

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김명옥 소유물건(2025타경504616(2))

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 이재선

감정서번호 : SS2-250304-02

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

성실감정평가사사무소

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

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

이성현

(인)

감정평가액	이억구천칠백만원정 (₩297,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선		감정평가 목적		경매	
제출처	인천지방법원 경매21계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	김명옥(2025타경504616(2))		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항			2025. 03. 07		2025. 03. 07	2025. 03. 07
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	297,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩297,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 서구 당하동 소재 '인천아라고등학교' 북동측 근거리에 위치하는 '검단역 법조타운 리슈빌S' 주건축물제1동 제2층 제206호에 대한 인천지방법원 경매21계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 7일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 7일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 서구 당하동 1235-3 검단역 법조타운 리슈빌S 제주건축물제1동 제2층 제206호		
도로명주소	인천광역시 서구 이음4로 8 (당하동)		
	주용도	오피스텔 403개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2023.02.28	
	건물규모	층수	지하 6층/지상 12층
		연면적	27,690.647 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	주건축물제 1동/ 2/206	일반음식점	27.716	38.921	66.637	6.729	41.59
합계 (1개호)			27.716	38.921	66.637	6.729	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	당하동 1235-3	주건축물 제1/ 2/203	제2종근 린생활시 설(일반음 식점)	27.716	66.637	297,763,200 (@10,700,000)	2024.02.12 (2023.02.28)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
인천 집합상가	-0.467% (0.99533)	거래시점 / 기준시점	2024.02.12/ 2025.03.07
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 인천 2024년 01분기 : 0.13 2024년 02분기 : 0.38 2024년 03분기 : -0.16 2024년 04분기 : -0.44 2025년 01분기 : -0.44 (2024년 04분기 자료)
		산식	$(1+0.0013 \times 49 \div 91) \times (1+0.0038) \times (1-0.0016) \times (1-0.0044) \times (1-0.0044 \times 66 \div 92) \approx 0.99533$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	주건 축물 제1/2 /206	27.716	#1	10,700,000	1.000	0.99533	1.000	10,700,000	296,561,200	297,000,000
합계		27.716	-	-	-	-	-	-	-	297,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
근린생활시설및 무시설	도심 상가지대	소로변	10,000,000-11,000,000	일반상업

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	당하동 1235-3 주건축물제1/2/206	제2종근 린생활시 설(일반음 식점)	27.716	66.637	267,000,000 (@9,630,000)	2023.12.11	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(2)	당하동 1235-3 주건축물제1/2/205	제2종근 린생활시 설(일반음 식점)	29.065	69.881	280,000,000	2023.12.11 (2023.02.28)	담보
					(@9,630,000)		
(3)	당하동1235-3 주건축물제1/2/214	제2종근 린생활시 설(일반음 식점)	40.587	97.583	417,000,000	2023.12.11 (2023.02.28)	법원경매
					(@10,300,000)		
(4)	당하동1235-3 주건축물제1/2/215	제2종근 린생활시 설(일반음 식점)	40.943	98.439	420,000,000	2023.12.11 (2023.02.28)	법원경매
					(@10,300,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	인천 서구 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	158,042,754,400	126,008,189,869	79.7	1,960	630	32.1
주상복합(주거)	620,000,000	477,432,000	77.0	11	2	18.2

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제주건축물제1동 제2층 제206호	27.716	6.729	297,000,000
합계		27.716	6.729	297,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명								
검단역 법조타운 리슈빌S 제주건축물제1동 제2층 제206호								
일련 번호	소재지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	인천광역시 서구 당하동 [도로명주소] 인천광역시 서구 이음4로 8	1235-3 검단역법 조타운리 슈빌에스 주건축물 제1동	오피스텔	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하6층 지상12층				
				지6층	1,821.414			
				지5층	2,049.475			
				지4층	2,057.81			
				지3층	2,105.81			
				지2층	2,095.397			
				지1층	2,106.295			
				1층	1,669.193			
				2층	1,658.171			
				3층	1,211.612			
				4층	1,211.02			
				5층	1,213.6			
				6층	1,213.87			
				7층	1,211.02			
				8층	1,213.6			
				9층	1,213.87			
				10층	1,211.02			
11층	1,213.6							
12층	1,213.87							
	"	"	대	일반상업지역	2,550			

