

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	B12404-8-2601
건명	김지연 소유물건(2024타경525838)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는
제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수
없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)태평양감정평가법인 경인지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

인천광역시 부평구 체육관로 20 유림프라자 802호 (삼산동462-4)

대표전화 : 032)528-8811 FAX : 0505-182-3232



(부동산) 감정 평가 표

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

감정평가사

(김태선)

(주)태평양감정평가법인 경인지사

지사장

김

태

김태선



(서명 또는 인)



감정평가액 육천오백만원정 (₩65,000,000.-)

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형	감정평가목적	경매	
제출처	경매12계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김지연 (2024타경525838)	감정평가조건	--	
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2024. 5. 2.	2024. 4. 29. ~ 2024. 5. 2.	2024. 5. 7.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	65,000,000	
		이하	여백			
						₩65,000,000.-

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

심사자: 감정평가사

김

응



구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	인천광역시 미추홀구 학익동	666-11 우성빌라 제4동	다세대주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층				
	[도로명주소]			1층	126.06			
	인천광역시			2층	123.36			
	미추홀구			3층	123.36			
	매소홀로			4층	123.36			
	488번길 5-29			지층	97.98			
	인천광역시	666-11	대		278.1			
	미추홀구							
	학익동							
				(내)				
			철근콘크리트조					
			제2층 제203호	25.38	25.38	65,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
			1.소유권	22.1				
				278.1x----	15.44			
			대지권	398				
						토지·건물 배분가격		
						토 지 :	45,500,000	
						건 물 :	19,500,000	
	합 계						₩65,000,000.-	
				이 하 여 백				

구분건물 감정평가 요항표

지리적 위치	대상물건은 인천광역시 미추홀구 학익동 소재 "문학사거리" 남서측 인근에 위치합니다.
주 위 환경	대상물건 주위는 아파트단지 및 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역입니다.
교 통 환경	대상물건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 대체로 보통시됩니다.
접 면 도로	대상물건 북서측으로 세로변에 접합니다.
지세 및 형상	대상물건은 완경사내 자체지반 평탄한 세장형의 토지입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	제2종일반주거지역(2023-09-25), 지구단위계획구역(2014-01-13)(학익지구(자세한 사항은 도시창생과 문의)), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례 [2018. 7. 1.]<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>)입니다.
건 물 구조 및 마감재	대상물건은 철근콘크리트조 슬래브지붕 지상 4층 건물 내 제2층 제203호로서, 외 벽 : 치장벽돌붙임 마감 등, 창 호 : PVC새시 창호입니다.
이 용 상 태	대상물건은 공부상 다세대주택 용도입니다.
부대설비 및 관리 상태	위생 및 급배수설비, 난방설비, 옥내소화전 및 화재탐지설비 등을 갖추었습니다.
임 대 관 계	이해관계인의 협조가 원활하지 못하여 미상입니다.
공부와와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 미추홀구 학익동 소재 “문학사거리” 남서측 인근에 위치하는 우성빌라 제4동 제2층 제203호에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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

■ 「감정평가에 관한 규칙」 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 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

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

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다.

다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 05월 02일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 04월 29일 ~ 2024년 05월 02일에 실시하였습니다. 실지조사 내용은 후첨 '상세위치도', '구분건물 감정평가 요항표' 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 대상물건은 '집합건축물대장' 및 '집합건물 등기사항전부증명서'상 구분등기 되어 있고, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구조상 독립적으로 구분된 집합건물로서 현황 호별 경계벽이 존재하는 등 구분소유권이 성립하는 구분소유 물건입니다.
- 대상물건의 위치는 집합건축물대장상 “건축물현황도”에 의거 확인하였습니다.
- 본건은 평가명령 3-가에 의거 명세표상 토지·건물 배분가액을 표시하였으며, 한국부동산연구원에서 고시한 ‘공동주택 토지·건물 배분비율표’(연립/다세대건물)상의 배분비율에 의거하여 배분하였습니다.
- 본건은 수차례 현장조사에 임하였으나, 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 일부 내부구조 및 이용상황을 확인하지 못하여 인근 탐문조사 및 공부 등을 참작하여 감정평가 하였던 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 666-11		
건물명	우성빌라 제4동		
주용도	다세대주택	사용승인일자	1993.11.18
구조	R.C조 스라브지붕	층 수	지하 1층 / 지상 4층
동 수	-	호수/가구수/세대수	- / - / 18세대

일련 번호	층	호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	2	203	다세대주택	25.38	7.63	33.01	76.89	15.44

※ 집합건축물관리대장, 관련공부 및 실지조사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기 호	소재지	용도	전유면적(㎡)	거래일자		거래금액 (원)	단가 (원/㎡)
				거래일자	사용승인일자		
ㄱ	학익동 666-16 트윈 제1동 제2층 제xxx호	다세대주택	53.004	2024.04.17		135,000,000	2,546,977
				2014.12.18			
ㄴ	학익동 666-16 트윈 제1동 제5층 제xxx호	다세대주택	53.004	2022.05.09		138,000,000	2,603,577
				2014.12.18			

