

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김택현 소유물건(2025타경33436)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
안소을

감정평가서번호: B2505-01-008

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	일억육천만원정 (₩160,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 안소율		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김택현 (2025타경33436)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
그 밖의 참고사항	-		2025.05.20	2025.05.19 ~ 2025.05.20	2025.05.20	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	160,000,000
	합계					₩160,000,000
심사 확인	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 사우동 소재 “김포여자중학교” 남측 인근에 위치하는 구분건물(다운아르데 제101동 제4층 제402호)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 05월 19일 ~ 2025년 05월 20일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 20일임.

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 사우동 1250 외 2필지 다운아르떼 제101동 제4층 제402호			사용승인 일자	2021.01.07		
건물 주용도	공동주택, 제1종근린생활시설			구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕		
전체층수	지하1층/지상5층			용도지역	제1종일반주거지역		
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도	
일련 번호	해당 층·호수						
1	제4층 제402호	29.59	17.67	47.26	18.61	도시형생활주택 (단지형다세대)	

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·적정대지권을 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	사우동 1260	영재리치빌 제에이동 제2층 제2**호	33.08	2022.06.13	178,000,000	5,380,895	-
				2020.03.31			
b	사우동 1309-10외	울루물루 타운하우스 제502동 제4층 제4**호	45.87	2022.07.18	240,000,000	5,232,178	-
				2018.09.07			

2) 인근지역 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS)

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
#a	사우동 1250	다운아르떼 제101동 제4층 제4**호	29.96	경매	2025.01.20	156,000,000	5,206,943
					2021.01.07		
#b	사우동 1250	다운아르떼 제101동 제4층 제4**호	31.66	경매	2025.02.03	170,000,000	5,369,551
					2021.01.07		
#c	사우동 1250	다운아르떼 제101동 제3층 제3**호	40.57	경매	2025.05.14	213,000,000	5,250,185
					2021.01.07		

3) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
전유면적 기준 5,000,000원/㎡ ~ 5,500,000원/㎡ 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	사우동 1260	영재리치빌 제에이동 제2층 제2**호	33.08	2022.06.13	178,000,000	5,380,895	-
				2020.03.31			

(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. 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 경의권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였으며, 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

② 시점수정치 산정

-거래사례 <a> [경기 경의권 (연립다세대)]

기 간	시점수정치	비 고
2022.06.13 ~ 2025.05.20	0.92937	지역 : 경기 경의권(22.06.13~25.05.20) 거래시점 : 2022.06.13, 2022년05월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.05.20, 2025년04월 지수를 적용 함 2022.06.13 매매 가격지수 (적용:2022년05월) : 107.6 2025.05.20 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 100.0 시점수정치 : $100.0/107.6 \approx 0.92937$

■ 시점수정의 결정

시점수정치
0.92937

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

- 본건 / 거래사례 (a)

구 분	조 건	격차율	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대체로 유사함
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.03	사례 대비 노후도, 단지 규모 등에서 우세함
개별요인 (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	사례 대비 층별 효용 등에서 우세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함
누 계 치		1.082	

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	5,380,895	1.000	0.92937	1.082	5,410,911	29.59	160,108,856	160,000,000

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 사우동 1250 외 2필지	다운아르떼 제101동 제4층 제402호	29.59	18.61	160,000,000
합 계			-	-	160,000,000

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 사우동 [도로명주소] 경기도 김포시 봉화로51번길 86	1250, 1251, 1252 다운 아르떼 101동	공동주택, 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층				
				지1층	312.04			
				1층	15.92			
				2층	154.72			
				3층	131.58			
				4층	113.61			
	5층	83.06						
	1. 동 소	1250	대	제1종 일반주거지역	275			
	2. 동 소	1251	대	제1종 일반주거지역	90			
	3. 동 소	1252	대	제1종 일반주거지역	305			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	29.59	29.59	160,000,000	비준가액 (공용면적 : 17.67㎡)
				1,2,3 소유권대지권	18.61	18.61		
					670			
								토지·건물 토 지 : 건 물 :
							배분내역 64,000,000 96,000,000	
	합 계						₩160,000,000.-	
			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 사우동 소재 "김포여자중학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 다세대주택, 단독주택, 학교 등으로 형성된 주거지대로서 제반주위 환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입이 가능하며, 인근 및 근거리에 노선 버스정류장, 사우역(김포골드라인) 등이 소재하는 바, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 건내 제4층 제402호로서,
외벽 : 석재붙임 및 치장벽돌 등 마감,
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필일단의 부정형 완경사지로서, 공동주택 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 폭 약 8미터, 남측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

사우동 1250

도시지역, 제1종일반주거지역, 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만), 가축사육제한 구역(모든축종제한)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 역사문화환경보존지역(문화예술과협의)<경기도문화재보호조례>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(김포여자중학교, 김포고등학교)<교육환경보호에관한법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역15m, 육군17사단관할)<군사기지및군사시설보호법>, 재정비촉진지구(김포재정비촉진지구(도시관리과협의요함))<도시재정비촉진을위한특별법>, 역사문화환경보존지역(문화예술과문의)<문화유산의보존및활용에관한법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(사우처리분구)<하수도법>, <추가기재>본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

사우동 1251, 1252

도시지역, 제1종일반주거지역, 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만), 소로2류(폭8m~10m)(국지도로)(접함), 가축사육제한구역(모든축종제한)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 역사문화환경보존지역(문화예술과협의)<경기도문화재보호조례>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(김포여자중학교, 김포고등학교)<교육환경보호에관한법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역15m, 육군17사단관할)<군사기지및군사시설보호법>, 재정비촉진지구(김포재정비촉진지구(도시관리과협의요함))<도시재정비촉진을위한특별법>, 역사문화환경보존지역(문화예술과문의)<문화유산의보존및활용에관한법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(사우처리분구)<하수도법>, <추가기재>본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다 임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

