

가

Appraisal Report

	425012301
	(2025 503071)

(가 , 가 (改作), (轉載))



TEL: (032)464-4411 FAX: (032)464-4412 670(8)

() 가

가	가	가	가	가	가
			가	李基浩	()
			()	가	()



가	(₩75,000,000.-)			
가		가		
			9	
()	(2025 503071)	가	가	
		가	-	
		2025. 01. 24	2025. 01. 24	2025. 01. 24

가	(公簿) ()				가	
					가	
		1		1	-	75,000,000
						₩75,000,000.-

가	가	가	가	가
			김정섭	()



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 미추홀구 학익동 소재 '백학초등학교' 서측 인근에 위치하는 제운빌라 4동 3층 302호로서, 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

1) 대상물건 개요

(1) 건물 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 676-3 (도로명주소 : 인천광역시 미추홀구 매소홀로438번길 18)			
건물 명칭	제운빌라			
건물 개황	대지면적(m ²)	연면적(m ²)	건폐율	용적률
	-	301.735	-	-
	주구조	주용도	층수	사용승인일
	벽돌구조	다세대 주택	-1/3	1989.04.28

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부

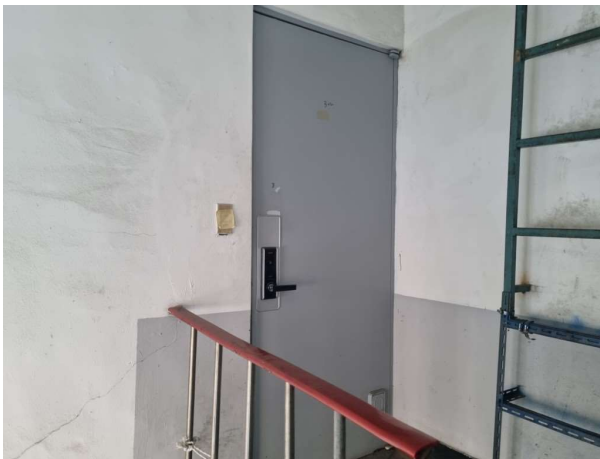
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가 대상물건

일련 번호	등	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
가	4	3	302	다세대주택	37.755	12.535	50.29	75.07	33.8

※ 출처 : 집합건축물대장 전유부, 토지대장 대지권등록부

2) 대상물건 현황



대상물건 전경



대상물건 주변전경

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 공법상 제한사항

	<p>제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(2014-01-13)(학 익지구(자세한 사항은 도시창생과 문의)가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,과밀억제권역<수도권정비계획법></p>
<p>토지이용계획도</p>	<p>토지이용계획</p>

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표”참조.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 24일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 01월 24일에 수행하였으며, 대상물건의 위치, 구조 및 이용상황 등을 조사·확인하였
음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 면적, 구조 및 이용 상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성은 인정됨.
- ② 대상물건의 위치확인은 점용부분 등으로 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 않음.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

2. 비교사례의 선정

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	학익동 000-0	0/ 0/000	다세대 주택	30.91	29.89	62,000,000	2,005,823	2024.07.16
								1989.06.05

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서

2) 비교사례 선정

상기 가격조사자료 중 대상물건을 평가함에 있어 보다 적절한 사례로 판단되는「거래사례 #1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	학익동 000-0	0/ 0/000	다세대 주택	30.91	29.89	62,000,000	2,005,823	2024.07.16
								1989.06.05

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

4. 시점수정

구분	비교사례	기준시점	적용시점	매매가격지수	시점수정치	비고
		거래시점				
연립다세대	#1	2025.01.24	2024.12	95.8	0.98967	인천
		2024.07.16	2024.06	96.8		

※ 출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(유형별 매매가격지수)

5. 가치형성요인 비교

1) 일반요인

의견	대상물건과 비교사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

2) 지역요인

의견	대상물건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 개별요인

[대상물건 일련번호(가)/비교사례 기호(#1)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	상호대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	상호대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	상호대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인 비교

