

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 백상훈 소유물건(2025타경32121)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
최보경

감정평가서번호: B2502-01-001

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

(주)건일감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
안성태

(주)건일감정평가법인 대표이사 안성태 (서명또는인)

감정평가액	일억오천칠백만원정(₩157,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	백상훈 (2025타경32121)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
그 밖의 참고사항	-		2025.02.11	2025.02.10 ~ 2025.02.11	2025.02.11	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	157,000,000
	합계					₩157,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 하성면 마곡리 소재 “하성초등학교” 남측 인근에 위치하는 구분건물(골드스카이빌 제101동 제6층 제601호)로서, 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 02월 10일 ~ 2025년 02월 11일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 11일임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

소재지	경기도 김포시 하성면 마곡리 610 골드스카이빌 제101동 제6층 제601호			사용승인 일자	2018.04.06			
건물 주용도	공동주택, 업무시설			구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			
전체층수	지하1층/지상7층			용도지역	제2종일반주거지역			
일련 번호	구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용 도
	해당 층 · 호수							
1	제6층	제601호	67.89	12.1596	80.0496	84.81	34.691	오피스텔

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

나. 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 전유부분과 대지사용권은 일체성을 가지며, 일반적으로 일괄하여 거래가 되므로, 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 의거 “한국부동산연구원” 배분비율표 등을 참조하여 감정평가명세표상에 기재하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

다. 본건은 현장 조사 시 폐문 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부 확인치 못하였으며, 건축물 현황도 및 외부관찰 등을 근거로 표기하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

(1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성 등을 고려 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 조정은 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 산출과정

1) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일			
a	마곡리 610	골드스카이빌 제102동 제6층 제6**호	67.89	2023.04.14	155,000,000	2,283,105	-
				2018.04.06			

2) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
#a	마곡리 610	골드스카이빌 제102동 제6층 제6**호	67.89	경매	2024.07.04	151,000,000	2,224,186
					2018.04.06		
#b	마곡리 610	골드스카이빌 제101동 제5층 제5**호	67.89	경매	2024.03.18	151,000,000	2,224,186
					2018.04.06		

3) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
전유면적 기준 2,200,000원/㎡ ~ 2,400,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 감정평가액의 산출 및 결정

(1) 적용사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 층별, 위치별, 평형별 효용이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 거래사례(a)를 선정함.

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일			
a	마곡리 610	골드스카이빌 제102동 제6층 제6**호	67.89	2023.04.14	155,000,000	2,283,105	-
				2018.04.06			

(2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

(3) 시점수정

① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

② 시점수정치 산정

-거래사례 <a> [경기도 오피스텔]

기 간	시점수정치	비 고
2023.04.14 ~ 2025.02.11	0.96573	지역 :경기도(23.04.14~25.02.11) 거래시점 : 2023.04.14, 2023년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.02.11, 2025년01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년12월 지수를 적용함 2023.04.14 매매 가격지수 (적용:2023년03월) : 101.56 2025.02.11 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 98.08 시점수정치 : $98.08/101.56 \approx 0.96573$

■ 시점수정의 결정

시점수정치
0.96573

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

- 본건 / 거래사례 (a)

구 분	조 건	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대체로 유사함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.00	대체로 유사함
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	본건은 사례 대비 향별 효용 등에서 우세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함
누 계 치		1.050	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	결정가액 (원)
1	2,283,105	1.000	0.96573	1.050	2,315,106	67.89	157,172,546	157,000,000

III. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가전례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 적정하게 최종 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	소재지	명칭·동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
1	경기도 김포시 하성면 마곡리 610	골드스카이빌 제101동 제6층 제601호	67.89	34.691	157,000,000
합 계			-	-	₩ 157,000,000

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	경기도 김포시 하성면 마곡리 [도로명주소] 경기도 김포시 하성면 태산로13번길 36	610 골드 스카이빌 제101동	공동주택, 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층					
						지1층	42.67		
						1층	30.4		
						2층	267.79		
						3층	267.79		
						4층	267.79		
		5층	310.36						
		6층	310.36						
		7층	310.36						
		1. 동 소	610	대	제2종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호 1 소유권대지권	1,513 67.89 34.691 ----- 1,513	67.89 34.691	157,000,000	비준가액 (공용면적: 12.1596㎡ 포함)
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 47,100,000 109,900,000	
		합 계						₩157,000,000.-	
				이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 김포시 하성면 마곡리 소재 "하성초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택 및 오피스텔, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로서 제반주위 환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 바, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물내 제6층 제601호로서,
외 벽 : 치장벽돌 및 석재붙임 마감 등,
창 호 : 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비, 소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

