

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박일성 소유물건(2025타경502528)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이민호

감정평가서번호: SS2-250117-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

성실감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이 성 현

감정평가액	일억삼천만원정 (₩130,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박일성 (2025타경502528)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.20	2025.01.20	2025.01.20		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	130,000,000 백
	합계					₩130,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-01-20)

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 계양구 효성동 소재 '북인천여자중학교' 남동측 인근에 위치하는 스타클래스 제 105-에이동 제2층 제202호로서, 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.01.20.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.01.20.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-01-20)

- ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 상 집합건물로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였으며, 「동규칙」 제12조 제2항 본문 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니함.

V. 감정평가조건

해당사항 없음

VI. 그 밖의 사항

현장조사시에 이해관계인의 폐문부재로 인하여 임대관계는 미상이며, 본건의 면적및 구조 등은 집합건축물대장 및 건축물현황도 등을 기준으로 하였으므로 귀 업무시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-01-20)

I. 대상 물건 개요

기호	소재지	건물명	용도	구조	규모	사용승인일
1	인천광역시 계양구 효성동 545-4	스타클래스	공동주택	철근콘크리트 구조	지상5층	2011-11-23

기호	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
1	○	○	○	개별	-	-	-	-	

기호	층 호	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
가	2층 202호	28.269	47.35	4.565	51.915	91

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	효성동 ***_**	휴먼클래스 ***호	53.28	150,000,000	2,815,315	2023-11-01 2012-01-09

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-01-20)

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	호성동 ***_**	휴먼클래스 ***호	53.28	150,000,000	2,815,315	2023-11-01 2012-01-09

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

기호	사례기호	사정보정	비고
가	거1	1.000	

4. 시점수정

가. 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원]

기호	사례 기호	매매가격 지수	산출내역	시점설명
가	거1	0.97457	2023.11.01 매매 가격지수 (적용:2023년10월) : 98.3 2025.01.20 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 95.8 시점수정치 : 95.8/98.3=0.97457	연립다세대 지역 : 인천광역시(23.11.01~25.01.20) 거래시점 : 2023.11.01, 2023년10월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.01.20, 2024년12월 지수를 적용 함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-01-20)

나. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 부동산의 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

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

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

기호	사례 기호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	소계	비고
가	거1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-01-20)

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치	구분	최소시세 (원/m ²)	최대시세 (원/m ²)	비고
본건 인근	동일층	2,700,000	2,800,000	

나. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (m ²)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/m ²)	기준시점 사용승인일	평가 목적
선1	효성동 ***_**	스타클래스 ***호	50.14	138,000,000	2,752,294	2024-12-09 2011-12-02	법원경 매
선2	효성동 ***_**	휴먼클래스 ***호	46.89	130,000,000	2,772,446	2024-07-15 2012-01-09	법원경 매
선3	효성동 ***_*	스타클래스 ***호	56.59	178,000,000	3,145,432	2022-01-12 2011-12-11	법원경 매

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 대한민국법원 법원경매정보]

소재지	물건용도	통계조회일	매각건수	매각가율	비고
인천광역시 계양구	연립주택,다세 대	2024-12-31	96	25	최근1년

8. 전유면적당 단가의 결정

기호	사례 기호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 단가(원/m ²)
가	거1	2,815,315	1.000	0.97457	1.00	1.000	2,743,722

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-01-20)

Ⅲ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	층 호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	2층 202호	47.35	2,743,000	130,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	인천광역시 계양구 효성동 [도로명주소] 인천광역시 계양구 아나지로 91-1	545-4 스타클래 스 100-1011 동	다세대주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				1층	10.92			
				2층	173.36			
				3층	173.36			
				4층	153.22			
				5층	148.22			
				옥탑1층	10.92			
	"	"	대	제2종일반주거지역	662.6			
	"	"		(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	47.35	47.35	130,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				1 소유권대지권	28.269	28.269		
				662.6				
합 계							₩130,000,000.-	
			이 하		여 백			

토지·건물
토 지 :
건 물 :

배분내역
65,000,000
65,000,000

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 계양구 효성동 소재 '북인천여자중학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택 및 단독주택, 중소규모의 공장, 근린생활시설, 학교 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는등, 대중교통 상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건내 2층 202호로서,
외벽 : 돌붙임 및 드라이비트 마감 등.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감 등.
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급, 배수설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

인접지 대비 등고평탄한 장방형 토지로서, 다세대 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

다세대주택 단지내의 통행로를 통하여 출입하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2015-04-20) 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육지원청(560-6659))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