일련번호	비교사례	일반요인	지역요인	개별요인	가치형성요인 비교
가	#1	1.000	1.000	1.000	1.000

6. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가(원/㎡)
가	2,005,823	1.000	0.98967	1.000	1,985,102

7. 인근 유사부동산의 가격수준 분석

1) 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
(1)	학익동 000-0	0/ 0/000	다세대주택	39.54	일반거래	83,000,000	2,099,140	2024.04.17
								1996.07.15
(2)	학익동 000-0	0/ 0/000	다세대주택	34.2	법원경매	72,000,000	2,105,263	2024.04.30
								1995.03.27

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	2,000,000원/㎡ 내외 수준
------	--------------------

3) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
가	4	3	302	37.755	1,985,102	74,947,526	75,000,000
합 계				37.755	-	-	75,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련 번호	동	층	호	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	4	3	302	37.755	1,985,102	75,000,000
합 계					-	75,000,000

2. 감정평가액 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물 건의 감정평가액으로 결정함.

가

[: 2025-01-24]

					(m ²)		가	
		676-3						
		4		3				
	[]			1 ~ 3 ()	84.94			
	438				46.915			
	18							
1		676-3		1	202.8			
가	"	"		()				
				3 302	37.755	37.755	75,000,000	가
				1.-----	31			
				02.8x-----	186	33.8		
							37,500,000	
							37,500,000	
							₩ 75,000,000 .-	

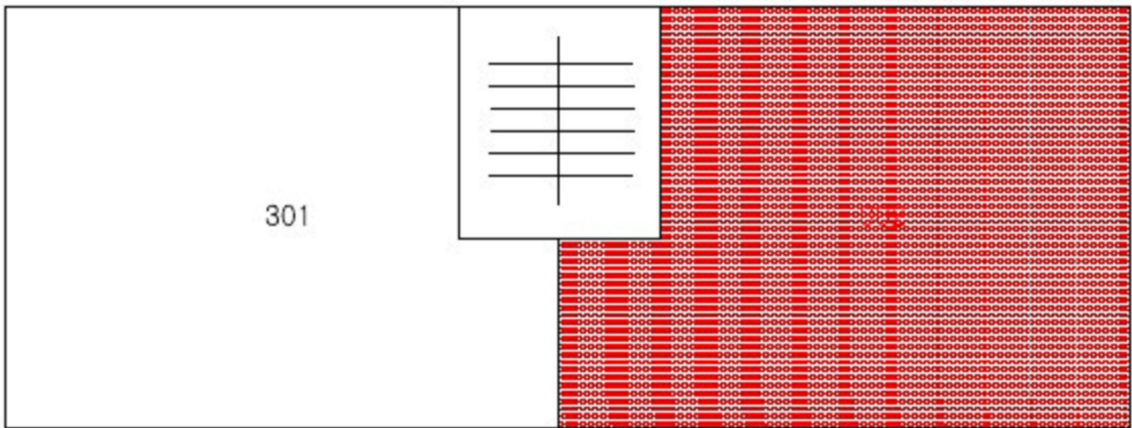
가

	가
	3 3 302 , : : :
	, 가
	6
	1)가 , ((2014-01-13)(가 ([2018. 7. 1.]<가 >, < >, <
	-
(



			676-3
		4 3	302





대상물건
< 제운빌라 제4동 제3층 제302호 >



【 】



【 】

가 : 4250123C

一金 整 (₩455,400.-)

1. 2025.01.23

『2025 503071』
가

『 』

가. 가	290,000	₩75,000,000.- 290,000 (290,000 290,000)
.	110,000	
	-	
	10,000	
	2,000	
	2,000	
	-	
	124,000	
	414,000	
가 가	41,400	
	455,400	
	-	
	₩455,400.-	

(425012301)

: 100-007-409306 (: () 가

() 가

(TEL : 032-464-4411 FAX : 032-464-4412)

[() : 131-85-22168]