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

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 공동주택 및 업무시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 약 10미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭10m~12m)(국지도로)(접함), 가축사육제한구역(모든축종제한)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 상대보호구역(하성초등학교)<교육환경보호에관한법률>, 군사기지및군사시설보호구역(해병2사단관할지역)<군사기지및군사시설보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역45m)<군사기지및군사시설보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(하성처리분구)<하수도법> 임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

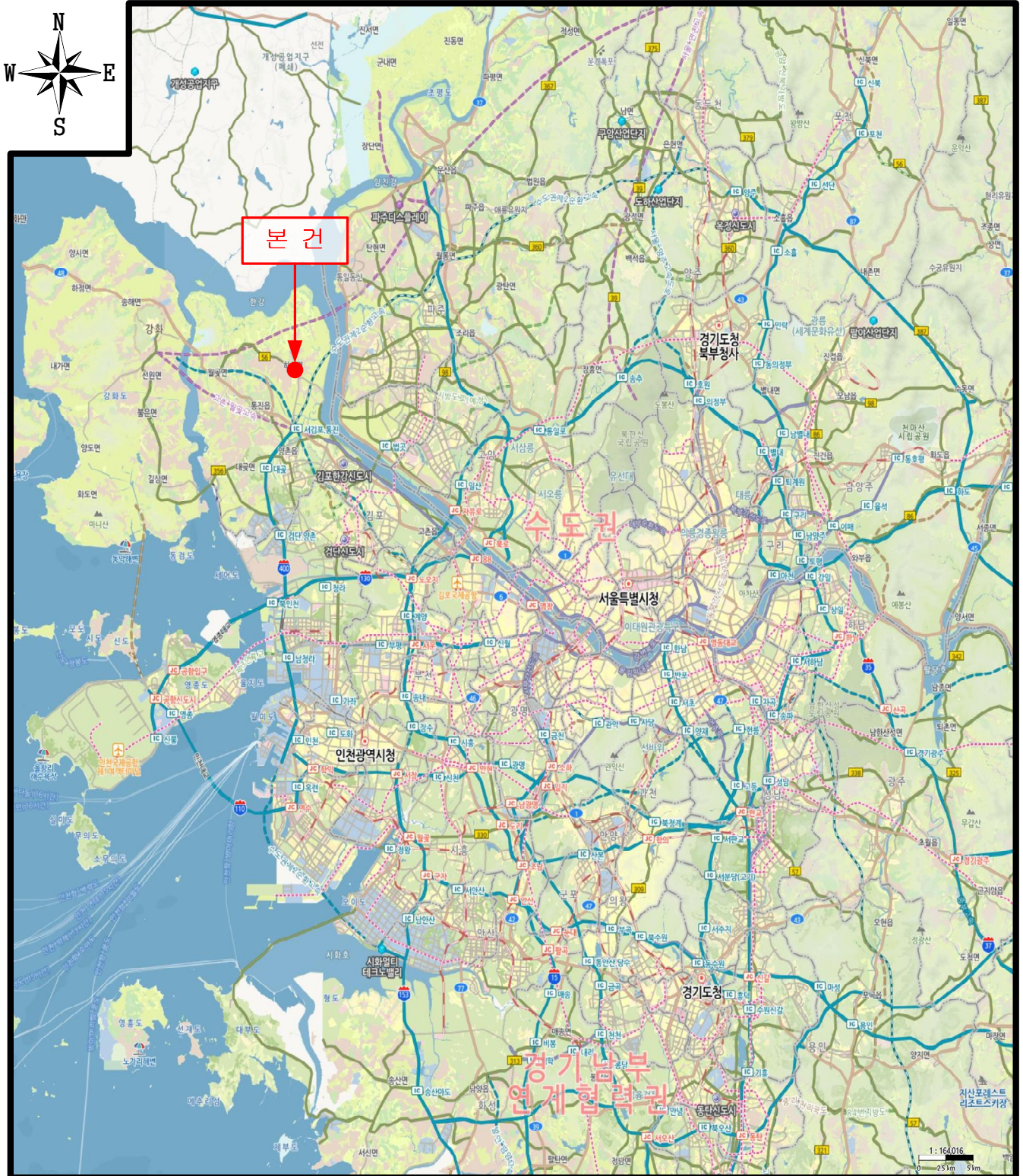
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도

