

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이호창 소유물건(2024타경577228)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이재선

감정평가서번호: SS2-241206-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

성실감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이성현

감정평가액	일억칠천오백만원정(₩175,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매16계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이호창 (2024타경577228)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.09	2024.12.09	2024.12.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	175,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩175,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-12-09)

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 중구 중산동 소재 '인천중산초등학교' 남서측 근거리에 위치하는 그랑블루인영종 제 8층 제817호로서, 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.12.09.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.12.09.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-12-09)

- ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 상 집합건물로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였으며, 「동규칙」 제12조 제2항 본문 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니함.

V. 감정평가조건

해당사항 없음

VI. 그 밖의 사항

현장조사시에 이해관계인의 폐문부재로 인하여 임대관계는 미상이며, 본건의 면적및 구조 등은 집합건축물대장 및 건축물현황도 등을 기준으로 하였으므로 귀 업무시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-12-09)

I. 대상 물건 개요

기호	소재지	건물명	용도	구조	규모	사용승인일
1	인천광역시 중구 중산동 1886-17	그랑블루 인 영종	숙박시설	철근콘크리트 구조	지상22층/ 지하5층	2022-02-25

기호	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
1	○	○	○	개별	○	○	○	○	

기호	층 호	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
가	8층 817호	3.5515	26.05	12.4491	38.4991	68

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	중산동 ****_**	그랑블루인영종 ****호	18.64	132,000,000	7,081,545	2024-10-01 2022-02-25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-12-09)

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	중산동 ****_**	그랑블루인영종 ****호	18.64	132,000,000	7,081,545	2024-10-01 2022-02-25

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

기호	사례기호	사정보정	비고
가	거1	1.000	

4. 시점수정

가. 자본수익률(집합 상가)

[출처 : 한국부동산원]

기호	사례 기호	자본수익률	산출내역	시점설명
가	거1	0.99878	집합상가 지역 : 인천 영종(24.10.01~24.12.09) 2024년 03분기 : -0.16 (2024년 03분기 자료)	$(1-0.0016 \times 70/92) \approx 0.99878$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-12-09)

나. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 상업용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

기호	사례기호	지역요인	비고
가	거1	1.00	본건과 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (상업용)

요인구분	세부항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

기호	사례기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	소계	비고
가	거1	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95	사례대비 호별요인(층별효용 및 전유부분의 면적)에서 열등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-12-09)

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치	구분	최소시세 (원/m ²)	최대시세 (원/m ²)	비고
본건 인근	동일층	6,500,000	6,900,000	

나. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (m ²)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/m ²)	기준시점 사용승인일	평가 목적
선1	중산동 ****_**	그랑블루인영종 ****호	25.71	174,000,000	6,767,795	2022-08-02 2022-02-25	협동조 합,새마 을금고 담보
선2	중산동 ****_**	그랑블루인영종 ****호	18.64	122,000,000	6,545,064	2024-04-02 2022-02-25	법원경 매
선3	중산동 ****_**	그랑블루인영종 ****호	21.48	149,000,000	6,936,685	2022-06-17 2022-02-25	협동조 합,새마 을금고 담보

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 대한민국법원 법원경매정보]

소재지	물건용도	통계조회일	매각건수	매각가율	비고
인천광역시 중구	오피스텔	2024-11-30	14	14.4	최근1년

8. 전유면적당 단가의 결정

기호	사례 기호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 단가(원/m ²)
가	거1	7,081,545	1.000	0.99878	1.00	0.950	6,719,260

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-12-09)

Ⅲ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	층 호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	8층 817호	26.05	6,719,000	175,000,000

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 가	인천광역시 중구 중산동 [도로명주소] 인천광역시 중구 자연대로 28	1886-17 그랑블루 인영중	생활숙박 시설 및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평지붕 22층				
				지하5층	1055.08			
				지하4층	651.46			
				지하3층	1205.16			
				지하2층	1205.16			
				지하1층	1205.10			
				1층	843.20			
				2층	875.73			
				3층~8층 각	657.07			
				9층~22층 각	641.47			
				대	1,443.1			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제8층 제817호	26.05	26.05	175,000,000	
				1 소유권대지권	3.5515	3.5515		

	1,443.1							
			토지·건물 토 지 : 52,500,000 건 물 : 122,500,000					
			배분내역					
			₩175,000,000.-					
	합 계							
			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 중구 중산동 소재, '인천중산초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 숙박시설 및 업무시설, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 통행이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 22층 건내18층 817호로서,
 외벽 : 석재붙임 및 복합판넬 붙임 마감 등.
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감 등.
 창호 : 샷시창호 임.

