

감정평가서

Appraisal Report

번호	D2-20250226-01
건명	인천광역시 미추홀구 도화동 573-7 이레하이니스 제3층 제302호 (2025타경507733)

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 작성하였기에 서명날인 합니다.

감정평가사
김익창

김익창



(주)다안감정평가법인 경인지사장 김남균

(서명 또는 인)



감정평가액 **금일억일천만원정(₩110,000,000.-)**



평가의뢰인	인천지방법원 경매7계	감정평가 목적	법원 경매		
소유자 (대상업체명)	최근영	제출처	인천지방법원 경매7계		
목록 표시근거	귀 제시목록 등	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
		기준시점	조사기간	작성일자	
		2025.03.07.	2025.03.07.	2025.03.07.	

감정평가 내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가 (원/㎡)	금액 (원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	110,000,000
합계						₩110,000,000.-

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

심사자 : 감정평가사

한기환



(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 미추홀구 도화동	573-7	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층					
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안로7번길 15			1층	11.34				
				2 ~ 3층	83				
				4층	54.5				
				5층	46.64				
		인천광역시 미추홀구 도화동	573-7	대	제2종일반주거지역	1,661.1			
				(내)					
		"	"	제3층 제302호	34.76	34.76	110,000,000		
				1 소유권대지권	25.524	25.524			
					----- 150.7				
						토지·건물 토지 : 건물 :	배분내역 55,000,000 55,000,000		
	합 계						110,000,000		

도화동 573-7 이레하이니스 제3층 제302호 (2025타경507733)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 미추홀구 도화동에 소재하는 부동산(공동주택)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 03월 07일을 기준으로 평가하였음.

4. 실지조사 및 내용

본 건의 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사일은 2025년 03월 07일이며, 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 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 "시장가치"로 평가하였음.

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.

도화동 573-7 이레하이니스 제3층 제302호 (2025타경507733)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 대상물건 개요

1. 전체 건축물 개요

소재지	건물명	주구조	주용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일
도화동 573-7	이레하이니스	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕	공동주택	278.48	지상 1층 지상 5층	2017.11.21.

[토지이용계획]

제2종일반주거지역 , 지구단위계획구역(단독주택중 다중,다가구. 공동주택중 연립,다세대,기숙사건물은 1세대1대 주차장설치), 제2종일반주거지역 , 지구단위계획구역(단독주택중 다중,다가구. 공동주택중 연립,다세대,기숙사건물은 1세대1대 주차장설치)

2. 평가대상 호수

일련 번호	용도	층	호	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전용+공용 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
1	공동주택	3	302	34.76	12.6262	47.3862	150.7	-

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.

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.

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.

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	도화동 496-8	-	-/2/203	42.66	2019.06.26.	135,000,000	3,164,557	2025.01.16.
2	도화동 354-12	다숨그린힐	-/6/601	39.74	2014.12.03.	130,000,000	3,271,263	2024.09.25.
3	도화동 484-7	정우팰리스	-/6/605	49.17	2015.09.04.	160,000,000	3,254,017	2023.10.23.

※ 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	도화동 624-148	-/4/401	43.06	2014.11.26.	법원 경매	132,000,000	3,065,490	2024.12.10.
2	도화동 624-163	101/3/301	47.09	2016.12.23.	법원 경매	157,000,000	3,334,041	2023.09.28.

※ 평가단가 : 평가금액 / 전용면적(㎡)

※ 출처 : Kapa Hub (한국감정평가사협회)

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	도화동 496-8	-	-/2/203	42.66	2019.06.26.	135,000,000	3,164,557	2025.01.16.

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 (2025.01.16~2025.03.07)	연립다세대	0.99791	거래시점 : 2025.01.16., 2024년12월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.03.07, 2025년02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년01월 지수를 적용함 2025.01.16 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 95.8 2025.03.07 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 95.6 시점수정치 : 95.6/95.8=0.99791

※ 작성일 현재 발표된 가장 최근 지수를 적용하였음.

