

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 팔방건설 주식회사
소유물건(2024타경561902)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이민호

감정평가서번호: B2409-01-016

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	구천만원정 (₩90,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	팔방건설 주식회사 (2024타경561902)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
그 밖의 참고사항	-		2024. 10. 02	2024. 10. 01 ~ 2024. 10. 02	2024. 10. 04	
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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	90,000,000
	합 계					₩90,000,000
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 남동구 논현동 소재 “소래포구역(수인분당선)” 동측 인근에 위치하는 구분 건물(논현유호엔시티1단지 제104동 제14층 제오피스텔1404호)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 01일 ~ 2024년 10월 02일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 02일임.

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 남동구 논현동 66-24 논현유호엔시티1단지 제104동 제14층 제오피스텔1404호			사용승인 일자	2013.05.09		
건물 주용도	업무시설 및 근린생활시설			구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
전체층수	지상18층			용도지역	일반상업지역		
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도
일련 번호	해당 층·호수						
1	제14층 제1404호	33.295	64.5639	97.8589	34.02	7.216	오피스텔

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	논현동 66-24	논현유호엔시티1단지 제104동 제11층 제오피스텔110*호	33.295	2024.07.03	90,000,000	2,703,109	-
				2013.05.09			
b	논현동 66-24	논현유호엔시티1단지 제104동 제16층 제오피스텔160*호	33.295	2024.01.26	88,000,000	2,643,039	-
				2013.05.09			
c	논현동 66-24	논현유호엔시티1단지 제105동 제6층 제오피스텔60*호	31.695	2024.03.21	90,000,000	2,839,565	-
				2013.05.09			

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	논현동 66-24	논현유호엔시티1단지 제104동 제8층 제오피스텔80*호	33.295	경매	2024.01.12	92,000,000	2,763,178
					2013.05.09		
#b	논현동 66-5	논현유호엔시티2단지 제201동 제6층 제오피스텔60*호	32.495	경매	2024.08.30	91,000,000	2,800,431
					2013.05.10		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
전유면적 기준 2,600,000원/㎡ ~ 2,800,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.

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	논현동 66-24	논현유호엔시티1단지 제104동 제11층 제오피스텔110*호	33.295	2024.07.03	90,000,000	2,703,109	-
				2013.05.09			

(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).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(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.

ㄴ. 사례와 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 “인천광역시 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였으며, 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

② 시점수정치 산정

-거래사례 <a> [인천광역시 오피스텔]

기 간	시점수정치	비 고
2024.07.03 ~ 2024.10.02	0.99504	지역 : 인천광역시(24.07.03~24.10.02) 거래시점 : 2024.07.03, 2024년06월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.10.02, 2024년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년08월 지수를 적용함 2024.07.03 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 98.88 2024.10.02 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 98.39 시점수정치 : $98.39/98.88 \approx 0.99504$

■ 시점수정의 결정

시점수정치
0.99504

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

- 본건 / 거래사례 (a)

구 분	조 건	격차율	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	동일 건물 내 사례로 외부요인은 동일함
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.00	대등함
개별요인 (호별요인)	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	대등함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누 계 치		1.000	

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	2,703,109	1.000	0.99504	1.000	2,689,702	33.295	89,553,628	90,000,000

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 남동구 논현동 66-24	논현유호엔시티1단지 제104동 제14층 제오피스텔1404호	33.295	7.216	90,000,000
합 계			-	-	₩ 90,000,000

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 남동구 논현동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 포구로 35 1. 동 소	66-24 논현유호 엔시티 1단지 제104동 66-24	업무시설 및 근린생활 시설 대	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층			90,000,000 배분내역 토 지 : 27,000,000 건 물 : 63,000,000	비준가액 (공용면적 : 64.5639㎡ 포함)
				1층	613.75			
				1층	96.915			
				2층	410.735			
				3층 ~ 16층 각	399.535			
				17층	399.3975			
				18층	399.5625			
				일반상업지역	9,658			
				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제오피스텔1404호	33.2950	33.2950		
				1 소유권대지권	7.2160 ----- 9,658	7.2160		
합 계							₩90,000,000.-	
			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 남동구 논현동 소재 "소래포구역(수인분당선)" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 오피스텔, 근린생활시설, 시장 등으로 형성된 지역으로서 제반주위 환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 수인분당선 "소래포구역" 등이 소재하는 바, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 건내 제14층 제오피스텔1404호로서,
외 벽 : 몰탈위페인팅 및 화강석붙임 등 마감,
창 호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 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 대체로 평탄한 사다리형 토지로서, 업무시설 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 폭 약25미터, 북측 및 남측으로 폭 약20미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2018-12-21)(소래), 대로3류(폭25m~30m)(대3-76호선)(접합), 종로2류(폭15m~20m)(중2-110호선)(접합), 종로2류(폭15m~20m)(중2-58호선)(접합), 가족사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과032-453-2343))<가족분뇨의관리및이용에관한법률>, 현상변경허가대상구역(2024-04-03)(역사문화환경보존지역(문의:문화관광과032-453-2134))<문화유산의보존및활용에관한법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

