

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	B12504-8-0101
건명	한승우 소유물건(2025타경508337)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형



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



(부 동 산) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사

(송 기 원)

(주)태평양감정평가법인 경인지사

지 사 장

서 의 종

(서명 또는 인)

감정평가액 구천오백만원정 (₩95,000,000.-)

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형	감정평가목적	경매	
제출처	경매12계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	한승우 (2025타경508337)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 4. 7.	2024. 4. 1. ~ 2024. 4. 7.	2025. 4. 11.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
구분건물		1개호	구분건물	1개호	-	95,000,000
			이하	여백		
						₩95,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다

심사자: 감정평가사

서 의 종

(인)

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	인천광역시 남동구 구월동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 정각로 34	1139, 1139-1 에이스 네스트빌	오피스텔	철근콘크리트구조 평스라브지붕 13층				
				지4층	985.38			
				지3층	951.07			
				지2층	1,039.51			
				지1층	704.1			
				1층	710.74			
				2층	820.35			
				3층	782.87			
				4층	782.87			
				5층	782.87			
				6층	782.87			
				7층	782.87			
				8층	782.87			
				9층	782.87			
				10층	782.87			
11층	782.87							
12층	782.87							
13층	782.87							
2	"	1139	대		869.9			
가	"	1139-1	대		549.6			
			(내)	철근콘크리트구조 제3층 제310호	19.35	19.35	95,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			1,2 소유권		4.30	4.3		
			-----		-----	-----		
			대지권		1,419.5	1,419.5		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물	배분가격	
						토 지:	38,000,000	
						건 물:	57,000,000	
	합 계						₩95,000,000.-	
				이 하 여 백				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 “인천광역시청” 남동측 인근에 위치하는 에이스네스트빌 제3층 제310호에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

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

3. 기준가치 및 감정평가 조건

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 감정평가 할 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 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 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

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다.

다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「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

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 07일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 04월 01일 ~ 2025년 04월 07일에 실시하였습니다. 실지조사 내용은 후첨 '상세위치도', '구분건물 감정평가 요항표' 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 1) 대상물건의 위치는 집합건축물대장상 "건축물현황도"에 의거 확인하였습니다.
- 2) 본건은 평가명령 3-가에 의거 명세표상 토지·건물 배분가액을 표시하였으며, 한국부동산연구원에서 고시한 '공동주택 토지·건물 배분비율표'상의 배분비율에 의거하여 배분하였습니다.
- 3) 본건은 수차례 현장조사에 임하였으나, 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 일부 내부구조 및 이용상황을 확인하지 못하여 인근 탐문조사 및 공부 등을 참작하여 감정평가 하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 개요

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1139외		
건물명	에이스네스트빌		
주용도	오피스텔	사용승인일자	2018.02.07
구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕	층 수	지하 4층 / 지상 13층
동 수	1	호수/가구수/세대수	279호 / - / -

일련 번호	층	호수	용도	위치	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	3	310	오피스텔	-	19.35	22.62	41.97	46.10	4.3

※ 집합건축물관리대장, 관련공부 및 실지조사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기 호	소재지	용도	위치	전유면적(㎡)	거래일자		거래금액 (원)	단가 (원/㎡)
					거래일자	사용승인일자		
ㄱ	구월동 1142-2외 대명어반스테이 제22층 제xxxx호	업무시설(오피스텔)	-	19.4535	2024.10.21	2018.04.25	98,000,000	5,037,653
ㄴ	구월동 1142-2외 대명어반스테이 제20층 제xxxx호	업무시설(오피스텔)	-	30.0505	2023.03.11	2018.04.25	149,000,000	4,958,320
ㄷ	구월동 1139외 에이스네스트빌 제3층 제xxx호	오피스텔	-	19.35	2022.06.21	2018.02.07	92,000,000	4,754,521

※출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기 호	소재지	용도	위치	전유면적 (㎡)	기준시점		평가금액(원)	평가목적
					거래일자	사용승인일자		
a	구월동 1139외 에이스네스트빌 제5층 제xxxx호	오피스텔	-	19.35	2025.03.20	2018.02.07	100,000,000	경매
							5,167,958	

※출처: 한국감정평가사협회

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
에이스네스트빌 내	오피스텔	3층	-	4,900,000 내외	대상물건 유사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법의 적용

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

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

1. 거래사례 선정

1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 “거래사례ㄱ”을 비교사례로 선정하였습니다.

[단가: 원 미만 절사]

기 호	소재지	용도	위치	전유면적(㎡)	거래일자	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)
					사용승인일자		
ㄱ	구월동 1142-2외 대명어반스테이 제22층 제xxxx호	업무시설(오피스텔)	-	19.4535	2024.10.21	98,000,000	5,037,653
					2018.04.25		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 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 가격 수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

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

3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 한국부동산원에서 조사·발표하는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정하였습니다.

■ 일련번호(가) / 거래사례(ㄴ)

지역	인천광역시	용도	오피스텔	기간	2024.10.21 ~ 2025.04.07
계산식	거래시점 : 2024.10.21, 2024년09월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.04.07, 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년02월 지수를 적용함 2024.10.21 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 98.26 2025.04.07 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 96.89 시점수정치 : $96.89/98.26=0.98606$				
시점수정치	0.98606				

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 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.

4.1. 가치형성요인 비교

구 분	
요인구분	세부항목
단지외부 요인	대중교통의 편리성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

일련번호	거래 사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	누계치	비고
가	ㄱ	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 다소 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

5.1. 적용단가

일련번호	구분		거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
	층	호수					
가	3	310	5,037,653	1.000	0.98606	0.990	4,917,753

(적용단가: 원 미만 절사)

5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	구분		적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
	층	호수				
가	3	310	4,917,753	19.35	95,158,521	95,000,000
합계	-	-	-	-	-	95,000,000

(비준가액: 백만원 미만 반올림)

V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례 및 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

