

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김지연 소유물건(2023타경50217)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
박인진

감정평가서번호: SS2-231128-01

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
이성현



(인)

감정평가액	일억구천칠백만원정 (₩197,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김지연 (2023타경50217)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.11.30	2023.11.30	2023.11.30	
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	-	197,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩197,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2023-11-30)

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 북변동 소재, "김포중학교" 동측 인근에 위치하는 다세대주택 더프라임 제1동 제5층 제502호로서, 인천지방법원 부천지원의 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 2023.11.30.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2023.11.30.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 : 2023-11-30)

- 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 감정평가하며, 「동 규칙」 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 정확한 임대관계는 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2023-11-30)

I. 대상 물건 개요

기호	소재지	건물명	용도	구조	규모	사용승인일
1	경기도 김포시 북변동 443-2	더프라임1동	공동주택	철근콘크리트구조	지상5층	2016-10-06

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

기호	층 호	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
가	5층 502호	33.746	44.018	11.623	55.641	79

※ 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	북변동 ***_*	더프라임 ***호	44.02	195,000,000	4,429,805	2021-01-27 2016-10-06

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2023-11-30)

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	북변동 ***_*	더프라임 ***호	44.02	195,000,000	4,429,805	2021-01-27 2016-10-06

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. 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원]

기호	사례 기호	매매가격 지수	산출내역	시점설명
가	거1	1.01016	2021.01.27 매매 가격지수 (적용:2021년01월) : 98.4 2023.11.30 매매 가격지수 (적용:2023년10월) : 99.4 시점수정치 : 99.4/98.4=1.01016	연립다세대 지역 : 경기도(21.01.27~23.11.30) 거래시점 : 2021.01.27, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2021년01월 지수를 적용 함 기준시점 : 2023.11.30, 2023년10월 지수를 적용 함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2023-11-30)

나. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 부동산의 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수를 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

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

기호	사례 기호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	소계	비고
가	거1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2023-11-30)

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치	구분	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	동일층	4,400,000	4,500,000	

나. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
선1	북변동 ***_*	더프라임 *_***호	43.09	180,000,000	4,177,303	2021-03-18 2016-10-06	기타 담보
선2	북변동 ***_*	신우펠리체제1단 지 ***_***호	55.86	223,000,000	3,992,123	2022-05-03 2017-06-27	기타 담보

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 대한민국법원 법원경매정보]

소재지	물건용도	통계조회일	매각건수	매각가율	비고
경기도 김포시	연립주택,다세대	2023-10-31	23	19.8	최근1년

8. 전유면적당 단가의 결정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 단가(원/㎡)
가	거1	4,429,805	1.000	1.01016	1.00	1.000	4,474,812

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2023-11-30)

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	5층 502호	44.018	4,474,000	197,000,000

구분건물감정평가명세표

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	경기도 김포시 북변동 [도로명주소] 경기도 김포시 봉화로 85	443-2 더프라임 1동	공동주택 (도시형 생활주택- 단지형 다세대주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 1층 2층 3층 4층 5층					
	"	443-2	대	제1종일반주거지역	809				
	"	"		(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	44.018	44.018	197,000,000	비준가액 (공용부분 포함)	
				1소유권대지권	33.746	33.746			
					----- 809				
		합 계						₩197,000,000.-	
				이	하	여	백		

토지·건물	배분내역
토 지 :	78,800,000
건 물 :	118,200,000

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 경기도 김포시 북변동 소재 "김포중학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물내 5층 502호로서,

- 외벽: 스톤코트 및 돌붙임 마감등.
- 내벽: 도배벽지 및 일부 타일 마감등.
- 창호: 샷시 창호 마감등임.
- (사용승인일: 2016.10.06)

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급,배수설비, 승강기설비, 도시가스 난방설비 등을 갖추었음.

(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 사다리형의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 5M 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만), 종로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(저축) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(김포 유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(김포중, 김포제일공업고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(김포중, 김포제일공업고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(김포 재정비촉진지구(도시관리과 협의요함))<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 문화재보호구역기타(문화예술과 협의요함)<문화재보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(북변처리분구)<하수도법> 본증명은 간혹 전산오류로 인하여 사실과 다를수있으니 인허가나 토지거래전등 지역지구등의 편입여부를 반드시 관계부서에 확인 받으시기바랍니다.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사시에 정확한 임대관계는 미상임.