※출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기 호	소재지	용도	전유면적 (㎡)	기준시점		평가금액(원) 단가(원/㎡)	평가목적
				기준시점	사용승인일자		
a	학익동 689-14 이편한은혜쉐르빌 제5층 제xxx호	다세대주택	48.28	2024.04.22		126,000,000	법원경매
				2010.07.08		2,609,776	
b	학익동 675-14 통칭'삼부씨티빌' 제4층 제xxx호	다세대주택	48.98	2022.07.11		128,000,000	법원경매
				2002.04.23		2,613,311	
c	문학동 138-11 라임하우스 제2층 제xxx호	다세대주택	59.03	2022.11.29		158,000,000	법원경매
				2014.07.16		2,676,605	

※출처: 한국감정평가사협회

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
우성빌라 제4동 내	다세대주택	2층	2,550,000 내외	대상물건 유사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법의 적용

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

1. 거래사례 선정

1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 “거래사례ㄱ”을 비교사례로 선정하였습니다.

[단가: 원 미만 절사]

기 호	소재지	용도	전유면적(㎡)	거래일자	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)
				사용승인일자		
ㄱ	학익동 666-16 트윈 제1동 제2층 제xxx호	다세대주택	53.004	2024.04.17 2014.12.18	135,000,000	2,546,977

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격 수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 국토교통부에서 조사·발표하는 주택가격지수를 활용하여 산정하였습니다. 기준시점이 속하는 전월의 지수를 적용하되, 기준시점이 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 기준시점이 속한 달의 지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수를 적용하였습니다.

■ 일련번호(가) / 거래사례(ㄱ)

지역	인천광역시	용도	연립다세대	기간	2024.04.17 ~ 2024.05.02
계산식	거래시점 : 2024.04.17, 2024년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.05.02, 2024년04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년03월 지수를 적용함 2024.04.17 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 97.3 2024.05.02 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 97.3 시점수정치 : $97.3/97.3 \approx 1.00000$				
시점수정치	1.00000				

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

4.1. 가치형성요인 비교

구 분	
요인구분	세부항목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등
호별요인	층별 효용, 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

일련번호	거래 사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	누계치	비고
가	ㄱ	1.00	0.97	1.03	1.00	0.999	대상물건은 거래사례 대비 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세하나, 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

5.1. 적용단가

일련번호	구분		거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
	층	호수					
가	2	203	2,546,977	1.000	1	0.999	2,544,430

(적용단가: 원 미만 절사)

5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	구분		적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
	층	호수				
가	2	203	2,544,430	25.38	64,577,633	65,000,000
합계	-	-	-	-	-	65,000,000

(비준가액: 백만원 미만 반올림)