(4) 이용상태

생활숙박시설로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

인접지 대비 등고평탄한 정방형의 토지로서, 생활숙박시설 및 근린생활시설의 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 48m, 북동측으로 노폭 약16m 내외의 포장도로와 각각 접하고, 남동측으로 노폭 약 20m내외의 보행자도로와 접해 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역(2013-02-04), 지구단위계획구역, 광로3류(폭 40m~50m)(2012-12-28)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2012-12-28)(보행자도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2016-11-07)(접합) 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 성장관리권역(2014-11-03)<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

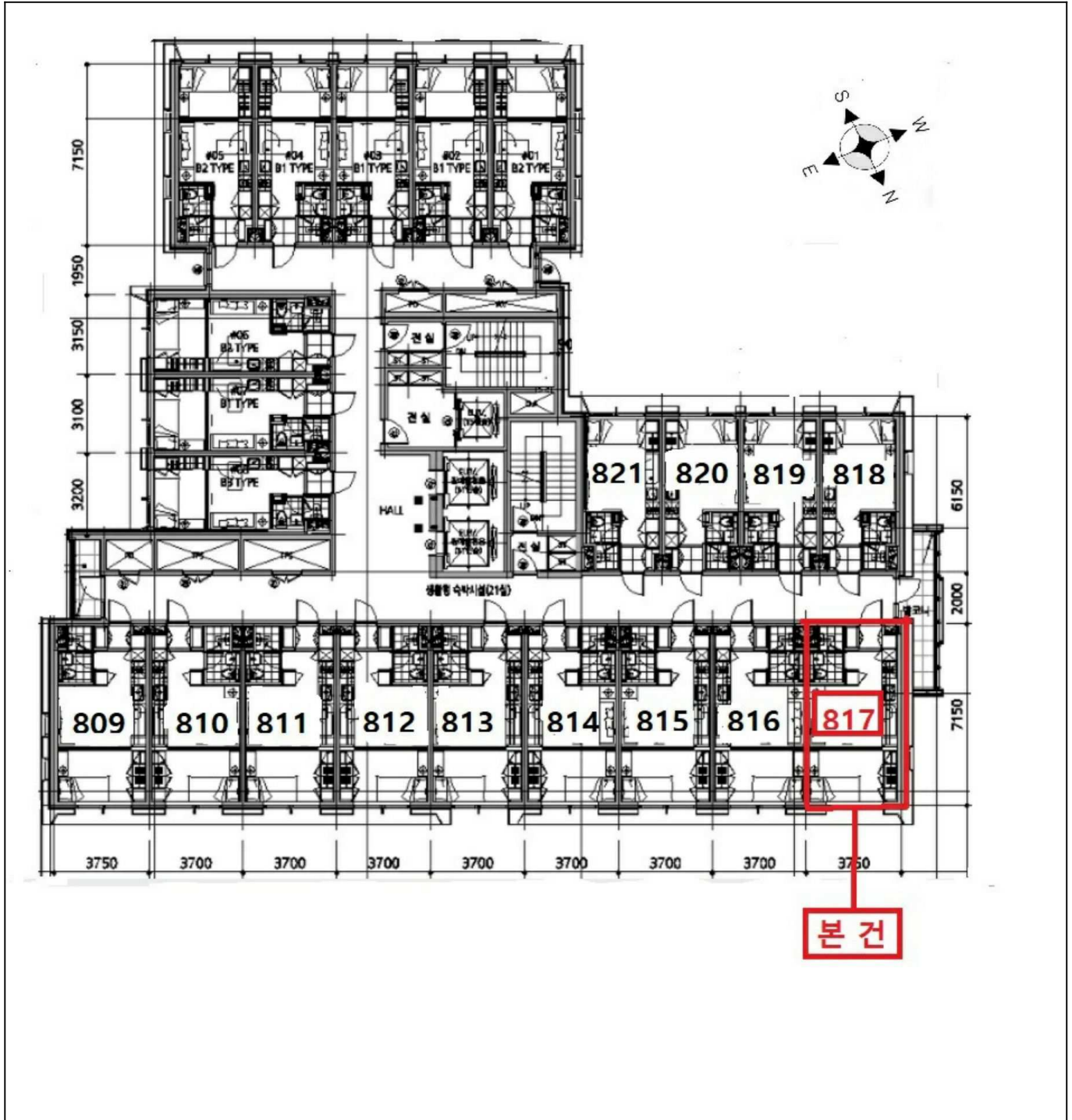
광역 위치도

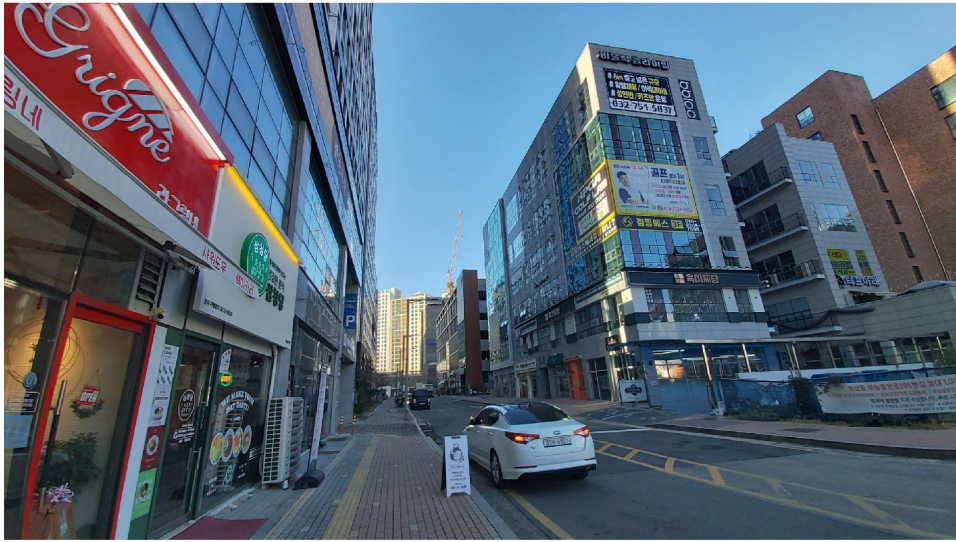


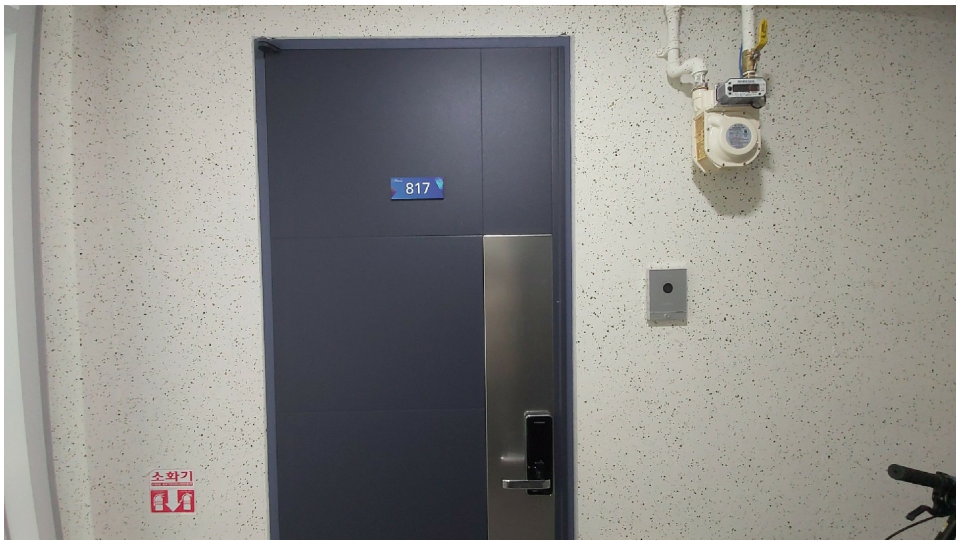
소재지	인천광역시 중구 중산동 1886-17 그랑블루인영종 8층 817호
-----	--------------------------------------



호별 배치도







회 보 서

우)21684 인천광역시 남동구 아암대로1503번길 21 1002동 1302호

TEL. 010-8558-9968
FAX. 0505-182-3366

문서번호 : SS2-241206-01

시행일자 : 2024-12-09

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 이재선

참 조 : 경매16계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

1. 저희 성실감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.12.06자 귀 제 『2024타경577228』 호로 의뢰하신 『이호창 소유물건(2024타경577228)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

성실감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 010-8558-9968, FAX: 0505-182-3366)

문서번호 : SS2-241206-01

수신 : 인천지방법원 사법보좌관 이재선 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.12.06 자 귀 제 『 2024타경577228 』 호로

의뢰하신 『 인천광역시 중구 중산동 1886-17 그랑블루인영종 8층 817호 』 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	
실비	여비	140,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	4,500
	기타 실비	4,000
비	소계	158,500
특별용역비	-	
공급가액	448,000	1,000원 미만 절사
부가세	44,800	
합계	492,800	
기납부 착수금	-	
정산청구액	492,800	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

남동농협 한화지점 : 3511247858603(예금주:이성현(성실감정평가사사무소))

