감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 인천지방법원 사법보좌관 표은정

건 명 : 김금숙 소유물건(2025타경507837)

번 호 : 삼창 제 D20252-03068 호

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

㈜삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.
인천광역시 남동구 성말로 9
404호(구월동,이노프라자)
TEL.032-507-9944 / FAX.032-507-9945

물건개요

소 재 지	인천광역시 서구 가정동 루원시티상업5블럭 2로트 벨라미루원1동 제4층 제406호		
감정평가액	238,000,000	채 무 자	-

대 상 물 건 전 경

D20252-03068

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 강 대 선 (인)

(주)삼창감정평가법인 경 인 지 사 장 김 성 주 (서명 또는 인)

감정평가액	이억삼천팔백만원정 (₩238,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 표은정	감정평가 목적	경매	
제 출 처	인천지방법원 경매1계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김금숙 (2025타경507837)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 03. 11	2025. 03. 10 ~ 2025. 03. 11	2025. 03. 11

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적(㎡)또는 수량	종 별	면적(㎡)또는 수량	단 가	금 액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	238,000,000
합 계					₩238,000,000
	이	하	여	백	

심사확인

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)

D20252-03068

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 인천광역시 서구 가정동 소재 '가정역(인천2호선)' 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 인천지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 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 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)
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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권(적정 대지권)을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 위치 및 경계확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 기준하였음.

나. 대상물건 토지·건물 배분비율은 '집합건물 토지·건물 배분비율표'상의 배분비율을 적용하였음.
(출처: 「집합건물의 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구」, 한국부동산연구원 2007.05)

다. 대상물건은 토지지적 미정비로 등기사항전부증명서서상 토지소유권대지권이 미정리된 상태이나, 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에관한 법률」 제20조에 의거 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 분양 및 거래가 되는 바, 본 감정평가에서는 적정 대지지분이 대지권 등기될 것을 전제로 감정평가 하였으니 경매진행시 참고바람.

5. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2025년 3월 11일로 함.

나. 실지조사(2025년 3월 10일 ~ 2025년 3월 11일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	인천광역시 서구 가정동루원시티상업5블록2로트 (인천광역시 서구 염곡로464번길 30)					
건물명 및 층·호수	벨라미루원1동 제4층 제406호					
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)	
	대	일반상업지역	1,613	16,460.27	-4/11	
	주구조	주용도	사용승인일	단지규모		
				동수	세대수/호수	
	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설/업무시설	2023.02.10	1	245	

설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설 비	승강기설 비	도시가스설 비	기타설비
	-	0	0	0	0	0	-	-

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
1)	4/406	35.96	31.23	67.19	적정 대지권	제1종근린생활시설 (의원)
합 계		35.96	31.23	67.19		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	감정평가목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	가정동 루원시티 상업5블럭2로트	0/000	35.96	근린생활시설	경매	2025.01.14	245,000,000
						2023.02.10	(약 6,810,000)
②	가정동 루원시티 상업용지51	0/000	37.82	근린생활시설	담보	2024.04.11	248,000,000
						2024.03.25	(약 6,560,000)

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래사점(계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	가정동 루원시티 상업용지51	0/000	37.21	근린생활시설	2022.04.27	226,585,000	등기사항 전부증명서
					2024.03.25	(약 6,090,000)	
㉡	가정동 루워시티상업 1블록6로트	0/000	36	근린생활시설	2021.11.07	248,577,000	등기사항 전부증명서
					2024.01.04	(약 6,900,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
근린생활시설	4층: 6,200,000원/㎡~6,400,000원/㎡ 수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	인천			서구			가정동		
구분	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
상가/근린상가	57.06	50.39	163	47.31	48.02	52	0	0	0

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	가정동 루원시티 상업용지51	0/000	37.21	근린생활시설	2022.04.27	226,585,000	등기사항 전부증명서
					2024.03.25	(약 6,090,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 1)/비교사례 ㉠)

대상물건은 구분건물(근린생활시설)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '상업용 부동산 지역별 자본수익률 표(인천 , 집합상가)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 자본수익률 산정 (2022.04.27~2025.03.11)

가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률 (단위:%)
2022	2	0.37
2022	3	0.44
2022	4	-0.32
2023	1	-0.5
2023	2	-0.52
2023	3	0.05
2023	4	-0.07
2024	1	0.13
2024	2	0.38
2024	3	-0.16
2024	4	-0.44

나) 산정

(1+0.0037*65/91)*(1+0.0044)*(1-0.0032)*(1-0.005)*(1-0.0052)*(1+0.0005)*(1-0.0007)*(1+0.0013)*(1+0.0038)*(1-0.0016)*(1-0.0044)*(1-0.0044*70/92) ≒ 0.98918

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.98918).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 1)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	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	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.10	본건이 층별효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		**1.000**	**1.100**	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
1)	6,090,000	1.000	0.98918	1.100	6,626,517

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	동/층/호수	전유면적(㎡)	소유권대지권(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
1)	4/406	35.96	-	6,626,517	238,289,551	238,000,000
합 계		35.96	적정대지권 포함평가	-	-	238,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

