

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	B12410-8-2801
건명	손목 소유물건(2024타경567382)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호



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)태평양감정평가법인 경인지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

인천광역시 부평구 체육관로 20 유림프라자 802호 (삼산동462-4)

대표전화 : 032)528-8811 FAX : 0505-182-3232



(부동산) 감정 평가 표

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

감정평가사
(최동석)
(주)태평양감정평가법인 경인지사
지사장

김태선

(서명 또는 인)

감정평가액 필의칠천팔십삼만사천구백이십원정 (₩770,834,920.-)						
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호		감정평가목적	경매		
제출처	경매17계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	손욱 (2024타경567382)		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2024.11.4.	2024.10.31. ~ 2024.11.4.	2024.11.7.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	466	토지	466	538,000	250,708,000
	건물	471.93	건물	471.93	-	519,226,920
	(제시외건물)	(8.8)	(제시외건물)	8.8	-	900,000
			이하 여백			
					₩770,834,920.-	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다					
	심사자: 감정평가사		김종현		(인)	

토 지 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	인천광역시 옹진군 영흥면 선재리	528-13	대	계획관리지역	466	466	538,000	250,708,000	
가	" [도로명주소] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재로 306번길 31-102	528-13 위지상 105동	다가구 주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 3층 1층 2층 3층 옥탑1층	103.92 179.55 179.55 8.91	463.02 8.91	1,110,000 592,000	513,952,200 5,274,720	1,500,000 x 37/50 800,000 x 37/50
	소 계 (제시외 건물)							₩769,934,920	
ㄱ	인천광역시 옹진군 영흥면 선재리	528-13	(창고 및 보일러 실)	(목조 목조지붕 단층)	(1.4)	1.4	150,000	210,000	
ㄴ	"	"	(창고 및 보일러 실)	(목조 목조지붕 단층)	(1.4)	1.4	150,000	210,000	
ㄷ	"	"	(창고)	컨테이너	(6)	6	80,000	480,000	
	소 계							₩900,000	
	합 계							₩770,834,920.-	

이 하 여 백

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 “영흥대교” 북동측 근거리 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 원가방식에 의한 시산가액을 산정하였습니다. 원가방식에 의한 시산가액은 토지와 건물의 시산가액을 합산하여 산정하였습니다. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 4일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 10월 31일 ~ 2024년 11월 4일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 '토지 감정평가 요항표', '건물 감정평가 요항표' 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 시산가액 산정을 위한 단가는 유효숫자 둘째자리까지 표시함을 원칙으로 하되, 제곱미터(m²)당 가격이 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째자리까지 표시하였습니다.
- 본건 토지 위치상 및 본건 건물에는 후첨 '사진용지' 및 '지적개황도'와 같이 제시의 건물 ㉠~㉡ 이 소재하는 바, 개략적으로 실측하여 감정평가 하였으니, 일괄 경매진행 여부를 재확인하시기 바랍니다.
- 본건은 수차례 현장조사에 임하였으나, 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 내부구조 및 이용상황을 확인하지 못하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	영흥면 선재리	528-13	466	계획관리	단독	대	세로(가)	사다리 평지	342,600

■ 공법상 제한사항

일련번호(1): 계획관리지역, 성장관리계획구역(관광형), 가축사육제한구역(2022-04-27)(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

2. 건물

일련 번호	소재지	지 번	건축면적(㎡)		주용도	구 조	층 수	사용승인일
			연 면 적(㎡)	건폐율(%)				
가	영흥면 선재리	528-13	185.79	39.87	다가구주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	3층	2011.08.16
			463.02	99.361				

3. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

3.1. 공부와 실지가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

3.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

기호	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)	토지면적(㎡)				토지거래가액(원) ¹⁾	총거래금액(원)	
ㄱ	영흥면 선재리 XXX-XX	478	228.24	계획관리	단독	2024.06.19	610,000,000	589,000	
	대	2018.07.02			281,334,400				

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
a	영흥면 선재리 XXX-X	3,370	계획관리	주거기타 대	2024.07.05	경매	512,000	-
b	영흥면 선재리 XXX-XX	533	계획관리	주상나지 대	2024.02.26	일반시가	596,000	-
c	영흥면 선재리 XXX-X	434	계획관리	단독 대	2024.07.11	경매	578,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
전원 주택지대	계획관리	단독	세로변	530,000~550,000	본건 유사

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 원가방식의 적용

1.1. 토지 감정평가액 산출근거

1.1.1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2024.01.01]

일련 번호	비교 표준지	소재지	지 번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/m ²)
1	A	영흥면 선재리	528-14	449	계획관리	단독	대	세로(가)	가장형 평지	342,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률(%)
A	인천광역시 옹진군	계획관리지역	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.510 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.057

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1	A	2024.01.01 ~ 2024.11.04	$(1 + 0.00510) \times (1 + 0.00057 \times 35/30)$	1.00577

다. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결정 의견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 비교표준지 대비 개별요인에서 상호 대등합니다.								



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(m ²)	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/m ²)
					지 목			
평가 사례	a	영흥면 선재리 XXX-X	3,370	계획관리	주거기타 대	2024.07.05	경매	512,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지가액	a	512,000	1.00241	1.000	1.050	538,896	1.563
기준시점 비교표준지가액	A	342,600	1.00577	-	-	344,577	

산출내역	시점수정	웅진군 계획관리지역 지가변동률 (2024.07.05 ~ 2024.11.04)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(면적, 형상 등)에서 우세합니다.								

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비교 표준지	결정의견	그 밖의 요인 보정치
1	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	1.56

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	342,600	1.00577	1.000	1.000	1.56	538,000

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	538,000	466	250,708,000
합계		466	250,708,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

가. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황		거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)			지	목		사용승인일	토지거래가액(원)	
	영흥면 선재리 xxx-xx		478	계획관리	단독	2024.06.19	610,000,000		819,000,000	589,000	
			228.24								대
1	ㄱ		- 배분법에 의한 토지단가 산정 건물적용단가: 1,600,000원/㎡ × 45/50 ≃ 1,440,000원/㎡(유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만(이상) 절사) 건물추정가액: 1,440,000원/㎡ × 228.24㎡ = 328,665,600원								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

거래사례	지역	용도지역	지가변동률(%)
ㄱ	인천광역시 옹진군	계획관리지역	2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.056
			2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.067
			2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.059
			2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.057

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1	ㄱ	2024.06.19 ~ 2024.11.04	$(1 + 0.00056 \times 12/30) \times (1 + 0.00067) \times (1 + 0.00059) \times (1 + 0.00057) \times (1 + 0.00057 \times 35/30)$	1.00272

라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

■ 지역요인 비교

결 정 의 견	지 역 요 인 비 교 치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	7	1.00	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	0.920
본건은 거래사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	589,000	1.000	1.00272	1.000	0.920	543,000

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	543,000	466	253,038,000
합계		466	253,038,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 건물 감정평가액 산출근거

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{적산가액} = \text{재조달원가} - \text{감가수정액}$$

1.2.1. 재조달원가

“재조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다. 재조달원가는 건물표준단가에 부대설비 내역을 고려하여 산정하였습니다.

$$\text{재조달원가} = \text{건물표준단가} + \text{부대설비보정단가}$$

가. 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등을 포함한 금액입니다.

분류번호	용도	구조 및 지붕	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트싱글	3	1,509,000	50 (45~55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트싱글	2	1,779,000	50 (45~55)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,815,000	50 (45~55)

[출처: 「건물신축단가표」, 한국부동산원, 2023]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 부대설비 내역

부대설비란 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등을 의미합니다.

일련번호	전기	위생·급배수	냉난방	소화설비	자동제어	승강기	기타
가	-	○	-	-	-	-	

다. 재조달원가 결정

『건물신축단가표』를 참고하되 감정평가 목적, 대상건물의 규모 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공 방법, 용도, 부대설비 내역 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

일련번호	층	구조	용도	재조달원가(원/㎡)
가	1~3층	철근콘크리트구조	다가구주택	1,500,000
	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실	800,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.2. 감가수정

“감가수정”이란 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 말합니다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법, 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 사용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하여 감가수정하였습니다.

$$\text{감가누계액} = \text{재조달원가} \times (\text{경과연수} \div \text{내용연수})$$

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수(년)	경과연수(년)		감가율	감가누계액 (원/㎡)
					실제	유효		
가	1~3층	다가구주택	1,500,000	50	13	13	13 / 50	390,000
	옥탑1층	계단실	800,000	50	13	13	13 / 50	208,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.3. 원가법에 의한 시산가액

가. 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	층	용도	재조달원가(원/㎡)	감가누계액(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
가	1~3층	다가구주택	1,500,000	390,000	1,110,000
	옥탑1층	계단실	800,000	208,000	592,000

나. 원가법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	층	적용단가(원/㎡)	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적산가액(원)
가	1~3층	1,110,000	463.02	463.02	513,952,200
	옥탑1층	592,000	8.91	8.91	5,274,720
합	계	-	471.93	471.93	519,226,920

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 원가방식에 의한 시산가액

1.3.1. 토지 시산가액

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	토지 시산가액(원)
1	250,708,000	253,038,000	250,708,000
합 계	-	-	250,708,000

1.3.2. 건물 시산가액

재조달원가 및 감가수정의 적정성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상건물의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	원가법에 의한 시산가액(원)	건물 시산가액(원)
가	519,226,920	519,226,920
(제시외건물)	900,000	900,000
합 계		520,126,920

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.3. 원가방식에 의한 시산가액 산정

구 분	원가방식에 의한 시산가액(원)
토 지	250,708,000
건 물	519,226,920
(제시외 건물)	900,000
합 계	770,834,920

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 원가방식에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 원가방식에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	250,708,000
건 물	519,226,920
(제시외 건물)	900,000
합 계	770,834,920

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	770,834,920
합 계	770,834,920

토 지 감 정 평 가 요 항 표

지리적 위치	본건은 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 "영흥대교" 북동측 근거리에 소재합니다.
주위 환경	본건 인근은 단독 및 다가구 주택 및 일부 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 주위환경은 보통시 됩니다.
교통 환경	본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 바, 제반 교통환경은 보통시 됩니다.
접면 도로	본건 서측으로 노폭 약 6m 내외의 세로변에 접합니다.
지세 및 형상	본건은 인접필지 대비 등고 평탄한 세장형의 토지입니다.
이용 상태	본건은 기준시점 현재 공부상 '주택' 건부지 입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	계획관리지역, 성장관리계획구역(관광형), 가축사육제한구역(2022-04-27)(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 입니다.
제시목록 외의 물 건	'건물 감정평가 요항표(부합물 및 종물)'을 참고하시기 바랍니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

건물 감정평가 요항표

건물 구조 및 마감재	본건 건물(다가구주택)은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 3층 건물로서, 외벽: 드라이비트 마감 등, 창호: 하이새시 창호 등 입니다.
이용 상태	본건은 공부상 '다가구주택' 입니다.
부대설비 및 관리 상태	[부대설비] 위생 및 급배수 설비 등이 되어있습니다. [관리상태] 본건 건물의 현상 및 관리상태는 보통입니다.
부합물 및 중물	본건 건물에는 후첨 '건물개항도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물 ㉠~㉡이 소재합니다.
임대 관계	이해관계인의 협조가 원활하지 못하여 '미상'입니다.
공부와의 차이	없습니다.
그 밖의 사항	없습니다.