광역위치도

소재지

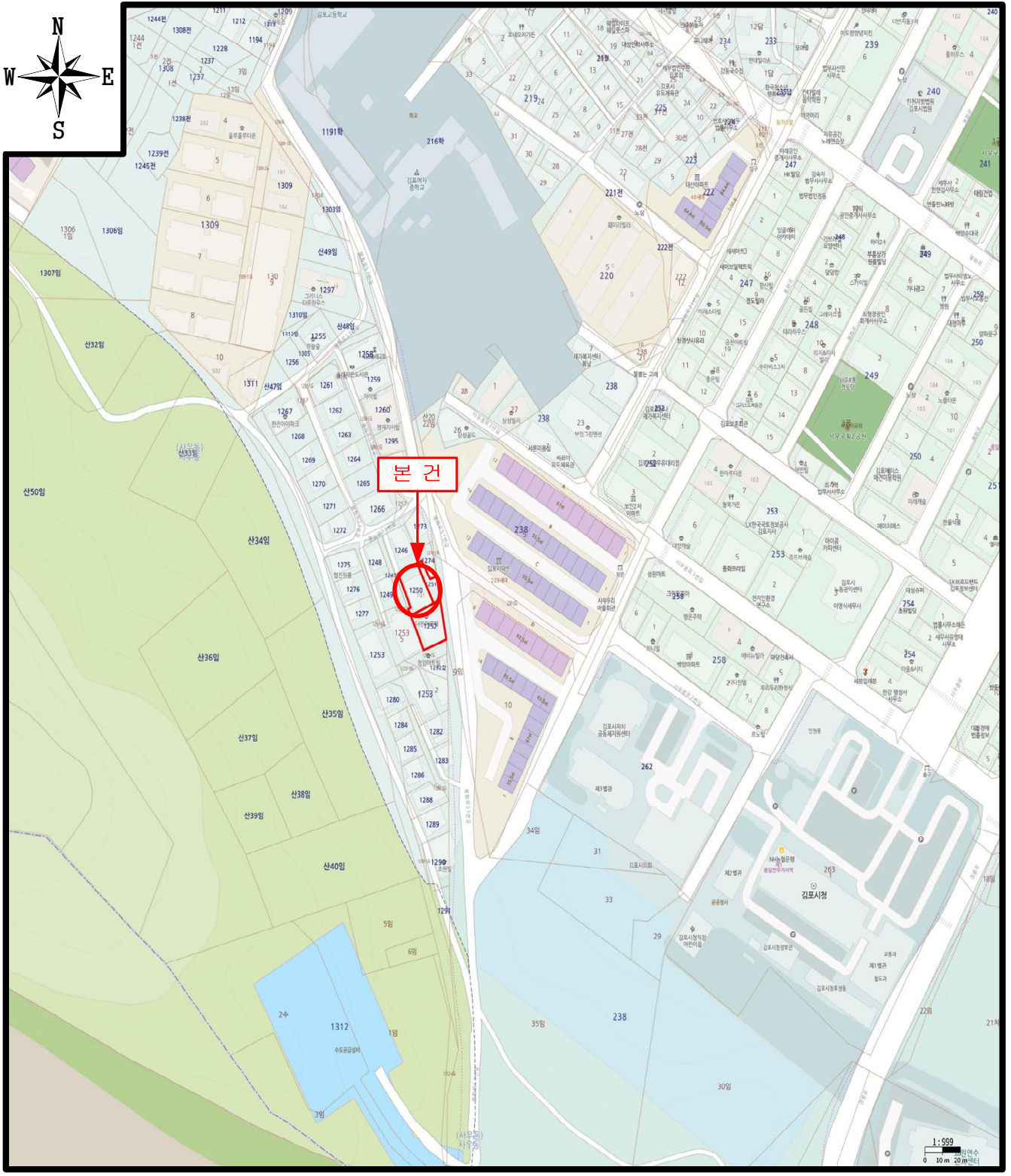
경기도 김포시 사우동 1250 외 2필지 다운아르떼 제101동 제4층 제402호



