

감정평가서

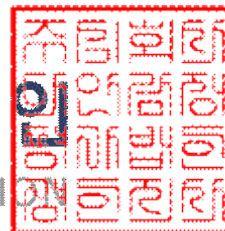
Appraisal Report

번호	D2-20250806-01
건명	인천광역시 부평구 부평동 528-9외 더갤러리 제2층 제101-201호 (2025타경511180)

본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보평가시
확인금융기관 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수
없으며 당 법인은 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)다안감정평가법인
DAAN APPRAISAL CORPORATION



[경인지사] 인천광역시 연수구 송도미래로 30, 제E동 1203호 (송도동, 송도스마트밸리)

TEL: (032)721-5526, FAX: (0505)182-4506

(부동산) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인 합니다.

감정평가사
김익창

김익창



(주)다안감정평가법인 경인지사장 김남균



감정평가액 **금일억팔천육백만원정(₩186,000,000.-)**



평가의뢰인	인천지방법원 사법보좌관	감정평가 목적	법원 경매	
		제출처	인천지방법원 경매8계	
소유자 (대상업체명)	황용순	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록 표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일자
		2025.08.13.	2025.08.13.	2025.08.14.

감정평가 내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가 (원/㎡)	금액 (원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	186,000,000
합계						₩186,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인 합니다.

심사자 : 감정평가사

유재현



부평구 부평동 528-9 외 더갤러리 제2층 제101-201호
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 평가의 대상은 인천광역시 부평구 부평동에 소재하는 부동산(오피스텔)으로서, 인천지방법원의 법원 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거, 가격조사완료일인 2025년 08월 13일을 기준으로 평가하였음.

4. 실지조사 및 내용

본 건의 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사일은 2025년 08월 13일이며, 대상물건의 현황 등을 조사 및 확인하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상부동산의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 감정평가의 대상이 되는 토지 등 (이하 "대상물건"이라 한다)이 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 평가하였음.

부평구 부평동 528-9 외 더갤러리 제2층 제101-201호
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 감정평가 조건

없음.

6. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 이용 상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는 바, 물적 동일성은 인정됨.
- ② 대상물건의 위치확인은 현장조사로 확인하였음.
- ③ 현장조사 당시, 이해관계인의 부재 등으로 인하여 귀 의뢰기관과 협의 하에 대상물건의 내부구조는 건축물현황도 등을 기준으로 평가하였음.

부평구 부평동 528-9 외 더갤러리 제2층 제101-201호
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 대상물건 개요

1. 전체 건축물 개요

소재지	건물명	주구조	주용도	연면적 (㎡)	규 모	사용승인일
부평동 528-9외	더 갤러리	철근콘크리트구조	업무시설, 제1종근린생활시설	11,497.64	지하 2층 지상 14층	2017.08.31.

[토지이용계획] 대표필지 부평동 528-9

일반상업지역, 방화지구 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역
(2025-05-19)

2. 평가대상 호수

일련 번호	용 도	동	층	호	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전용+공용 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
1	업무시설 (오피스텔)	-	2	101-201	57.17	4.08	61.25	6.825	-

III 감정평가 방법

1. 감정평가 방식 개요

□ 원가방식 (Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

□ 비교방식 (Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제9호에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제9호에 따라 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 감정평가방법임.

□ 수익방식 (Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가 기준

□ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

부평구 부평동 528-9 외 더갤러리 제2층 제101-201호
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야한다.
 1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
 2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
 - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
 3. 지역요인 비교
 4. 개별요인 비교
 5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄 감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

부평구 부평동 528-9 외 더갤러리 제2층 제101-201호
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

부평구 부평동 528-9 외 더갤러리 제2층 제101-201호
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV 감정평가액 산출 및 결정

1. 거래사례비교법에 따른 산출내역

가. 거래사례 선정

1) 인근 유사 물건 실거래 사례

기호	소재지	건물명	층/호	전용면적 (㎡)	사용승인일	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	부평동 ○○-○	더갤러리	3/102-301	58.62	2017.08.31.	200,000,000	3,411,805	2024.10.31.
2	부평동 ○○-○	더갤러리	9/101-904	59.77	2017.08.31.	195,000,000	3,262,506	2024.11.17.
3	부평동 ○○-○	더갤러리	8/102-802	79.27	2017.08.31.	215,000,000	2,712,249	2025.03.14.