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 편익시설 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

도화동 573-7 이레하이니스 제3층 제302호 (2025타경507733)
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	상호 대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
가치형성요인 비교치			1.000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)
1	3,164,557	1.000	0.99791	1.000	3,157,943

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	용도	동	층	호	전용면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	공동주택	-	3	302	34.76	3,157,943	109,770,099	110,000,000	-
합 계								110,000,000	

3. 감정평가액 결정

가. 감정평가액

일련번호	용도	동	층	호	전용 면적(㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	공동주택	-	3	302	34.76	110,000,000	-
합 계						110,000,000	

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.

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 미추홀구 도화동 소재, '도화역' 동남측 인근에 위치하는 부동산(공동주택)으로 주위는 연립주택 및 다세대 등이 분포하는 주거지대로서, 전반적인 주거환경은 양호함.</p> <p>2. 교통상황 대상물건까지 차량의 진출입 가능하고 인근 대중교통여건 등을 고려하였을 때, 전반적인 교통상황은 양호함.</p> <p>3. 건물의 구조 등 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 건물 내 제3층 제302호로서, 외 벽 : 모르타르 위 페인트 마감 등 창 호 : PVC창호 등임.</p> <p>4. 이용상황 공동주택(다세대주택)으로 이용중임.</p> <p>5. 위생, 냉난방시설 등 위생 급배수시설, 소화설비 등 갖추었음.</p> <p>6. 도시계획 및 기타 공법관계 제2종일반주거지역 , 지구단위계획구역(단독주택중 다중,다가구. 공동주택중 연립,다세대,기숙사건물은 1세대1대 주차장설치), 제2종일반주거지역 , 지구단위계획구역(단독주택중 다중,다가구. 공동주택중 연립,다세대,기숙사건물은 1세대1대 주차장설치)</p> <p>7. 공부와의 차이 -</p> <p>8. 임대관계 -</p> <p>9. 기타 참고사항 -</p>		

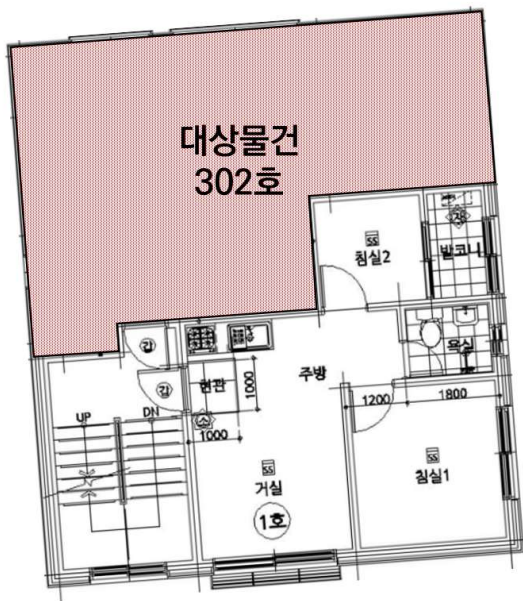
별지 2.
위 치 도



대상물건 소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 573-7
-------------	----------------------

