

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사세광씨앤엠(변경선 상호:
주식회사세광세라믹)
소유물건(2024타경1120)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
박인진

감정평가서번호: SS2-240304-01

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

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

이 성 현

감정평가액	일십칠억일천육백구십이만일천사백육십원정(₩1,716,921,460.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사세광씨앤엠(변경전 상호: 주식회사세광세라믹) (2024타경1120)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.03.05	2024.03.05	2024.03.06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	2,448	토지	2,448	568,000	1,390,464,000
	건물	1,278.14	건물	1,278.14	-	253,585,675
	제시외건물	(732.55)	제시외건물	732.55	-	57,071,785
	기계기구	1	기계기구	1	-	15,800,000
합 계						₩1,716,921,460
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-03-05)

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 통진읍 용정리 소재 , '목자궁마을' 동측 인근 위치하는 부동산(토지,건물)로서, 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 2024.03.05.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.03.05.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-03-05)

- 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. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

4. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음

VI. 그 밖의 사항

건물의 일부 증축부분은 이를 감안하여 관찰감가법 병용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-03-05)

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2023]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 김포시 통진읍 옹정리 5-4	2,448	대	계획관리지역	공업용	세로(가)	부정형 평지	362,100

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

2. 평가대상 건물

기호	소재지	구조	용도	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	사용승인일
가	경기도 김포시 통진읍 옹정리 5-4	철근콘크리트구조 경량인슈판벨지붕	공장	1278.14	1층/-	1990-12-10
나	경기도 김포시 통진읍 옹정리 5-4	철근콘크리트구조 및 경량철골조 스라브지붕	공장	1278.14	2층/-	1990-12-10 증축 1993.11.18. 1994.03.25

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-03-05)

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	경기도 김포시 통진읍 옹정리 5-5	2,583	대 공업용	계관 세로(가)	사다리 완경사	목자궁마을 동측인근	353,800

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비교
2024-01-01 ~ 2024-03-05	경기도 김포시	계획관리
2024.01.01 ~ 2024.01.31	0.171%	1 월 지가변동률 : 0.171% (1 + 0.00171) * (1 + 0.00171 * 34/31)
2024.01.01 ~ 2024.01.31	0.171% x 34/31	
누 계(2024.01.01 ~ 2024.03.05)	0.359%(≒ 1.00359)	

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

기호	표준지기호	지역요인	비교
1	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-03-05)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (공업지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 철도전용인입선 전용부두	
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태 자연환경	동력자원 공업용수 공장배수 지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 형상 등	면적 형상 고저	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	비고
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	전반적인 개별요인 대등함.

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래 사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-03-05)

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경기도 김포시 통진읍 옹정리 *	2,133	대	계획관리지역 공업용	제1금융권 담보 2023-02-28	560,000	
선2	경기도 김포시 통진읍 옹정리 **~*	2,583	대	계획관리지역 공업용	제1금융권 담보 2021-12-29	532,000	
선3	경기도 김포시 통진읍 옹정리 ***~*	2,529	장	계획관리지역 공업용	제1금융권 담보 2022-07-12	575,000	

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경기도 김포시 통진읍 옹정리 ***~**	1,599	대	계획관리지역 공업용	2021-07-07	522,819	

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	1,099,987,800	550,000	40	40	480	264,000,000	835,987,800

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\text{사례기준 공시지가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{기준시점 공시지가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-03-05)

(나) 비교사례의 선정

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 비교사례1을 선택하였음.

(다) 비교사례를 기준한 공시지가액

기호	사례기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선1	560,000	-	1.01749	1.00	1.00	569,794

㉠ 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
A	선1	-	

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선1	2023-02-28 ~ 2024-03-05	경기도 김포시 계획관리	1.01749

㉢ 지역요인 (공업지대)

기호	사례기호	지역요인	비고
A	선1	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-03-05)

㉔ 개별요인 (공업지대)

기호	사례 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	요인설명
1	선1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	전반적인 개별요인 대등함.

(라) 기준시점 공시지가액

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	353,800	1.00359	355,070

(마) 평가사례를 기준한 가액과 기준시점 가액과의 보정치

사례기준 단가 (원/㎡)	공시지가기준 단가 (원/㎡)	산출 보정치
569,794	355,070	1.605

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

사례 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	표준지 기호	기준시점 단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치	비고
선1	569,794	A	355,070	1.60	

상기와 같이 평가사례를 기준한 공시지가액과 기준시점 공시지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-03-05)

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	353,800	1.00359	1.00	1.000	1.60	568,112	568,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경기도 김포시 통진읍 옹정리 5-4	2,448.00	568,000	1,390,464,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비교
거1	경기도 김포시 통진읍 옹정리 ***-**	1,599	대	계획관리지역 공업용	2021-07-07	522,819	

기호	거래가격 (원)	제조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	1,099,987,800	550,000	40	40	480	264,000,000	835,987,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-03-05)

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례1을 비교 사례자료로 채택함.

다. 토지단가의 산정

기호	사례기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	거1	522,819	1.00	1.06865	1.00	1.020	569,885

㉠ 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거1	2021-07-07 ~ 2024-03-05	경기도 김포시 계획관리	1.06865

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

㉢ 지역요인

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-03-05)

㉔ 개별요인 (공업지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 철도전용인입선 전용부두	
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태 자연환경	동력자원 공업용수 공장배수 지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 형상 등	면적 형상 고저	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	사례 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	요인설명
1	거1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.020	획지조건(형상)에서 우등함.

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경기도 김포시 통진읍 옹정리 5-4	2,448.00	570,000	1,395,360,000

3. 기타 참고자료

가. 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

지리적위치	용도지역	이용상황	도로교통	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	계획관리지역	공업용	세로(가)	550,000	600,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-03-05)

(나) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각율	비고
경기도 김포시	대지	2024-02-29	18	68.5	최근1년

4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	1,390,464,000	
거래사례비교법	1,395,360,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 부동산으로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	1,390,464,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-03-05)

Ⅲ. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 제조달원가의 산정

가. 건물 제조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원 2022년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용년수
05-01-05-09	일반공장	철근콘크리트조/평지붕	4	1,008,000	45(40~50)
05-01-06-10	일반공장	철골조 4.5m이하/철골지붕틀/샌드위치패널	2	711,000	35(30~40)

나. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원 2022년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용년수
05-01-05-09	일반공장	철근콘크리트조/평지붕	4	1,008,000	45(40~50)
05-01-06-10	일반공장	철골조 4.5m이하/철골지붕틀/샌드위치패널	2	711,000	35(30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-03-05)

다. 표준단가

기호	지번	층별	면적(m ²)	구조	용도	표준단가(원)
가	5-4	1층	491.4	철근콘크리트구조	일반공장	700,000
나	5-4	1층	450.45	철근콘크리트구조	일반공장	700,000
나	5-4	1층	40.95	경량철골구조	사무소	500,000
나	5-4	2층	245.7	경량철골구조	일반공장	500,000
나	5-4	2층	49.64	경량철골구조	일반공장	500,000

주) 본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역, 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

마. 재조달원가

기호	층별	면적(m ²)	구조	이용상황	표준단가(원)	재조달원가(원)
가	1층	491.4	철근콘크리트구조	일반공장	700,000	700,000
나	1층	450.45	철근콘크리트구조	일반공장	700,000	700,000
나	1층	40.95	경량철골구조	일반공장	500,000	500,000
나	2층	245.7	경량철골구조	숙소 및 사무실	500,000	500,000
나	2층	49.64	경량철골구조	작업실	500,000	500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-03-05)

3. 감가수정

기호	층별	면적 (㎡)	구조	이용상황	내용 년수	잔존 년수	잔가율	비고
가	1층	491.4	철근콘크리트구조	일반공장	50	17	17/50	
나	1층	450.45	철근콘크리트구조	일반공장	50	17	17/50	
나	1층	40.95	경량철골구조	일반공장	40	7	7/40	
나	2층	245.7	경량철골구조	숙소 및 사무실	40	7	7/40	
나	2층	49.64	경량철골구조	작업실	40	7	7/40	

4. 건물가액 산출

기호	층별	면적 (㎡)	제조달원가 (원)	내용 년수	잔존 년수	잔가율	적용단가 (원)	금액 (원)
가	1층	491.4	700,000	50	17	17/50	238,000	116,953,200
나	1층	450.45	700,000	50	17	17/50	238,000	107,207,100
나	1층	40.95	500,000	40	7	7/40	87,500	3,583,125
나	2층	245.7	500,000	40	7	7/40	87,500	21,498,750
나	2층	49.64	500,000	40	7	7/40	87,500	4,343,500
합계								253,585,675

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-03-05)

IV. 감정평가액의 결정

본건은 부동산으로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 및 원가법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지 감정평가액(원)	비고
토지	1,390,464,000	
건물	253,585,675	
체외의건물	57,071,785	
기계기구	15,800,000	
	1,716,921,460	

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 김포시 통진읍 웅정리	5-4	대	계획관리지역	2,448	2,448	568,000	1,390,464,000	
가	" [도로명주소] 경기도 김포시 통진읍 김포내포402길 141	5-4 제1호	공장	철근콘크리트조 경량인슈판널 지붕 단층 1층	491.4	491.4	238,000	116,953,200	700,000 x 17/50
나	동소	5-4 제2호	공장 및 사무실 및 후생복지 시설	철근콘크리트조 및 경량철골조 스라브지붕 2층 1층	491.4	450.45	238,000	107,207,100	700,000 x 17/50 철콘조
						40.95	87,500	3,583,125	500,000 x 7/40 경량철골조
				2층	295.34	295.34	87,500	25,842,250	500,000 x 7/40
소 계								₩1,644,049,675	
ㄱ	(제시외건물) 동소	5-4	창고	파이프조 천막지붕 단층	(180)	180	78,700	14,166,000	450,000 x 7/40 관찰감가

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
ㄴ	동소	5-4	창고	파이프조 천막지붕 단층	(80)	80	78,700	6,296,000	450,000 x 7/40 관찰감가
ㄷ	동소	5-4	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(225)	225	70,000	15,750,000	400,000 x 7/40 관찰감가
ㄹ	동소	5-4	숙소	컨테이너 단층	(18)	18	120,000	2,160,000	180,000 x 20/30 관찰감가
ㄴ	동소	5-4	숙소	컨테이너 단층	(18)	18	120,000	2,160,000	180,000 x 20/30 관찰감가
ㄷ	동소	5-4	숙소	컨테이너 단층	(18)	18	120,000	2,160,000	180,000 x 20/30 관찰감가
ㄹ	동소	5-4	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(98)	98	70,000	6,860,000	400,000 x 7/40 관찰감가
ㅇ	동소	5-4	창고	파이프조 천막지붕 단층	(95.55)	95.55	78,700	7,519,785	450,000 x 7/40 관찰감가
소 계 합 계								₩57,071,785	
								₩1,701,121,460.-	
				이	하	여	백		

기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	수변전 설비 Cap ¹ : 22.9kv 전주2본, 각종 전선 및 케이블, 배전반 등 기타 부대시설설비 일체	미상	1	15,800,000	15,800,000	관찰감가
합 계					₩15,800,000.-	
	이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 김포시 통진읍 옹정리 소재, "목자궁마을" 동측 인근에 위치하며, 주위는 공장, 단독주택, 전, 답 등이 혼재하는 지대임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 대비 등고 평탄한 대체로 사다리형 토지로서, 공업용건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

동측으로 노폭 약 6m 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(계획관리지역), 성장관리계획구역(산업형, 종합허가과 문의) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(해병2사단 관할 지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(협의 지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨"지적 및 건물개황도"참조.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

<가>철근콘크리트조 경량인슈판빌지붕 단층건으로서,
외 벽 : 몰탈위수성페인트 마감.
내 벽 : 판넬 등 마감.
창 호 : 샷시 창호임.
<나>철근콘크리트조 및 경량철골조 스라브지붕 2층건으로서,
외 벽 : 벽돌쌓기 및 판넬마감.
내 벽 : 몰탈위수성페인트, 판넬 마감.
창 호 : 샷시 창호임.

