

감정평가서

Appraisal Report

| | |
|----|---|
| 번호 | D2-20250519-02 |
| 건명 | 인천광역시 서구 가좌동 278-5 해담파크뷰 제2층 제209호 (2025타경509157) |

본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보평가시
확인금융기관 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수
없으며 당 법인은 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)다안감정평가법인

DAAN APPRAISAL CORPORATION



[경인지사] 인천광역시 연수구 송도미래로 30, 제E동 1203호 (송도동, 송도스마트밸리)

TEL: (032)721-5526, FAX: (0505)182-4506

(부동산) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성 하였기에 서명날인 합니다.

감정평가사
김익창

김익창

(주)다안감정평가법인 경인지사장 김남균



(서명 또는 인)

감정평가액 **금익사천육백만원정(₩246,000,000.-)**

| | | | | | |
|----------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--|
| 평가의뢰인 | 인천지방법원 경매22계 | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| | | 제출처 | 인천지방법원 경매22계 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 백상훈 | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | 감정평가조건 | - | | |
| 목록 표시근거 | 귀제시목록 등 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일자 | |
| | | 2025.05.22. | 2025.05.22. | 2025.05.22. | |

| 감정평가 내용 | 공부(公簿) (의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|------------|-------------|----------|------|----------|----------|----------------|
| | 종류 | 면적 또는 수량 | 종류 | 면적 또는 수량 | 단가 (원/㎡) | 금액 (원) |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 246,000,000 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | 합계 | | | | | ₩246,000,000.- |

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

심사자 : 감정평가사

유재현



인천광역시 서구 가좌동 278-5외 해담파크뷰 제2층 제209호
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 서구 가좌동에 소재하는 부동산(업무시설)으로서, 인천지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거 및 기준

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

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거, 가격조사완료일인 2025년 05월 22일을 기준으로 평가하였음.

4. 실지조사 및 내용

본 건의 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사일은 2025년 05월 22일이며, 대상물건의 현황 등을 조사 및 확인하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상부동산의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 감정평가의 대상이 되는 토지 등 (이하 "대상물건"이라 한다)이 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 평가하였음.

인천광역시 서구 가좌동 278-5외 해담파크뷰 제2층 제209호
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 감정평가 조건

없음.

6. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 이용 상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는 바, 물적 동일성은 인정됨.
- ② 대상물건의 위치확인은 현장조사로 확인하였음.
- ③ 현장조사 당시, 이해관계인의 부재 등으로 인하여 귀 의뢰기관과 협의 하에 대상물건의 내부구조는 건축물현황도 등을 기준하여 평가하였음.

인천광역시 서구 가좌동 278-5외 해담파크뷰 제2층 제209호
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 대상물건 개요

1. 전체 건축물 개요

| 소재지 | 건물명 | 주구조 | 주용도 | 연면적 (㎡) | 규모 | 사용승인일 |
|------------|-------|----------|----------------------|-----------|-----------------|-------------|
| 가좌동 278-5외 | 해담파크뷰 | 철근콘크리트구조 | 업무시설 (오피스텔) 및 근린생활시설 | 16,763.09 | 지하 3층 지상 14층 | 2020.08.27. |

[토지이용계획]

준공업지역 , 지구단위계획구역 , 도로(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉

2. 평가대상 호수

| 일련 번호 | 용도 | 층 | 호 | 전용면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 전용+공용 (㎡) | 대지권면적 (㎡) | 비고 |
|-------|------|---|-----|----------|----------|-----------|-----------|----|
| 1 | 오피스텔 | 2 | 209 | 73.2 | 46.6417 | 119.8417 | 18.377 | - |

III 감정평가 방법

1. 감정평가 방식 개요

□ 원가방식 (Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

□ 비교방식 (Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제9호에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제9호에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

□ 수익방식 (Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가 기준

□ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

인천광역시 서구 가좌동 278-5외 해담파크뷰 제2층 제209호
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야한다.
 1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
 2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
 - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
 3. 지역요인 비교
 4. 개별요인 비교
 5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄 감정평가)

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.

인천광역시 서구 가좌동 278-5외 해담파크뷰 제2층 제209호
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 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 아니함.

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

4. 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 감정평가하였음.

인천광역시 서구 가좌동 278-5외 해당파크뷰 제2층 제209호
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV 감정평가액 산출 및 결정

1. 거래사례비교법에 따른 산출내역

가. 거래사례 선정

1) 인근 유사 물건 실거래 사례

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 동/층/호 | 전용면적 (㎡) | 사용승인일 | 거래금액 (원) | 거래단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|----|------------|-------|-----------|----------|-------------|-------------|------------|-------------|
| 1 | 가좌동 278-5 | 해담파크뷰 | -/12/1208 | 76.49 | 2020.08.27. | 270,000,000 | 3,529,873 | 2024.12.27. |
| 2 | 가좌동 278-5 | 해담파크뷰 | -/9/904 | 74.59 | 2020.08.27. | 250,000,000 | 3,351,655 | 2024.09.28. |
| 3 | 가좌동 560-10 | - | 1/10/1005 | 67.58 | 2023.07.31. | 260,950,142 | 3,861,351 | 2024.08.06. |

※ 거래단가 : 거래금액 / 전용면적(㎡)

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(Kais)

2) 인근 유사 물건 감정평가사례

| 기호 | 소재지 | 동/층/호 | 전용면적 (㎡) | 사용승인일 | 평가 목적 | 평가금액 (원) | 평가단가 (원/㎡) | 기준시점 |
|----|-----------|-----------|----------|-------------|-------|-------------|------------|-------------|
| 1 | 가좌동 278-5 | -/13/1303 | 70.86 | 2020.08.27. | 법원 경매 | 256,000,000 | 3,612,758 | 2025.03.14. |
| 2 | 가좌동 272 | -/3/304 | 73.21 | 2020.11.13. | 법원 경매 | 247,000,000 | 3,373,856 | 2024.08.14. |

※ 평가단가 : 평가금액 / 전용면적(㎡)

※ 출처 : Kapa Hub (한국감정평가사협회)

인천광역시 서구 가좌동 278-5외 해담파크뷰 제2층 제209호
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 거래사례 선정

상기 거래사례 중 대상 물건과 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 아래의 「거래사례 ①」를 선정 하였음.

