

가

Appraisal Report

	425050901
	(2025 509160)

(가 , 가가 (改作), (轉載))



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

() 가

가	가	가	가	가	가
			李基浩		
		가			
		()	가	()	



가	(₩166,000,000.-)			
가		가	25	
()	(2025 509160)	가	가	
		가	-	
			2025. 05. 20	2025. 05. 20
				2025. 05. 21

가	(公簿) ()		가	
			가	
	1	1	-	166,000,000
				₩166,000,000.-

가

: 李基浩

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 '굴다리오거리' 북측 인근에 위치하는 구분건물 1개호로서, 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 부평구 부평동 513-2 (도로명주소 : 인천광역시 부평구 장제로 80)			
건물 명칭	베네시안			
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)
	297.2	2,830.44	72.78	893.97
	주구조	주용도	층수	사용승인일
철근콘크리트구조	공동주택, 업무시설	지하1/지상14	2015.08.03	

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부

(2) 감정평가 대상물건

일련 번호	동	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
(가)	-	6	602	오피스텔	59.65	11.87	71.52	83.40	7.62

※ 출처 : 집합건축물대장 전유부, 토지대장 대지권등록부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상물건 현황



대상물건 전경



대상물건 주변전경

2) 공법상 제한사항



토지이용계획도

■ 일련번호(1): 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 가로구역별 최고높이 제한지역(건축법), 과밀억제권역(수도권정비계획법)

토지이용계획

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표”참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 20일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 05월 20일에 수행하였으며, 대상물건의 위치, 구조 및 이용상황 등을 조사·확인하였음.

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 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 현장실사 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	부평동 519-*	-/14/14**	오피스텔	59.93	8.56	165,000,000	2,753,212	2024.10.19
								2015.11.23
#2	부평동 519-*	-/9/9**	오피스텔	67.59	9.66	208,000,000	3,077,378	2025.03.08
								2015.11.23

※ 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	부평동 519-*	-/14/14**	오피스텔	59.93	8.56	165,000,000	2,753,212	2024.10.19
								2015.11.23

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

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

4. 시점수정

구 분	적 용 지 수		시점수정치	비 고
	매매시점	기준시점		
오피스텔 매매가격지수 (한국부동산원)	98.26	96.26	0.97965	인천
	2024.09	2025.04		
오피스텔 매매가격지수 (KB 유형별 매매가격지수)	106.0	103.5	0.97642	인천
	2024.10	2025.04		
결정의견	대상 부동산은 오피스텔로서 위치, 평가목적, 시장동향 등을 고려할 때 한국부동산원 매매가격지수가 대상 부동산의 가치 변동률을 적정하게 반영하는 것으로 판단됨.		0.97965	오피스텔 매매가격지수 (한국부동산원)

※ 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)	대상물건은 거래사례 대비 교통시설, 상업시설과의 접근성 등에서 우등함.	1.03
	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	-	1.00
개별요인 비교치			1.030

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인 비교

일련번호	비교사례	일반요인	지역요인	개별요인	가치형성요인 비교
(가)	#1	1.000	1.000	1.030	1.030

6. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가(원/㎡)
(가)	2,753,212	1.000	0.97965	1.030	2,778,099

7. 인근 유사부동산의 가격수준 분석

1) 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
(1)	부평동 513-*	-/5/5**	업무시설 (오피스텔)	71.94	법원경매	188,000,000	2,613,288	2024.06.21
								2015.08.03
(2)	부평동 513-*	-/4/4**	업무시설 (오피스텔)	71.94	법원경매	186,000,000	2,585,487	2024.04.23
								2015.08.03

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

2) 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전용면적 당 2,700,000원/㎡ ~ 2,800,000원/㎡ 내외
------	---------------------------------------

3) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 경매통계분석

인천 부평구 2024년 05월 ~ 2025년 04월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔	12,281,000,000	9,673,579,476	78.8	102	52	51.0

※ 출처 : 인포케어

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
(가)	-	6	602	59.65	2,778,099	165,713,605	166,000,000
합 계				59.65	-	-	166,000,000