(2) 이용상태

공업용으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비 등을 갖추었음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "지적 및 건물개황도" 참조.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물 감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

임대관계는 이상임.

공장 감정평가요항표

(1) 위치 및 부근의 상황
(4) 기계/기구의 현상

(2) 토지의 상황
(5) 공작물의 현상

(3) 건물의 구조 및 현상
(6) 기타 참고사항

(1) 위치 및 부근의 상황

대상물건은 경기도 김포시 통진읍 옹정리 소재, "목자궁마을" 동측 인근에 위치하며, 주위
는 공장, 단독주택, 전, 답 등이 혼재하는 지대임.

(2) 토지의 상황

인접지 대비 등고 평탄한 대체로 사다리형 토지로서, 공업용건부지로 이용중임.

(3) 건물의 구조 및 현상

<가>철근콘크리트조 경량인슈판넬지붕 단층건으로서,

외 벽 : 몰탈위수성페인트 마감.

내 벽 : 판넬 등 마감.

창 호 : 샷시 창호임.

<나>철근콘크리트조 및 경량철골조 스라브지붕 2층건으로서,

외 벽 : 벽돌쌓기 및 판넬마감.

내 벽 : 몰탈위수성페인트, 판넬 마감.

창 호 : 샷시 창호임.

(4) 기계/기구의 현상

수변전설비로서, 전반적인 관리상태 보통임.

(5) 공작물의 현상

-

공장 감정평가요항표

(1) 위치 및 부근의 상황
(4) 기계/기구의 현상

(2) 토지의 상황
(5) 공작물의 현상

(3) 건물의 구조 및 현상
(6) 기타 참고사항

(6) 기타참고사항

임대관계는 이상임.

광역 위치도



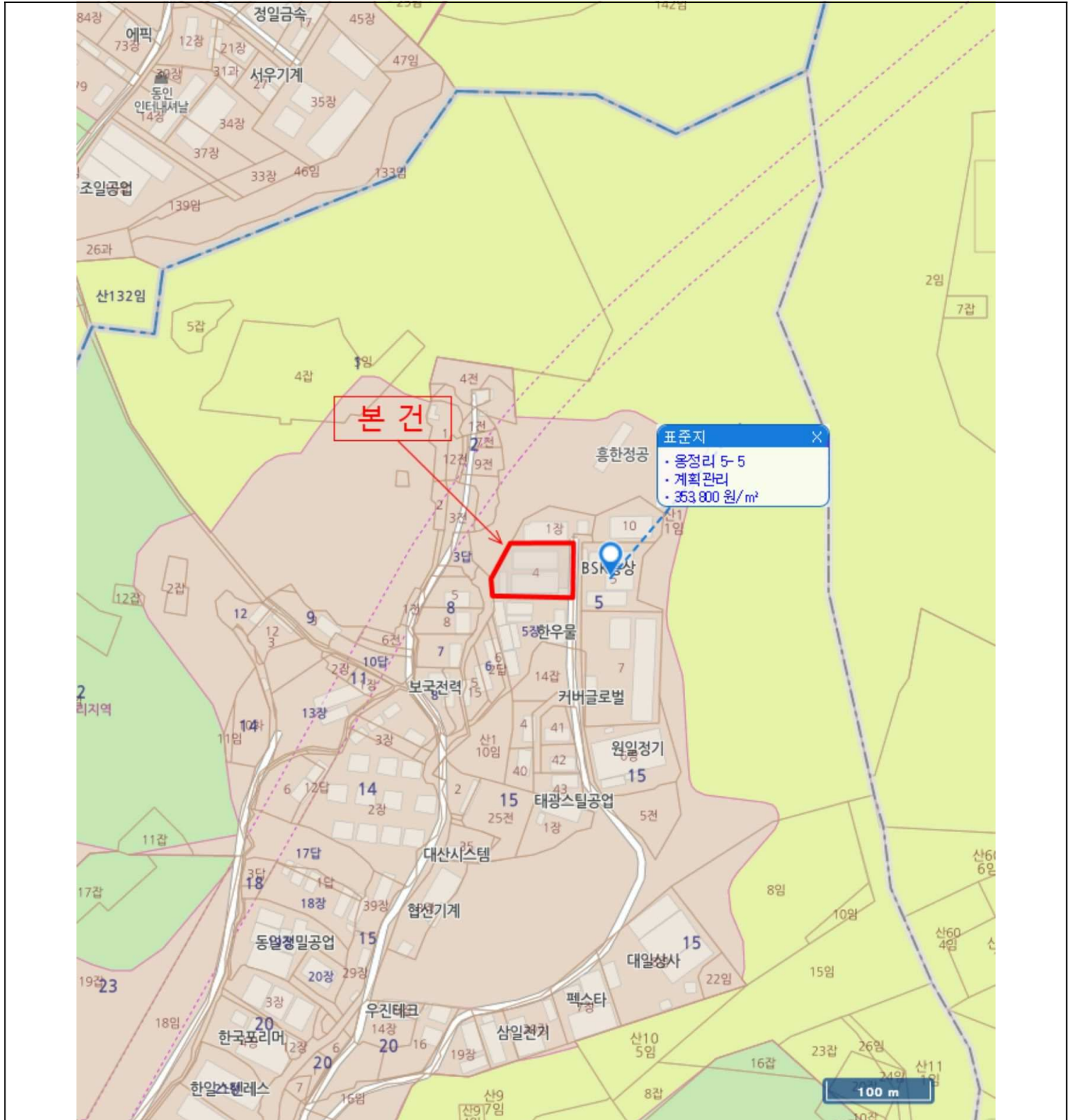
소재지	경기도 김포시 통진읍 웅정리 5-4
-----	---------------------