(구분건물)감정평가명세서

페이지: 2								
건 물 명		검단역 법조타운 리슈빌S 제주건축물제1동 제2층 제206호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
가	"	"		(내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호	27.716	27.716	297,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				1 소유권대지권	6.729			
					-----	6.729		
					2,550			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 89,100,000 207,900,000	
	합 계						₩297,000,000.-	
				이 하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본 건물은 인천광역시 서구 당하동 소재 '인천아라고등학교' 북동측 근거리에 위치하며 주변은 공동주택, 오피스텔, 근린생활시설 및 개발예정지 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본 건물까지 차량접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하6층 지상12층 건내 제2층 제206호로서,
외벽 : 외장벽돌 및 시멘위 몰탈위 페인팅 마감.
창호 : 시스템 창호 등임.

(4) 이용상태

본 건물은 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)로 사용하고 있음.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급,배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 주차장설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고 평탄한 세장형 토지로서, 제2종근린생활시설 및 업무시설(오피스텔) 부지로 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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 북측의 '원당대로'를 통하여 인근지역과의 연계가 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2024-12-17), 지구단위계획구역(2024-12-17), 소로1류(폭 10m~12m)(소로1-203) (접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중로2-456)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(소로1-204)(접합)) 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 역사문화환경보존지역(의령남씨 종중묘역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, 택지개발지구(1단계)<택지개발촉진법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

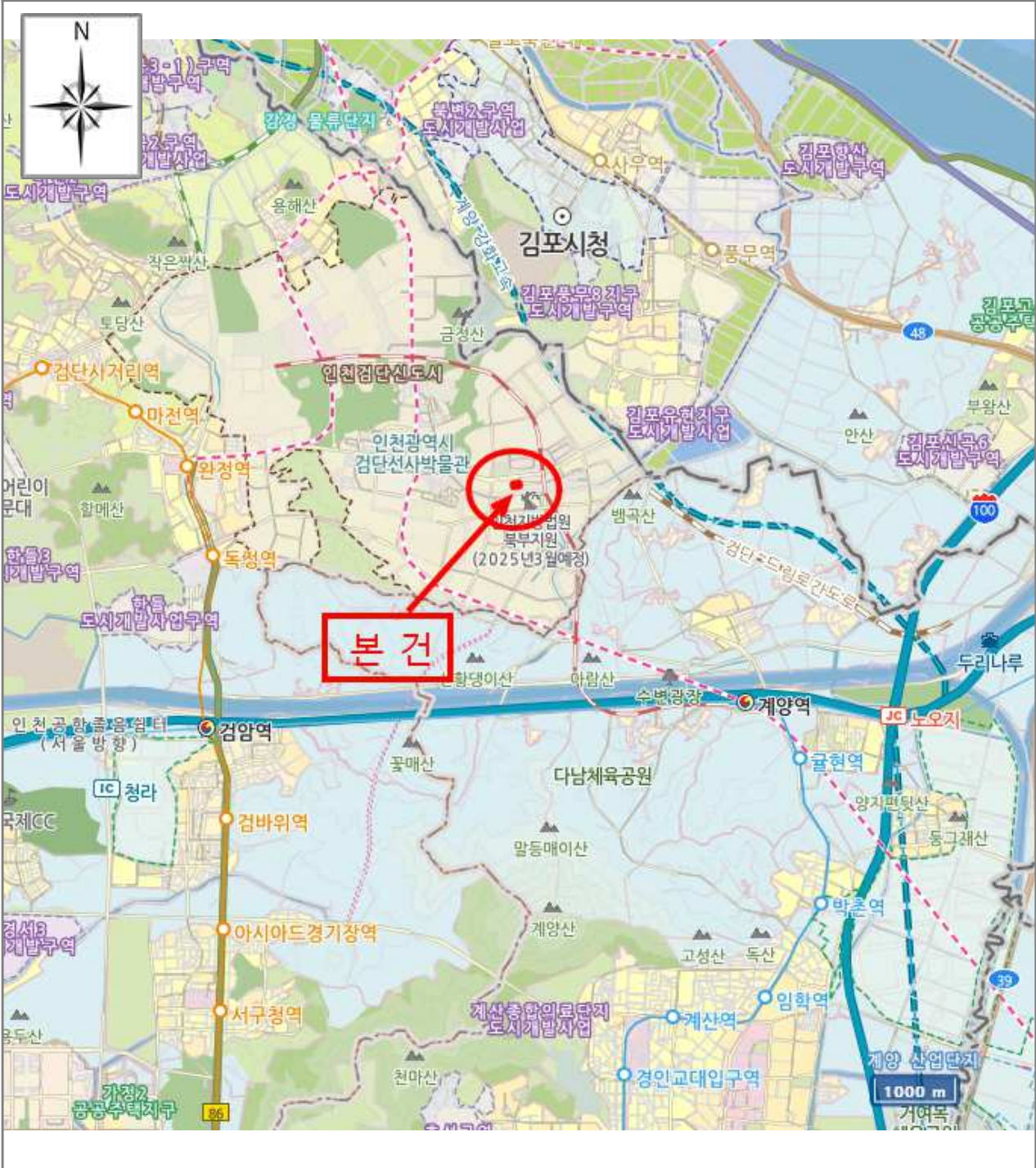
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

