

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 김진득

건 명 : 변은미 소유물건(2024타경545351)

문 서 번 호 : 2024타경545351

감정 평가서 번호 : 미래새한 2407-23-19013호



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



(주)미래새한감정평가법인 경인지사

TEL : (032)422-5678 FAX : (032)422-5688



(부동산) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명
날인합니다.

감정평가사
정홍용



(주)미래세한감정평가법인 경인지사
대표자 문영식



감정평가액	일억이천이백이십오만육천사백사십원정 (₩122,256,440.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김진득	감정평가목적	경매			
채무자	-	제출처	경매2계			
소유자 (대상업체명)	변은미 (2024타경545351)	기준가치	시장가치			
		감정평가조건	--			
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2024. 07. 26	2024. 07. 23 ~ 2024. 07. 26	2024. 07. 29		
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
			별지	참조		
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사				(인)	

(부동산)감정평가표

공 부 (의 료)		사 정		단 가	금 액
종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량		
토 지	10 176.5x-- 65	토 지	27.15	4,170,000	113,215,500
건 물	10 266.055x-- 65	건 물	40.91	-	8,821,840
제시외 건물	(10.8x10/65)	제시외 건물	4.49	-	219,100
	(14.5x10/65)				
	(3.9x10/65)				
		이 하	여 백		
합 계					₩122,256,440.-

감정평가내용

토지와 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	인천광역시 미추홀구 용현동	179-24	대	제2종 일반주거지역	10 176.5x-- 65	27.15	4,170,000	113,215,500	변은미 지분
2	"	179-24 위 지상	주택 및 근린생활시설	벽돌 및 철근콘크리트조 슬래브지붕 2층	10 99.90x- 65	15.36	221,000	3,394,560	변은미 지분
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 인하로 105번길 39		(근린시설)	1층	10 93.415x- 65	14.37	260,000	3,736,200	850,000 x 13/50
			(주택 벽돌조)	2층	10 69.44x- 65	10.68	156,000	1,666,080	1,000,000 x 13/50
			(근린시설)	지하실	10 3.30x- 65	0.5	50,000	25,000	600,000 x 13/50
			부속건물	시멘트블럭조 슬래브지붕 단층	10 10.8x-- 65	1.66	50,000	83,000	관찰감가 350,000 x 5/35
	소 계 (제시외 건물)				10 (14.5x-- 65)	2.23	50,000	111,500	
ㄱ)	인천광역시 미추홀구 용현동	179-24	(창고)	벽체이용 판넬조 판넬지붕	10 (3.9x-- 65)	0.6	41,000	24,600	
ㄴ)	"	179-24	(창고)	벽체이용 판넬조 판넬지붕					
ㄷ)	"	179-24	(다용도실)	벽체이용 새시조 렉산지붕					
	소 계							₩122,037,340	
	합 계							₩219,100	
								₩122,256,440.-	
이					하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 인천광역시 미추홀구 용현동 소재 '용일초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 인천지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

1) 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1)	용현동 179-24	176.5 ×10/65	27.15	대	2종 일주	주상용	소로 각지	사다리 평 지	1,739,000	변은미 지분
합계	-	27.15	27.15	-	-	-	-	-	-	-

2) 건물

[일반건축물대장 기준]

일련 번호	소재지	인천광역시 미추홀구 용현동 179-24 (인천광역시 미추홀구 인하로105번길 39)					
	주구조	연와조, 세멘블럭조, 철근콘크리트조			주용도	주택, 근린생활시설	
2)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		103.2	-	266.055	-	-1/2	1987.06.12

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1) 제2종일반주거지역(2023-09-25), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

다. 주위 환경

부근은 소규모 근린생활시설 및 단독주택 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 대체로 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 07월 26일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2024년 07월 23일 및 2024년 07월 26일 실지조사를 실시하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며, 건물은 건물만의 거래가 극히 희소하여 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 어려워 원가방식(원가법)으로 평가하되, 관찰감가법을 병용하였으며, 이를 합산하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 일련번호 2)건물은 현장조사시 폐문부재로 인해 내부구조 및 제반 설비 등을 확인하지 못하였는 바, 공부상 용도 및 구조, 유사 부동산의 표준적인 이용상황 등을 참작하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고 바람.
2. 일련번호 2)건물에는 후첨 '사진용지'와 같이 부합물 및 종물로 판단되는 제시외 건물 기호 ㄱ)~ㄷ)이 소재함.
3. 본 감정평가는 일련번호 1),2)의 매각지분 공유자 65분의10 갑구 순위번호 5번 변은미 지분 전부의 감정평가로서, 해당 매각지분의 위치확인이 불가능하여 전체 토지,건물 평가액에 귀 제시 매각지분 비율을 곱하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정

■ 비교표준지 선정 및 그 사유

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	용현동 95-30	166.9	대	2종일주	주상용	소로 한면	정방형 평지	1,795,000

위 치 도



- 비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 A)를 본 감정평가에 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
인천광역시 미추홀구 '주거지역'	2024.01.01~2024.07.26	0.816	1.00816	2024년 06월 연장적용

다. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

※ 주택지대[일련번호 1]/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.03	고객 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.02	접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.051	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역의 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	비고
2종일주	주상용	소로변	4,000,000~4,300,000원/㎡	-

3) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	감정평가 목적	기준시점	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점 당시 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	용현동 96-9	대	주상용	2종 일주	소로 한면	경매	2023.03.27	157.1	3,800,000	1,748,000	2.17
②	용현동 177-5	대	주상용	2종 일주	소로 각지	경매	2023.04.13	139.5	4,090,000	1,357,000	3.01
③	용현동 179-24	대	주상용	2종 일주	소로 각지	본건 시가참고	2022.11.24	176.5	4,140,000	1,816,000	2.28

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	용현동 166-17	대	주상용	2종일주	143	852,000,000 (건물포함)	4,140,000	2023.09.15
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2012.02.17), 면적 : 333.94㎡ ■ 토지 추정단가 : $[(852,000,000\text{원} - (1,000,000\text{원}/\text{㎡} \times 39/50 \times 333.94\text{㎡})) / 143\text{㎡}] \approx 4,140,000\text{원}/\text{㎡}$							

(출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가 자료)

5) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계(6개월 평균)

지역통계	인천			미추홀구			용현동		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
주택/근린주택	68.48	73.61	9	80.77	79.51	3	90.25	90.25	1

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정률 결정

① 사례 선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례 ①을 선정함.

② 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가격}}{\text{표준지공시지가 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

③ 그 밖의 요인 보정률 산정

순번	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
1	평가사례①	3,800,000	1.01576	1.000	1.030	3,975,685	2.197
	표준지A)	1,795,000	1.00816	-	-	1,809,647	
비고	※시점수정: 인천광역시 미추홀구 주거지역(2023.03.27~2024.07.26): 1.01576 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 주택지대[표준지A/평가사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /평가사례①)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.03	고객 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.030	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.19

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	1,795,000	1.00816	1.000	1.051	2.19	4,165,246	4,170,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 ①을 선정함.