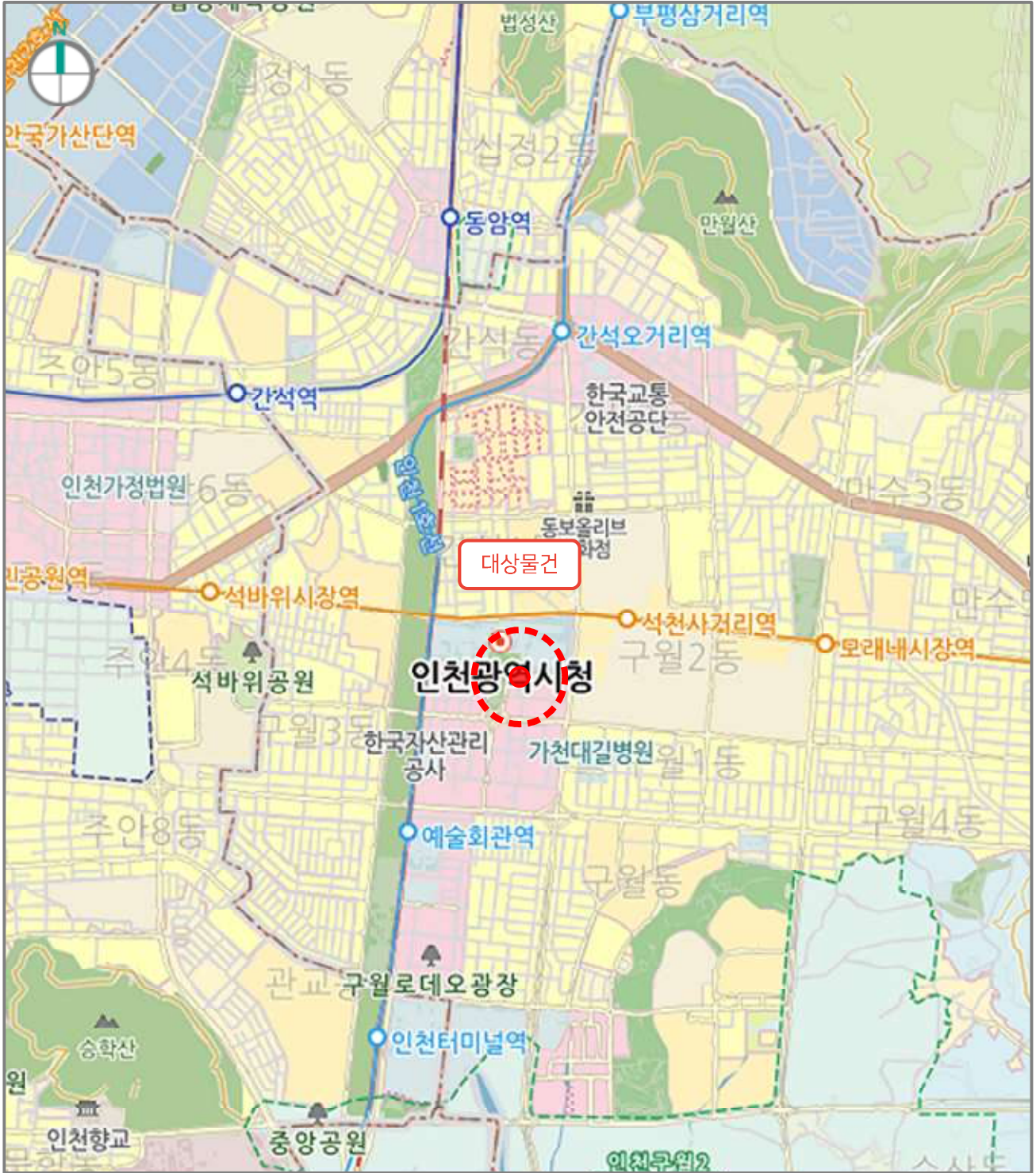
일련번호	감정평가액(원)
가	95,000,000
합계	95,000,000

구분건물 감정평가 요항표

지리적 위치	대상물건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 "인천광역시청" 남동측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	대상물건 주위는 근린생활시설, 업무시설 및 공동주택 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위 환경은 보통시 됩니다.
교 통 환 경	대상물건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(인천1호선 및 인천 2호선 "인천시청역")이 인근에 소재하는 등 제반 교통 여건은 보통시 됩니다.
접 면 도 로	대상물건 북측으로 광대로변, 서측으로 중로변 및 동측으로 소로변에 각각 접합니다.
지세 및 형상	인접 필지 대비 등고 평탄한 2필 일단의 세장형 토지입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	<p>일련번호(1):일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역(2021-09-16)(구월업무), 대로2류(폭 30m~35m)(2019-06-10)(저축), 중로1류(폭 20m~25m)(2019-06-10)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2011-05-02)(중(국)3-156)(저축), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,</p> <p>일련번호(2):일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역(2021-09-16)(구월업무), 중로1류(폭 20m~25m)(2019-06-10)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2011-05-02)(중(국)3-156)(접합), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.</p>
건 물 구조 및 마감재	대상물건은 철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상 13층 건물 내 제3층 제310호로서, 외 벽 : 인조석붙임 마감 등, 창 호 : 하이새시 창호 등입니다.
이 용 상 태	대상물건은 공부상 오피스텔 용도입니다.
부대설비 및 관 리 상 태	위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전 및 화재탐지설비 등을 갖추었습니다.
임 대 관 계	이해관계인의 협조가 원활하지 못하여 미상입니다.
공부와와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