광역위치도

소재지

인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13

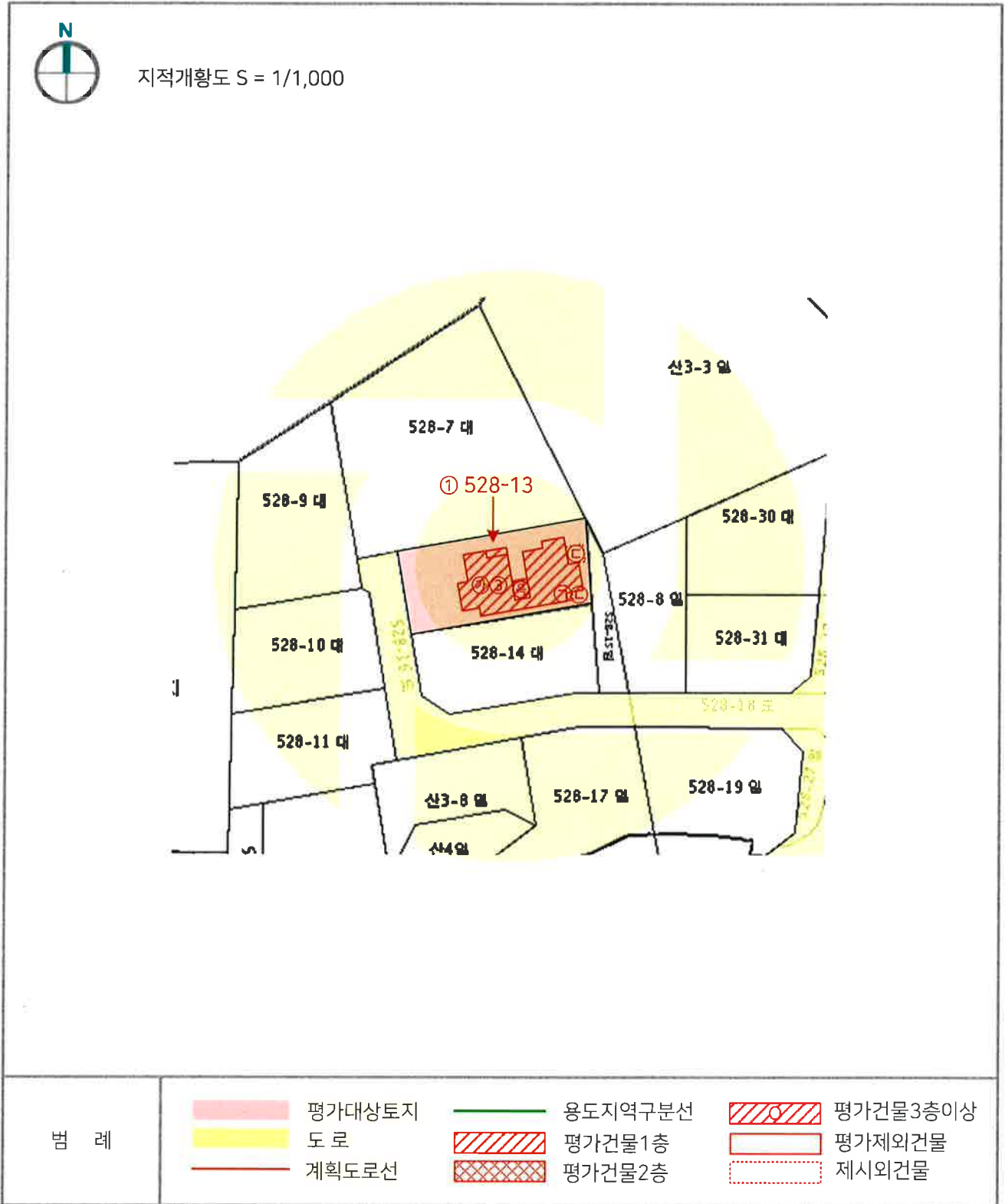


상 세 위 치 도

소재지	인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13
-----	--------------------------