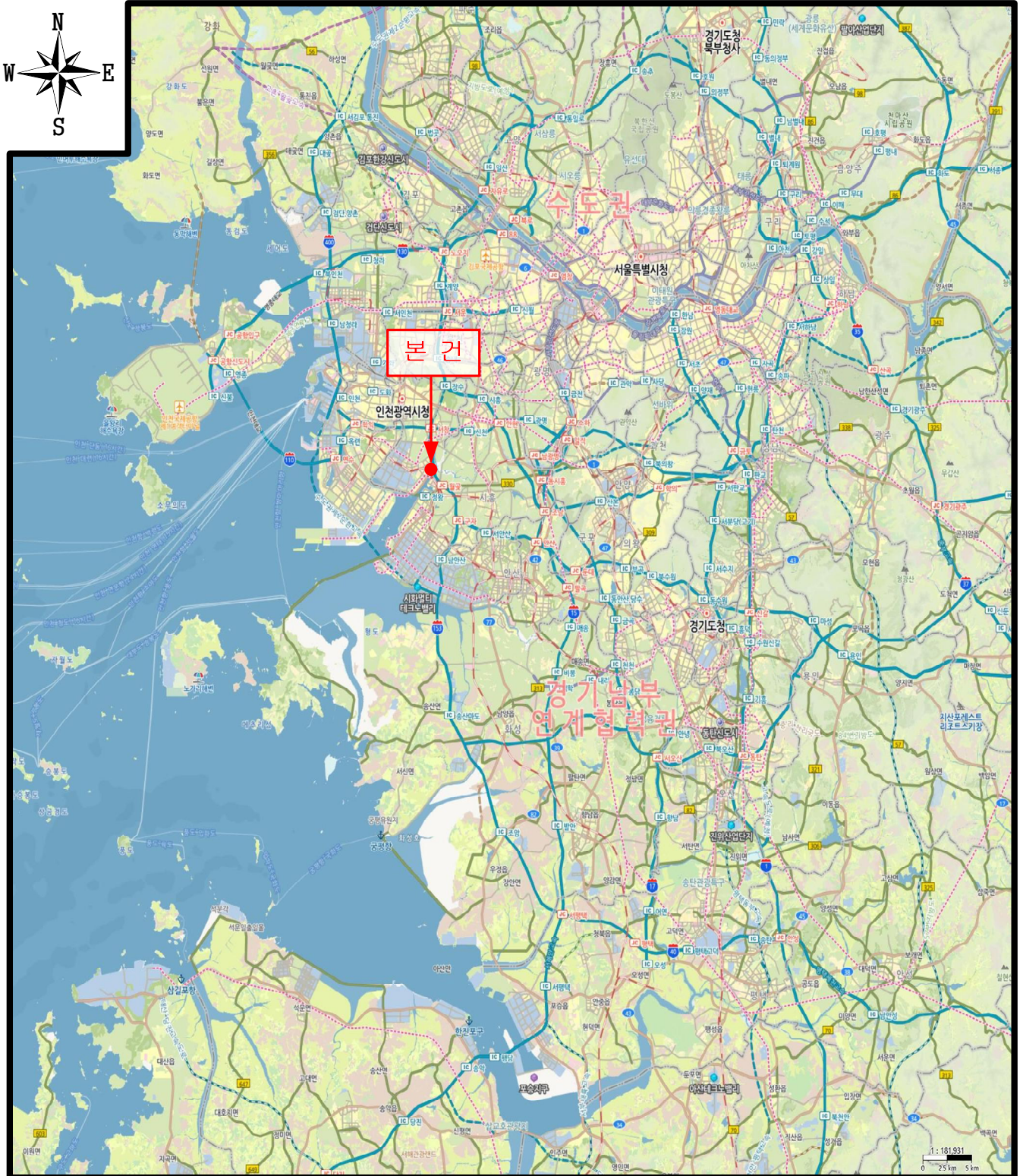
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