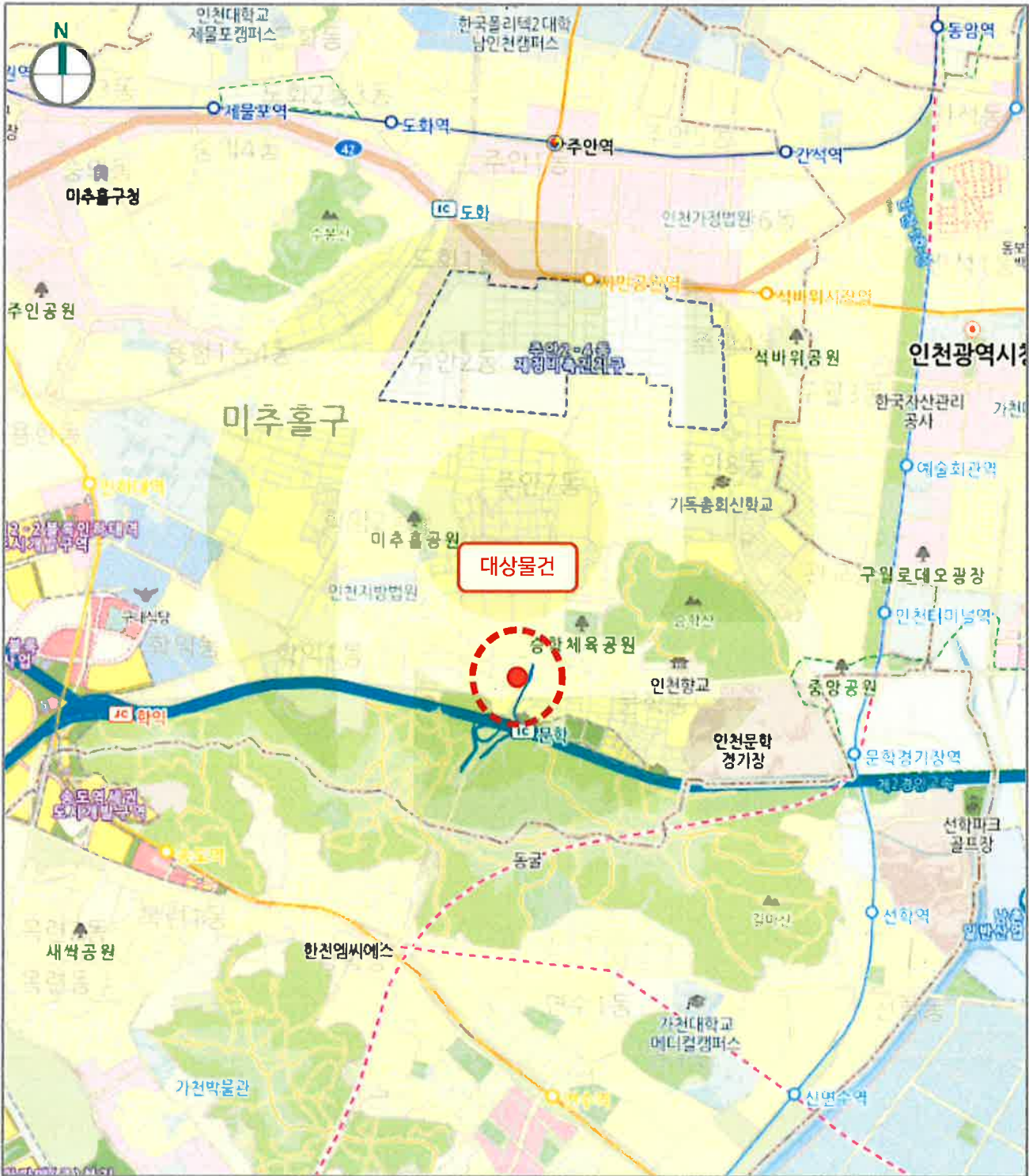
V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례 및 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련번호	감정평가액(원)
가	65,000,000
합계	65,000,000

광역 위 치 도

소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 666-11 우성빌라 제4동 제2층 제203호
-----	--



상 세 위 상 치 도

소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 666-11 우성빌라 제4동 제2층 제203호
-----	--



호 별 배 치 도



사 진 용 지



【본건(주위환경): 남서측촬영】



【본건(주위환경): 북측촬영】

사 진 용 지



【본건(외부)사진】

(주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

우)21344 인천광역시 부평구 체육관로 20(유림프라자 802호 (삼산동462-4)) ☎032)528-8811 FAX.0505-182-3232

문서번호 : B12404-8-2601

시행일자 : 2024. 05. 07

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 김선형

참 조 : 경매12계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재*공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 (주)태평양감정평가법인 경인지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024-04-26자 귀 제 2024타경525838 호로 의뢰하신 『김지연 소유물건(2024타경525838)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.



(주)태평양감정평가법인 경인지사
지 사 장 김 태 선



수수료 청구서

감정평가서번호 : 태평양 B12404-8-2601호

인천지방법원 사법보좌관 김선형 귀하

금사십오만육천오백원정 (₩456,500.-)

1. 2024-04-26 일자 귀 제 『 2024타경525838 』 호로 의뢰하신 『 김지연 소유물건(2024타경525838) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	(65,000,000x(11/10,000)+145,000) * 0.8 ≒ 290,000(최저수수료 적용)
실비	여비	110,000
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,200
	기타실비	3,000
	특별용역비	-
	소계	125,200
합계(공급가액)	₩415,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	₩41,500	
총계	₩456,500	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩456,500.-	

※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(B12404-8-2601)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주시시오.
연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 신한은행 : 100-014-179562

(예금주 : (주)태평양감정평가법인 경인지사)

2024. 05. 07

(주)태평양감정평가법인 경인지사

[공급자(사업자) 등록번호 : 130-85-31155]

지사장 김태선

(TEL. : 032)528-8811 FAX. : 0505-182-3232)





