

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박성현 소유물건(2025타경508572)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 오재홍

감정평가서번호: GM3-250407-4101



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인의 의뢰인 또는 제출처가 아닌 자에게 제공할 수 없을 뿐 아니라 복제(複製), 개작(改作), 전재(轉載)할 경우 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인들은 책임을 지지 않습니다.

(주)굿모닝감정평가법인 경인지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
최정운

최 정 운

(주)굿모닝감정평가법인 경인지사 지사장 최 정 운

(서명또는인)



감정평가액	이억칠천육백만원정 (₩276,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박성현 (2025타경508572)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.10	2025.04.09 ~ 2025.04.10	2025.04.10

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	276,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩276,000,000	

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

심사자 : 감정평가사
노원섭

노 원 섭



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 "송의로터리" 남동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 위드프라임 제14층 제1401호)으로서, 인천지방법원의 경매 목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치(『감정평가에 관한 규칙』 제5조 - 시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
 - 1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
 - 2. 감정평가 의뢰인(이하 "의뢰인"이라 한다)이 요청하는 경우
 - 3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가할 때에는 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 1. 해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징
 - 2. 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성
- ④ 감정평가업자는 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성이 결여(缺如)되었다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임(受任)을 철회할 수 있다.

본 건은 상기 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 본건의 감정평가목적 등을 고려하여 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 가액(價額)인 "시장가치"로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가조건

1) 개요(『감정평가에 관한 규칙』 제6조 - 현황기준 원칙)

- ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성 요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가 할 수 있다.
 1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
 2. 의뢰인이 요청하는 경우
 3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토하여야 한다. 다만, 제2항 제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 감정평가업자는 감정평가조건의 합리성, 적법성이 결여되거나 사실상 실현 불가능하다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

2) 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건 없음.

3. 기준시점

가. 기준시점 결정 및 결정 이유

기준시점이란 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제2호에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하는 것으로 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 "기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다."에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 10일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항 “감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상 물건을 확인하여야 한다.”에 의거 2025년 04월 09일 ~ 2025년 04월 10일에 실지조사를 실시하여 대상물건의 위치, 존재여부, 공부와 현황과의 일치여부 및 기타 대상 물건의 가치에 영향을 주는 제반사항을 조사·확인하였음.

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본 건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법

1) 토지와 건물의 일괄감정평가(『감정평가에 관한 규칙』 제16조)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 본건의 적용 감정평가방법 및 합리성 검토

① 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 “거래사례비교법”으로 시산가액을 결정함.

② 시산가액의 조정(『감정평가에 관한 규칙』 제12조)

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

『감정평가에 관한 규칙』 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)에 의거 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에 따른 감정평가방식으로 그 합리성을 검토함.

제11조(감정평가방식) 감정평가업자는 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

다만, "원가법"은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래되는 시장관행에 따라 토지와 건물 원가의 합리적인 배분이 현실적으로 적용이 곤란하며, "수익환원법"은 장래 산출할 것으로 기대되는 수익 추정 및 현재가치로의 환원 또는 할인하는 과정의 현실적인 어려움 등이 있어 적용의 한계가 있음.

상기와 같이 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따른 다른 방법에서의 합리성 검토가 곤란하다고 판단되는바 본 건 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 토지와 건물가액의 배분

『**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 『**감정평가에 관한 규칙**』 제16조 및 귀요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

본건의 명세표상 토지·건물의 배분가액은 집합건물의 구분평가시 『**토지·건물의 배분비율표(한국부동산 연구원 연구보고서, 2021.12.31)**』의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

5. 기타 참고 사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- ② 본건은 현장조사일 현재 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 내부구조 및 이용상황은 외부관찰 및 집합건축물대장의 건축물현황도 등에 의한 것으로서 실제 상황과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적인 설비, 자재 및 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였는바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 시 재확인 바람.
- ③ 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현황 호별 표기 등에 의거하여 감정평가 하였는바, 경매 진행 시 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등]

구분		내용						
명 칭		위드프라임						
대지위치		인천광역시 미추홀구 송의동 170-11외 2필지 인천광역시 미추홀구 독배로 476 (송의동)						
용도지역		일반상업지역						
대지면적(㎡) (등기사항전부증명서기준)		연면적(㎡)		주구조		주용도		
721.2 m ² (721.2m ²)		6,732.6043 m ²		철근콘크리트구조		업무시설,공동주택, 제1종근린생활시설		
지붕		승강기		층수		사용승인일		
(철근)콘크리트		승용 1대		지하 1층 / 지상 14층		2018.02.09		
구분	전유면적	공용면적	계약면적	대지권	전용률	용도		
기호	층/호	(㎡)	(㎡)	면적(㎡)	(%)	공부	현황	
1	14층 /1401호	77.7741	23.5579	101.332	10.8792	76.75%	업무시설(오피스텔) 업무시설(오피스텔)	

※ 주 : 상기 공용면적은 집합건축물대장상 주 공용면적의 합계임.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제7호)으로 "거래사례비교법"으로 대상물건의 시산가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계, 인천광역시 미추홀구]

사례 기호	소재지	명칭	층/호	①전유 면적(㎡)	대지권 (㎡)	②거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡) ②/①	계약시점
								사용승인일
A	송의동 170-○○외 2필지	위드프라임	제14층 /제○○○○호	78.8989	11.0365	280,000,000	3,548,845	2023.06.16
								2018.02.09
B	송의동 171-○	-	제8층 /제○○○호	58.84	10.3302	201,000,000	3,416,044	2024.12.27
								2017.09.22
C	송의동 331-○○외 2필지	대준블루온	제9층 /제○○○호	62.18	11.24	200,000,000	3,216,468	2024.10.20
								2017.06.20

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 인근지역 내의 대상물건과 유사한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성 및 가치형성요인의 비교가능성이 있는 다음과 같은 사례를 비교사례로 선정함.

구분	기호(가)
비교사례	거래사례 A

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

(사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

『주택법』 제88조 제1항, 제89조 제2항 제4호, 동법 시행령 제91조 제2항 제3호, 국토교통부 고시 제2014-823호 (2014.12.15)에 의한 주택가격동향조사 업무 위탁기관인 한국부동산원이 익월 1일을 기준으로 조사·공표하는 전국 주택가격동향조사 중 [오피스텔 매매가격지수]를 기준하였으며, 세부 권역은 [인천광역시]를 기준하였음.

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	97.19	96.89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024년	99.93	99.76	99.55	99.29	99.1	98.88	98.66	98.39	98.26	98.14	97.89	97.47
2023년	103.56	103.18	102.84	102.4	101.85	101.36	101.13	100.96	100.79	100.63	100.41	100.0

구분	적용년월	가격지수	비고
본건	기준시점 (2025.04.10.) 2025년 02월	96.89	Ⓐ
비교사례	사례 거래시점 (2023.06.16.) 2023년 05월	101.85	Ⓑ
시점수정치		0.95130	Ⓐ/Ⓑ

※ 거래시점 2023.06.16. 2023년 05월 지수를 적용 함.