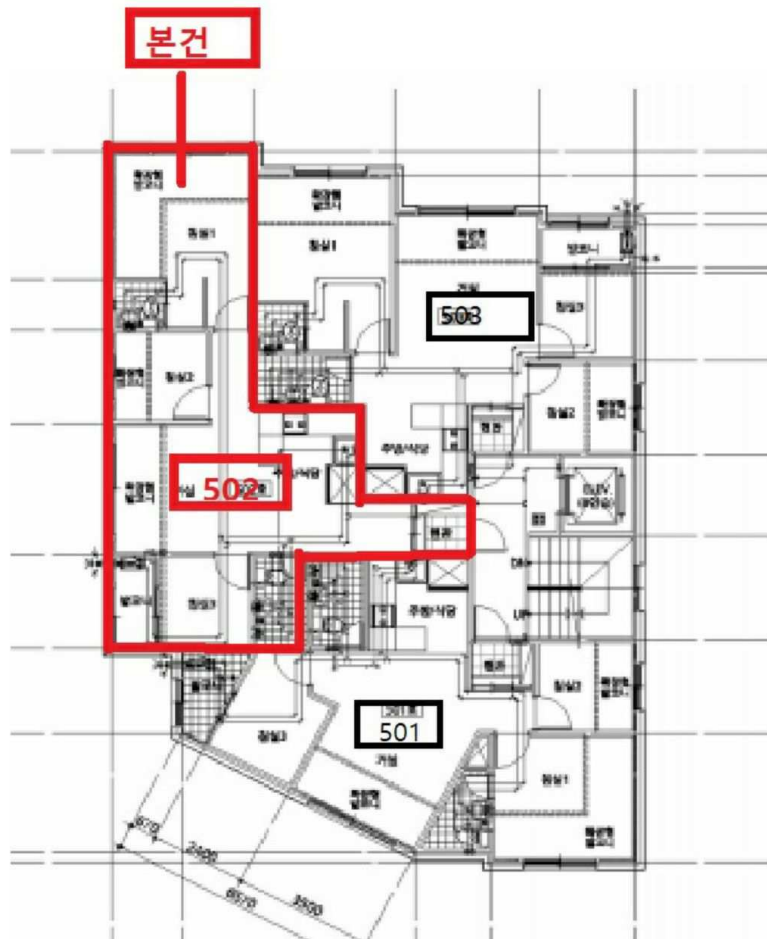
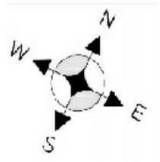
상세위치도



소재지	경기도 김포시 북변동 443-2 더프라임 1동 5층 502호
-----	-----------------------------------



건물개황도





회 보 서

우)21684 인천광역시 남동구 아암대로1503번길 21 1002동 1302호

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

문서번호 : SS2-231128-01

시행일자 : 2023-11-30

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진

참 조 : 경매7계

제 목 : 감 정 의 회 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 성실감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2023.11.28자 귀 제 『2023타경50217』호로 의뢰하신 『김지연 소유물건(2023타경50217)』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 : SS2-231128-01

수신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2023.11.28 자 귀 제 『 2023타경50217 』 호로 의뢰하신 『 경기도 김포시 북변동 443-2 더프라임 1동 5층 502호 』 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
평가수수료	290,000	
실비	여비	132,000
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	3,500
	기타실비	2,000
비소계	137,500	기본수수료 ≒290,000
특별용역비	-	
공급가액	427,000	1,000원 미만 절사
부가세	42,700	
합계	469,700	
기납부착수금	-	
정산청구액	469,700	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

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

성실감정평가사사무소



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1244-2016-010609



[집합건물] 경기도 김포시 북변동 443-2 더프라임 1동 제5층 제502호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년10월17일	경기도 김포시 북변동 443-2 더프라임 1동 [도로명주소] 경기도 김포시 봉화로 85	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택(도시형생활주택- 단지형다세대주택) 1층 19.68㎡ 2층 160㎡ 3층 160㎡ 4층 160㎡ 5층 160㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 김포시 북변동 443-2	대	809㎡	2016년10월17일 등기

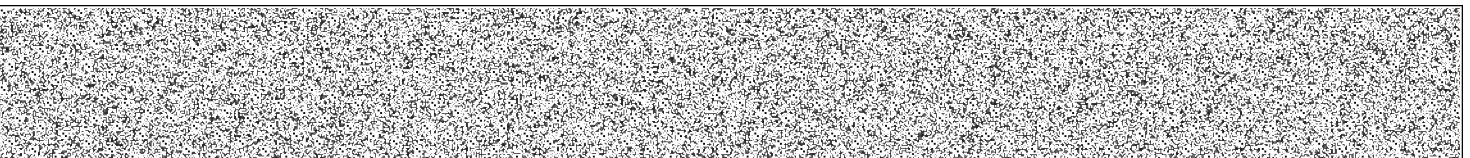
【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년10월17일	제5층 제502호	철근콘크리트구조 44.018㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	809분의 33.746	2016년10월6일 대지권 2016년10월17일 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.