발급번호 : 202428177002969967

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 04/ 29

토지이용계획확인서

처리기간

1 일

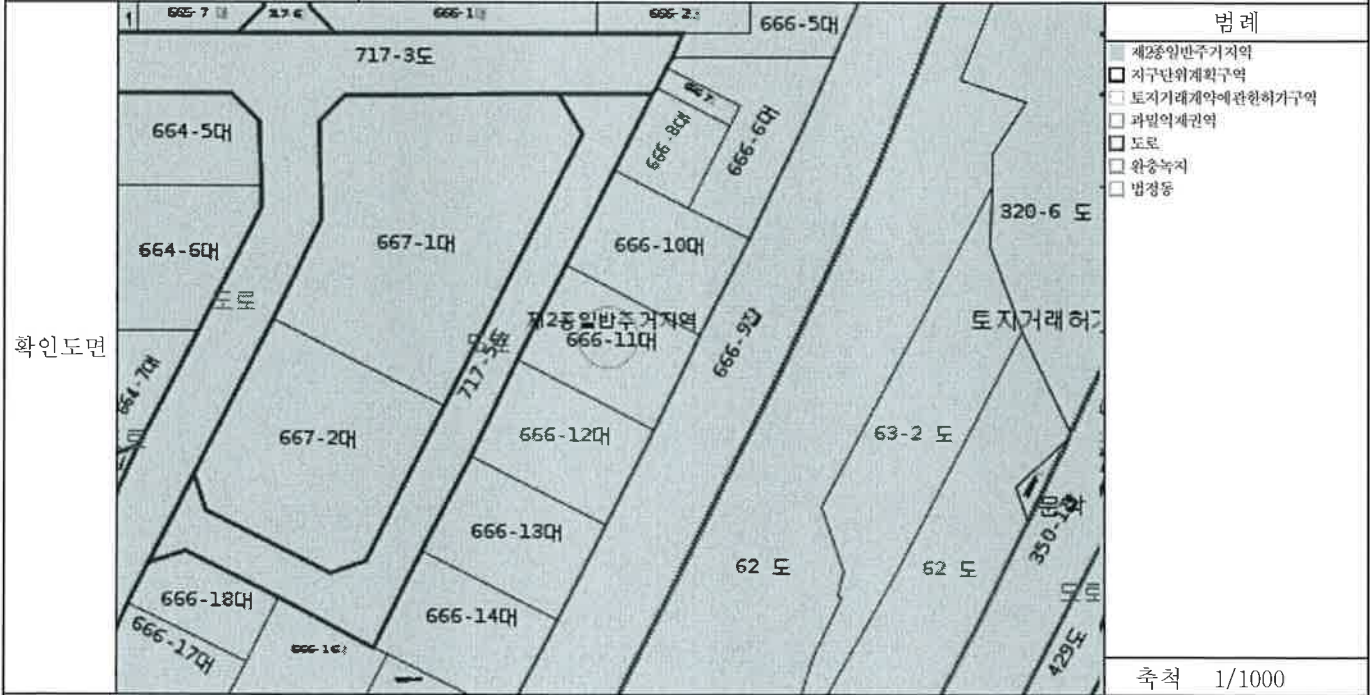
신청인	성명	대평양감정평가법인	주소	인천광역시 부평구 체육관로 20, 유림프라자 802호
			전화번호	

신청토지	소재지	지번	지목	면적(m ²)
	인천광역시 미추홀구 학익동	666-11	대	278.1

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역(2023-09-25), 지구단위계획구역(2014-01-13)(학익지구(자세한 사항은 도시창생과 문의)) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	건축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 건축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<건축분류의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]

[해당없음]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항



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

2024/ 04/ 29

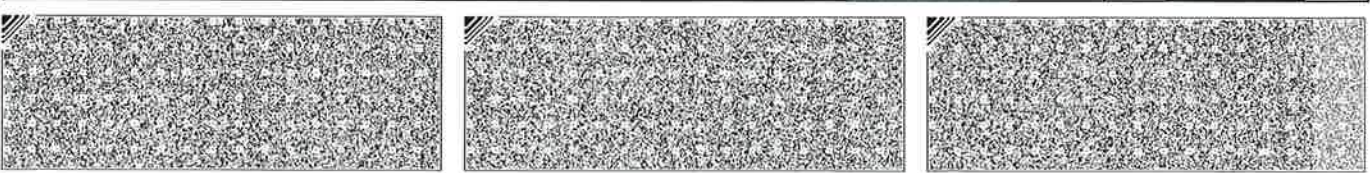
인천광역시 미추홀구청

인천광역시 미추홀구청장인

축척 1/1000

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원



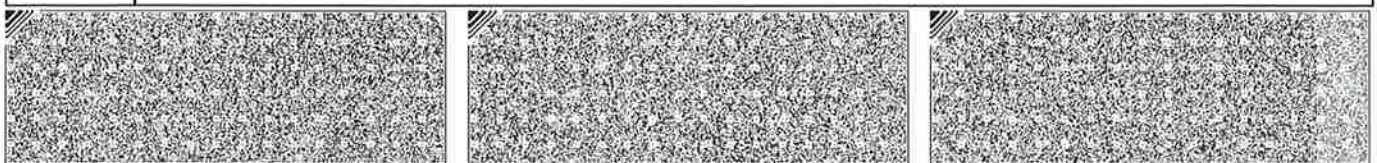
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202428177002969967

발행매수 : 2/2

발급일 : 2024/ 04/ 29

<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>



◆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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1246-1996-267237