※ 기준시점 2025.04.10. 2025년 03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 02월 지수를 적용 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	격차율		검토 의견
		비교사례	본건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	유사함.
	단지 내 층세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	1.00	1.05	본건이 향별효용 등에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.000	유사함.
	누 계		1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	대상 전유 면적(m ²)	사례 전유 면적(m ²)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	280,000,000	1.000	0.95130	1.050	77.7741	78.8989	275,694,989	276,000,000

※ 산출가액 = 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 대상전유면적(m²) ÷ 사례전유면적(m²)

※ 주 : 시산가액은 반올림하여 유효숫자 세자리로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 합리성 검토를 위한 가격 자료

1. 감정평가전례

[출처 : 감정평가정보센터, 인천광역시 미추홀구]

기호	소재지	건물명칭	동/층/호	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	전례단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
								사용승인일자
a	송의동 170-○○외 2필지	위드프라임	6층 /제○○○호	77.7741	277,000,000	3,561,597	법원 경매	2025.03.12
								2018.02.09
b	송의동 170-○○외 2필지	위드프라임	7층 /제○○○호	77.7741	275,000,000	3,535,881	법원 경매	2024.06.04
								2018.02.09

2. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

구분	가 격 수 준 (전유면적기준)	비 고
본건 (1) 유사	3,500,000 원/㎡ 내외 수준	-

본건 유사 물건의 시세는 위치, 면적, 접근성, 이용상황, 신축년도, 대지지분의 면적, 주위환경 및 임대료수준 등에 따라 차이가 있는 것으로 탐문 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 경매통계자료

※ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.04.10 ~ 2025.04.10)

[출처 : 부동산태인]

지역통계		인천광역시			미추홀구			송의동		
기간	용도	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	오피스텔	70.33%	71.47%	1,242	65.71%	66.76%	516	64.87%	65.37%	211
6개월 평균	오피스텔	70.89%	72.29%	700	67.33%	67.88%	262	66.47%	67.41%	105

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고 (전유면적기준)
1	77.7741	77.7741	276,000,000	276,000,000	약 3,548,739 원/㎡
합 계				276,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 오피스텔로 이용 중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 감정평가전례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, "거래사례비교법"에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	인천광역시 미추홀구 송의동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 독배로 476	170-11, 170-19, 170-77 위드 프라임	업무시설 및 공동 주택 및 제1종 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 지하1층 1층 2층~10층 각 11층~13층 각 14층				
						424.17		
						260.07		
						487.887		
						419.8531		
	1. 동소	170-11	대	일반상업지역		238.3		
	2. 동소	170-19	대	일반상업지역		226.4		
	3. 동소	170-77	대	일반상업지역		256.5		
				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1401호	77.7741	77.7741	276,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3소유권대지권	10.8792	10.8792		
				721.2				
합 계						토지·건물 토 지 : 110,400,000 건 물 : 165,600,000 ₩276,000,000.-		
			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 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 "송의로터리" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 오피스텔, 연립주택, 근린생활시설 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 위치하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상14층건 내 제14층 제1401호로서, (사용승인일: 2018.02.09.)

외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등,

창호: 하이샤시 창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용 중임 (폐문 부재로 내부 확인은 못함).

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 주차장설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단의 대체로 부정형 평지로서, "업무시설,공동주택,근린생활시설" 건부지로

구분건물 감정평가요항표

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

이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 25m, 남동측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 일반상업지역(2022-06-13), 방화지구, 시가지경관지구(2023-12-18),
 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.]<가축분뇨의
 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법률>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>

기호(2),(3): 일반상업지역(2022-06-13), 방화지구, 시가지경관지구(2023-12-18),
 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.]<가축분뇨의
 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법률>,
 절대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법률>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

구분건물 감정평가요항표

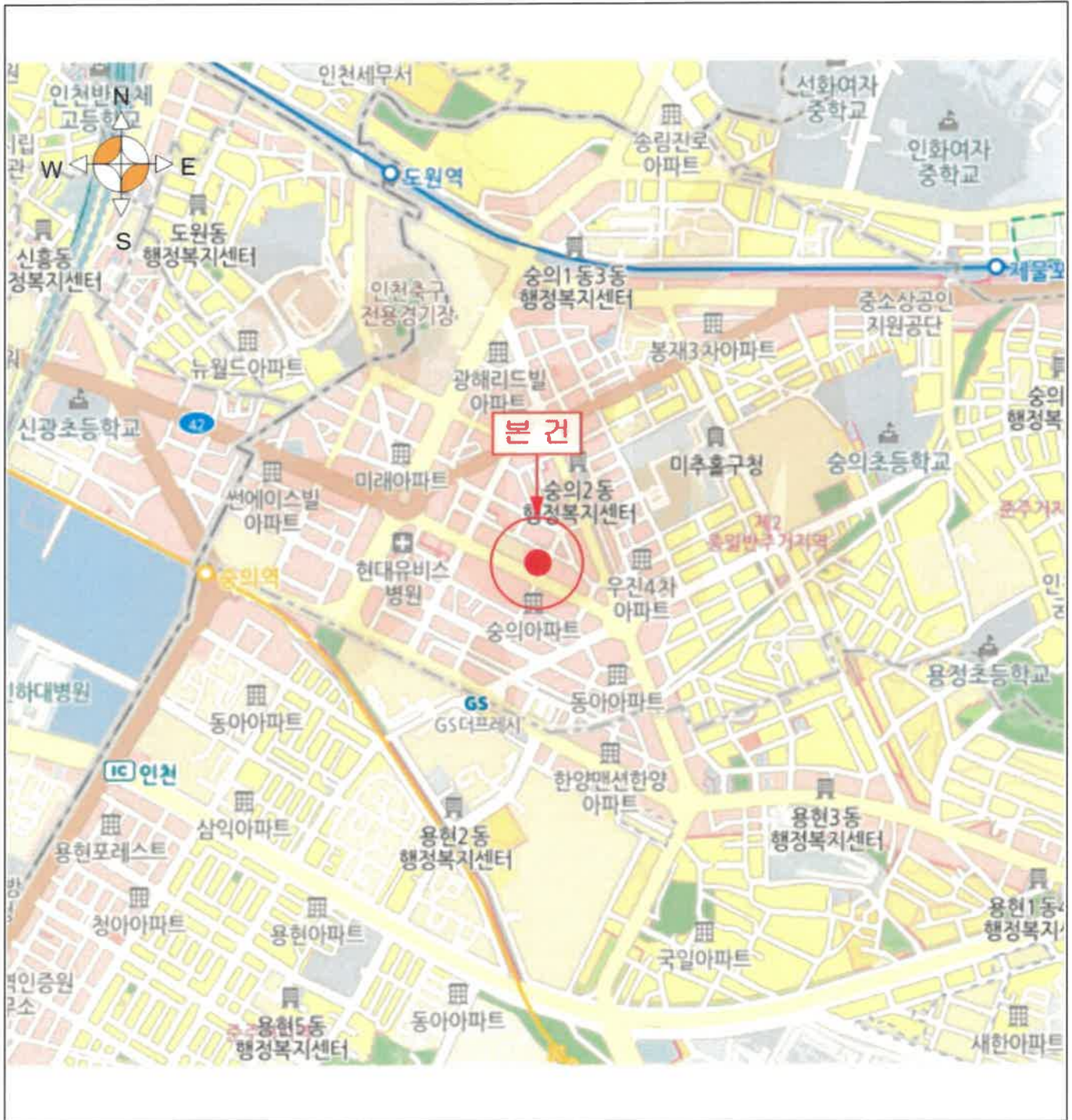
- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

- 임대관계 : 미상임.
- 기타 : 해당사항 없음.