D20252-03068

(구분건물)감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
1	1동의 건물의표시							
	인천광역시 서구 가정동	루원시티 상업5블럭 2로트 벨라미	제1종 근린생활 시설, 업무시설	철근콘크리트구조 스라브지붕 11층				
	[도로명주소] 인천광역시 서구 염곡로464번길 30	루원1동		지1층-지4층 각 1층 2층-10층 각 11층 옥탑1층	1,293.24 942.47 1,054.47 854.61 96.51			
	전유부분의표시			4층 406호 철근콘크리트구조	35.96	35.96	238,000,000	비준가액
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 83,300,000 154,700,000	
	합 계			이 하	여 백		₩238,000,000.-	

구분건물 감정평가요항표

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

1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 서구 가정동 가정역(인천2호선) 북서측 인근에 위치하며 주위는 근린생활시설 및 아파트단지 등이 소재하는 지역임.

2. 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며 대중교편익은 무난한 편임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 스라브지붕 지하4층 지상11층건 내 제4층 제406호로서
외벽: 석재붙임마감 등.
내벽: 페인팅마감 등.
창호: 하이새시창호임.

4. 이용상태

공부상 제1종근린생활시설(의원)임.
(조사일 현재 공실상태임)

5. 설비내역

기본적인 위생설비 및 E/V설비, 화재탐지설비 등이 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

대체로 세장형의 토지로서 근린생활시설 및 업무시설 등의 부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

구분건물 감정평가요항표

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

8. 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역.

9. 공부와의 차이

없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계
탐문조사시 공실로 조사되었는 바 추후 경매진행시 재확인 바람.

2)기 타
대상물건은 토지지적 미정비로 등기사항정부중명서상 토지소유권대지권이 미정리된 상태이나, 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에관한 법률」 제20조에 의거 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 분양 및 거래가 되는 바, 본 감정평가에서는 적정 대지지분이 대지권 등기될 것을 전제로 감정평가 하였으니 경매진행시 참고바람.