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
①	용현동 166-17	대	주상용	2종일주	143	852,000,000 (건물포함)	4,140,000	2023.09.15
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2012.02.17), 면적 : 333.94㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{852,000,000\text{원} - (1,000,000\text{원}/\text{㎡} \times 39/50 \times 333.94\text{㎡})\} / 143\text{㎡} \approx 4,140,000\text{원}/\text{㎡}$							

(출처: 등기사항전부증명서)

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

구분	용도지역	기간	시점수정치
거래사례 ㉠	인천광역시 미추홀구, 주거지역	2023.09.15~2024.07.26	1.01087

마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

※ 주택지대[일련번호 1]/거래사례㉠

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례㉠)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.02	고객 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.020	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	4,140,000	1.000	1.01087	1.000	1.020	4,268,702	4,270,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	4,170,000	4,270,000	4,170,000

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

5. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	인천광역시 미추홀구 용현동 179-24	176.5 ×10/65	27.15	4,170,000	113,215,500	변은미 지분
합 계		27.15	27.15	-	113,215,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 건물 산출근거

1. 재조달원가 산정

가. 표준단가

■ 건물 신축 단가 예시

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트싱글	3	1,815,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,221,000	50 (45~55)

(한국부동산원 2023년도 건물신축단가표)

■ 표준단가

일련번호	층별	용도	표준단가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
2)	1	근린생활시설	850,000	중	-
	2	주택	1,000,000	중	-
	지하실	창고 등	600,000	중	-
	1 (부속건물)	화장실 등	350,000	중	-

나. 부대설비 보정단가

구분	난방 설비	위생/급배수 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	소화전 설비	기타 설비	합 계 (원/㎡)
1,2층 지하실	표준단가에 포함하여 평가함.						
1층 부속건물	표준단가에 포함하여 평가함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 재조달원가 산정

일련번호	층별	용도	적용 표준단가 (원/㎡)	부대설비(보정)단가 (원/㎡)	적용 재조달원가 (원/㎡)
2)	1	근린생활시설	850,000	표준단가에 포함하여 평가함	850,000
	2	주택	1,000,000	표준단가에 포함하여 평가함	1,000,000
	지하실	창고 등	600,000	표준단가에 포함하여 평가함	600,000
	1 (부속건물)	화장실 등	350,000	표준단가에 포함하여 평가함	350,000

2. 건물단가산정

상기에 예시된 "건물 신축단가"를 참고로 하되 본건 건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 평가에 적용할 표준단가를 결정하고 이에 부대설비 단가(보정단가)를 가산하여 재조달원가를 산정한 후 경제적 내용년수, 경과년수 등을 감안하여 건물단가(원/㎡)를 산정하되, 관찰감가법을 병용하였음.

일련번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
2)	1	850,000	13	50	221,000	221,000	1987.06.12
	2	1,000,000	13	50	260,000	260,000	
	지하실	600,000	13	50	156,000	156,000	
	1 (부속건물)	350,000	5	35	50,000	50,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
2)	1	99.9 ×10/65	15.36	221,000	3,394,560	변은미 지분
	2	93.415 ×10/65	14.37	260,000	3,736,200	
	지하실	69.44 ×10/65	10.68	156,000	1,666,080	
	1 (부속건물)	3.3 ×10/65	0.5	50,000	25,000	
합 계		40.91	40.91	-	8,821,840	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅶ. 감정평가액 결정 의견

1. 토 지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상황, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.

2. 건 물

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 관찰감가법을 병용하였음.

3. 종합의견

대상물건은 인천광역시 미추홀구 용현동 소재 '용일초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법으로 평가하되, 관찰감가법을 병용하였으며, 이를 합산하여 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	113,215,500	상세내역은 명세표 참조
건 물	8,821,840	
(제시외 건물)	219,100	
합 계	122,256,440	-

끝.

토지 감정평가요항표

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

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 인천광역시 미추홀구 용현동 소재 '용일초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)이며, 부근은 소규모 근린생활시설 및 단독주택 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 대체로 보통임.

2. 교통상황

대상물건까지 제반 차량접근이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장이 소재하여 제반 대중교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

일련번호 1) 인접지대비 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서, 현재 '주택 및 상가' 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

일련번호 1) 동측 및 남서측으로 소로변에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1) 제2종일반주거지역(2023-09-25), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

6. 제시목록 외의 물건

없 음.

토지 감정평가요항표

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

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사시 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여, 임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

1. 건물의 구조

일련번호 2) 벽돌 및 철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 건물로서,

외 벽: 모르타르위 페인팅 및 타일 등 마감,

내 벽: 벽지도배 및 내부 인테리어 등 마감,

창 호: 알루미늄새시 창호 등 마감임.

일련번호 2)(부속건물) 시멘트블럭조 슬래브지붕 단층 건물로서,

외 벽: 모르타르위 페인팅 등 마감,

내 벽: 모르타르위 페인팅 등 마감,

창 호: 목재 창호 등 마감임.

2. 이용상태

상가 및 주택 등으로 이용중임.

3. 설비내역

기본적인 위생설비 및 급.배수설비, 바닥난방설비(2층 주택 부분) 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 증물

일련번호 2) 건물에는 후첨 '사진용지'와 같이 부합물 및 증물로 판단되는 제시외 건물 기호 ㄱ)~ㄷ)이 소재함.

5. 공부와의 차이

없 음.

건물 감정평가요항표

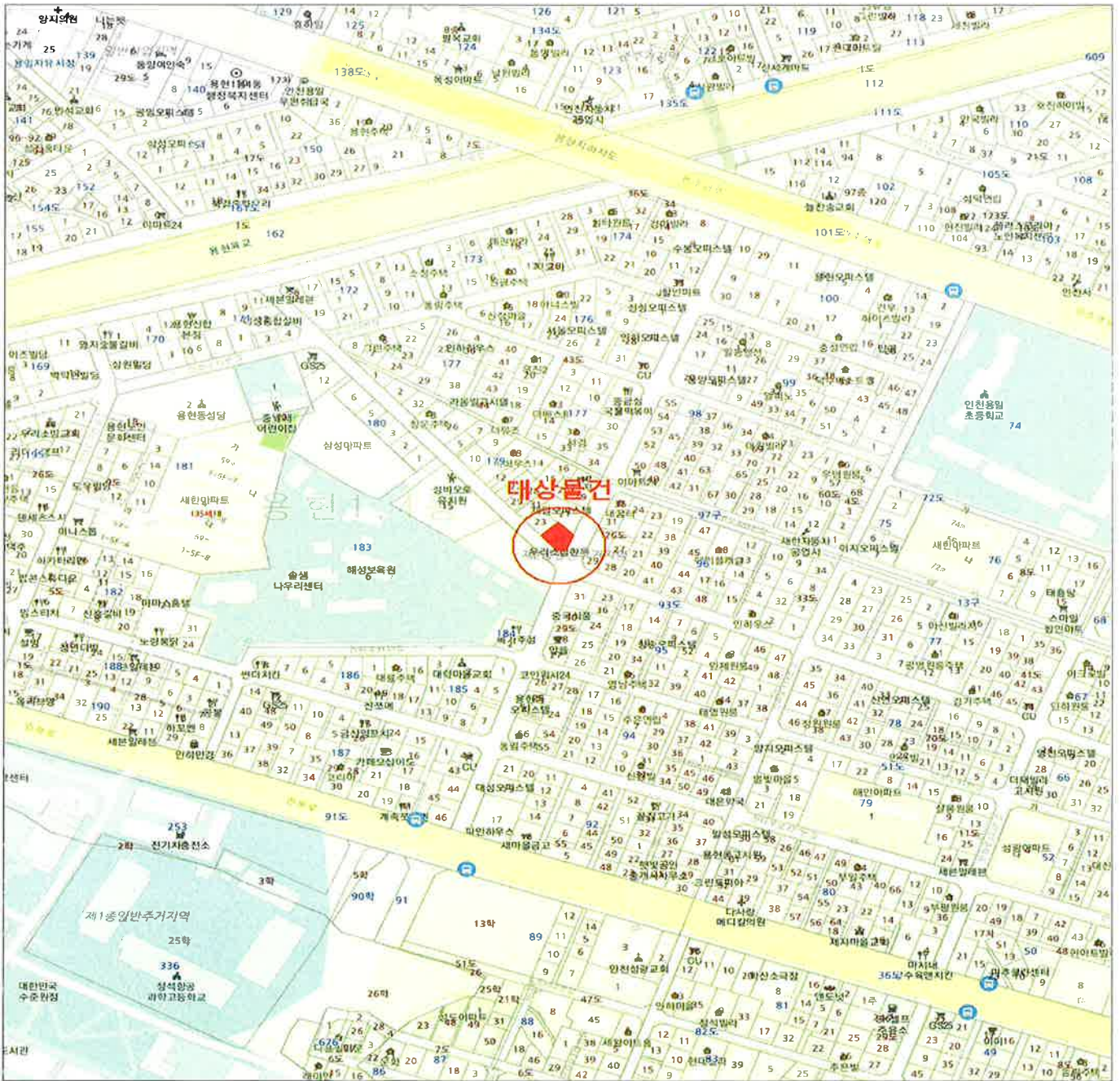
-
- | | | |
|-------------|------------|-----------------------|
| 1. 건물의 구조 | 2. 이용상태 | 3. 설비내역1 |
| 4. 부합물 및 종물 | 5. 공부와의 차이 | 6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
-