성실감정평가사사무소



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1201-2022-016842

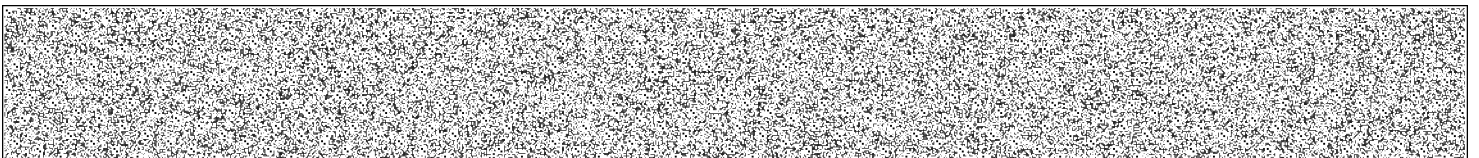


[집합건물] 인천광역시 중구 중산동 1886-17 그랑블루인영종 제8층 제817호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2022년3월11일	인천광역시 중구 중산동 1886-17 그랑블루인영종 [도로명주소] 인천광역시 중구 자연대로 28	철근콘크리트구조 평지붕 22층 생활숙박시설 및 근린생활시설 지하5층 1055.08㎡ 지하4층 651.46㎡ 지하3층 1205.16㎡ 지하2층 1205.16㎡ 지하1층 1205.10㎡ 1층 843.20㎡ 2층 875.73㎡ 3층 657.07㎡ 4층 657.07㎡ 5층 657.07㎡ 6층 657.07㎡ 7층 657.07㎡ 8층 657.07㎡ 9층 641.47㎡ 10층 641.47㎡ 11층 641.47㎡ 12층 641.47㎡ 13층 641.47㎡ 14층 641.47㎡ 15층 641.47㎡ 16층 641.47㎡ 17층 641.47㎡ 18층 641.47㎡ 19층 641.47㎡ 20층 641.47㎡ 21층 641.47㎡ 22층 641.47㎡	

[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 12020212001204121010220061KN00168311WCH14243AN1112

발급확인번호 AANO-XSKG-8428

발행일 2024/12/06

[집합건물] 인천광역시 중구 중산동 1886-17 그랑블루인영종 제8층 제817호

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 중구 중산동 1886-17	대	1443.1㎡	2022년3월11일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

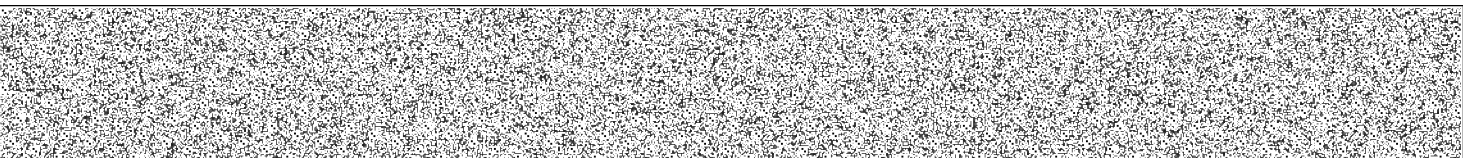
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2022년3월11일	제8층 제817호	철근콘크리트구조 26.05㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	1443.1분의 3.5515	2022년2월24일 대지권 2022년3월11일 등기
2			별도등기 있음 1토지(갑712번 신탁 등기) 2022년3월11일 등기
3			2번 별도등기 말소 2022년4월19일 등기

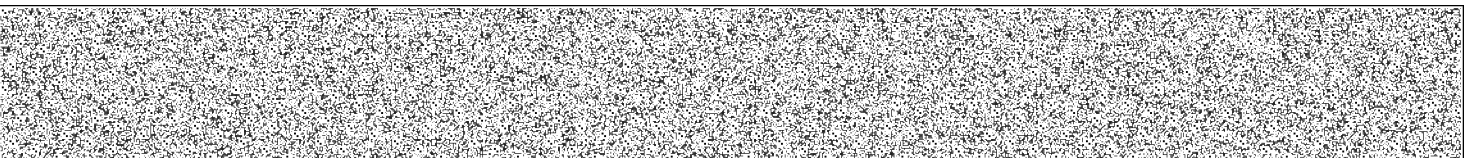
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2022년3월11일 제76748호		소유자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동, 해성2빌딩)
	신탁재산처분에의한 신탁			신탁원부 제2022-12962호
2	소유권이전	2022년4월19일	2021년11월2일	소유자 이호창 731125-*****