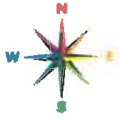
광역위치도



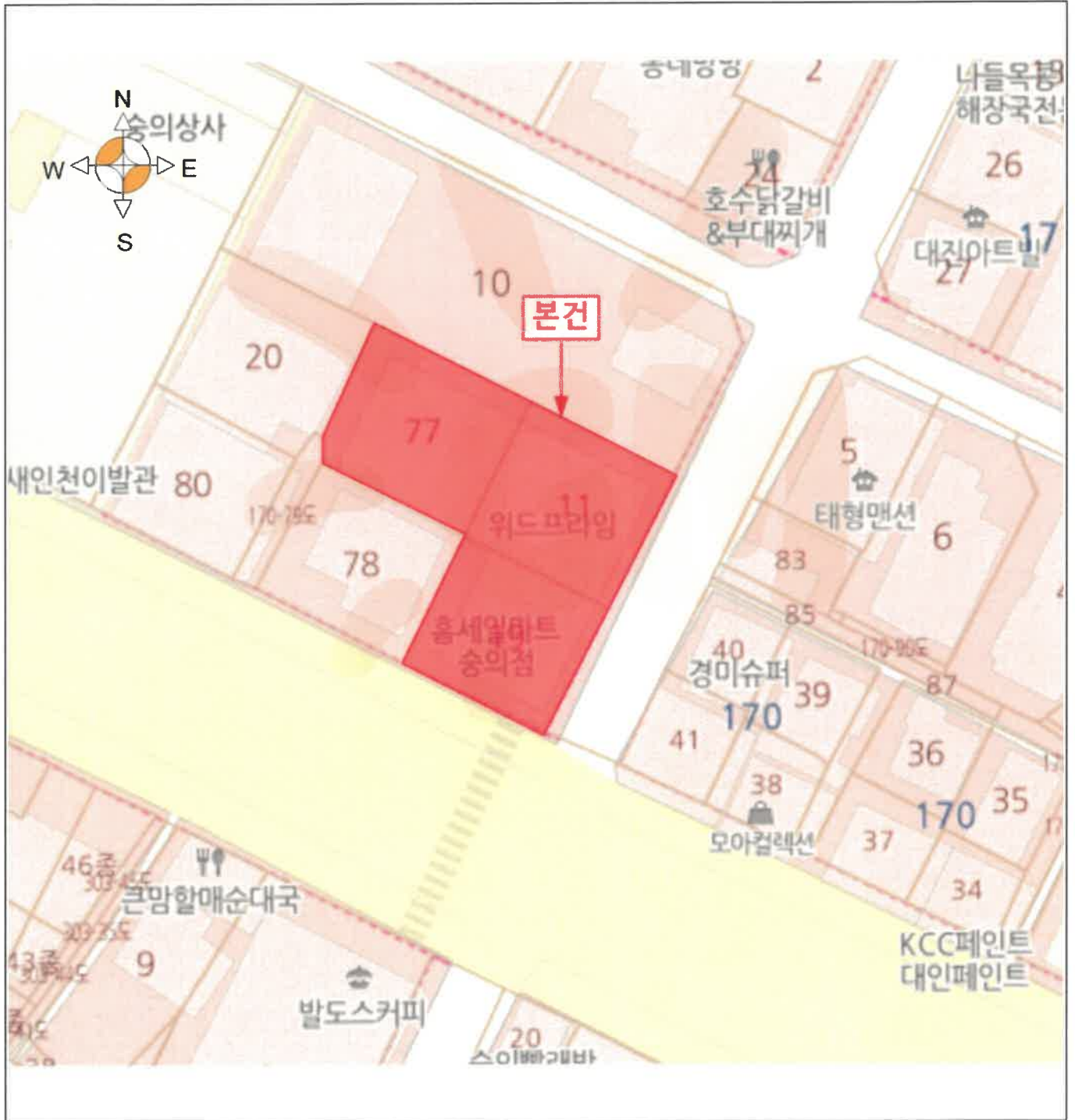
소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 170-11의 위드프라임 제14층 제1401호
-----	------------------------------------------



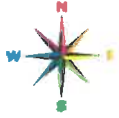
위 치 도



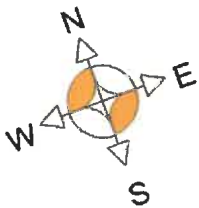
소 재 지	인천광역시 미추홀구 송의동 170-11외 위드프라임 제14층 제1401호
-------	------------------------------------------



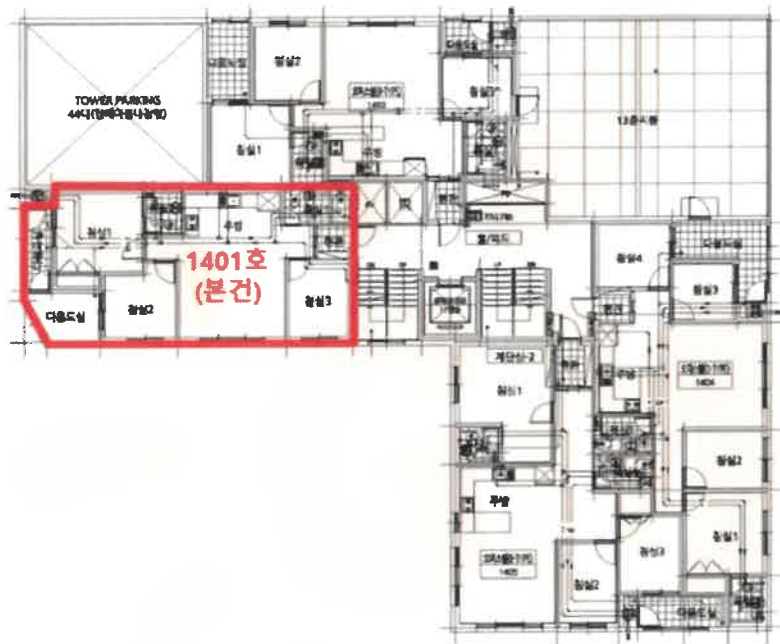
내부구조도



소재지 인천광역시 미추홀구 송의동 170-11외 위드프라임 제14층 제1401호



< 호별배치도 >



< 내부구조도 >



본건 : 위드프라임 제14층 제1401호

사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



본건 주위환경



본건 공동출입문



본건 현관문



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

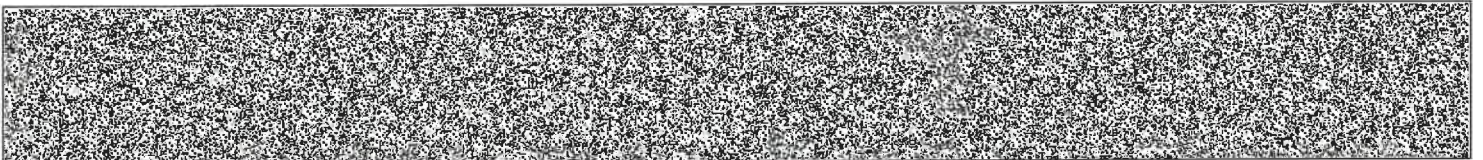
고유번호 1201-2018-011186



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 송의동 170-11외 2필지 위드프라임 제14층 제1401호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년2월13일	인천광역시 남구 송의동 170-11, 170-19, 170-77 위드프라임 [도로명주소] 인천광역시 남구 독배로 476	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 업무시설 및 공동주택 및 제1종근린생활시설 지하1층 424.17㎡ 1층 260.07㎡ 2층 487.887㎡ 3층 487.887㎡ 4층 487.887㎡ 5층 487.887㎡ 6층 487.887㎡ 7층 487.887㎡ 8층 487.887㎡ 9층 487.887㎡ 10층 487.887㎡ 11층 419.8531㎡ 12층 419.8531㎡ 13층 419.8531㎡ 14층 397.822㎡	
2		인천광역시 미추홀구 송의동 170-11, 170-19, 170-77 위드프라임 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 독배로 476	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 업무시설 및 공동주택 및 제1종근린생활시설 지하1층 424.17㎡ 1층 260.07㎡ 2층 487.887㎡ 3층 487.887㎡ 4층 487.887㎡ 5층 487.887㎡ 6층 487.887㎡ 7층 487.887㎡ 8층 487.887㎡ 9층 487.887㎡	2018년6월4일 행정구역명칭변경으로 인하여 2018년7월9일 등기