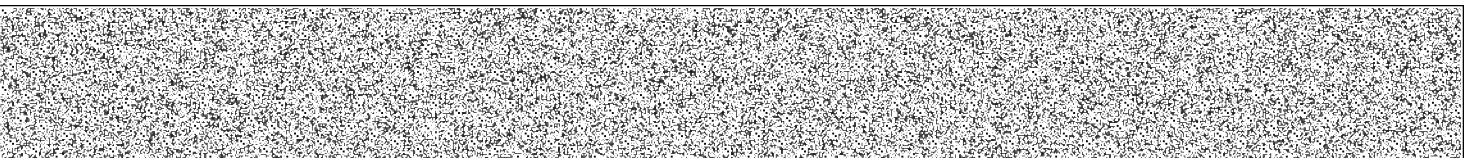
발행번호 12420212404203114010160281KEE0106834PER10904TY1112

발급확인번호 AAMN-CUYT-6094

발행일 2023/11/28

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2016년10월17일 제74944호		공유자 지분 2분의 1 이정민 660521-***** 인천광역시 계양구 봉오대로743번길 8, 106동 604호(작전동,현대아파트) 지분 2분의 1 정호영 930209-***** 충청북도 진천군 광혜원면 만디길 23
2	공유자전원지분전부 이전	2016년10월17일 제74945호	2016년10월17일 신탁	수탁자 주식회사생보부동산신탁 110111-1617434 서울특별시 서초구 강남대로 299(서초동)
	신탁			신탁원부 제2016-2490호
3	소유권이전	2017년2월8일 제8317호	2017년2월8일 신탁재산의귀속	공유자 지분 2분의 1 이정민 660521-***** 인천광역시 계양구 봉오대로743번길 8, 106동 604호 (작전동,현대아파트) 지분 2분의 1 정호영 930209-***** 충청북도 진천군 광혜원면 만디길 23
	2번 신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	공유자전원지분전부 이전	2017년2월8일 제8318호	2016년10월4일 매매	소유자 최우진 820228-***** 경기도 고양시 일산동구 중앙로 1227, 1228호 (장항동,동양메이저타워)
5	소유권이전	2021년5월3일 제48700호	2021년4월27일 매매	소유자 김지연 720802-***** 경기도 시흥시 서울대로278번길 25-8,408호(정왕동,다인로얄팰리스배곧4차) 거래가액 금195,000,000원
6	압류	2022년2월11일 제10101호	2022년2월11일 압류(채납징세 과-티8654)	권리자 국 처분청 시흥세무서장



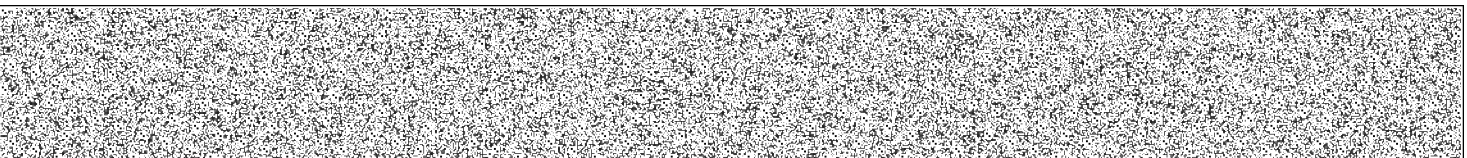
[집합건물] 경기도 김포시 북변동 443-2 더프라임 1동 제5층 제502호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
7	압류	2023년6월22일 제45351호	2023년6월21일 압류(채납징세 과-타30710)	권리자 국 처분청 울산세무서장
8	강제경매개시결정	2023년11월27일 제86322호	2023년11월27일 인천지방법원 부천지원의 강제경매개시결 정(2023타경502 17)	채권자 양희정 931002-***** 김포시 봉화로 85, 1동 502호 (북변동, 더프라임)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

