130	고유번호	2820010500-3-07150000
대지위치	인천광역시 남동구 서창동		
명칭	서창베라체아파트 1103동		
도로명주소	인천광역시 남동구 서창남로 17 (서창동)		
지번	715		

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주3	8층	철근콘크리트구조	아파트	448.26	주3	19층	철근콘크리트구조	아파트	448.26
주3	9층	철근콘크리트구조	아파트	448.26	주3	20층	철근콘크리트구조	아파트	448.26
주3	10층	철근콘크리트구조	아파트	448.26			- 이하여백 -		
주3	11층	철근콘크리트구조	아파트	448.26					
주3	12층	철근콘크리트구조	아파트	448.26					
주3	13층	철근콘크리트구조	아파트	448.26					
주3	14층	철근콘크리트구조	아파트	448.26					
주3	15층	철근콘크리트구조	아파트	448.26					
주3	16층	철근콘크리트구조	아파트	448.26					
주3	17층	철근콘크리트구조	아파트	448.26					
주3	18층	철근콘크리트구조	아파트	448.26					

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220121580001440	고유번호	2820010500-3-07150000	명칭	서창베리체어파트 1103동	호명칭	1903
대지위치	인천광역시 남동구 서창동			도로명주소	인천광역시 남동구 서창남로 17 (서창동)		
			지번	715			

전유 부분		소유자 현황						
구분	층별	* 구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자
주	19층	철근콘크리트구조	아파트	84.41	김현중	인천광역시 남동구 서창남로 17, 1103 동 1903호 (서창동, 인천서창엘에이치 11단지)	1/1	2012.6.14.
		-이하여백-			770828-1*****			소유권이전
공용 부분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)				
부	지1	철근콘크리트구조	지하주차장	40.252				
주	지1	철근콘크리트구조	지하주차장연결통로	1.893				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.



남동구청장

발급일자: 2024년 6월 18일

담당자:
전화:

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]

건물D	2220121580001440	고유번호	2820010500-3-07150000	명칭	서창베리캐아파트 1103 동	호명칭	1903
대지위치	인천광역시 남동구 서창동			지번	715	도로명주소	인천광역시 남동구 서창남로 17 (서창동)

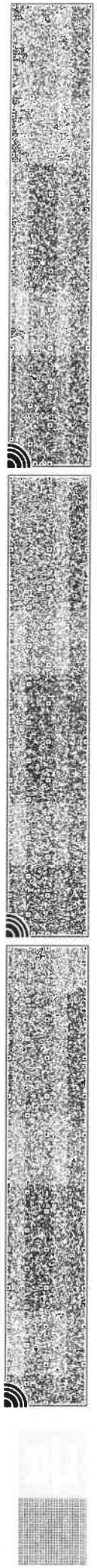
공용 부분							
구분	층별	*구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격	공동주택(아파트) 가격
부	지1	철근콘크리트구조	전기실, 발전기실, 열교환실	1.1217	2024.1.1.	252,000,000	252,000,000
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, 승강기, 출동	30.0548	2023.1.1.	235,000,000	235,000,000
부	1층	철근콘크리트구조	정통관리사무소, 엘리베이터, 스토어, 주유기, 배문, 화물창, 엘리베이터, 엘리베이터, 엘리베이터	1.9208	2022.1.1.	352,000,000	352,000,000
부	1층	철근콘크리트구조	보육시설	0.3898	2021.1.1.	278,000,000	278,000,000
부	1층	철근콘크리트구조	경비실	0.0285	2020.1.1.	242,000,000	242,000,000
		-이하여백-			2019.1.1.	235,000,000	235,000,000
					2018.1.1.	232,000,000	232,000,000
					2017.1.1.	222,000,000	222,000,000
					2016.1.1.	220,000,000	220,000,000
					2015.1.1.	200,000,000	200,000,000

*F부동산 가격공시에 관한 법률 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2012.3.14.	신규작성(신축)		
2012.5.14.	인천광역시 남동구 동명칭 구역 조례 개정에 따른 논현동 서창동으로 동명칭 변경	변지로 변경	-이하여백-
2014.4.22.	2014.04.22일자 인천서창2보금자리주택지구 조성사업 완료에 따라 서창동 서창2보금자리주택사업지구 11블록이 서창동 715		