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 동/층/호 | 전용면적 (㎡) | 사용승인일 | 거래금액 (원) | 거래단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|----|-----------|-------|-----------|----------|-------------|-------------|------------|-------------|
| 1 | 가좌동 278-5 | 해담파크뷰 | -/12/1208 | 76.49 | 2020.08.27. | 270,000,000 | 3,529,873 | 2024.12.27. |

나. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인은 없음. (1.000)

다. 시점수정치 결정

| 구분 | 지역 (산정기간) | 유형 | 시점수정치 | 비고 |
|--------|---------------------------------|------|---------|--|
| 거래사례 ① | 인천광역시 (2024.12.27.~2025.05.22.) | 오피스텔 | 0.98335 | 오피스텔 지역 : 인천광역시(24.12.27~25.05.22) 거래시점 : 2024.12.27, 2024년11월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.05.22, 2025년04월 지수를 적용 함 2024.12.27 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 97.89 2025.05.22 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 96.26 시점수정치 : 96.26/97.89≒0.98335 |

※ 작성일 현재 발표된 가장 최근 지수를 적용하였음.

인천광역시 서구 가좌동 278-5외 해담파크뷰 제2층 제209호
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

| 조 건 | 항 목 |
|------|---------------------|
| 외부요인 | 대중교통의 편의성 |
| | 교육시설 등의 배치 |
| | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 |
| | 차량이용의 편리성 |
| | 공공시설 및 편의시설 등의 배치 |
| | 자연환경(조망·풍치·경관 등) |
| 내부요인 | 시공업체의 브랜드 |
| | 단지 내 총 세대수 및 최고 층수 |
| | 건물의 구조 및 마감상태 |
| | 경과연수에 따른 노후도 |
| | 단지 내 면적구성(대형·중형·소형) |
| | 단지 내 통로구조(복도식/계단식) |
| 호별요인 | 층별 효용 |
| | 향별 효용 |
| | 위치별 효용 (동별 및 라인별) |
| | 전유부분의 면적 및 대지권 크기 |
| | 내부 평면방식(베이) |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

인천광역시 서구 가좌동 278-5외 해담파크뷰 제2층 제209호
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 가치형성요인 비교

| 조건 | 세부항목 | 검토의견 | 격차율 |
|-------------------|---------------------|--------------------|--------------|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성 | 상호 대등함. | 1.00 |
| | 교육시설 등의 배치 | | |
| | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 | | |
| | 차량이용의 편리성 | | |
| | 공공시설 및 편익시설 등의 배치 | | |
| | 자연환경(조망·풍차·경관 등) | | |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드 | 상호 대등함. | 1.00 |
| | 단지 내 총 세대수 및 최고 층수 | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | |
| | 경과연수에 따른 노후도 | | |
| | 단지 내 면적구성(대형·중형·소형) | | |
| | 단지 내 통로구조(복도식/계단식) | | |
| 호별요인 | 층별 효용 | 층별 효용 측면에서 열세함. | 0.97 |
| | 향별 효용 | | |
| | 위치별 효용 (동별 및 라인별) | | |
| | 전유부분의 면적 및 대지권 크기 | | |
| | 내부 평면방식(베이) | | |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 | | |
| 가치형성요인 비교치 | | | 0.970 |

인천광역시 서구 가좌동 278-5외 해담파크뷰 제2층 제209호
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 구분건물 산출단가 결정

| 일련번호 | 비교사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성요인 | 산출단가 (원/㎡) |
|------|-----------------|-------|---------|--------|---------------|
| 1 | 3,529,873 | 1.000 | 0.98335 | 0.970 | 3,366,968 |

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 일련번호 | 용도 | 동 | 층 | 호 | 전용면적 (㎡) | 산출단가 (원/㎡) | 산출가액 (원) | 시산가액 (원) | 비고 |
|------------|------|---|---|-----|-------------|---------------|-------------|--------------------|----|
| 1 | 오피스텔 | - | 2 | 209 | 73.2 | 3,366,968 | 246,462,058 | 246,000,000 | - |
| 합 계 | | | | | | | | 246,000,000 | |

3. 감정평가액 결정

가. 감정평가액

| 일련번호 | 용도 | 동 | 층 | 호 | 전용 면적(㎡) | 감정평가액 (원) | 비고 |
|------------|------|---|---|-----|-------------|--------------------|----|
| 1 | 오피스텔 | - | 2 | 209 | 73.2 | 246,000,000 | - |
| 합 계 | | | | | | 246,000,000 | |

나. 감정평가액 결정의견

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

(부동산) 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적(㎡) | | 감정평가액 (원) | 비 고 |
|----------|--|----------------------------|-----------------|---|----------------------------|--------|-----------------------|-----------------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 1 | 인천광역시 서구 가좌동 [도로명주소] 인천광역시 서구 원적로7번길 4 | 278-5, 278-6, 278-23 | 업무시설 (오피스텔) | 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 14층 지하3층 지하1 ~ 2층 1층 2 ~ 13층 14층 옥탑1층 (연면적산정 제외) | | | 246,000,000 | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | 인천광역시 서구 가좌동 | 278-5, 278-6, 278-23 | 대 | 준공업지역 (내) | 2,573.5 | | | |
| | " | " | | 제2층 제209호 | 73.2 | 73.2 | | |
| | | | | 1 소유권대지권 | 18.377 ----- 2,573.5 | 18.377 | | |
| | | | | | | | 토지·건물 토지 : 건물 : | 배분내역 172,200,000 73,800,000 |
| | 합 계 | | | | | | 246,000,000 | |