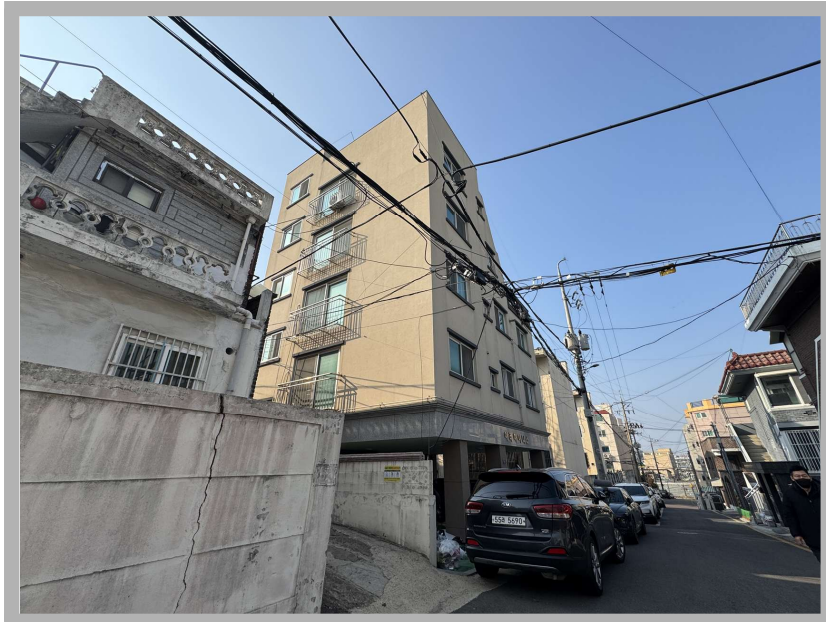


대상물건	인천광역시 미추홀구 도화동 573-7 이레하이니스 제3층 제302호
------	--





[대상물건 단지 전경]



[대상물건 전경]



[대상물건 개별호수]



[대상 주위환경]

수수료 청구서

감정평가서번호 : D2-20250226-01

인천지방법원 경매 7계 귀하

감정평가수수료 : ₩460,900.-

2025타경507733(2025.02.25.)을 통해 의뢰하신 『최근영 소유물건(2025타경507733)』 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구금액-

과목	금액	비고
가. 평가수수료	290,000	기본 수수료
나. 여비	110,000	인천광역시 시내
물건조사비	10,000	1개호
공부발급비	2,000	등기사항전부증명서 등
기타실비	7,000	우편발송 기타
특별용역비	-	-
합계	419,000	※ 합계에서 1,000원 미만 절사함.
부가가치세	41,900	
총계	460,900	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩ 460,900 -	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] -

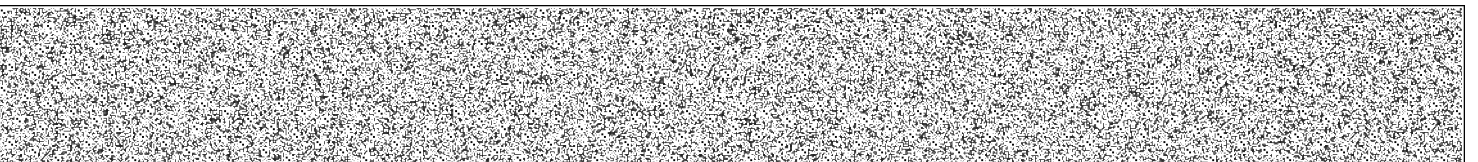
고유번호 1201-2017-045141



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 573-7 이레하이니스 제3층 제302호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년12월15일	인천광역시 남구 도화동 573-7 이레하이니스 [도로명주소] 인천광역시 남구 주안로7번길 15	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택 1층 11.34㎡ 2층 83㎡ 3층 83㎡ 4층 54.5㎡ 5층 46.64㎡	
2		인천광역시 미추홀구 도화동 573-7 이레하이니스 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안로7번길 15	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택 1층 11.34㎡ 2층 83㎡ 3층 83㎡ 4층 54.5㎡ 5층 46.64㎡	2018년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2018년7월11일 등기
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 남구 도화동 573-7	대	150.7㎡	2017년12월15일 등기
2	1. 인천광역시 미추홀구 도화동 573-7	대	150.7㎡	2018년7월1일 1토지 행정구역명칭변경 2018년7월10일

[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 120202KDY01205033010170041000045194100014124001112