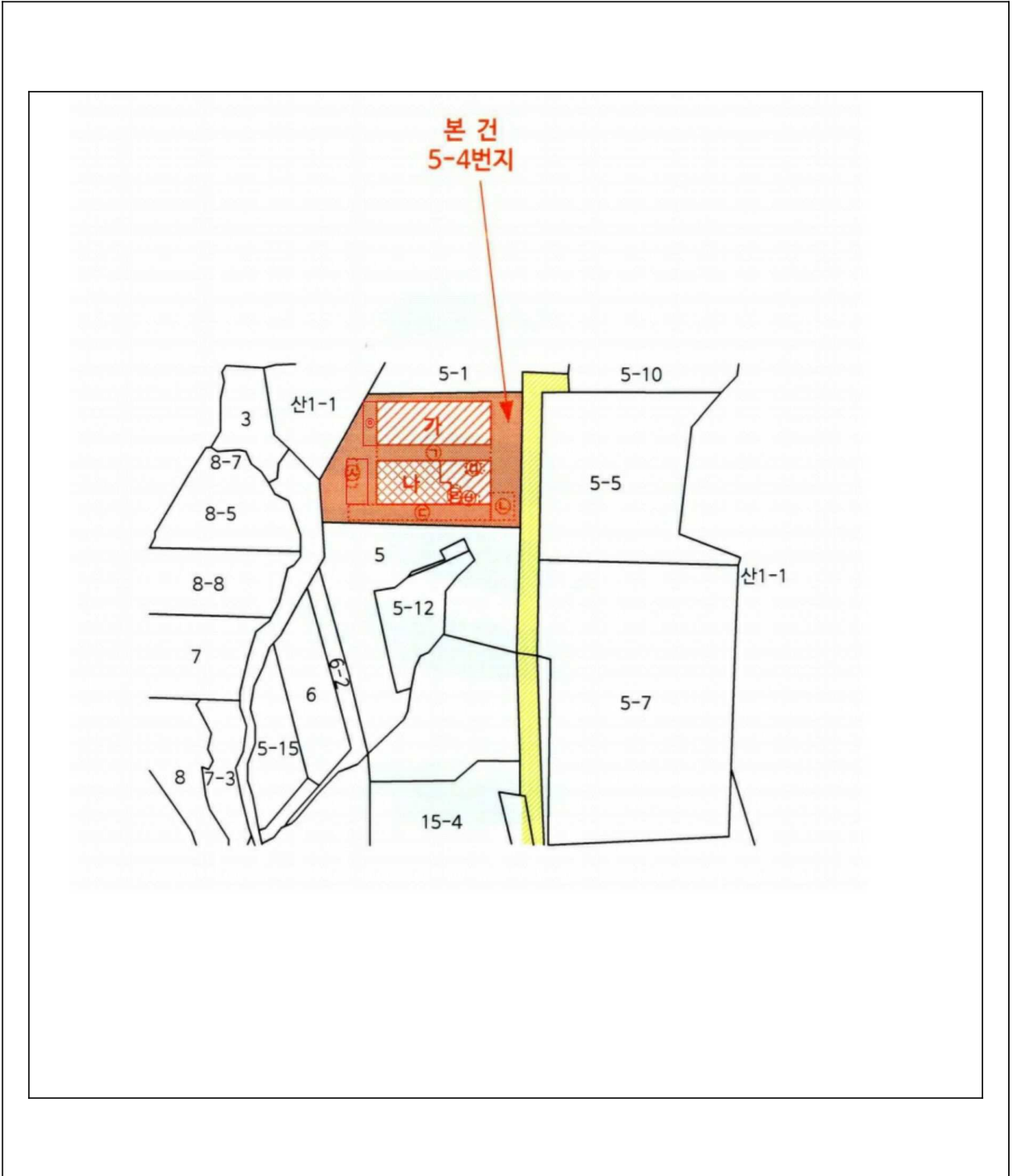
위치도



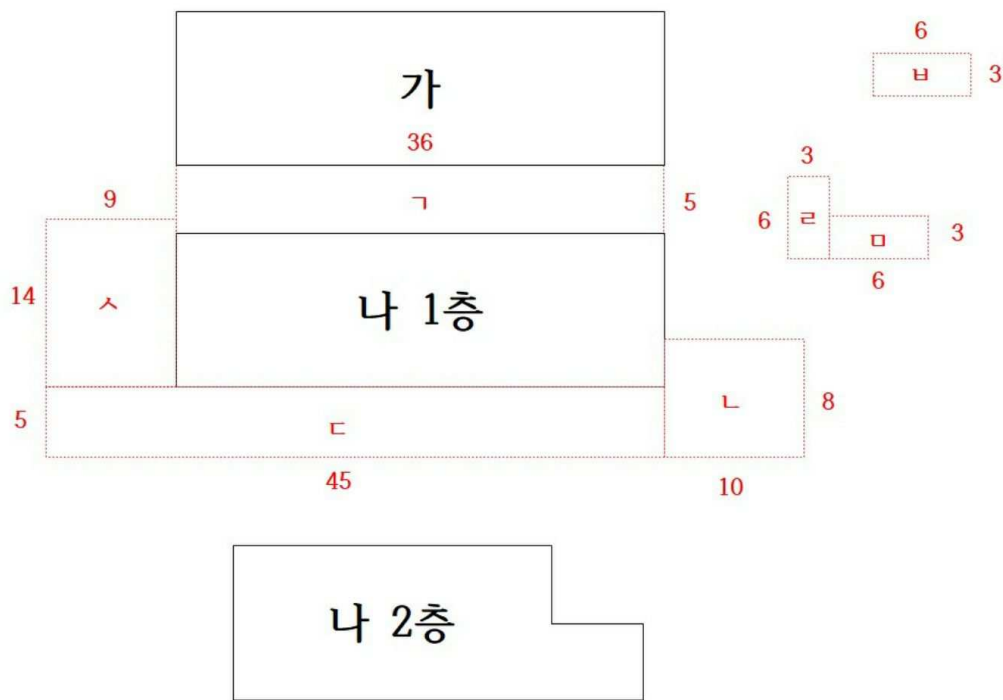
소재지 경기도 김포시 통진읍 옹정리 5-4



지 적 도



건물개황도

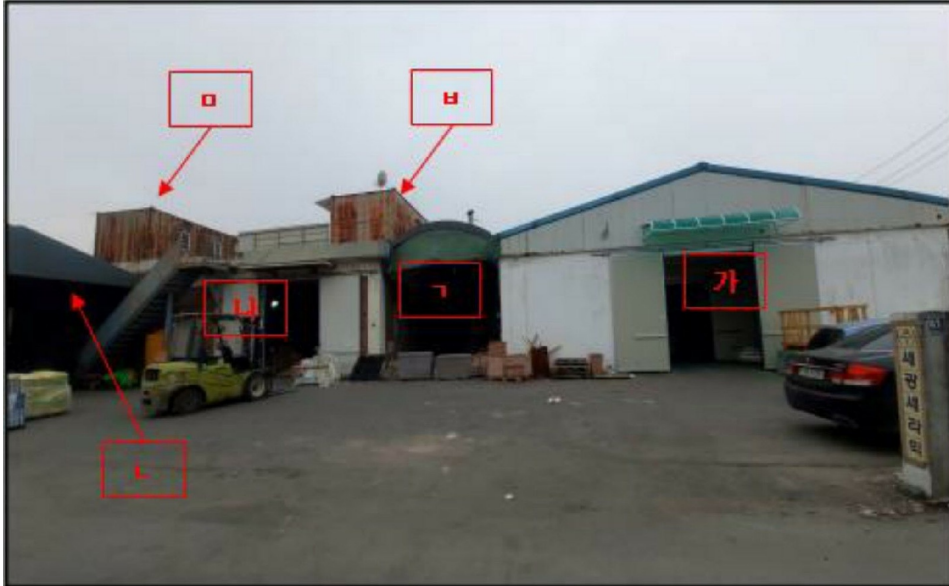


평가건물

- 가 : 공부상면적 491.4㎡
- 나1층 : 공부상면적 491.4㎡
- 나2층 : 공부상면적 295.34㎡

<제외 건물>

- ㄱ : 파이프조 천막지붕 단층(창고) 약180㎡
- ㄴ : 파이프조 천막지붕 단층(창고) 약80㎡
- ㄷ : 판넬조 판넬지붕 단층(공장) 약225㎡
- ㄹ~바 : 이동식컨테이너판넬조 판넬지붕 단층(각각 숙소) 각각 약18㎡
- 사 : 판넬조 판넬지붕 단층(창고) 약126㎡











1



1

회 보 서

우)21684 인천광역시 남동구 아람대로1503번길 21 1002동 1302호

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

문서번호 : SS2-240304-01

시행일자 : 2024-03-06

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진

참 조 : 경매7계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

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

2. 2024.02.29자 귀 제 『2024타경1120』 호로 의뢰하신 『주식회사세광씨앤엠(변경전 상호: 주식회사세광세라믹) 소유물건(2024타경1120)』 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 : SS2-240304-01

수신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.02.29 자 귀 제 『 2024타경1120 』 호로

의뢰하신 『 경기도 김포시 통진읍 옹정리 5-4 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	1,374,830	
실비	264,000	(1,145,000+716,921,460 x 8/10,000)x 0.8배 ≒ 1,374,830
여비	-	
토지조사비	20,000	
물건조사비	5,300	
공부발급비	11,000	
기타 실비	300,300	
비소계		
특별용역비	-	
공급가액	1,675,000	1,000원 미만 절사
부가세	167,500	
합계	1,842,500	
기납부 착수금	-	
정산청구액	1,842,500	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

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

성실감정평가사사무소



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1244-1996-136594

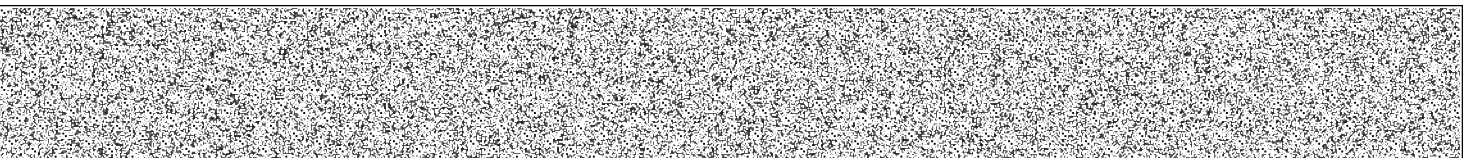


[토지] 경기도 김포시 통진읍 옹정리 5-4

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1989년4월14일	경기도 김포군 통진면 옹정리 5-4	대	2448㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 04월 12일 전산이기
2		경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4	대	2448㎡	
3		경기도 김포시 통진읍 옹정리 5-4	대	2448㎡	2004년11월20일 행정구역명칭변경으로 인하여 2004년11월20일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)					
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항	
1 (전 4)	소유권이전	1997년7월19일 제24543호	1997년7월16일 매매	소유자 신명철 580820-***** 성남시 분당구 분당동 39 셋별마을 409동 2302호 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 04월 12일 전산이기	
1-1	1번등기명의인표시 변경		2000년9월25일 전거	신명철의 주소 고양시 일산구 마두동 789 강촌마을 506-202 2001년3월27일 부기	
2	소유권이전	2001년3월27일	2001년2월1일	소유자 주식회사세광세라믹 124411-0046038	

[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.



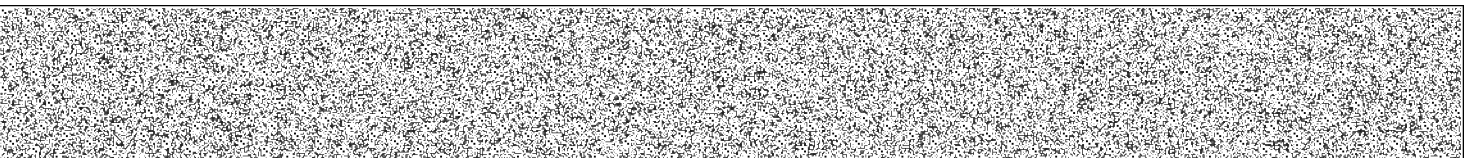
발행번호 1242021240419403401096104100C0365042KL019445521112

발급확인번호 AAMU-DHSR-5943

발행일 2024/03/04

[토지] 경기도 김포시 통진읍 옹정리 5-4

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제14368호	매매	김포시 통진면 옹정리 5-4
2-1	2번등기명의인표시 변경	2014년4월28일 제33491호	2011년10월31일 도로명주소	주식회사세광세라믹의 주소 경기도 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141
3	가압류	2009년4월22일 제24657호	2009년4월22일 인천지방법원 부천지원의 가압류결정(2009카단2200)	청구금액 금100,000,000 원 채권자 권주영 770819-***** 김포시 통진읍 도사리 이회빌라 에이동 102호
4	3번가압류등기말소	2009년10월26일 제62816호	2009년10월16일 해제	
5	압류	2018년1월9일 제1580호	2018년1월9일 압류(채산법안 납세과-타2411)	권리자 국 처분청 김포세무서
6	5번압류등기말소	2019년8월28일 제69214호	2019년8월28일 해제	
7	가압류	2021년2월17일 제20005호	2021년2월17일 울산지방법원의 가압류 결정(2021카단10060)	청구금액 금5,484,930 원 채권자 근로복지공단 111271-0007455 울산 중구 중가로 340 (교동, 근로복지공단)
8	7번가압류등기말소	2021년2월22일 제21780호	2021년2월19일 해제	
9	압류	2021년8월26일 제83750호	2021년8월25일 압류(채납징세과-타96351)	권리자 국 처분청 김포세무서장
10	압류	2023년6월1일 제40114호	2023년5월18일 압류(징수과-8005)	권리자 김포시 3157
11	가압류	2023년7월20일 제53510호	2023년7월20일 인천지방법원 부천지원의 가압류 결정(2023카단4	청구금액 금30,326,341 원 채권자 백승태 660415-***** 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141 (옹정리)

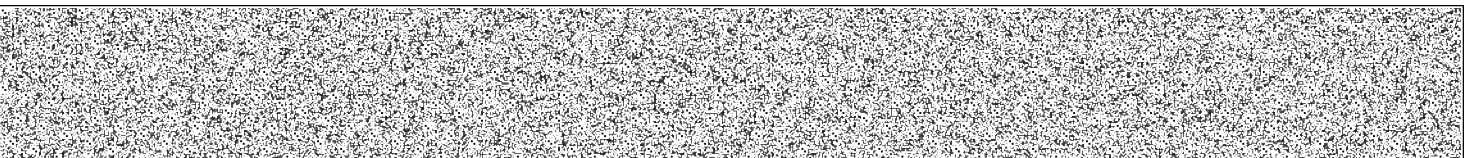


[토지] 경기도 김포시 통진읍 옹정리 5-4

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			50)	
12	가압류	2023년11월2일 제80740호	2023년11월2일 인천지방법원 부천지원의 가압류 결정(2023카단7 42)	청구금액 금42,285,197 원 채권자 유영수 580510-***** 부천시 평천로751번길 19, 다동 407호 (삼정동, 신한일아파트)
13	가압류	2024년1월31일 제7395호	2024년1월31일 인천지방법원 부천지원 김포시법원의 가압류 결정(2024카단2 087)	청구금액 금6,970,000 원 채권자 경기신용보증재단 130122-0002754 수원시 영통구 광교로 107, 2-3층(이의동, 경기중소기업종합지원센터) (김포지점)
14	강제경매개시결정	2024년2월28일 제15554호	2024년2월28일 인천지방법원 부천지원의 강제경매개시결 정(2024타경112 0)	채권자 백승태 660415-***** 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141 (옹정리) 유영수 580510-***** 부천시 오정구 평천로751번길 19, 다동 407호(삼정동, 신한일아파트)

