

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 김진득

건명 : 강광희 소유물건(2025타경508217)

번호 : 삼창 제 D20252-03141 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌자)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] 삼창감정평가법인**  
Samchang Appraisal Co., Ltd.

인천광역시 남동구 성말로 9  
404호 (구월동, 이노프라자)

TEL.032-507-9944 / FAX.032-507-9945



## 물건개요

|       |                                          |     |    |
|-------|------------------------------------------|-----|----|
| 소재지   | 인천광역시 서구 석남동 488-13외 1필지 해강빌리지 제4층 제402호 |     |    |
| 감정평가액 | 317,000,000                              | 채무자 | -- |

### 대상물건전경



**(부동산) 감정평가표**

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

감정평가사 강대선

 (인)

(주) 삼창감정평가법인

경인지사장 김성주 (서명 또는 인)



|                |                                   |              |                                |              |
|----------------|-----------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|
| 감정평가액          | <b>삼억일천칠백만원정 (₩317,000,000.-)</b> |              |                                |              |
| 의뢰인            | 인천지방법원<br>사법보좌관 김진득               | 감정평가 목적      | 법원경매                           |              |
| 제출처            | 인천지방법원 경매2계                       | 기준가치         | 시장가치                           |              |
| 소유자<br>(대상업체명) | 강광희<br>(2025타경508217)             | 감정평가조건       | -                              |              |
| 물건목록<br>표시근거   | 귀제시목록                             | 기준시점         | 조사기간                           | 작성일          |
| 기타<br>참고사항     | -                                 | 2025. 03. 21 | 2025. 03. 19 ~<br>2025. 03. 21 | 2025. 03. 24 |

| 감정평가내용    | 공부(公簿)(의뢰) |           | 사정   |           | 감정평가액               |             |
|-----------|------------|-----------|------|-----------|---------------------|-------------|
|           | 종별         | 면적(㎡)또는수량 | 종별   | 면적(㎡)또는수량 | 단가                  | 금액          |
|           | 구분건물       | 1세대       | 구분건물 | 1세대       | -                   | 317,000,000 |
| <b>합계</b> |            |           |      |           | <b>₩317,000,000</b> |             |
|           | 이          | 하         | 여    | 백         |                     |             |

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

심사자 감정평가사

   (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 대상물건 개요

대상물건은 인천광역시 서구 석남동 소재 '인천석남초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 인천지방법원에서 의뢰된 법원경매(2025타경508217)목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

-

### 3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

### 4. 그 밖의 사항

가. 본건은 수차례 현장조사에 임하였으나, 관계인 부재로 인해 내부사진은 첨부하지 못하였으며, 위치 및 경계 확인은 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 확인하였음.

나. 본건 토지·건물 배분비율은 ‘공동주택 토지·건물 배분비율표’ 상의 배분비율을 적용하였음.

(출처 : 「공동주택의 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구」 한국부동산연구원 2021.06)

### 5. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2025년 3월 21일로 함.

나. 실지조사(2025년 3월 19일 ~ 2025년 3월 21일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 대상물건의 확정

|                   |                                                      |             |                 |                |               |                  |               |             |
|-------------------|------------------------------------------------------|-------------|-----------------|----------------|---------------|------------------|---------------|-------------|
| <b>소재지</b>        | 인천광역시 서구 석남동 488-13외<br>(인천광역시 서구 서달로123번안길 3 (석남동)) |             |                 |                |               |                  |               |             |
| <b>건물명 및 층·호수</b> | 해강빌리지 제4층 제402호                                      |             |                 |                |               |                  |               |             |
| <b>건물의 개황</b>     | <b>지목</b>                                            | <b>용도지역</b> |                 | <b>대지면적(㎡)</b> | <b>연면적(㎡)</b> | <b>층수(지하/지상)</b> |               |             |
|                   | 대                                                    | 일반상업        |                 | 661.2          | 4,985.98      | 지하2/지상10         |               |             |
|                   | <b>주구조</b>                                           |             | <b>주용도</b>      |                | <b>사용승인일</b>  | <b>단지규모</b>      |               |             |
|                   | 철근콘크리트구조                                             |             | 업무시설            |                | 2022.09.27    | 동수               | 세대수/호수        |             |
| <b>설비현황</b>       | <b>난방설비</b>                                          | <b>냉방설비</b> | <b>위생·급배수설비</b> | <b>소화설비</b>    | <b>화재탐지설비</b> | <b>승강기설비</b>     | <b>도시가스설비</b> | <b>기타설비</b> |
|                   | 0                                                    | -           | 0               | 0              | 0             | 0                | 0             | -           |

| 일련번호 | 동/층/호수 | 면적(㎡) |       |        | 소유권<br>대지권<br>(㎡) | 용도   |
|------|--------|-------|-------|--------|-------------------|------|
|      |        | 전유    | 공용    | 합계     |                   |      |
| 1)   | 4/402  | 72.61 | 45.54 | 118.15 | 15.65             | 오피스텔 |
| 합 계  |        | 72.61 | 45.54 | 118.15 | 15.65             | -    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

#### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

##### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

| 기호 | 소재지        | 층/호수    | 전유면적 (㎡) | 이용상황        | 감정평가 목적 | 기준시점       | 감정평가액 (원)     |
|----|------------|---------|----------|-------------|---------|------------|---------------|
|    |            |         |          |             |         | 사용승인일      | (원/전유면적㎡)     |
| ①  | 석남동 509-31 | 000/000 | 75.17    | 주거용오피스텔     | 법원경매    | 2024.07.03 | 326,000,000   |
|    |            |         |          |             |         | 2013.10.23 | (약 4,340,000) |
| ②  | 석남동 496-4외 | 000/000 | 74.36    | 업무시설 (오피스텔) | 법원경매    | 2024.04.30 | 314,000,000   |
|    |            |         |          |             |         | 2018.06.11 | (약 4,220,000) |

##### 2) 거래사례

| 기호 | 소재지        | 동/층/호수  | 전유면적 (㎡) | 이용상황       | 거래시점 (계약일 기준) | 거래가액 (원)      | 출처            |
|----|------------|---------|----------|------------|---------------|---------------|---------------|
|    |            |         |          |            | 사용승인일         | (원/전유면적㎡)     |               |
| ㉠  | 석남동 496-4외 | 000/000 | 71.66    | 업무시설(오피스텔) | 2022.07.29    | 311,000,000   | 등기사항<br>전부증명서 |
|    |            |         |          |            | 2018.06.11    | (약 4,340,000) |               |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

| 용도       | 거래가격수준                       | 조사처    |
|----------|------------------------------|--------|
| 주거용 오피스텔 | 4,300,000원/㎡~4,400,000원/㎡ 수준 | 인근 부동산 |

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

| 지역통계           | 인천       |            |          | 서구       |            |          | 석남동      |            |          |
|----------------|----------|------------|----------|----------|------------|----------|----------|------------|----------|
|                | 낙찰가율 (%) | 낙찰률 평균 (%) | 낙찰건수 (건) | 낙찰가율 (%) | 낙찰률 평균 (%) | 낙찰건수 (건) | 낙찰가율 (%) | 낙찰률 평균 (%) | 낙찰건수 (건) |
| 집합건물/오피스텔 (주거) | 71.85    | 73.13      | 870      | 71.35    | 72.64      | 54       | 78.26    | 78.53      | 13       |

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례①을 비교사례로 선정함.

| 기호 | 소재지        | 동/층/호수  | 전유면적 (㎡) | 이용상황       | 거래시점 (계약일 기준) | 거래가액 (원)      | 출처            |
|----|------------|---------|----------|------------|---------------|---------------|---------------|
|    |            |         |          |            | 사용승인일         | (원/전유면적㎡)     |               |
| ①  | 석남동 496-4외 | 000/000 | 71.66    | 업무시설(오피스텔) | 2022.07.29    | 311,000,000   | 등기사항<br>전부증명서 |
|    |            |         |          |            | 2018.06.11    | (약 4,340,000) |               |

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점수정

#### ■ 일련번호 1)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(업무시설(오피스텔))로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 ‘인천(오피스텔)’를 기준으로 시점수정치를 산정함.

#### 1) 시점수정치 산출 (2022.07.29~2025.03.21)

$$\frac{2025년\ 02월}{2022년\ 06월} = \frac{96.89}{105.85} \approx 0.91535$$

※ 기준시점 : 2025.03.21, 2025년 02월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2022.07.29, 2022년 06월 지수를 적용 함.

#### 2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.91535).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

| 조 건           | 항 목                                                                                                | 비교 사례㉠ | 일련번호 가) | 비 고                       |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|---------------------------|
| 단지 외부요인       | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등    | 1.00   | 1.00    | 유사함.                      |
| 단지 내부요인       | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.00   | 1.10    | 본건이 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함. |
| 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            | 1.00   | 1.00    | 유사함.                      |
| 기타 요인         | 기타 가치에 영향을 미치는 요인                                                                                  | 1.00   | 1.00    | 유사함.                      |
| 개 별 요 인 비 교 치 |                                                                                                    | 1.000  | 1.100   | -                         |

마. 산정단가의 결정

| 일련 번호 | 비교사례단가 (원/전유㎡) | 사정보정  | 시점수정    | 가치형성 요인비교 | 산정단가 (원/전유면적㎡) |
|-------|----------------|-------|---------|-----------|----------------|
| 1)    | 4,340,000      | 1.000 | 0.91535 | 1.100     | 4,369,881      |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 일련<br>번호 | 동/층/호수 | 전유면적<br>(㎡) | 소유권대지권<br>(㎡) | 전유면적당 단가<br>(원/㎡) | 산출금액<br>(원) | 시산가액<br>(원) |
|----------|--------|-------------|---------------|-------------------|-------------|-------------|
| 1)       | 4/402  | 72.61       | 15.65         | 4,369,881         | 317,297,059 | 317,000,000 |
| 합 계      |        | 72.61       | 15.65         | -                 | -           | 317,000,000 |