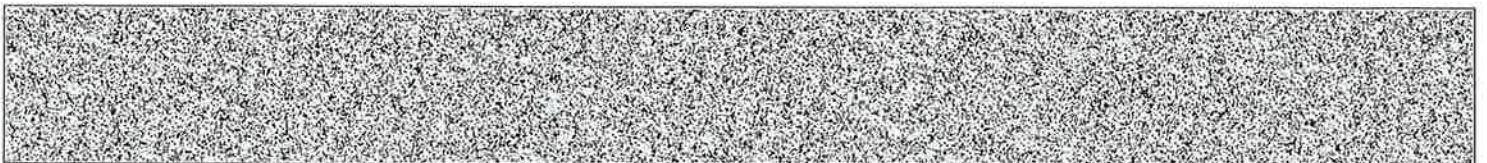


[집합건물] 인천광역시 미추홀구 학익동 666-11 우성빌라 제4동 제2층 제203호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (권 1)	1993년12월3일	인천광역시 남구 학익동 64-5 -제4동	철근콘크리트조 슬래브 지붕 4층 디세대주택 1층 126.06㎡ 2층 123.36㎡ 3층 123.36㎡ 4층 123.36㎡ 지층 97.98㎡	도면편철장 6책1620면
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 08월 14일 전산이기
2	1999년9월4일	인천광역시 남구 학익동 666-11 -제4동	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 디세대주택 1층 126.06㎡ 2층 123.36㎡ 3층 123.36㎡ 4층 123.36㎡ 지층 97.98㎡	구획정리완료
3		인천광역시 남구 학익동 666-11 -제4동 [도로명주소] 인천광역시 남구 배소홀로488번길 5-29	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 디세대주택 1층 126.06㎡ 2층 123.36㎡ 3층 123.36㎡ 4층 123.36㎡ 지층 97.98㎡	도로명주소 2015년9월25일 등기
4	2017년11월9일	인천광역시 남구 학익동 666-11 우성빌라 제4동 [도로명주소] 인천광역시 남구	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 디세대주택 1층 126.06㎡ 2층 123.36㎡ 3층 123.36㎡	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 124202120061940410109622910PA0672506CIF13717IC1112

발급확인번호 AAMY-VSFE-2376

발행일 2024/04/29

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 학익동 666-11 우성빌라 제4동 제2층 제203호

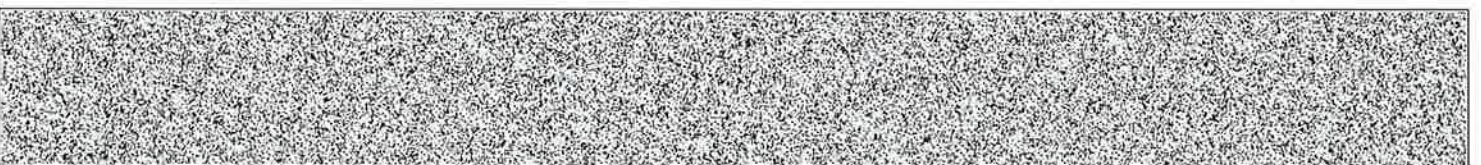
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
		매소홀로488번길 5-29	4층 123.36㎡ 지층 97.98㎡	
5		인천광역시 미추홀구 학익동 666-11 우성빌라 제4동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 매소홀로488번길 5-29	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 다세대주택 1층 126.06㎡ 2층 123.36㎡ 3층 123.36㎡ 4층 123.36㎡ 지층 97.98㎡	2018년6월4일 행정구역명칭변경으로 인하여 2018년7월9일 등기

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1. 인천광역시 남구 학익동 64-5	임야	398㎡	1993년12월3일 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 08월 14일 전산이기
2	1. 인천광역시 남구 학익동 666-11	대	278.1㎡	1토지 토지구획정리사업에 의한 원지 1999년9월18일
3	1. 인천광역시 미추홀구 학익동 666-11	대	278.1㎡	2018년6월4일 1토지 행정구역명칭변경 2018년7월9일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1993년12월3일	제2층 제203호	철근콘크리트조 25.38㎡	도면편철장 6책1620면 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 08월 14일 전산이기