[집합건물] 인천광역시 중구 중산동 1886-17 그랑블루인영종 제8층 제817호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제131718호	매매	서울특별시 강남구 압구정로29길 68, 72동 205호 (압구정동, 현대아파트) 거래가액 금176,923,500원
	1번신탁등기말소		신탁재산의 처분	
3	압류	2022년12월9일 제421595호	2022년12월9일 압류(채납징제과 타72813)	관리자 국 처분청 영등포세무서장
4	3번압류등기말소	2022년12월22일 제436373호	2022년12월22일 해제	
5	가압류	2024년3월4일 제83698호	2024년3월4일 서울중앙지방법원의 가압류 결정(2024카단804442)	청구금액 금560,691,840 원 채권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로 79 (을지로2가) (여신관리부)
6	가압류	2024년3월8일 제90489호	2024년3월8일 서울중앙지방법원의 가압류 결정(2024카단804752)	청구금액 금489,145,352 원 채권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로 79 (을지로2가, 기업은행)
7	가압류	2024년6월4일 제207904호	2024년6월4일 서울중앙지방법원의 가압류 결정(2024카단812365)	청구금액 금29,170,800 원 채권자 서울보증보험주식회사 110111-0099774 서울특별시 종로구 김상옥로 29 서울보증보험빌딩 (강북신용지원단)
8	가압류	2024년8월23일 제320322호	2024년8월23일 서울중앙지방법원의 가압류 결정(2024카단819549)	청구금액 금5,220,997 원 채권자 서울보증보험주식회사 110111-0099774 서울특별시 종로구 김상옥로 29 (연지동) (강북신용지원단)
9	임의경매개시결정	2024년11월28일 제428822호	2024년11월28일 인천지방법원의 임의경매개시결정(2024타경577228)	채권자 용인축산업협동조합 134537-0000135 경기도 용인시 처인구 고림로 140 (고림동)



[집합건물] 인천광역시 중구 중산동 1886-17 그랑블루인영종 제8층 제817호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2022년4월19일 제131719호	2022년4월19일 설정계약	채권최고액 금120,000,000원 채무자 이호창 서울특별시 강남구 압구정로29길 68, 72동 205호 (압구정동, 현대아파트) 근저당권자 용인축산업협동조합 134537-0000135 경기도 용인시 처인구 금령로55번길 6 (김량장동) (성복지점)
2	근저당권설정	2023년8월1일 제277503호	2023년7월31일 설정계약	채권최고액 금100,000,000원 채무자 이호창 서울특별시 강남구 압구정로29길 68, 72동 205호 (압구정동, 현대아파트) 근저당권자 김현주 721129-***** 서울특별시 중랑구 신내로19길 42, 612동 1003호 (신내동, 신내아파트) 공동담보 건물 인천광역시 중구 중산동 1886-17 그랑블루인영종 제10층 제1013호

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 12월 6일

법원행정처 등기정보중앙관리소

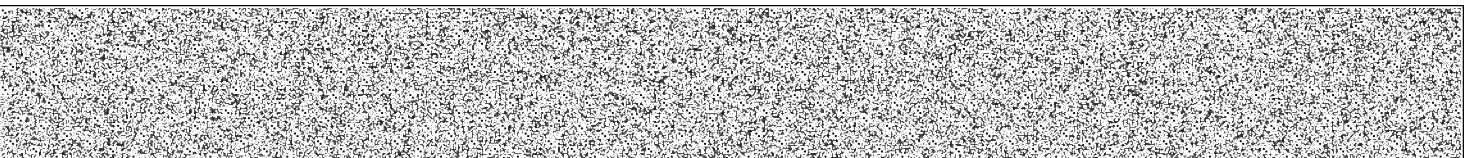
전산운영책임관



* 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 12020212001204121010220061KN00168311WCH44243AN1112

발급확인번호 AANO-XSKG-8428

발행일 2024/12/06

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 1201-2022-016842

[집합건물] 인천광역시 중구 중산동 1886-17 그랑블루인영종 제8층 제817호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이호창 (소유자)	731125-*****	단독소유	서울특별시 강남구 압구정로29길 68, 72동 205호 (압구정동, 현대아파트)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	가압류	2024년3월4일 제83698호	청구금액 금560,691,840 원 채권자 중소기업은행	이호창
6	가압류	2024년3월8일 제90489호	청구금액 금489,145,352 원 채권자 중소기업은행	이호창
7	가압류	2024년6월4일 제207904호	청구금액 금29,170,800 원 채권자 서울보증보험주식회사	이호창
8	가압류	2024년8월23일 제320322호	청구금액 금5,220,997 원 채권자 서울보증보험주식회사	이호창
9	임의경매개시결정	2024년11월28일 제428822호	채권자 용인축산업협동조합	이호창

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2022년4월19일 제131719호	채권최고액 금120,000,000원 근저당권자 용인축산업협동조합	이호창
2	근저당권설정	2023년8월1일 제277503호	채권최고액 금100,000,000원 근저당권자 김현주	이호창