### 2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물)감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                                                                                    | 지 번                           | 지 목<br>용 도 | 용도지역<br>구 조               | 면 적 (㎡) |                                                    | 감정평가액(원) | 비 고    |                    |       |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|---------------------------|---------|----------------------------------------------------|----------|--------|--------------------|-------|
|          |                                                                                        |                               |            |                           | 공 부     | 사 정                                                |          |        |                    |       |
| 1.       | 1동의<br>건물의<br>표시<br><br>인천광역시<br>서구<br>석남동<br>[도로명주소]<br>인천광역시<br>서구<br>서달로123번안길<br>3 | 488-13<br>488-14<br>해강<br>빌리지 | 업무시설       | 철근콘크리트구조<br>평슬래브지붕<br>10층 |         |                                                    |          |        |                    |       |
|          |                                                                                        |                               |            |                           |         |                                                    | 지하2층     | 538.99 |                    |       |
|          |                                                                                        |                               |            |                           |         |                                                    | 지하1층     | 553.01 |                    |       |
|          |                                                                                        |                               |            |                           |         |                                                    | 1층       | 51.12  |                    |       |
|          |                                                                                        |                               |            |                           |         |                                                    | 2층       | 441.81 |                    |       |
|          |                                                                                        |                               |            |                           |         |                                                    | 3층       | 425.61 |                    |       |
|          |                                                                                        |                               |            |                           |         |                                                    | 4층       | 441.81 |                    |       |
|          |                                                                                        |                               |            |                           |         |                                                    | 5층       | 425.61 |                    |       |
|          |                                                                                        |                               |            |                           |         |                                                    | 6층       | 441.81 |                    |       |
|          |                                                                                        |                               |            |                           |         |                                                    | 7층       | 425.61 |                    |       |
|          |                                                                                        |                               |            |                           |         |                                                    | 8층       | 441.81 |                    |       |
|          |                                                                                        |                               |            |                           |         |                                                    | 9층       | 425.61 |                    |       |
|          |                                                                                        |                               |            |                           |         |                                                    | 10층      | 373.16 |                    |       |
|          |                                                                                        |                               |            |                           |         |                                                    | 옥탑1층     | 36.45  |                    |       |
|          |                                                                                        |                               |            |                           |         | 전유부분의<br>건물의<br>표시<br><br>대지권의<br>목적인<br>토지의<br>표시 |          |        | 4층402호<br>철근콘크리트구조 | 72.61 |

(구분건물)감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                            | 지 번    | 지 목<br>용 도 | 용도지역<br>구 조 | 면 적 (㎡)     |       | 감정평가액(원)              | 비 고 |
|----------|--------------------------------|--------|------------|-------------|-------------|-------|-----------------------|-----|
|          |                                |        |            |             | 공 부         | 사 정   |                       |     |
|          | 토지의표시:<br>1.인천광역시<br>서구<br>석남동 | 488-13 | 대          |             | 330.6       |       |                       |     |
|          | 2.동소                           | 488-14 | 대          |             | 330.6       |       |                       |     |
|          | 대지권의종류:                        |        |            | 1,2.소유권     | 15.65       |       |                       |     |
|          | 대지권의비율:                        |        |            | 1,2.        | 661.2x----- | 15.65 |                       |     |
|          |                                |        |            |             | 661.2       |       |                       |     |
|          |                                |        |            |             |             | 토지·건물 | 배분내역                  |     |
|          |                                |        |            |             |             | 토 지:  | 123,630,000           |     |
|          |                                |        |            |             |             | 건 물:  | 193,370,000           |     |
|          | <b>합 계</b>                     |        |            |             |             |       | <b>₩317,000,000.-</b> |     |
|          |                                |        |            | 이 하         | 여           | 백     |                       |     |

## 구분건물 감정평가요항표

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

### 1. 위치 및 주위환경

" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택 및 오피스텔 등이 소재하는 지역으로서, 제반여건은 무난한 편임.

### 2. 교통상황

대상물건은 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통편익은 무난함.

### 3. 건물의 구조

대상물건 건물은 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지상10층건물 내 제4층 제402호로서,  
사용승인일:2022.09.27  
외벽:드라이비트마감.  
창호:하이샤시창호임.

### 4. 이용상태

주거용오피스텔로 이용중임.

### 5. 설비내역

기본적인 위생설비 및 도시가스설비 등 되어있음.

### 6. 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 사다리형 토지로서, 오피스텔의 부지로 이용중임.

### 7. 인접 도로상태등

대상물건 서측으로 노폭 약6m의 도로를 이용해 출입함.

## 구분건물 감정평가요항표

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

### 8. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호1~2토지 :일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만) (2012-07-25) (접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호 ) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-04-18) <교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(서부교육지원청) <교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(인천석남초등학교) <교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(인천석남초등학교 병설유치원) <교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

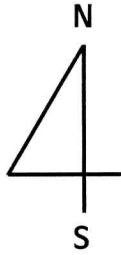
### 9. 공부와의 차이

없 음.

### 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

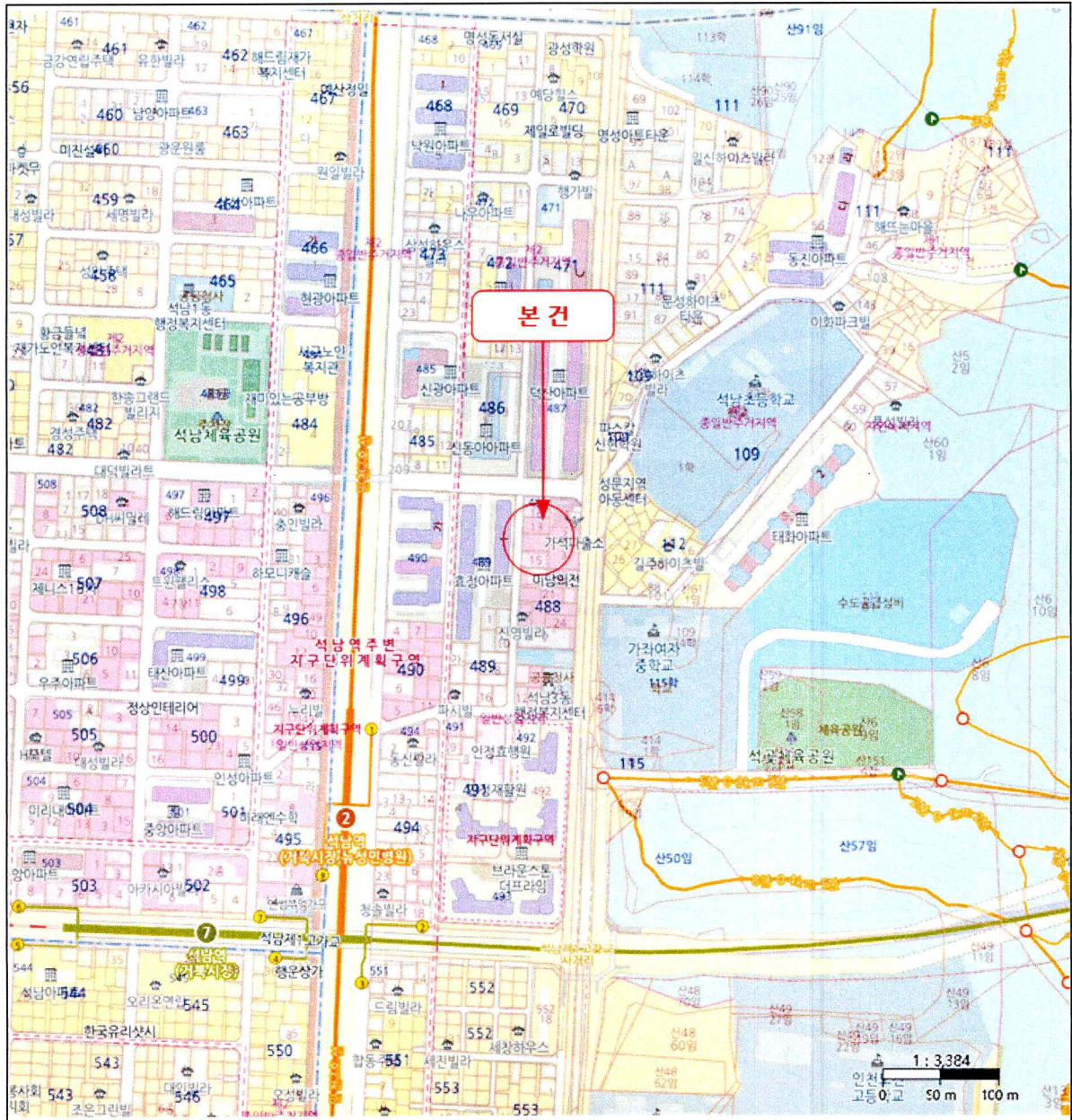
임대관계:미상임.  
기 타:없음.

# 상세위치도

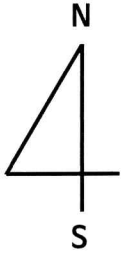


소재지

인천광역시 서구 석남동 488-13외 해강빌리지 제4층 제402호

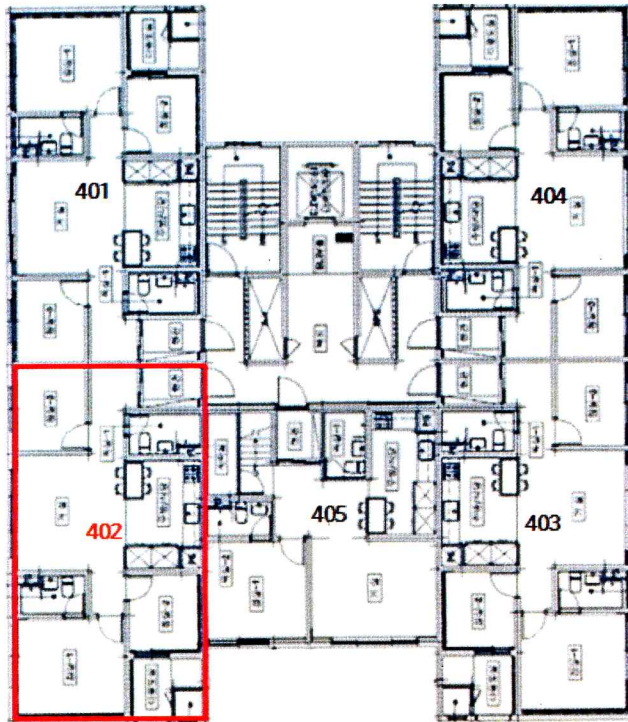


# 호별배치도



소재지

인천광역시 서구 석남동 488-13외 해강빌리지  
제4층 제402호



사 진 용 지



[ 대상물건전경(남서측촬영) ]



[ 본건전경(복도촬영) ]