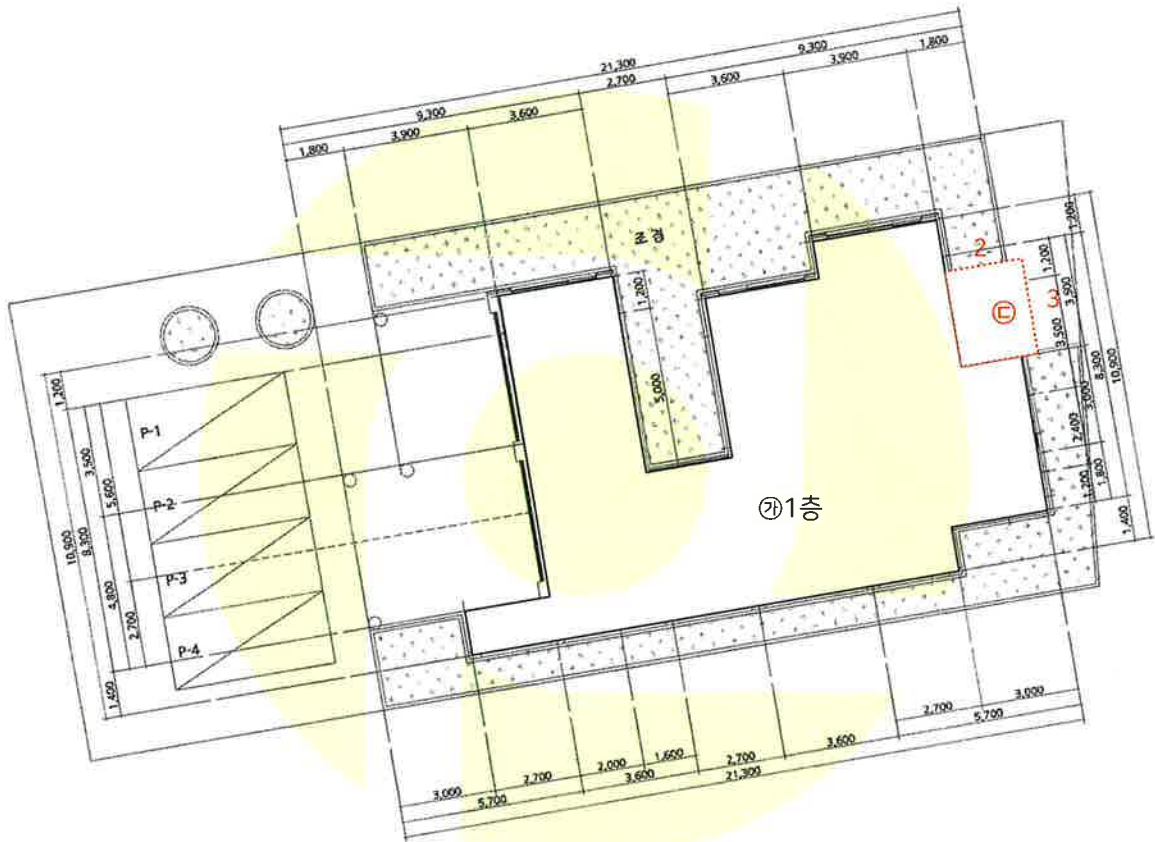
지 적 개 황 도



건물개황도



건물개황도 S = NONE



<공부상면적>

㉠1층 : 103.92㎡

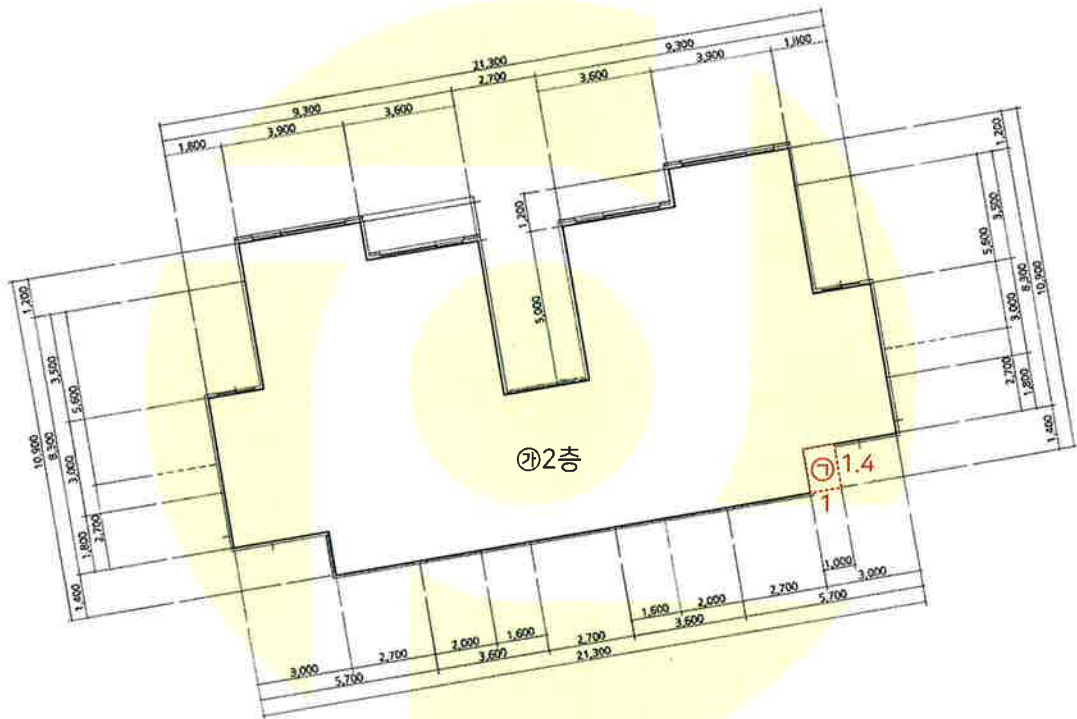
<제시외건물>

㉡컨테이너 구조 단층(참고): 약 6㎡

건물개황도



건물개황도 S = NONE



<공부상면적>

㉠2층 : 179.55㎡

<제시외건물>

㉠목조 목조지붕 2층소재(창고 및 보일러실): 약 1.4㎡

건물개황도



건물개황도 S = NONE



<공부상면적>

㉔3층 : 179.55㎡

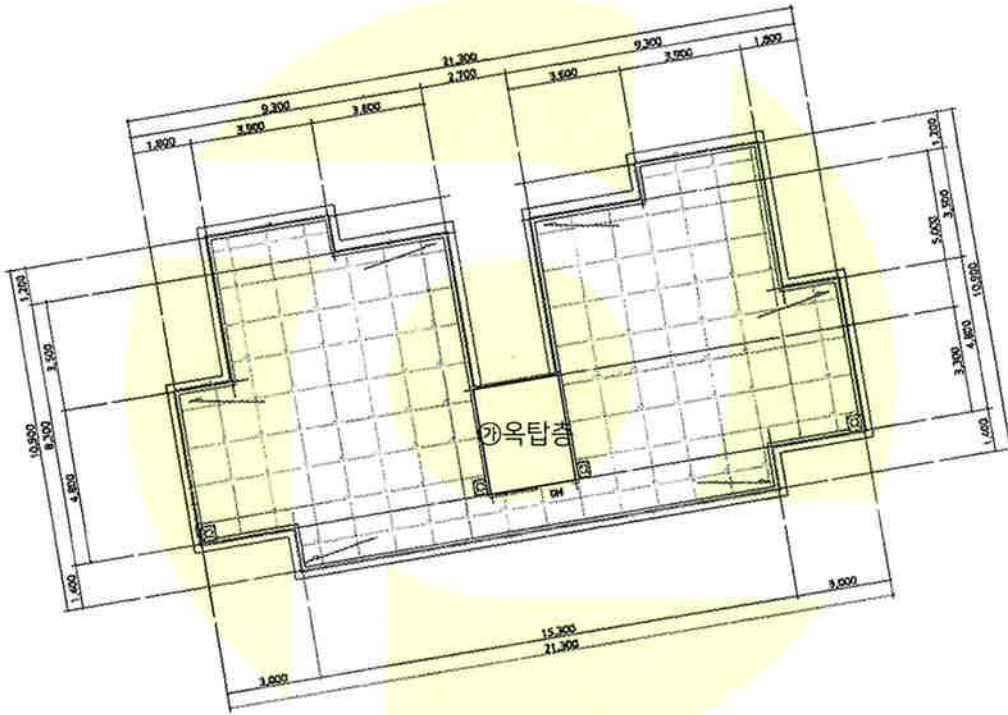
<제시외건물>

㉔목조 목조지붕 3층소재(창고 및 보일러실): 약 1.4㎡

건물개황도



건물개황도 S = NONE



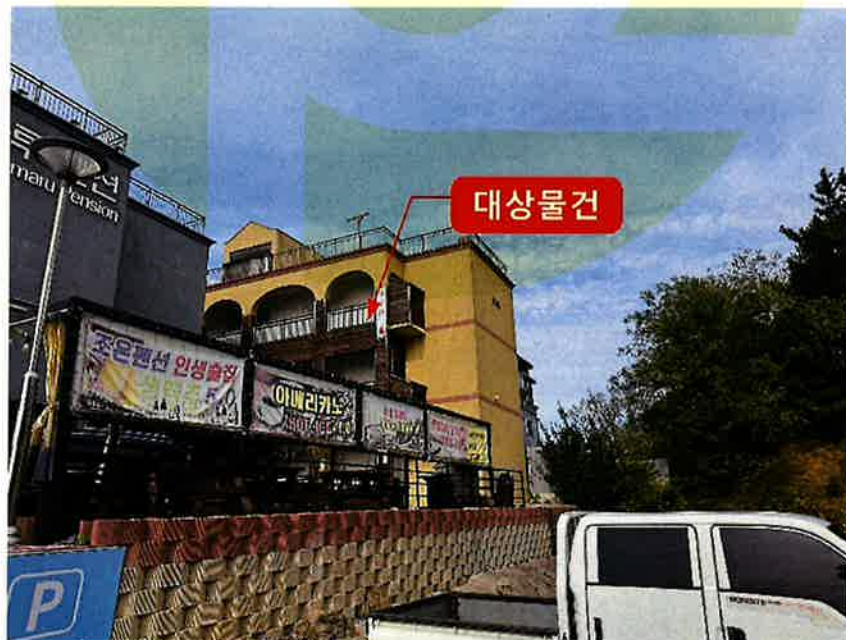
<공부상면적>

㉠옥탑층 : 8.91㎡

사 진 용 지



【대상전경】



【대상전경】



【1층복도】



【2층복도】



【3층복도】



【제시외(ㄱ,ㄴ)】

사 진 용 지



【제시외(ㄷ)】

(주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

우)21344 인천광역시 부평구 체육관로 20(유림프라자 802호 (삼산동462-4)) ☎032)528-8811 FAX.0505-182-3232

문서번호 : B12410-8-2801

시행일자 : 2024. 11. 07

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 이민호

참 조 : 경매17계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 * 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 (주)태평양감정평가법인 경인지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024-10-28자 귀 제 2024타경567382 호로 의뢰하신 『손속 소유물건(2024타경567382)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.



(주)태평양감정평가법인 경인지사
지 사 장 김 태 선



수수료 청구서

감정평가서번호 : 태평양 B12410-8-2801호

인천지방법원 사법보좌관 이민호 귀하



금일백일십칠만팔천일백원정 (₩1,178,100.-)

1. 2024-10-28 일자 귀 제 『 2024타경567382 』 호로 의뢰하신 『 손욱 소유물건(2024타경567382) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고	
평가수수료	751,001	$(770,834,920 \times (9/10,000) + 245,000) \times 0.8 \approx 751,001$	
실비	여비	300,000	
	물건조사비	10,000	10,000 x 1동
	공부발급비	3,500	
	기타실비	7,000	
	특별용역비	-	
	소계	320,500	
합계(공급가액)	₩1,071,000	* 1,000원미만절사	
부가가치세(세액)	₩107,100		
총계	₩1,178,100		
기납부착수금	-		
정산청구액	₩1,178,100.-		

- * 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(B12410-8-2801)로 하여 주시기 바랍니다.
- * 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주십시오. 연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 신한은행 : 100-014-179562

(예금주 : (주)태평양감정평가법인 경인지사)

2024. 11. 07

(주)태평양감정평가법인 경인지사

[공급자(사업자) 등록번호 : 130-85-31155]

지사장 김태선

(TEL. : 032)528-8811 FAX. : 0505-182-3232)





발급번호 : 202428720002152904

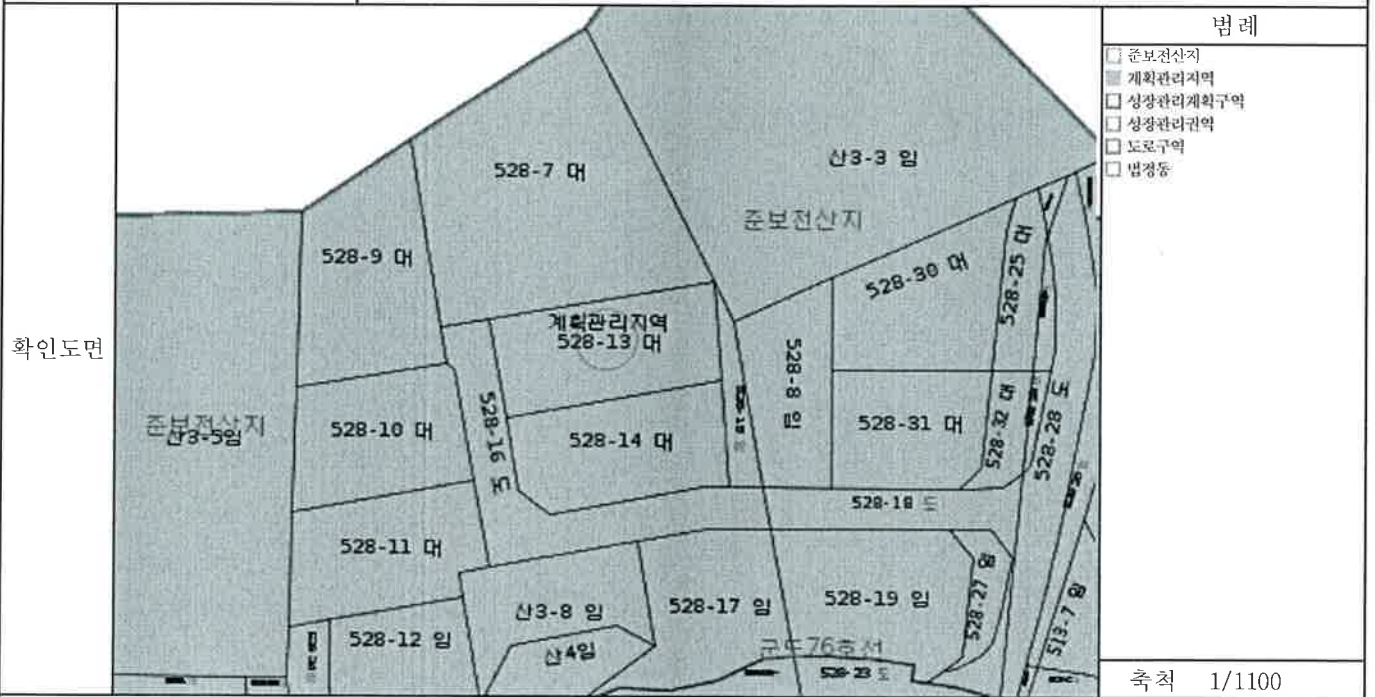
발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 10/ 29

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	태평양감정평가법인	주소	인천광역시 부평구 체육관로 20, 유림프라자 802호		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	인천광역시 옹진군 영흥면 선재리		528-13	대	466.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(관광형) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2022-04-27)(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



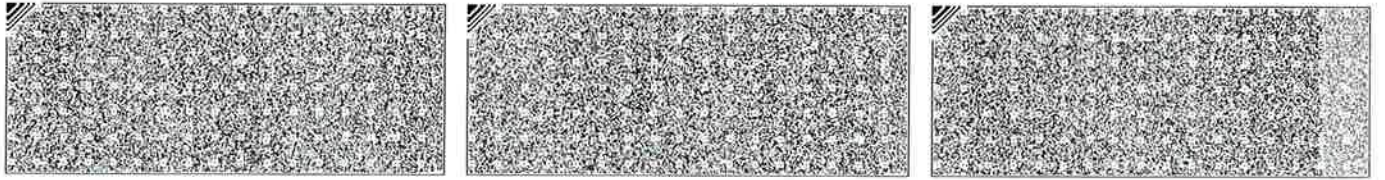
범례
<input type="checkbox"/> 준보전산지
<input checked="" type="checkbox"/> 계획관리지역
<input type="checkbox"/> 상장관리계획구역
<input type="checkbox"/> 상장관리권역
<input type="checkbox"/> 도로구역
<input type="checkbox"/> 법정동
축척 1/1100
수입증지 붙이는곳

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

2024/ 10/ 29

인천광역시 옹진군 수

수수료
전자결제
민원



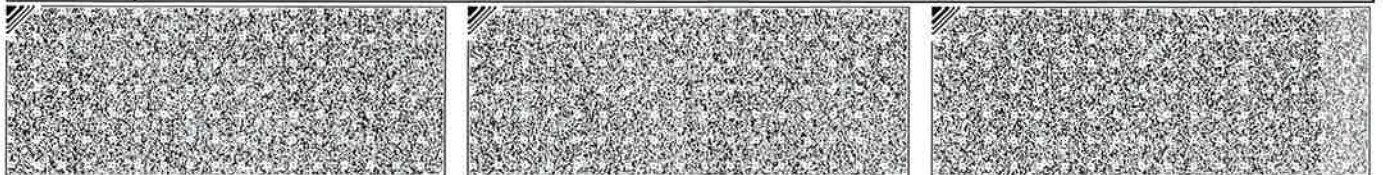
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202428720002152904