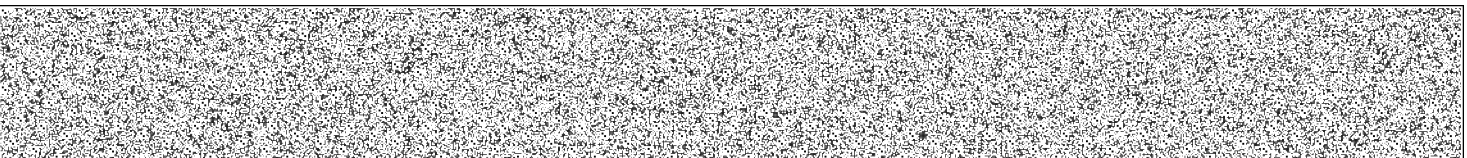
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
± (전 15)	근저당권설정	1997년7월23일 제24927호	1997년7월22일 설정계약	채권최고액 금480,000,000원 채무자 신명철 성남시 분당구 분당동 39 셋별마을 409동 2302호 근저당권자 수산업협동조합중앙회 110138-0000014 서울 송파구 신천동 116 (암사동지점) 공동담보 동번지 건물 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 04월 12일 전산이기

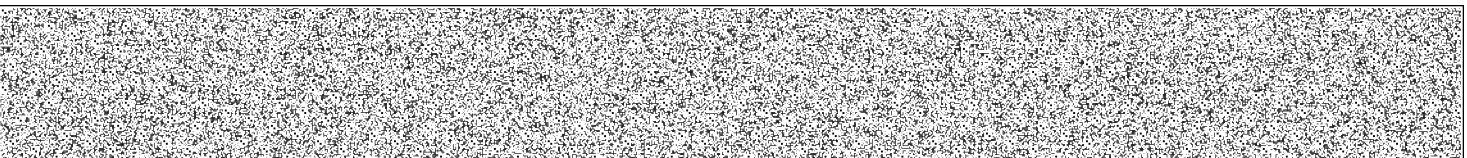


[토지] 경기도 김포시 통진읍 옹정리 5-4

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	근저당권설정	2001년5월10일 제27216호	2001년5월10일 설정계약	채권최고액 금364,000,000원 채무자 주식회사세광세라믹 김포시 통진면 옹정리 5 4 근저당권자 주식회사한미은행 110111 0303539 서울 중구 덕동 39 (김포지점) 공동담보 건물 경기도 김포시 통진면 옹정리 5 4
3	1번근저당권설정등기말소	2001년5월11일 제27417호	2001년5월11일 해지	
4	근저당권설정	2006년5월18일 제26732호	2006년5월18일 설정계약	채권최고액 금300,000,000원 채무자 주식회사세광세라믹 김포시 통진면 옹정리 5 4 근저당권자 주식회사한국씨티은행 110111 0303539 서울 중구 덕동 39 (김포지점) 공동담보 건물 경기도 김포시 통진면 옹정리 5 4
5	근저당권설정	2008년5월9일 제27274호	2008년5월9일 설정계약	채권최고액 금200,000,000원 채무자 주식회사세광세라믹 경기도 김포시 통진면 옹정리 5 4 근저당권자 주식회사한국씨티은행 110111 0303539 서울특별시 중구 덕동 39 (김포지점) 공동담보 건물 경기도 김포시 통진면 옹정리 5 4
6	근저당권설정	2008년6월16일 제35202호	2008년6월16일 설정계약	채권최고액 금200,000,000원 채무자 주식회사세광세라믹 경기도 김포시 통진면 옹정리 5 4 근저당권자 주식회사한국씨티은행 110111 0303539 서울특별시 중구 덕동 39 (김포지점) 공동담보 건물 경기도 김포시 통진면 옹정리 5 4
7	근저당권설정	2010년6월24일	2010년6월21일	채권최고액 금130,000,000원



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제32226호	설정계약	채무자 주식회사세광세라믹 경기도 김포시 통진읍 옹정리 5-4 근저당권자 주식회사한국씨티은행 110111-0303539 서울특별시 중구 더동 39 (김포지점) 공동담보 건물 경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4 건물 서울특별시 강서구 화곡동 1145 우장산롯데캐슬 제204동 제6층 제601호
8	근저당권설정	2011년5월11일 제27828호	2011년5월11일 설정계약	채권최고액 금1,560,000,000원 채무자 주식회사세광세라믹 경기도 김포시 통진읍 옹정리 5-4 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (발산역지점) 공동담보 건물 경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4 건물 서울특별시 강서구 화곡동 1145 우장산롯데캐슬 제204동 제6층 제601호
9	2번근저당권설정, 4번근저당권설정, 5번근저당권설정, 6번근저당권설정, 7번근저당권설정 등기말소	2011년5월11일 제27829호	2011년5월11일 해지	
10	8번근저당권설정등 기말소	2014년4월28일 제33427호	2014년4월28일 해지	
11	근저당권설정	2014년4월28일 제33492호	2014년4월28일 설정계약	채권최고액 금1,344,000,000원 채무자 주식회사세광세라믹 경기도 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로2가 50 (김포산단지점) 공동담보 건물 경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4

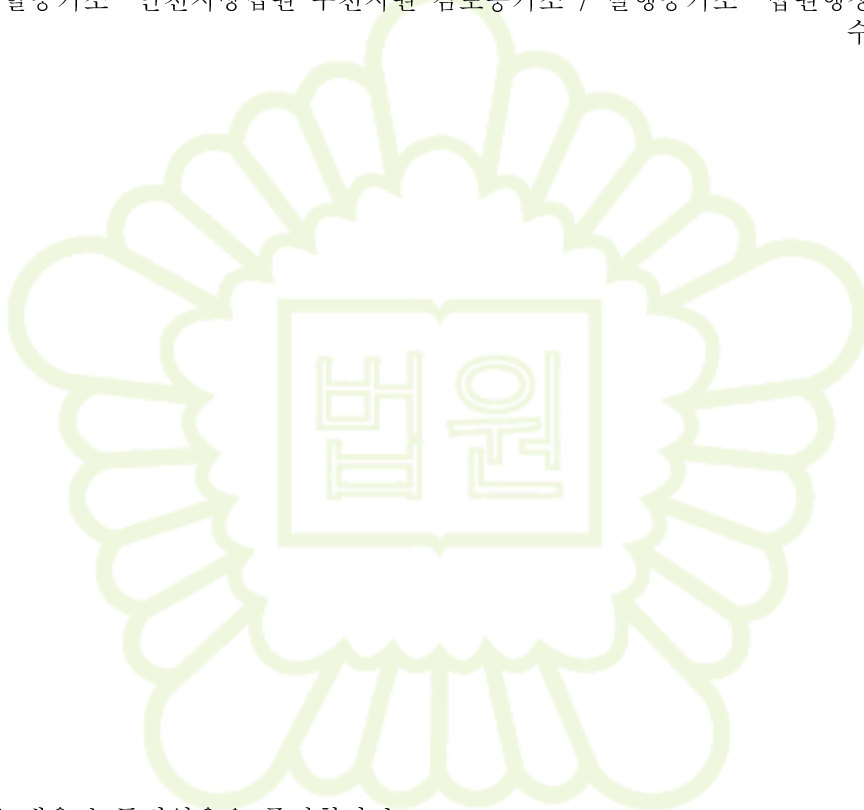


[토지] 경기도 김포시 통진읍 옹정리 5-4

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2014-194호
11-1	11번근저당권공동담 보변경			공동담보 건물 경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4 제1호 건물 경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4 제2호 건물분할로 인하여 2014년5월7일 부기

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 3월 4일



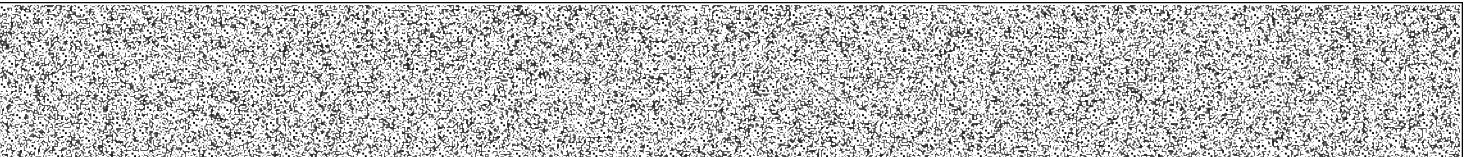
법원행정처 등기정보중앙관리소

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 1242021240419403401096104100C0365042KL069445521112

발급확인번호 AAMU-DHSR-5943

발행일 2024/03/04

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 1244-1996-136594

[토지] 경기도 김포시 통진읍 웅정리 5-4 대 2448㎡

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사세광세라믹 (소유자)	124411-0046038	단독소유	경기도 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	압류	2021년8월26일 제83750호	권리자 국	주식회사세광세라믹
10	압류	2023년6월1일 제40114호	권리자 김포시	주식회사세광세라믹
11	가압류	2023년7월20일 제53510호	청구금액 금30,326,341 원 채권자 백승태	주식회사세광세라믹
12	가압류	2023년11월2일 제80740호	청구금액 금42,285,197 원 채권자 유영수	주식회사세광세라믹
13	가압류	2024년1월31일 제7395호	청구금액 금6,970,000 원 채권자 경기신용보증재단	주식회사세광세라믹
14	강제경매개시결정	2024년2월28일 제15554호	채권자 백승태외 1명	주식회사세광세라믹

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
11	근저당권설정	2014년4월28일 제33492호	채권최고액 금1,344,000,000원 근저당권자 중소기업은행	주식회사세광세라믹

[참고 사항]

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



토지 대장

고유번호	4157025029-10005-0004		
토지소재	경기도 김포시 통진읍 옹정리		
지번	5-4	축척	1:1200

도면번호	7	발급번호	202441570-00823-4228
장번호	2-1	처리시각	10시 41분 25초
비고		발급자	인터넷민원

토지표시				소유자				
지목	면적(m ²)	사유	변동일자	주소			등록번호	
			변동원인	성명 또는 명칭				
(08) 대	*3691*	(21) 1988년 05월 28일 5-1번에서 분할	1987년 12월 31일	5-1			220111-1*****	
			(04)주소변경	이규상				
(08) 대	*2448*	(20) 1989년 03월 27일 분할되어 본번에 -9를 부함	1988년 11월 09일	서울 성동구 자양동 220-32			470510-1*****	
			(03)소유권이전	민병량				
(08) 대	*2448*	(50) 1998년 04월 01일 김포군에서 행정구역명칭변경	1989년 01월 14일	서울특별시 마포구 성산동 21-4			300510-1*****	
			(03)소유권이전	유영걸				
(08) 대	*2448*	(51) 2004년 01월 01일 통진면 옹정리에서 행정관할구역변경	1992년 04월 22일	서울특별시 서대문구 홍제동 331 현대아파트 104-1302			300510-1*****	
			(04)주소변경	유영걸				
등급수정 년월일	1987. 05. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1991. 06. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정
토지등급 (기준수량등급)	115	120	131	148	156	163	170	174
개별공시지가기준일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	345700	347800	342500	345700	360800	381500	362100	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.