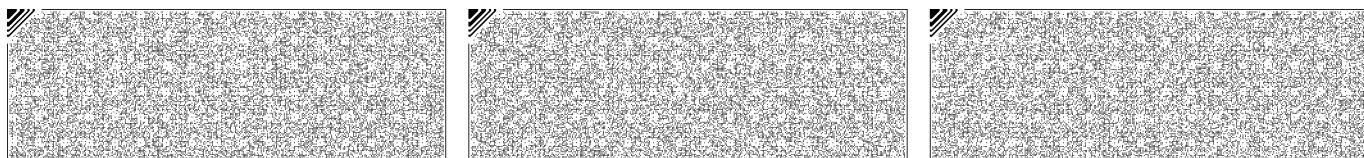


발급번호 : 202528260004402233

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 24

| 토지이용계획확인서                                                                                                   |                                 |                                                                                                                                                                                                                      |        |                              | 처리기간                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                             |                                 |                                                                                                                                                                                                                      |        |                              | 1 일                                                                                                                                                                                                                             |
| 신청인                                                                                                         | 성명                              | 박성희                                                                                                                                                                                                                  | 주소     | 인천광역시 남동구 경인로 520, 탑프라자 604호 |                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                             |                                 |                                                                                                                                                                                                                      | 전화번호   | 010-6294-0003                |                                                                                                                                                                                                                                 |
| 신청토지                                                                                                        | 소재지                             |                                                                                                                                                                                                                      | 지번     | 지목                           | 면적(m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                             | 인천광역시 서구 석남동                    |                                                                                                                                                                                                                      | 488-13 | 대                            | 330.6                                                                                                                                                                                                                           |
| 지역·지구등 지정여부                                                                                                 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 | 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(2012-07-25)(접합) [이하공란]                                                                                                                                                                         |        |                              |                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                             | 다른 법령 등에 따른 지역·지구등              | 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2023-04-18)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(서부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(인천석남초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(인천석남초등학교 병설유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란] |        |                              |                                                                                                                                                                                                                                 |
| 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항                                                                        |                                 | [해당없음]                                                                                                                                                                                                               |        |                              |                                                                                                                                                                                                                                 |
| 확인도면                                                                                                        |                                 |                                                                                                                                                                                                                      |        |                              | <p>범례</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>제2종일반주거지역</li> <li>일반상업지역</li> <li>과밀억제권역</li> <li>절대보호구역</li> <li>상대보호구역</li> <li>시가지경관지구</li> <li>도로</li> <li>중로1류(폭 20m-25m)</li> <li>소로3류(폭 8m 미만)</li> <li>법정동</li> </ul> |
|                                                                                                             |                                 |                                                                                                                                                                                                                      |        |                              | 축척 1/1000                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>2025/ 03/ 24</p> <p>인천광역시 서구청장</p> |                                 |                                                                                                                                                                                                                      |        |                              | <p>수입증지 붙이는곳</p> <p>수수료 전자결제 민원</p>                                                                                                                                                                                             |



◆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.

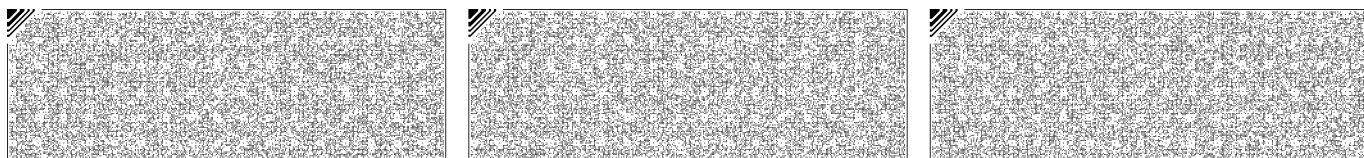


발급번호 : 202528260004402219

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 24

| 토지이용계획확인서                                                                                           |                                 |                                                                                                                                                                                                                      |        | 처리기간                         |                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                     |                                 |                                                                                                                                                                                                                      |        | 1 일                          |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 신청인                                                                                                 | 성명                              | 삼창감정평가법인                                                                                                                                                                                                             | 주소     | 인천광역시 남동구 경인로 520, 탑프라자 604호 |                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                     |                                 |                                                                                                                                                                                                                      | 전화번호   | 032-507-9944                 |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 신청토지                                                                                                | 소재지                             |                                                                                                                                                                                                                      | 지번     | 지목                           | 면적(m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                     | 인천광역시 서구 석남동                    |                                                                                                                                                                                                                      | 488-14 | 대                            | 330.6                                                                                                                                                                                                                              |
| 지역·지구등 지정여부                                                                                         | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 | 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(2012-07-25)(접합) [이하공란]                                                                                                                                                                         |        |                              |                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                     | 다른 법령 등에 따른 지역·지구등              | 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2023-04-18)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(서부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(인천석남초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(인천석남초등학교 병설유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란] |        |                              |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항                                                                |                                 | [해당없음]                                                                                                                                                                                                               |        |                              |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 확인도면                                                                                                |                                 |                                                                                                                                                                                                                      |        |                              | <b>범례</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>제2종일반주거지역</li> <li>일반상업지역</li> <li>과밀억제권역</li> <li>절대보호구역</li> <li>상대보호구역</li> <li>시가지경관지구</li> <li>도로</li> <li>중로1류(폭 20m-25m)</li> <li>소로3류(폭 8m 미만)</li> <li>법정동</li> </ul> |
| 「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.<br>2025/ 03/ 24<br><b>인천광역시 서구청장</b> |                                 |                                                                                                                                                                                                                      |        |                              | 축척 1/1000<br>수입증지 붙이는곳<br><b>수수료 전자결제 민원</b>                                                                                                                                                                                       |



◆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 할 수 있습니다.



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 집합건물 -

고유번호 1201-2022-061512



[집합건물] 인천광역시 서구 석남동 488-13외 1필지 해강빌리지 제4층 제402호

### 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

| 표시번호 | 접 수         | 소재지번, 건물명칭 및 번호                                                               | 건 물 내 역                                                                                                                                                                                                                   | 등기원인 및 기타사항 |
|------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1    | 2022년11월17일 | 인천광역시 서구 석남동<br>488-13, 488-14<br>해강빌리지<br>[도로명주소]<br>인천광역시 서구<br>서달로123번안길 3 | 철근콘크리트구조<br>평슬래브지붕 10층<br>업무시설<br>지하2층 538.99㎡<br>지하1층 553.01㎡<br>1층 51.12㎡<br>2층 441.81㎡<br>3층 425.61㎡<br>4층 441.81㎡<br>5층 425.61㎡<br>6층 441.81㎡<br>7층 425.61㎡<br>8층 441.81㎡<br>9층 425.61㎡<br>10층 373.16㎡<br>옥탑1층 36.45㎡ |             |

### ( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

| 표시번호 | 소 재 지 번                                                | 지 목        | 면 적                  | 등기원인 및 기타사항    |
|------|--------------------------------------------------------|------------|----------------------|----------------|
| 1    | 1. 인천광역시 서구 석남동<br>488-13<br>2. 인천광역시 서구 석남동<br>488-14 | 대<br><br>대 | 330.6㎡<br><br>330.6㎡ | 2022년11월17일 등기 |

### 【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )

| 표시번호 | 접 수         | 건 물 번 호   | 건 물 내 역            | 등기원인 및 기타사항 |
|------|-------------|-----------|--------------------|-------------|
| 1    | 2022년11월17일 | 제4층 제402호 | 철근콘크리트구조<br>72.61㎡ |             |

[집합건물] 인천광역시 서구 석남동 488-13외 1필지 해강빌리지 제4층 제402호

| ( 대지권의 표시 )  |             |               |                                                                                |
|--------------|-------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 표시번호         | 대지권종류       | 대지권비율         | 등기원인 및 기타사항                                                                    |
| 1            | 1, 2 소유권대지권 | 661.2분의 15.65 | 2022년9월27일 대지권<br>2022년11월17일 등기                                               |
| <del>2</del> |             |               | <del>별도등기 있음<br/>1토지(갑구 36번 신탁 등기), 2토지(갑구 20번 신탁 등기)<br/>2022년11월17일 등기</del> |
| 3            |             |               | 2번 별도등기 말소<br>2023년3월31일 등기                                                    |

| 【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 ) |                         |                         |                       |                                                                             |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 순위번호                   | 등기목적                    | 접수                      | 등기원인                  | 권리자 및 기타사항                                                                  |
| 1                      | 소유권보존                   | 2022년11월17일<br>제386803호 | 람                     | 소유자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418<br>서울특별시 강남구 테헤란로 134,<br>22층(역삼동, 포스코피앤에스타워)  |
|                        | <del>신탁재산처분에의한 신탁</del> |                         |                       | <del>신탁원부 제2022-43491호</del>                                                |
| 2                      | 소유권이전                   | 2023년3월31일<br>제106585호  | 2023년3월31일<br>신탁재산의귀속 | 소유자 주식회사서담건설 121111-0399189<br>경기도 김포시 양촌읍 양곡2로 58, 1동<br>405호 (우평프라자)      |
|                        | 1번신탁등기말소                |                         | 신탁재산의귀속               |                                                                             |
| 3                      | 소유권이전                   | 2023년3월31일<br>제106587호  | 2023년3월31일<br>신탁      | 수탁자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418<br>서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층<br>(역삼동, 포스코피앤에스타워) |
|                        | <del>신탁</del>           |                         |                       | <del>신탁원부 제2023-13614호</del>                                                |
| 4                      | 소유권이전                   | 2023년6월19일<br>제217390호  | 2023년6월19일<br>신탁재산의귀속 | 소유자 주식회사서담건설 121111-0399189<br>경기도 김포시 양촌읍 양곡2로 58, 1동<br>405호(우평프라자)       |
|                        | 3번신탁등기말소                |                         | 신탁재산의<br>귀속           |                                                                             |

[집합건물] 인천광역시 서구 석남동 488-13외 1필지 해강빌리지 제4층 제402호

| 순위번호 | 등기목적                | 접수                                  | 등기원인                                                                       | 권리자 및 기타사항                                                                                        |
|------|---------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5    | 소유권이전               | 2023년6월19일<br>제217391호              | 2023년5월24일<br>매매                                                           | 소유자 강광희 630116-*****<br><del>경기도 부천시 길주로 284, 1932호(중동, 신중동역해리움메트로타워)</del><br>거래가액 금390,000,000원 |
| 5-1  | 5번등기명의인표시<br>변경     | 2024년6월5일<br>제209161호               | 2023년7월27일<br>주소변경                                                         | 강광희의 주소 인천광역시 서구<br>서달로123번안길 3, 402호<br>(석남동, 해강빌리지)                                             |
| 6    | 가압류                 | <del>2023년10월11일<br/>제360570호</del> | <del>2023년10월11일<br/>청주지방법원<br/>재천지원의<br/>가압류<br/>결정(2023카단1<br/>23)</del> | <del>청구금액 금21,116,800 원<br/>채권자 유연수 631201-*****<br/>충청북도 재천시 덕산면 월악로 2223-2<br/>(신현리)</del>      |
| 7    | <del>강제경매개시결정</del> | <del>2023년11월23일<br/>제423545호</del> | <del>2023년11월23일<br/>인천지방법원의<br/>강제경매개시결<br/>정(2023타경163<br/>44)</del>     | <del>채권자 유연수 631201-*****<br/>재천시 덕산면 월악로 2223-2 (신현리)</del>                                      |
| 8    | <del>임의경매개시결정</del> | <del>2024년1월23일<br/>제30717호</del>   | <del>2024년1월23일<br/>인천지방법원의<br/>임의경매개시결<br/>정(2024타경504<br/>305)</del>     | <del>채권자 경기남부수산업협동조합<br/>130138-0000705<br/>화성시 남양읍 남양시장로 1 (수협빌딩)<br/>(여신관리팀)</del>              |
| 9    | 6번가압류등기말소           | 2024년5월9일<br>제172582호               | 2024년5월9일<br>해제                                                            |                                                                                                   |
| 10   | 8번임의경매개시결<br>정등기말소  | 2024년5월10일<br>제175268호              | 2024년5월9일<br>취하                                                            |                                                                                                   |
| 11   | 7번강제경매개시결<br>정등기말소  | 2024년5월16일<br>제180334호              | 2024년5월9일<br>취하                                                            |                                                                                                   |
| 12   | 임의경매개시결정            | 2025년3월12일<br>제929203호              | 2025년3월12일<br>인천지방법원의<br>임의경매개시결<br>정(2025타경508<br>217)                    | 채권자 경기수산업협동조합 130138-0000705<br>경기도 화성시 남양읍 남양시장로 1<br>(수협빌딩)<br>(여신관리팀)                          |

