

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강태우 소유물건(2024타경567986)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 송애순

감정평가서번호: B2411-01-002

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.

감정평가사 (인)
안성태

(주)건일감정평가법인 대표이사 안성태 (서명또는인)

감정평가액	삼억구천칠백만원정 (₩397,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 송애순		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매22계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강태우 (2024타경567986)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
그 밖의 참고사항	-		2024.11.08	2024.11.07 ~ 2024.11.08	2024.11.11	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	397,000,000
	합계					₩397,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 부평구 갈산동 소재 “갈산역(인천1호선)” 남측 인근에 위치하는 구분건물 (삼성홈타운 제101동 제17층 제1701호)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 11월 07일 ~ 2024년 11월 08일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 08일임.

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 갈산동 182-1 삼성홈타운 제101동 제17층 제1701호			사용승인 일자	2011.07.01		
건물 주용도	아파트			구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
전체층수	지상 19층			용도지역	준주거지역		
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도
일련 번호	해당 층 · 호수						
1	제17층 제1701호	80.73	25.207	105.937	76.21	31.834	아파트

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부, 주)상의 공용면적의 합계임.

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

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	갈산동 159	갈산이안아파트 제104동 제14층 제14**호	84.99	2024.07.16	438,000,000	5,153,547	-
				2001.11.23			
b	청천동 199-24	미가로아파트 제101동 제4층 제4**호	84.9644	2024.03.15	390,000,000	4,590,158	-
				2006.11.15			

2) 인근지역 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
#a	갈산동 159	갈산이안아파트 제102동 제6층 제6**호	84.99	경매	2024.06.01	401,000,000	4,718,202
					2001.11.23		
#b	갈산동 361-3	대동아파트 제204동 제8층 제8**호	84.6	경매	2023.12.19	395,000,000	4,669,031
					1993.05.07		
#c	청천동 199-24	미가로아파트 제101동 제5층 제5**호	84.9909	경매	2023.02.23	401,000,000	4,718,152
					2006.11.15		

3) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
전유면적 기준 4,800,000원/㎡ ~ 5,200,000원/㎡ 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	갈산동 159	갈산이안아파트 제104동 제14층 제14**호	84.99	2024.07.16	438,000,000	5,153,547	-
				2001.11.23			

(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
2024.07.16 ~ 2024.11.08	1.01333	지역 : 인천광역시 부평구(24.07.16~24.11.08) 거래시점 : 2024.07.16, 2024년06월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.11.08, 2024년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년09월 지수를 적용함 2024.07.16 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 90.0 2024.11.08 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 91.2 시점수정치 : $91.2/90.0 \approx 1.01333$

■ 시점수정의 결정

시점수정치
1.01333

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

- 본건 / 거래사례 (a)

구 분	조 건	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.96	사례 대비 대중교통이 편의성 등에서 다소 열세함
단지 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	사례 대비 단지내 총 세대수 등에서 열세하나, 노후도 등에서 우세하며 종합 비교 시 대체로 유사함
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건은 사례 대비 향별 효용 등에서 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누 계 치		0.941	

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	5,153,547	1.000	1.01333	0.941	4,914,131	80.73	396,717,796	397,000,000

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 갈산동 182-1	삼성힐타운 제101동 제17층 제1701호	80.73	31.834	397,000,000
합 계			-	-	₩ 397,000,000

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 부평구 갈산동 [도로명주소] 인천광역시 부평구 부평대로 246번길 7 1. 동 소	182-1 삼성 흥타운 제101동 182-1	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층				
				1층	171.6			
				2층	658.27			
				3층 ~ 19층 각	748.81			
				준주거지역	4,138.6			
			(내)	철근콘크리트구조 제17층 제1701호	80.73	80.73	397,000,000	비준가액 (공용면적 : 25.207㎡ 포함)
			1 소유권대지권	31.834	31.834			

					4,138.6			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		158,800,000	
					건 물 :		238,200,000	
합 계							₩397,000,000.-	
					이	하	여	백

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 갈산동 소재 "갈산역(인천1호선)" 남측 인근에 위치하며, 주위는 대단위 아파트단지 및 다세대주택, 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로서 제반주위 환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 인천1호선 '갈산역' 등이 소재하는 바, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층 건물내 제17층 제1701호로서,
외 벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,
창 호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 대체로 평탄한 정방형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

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

(7) 인접 도로상태등

단지 내 포장도로를 이용하여 출입하며, 단지 내 도로는 외곽공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(갈산2지구), 가로구역별최고높이제한지역<건축법>, 상대보호구역 <교육환경보호에관한법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2014-07-14)<철도 안전법>, (한강)폐기물매립시설설치제한지역<한강수계상수원수질개선및주민지원등에관한법률> 임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

