

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최선화 소유물건(2025타경509483)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 한기철

감정평가서번호: GM3-250528-4101



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 감정평가법인 등은 책임을 지지 않습니다.

(주)굿모닝감정평가법인 경인지사

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
최정운

최 정 운

(인)

(주)굿모닝감정평가법인 경인지사 지사장 최 정 운

(서명또는인)

감정평가액	팔억팔천삼백일십일만이천원정 (₩883,112,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최선화 (2025타경509483)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.02	2025.05.30 ~ 2025.06.02	2025.06.05	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의리)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	333.20	토지	333.20	2,554,000	850,992,800
	건물	223.05	건물	223.05	144,000	32,119,200
		이	하	여	백	
합 계					₩883,112,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 권용수		권 용 수		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 송학동1가 소재 "자유공원" 동측 인근에 위치한 부동산(토지·건물)로서, 인천지방법원의 경매 목적의 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.

본건은 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 감정평가하였음.

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 감정평가할 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 의거 가격조사 완료일인 2025년 6월 2일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항 “감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다.”에 의거 2025년 5월 30일 ~ 6월 2일에 실지조사를 실시하여 대상물건의 위치, 존재여부, 공부와 현황과의 일치 여부, 기타 대상 물건의 가치에 영향을 주는 제반 사항 및 인근지역 내 시장상황, 거래가격수준 등을 조사·확인하였음.

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 토지의 감정평가 방법

가) 본건 토지에 대한 감정평가는 다양한 감정평가 방법에 의해 객관적이고 합리적인 감정평가액의 산출이 요구되며 이를 위한 방법으로

① 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 대상토지와 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 감정평가방법인 『공시지가기준법』,

② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『거래사례비교법(비교방식)』,

③ 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『원가법(원가방식)』,

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『수익환원법(수익방식)』 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 대상 물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법(『감정평가에 관한 규칙』)

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 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 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.

다) 본건 감정평가에 적용한 감정평가방법

① 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

▶ 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』

제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격 공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권이 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다. [개정 2017.10.31. 제15022호(주식회사 등의 외부감사에 관한 법률)] [(시행일 2018.11.1.)]
- ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가업자가 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 『감정평가에 관한 규칙』

제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
[개정 2016.8.31]

② 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정

본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가함.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아닌 바, 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 『원가법(원가방식)』을 적용하지 않으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 추정하는 것은 감정평가 목적을 고려할 때 부적절하여 『수익환원법(수익방식)』을 적용하지 아니함.

『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 규정에 의거 『거래사례비교법(비교방식)』으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

다. 건물의 감정평가 방법

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거 건물을 감정평가할 때에는 원가법을 적용함을 원칙으로 하며, 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제5호 “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 본건 건물은 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성, 유지·관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 대상물건에 대한 재조달원가에 감액하여야 할 요인이 있는 경우에는 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제12호)하여 본건 대상 건물의 가액을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고 사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 일반건축물대장 등에 의거하였음.
- ② 본건은 현장조사일 현재 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 건물의 구조, 면적 및 이용상황은 외부관찰 및 일반 건축물대장 등에 의한 것으로서 실제 상황과 차이가 있을 수 있으며, 표준적인 설비, 자재 및 일반적인 관리 상태 등을 기준으로 평가하였는 바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 시 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