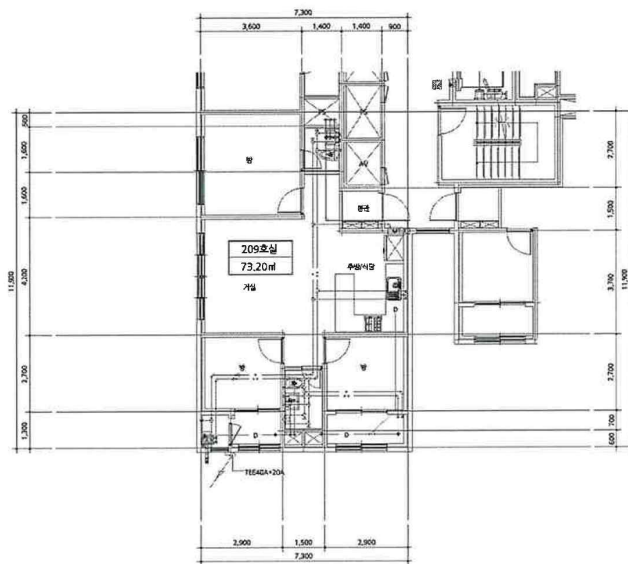
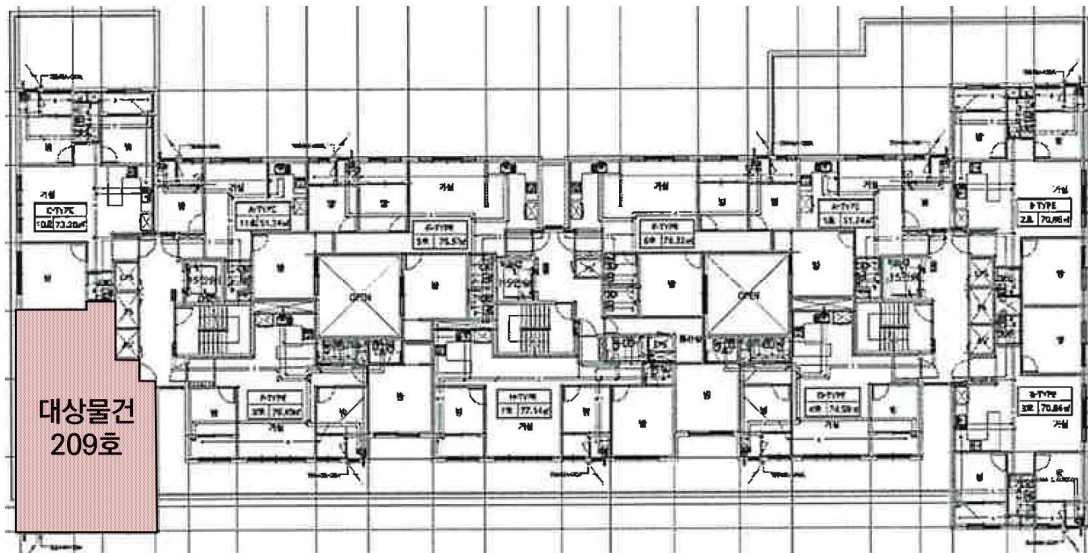
구분건물 감정평가요항표

| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이용상황 | 7. 공부와의 차이 |
|---|---|--------------------------------|
| 2. 교통상황 | 5. 위생 및 냉난방시설 등 | 8. 임대관계 |
| 3. 건물의 구조 등 | 6. 도시계획 및 기타 공법관계 | 9. 기타 참고사항 |
| <p>1. 위치 및 주위환경 대상물건은 인천광역시 서구 가좌동 소재, ‘인천가좌역’ 북동측 인근에 위치하는 부동산(업무시설)으로 주위는 오피스텔, 근린생활시설, 다세대 등이 분포하는 준공업지대로서, 전반적인 주거환경은 양호함.</p> | <p>4. 이용상황 오피스텔로 이용 중임.</p> | <p>7. 공부와의 차이 -</p> |
| <p>2. 교통상황 대상물건까지 차량의 진출입 가능하고 인근 대중교통여건 등을 고려하였을 때, 전반적인 교통상황은 양호함.</p> | <p>5. 위생, 냉난방시설 등 위생 급배수시설, 소화설비, 승강기 설비 등 갖추었음.</p> | <p>8. 임대관계 -</p> |
| <p>3. 건물의 구조 등 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 14층 건물 내 제2층 제209호로서, 외 벽 : 타일붙임 마감 등임. 창 호 : PVC샷시 등임.</p> | <p>6. 도시계획 및 기타 공법관계 준공업지역 , 지구단위계획구역 , 도로(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법></p> | <p>9. 기타 참고사항 -</p> |

별지 2.
위 치 도



대상물건 인천광역시 서구 가좌동 278-5외
해답파크뷰 제2층 제209호



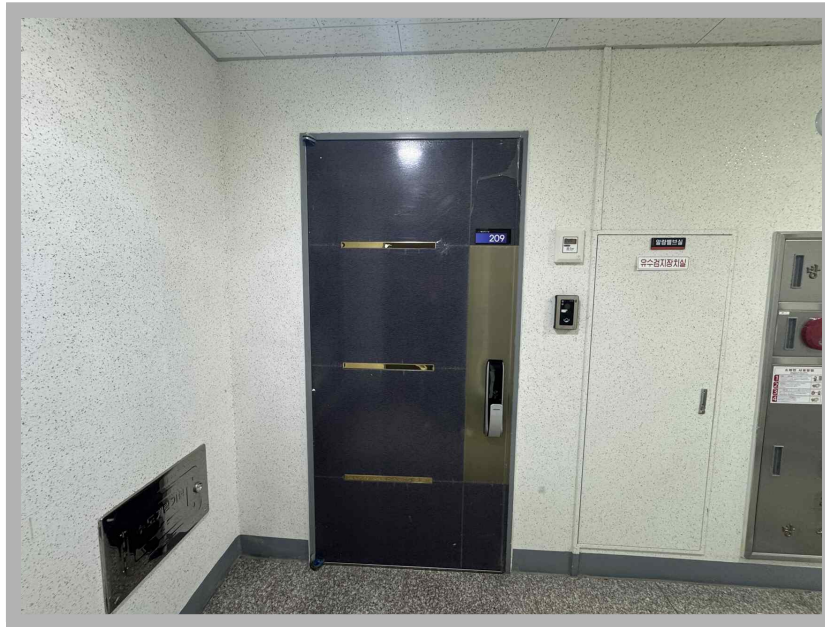
별지 4.
사 진 용 지



[대상물건 전경]