소재지

인천광역시 남동구 논현동 66-24 논현유호엔시티1단지 제104동 제14층
제오피스텔1404호



위 치 도

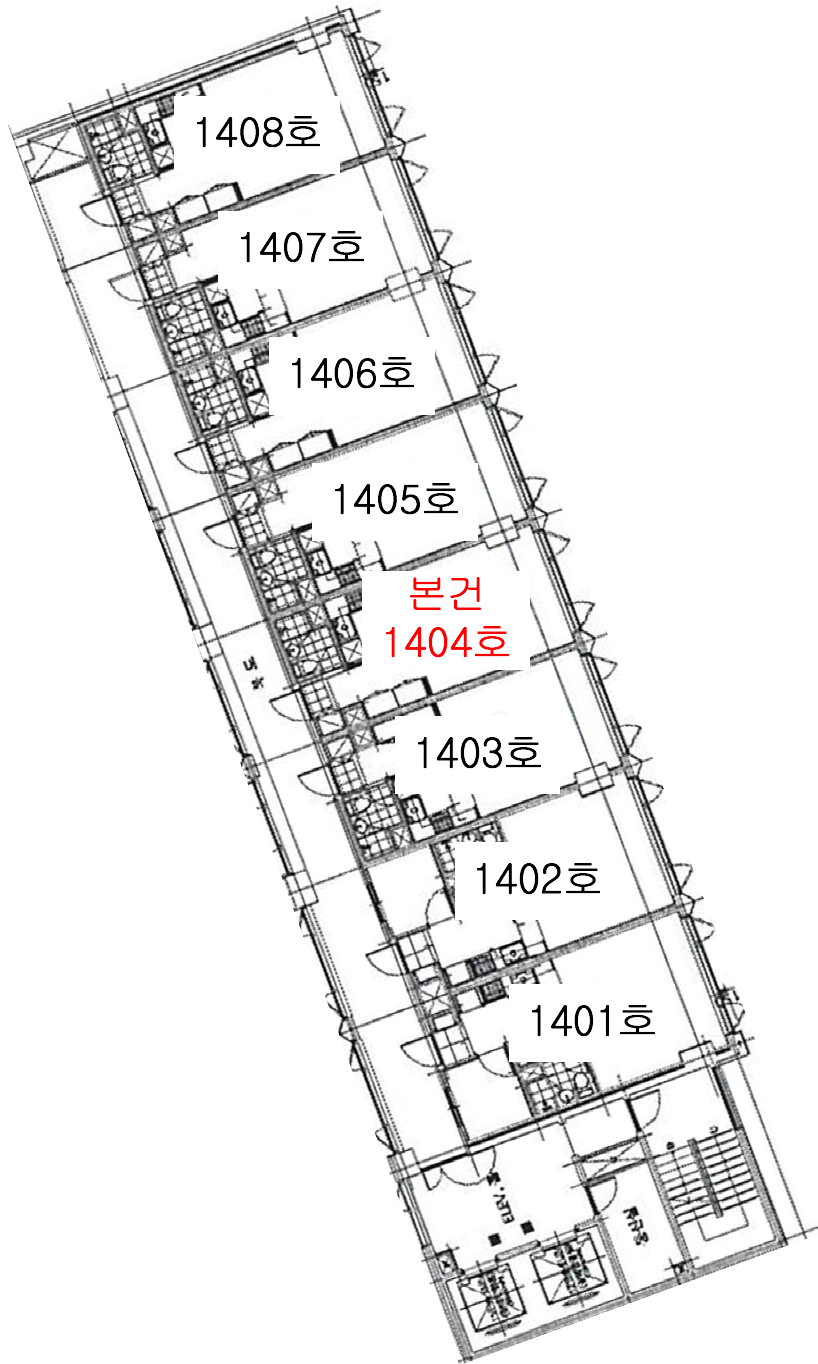
소재지

인천광역시 남동구 논현동 66-24 논현유호엔시티1단지 제104동 제14층
제오피스텔1404호



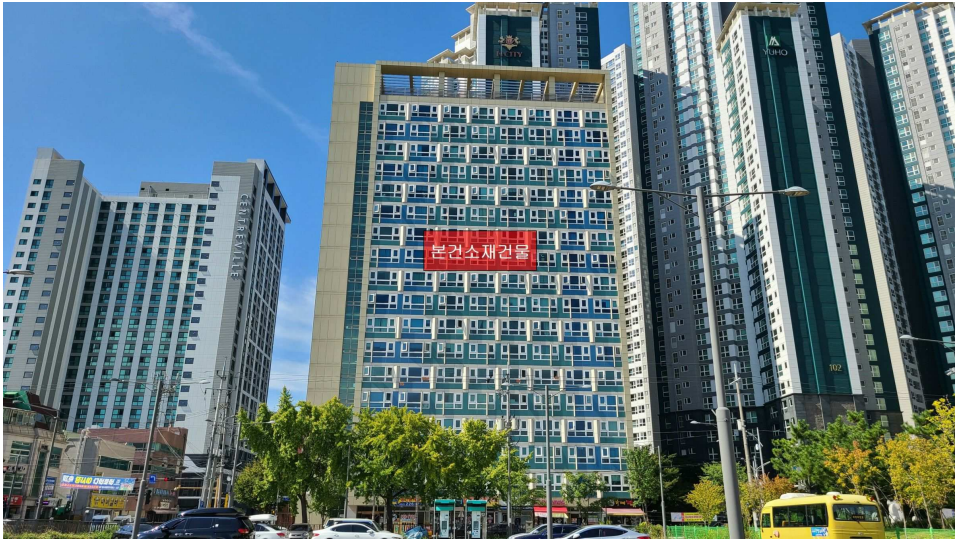
호 별 배 치 도

No Scale



<인천광역시 남동구 논현동 66-24 논현유호엔시티1단지
제104동 제14층 제오피스텔1404호>

사 진 용 지



본건전경



본건전경

사 진 용 지



본건 현관입구



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 : B2409-01-016

시행일자 : 2024-10-04

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 이민호

참 조 : 경매5계

제 목 : 감 정 의뢰 에 대 한 회 보

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

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

2. 2024.09.25자 귀 제 『2024타경561902』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『팔방건설 주식회사 소유물건(2024타경561902)』 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 : B2409-01-016

수신 : 인천지방법원 사법보좌관 이민호 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.09.25 자 귀 제 『 2024타경561902 』 호로
의뢰하신 『 인천광역시 남동구 논현동 66-24 논현유호엔시티1단지 104동 14층
오피스텔 1404호 』 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	290,000	
실		
여비	110,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	기본수수료
공부발급비	2,200	≒290,000
기타 실비	4,000	
비		
소계	126,200	
특별용역비	-	
공급가액	416,000	1,000원 미만 절사
부가세	41,600	
합계	457,600	
기납부 착수금	-	
정산청구액	457,600	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

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

(주)건일감정평가법인 본사

대표이사 안성태



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1247-2013-001990



[집합건물] 인천광역시 남동구 논현동 66-24 논현유호엔시티1단지 제104동 제14층 제오피스텔1404호

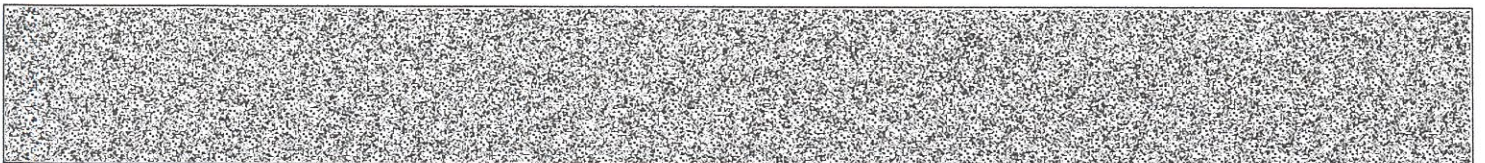
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2013년5월21일	인천광역시 남동구 논현동 66-24 논현유호엔시티1단지 제104동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 포구로 35	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 업무시설 및 근린생활시설 1층 613.75㎡ 1층 96.915㎡ 2층 410.735㎡ 3층 399.535㎡ 4층 399.535㎡ 5층 399.535㎡ 6층 399.535㎡ 7층 399.535㎡ 8층 399.535㎡ 9층 399.535㎡ 10층 399.535㎡ 11층 399.535㎡ 12층 399.535㎡ 13층 399.535㎡ 14층 399.535㎡ 15층 399.535㎡ 16층 399.535㎡ 17층 399.3975㎡ 18층 399.5625	도면 제2013-133호

