

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 장대연 소유물건(2024타경564277)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 송애순

감정평가서번호: B2410-01-014

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)건일감정평가법인

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
안 성 태

(주)건일감정평가법인 대표이사 안성태 (서명또는인)

감정평가액	사억육천일백만원정 (₩461,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 송애순		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매22계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	장대연 (2024타경564277)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
그 밖의 참고사항	-		2024. 10. 29	2024. 10. 28 ~ 2024. 10. 29	2024. 10. 29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	461,000,000
	합 계					₩461,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 “부평구청” 남측 인근에 위치하는 구분건물(산누리빌 제18층 제1801호)로서, 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

### 3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

#### 1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 10월 28일 ~ 2024년 10월 29일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 29일임.

#### 2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 부평구 부평동 431-14 외 4필지 산누리빌 제18층 제1801호			사용승인 일자	2022.02.11		
건물 주용도	공동주택, 업무시설, 제1.2종근린생활시설			구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
전체층수	지하2층/지상20층			용도지역	일반상업지역		
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도
일련 번호	해당 층·호수						
1	제18층 제1801호	67.84	51.98	119.82	56.62	11.811	아파트

## 6. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 하였음.
- 나. 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 전유부분과 대지사용권은 일체성을 가지며, 일반적으로 일괄하여 거래가 되므로, 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 의거 “한국부동산연구원” 배분비율표 등을 참조하여 감정평가명세표상에 기재하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 다. 본건은 현장 조사 시 폐문 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부 확인치 못하였으며, 건축물 현황도 및 외부관찰 등을 근거로 표기하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가액 결정의 방법

(1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

(2) 본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성 등을 고려 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 조정은 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액 산출과정

### 1) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일			
a	부평동 431-14외	산누리빌 제5층 제5**호	51.38	2023.02.14	379,000,000	7,376,411	-
				2022.02.11			

### 2) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
#a	부평동 433-43	에이치비엘림캐슬 제11층 제11**호	52.26	경매	2022.08.16	311,000,000	5,951,014
					2019.11.29		
#b	부평동 115-9	부평센트레빌 제15층 제15**호	44.02	경매	2022.12.12	275,000,000	6,247,160
					2013.11.08		
#c	부평동 417-10	현대펠리스 제12층 제12**호	59.99	경매	2022.05.27	324,000,000	5,400,900
					2018.08.27		

### 3) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
전유면적 기준 6,600,000원/㎡ ~ 6,900,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 감정평가액의 산출 및 결정

### (1) 적용사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 층별, 위치별, 평형별 효용이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 거래사례(a)를 선정함.

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일			
a	부평동 431-14외	산누리빌 제5층 제5**호	51.38	2023.02.14	379,000,000	7,376,411	-
				2022.02.11			

### (2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

### (3) 시점수정

#### ① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄴ. 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 부평구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였으며, 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

## ② 시점수정치 산정

-거래사례 <a> [인천광역시 부평구 아파트]

기 간	시점수정치	비 고
2023.02.14 ~ 2024.10.29	0.96101	지역 : 인천광역시 부평구(23.02.14~24.10.29) 거래시점 : 2023.02.14, 2023년01월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.10.29, 2024년09월 지수를 적용 함 2023.02.14 매매 가격지수 (적용:2023년01월) : 94.9 2024.10.29 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 91.2 시점수정치 : $91.2/94.9 \approx 0.96101$

## ■ 시점수정의 결정

시점수정치
0.96101

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 가치형성요인 비교

- 본건 / 거래사례 (a)

구분	조건	격차율	비고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	동일 건물 내 사례로 외부요인은 동일함
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.00	동일 건물 내 사례로 건물요인은 동일함
개별요인 (호별요인)	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.96	본건은 사례 대비 층별효용 등에서 우세하나, 전유부분의 면적 및 간선도로 등에 의한 소음 등에서 열세이며, 종합 비교 시 대체로 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함
누 계 치		0.960	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
1	7,376,411	1.000	0.96101	0.960	6,805,253	67.84	461,668,364	461,000,000

## III. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가전례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 적정하게 최종 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	소재지	명칭·동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원)
1	인천광역시 부평구 부평동 431-14 외 4필지	산누리빌 제18층 제1801호	67.84	11.811	461,000,000
합 계			-	-	₩ 461,000,000



# 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 부평구 부평동 소재 "부평구청" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 오피스텔, 근린생활시설, 관공서 등으로 형성된 지역으로서 제반주위 환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 부평구청역(7호선, 인천1호선) 등이 소재하는 바, 제반 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건내 제18층 제1801호로서,  
외 벽 : 몰탈위페인팅 및 석재붙임 마감 등,  
창 호 : 하이샷시 창호임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화전설비 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 등고 평탄한 5필 일단의 세장형 유사 토지로서 공동주택 및 업무시설, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 폭 약40미터, 동측으로 폭 약10미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