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련 번호	동	층	호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(가)	-	6	602	59.65	166,000,000	-
합 계				-	166,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

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

가

[: 2025-05-20]

					(m ²)		가	
		513-2						
	[]			14				
				1	173.56			
				1	77.58			
	80			2 ~ 10 ()	219.22			
				11 ~ 14 ()	151.58			
				1	20.58			
				()				
1		513-2			297.2			
(가)	"	"		()				
				6 602	59.65	59.65	166,000,000	가
					7.62			()
				1.x -----	297.2 x--	7.62		
					297.2			
						가	49,800,000	
						가	116,200,000	
							₩ 166,000,000 . -	

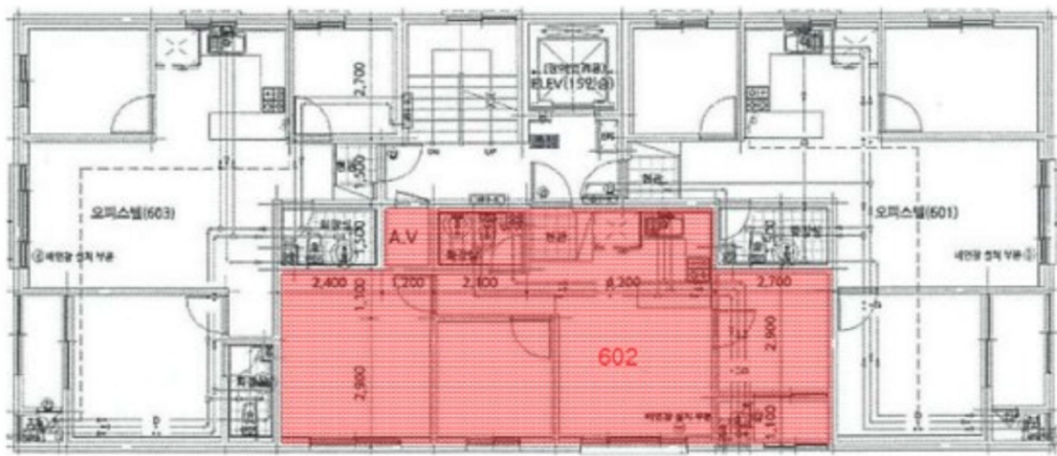
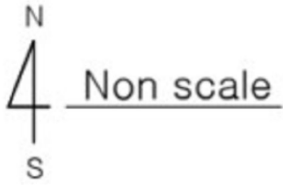
가

	가 , , " " , .
	,
	: : : :
	14 6 602 ,
	" ()" .
	가 , , , .
	, " , " .
	32m .
	, 가 < > () , 가 < > ,
	.
(.