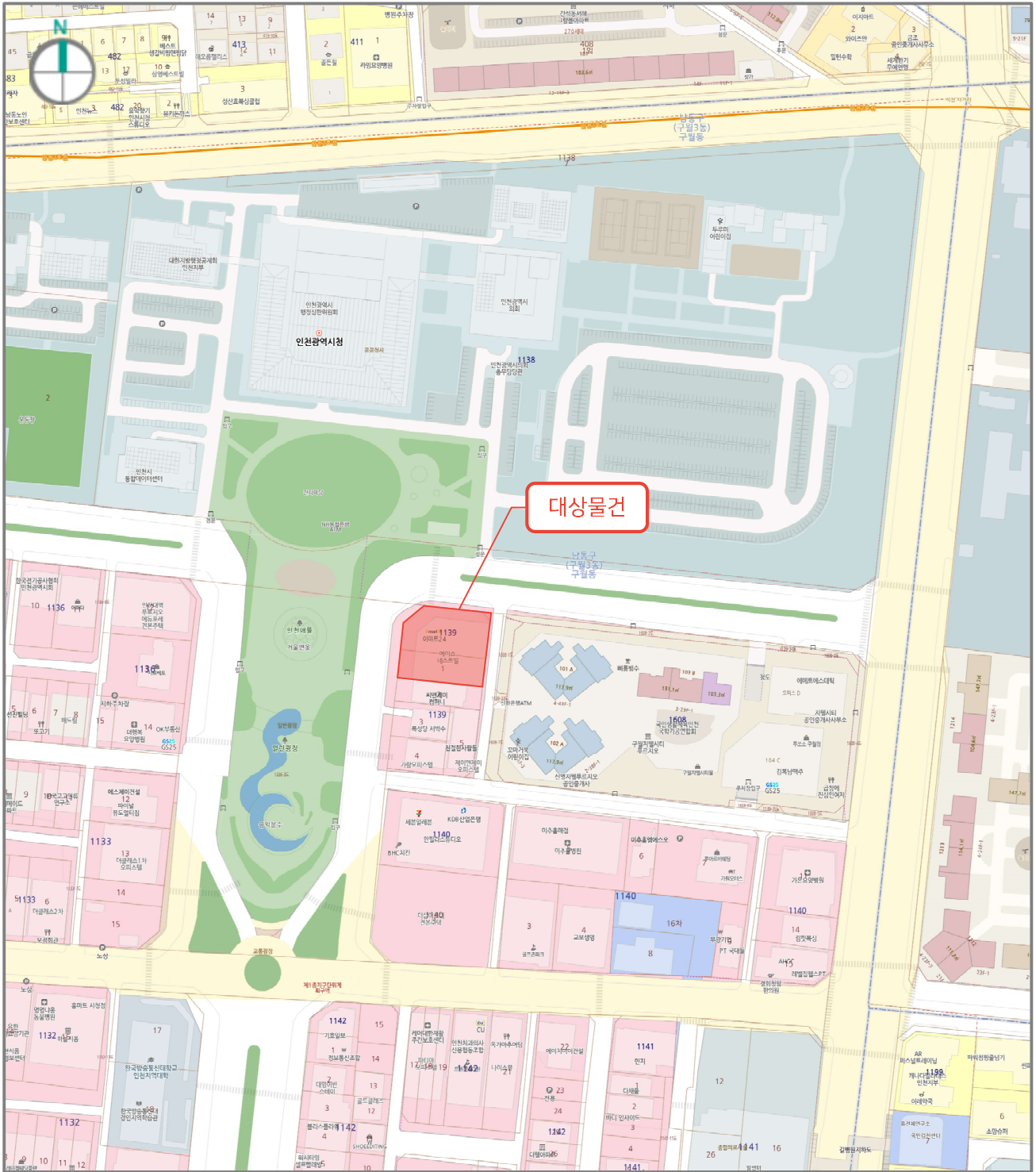
광역위치도

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1139 외 1필지 에이스네스트빌 제3층 제310호
-----	--



상 세 위 치 도

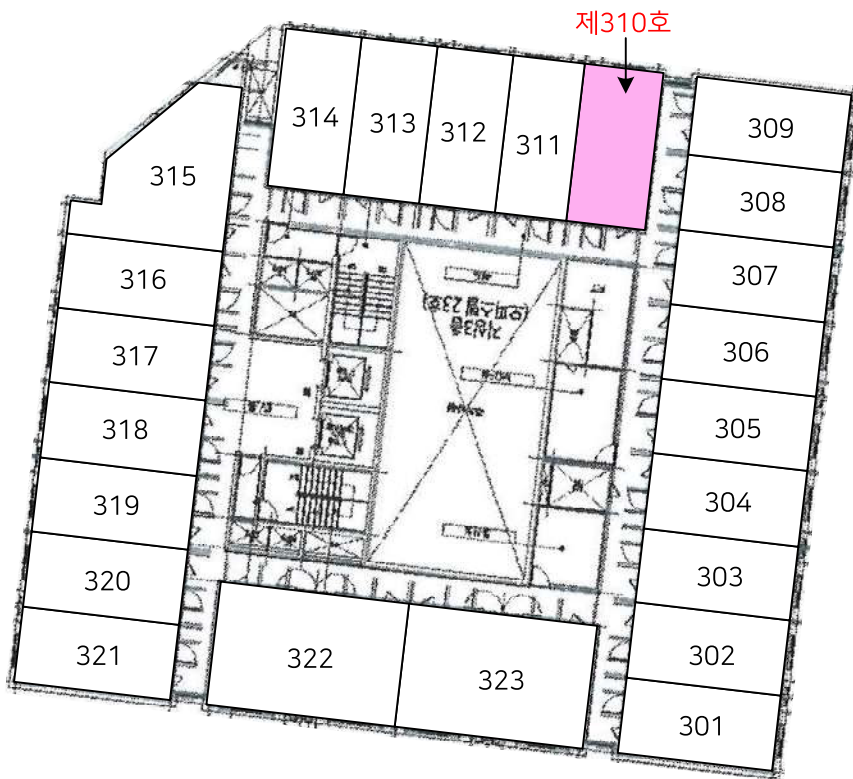
소재지 인천광역시 남동구 구월동 1139 외 1필지 에이스네스트빌 제3층 제310호



호 별 배 치 도



건물개항도 S = NONE



<대상물건 : 에이스네스트빌 제3층 제310호>

사 진 용 지



【본 건물 인근 전경】



【본 건물 전경】

사 진 용 지



【본 건물 1층 출입문】



【본 건 현관문】

(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 : B12504-8-0101

시행일자 : 2025.04.11

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 김선형

참 조 : 경매12계

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 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025-04-01자 귀 제 2025타경508337 호로 의뢰하신 『한승우 소유물건(2025타경508337)』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 서 의 종



수수료 청구서

감정평가서번호 : 태평양 B12504-8-0101호

인천지방법원 사법보좌관 김선형 귀하

금사십오만팔천칠백원정 (₩458,700.-)

1. 2025-04-01 일자 귀 제 『 2025타경508337 』 호로 의뢰하신 『 한승우
소유물건(2025타경508337) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의
보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고	
평가수수료	290,000	하한 적용	
실비	여비	110,000	
	물건조사비	10,000	10,000 x 1동
	공부발급비	3,200	
	기타실비	4,000	
	특별용역비	-	
	소계	127,200	
합계(공급가액)	₩417,000	* 1,000원미만절사	
부가가치세(세액)	₩41,700		
총계	₩458,700		
기납부착수금	-		
정산청구액	₩458,700.-		

※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는
감정서번호(B12504-8-0101)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주시시오.
연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 국민은행 : 392001-04-042926

(예금주 : (주)태평양감정평가법인 경인지사)

2025. 04. 11

(주)태평양감정평가법인 경인지사

[공급자(사업자) 등록번호 : 130-85-31155]

지사장 서의중

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



발급번호 : 202528200003043696

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 04/ 02

토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	윤승현	주소	인천광역시 부평구 부흥북로41번길 11-6,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)	
	인천광역시 남동구 구월동		1139	대	869.9	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역(2021-09-16)(구월업무), 대로2류(폭 30m~35m)(2019-06-10)(저축), 중로1류(폭 20m~25m)(2019-06-10)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2011-05-02)(중(국)3-156)(지축) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						법례
						<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 용도구역기타 <input type="checkbox"/> 제1종지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 과밀억제권역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 방화지구 <input type="checkbox"/> 일반광장 <input type="checkbox"/> 공공청사 <input type="checkbox"/> 법정동 <input type="checkbox"/> 주차장 <input type="checkbox"/> 대로2류(폭 30m~35m) <input type="checkbox"/> 중로1류(폭 20m~25m) <input type="checkbox"/> 중로3류(폭 12m~15m)
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.						축척 1/1200
2025/ 04/ 02						수입증지 붙이는곳
인천광역시 남동구청						수수료 전자결제 민원

발급번호 : 202528200003043696

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 04/ 02

<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·지구등에 서의 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>