D20252-03068

상 세 위 치 도

N

S

소재지	인천광역시 서구 가정동 루원시티상업5블럭 2로트 벨라미루원1동 제4층 제406호

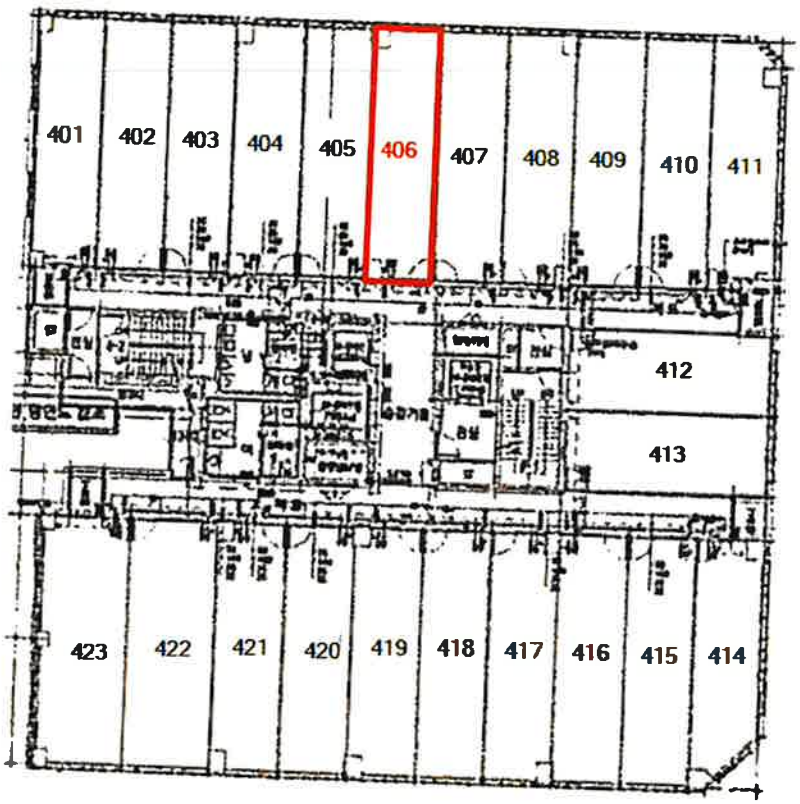
D20252-03068

호 별 배 치 도

N

S

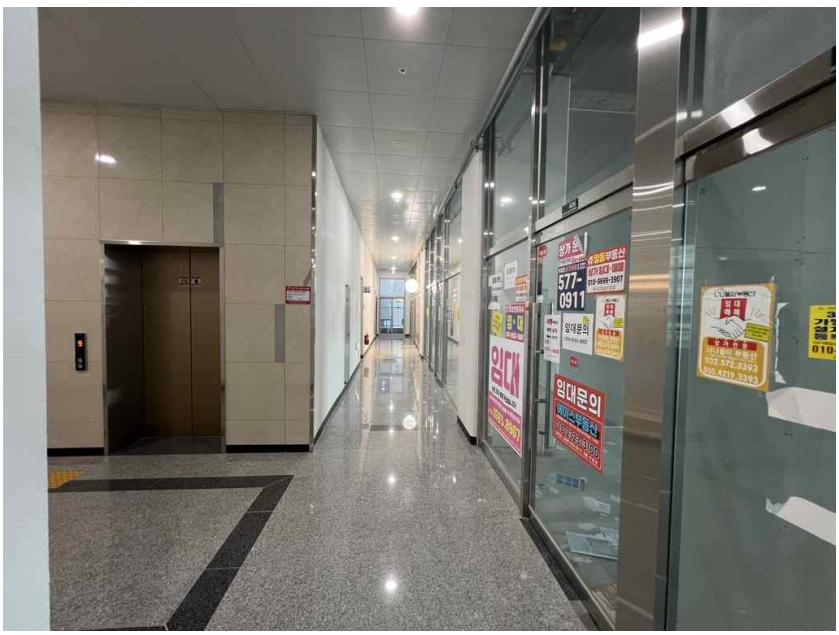
소 재 지	인천광역시 서구 가정동 루원시티상업5블럭 2로트 벨라미루원1동 제4층 제406호



D20252-03068

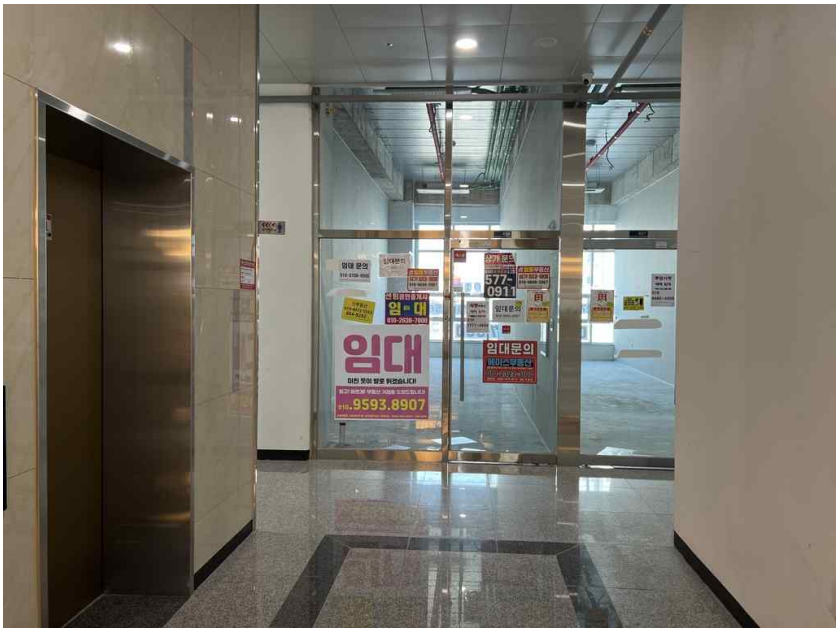
사 진 용 지

[본건전경]



[4층 복도]

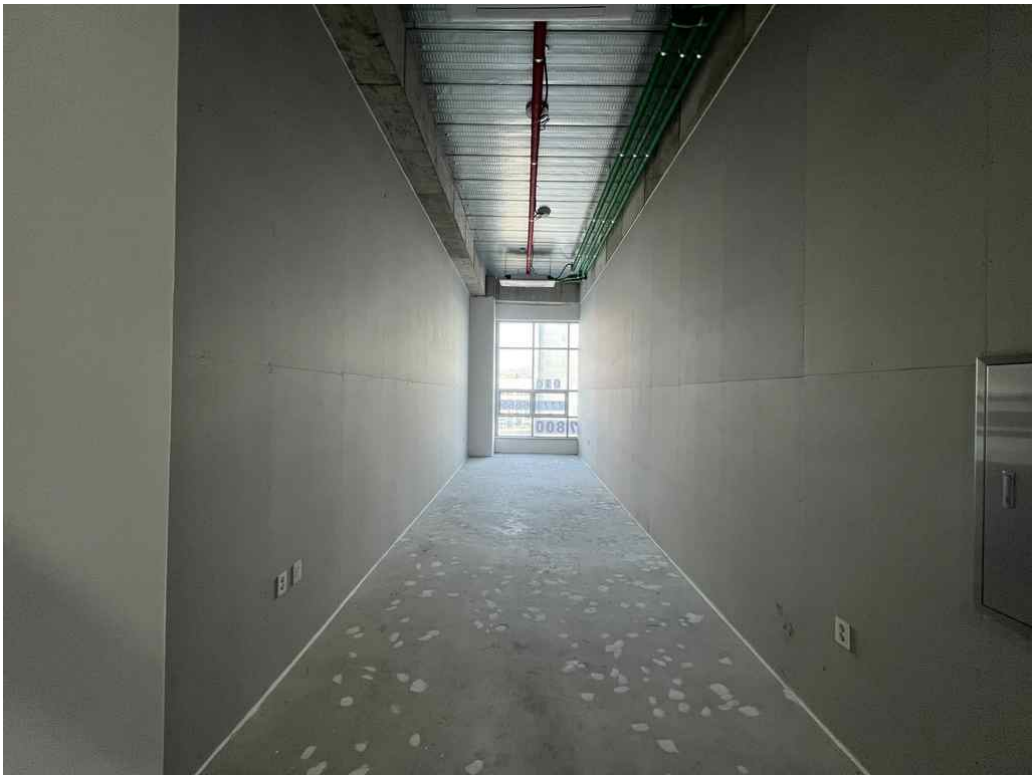
사 진 용 지



[4층 복도]