발급확인번호 AANV-NCAK-1416

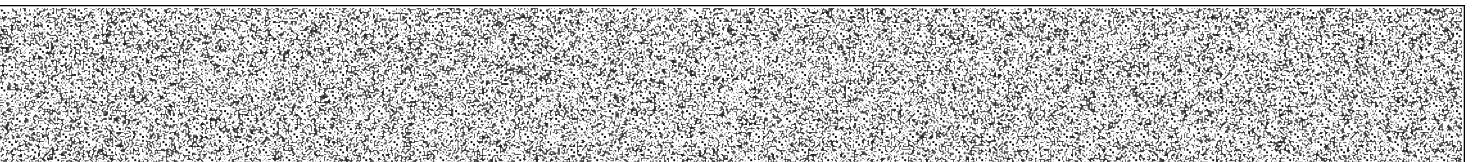
발행일 2025/03/04

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 573-7 이레하이니스 제3층 제302호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년12월15일	제3층 제302호	철근콘크리트구조 34.76㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	150.7분의 25.524	2017년11월21일 대지권 2017년12월15일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년12월15일 제469614호		소유자 이대영 540226-***** 인천광역시 부평구 길주남로 175, 201동 304호(부개동,신명보람아파트)
2	소유권이전	2022년2월25일 제62123호	2022년2월4일 매매	소유자 최근영 620116-***** 경상북도 경주시 건천읍 대곡용명길 27, 102동 501호 (건천휴먼시아) 거래가액 금167,000,000원
3	강제경매개시결정	2025년2월24일 제545678호	2025년2월24일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2025타경507 733)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (인천관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2017년12월15일 제469615호	2017년12월15일 설정계약	채권최고액 금486,200,000원 채무자 이대영 인천광역시 부평구 길주남로 175, 201동 304호(부개동,신명보람아파트)

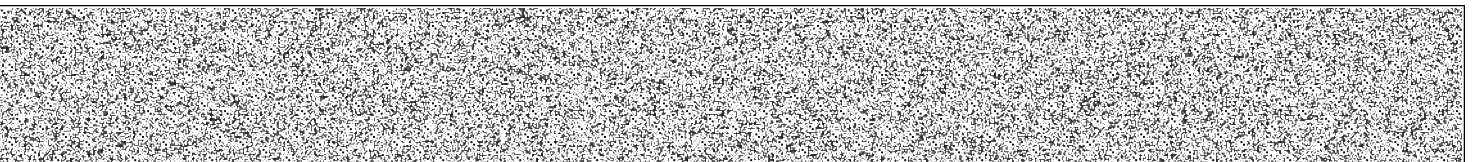


[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 573-7 이레하이니스 제3층 제302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 죽변수산업협동조합 175938-0000136 경상북도 울진군 죽변면 죽변리 20-28 (용인수지자점) 공동담보목록 제2017-1959호
2	1번근저당권설정등기말소	2022년1월14일 제14575호	2022년1월14일 일부해지	
3	주택임차권	2024년1월8일 제8824호	2024년1월4일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2023카임4381)	임차보증금 금167,000,000원 범 위 제3층 제302호 34.76㎡ 전부 임대차계약일자 2021년12월19일 주민등록일자 2021년12월20일 점유개시일자 2022년1월14일 확정일자 2021년12월22일 임차권자 이하민 950927-***** 인천광역시 미추홀구 주안로7번길 15, 302호(도화동, 이레하이니스)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년1월8일 부기

【 공동담보목록 】

목록번호	2017-1959				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	[건물] 인천광역시 남구 도화동 573-7 이레하이니스 제2층 제201호	인천지방법원 등기국	1	2017년12월15일 제469615호 설정계약으로 인하여	2022년2월11일 제44089호 일부해지
2	[건물] 인천광역시 남구 도화동 573-7 이레하이니스 제2층 제202호	인천지방법원 등기국	1	2017년12월15일 제469615호 설정계약으로 인하여	2021년12월1일 제488157호 일부해지
3	[건물] 인천광역시 남구 도화동 573-7 이레하이니스 제3층	인천지방법원 등기국	1	2017년12월15일 제469615호	2021년11월23일 제475567호



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 573-7 이레하이니스 제3층 제302호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
	제301호			설정계약으로 인하여	일부해지
4	[건물] 인천광역시 남구 도화동 573-7 이레하이니스 제3층 제302호	인천지방법원 등기국	1	2017년12월15일 제469615호 설정계약으로 인하여	2022년1월14일 제14575호 일부해지
5	[건물] 인천광역시 남구 도화동 573-7 이레하이니스 제4층 제401호	인천지방법원 등기국	1	2017년12월15일 제469615호 설정계약으로 인하여	2022년1월14일 제14575호 일부해지
6	[건물] 인천광역시 남구 도화동 573-7 이레하이니스 제5층 제501호	인천지방법원 등기국	1	2017년12월15일 제469615호 설정계약으로 인하여	2022년3월31일 제104717호 일부해지