소재지	인천광역시 서구 당하동 1235-3 검단역법조타운리슈빌에스주건축물 제1동 2층 206호
-----	--



[범례]

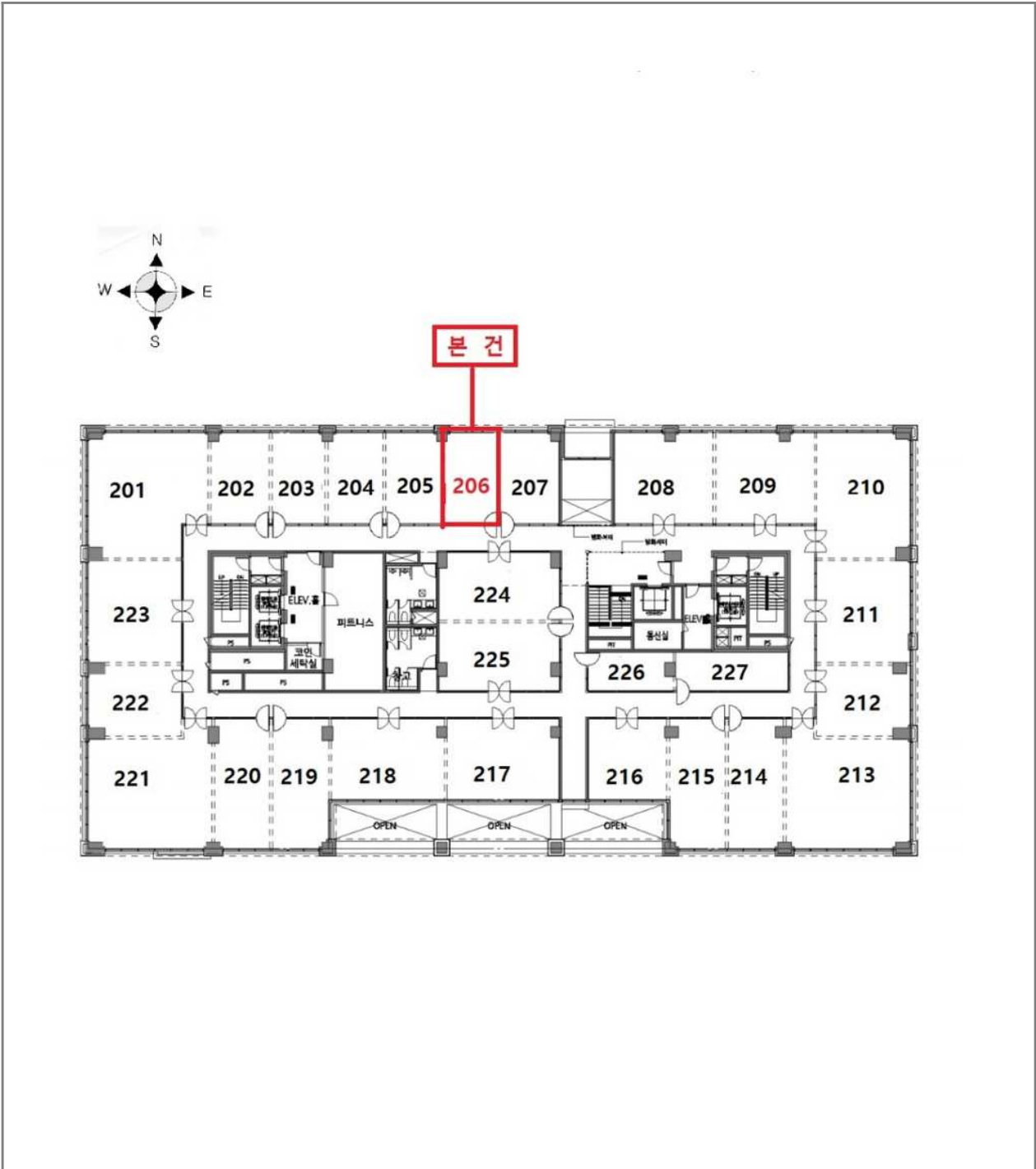
■ 본 건

■ 평가전례

■ 거래사례

호 별 배 치 도

소재지	인천광역시 서구 당하동 1235-3 김단역법조타운리슈빌에스주건축물 제1동 2층 206호
-----	--



사 진 용 지

소재지

인천광역시 서구 당하동 1235-3