[본건 출입문]

사 진 용 지



[본건내부]

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 -

고유번호 1201-2023-007849

[집합건물] 인천광역시 서구 가정동 루원시티상업5블럭2로트 벨라미루원1동 제4층 제406호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2023년2월17일	인천광역시 서구 가정동 루원시티상업5블럭2로트 벨라미루원1동 [도로명주소] 인천광역시 서구 염곡로464번길 30	철근콘크리트구조 스라브지붕 11층 제1종근린생활시설.업무시설 지1층 1293.24㎡ 지2층 1293.24㎡ 지3층 1293.24㎡ 지4층 1293.24㎡ 1층 942.47㎡ 2층 1054.47㎡ 3층 1054.47㎡ 4층 1054.47㎡ 5층 1054.47㎡ 6층 1054.47㎡ 7층 1054.47㎡ 8층 1054.47㎡ 9층 1054.47㎡ 10층 1054.47㎡ 11층 854.61㎡ 옥탑1층 96.51㎡	

열람용

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2023년2월17일	제4층 제406호	철근콘크리트구조 35.96㎡	

[집합건물] 인천광역시 서구 가정동 루원시티상업5블럭2로트 벨라미루원1동 제4층 제406호

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2023년2월17일 제50321호		소유자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층 (역삼동,포스코피앤에스타워)
	~~신탁재산처분에의한신탁~~			~~신탁원부 제2023-7939호~~
2	소유권이전	2023년7월14일 제252833호	2021년7월6일 매매	소유자 김금숙 690814-******* 인천광역시 미추홀구 인주대로35번길 12-10, 801호 (숭의동,이예스아파텔)
	1번신탁등기말소		신탁재산의 처분	
3	임의경매개시결정	2025년2월26일 제614642호	2025년2월26일 인천지방법원의 임의경매개시결 정(2025타경507 837)	채권자 안양원예농업협동조합 134136-0000466 경기도 안양시 동안구 흥안대로 313 (평촌동)

열람용

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2023년7월14일 제252834호	2023년7월14일 설정계약	채권최고액 금186,000,000원 채무자 김금숙 인천광역시 미추홀구 인주대로35번길 12-10, 801호 (숭의동,이예스아파텔) 근저당권자 안양원예농업협동조합 134136-0000466 경기도 안양시 동안구 흥안대로 313 (평촌동) (한세지점)
2	근저당권설정	2023년8월18일 제298131호	2023년7월14일 추가설정계약	채권최고액 금390,000,000원 채무자 정보람 경기도 파주시 가람로21번길 51-25, 201호

[집합건물] 인천광역시 서구 가정동 루원시티상업5블럭2로트 벨라미루원1동 제4층 제406호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				(와동동) 김금숙 인천광역시 미추홀구 인주대로35번길 12-10, 801호 (숭의동,이-예스아파텔) 근저당권자 주식회사웨스턴팔오 120111-0833427 인천광역시 서구 청라에메랄드로76번길 7, 1동 402호 (청라동,청라디오스텔오피스텔) 공동담보목록 제2023-950호

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 인천지방법원 등기국

열 람 용

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함. * 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음'으로 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2025년03월10일 09시45분53초

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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 1201-2023-007849

[집합건물] 인천광역시 서구 가정동 루원시티상업5블럭2로트 벨라미루원1동 제4층 제406호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김금숙 (소유자)	690814-*******	단독소유	인천광역시 미추홀구 인주대로35번길 12-10, 801호 (숭의동,이예스아파텔)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임의경매개시결정	2025년2월26일 제614642호	채권자 안양원예농업협동조합	김금숙

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2023년7월14일 제252834호	채권최고액 금186,000,000원 근저당권자 안양원예농업협동조합	김금숙
2	근저당권설정	2023년8월18일 제298131호	채권최고액 금390,000,000원 근저당권자 주식회사웨스턴팔오	김금숙

[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 3월 10일 오전 9시45분53초

발급확인번호 : MAML-ADBA-UDRW-IYOZ-GFBR

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120231612685789	고유번호	2826010800-5-00000000	명칭	벨라미 루원 1동	호수/가구수/세대수	245호/0가구/0세대
대지위치	인천광역시 서구 가정동	지번	루원시티 상업5블럭 2로트	도로명주소	인천광역시 서구 염곡로464번길 30 (가정동)		
※대지면적	1,613 ㎡	연면적	16,460.27 ㎡	※지역	일반상업지역	※지구	※구역
건축면적	1,105.77 ㎡	용적률 산정용 연면적	11,287.31 ㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	제1,2종근린생활시설/업무시설
층수	지하: 4층, 지상: 11층	※건폐율	68.55 %	※용적률	699.77 %	높이	57.11 m
지붕	스라브	부속건축물	동 ㎡	※조경면적	121.74 ㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡
※건축선 후퇴면적	216.72 ㎡	※건축선 후퇴거리	4 m				