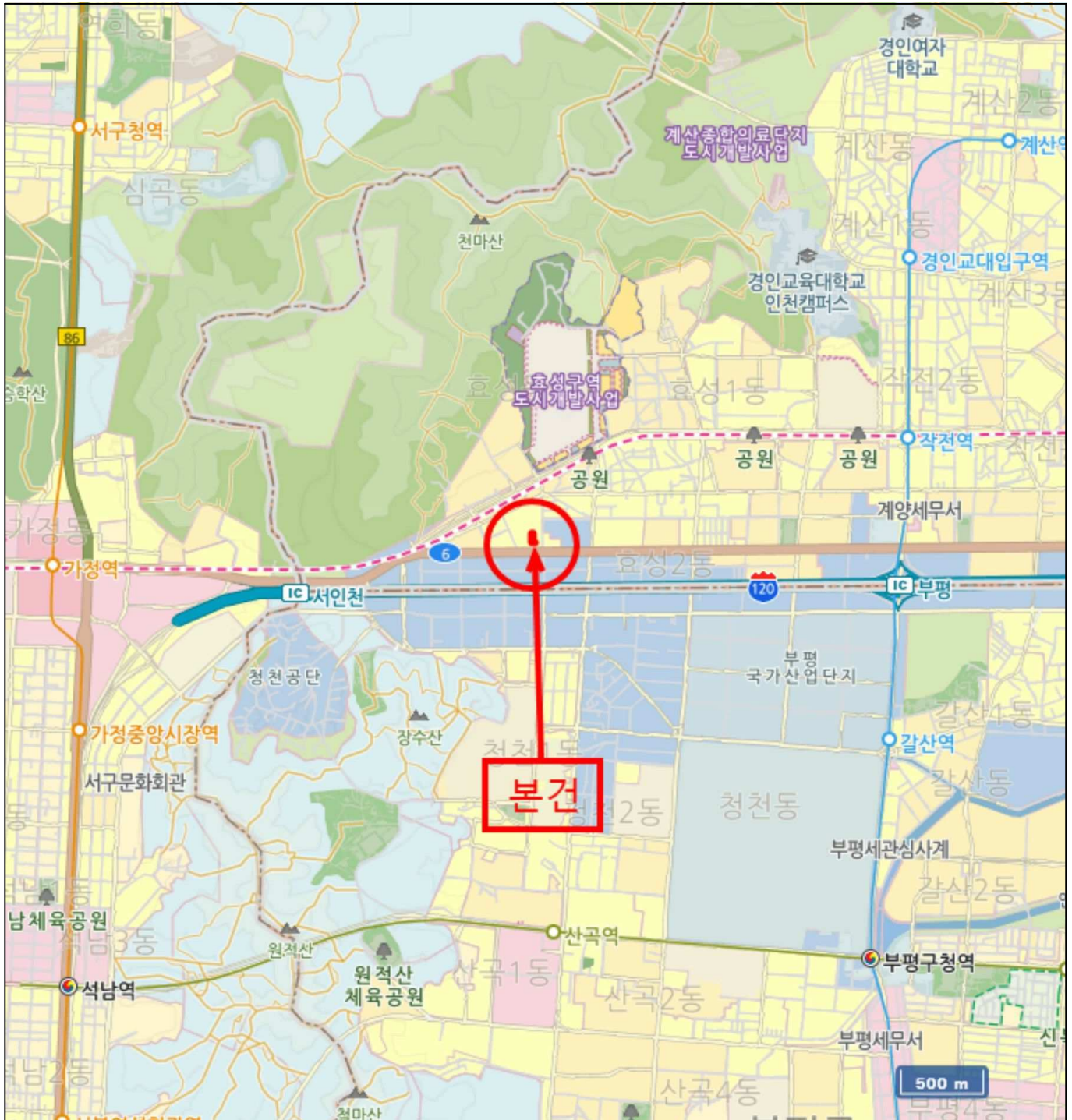
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



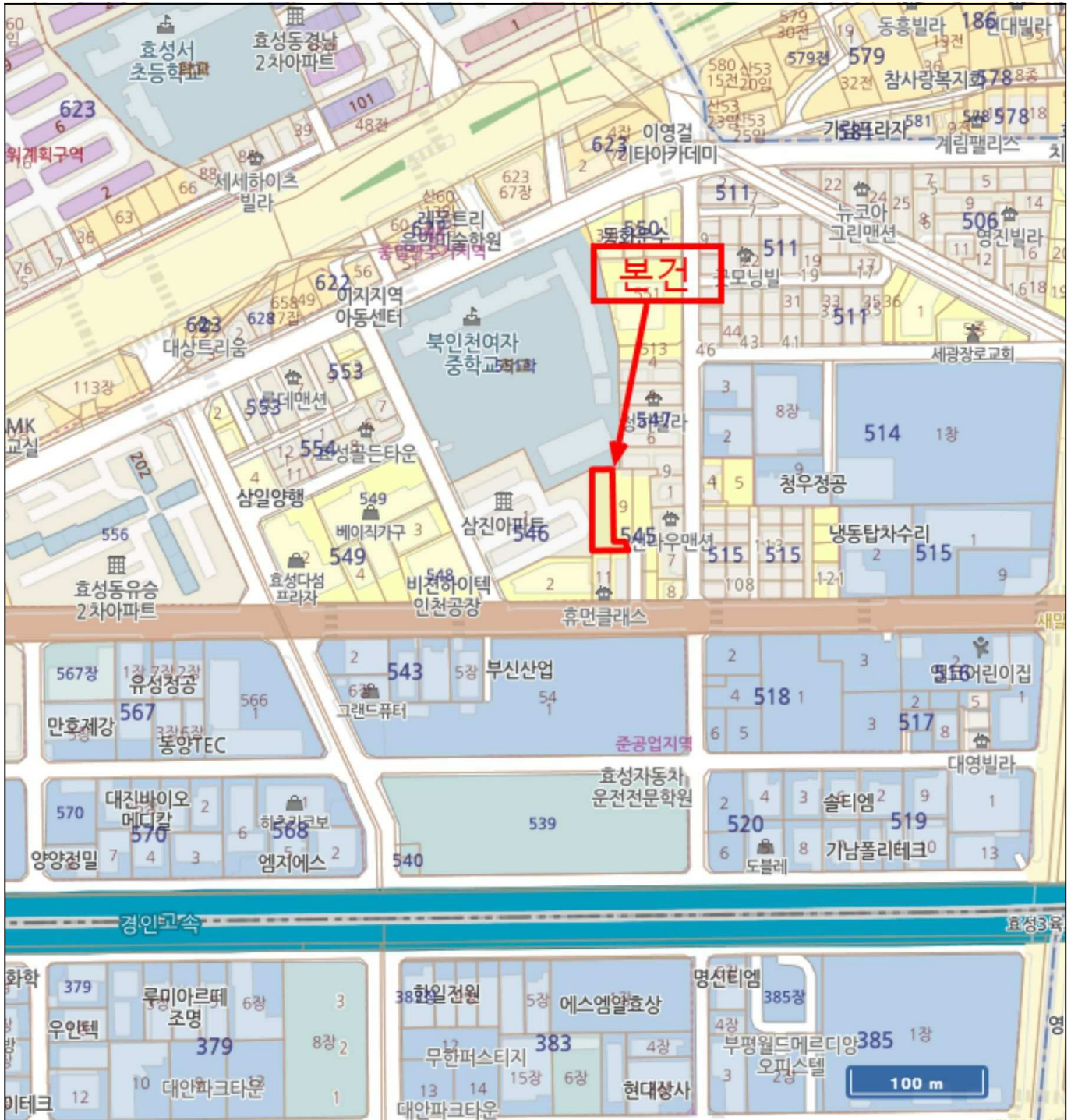
소재지	인천광역시 계양구 효성동 545-4 스타클래스 105-에이동 2층 202호
-----	---