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



발행번호 120202GMA0120504P010180071000011163800018605001112

발급확인번호 AANY-PTEE-1864

발행일 2025/04/07

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 송의동 170-11외 2필지 위드프라임 제14층 제1401호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			10층 487.887㎡ 11층 419.8531㎡ 12층 419.8531㎡ 13층 419.8531㎡ 14층 397.822㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

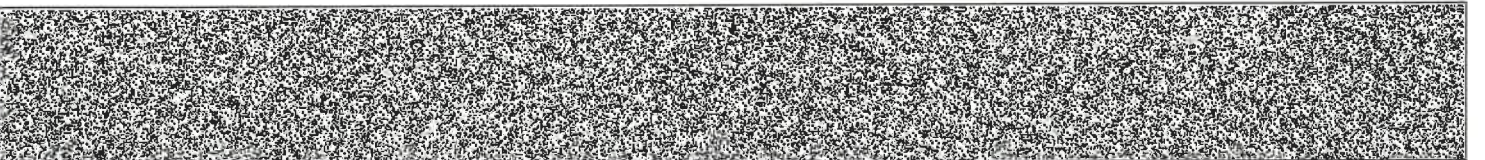
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 남구 송의동 170-11 2. 인천광역시 남구 송의동 170-19 3. 인천광역시 남구 송의동 170-77	대 대 대	238.3㎡ 226.4㎡ 256.5㎡	2018년2월13일 등기
2	1. 인천광역시 미추홀구 송의동 170-11	대	238.3㎡	2018년6월4일 1토지 행정구역명칭변경 2018년7월9일
3	3. 인천광역시 미추홀구 송의동 170-77	대	256.5㎡	2018년6월4일 3토지 행정구역명칭변경 2018년7월9일
4	2. 인천광역시 미추홀구 송의동 170-19	대	226.4㎡	2018년6월4일 2토지 행정구역명칭변경 2018년7월9일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년2월13일	제14층 제1401호	철근콘크리트구조 77.7741㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2, 3 소유권대지권	721.2분의 10.8792	2018년2월9일 대지권 2018년2월13일 등기
2			별도등기 있음 1토지(을구 1번, 2번, 3번 근저당권

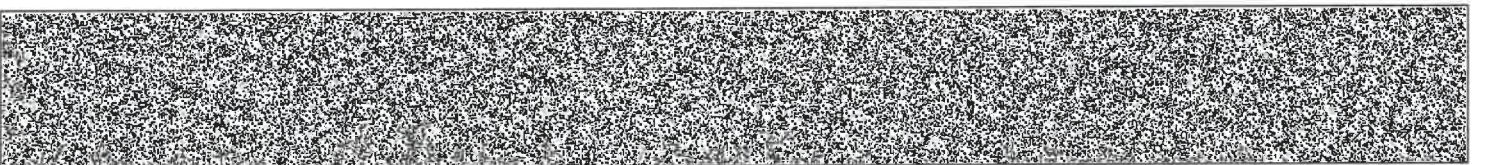


[집합건물] 인천광역시 미추홀구 송의동 170-11외 2필지 위드프라임 제14층 제1401호

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
			설정등기), 2토지(을구 1번 근저당권 설정등기), 3토지(을구 1번 근저당권 설정등기) 2018년2월13일 등기
3			2번 별도등기 말소 2018년2월28일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년2월13일 제54278호		소유자 박영서 581118-***** 인천광역시 부평구 주부도로 19,105동 606호(갈산동,대동아파트)
1-1	1번등기명의인표시 경정			박영서의 주소 인천광역시 부평구 주부도로 193,105동 606호(갈산동,대동아파트) 착오발견으로 인하여 2018년2월28일 부기
2	소유권이전	2018년3월22일 제105663호	2016년12월3일 매매	소유자 이혜경 801217-***** 인천광역시 남동구 모래내로 16-7, 301호 (구월동,우신빌라)
3	소유권이전	2020년7월10일 제321113호	2020년6월29일 매매	소유자 박성현 891130-***** 경기도 오산시 범원로15번길 33, 302호 (귤동,삼익캐슬5차) 거래가액 금259,000,000원
4	압류	2022년8월25일 제290243호	2022년8월25일 압류(채납징세 과-티89613)	권리자 국 처분청 인천세무서장
5	가압류	2023년5월17일 제172097호	2023년5월17일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2023카단1 02947)	청구금액 금3,597,500,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40,18층 (문현동,부산국제금융센터) (서울서부관리센터)
6	강제경매개시결정	2025년4월2일	2025년4월2일	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123



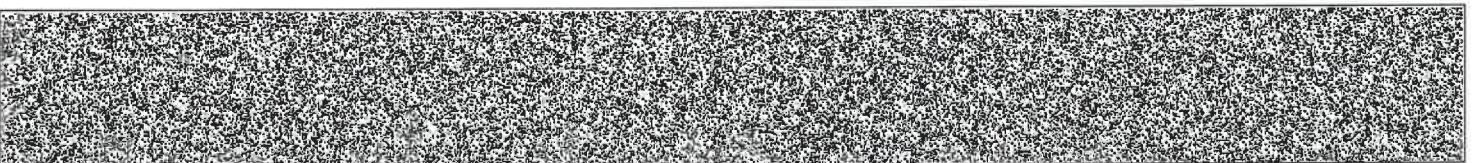
[집합건물] 인천광역시 미추홀구 송의동 170-11외 2필지 위드프라임 제14층 제1401호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제1433943호	인천지방법원의 강제경매개시결정(2025타경508572)	부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (인천관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