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지4층	철근콘크리트구조	업무시설(주차장)	483.27
주1	지4층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(주차장)	430.43
주1	지4층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(주차장)	379.54
주1	지3층	철근콘크리트구조	업무시설(주차장)	483.27

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지3층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(주차장)	430.43
주1	지3층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(주차장)	379.54
주1	지2층	철근콘크리트구조	업무시설(주차장)	483.27
주1	지2층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(주차장)	430.43

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 3월 10일

인천광역시 서구청장

직인

담 당 자:
전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

대지위치	인천광역시 서구 가정동	명칭	벨라미 루원 1동	호수/가구수/세대수	245호/0가구/0세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소	인천광역시 서구 염곡로464번길 30 (가정동)		
루원시티 상업5블럭 2로트		도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기		인허가 시기
			구분	옥내	옥외	인근	면제			
건축주	(주)무궁화신탁	110111-2******						승용 5 대	비상용 2 대	허가일 2021.5.11.
설계자	장성수 더존건축사사무소	10744******	자주식	107 대 1,355.7 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분 / 수량 및 총 용량	착공일 2021.6.14.
공사감리자	장성수 더존건축사사무소	10744******	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식 (하수종말처리장연결)	지상 개 ㎡	
공사시공자 (현장관리인)	황정환 (주)디앤시건설	토건-04-96호	전기차	8 대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하 개 ㎡	사용승인일 2023.2.10.

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능				
			내진설계 적용 여부 적용	내진능력 Ⅶ-1.97g(7등급)	관리계획 수립 여부	
			특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L -5.24 m	건축물 관리점검 현황	
			기초형식 [✔] 지내력기초 50 t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [✔] 동적해석법	종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2023.2.10. 2023.4.25.	건축물 사용승인(신축)에 따른 신규 작성 [2021-건축과-신축허가-92호] 【2023-건축과-용도변경허가-5】건축과-16863(2023.4.25.)호에 의거 건축물 용도변경 허가에 따른 표시변경[817호: 업무시설(사무실)/35.34㎡ → 제1종근린생활시설(소매점)/35.34㎡, 818호: 업무시설(사무실)/35.34㎡ → 제1종근린생활시설(소매점)/35.34㎡, 819호: 업무시설(사무실)/35.34㎡ → 제1종근린생활시설(소매점)/35.34㎡]			

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

발급확인번호 : MAML-ADBA-UDRW-IYOZ-GFBR

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

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

건물ID	2120231612685789	고유번호	2826010800-5-00000000	명칭	벨라미 루원 1동	호수/가구수/세대수	245호/0가구/0세대
대지위치	인천광역시 서구 가정동	지번	루원시티 상업5블럭 2로트	도로명주소	인천광역시 서구 염곡로464번길 30 (가정동)		

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(주차장)	379.54	주1	3층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점), 제2종근린생활시설(단란주점)	1,054.47
주1	지1층	철근콘크리트구조	업무시설(주차장)	483.27	주1	4층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(의원), 제2종근린생활시설(학원)	1,054.47
주1	지1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(주차장)	430.43	주1	5층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(의원)	1,054.47
주1	지1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(주차장)	379.54	주1	6층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(복합유통게임제공업소, 놀이형시설, 일반음식점)	1,054.47
주1	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	271.12	주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(사무소)	1,054.47
주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	245.09	주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(사무소), 제1종근린생활시설(소매점)	1,054.47
주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(편의점)	148.06	주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(사무소)	1,054.47
주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(약국)	102.58	주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(사무소), 제2종근린생활시설(학원)	1,054.47
주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(미용원)	97.66	주1	11층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	854.61
주1	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(제과점)	77.96	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실,EA홀,(면적에서제외)(업무시설(사무소))	96.51
주1	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	1,054.47			- 이하여백 -		

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

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

건물ID	2120231612685789	고유번호	2826010800-5-00000000	명칭	벨라미 루원 1동	호수/가구수/세대수	245호/0가구/0세대
대지위치	인천광역시 서구 가정동	지번	루원시티 상업5블럭 2로트	도로명주소	인천광역시 서구 염곡로464번길 30 (가정동)		