검단역법조타운리슈빌에스주건축물 제1동 2층 206호



본건 주위환경



본건 전경

사 진 용 지

소재지

인천광역시 서구 당하동 1235-3
검단역법조타운리슈빌에스주건축물 제1동 2층 206호



본건 출입구



본건 복도1(좌측-본건)

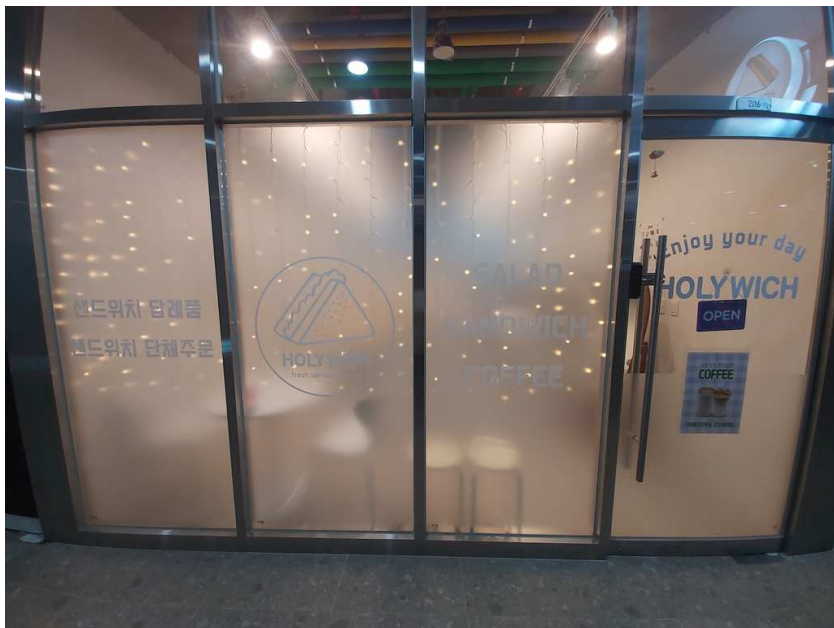
사 진 용 지

소재지

인천광역시 서구 당하동 1235-3
검단역법조타운리슈빌에스주건축물 제1동 2층 206호



본건 복도2 (우측-본건)