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

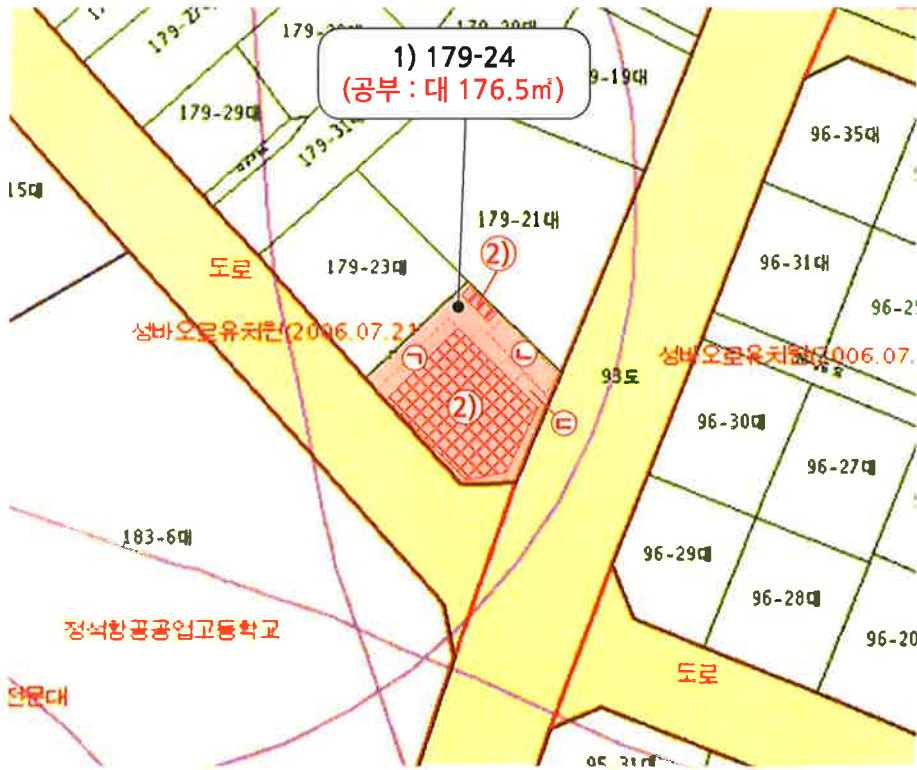
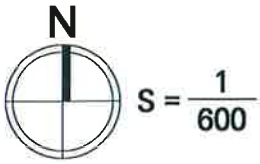
현장조사시 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여, 임대관계는 미상임.