발급번호 : 202528200003043727

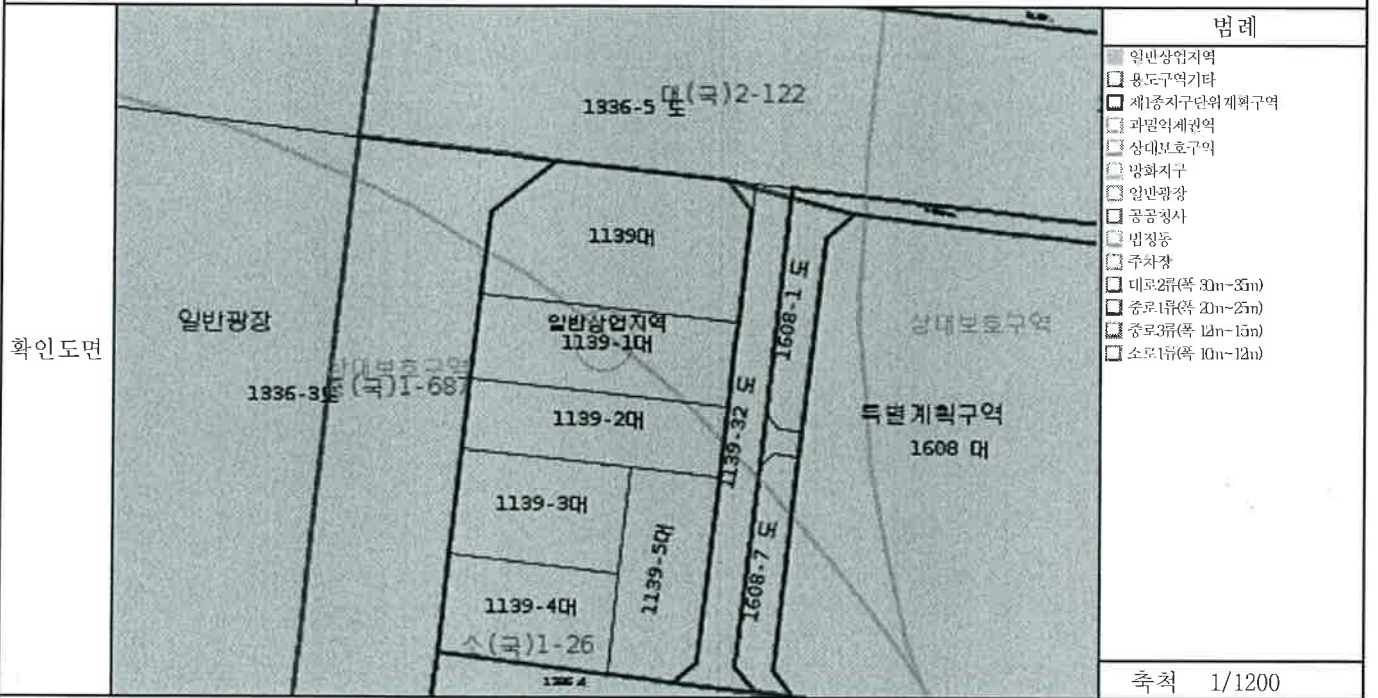
발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 04/ 02

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	윤승현	주소	인천광역시 부평구 부흥북로41번길 11-6,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	인천광역시 남동구 구월동		1139-1	대	549.6	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역(2021-09-16)(구월업무), 중로1류(폭 20m~25m)(2019-06-10)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2011-05-02)(중(국)3-156)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>,과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 용도구역기타 <input type="checkbox"/> 제1종지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 과밀억제권역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 방화지구 <input type="checkbox"/> 일반광장 <input type="checkbox"/> 공공청사 <input type="checkbox"/> 법정동 <input type="checkbox"/> 주차장 <input type="checkbox"/> 비로2류(폭 30m~35m) <input type="checkbox"/> 중로1류(폭 20m~25m) <input type="checkbox"/> 중로3류(폭 12m~15m) <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10m~12m)
축척 1/1200
수입증지 붙이는곳

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

2025/ 04/ 02

인천광역시 남동구청

수 수 료
전 자 결 제
민 원



발급번호 : 202528200003043727

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 04/ 02

<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>



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

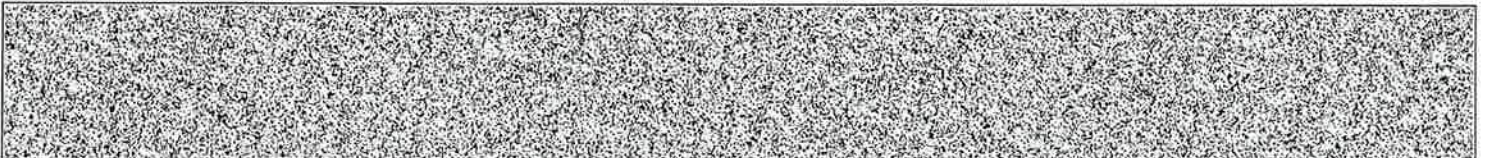
고유번호 1201-2018-012819



[집합건물] 인천광역시 남동구 구월동 1139외 1필지 에이스네스트빌 제3층 제310호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2018년2월21일	인천광역시 남동구 구월동 1139, 1139-1 에이스네스트빌 [도로명주소] 인천광역시 남동구 정각로 34	철근콘크리트구조 평스라브지붕 13층 오피스텔 지4층 985.38㎡ 지3층 951.07㎡ 지2층 1,039.51㎡ 지1층 704.1㎡ 1층 710.74㎡ 2층 820.35㎡ 3층 782.87㎡ 4층 782.87㎡ 5층 782.87㎡ 6층 782.87㎡ 7층 782.87㎡ 8층 782.87㎡ 9층 782.87㎡ 10층 782.87㎡ 11층 782.87㎡ 12층 782.87㎡ 13층 782.87㎡		
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 남동구 구월동 1139		대	869.9㎡	2018년2월21일 등기
	2. 인천광역시 남동구 구월동 1139-1		대	549.6㎡	

[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 120202KJS01205043010180020000012891700011906001112

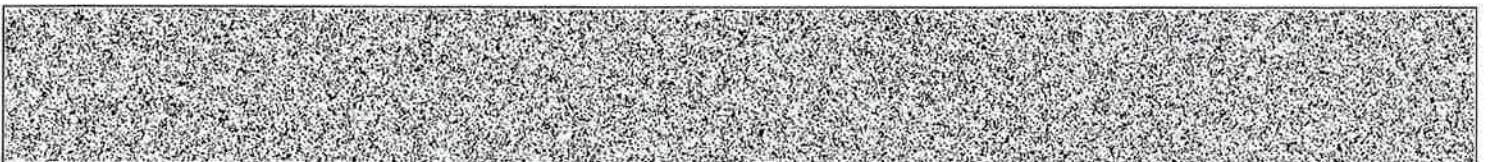
발급확인번호 AANY-DKDX-8190

발행일 2025/04/02

[집합건물] 인천광역시 남동구 구월동 1139외 1필지 에이스네스트빌 제3층 제310호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년2월21일	제3층 제310호	철근콘크리트구조 19.35 m ²	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2 소유권대지권		1419.5분의 4.30	2018년2월21일 대지권 2018년2월21일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년2월21일 제62106호		소유자 에이스자산개발주식회사 110111-4145896 서울특별시 강남구 영동대로 223, 2층201호(대치동, 수안빌)
2	소유권이전	2018년2월21일 제62107호	2018년2월20일 신탁	수탁자 주식회사하나자산신탁 110111-1714818 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
	신탁			신탁원부 제2018-6439호
3	소유권이전	2018년3월14일 제93891호	2018년3월14일 신탁재산의귀속	소유자 에이스자산개발주식회사 110111-4145896 서울특별시 강남구 영동대로 223. 2층 201호(대치동, 수안빌)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	소유권이전	2018년3월14일 제93917호	2016년6월30일 매매	소유자 이효진 820206-***** 인천광역시 중구 하늘달빛로 113, 755동 1201호(중산동, 하늘도시우미린2단지)
5	소유권이전	2022년4월22일 제136641호	2022년3월17일 매매	소유자 강은숙 670916-***** 강원도 평창군 용평면 금송길 15-19, 101호