위 치 도

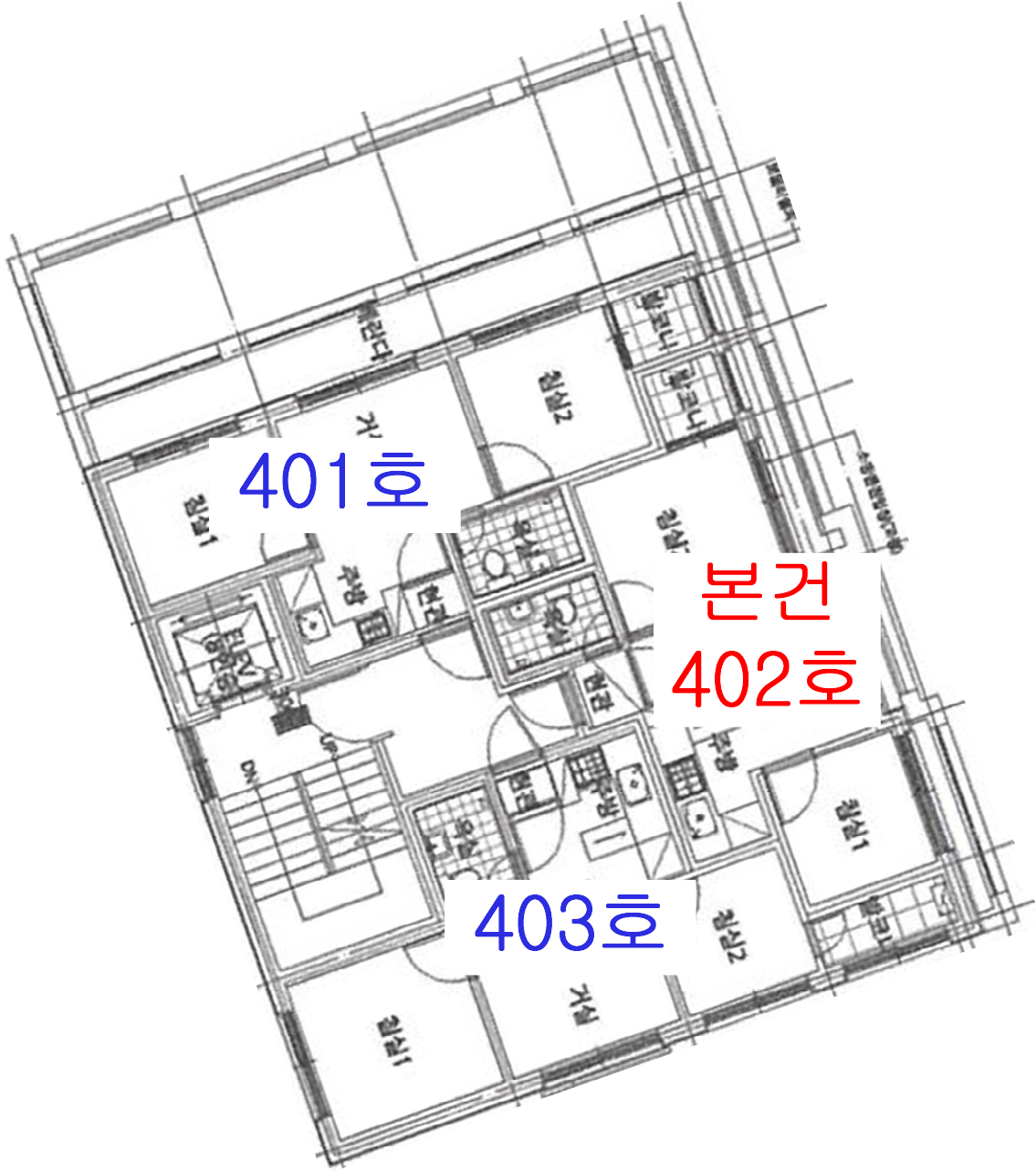
소재지

경기도 김포시 사우동 1250 외 2필지 다운아르떼 제101동 제4층 제402호



호 별 배 치 도

No Scale

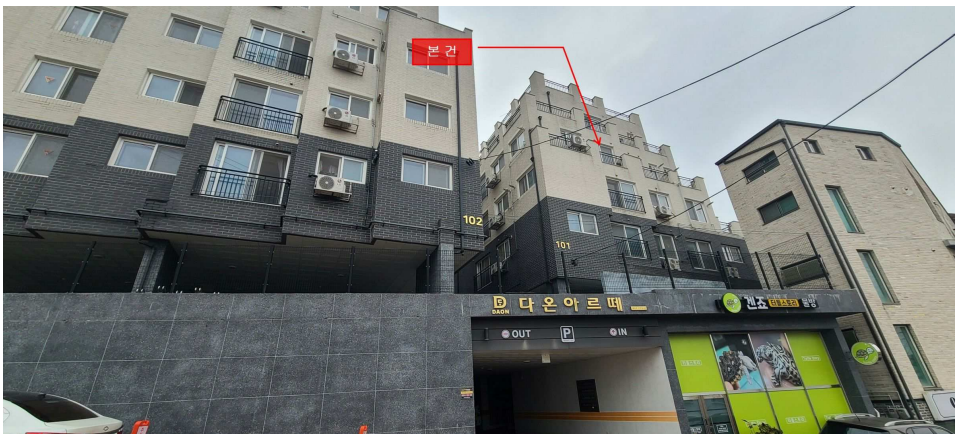


<경기도 김포시 사우동 1250 외 2필지 다운아르떼 제101동 제4층 제402호 >

사 진 용 지



본건전경

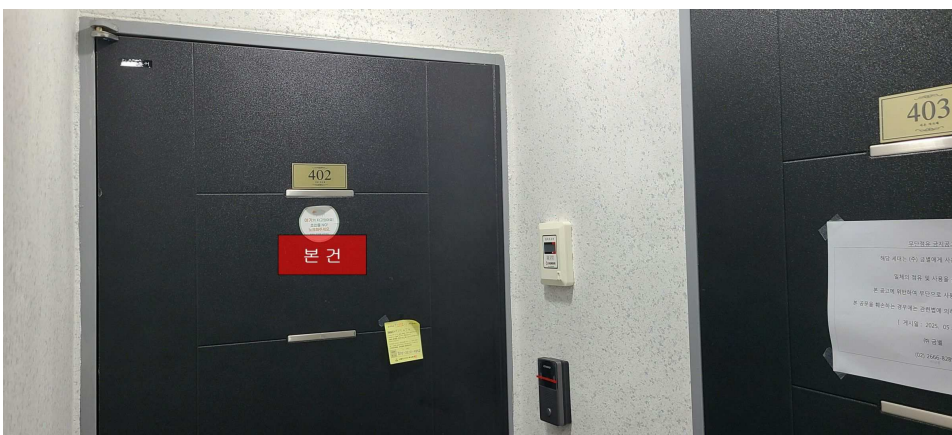


본건전경

사 진 용 지



공동현관 입구



본건 현관 입구

사 진 용 지



주위환경



주위환경

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 : B2505-01-008

시행일자 : 2025-05-20

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 안소을

참 조 : 경매11계

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. 2025.05.08자 귀 제 『2025타경33436』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『김택현 소유물건(2025타경33436)』 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 : B2505-01-008