[참고 사항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



문서확인번호 : 1733-4583-3064-7462

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

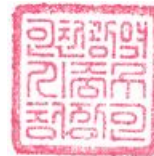
■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2120221540000098	고유번호	2811014500-3-18860017	명칭	그랑블루 인 영종	호수/가구수/세대수	446호/0가구/0세대
대지위치	인천광역시 중구 중산동		지번	1886-17	도로명주소	인천광역시 중구 자연대로 28 (중산동)	
* 대지면적	1,443.1 m ²	연면적	19,963.89 m ²	* 지역	중심상업지역	* 지구	경제자유구역 제1종지구단위계획구역
건축면적	993.34 m ²	용적률 산정용 연면적	14,583.91 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	생활숙박시설, 근린생활시설
* 건폐율	68.83 %	* 용적률	1,010.6 %	높이	83 m	지붕	평지붕
* 조경면적	231.26 m ²	* 공개 공지/공간 면적	122.96 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	지5	철근콘크리트구조	주차장, 기계실, 전기실, 발전기실	1,055.08	주1	2층	철근콘크리트구조	일반음식점, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소	875.73
주1	지4	철근콘크리트구조	주차장	651.46	주1	3층	철근콘크리트구조	생활숙박시설 (21호)	657.07
주1	지3	철근콘크리트구조	주차장	1,205.16	주1	4층	철근콘크리트구조	생활숙박시설 (20호)	657.07
주1	지2	철근콘크리트구조	주차장	1,205.16	주1	5층	철근콘크리트구조	생활숙박시설 (21호)	657.07
주1	지1	철근콘크리트구조	주차장	1,205.1	주1	6층	철근콘크리트구조	생활숙박시설 (21호)	657.07
주1	1층	철근콘크리트구조	일반음식점	843.2	주1	7층	철근콘크리트구조	생활숙박시설 (21호)	657.07

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 12월 06일



담당자 : 민원지적과
전 화 : 032-760-7277

인천광역시 중구청장

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/m²)]

◆ 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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙[별지 제3호서식]

대지위치		인천광역시 중구 중산동	명칭	그랑블루 인 영종	호수/가구수/세대수	446호/0가구/0세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소 인천광역시 중구 자연대로 28 (중산동)				
1886-17		도로명주소 관련 주소				

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기
건축주	코리아신탁(주) 코리아신탁(주)	110111-2*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 4대	비상용 1대	허가일 2018.3.27.
설계자	주식회사 바른이엔지건축사사무소 주식회사 바른이엔지건축사사무소	5802*****	자주식	101대 m²	대 m²	대 m²	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2019.5.27.
공사감리자	주식회사 바른이엔지건축사사무소 주식회사 바른이엔지건축사사무소	5802*****	기계식	76대 m²	대 m²	대 m²		형식 하수종말처리장연결	지상 개 m²	사용승인일 2022.2.25.
공사시공자 (현장관리인)	광성종합건설 주식회사 광성종합건설 주식회사	110111-5*****	전기차	대 m²	대 m²	대 m²		용량	지하 개 m²	

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부		
에너지성능지표(EPI) 점수		67.18점, 에너지소비총량: 0kWh/ m²	적용		VII-0.2039g	관리계획 수립 여부		
			특수구조 건축물 <small>해당(유형:6개층 이상을 지지하는 기둥이나 벽체의 하중이 슬래브나 보에 전이되는 건축물)</small>		지하수위 G.L -6.0 m	건축물 관리점검 현황		
			기초형식: [] 지내력기초(t/m²) [V] 파일기초		구조설계해석법:[] 등가정적해석법 [V] 동적해석법	종류	점검유효기간	

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2022.2.25	건축물 사용승인처리에 따른 신규작성			실/복도) 15.1147m² → [변경후] 전유부분(제2종근린생활 시설-일반음식점) 36.03m², 공용부분(기계실/전기실/발전기실), 8.5631m², 공용부분(주차장) 15.8066m², 공용부분(계단실/복도) 12.6265m²	
2022.5.1	영종관리과-5446(2022.05.01.)호에 따른 건축물 표시변경 처리: 104호[변경전] 전유부분(제2종근린생활시설-일반음식점) 43.13m², 공용부분(기계실/전기실/발전기실), 10.2505m², 공용부분(주차장) 18.9214m², 공용부분(계단		2022.5.1	영종관리과-5446(2022.05.01.)호에 따른 건축물 표시변경	

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다. 297mm X 210mm[백상지(80g/m²)]

◆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.

집합건축물대장(표제부,을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2120221540000098	고유번호	2811014500-3-18860017	명칭	그랑블루 인 영종	호수/가구수/세대수	446호/0가구/0세대
대지위치	인천광역시 중구 중산동		지번	1886-17	도로명주소 인천광역시 중구 자연대로 28 (중산동)		

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	8층	철근콘크리트구조	생활숙박시설 (21호)	657.07	주1	22층	철근콘크리트구조	생활숙박시설 (21호)	641.47
주1	9층	철근콘크리트구조	생활숙박시설 (21호)	641.47			- 이하여백 -		
주1	10층	철근콘크리트구조	생활숙박시설 (21호)	641.47					
주1	11층	철근콘크리트구조	생활숙박시설 (21호)	641.47					
주1	12층	철근콘크리트구조	생활숙박시설 (21호)	641.47					
주1	13층	철근콘크리트구조	생활숙박시설 (21호)	641.47					
주1	14층	철근콘크리트구조	생활숙박시설 (21호)	641.47					
주1	15층	철근콘크리트구조	생활숙박시설 (21호)	641.47					
주1	16층	철근콘크리트구조	생활숙박시설 (21호)	641.47					
주1	17층	철근콘크리트구조	생활숙박시설 (21호)	641.47					
주1	18층	철근콘크리트구조	생활숙박시설 (21호)	641.47					
주1	19층	철근콘크리트구조	생활숙박시설 (21호)	641.47					
주1	20층	철근콘크리트구조	생활숙박시설 (21호)	641.47					
주1	21층	철근콘크리트구조	생활숙박시설 (21호)	641.47					

297mm X 210mm[백상지(80g/m²)]

◆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.