[대상물건 전경]



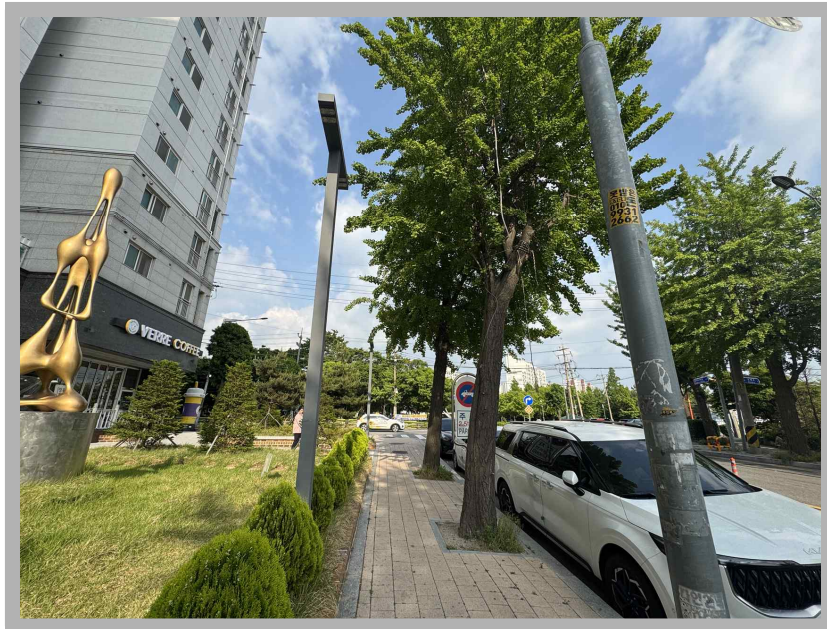
[대상물건 개별호수]



[대상물건 차량입구]



[대상물건 주위환경]



[대상물건 주위환경]

수수료 청구서

감정평가서번호 : D2-20250519-02

인천지방법원 사법보좌관 표은정 귀하

감정평가수수료 : ₩672,100.-

2025타경509157(2025.05.16.)을 통해 의뢰하신 『백상훈 소유물건(2025타경509157)』 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구금액-

| 과목 | 금액 | 비고 |
|----------|-------------|--|
| 가. 평가수수료 | 372,480 | $(250,000+196,000,000 \times 11/10,000) \times 0.8 \text{배} \approx 372,480$ |
| 나. 여비 | 220,000 | 인천광역시 시내 |
| 물건조사비 | 10,000 | 1개호 |
| 공부발급비 | 2,000 | 등기사항전부증명서 |
| 기타실비 | 7,000 | 우편발송 기타 |
| 특별용역비 | - | - |
| 합계 | 611,000 | ※ 합계에서 1,000원 미만 절사함. |
| 부가가치세 | 61,100 | |
| 총계 | 672,100 | |
| 기납부착수금 | - | |
| 정산청구액 | ₩ 672,100 - | 총계 - 기납부착수금 |

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

국민은행 850101-00-098142 / 예금주:주식회사 다안감정평가법인 경인지사



(주)다안감정평가법인

DAAN APPRAISAL CORPORATION



경인지사장 김 남 균

(TEL: 032-721-5526 FAX: 0505-182-4506)

[공급자(사업자)등록번호 : 477-85-01754]



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1201-2020-030553



[집합건물] 인천광역시 서구 가좌동 278-5외 2필지 해당파크뷰 제2층 제209호

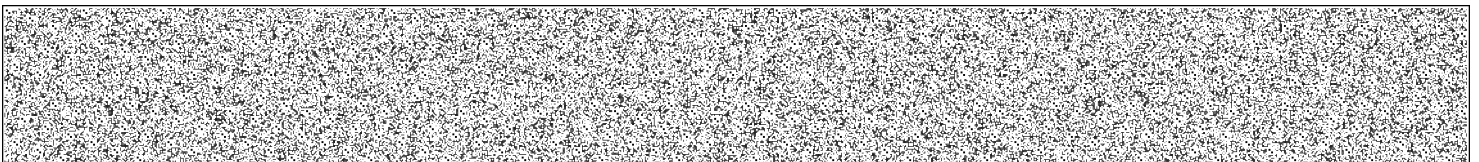
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

| 표시번호 | 접 수 | 소재지번, 건물명칭 및 번호 | 건 물 내 역 | 등기원인 및 기타사항 |
|------|-----------|--|--|-------------|
| 1 | 2020년9월1일 | 인천광역시 서구 가좌동 278-5, 278-6, 278-23 해답파크뷰 [도로명주소] 인천광역시 서구 원적로7번길 4 | 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 14층 업무시설(오피스텔) 지하3층 37.44㎡ 지하2층 2,238.98㎡ 지하1층 2,238.98㎡ 1층 566.17㎡ 2층 919.92㎡ 3층 919.92㎡ 4층 919.92㎡ 5층 919.92㎡ 6층 919.92㎡ 7층 919.92㎡ 8층 919.92㎡ 9층 919.92㎡ 10층 919.92㎡ 11층 919.92㎡ 12층 919.92㎡ 13층 919.92㎡ 14층 642.48㎡ 옥탑1층 98.79㎡(연면적산정 제외) | |

(대지권의 목적인 토지의 표시)

| 표시번호 | 소 재 지 번 | 지 목 | 면 적 | 등기원인 및 기타사항 |
|------|---------------------------------------|------|---------|--------------------------|
| 1 | 1. 인천광역시 서구 가좌동 278-5 | 공장용지 | 1645.5㎡ | 2020년9월11일 등기 |
| | 2. 인천광역시 서구 가좌동 278-6 | 잡종지 | 777㎡ | |
| | 3. 인천광역시 서구 가좌동 278-23 | 공장용지 | 151㎡ | |

[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 120202KBD01205050010200191000030555600015330001112