2024년 3월 4일

경기도 김포시장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 할 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	4157025029-10005-0004			도면번호	7	발급번호	202441570-00823-4228	
토지소재	경기도 김포시 통진읍 옹정리			장 번호	2-2	처리시각	10시 41분 25초	
지번	5-4	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원	
토지표시				소유자				
지목	면적(m ²)	사유	변동일자		주소			
			변동원인		성명 또는 명칭		등록번호	
		--- 이하 여백 ---	1997년 07월 19일	성남시 분당구 분당동 39 셋별마을 409동 2302호				
			(03)소유권이전	신명철		580820-1*****		
			2001년 03월 27일	5-4				
			(03)소유권이전	주식회사세광세라믹		124411-0*****		
			2014년 04월 28일	경기도 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141				
			(04)주소변경	주식회사세광세라믹		124411-0*****		
				--- 이하 여백 ---				
등기수정 년월일								
토지등급 (기준수량등급)								
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)								
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다. 2024년 3월 4일								
						경기도 김포시장 		

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 할 수 있습니다.

발급번호 : 202441570008234220

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 03/ 04

토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	이성현	주소	0,		
			전화번호			
신청토지	소재지			지 번	지 목	면적(m ²)
경기도 김포시 통진읍 옹정리				5-4	대	2,448.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역(계획관리지역), 성장관리계획구역(산업형, 종합허가과 문의) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(해병2사단 관할 지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(협의지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		<추가가재> 본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입 여부를반드시관계부서에 확인받으시기바랍니다. [이하공란]				
확인도면						범례
						<ul style="list-style-type: none"> 계획관리지역 성장관리계획구역 성장관리권역 가축사육제한구역 준보전산지 대로2류(폭 30m~35m) 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2024/ 03/ 04</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">경기도 김포시장</p>						축척 1/1400 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 수수료 전자결제 민원 </div>



발급번호 : 202441570008234220

발행매수 : 2/2

발급일 : 2024/ 03/ 04

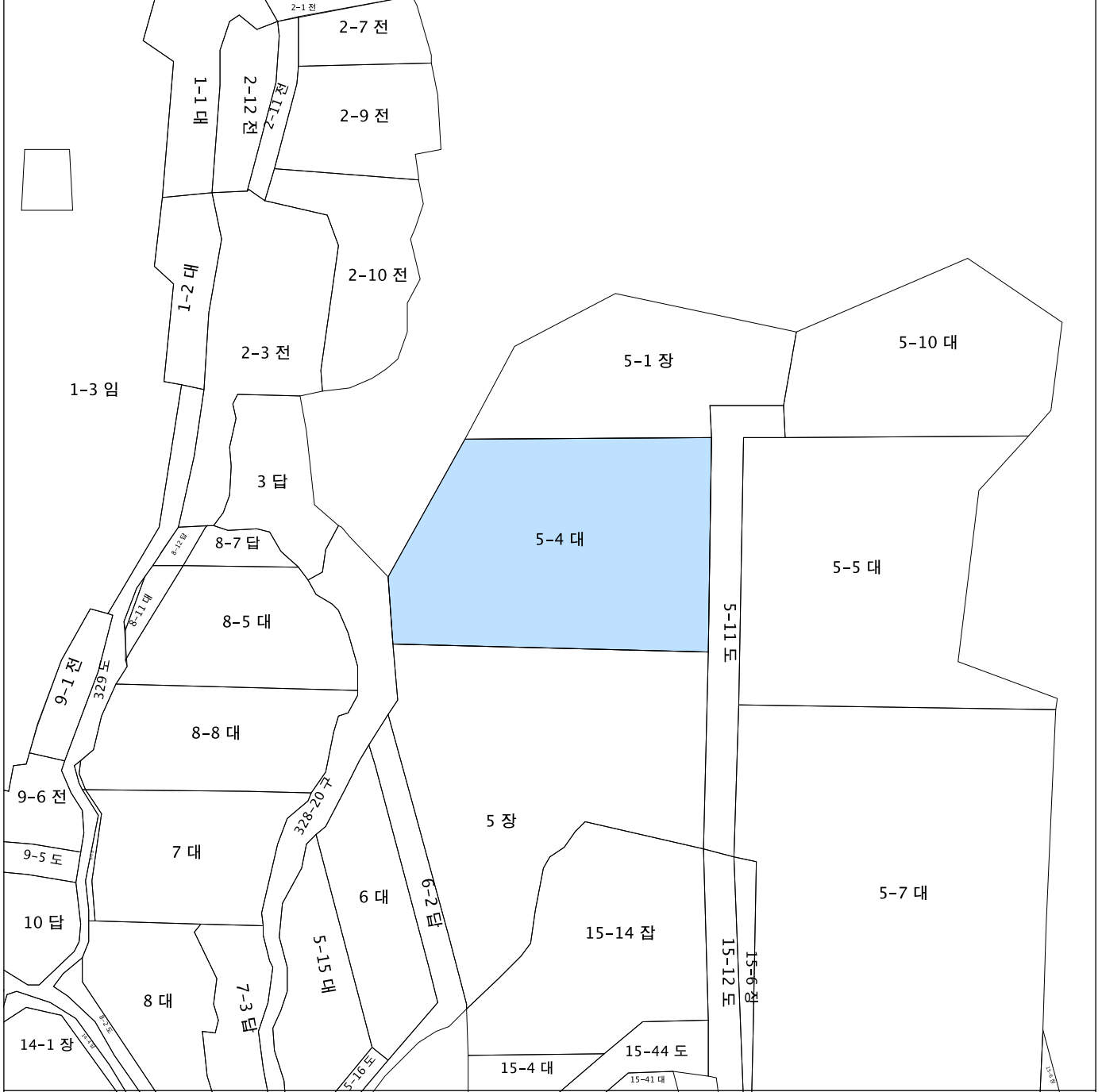
<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 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>



문서확인번호 : 1709-5167-1458-6120

지적도 등본

발급번호	202441570008234244	처리시각	10시 42분 29초	발급자	정부24
토지소재	경기도 김포시 통진읍 용정리	지번	5-4번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
 이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 03월 04일

경기도 김포시 장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
 (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램을) 하실 수 있습니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 건물 [제출용] -

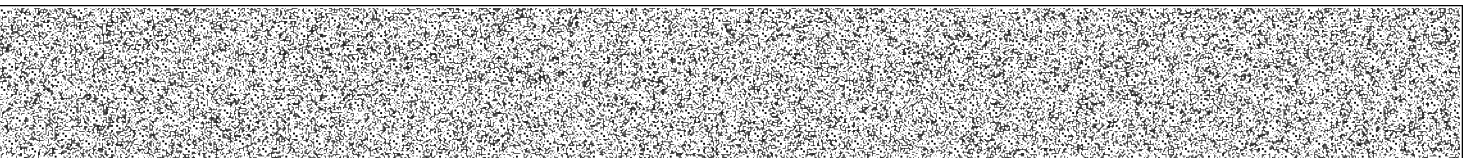
고유번호 1244-1996-139247



[건물] 경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4 제1호

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (건 3)	1997년7월19일	경기도 김포군 통진면 옹정리 5 4	철근콘크리트조 경량인수판넬 지붕 단층공장 491.4㎡ 철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 공장, 사무실, 식당 및 거숙사 휴게실 1층 491.4㎡(공장 및 사무실) 2층 245.7㎡(식당 및 거숙사), 49.64㎡(휴게실)	도면편철장 제90호
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 04월 12일 전산이기
2		경기도 김포시 통진면 옹정리 5 4	철근콘크리트조 경량인수판넬 지붕 단층공장 491.4㎡ 철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 공장, 사무실, 식당 및 거숙사 휴게실 1층 491.4㎡(공장 및 사무실) 2층 245.7㎡(식당 및 거숙사), 49.64㎡(휴게실)	1998년4월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2000년4월24일 등기 도면편철장 제90호
3	2014년5월7일	경기도 김포시 통진면 옹정리 5 4 제1호	철근콘크리트조 경량인수판넬지붕 단층	신청착오로 인하여 786.74를 경기도 김포시

[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 124202124041940340109610410PA0392053RKG147420D1112

발급확인번호 AAMU-DJLO-2471

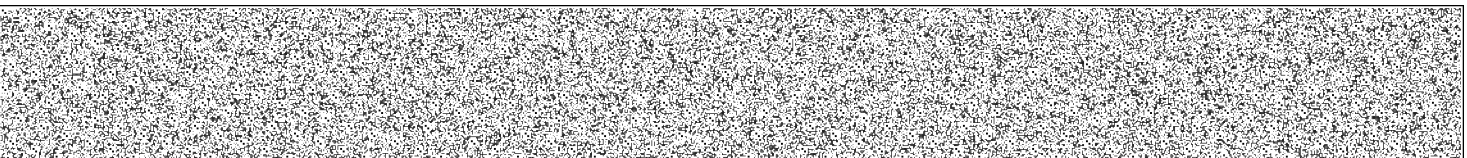
발행일 2024/03/04

[건물] 경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4 제1호

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			공장 1층 491.4㎡	통진면 옹정리 5-4 제2호에 이거
4		경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4 제1호 [도로명주소] 경기도 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141	철근콘크리트조 경량인슈판벨지붕 단층 공장 1층 491.4㎡	도로명주소 2022년9월23일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1997년7월19일 제24543호	1997년7월16일 매매	소유자 신명철 580820-***** 경남시 분당구 분당동 39 셋별마을 409동 2302호
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 04월 12일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경		2000년9월25일 전거	신명철의 주소 고양시 일산구 마두동 789 강촌마을 506-202 2001년3월27일 부기
2	소유권이전	2001년3월27일 제14368호	2001년2월1일 매매	소유자 주식회사세광세라믹 124411-0046038 김포시 통진면 옹정리 5-4
2-1	2번등기명의인표시 변경	2014년4월28일 제33491호	2011년10월31일 도로명주소	주식회사세광세라믹의 주소 경기도 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141
3	가압류	2023년7월20일 제53510호	2023년7월20일 인천지방법원 부천지원의 가압류 결정(2023카단4 50)	청구금액 금30,326,341 원 채권자 백승태 660415-***** 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141 (옹정리)
4	압류	2023년9월13일 제69432호	2023년9월13일 압류(징세과-티 103549)	권리자 국 처분청 김포세무서장
5	가압류	2023년11월2일	2023년11월2일	청구금액 금42,285,197 원

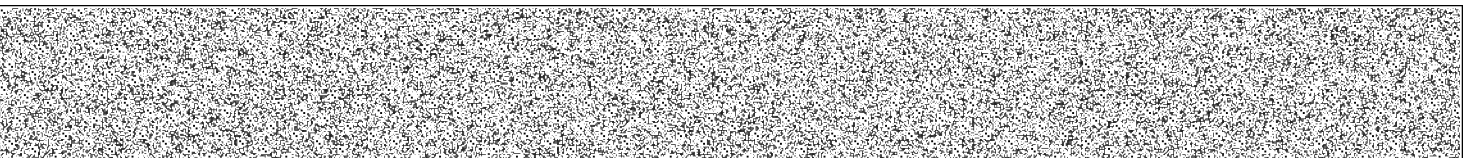


[건물] 경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4 제1호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제80740호	인천지방법원 부천지원의 가압류 결정(2023카단7 42)	채권자 유영수 580510-***** 부천시 평천로751번길 19, 다동 407호 (삼정동, 신한일아파트)
6	가압류	2024년1월31일 제7395호	2024년1월31일 인천지방법원 부천지원 김포시법원의 가압류 결정(2024카단2 087)	청구금액 금6,970,000 원 채권자 경기신용보증재단 130122-0002754 수원시 영통구 광고로 107, 2-3층(이의동, 경기중소기업종합지원센터) (김포지점)
7	강제경매개시결정	2024년2월28일 제15554호	2024년2월28일 인천지방법원 부천지원의 강제경매개시결 정(2024타경112 0)	채권자 백승태 660415-***** 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141 (옹정리) 유영수 580510-***** 부천시 오정구 평천로751번길 19, 다동 407호(삼정동, 신한일아파트)