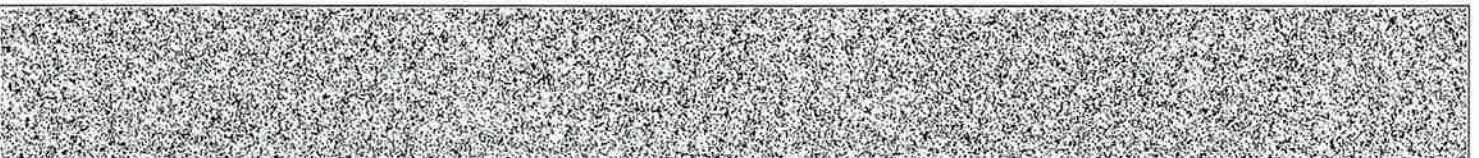


[집합건물] 인천광역시 남동구 구월동 1139외 1필지 에이스네스트빌 제3층 제310호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				거래가액 금84,000,000원 ✓
6	소유권이전	2024년3월14일 제96946호	2024년3월9일 매매 ✓	소유자 한승우 890201-***** 경기도 고양시 덕양구 향기5로 66, 308동 1702호 (향동동, 디엠씨두산위브더퍼스트) 거래가액 금95,000,000원 ✓
7	강제경매개시결정	2025년3월26일 제1263785호	2025년3월26일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2025타경508 337)	채권자 서울보증보험 주식회사 110111-0099774 서울특별시 중로구 김상옥로 29 (연지동, 서울보증보험) (경원신용지원단)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2018년3월14일 제93918호	2018년3월14일 설정계약	채권최고액 금10,680,000원 채무자 이효진 인천광역시 중구 하늘달빛로 113, 755동 1201호(중산동, 하늘도시우미린2단지) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가) (갈산동지점)
2	근저당권설정	2018년3월14일 제93919호	2018년3월14일 설정계약	채권최고액 금61,200,000원 채무자 이효진 인천광역시 중구 하늘달빛로 113, 755동 1201호(중산동, 하늘도시우미린2단지) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가) (갈산동지점)
3	1번근저당권설정, 2번근저당권설정등 기말소	2021년4월29일 제176151호	2021년4월29일 해지	
4	주택임차권	2024년8월5일 제294166호	2024년7월31일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2024카임13322)	임차보증금 금113,000,000원 범 위 제3층 제310호 19.35㎡ 전부 임대차계약일자 2022년4월13일 주민등록일자 2022년5월13일 점유개시일자 2022년5월7일



[집합건물] 인천광역시 남동구 구월동 1139외 1필지 에이스네스트빌 제3층 제310호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				확정일자 2022년4월14일 임차권자 한국토지주택공사 135671-0033355 경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동) (인천지역본부)
4-1				4번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년8월5일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 4월 2일

법원행정처 등기정보중앙관리소

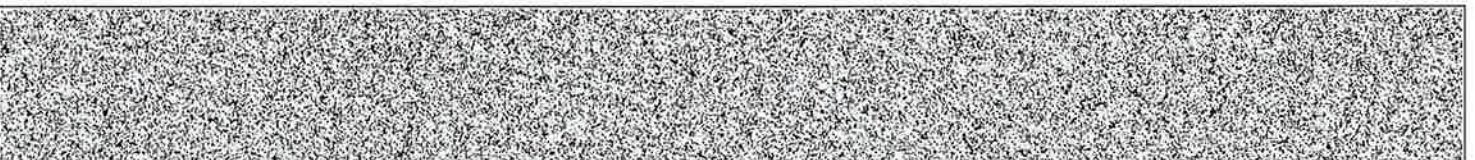
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 120202KJS01205043010180020000012891700041906001112

발급확인번호 AANY-DKDX-8190

발행일 2025/04/02

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 1201-2018-012819

[집합건물] 인천광역시 남동구 구월동 1139외 1필지 에이스네스트빌 제3층 제310호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
한승우 (소유자)	890201-*****	단독소유	경기도 고양시 덕양구 향기5로 66, 308동 1702호 (향동동, 디엠씨두산위브더퍼스트)	6

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

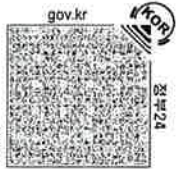
순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	강제경매개시결정	2025년3월26일 제1263785호	채권자 서울보증보험 주식회사	한승우

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	임차권설정	2024년8월5일 제294166호	임차보증금 금113,000,000원 임차권자 한국토지주택공사	한승우

[참고 사항]

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



토지 대장

고유번호	2820010100-1139-0000
토지소재	인천광역시 남동구 구월동
지번	1139

도면번호	56	발급번호	202528200-00304-3692
장번호	3-1	처리시각	09시 18분 03초
비고		발급자	인터넷민원

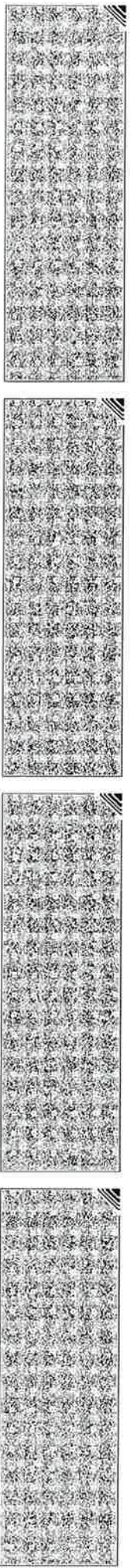
지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동일자		소유자		주소		등록번호
			축척	수치	변동원인	성명 또는 명칭	주 소	등 록 번 호			
(08) 대	*869.9*	(62) 1989년 07월 15일 구획정리원료			1989년 06월 30일	남구학익동270	김명환 외 5인	140401-1*****			
(08) 대	*869.9*	(50) 1995년 01월 01일 인천직할시 남동구에서 행정구역명칭변경			1989년 09월 28일	서울중로구충신동148	박기성 외 5인	070823-1*****			
		공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계점좌표등록부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임			1994년 05월 06일	서울 송파구 송파동 119 한양아파트 7-613	김간성 외 5인	110405-2*****			
		--- 이하 여백 ---			2004년 07월 13일	서울 성동구 응봉동 100 대림아파트 6-204	박영수 외 5인	300825-1*****			
등급수정 년월일	1989. 07. 15.	1990. 01. 01.	1991. 01. 01.	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.	1994. 01. 01.					
토지등급 (기준수확량등급)	230	232	234	236	238	240					
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일				
개별공시지가(원/㎡)	2760000	2900000	3120000	3350000	3215000	3235000	3276000				

토지임대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 4월 2일

인천광역시 남동구청



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 하실 수 있습니다.