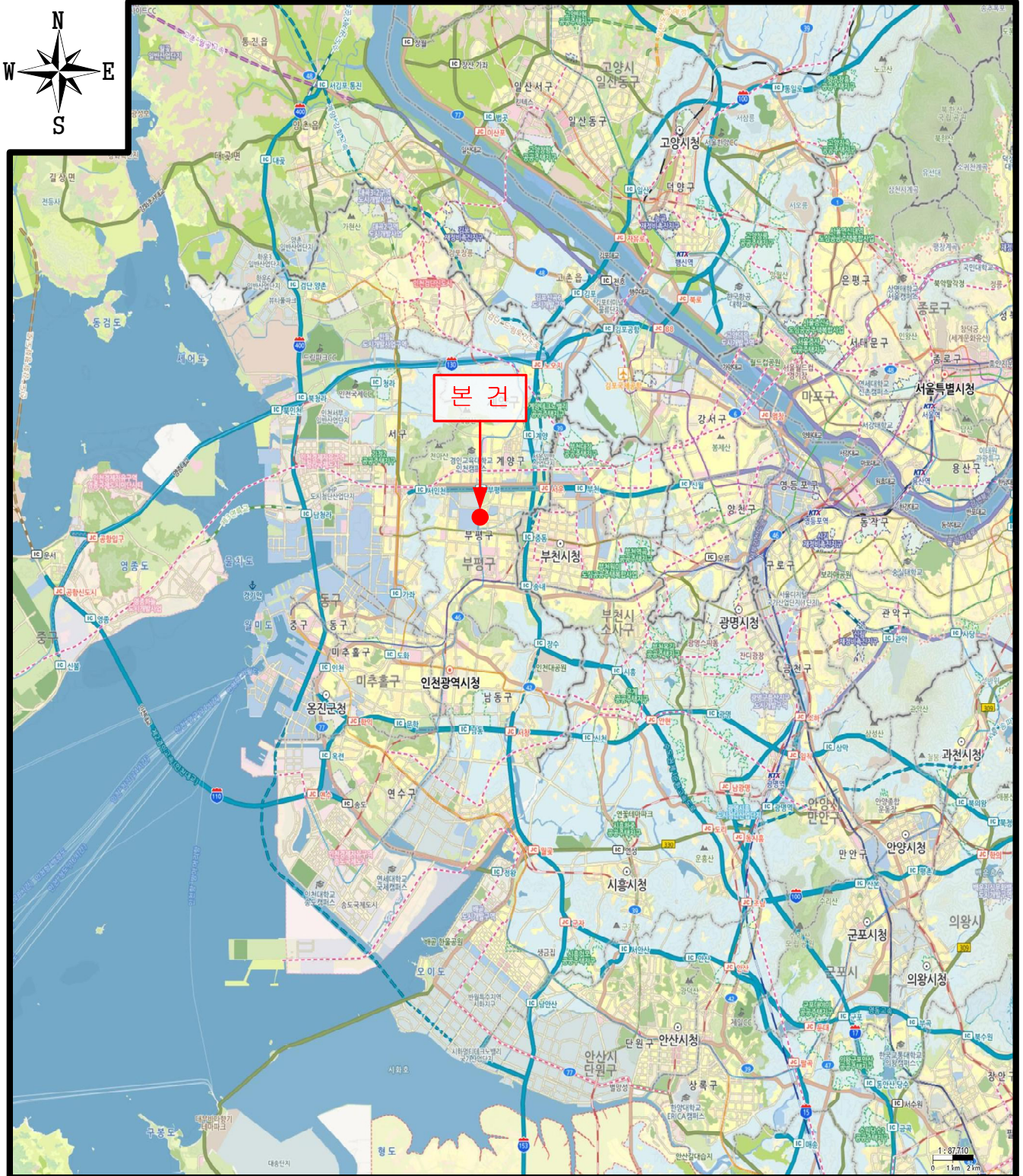
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도