소재지

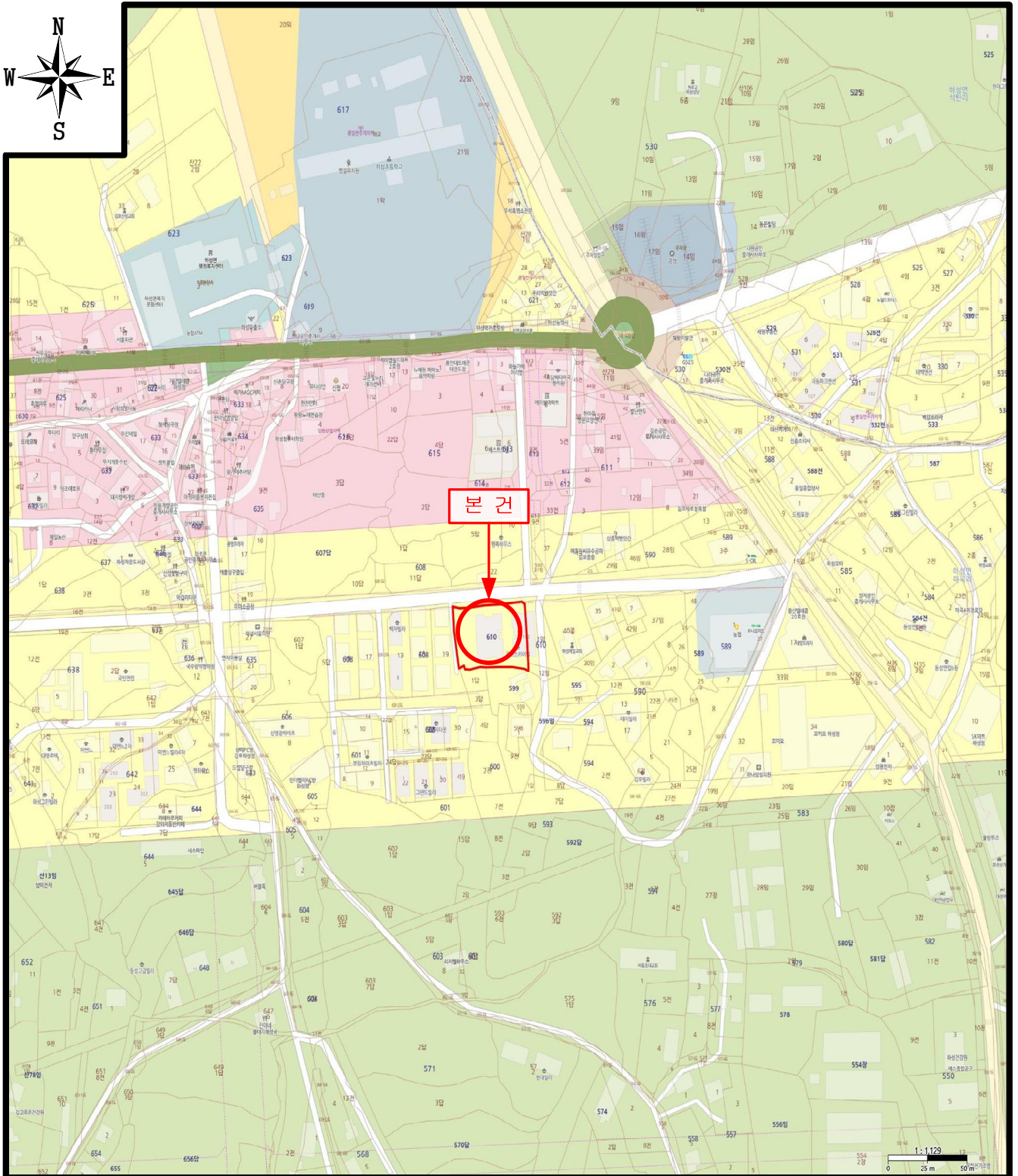
경기도 김포시 하성면 마곡리 610 골드스카이빌 제101동 제6층 제601호



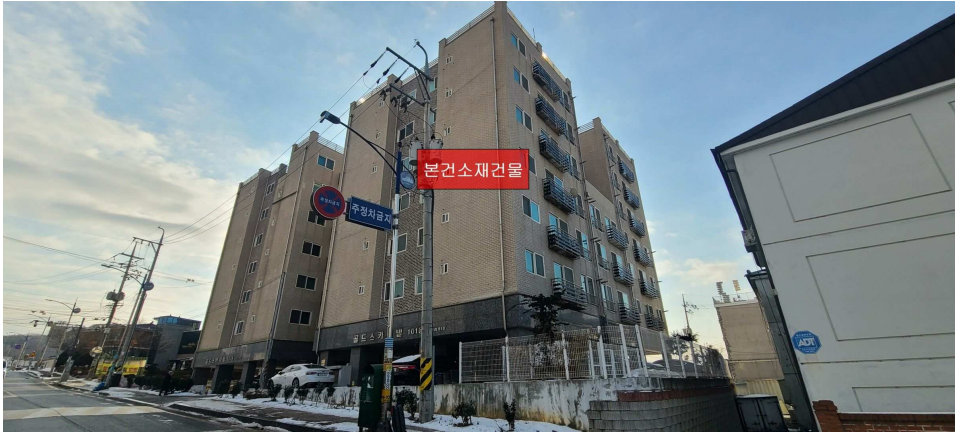
위 치 도

소재지

경기도 김포시 하성면 마곡리 610 골드스카이빌 제101동 제6층 제601호



사 진 용 지



본건전경



본건전경

사 진 용 지



본건 현관 입구



주위 환경

회 보 서

우)10109 경기도 김포시 사우중로11번길 9, 5층 6,7,8,9호(사우동, 유림회관)