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 남동구 논현동 66-24	잡종지	9658㎡	2013년5월21일
2	1. 인천광역시 남동구 논현동 66-24	대	9658㎡	2013년5월23일 1토지 지목변경 2013년5월27일

[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 12420212007204091010130260AST001991112119024211112

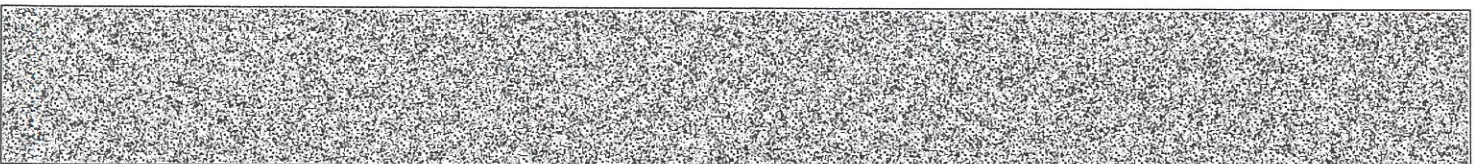
발급확인번호 AANJ-TRZI-9903

발행일 2024/09/26

[집합건물] 인천광역시 남동구 논현동 66-24 논현유호엔시티1단지 제104동 제14층 제오피스텔1404호

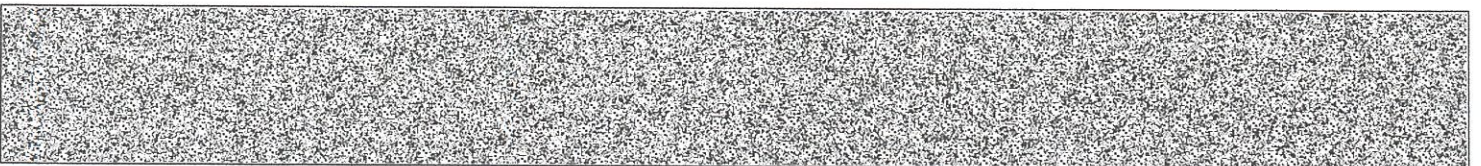
【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2013년5월21일	제14층 제오피스텔1404호	철근콘크리트구조 33.2950㎡	도면 제2013-133호
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		9658분의 7.2160	2013년5월14일 대지권 2013년5월21일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2013년5월21일 제31657호		소유자 유호건설주식회사 110111-0395396 서울특별시 구로구 개봉동 403-203
2	소유권이전	2013년8월30일 제71544호	2013년8월30일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 테헤란로 518 (대치동)
	신탁			신탁원부 제2013-1370호
3	소유권이전	2015년4월23일 제32934호	2015년4월21일 신탁재산의귀속	소유자 유호건설주식회사 110111-0395396 서울특별시 구로구 개봉로 17(개봉동)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	소유권이전	2016년11월11일 제420534호	2016년11월2일 매매	소유자 팔방건설주식회사 110111-1182495 서울특별시 양천구 국회대로 32(신월동) 거래가액 금111,278,425원
5	카압류	2022년1월12일 제10763호	2022년1월12일 수원지방법원의 카압류 결정(2021카단5 07465)	청구금액 금154,199,414 원 채권자 주식회사여다자 134811-0322868 경기도 화성시 양감면 큰길목길 48-9
6	5번가압류등기말소	2022년9월19일 제313635호	2022년9월16일 해제	



[집합건물] 인천광역시 남동구 논현동 66-24 논현유호엔시티1단지 제104동 제14층 제오피스텔1404호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
7	가압류	2023년7월5일 제241012호	2023년7월5일 서울남부지방법 원의 가압류 결정(2023카단6 16)	청구금액 금32,121,600 원 채권자 홍종봉 660301-***** 서울 구로구 중앙로3길 50, 가동 1층 다열 115호 (고척동)
8	가압류	2024년3월6일 제86295호	2024년3월6일 인천지방법원의 가압류 결정(2024카단1 02319)	청구금액 금88,997,640 원 채권자 근로복지공단 111271-0007455 울산광역시 중구 종가로 340 (교동,근로복지공단)
9	가압류	2024년3월8일 제88909호	2024년3월7일 의정부지방법원 고양지원의 가압류 결정(2024카단1 00818)	청구금액 금47,363,599 원 채권자 김영미 710519-***** 고양시 덕양구 화중로 224, 상가동 지하110호(화정동, 달빛마을2단지)
10	가압류	2024년4월12일 제136028호	2024년4월12일 서울중앙지방법 원의 가압류 결정(2024카단8 07693)	청구금액 금1,000,000,000 원 채권자 전문건설공제조합 114671-0001935 서울특별시 동작구 보라매로5길 15 (신대방동, 전문건설회관빌딩)
11	가압류	2024년4월17일 제142608호	2024년4월17일 인천지방법원의 가압류 결정(2024카단1 04360)	청구금액 금17,820,948 원 채권자 주식회사 전북은행 210111-0000043 전주시 덕진구 백제대로 566 (금암동) (광화문종합금융센터)
12	가압류	2024년5월10일 제174880호	2024년5월10일 인천지방법원의 가압류 결정(2024카단1 05156)	청구금액 금995,520,000 원 채권자 서울보증보험주식회사 110111-0099774 서울 종로구 김상옥로 29 서울보증보험빌딩 (강남신용지원단)
13	압류	2024년6월7일 제210922호	2024년6월7일 압류(징수부-90 3833)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원특별자치도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (용인서부지사)
14	가압류	2024년7월16일	2024년7월16일	청구금액 금19,371,934 원