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2023.6.1.	【2023-건축과-용도변경허가-9】건축과-22174(2023. 6. 1.)호에 의거 건축물 용도변경(1014, 1015, 1016, 1017호 : 업무시설(사무소) → 제2종근린생활시설(학원)]	2023.12.14.	【표시변경】건축과-49902(2023. 12. 14.)호에 의거 건축물 표시변경[603호: 제1종근린생활시설(의원) 34.8㎡ → 제2종근린생활시설(복합유통게임제공업소) 34.8㎡]
2023.7.21.	건축과-29432(2023. 7. 21.)호에 의거 건축물 표시변경[309, 310, 311호 : 제2종근린생활시설(일반음식점) → 제2종근린생활시설(단란주점)]		【표시변경】건축과-49902(2023. 12. 14.)호에 의거 건축물 표시변경[610호: 제1종근린생활시설(의원) 35.96㎡ → 제2종근린생활시설(놀이형시설) 35.96㎡]
2023.9.14.	건축과-37281(2023. 9. 14.)호에 의거 건축물 표시변경[419, 420, 421, 422호 및 423호: 제1종근린생활시설(의원) → 제2종근린생활시설(학원)]		【표시변경】건축과-49902(2023. 12. 14.)호에 의거 건축물 표시변경[611호: 제1종근린생활시설(의원) 35.24㎡ → 제2종근린생활시설(놀이형시설) 35.24㎡]
2023.12.14.	【표시변경】건축과-49902(2023. 12. 14.)호에 의거 건축물 표시변경[601호: 제1종근린생활시설(의원) 47.331㎡ → 제2종근린생활시설(복합유통게임제공업소) 47.331㎡]		【표시변경】건축과-49902(2023. 12. 14.)호에 의거 건축물 표시변경[612호: 제1종근린생활시설(의원) 34.88㎡ → 제2종근린생활시설(놀이형시설) 34.88㎡]
	【표시변경】건축과-49902(2023. 12. 14.)호에 의거 건축물 표시변경[604호: 제1종근린생활시설(의원) 35.96㎡ → 제2종근린생활시설(놀이형시설) 35.96㎡]		【표시변경】건축과-49902(2023. 12. 14.)호에 의거 건축물 표시변경[613호: 제1종근린생활시설(의원) 34.88㎡ → 제2종근린생활시설(놀이형시설) 34.88㎡]
	【표시변경】건축과-49902(2023. 12. 14.)호에 의거 건축물 표시변경[606호: 제1종근린생활시설(의원) 35.96㎡ → 제2종근린생활시설(놀이형시설) 35.96㎡]		【표시변경】건축과-49902(2023. 12. 14.)호에 의거 건축물 표시변경[609호: 제1종근린생활시설(의원) 35.96㎡ → 제2종근린생활시설(놀이형시설) 35.96㎡]
	【표시변경】건축과-49902(2023. 12. 14.)호에 의거 건축물 표시변경[605호: 제1종근린생활시설(의원) 35.96㎡ → 제2종근린생활시설(놀이형시설) 35.96㎡]		【표시변경】건축과-49902(2023. 12. 14.)호에 의거 건축물 표시변경[608호: 제1종근린생활시설(의원) 35.96㎡ → 제2종근린생활시설(놀이형시설) 35.96㎡]
	【표시변경】건축과-49902(2023. 12. 14.)호에 의거 건축물 표시변경[607호: 제1종근린생활시설(의원) 35.96㎡ → 제2종근린생활시설(놀이형시설) 35.96㎡]		【표시변경】건축과-49902(2023. 12. 14.)호에 의거 건축물 표시변경[618호: 제1종근린생활시설(의원) 35.34㎡ → 제2종근린생활시설(일반음식점) 35.34㎡]
	【표시변경】건축과-49902(2023. 12. 14.)호에 의거 건축물 표시변경[602호: 제1종근린생활시설(의원) 34.8㎡ → 제2종근린생활시설(복합유통게임제공업소) 34.8㎡]		

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

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

건물ID	2120231612685789	고유번호	2826010800-5-00000000	명칭	벨라미 루원 1동	호수/가구수/세대수	245호/0가구/0세대
대지위치	인천광역시 서구 가정동	지번	루원시티 상업5블럭 2로트	도로명주소	인천광역시 서구 염곡로464번길 30 (가정동)		

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2023.12.14.	【표시변경】건축과-49902(2023. 12. 14.)호에 의거 건축물 표시변경[617호: 제1종근린생활시설(의원) 35.34㎡ → 제2종근린생활시설(일반음식점) 35.34㎡]	2023.12.14.	【표시변경】건축과-49902(2023. 12. 14.)호에 의거 건축물 표시변경[622호: 제1종근린생활시설(의원) 45.6㎡ → 제2종근린생활시설(일반음식점) 45.6㎡]
	【표시변경】건축과-49902(2023. 12. 14.)호에 의거 건축물 표시변경[615호: 제1종근린생활시설(의원) 35.34㎡ → 제2종근린생활시설(일반음식점) 35.34㎡]	2024.10.28.	【2024-건축과-용도변경허가-54】건축과42028(2024. 10. 28.)호에 의거 건축물 용도변경 [910호 업무시설(사무소)→제1종근린생활시설(의원)]
	【표시변경】건축과-49902(2023. 12. 14.)호에 의거 건축물 표시변경[614호: 제1종근린생활시설(의원) 32.46㎡ → 제2종근린생활시설(일반음식점) 32.46㎡]	2024.11.18.	【2024-건축과-용도변경허가-60】건축과-45568(2024. 11. 18.)호에 의거 건축물 용도변경 [820호 업무시설(사무소)→제1종근린생활시설(미용원)]
	【표시변경】건축과-49902(2023. 12. 14.)호에 의거 건축물 표시변경[616호: 제1종근린생활시설(의원) 35.34㎡ → 제2종근린생활시설(일반음식점) 35.34㎡]	2024.11.27.	【2024-건축과-용도변경허가-64】건축과-46970(2024. 11. 27.)호에 의거 건축물 용도변경 [907호 업무시설(사무소)→제1종근린생활시설(미용원)]
	【표시변경】건축과-49902(2023. 12. 14.)호에 의거 건축물 표시변경[619호: 제1종근린생활시설(의원) 35.34㎡ → 제2종근린생활시설(일반음식점) 35.34㎡]	2025.2.17.	【2025-건축과-용도변경허가-8】건축과-5852(2025. 2. 17.)호에 의거 건축물 용도변경[821호, 업무시설(사무소) 48.066㎡ → 제1종근린생활시설(미용원)48.066㎡]
	【표시변경】건축과-49902(2023. 12. 14.)호에 의거 건축물 표시변경[620호: 제1종근린생활시설(의원) 35.34㎡ → 제2종근린생활시설(일반음식점) 35.34㎡]		- 이하여백 -
	【표시변경】건축과-49902(2023. 12. 14.)호에 의거 건축물 표시변경[621호: 제1종근린생활시설(의원) 35.34㎡ → 제2종근린생활시설(일반음식점) 35.34㎡]		
	【표시변경】건축과-49902(2023. 12. 14.)호에 의거 건축물 표시변경[623호: 제1종근린생활시설(의원) 45.6㎡ → 제2종근린생활시설(일반음식점) 45.6㎡]		