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 안소율 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.05.08 자 귀 제 『 2025타경33436 』 호로

의뢰하신 『 경기도 김포시 사우동 1250 다운아르떼 101동 4층 402호 』 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	296,800	
실 비	여 비	132,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	4,000
	기타 실비	6,000
소 계	152,000	(250,000+110,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 296,800
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	448,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	44,800	
합 계	492,800	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	492,800	

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 1244-2021-000679

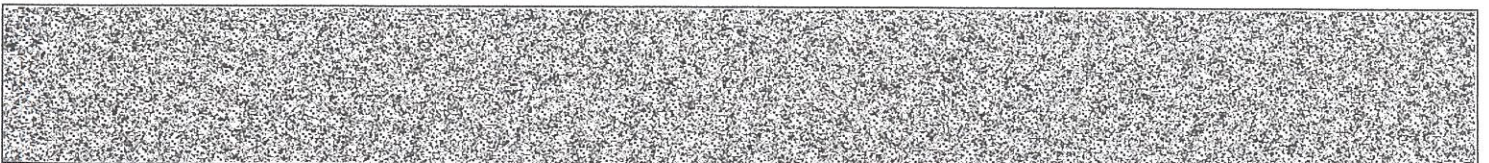


[집합건물] 경기도 김포시 사우동 1250의 2필지 다운아르떼 101동 제4층 제402호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년1월28일	경기도 김포시 사우동 1250, 1251, 1252 다운아르떼 101동 [도로명주소] 경기도 김포시 봉화로51번길 86	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 공동주택, 제1종근린생활시설 지1층 312.04㎡ 1층 15.92㎡ 2층 154.72㎡ 3층 131.58㎡ 4층 113.61㎡ 5층 83.06㎡	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 김포시 사우동 1250 2. 경기도 김포시 사우동 1251 3. 경기도 김포시 사우동 1252	대 대 대	275㎡ 90㎡ 305㎡	2021년1월28일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년1월28일	제4층 제402호	철근콘크리트구조 29.59㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1, 2, 3 소유권대지권	670분의 18.61	2021년1월7일 대지권 2021년1월28일 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 124202AST04205051010210081000000672600017953001112

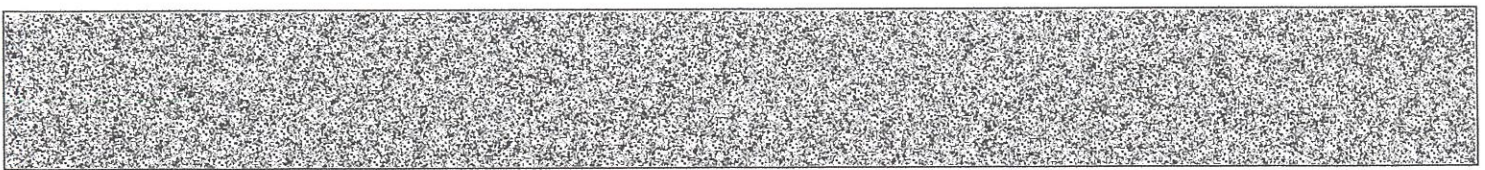
발급확인번호 AAOB-DOGW-6797

발행일 2025/05/08

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
2			별도등기 있음 1토지(을구 5,6,7,8,9번 근저당권 설정 등기), 2토지(을구 5,6,7,8,9번 근저당권 설정 등기), 3토지(을구 27,28,29,30,31번 근저당권 설정 등기) 2021년1월28일 등기
3			2번 별도등기 중 일부말소 별도등기 있음 1토지(을구 7,8,9번 근저당권 설정 등기), 2토지(을구 7,8,9번 근저당권 설정 등기), 3토지(을구 29,30,31번 근저당권 설정 등기) 2021년2월3일 등기
4			3번 별도등기 말소 2021년2월10일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2021년1월28일 제9807호		소유자 주식회사다운주택건설 121111-0377218 경기도 김포시 봉화로51번길 72-15, 2층 (사우동)
2	소유권이전	2021년2월3일 제12548호	2021년2월3일 신탁	수탁자 수협은행 244235-0009895 서울특별시 송파구 오금로 62 (신천동)
	신탁		신탁원부 제2021-962호	
3	소유권이전	2021년3월2일 제25252호	2021년3월2일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사다운주택건설 121111-0377218 경기도 김포시 봉화로51번길 86, 101동 비101호(사우동, 다운아르떼)
	2번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	소유권이전	2021년3월2일 제25253호	2021년1월4일 매매	소유자 김택현 920908-***** 경기도 연천군 연천읍 연천로 296-1, 1층
4-1	민간임대주택등기	2021년6월10일 제61610호	2021년3월5일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의