TEL. 031-996-7468
FAX. 031-996-7469

문서번호 : B2502-01-001

시행일자 : 2025-02-11

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경

참 조 : 경매4계

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

2. 2025.02.06자 귀 제 『2025타경32121』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『백상훈 소유물건(2025타경32121)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)건일감정평가법인

수수료 청구서

(전화: 031-996-7468, FAX: 031-996-7469)

문서번호 : B2502-01-001

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
최보경 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.06 자 귀 제 『 2025타경32121 』 호로
의뢰하신 『 경기도 김포시 하성면 마곡리 610 골드스카이빌 101동 6층 601호 』 에
대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	290,000	
실 비	여 비	132,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	4,000
소 계	148,000	기본수수료 ≒290,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	438,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	43,800	
합 계	481,800	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	481,800	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

하나은행 : 447-910037-06704(예금주:(주)건일감정평가법인)

(주)건일감정평가법인 본사

대표이사 안성태



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1244-2018-009753

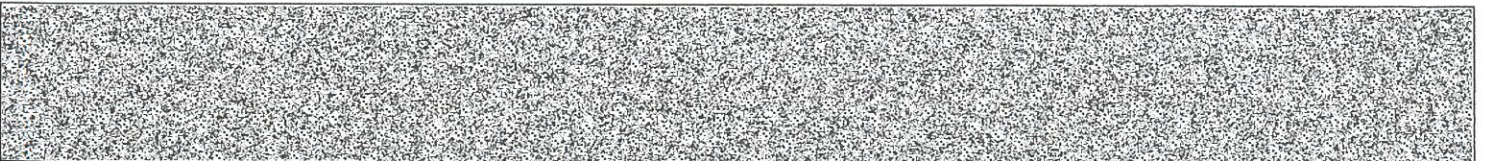


[집합건물] 경기도 김포시 하성면 마곡리 610 골드스카이빌 제101동 제6층 제601호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년5월3일	경기도 김포시 하성면 마곡리 610 골드스카이빌 제101동 [도로명주소] 경기도 김포시 하성면 태산로13번길 36	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 공동주택, 업무시설 지1층 42.67㎡ 1층 30.4㎡ 2층 267.79㎡ 3층 267.79㎡ 4층 267.79㎡ 5층 310.36㎡ 6층 310.36㎡ 7층 310.36㎡	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 김포시 하성면 마곡리 610	대	1513㎡	2018년5월3일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년5월3일	제6층 제601호	철근콘크리트구조 67.89㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	1513분의 34.691	2018년4월6일 대지권 2018년5월3일 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.



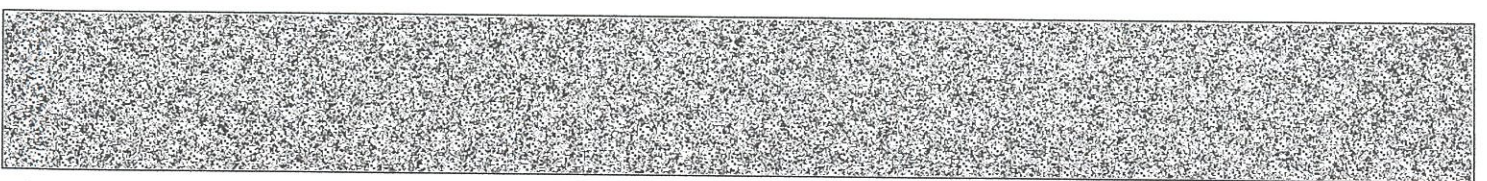
발행번호 124202AST04205021010180061000009744100015335001112