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제266957호	수원지방법원 안산지원의 가압류 결정(2024카단5 3318)	채권자 신아영 810927-***** 시흥시 비둘기공원7길 10, 107동 603호(대야동, 이편한세상시흥센터하임) 김수현 위 채권자 2는 미성년자이므로 친권자 법정대리인 모 신아영 140601-***** 시흥시 비둘기공원7길 10, 107동 603호(대야동, 이편한세상시흥센터하임) 김도현 위 채권자 3은 미성년자이므로 친권자 법정대리인 모 신아영 150523-***** 시흥시 비둘기공원7길 10, 107동 603호(대야동, 이편한세상시흥센터하임)
15	압류	2024년7월18일 제269332호	2024년7월15일 압류(징세과-티 29265)	권리자 국 처분청 계양세무서장
16	강제경매개시결정(8 번가압류의 본압류로의 이행)	2024년9월19일 제351042호	2024년9월19일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2024타경561 902)	채권자 근로복지공단 111271-0007455 울산광역시 중구 중가로 340 (교동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 9월 26일

법원행정처 등기정보중앙관리소

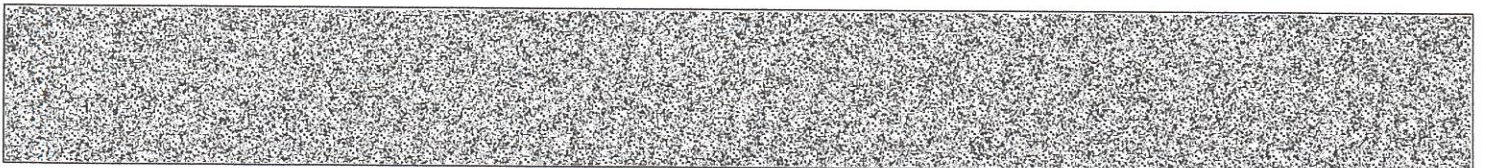
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 gaps, 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 12420212007204091010130260AST001991112149024211112

발급확인번호 AANJ-TRZI-9903

발행일 2024/09/26

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 1247-2013-001990

[집합건물] 인천광역시 남동구 논현동 66-24 논현유호엔시티1단지 제104동 제14층 제오피스텔1404호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
팔방건설주식회사 (소유자)	110111-1182495	단독소유	서울특별시 양천구 국회대로 32(신월동)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	가압류	2023년7월5일 제241012호	청구금액 금32,121,600 원 채권자 홍종봉	팔방건설주식회사
8	가압류	2024년3월6일 제86295호	청구금액 금88,997,640 원 채권자 근로복지공단	팔방건설주식회사
9	가압류	2024년3월8일 제88909호	청구금액 금47,363,599 원 채권자 김영미	팔방건설주식회사
10	가압류	2024년4월12일 제136028호	청구금액 금1,000,000,000 원 채권자 전문건설공제조합	팔방건설주식회사
11	가압류	2024년4월17일 제142608호	청구금액 금17,820,948 원 채권자 주식회사 전북은행	팔방건설주식회사
12	가압류	2024년5월10일 제174880호	청구금액 금995,520,000 원 채권자 서울보증보험주식회사	팔방건설주식회사
13	압류	2024년6월7일 제210922호	권리자 국민건강보험공단	팔방건설주식회사
14	가압류	2024년7월16일 제266957호	청구금액 금19,371,934 원 채권자 신아영외 2명	팔방건설주식회사
15	압류	2024년7월18일 제269332호	권리자 국	팔방건설주식회사
16	강제경매개시결정	2024년9월19일 제351042호	채권자 근로복지공단	팔방건설주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 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 1쪽)

건물ID	2120131580000120	고유번호	2820011000-3-00660024	명칭	호수/가구수/세대수				
				논현유호엔시티 1단지 104동	146호/0가구/0세대				
대지위치	인천광역시 남동구 논현동		지번	66-24	도로명주소	인천광역시 남동구 포구로 35 (논현동)			
*대지면적	0 m ²	연면적	7,513.85 m ²	*지역	*지구	*구역			
건축면적	724.8 m ²	용적률 산정용 연면적	7,513.85 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	업무시설, 근린생활시설	층수	지하: 층, 지상: 18층
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	56.7 m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	동
*조경면적	m ²	*공개공지/공간면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주4	지상1층	철근콘크리트구조	소매점, 인터넷판매터미널, 개인사업시설, 판매점, 편의점, 카페, 음식점, 소규모상업시설, 중개업소, 휴게음식점	613.75	주4	지상4층	철근콘크리트구조	오피스텔	399.535
주4	지상1층	철근콘크리트구조	오피스텔	96.915	주4	지상5층	철근콘크리트구조	오피스텔	399.535
주4	지상2층	철근콘크리트구조	오피스텔	410.735	주4	지상6층	철근콘크리트구조	오피스텔	399.535
주4	지상3층	철근콘크리트구조	오피스텔	399.535	주4	지상7층	철근콘크리트구조	오피스텔	399.535