상 세 위 치 도

소재지	인천광역시 미추홀구 용현동 179-24
-----	-----------------------



지 적 개 황 도



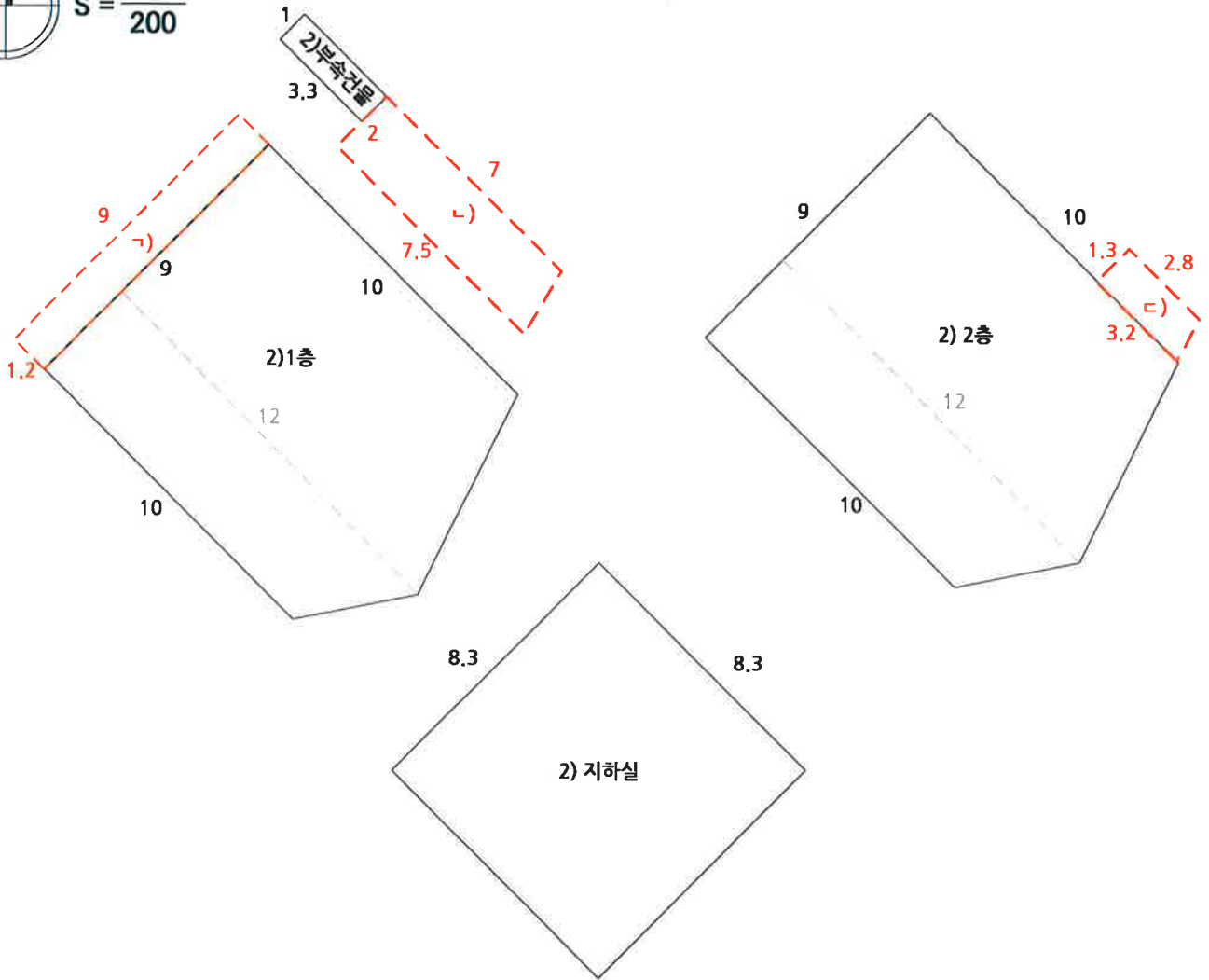
범 례

- | | | | | | | | | | |
|--|--------|--|---------|--|---------|--|---------|--|-------|
| | 평가대상토지 | | 계획도로선 | | 평가건물 1층 | | 평가건물 3층 | | 제시외건물 |
| | 도 로 | | 용도지역구분선 | | 평가건물 2층 | | 평가제외건물 | | |

건물이용 및 임대개황도



S = $\frac{1}{200}$



면적산출근거

- 2) 1,2층 각 동일 : $(10+12) \times 3/2 + (10+12) \times 6/2 \approx 99\text{m}^2$
(변은미 지분 1층:15.36 m^2 2층:14.37 m^2)
- 2) 지하실 : $8.3 \times 8.3 \approx 68.8\text{m}^2$ (변은미 지분 10.68 m^2)
- 2) 부속건물 1층 : $3.3 \times 1 \approx 3.3\text{m}^2$ (변은미 지분 0.5 m^2)

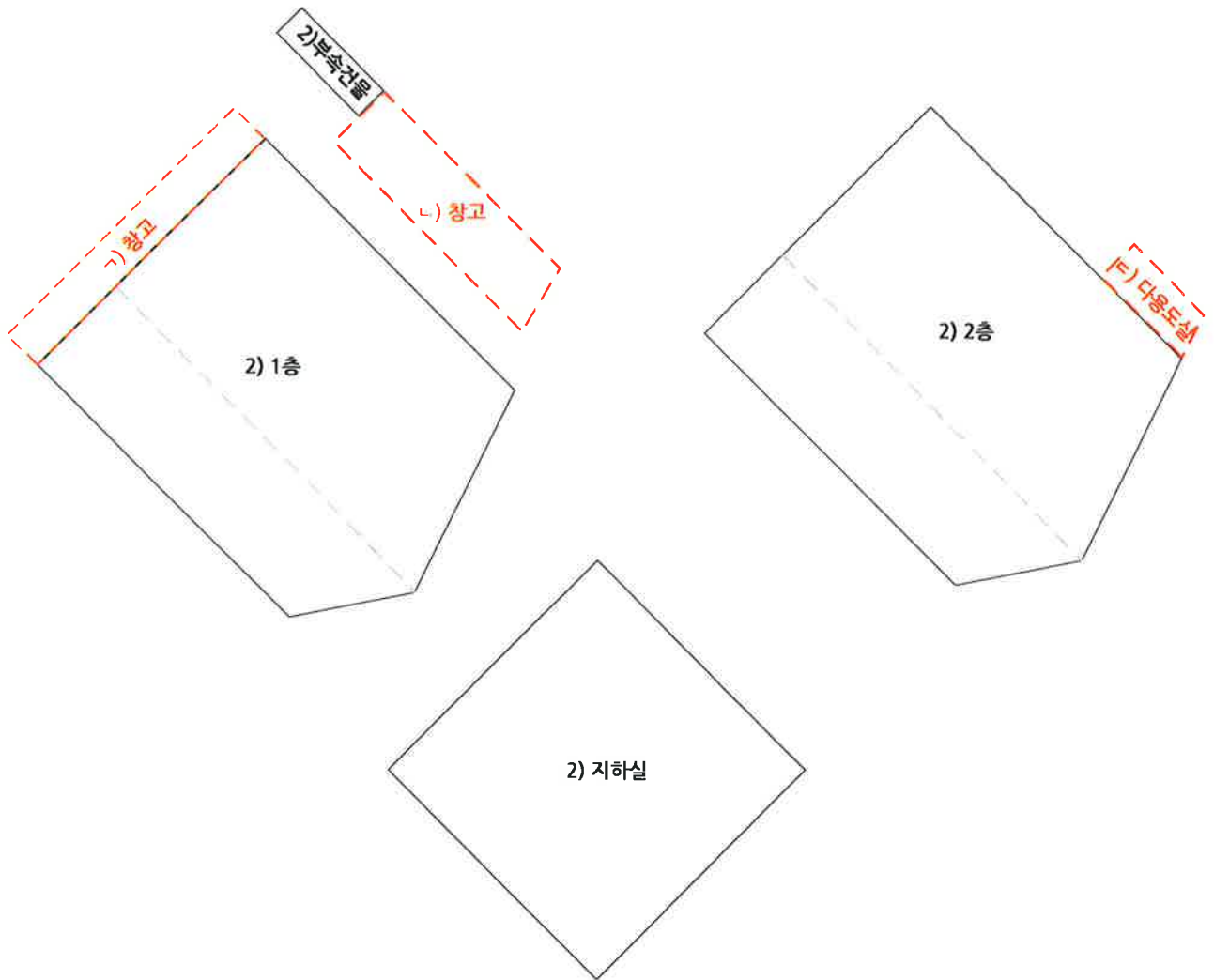
제시의 건물

- ㄱ) 벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층 / 창고 약 10.8 m^2 (변은미 지분 1.66 m^2)
- ㄴ) 벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층 / 창고 약 14.5 m^2 (변은미 지분 2.23 m^2)
- ㄷ) 벽체이용 새시조 래산지붕 단층 / 다용도실 약 3.9 m^2 (변은미 지분 0.6 m^2)

건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE



사 진 용 지



【 일련번호 1),2) 및 기호 ㄱ) 전경 】



【 일련번호 1),2) 및 기호 ㄴ),ㄷ) 전경 】



(주)미래새한감정평가법인

수 신 인천지방법원 사법보좌관 김진득

참 조 경매2계

제 목 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)미래새한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 07. 17 자 귀 제 「2024타경545351」호로 의뢰하신 「변은미 소유물건(2024타경545351)」에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 회계팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 수수료 청구서 1 부 끝.