부평동 431-14, 431-59, 431-61

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 가로구역별최고높이제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경보호에관한법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2014-07-14)<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설설치제한지역<한강수계상수원수질개선및주민지원등에관한법률>,

부평동 431-57

일반상업지역, 방화지구, 가로구역별최고높이제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경보호에관한법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2014-07-14)<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설설치제한지역<한강수계상수원수질개선및주민지원등에관한법률>,

부평동 431-64

일반상업지역, 방화지구, 가로구역별최고높이제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경보호에관한법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설설치제한지역<한강수계상수원수질개선및주민지원등에관한법률> 임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## 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) |          |

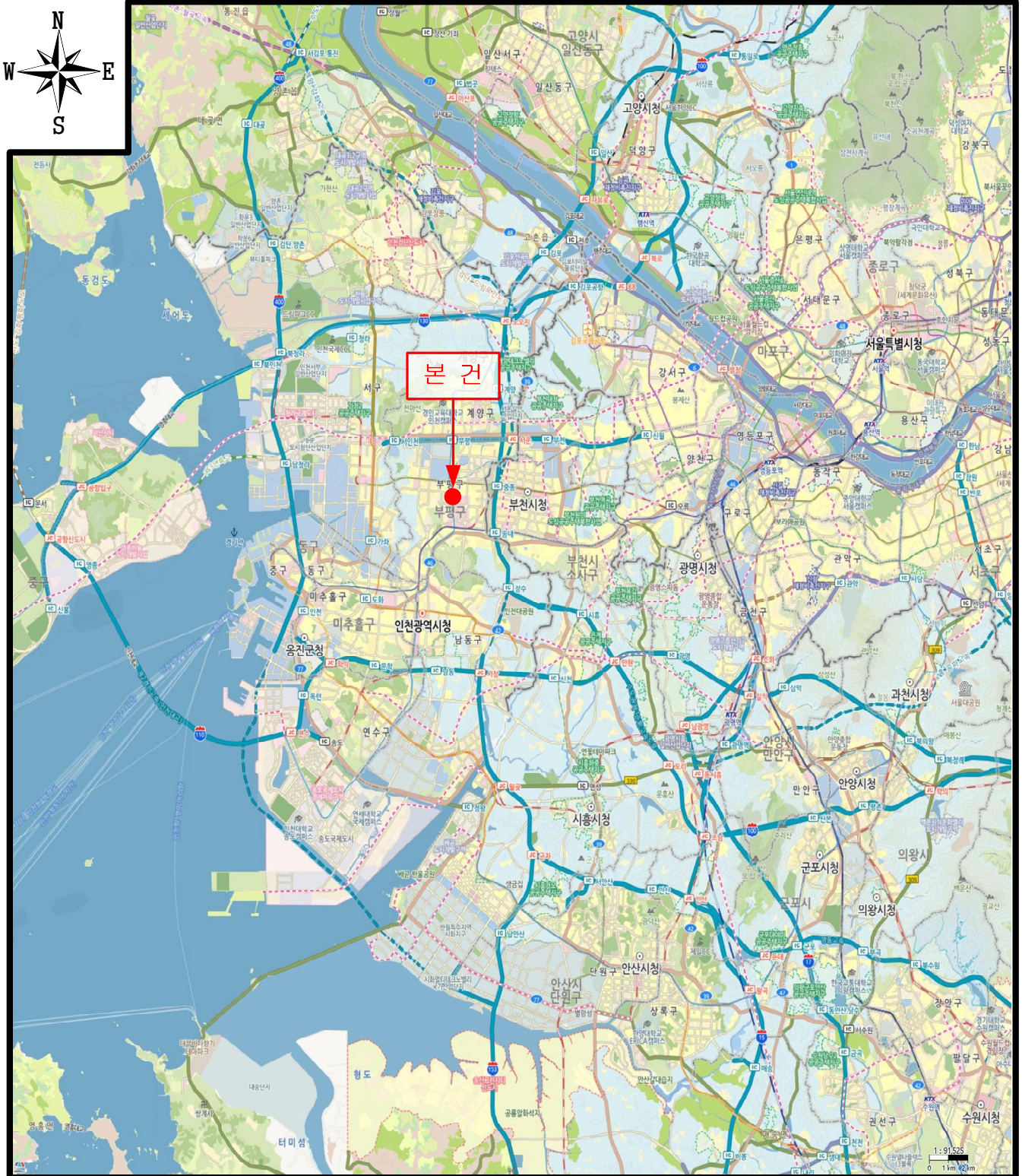
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도