소재지

인천광역시 부평구 갈산동 182-1 삼성힐타운 제101동 제17층 제1701호



위 치 도

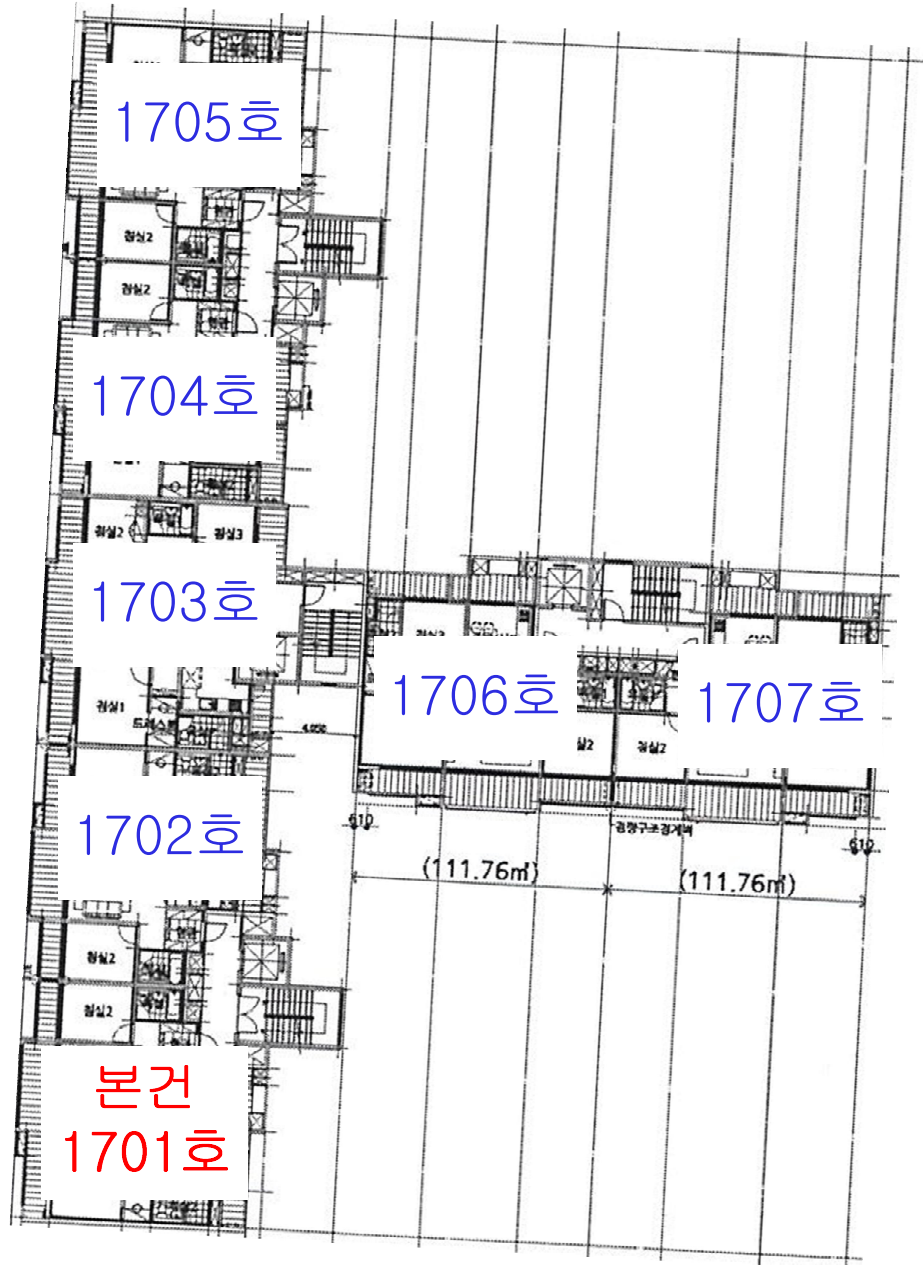
소재지

인천광역시 부평구 갈산동 182-1 삼성힐타운 제101동 제17층 제1701호



호 별 배 치 도

No Scale

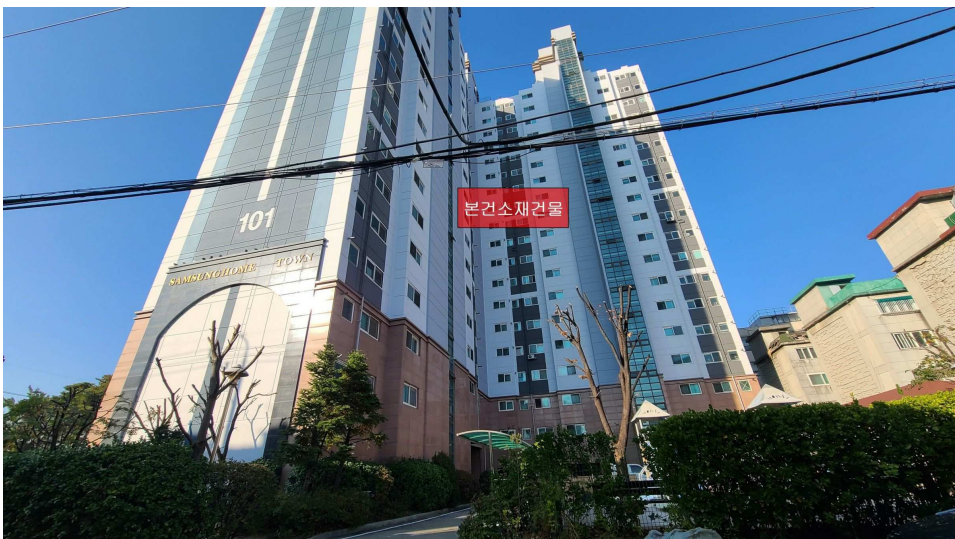


<인천광역시 부평구 갈산동 182-1 삼성흠타운 제101동 제17층 제1701호>

사 진 용 지

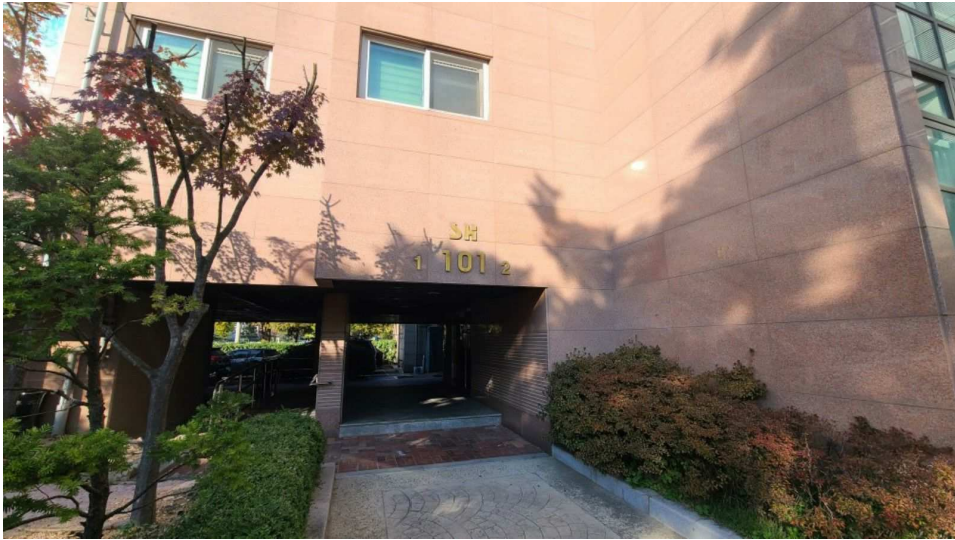


본건전경

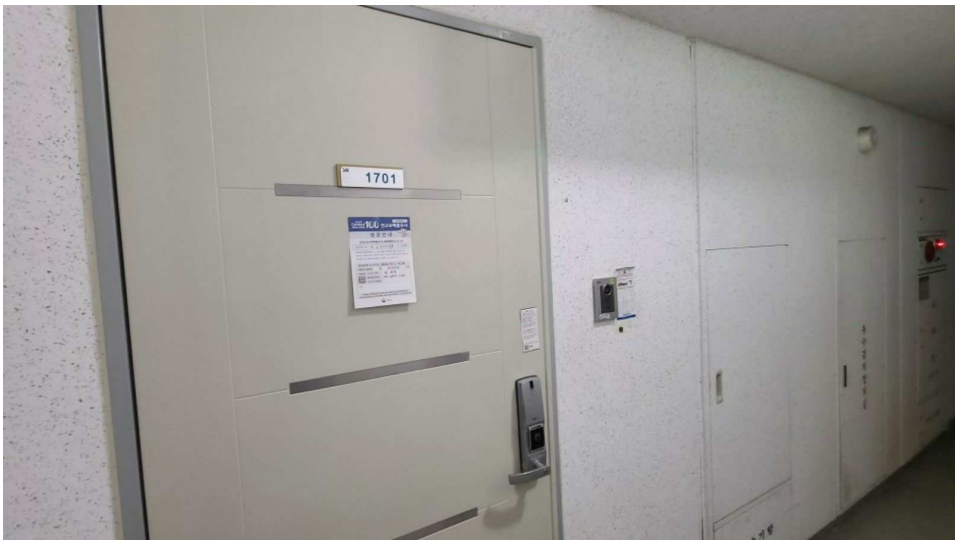


본건전경

사 진 용 지



공동현관 입구

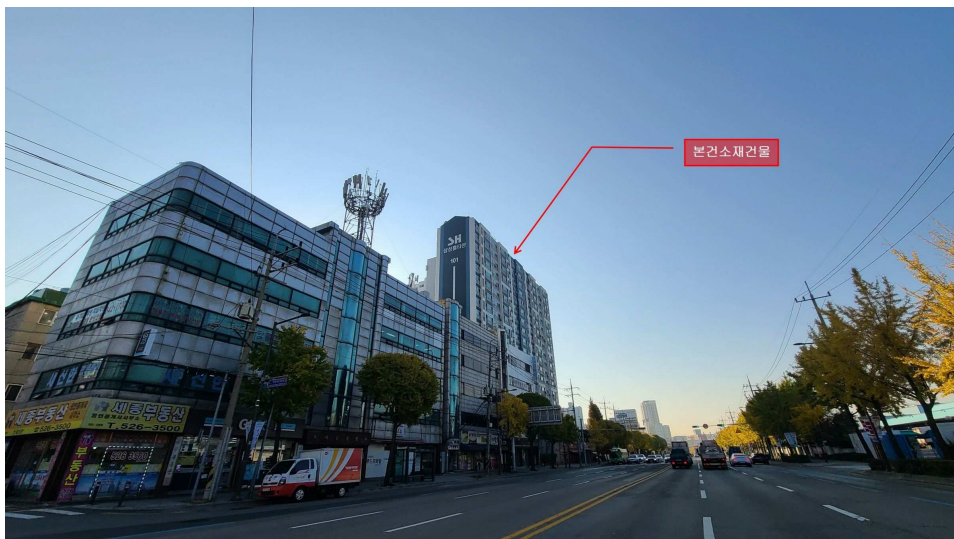


본건 현관 입구

사 진 용 지



주위 환경



주위 환경

회 보 서

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

TEL. 031-996-7468

FAX. 031-996-7469

문서번호 : B2411-01-002

시행일자 : 2024-11-11

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 송애순

참 조 : 경매22계

제 목 : 감 정 의뢰 에 대 한 회 보

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

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

2. 2024.11.04자 귀 제 『2024타경567986』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『강태우 소유물건(2024타경567986)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부