[집합건물] 인천광역시 서구 석남동 488-13외 1필지 해강빌리지 제4층 제402호

| 【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 ) |                   |                                   |                               |                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 순위번호                          | 등기목적              | 접수                                | 등기원인                          | 권리자 및 기타사항                                                                                                                                                            |
| 1                             | 근저당권설정            | 2023년6월19일<br>제217392호            | 2023년6월19일<br>설정계약            | 채권최고액 금300,000,000원<br>채무자 강광희<br>경기도 부천시 길주로 284, 1932호(중동,<br>신중동역헤리움메트로타워)<br>근저당권자 경기남부수산업협동조합<br>130138-0000705<br>경기도 화성시 남양읍 남양시장로<br>1(수협빌딩)<br>( 죽전지점 )      |
| 2                             | <del>근저당권설정</del> | <del>2024년6월5일<br/>제209162호</del> | <del>2024년6월5일<br/>설정계약</del> | <del>채권최고액 금36,000,000원<br/>채무자 강광희<br/>인천광역시 서구 서달로123번안길 3, 402호<br/>(석남동,해강빌리지)<br/>근저당권자 유수형 690115-*****<br/>경기도 부천시 원미구 중동로 204, 1301동<br/>101호 (중동,그린타운)</del> |
| 3                             | 2번근저당권설정등<br>기말소  | 2024년6월21일<br>제228688호            | 2024년6월21일<br>해지              |                                                                                                                                                                       |
| 4                             | 근저당권설정            | 2024년10월30일<br>제396059호           | 2024년10월29일<br>설정계약           | 채권최고액 금100,000,000원<br>채무자 강광희<br>인천광역시 서구 서달로123번안길 3, 402호<br>(석남동,해강빌리지)<br>근저당권자 송태광 670927-*****<br>경기도 안산시 상록구 담원1길 14,<br>201호(팔곡이동)                           |

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 인천지방법원 등기국

\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2025년03월14일 16시53분31초

# 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 1201-2022-061512

[집합건물] 인천광역시 서구 석남동 488-13외 1필지 해강빌리지 제4층 제402호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

| 등기명의인     | (주민)등록번호     | 최종지분 | 주 소                                        | 순위번호 |
|-----------|--------------|------|--------------------------------------------|------|
| 강광희 (소유자) | 630116-***** | 단독소유 | 인천광역시 서구 서달로123번안길 3, 402호<br>(석남동, 해강빌리지) | 5    |

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

| 순위번호 | 등기목적     | 접수정보                   | 주요등기사항        | 대상소유자 |
|------|----------|------------------------|---------------|-------|
| 12   | 임의경매개시결정 | 2025년3월12일<br>제929203호 | 채권자 경기수산업협동조합 | 강광희   |

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

| 순위번호 | 등기목적   | 접수정보                    | 주요등기사항                                   | 대상소유자 |
|------|--------|-------------------------|------------------------------------------|-------|
| 1    | 근저당권설정 | 2023년6월19일<br>제217392호  | 채권최고액 금300,000,000원<br>근저당권자 경기남부수산업협동조합 | 강광희   |
| 4    | 근저당권설정 | 2024년10월30일<br>제396059호 | 채권최고액 금100,000,000원<br>근저당권자 송태광         | 강광희   |

## [ 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 | 2826011000-10488-0013 |    |    |
| 토지소재 | 인천광역시 서구 석남동          |    |    |
| 지번   | 488-13                | 축척 | 수치 |

|      |     |      |                      |
|------|-----|------|----------------------|
| 도면번호 | 23  | 발급번호 | 202528260-00440-3268 |
| 장번호  | 4-1 | 처리시각 | 10시 53분 20초          |
| 비고   |     | 발급자  | 인터넷민원                |

| 토지표시                      |                     |                                                             |                     | 소유자                             |                     |                     |                     |                     |
|---------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 지목                        | 면적(m <sup>2</sup> ) | 사유                                                          | 변동일자                | 주소                              |                     |                     | 등록번호                |                     |
|                           |                     |                                                             | 변동원인                | 성명 또는 명칭                        |                     |                     |                     |                     |
| (08) 대                    | *330.6*             | (21) 1988년 10월 10일<br>488번에서 분할                             | 1983년 12월 09일       | 서울 강남구 압구정동 288 현대아파트 120동1301호 |                     |                     | 461111-1*****       |                     |
|                           |                     |                                                             | (03)소유권이전           | 조경식                             |                     |                     |                     |                     |
| (08) 대                    | *330.6*             | (50) 1995년 01월 01일<br>인천직할시 서구에서 행정구역명칭변경                   | 1990년 03월 12일       | 북구 부평동 743-7                    |                     |                     | 500113-1*****       |                     |
|                           |                     |                                                             | (03)소유권이전           | 황경연 외 1인                        |                     |                     |                     |                     |
|                           |                     | 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계점좌표등록부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임 | 1990년 04월 18일       | 북구 부평동 743-47                   |                     |                     | 500113-1*****       |                     |
|                           |                     |                                                             | (06)주소경정            | 황경연 외 1인                        |                     |                     |                     |                     |
|                           |                     | --- 이하 여백 ---                                               | 1991년 02월 07일       | 북구 부평동 760-618                  |                     |                     | 500113-1*****       |                     |
|                           |                     |                                                             | (04)주소변경            | 황경연 외 1인                        |                     |                     |                     |                     |
| 등급수정<br>년월일               | 1987. 01. 15.<br>수정 | 1989. 01. 01.<br>수정                                         | 1990. 01. 01.<br>수정 | 1991. 01. 01.<br>수정             | 1992. 01. 01.<br>수정 | 1993. 01. 01.<br>수정 | 1994. 01. 01.<br>수정 | 1995. 01. 01.<br>수정 |
| 토지등급<br>(기준수량등급)          | 175                 | 182                                                         | 188                 | 192                             | 196                 | 200                 | 206                 | 213                 |
| 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 <sup>2</sup> ) | 1143000             | 1257000                                                     | 1356000             | 1508000                         | 1672000             | 1616000             | 1666000             |                     |

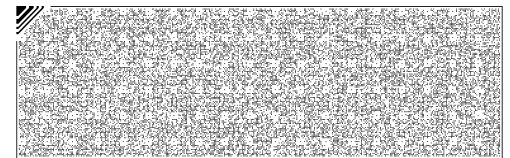
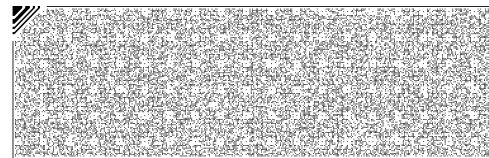
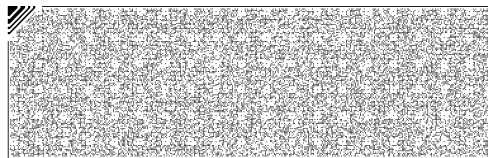
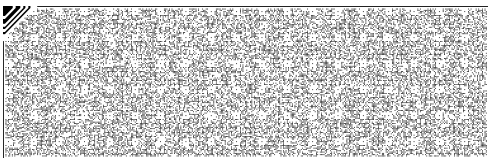
토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 25일

인천광역시 서구청장



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



# 토지 대장

|                           |                       |     |               |                                    |            |               |                      |        |
|---------------------------|-----------------------|-----|---------------|------------------------------------|------------|---------------|----------------------|--------|
| 고유번호                      | 2826011000-10488-0013 |     |               | 도면번호                               | 23         | 발급번호          | 202528260-00440-3268 |        |
| 토지소재                      | 인천광역시 서구 석남동          |     |               | 장 번호                               | 4-2        | 처리시각          | 10시 53분 20초          |        |
| 지 번                       | 488-13                | 축 척 | 수치            | 비 고                                |            | 발 급 자         | 인터넷민원                |        |
| 토 지 표 시                   |                       |     |               | 소 유 자                              |            |               |                      |        |
| 지 목                       | 면 적 (m <sup>2</sup> ) | 사 유 | 변 동 일 자       |                                    | 주 소        |               |                      |        |
|                           |                       |     | 변 동 원 인       |                                    | 성 명 또는 명 칭 |               | 등 록 번 호              |        |
|                           |                       |     | 1991년 08월 02일 | 북구 부평동 750-107                     |            |               |                      |        |
|                           |                       |     | (04)주소변경      | 황경연 외 1인                           |            | 500113-1***** |                      |        |
|                           |                       |     | 1993년 06월 19일 | 서울성북구보문동6가209-147                  |            |               |                      |        |
|                           |                       |     | (04)주소변경      | 황경연 외 1인                           |            | 500113-1***** |                      |        |
|                           |                       |     | 1994년 02월 16일 | 서울 마포구 공덕동 370-9 공덕현대아파트 102동 806호 |            |               |                      |        |
|                           |                       |     | (03)소유권이전     | 장만수 외 1인                           |            | 440920-1***** |                      |        |
|                           |                       |     | 1999년 10월 11일 | 충남 천안시 성거읍 오색당리 17-18              |            |               |                      |        |
|                           |                       |     | (04)주소변경      | 장만수 외 1인                           |            | 440920-1***** |                      |        |
| 등 급 수 정<br>년 월 일          |                       |     |               |                                    |            |               |                      |        |
| 토 지 등 급<br>(기준수확량등급)      |                       |     |               |                                    |            |               |                      |        |
| 개별공시지가기준일                 |                       |     |               |                                    |            |               |                      | 용도지역 등 |
| 개별공시지가(원/m <sup>2</sup> ) |                       |     |               |                                    |            |               |                      |        |

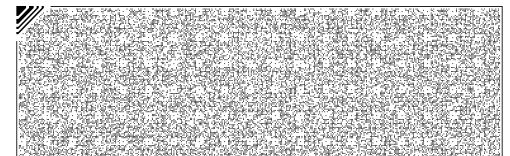
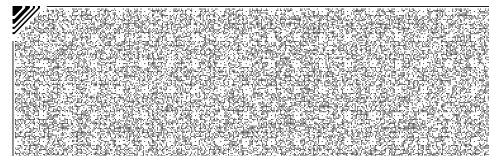
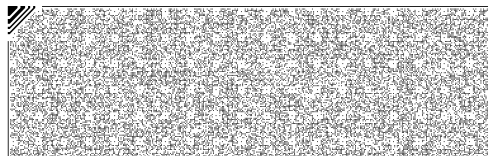
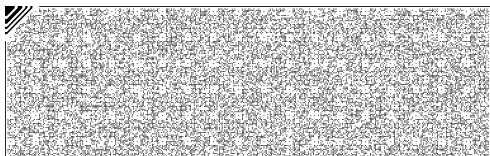
토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 25일