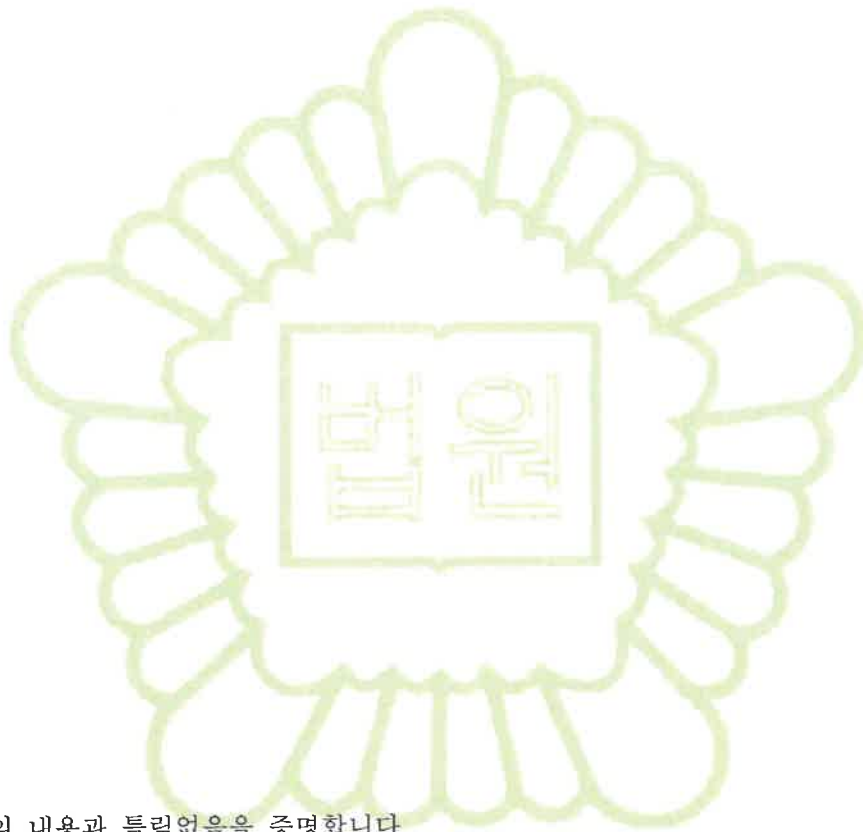
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2018년3월22일 제105664호	2018년3월22일 설정계약	채권최고액 금180,000,000원 채무자 이해경 인천광역시 남동구 모래내로 16-7, 301호 (구월동, 우신빌라) 근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가) (신현동지점)
2	1번근저당권설정등기말소	2020년7월10일 제319068호	2020년7월10일 해지	
3	주택임차권	2024년5월23일 제189518호	2024년5월21일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2024카임1358)	임차보증금 금280,000,000원 범 위 14층 1401호 77.7741㎡ 전부 임대차계약일자 2022년5월5일 주민등록일자 2022년6월10일 점유개시일자 2022년6월10일 확정일자 2022년5월6일 임차권자 이동호 930319-***** 인천광역시 미추홀구 독배로 476, 1401호(송의동, 위드프라임)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년5월23일 부기

— 이 하 여 백 —



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 송의동 170-11외 2필지 위드프라임 제14층 제1401호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 4월 7일

법원행정처 등기정보중앙관리소

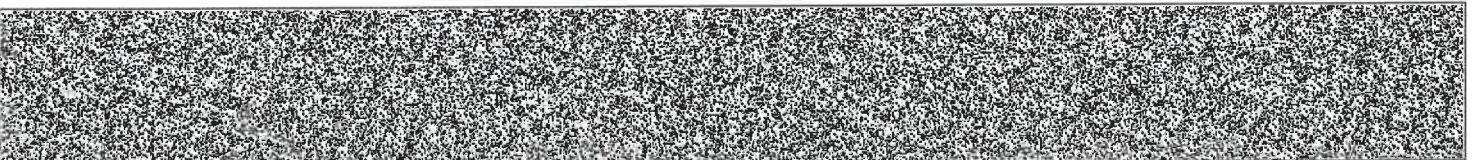
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 120202GMA0120504P010180071000011163800058605001112

발급확인번호 AANY-PTEE-1864

발행일 2025/04/07

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1201-2018-011186

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 송의동 170-11외 2필지 위드프라임 제14층 제1401호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박성현 (소유자)	891130-*****	단독소유	경기도 오산시 법원로15번길 33, 302호 (곶동,삼익캐슬5차)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	압류	2022년8월25일 제290243호	권리자 국	박성현
5	가압류	2023년5월17일 제172097호	청구금액 금3,597,500,000 원 채권자 주택도시보증공사	박성현
6	강제경매개시결정	2025년4월2일 제1433943호	채권자 주택도시보증공사	박성현

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2024년5월23일 제189518호	임차보증금 금280,000,000원 임차권자 이동호	박성현

[참고 사항]

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

출력일시 : 2025년 4월 7일 오후 4시38분5초



발급번호 : 202528177003450319

발행매수 : 1/2

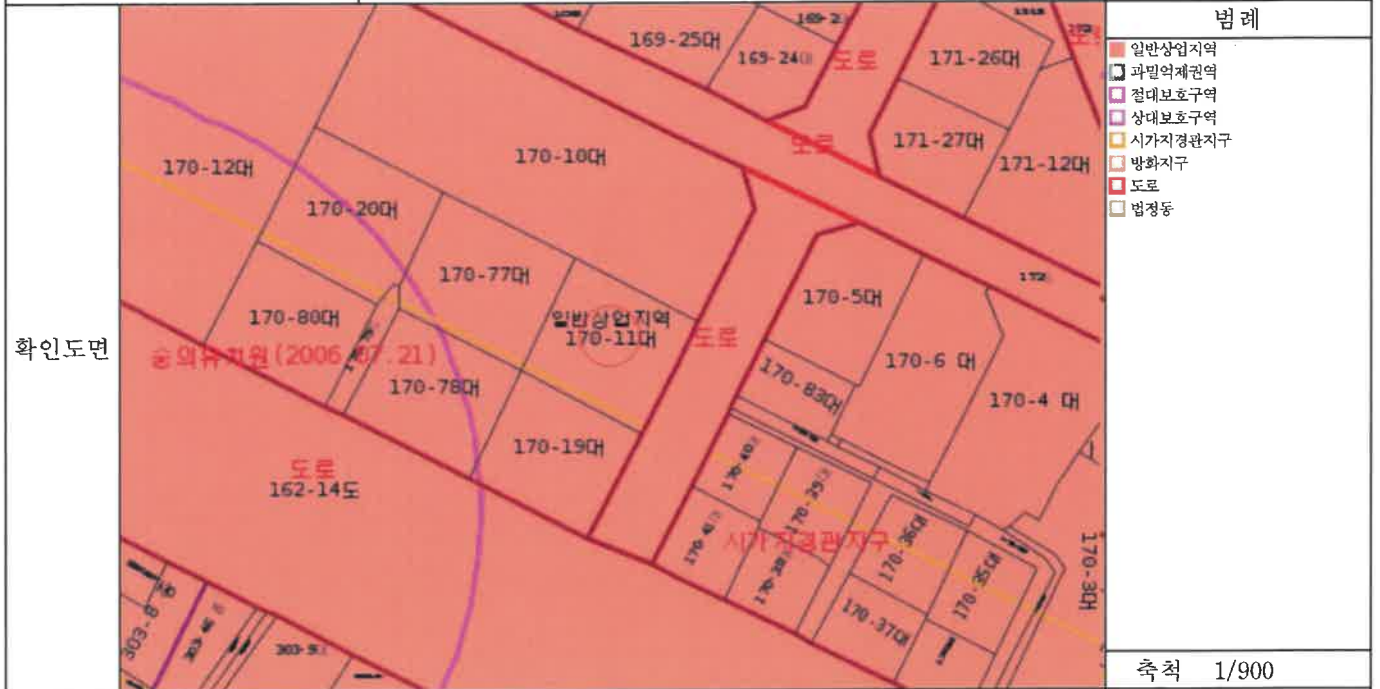
발급일 : 2025/ 04/ 07

토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	주식회사 굿모닝감정 평가법인	주소	인천광역시 남동구 인주대로623번길 31, 에코라이프 주상복합 1동 3층 302호		
			전화번호	010-2450-4033		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	인천광역시 미추홀구 송의동		170-11	대	238.3	
지역· 지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역(2022-06-13), 방화지구, 시가지경관지구(2023-12-18) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법 률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