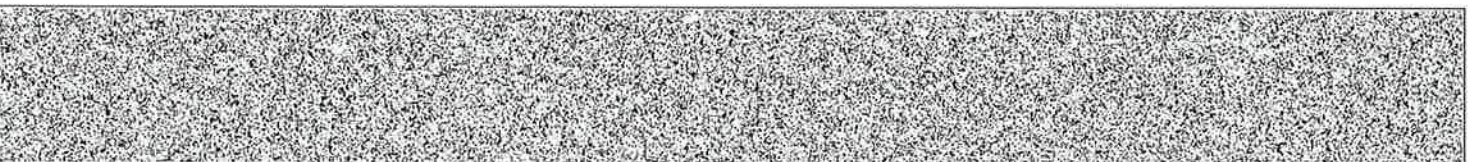


(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1 소유권대지권	398분의 22.1	1993년11월18일 대지권 1993년12월3일 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 08월 14일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1994년5월9일 제56280호	1994년3월9일 매매	소유자 정영교 720820-***** 인천 남구 학익동 64-5 우성빌라 4동 203호 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 08월 14일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경	2008년4월29일 제48399호	2007년1월8일 전거	정영교의 주소 서울특별시 마포구 망원동 338-24
1-2	1번등기명의인표시 변경		2011년6월28일 전거	정영교의 주소 서울특별시 은평구 연서로14길 15, 301호 (역촌동) 2017년11월9일 부기
2	소유권이전	2017년11월9일 제415641호	2017년9월9일 매매	소유자 권춘여 470310-***** 인천광역시 남구 인하로 387-12,102호(주안동,상진빌라) 거래가액 금55,000,000원
3	소유권이전	2018년1월16일 제18203호	2018년1월3일 매매	소유자 김상훈 570623-***** 인천광역시 남구 주안로35번길 14-25, 씨동402호(주안동,해찬솔) 거래가액 금68,000,000원
4	소유권이전	2021년6월21일 제262621호	2021년5월30일 매매	소유자 김지연 720802-***** 경기도 시흥시 서울대학교로278번길 25-8, 408호 (정왕동, 다인로얄팰리스배곧4차) 거래가액 금71,000,000원

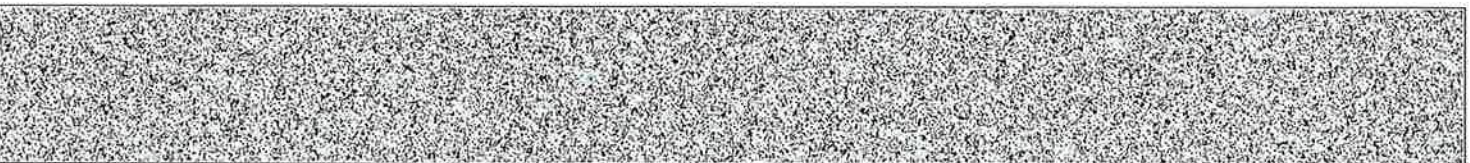


[집합건물] 인천광역시 미추홀구 학익동 666-11 우성빌라 제4동 제2층 제203호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	압류	2023년4월11일 제122849호	2023년4월11일 압류(채납징세 과-타14612)	권리자 국 처분청 울산세무서장
6	압류	2024년1월24일 제31531호	2024년1월23일 압류(38세금징 수과-2784)	권리자 서울특별시 411
7	강제경매개시결정	2024년4월19일 제146319호	2024년4월19일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2024타경525 838)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (영남관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전-2)	근저당권설정	1994년5월9일 제56281호	1994년5월3일 설정계약	채권최고액 금7,800,000원 채무자 정영교 인천 남구 학익동 64-5 우성빌라 4동 203호- 근저당권자 한국주택은행 111235-0001908 서울 영등포구 여의도동 36-3 (인천지점)
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 08월 14일 전산이기
1-1	1번근저당권이전	2014년6월9일 제55343호	2001년11월1일 회사합병	근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로 84(을지로2가)- (대출실행센터)
2	근저당권설정	2008년4월29일 제48400호	2008년4월28일 설정계약	채권최고액 금30,000,000원 채무자 박병창 서울특별시 강서구 화곡동 1149 화곡보람아파트 1001-203 근저당권자 화창상사주식회사 110111-0029036 서울특별시 용산구 한남동 726-420
3	2번근저당권설정등 기말소	2012년2월15일 제11292호	2012년2월14일 해지	



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 학익동 666-11 우성빌라 제4동 제2층 제203호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
4	1번근저당권설정등기말소	2014년6월9일 제55344호	2014년6월5일 해지	
5	근저당권설정	2017년11월9일 제415642호	2017년11월9일 설정계약	채권최고액 금33,600,000원 채무자 권준여 인천광역시 남구 인화로 387-12,102호(주안동,상진빌라) 근저당권자 남인천농업협동조합 120136-0000149 인천광역시 연수구 한나루로 188(옥련동) (학익지점)
6	5번근저당권설정등기말소	2018년1월17일 제19929호	2018년1월16일 해지	
7	주택임차권	2023년7월27일 제271119호	2023년6월27일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2023카입12691)	임차보증금 금71,000,000원 범 위 제2층 제203호 25.38㎡ 전부 임대차계약일자 2021년5월12일 주민등록일자 2021년5월31일 점유개시일자 2021년5월31일 확정일자 2021년5월13일 임차권자 김남기 961014-***** 인천광역시 미추홀구 매소홀로488번길 5-29,4동 203호(학익동,우성빌라)
7-1				7번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년7월27일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 4월 29일