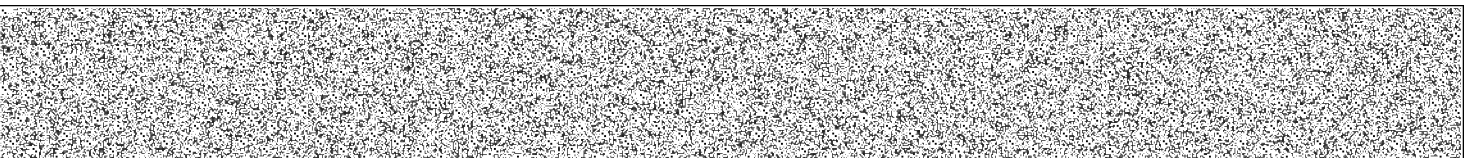
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 9)	근저당권설정	1997년7월23일 제24927호	1997년7월22일 설정계약	채권최고액 금480,000,000원 채무자 신명철 성남시 분당구 분당동 39 셋별마을 409동 2302호 근저당권자 수산업협동조합중앙회 110138-0000014 서울 송파구 신천동 11-6 (암사동지점) 공동담보 동번지 토지
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 04월 12일 전산이기
2	근저당권설정	2001년5월10일 제27216호	2001년5월10일 설정계약	채권최고액 금364,000,000원 채무자 주식회사세광세리믹 김포시 통진면 옹정리 5-4



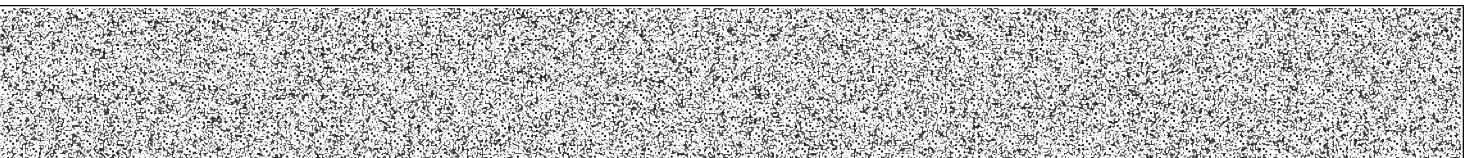
[건물] 경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4 제1호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 주식회사한미은행 110111-0303539 서울 중구 디동 39 (김포지점) 공동담보 토지 경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4
3	1번근저당권설정등기말소	2001년5월11일 제27417호	2001년5월11일 해지	
4	근저당권설정	2006년5월18일 제26732호	2006년5월18일 설정계약	채권최고액 금300,000,000원 채무자 주식회사세광세리막 김포시 통진면 옹정리 5-4 근저당권자 주식회사한국씨티은행 110111-0303539 서울 중구 디동 39 (김포지점) 공동담보 토지 경기도 김포시 통진읍 옹정리 5-4
5	근저당권설정	2008년5월9일 제27274호	2008년5월9일 설정계약	채권최고액 금200,000,000원 채무자 주식회사세광세리막 경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4 근저당권자 주식회사한국씨티은행 110111-0303539 서울특별시 중구 디동 39 (김포지점) 공동담보 토지 경기도 김포시 통진읍 옹정리 5-4
6	근저당권설정	2008년6월16일 제35202호	2008년6월16일 설정계약	채권최고액 금200,000,000원 채무자 주식회사세광세리막 경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4 근저당권자 주식회사한국씨티은행 110111-0303539 서울특별시 중구 디동 39 (김포지점) 공동담보 토지 경기도 김포시 통진읍 옹정리 5-4
7	근저당권설정	2010년6월24일 제32226호	2010년6월21일 설정계약	채권최고액 금130,000,000원 채무자 주식회사세광세리막 경기도 김포시 통진읍 옹정리 5-4 근저당권자 주식회사한국씨티은행



[건물] 경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4 제1호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				110111-0303539 서울특별시 중구 덕동 39 (김포지점) 공동담보 토지 경기도 김포시 통진읍 옹정리 5-4 건물 서울특별시 강서구 화곡동 1145 우장산롯데캐슬 제204동 제6층 제601호
8	근저당권설정	2011년5월11일 제27828호	2011년5월11일 설정계약	채권최고액 금1,560,000,000원 채무자 주식회사세광세라믹 경기도 김포시 통진읍 옹정리 5-4 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (발산역지점) 공동담보 토지 경기도 김포시 통진읍 옹정리 5-4 건물 서울특별시 강서구 화곡동 1145 우장산롯데캐슬 제204동 제6층 제601호
9	2번근저당권설정, 4번근저당권설정, 5번근저당권설정, 6번근저당권설정, 7번근저당권설정 등기말소	2011년5월11일 제27829호	2011년5월11일 해지	
10	8번근저당권설정등 기말소	2014년4월28일 제33427호	2014년4월28일 해지	
11	근저당권설정	2014년4월28일 제33492호	2014년4월28일 설정계약	채권최고액 금1,344,000,000원 채무자 주식회사세광세라믹 경기도 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로2가 50 (김포산단지점) 공동담보 토지 경기도 김포시 통진읍 옹정리 5-4 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2014-194호

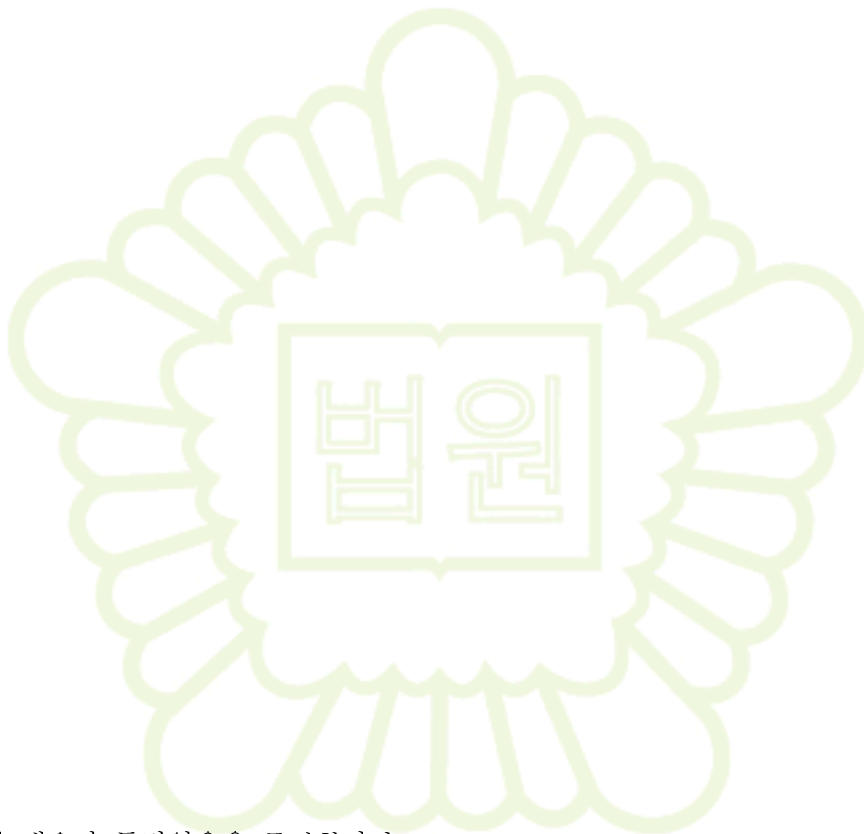


[건물] 경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4 제1호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
11-1				공동담보 건물 경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4 제2호 신청착오로 인하여 2014년5월7일 부기

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 3월 4일

법원행정처 등기정보중앙관리소

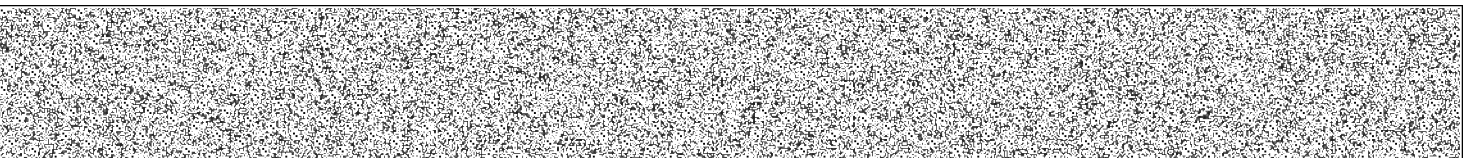
전산운영책임관



* 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 124202124041940340109610410PA0392053RKG647420D1112

발급확인번호 AAMU-DJLO-2471

발행일 2024/03/04

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 1244-1996-139247

[건물] 경기도 김포시 통진면 웅정리 5-4 제1호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사세광세라믹 (소유자)	124411-0046038	단독소유	경기도 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	가압류	2023년7월20일 제53510호	청구금액 금30,326,341 원 채권자 백승태	주식회사세광세라믹
4	압류	2023년9월13일 제69432호	권리자 국	주식회사세광세라믹
5	가압류	2023년11월2일 제80740호	청구금액 금42,285,197 원 채권자 유영수	주식회사세광세라믹
6	가압류	2024년1월31일 제7395호	청구금액 금6,970,000 원 채권자 경기신용보증재단	주식회사세광세라믹
7	강제경매개시결정	2024년2월28일 제15554호	채권자 백승태외 1명	주식회사세광세라믹

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
11	근저당권설정	2014년4월28일 제33492호	채권최고액 금1,344,000,000원 근저당권자 중소기업은행	주식회사세광세라믹

[참고 사항]

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



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 건물 [제출용] -

고유번호 1244-2014-003145



[건물] 경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4 제2호

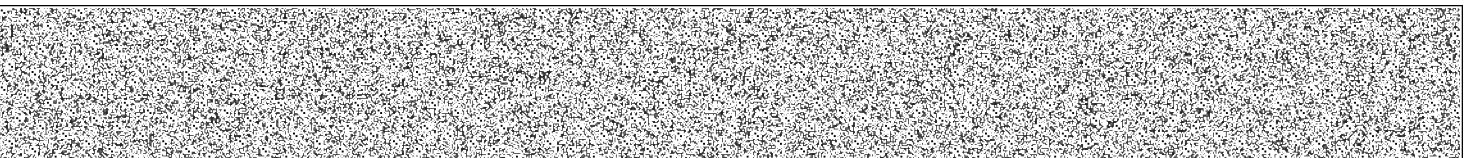
【 표 제 부 】 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2014년5월7일	경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4 제2호	철근콘크리트조 및 경량철골조 스투브지붕 2층 공장 및 사무실 및 후생복지시설 1층 491.4㎡ 2층 295.34㎡	신청착오로 인하여 경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4에서 이기
2		경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4 제2호 [도로명주소] 경기도 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141	철근콘크리트조 및 경량철골조 스투브지붕 2층 공장 및 사무실 및 후생복지시설 1층 491.4㎡ 2층 295.34㎡	도로명주소 2022년9월23일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	2001년3월27일 제14368호	2001년2월1일 매매	소유자 주식회사세광세라믹 124411-0046038 경기도 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141
				신청착오로 인하여 순위 제1번 등기를 경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4에서 이기 접수 2014년5월7일 제35997호
2	가압류	2023년7월20일 제53510호	2023년7월20일 인천지방법원 부천지원의 가압류 결정(2023카단4 50)	청구금액 금30,326,341 원 채권자 백승태 660415-***** 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141 (옹정리)