513-2 6 60

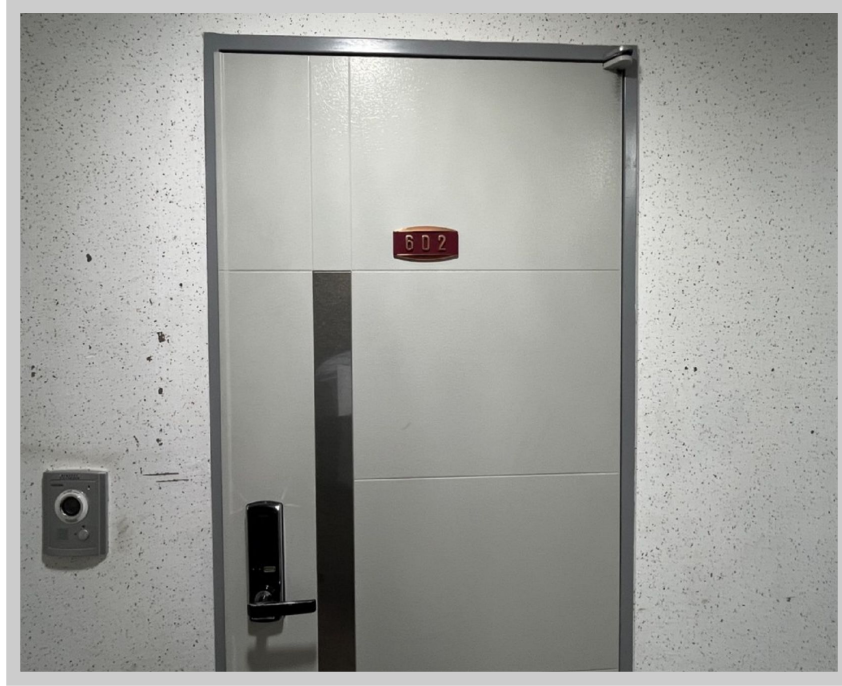




대상물건
< 베네시안 제6층 제602호 >



【 】



【 () 】



【 】

가 : 4250509C

一金 整 (₩469,700.-)

1. 2025.05.09 『2025 509160』 『 (2025 509160)』
가 가

가. 가	302,080	₩166,000,000.- (250,000+116,000,000x(11/10,000))x0.8 302,080.-
.	110,000	
	-	
	10,000	
	2,200	
	3,000	
	-	
	125,200	
	427,000	
가 가	42,700	
	469,700	
	-	
	₩469,700.-	

(425050901)

: 100-007-409306 (: () 가

() 가

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

[() : 131-85-22168]



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

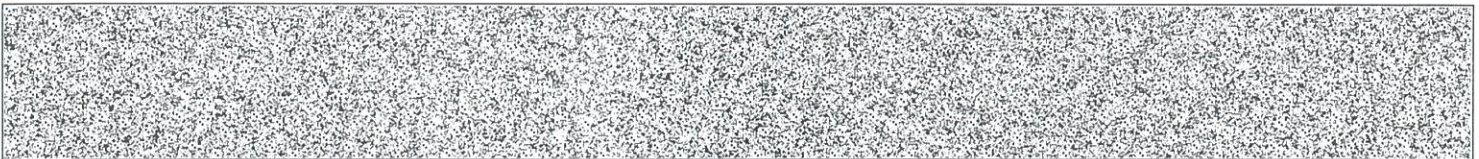
고유번호 1242-2015-003254



[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 513-2 베네시안 제6층 제602호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2015년8월7일	인천광역시 부평구 부평동 513-2 베네시안 [도로명주소] 인천광역시 부평구 장제로 80	철근콘크리트구조 철근콘크리트및평스라브지 붕 14층 공동주택, 업무시설 지1층 173.56㎡ 1층 77.58㎡ 2층 219.22㎡ 3층 219.22㎡ 4층 219.22㎡ 5층 219.22㎡ 6층 219.22㎡ 7층 219.22㎡ 8층 219.22㎡ 9층 219.22㎡ 10층 219.22㎡ 11층 151.58㎡ 12층 151.58㎡ 13층 151.58㎡ 14층 151.58㎡ 옥탑1층 20.58㎡(연면적제외)	도면 제2015-88호	
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 부평구 부평동 513-2		대	297.2㎡	2015년8월7일 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 124202JAE0220505I010150091000003272200015403001112

발급확인번호 AAOB-GKAW-2549

발행일 2025/05/09

[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 513-2 베네시안 제6층 제602호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2015년8월7일	제6층 제602호	철근콘크리트구조 59.65㎡	도면 제2015-88호
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	297.2분의 7.62	2015년8월7일 대지권 2015년8월7일 등기	
2			별도등기 있음 1토지(을구 8번 근저당권 설정 등기) 2015년8월7일 등기	
3			2번 별도등기 말소 2015년10월1일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2015년8월7일 제71501호		공유자 지분 2분의 1 안경애 621204-***** 인천광역시 계양구 새벌로112번길 12,403동2103호(효성동, 현대아파트) 지분 2분의 1 양영임 520916-***** 인천광역시 남구 독정안길94번길 11(송의동)
2	공유자전원지분전부 이전	2015년8월13일 제73385호	2015년6월20일 매매	소유자 최성진 791117-***** 서울특별시 강서구 까치산로14길 26-9, 302호(화곡동)
3	소유권이전	2020년4월24일 제194705호	2020년3월27일 매매	소유자 백상훈 870118-***** 인천광역시 부평구 백운로 53,101동 704호 (십정동,파크타운 1차)