발행매수 : 2/2

발급일 : 2024/ 10/ 29

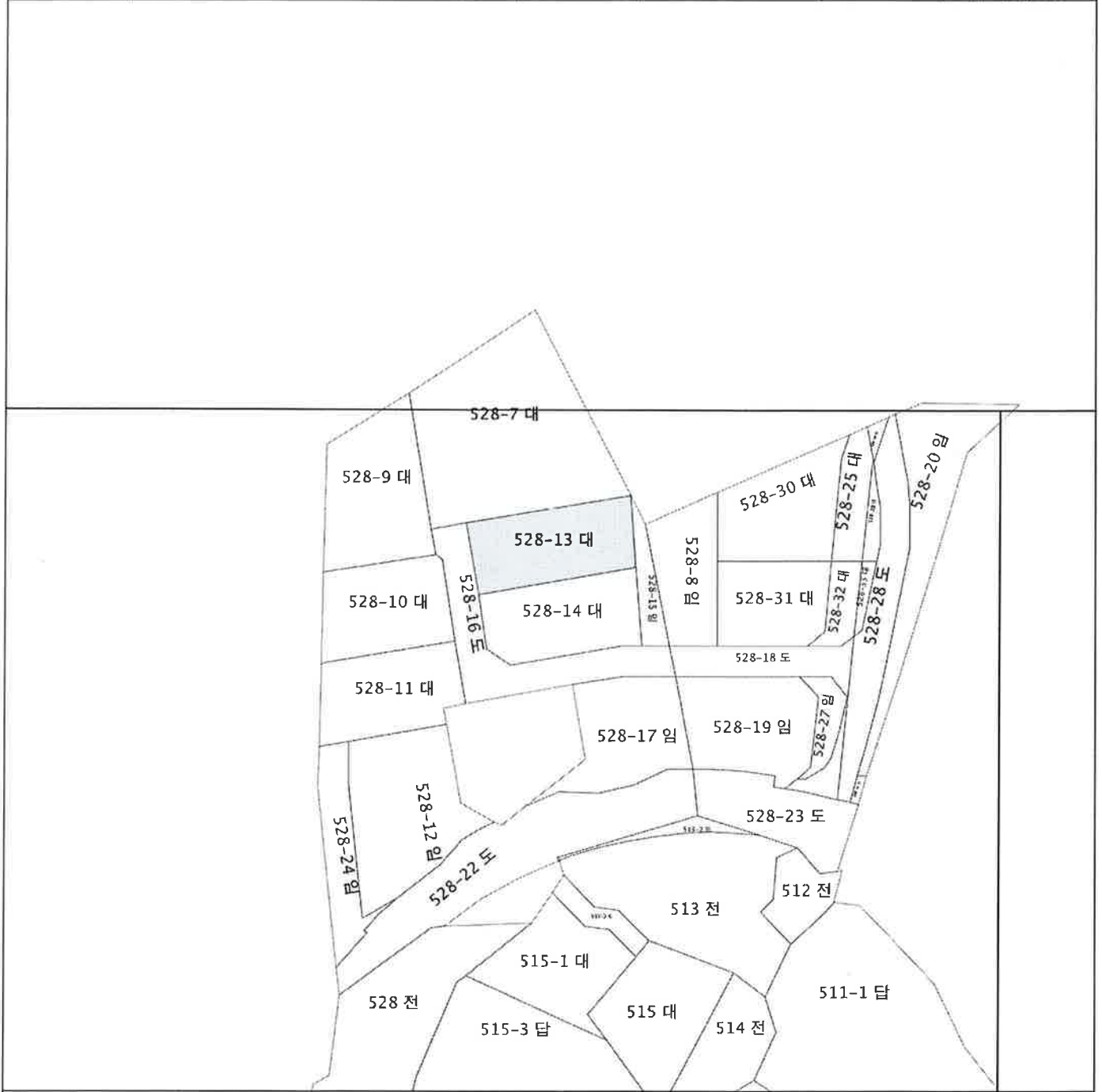
<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생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





지적도 등본

발급번호	202428720002152907	처리시각	10시 30분 40초	발급자	정부24
토지소재	인천광역시 용진군 영흥면 선재리	지번	528-13번지	축척	수평:1/1200 수직:1/1200



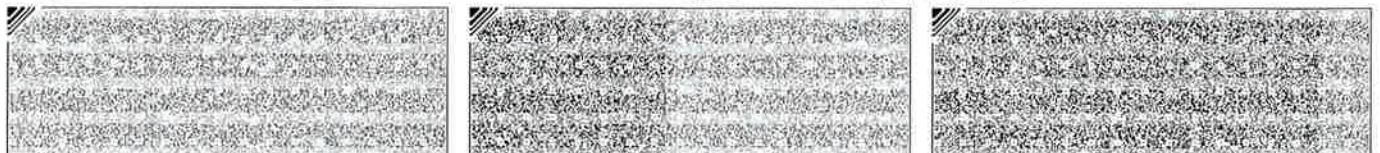
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 10월 29일

인천광역시 용진군 수



◆ 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)을 하실 수 있습니다.





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1241-2011-000379

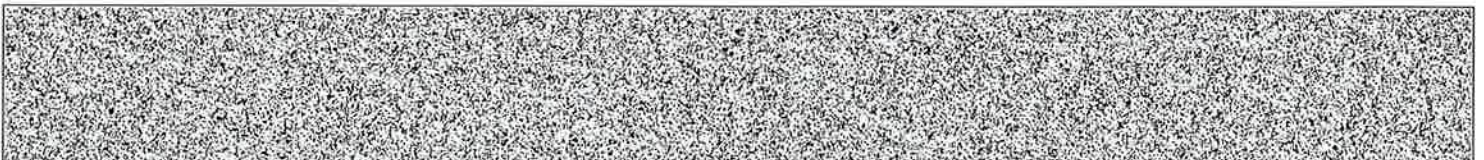


[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2011년3월2일	인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13	임야	466㎡	분할로 인하여 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-7에서 아카
2	2011년11월10일	인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13	대	466㎡	지목변경

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권이전	1989년8월9일 제24653호	1989년5월16일 협의분할에인한 재산상속	소유자 백중훈 550212-***** 인천 남구용현동 376-9
				분할로 인하여 순위 제1번 등기를 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-7에서 전사 접수 2011년3월2일 제8710호
1-1	1번등기명의인표시 경정	2012년2월7일 제4066호	1989년8월9일 신청착오	백중훈의 주소 인천광역시 남구 주안동 1477-29
2	카압류	2011년11월7일 제42008호	2011년11월4일 인천지방법원의 카압류결정(201 1카단14747)	청구금액 금70,492,000 원 채권자 유한회사 대영합판 인천 서구 왕길동 91
3	카압류	2011년11월24일 제44090호	2011년11월23일 의정부지방법원 교양지원의 카압류결정(201 1카단6559)	청구금액 금30,940,000 원 채권자 이정수 610116-***** 교양시 일산서구 가좌동 1086 가좌마을 609동 1802호

[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.



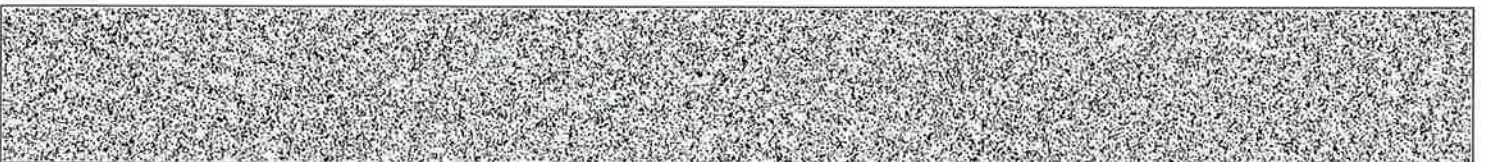
발행번호 124202120012041010101102910PA0003033CIF17911IC1112

발급확인번호 AANM-AKTC-3797

발행일 2024/10/29

[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
4	가압류	2012년1월31일 제3308호	2012년1월30일 인천지방법원의 가압류결정(201 2카단1197)	창구금액 금21,260,000 원 채권자 최능식 640316-***** 인천 개양구 병방동 76-13-2-102
5	소유권이전	2012년2월7일 제4070호	2012년2월7일 매매	소유자 백종국 580528-***** 인천광역시 남구 경인로 395,4동107호(주안동, 현대아파트) 매매목록 제2012-64호
6	3번가압류등기말소	2012년2월13일 제4583호	2012년2월7일 해제	
7	2번가압류등기말소	2012년2월16일 제5034호	2012년2월7일 해제	
8	4번가압류등기말소	2012년2월16일 제5037호	2012년2월7일 해제	
9	임의경매개시결정	2015년7월1일 제32148호	2015년6월30일 인천지방법원의 임의경매개시결 정(2015타경343 23)	채권자 수산업협동조합중앙회 110138-0000014 서울특별시 송파구 오금로 62 (신천동) (수도권어산관리센터)
10	압류	2016년3월21일 제42669호	2016년3월21일 압류(개인납세2 과-타23899)	관리자 국 처분청 인천세무서
11	소유권이전	2017년2월20일 제57085호	2017년2월20일 임의경매로 인한 매각	소유자 손욱 781207-***** 인천광역시 부평구 원적로269번길 15, 105동 2002호 (산곡동, 현대아파트)
12	9번임의경매개시결 정, 10번압류 등기말소	2017년2월20일 제57085호	2017년2월20일 임의경매로 인한 매각	
13	소유권이전	2017년2월20일 제57086호	2017년2월20일 신탁	수탁자 주식회사생보부동산신탁 110111-1617434 서울특별시 서초구 강남대로 299 (서초동)
	신탁			신탁원부 제2017-4115호

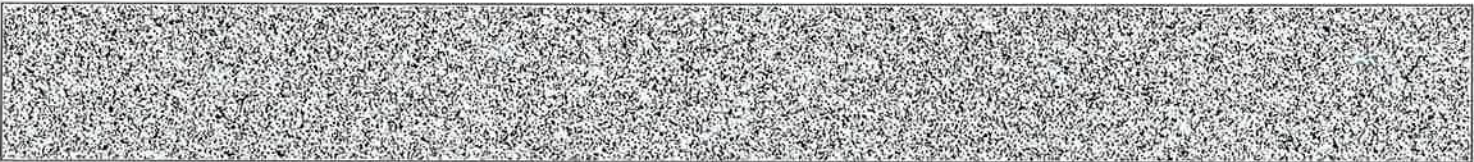


[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
13-1	13번등기명의인표시 변경	2023년2월14일 제43417호	2020년1월22일 상호변경	주식회사생보부동산신탁의 성명(명칭) 교보자산신탁주식회사
14	소유권이전	2023년12월8일 제443831호	2023년12월8일 신탁재산의귀속	소유자 손옥 781207-***** 인천광역시 부평구 원적로269번길 15, 105동 2002호 (산곡동, 현대아파트)
	13번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
15	강제경매개시결정	2024년10월24일 제391496호	2024년10월24일 인천지방법원의 강제경매개시결정(2024타경567382)	채권자 이종범 760712-***** 경기도 부천시 원미구 석천로268번길 27, 2층 (중동)

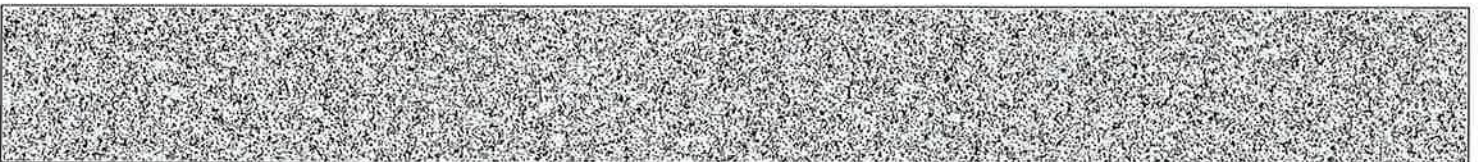
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
± (전 1)	임차권설정	2002년10월12일 제46365호	2002년10월7일 설정계약	<p>임차보증금 없음 차임 20,229,300원 차임지급시기 2002년10월7일부터 임대차기간중 총차임 일금20,229,300원정을 일시에 지급하고 임차권 존속기간중 차임을 증액하지 아니한다 범 위 임야 6797㎡중 남쪽 경계선 부분을 동서로 가로지르는 송전선하부자 1482㎡ 존속기간 송전선이 존속하는 기간 임차권자 한국전력공사 114671-0001456 서울 강남구 삼성동 167도면편철장446호</p> <p>공동목적 분할 후의 토지 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-7, 공동목적 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-9, 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-10, 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-11, 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-12, 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-14, 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-15, 인천광역시</p>