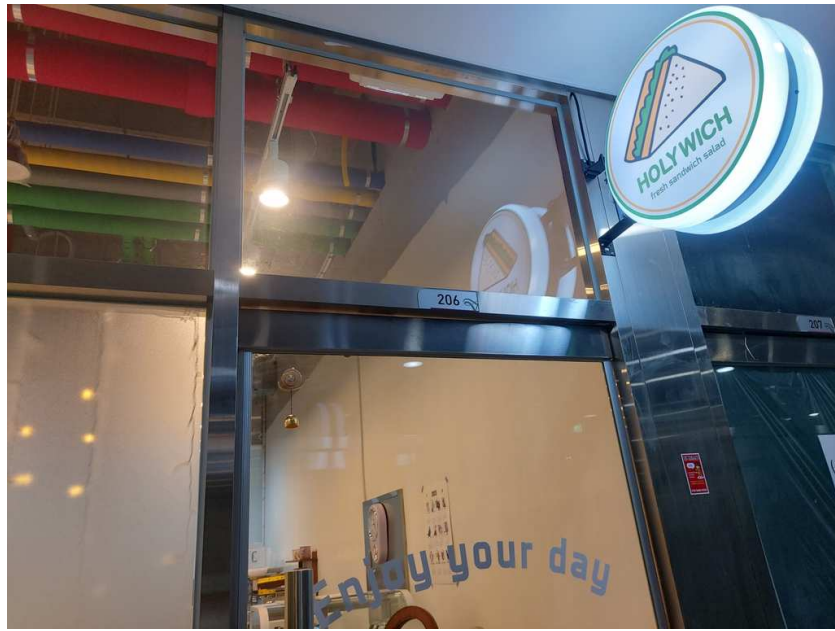


본건 전경 사진

사 진 용 지

소재지

인천광역시 서구 당하동 1235-3
검단역법조타운리슈빌에스주건축물 제1동 2층 206호



본건 출입문1



본건 출입문2

회 보 서

우)21684 인천광역시 남동구 아암대로1503번길 21 1002동 1302호

TEL. 010-8558-9968

FAX. 0505-182-3366

문서번호 : SS2-250304-02호

시행일자 : 2025. 03. 07

수 신 : 인천지방법원사법보좌관 이재선

참 조 : 경매21계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

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

2. 관련문서 2025.03.04자 귀 제 2025타경504616(2)호로 의뢰하신『』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부 끝.

성실감정평가사사무소

수수료 청구서

감정평가서번호 : SS2-250304-02

인천지방법원 사법보좌관 이재선 귀하

의뢰번호 : 2025타경504616(2)

육십팔만구백원정 (₩680,900.-)

2025-03-07 일자 귀 제 『 2025타경504616(2) 』 호로 의뢰하신 『 김명옥 소유물건(2025타경504616(2)) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	377,360	$(200,000 + (247,000,000 \times 11/10,000)) \times 0.8$
나.여비	220,000	
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000
물건조사비	10,000	
공부발급비	4,000	
임대차조사비	-	
기타 실비	8,000	
특별용역비	-	
소계	242,000	
수수료합계(공급가액)	619,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	61,900	
총계	680,900	
기납부 착수금	-	
정산청구액	680,900	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 성실감정평가사사무소 사업자등록번호 : 686-47-00769

★계좌번호★

농협-한화지점 : 3511247858603

성실감정평가사사무소

(TEL : 010-8558-9968 FAX : 0505-182-3366)



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1201-2023-010916



[집합건물] 인천광역시 서구 당하동 1235-3 검단역법조타운리슈빌에스주건축물제1동 제2층 제206호

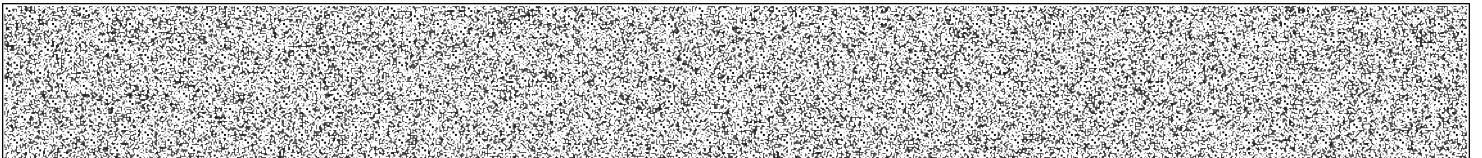
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2023년3월17일	인천광역시 서구 당하동 1235-3 검단역법조타운리슈빌에스주 건축물제1동 [도로명주소] 인천광역시 서구 이음4로 8	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하6층 지상12층 오피스텔 지6층 1,821.414㎡ 지5층 2,049.475㎡ 지4층 2,057.81㎡ 지3층 2,105.81㎡ 지2층 2,095.397㎡ 지1층 2,106.295㎡ 1층 1,669.193㎡ 2층 1,658.171㎡ 3층 1,211.612㎡ 4층 1,211.02㎡ 5층 1,213.6㎡ 6층 1,213.87㎡ 7층 1,211.02㎡ 8층 1,213.6㎡ 9층 1,213.87㎡ 10층 1,211.02㎡ 11층 1,213.6㎡ 12층 1,213.87㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 서구 당하동 1235-3	대	2550㎡	2023년3월17일 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 120202JYS0120503U010230042000010904100011616001112