※ 거래단가 : 거래금액 / 전용면적(㎡)

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(Kais)

2) 인근 유사 물건 감정평가사례

기호	소재지	층/호	전용면적 (㎡)	사용승인일	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
1	부평동 ○○-○	2/101-202	77.54	2017.08.31.	법원 경매	241,000,000	3,108,073	2025.02.05.
2	부평동 ○○-○	11/102-1101	58.62	2017.08.31.	법원 경매	174,000,000	2,968,270	2025.05.26.
3	부평동 ○○-○	2/102-204	70.70	2017.08.31.	법원 경매	223,000,000	3,154,173	2025.08.04.

※ 평가단가 : 평가금액 / 전용면적(㎡)

※ 출처 : Kapa Hub (한국감정평가사협회)

부평구 부평동 528-9 외 더갤러리 제2층 제101-201호
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 거래사례 선정

상기 거래사례 중 대상 물건과 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 아래의 「거래사례 ①」를 선정 하였음.

기호	소재지	건물명	층/호	전용면적 (㎡)	사용승인일	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	부평동 ○○-○	더갤러리	3/102-301	58.62	2017.08.31.	200,000,000	3,411,805	2024.10.31.

나. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인은 없음. (1.000)

다. 시점수정치 결정

구분	지역 (산정기간)	유형	시점수정치	비고
거래사례 ①	인천광역시 (2024.10.31.~2025.08.13.)	오피스텔	0.97344	거래시점 : 2024.10.31., 2024년09월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.08.13., 2025년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년06월 지수를 적용함 2024.10.31 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 98.26 2025.08.13 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 95.65 시점수정치 : 95.65/98.26≒0.97344

※ 작성일 현재 발표된 가장 최근 지수를 적용하였음.

부평구 부평동 528-9 외 더갤러리 제2층 제101-201호
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	자연환경(조망·풍치·경관 등)
내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용 (동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

부평구 부평동 528-9 외 더갤러리 제2층 제101-201호
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 가치형성요인 비교

조 건	세부항목	검토의견	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	동일함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	동일함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	층별효용 등에서 열세함.	0.98
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
가치형성요인 비교치			0.980

부평구 부평동 528-9 외 더갤러리 제2층 제101-201호
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)
1	3,411,805	1.000	0.97344	0.980	3,254,764

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	용도	층	호	전용면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	오피스텔	2	101-201	57.17	3,254,764	186,074,858	186,000,000	-
합 계							186,000,000	

3. 감정평가액 결정

가. 감정평가액

일련번호	용도	층	호	전용면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	오피스텔	2	101-201	57.17	186,000,000	-
합 계					186,000,000	

나. 감정평가액 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이용상황	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 위생 및 냉난방시설 등	8. 임대관계
3. 건물의 구조 등	6. 도시계획 및 기타 공법관계	9. 기타 참고사항
<p>1. 위치 및 주위환경 대상물건은 인천광역시 부평구 부평동 소재, '부평역' 북동측 방향에 위치하는 부동산(오피스텔)으로 주위는 오피스텔, 근린생활시설 등이 분포하는 상업지대로서, 전반적인 주거환경은 양호함.</p> <p>2. 교통상황 대상물건까지 차량의 진출입 가능하고 인근 대중교통여건 등을 고려하였을 때, 전반적인 교통상황은 양호함.</p> <p>3. 건물의 구조 등 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건물 내 제2층 제101-201호로서, 외 벽 : 벽돌붙임 마감 등임. 창 호 : PVC샷시 등임.</p> <p>4. 이용상황 업무시설(오피스텔)임.</p> <p>5. 위생, 냉난방시설 등 위생 급배수시설, 소화설비, 승강기 설비 등 갖추었음.</p> <p>6. 도시계획 및 기타 공법관계 대표필지_부평동 528-9번지 일반상업지역, 방화지구 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관 관리구역(2025-05-19)</p> <p>7. 공부와의 차이 -</p> <p>8. 임대관계 -</p> <p>9. 기타 참고사항 -</p>		