(주)미래새한감정평가법인 경인지사장



담 당 자 감정평가사 정홍용(사업자번호:121-85-25232)

시행일자 미래새한 2407-23-19013호 (2024. 07. 29)

우)22145 인천광역시 미추홀구 구월로 17 (주안동, 할렐루야빌딩 10층)

전화 (032)422-5678 FAX (032)422-5688 <http://www.msapp.co.kr>

전화:032-422-5678 전송:032-422-5688 E-mail:mrsh05@kapaland.co.kr

수수료 청구서

감정평가서번호 : 미래새한 2407-23-19013

인천지방법원 사법보좌관 김진득 귀하

2024. 07. 29

사십오만육천오백원정 (₩456,500.-)

2024. 07. 17 자 귀 제 『2024타경545351』호로 의뢰하신『변은미 소유물건(2024타경545351)』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정료의 산정기준등에 관한 예규」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
수수료	290,000	기본수수료 ≒ 290,000
실비	여비	110,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	3,000
	기타실비	2,000
	특별용역비	-
	소계	125,000
합계(공급가액)	₩415,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세(세액)	41,500.-	
총계	₩456,500.-	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩456,500.-	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호【24072319013】(으)로 기재하여 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.
【사업자등록번호 : 121-85-25232】

★ 계좌번호 ★		
◆ 신한은행	: 140-007-246768	예금주 : (주)미래새한감정평가법인 경인지사

(주)미래새한감정평가법인 경인지사장



(TEL. (032)422-5678 FAX. (032)422-5688)



문서확인번호: 1721-6350-5154-0941

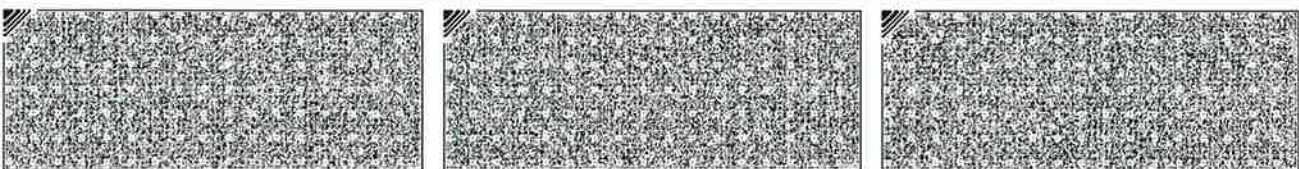


발급번호 : 202428177003074801

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 07/ 22

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	이동명	주소	충청북도 단양군 매포읍 삼곡길 30,	
			전화번호	010-4525-8474	
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	인천광역시 미추홀구 용현동		179-24	대	176.5
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역(2023-09-25) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> 제2종일반주거지역 과밀억제권역 절대보호구역 상대보호구역 도로 임정동
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					축척 1/900
2024/ 07/ 22					수입증지 붙이는곳
인천광역시 미추홀구청					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.

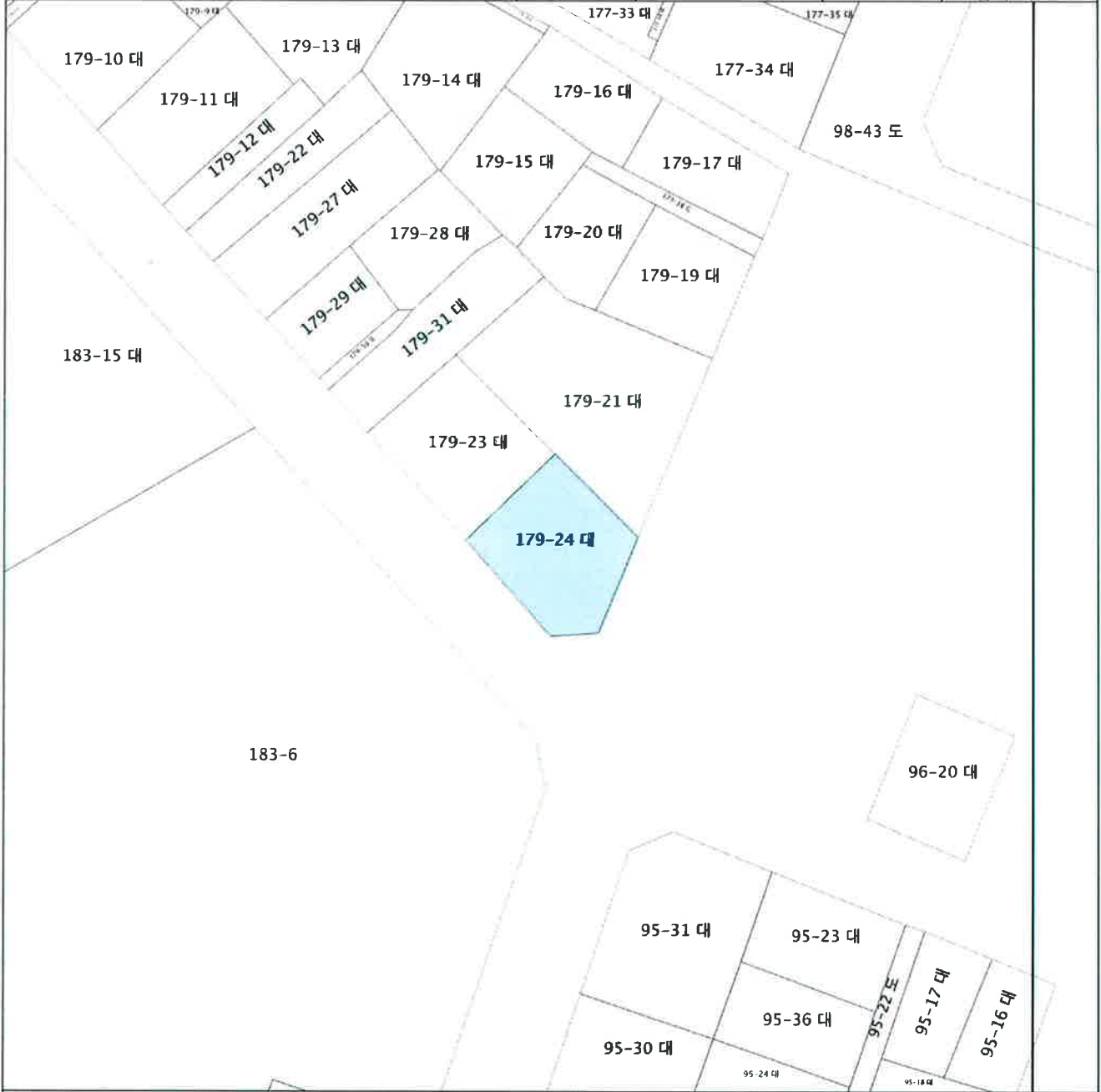


문서확인번호 : 1721-6350-1779-8017



지적도 등본

발급번호	202428177003074800	처리시각	16시 56분 58초	발급자	정부24
토지소재	인천광역시 미추홀구 용현동	지번	179-24번지	축척	1/600



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

2024년 07월 22일

인천광역시 미추홀구청



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





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1246-1996-536642



[토지] 인천광역시 미추홀구 용현동 179-24

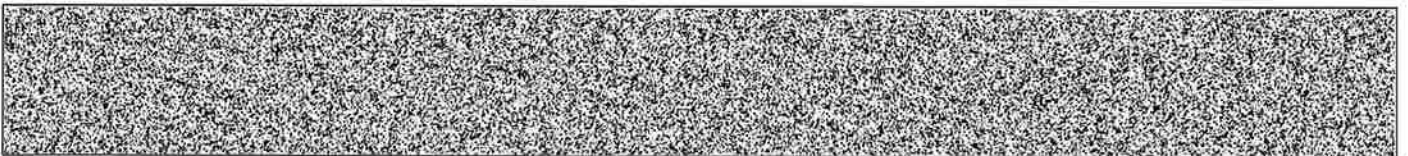
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1978년5월31일	인천광역시 남구 용현동 179-24	대	53평4홉	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 09월 22일 전산이기
2	2007년2월20일	인천광역시 남구 용현동 179-24	대	176.5㎡	면적단위환산
3		인천광역시 미추홀구 용현동 179-24	대	176.5㎡	2018년6월4일 행정구역명칭변경으로 인하여 2018년7월9일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1978년8월24일 제58759호	1970년12월30일 매매	소유자 변희태 인천 남구 용현동 179-24
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 09월 22일 전산이기
2	소유권이전	2022년9월8일 제305778호	2022년5월16일 협의분할에 의한 상속	공유자 지분 130분의 26 변미란 600625-***** 인천광역시 연수구 함박피로12번길 5-12, 4층호(청학동) 지분 130분의 52 변은옥 661104-***** 인천광역시 미추홀구 인하로105번길

[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.