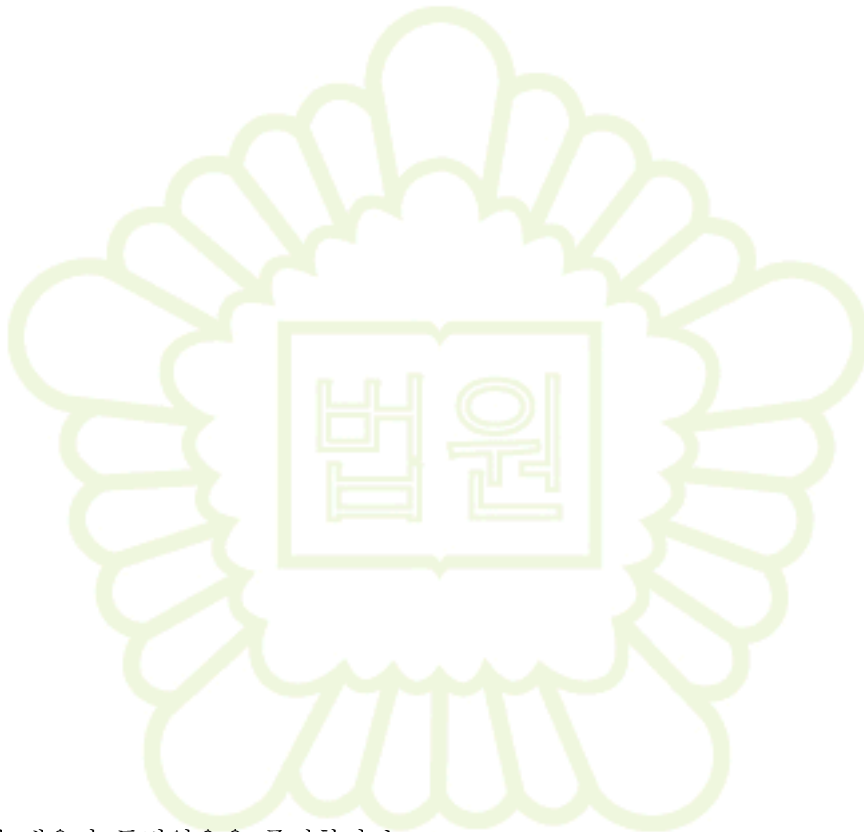
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2017년2월8일 제8319호	2017년2월8일 설정계약	채권최고액 금144,000,000원 채무자 최우진 경기도 고양시 일산동구 중앙로 1227, 1228호 (장항동, 동양메이저타워) 근저당권자 수협은행 244235 0009895 서울특별시 송파구 오금로 62 (신천동) (북변동지점)
2	1번근저당권설정등 기말소	2021년5월7일 제49726호	2021년5월7일 해지	
3	주택임차권	2023년7월19일 제53314호	2023년7월7일 인천지방법원부 천지원 김포시법원의 임차권등기명령 (2023카임137)	임차보증금 금195,000,000원 범 위 건물의 전부 임대차계약일자 2021년3월28일 주민등록일자 2021년4월30일 점유개시일자 2021년4월30일 확정일자 2021년3월29일 임차권자 양희정 931002-***** 경기도 김포시 봉화로 85, 1동 502호(북변동,더프라임)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년7월19일 부기

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 경기도 김포시 북변동 443-2 더프라임 1동 제5층 제502호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2023년 11월 28일

법원행정처 등기정보중앙관리소

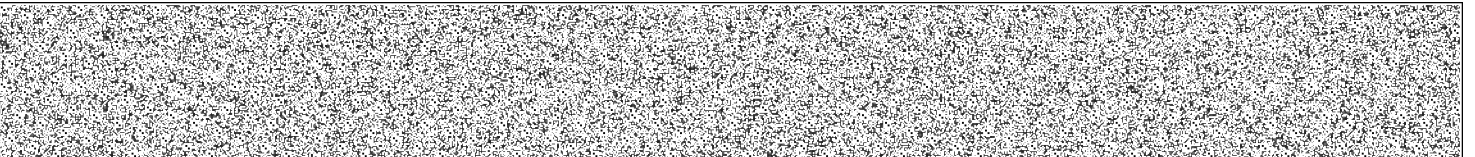
전산운영책임관



* 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 12420212404203114010160281KEE0106834PER40904TY1112

발급확인번호 AAMN-CUYT-6094

발행일 2023/11/28

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 1244-2016-010609

[집합건물] 경기도 김포시 북변동 443-2 더프라임 1동 제5층 제502호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김지연 (소유자)	720802-*****	단독소유	경기도 시흥시 서울대로278번길 25-8, 408호(정왕동, 다인로얄펠리스배곧4차)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	압류	2022년2월11일 제10101호	권리자 국	김지연
7	압류	2023년6월22일 제45351호	권리자 국	김지연
8	강제경매개시결정	2023년11월27일 제86322호	채권자 양희정	김지연

