

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 브람스
소유물건(2025타경507458)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김진득

감정평가서번호: GM3-250219-4101



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처기 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)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

최정운

(서명또는인)

감정평가액	사천만원정 (₩40,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김진득		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 브람스 (2025타경507458)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.27	2025.02.26 ~ 2025.02.27	2025.02.28	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	40,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩40,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 정철중		정		정철중 (인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 계양구 임학동 소재 "인천지하철 임학역" 서남측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 전일, 제다동 제지하층 제2호)으로서, 인천지방법원의 경매 목적을 위한 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 02월 27일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항 “감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다.”에 의거 2025년 02월 26일 ~ 2025년 02월 27일에 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 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

본건의 명세표상 토지·건물의 배분가액은 집합건물의 구분평가시 『**토지·건물의 배분비율표(한국부동산 연구원 연구보고서, 2021)**』의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

5. 기타 참고 사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- ② 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현황 호별 표기 등에 의거하여 감정평가 하였는바, 경매 진행 시 재확인 바람.
- ③ 본건은 현장조사일 현재 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 내부구조 및 이용상황은 외부관찰 등에 의한 것으로 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등]

구분		내용						
명칭		전일 다동						
대지위치		인천광역시 계양구 임학동 65-25 인천광역시 계양구 임학안로6번길 4-1(임학동)						
용도지역		제2종일반주거지역						
대지면적(m ²) (등기사항전부증명서기준)		연면적(m ²)			주구조		주용도	
-		329.64			연와조		다세대주택	
(404.6)								
지붕		층수			승강기		사용승인일	
평스라브		지하 1 층 / 지상 3 층			승용 - 대		1990.08.13	
구분		전유면적	공용면적	계약면적	대지권	전용률	용도	
기호	층별/호명칭	(m ²)	(m ²)	(m ²)	면적(m ²)	(%)	공부	현황
1	제지층 /제B02호	37.2	2.34	39.54	24.26	94.08%	주택	주택

※ 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 계양구]

사례 기호	소재지	명칭	층/호	①전유 면적(㎡)	대지권 (㎡)	②거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡) ②/①	계약시점
								사용승인일
A	임학동 65-20	전인빌라 제나동	제지층 /제000호	37.20	24.26	40,000,000	1,075,269	2024.11.10
								1990.08.13
B	임학동 25-20	-	제지층 /제000호	43.65	33.89	62,000,000	1,420,389	2024.04.04
								1991.06.24
C	임학동 61-20	한양빌라 제A동	제지층 /제0000호	46.38	30.22	51,000,000	1,099,612	2024.10.14
								1994.02.07.
D	임학동 73-20	베스트빌 제2동	제지층 /제000호	39.89	17.81	37,000,000	927,551	2024.10.08
								2001.04.25

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(1)	비고
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)

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 [연립다세대 매매가격지수]를 기준하였으며, 세부 권역은 [인천광역시]를 기준하였음.

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	95.60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024년	97.40	97.30	97.30	97.00	96.90	96.80	96.70	96.50	96.40	96.20	96.00	95.80

구분	적용년월	가격지수	비고
본건 (기준시점) : 2025.02.27	2025년 01월	95.60	Ⓐ
비교사례 (거래시점) : 2024.11.10	2024년 10월	96.20	Ⓑ
시점수정치		0.99376	Ⓐ/Ⓑ

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

요인 구분	세항목
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업 . 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	자연환경(조망 . 풍치 . 경관 등)
건물 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형 . 중형 . 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
개별 요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용 (동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성 비교

구분	비교 사례	외부 요인	건물 요인	개별 요인	기타 요인	누계	비고
1	거래사례 A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-

본건은 거래사례 대비 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 등 단지외부요인, 건물의 구조 및 마감상태 및 경과연수에 따른 노후도 등 단지내부요인 및 층별 효용 및 위치별 효용 등 개별요인에서 대등함.

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	대상 전유 면적(m ²)	사례 전유 면적(m ²)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	40,000,000	1.000	0.99376	1.000	37.20	37.20	39,750,400	40,000,000

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

※ 주 : 시산가액은 반올림하여 유효숫자 두자리로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 합리성 검토를 위한 가격 자료

1. 감정평가전례

[출처 : 감정평가정보센터, 인천광역시 계양구]

기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전례단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
								사용승인일자
a	임학동 65-20	다모아맨션 제102동	제지층 /제000호	39.9	76,000,000	1,900,000	경매 평가	2024.03.27
								2001.10.18
b	임학동 69-0	삼성파크빌 제1동	제지층 /제000호	41.73	62,000,000	1,490,000	경매 평가	2021.06.16
								2001.08.04
b	임학동 69-30	삼성파크빌 제2동	제지층 /제000호	51.81	75,000,000	1,450,000	경매 평가	2020.04.28
								2001.08.10