별지 2.
위 치 도

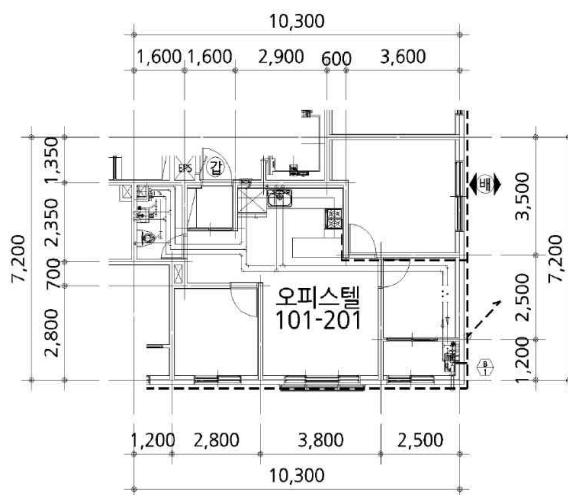


대상물건 소재지	인천광역시 부평구 부평동 528-9외 더갤러리 제2층 제101-201호
-------------	--



별지 3.
내 부 구조 도

대상물건 인천광역시 부평구 부평동 528-9외
더갤러리 제2층 제101-201호





[대상물건 건물 전경]



[대상물건 건물 전경]



[대상 주위환경]



[대상 주위환경]



[대상물건 개별호]

수수료 청구서

감정평가서번호 : D2-20250806-01

인천지방법원 경매8계 귀하

감정평가수수료 : ₩480,700.-

2025타경511180(2025.08.05.)을 통해 의뢰하신 『황용순 소유물건(2025타경511180)』 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인 등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구금액-

과목	금액	비고
가. 평가수수료	319,680	(250,000+136,000,000 x 11/10,000)x 0.8배
나. 여비	110,000	인천광역시 부평구
물건조사비	-	-
공부발급비	1,000	등기사항전부증명서
기타실비	7,000	우편발송 기타
특별용역비	-	-
합계	437,000	※ 합계에서 1,000원 미만 절사함.
부가가치세	43,700	
총계	480,700	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩ 480,700 -	총계 - 기납부착수금

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

국민은행 850101-00-098142 / 예금주:주식회사 다안감정평가법인 경인지사



(주)다안감정평가법인

DAAN APPRAISAL CORPORATION



경인지사장 김 남 균

(TEL: 032-721-5526 FAX: 0505-182-4506)

[공급자(사업자)등록번호 : 477-85-01754]



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1201-2017-031046



[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 528-9외 2필지 더갤러리 제2층 제101-201호

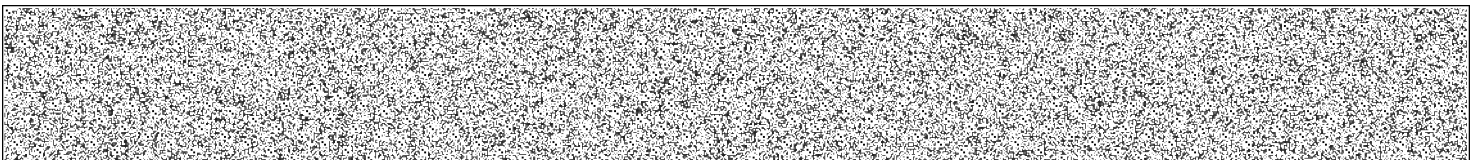
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년9월1일	인천광역시 부평구 부평동 528-9, 530-1, 530-4 더갤러리 [도로명주소] 인천광역시 부평구 부평문화로 118	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 업무시설, 제1종근린생활시설 지2층674.07㎡ 지1층777.42㎡ 1층 385.59㎡ 2층 743.12㎡ 3층 743.12㎡ 4층 743.12㎡ 5층 743.12㎡ 6층 743.12㎡ 7층 743.12㎡ 8층 743.12㎡ 9층 743.12㎡ 10층 743.12㎡ 11층 743.12㎡ 12층 743.12㎡ 13층 743.12㎡ 14층 743.12㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 부평구 부평동 528-9 2. 인천광역시 부평구 부평동 530-1 3. 인천광역시 부평구 부평동 530-4	대 대 대	189.5㎡ 321.3㎡ 506.9㎡	2017년9월1일 등기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 120202KDY01205083010170141000031064400014658001112