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 3월 4일

법원행정처 등기정보중앙관리소

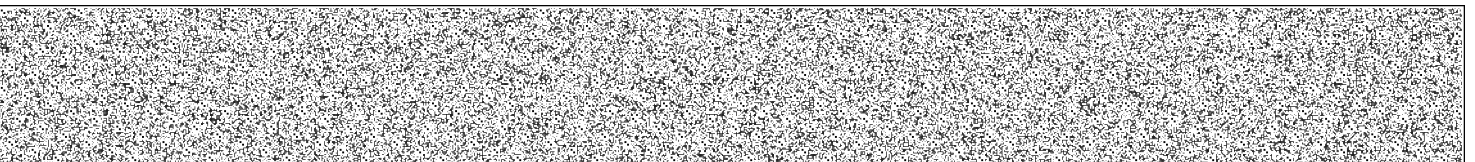
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 값구, 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 120202KDY01205033010170041000045194100044124001112

발급확인번호 AANV-NCAK-1416

발행일 2025/03/04

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 1201-2017-045141

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 573-7 이레하이니스 제3층 제302호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
최근영 (소유자)	620116-*****	단독소유	경상북도 경주시 건천읍 대곡용명길 27, 102동 501호 (건천휴먼시아)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	강제경매개시결정	2025년2월24일 제545678호	채권자 주택도시보증공사	최근영

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2024년1월8일 제8824호	임차보증금 금167,000,000원 임차권자 이하민	최근영

[참고 사항]

- 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.



문서확인번호 : 1741-0848-5686-1183

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2120171560000287	고유번호	2817710400-3-05730007	명칭	이레하이니스	호수/가구수/세대수	0호/0가구/6세대		
대지위치	인천광역시 미추홀구 도화동		지번	573-7	도로명주소	인천광역시 미추홀구 주안로7번길 15 (도화동)			
* 대지면적	150 m ²	연면적	278.48 m ²	* 지역	제2종일반주거지역	* 지구	제1종지구단위계획구역 외 1		
건축면적	89.24 m ²	용적률 산정용 연면적	278.48 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택	층수	지하: 층, 지상: 5층
*건폐율	59.49 %	*용적률	185.65 %	높이	13.74 m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	동 m ²
*조경면적	m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적 (m ²)	구분	층별	구조	용도	면적 (m ²)
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	11.34					
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대주택:2세대)	83					
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대주택:2세대)	83					
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대주택:1세대)	54.5					
주1	5층	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대주택:1세대)	46.64					
		- 이하여백 -							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 04일



인천광역시 미추홀구청장

담당자: 건축과
전 화:

*표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/m²)]

◆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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙[별지 제3호서식]

대지위치	인천광역시 미추홀구 도화동		명칭	이레하이니스	호수/가구수/세대수	0호/0가구/6세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소 인천광역시 미추홀구 주안로7번길 15 (도화동)				
573-7		도로명주소 관련 주소				

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		인허가 시기	
건축주	이대영	540226-1*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대	비상용 대	허가일 2016.6.14.
설계자	윤희경 (주)삼희건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-70	자주식	대 m ²	6대 69m ²	대 m ²		※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2016.7.22.
공사감리자	박지선 나래건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-139	기계식	대 m ²	대 m ²	대 m ²	대	형식 부패탱크방법	지상 개 m ²	사용승인일 2017.11.21.
공사시공자 (현장관리인)	이대영 주식회사 이레종합건설	인천광역시-건축공사업-10-1030	전기차	대 m ²	대 m ²	대 m ²		용량 50인용	지하 개 m ²	

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부	
			적용					
			특수구조 건축물		지하수위		건축물 관리점검 현황	
			미해당		G.L 0 m			
			기초형식: [V] 지내력기초(10 t/m ²)		구조설계해석법: [] 등가정적해석법		종류	
			[] 파일기초		[V] 동적해석법		점검유효기간	

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2017.11.22	2016-건축과-신축허가-204(2017. 11. 22.)호에 따라 사용 승인되어 신규작성(신축)				
2018.7.1	구 명칭변경 : 인천광역시 남구 명칭 변경에 관한 법률(2018.7.1.시행)에 따른 구명칭변경(남구→미추홀구) - 이하여백 -				

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다. 297mm X 210mm[백상지(80g/m²)]

◆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.