발급확인번호 AANT-CZAE-7537

발행일 2025/02/06

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년5월3일 제37211호		소유자 전유순 611122-***** 경기도 하남시 하남대로 747, 102동 2003호 (신장동,두산위브파크)
2	소유권이전	2018년5월3일 제37212호	2018년5월2일 신탁	수탁자 아시아신탁주식회사 110111-3543801 서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층(대치동,케이티앤지타워)
	신탁			신탁원부 제2018-3128호
3	소유권이전	2020년8월19일 제95325호	2020년8월19일 신탁재산의귀속	소유자 전유순 611122-***** 경기도 용인시 처인구 백옥대로1402번길 13-2, 101동 402호 (유방동, 오성그린빌라)
	2번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
3-1	3번등기명의인표시 변경		2020년8월21일 주소변경	전유순의 주소 서울특별시 송파구 동남로 342, 102동 1004호 (오금동, 송파 호반베르디움 더퍼스트) 2021년3월25일 부기
4	소유권이전	2021년3월25일 제35522호	2021년3월18일 매매	소유자 백상훈 870118-***** 인천광역시 부평구 백운로 53, 101동 704호 (십정동, 파크타운1차) 거래가액 금169,000,000원
4-1	민간임대주택등기	2021년3월25일 제35523호	2021년3월19일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대로 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
5	압류	2023년3월22일 제20553호	2023년3월22일 압류(채납정세 과-티8737)	권리자 국 처분청 부평세무서장
6	강제경매개시결정	2025년1월31일 제50016호	2025년1월31일 인천지방법원 부천지원의 강제경매개시결 정(2025타경321	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (인천관리센터)



[집합건물] 경기도 김포시 하성면 마곡리 610 골드스카이빌 제101동 제6층 제601호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			21)	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2020년8월19일 제95326호	2020년8월19일 설정계약	채권최고액 금2,928,000,000원 채무자 권유순 경기도 용인시 처인구 백옥대로1402번길 13-2, 101동 402호 (유방동, 오성그린빌라) 근저당권자 수지신용협동조합 134541-0000251 경기도 용인시 수지구 문정로7번길 8 (풍덕천동) 공동담보목록 제2020-1404호
2	1번근저당권설정등기말소	2021년3월18일 제32993호	2021년3월18일 일부포기	
3	주택임차권	2023년2월14일 제9853호	2023년2월6일 인천지방법원부 천지원김포시법 원의 임차권등기명령 (2023카임23)	임차보증금 금169,000,000원 범 위 건물의 전부 임대차계약일자 2021년3월4일 주민등록일자 2021년3월22일 점유개시일자 2021년3월22일 확정일자 2021년3월5일 임차권자 이귀복 910209-***** 경기도 김포시 하성면 태산로13번길 36, 101동 601호
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년2월14일 부기

— 이 하 여 백 —

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 2월 6일

법원행정처 등기정보중앙관리소

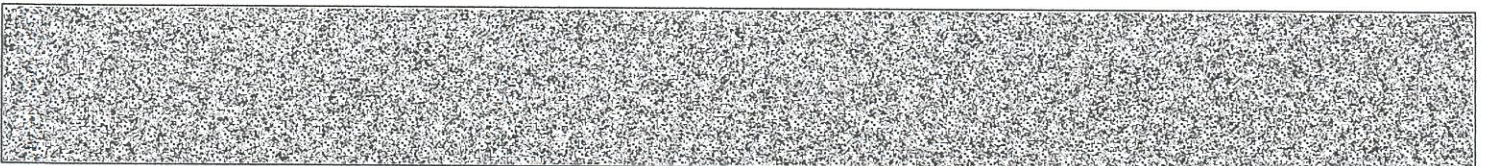
전산운영책임관



* 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(<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 124202AST0420502101018006100009744100035335001112

발급확인번호 AANT-CZAE-7537

발행일 2025/02/06

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 1244-2018-009753

[집합건물] 경기도 김포시 하성면 마곡리 610 골드스카이빌 제101동 제6층 제601호

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
백상훈 (소유자)	870118-*****	단독소유	인천광역시 부평구 백운로 53, 101동 704호 (십정동, 파크타운1차)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4-1	약정/금지사항/환매특약	2021년3월25일 제35523호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	백상훈
5	압류	2023년3월22일 제20553호	권리자 국	백상훈
6	강제경매개시결정	2025년1월31일 제50016호	채권자 주택도시보증공사	백상훈

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2023년2월14일 제9853호	임차보증금 금169,000,000원 임차권자 이귀복	백상훈

[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 2월 6일 오후 2시41분35초

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) 개정 2023. 8. 1. >

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120182210000844	고유번호	4157036021-3-06100000	명칭	골드스카이빌 101동	호수/기/구수/세대수	12호/0기/구/15세대
대지위치	경기도 김포시 하성면 마곡리			지번	610	도로명주소	경기도 김포시 하성면 태산로13번길 36
*대지면적	0 m ²	연면적	1,807.52 m ²	*지역	*지구	*구역	*구역
건축면적	363.93 m ²	용적률 산정용 연면적	1,764.85 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택, 업무시설
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	222 m	지붕	(철근)콘크리트
*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	지1층	철근콘크리트구조	지하저수조,계단실,MDF실	42.67	주1	4층	철근콘크리트구조	연립주택	267.79
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	30.4	주1	5층	철근콘크리트구조	오피스텔	310.36
주1	2층	철근콘크리트구조	연립주택	267.79	주1	6층	철근콘크리트구조	오피스텔	310.36
주1	3층	철근콘크리트구조	연립주택	267.79	주1	7층	철근콘크리트구조	오피스텔	310.36