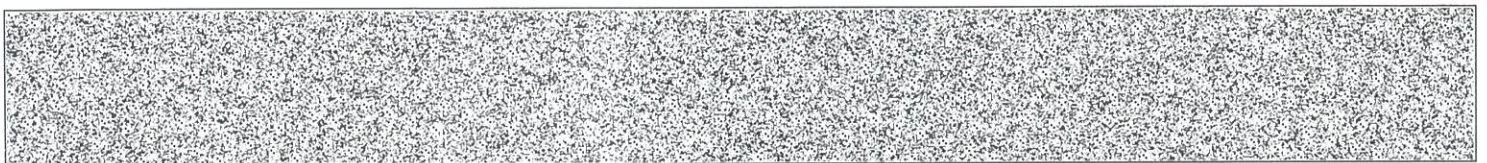


[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 513-2 베네시안 제6층 제602호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				거래가액 금166,000,000원
4	압류	2023년4월18일 제133636호	2023년4월18일 압류(채납징세 과-티13973)	권리자 국 처분청 부평세무서장
5	강제경매개시결정	2025년5월8일 제2183042호	2025년5월8일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2025타경509 160)	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	근저당권설정	2015년8월13일 제73386호	2015년8월13일 설정계약	채권최고액 금128,400,000원 채무자 최성진 서울특별시 강서구 까치산로14길 26-9, 302호(화곡동) 근저당권자 주식회사하나은행 110111-0015671 서울특별시 중구 을지로 55 (을지로2가) (이촌동지점)
1-1	1번근저당권이전	2015년12월2일 제110368호	2015년9월1일 회사합병	근저당권자 주식회사하나은행 110111-0672538 서울특별시 중구 을지로 66(을지로2가)
2	1번근저당권설정등기말소	2020년4월27일 제196817호	2020년4월24일 해지	
3	주택임차권	2023년6월21일 제220575호	2023년6월15일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2023카임12404)	임차보증금 금174,300,000원 범 위 제6층 제602호 59.65㎡ 전부 임대차계약일자 2022년3월7일 주민등록일자 2022년4월22일 점유개시일자 2022년4월22일 확정일자 2022년3월7일 임차권자 민지현 870608-***** 인천광역시 부평구 장제로 80, 602호(부평동, 베네시안)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년6월21일 부기



[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 513-2 베네시안 제6층 제602호

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 5월 9일

법원행정처 등기정보중앙관리소

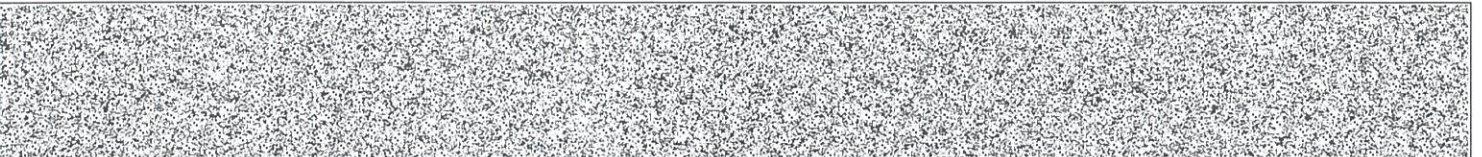
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 gaps, blanks are marked as '기록사항 없음'.

[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 124202JAE0220505I010150091000003272200045403001112

발급확인번호 AAOB-GKAW-2549

발행일 2025/05/09

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 1242-2015-003254

[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 513-2 베네시안 제6층 제602호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
백상훈 (소유자)	870118-*****	단독소유	인천광역시 부평구 백운로 53,101동 704호 (십정동,파크타운 1차)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	압류	2023년4월18일 제133636호	권리자 국	백상훈
5	강제경매개시결정	2025년5월8일 제2183042호	채권자 주택도시보증공사	백상훈

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2023년6월21일 제220575호	임차보증금 금174,300,000원 임차권자 민지현	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.