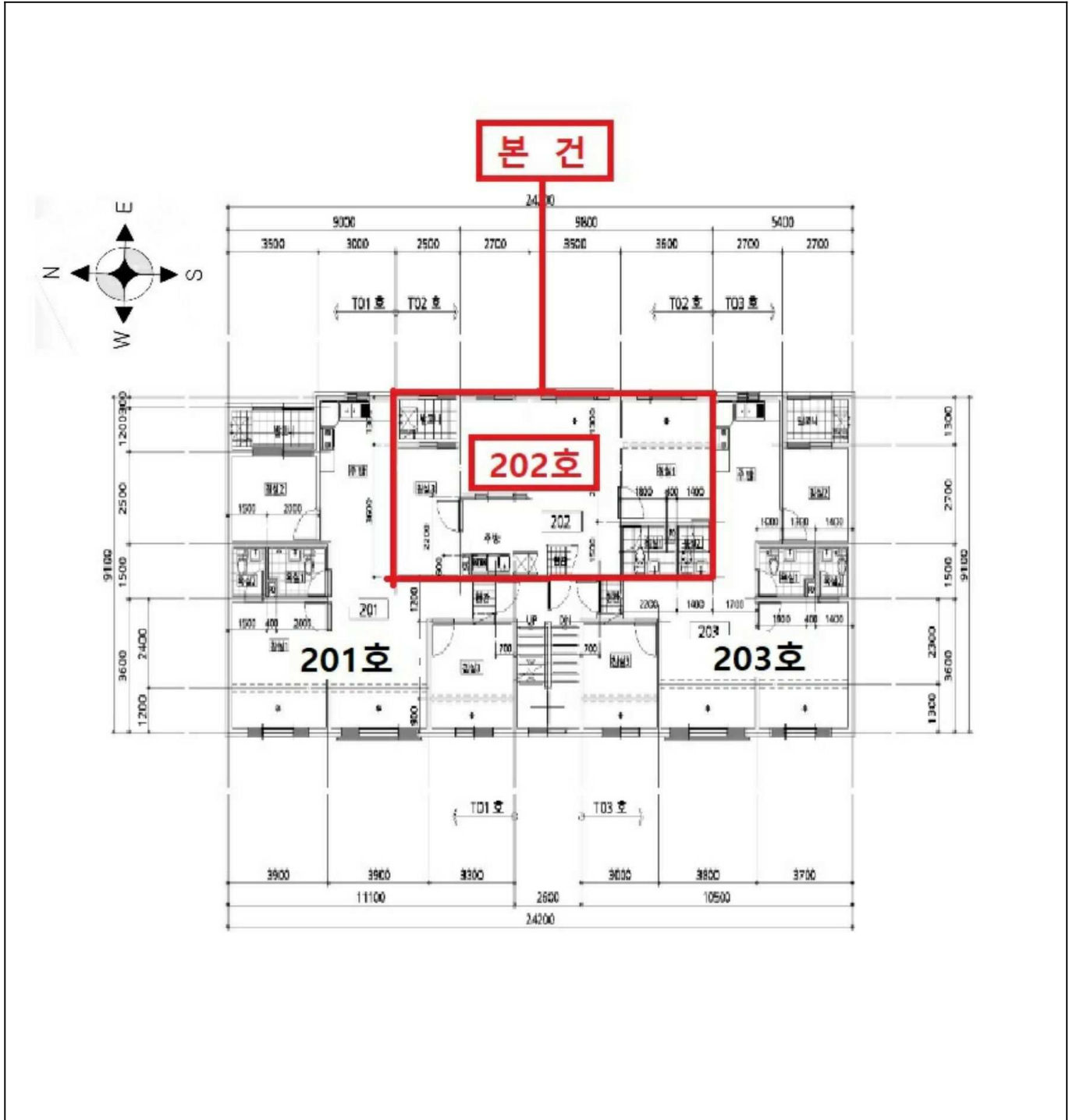
상 세 위 치 도



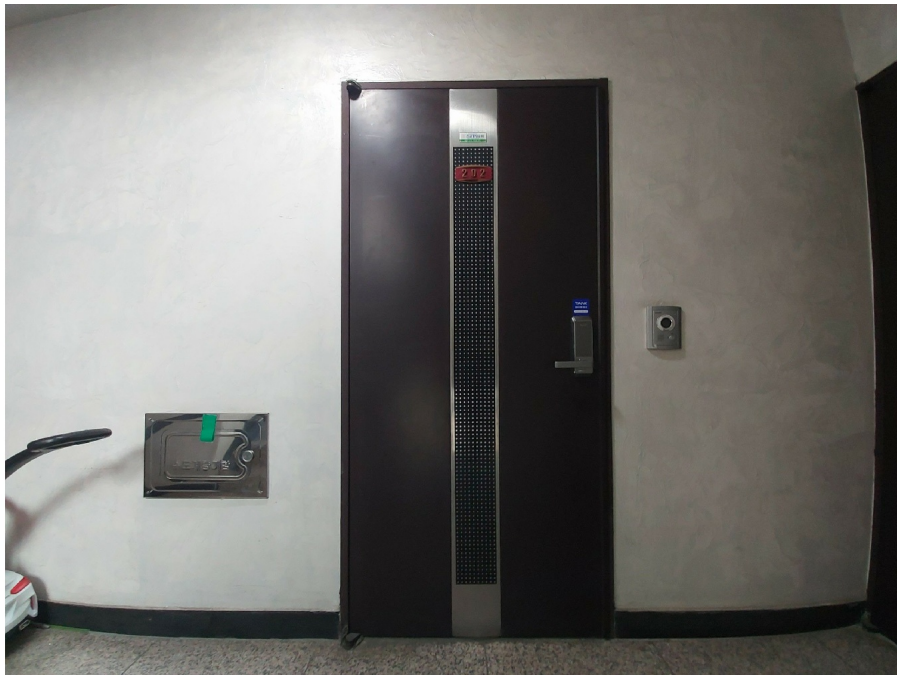
소 재 지	인천광역시 계양구 효성동 545-4 스타클래스 105-에이동 2층 202호
-------	---



호 별 배치도







회 보 서

우)21684 인천광역시 남동구 아암대로1503번길 21 1002동 1302호

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

문서번호 : SS2-250117-01

시행일자 : 2025-01-20

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 이민호

참 조 : 경매8계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

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

2. 2025.01.17자 귀 제 『2025타경502528』 호로 의뢰하신 『박일성 소유물건(2025타경502528)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

성실감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 010-8558-9968, FAX: 0505-182-3366)

문서번호 : SS2-250117-01

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 이민호 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.01.17 자 귀 제 『 2025타경502528 』 호로 의뢰하신 『 인천광역시 계양구 효성동 545-4 스타클래스 105-에이동 2층 202호 』 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	290,000	
실 비	여 비	110,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	4,800
	기타 실비	4,000