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 2월 6일

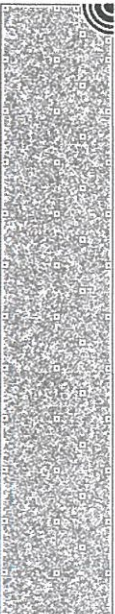
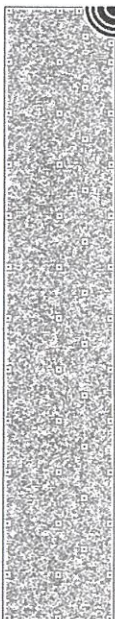
김포시장



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽중 제2쪽)

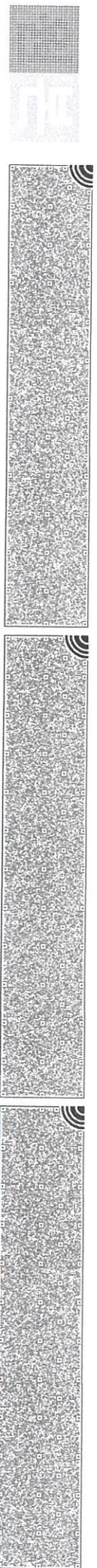
대지위치		경기도 김포시 하성면 마곡리		명칭	호수(가)구수(세)대수	
지번	지번 관련 주소	610		도로명주소	골드스카이빌 101동	12호/07구/15세대
				도로명주소 관련 주소	경기도 김포시 하성면 태산로13번길 36	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기	인허가 시기	
			구분	육내	육외	인근	면적			승용
건축주	전유순	19611122*****					1 대	대	허기일	2017.5.10.
설계자	김석환 (주)에림호건축사사무소	경기도-건축사사무소-1946	자주식	대	대	대	대	※하수처리시설	허공일	2017.5.10.
공사감리자	윤영재 (주)건축사사무소 유신건축	김포시-건축사-제32호	기계식	대	대	대	대	※금수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	종류	2017.6.16.
공사시공자 (현장관리인)	전유순 정양국 에스디종합건설주식회사	경기도-건축공사업-10-0825	전기차	대	대	대	대	용량	점검유호기간	2018.4.6.

※건축물 인증 현황		인증명		유호기간		성능		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유호기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	내진능력 적용	지하수위	지하수위	관리계획 수립 여부	건축물 관리점검 현황	종류	점검유호기간

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동내용 및 원인	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항	그 밖의 기재사항
2018.4.6.	종합허가과-22852(2018.4.6.)호에 의거 사용승인에 따른 생성(신축)	변동일	0-11, 변경후: 마곡리 610]	- 이하여백 -		[본 증명은 건축 전산오류 등으로 인하여 사실과 다를 수 있으니 인허가 등 시에는 토지이용계획확인서를 통하여 지역 지구 구역의 편입여부를 반드시 확인하시기 바	
2018.4.16.	토지정보과-8617(2018.4.16.)호에 의거 토지합병에 따른 지번변경[변경전: 마곡리 610,610-6,610-10,61						

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

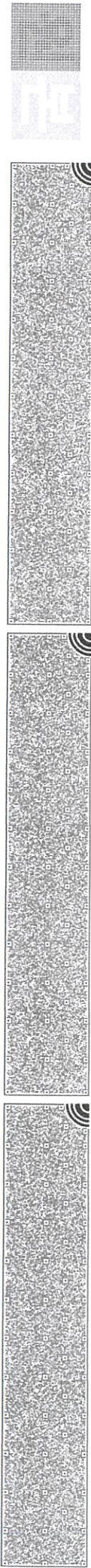


■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제4호의3서식) <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 그 밖의 기재사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120182210000844	고유번호	4157036021-3-06100000	명칭	골드스카이빌 101동	주소/가구수/세대수	호수/가구수/세대수 12호/0가구/15세대
대지위치	경기도 김포시 하성면 마곡리		지번	610	도로명주소	경기도 김포시 하성면 태산로13번길 36	
그 밖의 기재사항			그 밖의 기재사항				
라니다							
- 이하야백 -							



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220182210006888	고유번호	4157036021-3-06100000	명칭	골드스카이빌 101동	호명칭	601
대지위치	경기도 김포시 하성면 마곡리			지번	610	도로명주소	경기도 김포시 하성면 태신로13번길 36