토지 대장

고유번호	2820010100-11139-0000
토지소재	인천광역시 남동구 구월동
지번	1139

도면번호	56	발급번호	202528200-00304-3692
장번호	3-2	처리시각	09시 18분 03초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

변동 일자

주소

지목	면적(㎡)	사유	변동 일자		주소		등록번호
			변동 일자	성명 또는 명칭	주소	등록번호	
			2004년 09월 06일	서울 금천구 시흥동 1010 벽산아파트 102동 1001호			
			(03) 소유권이전	김기영		430905-1*****	
			2011년 05월 31일	서울특별시 서초구 반포동 18-1 래미안퍼스티지 118-1002			
			(04) 주소변경	김기영		430905-1*****	
			2015년 10월 12일	경기도 가평군 가평읍 태봉두밀로 494			
			(04) 주소변경	김기영		430905-1*****	
			2016년 05월 25일	서울특별시 강남구 영동대로 223, 2층 201호(대치동, 수인빌)			
			(03) 소유권이전	에이스자산개발주식회사		110111-4*****	
등기수정 년월일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개발공시지가(기준일)							용도지역 등
개발공시지가(원/㎡)							

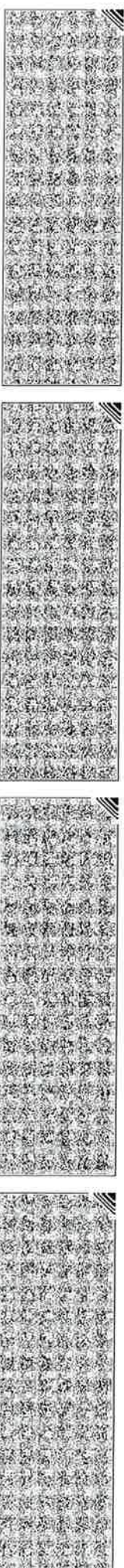
토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 4월 2일

인천광역시 남동구청장



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



고유번호	2820010100-11139-0000		
토지소재	인천광역시 남동구 구월동		
지번	1139	축적	수치

토지 대장

도면번호	56	발급번호	202528200-00304-3892
장번호	3-3	처리시각	09시 18분 03초
비고	발급자 인터넷민원		

지목	면적(m ²)	사유	소유자		등록번호
			변동일자	성명 또는 명칭 주소	
			2016년 05월 25일	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)	
			(03) 소유권이전	주식회사하나저산신탁	
			2018년 02월 21일	서울특별시 강남구 영동대로 223, 2층201호(대치동, 수인빌)	
			(03) 소유권이전	에이스자산개발주식회사	
			2018년 02월 21일		110111-4*****
			2018년 02월 21일	(21) 대지권설정	
				--- 이하 여백 ---	
평균수정 년월일					
토지등기 (기준수확량등급)					
개별공시지가(기준일)					용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)					

토지임대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 4월 2일

인천광역시 남동구청장



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





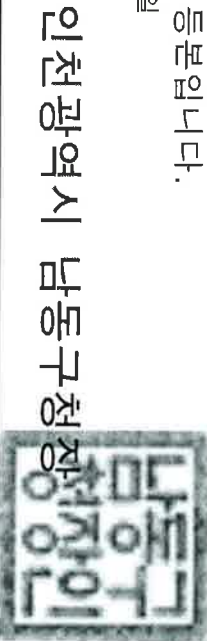
고유번호	2820010100-11139-0001		
토지소재	인천광역시 남동구 월동		
지번	1139-1	축척	수치

토지 대장

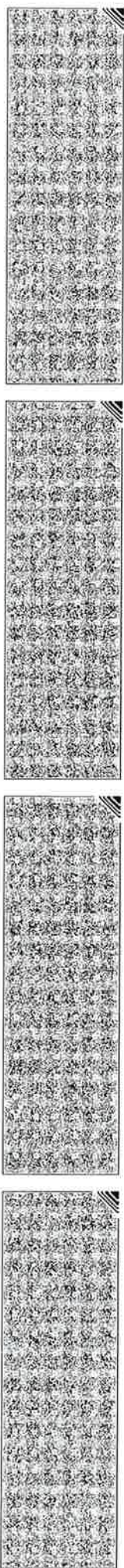
도면번호	56	발급번호	202528200-00304-3731
장번호	3-1	처리시각	09시 46분 38초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호
			변동원인	일			
(08) 대	*549.6*	(62) 1989년 07월 15일 구획정리완료	1989년 06월 30일	수원시세류동358	이명수 외 7인	500427-1*****	
			(08) 환지				
(08) 대	*549.6*	(50) 1995년 01월 01일 인천직할시 남동구에서 행정구역명칭변경	1989년 09월 28일	수원시세류동358	이명수 외 7인	500427-1*****	
			(09) 축적등기				
		공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계점적표 등측부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임	1994년 01월 14일	서울시 강남구 압구정동 433 현대아파트 109동 801호	오혁진 외 7인	410507-1*****	
			(03) 소유권이전				
		--- 이하 여백 ---	2005년 11월 11일	서울 금천구 시흥동 1010 벽산아파트 102-1001	김기영	430905-1*****	
			(03) 소유권이전				
등급수정 년월일	1989. 07. 15.	1990. 01. 01.	1991. 01. 01.	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.	1994. 01. 01.	1995. 01. 01.
토지등급 (기준수확량등급)	220	228	230	232	234	236	237
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일
개별공시지가(원/㎡)	2650000	2760000	2900000	3120000	3350000	3215000	3235000

토지임대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 4월 2일



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 하실 수 있습니다.



고유번호	2820010100-11139-0001		
토지소재	인천광역시 남동구 구월동		
지번	1139-1	축적	수치

토지 대장

도면번호	56	발급번호	202528200-00304-3731
장번호	3-2	처리시각	09시 46분 38초
비고	발급자 인터넷민원		

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자		
			변동일자	성명 또는 명칭	주소	등록번호	
			2011년 05월 31일	서울특별시 서초구 반포동 18-1 래미안퍼스티지	118-1002		
			(04) 주소변경	김기영		430905-1*****	
			2016년 05월 25일	서울특별시 강남구 영동대로 223, 2층 201호(대치동, 수안빌)		110111-4*****	
			(03) 소유권이전	에이스자산개발주식회사		110111-1*****	
			2016년 05월 25일	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)			
			(03) 소유권이전	주식회사하나자산신탁		110111-1*****	
			2018년 02월 21일	서울특별시 강남구 영동대로 223, 2층201호(대치동, 수안빌)			
			(03) 소유권이전	에이스자산개발주식회사		110111-4*****	
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수확양등급)							
개별공시지가기준일						용도지역 등	
개별공시지가(원/㎡)							

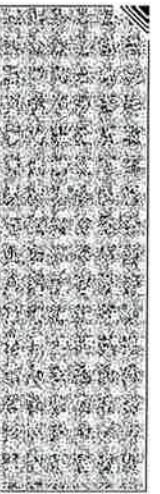
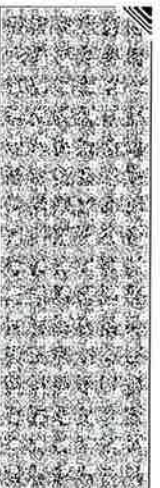
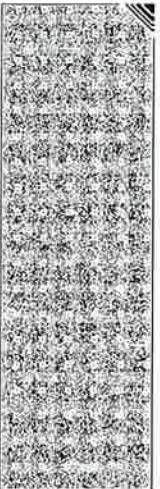
토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 4월 2일

인천광역시 남동구청장



◆ 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 정복24(90V.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 하실 수 있습니다.