발급확인번호 AAOB-YWPA-5530

발행일 2025/05/19

[집합건물] 인천광역시 서구 가좌동 278-5외 2필지 해당파크뷰 제2층 제209호

| 표시번호 | 소재지번 | 지목 | 면적 | 등기원인 및 기타사항 |
|------|------------------------|----|---------|---|
| 2 | 1. 인천광역시 서구 가좌동 278-5 | 대 | 1645.5㎡ | 2020년9월23일 1내지3토지 지목변경 2021년1월13일 등기 |
| | 2. 인천광역시 서구 가좌동 278-6 | 대 | 777㎡ | |
| | 3. 인천광역시 서구 가좌동 278-23 | 대 | 151㎡ | |

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

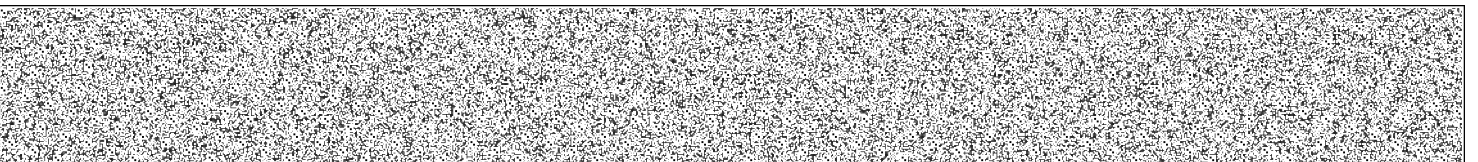
| 표시번호 | 접수 | 건물번호 | 건물내역 | 등기원인 및 기타사항 |
|------|-----------|-----------|-------------------|-------------|
| 1 | 2020년9월1일 | 제2층 제209호 | 철근콘크리트구조 73.2㎡ | |

(대지권의 표시)

| 표시번호 | 대지권종류 | 대지권비율 | 등기원인 및 기타사항 |
|------|----------------|--------------------|---------------------------------|
| 1 | 1, 2, 3 소유권대지권 | 2573.5분의 18.377 | 2020년8월27일 대지권 2020년9월11일 등기 |

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

| 순위번호 | 등기목적 | 접수 | 등기원인 | 권리자 및 기타사항 |
|------|---------------|------------------------|------------------------------|--|
| 1 | 소유권보존 | 2020년9월1일 제394229호 | | 소유자 임점금 610218-***** 인천광역시 부평구 수변로 334, 302동 404호(삼산동, 푸른솔마을신성미소지움아파트) |
| 2 | 소유권이전 | 2020년9월11일 제409418호 | 2020년9월9일 신탁 | 수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩) |
| | 신탁 | | 신탁원부 제2020-36294호 | |
| 3 | 소유권이전 | 2021년8월6일 제327765호 | 2021년8월6일 신탁재산의귀속 | 소유자 임점금 610218-***** 인천광역시 부평구 수변로 334, 302동 404호(삼산동, 푸른솔마을신성미소지움아파트) |

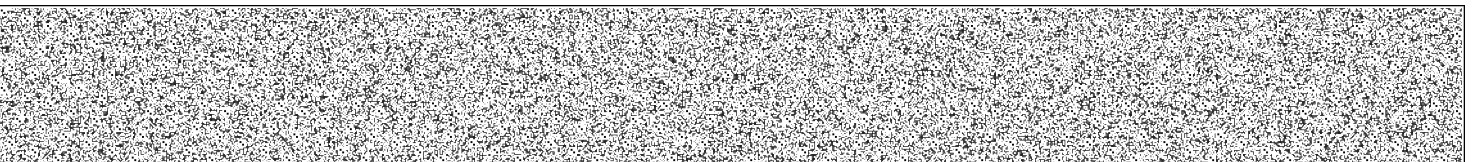


[집합건물] 인천광역시 서구 가좌동 278-5외 2필지 해당파크뷰 제2층 제209호

| 순위번호 | 등기목적 | 접수 | 등기원인 | 권리자 및 기타사항 |
|------|----------|-------------------------|--|---|
| | 2번신탁등기말소 | | 신탁재산의 귀속 | |
| 4 | 소유권이전 | 2021년8월6일 제327766호 | 2021년6월29일 매매 | 소유자 백상훈 870118-***** 인천광역시 부평구 백운로 53,101동 704호(십정동,파크타운1차) 거래가액 금260,000,000원 |
| 4-1 | 민간임대주택등기 | 2021년8월6일 제327767호 | 2021년7월23일 민간임대주택 등록 | 이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임 |
| 5 | 압류 | 2023년3월23일 제94526호 | 2023년3월23일 압류(채납징세 과-티8942) | 권리자 국 처분청 부평세무서장 |
| 6 | 압류 | 2023년3월24일 제96617호 | 2023년3월24일 압류(채납징세 과-티9125) | 권리자 국 처분청 부평세무서장 |
| 7 | 강제경매개시결정 | 2025년5월8일 제2190497호 | 2025년5월8일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2025타경509 157) | 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (인천관리센터) |
| 8 | 압류 | 2025년5월12일 제2241534호 | 2025년3월28일 압류(세무1과-6 381) | 권리자 서구(인천광역시) 2316 |

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

| 순위번호 | 등기목적 | 접수 | 등기원인 | 권리자 및 기타사항 |
|------|-------|------------------------|---|---|
| 1 | 주택임차권 | 2023년6월14일 제211758호 | 2023년6월7일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2023카임1532) | 임차보증금 금260,000,000원 범 위 제2층 제209호 73.2㎡ 전부 임대차계약일자 2021년6월29일 주민등록일자 2021년6월29일 점유개시일자 2021년8월6일 확정일자 2021년6월29일 |



[집합건물] 인천광역시 서구 가좌동 278-5외 2필지 해당파크뷰 제2층 제209호

| 순위번호 | 등기목적 | 접수 | 등기원인 | 권리자 및 기타사항 |
|------|------|----|------|---|
| | | | | 임차권자 신은경 790404-***** 인천광역시 서구 원적로7번길 4,209호(가좌동,해담파크뷰) |
| 1-1 | | | | 1번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년6월14일 부기 |