그 밖의 기재사항

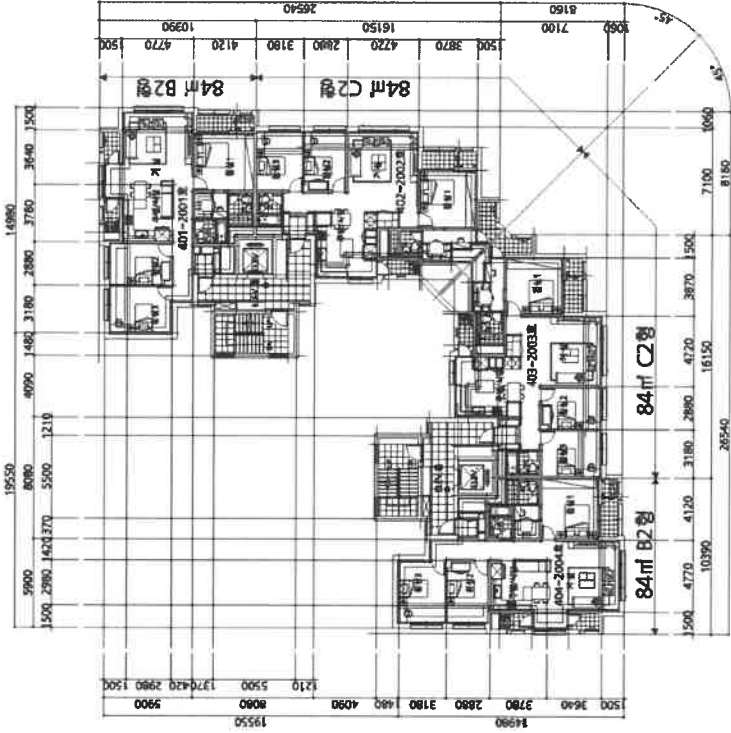
297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120121580000130	고유번호	2820010500-3-07150000	명칭	서창베라체아파트 1103동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/80세대
대지위치	인천광역시 남동구 서창동		지번	715	도로명주소	인천광역시 남동구 서창남로 17 (서창동)	

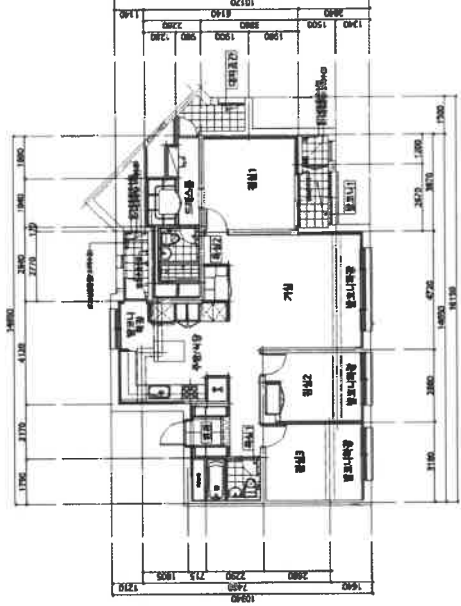


도면의 종류	평면도(19층)	축척	1 : 400	도면 작성자	한국토지주택공사 인천지역본부장	(서명 또는 인)
--------	----------	----	---------	--------	------------------	-----------



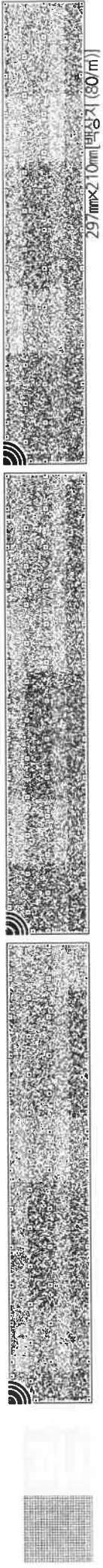
건축물현황도

건물ID	2220121580001440	고유번호	2820010500-3-07150000	명칭	서창베리체이퍼트 1103동	호명칭	1903
대지위치	인천광역시 남동구 서창동	지번	715	도로명주소	인천광역시 남동구 서창남로 17 (서창동)	(1쪽 중 제1쪽)	
건축물현황도							



도면의 종류	평면도(19층)	축척	1 : 150	도면 작성자	한국토지주택공사 인천지역본부장	(서명 또는 인)
--------	----------	----	---------	--------	------------------	-----------

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



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 : GM3-240617-4102

시행일자 : 2024-06-26

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 김재철

참 조 : 경매14계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

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

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

2. 2024.06.17자 귀 제 『2024타경8081』호로 저희 법인에 의뢰하신 『김현종 소유물건(2024타경8081)』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 : GM3-240617-4102

수신 : 인천지방법원 사법보좌관 김재철 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.06.17 자 귀 제 『 2024타경8081 』 호로 의뢰하신 『 인천광역시 남동구 서창동 715 서창베라체아파트 1103동 19층 1903호 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	423,360	
실비	여비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	13,600
	기타실비	4,000
비소계	239,600	
특별용역비	-	
공급가액	662,000	1,000원 미만 절사
부가세	66,200	
합계	728,200	
기납부착수금	-	
정산청구액	728,200	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

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

(주)굿모닝감정평가법인 경인지사

지사장 최 정 운