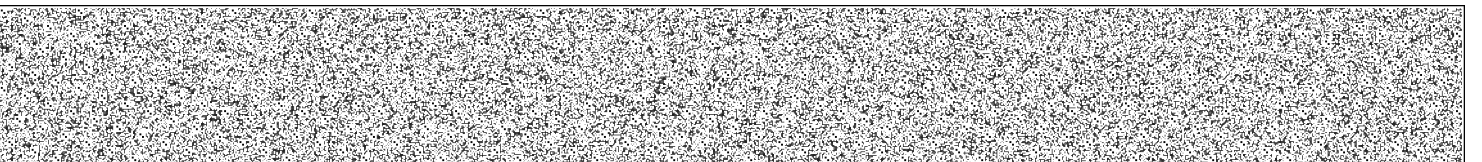
발급확인번호 AANV-NEAR-9167

발행일 2025/03/04

[집합건물] 인천광역시 서구 당하동 1235-3 검단역법조타운리슈빌에스주건축물제1동 제2층 제206호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2023년3월17일	제2층 제206호	철근콘크리트구조 27.716㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	2550분의 6.729	2023년2월28일 대지권 2023년3월17일 등기	
2			별도등기 있음 1토지(갑구 3번 신탁등기) 2023년3월17일 등기	
3			2번 별도등기 말소 2023년12월27일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2023년3월17일 제86465호		소유자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)
	신탁재산처분에의한 신탁			신탁원부 제2023-12017호
2	소유권이전	2023년12월27일 제464209호	2021년12월6일 매매	소유자 김명옥 691201-***** 경기도 수원시 영통구 도청로18번길 26, 1동 716호(이의동, 힐스테이트광고중양역) 거래가액 금284,956,200원
	1번신탁등기말소		신탁재산의처분	
3	임의경매개시결정	2025년1월23일 제23044호	2025년1월23일 인천지방법원의 임의경매개시결	채권자 주식회사 엘오디 131311-0220552 서울특별시 강남구 언주로 333, 제5층 (역삼동)



[집합건물] 인천광역시 서구 당하동 1235-3 검단역법조타운리슈빌에스주건축물제1동 제2층 제206호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			정(2025타경504616)	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2023년12월27일 제464210호	2023년12월27일 설정계약	채권최고액 금384,000,000원 채무자 김명옥 경기도 수원시 영통구 도청로18번길 26,1동 716호(이의동,힐스테이트광고중앙역) 근저당권자 부천시구축산업협동조합 124337-0000157 경기도 부천시 경인로 150(송내동) (중립지점) 공동담보 건물 인천광역시 서구 당하동 1235-3 검단역법조타운리슈빌에스주건축물제 1동 제2층 제205호
2	근저당권설정	2024년1월18일 제23674호	2024년1월18일 설정계약	채권최고액 금120,382,803원 채무자 김명옥 경기도 수원시 영통구 도청로18번길 26, 1동 716호(이의동,힐스테이트광고중앙역) 근저당권자 주식회사엘오디 131311-0220552 서울특별시 강남구 언주로 333, 제5층(역삼동)

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 3월 4일

법원행정처 등기정보중앙관리소

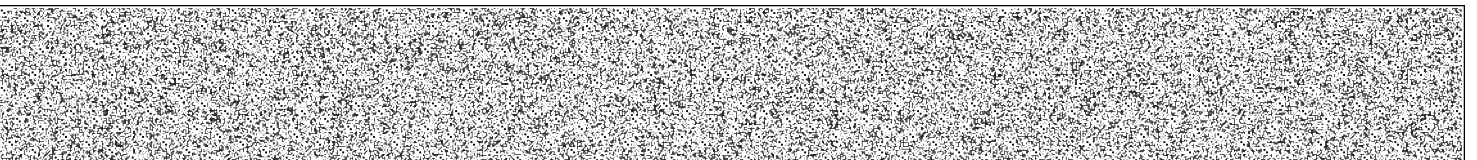
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 값구, 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 120202JYS0120503U010230042000010904100031616001112

발급확인번호 AANV-NEAR-9167

발행일 2025/03/04

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 1201-2023-010916

[집합건물] 인천광역시 서구 당하동 1235-3 검단역법조타운리슈빌에스주건축물제1동 제2층 제206호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김명옥 (소유자)	691201-*****	단독소유	경기도 수원시 영통구 도청로18번길 26, 1동 716호(이의동, 힐스테이트광고중앙역)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임의경매개시결정	2025년1월23일 제23044호	채권자 주식회사 엘오디	김명옥

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2023년12월27일 제464210호	채권최고액 금384,000,000원 근저당권자 부천지구축산업협동조합	김명옥
2	근저당권설정	2024년1월18일 제23674호	채권최고액 금120,382,803원 근저당권자 주식회사엘오디	김명옥