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 유사	1,100,000 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: 2024.02.28 ~ 2025.02.27)

[출처 : 부동산태인]

지역통계		인천			제양구			임학동		
기간	용도	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평 균	다세대	63.04%	62.44%	1,132	67.46%	67.56%	125	73.15%	64.82%	6
	다세대 (생활주택)	55.45%	55.08%	154	59.40%	59.85%	6	0.00%	0.00%	0
6개월 평 균	다세대	63.12%	62.46%	586	68.42%	67.74%	77	50.76%	41.27%	3
	다세대 (생활주택)	65.06%	63.14%	92	72.00%	71.70%	3	0.00%	0.00%	0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고 (전유면적기준)
1	37.20	37.20	40,000,000	40,000,000	약 1,075,269 원/㎡
합 계				40,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 주택으로 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

연번	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	인천광역시 계양구 임학동	65-25 전일 제다동	주택	벽돌조 평스라브지붕 3층				
	[도로명주소] 인천광역시 계양구 임학안로 6번길 4-1			1층	83.52			
				2층	83.52			
				3층	83.52			
				지층	79.08			
	1. 인천직할시 북구 임학동	65-25	대	제2종일반주거지역	404.6			
				벽돌조 제지하층 제2호	37.20	37.2	40,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				24.26				
				1 소유권대지권	404.6x----- 404.6	24.26		
		합 계					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 32,000,000 8,000,000
							₩40,000,000.-	
			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 계양구 임학동 소재 "인천지하철 임학역" 서남측 인근에 위치하며, 주변은 소규모 아파트, 다세대주택 및 로변을 따라 주상용건물 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반환경 보통임.

(2) 교통상황

본건 소재 건물 인근까지 차량의 진·출입이 자유롭고, 인근에 인천지하철 "임학역" 및 노선버스정류장 등이 소재하는 등 교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조

벽돌조 평슬래브지붕 지상3층 지하1층건 주택의 지하층 B02호로
외벽: 적벽돌 치장쌓기 및 몰탈 위 페인팅 마감 등.
내벽: 인테리어 마감 등(탐문에 의함.)
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수시설 등이 구비되어 있음

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

인근 도로 및 대지 대비 등고 평탄한 장방형 토지로서, 주택의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 약 4미터의 포장 도로를 통해 간선도로에 통행이 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(원추표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-06-04)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2015-06-04)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역(2040 인천광역시 경관계획(자세한 사항은 건축과 문의032-450-5594))임.

(9) 공부와의 차이

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

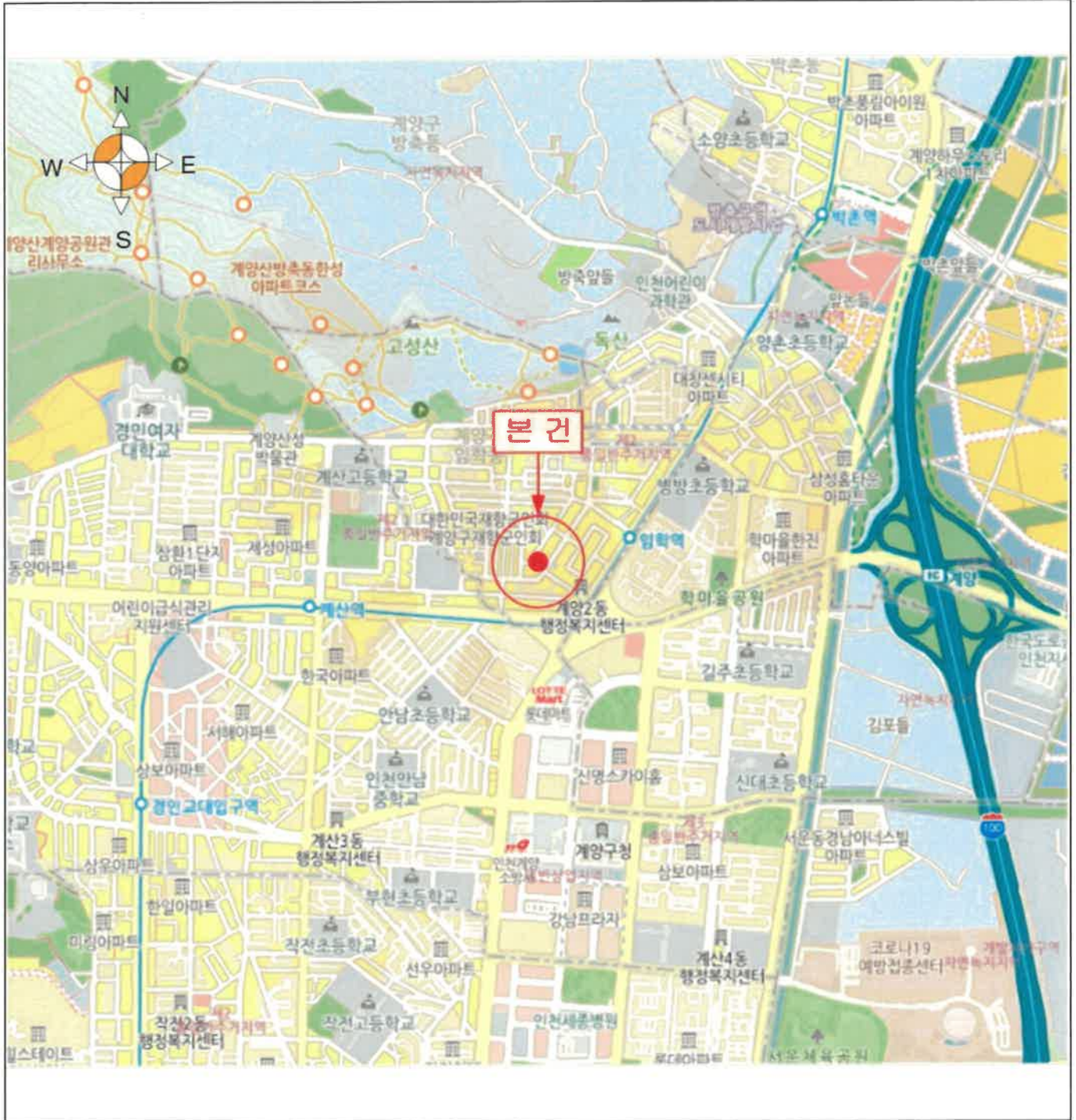
- ①임대관계 : 미상임.
- ②기타 : 현장조사시 이해관계인의 부재, 현관보안 및 잠금장치로 인한 폐문으로 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장상 기재내용, 탐문조사, 외부관찰 등에 의거하였으므로 실제와 다소 상이할 수 있는 바, 귀 경매 업무 진행시 재 확인하시기 바람.