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 5월 19일

법원행정처 등기정보중앙관리소

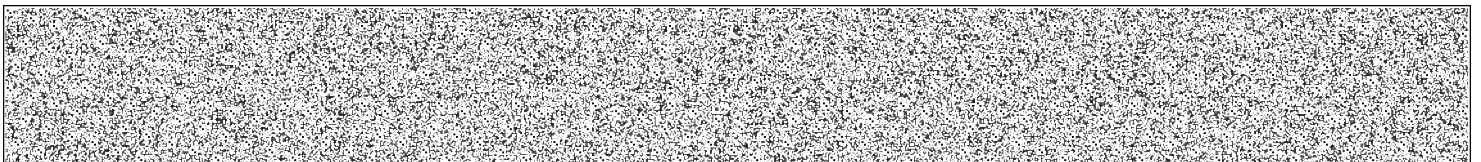
전산운영책임관



* 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 120202KBD01205050010200191000030555600045330001112

발급확인번호 AAOB-YWPA-5530

발행일 2025/05/19

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 1201-2020-030553

[집합건물] 인천광역시 서구 가좌동 278-5외 2필지 해당파크뷰 제2층 제209호

1. 소유지분현황 (갑구)

| 등기명의인 | (주민)등록번호 | 최종지분 | 주 소 | 순위번호 |
|-----------|--------------|------|--|------|
| 백상훈 (소유자) | 870118-***** | 단독소유 | 인천광역시 부평구 백운로 53,101동 704호(십정동,파크타운1차) | 4 |

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

| 순위번호 | 등기목적 | 접수정보 | 주요등기사항 | 대상소유자 |
|------|--------------|----------------------|---|-------|
| 4-1 | 약정/금지사항/환매특약 | 2021년8월6일 제327767호 | 이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임 | 백상훈 |
| 5 | 압류 | 2023년3월23일 제94526호 | 권리자 국 | 백상훈 |
| 6 | 압류 | 2023년3월24일 제96617호 | 권리자 국 | 백상훈 |
| 7 | 강제경매개시결정 | 2025년5월8일 제2190497호 | 채권자 주택도시보증공사 | 백상훈 |
| 8 | 압류 | 2025년5월12일 제2241534호 | 권리자 서구(인천광역시) | 백상훈 |

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

| 순위번호 | 등기목적 | 접수정보 | 주요등기사항 | 대상소유자 |
|------|-------|---------------------|---------------------------------|-------|
| 1 | 임차권설정 | 2023년6월14일 제211758호 | 임차보증금 금260,000,000원 임차권자 신은경 | 백상훈 |

[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.

출력일시 : 2025년 5월 19일 오후 3시56분30초

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

| | | | | | | | | | | |
|-------|-------------------------|--------------|--------------------------|-------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|-------|----|-----------------|
| 건물ID | 2120201610000479 | 고유번호 | 2826011200-3-02780005 | 명칭 | 해담파크뷰 | 호수/가구수/세대수 | 152호/0가구/0세대 | | | |
| 대지위치 | 인천광역시 서구 가좌동 | | 지번 | 278-5 외 2필지 | 도로명주소 | 인천광역시 서구 원적로7번길 4 (가좌동) | | | | |
| *대지면적 | 2,573.5 m ² | 연면적 | 16,763.09 m ² | *지역 | 준공업지역 | *지구 | 일반미관지구 | *구역 | | |
| 건축면적 | 1,177.96 m ² | 용적률 산정용 연면적 | 12,247.69 m ² | 주구조 | 철근콘크리트구조 | 주용도 | 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 | | 층수 | 지하: 3층, 지상: 14층 |
| *건폐율 | 45.77 % | *용적률 | 475.92 % | 높이 | 45 m | 지붕 | 철근콘크리트 | 부속건축물 | 동 | m ² |
| *조경면적 | 393.54 m ² | *공개 공지/공간 면적 | 489.47 m ² | *건축선 후퇴면적 | 286.95 m ² | *건축선 후퇴거리 | 3 m | | | |

| 건축물 현황 | | | | | 건축물 현황 | | | | |
|--------|-----|----------|---------|---------------------|--------|----|----------|------|---------------------|
| 구분 | 층별 | 구조 | 용도 | 면적(m ²) | 구분 | 층별 | 구조 | 용도 | 면적(m ²) |
| 주1 | 지3층 | 철근콘크리트구조 | 설비실 | 37.44 | 주1 | 2층 | 철근콘크리트구조 | 오피스텔 | 919.92 |
| 주1 | 지2층 | 철근콘크리트구조 | 주차장,설비실 | 2,238.98 | 주1 | 3층 | 철근콘크리트구조 | 오피스텔 | 919.92 |
| 주1 | 지1층 | 철근콘크리트구조 | 주차장,관리실 | 2,238.98 | 주1 | 4층 | 철근콘크리트구조 | 오피스텔 | 919.92 |
| 주1 | 1층 | 철근콘크리트구조 | 일반음식점 | 566.17 | 주1 | 5층 | 철근콘크리트구조 | 오피스텔 | 919.92 |

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 서구청장



직인

담당자:
전화:

발급일: 2025년 5월 19일

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m²]

| | | | | | | |
|------|--------------|---------------|-------------|------------------------|------------|--------------|
| 대지위치 | 인천광역시 서구 가좌동 | | 명칭 | 해담파크뷰 | 호수/가구수/세대수 | 152호/0가구/0세대 |
| 지번 | 지번 관련 주소 | 278-6, 278-23 | 도로명주소 | 인천광역시 서구 원적로7번길 4(가좌동) | | |
| | 278-5 외 2필지 | | 도로명주소 관련 주소 | | | |

| 구분 | 성명 또는 명칭 | 면허(등록)번호 | *주차장 | | | | | 승강기 | | | 인허가 시기 |
|------------------|----------------------|-----------------------|------|----------------------------------|---------------------|---------------------|----|----------------------------|-----------------------------|---------------------|------------|
| | | | 구분 | 옥내 | 옥외 | 인근 | 면제 | 승용 | 비상용 | 대 | |
| 건축주 | 임점금 | 19610218***** | | | | | | 3 대 | | 대 | 허가일 |
| 설계자 | 정하태 주식회사 대동건축사사무소 | 인천광역시-건축사사무소 -120 | 자주식 | 143 대 4,265.86 m ² | 대 m ² | 대 m ² | 대 | * 하수처리시설 | * 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량 | | 2019.2.15. |
| 공사감리자 | 정하태 주식회사 대동건축사사무소 | 인천광역시-건축사사무소 -120 | 기계식 | 대 m ² | 대 m ² | 대 m ² | | 형식 | 지상 | 개 m ³ | 2019.4.10. |
| 공사시공자 (현장관리인) | 김대환 배진성 디에이치건설(주) | 수원시영통구-건축공사업 -1431 | 전기차 | 대 m ² | 대 m ² | 대 m ² | | 용량 | 지하 | 개 m ³ | 2020.8.27. |
| | | | | | | | | 700인용 150.63m ³ | | | |