[참 고 사 항]

- 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 : 1741-0885-7427-7219

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2120231612769707	고유번호	2826011400-3-12350003	명칭	검단역 법조타운 리슈빌S 주건축물제1동	호수/가구수/세대수	403호/0가구/0세대
대지위치	인천광역시 서구 당하동		지번	1235-3	도로명주소	인천광역시 서구 이음4로 8 (당하동)	
* 대지면적	2,550 m ²	연면적	27,690.647 m ²	* 지역	일반상업지역	* 지구	지구단위계획구역
건축면적	1,784.846 m ²	용적률 산정용 연면적	15,294.845 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	오피스텔
*건폐율	69.99 %	*용적률	599.8 %	높이	64.12 m	지붕	(철근)콘크리트
*조경면적	382.75 m ²	*공개 공지/공간 면적	180.85 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	지6층	철근콘크리트구조	지하주차장	1,821.414	주1	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설, 업무시설	1,669.193
주1	지5층	철근콘크리트구조	지하주차장	2,049.475	주1	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설, 업무시설	1,658.171
주1	지4층	철근콘크리트구조	지하주차장	2,057.81	주1	3층	철근콘크리트구조	오피스텔	1,211.612
주1	지3층	철근콘크리트구조	지하주차장	2,105.81	주1	4층	철근콘크리트구조	오피스텔	1,211.02
주1	지2층	철근콘크리트구조	지하주차장	2,095.397	주1	5층	철근콘크리트구조	오피스텔	1,213.6
주1	지1층	철근콘크리트구조	지하주차장	2,106.295	주1	6층	철근콘크리트구조	오피스텔	1,213.87

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 03월 04일



담당자: 검단출장소
전 화: 032-718-1515

인천광역시 서구청장

*표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙[별지 제3호서식]

대지위치	인천광역시 서구 당하동	명칭	검단역 법조타운 리슈빌S 주건축물제1동	호수/가구수/세대수	403호/0가구/0세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소	인천광역시 서구 이음4로 8 (당하동)		
1235-3		도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		인허가 시기	
건축주	우리자산신타주식회사	110111-2*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 3대 비상용 1대	허가일 2020.5.19.	
설계자	임태희 (주)이가종합건축사 사무소	강남구-건축사사무소-778	자주식	269대 10,194.643㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※하수처리시설 구분 수량 및 총 용량	착공일 2020.9.4.	
공사감리자	임태희 (주)이가종합건축사 사무소	서울특별시-건설기술용역 업자-2-165	기계식	104대 1,135.055㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식 하수종말처리장연결	지상 개 ㎡	사용승인일 2023.2.28.
공사시공자 (현장관리인)	박종화 (주)케이알산업	경기도-토목건축공사업-2 295	전기차	4대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하 개 ㎡	

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부	
			적용		VII-0.197g			
			특수구조 건축물 <small>해당(유형:6개층 이상을 지지하는 기둥이나 벽체의 하중이 슬래브나 보에 전이되는 건축물)</small>		지하수위 G.L -2.5 m		건축물 관리점검 현황	
			기초형식: [V] 지내력기초(150 t/㎡) [] 파일기초		구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [V] 동적해석법		종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2022.10.11	【지번변경】 [인천광역시 서구 공고 제2022-1828호 「인천검단지구 택지개발사업(1단계)」 완료에 따른 지번변경 : 원당동 c5-1-2 → 당하동 1235-3번지]		2023.2.28	: 당하동 c5-1-2 → 당하동 1235-3번지] 【2020-건축과-신축허가-78】 건축과-7749(2023.2.28.) 호에 의거 건축물대장 생성 - 이하여백 -	
2022.10.11	【지번변경】 [인천광역시 서구 공고 제2022-1828호 「인천검단지구 택지개발사업(1단계)」 완료에 따른 지번변경				

※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.



문서확인번호 : 1741-0886-3451-0619

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2220231614158079	고유번호	2826011400-3-12350003	명칭	검단역 법조타운 리슈빌S 주건축물제1동	호명칭	206
대지위치	인천광역시 서구 당하동		지번	1235-3	도로명주소	인천광역시 서구 이음4로 8 (당하동)	

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	27.716	김명옥	경기도 수원시 영통구 도청로18번길 26, 1동 716호(이의동, 힐스테이트광교중앙역)	1/1	2023.12.27.
		- 이하여백 -			691201-2*****			
공 용 부 분								
		- 이하여백 -						
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)				
주	2층	철근콘크리트구조	주차장	24.926				
주	2층	철근콘크리트구조	층공용	10.154				
주	2층	철근콘크리트구조	전체공용	2.163				
주	2층	철근콘크리트구조	기계실	1.678				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 04일



담당자 : 검단출장소

전화 : 032-718-1515

인천광역시 서구청장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

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.