광역위치도

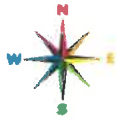


소재지

인천광역시 계양구 임학동 65-25 전인빌라 제다동 제지하층 제2호



위치도



소재지

인천광역시 계양구 임학동 65-25 전인빌라 제다동 제지하층 제2호



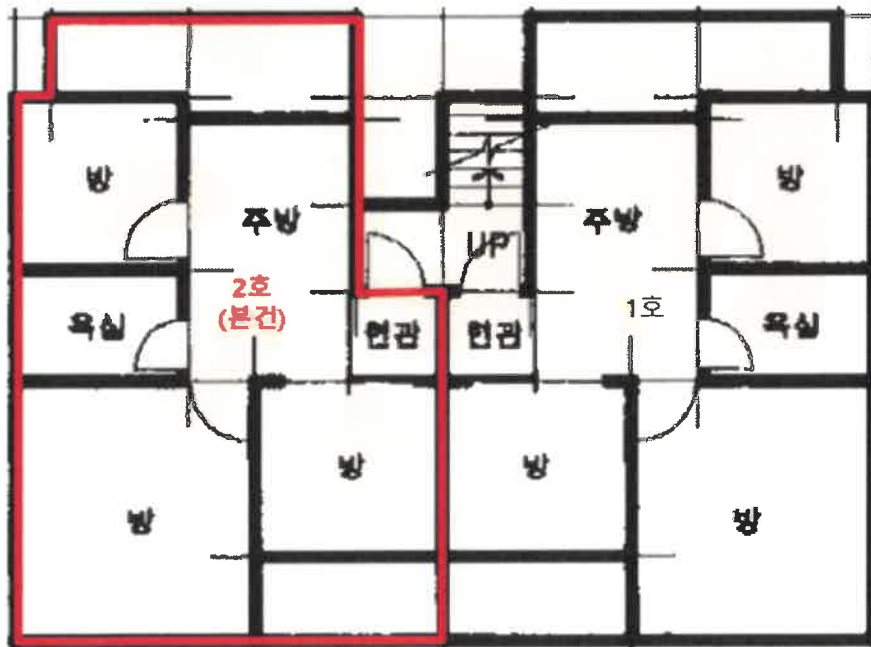
내부구조도



소재지

인천광역시 계양구 임학동 65-25 전인빌라 제다동 제지하층 제2호

< 호별배치도 및 내부구조도 >



본건 : 전인빌라 제다동 제지하층 제2호

사 진 용 지



본건 소재 건물 전경(1)



본건 소재 건물 전경(2)