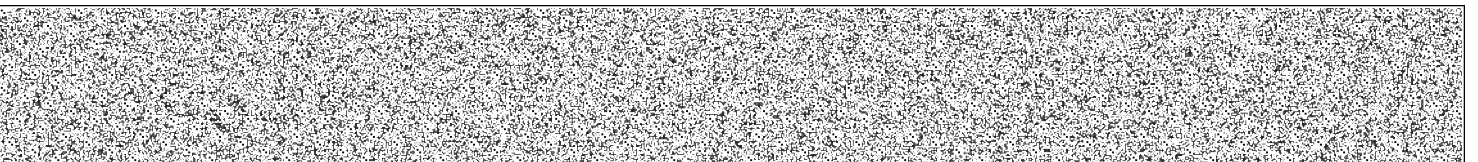
발급확인번호 AAOI-ZSYW-0466

발행일 2025/08/14

[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 528-9외 2필지 더갤러리 제2층 제101-201호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년9월1일	제2층 제101-201호	철근콘크리트구조 57.17㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1, 2, 3 소유권대지권	1017.7분의 6.825	2017년8월31일 대지권 2017년9월1일 등기	
2			별도등기 있음 1토지(갑구24번 가압류 등기, 갑구25번 가압류 등기, 을구18번 근저당권 설정등기, 을구19번 근저당권 설정등기), 2토지(갑구5번 가압류 등기, 갑구6번 가압류 등기, 을구1번 근저당권 설정등기, 을구2번 근저당권 설정등기), 3토지(을구11번 근저당권 설정등기, 을구12번 근저당권 설정등기) 2017년9월1일 등기	
3			2번 별도등기 말소 2017년9월28일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년9월1일 제326302호		공유자 지분 2분의 1 김남규 700710-***** 인천광역시 연수구 센트럴로 194, 203동2604호(송도동, 더샵센트럴파크2) 지분 2분의 1 김주한 700708-***** 인천광역시 연수구 해송로30번길 20, 406동503호(송도동, 송도웰카운티4단지아파트)



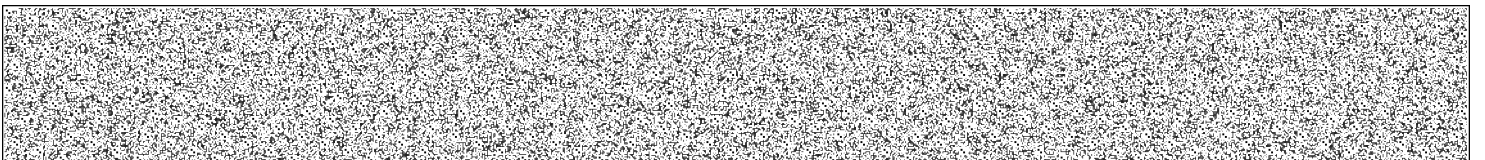
[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 528-9외 2필지 더갤러리 제2층 제101-201호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	공유자전원지분전부 이전	2017년11월24일 제438376호	2017년1월11일 매매	소유자 황용순 541106-***** 충청북도 제천시 원뜰로 14, 101동 603호 (천남동,코아루아파트)
2-1	민간임대주택등기	2022년11월25일 제398589호	2017년10월30일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
3	가압류	2023년1월13일 제13162호	2023년1월13일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2023카단100210)	청구금액 금596,000,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동,부산국제금융센터) (서울서부관리센터)
4	강제경매개시결정	2025년7월31일 제4033098호	2025년7월31일 인천지방법원의 강제경매개시결정(2025타경511180)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울서부관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2023년12월4일 제436598호	2023년12월1일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2023카임4086)	임차보증금 금173,000,000원 범 위 2층 101-201호 57.17㎡전부 임대차계약일자 2021년9월29일 주민등록일자 2021년11월4일 점유개시일자 2021년11월4일 확정일자 2021년10월1일 임차권자 김은영 970923-***** 인천광역시 부평구 부평문화로 118, 101동 201호 (부평동,더갤러리)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년12월4일 부기

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 528-9외 2필지 더갤러리 제2층 제101-201호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 8월 14일

법원행정처 등기정보중앙관리소

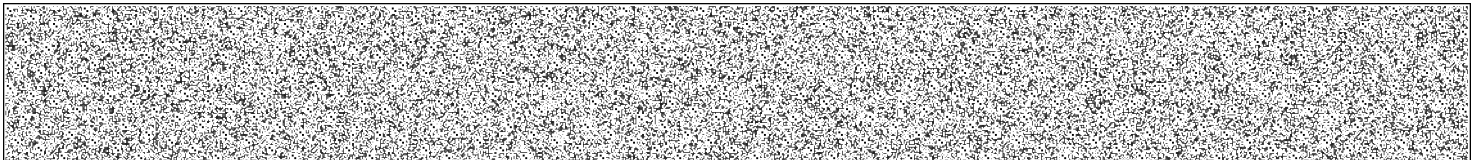
전산운영책임관



* 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(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 120202KDY01205083010170141000031064400044658001112