법원행정처 등기정보중앙관리소

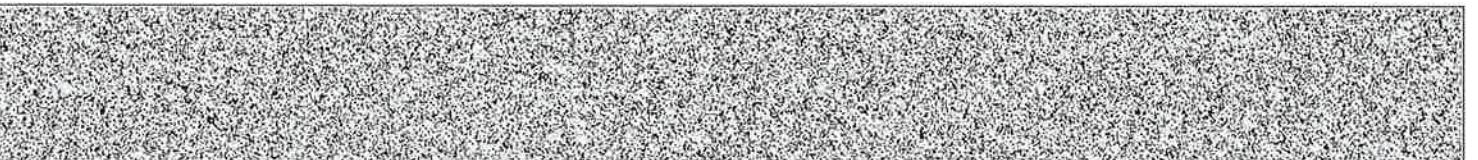
전산운영책임관



* 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(<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 124202120061940410109622910PA0672506CIF53717IC1112

발급확인번호 AAMY-VSFE-2376

발행일 2024/04/29

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 1246-1996-267237

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 학익동 666-11 우성빌라 제4동 제2층 제203호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김지연 (소유자)	720802-*****	단독소유	경기도 시흥시 서울대로278번길 25-8, 408호 (정왕동, 다인로얄팰리스배곧4차)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	압류	2023년4월11일 제122849호	권리자 국	김지연
6	압류	2024년1월24일 제31531호	권리자 서울특별시	김지연
7	강제경매개시결정	2024년4월19일 제146319호	채권자 주택도시보증공사	김지연

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	임차권설정	2023년7월27일 제271119호	임차보증금 금71,000,000원 임차권자 김남기	김지연

[참 고 사 항]

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

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

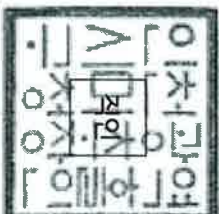
건물ID	2120041560017871	고유번호	2817710300-3-06660011	명칭	우성빌라 4동	호수/기/구수/세대수	0호/071구/18세대
대지위치	인천광역시 미추홀구 학익동		지번	666-11	도로명주소	인천광역시 미추홀구 매소홀로488번길 5-29 (학익동)	
*대지면적	398 m ²	연면적	594.12 m ²	*지역	*지구	주거	*구역
건축면적	135.06 m ²	용적률 산정용 연면적	496.14 m ²	주구조	주용도	RC조	층수
*건폐율	33.93 %	*용적률	124.66 %	높이	지붕	스라브	지하: 1층 지상: 4층
*조경면적	m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	11.7 m	*건축선 후퇴거리	m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1층	RC조	다세대	97.98	주1	3층	RC조	다세대	123.36
주1	1층	RC조	다세대	97.98	주1	4층	RC조	다세대	123.36
주1	1층	RC조	차고	28.08			- 이하여백 -		
주1	2층	RC조	다세대	123.36					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 4월 29일

인천광역시 미추홀구청장



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/m²]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 2쪽)

대지위치	인천광역시 미추홀구 학익동		명칭	우성빌라 4동		호수/가구수/세대수	0호/0가구/18세대
지번	지번 관련 주소	666-11	도로명주소	인천광역시 미추홀구 매소홀로488번길 5-29 (학익동)			
			도로명주소 관련 주소				

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장						승강기	승강기 비상용	허가일	인허가 시기	
			구분	육내	육외	인근	면제	승용					
건축주	한원택							대		허가일	1993.4.16.		
설계자	이광남		지주식	3 대	3 대	대	대	대	※허수처리시설	※급수설비(저수조)	착공일	1993.6.18.	
공사감독자	김일호		기계식	대	대	대	대	대	형식	각형	구분	수량 및 총용량	
공사시공자 (원장관리인)	한원택		전기차	대	대	대	대	대	용량	100인용	지하	개	
※건축물 인종 현황													
인증명	유효기간	성능	건축물 구조 현황									건축물 관리 현황	
			내진설계 적용 여부			내진능력			관리계획 수립 여부				
			특수구조 건축물			비적용			지하수위			건축물 관리점검 현황	
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초			미해당			구조설계해석법: [] 동적해석법			종류	점검유효기간

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2011.10.4.	건축물대장 기초지료 정비에 의거 (표제부(건폐율:48.36' → 33.93',용적율:177.64' → 124.66' ,용적률 산정용 연면적:0' → 496.14)) 직권변경						
2018.7.1.	구 명칭변경 : 인천광역시 남구 명칭 변경에 관한 법률(2018						

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

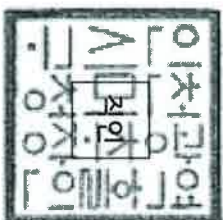
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220041560034629	고유번호	2817710300-3-06660011	명칭	우성빌라4동	호명칭	203호
대지위치	인천광역시 미추홀구 학익동			지번	666-11	도로명주소	인천광역시 미추홀구 매소홀로488번길 5-29 (학익동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	소유자 현황	
								변동일자	변동원인
주	2층	RC조	다세대	25.38	김지연	경기도 시흥시 서울대화로278번길 25-8 408호 (경왕동, 다인로얄벨라스 배문4차)	1/1	2021.6.21.	소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.				
주		RC조	계단	6.07					
주		RC조	주차	1.56					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 미추홀구청장



담당자: 전 화:

발급일자: 2024년 4월 29일

* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조선에 경계벽이 없음을 기재합니다.