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2023년7월19일 제53314호	임차보증금 금195,000,000원 임차권자 양희정	김지연

[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 제7호서식] <개정 2018. 12. 4.>

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

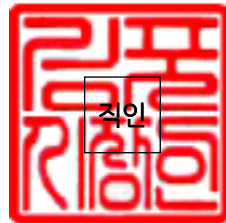
고유번호 4157010100-3-04430002		건축물 명칭 더프라임		특이사항	
대지위치 경기도 김포시 북변동		지번 443-2		도로명주소	
대지면적 809 m ²	연면적 1,318.12 m ²	지역 제1종일반주거지역	지구 최고고도지구	구역	
건축면적 409.19 m ²	용적률 산정용 연면적 1,318.12 m ²	건축물 수 2	주용도 공동주택(도시형생활주택-단지형다세대주택)		
건폐율 50.58 %	용적률 162.93 %	총 호수/가구수/세대수 0호/0가구/24세대	총 주차 대 수 22	부속 건축물	동 m ²
조경면적 81.78 m ²	공개 공지/공간 면적 m ²	건축선 후퇴면적 m ²	건축선 후퇴거리 m		

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	더프라임1동	경기도 김포시 봉화로 85 (북변동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/5	공동주택(도시형생활주택-단지형다세대주택)	659.68	2016.10.6.	신축
주2	더프라임2동	경기도 김포시 봉화로 85 (북변동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/5	공동주택(도시형생활주택-단지형다세대주택)	658.44	2016.10.6.	신축
				- 이하여백 -					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

김포시장

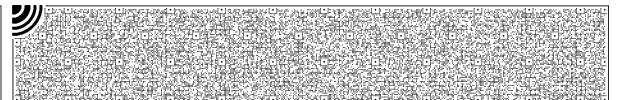
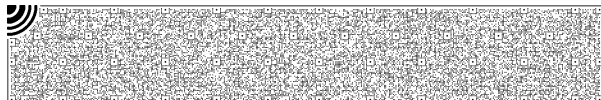


담당자:

전화:

발급일 : 2023년 11월 28일

297mm×210mm[백상지(80g/m²)]



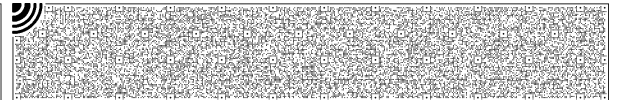
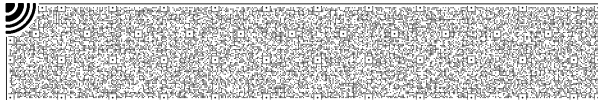
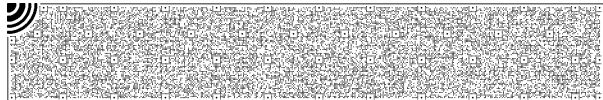
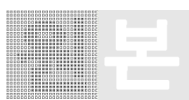
■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

고유번호			4157010100-3-04430002				명칭		더프라임		특이사항	
대지위치			경기도 김포시 북변동				지번		443-2			
도로명주소												
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	주차장				승강기			허가일		
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	비상용	대	대	대
건축주	※※	※※						2			2016.4.14.	
설계자	※※	※※						하수처리시설		착공일	2016.4.20.	
공사감리자	※※	※※	자주식	대 ㎡	22대 250.4㎡	대 ㎡		형식 하수종말처리장연결		사용승인일	2016.10.6.	
공사시공자 (현장관리인)	※※	※※	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량		지번		
※제로에너지건축물 인증		※건축물 에너지효율등급 인증		※에너지성능지표 (EPI) 점수		※녹색건축 인증		※지능형건축물 인증				
등급		등급		점		등급		등급				
에너지자립률	0 %	1차에너지 소요량 (또는 에너지절감률)	0 kWh/㎡(%)	※에너지소비총량	인증점수	점	인증점수	점	도로명 1, 봉화로 85			
유효기간: ...~ ...	유효기간: ...~ ...	0 kWh/㎡		유효기간: ...~ ...	유효기간: ...~ ...		유효기간: ...~ ...					
변동사항												
변동일	변동내용 및 원인			변동일	변동내용 및 원인			그 밖의 기재사항				
2016.10.6.	종합허가과-54856(2016. 10. 6.)호에 의거 사용승인에 따른 생성(신축)							[본 증명은 간혹 전산오류 등으로 인하여 사실과 다를 수 있으니 인허가 등 시에는 토지이용계획확인서를 통하여 지역.지구.구역의 편입여부를 반드시 확인하시기 바랍니다.] - 이하여백 -				
2016.10.8.	토지정보과-20519(2016. 10. 8.)호에 의거 지번 변경[변경전: 북변동 443-2, 443-3, 변경후: 북변동 443-2] - 이하여백 -											