2. 청구서 1 부

(주)건일감정평가법인

수수료 청구서

(전화: 031-996-7468, FAX: 031-996-7469)

문서번호 : B2411-01-002

수신 : 인천지방법원 사법보좌관 송애순 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.11.04 자 귀 제 『 2024타경567986 』 호로 의뢰하신 『 인천광역시 부평구 갈산동 182-1 삼성흥타운 101동 17층 1701호 』 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	407,190	
실비	220,000	(200,000+347,000,000 x 11/10,000) x 0.7배 ≒407,190
여비	-	
토지조사비	10,000	
물건조사비	2,200	
공부발급비	6,000	
기타 실비	238,200	
비소계		
특별용역비	-	
공급가액	645,000	1,000원 미만 절사
부가세	64,500	
합계	709,500	
기납부 착수금	-	
정산청구액	709,500	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

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

(주)건일감정평가법인 본사

대표이사 안성태



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 [제출용] -

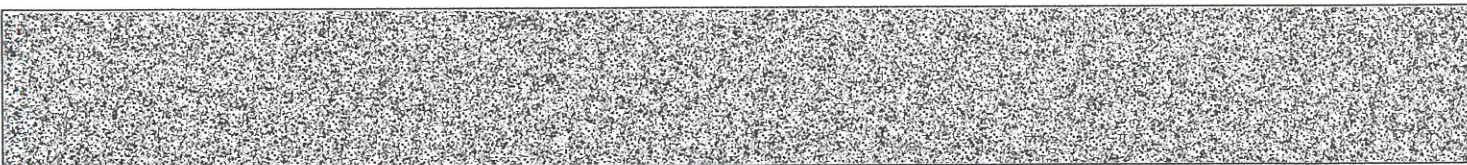
고유번호 1242-2011-002642



[집합건물] 인천광역시 부평구 갈산동 182-1 삼성홈타운 제101동 제17층 제1701호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2011년10월24일	인천광역시 부평구 갈산동 182-1 삼성홈타운 제101동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층 아파트 1층171.6㎡ 2층658.27㎡ 3층748.81㎡ 4층748.81㎡ 5층748.81㎡ 6층748.81㎡ 7층748.81㎡ 8층 748.81㎡ 9층 748.81㎡ 10층748.81㎡ 11층748.81㎡ 12층748.81㎡ 13층748.81㎡ 14층748.81㎡ 15층748.81㎡ 16층748.81㎡ 17층748.81㎡ 18층748.81㎡ 19층748.81㎡	도면 제2011-434호
2		인천광역시 부평구 갈산동 182-1 삼성홈타운 제101동 [도로명주소] 인천광역시 부평구 부평대로246번길 7	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층 아파트 1층171.6㎡ 2층658.27㎡ 3층748.81㎡ 4층748.81㎡ 5층748.81㎡ 6층748.81㎡ 7층748.81㎡ 8층 748.81㎡ 9층 748.81㎡ 10층748.81㎡ 11층748.81㎡ 12층748.81㎡ 13층748.81㎡ 14층748.81㎡ 15층748.81㎡ 16층748.81㎡	도로명주소 2012년4월20일 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 12420212002204111010110041AST002653712114237211112

발급확인번호 AANM-LZUV-6425

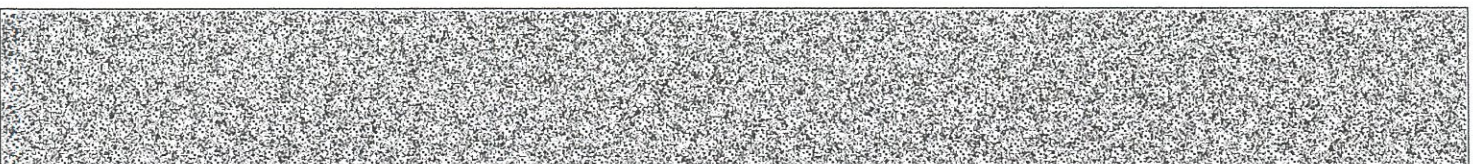
발행일 2024/11/04

[집합건물] 인천광역시 부평구 갈산동 182-1 삼성홈타운 제101동 제17층 제1701호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			17층748.81㎡ 18층748.81㎡ 19층748.81㎡	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 부평구 갈산동 182-1	대	4138.6㎡	2011년10월24일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2011년10월24일	제17층 제1701호	철근콘크리트구조 80.73㎡	도면 제2011-434호
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	4138.6분의 31.834	2011년10월17일 대지권 2011년10월24일	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2011년10월24일 제72594호		소유자 김동강 780320-***** 인천광역시 부평구 갈산동 182-1 삼성홈타운 101-1701
1-1	1번등기명의인표시 변경		2014년3월19일 전거	김동강의 주소 인천광역시 남구 독배로421번길 26, 201호(용현동) 2016년1월29일 부기
2	압류	2013년2월25일 제10172호	2013년2월25일 압류(세무1과-2977)	관리자 인천광역시부평구