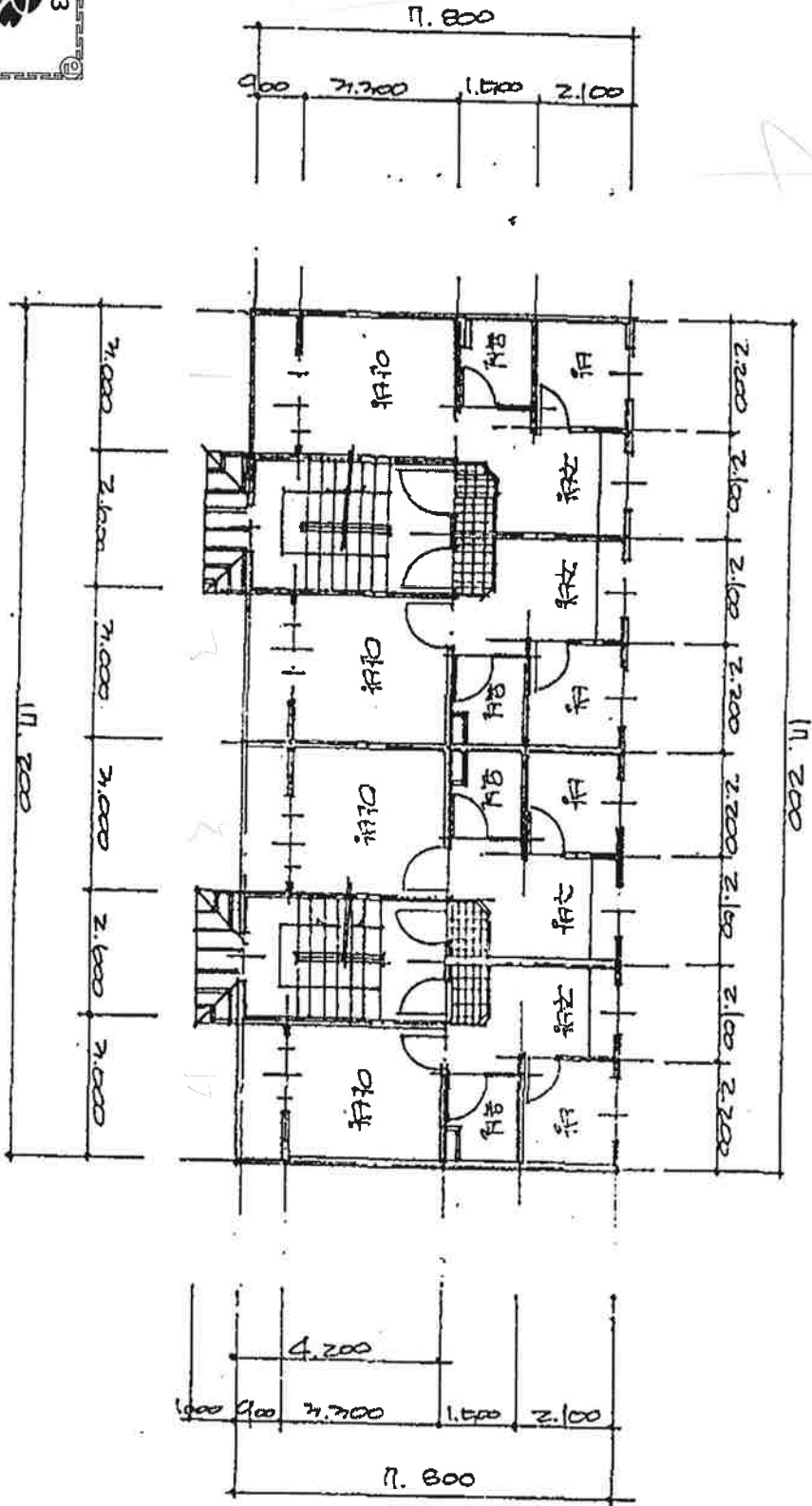
297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041560017871	고유번호	2817710300-3-06660011	명칭	호수/가구석/세대수
대지위치	인천광역시 미추홀구 학익동	지번	666-11	도로명주소	호수/가구/18세대
					인천광역시 미추홀구 매소홀로488번길 5-29 (학익동)



도면의 중 2024.5.2
 552D02
 증자발행사각: 133204073

축척

인천광역시 미추홀구 학익동 666-11
인천광역시 미추홀구청장

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

1 : 200

도면 작성자