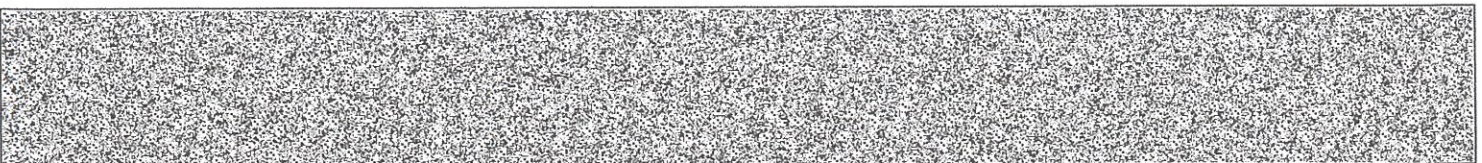
[집합건물] 경기도 김포시 사우동 1250의 2필지 다운아르떼 101동 제4층 제402호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
5	압류	2022년11월15일 제92847호	2022년11월14일 압류(동두천지 서-티107006)	권리자 국 처분청 포천세무서
6	압류	2024년4월26일 제32884호	2024년4월26일 압류(정세과-티 40488)	권리자 국 처분청 의정부세무서장
7	강제경매개시결정	2025년5월7일 제2145688호	2025년5월7일 인천지방법원 부천지원의 강제경매개시결 정(2025타경334 36)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울북부관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2023년4월6일 제25496호	2023년2월28일 인천지방법원부 천지원의 임차권등기명령 (2023카임1217)	임차보증금 금190,000,000원 범 위 건물의전부 임대차계약일자 2021년2월17일 주민등록일자 2021년2월25일 점유개시일자 2021년2월24일 확정일자 2021년2월17일 임차권자 권혁호 860418-***** 경기도 김포시 봉화로51번길 86, 101동 402호(사우동, 다운아르떼)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년4월6일 부기

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 경기도 김포시 사우동 1250외 2필지 다운아르떼 101동 제4층 제402호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 5월 8일

법원행정처 등기정보중앙관리소

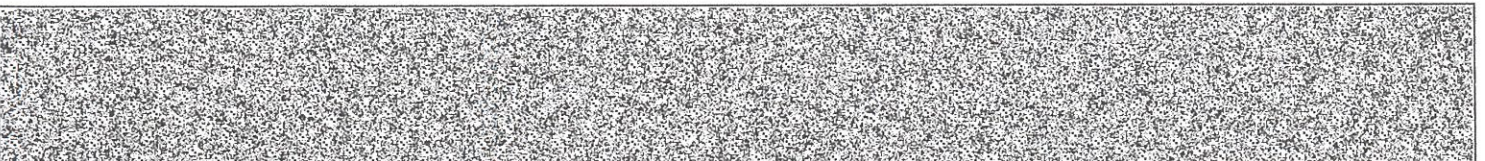
전산운영책임관



* 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 124202AST04205051010210081000000672600047953001112

발급확인번호 AAOB-DOGW-6797

발행일 2025/05/08

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 1244-2021-000679

[집합건물] 경기도 김포시 사우동 1250의 2필지 다운아르떼 101동 제4층 제402호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김택현 (소유자)	920908-*****	단독소유	경기도 연천군 연천읍 연천로 296-1, 1층	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4-1	약정/금지사항/환매특약	2021년6월10일 제61610호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	김택현
5	압류	2022년11월15일 제92847호	권리자 국	김택현
6	압류	2024년4월26일 제32884호	권리자 국	김택현
7	강제경매개시결정	2025년5월7일 제2145688호	채권자 주택도시보증공사	김택현

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2023년4월6일 제25496호	임차보증금 금190,000,000원 임차권자 권혁호	김택현

[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.

출력일시 : 2025년 5월 8일 오후 5시26분53초

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120212210000056	고유번호	4157010600-3-12500000	명칭	다운아르떼 101동	호수/기구수/세대수	1호/07기구/12세대
대지위치	경기도 김포시 사우동			지번	1250 외 2필지	도로명주소	경기도 김포시 봉화로51번길 88 (사우동)
※대지면적	0 m ²	연면적	810.93 m ²	※지역	※지구	※구역	
건축면적	166.14 m ²	용적률 산정용 연면적	498.89 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택, 제1종근린생활시설
※건폐율	0 %	※용적률	0 %	높이	14.1 m	지붕	평스타브
※조경면적	m ²	※공개 공지/공간 면적	m ²	※건축 후퇴면적	m ²	※건축 후퇴거리	m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1층	철근콘크리트구조	지하주차장	150.78	주1	1층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대)	15.92
주1	지1층	철근콘크리트구조	소매점	135.87	주1	2층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대)	154.72
주1	지1층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대)	15.92	주1	3층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대)	131.58
주1	지1층	철근콘크리트구조	기계실	9.47	주1	4층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대)	113.61

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 5월 8일

김포시장



직인
담당자: 전 화:

※ 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)

경기도 김포시 사우동

다운아르떼 101동 호수/가구수/세대수

1호/07구/12세대

지번 1251, 1252

도로명주소

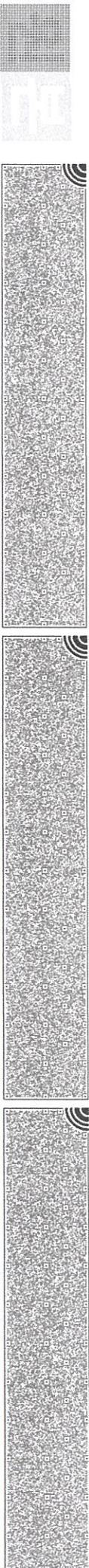
경기도 김포시 봉화로51번길 86 (사우동)