인천광역시 서구청장



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



# 토지 대장

|                           |                       |    |               |                                              |          |               |                      |        |
|---------------------------|-----------------------|----|---------------|----------------------------------------------|----------|---------------|----------------------|--------|
| 고유번호                      | 2826011000-10488-0013 |    |               | 도면번호                                         | 23       | 발급번호          | 202528260-00440-3268 |        |
| 토지소재                      | 인천광역시 서구 석남동          |    |               | 장 번호                                         | 4-3      | 처리시각          | 10시 53분 20초          |        |
| 지번                        | 488-13                | 축척 | 수치            | 비고                                           |          | 발급자           | 인터넷민원                |        |
| 토지표시                      |                       |    |               | 소유자                                          |          |               |                      |        |
| 지목                        | 면적(m <sup>2</sup> )   | 사유 | 변동일자          |                                              | 주소       |               |                      |        |
|                           |                       |    | 변동원인          |                                              | 성명 또는 명칭 |               | 등록번호                 |        |
|                           |                       |    | 1999년 10월 15일 | 487 덕산아파트 에이동509호                            |          |               |                      |        |
|                           |                       |    | (03)소유권이전     | 김명선                                          |          | 550611-1***** |                      |        |
|                           |                       |    | 2007년 08월 23일 | 인천광역시 부평구 부평동 70-125 동아아파트 21-601            |          |               |                      |        |
|                           |                       |    | (03)소유권이전     | 김영득                                          |          | 380705-1***** |                      |        |
|                           |                       |    | 2008년 03월 03일 | 인천광역시 계양구 작전동 286-1 동보아파트 107-704            |          |               |                      |        |
|                           |                       |    | (03)소유권이전     | 진명숙                                          |          | 700515-2***** |                      |        |
|                           |                       |    | 2020년 10월 30일 | 인천광역시 서구 완정로165번길 45-2, 104동 502호(왕길동, 힐스타운) |          |               |                      |        |
|                           |                       |    | (03)소유권이전     | 주식회사에스씨홀딩스                                   |          | 120111-1***** |                      |        |
| 등급수정<br>년월일               |                       |    |               |                                              |          |               |                      |        |
| 토지등급<br>(기준수량등급)          |                       |    |               |                                              |          |               |                      |        |
| 개별공시지가기준일                 |                       |    |               |                                              |          |               |                      | 용도지역 등 |
| 개별공시지가(원/m <sup>2</sup> ) |                       |    |               |                                              |          |               |                      |        |

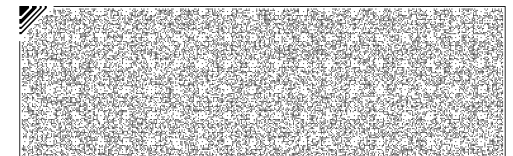
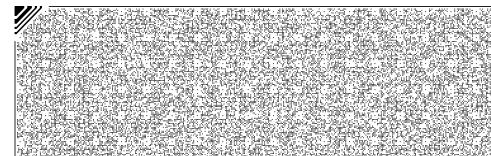
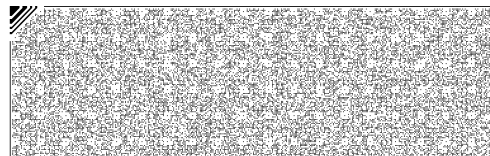
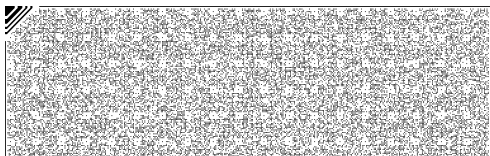
토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 25일

인천광역시 서구청장



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



# 토지 대장

|                           |                       |    |               |                                              |          |               |                      |        |
|---------------------------|-----------------------|----|---------------|----------------------------------------------|----------|---------------|----------------------|--------|
| 고유번호                      | 2826011000-10488-0013 |    |               | 도면번호                                         | 23       | 발급번호          | 202528260-00440-3268 |        |
| 토지소재                      | 인천광역시 서구 석남동          |    |               | 장 번호                                         | 4-4      | 처리시각          | 10시 53분 20초          |        |
| 지번                        | 488-13                | 축척 | 수치            | 비고                                           |          | 발급자           | 인터넷민원                |        |
| 토지표시                      |                       |    |               | 소유자                                          |          |               |                      |        |
| 지목                        | 면적(m <sup>2</sup> )   | 사유 | 변동일자          |                                              | 주소       |               |                      |        |
|                           |                       |    | 변동원인          |                                              | 성명 또는 명칭 |               | 등록번호                 |        |
|                           |                       |    | 2020년 10월 30일 | 인천광역시 서구 원정로165번길 45-2, 104동 502호(왕길동, 힐스타워) |          |               |                      |        |
|                           |                       |    | (03)소유권이전     | 주식회사에스씨홀딩스                                   |          | 120111-1***** |                      |        |
|                           |                       |    | 2021년 03월 09일 | 경기도 부천시 부일로685번길 33, 디동 201호(역곡동, 서암빌리지)     |          |               |                      |        |
|                           |                       |    | (03)소유권이전     | 해강산업개발주식회사                                   |          | 121111-0***** |                      |        |
|                           |                       |    | 2021년 03월 09일 | 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코피앤에스타워)      |          |               |                      |        |
|                           |                       |    | (03)소유권이전     | 주식회사무궁화신탁                                    |          | 110111-2***** |                      |        |
|                           |                       |    | 2022년 11월 17일 |                                              |          |               |                      |        |
|                           |                       |    | (21)대지권설정     |                                              |          |               |                      |        |
| 등급수정<br>년월일               |                       |    |               |                                              |          |               |                      |        |
| 토지등급<br>(기준수량등급)          |                       |    |               |                                              |          |               |                      |        |
| 개별공시지가기준일                 |                       |    |               |                                              |          |               |                      | 용도지역 등 |
| 개별공시지가(원/m <sup>2</sup> ) |                       |    |               |                                              |          |               |                      |        |

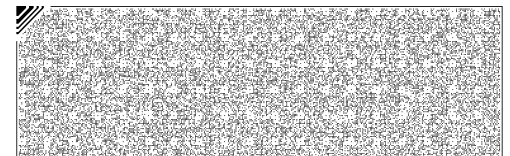
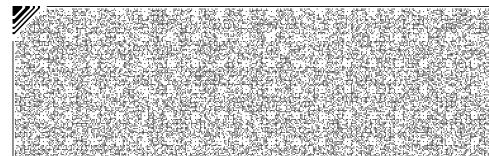
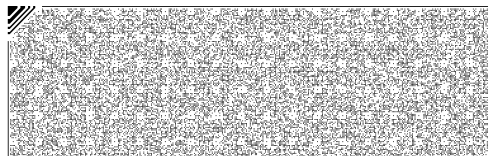
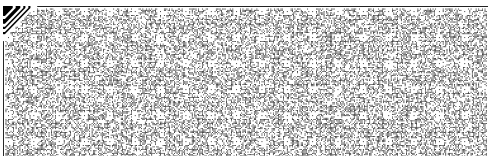
토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 25일

인천광역시 서구청장



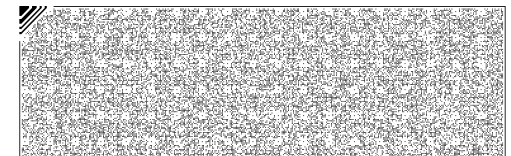
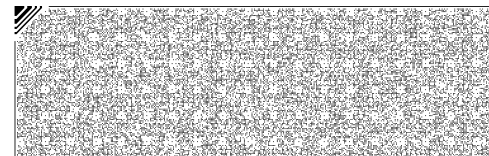
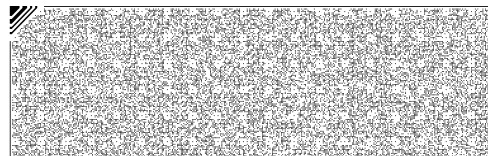
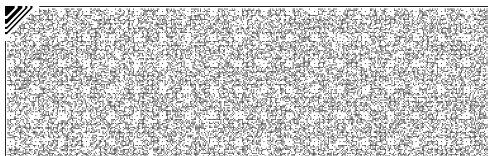
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



# 대지권 등록부

|                            |                       |                                          |        |              |             |      |                            |
|----------------------------|-----------------------|------------------------------------------|--------|--------------|-------------|------|----------------------------|
| 고유번호                       | 2826011000-10488-0013 |                                          |        | 전유부분<br>건물표시 | 4층 402호     | 장 번호 | 1                          |
| 토지소재                       | 인천광역시 서구 석남동          | 지번                                       | 488-13 | 대지권비율        | 15.65/661.2 | 건물명칭 | 해강빌리지                      |
| 지번                         |                       |                                          |        |              |             |      |                            |
| 대지권비율                      |                       |                                          |        |              |             |      |                            |
| 변 동 일 자                    | 소유권 지분                | 소유자                                      |        |              |             |      |                            |
| 변 동 원 인                    |                       | 주 소                                      |        |              |             |      | 등록번호<br>성명 또는 명칭           |
| 2022년 11월 17일<br>(02)소유권보존 | 1/1                   | 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코피앤에스타워)  |        |              |             |      | 110111-2*****<br>주식회사무궁화신탁 |
| 2023년 03월 31일<br>(03)소유권이전 |                       | 경기도 김포시 양촌읍 양곡2로 58, 1동 405호 (우평프라자)     |        |              |             |      | 121111-0*****<br>주식회사서담건설  |
| 2023년 03월 31일<br>(03)소유권이전 |                       | 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층 (역삼동, 포스코피앤에스타워) |        |              |             |      | 110111-2*****<br>주식회사무궁화신탁 |
| 2023년 06월 19일<br>(03)소유권이전 |                       | 경기도 김포시 양촌읍 양곡2로 58, 1동 405호(우평프라자)      |        |              |             |      | 121111-0*****<br>주식회사서담건설  |
| 2023년 06월 19일<br>(03)소유권이전 |                       | 경기도 부천시 길주로 284, 1932호(중동, 신중동역헤리움메트로타워) |        |              |             |      | 630116-1*****<br>강광희       |
| 2024년 06월 05일<br>(04)주소변경  |                       | 인천광역시 서구 서달로123번안길 3, 402호 (석남동, 해강빌리지)  |        |              |             |      | 630116-1*****<br>강광희       |
|                            |                       | --- 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.