고유번호	2820010100-11139-0001		
토지소재	인천광역시 남동구 구월동		
지번	1139-1	축척	수치

도면번호	56	발급번호	202528200-00304-3731
장번호	3-3	처리시각	09시 46분 38초
비고	발급처 인터넷민원		

토지 대장

토지 표시

소유자

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주소		등록번호
			변동원인	성명 또는 명칭	주 소		

2018년 02월 21일
(21) 대지권설정

---- 이하 여백 ----

등급수정 년월일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가(기준일)								용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)								

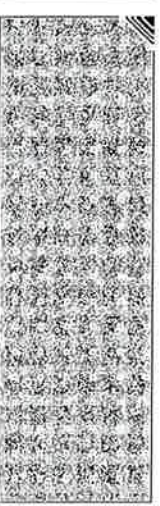
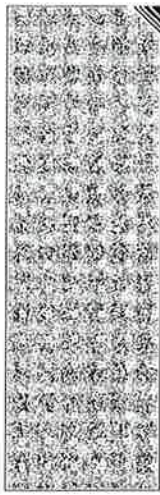
토지임대대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 4월 2일

인천광역시 남동구청



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 하실 수 있습니다.





집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2120181580000099	고유번호	2820010100-3-11390000	명칭	에이스네스트빌	호수/기구수/세대수	279호/0기구/0세대
대지위치	인천광역시 남동구 구월동		지번	1139 외 1필지	도로명주소	인천광역시 남동구 정각로 34 (구월동)	
※ 대지면적	1,411.5㎡	연면적	13,822.72㎡	※ 지역	일반상업지역	※ 구역	
건축면적	970.49㎡	용적률 산정용 연면적	10,142.66㎡	※ 구조	주공도	방화지구 외 1	※ 구역
※ 건폐율	68.7559%	※ 용적률	718.5731%	높이	지붕	오피스텔	제1종지구단위계획구역 외 1
※ 조정면적	228.57㎡	※ 공개 공지/공간 면적	72.9㎡	※ 건축선 후퇴면적	333㎡	평스라브	층수
				※ 건축선 후퇴거리	44.5m	부속건축물	지하: 4층, 지상: 13층
							동
							㎡
							m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)	구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)
주1	지4층	철근콘크리트구조	기계식주차장, 기계실, 전기실, 발전기실, 정화조	985.38	주1	3층	철근콘크리트구조	오피스텔23호	782.87
주1	지3층	철근콘크리트구조	자주식주차장16대, 기계식주차장출입구	951.07	주1	4층	철근콘크리트구조	오피스텔23호	782.87
주1	지2층	철근콘크리트구조	자주식주차장24대	1,039.51	주1	5층	철근콘크리트구조	오피스텔23호	782.87
주1	지1층	철근콘크리트구조	근린생활시설3호, 방제실, 관리실	704.1	주1	6층	철근콘크리트구조	오피스텔23호	782.87
주1	1층	철근콘크리트구조	근린생활시설10호, 로비	710.74	주1	7층	철근콘크리트구조	오피스텔23호	782.87
주1	2층	철근콘크리트구조	근린생활시설13호	820.35	주1	8층	철근콘크리트구조	오피스텔23호	782.87

이 등(초) 부분은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 02일

남동구청장



담당자: 민원여권과
전 화: 032-453-2445

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한규칙(별지 제3호서식)

대지위치	인천광역시 남동구 구월동		명칭	에이스네스트빌		호수/기둥수/세대수	279호/0기둥/0세대	
지번	1139 외 1필지	지번 관련 주소 1139-1	인천광역시 남동구 정각로 34 (구월동)					
			도로명주소		도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장						승강기	허가일		
			구분	육내	육외	인근	면적	승용			비상용	
건축주	에이스자산개발(주)	110111-4*****	구분	40대	대	대	대	대	승용 2대	비상용 대	허가일	2016.5.17.
설계자	(주)시가건축사사무소 (주)시가건축사사무소	서초구-건축사사무소-341	지주식	2,038.72㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	※하수처리시설	※금수설비(저수조)	허가일	2016.6.1.
공사감리자	(주)에스지건축사사무소 주식회사 에스지건축사사무소	서초구-건축사사무소-209	기계식	154대	대	대	대	대	형식 부패탱크방법	구린수량 및 총 용량	착공일	
공사시공자 (현장관리인)	여태남 (주) 일군토건	목포시-토목건축공사업-2 0011102	전기차	608.65㎡	대	㎡	㎡	㎡	용량 600인용 62.4㎡	지하	사용승인일	2018.2.7.

인증명		유효기간	성능	건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
				내진설계 적용 여부				관리계획 수립 여부	
				특수구조 건축물 해당(유형:보·차양일(2.3)m 외 3건)				내진능력 VII-0.176g	
				기초형식: [V] 지내력기초(40 t/㎡) [] 파일기초				지하수위 G.L 9.0 m	
				[] 파일기초				구조설계해석범: [] 등가정적해석범 [V] 동적해석범	
								종류 점검유효기간	
								점검점검 2023.6.30.-2026.4.4.	