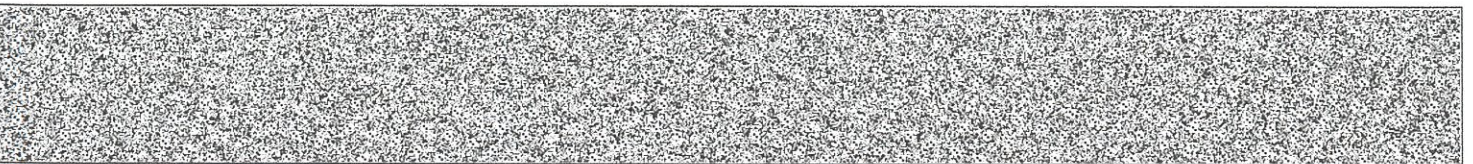


[집합건물] 인천광역시 부평구 갈산동 182-1 삼성홈타운 제101동 제17층 제1701호

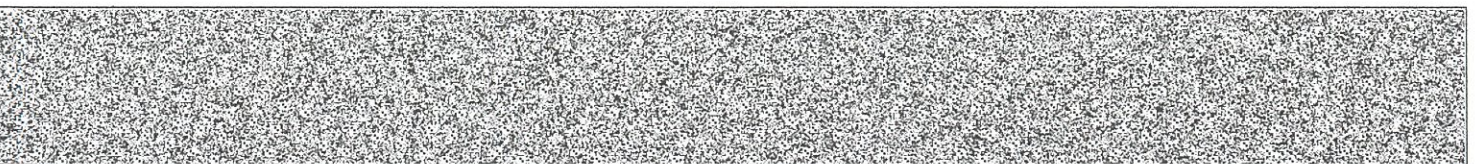
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	2번압류등기말소	2015년2월16일 제11547호	2015년2월16일 압류해제	
4	소유권이전	2016년1월29일 제5820호	2015년11월14일 매매	소유자 강태우 960930-***** 인천광역시 부평구 부평대로246번길 7, 101동 1701호(갈산동, 삼성홈타운) 거래가액 금244,000,000원
5	가압류	2024년2월27일 제76424호	2024년2월27일 인천지방법원의 가압류 결정(2024카단1 01726)	청구금액 금172,150,243 원 채권자 주식회사 지에이개발 135511-0359709 광주 북구 서하로94번길 19, 104동 203호(용봉동, 지에이그린웰)
6	가압류	2024년8월19일 제312340호	2024년8월19일 인천지방법원의 가압류 결정(2024카단1 09181)	청구금액 금39,517,891 원 채권자 주식회사아이엠캐피탈 110111-4178730 서울특별시 중구 남대문로 125, 8층(다동, 아이엠금융센터)
7	강제경매개시결정(5 번가압류의 본압류로의 이행)	2024년10월30일 제396822호	2024년10월30일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2024타경567 986)	채권자 주식회사지에이개발 135511-0359709 경기도 시흥시 거북섬중앙로 1, 4동 143호(정왕동, 시화엔티비보니타가)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
±	근저당권설정	2011년10월24일 제72628호	2011년10월17일 설정계약	채권최고액 금199,200,000원 채무자 김동강 인천광역시 부평구 갈산동 182-1 삼성홈타운 101-1701 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (갈산지점)
1-1	1번등기명의인표사 변경	2012년1월13일 제2354호	2012년1월12일 취급지점변경	주식회사국민은행의 취급지점 경수업무지원유닛
1-2	1번근저당권변경	2012년1월13일	2012년1월12일	채권최고액 금26,400,000원

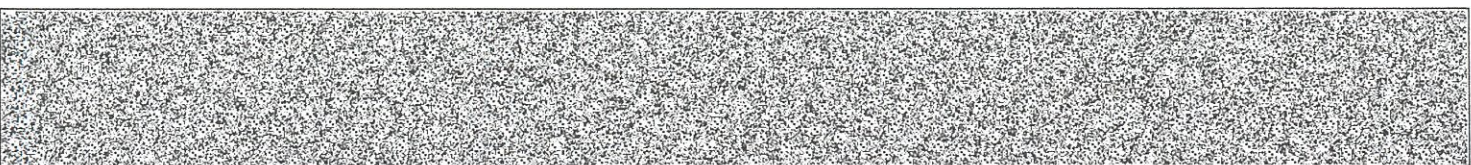


순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제2355호	변경계약	
2	근저당권설정	2016년1월29일 제5821호	2016년1월29일 설정계약	채권최고액 금213,600,000원 채무자 강태우 인천광역시 부평구 부평대로246번길 7, 101동 1701호(갈산동, 삼성홈타운) 근저당권자 주식회사한국스탠다드차타드은행 110111-0013419 서울특별시 종로구 종로 47 (공평동) (부천지점)
3	1번근저당권설정등기말소	2016년2월1일 제6257호	2016년2월1일 해지	
4	근저당권설정	2018년9월5일 제327223호	2018년9월5일 설정계약	채권최고액 금54,600,000원 채무자 강수현 경기도 김포시 대곶면 산자피로104번길 57 근저당권자 나라대부금융주식회사 110111-3018367 서울특별시 동작구 사당로 272, 3층 (사당동, 삼보빌딩)
4-1	4번근저당권이전	2019년2월27일 제68710호	2019년2월27일 계약양도	근저당권자 주식회사태강에셋대부 131111-0447184 경기도 성남시 중원구 양현로 411, 608호 (여수동, 씨티오피스타워)
4-2	4번근저당권부질권	2019년2월27일 제68711호	2019년2월27일 설정계약	채권액 금54,600,000원 채무자 주식회사태강에셋대부 경기도 성남시 중원구 양현로 411, 608호 (여수동, 씨티오피스타워) 채권자 주식회사에가람저축은행 110111-3221960 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 2층 5층(삼성동, 강남파이낸스플라자) (영등포지점)
5	근저당권설정	2020년3월9일 제111711호	2020년3월4일 설정계약	채권최고액 금61,100,000원 채무자 강태우 인천광역시 부평구 부평대로246번길 7, 101동 1701호(갈산동, 삼성홈타운) 근저당권자 주식회사피플펀드대부 110111-6035996



[집합건물] 인천광역시 부평구 갈산동 182-1 삼성홈타운 제101동 제17층 제1701호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				서울특별시 강남구 선릉로 428, 18층 103호(대치동)
6	4-2번 질권등기말소	2020년3월10일 제113836호	2020년3월9일 해지	
7	4번근저당권설정등기말소	2020년3월10일 제113837호	2020년3월9일 해지	
8	5번근저당권설정등기말소	2021년3월12일 제99895호	2021년3월12일 해지	
9	근저당권설정	2021년3월23일 제114486호	2021년3월23일 설정계약	채권최고액 금144,000,000원 채무자 강대우 인천광역시 부평구 부평대로246번길 7, 101동 1701호(갈산동, 삼성홈타운) 근저당권자 유미캐피탈대부주식회사 110111-5139301 서울특별시 마포구 마포대로 137,9층 1호(공덕동, 케이피엑스빌딩)
10	9번근저당권설정등기말소	2021년10월18일 제423983호	2021년10월18일 해지	
11	근저당권설정	2021년12월27일 제518455호	2021년12월27일 설정계약	채권최고액 금65,000,000원 채무자 강대우 인천광역시 부평구 부평대로246번길 7, 101동 1701호(갈산동, 삼성홈타운) 근저당권자 주식회사경인대부 131111-0224897 서울특별시 서초구 논현로 155,2층 (양재동, 광성빌딩)
11-1	11번근저당권부채권 질권설정	2022년1월19일 제17924호	2022년1월19일 설정계약	채권액 금60,000,000원 채무자 주식회사경인대부 서울특별시 서초구 논현로 155, 2층(양재동, 광성빌딩) 채권자 우리금융캐피탈주식회사 160111-0038524 대전광역시 서구 대덕대로 239(둔산동)
12	11-1번질권등기말소	2022년2월18일 제51423호	2022년2월17일 해지	