1250 외 2필지

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기		인허가 시기	
건축주	주식회사다온주택건설	121111-0*****	구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	허기일
설계자	박성철 건축사사무소 현인	강서구-건축사사무소-206	대	m	m	m	대	1 대	*금수설비(겨수조) *하수처리시설	2020.2.4.
공사감리자	김정근 건축사사무소 세립	경기도-건축사사무소-2054	대	m	m	m	대	형식	구분	착공일
공사시공자 (현장관리인)	황명래 천명토(주)	대한건설협회장-건축공사업 -10-2108	대	m	m	m	대	응량	수량 및 총용량	2020.2.20.
			전기차	m	m	m		용량	지하	사용승인일
										2021.1.7.
*건축물 인종 현황										
인종명	유호기간	성능	건축물 구조 현황				건축물 관리 현황			
			내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부			
			특수구조 건축물		지하수위		건축물 관리점검 현황			
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초		미해당		구조설계해석법: [] 동적해석법 [] 동적해석법		종류	
					V(m)		GL		점검유호기간	
변동사항										
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항				
2021.1.7.	건축과-560(2021.1.7.)호에 의거 사용승인에 따른 생성 (신축) -이하어백-					[본 증명은 건축 전신오류 등으로 인하여 사실과 다를 수 있으니 인허가 등 시에 는 토지이용계획확인서를 통하여 지역, 지구 구역의 편입여부를 반드시 확인하시기바				

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

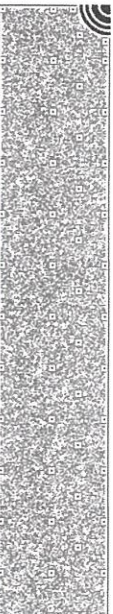
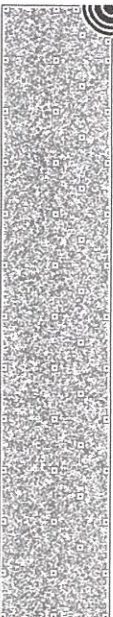
집합건축물대장(표제부, 을) 그 밖의 기재사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120212210000056	고유번호	4157010600-3-12500000	명칭	다운아르떼 101동	호수/가구수/세대수	1호/07가구/12세대
대지위치	경기도 김포시 사우동		지번	1250 외 2필지	도로명주소	경기도 김포시 봉화로51번길 86 (사우동)	
그 밖의 기재사항				그 밖의 기재사항			

합나다]

- 이하여백 -



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

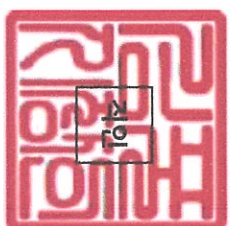
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220212210000010	고유번호	4157010600-3-12500000	명칭	다운아르메 101동	호명칭	402
대지위치	경기도 김포시 사우동		지번	1250 외 2필지	도로명주소	경기도 김포시 봉화로51번길 86 (사우동)	

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 기분	변동일자	
									변동원인
주	4층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대)	29.59	김태현 920908-1*****	경기도 연천군 연천읍 연천로 296-1, 1 층	1/1	2021.3.2. 소유권이전	
공용 부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	지층	철근콘크리트구조	지하주차장	8.37					
주	지층	철근콘크리트구조	기계실	0.53					

이 등(좌)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

김포시장

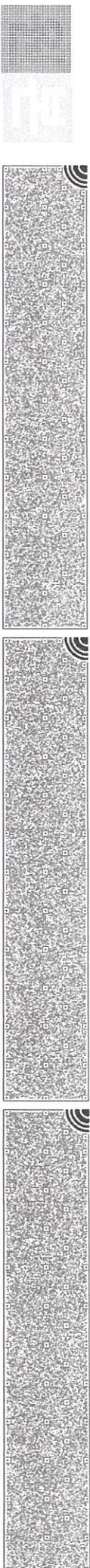


담당자: 전 화:

발급일자: 2025년 5월 8일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]