본건 소재 제다동 입구



본건 출입구



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

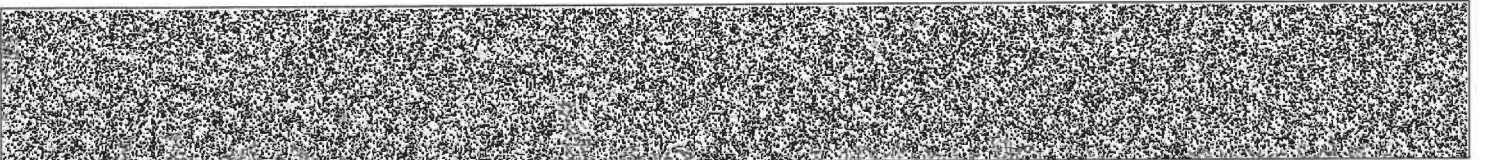
고유번호 1248-1996-280989



[집합건물] 인천광역시 계양구 임학동 65-25 전일 제다동 제지하층 제2호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1990년8월24일	인천직할시 북구 임학동 65-25 제다동	벽돌조 평슬래브지붕 3층 다세대 주택 1층 83.52㎡ 2층 83.52㎡ 3층 83.52㎡ 지층79.08㎡	도면편철장 제6책제2855장 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 12월 28일 전산이기
2		인천광역시 계양구 임학동 65-25 제다동	벽돌조 평슬래브지붕 3층 다세대 주택 1층 83.52㎡ 2층 83.52㎡ 3층 83.52㎡ 지층79.08㎡	2000년1월28일 행정구역명칭변경으로 인하여 2000년1월28일 등가 도면편철장 제6책제2855장
3		인천광역시 계양구 임학동 65-25 제다동 [도로명주소] 인천광역시 계양구 임학안로6번길 4-1	벽돌조 평슬래브지붕 3층 다세대 주택 1층 83.52㎡ 2층 83.52㎡ 3층 83.52㎡ 지층79.08㎡	도로명주소 2014년8월20일 등가
4	2015년4월15일	인천광역시 계양구 임학동 65-25 전일 제다동 [도로명주소] 인천광역시 계양구 임학안로6번길 4-1	벽돌조 평스라브지붕 3층 다세대 주택 1층 83.52㎡ 2층 83.52㎡ 3층 83.52㎡	신청착오

[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 124202GMA0819502P010962211000080940400018929001112

발급확인번호 AANU-PXCD-9899

발행일 2025/02/21

[집합건물] 인천광역시 계양구 임학동 65-25 전일 제다동 제지하층 제2호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			지층79.08㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1. 인천직할시 북구 임학동 65-25	대	404.6㎡	1990년8월24일 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 12월 28일 전산이기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

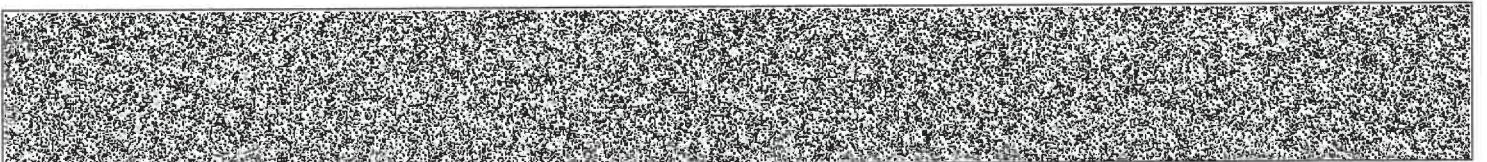
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1990년8월24일	제지하층 제2호	벽돌조 37.20㎡	도면편철장 제6책2855장 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 12월 28일 전산이기

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1 소유권대지권	404.6분의 24.26	1990년8월22일 대지권 1990년8월24일 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 12월 28일 전산이기

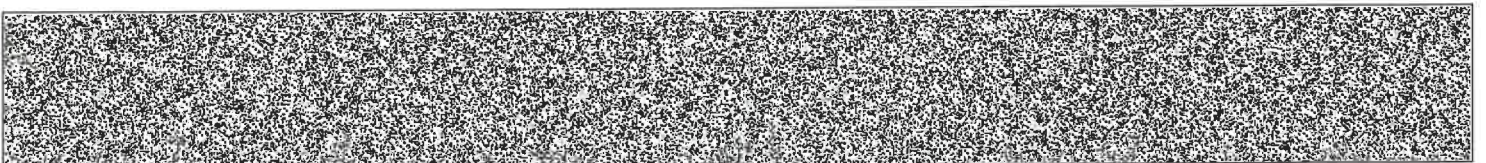
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 6)	소유권이전	1999년5월13일 제26909호	1999년4월22일 매매	소유자 윤은영 670111-***** 인천 계양구 임학동 65-25 전인빌라 다동 102호 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에