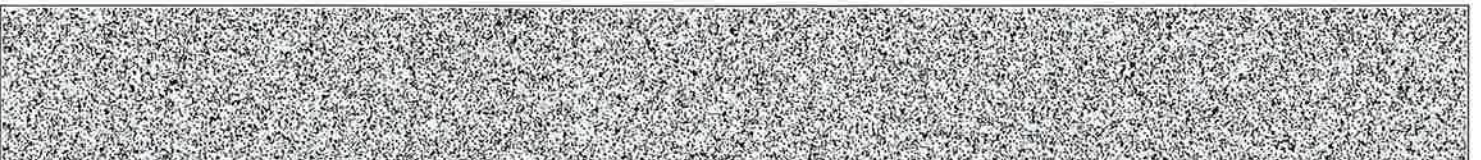
[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				옹진군 영흥면 선재리 528-16, 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-17
1-1 (전 1-1)				분할로 인하여 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 산3-8 에 이거한 토지와 함께 공동목적 2007년9월17일 부가
1-2 (전 1-2)				분할로 인하여 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 산3-9 에 이거한 토지와 함께 공동목적 2009년2월2일 부가
1-3 (전 1-3)	1번임차권변경			범 위 임야 5427㎡ 중 지상 공중공간 503㎡ 전산도면번호 10-1241-0000005 2010년1월6일 부가
1-4 (전 1-4)				분할로 인하여 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 산3-10, 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 산3-11 에 이거한 토지와 함께 공동목적 2010년1월6일 부가
2 (전 9)	근저당권설정	2010년12월15일 제54971호	2010년12월15일 설정계약	채권최고액 금1,680,000,000원 채무자 백중훈 인천 남구 용현동 376-9 근저당권자 개양새마을금고 124253-0000767 인천광역시 개양구 작전동 206 공동담보 토지 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-8
2-1	2번근저당권공동담보변경			공동담보목록 제2011-102호 토지분필로 인하여 2011년3월2일 부가
2-2	2번근저당권변경	2011년12월26일 제48834호	2011년11월8일 전거	백중훈의 주소 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-7
3 (전 11)	지상권설정	2010년12월24일 제56612호	2010년12월15일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범 위 임야 5450㎡ 중 공중공간 503㎡를 제외한 지상 토지 전부 존속기간 2010년 8월 19일부터 만 30년 지 료 없음 지상권자 개양새마을금고 124253-0000767 인천광역시 개양구 작전동 206



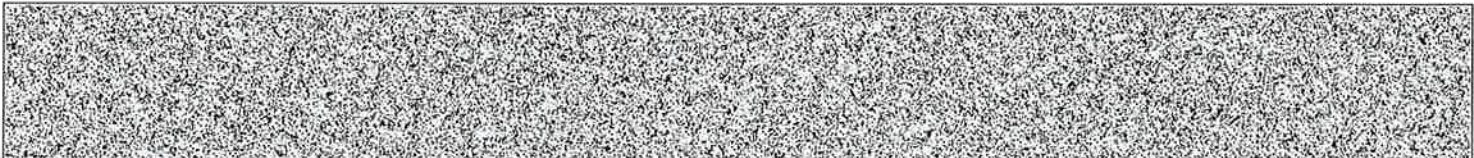
[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				분할로 인하여 순위 제1 내지 3번 등기를 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-7에서 전사 접수 2011년3월2일 제8710호
4	근저당권설정	2011년3월22일 제11372호	2011년3월21일 설정계약	채권최고액 금700,000,000원 채무자 백중훈 인천 남구 용현동 376-9 근저당권자 설광찬 591125-***** 경기도 군포시 부곡동 796-3 공동담보목록 제2011-143호
5	근저당권설정	2011년4월13일 제14784호	2011년4월13일 설정계약	채권최고액 금260,000,000원 채무자 백중훈 인천 남구 용현동 376-9 근저당권자 정진광 631114-***** 경기도 광주시 탄벌동 37 산호아파트 1704호 공동담보목록 제2011-181호
6	1번임차권설정등기 말소	2011년12월19일 제47733호	2011년12월19일 해지	
7	2번근저당권설정등 기말소	2012년2월7일 제3980호	2012년2월7일 해지	
8	3번지상권설정등기 말소	2012년2월7일 제3981호	2012년2월7일 해지	
9	5번근저당권설정등 기말소	2012년2월7일 제3982호	2012년2월7일 해지	
10	4번근저당권설정등 기말소	2012년2월7일 제3983호	2012년2월7일 일부포기	
11	근저당권설정	2012년2월7일 제4071호	2012년2월7일 설정계약	채권최고액 금390,000,000원 채무자 백중국 인천광역시 남구 경인로 395,4동107호(주안동,현대아파트) 근저당권자 남인천농업협동조합 120136-0000149 인천광역시 연수구 옥련동 334-1



[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				(용현동지점) 공동담보 건물 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13-105동 토지 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-16 백중국지분 토지 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-18 백중국지분
12	11번근저당권설정등기말소	2012년6월14일 제22439호	2012년6월14일 해지	
13	근저당권설정	2012년6월14일 제22440호	2012년6월14일 설정계약	채권최고액 금480,000,000원 채무자 백중국 인천광역시 남구 경인로 395,4동107호(주안동,현대아파트) 근저당권자 수산업협동조합중앙회 110138-0000014 서울특별시 송파구 신천동 11-6 (송도신도시지점) 공동담보 건물 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13-105동 토지 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-16 백중국지분 토지 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-18 백중국지분
13-1	13번근저당권공동담보변경			공동담보목록 제2012-276호 토지분필로 인하여 2012년6월18일 부가
14	근저당권설정	2012년7월4일 제25138호	2012년7월4일 설정계약	채권최고액 금130,000,000원 채무자 백중국 인천광역시 남구 경인로 395,4동107호(주안동,현대아파트) 근저당권자 김동우 710117-***** 인천광역시 남구 소성로 120,111동1101호(학익동,동아풍림아파트) 환성덕 620921-***** 인천광역시 연수구 해돋이로120번길 16,207동501호(송도동,풍림아아원아파트) 공동담보 건물 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13-105동



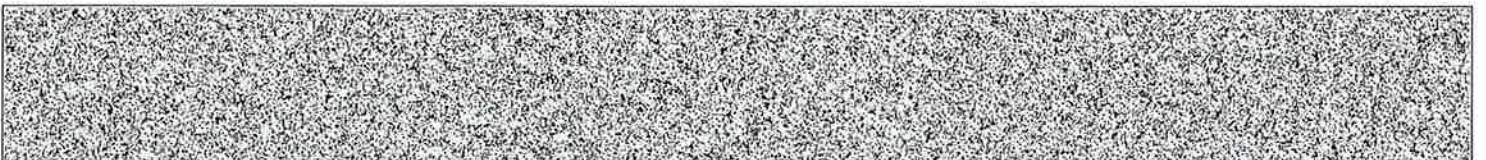
[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
15	14번근저당권설정등기말소	2012년7월10일 제25874호	2012년7월10일 해지	
16	근저당권설정	2012년8월30일 제34236호	2012년8월30일 설정계약	채권최고액 금80,000,000원 채무자 백종국 인천광역시 남구 경인로 395,4동107호(주안동,현대아파트) 근저당권자 김순금 620322-***** 대전광역시 유성구 송림로 20,205동2902호(하기동,송림마을아파트2단지) 공동담보 건물 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13-105동
17	13번근저당권설정, 16번근저당권설정 등기말소	2017년2월20일 제57085호	2017년2월20일 임의경매로 인한 매각	

【 매 매 목 록 】

목록번호	2012-64			
거래가액	금600,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13	5	2012년2월7일 매매	
2	[건물] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13 105동	5	2012년2월7일 매매	
3	[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-16	7	2012년2월7일 매매	
4	[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-18	7	2012년2월7일 매매	

-- 이 하 여 백 --



[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 10월 29일

법원행정처 등기정보중앙관리소

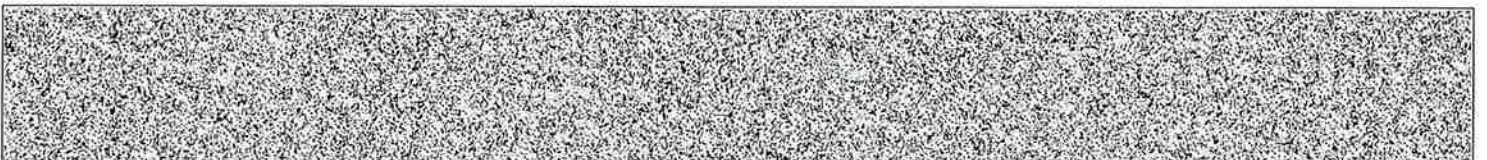
전산운영책임관



- * 실선으로 그려진 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 124202120012041010101102910PA0003033CIF87911IC1112

발급확인번호 AANM-AKTC-3797

발행일 2024/10/29

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 1241-2011-000379

[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13 대 466㎡

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
손욱 (소유자)	781207-*****	단독소유	인천광역시 부평구 원적로269번길 15, 105동 2002호 (산곡동, 현대아파트)	14

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
15	강제경매개시결정	2024년10월24일 제391496호	채권자 이종범	손욱

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 건물 [제출용] -

고유번호 1241-2011-002549

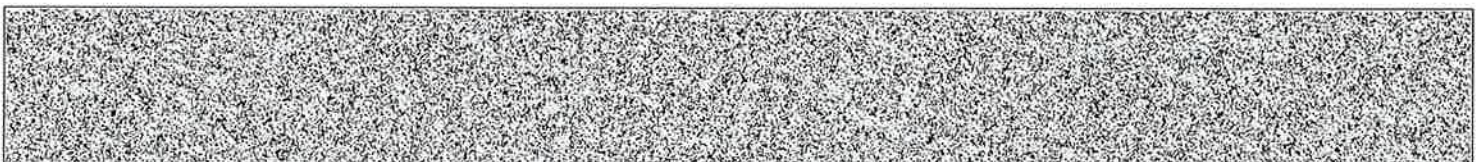


[건물] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13 105동

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1		인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13 105동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 다가구주택 —1층 103.92㎡ —2층 179.55㎡ —3층 179.55㎡ 옥탑1층 8.91㎡	2011년12월7일 등기
2		인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13 105동 [도로명주소] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재로306번길 31-102	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 다가구주택 1층 103.92㎡ 2층 179.55㎡ 3층 179.55㎡ 옥탑1층 8.91㎡	도로명주소 2021년12월12일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존			소유자 백중훈 550212-***** 인천광역시 남구 용현동 376-9 가처분 등기의 촉탁으로 인하여 2011년12월7일 등기
1-1	1번등기명의인표시 변경	2011년12월26일 제48833호	2011년11월8일 전거	백중훈의 주소 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-7
2	카처분	2011년12월7일 제46074호	2011년12월1일 인천지방법원의 카처분결정(2011카합1967)	피보전권리—저당권설정등기청구권 채권자 개양새마을금고 124253-0000767 인천광역시 개양구 각전동 206 금지사항 매매, 증여, 전세권, 지당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위

[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.