소재지

인천광역시 부평구 부평동 431-14 외 4필지 산누리빌 제18층 제1801호



# 위 치 도

소재지

인천광역시 부평구 부평동 431-14 외 4필지 산누리빌 제18층 제1801호

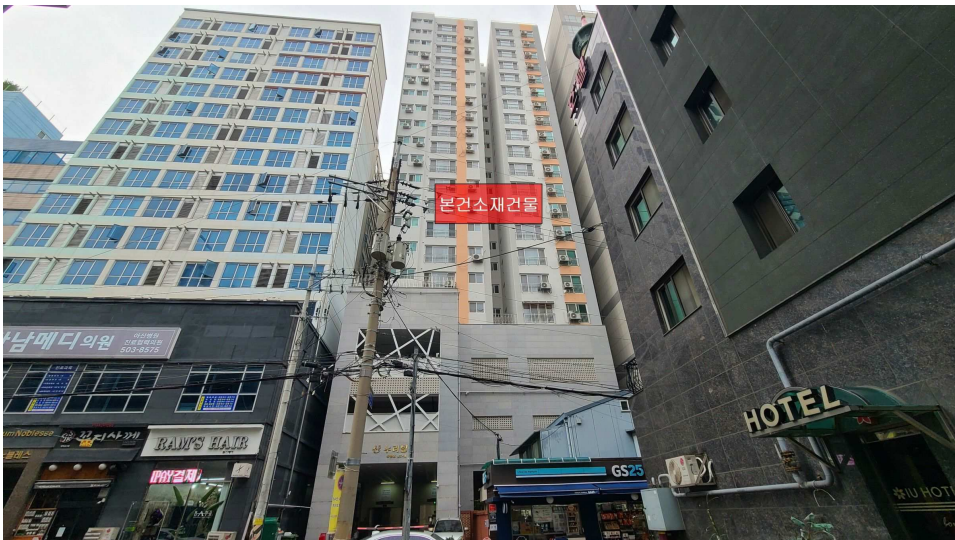




# 사 진 용 지



본건전경

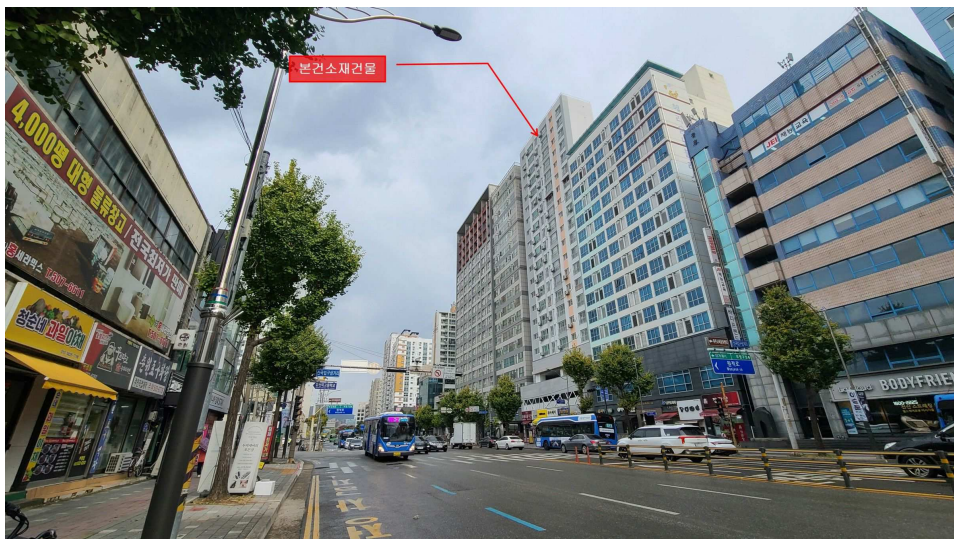


본건전경

# 사 진 용 지



본건 현관입구



주위 환경

# 회보서

우)10109 경기도 김포시 사우중로11번길 9, 5층 6,7,8,9호(사우동, 유림회관)

TEL. 031-996-7468

FAX. 031-996-7469

문서번호 : B2410-01-014

시행일자 : 2024-10-29

수신 : 인천지방법원 사법보좌관 송애순

참조 : 경매22계

제목 : 감정 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

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

2. 2024.10.17자 귀 제 『2024타경564277』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『장대연 소유물건(2024타경564277)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부 : 1. 감정평가서 1부

2. 청구서 1부

(주)건일감정평가법인

# 수수료 청구서

( 전화: 031-996-7468, FAX: 031-996-7469 )