[집합건물] 인천광역시 계양구 임학동 65-25 전일 제다동 제지하층 제2호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				의하여 1999년 12월 28일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경		2000년6월5일 전거	윤은영의 주소 인천 남구 주안동 25-52 2000년10월12일 부기
2	소유권이전	2000년10월12일 제52231호	2000년8월14일 매매	소유자 손용덕 600328-***** 인천 계양구 효성동 200-1 현대아파트 405동 704호
3	소유권이전	2003년11월5일 제79079호	2003년10월20일 매매	소유자 손용화 540309-***** 부천시 소사구 송내동 323-13. 301호
4	임의경매개시결정	2005년1월7일 제720호	2004년12월30일 인천지방법원의 경매개시 결정(2004타경189111)	채권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울 중구 남대문로2가 9-1 (인천엔피엘관리센터)
5	소유권이전	2005년9월9일 제52752호	2005년9월9일 임의경매로 인한 매각	소유자 박점례 570228-***** 인천 부평구 갈산동 180-2 대원빌라 204-201
6	4번임의경매개시결정 등기말소	2005년9월9일 제52752호	2005년9월9일 임의경매로 인한 매각	
7	소유권이전	2007년3월5일 제14702호	2007년1월20일 매매	소유자 윤금옥 660420-***** 인천 계양구 계산동 55-1 동남아파트 2-203 거래가액 금20,000,000원
8	소유권이전	2021년9월15일 제381037호	2021년8월27일 매매	소유자 박은숙 720105-***** 경기도 부천시 소사로819번길 33, 107동 302호 (원종동, 원종동금호어울림) 거래가액 금54,000,000원
9	소유권이전	2022년1월10일 제8045호	2022년1월8일 매매	소유자 주식회사브람스 191211-0038418 경상남도 통영시 미수해안로 167, 102동 206호 (봉평동, 종우라이프타운) 거래가액 금60,000,000원
10	압류	2023년3월14일 제78437호	2023년3월14일 압류(채납정세과-티6113)	권리자 국 처분청 통영세무서장

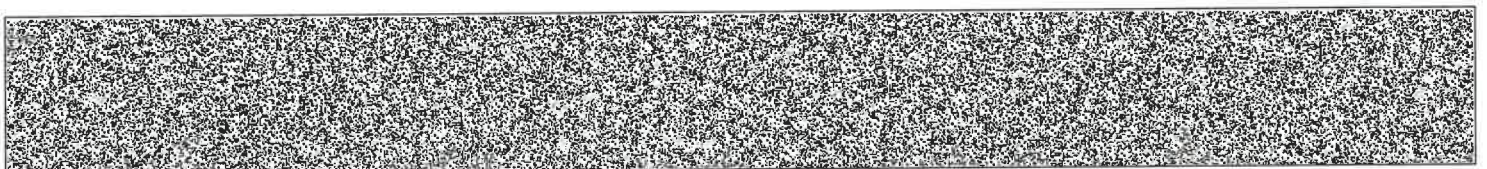


[집합건물] 인천광역시 계양구 임학동 65-25 전일 제다동 제지하층 제2호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
11	강제경매개시결정	2025년2월14일 제346566호	2025년2월14일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2025타경507 458)	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 (전 2)	근저당권설정	1990년9월11일 제118136호	1990년9월10일 설정계약	채권최고액 금9,100,000원 채무자 한서구 인천 북구 임학동 65-25 전인빌라 다동 지층 2호 근저당권자 한국주택은행 111235-0001908 서울 영등포구 여의도동 36-3 (작전동지점)
1-1 (전 2-1)	1번근저당권변경	1996년8월7일 제119054호	1996년8월5일 확정채무의면책 적인수	채무자 조규철 인천 부평구 산곡동 87
2 (전 12)	근저당권설정	1999년6월22일 제34908호	1999년6월18일 설정계약	채권최고액 금11,000,000원 채무자 윤은영 인천 계양구 임학동 65-25 전인빌라 다동 102호 근저당권자 현대자동차주식회사 110111-0085450 서울 종로구 계동 140-2 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 2번 등기를 1999년 12월 28일 전산이기
3	2번근저당권설정등 기말소	2003년10월29일 제77095호	2003년10월28일 해지	
4	1번근저당권설정 등기말소	2005년9월9일 제52752호	2005년9월9일 임의경매로 인한 매각	
5	근저당권설정	2005년9월9일	2005년9월9일	채권최고액 금10,400,000원