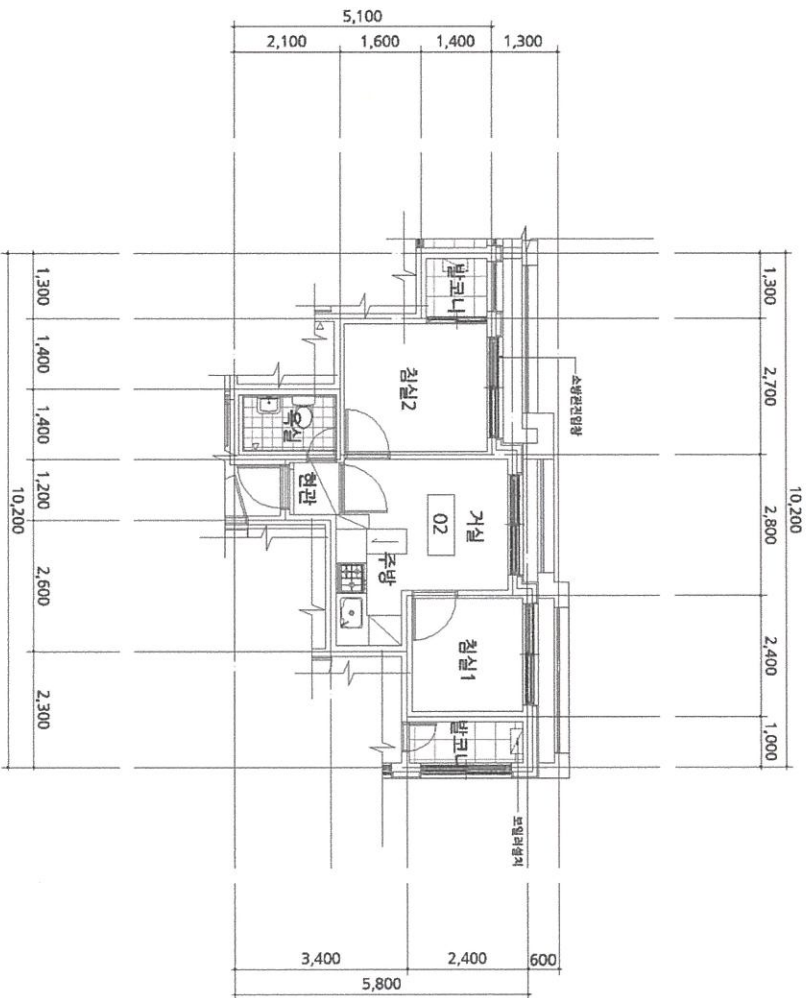


건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

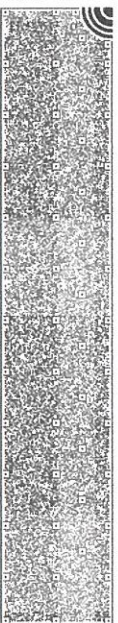
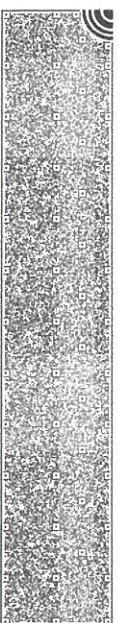
건물ID	2220212210000010	고유번호	4157010600-3-12500000	명칭	다운아르떼 101동	호명칭	402
대지위치	경기도 김포시 사우동	지번	1250 외 2필지	도로명주소	경기도 김포시 봉화로51번길 86 (사우동)		

건축물 현황도



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	건축사무소원인	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	---------	-----------

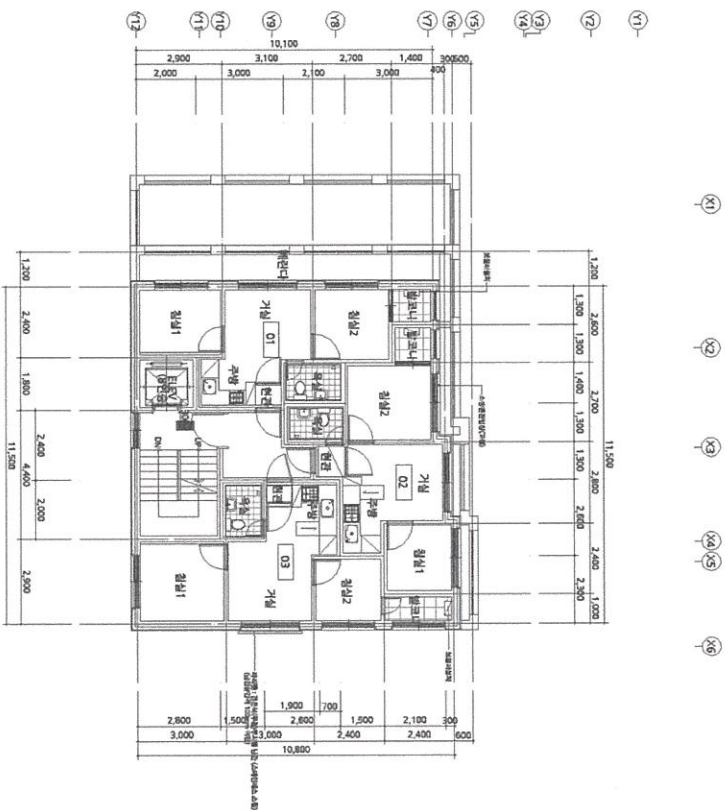
* 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.



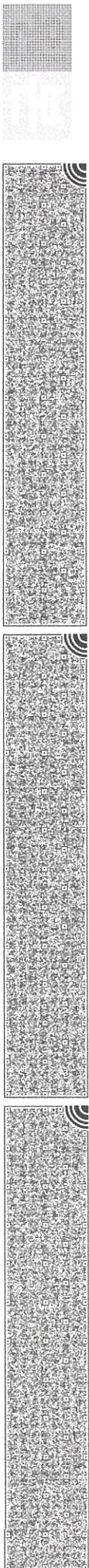
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120212210000056	고유번호	4157010600-3-12500000	명칭	다운아르떼 101동	호수/가구수/세대수	1호/0가구/12세대
대지위치	경기도 김포시 사우동		지번	1250 외 2필지	도로명주소	경기도 김포시 봉화로51번길 86 (사우동)	



도면의 종류	평면도(4층)	축척	1 : 200	도면 작성자	건축사사무소현인 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	--------------------