발급확인번호 : MAML-ADBA-QEVA-UBYC-ZKHG

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220231612703631	고유번호	2826010800-5-00000000	명칭	벨라미 루원 1동	호명칭	406
대지위치	인천광역시 서구 가정동	지번	루원시티 상업5블럭 2로트	도로명주소	인천광역시 서구 염곡로464번길 30 (가정동)		

전유부분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	4층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(의원)	35.96
		- 이하여백 -		

소유자현황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
(주)무궁화신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코피앤에스타워)	1 / 1	2023.2.10.
110111-2******			소유권취득
	- 이하여백 -		

※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.

공용부분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	지하1층~지하4층	철근콘크리트구조	주차장	18.28
주	지하1층~지하4층	철근콘크리트구조	기계실,전기실,발전기실,창고,MDF실,관리실,방재실	2.836

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일자 : 2025년 3월 10일

인천광역시 서구청장 직인

담당자:

전 화:

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

건물ID	2220231612703631	고유번호	2826010800-5-00000000	명칭	벨라미 루원 1동	호명칭	406
대지위치	인천광역시 서구 가정동	지번	루원시티 상업5블럭 2로트	도로명주소	인천광역시 서구 염곡로464번길 30 (가정동)		

공용부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
주	지상1층~지상11층	철근콘크리트구조	계단실,복도,화장실,ELEV홀	10.114		
		- 이하여백 -				
					※「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

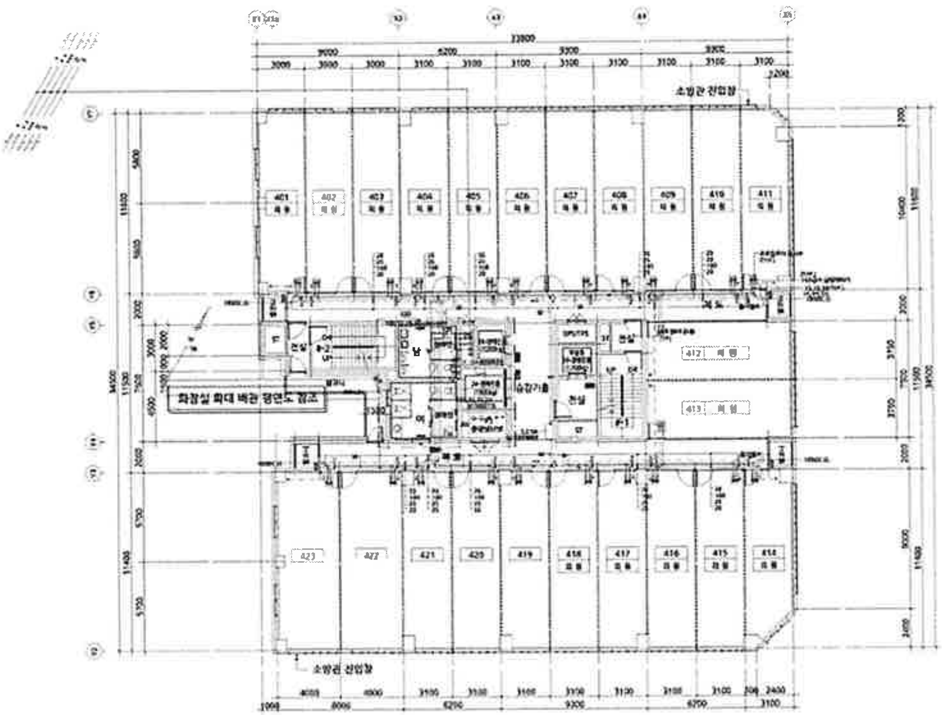
변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2023.2.10.	건축물 사용승인(신축)에 따른 신규 작성 [2021-건축과-신축허가-92호] - 이하여백 -			