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

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

(1쪽 중 제1쪽)

건물 ID	2120221540000098	고유번호	2811014500-3-18860017	명칭	그랑블루 인 영종	호수/가구수/세대수	446호/0가구/0세대
대지위치	인천광역시 중구 중산동		지번	1886-17	도로명주소	인천광역시 중구 자연대로 28 (중산동)	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2022.5.1	처리: 105호[변경전] 전유부분(제2종근린생활시설-일반음식점) 35.5㎡, 공용부분(기계실/전기실/발전기실), 8.4371㎡, 공용부분(주차장) 15.5741㎡, 공용부분(계단실/복도) 12.4408㎡ → [변경후] 전유부분(제2종근린생활시설-일반음식점) 42.60㎡, 공용부분(기계실/전기실/발전기실), 10.1245㎡, 공용부분(주차장) 18.6889㎡, 공용부분(계단실/복도) 14.9290㎡		
2022.7.11	영종관리과-8831(2022.07.11)호에 따른 건축물 표시변경처리: 201호 [변경전]일반음식점 - [변경후]제2종근린생활시설(인터넷컴퓨터게임시설제공업소) - 이하여백 -		

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆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.



문서확인번호 : 1733-4582-7527-3357

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2220221540002156	고유번호	2811014500-3-18860017	명칭	그랑블루 인 영종	호명칭	817
대지위치	인천광역시 중구 중산동		지번	1886-17	도로명주소 인천광역시 중구 자연대로 28 (중산동)		

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	8층		생활숙박시설	26.05	이호창	서울특별시 강남구 압구정로29길 68, 72동 205호 (압구정동, 현대아파트)	1/1	2022.4.19.
		- 이하여백 -			731125-1*****			소유권이전
공 용 부 분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		- 이하여백 -		
주	지하5층		기계실/전기실/발전기실	5.7615				
주	지하1~5층		주차장	10.6352				
주	각층		계단실/복도	6.6876				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 12월 06일



담당자 : 민원지적과

전화 : 032-760-7277

인천광역시 중구청장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆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 : 202428110003299077

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 12/ 06

토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	이성현	주소	0,		
			전화번호			
신청토지	소재지			지번	지목	면적(m ²)
	인천광역시 중구 중산동			1886-17	대	1,443.1
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	중심상업지역(2013-02-04), 지구단위계획구역, 광로3류(폭 40m~50m)(2012-12-28)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2012-12-28)(보행자도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2016-11-07)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 성장관리권역(2014-11-03)<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례
						<ul style="list-style-type: none"> ■ 경제자유구역 ■ 중심상업지역 ■ 지구단위계획구역 성장관리권역 ■ 광로3류(폭 40m~50m) ■ 중로1류(폭 20m~25m) ■ 중로2류(폭 15m~20m) 일반광장 법정동
						축척 1/1300
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.						수입증지 붙이는곳
2024/ 12/ 06						<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> 수수료 전자결제 민원 </div>
인천광역시 중구청장						