소 계	128,800	기본수수료 ≒290,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	418,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	41,800	
합 계	459,800	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	459,800	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

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

성실감정평가사사무소



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1248-2011-001539

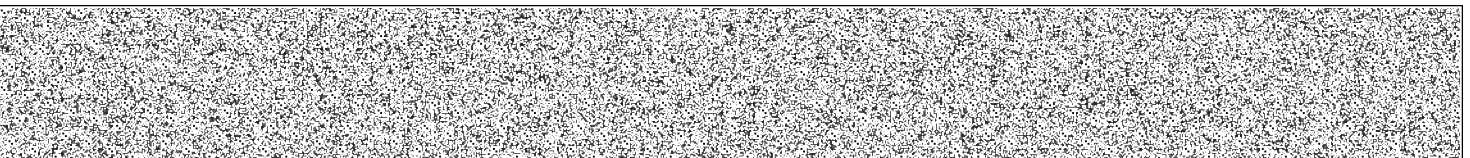


[집합건물] 인천광역시 계양구 효성동 545-4 스타클래스 제105-에이동 제2층 제202호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2011년12월6일	인천광역시 계양구 효성동 545-4 스타클래스 제105-에이동 [도로명주소] 인천광역시 계양구 아나지로 91-1	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 다세대주택 1층 10.92㎡ 2층 173.36㎡ 3층 173.36㎡ 4층 153.22㎡ 5층 148.22㎡ 옥탑1층 10.92㎡	도면 제2011-202호	
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 계양구 효성동 545-4		대	662.6㎡	2011년12월6일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2011년12월6일	제2층 제202호	철근콘크리트구조 47.35㎡	도면 제2011-202호
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		662.6분의 28.269	2011년12월5일 대지권 2011년12월6일
2				별도등기 있음 1토지(올구 3번 근저당권 설정 등기)

[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.