확인도면

축척 1/900

수입증지 붙이는곳

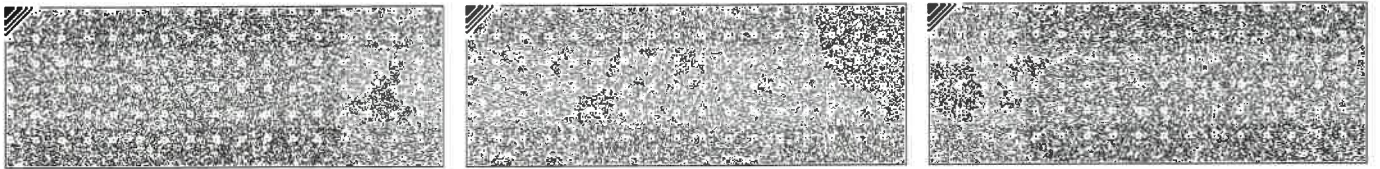
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 04/ 07

인천광역시 미추홀구청

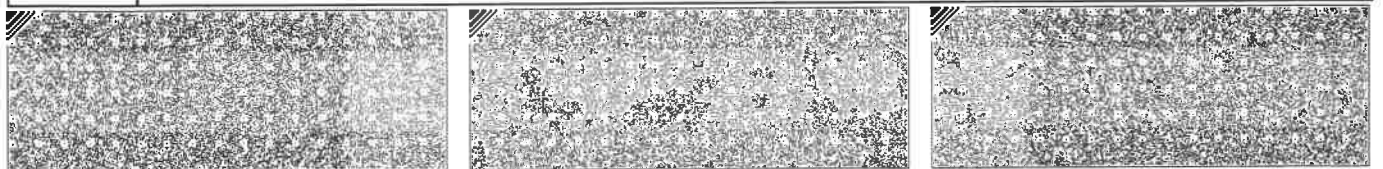
인천광역시
시미추홀구
구청장인

수수료
전자결제
인원



◆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.

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



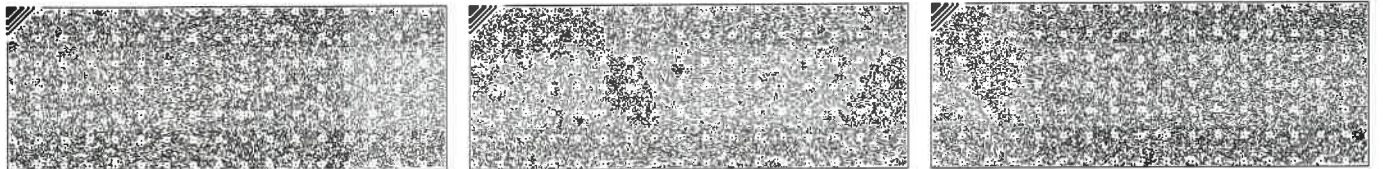


발급번호 : 202528177003450320

발행매수 : 1/2

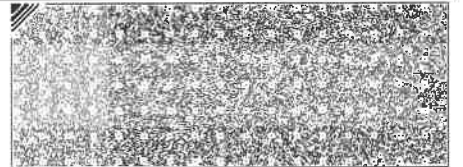
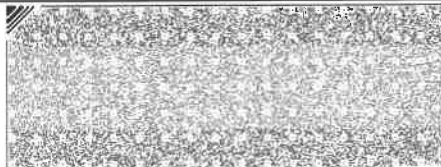
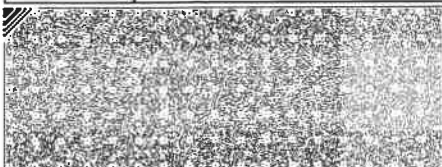
발급일 : 2025/ 04/ 07

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	주식회사 굿모닝감정 평가법인	주소	인천광역시 남동구 인주대로623번길 31, 에코라이프 주상복합 1동 3층 302호	
			전화번호	010-2450-4033	
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	인천광역시 미추홀구 송의동		170-19	대	226.4
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역(2022-06-13), 방화지구, 시가지경관지구(2023-12-18) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법 률>, 절대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권 역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					법례 <input checked="" type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 과밀억제권역 <input type="checkbox"/> 절대보호구역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 시가지경관지구 <input type="checkbox"/> 방화지구 <input type="checkbox"/> 도로 <input type="checkbox"/> 법정동
					축척 1/900 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 수 수 료 전 자 결 제 민 원 </div>
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 04/ 07 <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> 인 천 광 역 시 미 추 홀 구 청 </div>					



◆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.

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



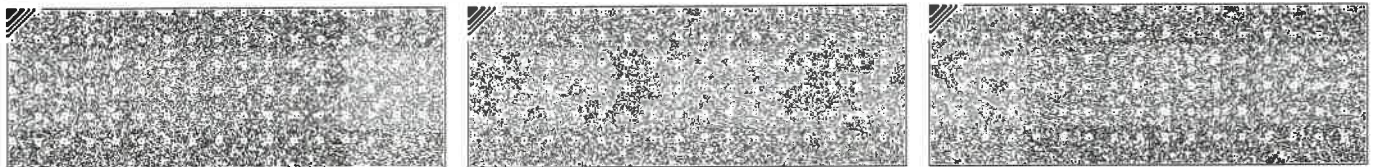


발급번호 : 202528177003450321

발행매수 : 1/2

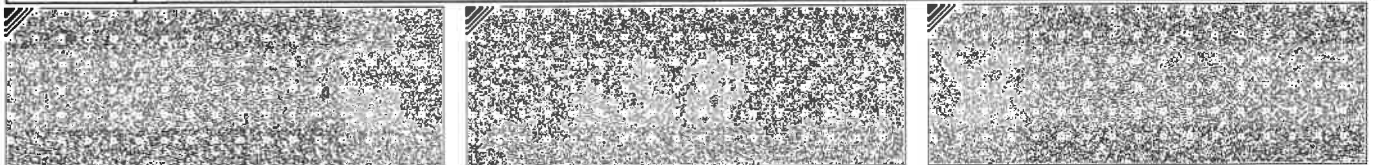
발급일 : 2025/ 04/ 07

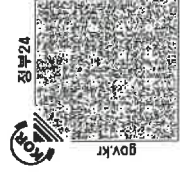
토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	주식회사 굿모닝잠정 평가법인	주소	인천광역시 남동구 인주대로623번길 31, 에코라이프 주상복합 1동 3층 302호	
			전화번호	010-2450-4033	
신청토지	소재지		지번	자 목	면적(m ²)
	인천광역시 미추홀구 송의동		170-77	대	256.5
지역· 지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역(2022-06-13), 방화지구, 시가지경관지구(2023-12-18) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법 률>, 절대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권 역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					법례
					<ul style="list-style-type: none"> ■ 일반상업지역 ■ 과밀억제권역 ■ 절대보호구역 ■ 상대보호구역 ■ 시가지경관지구 ■ 방화지구 ■ 도로 ■ 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 04/ 07</p> <p style="text-align: center;">인천광역시 미추홀구청</p>					<p>축척 1/900</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수 수 료</p> <p>전 자 결 제</p> <p>민 원</p> </div>



◆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.