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

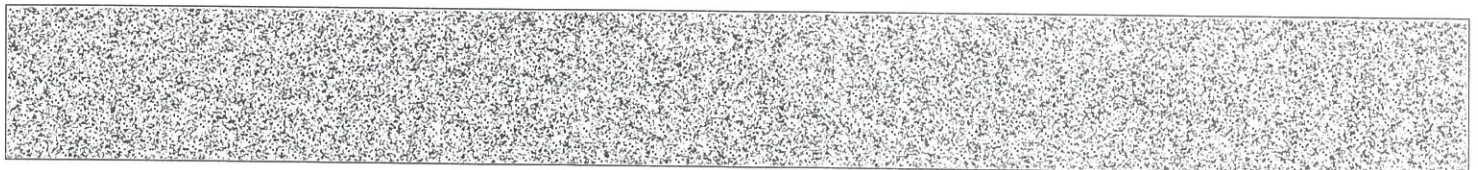
고유번호 1246-1996-088080



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 학익동 676-3 제운빌라 제4동 제3층 제302호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1989년5월11일	인천광역시 남구 학익동 136-4	벽돌조 슬래브위기와지붕 3층 다 세대주택 1층 84.94㎡ 2층 84.94㎡ 3층 84.94㎡ 지하 46.915㎡	도면편철장 1책제1337장 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 08월 16일 전산이기
2	1999년9월11일	인천광역시 남구 학익동 676-3	벽돌조 슬래브위기와지붕 3층 다세대주택 1층 84.94㎡ 2층 84.94㎡ 3층 84.94㎡ 지하 46.915㎡	구획정리완료
3		인천광역시 미추홀구 학익동 676-3	벽돌조 슬래브위기와지붕 3층 다세대주택 1층 84.94㎡ 2층 84.94㎡ 3층 84.94㎡ 지하 46.915㎡	2018년6월4일 행정구역명칭변경으로 인하여 2018년7월9일 등가
4	2019년4월2일	인천광역시 미추홀구 학익동 676-3 제운빌라 제4동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 매소홀로438번길 18	벽돌조 슬래브위기와지붕 3층 다세대주택 1층 84.94㎡ 2층 84.94㎡ 3층 84.94㎡ 지하 46.915㎡	신청착오

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



발행번호 1242021200619501101096023100J0880739AEI18044L21112

발급확인번호 AANS-JRNW-0801

발행일 2025/01/23

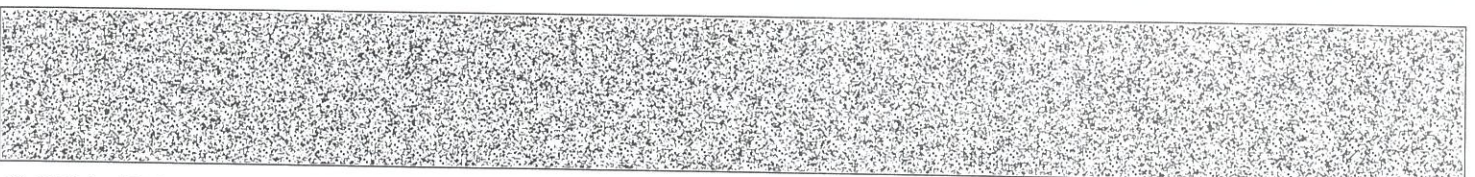
[집합건물] 인천광역시 미추홀구 학익동 676-3 제운빌라 제4동 제3층 제302호

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1. 인천광역시 남구 학익동 136-4	대	186㎡	1989년5월11일
2 (전 2)				1 토지에 관하여 별도등기 있음 1989년5월11일 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 2번 등기를 1999년 08월 16일 전산이기
3	1. 인천광역시 남구 학익동 676-3	대	202.8㎡	1. 토지 토지구획정리사업에 의한 환자로 인하여 1999년10월23일
4	1. 인천광역시 미추홀구 학익동 676-3	대	202.8㎡	2018년6월4일 1토지 행정구역명칭변경 2018년7월9일
5				2번 별도등기말소 2019년4월9일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1989년5월11일	제3층 제302호	벽돌조 37.755㎡	도면편철장 1책제1337장 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 08월 16일 전산이기
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1 (전 1)	1 소유권대지권	186분의 31	1989년5월10일 대지권 1989년5월11일 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에	



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 학익동 676-3 제운빌라 제4동 제3층 제302호