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 9월 26일

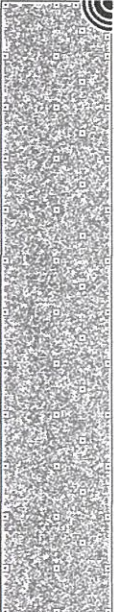
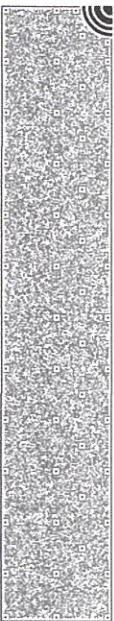
남동구청장



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 인천광역시 남동구 논현동

명칭

논현유호엔시티 1단지 104동

호수/가구수/세대수

146호/0가/0세대

지번 66-24

지번 관련 주소

도로명주소 도로명주소 관련 주소

66-24

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등적)번호	*주차장					승강기			인허가 시기	
			구분	유내	유외	인근	면적	승용	대	비상용		2 대
건축주	유재하 유호건설(주)	서울특별시-건축공사업 -01-0334										2009.12.11.
설계자	리캐화 (주)에일건축사사무소	인천광역시-건축사사무소 -309	자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	2010.1.11.
공사감리자	이필홍 (주)포스코에이앤씨건축사사무소	서울특별시-종합건설전문회사-제5종양호	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	2013.5.9.
공사시공자 (원장권리인)	유재하 유호건설(주)	서울특별시-건축공사업 -01-0334	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

*건축물 인증 현황

인증명	유효기간	성능	건축물 구조 현황	건축물 구조 현황	관리계획 수립 여부
			내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	적용	
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초	지하수위	건축물 관리점검 현황
				미해당	종류
				구조설계해석법: [] 동적해석법 [] 동적해석법	점검유효기간
				GL	2024.5.31.~2024.5.31.
				m	정기점검

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2013.5.9.	신규작성(신축)	2013.11.11.	105호 소매점을 제1종근린생활시설(휴게음식점)으로 행위신고	
2013.6.28.	[용도변경행위에 의한 신축	2019.5.28.	국도교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건	
2013.6.28.	107호 소매점을 부동산중개업소로 행위신고		축물대장 내진설계 여부 기재	
2013.11.11.	[용도변경행위에 의한 신축	2020.9.22.	건축과-18820(2020.9.22.)호에 의거 101호 제1	

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제4호서식) 개정 2023. 8. 1>

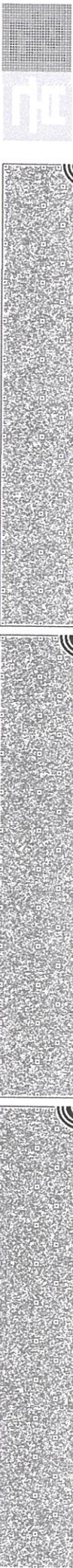
집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 1쪽)

건물ID	2120131580000120	고유번호	2820011000-3-00660024	명칭	노현유호엔시티 1단지 104동	호수/가구수/세대수	146호/0가구/0세대
대지위치	인천광역시 남동구 노현동		지번	66-24	도로명주소	인천광역시 남동구 포구로 35 (노현동)	

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주4	지상8층	철근콘크리트구조	오피스텔	399.535			-이하야백-		
주4	지상9층	철근콘크리트구조	오피스텔	399.535					
주4	지상10층	철근콘크리트구조	오피스텔	399.535					
주4	지상11층	철근콘크리트구조	오피스텔	399.535					
주4	지상12층	철근콘크리트구조	오피스텔	399.535					
주4	지상13층	철근콘크리트구조	오피스텔	399.535					
주4	지상14층	철근콘크리트구조	오피스텔	399.535					
주4	지상15층	철근콘크리트구조	오피스텔	399.535					
주4	지상16층	철근콘크리트구조	오피스텔	399.535					
주4	지상17층	철근콘크리트구조	오피스텔	399.3975					
주4	지상18층	철근콘크리트구조	오피스텔	399.5625					

297mm×210mm[백상자(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) 개정 2023. 8. 1. >

집합건축물대장(전유부, 각)

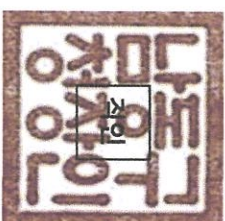
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220131580000972	고유번호	2820011000-3-00660024	명칭	노현유호엔시티 1단지 104동	호명칭	오피스텔 1404호
대지위치	인천광역시 남동구 노현동			지번	66-24	도로명주소	인천광역시 남동구 포구로 35 (노현동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산거래등등록번호)	팔방건설주식회사			
주	14층	철근콘크리트구조	오피스텔	33.295	110111-1-1*****	서울특별시 양천구 국회대로 32(신월동)	1/1	2016.11.11.	
공용부분						-이하여백-		소유권이전	
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 원소유지만 표시한 것입니다.				
부	지4~지1	철근콘크리트구조	지하주차장	41.3544					
부	지4~지1	철근콘크리트구조	기계/전기실	4.1465					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

남동구청장

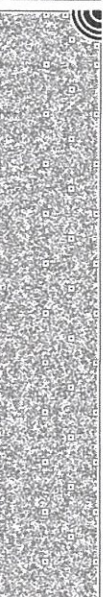
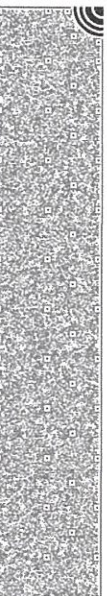


담당자:
전 화:

발급일자: 2024년 9월 26일

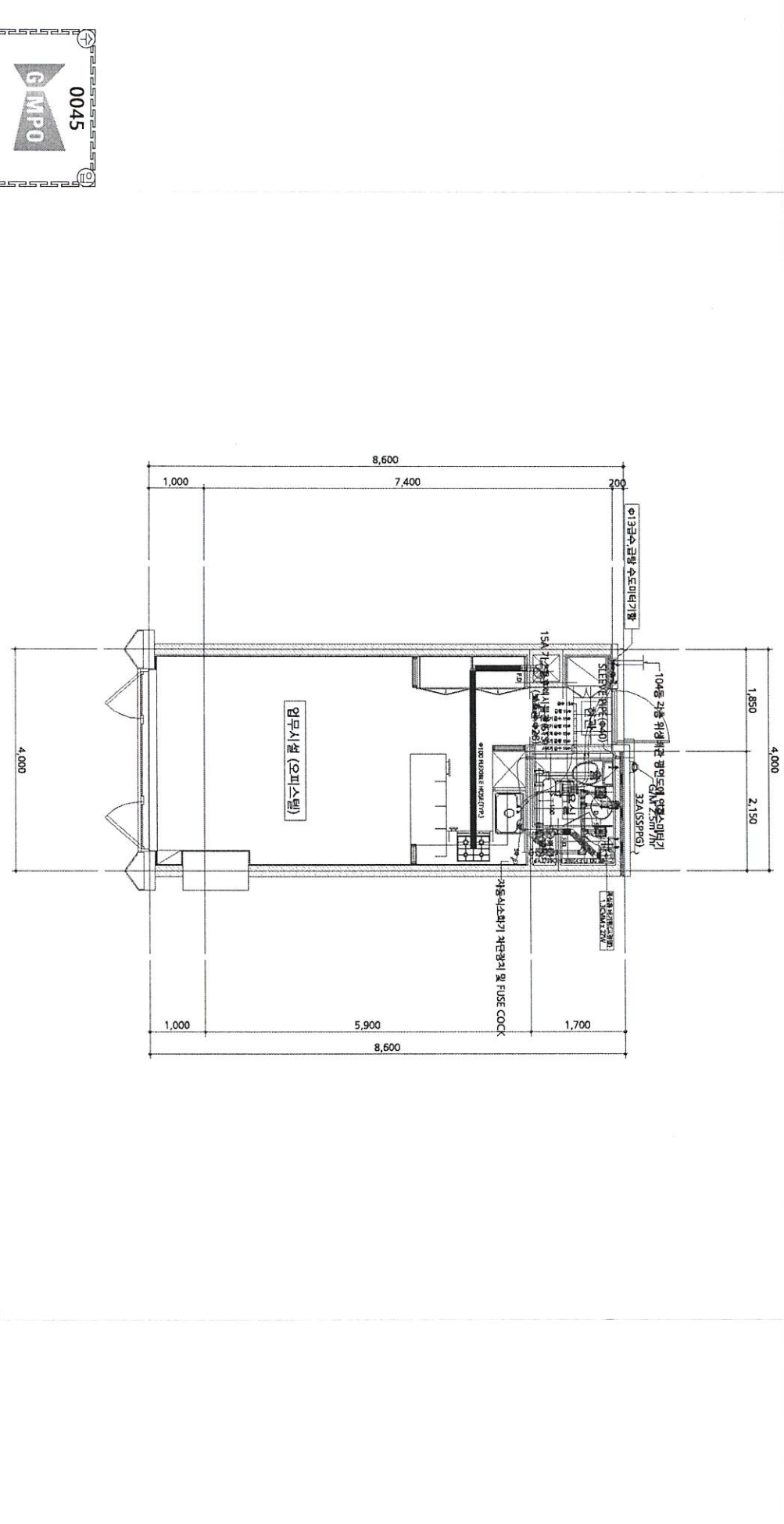
※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm(백상지 (80g/㎡))



건축물현황도

건물ID	2220131580000972	고유번호	2820011000-3-00660024	명칭	노원우호엔시티 1단지 104동	호명칭	오피스텔 1404호
대지위치	인천광역시 남동구 노원동	지번	66-24	도로명주소	인천광역시 남동구 포구로 35 (노원동)		



도면의 2024.9.27	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	(주)에일건축사사무소 리채환 (서명 또는 인)
------------------	-----	----	---------	--------	---------------------------

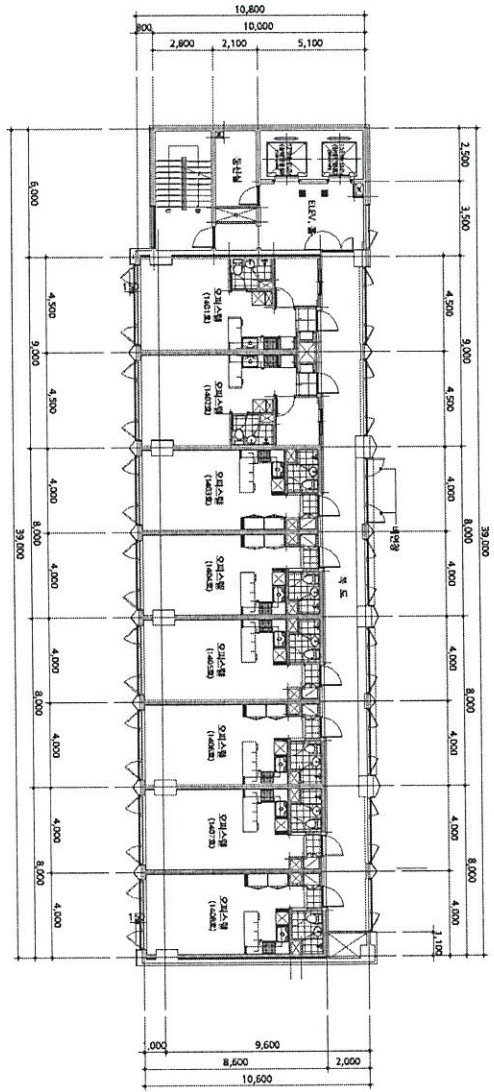
* 건축물현황도는 단위의 평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.
증지발행시각: 15:23:40.421