[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 12420212404204034010140041CH00031053SUN14545GE1112

발급확인번호 AAMU-DJLU-1459

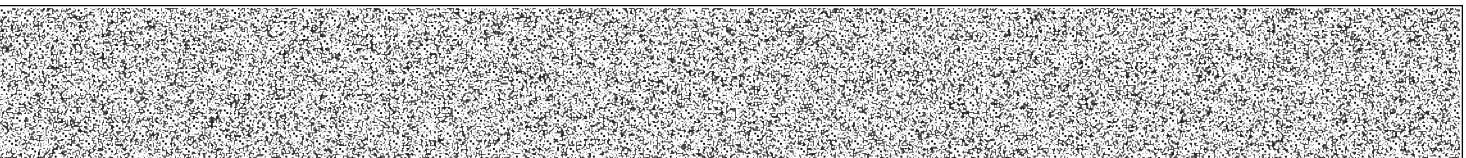
발행일 2024/03/04

[건물] 경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4 제2호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	압류	2023년9월13일 제69432호	2023년9월13일 압류(징세과-타 103549)	권리자 국 처분청 김포세무서장
4	가압류	2023년11월2일 제80740호	2023년11월2일 인천지방법원 부천지원의 가압류 결정(2023카단7 42)	청구금액 금42,285,197 원 채권자 유영수 580510-***** 부천시 평천로751번길 19, 다동 407호 (삼정동, 신한일아파트)
5	가압류	2024년1월31일 제7395호	2024년1월31일 인천지방법원 부천지원 김포시법원의 가압류 결정(2024카단2 087)	청구금액 금6,970,000 원 채권자 경기신용보증재단 130122-0002754 수원시 영통구 광고로 107, 2-3층(이의동, 경기중소기업종합지원센터) (김포지점)
6	강제경매개시결정	2024년2월28일 제15554호	2024년2월28일 인천지방법원 부천지원의 강제경매개시결 정(2024타경112 0)	채권자 백승태 660415-***** 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141 (옹정리) 유영수 580510-***** 부천시 오정구 평천로751번길 19, 다동 407호(삼정동, 신한일아파트)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 11)	근저당권설정	2014년4월28일 제33492호	2014년4월28일 설정계약	채권최고액 금1,344,000,000원 채무자 주식회사세광세라믹 경기도 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로2가 50 (김포산단지점) 공동담보 토지 경기도 김포시 통진읍 옹정리 5-4 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2014-194호



[건물] 경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4 제2호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				신청착오로 인하여 순위 제1번 등기를 경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4에서 이기 공동담보 건물 경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4 제1호 접수 2014년5월7일 제35997호

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 3월 4일

법원행정처 등기정보중앙관리소

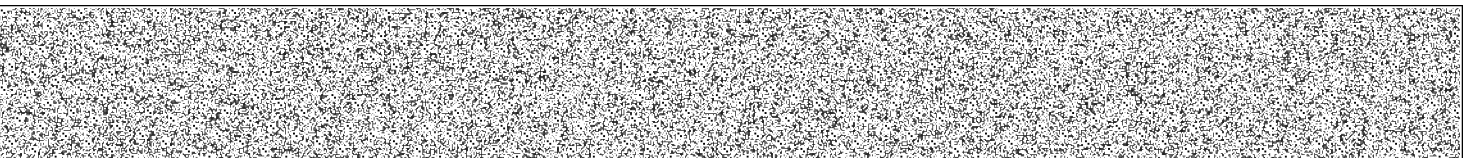
전산운영책임관



* 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 12420212404204034010140041CH00031053SUN34545GE1112

발급확인번호 AAMU-DJLU-1459

발행일 2024/03/04

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 1244-2014-003145

[건물] 경기도 김포시 통진면 웅정리 5-4 제2호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사세광세라믹 (소유자)	124411-0046038	단독소유	경기도 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	가압류	2023년7월20일 제53510호	청구금액 금30,326,341 원 채권자 백승태	주식회사세광세라믹
3	압류	2023년9월13일 제69432호	권리자 국	주식회사세광세라믹
4	가압류	2023년11월2일 제80740호	청구금액 금42,285,197 원 채권자 유영수	주식회사세광세라믹
5	가압류	2024년1월31일 제7395호	청구금액 금6,970,000 원 채권자 경기신용보증재단	주식회사세광세라믹
6	강제경매개시결정	2024년2월28일 제15554호	채권자 백승태외 1명	주식회사세광세라믹

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1 (전 11)	근저당권설정	2014년4월28일 제33492호	채권최고액 금1,344,000,000원 근저당권자 중소기업은행	주식회사세광세라믹

[참고 사항]

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



문서확인번호 : 1709-5172-2564-1745

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

건물ID	2120042210011522	고유번호	4157025029-1-00050004	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대	
대지위치	경기도 김포시 통진읍 옹정리		지번	5-4	도로명주소	경기도 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141	
※대지면적	2,448㎡	연면적	1,278.14㎡	※지역	관리지역	※지구	※구역
건축면적	491.4㎡	용적률 산정용 연면적	491.4㎡	주구조	철근콘크리트조	주용도	공장
※건폐율	40.5%	※용적률	52.21%	높이	8.1m	지붕	경량인수판넬
※조경면적	㎡	※공개 공지·공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	부속건축물	지하: 층, 지상: 1층

건축물 현황					소유자 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주1	1층	철근콘크리트조	공장	491.4	주식회사세광세라믹	경기도 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141		2014.4.28.
		- 이하어백 -			124411-0*****			등기명의인표시변경
						- 이하어백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 03월 04일



담당자: 토지정보과
전 화:

김포시장

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

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

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

대지위치		경기도 김포시 통진읍 옹정리	명칭	호수/가구수/세대수
				0호/0가구/0세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소		
5-4		경기도 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141		
		도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기			인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	대	비상용		대
건축주	유영걸	300510-1*****									허가일	1989.5.11.
설계자	건축사사무소 유신건축 운영재		자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조)		착공일	
공사감리자	건축사사무소 유신건축 운영재	*****	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상	대 ㎡		
공사시공자 (현장관리인)	유영걸	*****	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하	대 ㎡	사용승인일	1990.12.10.

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부	
			비적용					
			특수구조 건축물		지하수위		건축물 관리점검 현황	
			미해당		G.L m			
			기초형식: [] 지내력기초(t/㎡)		구조설계해석법: [] 등가정적해석법		종류	점검유효기간
			[] 파일기초		[] 동적해석법			

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
1990.12.10	준공제258호에의거등재		2011.10.5	가)이 ''에서 '300510-*****'(으)로 직권변경	
1998.4.1	1998.04.01 경기도 김포군 통진면 옹정리에서 행정구역명칭 변경			가)이 ''에서 '300510-*****'(으)로 직권변경	
2005.5.12	2005년도 건축물대장 정비사업에 의거 건축주주민번호(건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(용적을 산정용	
2005.5.12	2005년도 건축물대장 정비사업에 의거 시공자주민번호(연면적:'0' -> '491.4')) 직권변경	
				- 이하야백 -	

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제2호의4서식] <개정 2023. 8. 1.>

일반건축물대장(을) 그 밖의 기재사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120042210011522	고유번호	4157025029-1-00050004	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	경기도 김포시 통진읍 옹정리	지번	5-4	도로명주소	0호/0가구/0세대 경기도 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141

그 밖의 기재사항

그 밖의 기재사항

니다.]
- 이하여백 -

297mm X 210mm[백상지(80g/m²)]

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



문서확인번호 : 1709-5173-1769-0240

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

건물ID	2120042210011523	고유번호	4157025029-1-00050004	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대	
대지위치	경기도 김포시 통진읍 옹정리		지번	5-4	도로명주소	경기도 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141	
※대지면적	2,448㎡	연면적	1,278.14㎡	※지역	산림보존지역	※지구	※구역
건축면적	491.4㎡	용적률 산정용 연면적	786.74㎡	주구조	철근콘크리트조, 경량철골조	주용도	층수
※건폐율	40.5%	※용적률	52.21%	높이	8.1m	지붕	스라브
※조경면적	㎡	※공개 공지·공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	부속건축물	지하: 층, 지상: 2층

건축물 현황					소유자 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주2	1층	철근콘크리트조	공장	450.45	주식회사세광세라믹	경기도 김포시 통진면 옹정리 5-4		2001.3.27.
주2	1층	경량철골조	사무실	40.95	580820-1*****			소유권이전
주2	2층	경량철골조	식당	245.7		- 이하어백 -		
주2	2층	경량철골조	휴게실,기숙사	49.64				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 03월 04일



담당자: 토지정보과
전 화:

김포시장

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

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

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

대지위치		경기도 김포시 통진읍 옹정리	명칭	호수/가구수/세대수
				0호/0가구/0세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소		
5-4		경기도 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141		
		도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기			인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	대	비상용		대
건축주	유영걸										허가일	1989.5.11.
설계자	건축사사무소 유신건축 운영재		자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조)		착공일	
공사감리자	건축사사무소 유신건축 운영재	*****	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상	대 ㎡		
공사시공자 (현장관리인)	유영걸	*****	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하	대 ㎡	사용승인일	1990.12.10.

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부	
			비적용					
			특수구조 건축물		지하수위		건축물 관리점검 현황	
			미해당		G.L m			
			기초형식: [] 지내력기초(t/㎡)		구조설계해석법: [] 등가정적해석법		종류	점검유효기간
			[] 파일기초		[] 동적해석법			

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인
1990.12.10	준공제258호에의거등재		2011.10.5	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(용적을 산정용 연면적:'0' -> '786.74')) 직권변경
1993.11.18	주택58551-4889호에의거 식당,기숙사 증축부분 등재			- 이하어백 -
1994.3.25	통진58551-1222호에의거 휴게실 증축부분 등재			
1998.4.1	1998.04.01 경기도 김포군 통진면 옹정리에서 행정구역명칭 변경			

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제2호의4서식] <개정 2023. 8. 1.>

일반건축물대장(을) 그 밖의 기재사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120042210011523	고유번호	4157025029-1-00050004	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	경기도 김포시 통진읍 옹정리	지번	5-4	도로명주소	0호/0가구/0세대 경기도 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141