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
			의하여 1999년 08월 16일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 3)	소유권이전	1992년7월6일 제63700호	1992년6월5일 매매	소유자 이윤기 550613-***** 인천 남구 학익동 136-4 제운빌라 4-302
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 08월 16일 전산이기
2	카압류	2006년9월5일 제85592호	2006년9월1일 인천지방법원의 카압류 결정(2006카단1 5116)	청구금액 금18,342,227원 채권자 대우캐피탈주식회사 160111-0038524 대전 대덕구 송촌동 292-3
3	2번가압류등기말소	2007년1월3일 제629호	2006년12월22일 해제	
4	소유권이전	2007년1월9일 제2896호	2006년12월8일 매매	소유자 채미숙 650214-***** 서울 서대문구 홍제동 341-18 낙원빌라 302 거래가액 금40,000,000원
4-1	4번등기명의인표시 변경	2010년10월22일 제91829호	2010년3월11일 개명	채미숙의 성명(명칭) 채연
4-2	4번등기명의인표시 변경		2009년5월15일 전거	채연의 주소 경기도 용인시 처인구 모현면 왕림로 166-42 2015년4월3일 부기
5	소유권이전	2015년4월3일 제34410호	2015년2월28일 매매	소유자 박미연 630624-***** 인천광역시 남구 소성로256번길 6-29, 에이동 102호(학익동, 성서주택) 거래가액 금60,000,000원
6	소유권이전	2019년11월18일 제444626호	2019년9월20일 매매	소유자 광민우 981119-***** 인천광역시 미추홀구 매소홀로438번길 18, 4동 302호(학익동, 제운빌라) 거래가액 금86,000,000원

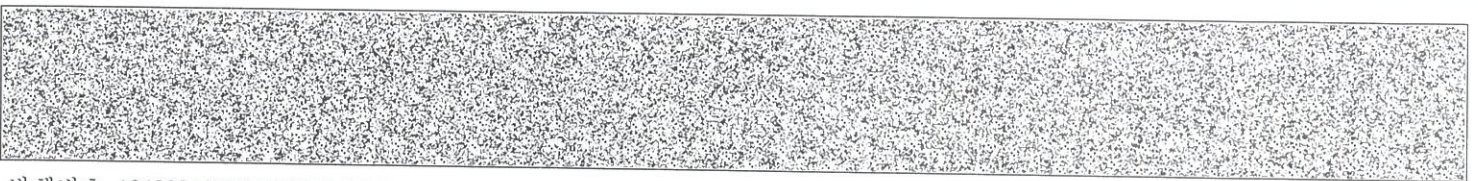


[집합건물] 인천광역시 미추홀구 학익동 676-3 제운빌라 제4동 제3층 제302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
7	소유권이전	2020년7월2일 제309494호	2020년7월2일 매매	소유자 박상석 630404-***** 경기도 부천시 부천로80번길 58, 204호 (심곡동, 대덕홈타운) 거래가액 금87,000,000원
8	강제경매개시결정	2025년1월14일 제11046호	2025년1월14일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2025타경503 071)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (인천관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

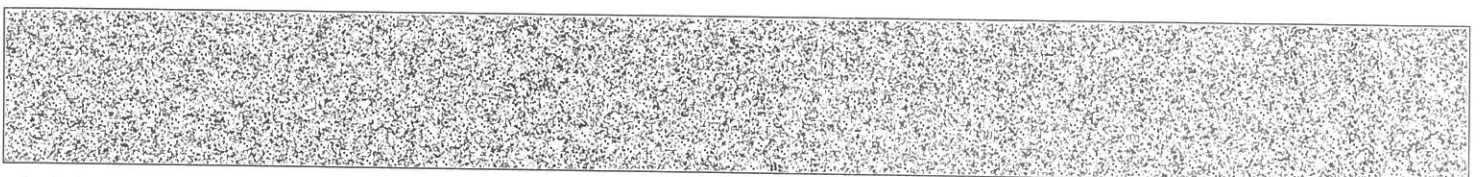
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (권 2)	근저당권설정	1989년6월27일 제58597호	1989년6월24일 설정계약	채권최고액 금6,500,000원 채무자 남숙분 인천 남구 학익동 136-4 근저당권자 한국주택은행 111235-0001908 서울 영등포구 여의도동 36-3 (만수동지점) 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 08월 16일 전산이기
1-1	1번근저당권이전	2007년1월9일 제2894호	2001년11월1일 회사합병	근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울 중구 남대문로2가 9-1 (경인업무지원센터)
2	1번근저당권설정등 기말소	2007년1월9일 제2895호	2007년1월9일 해지	
3	근저당권설정	2015년4월3일 제34411호	2015년4월3일 설정계약	채권최고액 금36,000,000원 채무자 박미연 인천광역시 남구 소성로256번길 6-29, 에이동 102호(학익동, 성서주택) 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로 84(을지로2가) (학익동지점)
4	근저당권설정	2019년11월18일 제444627호	2019년11월18일 설정계약	채권최고액 금48,000,000원 채무자 곽민우