[집합건물] 인천광역시 계양구 임학동 65-25 전일 제다동 제지하층 제2호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제52753호	설정계약	채무자 박점래 인천 부평구 갈산동 180-2 대원빌라 204-201 근저당권자 소사신용협동조합 124341-0000223 부천시 원미구 소사동 17-14
6	5번근저당권설정등기말소	2007년3월15일 제17005호	2007년3월13일 해지	
7	주택임차권	2023년11월14일 제410047호	2023년11월13일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2023카입3802)	임차보증금 금45,000,000원 범 위 지하층 제2호 37.20㎡ 전부 임대차계약일자 2021년9월25일 주민등록일자 2021년10월14일 점유개시일자 2021년10월15일 확정일자 2021년9월30일 임차권자 최준희 920429-***** 인천광역시 계양구 임학안로6번길 4-1, 다동 지하2호 (임학동, 전인빌라)
7-1				7번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년11월14일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 2월 21일

법원행정처 등기정보중앙관리소

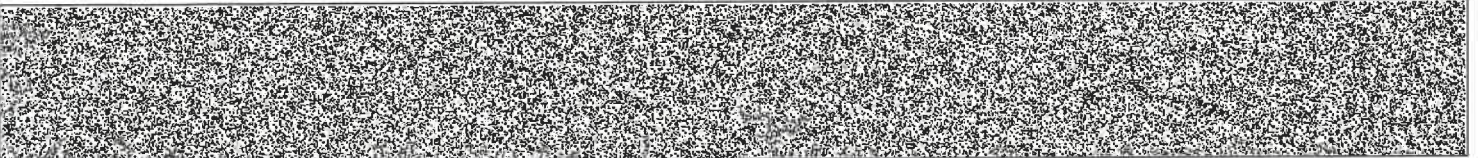
전산운영책임관



* 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 124202GMA0819502P010962211000080940400058929001112

발급확인번호 AANU-PXCD-9899

발행일 2025/02/21

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 1248-1996-280989

[집합건물] 인천광역시 계양구 임학동 65-25 전일 제다동 제지하층 제2호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사브람스 (소유자)	191211-0038418	단독소유	경상남도 통영시 미수해안로 167, 102동 206호 (봉평동, 종우라이프타운)	9

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
10	압류	2023년3월14일 제78437호	권리자 국	주식회사브람스
11	강제경매개시결정	2025년2월14일 제346566호	채권자 주택도시보증공사	주식회사브람스

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	임차권설정	2023년11월14일 제410047호	임차보증금 금45,000,000원 임차권자 최준희	주식회사브람스

[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 : 202528245002193452

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 02/ 21

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	지목	면적(m ²)
	인천광역시 계양구 임학동		65-25	대	404.6
지역· 지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(원추표 면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-06-04)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2015-06-04)< 교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역(2040 인천광역시 경관계획(자세한 사항은 건축과 문의032-450-5594)) [이하공란]			

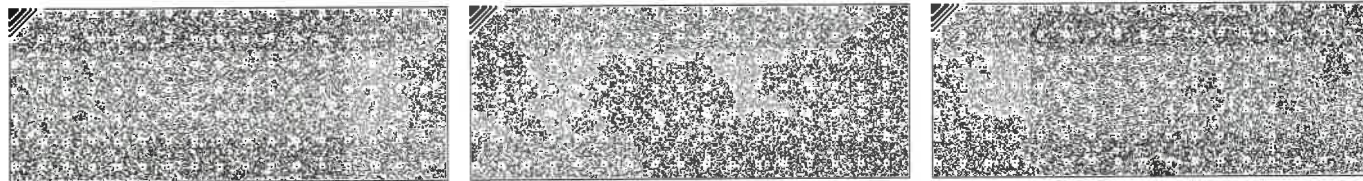


「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 02/ 21

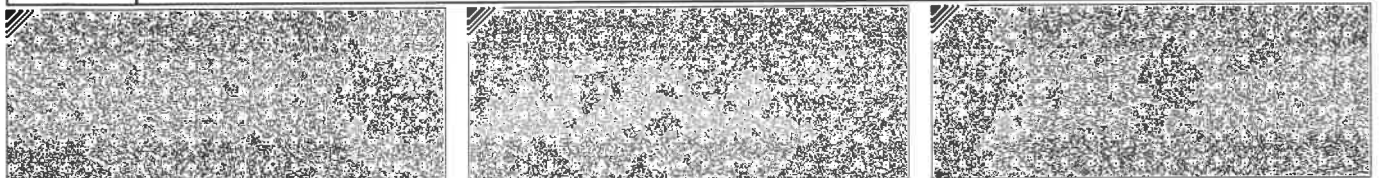
인천광역시 계양구청

수 수 료
전 자 결 제
인 원



◆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>



◆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.