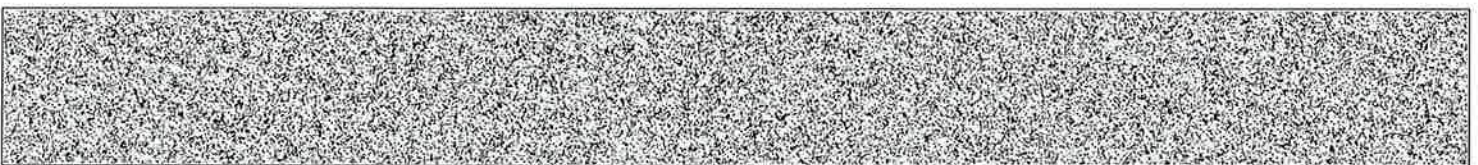
발행번호 124202120012041010101102910PA0025033CIF149351C1112

발급확인번호 AANM-AKU0-5498

발행일 2024/10/29

[건물] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13 105동

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				금자
3	2번가처분등기말소	2012년1월16일 제1481호	2012년1월5일 해제	
4	카압류	2012년1월31일 제3308호	2012년1월30일 인천지방법원의 카압류결정(201 2카단1197)	청구금액 금21,260,000 원 채권자 최능식 640316-***** 인천 개양구 병방동 76-13-2-102
5	소유권이전	2012년2월7일 제4070호	2012년2월7일 매매	소유자 백종국 580528-***** 인천광역시 남구 경인로 395,4동107호(주안동,현대아파트) 매매목록 제2012-64호
6	4번가압류등기말소	2012년2월16일 제5037호	2012년2월7일 해제	
7	임의경매개시결정	2015년7월1일 제32148호	2015년6월30일 인천지방법원의 임의경매개시결 정(2015타경343 23)	채권자 수산업협동조합중앙회 110138-0000014 서울특별시 송파구 오금로 62 (신천동) (수도권여신관리센터)
8	소유권이전	2017년2월20일 제57085호	2017년2월20일 임의경매로 인한 매각	소유자 손옥 781207-***** 인천광역시 부평구 원적로269번길 15, 105동 2002호 (산곡동,현대아파트)
9	7번임의경매개시결 정 등기말소	2017년2월20일 제57085호	2017년2월20일 임의경매로 인한 매각	
10	소유권이전	2017년2월20일 제57086호	2017년2월20일 신탁	수탁자 주식회사생보부동산신탁 110111-1617434 서울특별시 서초구 강남대로 299 (서초동)
	신탁			신탁원부 제2017-4114호
10-1	10번등기명의인표시 변경	2023년2월14일 제43417호	2020년1월22일 상호변경	주식회사생보부동산신탁의 성명(명칭) 교보자산신탁주식회사
11	소유권이전	2023년12월8일 제443831호	2023년12월8일 신탁재산의귀속	소유자 손옥 781207-***** 인천광역시 부평구 원적로269번길 15,

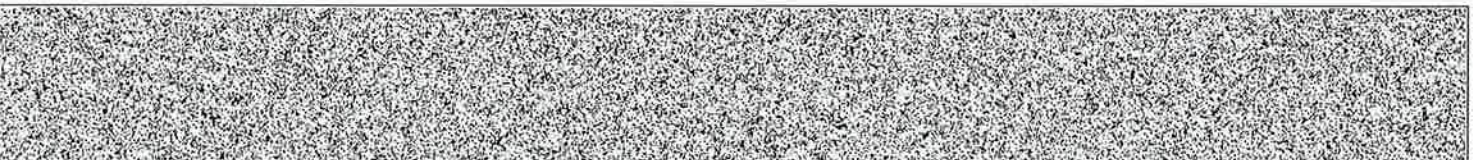


[건물] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13 105동

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				105동 2002호 (산곡동, 현대아파트)
	10번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
12	강제경매개시결정	2024년10월24일 제391496호	2024년10월24일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2024타경567 382)	채권자 이중범 760712-***** 경기도 부천시 원미구 석천로268번길 27, 2층 (중동)

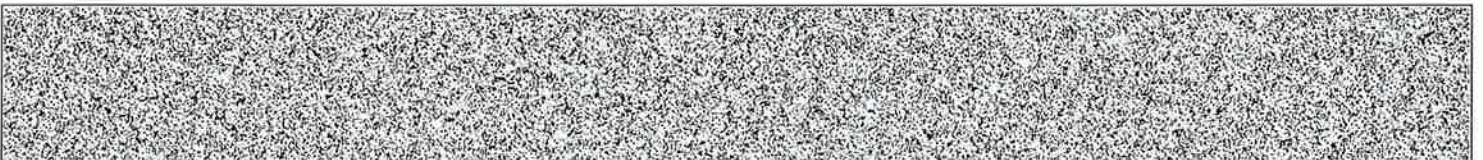
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2011년12월26일 제48835호	2011년12월26일 추가설정계약	채권최고액 금1,680,000,000원 채무자 백중훈 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-7 근저당권자 캐양새마을금고 124253-0000767 인천광역시 개양구 작전동 206 공동담보목록 제2011-102호
2	1번근저당권설정등 기말소	2012년2월7일 제3980호	2012년2월7일 해지	
3	근저당권설정	2012년2월7일 제4071호	2012년2월7일 설정계약	채권최고액 금390,000,000원 채무자 백중국 인천광역시 남구 경인로 395,4동107호(주안동, 현대아파트) 근저당권자 남인천농업협동조합 120136-0000149 인천광역시 연수구 옥련동 334-1 (용현동지점) 공동담보 토지 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13 토지 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-16 백중국지분 토지 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-18 백중국지분
4	3번근저당권설정등 기말소	2012년6월14일 제22439호	2012년6월14일 해지	



[건물] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13 105동

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	근저당권설정	2012년6월14일 제22440호	2012년6월14일 설정계약	채권최고액—금480,000,000원 채무자 백중국 인천광역시 남구 경인로 395,4동107호(주안동,현대아파트) 근저당권자 수산업협동조합중앙회 110138-0000014 서울특별시 송파구 신천동 11-6 (송도신도시지점) 공동담보 토지 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리-528-13 토지 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리-528-16 백중국지분 토지 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리-528-18 백중국지분
5-1	5번근저당권공동담 보변경			공동담보목록—제2012-276호 토지분필로 인하여 2012년6월18일—부가
5-2	5번등기명의인표사 변경		2011년10월31일 도로명주소	수산업협동조합중앙회의 주소—서울특별시 송파구 오금로 62(신천동) 2013년8월20일—부가
6	근저당권설정	2012년7월4일 제25138호	2012년7월4일 설정계약	채권최고액—금130,000,000원 채무자 백중국 인천광역시 남구 경인로 395,4동107호(주안동,현대아파트) 근저당권자 김동우 710117-***** 인천광역시 남구 소성로 120,111동1101호(학익동,동아풍림아파트) 한성덕 620921-***** 인천광역시 연수구 해돋이로120번길 16,207동501호(송도동,풍림아아원아파트) 공동담보 토지 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리-528-13
7	6번근저당권설정등 기말소	2012년7월10일 제25874호	2012년7월10일 해지	
8	근저당권설정	2012년8월30일 제34236호	2012년8월30일 설정계약	채권최고액—금80,000,000원 채무자 백중국 인천광역시 남구 경인로



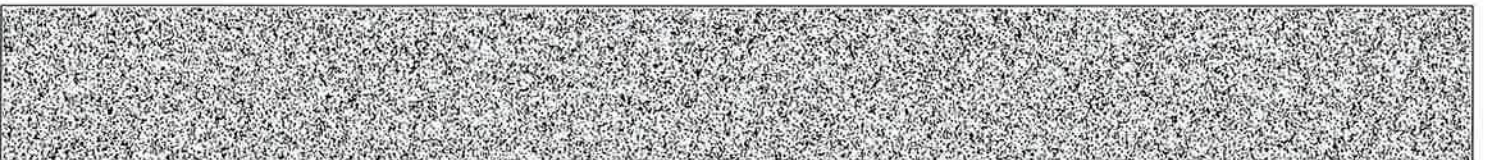
[건물] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13 105동

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				395,4동107호(주안동,현대아파트) 근저당권자 김순금 620322-***** 대전광역시 유성구 송림로 20,205동2902호(하기동,송림마을아파트2단지) 공동담보 토지 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13
9	5번근저당권설정, 8번근저당권설정 등기말소	2017년2월20일 제57085호	2017년2월20일 입의경매로 인한 매각	

【 매 매 목 록 】

목록번호	2012-64			
거래가액	금600,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13	5	2012년2월7일 매매	
2	[건물] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13 105동	5	2012년2월7일 매매	
3	[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-16	7	2012년2월7일 매매	
4	[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-18	7	2012년2월7일 매매	

-- 이 하 여 백 --



[건물] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13 105동

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 10월 29일

법원행정처 등기정보중앙관리소

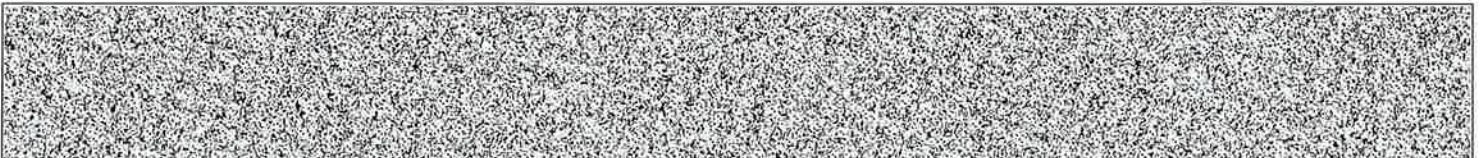
전산운영책임관



- * 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 124202120012041010101102910PA0025033CIF64935IC1112

발급확인번호 AANM-AKUO-5498

발행일 2024/10/29

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 1241-2011-002549

[건물] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-13 105동

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
손옥 (소유자)	781207-*****	단독소유	인천광역시 부평구 원적로269번길 15, 105동 2002호 (산곡동, 현대아파트)	11

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

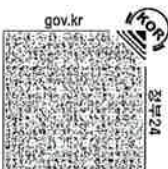
순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
12	강제경매개시결정	2024년10월24일 제391496호	채권자 이종범	손옥

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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.



토지 대장

고유번호	2872036023-10528-0013		
토지소재	인천광역시 옹진군 영흥면 선재리		
지번	528-13	축척	1:1200

도면번호	13	발급번호	202428720-00215-2912
장번호	2-1	처리시각	10시 32분 08초
비고	소유자 인티넷미원		

토지 표시

소유자

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주소	등록번호
			변동원인	성명 또는 명칭		
(05) 임야	*466*	(21) 2011년 03월 02일 528-7번에서 분할	1998년 06월 01일	남구 용현동 376-9	550212-1*****	
(08) 대	*466*	(40) 2011년 11월 10일 지목변경	(04) 주소변경	2012년 02월 07일	인천광역시 남구 주안동 1477-29	550212-1*****
		---- 이하 여백 ----	(06) 주소경정	2012년 02월 07일	백종훈	550212-1*****
			(03) 소유권이전	2012년 02월 07일	인천광역시 남구 경인로 395, 4동 107호(주안동, 현대아파트)	580528-1*****
			(03) 소유권이전	2017년 02월 20일	백종국	580528-1*****
			(03) 소유권이전	2017년 02월 20일	인천광역시 부평구 원적로269번길 15, 105동 2002호 (신곡동, 현대아파트)	781207-2*****

등기수령 년월일	토지 등기 (기준수확량등급)			
	개별공시지가(원/㎡)	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일
	251900	273000	310000	337000
				365000
				341300
				342600

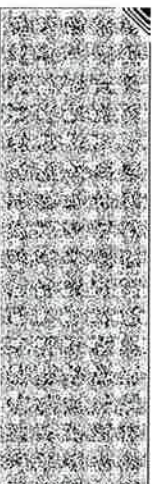
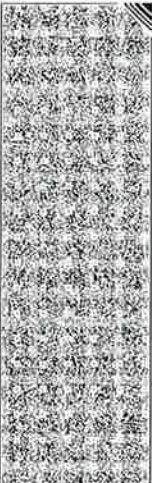
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 10월 29일

인천광역시 옹진군수



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 코로그램)을 하실 수 있습니다.