발급번호 : 202528237002977314

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 05/ 12

토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	제일감정평가법인	주소	인천광역시 남동구 인주대로 670,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	인천광역시 부평구 부평동		513-2	대	297.2	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례 <input type="checkbox"/> 가로구역별 최고높이 제한지역 <input checked="" type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 과밀억제권역 <input type="checkbox"/> 시가지경관지구(중심) <input type="checkbox"/> 방화지구 <input type="checkbox"/> 도로 <input type="checkbox"/> 법정동
	「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 05/ 12 인천광역시 부평구청					축척 1/1000 수입증지 붙이는곳 수수료 전자결제 민원



문서 확인번호 : 1747-0363-8047-2314

토지 대장

고유번호	2823710100-10513-0002		
토지소재	인천광역시 부평구 부평동		
지번	513-2	축척	1:600

도면번호	54	발급번호	202528237-00297-7312
장번호	1-1	처리시각	16시 53분 20초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동일자		성명 또는 명칭		주소		등록번호											
			변동일자	변동원인	변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소														
(08) 대	*297.2*	(50) 1995년 03월 01일 부구에서 행정구역명칭변경	2015년 08월 07일	(21) 대지권설정	1991. 01. 01.	수점	216	1992. 01. 01.	수점	222	1993. 01. 01.	수점	228	1994. 01. 01.	수점	233	1995. 01. 01.	수점	238			
		---- 이하 여백 ----																				
등급수정 년월일	1988. 04. 30.	수점	1989. 01. 01.	수점	1990. 01. 01.	수점	209	1991. 01. 01.	수점	216	1992. 01. 01.	수점	222	1993. 01. 01.	수점	228	1994. 01. 01.	수점	233	1995. 01. 01.	수점	238
(기준수확량등급)	198		202		209			216		222		228		233		238						
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일		2020년 01월 01일		2021년 01월 01일		2022년 01월 01일		2023년 01월 01일		2024년 01월 01일		2025년 01월 01일									
개별공시지가(원/㎡)	3262000		3694000		4464000		5013000		4715000		4963000		5060000									

토지임대대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 5월 12일

인천광역시 부평구청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(90v.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 마코드로도 진위 확인(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	2120151590000143	고유번호	2823710100-3-05130002	명칭	도로명주소	호수/기구수/세대수	베네시안	27호/0기구/12세대
대지위치	인천광역시 부평구 부평동		지번	513-2	도로명주소	인천광역시 부평구 장계로 80 (부평동)		
※대지면적	2972.2㎡	연면적	2,830.44㎡	※지역	일반상업지역	※지구	부화지구 외 1	※구역
건축면적	216.3㎡	용적률 산정용 연면적	2,656.88㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택, 업무시설	층수
※건폐율	72.78%	※용적률	893.97%	높이	438m	지붕	철근콘크리트/평스라브	부속건축물
※조경면적	45.32㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	33.32㎡	※건축선 후퇴거리	3m	

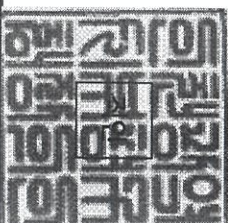
건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철근콘크리트구조	기계식주차장 기계실	173.56	주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-3호)	219.22
주1	1층	철근콘크리트구조	통신실, 방재실, ELEV실, 계단실, 기계실, 주차장	77.58	주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-3호)	219.22
주1	2층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-3호)	219.22	주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-3호)	219.22
주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-3호)	219.22	주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-3호)	219.22

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 5월 12일

인천광역시부평구청장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽중제2쪽)

대지위치	인천광역시 부평구 부평동		명칭	베네시안		호수/가구수/세대수	27호/0가구/12세대
지번	지번 관련 주소	513-2	도로명주소	도로명주소 관련 주소		인천광역시 부평구 장제로 80 (부평동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장					승강기	인허가 시기	
			구분	유내	유외	인근	면적			승용
건축주	양영임 외 1인	19520916*****		3 대			1 대	대	허기일	2014.9.17.
설계자	한기옥 건축사사무소 대경	남동구-건축사사무소-152	자주식	27.3 m ²					작성일	
공사감리자	한기옥 건축사사무소대경	인천광역시-건축사사무소-152	기계식	30 대					착공일	2014.10.6.
공사시공자 (현장관리인)	신희숙 (주)동진건설	대한건설협회회장-건축공사업-10-1726	전기차	146.25 m ²			대	형식	승용	사용승인일
								부패탱크방법	190인용 1646m ²	2015.8.3.
								지하		