※※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2018. 12. 4.>

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

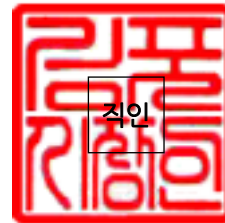
고유번호	4157010100-3-04430002			명칭	더프라임1동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/12세대	
대지위치	경기도 김포시 북변동			지번	443-2	도로명주소	경기도 김포시 봉화로 85 (북변동)	
※대지면적	0 m ²	연면적	659.68 m ²	※지역		※지구	※구역	
건축면적	205.34 m ²	용적률 산정용 연면적	659.68 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택(도시형생활주택-단지형다세대주택) 층수 지하: 층, 지상: 5층	
※건폐율	0 %	※용적률	0 %	높이	17.4 m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물 동 m ²
※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)
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	19.68	주1	5층	철근콘크리트구조	다세대주택(3세대)	160
주1	2층	철근콘크리트구조	다세대주택(3세대)	160			- 이하여백 -		
주1	3층	철근콘크리트구조	다세대주택(3세대)	160					
주1	4층	철근콘크리트구조	다세대주택(3세대)	160					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 11월 28일

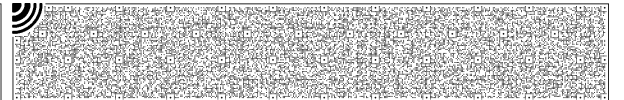
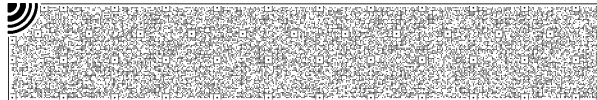
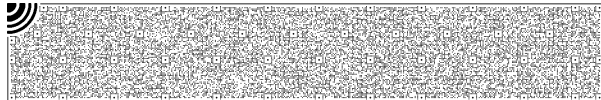
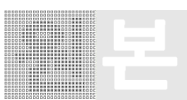
김포시장



담당자:
전화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m²]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

고유번호	4157010100-3-04430002		명칭	더프라임1동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/12세대
대지위치	경기도 김포시 북변동	지번	443-2	도로명주소	경기도 김포시 봉화로 85 (북변동)	

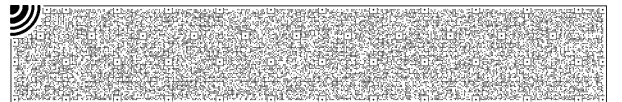
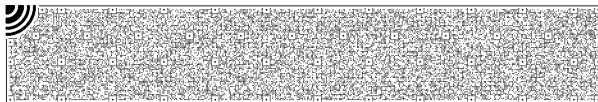
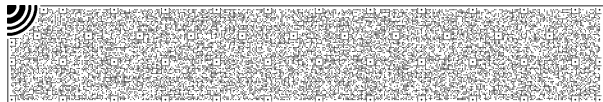
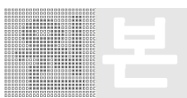
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			허가일	
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	비상용		대
건축주	이정민	19660521*****						1	대	대	2016.4.14.
설계자	민경섭 이지종합건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-616						※ 하수처리시설			2016.4.20.
공사감리자	김현일 청총건축사사무소	경기도-건축사사무소-2814	자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식			2016.10.6.
공사시공자 (현장관리인)	김태현 (주)정운개발	인천광역시-건축공사업-04-0795	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	용량			관련 주소

※제로에너지건축물 인증		※건축물 에너지효율등급 인증		※에너지성능지표(EPI) 점수		※녹색건축 인증		※지능형건축물 인증	
등급	0 %	등급	1차에너지 소요량 (또는 에너지절감률)	점	0 kWh/㎡ (%)	등급	점	등급	점
에너지자립률	0 %		※에너지소비총량	인증점수	0 kWh/㎡		점	인증점수	점
유효기간: ... ~ ...		유효기간: ... ~ ...		유효기간: ... ~ ...		유효기간: ... ~ ...		유효기간: ... ~ ...	