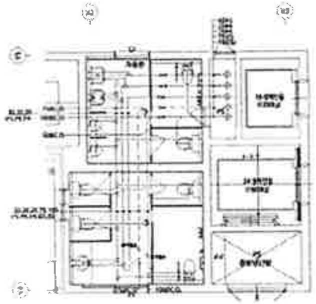
297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

건축물현황도

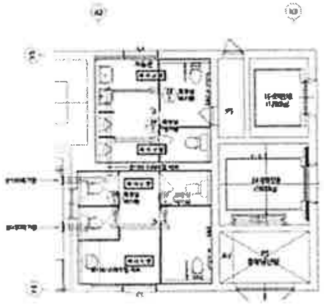
건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120231612685789	2826010800-5-00000000	벨라미 루원 1동	245호/0가구/0세대

대지위치	지번	도로명주소
인천광역시 서구 가정동	루원시티 상업5블럭 2로	인천광역시 서구 염곡로464번길 30 (가정동)





화장실(위생)



화장실(환기)

도면의 구분	축척	도면 작성자
평면도(4층)	1 :	더존건축사사무소 장성수 (서명 또는 인)

수입 0005 GIMPO 100원 2025.3.11

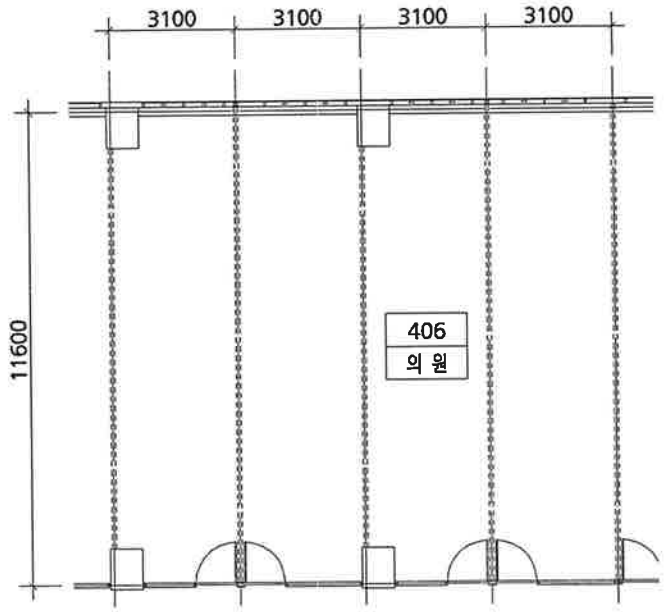
증지발행시각: 09:51:54.616

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

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

건축물현황도

건물ID	2220231612703631	고유번호	2826010800-5-00000000	명칭	벨라미 루원 1동	호명칭	406
대지위치	인천광역시 서구 가정동	지번		도로명주소	인천광역시 서구 염곡로464번길 30 (가정동)		



수입 0006 GIMPO 지출

도면의 종류	평면도	축 척	1 : 150	도면 작성자	더존건축사사무소 장성수 (서명 또는 인)

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

100원
2025.3.11
증지발행시각: 09:51:54.618

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

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인

수　　신 : 인천지방법원
(경　　유) 사법보좌관 표은정
참　　조 : 경매1계

제　　목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

---

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 감사드립니다.

2. 2025.03.10자로 귀법원께서 제 2025타경507837호로 의뢰하신『김금숙 소유물건(2025타경507837)』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙　　임 : 1. 감 정 평 가 서　　1부
2. 수 수 료 청 구 서　　1부　　끝.

발송 No. 2025. 03. 17 (주)삼창감정평가법인 경인지사

(주)삼창감정평가법인
경 인 지 사 장

시 행　삼창D20252-03068호　(2025. 03. 11)
우)21573 인천광역시 남동구 성말로 9 404호(구월동,이노프라자)　전화 032-507-9944 FAX 032-507-9945
(세금계산서) 전화(032)507-9944 Fax (032)-507-9945 E-mail : samchang6@bill36524.com http://www.isamchang.com

수 수 료 청 구 서

인천지방법원 사법보좌관 표은정 귀하

삼창 제 D20252-03068 호

一金육십일만칠천일백원整

₩617,100

의뢰문서번호 : 2025타경507837

의 뢰 일 자 : 2025.03.10

건 명 : 김금숙 소유물건(2025타경507837)

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	325,440	(200,000+(188,000,000 x 11/10,000))x 0.8≒325,440
나. 여 비	220,000	
물건조사비	10,000	
공부발급비	700	
기 타 실 비	5,000	
특별용역비		
소 계	235,700	
공 급 가 액	561,000	* 1,000원미만절사
부 가 가 치 세	56,100	
합 계	617,100	
기납부 착수금		
정 산 청 구 액	**617,100**	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송 금 처 ※

※ 사업자등록번호(공급자) : 131-85-26091

※ 송금시 입금계장 메모란에 「의뢰인 또는 채무자」 기재 바람.

신한은행-인천법원지점 : 100-020-061656 (주) 삼 창 감 정 평 가 법 인 경 인 지 사

(주)삼창감정평가법인

경 인 지 사 장