# 토지 대장

|      |                       |     |    |      |     |       |                      |
|------|-----------------------|-----|----|------|-----|-------|----------------------|
| 고유번호 | 2826011000-10488-0014 |     |    | 도면번호 | 23  | 발급번호  | 202528260-00440-3279 |
| 토지소재 | 인천광역시 서구 석남동          |     |    | 장 번호 | 3-1 | 처리시각  | 10시 56분 20초          |
| 지 번  | 488-14                | 축 척 | 수치 | 비 고  |     | 발 급 자 | 인터넷민원                |

| 토 지 표 시                   |                       |                                                             |                     | 소 유 자                           |                     |                     |                     |                     |
|---------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 지 목                       | 면 적 (m <sup>2</sup> ) | 사 유                                                         | 변 동 일 자             | 주 소                             |                     |                     |                     |                     |
|                           |                       |                                                             | 변 동 원 인             | 성명 또는 명칭                        | 등 록 번 호             |                     |                     |                     |
| (08) 대                    | *330.6*               | (21) 1988년 10월 10일<br>488번에서 분할                             | 1983년 12월 09일       | 서울 강남구 압구정동 288 현대아파트 120동1301호 |                     |                     |                     |                     |
|                           |                       |                                                             | (03)소유권이전           | 조경식                             | 461111-1*****       |                     |                     |                     |
| (08) 대                    | *330.6*               | (50) 1995년 01월 01일<br>인천직할시 서구에서 행정구역명칭변경                   | 1990년 04월 18일       | 서울 도봉구 미아동 462-34               |                     |                     |                     |                     |
|                           |                       |                                                             | (03)소유권이전           | 현종국 외 1인                        | 331024-1*****       |                     |                     |                     |
|                           |                       | 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계점좌표등록부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임 | 2003년 06월 13일       | 남구 학익동 41-3 신동아아파트 38동 1505호    |                     |                     |                     |                     |
|                           |                       |                                                             | (03)소유권이전           | 김만호 외 1인                        | 610730-1*****       |                     |                     |                     |
|                           |                       | --- 이하 여백 ---                                               | 2006년 08월 01일       | 인천 서구 석남동 488-14                |                     |                     |                     |                     |
|                           |                       |                                                             | (04)주소변경            | 김만호 외 1인                        | 610730-1*****       |                     |                     |                     |
| 등 급 수 정<br>년 월 일          | 1987. 01. 15.<br>수정   | 1989. 01. 01.<br>수정                                         | 1990. 01. 01.<br>수정 | 1991. 01. 01.<br>수정             | 1992. 01. 01.<br>수정 | 1993. 01. 01.<br>수정 | 1994. 01. 01.<br>수정 | 1995. 01. 01.<br>수정 |
| 토 지 등 급<br>(기준수량등급)       | 175                   | 182                                                         | 188                 | 192                             | 196                 | 200                 | 206                 | 213                 |
| 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 <sup>2</sup> ) | 1143000               | 1257000                                                     | 1356000             | 1508000                         | 1672000             | 1616000             | 1666000             |                     |

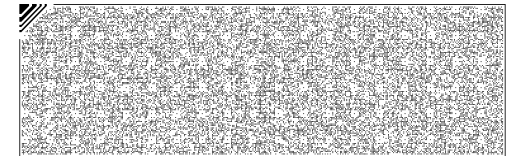
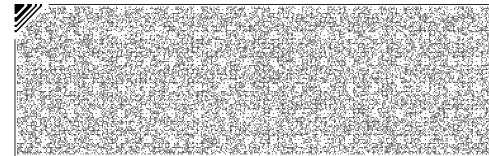
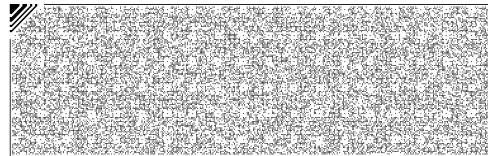
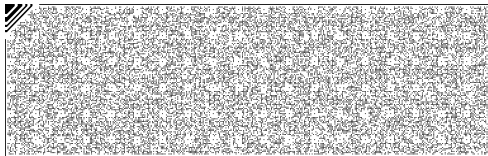
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 25일

인천광역시 서구청장



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



# 토지 대장

|                           |                       |    |               |                                              |     |      |                      |
|---------------------------|-----------------------|----|---------------|----------------------------------------------|-----|------|----------------------|
| 고유번호                      | 2826011000-10488-0014 |    |               | 도면번호                                         | 23  | 발급번호 | 202528260-00440-3279 |
| 토지소재                      | 인천광역시 서구 석남동          |    |               | 장 번호                                         | 3-2 | 처리시각 | 10시 56분 20초          |
| 지번                        | 488-14                | 축척 | 수치            | 비고                                           |     | 발급자  | 인터넷민원                |
| 토지 표시                     |                       |    |               | 소유자                                          |     |      |                      |
| 지목                        | 면적(m <sup>2</sup> )   | 사유 | 변동일자          | 주소                                           |     |      | 등록번호                 |
|                           |                       |    | 변동원인          | 성명 또는 명칭                                     |     |      |                      |
|                           |                       |    | 2008년 07월 31일 | 인천광역시 서구 가정동 539-9                           |     |      |                      |
|                           |                       |    | (03)소유권이전     | 대한예수교장로회서부영락교회                               |     |      | 23164-*****          |
|                           |                       |    | 2009년 02월 20일 | 인천광역시 서구 석남동 488-14                          |     |      |                      |
|                           |                       |    | (04)주소변경      | 대한예수교장로회서부영락교회                               |     |      | 23164-*****          |
|                           |                       |    | 2016년 05월 10일 | 인천광역시 남구 경인로354번길 39(주안동)                    |     |      |                      |
|                           |                       |    | (03)소유권이전     | 임창혁                                          |     |      | 600408-1*****        |
|                           |                       |    | 2018년 12월 14일 | 인천광역시 서구 완정로165번길 45-2, 104동 502호(왕길동, 힐스타운) |     |      |                      |
|                           |                       |    | (03)소유권이전     | 안수찬                                          |     |      | 821004-1*****        |
| 등급수정<br>년월일               |                       |    |               |                                              |     |      |                      |
| 토지등급<br>(기준수량등급)          |                       |    |               |                                              |     |      |                      |
| 개별공시지가기준일                 |                       |    |               |                                              |     |      | 용도지역 등               |
| 개별공시지가(원/m <sup>2</sup> ) |                       |    |               |                                              |     |      |                      |

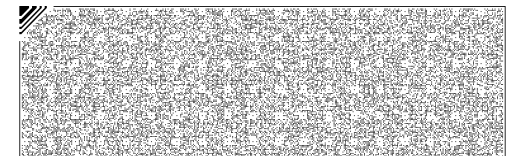
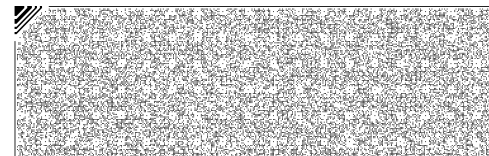
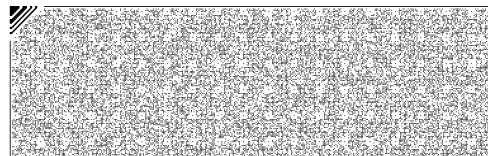
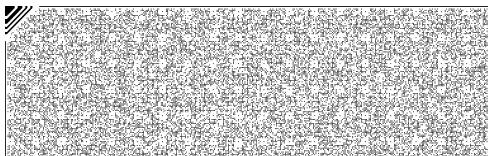
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 25일

인천광역시 서구청장



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



# 토지 대장

|      |                       |    |    |
|------|-----------------------|----|----|
| 고유번호 | 2826011000-10488-0014 |    |    |
| 토지소재 | 인천광역시 서구 석남동          |    |    |
| 지번   | 488-14                | 축척 | 수치 |

|      |     |      |                      |
|------|-----|------|----------------------|
| 도면번호 | 23  | 발급번호 | 202528260-00440-3279 |
| 장번호  | 3-3 | 처리시각 | 10시 56분 20초          |
| 비고   |     | 발급자  | 인터넷민원                |

| 토지 표시                     |                     |    |               | 소유자                                      |               |        |  |
|---------------------------|---------------------|----|---------------|------------------------------------------|---------------|--------|--|
| 지목                        | 면적(m <sup>2</sup> ) | 사유 | 변동일자          | 주소                                       |               |        |  |
|                           |                     |    | 변동원인          | 성명 또는 명칭                                 | 등록번호          |        |  |
|                           |                     |    | 2021년 03월 09일 | 경기도 부천시 부일로685번길 33, 디동 201호(역곡동, 서암빌리지) |               |        |  |
|                           |                     |    | (03)소유권이전     | 해강산업개발주식회사                               | 121111-0***** |        |  |
|                           |                     |    | 2021년 03월 09일 | 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코피앤에스타워)  |               |        |  |
|                           |                     |    | (03)소유권이전     | 주식회사무궁화신탁                                | 110111-2***** |        |  |
|                           |                     |    |               | --- 이하 여백 ---                            |               |        |  |
|                           |                     |    |               |                                          |               |        |  |
|                           |                     |    |               |                                          |               |        |  |
| 등급수정<br>년월일               |                     |    |               |                                          |               |        |  |
| 토지등급<br>(기준수량등급)          |                     |    |               |                                          |               |        |  |
| 개별공시지가기준일                 |                     |    |               |                                          |               | 용도지역 등 |  |
| 개별공시지가(원/m <sup>2</sup> ) |                     |    |               |                                          |               |        |  |

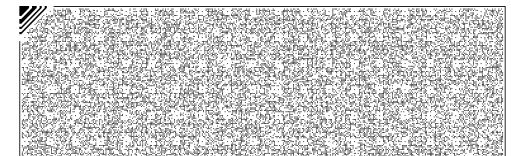
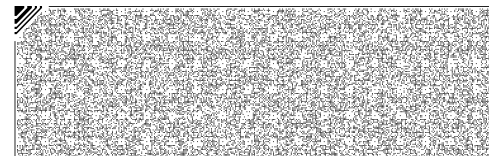
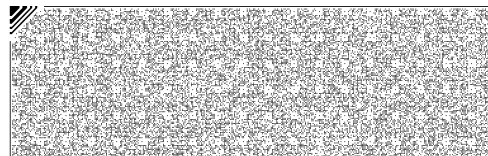
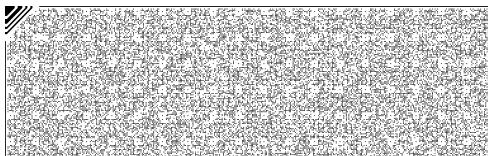
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 25일

인천광역시 서구청장



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



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] &lt;개정 2023. 8. 1.&gt;