문서번호 : B2410-01-014

수신 : 인천지방법원 사법보좌관 송애순 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.10.17 자 귀 제 『 2024타경564277 』 호로 의뢰하신 『 인천광역시 부평구 부평동 431-14외 산누리빌 18층 1801호 』 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

## 청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	456,470	
실비	220,000	(200,000+411,000,000 x 11/10,000) x 0.7배 ≒456,470
여비	-	
토지조사비	10,000	
물건조사비	6,200	
공부발급비	4,000	
기타 실비	240,200	
비소계		
특별용역비	-	
공급가액	696,000	1,000원 미만 절사
부가세	69,600	
합계	765,600	
기납부 착수금	-	
정산청구액	765,600	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

신한은행 : 140-014-313010(예금주:(주)건일감정평가법인)

(주)건일감정평가법인 본사

대표이사 안성태



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 집합건물 [제출용] -

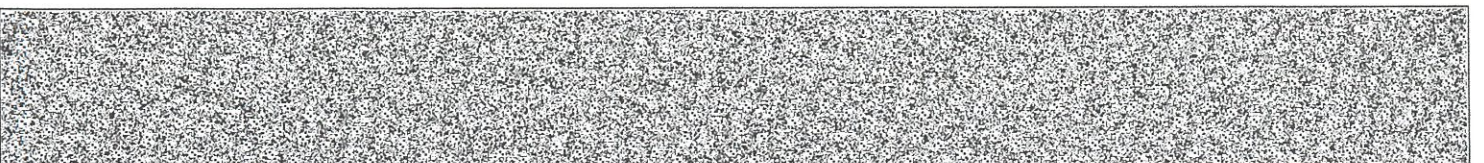
고유번호 1201-2022-014760



[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 431-14외 4필지 산누리빌 제18층 제1801호

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2022년2월22일	인천광역시 부평구 부평동 431-14, 431-57, 431-59, 431-61, 431-64 산누리빌 [도로명주소] 인천광역시 부평구 부평대로 134	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 공동주택 업무시설 제1종근린생활시설 지2층 605.36㎡ 지1층 681.54㎡ 1층 295.27㎡ 2층 587.53㎡ 3층 522.41㎡ 4층 314.99㎡ 5층 314.99㎡ 6층 314.99㎡ 7층 314.99㎡ 8층 314.99㎡ 9층 314.99㎡ 10층 314.99㎡ 11층 314.99㎡ 12층 314.99㎡ 13층 314.99㎡ 14층 314.99㎡ 15층 314.99㎡ 16층 314.99㎡ 17층 314.99㎡ 18층 314.99㎡ 19층 295.48㎡ 20층 295.48㎡	
( 대지권의 목적인 토지의 표시 )				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 부평구 부평동 431-14 2. 인천광역시 부평구 부평동	대 대	271.9㎡ 131.7㎡	2022년2월22일 등기

[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 12020212001204101010220171AST014764512116042211112

발급확인번호 AANL-FHAH-7607

발행일 2024/10/17

[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 431-14의 4필지 산누리빌 제18층 제1801호

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
	431-57			
	3. 인천광역시 부평구 부평동 431-59	도로	20㎡	
	4. 인천광역시 부평구 부평동 431-61	대	213.1㎡	
	5. 인천광역시 부평구 부평동 431-64	대	162.5㎡	

**【 표 제 부 】** ( 전유부분의 건물의 표시 )

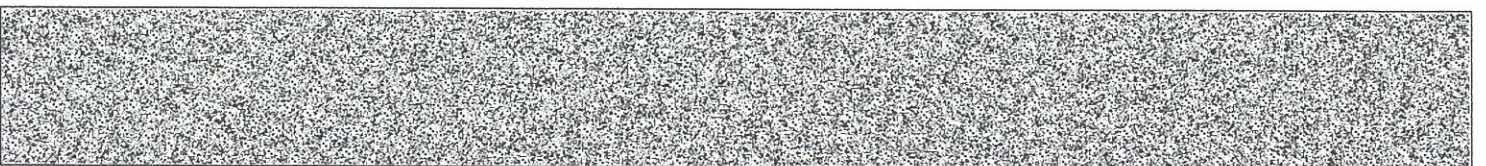
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2022년2월22일	제18층 제1801호	철근콘크리트구조 67.84㎡	

( 대지권의 표시 )

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2, 3, 4, 5 소유권대지권	799.2분의 11.811	2022년2월11일 대지권 2022년2월22일 등기
2			별도등기 있음 1토지(갑구 6번 신탁등기), 2토지(갑구 12번 신탁등기), 3토지(갑구 15번 신탁등기), 4토지(갑구 23번 신탁등기), 5토지(갑구 16번 신탁등기) 2022년2월22일 등기
3			2번 별도등기 말소 2022년3월21일 등기