내진설계 적용 여부	적용	내진능력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형
지하수위	G.L	m	기초형식	설계지내력(지내력기초인 경우) t/㎡
				구조설계 해석법

변동사항						
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항
2016.10.6.	종합허가과-54856(2016. 10. 6.)호에 의거 사용승인에 따른 생성(신축)		2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재 -이하여백-		[본 증명은 간혹 전산오류 등으로 인하여 사실과 다를 수 있으니 인허가 등 시에는 토지이용계획확인서를 통하여 지역.지구.구역의 편입여부를 반드시 확인하시기 바랍니다.]
2016.10.8.	토지정보과-20519(2016. 10. 8.)호에 의거 지번 변경[변경전: 북변동 443-2, 443-3, 변경후: 북변동 443-2]					

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2021.7.12.>

집합건축물대장(전유부, 갑)

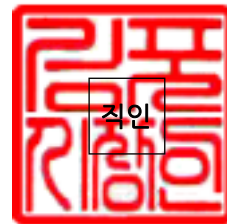
(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	4157010100-3-04430002		명칭	더프라임1동	호명칭	502
대지위치	경기도 김포시 북변동		지번	443-2	도로명주소	경기도 김포시 봉화로 85 (북변동)

전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	5층	철근콘크리트구조	다세대주택	44.018	김지연	경기도 시흥시 서울대로278번길 25-8,408호(정왕동, 다인로얄팰리스배 곧4차)	1/1	2021.5.3.
		-이하여백-			720802-2*****			소유권이전
공용부분						-이하여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	각층	철근콘크리트구조	계단실및복도	8.231				
주	5층	철근콘크리트구조	벽체공용	3.392				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

김포시장

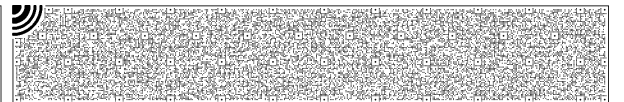
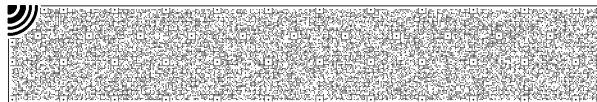
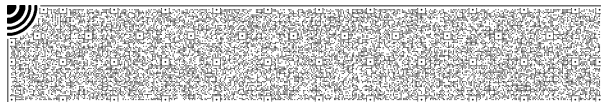


담당자:
전화:

발급일자: 2023년 11월 28일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80/㎡)]



발급번호 : 202341570007949123

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 11/ 28

토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	이성현	주소	0,		
			전화번호			
신청토지	소재지			지 번	지 목	면적(m ²)
	경기도 김포시 북변동			443-2	대	809.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제1종일반주거지역, 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(저축) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(김포유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(김포중, 김포제일공업고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(김포중, 김포제일공업고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(김포 재정비촉진지구(도시관리과 협의요함))<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 문화재보호구역기타(문화예술과 협의요함)<문화재보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(북변처리분구)<하수도법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		<추가기재> 본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래등지역지구등의편입 여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다. [이하공란]				
확인도면						범례 <input type="checkbox"/> 재정비촉진지구 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input type="checkbox"/> 제1종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 제1종지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 성장관리권역 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 준보전산지 <input type="checkbox"/> 중로2류(폭 15m~20m) <input type="checkbox"/> 중로3류(폭 12m~15m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 학교 <input type="checkbox"/> 법정동
						축척 1/1200 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 수수료 전자결제 민원 </div>
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2023/ 11/ 28 <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> 경기도 김포시장 </div>						