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	소유자 현황	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주민등록번호			변동일자	변동원인
주	6층	철근콘크리트구조	오피스텔	67.89	백상훈	870118-1*****	인천광역시 부평구 백운로 53, 101동 704호 (신정동, 파크타운1차)	1/1	소유권이전	
									2021.3.25.	소유권이전
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.					
주	각층	철근콘크리트구조	지하저수조, MDF실, 계단실	12.1596						
		- 이하여벽 -			- 이하여벽 -					

이 등(좌)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

김포시장

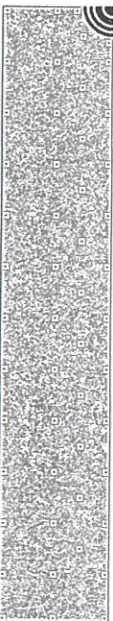


담당자: 진 화:

발급일자: 2025년 2월 6일

* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

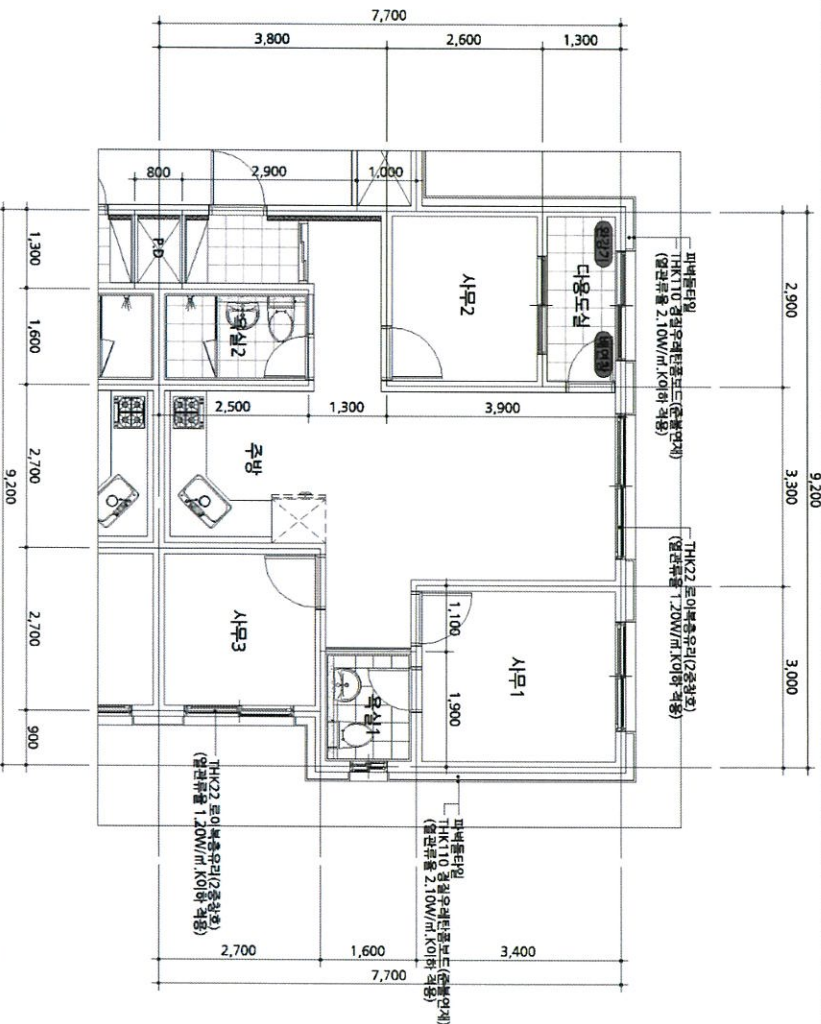
297mmx210mm [백상지 (80g/㎡)]



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220182210006888	고유번호	4157036021-3-06100000		면적	골드스카이빌 101동	호명칭	601
대지위치	경기도 김포시 하성면 마곡리	지번	610	도로명주소	경기도 김포시 하성면 태산로13번길 36			



도면의 종류	평면도	축척	1 : 100
도면 작성자	(주)에임호건축사사무소 (서명 또는 인)		