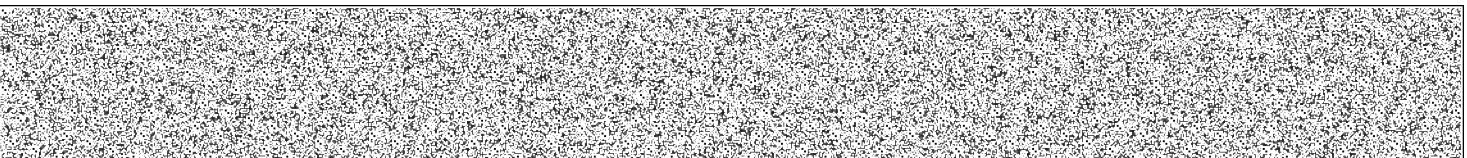


[집합건물] 인천광역시 계양구 효성동 545-4 스타클래스 제105-에이동 제2층 제202호

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
			2011년12월6일
3			2번 별도등기 말소 2011년12월28일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2011년12월6일 제59214호		소유자 간경만 510621-***** 경기도 김포시 대곶면 덕포진로 143
2	소유권이전	2011년12월28일 제63187호	2011년11월9일 매매	소유자 김창식 760807-***** 인천광역시 계양구 주부토로388번길 6,101호(작전동,삼정주택)
2-1	2번등기명의인표시 변경		2020년5월14일 주소변경	김창식의 주소 인천광역시 중구 논골1길 14(운북동) 2021년9월23일 부기
3	소유권이전	2021년9월23일 제386476호	2021년8월16일 매매	소유자 박일성 710625-***** 인천광역시 계양구 안남로 560, 210동 505호 (효성동, 뉴서울아파트) 거래가액 금145,000,000원
4	압류	2023년6월30일 제235522호	2023년6월30일 압류(채납추적 과-티11781)	권리자 국 처분청 계양세무서장
5	압류	2024년12월20일 제450647호	2024년12월19일 압류(세무2과-0 10895)	권리자 계양구(인천광역시) 2319
6	강제경매개시결정	2025년1월13일 제9318호	2025년1월13일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2025타경502 528)	채권자 양태운 010621-***** 인천광역시 계양구 아나지로 91-1, 105-에이동 202호 (효성동, 스타클래스)



【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2011년12월28일 제63189호	2011년12월28일 설정계약	채권최고액 금138,000,000원 채무자 김창식 인천광역시 계양구 주부토로388번길 6,101호(작전동,삼경주택) 근저당권자 각지농업협동조합 171336-0000293 경상북도 김천시 봉산면 덕천리 646-3
2	1번근저당권설정등기말소	2021년9월3일 제365970호	2021년9월3일 해지	
3	주택임차권	2024년2월15일 제59215호	2024년2월13일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2023카임3917)	임차보증금 금145,000,000원 범 위 2층 202호 47.35㎡ 전부 임대차계약일자 2021년7월19일 주민등록일자 2021년9월3일 점유개시일자 2021년9월3일 확정일자 2021년8월9일 임차권자 양태운 010621-***** 인천광역시 계양구 아나지로 91-1, 105-에이동 202호 (효성동,스타클래스)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년2월15일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 1월 17일

법원행정처 등기정보중앙관리소

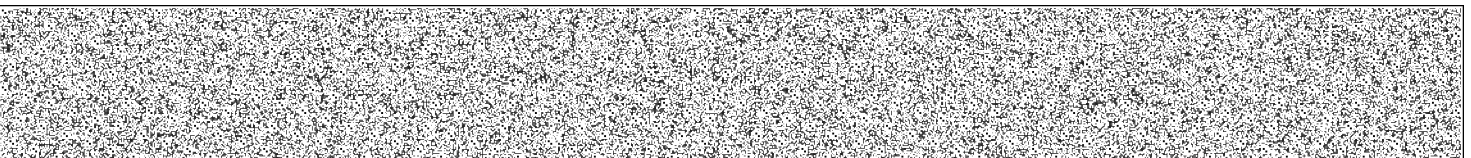
전산운영책임관



* 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.



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 1248-2011-001539

[집합건물] 인천광역시 계양구 효성동 545-4 스타클래스 제105-에이동 제2층 제202호

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박일성 (소유자)	710625-*****	단독소유	인천광역시 계양구 안남로 560, 210동 505호 (효성동, 뉴서울아파트)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	압류	2023년6월30일 제235522호	권리자 국	박일성
5	압류	2024년12월20일 제450647호	권리자 계양구(인천광역시)	박일성
6	강제경매개시결정	2025년1월13일 제9318호	채권자 양태운	박일성

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2024년2월15일 제59215호	임차보증금 금145,000,000원 임차권자 양태운	박일성

[참고 사항]

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

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020111600000027	고유번호	2824510100-3-05450004	건축물 명칭	스타클래스	특이사항	
대지위치	인천광역시 계양구 효성동		지번	545-4	도로명주소		
대지면적	662.6 m ²	연면적	1,221.88 m ²	지역	준공업지역	지구	구역
건축면적	372.42 m ²	용적률 산정용 연면적	1,221.88 m ²	건축물 수	2	주용도	다세대주택
건폐율	56.21 %	용적률	184.41 %	총 호수/가구수/세대수	0호/0가구/18세대	총 주차 대 수	18
조경면적	m ²	공개 공지/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	m ²	건축선 후퇴거리	m