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 학익동 676-3 제운빌라 제4동 제3층 제302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				인천광역시 미추홀구 매소홀로438번길 18-4동 302호 (학익동, 제운빌라) 근저당권자 남인천농업협동조합 120136-0000149 인천광역시 연수구 한나루로 188(옥련동) (용남저점)
5	3번근저당권설정등기말소	2019년11월19일 제445481호	2019년11월18일 해지	
6	4번근저당권설정등기말소	2020년1월17일 제26725호	2020년1월17일 해지	
7	주택임차권	2022년3월30일 제100407호	2022년3월7일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2022카임10185)	임차보증금 금77,000,000원 범 위 제3층 제302호 37.755㎡ 전부 임대차계약일자 2020년1월15일 주민등록일자 2020년2월4일 점유개시일자 2020년1월17일 확정일자 2020년2월4일 임차권자 주식회사아이티코 120111-0779358 인천광역시 서구 장고개로 377-3층(가좌동)
7-1				7번 등기는 건물만에 관한 것임 2022년3월30일 부기
8	7번주택임차권등기말소	2022년10월27일 제356798호	2022년10월25일 해제	
9	주택임차권	2023년2월9일 제38063호	2023년1월26일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2022카임11972)	임차보증금 금77,000,000원 범 위 제3층 제302호 37.755㎡ 전부 임대차계약일자 2020년1월15일 주민등록일자 2020년2월4일 점유개시일자 2020년1월17일 확정일자 2020년2월4일 임차권자 주식회사아이티코 120111-0779358 인천광역시 서구 장고개로 377, 3층 (가좌동)
9-1				9번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년2월9일 부기

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 학익동 676-3 제운빌라 제4동 제3층 제302호

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 1월 23일

법원행정처 등기정보중앙관리소

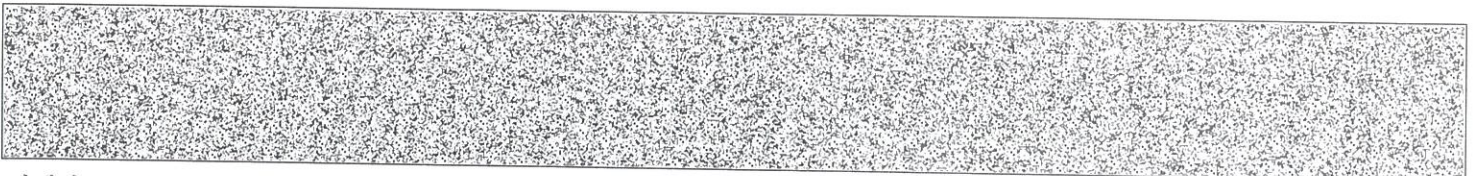
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 굵기, 울구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 1242021200619501101096023100J0880739AEI68044L21112

발급확인번호 AANS-JRNW-0801

발행일 2025/01/23

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.