고유번호	2872036023-10628-0013		
토지소재	인천광역시 옹진군 영흥면 선제리		
지번	528-13	축척	1:1200

토지 대장

도면번호	13	발급번호	202428720-00215-2912
장 번호	2-2	처리시각	10시 32분 08초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지표시		소유자		등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소	
			2017년 02월 20일	2017년 02월 20일	서울특별시 서초구 강남대로 299 (서초동)	110111-1-*****	
			(03) 소유권이전	주식회사생모부동산신탁	주식회사생모부동산신탁	110111-1-*****	
			2023년 02월 14일	2023년 02월 14일	서울특별시 서초구 강남대로 299 (서초동)	110111-1-*****	
			(05) 성명(명칭) 변경	교보자산신탁주식회사	교보자산신탁주식회사	110111-1-*****	
			2023년 12월 08일	2023년 12월 08일	인천광역시 부평구 월척로269번길 15, 105동 2002호 (산목동, 현대아파트)	110111-1-*****	
			(03) 소유권이전	손목	손목	781207-2-*****	
					--- 이하 여백 ---		
등기수정 년월일							
토지등기 (기준수확량등급)							
개별공시지가기준일							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 10월 29일

인천광역시 옹진군수



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 스캐너를 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식) 개정 2023. 8. 1. >

일반건축물대장(갑)

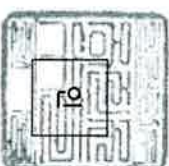
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120111630000212		고유번호	2872036023-1-05280013		명칭	105동		호수/가구수/세대수	0호/10가구/0세대
대기위치	인천광역시 옹진군 영흥면 선재리			지번	528-13	도로명주소	인천광역시 옹진군 영흥면 선재로306번길 31-102			
*대지면적	466 m ²	연면적	46302 m ²	*지역	계획관리지역	*지구	주용도	*구역		
건축면적	185.79 m ²	용적률 산정용 연면적	46302 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	다가구주택	층수	지하: 층, 지상: 3층	
*건폐율	39.87 %	*용적률	99.361 %	높이	10.8 m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물		
*조경면적	m ²	*공개 공지·공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴 거리	m			

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	소속			
주1	1층	철근콘크리트구조	다가구주택(다가구)	103.92		소속	인천광역시 부평구 월곡로269번길 15, 105동 2002호 (신곡동, 현대아파트)	1/1	2023.12.8.
주1	2층	철근콘크리트구조	다가구주택(다가구)	179.55		781207-2*****			소유권이전
주1	3층	철근콘크리트구조	다가구주택(다가구)	179.55					
주1	옥탑층	철근콘크리트구조	계단실	8.91					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 옹진군수



발급일: 2024년 10월 29일
 담당자: 전 화: [Blank]

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치	인천광역시 옹진군 영흥면 선재리		명칭	호수/가구수/세대수	
지번	지번 관련 주소	528-13	105동	도로명주소	0호/10가구/0세대
			도로명주소 관련 주소	인천광역시 옹진군 영흥면 선재로306번길 31-102	

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	*주차장						승강기	승용	비상용	허기일
			구분	육내	육외	인근	면적	대				
건축주	백종훈	550212-1*****							대		허기일	
설계자	김재문 새터건축사 사무소	인천광역시-건축사사무소-475	차주식	대	4대	대	대	대	대	대	2010.4.21.	
공사감리자	김재문 새터건축사사무소	남동구-건축사사무소-475	기계식	대	대	대	대	대	대	대	2010.8.19.	
공시시공자 (현장관리인)	백종훈	550212-1*****	전기차	대	대	대	대	대	대	대	2011.8.16.	

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황	
인증명	유효기간	성능	
		내진설계 적용 여부	내진능력
		특수구조 건축물	적용
		기초형식 [<input type="checkbox"/> 지내력기초]	지하수위
		[<input type="checkbox"/> 파일기초]	미해당
		구조설계해석법: [<input type="checkbox"/> 동적해석법]	GL
			m
			종류
			점검유호기간

변동사항		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2011.8.16.	신규작성(신축)	2010-개발계획과-신축허가-59	○2010-개발계획과-신축허가-59
2017.9.7.	기존건축물 내진설계 여부 건축물대장기재(건축민원과-40858(2017.09.07))	-이하야백-	-이하야백-
2018.7.18.	[도로명 주소 기재] 미기재 →선재로306번길 31-102 [건축		

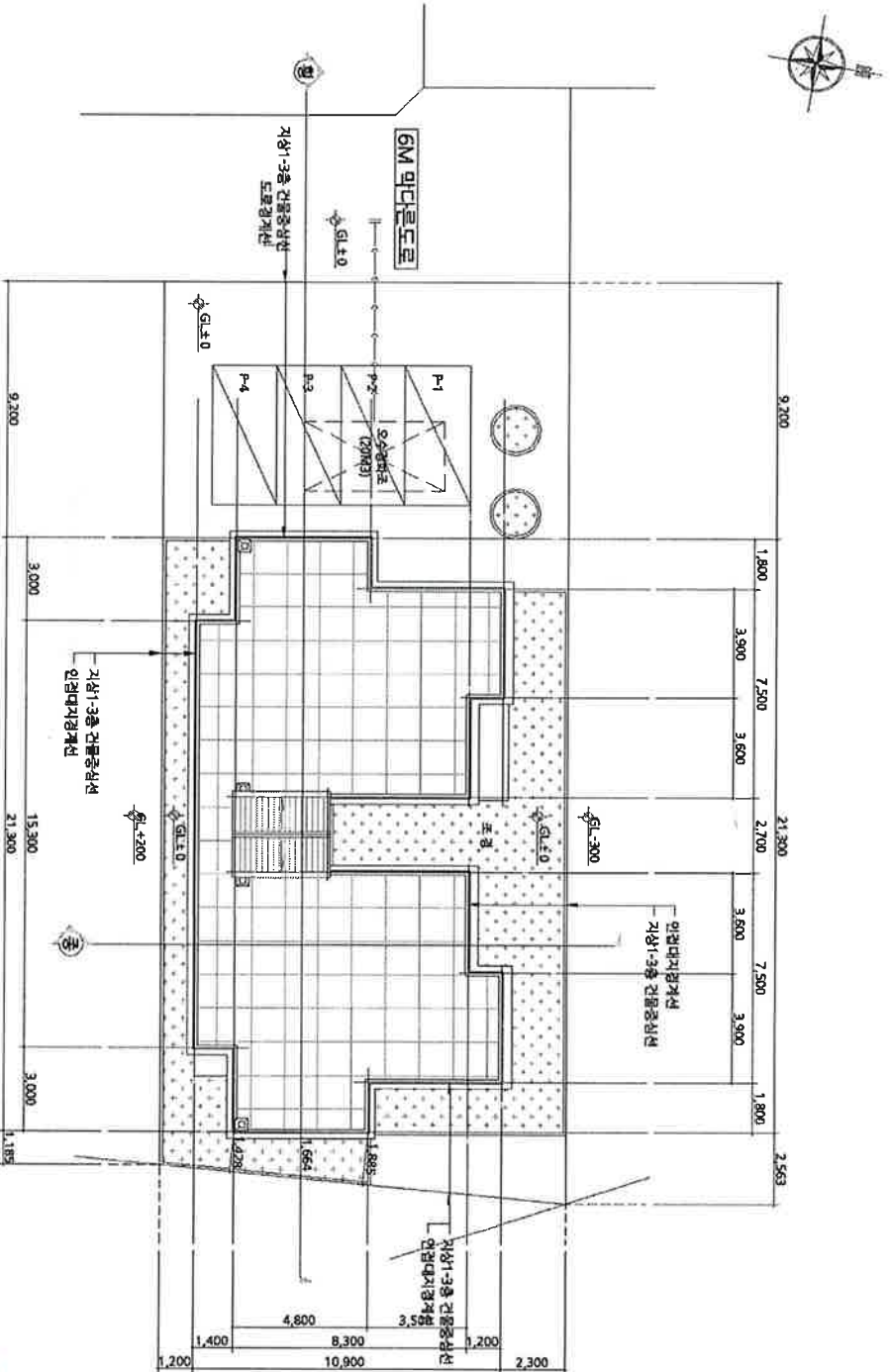
* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120111630000212	고유번호	2872036023-1-05280013	명칭	호수/기구수세대수
대지위치	인천광역시 옹진군 영흥면 선재리	지번	528-13	도로명주소	105동 0호/1071-구/0세대
					인천광역시 옹진군 영흥면 선재로306번길 31-102



0065
부평구
100원

도도의 용역 4.10.31
SS2D02

중지보통사각: 152239925

건축
인척광역시 부평구청장

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

인척광역
시 부평구
새터건축사사무소
소필재민 (인명 또는 인)

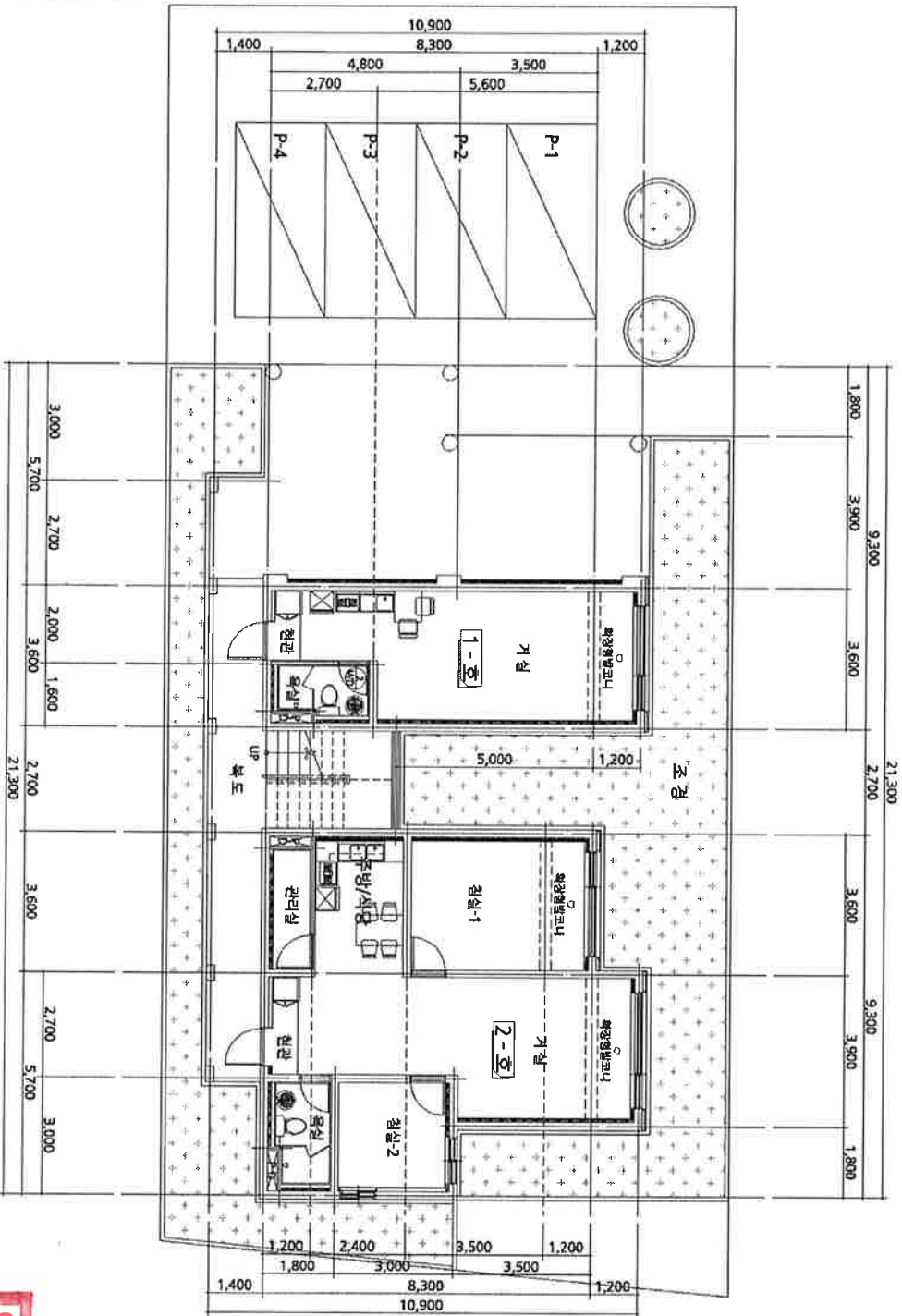
AM2 동종합인인인인
297mm×210mm 백상지 80g/m²

1 : 250
도면 작성자

건축물현황도

건물ID	2120111630000212	고유번호	2872036023-1-05280013	명칭	105동	호수/가구수/세대수	0호/1071-구/0세대
대지위치	인천광역시 옹진군 영흥면 선재리		지번	528-13	도로명주소	인천광역시 옹진군 영흥면 선재로306번길 31-102	