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	스타클래스 105-A동	인천광역시 계양구 아나지로 91-1 (효성동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/5	다세대주택	659.08	2011.11.23.	신축
주2	스타클래스 105-B동	인천광역시 계양구 아나지로 91-1 (효성동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/5	다세대주택	562.8	2011.11.23.	신축
				- 이하어백 -					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 계양구청장



발급일 : 2025년 1월 17일

담당자 :

전화 :

297mm×210mm[백상지(80g/m²)]

본

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

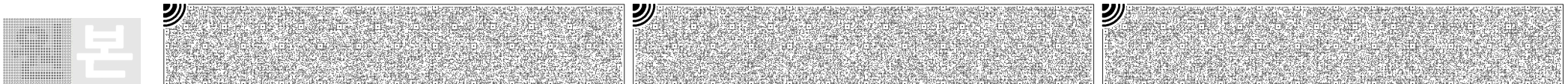
대지위치		인천광역시 계양구 효성동	명칭	스타클래스	특이사항
지번	지번 관련 주소		도로명주소		
545-4			도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		인허가 시기		
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대		비상용 대	
건축주	※※	※※	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대	비상용 대	허가일	
설계자	※※	※※	자주식	대 ㎡	18 대 ㎡	대 ㎡	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)	2011.4.11.	
공사감리자	※※	※※	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	구분	수량 및 총 용량	착공일
공사시공자 (현장관리인)	※※	※※	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		부패탱크방법	지상	개 ㎡	2011.4.21.
								용량	지하	개 ㎡	사용승인일
※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황						건축물 관리 현황		
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부				내진능력		관리계획 수립 여부		
			비적용								
			특수구조 건축물				지하수위		건축물 관리점검 현황		
			미해당				G.L m				
			기초형식: [] 지내력기초(t/㎡) [] 파일기초				구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법		종류	점검유효기간	

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2011.11.23.	[신축]2011-건축과-신축허가-45(2011.4.11.)호가 사용승인(2011.11.23.)되어 신규작성 - 이하여백 -				

※※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120111600000209	고유번호	2824510100-3-05450004	명칭	스타클래스 105-A동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/10세대
대지위치	인천광역시 계양구 효성동		지번	545-4	도로명주소	인천광역시 계양구 아나지로 91-1 (효성동)	
*대지면적	0 m ²	연면적	659.08 m ²	*지역	*지구	*구역	
건축면적	219.2 m ²	용적률 산정용 연면적	659.08 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	다세대주택
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	14.9 m	지붕	(철근)콘크리트
*조경면적	m ²	*공개 공지/공간 면적	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	1층	철근콘크리트구조	계단실	10.92	주1	5층	철근콘크리트구조	다세대주택	148.22
주1	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	173.36	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실 및 옥탑	10.92
주1	3층	철근콘크리트구조	다세대주택	173.36			- 이하여백 -		
주1	4층	철근콘크리트구조	다세대주택	153.22					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 1월 17일

인천광역시 계양구청장

담당자:
전화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m²]

본

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

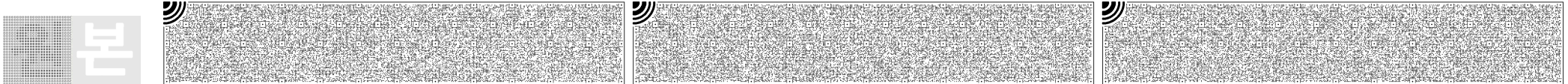
(2쪽 중 제2쪽)

대지위치		인천광역시 계양구 효성동		명칭	스타클래스 105-A동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/10세대
지번	545-4	지번 관련 주소		도로명주소	인천광역시 계양구 아나지로 91-1 (효성동)		
				도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기		인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용		비상용
건축주	간경만	510621-1*****							허가일	
설계자	윤희경 (주)삼희건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-70	자주식	대 ㎡	18 대 ㎡	대 ㎡	대	* 하수처리시설 ※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	2011.4.11.	
공사감리자	윤희경 (주)삼희건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-70	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상	개 ㎡
공사시공자 (현장관리인)	홍성민 (주)대원종합건설	경기도-건축공사업-10-1860	전기차	대 ㎡	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							
			특수구조 건축물			지하수위		건축물 관리점검 현황		
			미해당			G.L m				
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초			구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법		종류	점검유효기간	

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2011.11.23.	[신축]2011-건축과-신축허가-45(2011.4.11.)호가 사용승인(2011.11.23.)되어 신규작성			-이하여백-	
2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건 축물대장 내진설계 여부 기재				

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물D	2220111600000916	고유번호	2824510100-3-05450004	명칭	스타클래스 105-A동	호명칭	202
대지위치	인천광역시 계양구 효성동			지번	545-4	도로명주소	인천광역시 계양구 아나지로 91-1 (효성동)

전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(m)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	47.35	박일성	인천광역시 계양구 안남로 560, 210동 505호 (효성동, 뉴서울아파트)	1/1	2021.9.23.
		-이하여백-			710625-1*****			소유권이전
공용부분						-이하여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(m)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	2층	철근콘크리트구조	계단실	4.565				
		-이하여백-						