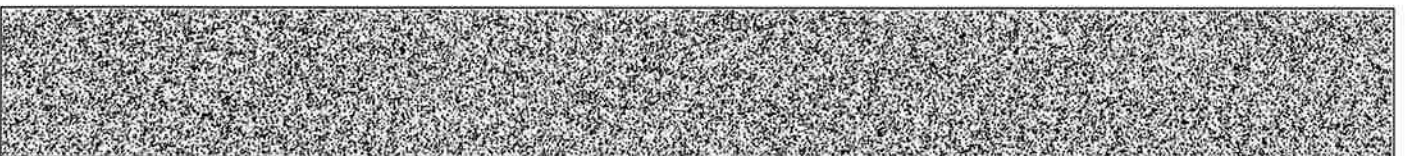
발행번호 12420212006194071010965221KIM0366646JUN14255UN1112

발급확인번호 AANF-ECHN-6420

발행일 2024/07/22

[토지] 인천광역시 미추홀구 용현동 179-24

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				39(용현동) 지분 130분의 26 변은정 690410-***** 경기도 구리시 동구릉로103번길 61, 103동 203호(인창동, 동양아파트) 지분 130분의 26 변용성 720904-***** 인천광역시 미추홀구 인하로105번길 39(용현동)
3	2번변미란지분130분의26중일부(65분의3), 변은옥지분130분의52중일부(65분의1), 변은정지분130분의26중일부(65분의3), 변용성지분130분의26중일부(65분의3)가처분	2023년6월23일 제224742호	2023년6월23일 인천지방법원의 가처분결정(2023카단104116)	피보전권리 사해행위취소에 따른 원상회복청구권 채권자 서울보증보험주식회사 110111-0099774 서울특별시 종로구 김상옥로 29 (연지동) (충청신용지원단) 금지사항 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위 금지
4	2번변미란지분130분의26중일부(65분의2), 변은옥지분130분의52중일부(65분의4), 변은정지분130분의26중일부(65분의2), 변용성지분130분의26중일부(65분의2)가처분	2023년7월24일 제266983호	2023년7월24일 인천지방법원의 가처분결정(2023카단105312)	피보전권리 소유권말소등기청구권 채권자 주식회사케이알앤씨 110111-1837305 서울특별시 중구 청계천로 30 (다동, 예금보험공사) 금지사항 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위 금지
5	2번변미란지분130분의26 중 일부(130분의4), 2번변은옥지분130분의52 중 일부(130분의8), 2번변은정지분130분의26 중 일부(130분의4), 2번변용성지분130분의26 중 일부(130분의4)이전	2024년6월28일 제241483호	2024년5월8일 상속재산협의분할계약 일부 취소	공유자 지분 130분의 20 변은미 640125-***** 인천광역시 미추홀구 인하로105번길 39 (용현동)



[토지] 인천광역시 미추홀구 용현동 179-24

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				대위자 주식회사케이알앤씨 서울특별시 중구 청계천로 30(다동) 대위원인 인천지방법원 2023나82929 사해행위취소 청구의 소의 확정된 화해권고결정에 의한 소유권일부이전등기청구권
6	5번째은미지분강제 경매개시결정	2024년7월9일 제255090호	2024년7월9일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2024타경545 351)	채권자 주식회사케이알앤씨 110111-1837305 서울특별시 중구 청계천로 30, 16층 (다동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2000년11월4일 제101303호	2000년11월4일 설정계약	채권최고액 금39,000,000원 채무자 변화태 인천 남구 용현동 179-24 근저당권자 남인천농업협동조합 120136-0000149 인천 연수구 옥련동 334-1 (옥련저소) 공동담보 건물 인천광역시 남구 용현동 179-24
2	1번근저당권설정등 기말소	2001년1월8일 제1511호	2001년1월5일 해지	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 7월 22일

법원행정처 등기정보중앙관리소

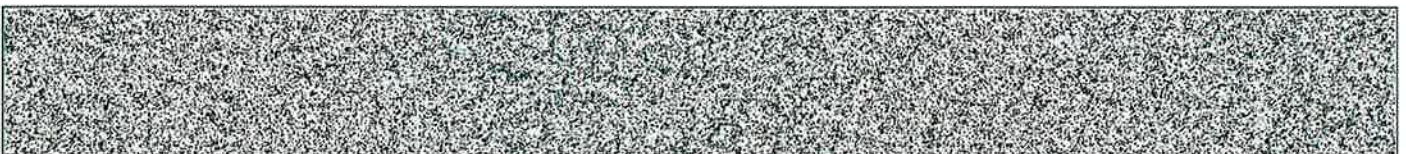
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 gaps, 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 12420212006194071010965221KIM0366646JUN34255UN1112

발급확인번호 AANF-ECHN-6420

발행일 2024/07/22

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 1246-1996-536642

[토지] 인천광역시 미추홀구 용현동 179-24 대 176.5㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
변미란 (공유자)	600625-*****	65분의 11	인천광역시 연수구 함박피로12번길 5-12, 4층호(청학동)	2
변용성 (공유자)	720904-*****	65분의 11	인천광역시 미추홀구 인하로105번길 39(용현동)	2
변은미 (공유자)	640125-*****	65분의 10	인천광역시 미추홀구 인하로105번길 39 (용현동)	5
변은옥 (공유자)	661104-*****	65분의 22	인천광역시 미추홀구 인하로105번길 39(용현동)	2
변은정 (공유자)	690410-*****	65분의 11	경기도 구리시 동구릉로103번길 61, 103동 203호(인창동, 동양아파트)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	가처분	2023년6월23일 제224742호	피보전권리 사해행위취소에 따른 원상회복청구권 채권자 서울보증보험주식회사	변미란 등
4	가처분	2023년7월24일 제266983호	피보전권리 소유권말소등기청구권 채권자 주식회사케이알앤씨	변미란 등
6	강제경매개시결정	2024년7월9일 제255090호	채권자 주식회사케이알앤씨	변은미