[집합건물] 인천광역시 부평구 갈산동 182-1 삼성홈타운 제101동 제17층 제1701호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
13	11번근저당권설정등기말소	2022년2월18일 제51424호	2022년2월17일 해지	
14	2번근저당권설정등기말소	2022년2월18일 제51492호	2022년2월18일 해지	
15	주택임차권	2024년3월12일 제92510호	2024년3월11일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2024카임10807)	임차보증금 금300,000,000원 범 위 17층 1701호 80.73㎡ 전부 임대차계약일자 2022년1월12일 주민등록일자 2022년2월17일 점유개시일자 2022년2월17일 확정일자 2022년1월19일 임차권자 서명훈 870515-***** 인천광역시 부평구 부평대로246번길 7, 101동 1701호 (갈산동, 삼성홈타운)
15-1				15번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년3월12일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 11월 4일

법원행정처 등기정보중앙관리소

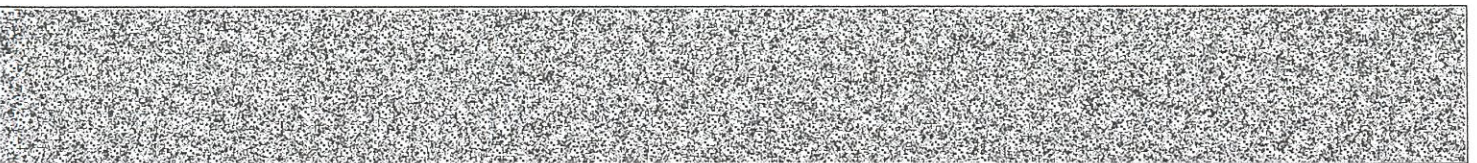
전산운영책임관



* 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 12420212002204111010110041AST002653712164237211112

발급확인번호 AANM-LZUV-6425

발행일 2024/11/04

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1242-2011-002642

[집합건물] 인천광역시 부평구 갈산동 182-1 삼성홈타운 제101동 제17층 제1701호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
강태우 (소유자)	960930-*****	단독소유	인천광역시 부평구 부평대로246번길 7, 101동 1701호(갈산동, 삼성홈타운)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	가압류	2024년2월27일 제76424호	청구금액 금172,150,243 원 채권자 주식회사 지에이개발	강태우
6	가압류	2024년8월19일 제312340호	청구금액 금39,517,891 원 채권자 주식회사아이엠캐피탈	강태우
7	강제경매개시결정	2024년10월30일 제396822호	채권자 주식회사지에이개발	강태우

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
15	임차권설정	2024년3월12일 제92510호	임차보증금 금300,000,000원 임차권자 서명훈	강태우

[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.

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120111590000242		고유번호	2823710600-3-01820001		명칭	삼성홀타운 101		호수/기구수/세대수	0호/0기/125세대	
대지위치	인천광역시 부평구 갈산동			지번	182-1	도로명주소	인천광역시 부평구 부평대로246번길 7 (갈산동)				
※대지면적	0 m ²	연면적	13,559.64 m ²	※지역	주구조	※기구	주용도	※구역			
건축면적	984.18 m ²	용적률	7.23%	※건축선 후퇴면적	56.3 m	※건축선 후퇴거리					
※건폐율	0%	※용적률	0%	※건축선 후퇴면적	56.3 m	※건축선 후퇴거리					
※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)		
주	1층	철근콘크리트구조	아파트	171.6	주	5층	철근콘크리트구조	아파트	748.81		
주	2층	철근콘크리트구조	아파트	658.27	주	6층	철근콘크리트구조	아파트	748.81		
주	3층	철근콘크리트구조	아파트	748.81	주	7층	철근콘크리트구조	아파트	748.81		
주	4층	철근콘크리트구조	아파트	748.81	주	8층	철근콘크리트구조	아파트	748.81		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시부평구청장

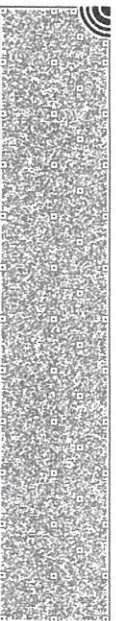
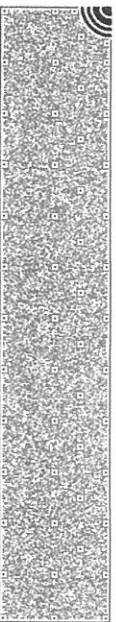


담당자: 전 화:

발급일: 2024년 11월 4일

※ 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 격지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

대지구치 인천광역시 부평구 길산동

명칭 호수/가구수/세대수
 삼성홀타운 101 0호/071구/125세대

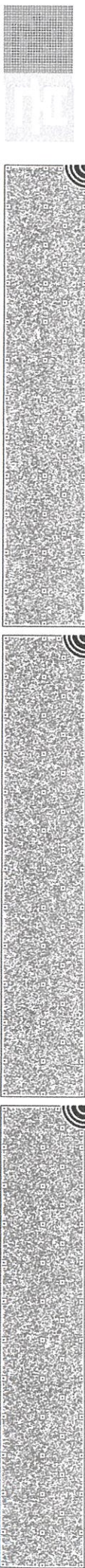
지번 지번 관련 주소 도로명주소 도로명주소 관련 주소
 182-1 인천광역시 부평구 부평대로246번길 7(길산동)

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주거장				승강기	인허가 시기				
건축주	신승호 호림이파트먼트개발건축정비 사업조합	490422-1*****	구분	유내	유외	인근	면적	승용	비상용	4 대	허기일	2008.1.15.
설계자	정재권 (주)에이드건축사사무소	강남구-건축사사무소-2110	자주식	대	대	대	대	승용	대	※ 하수처리시설	※ 금수설비(저수조)	2009.3.20.
공사감리자	김하은 (주)중원종합건축사사무소	서울특별시-건축감리전문회 시-5건 194호	기계식	대	대	대	대	형식	지상	구분 수량 및 총 용량	착공일	
공시시공자 (현장관리인)	신복현 삼성홀이엔씨(주)	서울특별시-토목건축공사업 -01-0401	전기차	대	대	대	대	용량	지하	개	사용승인일	2011.7.1.