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 학익동 676-3 제운빌라 제4동 제3층 제302호

고유번호 1246-1996-088080

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박상석 (소유자)	630404-*****	단독소유	경기도 부천시 부천로80번길 58, 204호 (심곡동, 대덕홈타운)	7

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
8	강제경매개시결정	2025년1월14일 제11046호	채권자 주택도시보증공사	박상석

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	임차권설정	2023년2월9일 제38063호	임차보증금 금77,000,000원 임차권자 주식회사아이티코	박상석

[참 고 사 항]

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

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) 개정 2023. 8. 13

집합건축물대장(표제부, 갑)

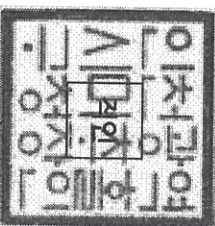
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041560017912	고유번호	2817710300-3-06760003	명칭	제윤빌라 4동	호수/가구수/세대수	0호/0가/6세대
대지위치	인천광역시 미추홀구 학익동		지번	676-3	도로명주소	인천광역시 미추홀구 매소홀로438번길 18 (학익동)	
*대지면적	0 m ²	연면적	301.735 m ²	*지역	*지구	*구역	
건축면적	84.94 m ²	용적률 산정용 연면적	254.82 m ²	주구조	연와조	주용도	다세대 주택
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	m	지붕	스라브위기와
*조경면적	m ²	*공개공지/공간면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m	*건축선 후퇴거리	
건축물 현황				건축물 현황			

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1층	연와조	다세대 주택	46.915			-이허여백-		
주1	1층	연와조	다세대 주택	84.94					
주1	2층	연와조	다세대 주택	84.94					
주1	3층	연와조	다세대 주택	84.94					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 미추홀구청장



담당자: 전 화:

발급일: 2025년 1월 23일

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽중 제2쪽)

대지위치		인천광역시 미추홀구 학익동		명칭	제운빌라 4동		호수/기/구/수/세/대/수	0호/0기/구/6세대
지번	지번 관련 주소	도로명 주소		인천광역시 미추홀구 매소홀로438번길 18(학익동)		도로명주소 관련 주소		
676-3								

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장						승강기	승강기 비상용	허가일
			구분	육내	육외	인근	면적	승용			
건축주			구분	육내	육외	인근	면적	승용	대 <td>허가일</td>	허가일	
설계자			자주식	m ²	m ²	m ²		*허수처리시설	대 <td>1988.8.20.</td>	1988.8.20.	
공사감리자			기계식	m ²	m ²	m ²		※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	개 <td>1988.8.20.</td>	1988.8.20.	
공사시공자 (원장관리인)			전기차	m ²	m ²	m ²		형식	m ²	사용승인일	
								용량	개	1989.4.28.	
								지하	m ²		

인증명		유호기간	성능	건축물 구조 현황		내진능력		건축물 관리 현황	
				*건축물 인증 현황		내진설계 적용 여부		건축물 관리 현황	
						비적용		관리계획 수립 여부	
				특수구조 건축물		지하수위		건축물 관리점검 현황	
				기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초 [] 파일기초		미해당		종류	
						구조설계해석법: [] 등기정적해석법 [] 동적해석법		점검유호기간	
						GL m			

변동일		변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항	
2011.10.4.	89 신축	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건축면적:0'0'→ 84.94, 세대수:0'0'→ 6, 용적률 산정용 연면적: 0'0'→ 254.82)) 직권변경	2018.7.1.	구명칭변경: 인천광역시 남구 명칭 변경에 관한 법률(2018. 7.1.시행)에 따른 구명칭변경(남구-미추홀구) -이하(여백) -		

* 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

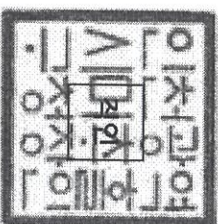
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220041560035441	고유번호	2817710300-3-06760003	명칭	계운빌라4동	호명칭	302호
대지위치	인천광역시 미추홀구 학익동			지번	676-3	도로명주소	인천광역시 미추홀구 매소홀로438번길 18 (학익동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주요사항			
주	3층	연외조	다세대주택	37.755	박상석	630404-1-*****	경기도 부천시 부천로80번길 58, 204 호(삼곡동, 대덕홀타운)	1/1	2020.7.2. 소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.				
주	지1층	연외조		7.82					
주	3층	연외조		4.715					