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 건물 [제출용] -

고유번호 1246-1996-816686

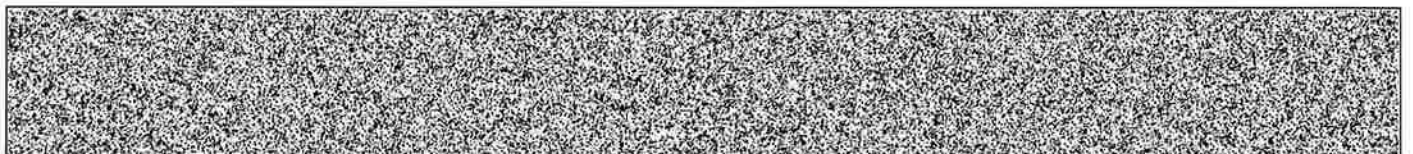


[건물] 인천광역시 미추홀구 용현동 179-24

【 표 제 부 】 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1990년12월7일	인천광역시 남구 용현동 179-24	벽돌 및 철근콘크리트조 슬래 브지붕 2층 주택 및 근린생활 시설 1층 99.90㎡(근린시설) 2층 93.415㎡(주택:벽돌조) 지하실 69.44㎡(근린시설) 사멘트블럭조 슬래브지붕 단층 부속건물 3.30㎡	도면편철장 12책제4236장 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 09월 20일 전산이기
2		인천광역시 남구 용현동 179-24 [도로명주소] 인천광역시 남구 안하로105번길 39	벽돌 및 철근콘크리트조 슬래 브지붕 2층 주택 및 근린생활 시설 1층 99.90㎡(근린시설) 2층 93.415㎡(주택:벽돌조) 지하실 69.44㎡(근린시설) 사멘트블럭조 슬래브지붕 단층 부속건물 3.30㎡	도로명주소 2012년7월26일 등기 도면편철장 12책제4236장
3		인천광역시 미추홀구 용현동 179-24 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구	벽돌 및 철근콘크리트조 슬래 브지붕 2층 주택 및 근린생활	2018년6월4일 행정구역명칭변경으로 인하여 2018년7월9일 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.



발행번호 12420212006194071010968221KIM0166645JUN18646UN1112

발급확인번호 AANF-ECDH-6866

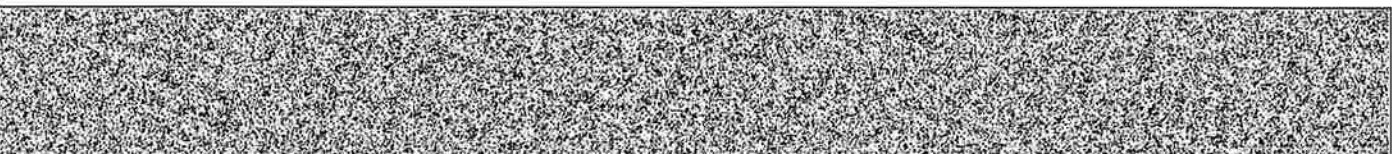
발행일 2024/07/22

[건물] 인천광역시 미추홀구 용현동 179-24

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
		인하로105번길 39	시설 1층 99.90m ² (근린시설) 2층 93.415m ² (주택:벽돌조) 지하실 69.44m ² (근린시설) 시멘트블럭조 슬래브지붕 단층 부속건물 3.30m ²	도면편철장 12책제4236장

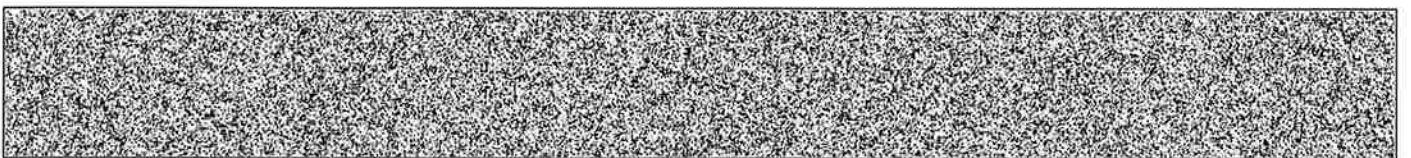
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권이전	1990년12월7일 제142982호		소유자 변희태 330414-***** 인천 남구 용현동 179-24 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 09월 20일 전산이기
2	소유권이전	2022년9월8일 제305778호	2022년5월16일 협의분할에 의한 상속	공유자 지분 130분의 26 변미란 600625-***** 인천광역시 연수구 함박피로12번길 5-12, 4층호(정학동) 지분 130분의 52 변은옥 661104-***** 인천광역시 미추홀구 인하로105번길 39(용현동) 지분 130분의 26 변은정 690410-***** 경기도 구리시 동구릉로103번길 61, 103동 203호(인창동,동양아파트) 지분 130분의 26 변용성 720904-***** 인천광역시 미추홀구 인하로105번길 39(용현동)
3	2번변미란지분130분 의26중일부(65분의3 의52중일부(65분의1 <td>2023년6월23일 제224742호</td> <td>2023년6월23일 인천지방법원의 가처분결정(202 3가단104116)</td> <td>피보전권리 손해행위취소에 따른 원상회복청구권 채권자 서울보증보험주식회사 110111-0099774 서울특별시 종로구 김상옥로 29 (연지동) (충청신용지원단)</td>	2023년6월23일 제224742호	2023년6월23일 인천지방법원의 가처분결정(202 3가단104116)	피보전권리 손해행위취소에 따른 원상회복청구권 채권자 서울보증보험주식회사 110111-0099774 서울특별시 종로구 김상옥로 29 (연지동) (충청신용지원단)



[건물] 인천광역시 미추홀구 용현동 179-24

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	의26중일부(65분의3), 변용성지분130분의26중일부(65분의3)가처분			금지사항 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위 금지
4	2번변미란지분130분의26중일부(65분의2), 변은옥지분130분의52중일부(65분의4), 변은정지분130분의26중일부(65분의2), 변용성지분130분의26중일부(65분의2)가처분	2023년7월24일 제266983호	2023년7월24일 인천지방법원의 가처분결정(2023카단105312)	피보전권리 소유권말소등기청구권 채권자 주식회사케이알앤씨 110111-1837305 서울특별시 중구 청계천로 30 (다동, 예금보험공사) 금지사항 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위 금지
5	2번변미란지분130분의26 중 일부(130분의4)(갑구4번가처분지분), 2번변은옥지분130분의52 중 일부(130분의8)(갑구4번가처분지분), 2번변은정지분130분의26 중 일부(130분의4)(갑구4번가처분지분), 2번변용성지분130분의26 중 일부(130분의4)(갑구4번가처분지분)이전	2024년6월28일 제241483호	2024년5월8일 상속재산협의분할계약 일부 취소	공유자 지분 130분의 20 변은미 640125-***** 인천광역시 미추홀구 인하로105번길 39 (용현동)
				대위자 주식회사케이알앤씨 서울특별시 중구 청계천로 30(다동) 대위원인 인천지방법원 2023나82929 사해행위취소 청구의 소의 확정된 화해권고결정에 의한 소유권일부이전등기청구권
6	5번변은미지분강제경매개시결정	2024년7월9일 제255090호	2024년7월9일 인천지방법원의 강제경매개시결	채권자 주식회사케이알앤씨 110111-1837305 서울특별시 중구 청계천로 30, 16층 (다동)



[건물] 인천광역시 미추홀구 용현동 179-24

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			정(2024타경545351)	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2000년11월4일 제101303호	2000년11월4일 설정계약	채권최고액 금39,000,000원 채무자 변희태 인천 남구 용현동 179-24 근저당권자 남인천농업협동조합 120136-0000149 인천 연수구 옥련동 334-1 (옥련저소) 공동담보 토지 인천광역시 남구 용현동 179-24
2	1번근저당권설정등기말소	2001년1월8일 제1511호	2001년1월5일 해지	