고유번호	2824510500-10065-0025	도면번호	16	발급번호	202528245-00219-3457
토지소재	인천광역시 계양구 임학동	장 번호	1-1	처리시각	14시 12분 20초
지번	65-25	비고		발급자	인터넷민원
토지표시		소유자			

토지 대장

지목	면적(m ²)	사유	변동일자		주소		등록번호
			변동원인	성명 또는 명칭	성명 또는 명칭	등록번호	
(08) 대	*404.6*	(51) 1995년 03월 01일 북구에서 행정관할구역변경	1990년 08월 24일 (21)대지권설정				
		공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계점좌표등특부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임		--- 이하 여백 ---			
		--- 이하 여백 ---					

등기수정 년월일	1990. 01. 15. 설정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1994. 08. 01. 수정	용도지역 등
토지등기 (기준수확량금)	188	195	198	205	215	220	
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일
개별공시지가(원/m ²)	1063000	1107000	1159000	1299000	1405000	1310000	1317000

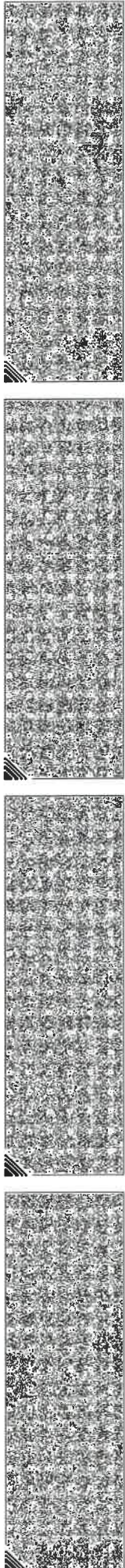
토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 2월 21일



인천광역시 계양구청장

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	2120041600009017	고유번호	2824510500-3-00650025		명칭	호수/가구수/세대수	전일 다동
대지위치	인천광역시 계양구 임학동		지번	65-25	도로명주소	인천광역시 계양구 임학안로6번길 4-1 (임학동)	
※대지면적	0㎡	연면적	329.64㎡	※지역	※지구	※구역	
건축면적	83.52㎡	용적률 산정용 연면적	250.56㎡	주구조	주용도	층수	지하: 1층, 지상: 3층
※건폐율	0%	※용적률	0%	높이	지용	부속건축물	동
※조정면적	㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축신 후퇴면적	※건축신 후퇴거리		
				㎡	m		

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주2	지1	연와조	주택	79.08			-이하여백-		
주2	1층	연와조	주택	83.52					
주2	2층	연와조	주택	83.52					
주2	3층	연와조	주택	83.52					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



담당자: 전 화:

발급일: 2025년 2월 21일

인천광역시 계양구청장

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mmx210mm [백상지 80g/㎡]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽중 제2쪽)

대지위치	인천광역시 계양구 임학동		명칭	호수/기구수/세대수
지번	지번 관련 주소	도로명주소	전일 다동 0호/0기구/8세대	
	65-25	도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기	
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	대		비상용
건축주	김병해									허기일	
설계자	김영근	면허 제3329호	지주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총용량	1990.3.12.	
공사감리자	광도.금호세일종합건축사사무소		기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※ 하수처리시설 형식	1990.4.16.	
공사시공자 (현장관리인)			전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	용량	사용승인일	1990.8.13.

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			비적용	지하수위	건축물 관리점검 현황
			특수구조 건축물	미해당	종류
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초	구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법	점검유효기간
				G.L	

변동사항		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2011.10.4.	건축물대장 기초지료 정비에 의거 (표제부(건축면적:0'0' > '83.52')) 직권변경 - 이하여백 -		

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



집합건축물대장(전유부, 감)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220041600079166	고유번호	2824510500-3-00650025	명칭	호명칭
대지위치	인천광역시 계양구 임학동		지번	65-25	도로명주소
					인천광역시 계양구 임학안로6번길 4-1 (임학동)

전유부분			소유자 현황					
구분	층별	*구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	지1	연외조	주택	37.2	주식회사브람스	경상남도 통영시 미수해안로 167, 102 동 206호 (보평동, 종우라이프타운)	1/1	2022.1.10.
		-이하여백-			191211-0*****			
공용부분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주		연외조		2.34				
		-이하여백-			-이하여백-			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.



인천광역시 계양구청장

발급일자: 2025년 2월 21일

담당자:
전화:

* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]