| *건축물 인증 현황 | | | 건축물 구조 현황 | | | 건축물 관리 현황 | |
|------------|------|----|--|----------------------|---|-------------|-----------------------|
| 인증명 | 유효기간 | 성능 | 내진설계 적용 여부 | | 내진능력 | 관리계획 수립 여부 | |
| | | | 적용 | | 0.168 | | |
| | | | 특수구조 건축물 | | 지하수위 | 건축물 관리점검 현황 | |
| | | | 해당(유형:6개층 이상을 지지하는 기둥이나 벽체의 하중이 슬래브나 보에 전이되는 건축물) | | G.L -4 m | | |
| | | | 기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 | 3.5 t/m ² | 구조설계해석법: [] 등가정적해석법 | 종류 | 점검유효기간 |
| | | | [] 파일기초 | | [<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석법 | 정기점검 | 2025.8.31.~2025.8.31. |

| 변동사항 | | | | 그 밖의 기재사항 |
|------------|--|--|--|-----------|
| 변동일 | 변동내용 및 원인 | | 변동일 | |
| 2020.8.27. | 【2019-건축과-신축허가-18】건축과-35541(2020.8.27.)호에 의거 건축물대장 생성 | | | |
| 2020.9.2. | 【전유부변경(분할)】건축과-36411(2020.9.2.)호에 의거 전유부 분할(①105호→105-1호(전유면적:28.125m ² , | | 공용면적:13.87m ²),105-2호(전유면적:28.125m ² ,공용면적:13.87m ²),②107호→107-1호(전유면적:27.75m ² ,공용면적:13.68m ²),107-2호(전유면적:27.75m ² ,공용면적:13.68m ²),③109호→109-1호(전유면적:28.125 | |

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

| | | | |
|--------------------------|-------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| 건물ID 2120201610000479 | 고유번호 2826011200-3-02780005 | 명칭 해담파크뷰 | 호수/가구수/세대수 152호/0가구/0세대 |
| 대지위치 인천광역시 서구 가좌동 | | 지번 278-5 외 2필지 | 도로명주소 인천광역시 서구 원적로7번길 4 (가좌동) |

| 건축물현황 | | | | | 건축물현황 | | | | |
|-------|------|----------|---------------|---------------------|-------|----|----|----|---------------------|
| 구분 | 층별 | 구조 | 용도 | 면적(m ²) | 구분 | 층별 | 구조 | 용도 | 면적(m ²) |
| 주1 | 6층 | 철근콘크리트구조 | 오피스텔 | 919.92 | | | | | |
| 주1 | 7층 | 철근콘크리트구조 | 오피스텔 | 919.92 | | | | | |
| 주1 | 8층 | 철근콘크리트구조 | 오피스텔 | 919.92 | | | | | |
| 주1 | 9층 | 철근콘크리트구조 | 오피스텔 | 919.92 | | | | | |
| 주1 | 10층 | 철근콘크리트구조 | 오피스텔 | 919.92 | | | | | |
| 주1 | 11층 | 철근콘크리트구조 | 오피스텔 | 919.92 | | | | | |
| 주1 | 12층 | 철근콘크리트구조 | 오피스텔 | 919.92 | | | | | |
| 주1 | 13층 | 철근콘크리트구조 | 오피스텔 | 919.92 | | | | | |
| 주1 | 14층 | 철근콘크리트구조 | 오피스텔 | 642.48 | | | | | |
| 주1 | 옥탑1층 | 철근콘크리트구조 | 오피스텔(연면적산정제외) | 98.79 | | | | | |
| | | - 이하여백 - | | | | | | | |

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

| | | | | | | | |
|------|------------------|------|-----------------------|-------------|-------|------------------------|--------------|
| 건물ID | 2120201610000479 | 고유번호 | 2826011200-3-02780005 | 명칭 | 해담파크뷰 | 호수/가구수/세대수 | 152호/0가구/0세대 |
| 대지위치 | 인천광역시 서구 가좌동 | | 지번 | 278-5 외 2필지 | 도로명주소 | 인천광역시 서구 원적로7번길 4(가좌동) | |

변동사항

| 변동일 | 변동내용 및 원인 | 변동일 | 변동내용 및 원인 |
|-----------|--|-----|-----------|
| 2024.2.2. | m ² ,공용면적:13.87m ²),109-2호(전유면적:28.125m ² , 공용면적:13.87m ²), [호수: 149호 → 152호] 국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 - 이하여백 - | | |

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

| | | | | | | | |
|------|------------------|------|-----------------------|----|-------------|-------|-------------------------|
| 건물D | 2220201610004033 | 고유번호 | 2826011200-3-02780005 | 명칭 | 해담파크뷰 | 호명칭 | 209 |
| 대지위치 | 인천광역시 서구 가좌동 | | | 지번 | 278-5 외 2필지 | 도로명주소 | 인천광역시 서구 원적로7번길 4 (가좌동) |

| 전유부분 | | | | | 소유자 현황 | | | |
|------|----|----------|--------|--------|----------------------------|---|-----------|------------|
| 구분 | 층별 | ※구조 | 용도 | 면적(㎡) | 성명(명칭) | 주소 | 소유권 지분 | 변동일자 |
| | | | | | 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호) | | | 변동원인 |
| 주 | 2층 | 철근콘크리트구조 | 오피스텔 | 73.2 | 신영부동산신탁주식회사 | 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩) | 1/1 | 2020.9.11. |
| | | -이하여백- | | | 110111-7***** | | | 소유권이전 |
| 공용부분 | | | | | | -이하여백- | | |
| 구분 | 층별 | 구조 | 용도 | 면적(㎡) | ※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다. | | | |
| 주 | 각층 | 철근콘크리트구조 | 주차장 | 30.462 | | | | |
| 주 | 각층 | 철근콘크리트구조 | 계단실,복도 | 9.845 | | | | |