그 밖의 기재사항

그 밖의 기재사항

니다.]
- 이하여백 -

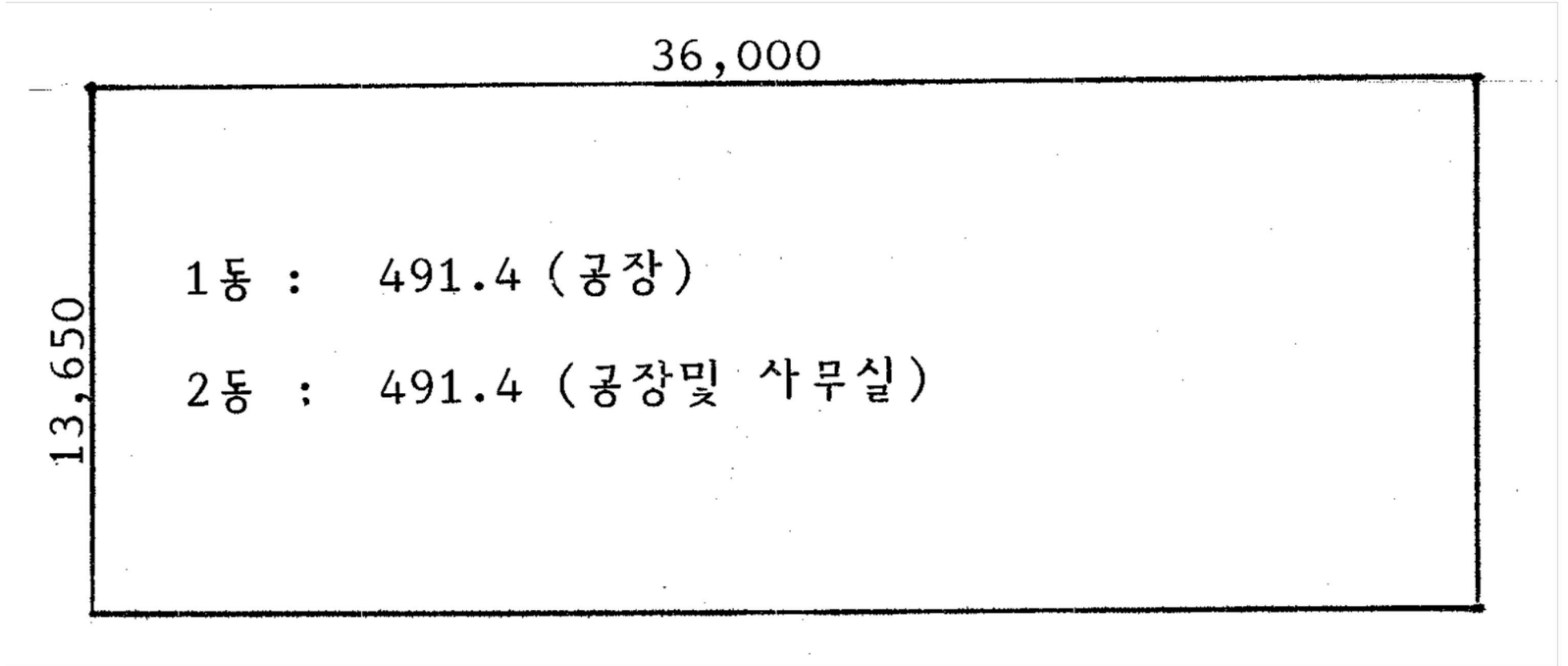
297mm X 210mm[백상지(80g/m²)]

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

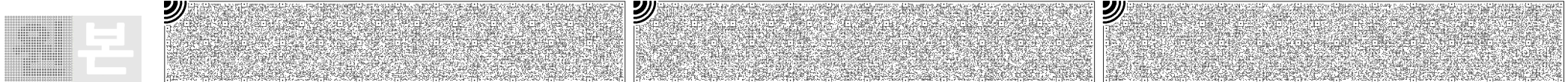
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120042210011523	고유번호	4157025029-1-00050004	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 김포시 통진읍 옹정리		지번	5-4	도로명주소 경기도 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141	



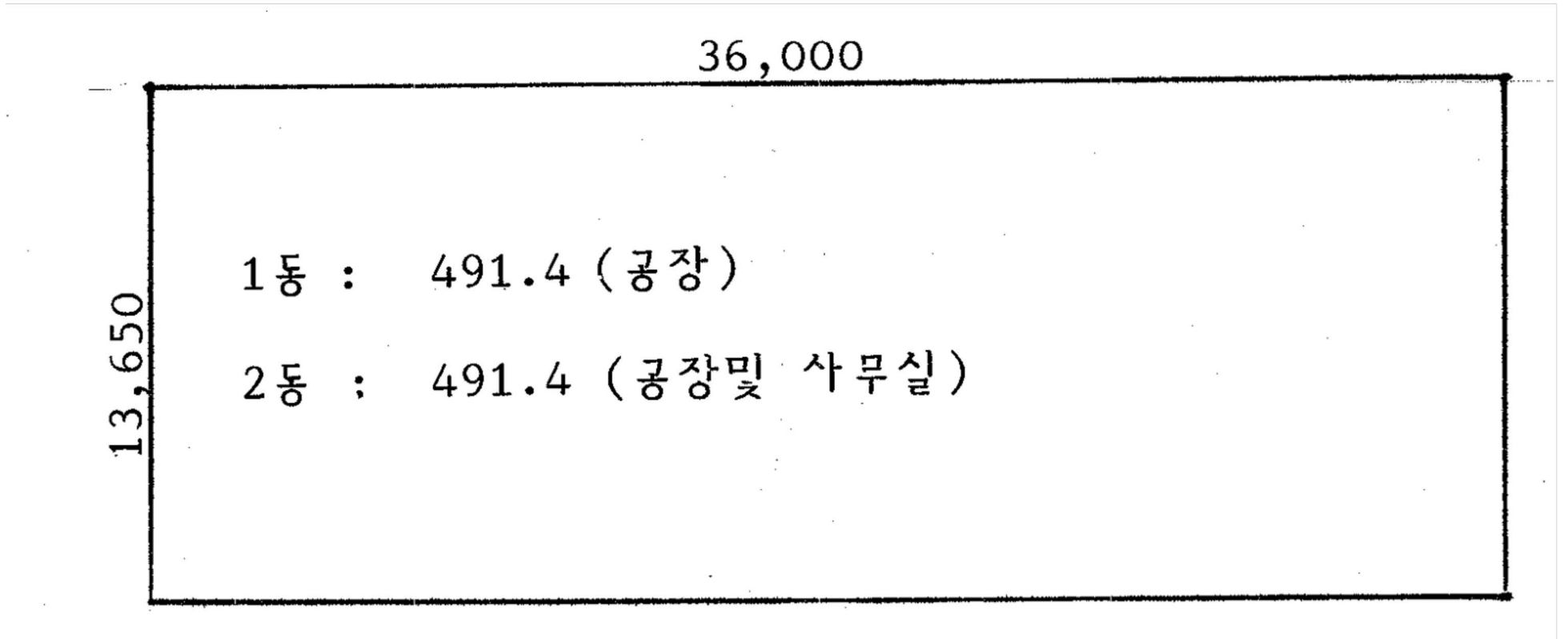
도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 : 300	도면 작성자	건축사사무소 유신건축 보안상갑 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-------------------------------



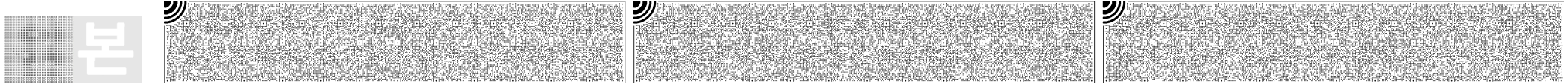
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120042210011522	고유번호	4157025029-1-00050004	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 김포시 통진읍 옹정리		지번	5-4	도로명주소 경기도 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141	



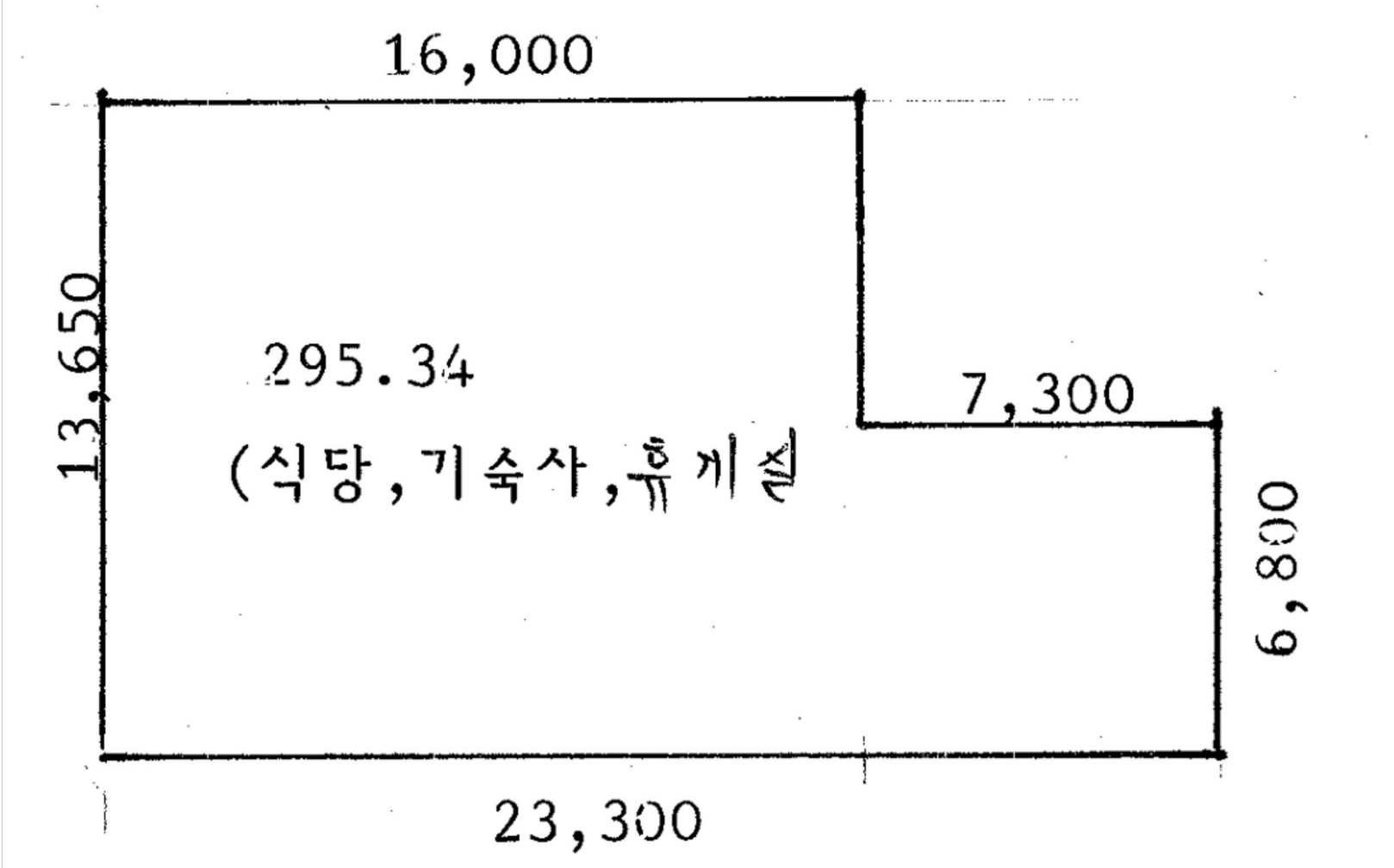
도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 : 300	도면 작성자	건축사사무소 유신건축 보안상갑	건축사 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------------	------------------



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120042210011523	고유번호	4157025029-1-00050004	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 김포시 통진읍 옹정리		지번	5-4	도로명주소 경기도 김포시 통진읍 김포대로2462번길 141	



도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 300	도면 작성자	건축사사무소 유신건축 보안상갑 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-------------------------------