발급번호 : 202341570007949123

발행매수 : 2/2

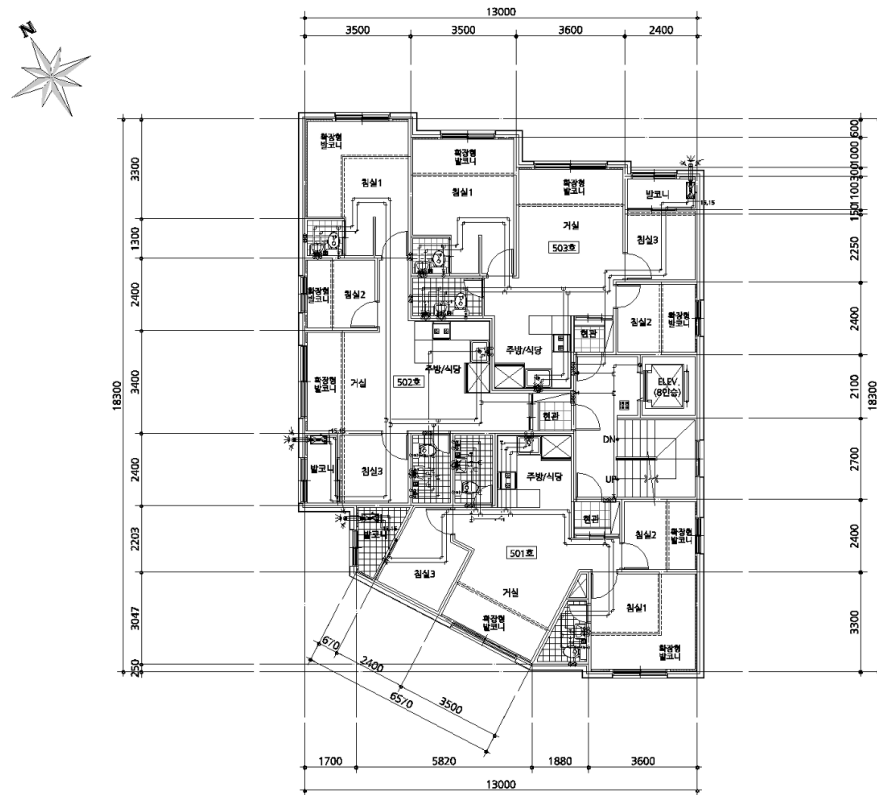
발급일 : 2023/ 11/ 28

<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

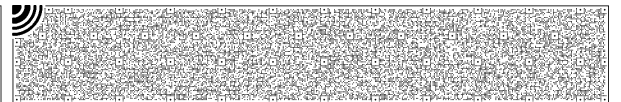
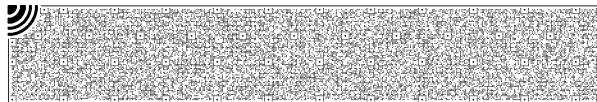
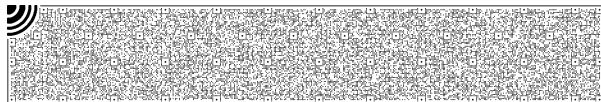
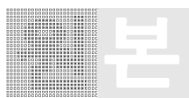
(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4157010100-3-04430002	명칭	더프라임1동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/12세대
대지위치	경기도 김포시 북변동	지번	443-2	도로명주소	경기도 김포시 봉화로 85 (북변동)



도면의 종류	평면도(5층)	축척	1 : 200	도면 작성자	민경섭(이지종합건축사사무소) (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------------------

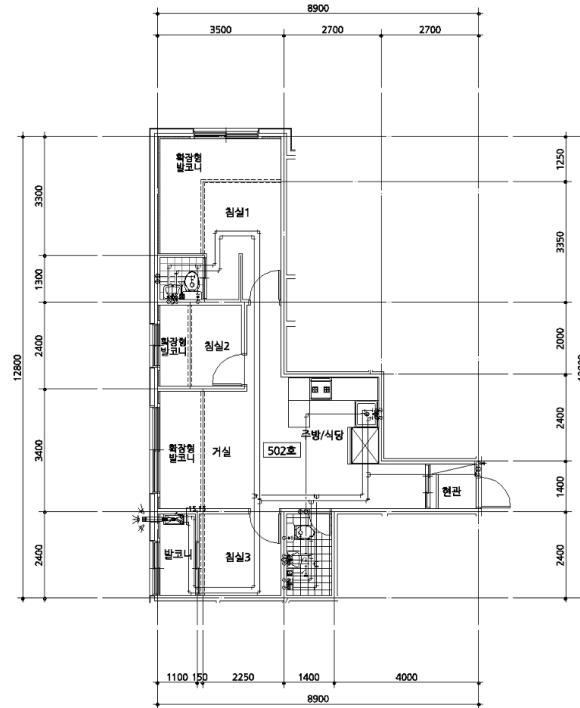
297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4157010100-3-04430002		명칭	더프라임1동	호명칭	502
대지위치	경기도 김포시 북변동	지번	443-2	도로명주소	경기도 김포시 봉화로 85 (북변동)	
건축물현황도						



도면의 종류	평면도	축척	1 : 120	도면 작성자	민경섭(이지종합건축사사무소)	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-----------------	-----------

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