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 서구청장



담당자:
전화:

발급일자: 2025년 5월 19일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

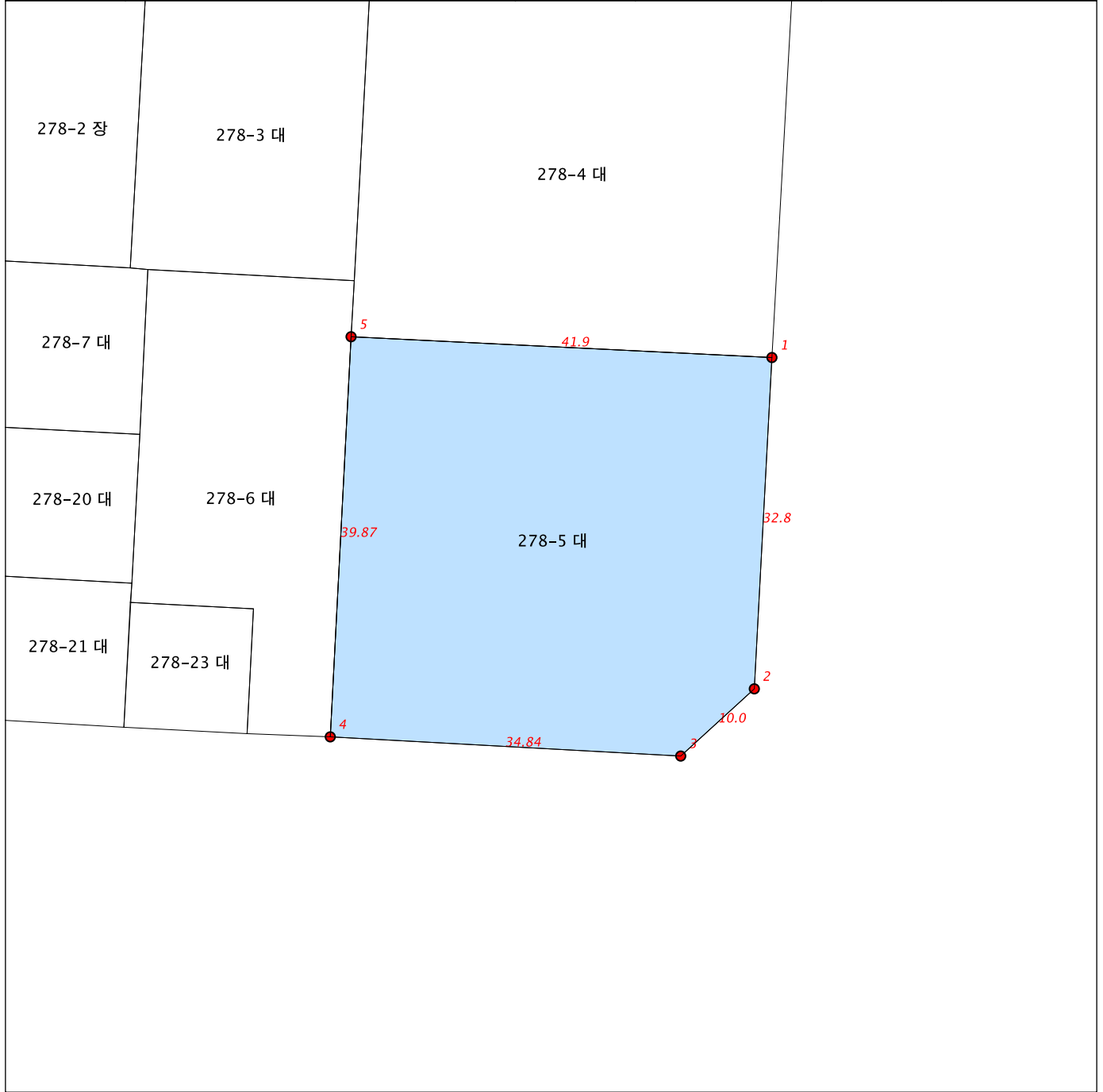
297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]



문서확인번호 : 1747-6424-0412-5712

지적도 등본

| | | | | | |
|------|--------------------|------|-------------|-----|----------------------|
| 발급번호 | 202528260004477643 | 처리시각 | 17시 13분 25초 | 발급자 | 정부24 |
| 토지소재 | 인천광역시 서구 가좌동 | 지번 | 278-5번지 | 축척 | 등록:1/500 출력:1/600 |



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

2025년 05월 19일

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.

발급번호 : 202528260004477570

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 05/ 19

| 토지이용계획확인서 | | | | 처리기간 | |
|---|---------------------------------|--|---|--------------------|---------------------|
| | | | | 1 일 | |
| 신청인 | 성명 | 다안감정평가법인 | 주소 | 경기도 남양주시 다산순환로 20, | |
| | | | 전화번호 | | |
| 신청토지 | 소재지 | | 지 번 | 지 목 | 면적(m ²) |
| | 인천광역시 서구 가좌동 | | 278-5 | 대 | 1,645.5 |
| 지역·지구등 지정여부 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 | 준공업지역, 지구단위계획구역, 도로(접합) [이하공란] | | | |
| | 다른 법령 등에 따른 지역·지구등 | 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란] | | | |
| 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항 | | [해당없음] | | | |
| | | | 범례 | | |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> 철도보호지구 준공업지역 자연녹지지역 국토이용용도지역기타 지구단위계획구역 과밀억제권역 상대보호구역 도시철도 도로 근린공원 법정동 | | |
| <p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 05/ 19</p> <p style="text-align: center;">인 천 광 역 시 서 구 청 장</p> | | | <p>축척 1/1200</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p style="text-align: center;">수 수 료 전 자 결 제 민 원</p> </div> | | |

발급번호 : 202528260004477570

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 05/ 19

| | |
|--------------------------|---|
| <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> |