이 등(조)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 미추홀구청장

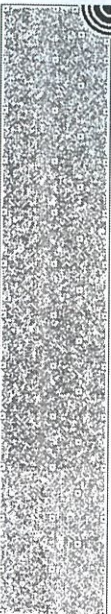


담당자:
전 화:

발급일자: 2025년 1월 23일

* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mmx210mm(백상지 (80g/㎡))



발급번호 : 202528177003365567

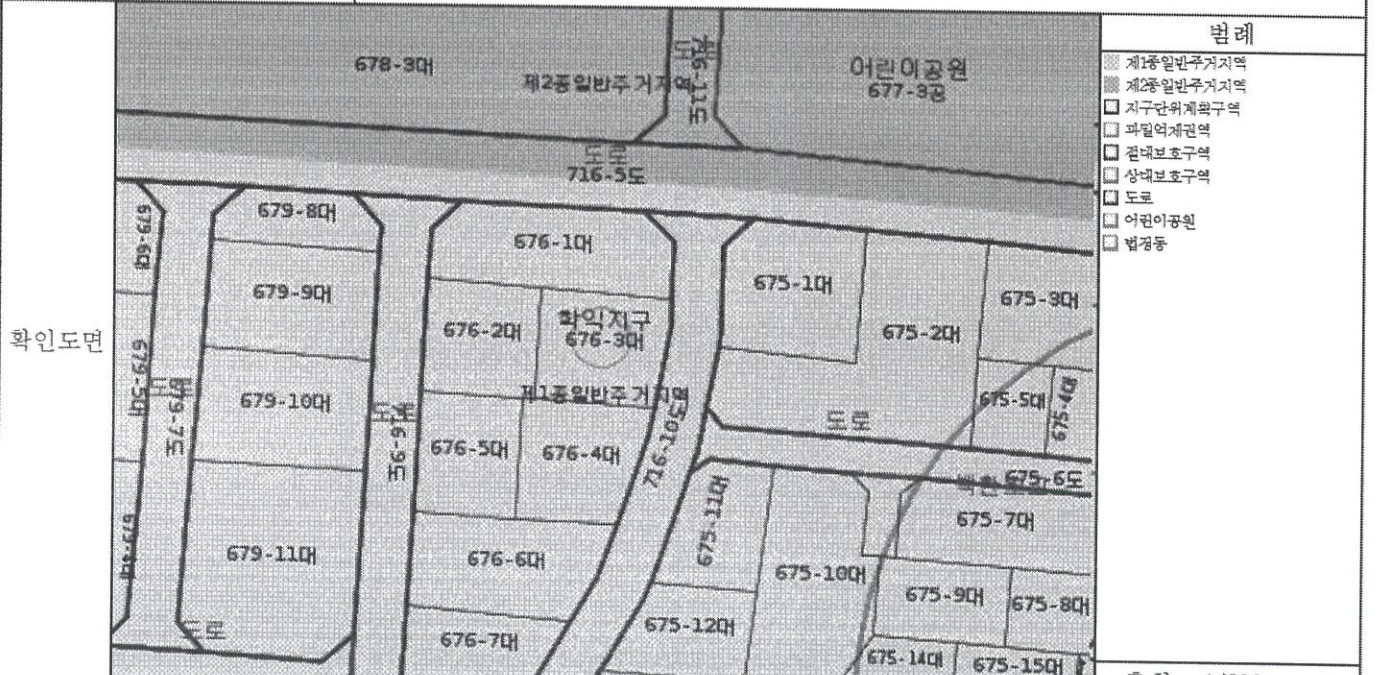
발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 01/ 23

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	송형민	주소	인천광역시 남동구 인주대로 670,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	인천광역시 미추홀구 학익동		676-3	대	202.8	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(2014-01-13)(학익지구(자세한 사항은 도시창생과문의)) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



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

2025/ 01/ 23

인천광역시 미추홀구청

축척 1/900
수입증지 붙이는곳

수수료
전자결제
민원

발급번호 : 202528177003365567

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 01/ 23

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에 지서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>