발급확인번호 AAOI-ZSYW-0466

발행일 2025/08/14

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 1201-2017-031046

[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 528-9외 2필지 더퀄러리 제2층 제101-201호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
황용순 (소유자)	541106-*****	단독소유	충청북도 제천시 원뜰로 14, 101동 603호 (천남동,코아루아파트)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2-1	약정/금지사항/환매특약	2022년11월25일 제398589호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	황용순
3	가압류	2023년1월13일 제13162호	청구금액 금596,000,000 원 채권자 주택도시보증공사	황용순
4	강제경매개시결정	2025년7월31일 제4033098호	채권자 주택도시보증공사	황용순

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2023년12월4일 제436598호	임차보증금 금173,000,000원 임차권자 김은영	황용순

[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.

출력일시 : 2025년 8월 14일 오후 4시44분58초

집합건축물대장(표제부, 갑)

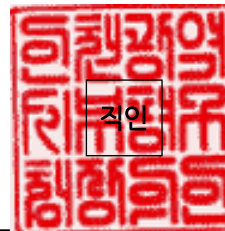
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120171590000189	고유번호	2823710100-3-05280009	명칭	더 갤러리	호수/가구수/세대수	124호/0가구/0세대			
대지위치	인천광역시 부평구 부평동		지번	528-9 외 2필지	도로명주소	인천광역시 부평구 부평문화로 118 (부평동)				
*대지면적	1,017.7 m ²	연면적	11,497.64 m ²	*지역	일반상업지역	*지구	방화지구	*구역		
건축면적	811.07 m ²	용적률 산정용 연면적	10,020.15 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	업무시설, 제1종근린생활시설	층수	지하: 2층, 지상: 14층	
*건폐율	79.7 %	*용적률	984.59 %	높이	54.3 m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	동	m ²
*조경면적	153.81 m ²	*공개 공지/공간 면적	73.5 m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴거리				m

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지2층	철근콘크리트구조	지하주차장	420.02	주1	지1층	철근콘크리트구조	계단실/홀/발전기실	128.74
주1	지2층	철근콘크리트구조	계단실/홀/통신/전기/방재/기계실	179.87	주1	지1층	철근콘크리트구조	기계식주차	26
주1	지2층	철근콘크리트구조	기계식주차	74.18	주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점-7호)	260.61
주1	지1층	철근콘크리트구조	지하주차장	622.68	주1	1층	철근콘크리트구조	계단실/복도/경비실/화장실	98.98

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시부평구청장



담당자:
전화:

발급일: 2025년 8월 14일

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m²]

대지위치	인천광역시 부평구 부평동		명칭	더 갤러리	호수/가구수/세대수	124호/0가구/0세대
지번	지번 관련 주소	530-1, 530-4	도로명주소	인천광역시 부평구 부평문화로 118 (부평동)		
	528-9 외 2필지		도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장					승강기		인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	비상용		
건축주	김남규외1인	19700710*****						3 대	대	허가일 2016.10.14.	
설계자	정철민 그룹아키텍트건축사사무소 타운	인천광역시-건축사사무소 -461	자주식	38 대 436.75 m ²	대 m ²	대 m ²	대	* 하수처리시설	* 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2016.11.29.	
공사감리자	정철민 그룹아키텍트건축사사무소 타운	인천광역시-건축사사무소 -461	기계식	70 대 48.18 m ²	대 m ²	대 m ²		형식 부패탱크방법	지상	개 m ³	사용승인일 2017.8.31.
공사시공자 (현장관리인)	김태수 (주)그랜드중앙건설	인천광역시-건축공사업 -04-0856	전기차	대 m ²	대 m ²	대 m ²		용량 350인용 36.89m ²	지하	개 m ³	

*건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부	
에너지성능지표(EPI) 점수		66.7점, 에너지소비총량: 0kWh/m ²	적용		VII-0.22g	관리계획 수립 여부	
			특수구조 건축물		지하수위	건축물 관리점검 현황	
			해당(유형:6개층 이상을 지지하는 기둥이나 벽체의 하중이 슬래브나 보에 전이되는 건축물)		G.L -1.5 m	건축물 관리점검 현황	
			기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 400 t/m ² [<input type="checkbox"/>] 파일기초		구조설계해석법: [<input type="checkbox"/>] 등가정적해석법 [<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석법	종류	점검유효기간 2025.12.30.~2026.1.30.