*건축물 인증 현황		인증명		유효기간		성능		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
								내진설계 적용 여부		관리계획 수립 여부	
								특수구조 건축물		건축물 관리 점검 현황	
								기호형식 [] 지내력기호 [] 파일기호		종류	
								미해당		점검유효기간	
								구조설계해석법: [] 등기정적해석법 [] 동적해석법		2025.2.28.~2025.2.28.	

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항			
변동일	2011.9.21.	변동내용 및 원인	준공인가건축과-23755(2011.07.01)/2008-부평구-개건축시행인가-1호에 따라 신규생성처리	변동일	2021.9.16.	변동내용 및 원인	정기점검(점검기간: 2021.03.31 까지, 보고일: 2021.03.02)	변동일	2019.5.28.	변동내용 및 원인	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재
변동일	2023.4.19.	변동내용 및 원인	시장건축과-2475(2023.2.23.)호 및 땀건축과-15464 (2023.4.19.)호에 의거, 건축물대장 기초자료 오류사항	변동일		변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인	

* 표시 항목은 총괄표제부가 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	2120111590000242	고유번호	2823710600-3-01820001	명칭	삼성출타문 101	호수/가구수/세대수	0호/0가구/125세대
대지위치	인천광역시 부평구 갈산동		지번	182-1	도로명주소	인천광역시 부평구 부평대로246번길 7(갈산동)	

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	9층	철근콘크리트구조	아파트	748.81			-이하 여백-		
주	10층	철근콘크리트구조	아파트	748.81					
주	11층	철근콘크리트구조	아파트	748.81					
주	12층	철근콘크리트구조	아파트	748.81					
주	13층	철근콘크리트구조	아파트	748.81					
주	14층	철근콘크리트구조	아파트	748.81					
주	15층	철근콘크리트구조	아파트	748.81					
주	16층	철근콘크리트구조	아파트	748.81					
주	17층	철근콘크리트구조	아파트	748.81					
주	18층	철근콘크리트구조	아파트	748.81					
주	19층	철근콘크리트구조	아파트	748.81					

297mm×210mm [백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

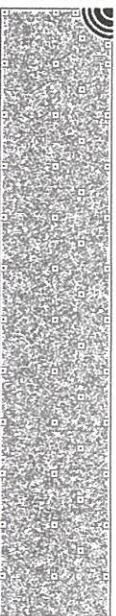
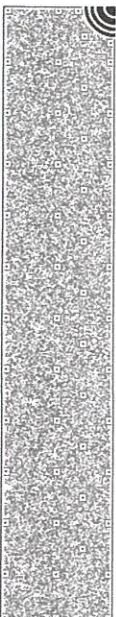
집합건축물대장(표계부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	212011590000242	고유번호	2823710600-3-01820001	명칭	삼성출타문 101	호수/가구수/세대수	0호/0가구/125세대
대지위치	인천광역시 부평구 갈산동		지번	182-1	도로명주소	인천광역시 부평구 부평대로246번길 7 (갈산동)	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2024.2.2.	정비에 따른 직권정정-출정보정정 국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 - 이하야백 -	변동일	변동내용 및 원인



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220111590001729	고유번호	2823710600-3-01820001	명칭	삼성홈타운 101	호명칭	1701	
대지위치	인천광역시 부평구 갈산동			지번	182-1	도로명주소	인천광역시 부평구 부평대로246번길 7 (갈산동)	
전유부분				소유자 현황				
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기영웅등록번호)			변동월일
주	17층	철근콘크리트구조	아파트	80.73	강태우	인천광역시 부평구 부평대로246번길 7, 101동 1701호(갈산동, 삼성홈타운)	1/1	2016.1.29.
		-이하야백-			960930-1*****			소유권이전
공용부분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
부	지2층	철근콘크리트구조	기계전기실	1.783				
부	각층	철근콘크리트구조	지하주차장(지2~지1)	42.983				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시부평구청장

담당자:
전화:

발급일자: 2024년 11월 4일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]

건물D	2220111590001729	고유번호	2823710600-3-01820001	명칭	삼성홀터은 101	호명칭	1701
대지위치	인천광역시 부평구 길선동			지번	182-1	도로명주소	인천광역시 부평구 부평대로246번길 7 (길산동)

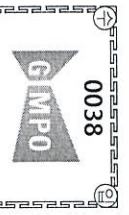
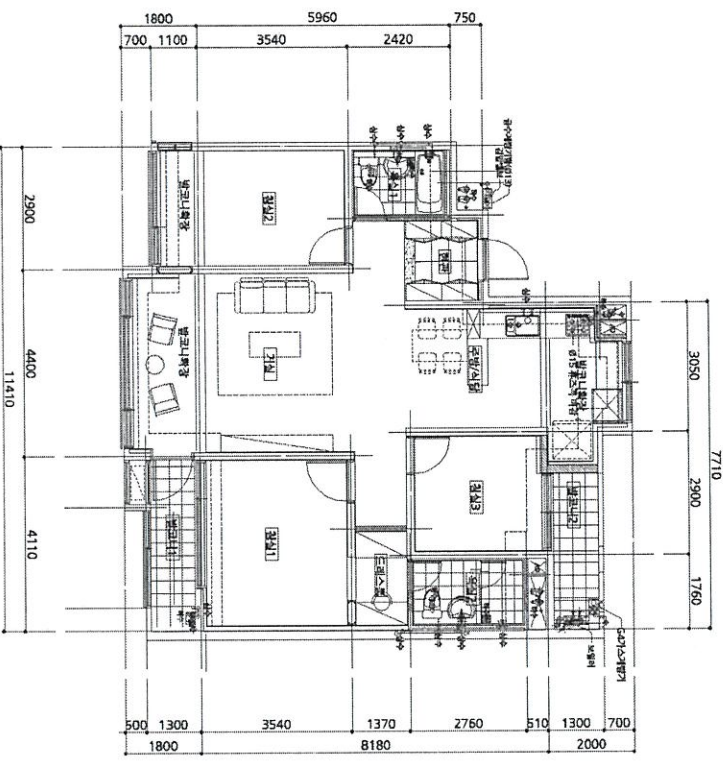
공용부분				공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)			
구분	층별	*구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격	
주	각층	철근콘크리트구조	벽체,계단실,복도	25.207	2024.1.1.	223,000,000	
부	1층	철근콘크리트구조	관리사무소,경비실	0.485	2023.1.1.	244,000,000	
부	1층	철근콘크리트구조	경로당	0.367	2022.1.1.	289,000,000	
		-이하(여백)-			2021.1.1.	211,000,000	
					2020.1.1.	193,000,000	
					2019.1.1.	193,000,000	
					2018.1.1.	203,000,000	
					2017.1.1.	201,000,000	
					2016.1.1.	193,000,000	
					2015.1.1.	193,000,000	