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용	변동일	변동내용	변동일	변동내용	변동일	변동내용
2018.2.7	신규작성(신축)	2024.2.2	국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 - 이하야백 -				
2023.6.29	정기점검(점검기간 : 2023.06.30 까지, 보고일 : 2023.06.27)						
2023.6.29	정기점검(점검기간 : 2023.06.30 까지, 보고일 : 2023.06.27)						

※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.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

집합건축물대장(표제부,을) 그 밖의 기재사항

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제2호의3서식] <개정 2023. 8. 1.>

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120181580000099	고유번호	2820010100-3-11390000	명칭	에이스네스트빌	호수/기구수/세대수	279호/0기구/0세대
대지위치	인천광역시 남동구 구월동	지번	1139 외 1필지	도로명주소	인천광역시 남동구 정각로 34 (구월동)		

그 밖의 기재사항

그 밖의 기재사항

지하는 기둥이나 벽체의 하중이 슬래브나 보에 전이되는 건축물
특수구조건축물: 기타:지상3층 전이층이 형성됨
- 이하여백 -

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

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



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물 ID	2220181580003105	고유번호	2820010100-3-11390000	명칭	에이스네스트빌	호명칭	310
대지위치	인천광역시 남동구 구월동			지번	1139 외 1필지	도로명주소	인천광역시 남동구 정각로 34 (구월동)

구분	종별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	강은숙			
주	3층	철근콘크리트구조	오피스텔	19.35	670916-2*****	강원도 평창군 용평면 금송길 15-19, 101호	1/1	2022.4.22.	소유권이전
공용부분									
구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	- 이하여백 -				
주	지4층	철근콘크리트구조	기계, 전기, 발전기	0.8874					
주	각층	철근콘크리트구조	계단, 복도	13.0695					
주	각층	철근콘크리트구조	주차장	8.6631					
		- 이하여백 -							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 02일

담당자 : 민원권과
전화 : 032-453-2445

남동구청장



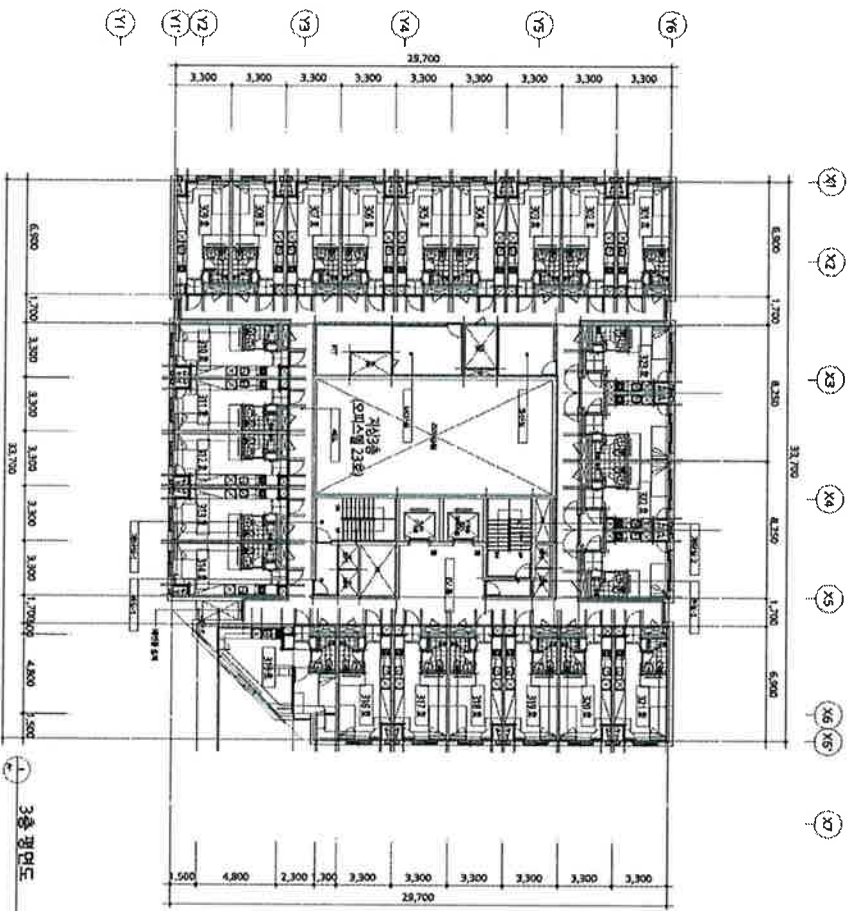
297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120181580000099	고유번호	2820010100-3-11390000	명칭	호수가구수세대수
대지위치	인천광역시 남동구 구월동	지번	1139 외1필지	도로명주소	에이스네스트빌 279호/0가구/0세대
					인천광역시 남동구 정각로 34 (구월동)



도면의 종류 100원
2025.4.7
SS2D02
증지발행시간: 11:34:54.996

평면도(3층) 축척 1:400
인천광역시 부평구청장
 (수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

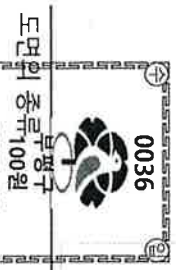
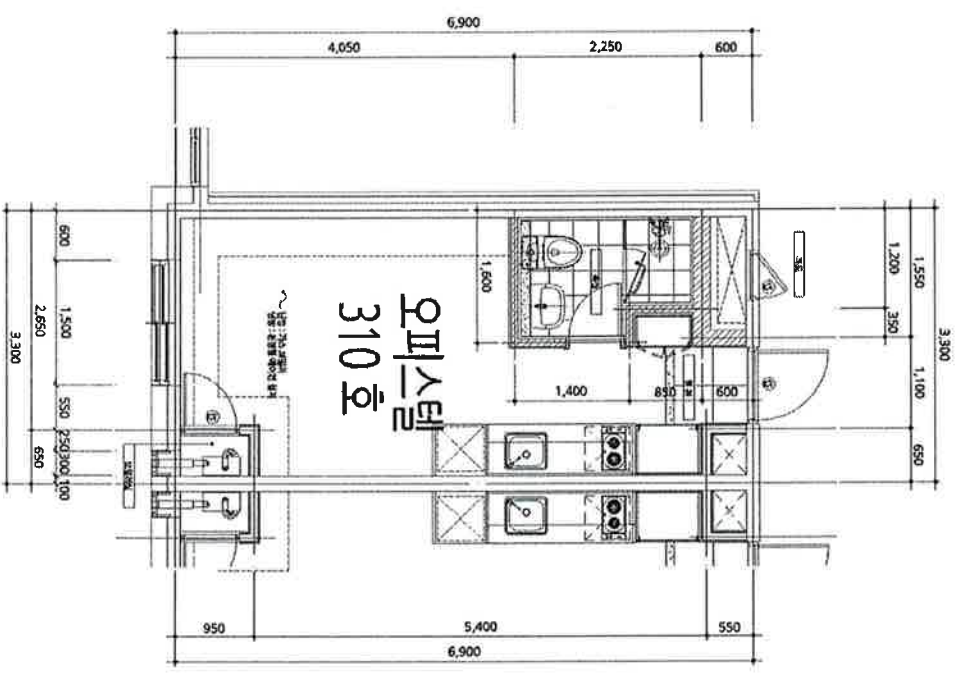


도면 작성자 (주)시가건축사사무소

297호/0가구/0세대 888/㎡

건축물현황도

건물ID	2220181580003105	고유번호	2820010100-3-11390000	명칭	에이스네스트빌	호명칭	310
대지위치	인천광역시 남동구 구월동	지번	1139 외 1필지	도로명주소	인천광역시 남동구 정각로 34(구월동)		



도면의 종류	부평구 0036	평면도	축척	1:100	도면 작성자	(주)시기건축사
--------	----------	-----	----	-------	--------	----------

※ 건축물현황 552.00㎡ 세대별마다 도면 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.
 (수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)
인천광역시 부평구청장