발급번호 : 202528260004361313

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 04

토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	이성현	주소	0,		
			전화번호			
신청토지	소재지			지번	지목	면적(m ²)
	인천광역시 서구 당하동			1235-3	대	2,550.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역(2024-12-17), 지구단위계획구역(2024-12-17), 소로1류(폭 10m~12m)(소로1-203)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중로2-456)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(소로1-204)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(의령남씨 종중묘역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, 택지개발지구(1단계)<택지개발촉진법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						법례 <ul style="list-style-type: none"> ■ 준주거지역 ■ 일반상업지역 ■ 보전녹지지역 ■ 자연녹지지역 ■ 지구단위계획구역 ■ 성장관리권역 ■ 택지개발지구 ■ 소하천구역 ■ 한강폐기물매립시설설치제한지역 ■ 역사문화환경보존지역 ■ 광로3류(폭 4m~5m) ■ 중로2류(폭 15m~20m) ■ 소로1류(폭 10m~12m) ■ 특수도로(보행자전용도로) ■ 일반광장 ■ 경관녹지 ■ 소하천 ■ 법정동
						축척 1/1500
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.						수입증지 붙이는곳
2025/ 03/ 04						수수료 전자결제 민원
인천광역시 서구청장						

발급번호 : 202528260004361313

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 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>

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120231612769707	고유번호	2826011400-3-12350003	명칭	검단역 법조타운 리슈빌S 주건축물제1동	호수/가구수/세대수	403호/0가구/0세대
대지위치	인천광역시 서구 당하동		지번	1235-3	도로명주소	인천광역시 서구 이음4로 8 (당하동)	



도면의 종류	평면도(지상2)	축척	1 : 800	도면 작성자	(주)이가종합건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	----------	----	---------	--------	-------------------------



건축물현황도

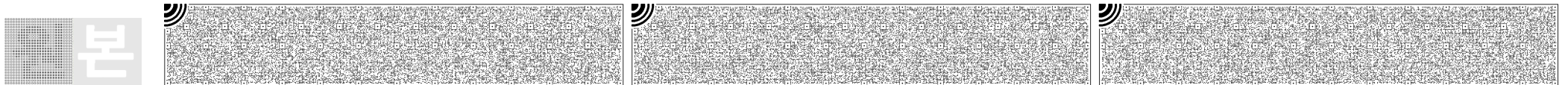
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220231614158079	고유번호	2826011400-3-12350003	명칭	검단역 법조타운 리슈빌S주건 축물제1동	호명칭	206
대지위치	인천광역시 서구 당하동		지번	1235-3	도로명주소	인천광역시 서구 이음4로 8 (당하동)	
건축물현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 500	도면 작성자	(주)이가종합건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-------------------------

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





토지 대장

고유번호	2826011400-11235-0003		
토지소재	인천광역시 서구 당하동		
지번	1235-3	축척	수치

도면번호	8	발급번호	202528260-00436-1309
장번호	1-1	처리시각	20시 41분 51초
비고		발급자	인터넷민원

토지표시				소유자			
지목	면적(m ²)	사유	변동일자	주소			
			변동원인	성명 또는 명칭	등록번호		
(08) 대	*2550.0*	(76) 2022년 10월 11일 토지개발사업 완료	2022년 02월 18일	경상남도 진주시 총의로 19(총무공동)			
			(27)지적확정	한국토지주택공사	135671-0*****		
		--- 이하 여백 ---	2022년 12월 16일	서울특별시 강남구 언주로 333, 제5층 (역삼동)			
			(03)소유권이전	주식회사엘오디	131311-0*****		
			2022년 12월 16일	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층 (역삼동)			
			(03)소유권이전	우리자산신탁주식회사	110111-2*****		
			2023년 03월 17일				
			(21)대지권설정				
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수량등급)							
개별공시지가기준일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일				용도지역 등	
개별공시지가(원/m ²)	2725000	2851000					

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 4일

인천광역시 서구청장



◆ 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.