**【 갑 구 】** ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2022년2월22일 제55816호		소유자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동,포스코피앤에스타워)
	신탁			신탁원부 <del>제2022-11402호</del>



[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 431-14외 4필지 산누리빌 제18층 제1801호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			가압류 결정(2024카단1 06208)	110111-3634428 서울 영등포구 국제금융로8길 27-8 (여의도동, 엔에이치농협캐피탈빌딩)
10	가압류	2024년7월23일 제276901호	2024년7월23일 인천지방법원의 가압류 결정(2024카단1 08291)	청구금액 금31,252,801 원 채권자 비씨카드주식회사 110111-0356695 서울특별시 중구 을지로 170, 을지트윈타워 (을지로4가)
11	강제경매개시결정	2024년10월2일 제367554호	2024년10월2일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2024타경564 277)	채권자 제이비우리캐피탈 주식회사 170111-0092784 전북특별자치도 전주시 덕진구 백제대로 566 18층 (금암동) (인천지점)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2022년3월21일 제87964호	2022년3월21일 설정계약	채권최고액 금352,000,000원 채무자 장대연 인천광역시 부평구 부평대로 134, 1801호 (부평동, 산누리빌) 근저당권자 주식회사 신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가) (소공중앙지점)

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 10월 17일

법원행정처 등기정보중앙관리소

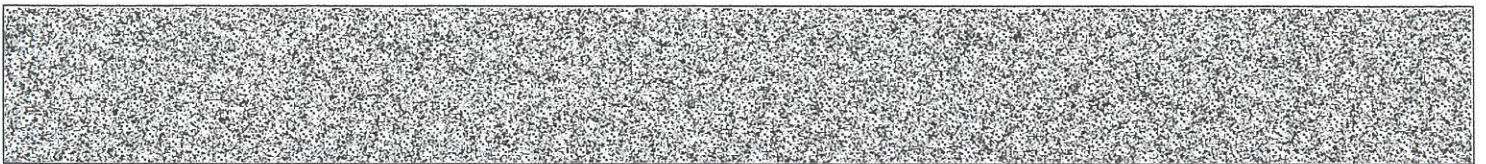
전산운영책임관



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

\* 기록사항 없는 gaps, blanks are '기록사항 없음' (no record) marked.

[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 12020212001204101010220171AST014764512146042211112

발급확인번호 AANL-FHAH-7607

발행일 2024/10/17

# 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 1201-2022-014760

[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 431-14외 4필지 산누리빌 제18층 제1801호

### 1. 소유지분현황 ( 압구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
장대연 (소유자)	801225-*****	단독소유	인천광역시 부평구 부평대로 134, 1801호 (부평동, 산누리빌)	3

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 압구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	가압류	2024년4월12일 제136468호	청구금액 금6,878,000 원 채권자 삼성카드 주식회사	장대연
5	가압류	2024년5월30일 제200999호	청구금액 금20,000,000 원 채권자 인천신용보증재단	장대연
6	가압류	2024년6월4일 제207090호	청구금액 금56,136,249 원 채권자 제이비우리캐피탈주식회사	장대연
7	가압류	2024년6월4일 제207168호	청구금액 금68,403,116 원 채권자 케이비캐피탈주식회사	장대연
8	가압류	2024년6월12일 제217047호	청구금액 금12,692,300 원 채권자 신한카드 주식회사	장대연
9	가압류	2024년6월19일 제225932호	청구금액 금23,117,418 원 채권자 엔에이치농협캐피탈 주식회사	장대연
10	가압류	2024년7월23일 제276901호	청구금액 금31,252,801 원 채권자 비씨카드주식회사	장대연
11	강제경매개시결정	2024년10월2일 제367554호	채권자 제이비우리캐피탈 주식회사	장대연

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2022년3월21일 제87964호	채권최고액 금352,000,000원 근저당권자 주식회사신한은행	장대연

## [ 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.

출력일시 : 2024년 10월 17일 16시 45분 42초

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

## 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120221590000021	고유번호	2823710100-3-04310014	명칭	도로명주소	호수/기구수/세대수
				산 누리별	인천광역시 부평구 부평대로 134 (부평동)	20호/0기/53세대
대지위치	인천광역시 부평구 부평동		지번	431-14외 4필지	도로명주소	
*대지면적	799.2 m <sup>2</sup>	연면적	8,007.92 m <sup>2</sup>	*지역	일반상업지역	*구역
건축면적	598.55 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	5,590.33 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트구조	층수
*건폐율	74.89 %	*용적률	699.49 %	높이	64.7 m	지하: 2층, 지상: 20층
*조경면적	120.56 m <sup>2</sup>	*공개공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	*건축축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	동
						m