문서확인번호 : 1741-0855-1767-6699

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2220171560004926	고유번호	2817710400-3-05730007	명칭	이레하이니스	호명칭	302
대지위치	인천광역시 미추홀구 도화동		지번	573-7	도로명주소 인천광역시 미추홀구 주안로7번길 15 (도화동)		

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	3층	철근콘크리트구조	다세대주택	34.76	최근영	경상북도 경주시 건천읍 대곡용명길 27, 102동 501호 (건천휴먼시아)	1/1	2022.2.25.
		- 이하여백 -			620116-1*****			소유권이전
공 용 부 분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		- 이하여백 -		
주	3층	철근콘크리트구조	벽체	2.79				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	9.8362				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 04일



담당자 : 건축과
전화 :

인천광역시 미추홀구청장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

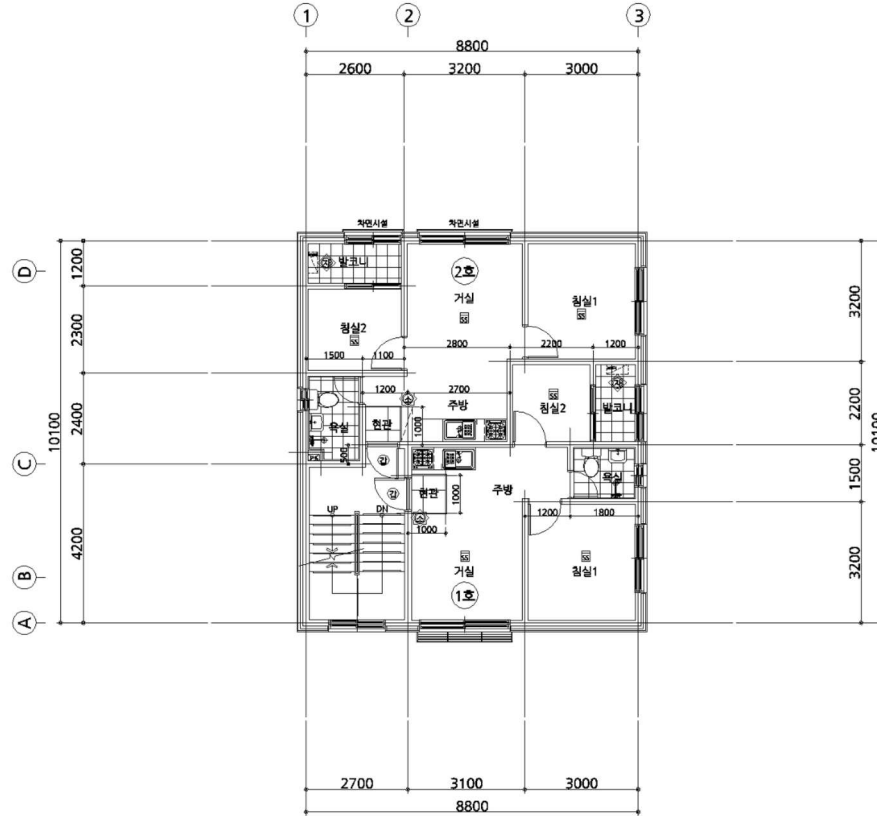
297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆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.

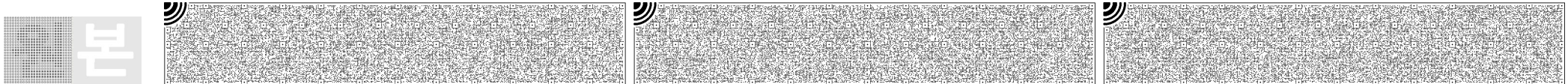
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120171560000287	고유번호	2817710400-3-05730007	명칭	이레하이니스	호수/가구수/세대수	0호/0가구/6세대
대지위치	인천광역시 미추홀구 도화동		지번	573-7	도로명주소	인천광역시 미추홀구 주안로7번길 15 (도화동)	