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 7월 22일

법원행정처 등기정보중앙관리소

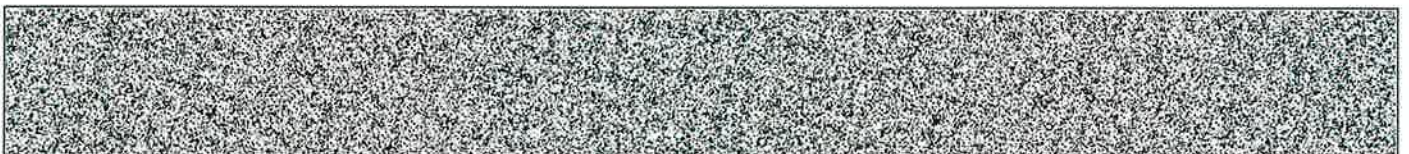
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 gaps, blanks are marked as 'recorded items none'.

[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 12420212006194071010968221KIM0166645JUN48646UN1112

발급확인번호 AANF-ECDH-6866

발행일 2024/07/22

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 1246-1996-816686

[건물] 인천광역시 미추홀구 용현동 179-24

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
변미란 (공유자)	600625-*****	65분의 11	인천광역시 연수구 함박피로12번길 5-12, 4층호(청학동)	2
변용성 (공유자)	720904-*****	65분의 11	인천광역시 미추홀구 인하로105번길 39(용현동)	2
변은미 (공유자)	640125-*****	65분의 10	인천광역시 미추홀구 인하로105번길 39 (용현동)	5
변은옥 (공유자)	661104-*****	65분의 22	인천광역시 미추홀구 인하로105번길 39(용현동)	2
변은정 (공유자)	690410-*****	65분의 11	경기도 구리시 동구릉로103번길 61, 103동 203호(인창동, 동양아파트)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	가처분	2023년6월23일 제224742호	피보전권리 사해행위취소에 따른 원상회복청구권 채권자 서울보증보험주식회사	변미란 등
4	가처분	2023년7월24일 제266983호	피보전권리 소유권말소등기청구권 채권자 주식회사케이알앤씨	변미란 등
6	강제경매개시결정	2024년7월9일 제255090호	채권자 주식회사케이알앤씨	변은미

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 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.



문서 확인번호 : 1721-6350-4442-5344

토지 대장

고유번호	2817710200-10179-0024		
토지소재	인천광역시 미추홀구 용현동	축척	1:600
지번	179-24		

도면번호	30	발급번호	202428177-00307-4797
장번호	1-1	처리시각	16시 56분 19초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자		주소		등록번호							
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	등 록 번 호										
(08) 대	*176.5*	(50) 2018년 07월 01일 남구에서 행정구역명칭변경			2022년 09월 08일	인천광역시 연수구 함박외로12번길 5-12, 4층호(청학동)										
				--- 이하 여백 ---	(03) 소유권이전	변미란 외 3인	600625-2*****									
					--- 이하 여백 ---											
등급수정 년월일	1987. 04. 15.	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
토지등급 (기준수확량등급)	187		193		198		205		210		215		220		221	
개별공시지가(원/㎡)	2018년 01월 01일	1331000	2019년 01월 01일	1429000	2020년 01월 01일	1537000	2021년 01월 01일	1690000	2022년 01월 01일	1816000	2023년 01월 01일	1719000	2024년 01월 01일	1739000		용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 7월 22일

인천광역시 미추홀구청장



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.



정부24

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

일반건축물대장(간)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041560009310		고유번호	2817710200-1-01790024		명칭	호수기구숙세대수 0호/1기/구/0세대	
대지위치	인천광역시 미추홀구 용현동			지번	179-24	도로명주소	인천광역시 미추홀구 인하로105번길 39 (용현동)	
*대지면적	0 m ²	연면적	266,055 m ²	*지역	제2종일반주거지역	*지구	*구역	
건축면적	1032 m ²	용적률 산정용 연면적	196,62 m ²	주구조	연외조, 세멘블럭조, 철근콘크리트조	주용도	주택, 근린생활시설	층수
*건배율	0 %	*용적률	0 %	높이	m	지붕	스리브룸	지하: 1층, 지상: 2층
*조경면적	m ²	*공개 공지·공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴 거리	m	

구분	종별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	변은정			변동원인	변동일
주1	지1층	철근콘크리트조	근린생활시설	69.44	변은정		경기도 구리시 동구릉로103번길 61, 103동 203호(인창동,동양아파트)	26/130		2022.9.8.
주1	1층	철근콘크리트조	제2종근린생활시설(일반음식점)	99.9	690410-2*****		인천광역시 연수구 함박목로12번길 5-12, 4층호(청학동)	26/130		2022.9.8.
주1	2층	연외조	주택	93.415	변미란					2022.9.8.
부1	1층	세멘블럭조/스리브룸	부속건물	3.3	600625-2*****					소유권이전

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 미추홀구청장



발급일: 2024년 7월 22일
 담당자: 전 화:
 전 화:
 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

인천광역시 미추홀구 용현동

명칭 호수/기구수/세대수 0호/1기구/0세대

지번 179-24 지번 관련 주소 인천광역시 미추홀구 인화로105번길 39 (용현동)

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기	인허가 시기					
건축주			구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	대	비상용	대	허기일	1987.3.20.
설계자			건축식	대	대	대		대	* 하수처리시설		대	착공일	
공사감독자			기계식	대	대	대		대	형식	지상	개	사용승인일	1987.6.12.
공사시공자 (원장관리인)			전기차	대	대	대		용량	지하	개	개		

인증명		유효기간	성능	건축물 구조 현황		내진설계 적용 여부		내진능력	건축물 관리 현황	
				특수구조 건축물		비적용		지하수위	관리계획 수립 여부	
				기초형식 [] 지내력기초		미해당		GL	건축물 관리점검 현황	
				[] 파일기초		구조설계해석법: [] 등가정적해석법		m	점검유효기간	
						[] 동적해석법			종류	
									점검유효기간	

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항	
2007.5.22.	2층 연약조 포시변경(1층 근린생활시설 99.9㎡ 제2층근린생활시설(일반음식점) 99.9㎡)처리	2011.10.4.	축물수기구수: >'3.3' >'1'·0 >'1') 직권변경 건축물대장 기초치로 정비에 의거 (표제부(건축면적:0'0' >'103.2' 용적률 산정용 면적:0'0' >'196.62'		
2011.4.13.	건축물대장 기초치로 정비에 의거 (표제부(부속건축물 면적:부속건				

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

일반건축물대장(을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041560009310	고유번호	2817710200-1-01790024	명칭	호수/가구수/세대수 0호/가구/0세대
대지위치	인천광역시 미추홀구 용현동		지번	179-24	도로명주소 인천광역시 미추홀구 인화로105번길 39 (용현동)

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2018.7.1.)) 직권변경 구 명칭 변경 : 인천광역시 남구 명칭 변경에 관한 법률(2018.7.1.시행)에 따른 구명칭변경(남구→미추홀구) - 이하여백 -		