### 건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	지2층	철근콘크리트구조	지하주차장	488.97	주1	지1층	철근콘크리트구조	지하주차장	509.48
주1	지2층	철근콘크리트구조	펍포실	69.66	주1	지1층	철근콘크리트구조	전기실 / 발전기실	68.43
주1	지2층	철근콘크리트구조	CAR LIFT	28.55	주1	지1층	철근콘크리트구조	집중구내통신시설	42.52
주1	지2층	철근콘크리트구조	계단실 / 승강장	18.18	주1	지1층	철근콘크리트구조	CAR LIFT	28.55

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 10월 17일

### 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 제4호서식) <개정 2023. 8. 1>

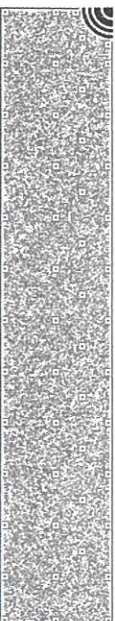
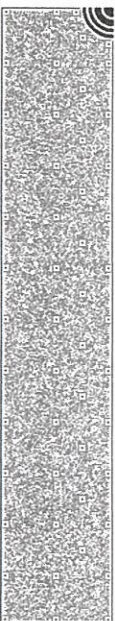
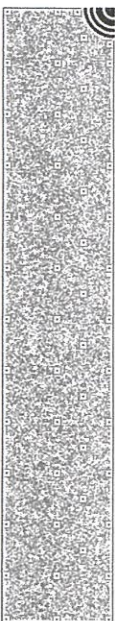
### 집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(3쪽 중 제2쪽)

건물ID	2120221590000021	고유번호	2823710100-3-04310014	명칭	호수(가)구수/세대수 20호/0가구/53세대
대지위치	인천광역시 부평구 부평동		지번	도로명주소	인천광역시 부평구 부평대로 134 (부평동)
			431-14 외 4필지		

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	8층	철근콘크리트구조	오피스텔-1호	98.82	주1	14층	철근콘크리트구조	아파트-3세대	216.17
주1	9층	철근콘크리트구조	아파트-3세대	216.17	주1	14층	철근콘크리트구조	오피스텔-1호	98.82
주1	9층	철근콘크리트구조	오피스텔-1호	98.82	주1	15층	철근콘크리트구조	아파트-3세대	216.17
주1	10층	철근콘크리트구조	아파트-3세대	216.17	주1	15층	철근콘크리트구조	오피스텔-1호	98.82
주1	10층	철근콘크리트구조	오피스텔-1호	98.82	주1	16층	철근콘크리트구조	아파트-3세대	216.17
주1	11층	철근콘크리트구조	아파트-3세대	216.17	주1	16층	철근콘크리트구조	오피스텔-1호	98.82
주1	11층	철근콘크리트구조	오피스텔-1호	98.82	주1	17층	철근콘크리트구조	아파트-3세대	216.17
주1	12층	철근콘크리트구조	아파트-3세대	216.17	주1	17층	철근콘크리트구조	오피스텔-1호	98.82
주1	12층	철근콘크리트구조	오피스텔-1호	98.82	주1	18층	철근콘크리트구조	아파트-3세대	216.17
주1	13층	철근콘크리트구조	아파트-3세대	216.17	주1	18층	철근콘크리트구조	오피스텔-1호	98.82
주1	13층	철근콘크리트구조	오피스텔-1호	98.82	주1	19층	철근콘크리트구조	아파트-4세대	295.48

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]





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

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220221590000229	고유번호	2823710100-3-04310014	명칭	도로명주소	산누리빌	호명칭	1801
대기위치	인천광역시 부평구 부평동			기번	431-14외4필지	인천광역시 부평구 부평대로 134 (부평동)		

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 기번	소유자 현황	
									변동일자	변동원인
주	지상18층	철근콘크리트구조	아파트	67.84	장대연	801225-1*****	인천광역시 부평구 부평대로 134, 1801호 (부평동, 산누리빌)	1/1	2022.3.21.	소유권이전
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 원소유자만 표시한 것입니다.					
주	지하1층	철근콘크리트구조	카리프트 기계실	0.22	- 이하야백 -					
주	지하2층~지하 1층	철근콘크리트구조	지하 주차장	15.37						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

### 인천광역시부평구청장

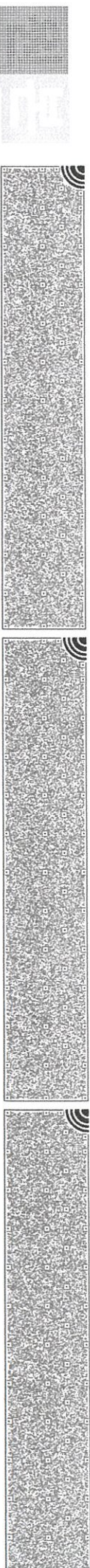


담당자:  
전 화:

발급일자: 2024년 10월 17일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



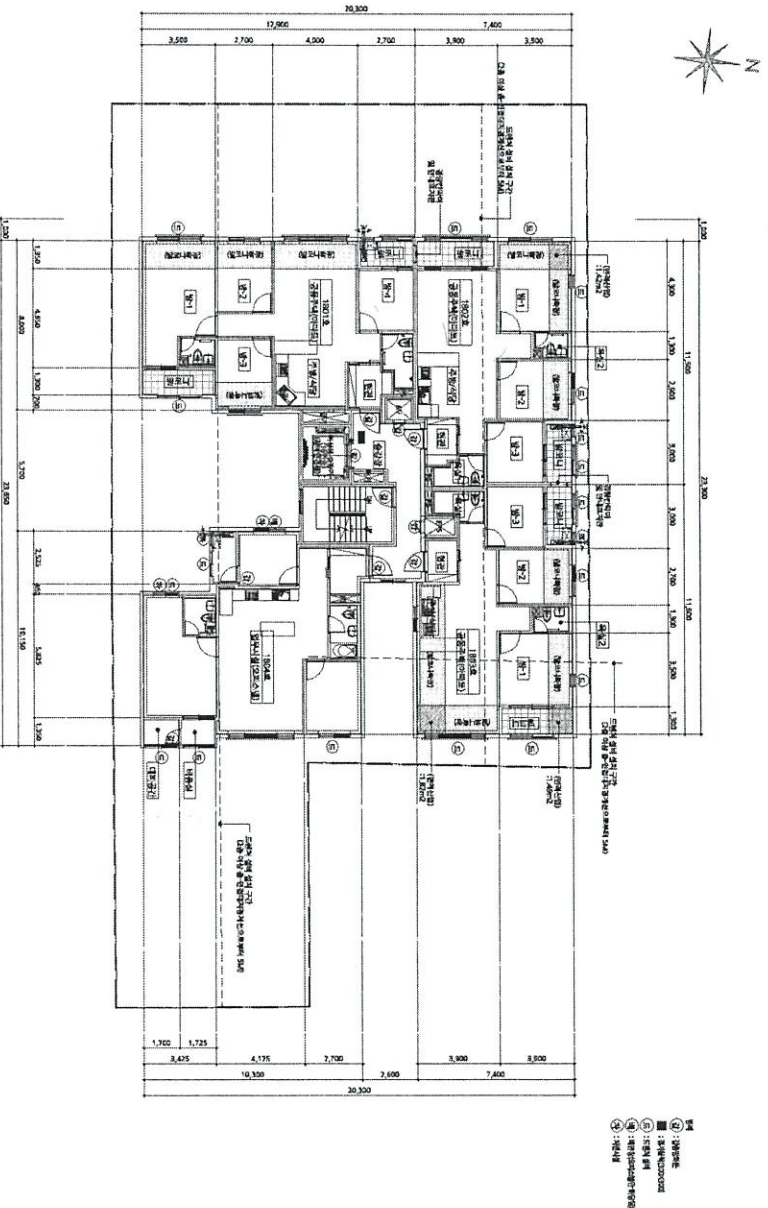




# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120221590000021	고유번호	2823710100-3-04310014	명칭	호수가구숙/세대수
대지위치	인천광역시 부평구 부평동	지번	431-14 외4필지	도로명주소	20호/071구/53세대
				인원광역시 부평구 부평대로 134 (부평동)	



0039  
 100원  
 도면의 종류 24.10.23  
 중지발행사: 163764693

평면도(18층)

1 : 250

도면 작성자

서연건축사사무소 남희정 (서명 또는 인)

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

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]



발급번호 : 202428237002759438

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 10/ 17

# 토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	주식회사 건일감정평가법인	주소	
			전화번호	
신청토지	소재지		지번	지목
	인천광역시 부평구 부평동		431-14	대
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심) [이하공란]		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2014-07-14)<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]		

확인도면

범례

- 철도보호지구
- 가로구역별 최고높이 제한지역
- 제3종일반주거지역
- 일반상업지역
- 지구단위계획구역
- 과밀억제권역
- 한강폐기물매립시설설치제한지역
- 상대보호구역
- 시가지경관지구
- 시가지경관지구(중심)
- 방화지구
- 도로
- 도시철도
- 법정동

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

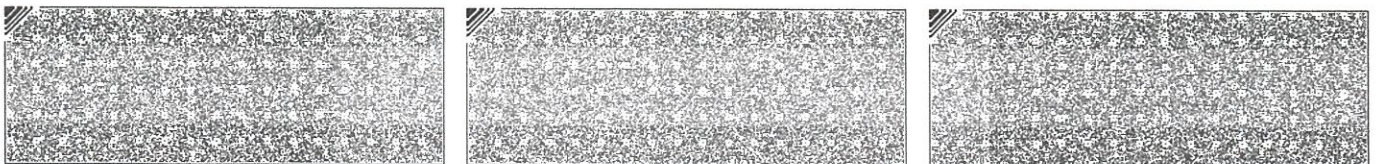
2024/ 10/ 17

인천광역시 부평구청

수 수 료

전 자 결 제

인 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 하실 수 있습니다.