## 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

|       |                       |              |                         |              |                |                            |             |
|-------|-----------------------|--------------|-------------------------|--------------|----------------|----------------------------|-------------|
| 건물ID  | 2120221611931150      | 고유번호         | 2826011000-3-04880013   | 명칭           | 해강빌리지          | 호수/가구수/세대수                 | 40호/0가구/0세대 |
| 대지위치  | 인천광역시 서구 석남동          |              | 지번                      | 488-13 외 1필지 | 도로명주소          | 인천광역시 서구 서달로123번안길 3 (석남동) |             |
| *대지면적 | 661.2 m <sup>2</sup>  | 연면적          | 4,985.98 m <sup>2</sup> | *지역          | 일반상업지역         | *지구                        | 상대보호구역      |
| 건축면적  | 455.88 m <sup>2</sup> | 용적률 산정용 연면적  | 3,893.96 m <sup>2</sup> | 주구조          | 철근콘크리트구조       | 주용도                        | 업무시설        |
| *건폐율  | 68.94 %               | *용적률         | 588.92316 %             | 높이           | 31 m           | 지붕                         | 평스라브        |
| *조경면적 | 99.75 m <sup>2</sup>  | *공개 공지/공간 면적 | m <sup>2</sup>          | *건축선 후퇴면적    | m <sup>2</sup> | *건축선 후퇴거리                  | m           |

| 건축물 현황 |     |          |                    |                     | 건축물 현황 |    |          |                    |                     |
|--------|-----|----------|--------------------|---------------------|--------|----|----------|--------------------|---------------------|
| 구분     | 층별  | 구조       | 용도                 | 면적(m <sup>2</sup> ) | 구분     | 층별 | 구조       | 용도                 | 면적(m <sup>2</sup> ) |
| 주1     | 지2층 | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔_주차장)     | 450.74              | 주1     | 1층 | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔_방풍실및계단실) | 51.12               |
| 주1     | 지2층 | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔_기계실)     | 88.27               | 주1     | 2층 | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔)         | 441.81              |
| 주1     | 지1층 | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔_주차장)     | 531.47              | 주1     | 3층 | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔)         | 425.61              |
| 주1     | 지1층 | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔_방재실/통신실) | 21.54               | 주1     | 4층 | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔)         | 441.81              |

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 3월 14일

인천광역시 서구청장

담당자:  
전화:

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m<sup>2</sup>]

본

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

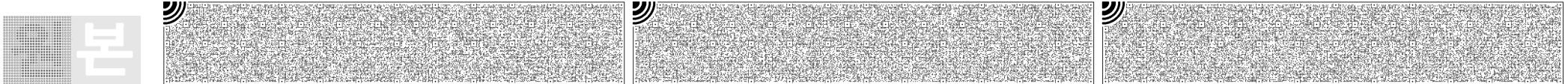
|      |              |              |  |             |                           |            |             |
|------|--------------|--------------|--|-------------|---------------------------|------------|-------------|
| 대지위치 |              | 인천광역시 서구 석남동 |  | 명칭          | 해강빌리지                     | 호수/가구수/세대수 | 40호/0가구/0세대 |
| 지번   | 지번 관련 주소     |              |  | 도로명주소       | 인천광역시 서구 서달로123번안길 3(석남동) |            |             |
|      | 488-13 외 1필지 |              |  | 도로명주소 관련 주소 |                           |            |             |

| 구분               | 성명 또는 명칭         | 면허(등록)번호              | *주차장 |                                 |                              |                     | 승강기 |              | 인허가 시기                      |                     |            |
|------------------|------------------|-----------------------|------|---------------------------------|------------------------------|---------------------|-----|--------------|-----------------------------|---------------------|------------|
|                  |                  |                       | 구분   | 옥내                              | 옥외                           | 인근                  | 면제  | 승용           |                             | 비상용                 |            |
| 건축주              | (주)무궁화신탁         | 110111-2*****         |      |                                 |                              |                     |     | 1 대          | 대                           | 허가일                 |            |
| 설계자              | 김재문 WA20 건축사 사무소 | 인천광역시-건축사사무소-475      | 자주식  | 25 대<br>1,003.93 m <sup>2</sup> | 15 대<br>197.4 m <sup>2</sup> | 대<br>m <sup>2</sup> | 대   | * 하수처리시설     | * 급수설비(저수조)<br>구분 수량 및 총 용량 | 2021.3.2.           |            |
| 공사감리자            | 김재문 WA20 건축사 사무소 | 인천광역시-건축사사무소-475      | 기계식  | 대<br>m <sup>2</sup>             | 대<br>m <sup>2</sup>          | 대<br>m <sup>2</sup> |     | 형식<br>부패탱크방법 | 지상                          | 개<br>m <sup>3</sup> | 2021.7.1.  |
| 공사시공자<br>(현장관리인) | 마재진 해강종합건설(주)    | 대한건설협회장-건축공사업-05-0882 | 전기차  | 대<br>m <sup>2</sup>             | 대<br>m <sup>2</sup>          | 대<br>m <sup>2</sup> |     | 용량<br>180인용  | 지하                          | 개<br>m <sup>3</sup> | 사용승인일      |
|                  |                  |                       |      |                                 |                              |                     |     |              |                             |                     | 2022.9.27. |

| *건축물 인증 현황 |      |    | 건축물 구조 현황                                         |  |                                   | 건축물 관리 현황   |        |
|------------|------|----|---------------------------------------------------|--|-----------------------------------|-------------|--------|
| 인증명        | 유효기간 | 성능 |                                                   |  |                                   |             |        |
|            |      |    | 내진설계 적용 여부                                        |  | 내진능력                              | 관리계획 수립 여부  |        |
|            |      |    | 적용                                                |  | VII등급(0.204g)                     |             |        |
|            |      |    | 특수구조 건축물                                          |  | 지하수위                              | 건축물 관리점검 현황 |        |
|            |      |    | 해당(유형:6개층 이상을 지지하는 기둥이나 벽체의 하중이 슬래브나 보에 전이되는 건축물) |  | G.L -3 m                          |             |        |
|            |      |    | 기초형식 [✓] 지내력기초 400 t/m <sup>2</sup><br>[ ] 파일기초   |  | 구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법<br>[✓] 동적해석법 | 종류          | 점검유효기간 |

| 변동사항       |                                                                   |  |     | 그 밖의 기재사항 |  |
|------------|-------------------------------------------------------------------|--|-----|-----------|--|
| 변동일        | 변동내용 및 원인                                                         |  | 변동일 | 변동내용 및 원인 |  |
| 2022.9.27. | 【2021-건축과-신축허가-27】건축과-39893(2022. 9. 27.)호에 의거 건축물대장 생성<br>-이하여백- |  |     |           |  |

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

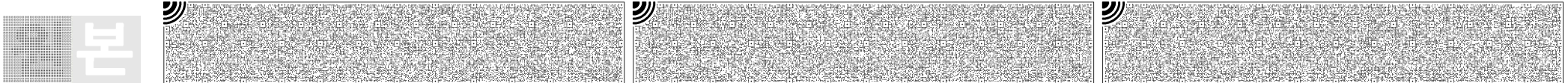
### 집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

|      |                  |      |                       |              |       |                            |             |
|------|------------------|------|-----------------------|--------------|-------|----------------------------|-------------|
| 건물ID | 2120221611931150 | 고유번호 | 2826011000-3-04880013 | 명칭           | 해강빌리지 | 호수/가구수/세대수                 | 40호/0가구/0세대 |
| 대지위치 | 인천광역시 서구 석남동     |      | 지번                    | 488-13 외 1필지 | 도로명주소 | 인천광역시 서구 서달로123번안길 3 (석남동) |             |

| 건축물현황 |      |          |                     |                     | 건축물현황 |    |    |    |                     |
|-------|------|----------|---------------------|---------------------|-------|----|----|----|---------------------|
| 구분    | 층별   | 구조       | 용도                  | 면적(m <sup>2</sup> ) | 구분    | 층별 | 구조 | 용도 | 면적(m <sup>2</sup> ) |
| 주1    | 5층   | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔)          | 425.61              |       |    |    |    |                     |
| 주1    | 6층   | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔)          | 441.81              |       |    |    |    |                     |
| 주1    | 7층   | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔)          | 425.61              |       |    |    |    |                     |
| 주1    | 8층   | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔)          | 441.81              |       |    |    |    |                     |
| 주1    | 9층   | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔)          | 425.61              |       |    |    |    |                     |
| 주1    | 10층  | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔)          | 373.16              |       |    |    |    |                     |
| 주1    | 옥탑1층 | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔_계단및ELEV홀) | 36.45               |       |    |    |    |                     |
|       |      | - 이하여백 - |                     |                     |       |    |    |    |                     |
|       |      |          |                     |                     |       |    |    |    |                     |
|       |      |          |                     |                     |       |    |    |    |                     |
|       |      |          |                     |                     |       |    |    |    |                     |

297mm×210mm[백상지(80g/m<sup>2</sup>)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] &lt;개정 2023. 8. 1.&gt;

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

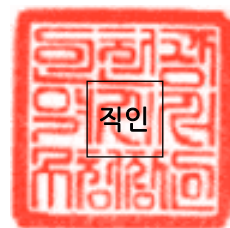
(2쪽 중 제1쪽)

|      |                  |      |                       |    |              |       |                            |
|------|------------------|------|-----------------------|----|--------------|-------|----------------------------|
| 건물ID | 2220221611931159 | 고유번호 | 2826011000-3-04880013 | 명칭 | 해강빌리지        | 호명칭   | 402                        |
| 대지위치 | 인천광역시 서구 석남동     |      |                       | 지번 | 488-13 외 1필지 | 도로명주소 | 인천광역시 서구 서달로123번안길 3 (석남동) |

| 전유부분 |    |          |            |                     | 소유자 현황                     |                             |           |            |
|------|----|----------|------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------|------------|
| 구분   | 층별 | ※구조      | 용도         | 면적(m <sup>2</sup> ) | 성명(명칭)                     | 주소                          | 소유권<br>지분 | 변동일자       |
|      |    |          |            |                     | 주민(법인)등록번호<br>(부동산등기용등록번호) |                             |           | 변동원인       |
| 주    | 4층 | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔) | 72.61               | (주)무궁화신탁                   | 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22<br>층 | 1 / 1     | 2022.9.27. |
|      |    | -이하여백-   |            |                     | 110111-2*****              |                             |           | 소유권취득      |
| 공용부분 |    |          |            |                     |                            | -이하여백-                      |           |            |
| 구분   | 층별 | 구조       | 용도         | 면적(m <sup>2</sup> ) | ※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다. |                             |           |            |
| 주    | 4층 | 철근콘크리트구조 | 벽체         | 5.89                |                            |                             |           |            |
| 주    | 각층 | 철근콘크리트구조 | 주차장        | 23.24               |                            |                             |           |            |