발급번호 : 202428110003299077

발행매수 : 2/2

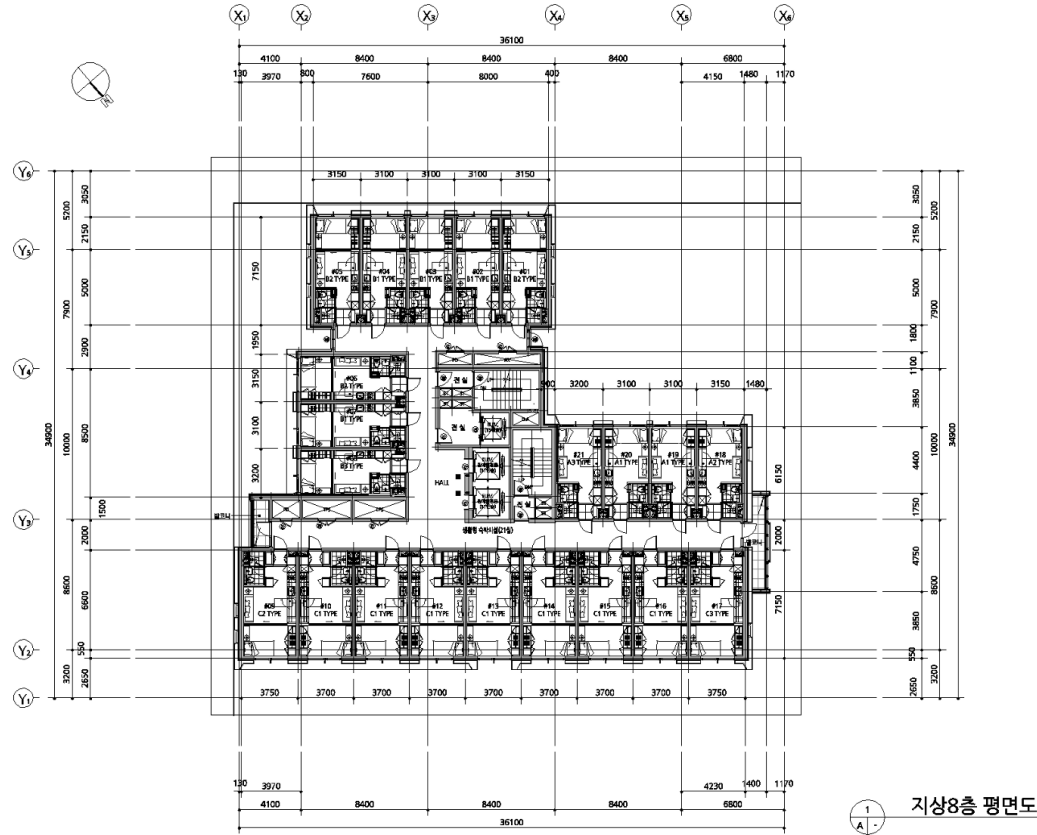
발급일 : 2024/ 12/ 06

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>

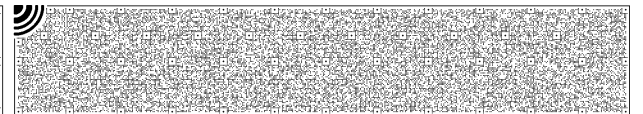
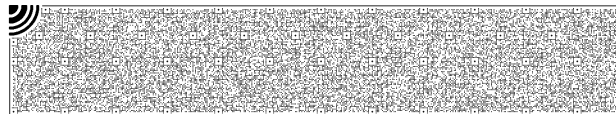
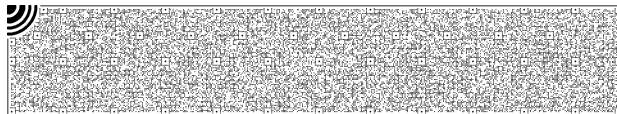
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120221540000098	고유번호	2811014500-3-18860017	명칭	그랑블루 인 영종	호수/가구수/세대수	446호/0가구/0세대
대지위치	인천광역시 중구 중산동		지번	1886-17	도로명주소	인천광역시 중구 자연대로 28 (중산동)	



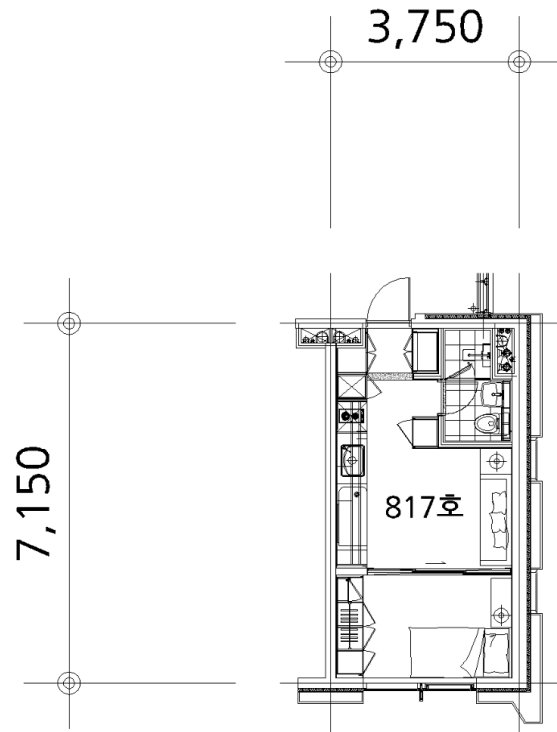
도면의 종류	평면도(8층)	축척	1 : 400	도면 작성자	주식회사 바른이엔지건축사사 무소 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	--------------------------------



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220221540002156	고유번호	2811014500-3-18860017		명칭	그랑블루 인 영종	호명칭	817
대지위치	인천광역시 중구 중산동		지번	1886-17	도로명주소	인천광역시 중구 자연대로 28 (중산동)		
건축물현황도								



도면의 종류	평면도(817층)	축척	1 : 100	도면 작성자	주식회사 바른이엔지건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	-----------	----	---------	--------	----------------------------

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