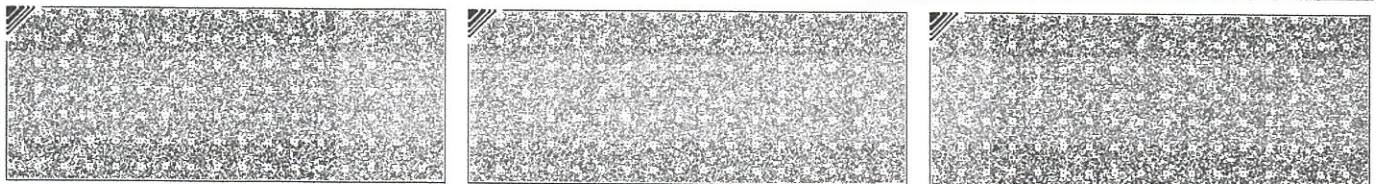


발급번호 : 202428237002759439

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 10/ 17

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	주식회사 건일감정평가법인	주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
인천광역시 부평구 부평동			431-57	대	131.7
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>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2014-07-14)<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 철도보호지구</li> <li><input type="checkbox"/> 가로구역별 최고높이 제한지역</li> <li><input type="checkbox"/> 제3종일반주거지역</li> <li><input type="checkbox"/> 일반상업지역</li> <li><input type="checkbox"/> 지구단위계획구역</li> <li><input type="checkbox"/> 과밀억제권역</li> <li><input type="checkbox"/> 한강폐기물매립시설설치제한지역</li> <li><input type="checkbox"/> 상대보호구역</li> <li><input type="checkbox"/> 시가지경관지구(중심)</li> <li><input type="checkbox"/> 방화지구</li> <li><input type="checkbox"/> 도로</li> <li><input type="checkbox"/> 도시철도</li> <li><input type="checkbox"/> 법정동</li> </ul>
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					
2024/ 10/ 17					
인천광역시 부평구청		축척 1/900 수증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">           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 바코드도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 할 수 있습니다.



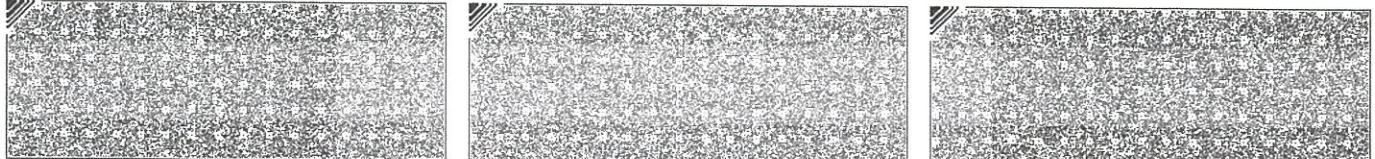


발급번호 : 202428237002759441

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 10/ 17

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	주식회사 건일감정평가법인	주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
인천광역시 부평구 부평동			431-61	대	213.1
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2014-07-14)<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					<p>범례</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 철도보호지구</li> <li><input type="checkbox"/> 가로구역별 최고높이 제한지역</li> <li><input type="checkbox"/> 제3종일반주거지역</li> <li><input type="checkbox"/> 일반상업지역</li> <li><input type="checkbox"/> 지구단위계획구역</li> <li><input type="checkbox"/> 과밀억제권역</li> <li><input type="checkbox"/> 한강폐기물매립시설설치제한지역</li> <li><input type="checkbox"/> 상대보호구역</li> <li><input type="checkbox"/> 시가지경관지구</li> <li><input type="checkbox"/> 시가지경관지구(중심)</li> <li><input type="checkbox"/> 방화지구</li> <li><input type="checkbox"/> 도로</li> <li><input type="checkbox"/> 도시철도</li> <li><input type="checkbox"/> 법정동</li> </ul>
					축척 1/1000
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2024/ 10/ 17</p> <p style="text-align: center;">인천광역시 부평구청</p>					<p>수입증지 붙이는곳</p> <p style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px;">수수료 전자결제 민원</p>



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