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2017.8.31.	사용승인(건축과-45201(2017.08.31.)/2016-건축과-신축허가-179)에 의거 신규작성	2023.4.11.	고 조립식판넬조 1.6m ² 무단증축]	건축주:김주한 부패탱크방법 220인용 -이하여백-
2018.9.11.	건축과-44332(2018.9.10.)호에 따라 위반건축물표기처리(위반내용: 1층 근린생활시설(화장실) 조립식판넬조 8m ² , 창	2024.2.2.	경기점검(점검기간: 2022.12.31 까지, 보고일: 2023.04.07) 국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물	

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID 2120171590000189	고유번호 2823710100-3-05280009	명칭 더 갤러리	호수/가구수/세대수 124호/0가구/0세대
대지위치 인천광역시 부평구 부평동		지번 528-9 외 2필지	도로명주소 인천광역시 부평구 부평문화로 118 (부평동)

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	1층	철근콘크리트구조	기계식주차	26	주1	12층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-9호)	743.12
주1	2층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-9호)	743.12	주1	13층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-9호)	743.12
주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-9호)	743.12	주1	14층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-9호)	743.12
주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-9호)	743.12			- 이하여백 -		
주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-9호)	743.12					
주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-9호)	743.12					
주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-9호)	743.12					
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-9호)	743.12					
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-9호)	743.12					
주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-9호)	743.12					
주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-9호)	743.12					

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120171590000189	고유번호	2823710100-3-05280009	명칭	더 갤러리	호수/가구수/세대수	124호/0가구/0세대
대지위치	인천광역시 부평구 부평동		지번	528-9 외 2필지	도로명주소	인천광역시 부평구 부평문화로 118 (부평동)	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2024.8.14.	대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재		
2024.9.3.	건축과-35881(2024.08.14.)호에 따라 건축법 제43조 위반 공개공지 내 물건적치 건축과-37901(2024.08.29.)호에 따라 위반건축물 표기해제(해제내용 : 건축법 제43조 위반 공개공지 내 물건적치) - 이하여백 -		

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220171590004166	고유번호	2823710100-3-05280009	명칭	더 갤러리	호명칭	101-201
대지위치	인천광역시 부평구 부평동			지번	528-9 외 2필지	도로명주소	인천광역시 부평구 부평문화로 118 (부평동)

전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	2층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	57.17	황용순	충청북도 제천시 원들로 14, 101동 603호 (천남동,코아루아파트)	1/1	2017.11.24.
		-이하여백-			541106-2*****			소유권이전
공용부분						-이하여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	지0층	철근콘크리트구조	주차장	7.84				
주	지0층	철근콘크리트구조	발전기실/전기실/방재실/통신실/택배보관실	1.169				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시부평구청장



담당자:
전화:

발급일자: 2025년 8월 14일

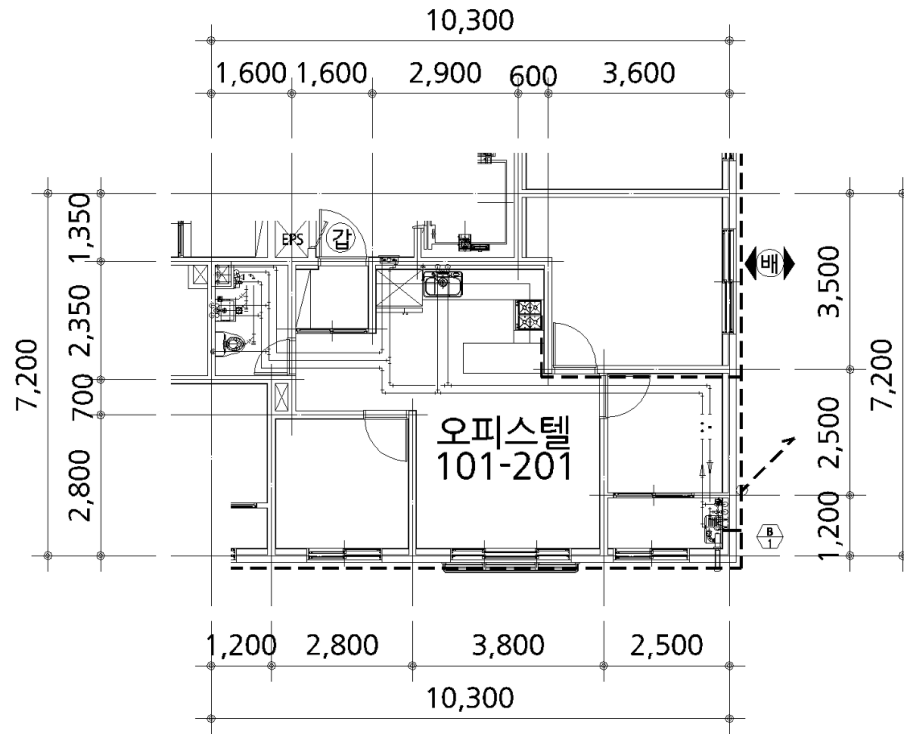
※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/m²)]