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





고유번호	2817710100-10170-0011	
토지소재	인천광역시 미추홀구 승의동	
지번	170-11	축적 1:600

토지 대장

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		소유자		주소	
			변동원인	변동일자	성명 또는 명칭	등록번호		
(08) 대	*238.3*	(50) 2018년 07월 01일 남구에서 행정구역명칭변경	2018년 02월 13일 (21)대지관설정	---	이하 여백 ---	도면번호 21 장번호 1-1 비고	발급번호 202528177-00345-0325 처리시간 16시 49분 42초 발급자 인터넷민원	
		---	---	---	---			
등급수정 년월일	1985.07.01. 수정 199	1986.08.01. 수정 200	1987.04.15. 수정 203	1990.01.01. 수정 207	1991.01.01. 수정 210	1992.01.01. 수정 213	1993.01.01. 수정 215	1994.01.01. 수정 218
토지등급 (기준수량등급)	199	200	203	207	210	213	215	218
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/㎡)	1612000	1744000	1864000	2100000	2347000	2224000	2256000	

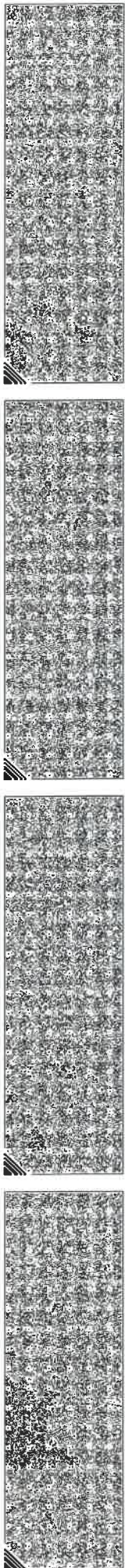
토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 4월 7일



인천광역시 미추홀구청장

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



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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120181560000109	고유번호	2817710100-3-01700011	명칭	호수/기구수/세대수 49호/0가구/15세대
대지위치	인천광역시 미추홀구 송의동		지번	170-11 외 2필지	위치프라이밍
※대지면적	721.2 m ²	연면적	6,732.6043 m ²	※지역	도로명주소 인천광역시 미추홀구 독배로 476 (송의동)
건축면적	568.325 m ²	용적률 산정용 연면적	6,232.6443 m ²	주용도	※지역 방화지구 외 1
※건폐율	78.8 %	※용적률	864.2 %	지붕	층수 지하: 1층, 지상: 14층
※조경면적	112.13 m ²	※공개 공지/공간 면적	※건축신 후퇴면적	43.9 m	부속건축물
				※건축신 후퇴거리	동 m
					m

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장	373.62	주1	2층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔:5호)	487.887
주1	지1층	철근콘크리트구조	전기,통신실,계어실,계단실	50.55	주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔:5호)	487.887
주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점:2호), 주차관리실,화장실	184.28	주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔:5호)	487.887
주1	1층	철근콘크리트구조	기계실,주차장	75.79	주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔:5호)	487.887

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



담당자:
전 화:

발급일: 2025년 4월 7일

인천광역시 미추홀구청장

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/m²]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제3호서식)

(2쪽중 제2쪽)

대지위치	인천광역시 미추홀구 송의동		명칭	호수/가구수/세대수
지번	지번 관련 주소 170-19, 170-77	면허(등록)번호	워드프라임	49호/0가구/15세대
170-11 외 2필지	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	도로명주소	인천광역시 미추홀구 독배로 476 (송의동)
	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	도로명주소	도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장						승강기			인허가 시기	
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	1 대	대		대
건축주	박영서	581118-1*****		11 대	8 대	대				승용	비상용	대	허가일
설계자	서동휘 건축사사무소 미분	인천광역시-건축사사무소 -525	자주식	117.85 m ²	83.1 m ²	m ²				※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)	대	2017.4.7.
공사감리자	서동휘 건축사사무소 미분	인천광역시-건축사사무소 -525	기계식	44 대	대	대				형식	지상	개	착공일
공사시공자 (현장관리인)	인요한 주식회사 서진종합건설	인천광역시-건축공사업 -04-0832	전기차	대	대	대				용량	지하	개	2017.5.22.
				m ²	m ²	m ²				330인용		m ²	사용승인일
													2018.2.9.

인증명	※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황
	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	
			적용	Ⅷ-0.2816g	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물 해당유형:6개층 이상을 가진하는 기둥이나 벽체의 하중이 틀레브나 포에 전달되는 건축물	지하수위	건축물 관리점검 현황
			기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 [<input type="checkbox"/>] 파일기초	G.L -2.0 m	종류
				구조설계해석법: [<input type="checkbox"/>] 등가정적해석법 [<input checked="" type="checkbox"/>] 등적해석법	점검유효기간
					정기점검
					2024.10.31.~2024.10.31.

변동사항			그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2018.2.13.	2017-건축과-신축허가-69호에 따라 2018.2.9.사 용승인되어 신규작성(신축)	2018.4.18.	건축법 위반에 의한 위반건축물 표시[2018-위반-086/무단 증축: 근생/천막/40.5m ² (102호)]	지구: 중심지미관지구
2018.4.18.	건축법 위반에 의한 위반건축물 표시[2018-위반-086/무단 증축: 근생/천막/40.5m ² (101호)]	2018.7.1.	구 명칭변경: 인천광역시 남구 명칭 변경에 관한 법률(2018.7.1.시행)에 따른 구명칭변경(남구→미추홀구)	-이하여백-

* 표시 항목은 총괄제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



본

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

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120181560000109	고유번호	2817710100-3-01700011	명칭	호수/가구수/세대수 49호/0가구/15세대
대지위치	인천광역시 미추홀구 승의동		지번	170-11 외 2필지	주소
				도로명주소	인천광역시 미추홀구 독배로 476 (승의동)

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔:5호)	487.887					
주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔:5호)	487.887					
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔:5호)	487.887					
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔:5호)	487.887					
주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔:5호)	487.887					
주1	11층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택:5세대)	419.8531					
주1	12층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택:5세대)	419.8531					
주1	13층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택:5세대)	419.8531					
주1	14층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔:4호)	397.822					
			-이하여백-						

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

건물ID	212018156000109	고유번호	2817710100-3-01700011	명칭	호수/가구수/세대수 49호/0가구/15세대	(1쪽 중 제1쪽)
대지위치	인천광역시 미추홀구 송의동		지번	170-11 외 2필지	도로명주소	인천광역시 미추홀구 득베로 476 (송의동)

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2018.12.24.	건축법 위반사항 시정에 의한 위반건축물 표기 삭제[2018-위반-86]		
2024.2.2.	국토교통부령 제1235호 <2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 -이하여백-		

297mm×210mm[백상지(80 /㎡)]



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

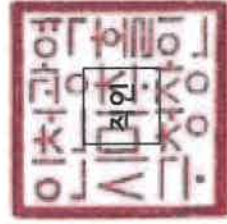
집합건축물대장(전유부, 감)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220181560003520	고유번호	2817710100-3-01700011		명칭	위드프라임	호명칭	1401
대지위치	인천광역시 미추홀구 송의동		지번	170-11 외 2필지	도로명주소	인천광역시 미추홀구 독배로 476 (송의동)		

전유부분				소유자 현황				
구분	층별	*구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자
주	14층	철근콘크리트구조	오피스텔	77.7741	박성현	경기도 오산시 법원로15번길 33, 302호 (결동,삼익캐슬5차)	1/1	2020.7.10.
		-이하여백-			891130-1*****			소유권이전
공용부분								
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)				
주	지1층	철근콘크리트구조	제어실,통신실,전기실	0.4416	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
	각층	철근콘크리트구조	계단실,ELEV	9.9327				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.