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

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120131580000120	고유번호	2820011000-3-00660024	명칭	논현유호엔시티 1단지 104동	호수/가구수/세대수	146호/07가구/0세대
대지위치	인천광역시 남동구 논현동	지번	66-24	도로명주소	인천광역시 남동구 포구로 35 (논현동)		



0044
100원
도면의 총액 24,927
건축비용사자: 152340419

평면도(14층)	축척	1 : 200	도면 작성자
(주)에이건축사무소 라채화 (서명 또는 인)			

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



발급번호 : 202428200002804825

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 09/ 26

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	주식회사 건일감정평가법인	주소	
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	인천광역시 남동구 논현동	66-24	대	9,658.0

지역·지구등 지정여부

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등

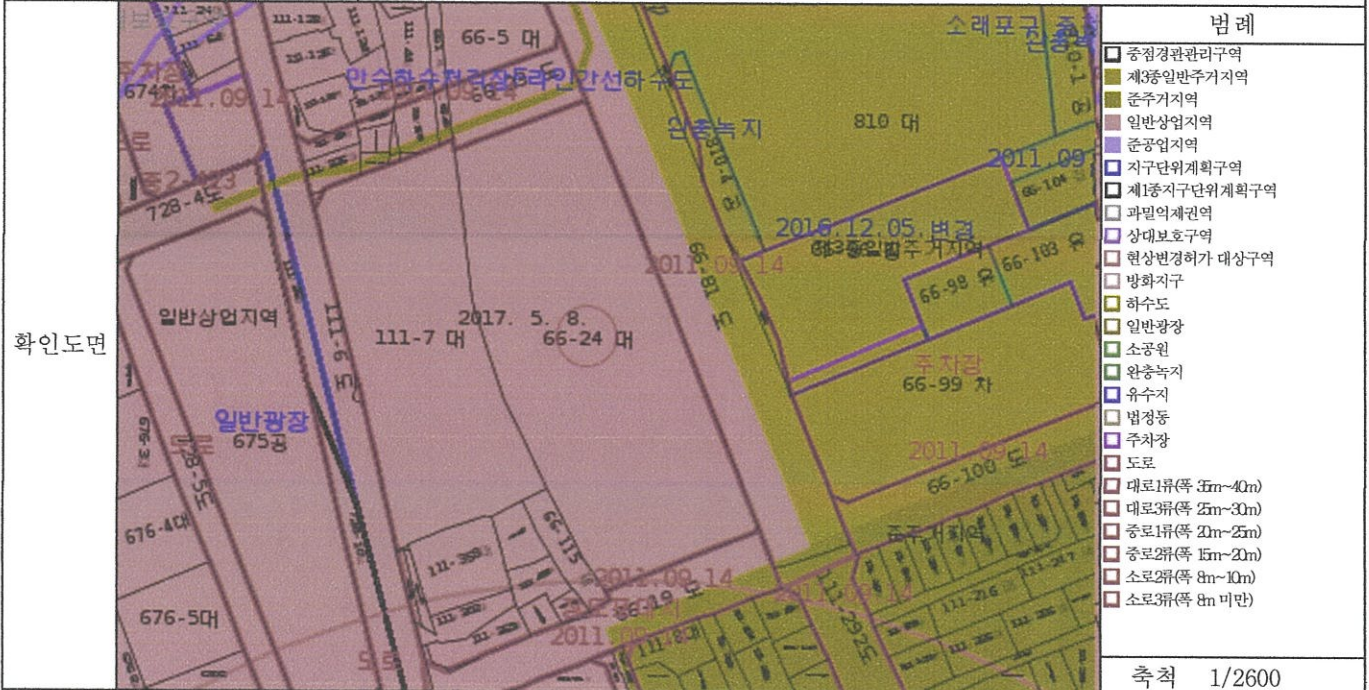
일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2018-12-21)(소래), 대로3류(폭 25m-30m)(대3-76호선)(접합), 중로2류(폭 15m-20m)(중2-110호선)(접합), 중로2류(폭 15m-20m)(중2-58호선)(접합) [이하공란]

다른 법령 등에 따른 지역·지구등

가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 현상변경허가 대상구역(2024-04-03)(역사문화환경 보존지역(문의: 문화관광과 032-453-2134))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]

[해당없음]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항



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

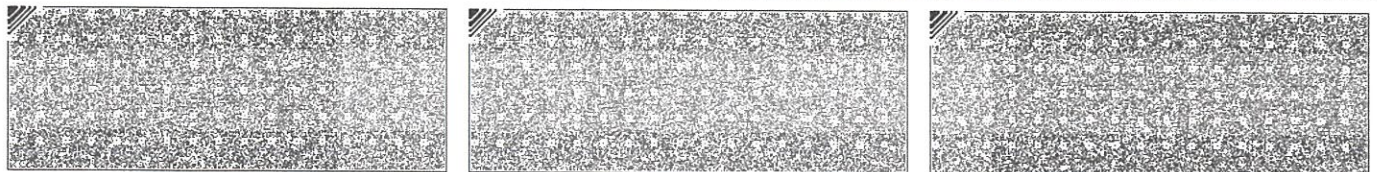
2024/ 09/ 26

인천광역시 남동구청



축척 1/2600
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.