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

변동사함		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2011.9.21.	준공인가[건축축과-237555(2011.07.01)]/2008-부평구 재건축시행인가-1호]에 따라 신규생성처리						
2023.4.19.	시건축과-2475(2023.2.23.)호 및 땀건축과-15464 (2023.4.19.)호에 의거, 건축물대장 기초자료 오류사항 정비에 따른 직권정정-층정보 정정				-이하(여백)-		

건축물현황도

건물ID	2220111590001729	고유번호	2823710600-3-01820001	명칭	삼성홀타운 101	호명칭	1701
대지위치	인천광역시 부평구 갈산동		지번	182-1	도로명주소	인천광역시 부평구 부평대로246번길 7 (갈산동)	



도면의 조비0원
2024.11.7

평면도

축척

1 : 150

도면 작성자

(주)에이드건축사사무소 건축사 정재권

(서명 또는 인)

※ 건축물현황도는 단면(사) 평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.
증지번호: 140544.086

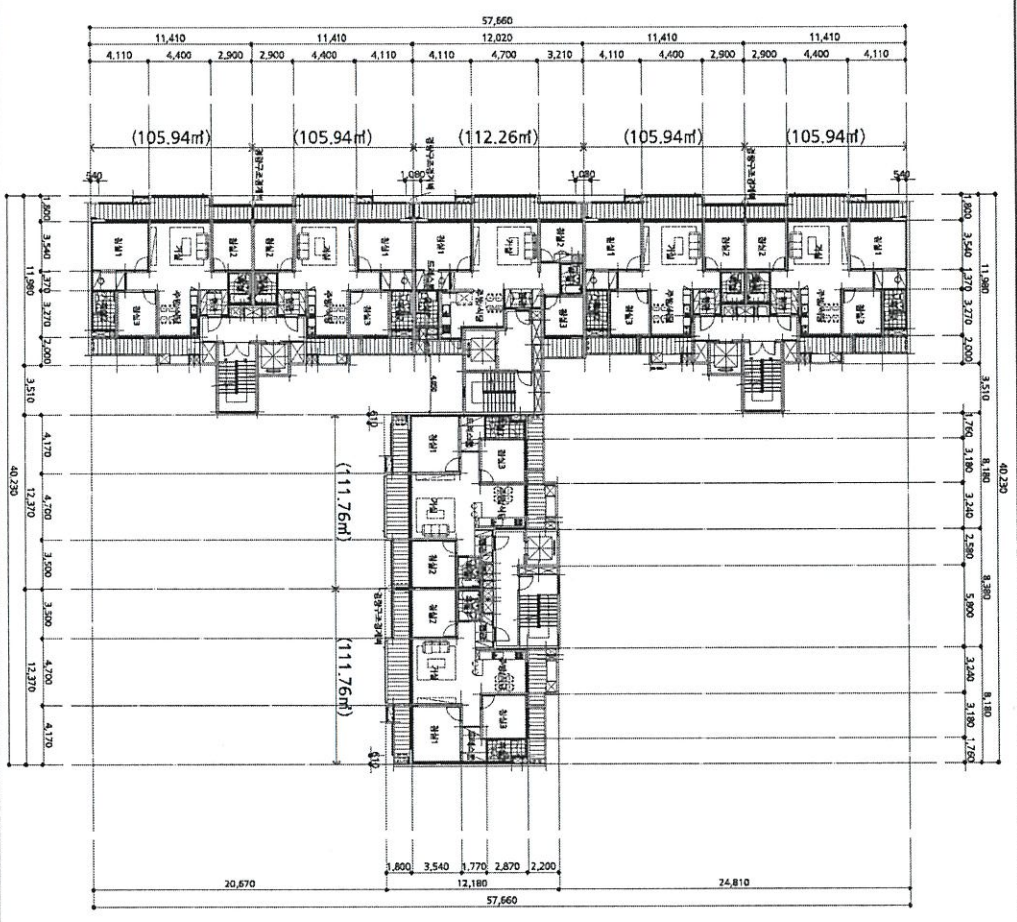
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

297mm×210mm(백상지 (80g/㎡))

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120111590000242	고유번호	2823710600-3-01820001	명칭	삼성홀타운 101	호수/가구수/세대수	0호/0가구/125세대
대지위치	인천광역시 부평구 갈산동		지번	182-1	도로명주소	인천광역시 부평구 부평대로246번길 7 (갈산동)	



0037
100원
GMP0
도면의 총면적 2824.11.7
중지번호: 140544077

평면도(지상1F)

축척

1 : 600

도면 작성자 (주)에이드건축사사무소 건축사 정재권 (서명 또는 인)

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

297mm×210mm[백상지 80g/㎡]



발급번호 : 202428237002769515

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 11/ 04

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	주식회사 건일감정평가법인	주소	
			전화번호	

신청토지	소재지	지번	지목	면적(m ²)
	인천광역시 부평구 갈산동	182-1	대	4,138.6

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역, 지구단위계획구역(갈산2지구) [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
- 준주거지역
- 일반공업지역
- 지구단위계획구역
- 과밀억제권역
- 한강폐기물매립시설설치제한지역
- 상대보호구역
- 도로
- 철도
- 범정동

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

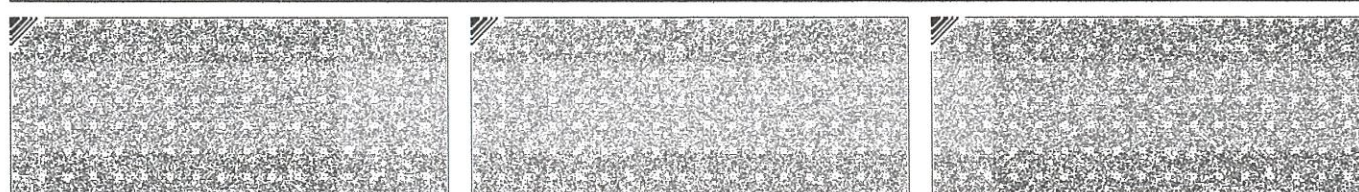
2024/ 11/ 04

인천광역시 부평구청

축척 1/1500

수입증지 붙이는곳

수수료
전자결제
민원



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