인천광역시 미추홀구청장

담당자:
전화:

발급일자: 2025년 4월 7일

* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

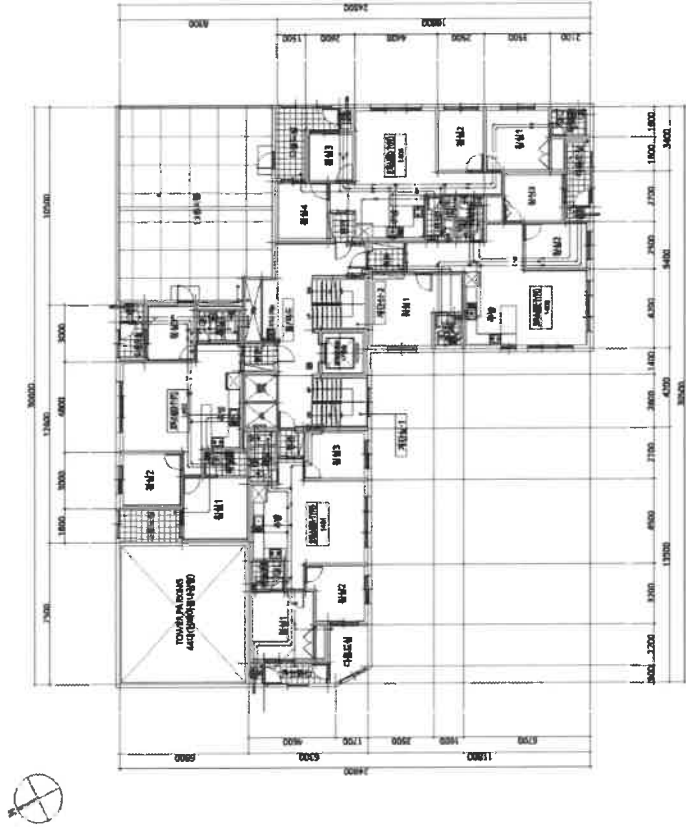
297mm×210mm[백상지 (80g/m²)]



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120181560000109	고유번호	2817710100-3-01700011	명칭	워드프라임	호수/가구수/세대수	49호/0가구/15세대
대지위치	인천광역시 미추홀구 송의동		지번	170-11 외 2필지	도로명주소	인천광역시 미추홀구 독배로 476 (송의동)	

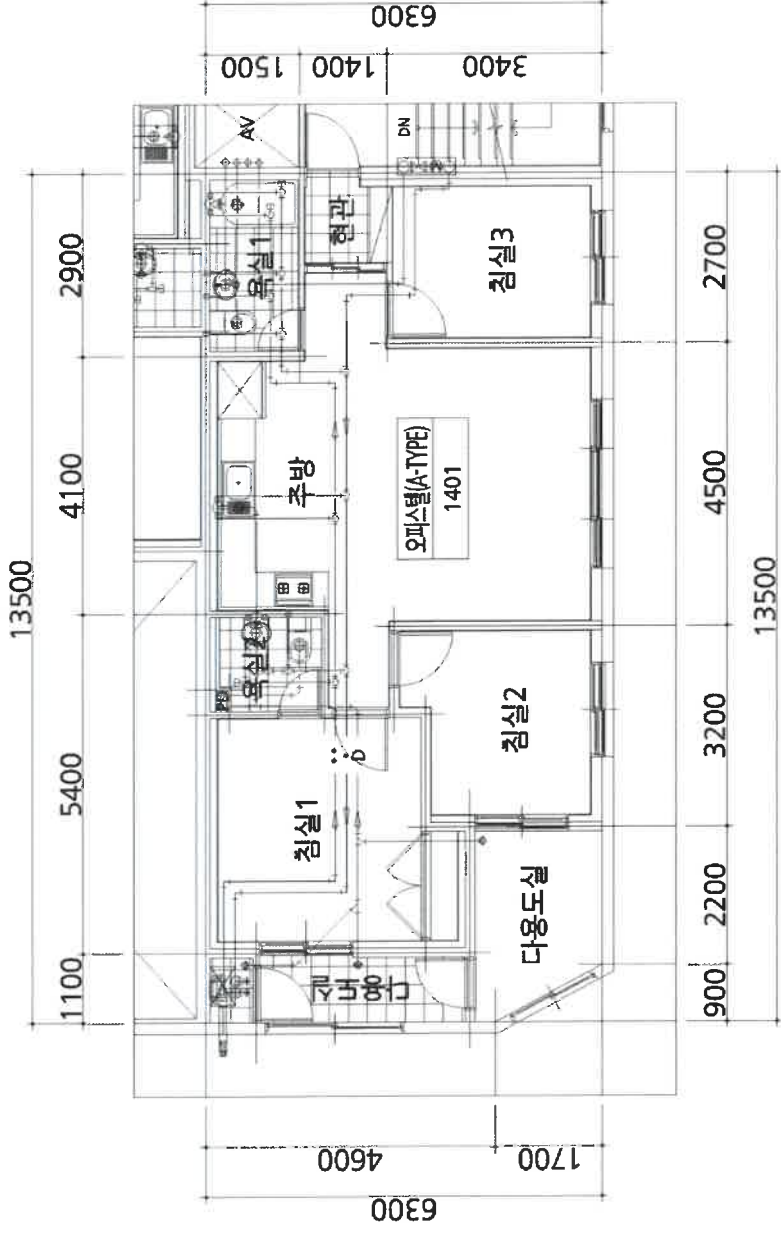


도면의 종류	평면도(14층)	축척	1 : 300	도면 작성자	건축사사무소 미본 서동휘 (서명 또는 인)
--------	----------	----	---------	--------	-------------------------



건축물현황도

건물ID	2220181560003520	고유번호	2817710100-3-01700011	명칭	위드프라임	호명칭	(1쪽중제1쪽) 1401
대지위치	인천광역시 미추홀구 송의동	지번	170-11 외 2필지	도로명주소	인천광역시 미추홀구 독배로 476 (송의동)		
건축물현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 120	도면 작성자	건축사사무소 미분 서동휘	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	---------------	-----------

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



회 보 서

우)21556 인천광역시 남동구 인주대로623번길 31 에코라이프주상복합 1동 3층
302호
E-Mail : gmapp03@KAPALAND.CO.KR

TEL. 032-204-1050
FAX. 0505-182-3640

문서번호 : GM3-250407-4101

시행일자 : 2025-04-10

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 오재홍

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 퇴 에 대 한 회 보

선			지		
결			시		
접	일		결		
수	자			재	
	시		공		
	간			람	
	번				
	호				
처					
리					
과					
담					
당					
자					

1. 저희 (주)굿모닝감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.04.07자 귀 제 『2025타경508572』호로 저희 법인에 의뢰하신 『박성현 소유물건(2025타경508572)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.



첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)굿모닝감정평가법인 경인지사

지사장 최 정 운



수수료 청구서

(전화: 032-204-1050, FAX: 0505-182-3640)

문서번호 : GM3-250407-4101

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 오재홍 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.07 자 귀 제 『 2025타경508572 호로
의뢰하신 『 인천광역시 미추홀구 송의동 170-11 위드프라임 14층 1401호 에
대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	398,880	
실	여 비	220,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	15,800
	기타 실비	4,000
비 소 계	249,800	(250,000+226,000,000 x 11/10,000) x 0.8배 ≈ 398,880
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	648,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	64,800	
합 계	712,800	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	712,800	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협 : 355-0060-1426-33(예금주:(주)굿모닝감정평가법인 경인지사)

(주)굿모닝감정평가법인 경인지사

지사장 최 정 운