인증명		유효기간	성능	건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
에너지성능지표(EPI)점수		72.5점, 에너지소비총량: 0kWh/m ²		내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부	
				특수구조 건축물	적용		
				기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초	지하수위	건축물 관리점검 현황	
					미해당	종류	점검유효기간
					구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법		
					GL		
					m		

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	2015.8.3.	변동내용 및 원인	사용승인[건축과-31322/2015.08.03/2014-건축과-신축허가-103]에 따라 신규작성	변동일	2019.5.28.	변동내용 및 원인	-에너지성능지표(EPI)점수 : 73, 6점 (비주거소형 500m ² -3,000m ² 미만) - 건축주 : 축물대장 내진설계 여부 기재

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



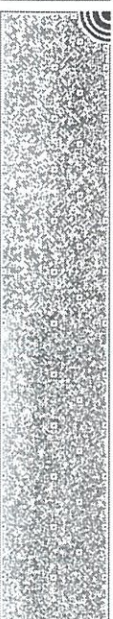
■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1>

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 1쪽)

건물ID	2120151590000143	고유번호	2823710100-3-05130002	명칭	베네시안	호수/가구수/세대수	27호/0가-구/12세대
대지위치	인천광역시 부평구 부평동		지번	513-2	도로명주소	인천광역시 부평구 장계로 80 (부평동)	

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-3호)	219.22					
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-3호)	219.22					
주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-3호)	219.22					
주1	11층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택-3세대)	151.58					
주1	12층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택-3세대)	151.58					
주1	13층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택-3세대)	151.58					
주1	14층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택-3세대)	151.58					
주1	옥탑층	철근콘크리트구조	계단실, ELEV기계실[연면적제외]	20.58					
		- 이하(여백) -							



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제4호의3서식) <개정 2023. 8. 1>

집합건축물대장(표제부, 을) 그 밖의 기재사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120151590000143	고유번호	2823710100-3-05130002	명칭	베네시안	호수/가구수/세대수	27호/0가구/12세대
대지위치	인천광역시 부평구 부평동		지번	513-2	도로명주소	인천광역시 부평구 장계로 80 (부평동)	
그 밖의 기재사항				그 밖의 기재사항			
지구: 중심지미관지구	-이하야백-						



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

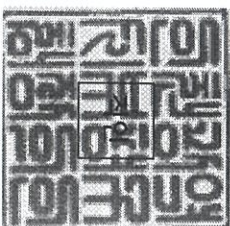
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220151590002802	고유번호	2823710100-3-05130002	명칭	베네시안	호명칭	602
대지위치	인천광역시 부평구 부평동			지번	513-2	도로명주소	인천광역시 부평구 장계로 80 (부평동)

구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)		주소	소유권 지번	변동일자	변동원인
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	백상훈				
주	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	59.65	870118-1*****	백상훈	인천광역시 부평구 백운로 53,101동 704호 (신정동,파크타워 1차)	1/1	2020.4.24.	소유권이전
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	* 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.					
주	각층	철근콘크리트구조	계단실/elev	5.68	-이허여백-					
주	각층	철근콘크리트구조	주차장	5.12	-이허여백-					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시부평구청장



담당자:
전 화:

발급일자: 2025년 5월 12일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

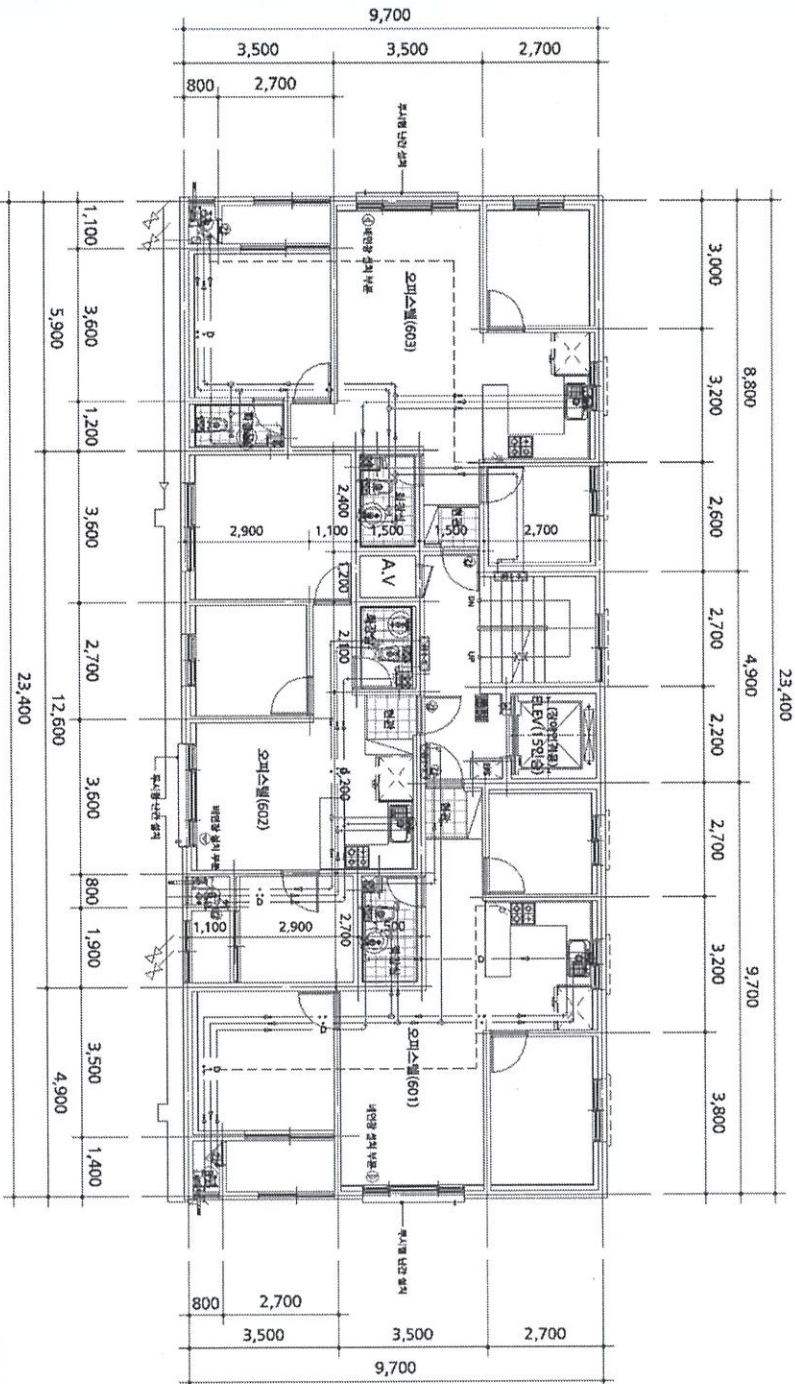
297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120151590000143	고유번호	2823710100-3-05130002	명칭	호수거구속/세대수
대지위치	인천광역시 부평구 부평동	지번	513-2	도로명주소	인천광역시 부평구 장계로 80 (부평동)
				베네시안	27호/07구/12세대