건축물현황도

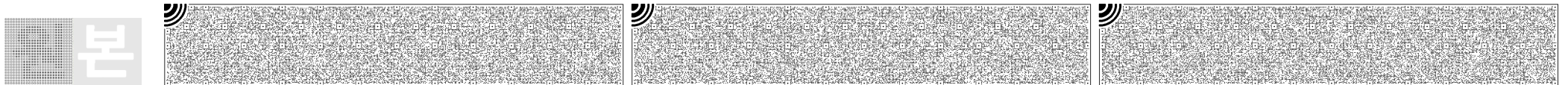
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220171590004166	고유번호	2823710100-3-05280009	명칭	더 갤러리	호명칭	101-201
대지위치	인천광역시 부평구 부평동		지번	528-9 외 2필지	도로명주소	인천광역시 부평구 부평문화로 118 (부평동)	
건축물현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	그림아키텍트건축사사무소	타운 정철민	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	--------------	--------	-----------

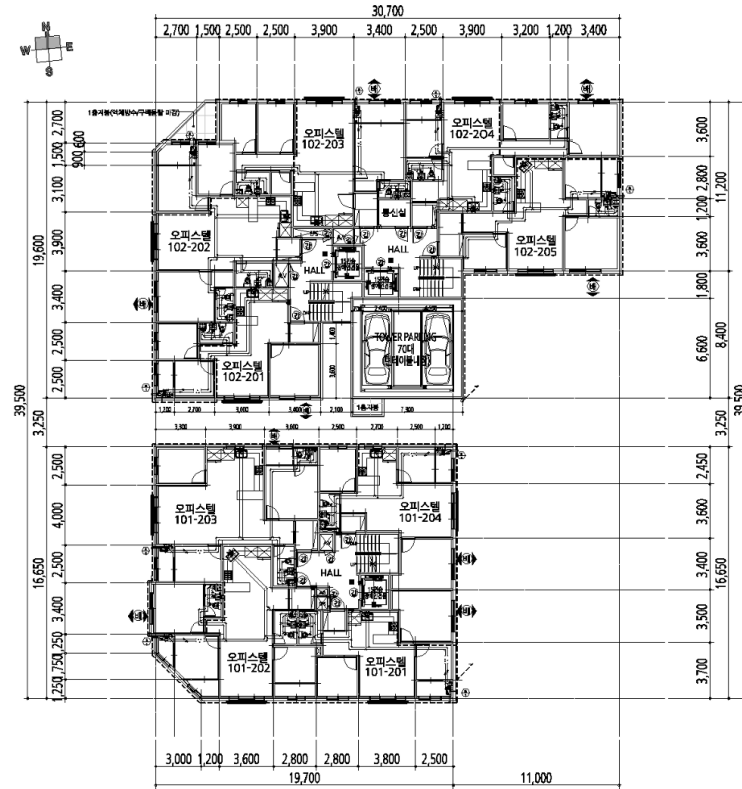
※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120171590000189	고유번호	2823710100-3-05280009	명칭	더 갤러리	호수/가구수/세대수	124호/0가구/0세대
대지위치	인천광역시 부평구 부평동		지번	528-9 외 2필지	도로명주소	인천광역시 부평구 부평문화로 118 (부평동)	



도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 400	도면 작성자	그림아키존건축사사무소 타운 정철민 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------------------------