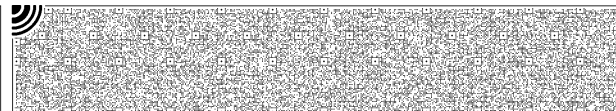
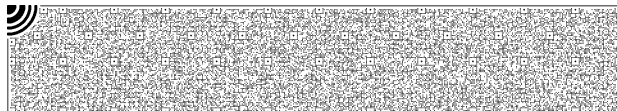
이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 서구청장

담당자:  
전화:

발급일자: 2025년 3월 14일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

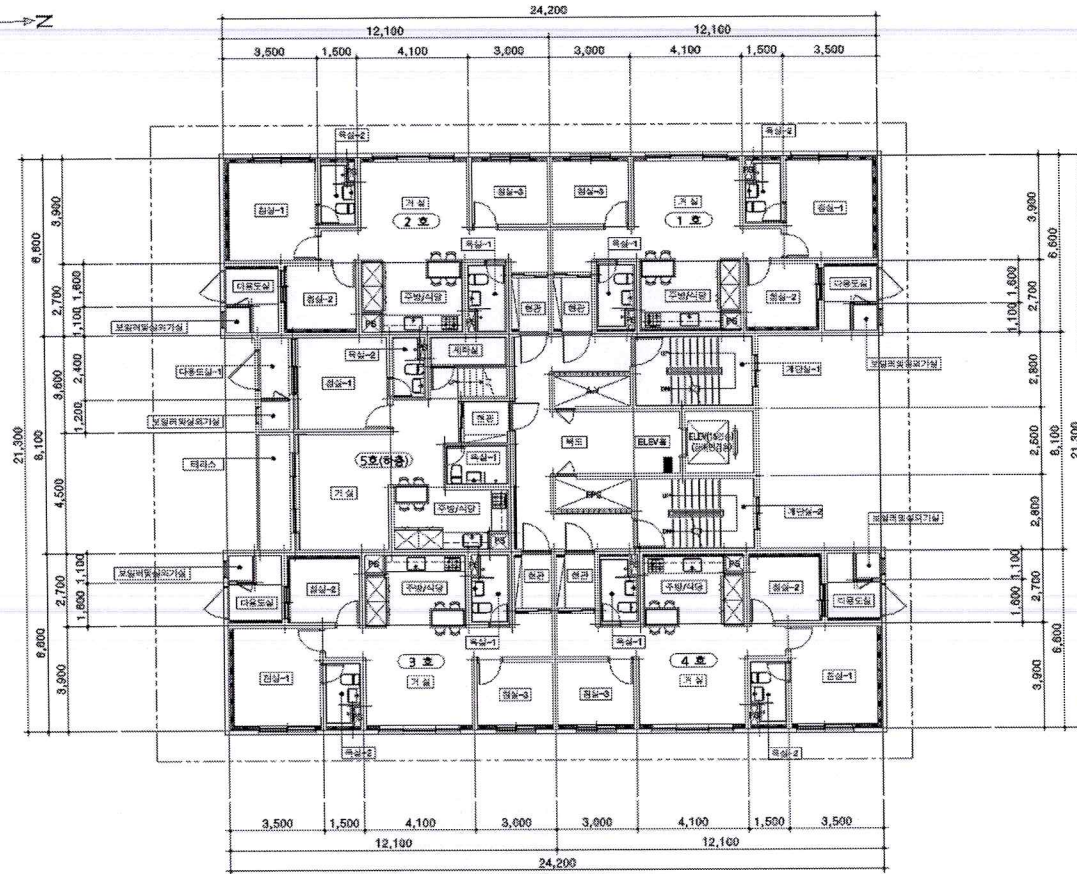
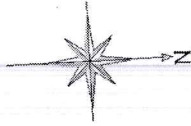
297mm×210mm[백상지 (80g/m<sup>2</sup>)]



# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

|      |                  |      |                       |             |       |                            |             |
|------|------------------|------|-----------------------|-------------|-------|----------------------------|-------------|
| 건물ID | 2120221611931150 | 고유번호 | 2826011000-3-04880013 | 명칭          | 해강빌리지 | 호수/가구수/세대수                 | 40호/0가구/0세대 |
| 대지위치 | 인천광역시 서구 석남동     |      | 지번                    | 488-13 외1필지 | 도로명주소 | 인천광역시 서구 서달로123번안길 3 (석남동) |             |



0014

남동구  
도면의 효용원  
2025.3.18  
GS1D02  
증지발행시각: 10:55:38.705

|         |         |                           |
|---------|---------|---------------------------|
| 평면도(4층) | 축척      | 도면 작성자                    |
|         | 1 : 300 | 김재문(WA20건축사사무소) (서명 또는 인) |

## 인천광역시 남동구청장

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)  
인쇄 : 최보현 / 간석1동 (2025-03-18 10:55:36)

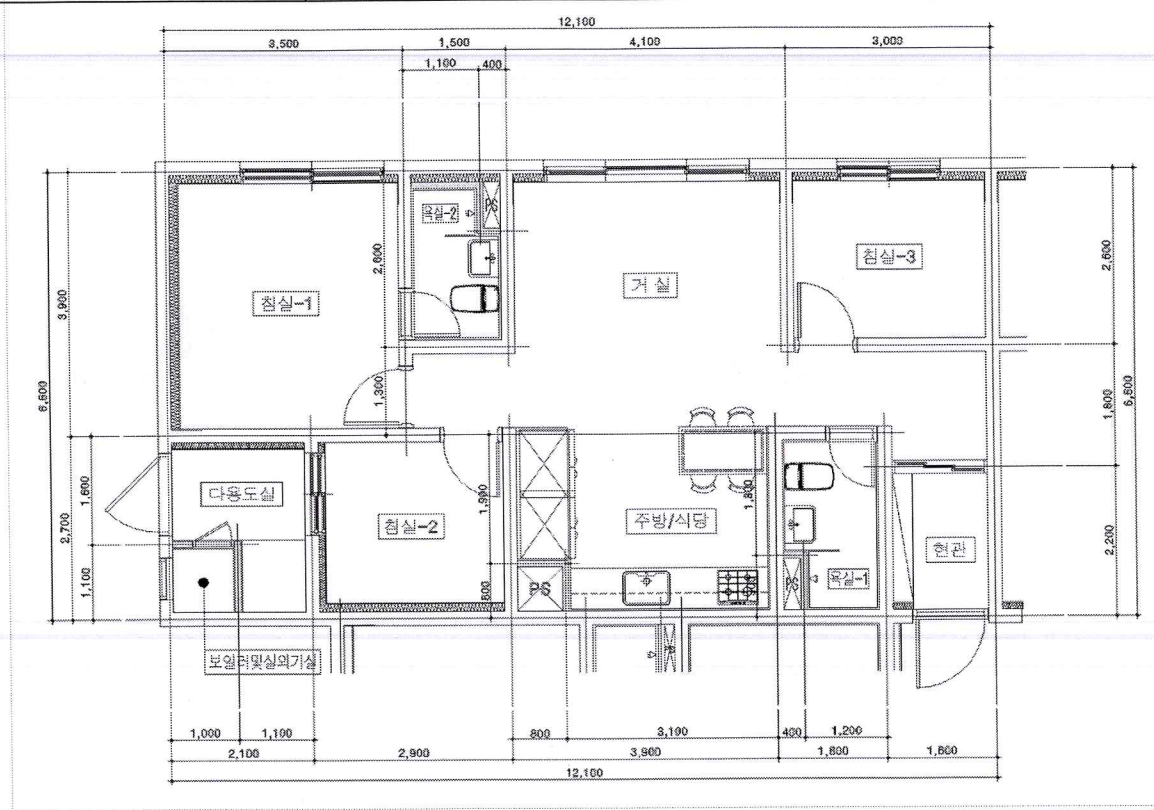
남동구  
구청장인

297mm×210mm[백상지 80g/㎡]

(1쪽 중 제1쪽)

### 건축물현황도

|      |                  |      |                       |              |       |                           |     |
|------|------------------|------|-----------------------|--------------|-------|---------------------------|-----|
| 건물ID | 2220221611931159 | 고유번호 | 2826011000-3-04880013 | 명칭           | 해강빌리지 | 호명칭                       | 402 |
| 대지위치 | 인천광역시 서구 석남동     |      | 지번                    | 488-13 외 1필지 | 도로명주소 | 인천광역시 서구 서달로123번안길 3(석남동) |     |



|      |        |     |    |         |        |                 |           |
|------|--------|-----|----|---------|--------|-----------------|-----------|
| 0015 | 도면의 종류 | 평면도 | 축척 | 1 : 100 | 도면 작성자 | 김재문(WA20건축사사무소) | (서명 또는 인) |
|------|--------|-----|----|---------|--------|-----------------|-----------|

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

남동구  
100원  
2025.3.18  
GS1D02  
증지발행시각: 10:56:21.995

297mm×210mm(백상지(80g/m<sup>2</sup>))

**남동구  
청장인  
간석1동통합민원5**

**인천광역시 남동구청장**  
 (수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다.)  
 인쇄 : 최보현 / 간석1동 (2025-03-18 10:56:18)

# (주) 삼창 감정평가법인

수 신 : 인천지방법원  
(경 유) 사법보좌관 김진득  
참 조 : 경매2계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 감사드립니다.
2. 2025.03.14자로 귀원께서 제 2025타경508217호로 의뢰하신『강광희 소유물건(2025타경508217)』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.
3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail  
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1부  
2. 수 수 료 청 구 서 1부 끝.



(주)삼창감정평가법인  
경 인 지 사 장



# 수수료 청구서

인천지방법원 사법보좌관 김진득 귀하

삼창 제 D20252-03141 호

—금육십구만일천구백원정

₩691,900

의뢰문서번호 : 2025타경508217

의뢰일자 : 2025.03.14

건명 : 강광희 소유물건(2025타경508217)

## 청구내역

| 과목       | 금액      | 비고                                                                |
|----------|---------|-------------------------------------------------------------------|
| 가. 평가수수료 | 394,960 | $(200,000 + (267,000,000 \times 11/10,000)) \times 0.8 = 394,960$ |
| 나. 여비    | 220,000 |                                                                   |
| 물건조사비    | 10,000  | 【물건조사비】1동 x 10,000                                                |
| 공부발급비    | 2,700   |                                                                   |
| 기타실비     | 2,000   |                                                                   |
| 특별용역비    |         |                                                                   |
| 소계       | 234,700 |                                                                   |
| 공급가액     | 629,000 | * 1,000원미만절사                                                      |
| 부가가치세    | 62,900  |                                                                   |
| 합계       | 691,900 |                                                                   |
| 기납부착수금   |         |                                                                   |
| 정산청구액    | 691,900 |                                                                   |

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송금처 ※

※ 사업자등록번호(공급자) : 131-85-26091

※ 송금시 입금계장 메모란에 「의뢰인 또는 채무자」 기재 바람.

신한은행-인천법원지점 : 100-020-061656

(주)삼창감정평가법인 경인지사

(주)삼창감정평가법인

경인지사장