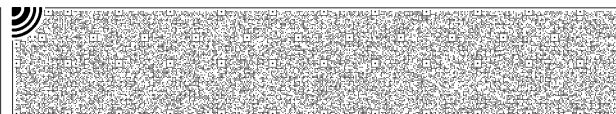
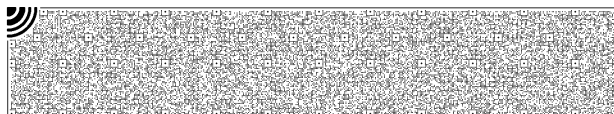
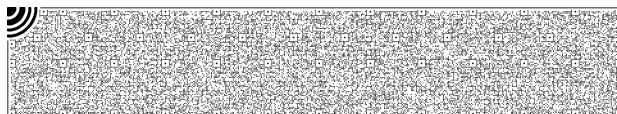
이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 계양구청장

담당자:
전화:

발급일자: 2025년 1월 17일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/m²)]

발급번호 : 202528245002180039

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 01/ 17

토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	이성현	주소	0,		
			전화번호			
신청토지	소재지			지 번	지 목	면적(m ²)
인천광역시 계양구 효성동				545-4	대	662.6
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역(2015-04-20) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육지원청(560-6659))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례 <input type="checkbox"/> 가로구역별 최고높이 제한지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 준공업지역 <input type="checkbox"/> 중점경관관리구역 <input type="checkbox"/> 과밀억제권역 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 절대보호구역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 도로 <input type="checkbox"/> 중로1류(폭 20m~25m) <input type="checkbox"/> 학교 <input type="checkbox"/> 법정동
						축척 1/1200 수입증지 붙이는곳
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 01/ 17 인천광역시 계양구청						수수료 전자결제민원

발급번호 : 202528245002180039

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 01/ 17

<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>



토지 대장

고유번호	2824510100-10545-0004			도면번호	27	발급번호	202528245-00218-0043	
토지소재	인천광역시 계양구 효성동			장 번호	1-1	처리시각	17시 39분 08초	
지 번	545-4	축척	1:600	비고		발급자	인터넷민원	
토지 표시				소유자				
지 목	면적 (m ²)	사유	변동 일자		주소			
			변동 원인		성명 또는 명칭		등록 번호	
(08) 대	*662.6*	(40) 2011년 11월 29일 지목변경	2011년 12월 06일					
			(21)대지권설정					
		--- 이하 여백 ---			--- 이하 여백 ---			
등 급 수 정 년 월 일	1988. 04. 30. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정
토 지 등 급 (기준수량등급)	183	187	195	199	203	208	213	216
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	1048000	1085000	1140000	1235000	1339000	1251000	1257000	

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 1월 17일

인천광역시 계양구청장



◆ 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.

대지권 등록부

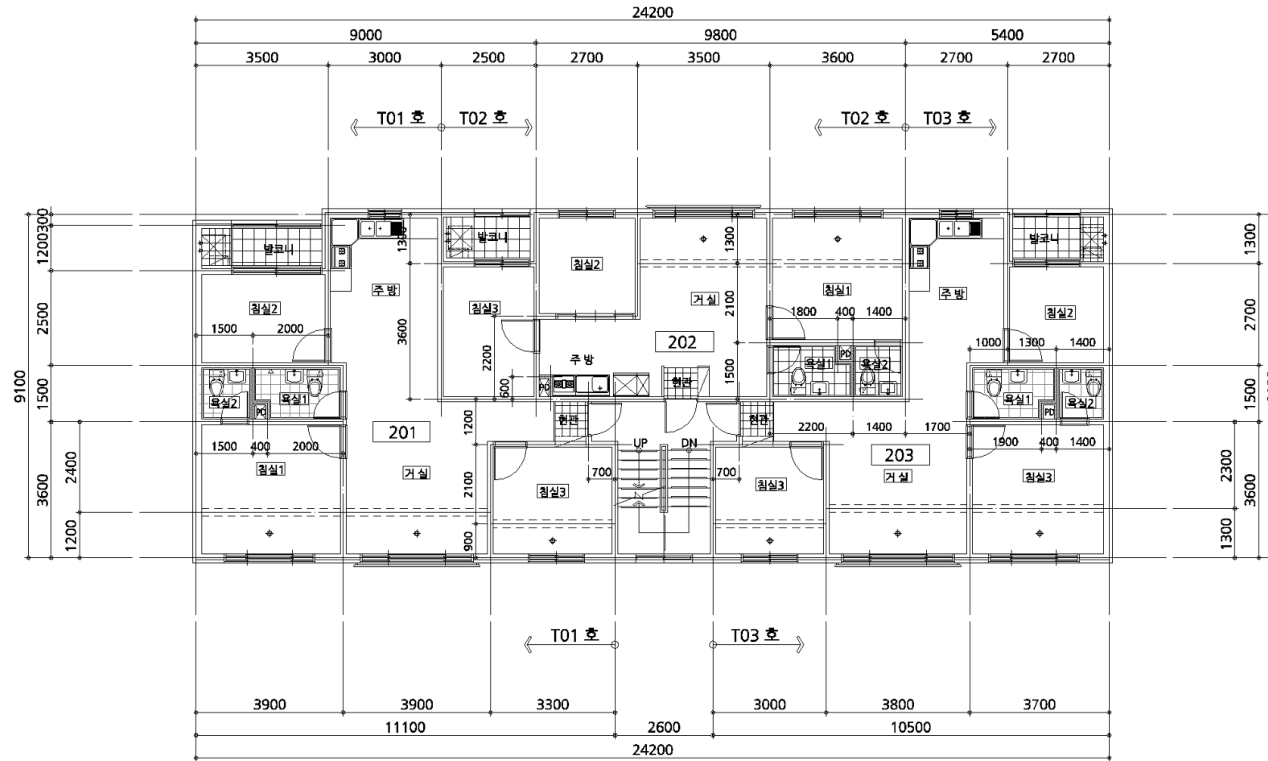
고유번호	2824510100-10545-0004			전유부분 건물표시	105-에이동 2층 202호	장 번호	1
토지소재	인천광역시 계양구 효성동	지번	545-4	대지권비율	28.269/662.6	건물명칭	스타클래스
지번							
대지권비율							
변 동 일 자	소유권 지분	소유자					등록번호
변 동 원 인		주 소					성명 또는 명칭
2021년 09월 23일 (03)소유권이전		인천광역시 계양구 안남로 560, 210동 505호 (효성동, 뉴서울아파트)					710625-1***** 박일성
		--- 이하 여백 ---					