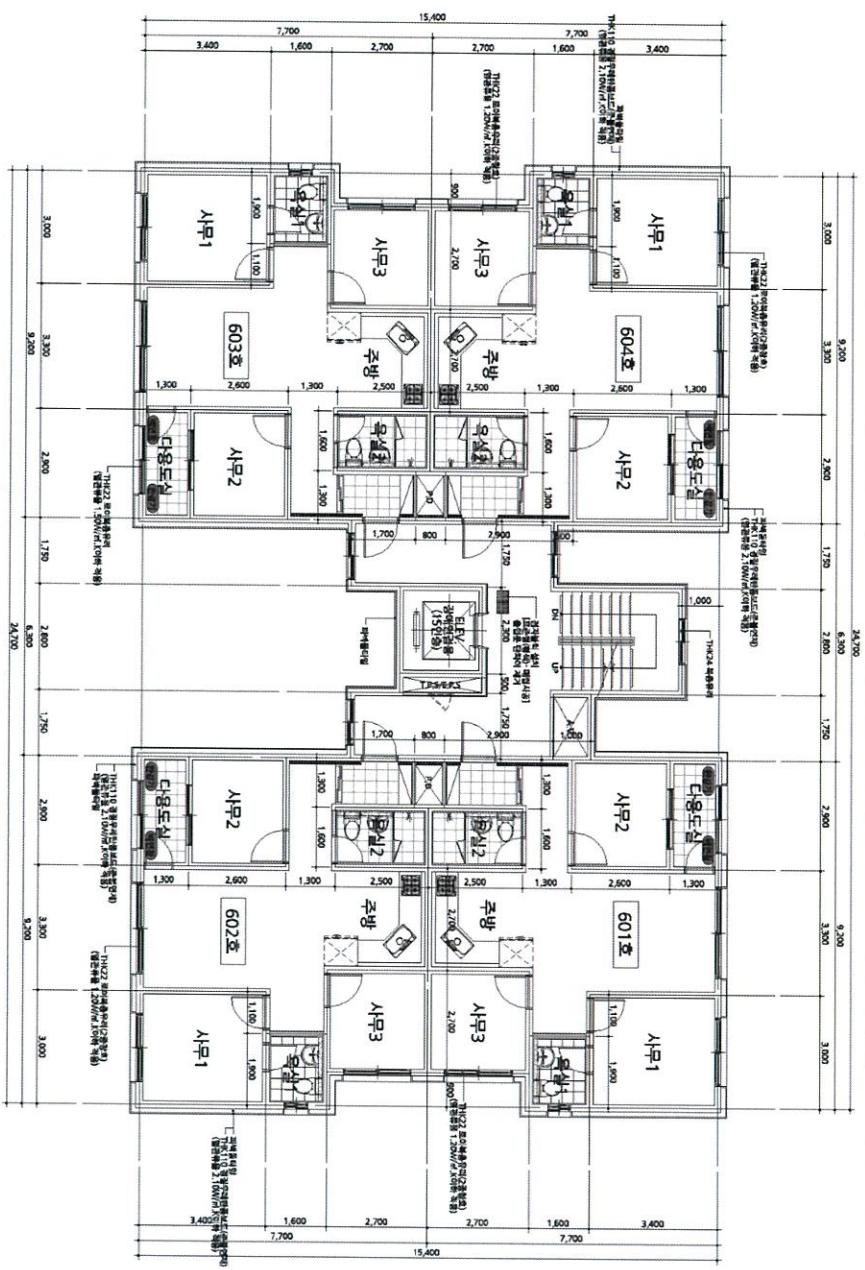
※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120182210000844	고유번호	4157036021-3-06100000	명칭	골드스카이빌 101동	호수/가구수/세대수	12호/07가구/15세대
대지위치	경기도 김포시 하성면 마곡리	지번	610	도로명주소	경기도 김포시 하성면 태산로13번길 36		



도면의 종류	평면도(6층)	축척	1 : 200	도면 작성자	(주)에림호건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	------------------------



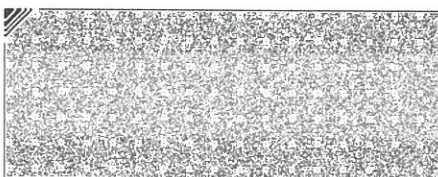
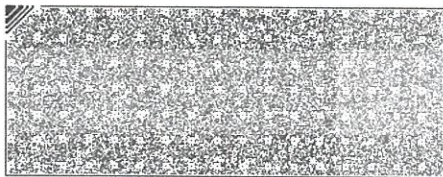


발급번호 : 202541570009563904

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 02/ 06

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	주식회사 건일감정평가법인	주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
경기도 김포시 하성면 마곡리			610	대	1,513.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(하성초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(해병2사단 관할 지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역45m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(하성처리분구)<하수도법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		<추가기재> “본 증명은 간혹 전산 오류로 인하여 사실과 다를 수 있으니 인허가나 토지매입 시 지역지구등의 편입 여부를 반드시 관계부서에 확인받으시기 바랍니다.” [이하공란]			
확인도면					범례
					<input type="checkbox"/> 도시지역 <input type="checkbox"/> 도시관리계획 입안중 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 성장관리권역 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 준보호전산지 <input type="checkbox"/> 공공하수도중간선하수관로 <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10m~12m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 법정동
					축척 1/1200
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>2025/ 02/ 06</p> <p>경기도 김포시장</p>					수입증지 붙이는곳
					수수료 전자결제 민원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.