(1층 중 제1쪽)



0066
부평구
100원

도면의 총면적 4,10.31
SS2D02
중재발생시 1522-39826

인천광역시 부평구청장
인척광역시 부평구청장
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

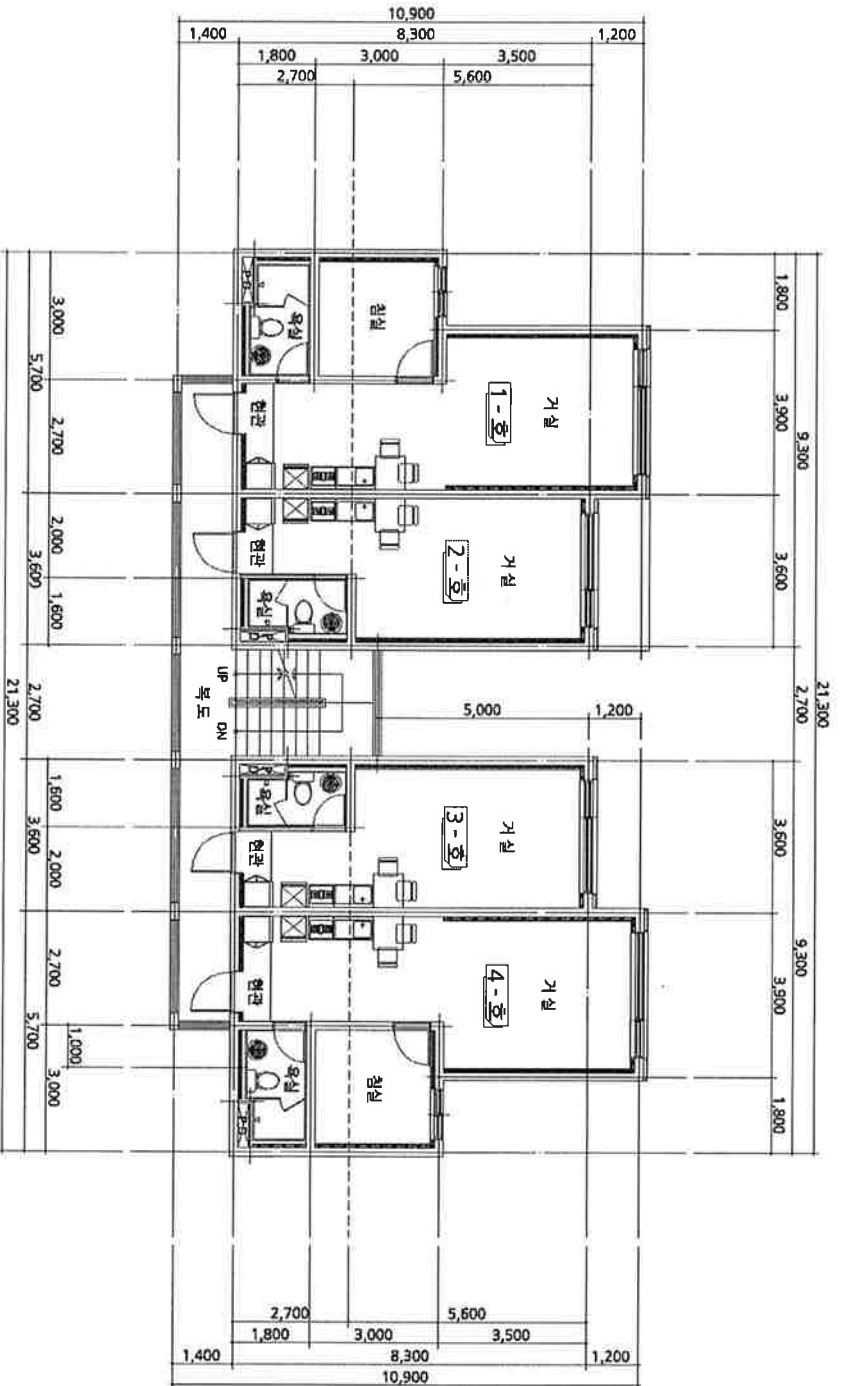
축척 1:200
도면 작성자 새터건축사사무소 김재은 (인)

인척광역시 부평구
인척광역시 부평구
297mm x 210mm (백상지 80g/㎡)

건축물현황도

(1쪽 중계1쪽)

건물ID	2120111630000212	고유번호	2872036023-1-05280013	명칭	호수기구숙세대수
대지위치	인천광역시 옹진군 영흥면 선재리	지번	528-13	도로명주소	0호/107기구0세대
					인천광역시 옹진군 영흥면 선재로306번길 31-102



0067
부평구
100원

도면의 총면적 4,10.31
SS2D02

중지번호: 15-27-39-223

축척

인천광역시 부평구청장

1 : 200

도면 작성자

새터건축사사무소 (인)

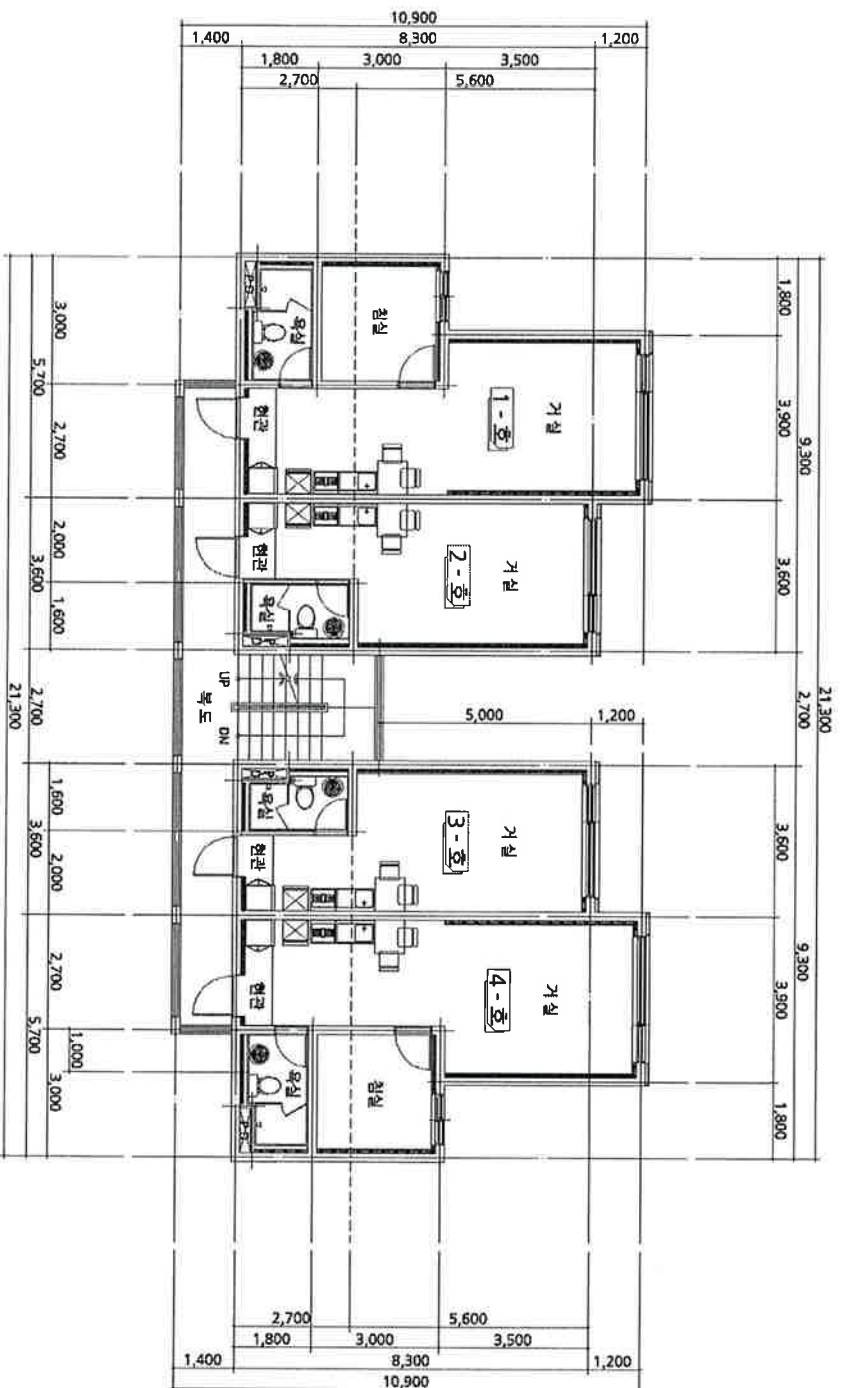
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

인천광역시 부평구
새터건축사사무소 (인)
297mm x 210mm (백상지 80g/㎡)

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120111630000212	고유번호	2872036023-1-05280013	명칭	호수/기구수/세대수
대지위치	인천광역시 옹진군 영흥면 선재리	지번	528-13	도로명주소	0호/10기/0세대
					인천광역시 옹진군 영흥면 선재로306번길 31-102



0068
부평구
100원

도면의 총면적 4.10.31

SS2D02

중지번호: 15223929

축척

1 : 200

도면 작성자

새터건축사

부총감제본 (서명 또는 인)

인천광역시 부평구청장

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

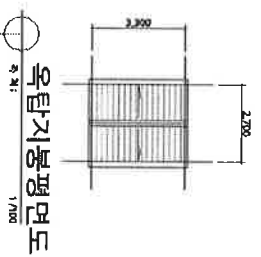
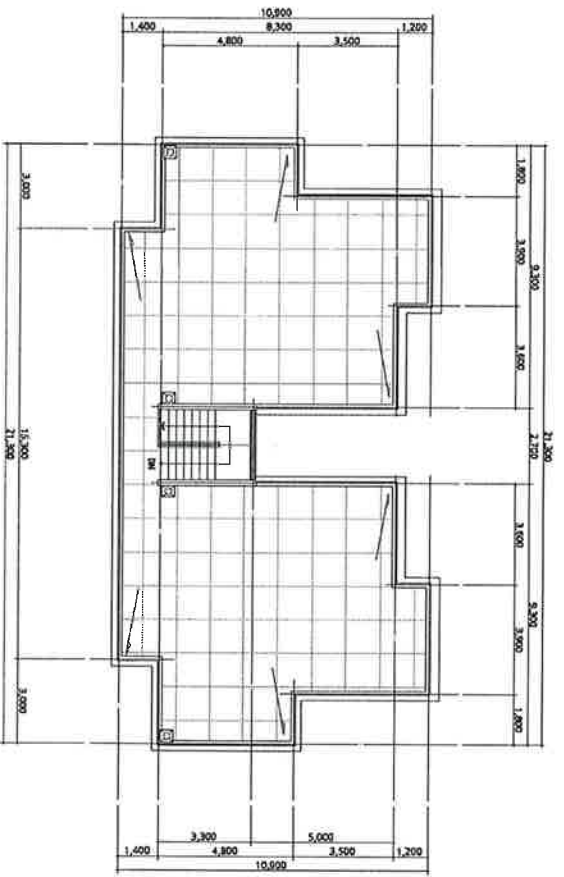


인쇄: 297mm x 210mm (백상지 80g/m²)

건축물 현황도

(1층 중 제1쪽)

건물ID	2120111630000212	고유번호	2872036023-1-05280013	명칭	호수/기구숙/세대수
대지위치	인천광역시 옹진군 영흥면 선재리	지번	528-13	도로명주소	0호/1071-구/0세대
					인천광역시 옹진군 영흥면 선재로306번길 31-102



도면의 총면적 4,10.31

부평구

중지번호: 152239830

건축사사무소 인천광역시 부평구청장
 (수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



297mm x 10mm 백상지 80g/m²