◆ 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.

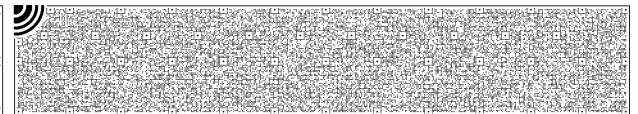
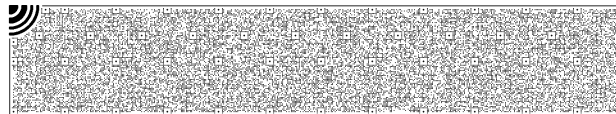
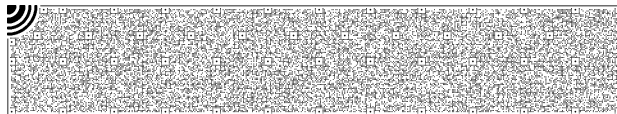
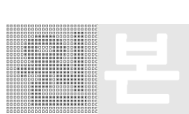
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	212011160000209	고유번호	2824510100-3-05450004	명칭	스타클래스 105-A동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/10세대
대지위치	인천광역시 계양구 효성동		지번	545-4	도로명주소	인천광역시 계양구 아나지로 91-1 (효성동)	



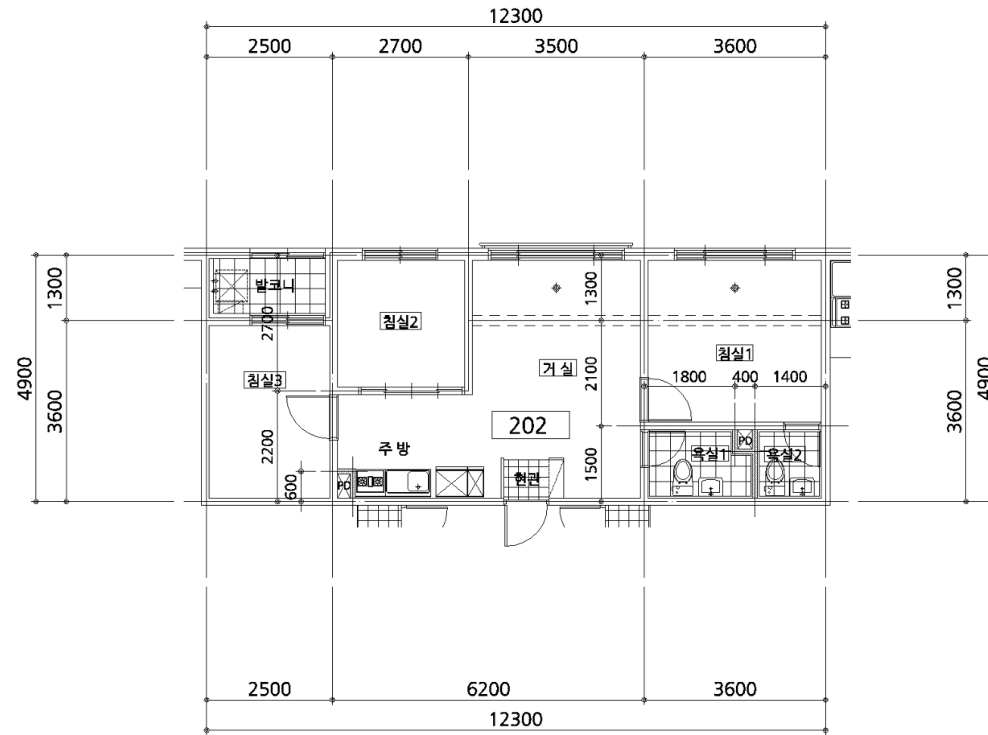
도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 150	도면 작성자	윤희경((주)삼희건축사사무소) (서명 또는 인)		
--------	---------	----	---------	--------	----------------------------	--	--



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220111600000916	고유번호	2824510100-3-05450004	명칭	스타클래스 105-A동	호명칭	202
대지위치	인천광역시 계양구 효성동		지번	545-4	도로명주소	인천광역시 계양구 아나지로 91-1 (효성동)	
건축물현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	윤희경((주)삼희건축사사무소)	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	------------------	-----------

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