도면의 종류	평면도(3층)	축척	1 : 150	도면 작성자	윤희경((주)삼희건축사사무소) (서명 또는 인)		
--------	---------	----	---------	--------	----------------------------	--	--



건축물현황도

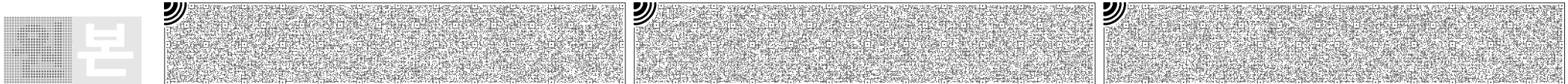
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220171560004926	고유번호	2817710400-3-05730007	명칭	이레하이니스	호명칭	302
대지위치	인천광역시 미추홀구 도화동		지번	573-7	도로명주소	인천광역시 미추홀구 주안로7번길 15 (도화동)	
건축물현황도							



도면의 종류	평면도(3층)	축척	1 : 150	도면 작성자	윤희경((주)삼희건축사사무소) (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	----------------------------

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





토지 대장

고유번호	2817710400-10573-0007			도면번호	19	발급번호	202528177-00339-0810
토지소재	인천광역시 미추홀구 도화동			장 번호	2-1	처리시각	19시 40분 12초
지 번	573-7	축척	1:600	비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자				
지 목	면 적 (m ²)	사 유		변 동 일 자	주 소			
				변 동 원 인	성명 또는 명칭	등 록 번 호		
(08) 대	*150.7*	(21) 1992년 04월 22일 573-5번에서 분할		1991년 07월 13일	573-5			
				(03)소유권이전	우제남 외 2인	500623-1*****		
(08) 대	*150.7*	(50) 1995년 01월 01일 인천직할시 남구에서 행정구역명칭변경		1992년 04월 29일				
				(03)소유권이전	인천직할시 외 1인	423		
(08) 대	*150.7*	(50) 2018년 07월 01일 남구에서 행정구역명칭변경		2011년 08월 08일				
				(05)성명(명칭)변경	인천광역시 외 1인	423		
		--- 이하 여백 ---		2016년 05월 04일	인천광역시 부평구 길주남로 175, 201동 304호(부개동, 신명보람아파트)			
				(03)소유권이전	이대영	540226-1*****		
등 급 수 정 년 월 일	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정				
토 지 등 급 (기준수량등급)	208	212	213	216				
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	1220000	1240000	1280000	1398000	1510000	1424000	1431000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 4일

인천광역시 미추홀구청장



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

토지 대장

고유번호	2817710400-10573-0007		
토지소재	인천광역시 미추홀구 도화동		
지번	573-7	축척	1:600

도면번호	19	발급번호	202528177-00339-0810
장번호	2-2	처리시각	19시 40분 12초
비고		발급자	인터넷민원

토지표시				소유자			
지목	면적(m ²)	사유	변동일자	주소			
			변동원인	성명 또는 명칭	등록번호		
			2016년 12월 16일	인천광역시 부평구 길주남로 175, 201동 304호 (부개동, 신명보람아파트)			
			(04)주소변경	이대영	540226-1*****		
			2016년 12월 16일	인천광역시 부평구 길주남로 175, 201동 304호 (부개동, 신명보람아파트)			
			(03)소유권이전	이대영 외 1인	540226-1*****		
			2017년 12월 15일				
			(23)일부대지권설정				
				--- 이하 여백 ---			
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수량등급)							
개별공시지가기준일						용도지역 등	
개별공시지가(원/m ²)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 4일

인천광역시 미추홀구청장



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

공유지 연명부

고유번호	2817710400-10573-0007		장 번호	1	
토지소재	인천광역시 미추홀구 도화동		지번	573-7	
순번	변 동 일 자	소유권 지분	소유자		
	변 동 원 인		주 소		등록번호
000008	2016년 12월 16일	0.7/150.7	인천광역시 부평구 길주남로 175, 201동 304호 (부개동, 신명보람아파트)		540226-1*****
	(03)소유권이전				이대영
			--- 이하 여백 ---		

◆ 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.