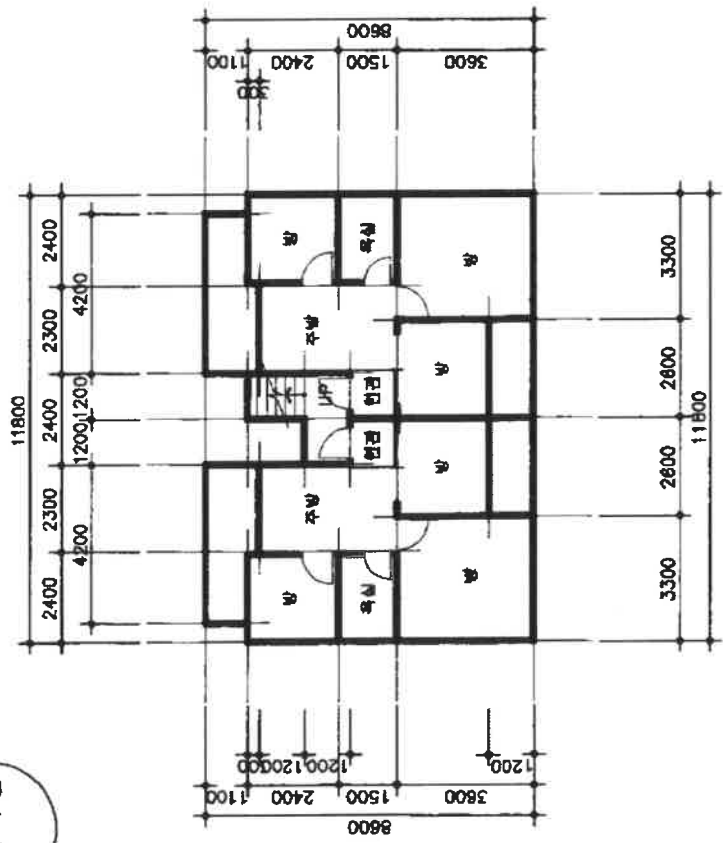


건축물현황도

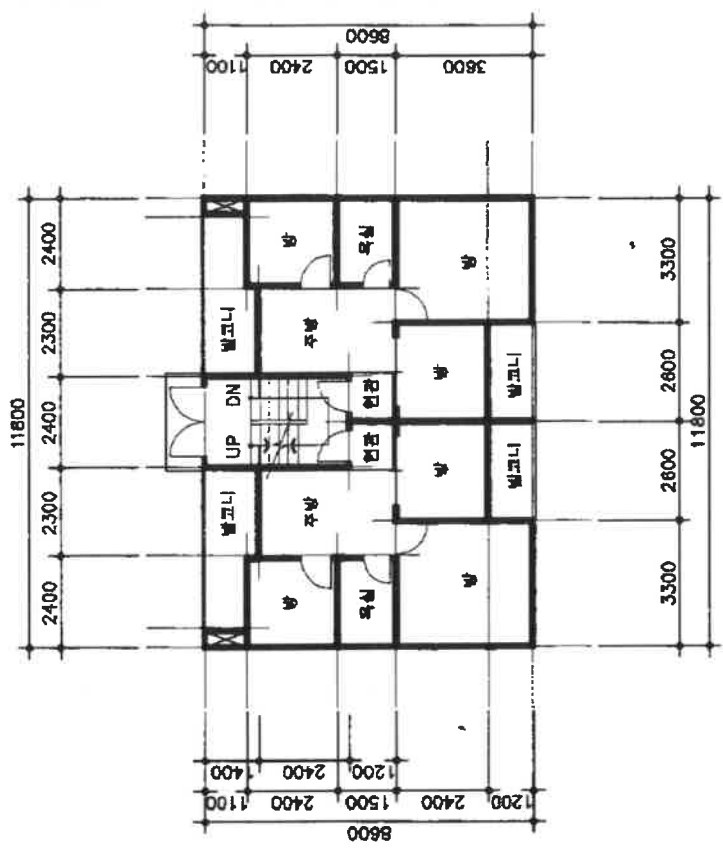
(1쪽 중계1쪽)

건물ID	2120041600009018	고유번호	2824510500-3-00650025	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/8세대
대지위치	인천광역시 계양구 임학동		지번	65-25	도로명주소	인천광역시 계양구 임학안로6번길 4-1 (임학동)

나, 다동



지하층 평면도



1층 평면도

도면의 종류	평면도(지하층, 1층)	축척	1 : 200	도면 작성자	(주)무이건축종합건축사사무소 문수일 (서명 또는 인)
--------	--------------	----	---------	--------	-------------------------------



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 : GM3-250219-4101

시행일자 : 2025-02-28

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 김진득

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 · 공 람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

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

2. 2025.02.19자 귀 제 『2025타경507458』호로 저희 법인에 의뢰하신 『주식회사 브람스 소유물건(2025타경507458)』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 : GM3-250219-4101

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 김진득 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.19 자 귀 제 『 2025타경507458 호로
의뢰하신 『 인천광역시 계양구 임학동 65-25 전일 다동 지하층 2호 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	290,000	기본수수료 ≒290,000	
실	여 비		110,000
	토지조사비		-
	물건조사비		10,000
	공부발급비		13,600
	기타 실비		-
비 소 계	133,600		
특 별 용 역 비	-		
공 급 가 액	423,000	1,000원 미만 절사	
부 가 세	42,300		
합 계	465,300		
기납부 착수금	-		
정 산 청 구 액	465,300		

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

(주)굿모닝감정평가법인 경인지사

지사장 최 정 운