0219
남동구
100원
2025.5.12
도시번호 GW1D01
중지번호: 14.21.51.262

인원평면도
남동구청장
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

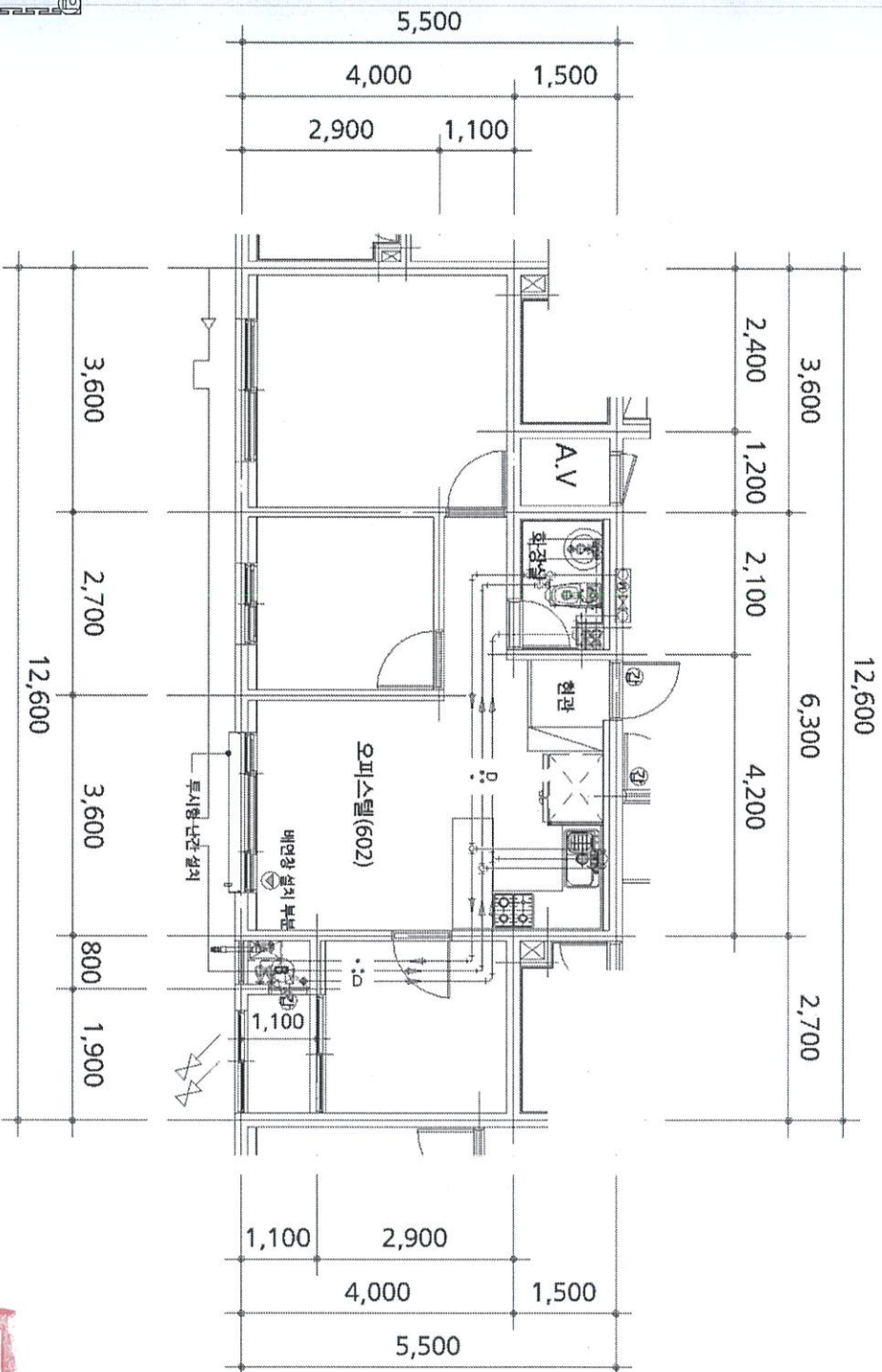
축척 1:150
도면 작성자

한기옥(건축사사무소대경) (사명 또는 인)



건축물현황도

건물ID	2220151590002802	고유번호	2823710100-3-05130002	명칭	베네시안	호명칭	602
대지위치	인천광역시 부평구 부평동	지번	513-2	도로명주소	인천광역시 부평구 장계로 80 (부평동)		



도면의 종근 100원
 GW1B01
 0220
 남동구

※ 건축물현황도는 건축물의 실측면도만을 작성하며, 평면도 외 다른 형식에 의한 실측면도를 작성할 수 없습니다.
 (수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

평면도 축척 1:120 도면 작성자

한기옥(건축사사무소대경) (서명 또는 인)

남동구
 인영이
 구월1동통합민원1