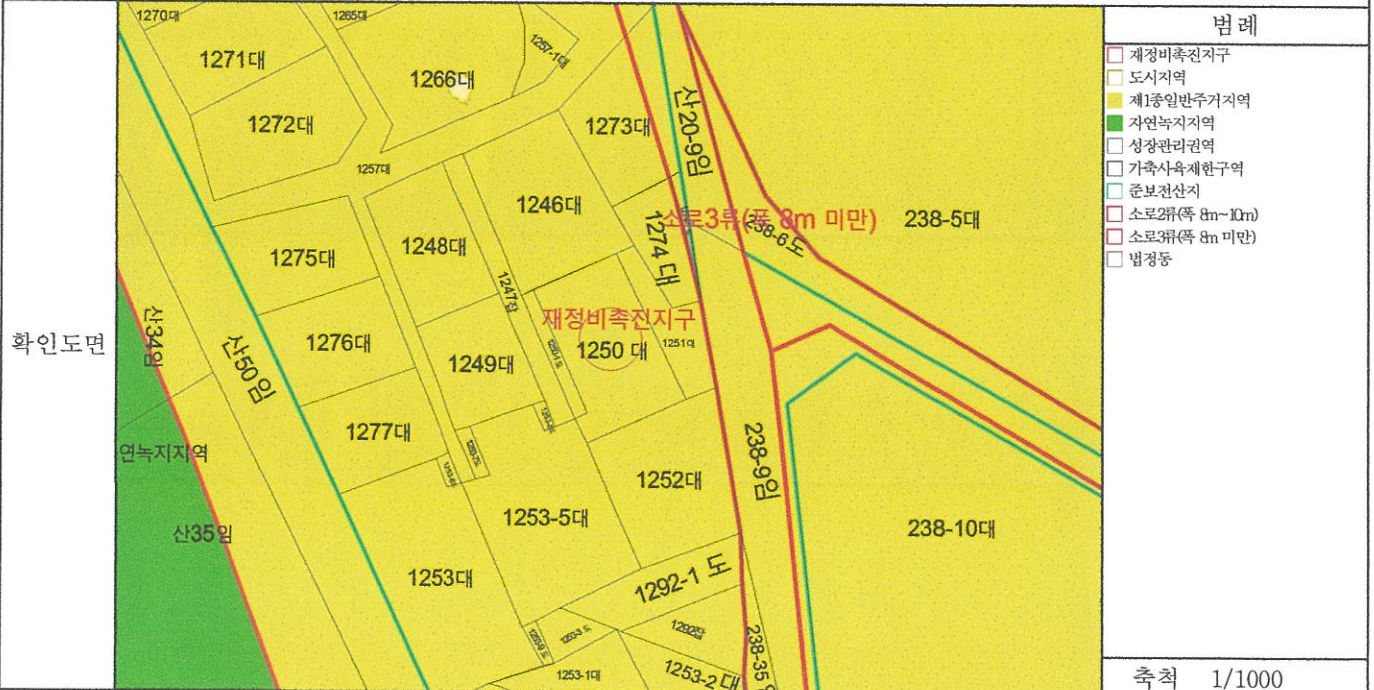


발급번호 : 202541570010140822

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 05/ 08

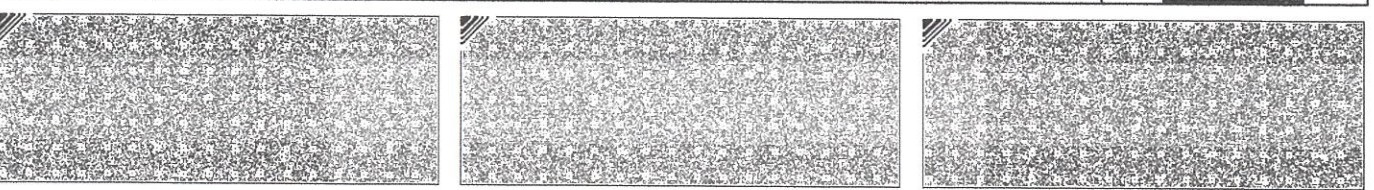
토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	주식회사 건일감정평가법인	주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(㎡)
	경기도 김포시 사우동		1250	대	275.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제1종일반주거지역, 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든종종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(문화예술과 협의)<경기도문화재보호조례>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(김포여자중학교, 김포고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역15m, 육군17사단관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 재정비촉진지구(김포 재정비촉진지구(도시관리과 협의요함))<도시재정비 촉진에 관한 특별법>, 역사문화환경보존지역(문화예술과 문의)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(사우처리분구)<하수도법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		<추가기재> 본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니언허가나토지거래전등지역지구등의편입 여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다. [이하공란]			



「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 05/ 08

경기도 김포시장



◆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.

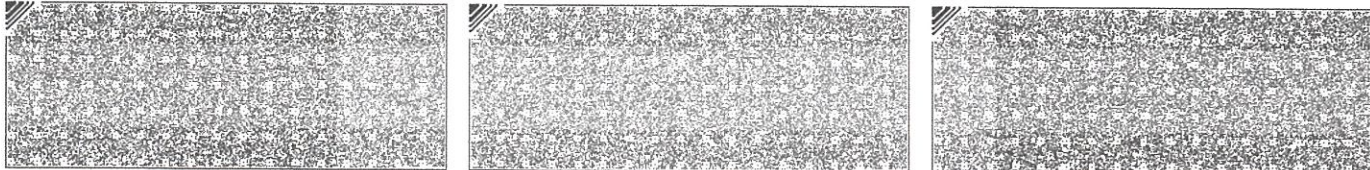


발급번호 : 202541570010140824

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 05/ 08

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	주식회사 건일감정평가법인	주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
경기도 김포시 사우동			1251	대	90.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제1종일반주거지역, 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(문화예술과 협의)<경기도문화재보호조례>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(김포여자중학교, 김포고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역15m, 육군17사단관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 재정비촉진지구(김포 재정비촉진지구(도시관리과 협의요함))<도시재정비 촉진에 관한 특별법>, 역사문화환경보존지역(문화예술과 문의)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(사우처리분구)<하수도법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		<추가가제> 본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래등지역지구등의편입 여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다. [이하공란]			
확인도면					<p>범례</p> <ul style="list-style-type: none"> 재정비촉진지구 도시지역 제1종일반주거지역 자연녹지지역 성장관리권역 가축사육제한구역 준보전산지 소로2류(폭 8m~10m) 소로3류(폭 8m 미만) 법정동
					축척 1/900
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 05/ 08</p> <p style="text-align: center;">경기도 김포시장</p> <div style="text-align: right; margin-right: 50px;"> </div>					
				<p>수수료 전자결제 민원</p>	



◆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.