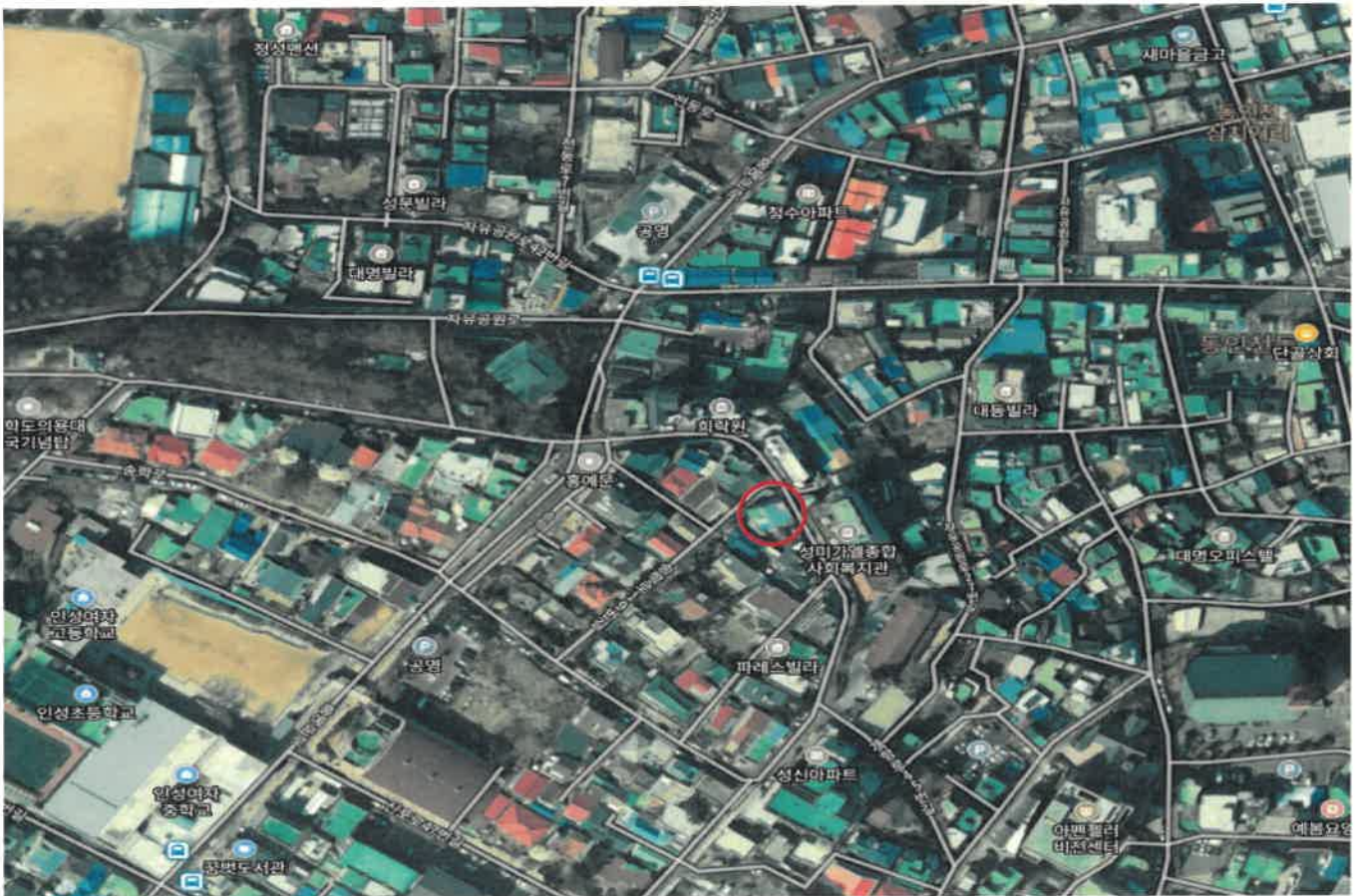
II. 대상 물건의 개요

1. 대상 토지

[인천광역시 중구]

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	송학동3가 1-3	대	333.2	일반상업	단독	소로 각지	사다리 완경사	1,181,000	도시계획시설 도로 저층이나 저층면적 미미함.

2. 대상 토지의 위치



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상 건물

[출처 : 일반건축물대장 등]

구분		내용		
대지위치		인천광역시 중구 송학동3가 1-3		
도로명주소		인천광역시 중구 송학로41(송학동3가)		
용도지역		일반상업지역		
건축면적(m ²)	연면적(m ²)	주구조	주용도	
93.29	223.05	세멘벽돌조	주택	
지붕	승강기	층수	사용승인일	
스라브집	-	지하1층/지상2층	1979.10.27	
구분		구조	용도	면적(m ²)
기호	층별			
2	지1층	세멘벽돌조	주택	93.59
	1층	세멘벽돌조	주택	93.29
	2층	세멘벽돌조	주택	36.17

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지평가액의 산출 근거

1. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출방법

"공시지가기준법"이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제9호)으로 대상물건의 시산가액을 산정함.

나. 비교표준지 선정

본건 토지의 감정평가에 적용할 표준지 공시지가는 기준시점에 가장 가까운 공시기준일을 기준으로 공시된 표준지 공시지가를 적용하되, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 표준지 중 가격형성상 제 요인이 비교 가능한 표준지를 비교표준지로 선정함.

[공시기준일 : 2025.01.01 인천광역시 중구]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	접면 도로	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	송학동3가 1-1	대	129.9	일반상업	단독	소로 각지	사다리 완경사	1,147,000	도로저축 2%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점 수정

1) 지가변동률

조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

구분	산정기간	지가변동률	비 고
인천광역시 중구 (상업)	2025.01.01 ~ 2025.06.02	-0.153% (0.99847)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : -0.091 2025.05.01 ~ 2025.06.02 : -0.062 (1-0.00091)*(1-0.00056*33/30)=0.99847

2) 생산자물가상승률

[출처 : 한국은행 경제통계시스템 ECOS]

기준시점	생산자물가지수 (총지수) (2020년=100)			생산자물가상승률
공시기준일				
2025.06.02	a	2025년 04월	120.24	a/b = 1.00602 (0.602%)
2025.01.01	b	2024년 12월	119.52	

3) 시점수정치의 결정

생산자물가상승률은 거시경제지표로서 국지적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어, 당해 지역의 지가변동 추이가 적절히 반영된 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 실거래 신고에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일한 것으로 판단됨(지역요인 비교치 = 1.000).

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원 초등학교, 공원 병원 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근 환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등
기타조건	기 타	기타규제(입체이용제한 등)
		장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건과 비교표준지는 동일 도로변에 위치하며 가로의 폭, 형상, 지세 접면도로 상태, 인근환경, 행정상의 규제 정도 등 유사하여 개별요인은 대등함.								

바. 그 밖의 요인

1) 그 밖의 요인 보정의 개념 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 건설교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원 판례(98두6067(1998.7.10.), 92누16300(1993.9.10.)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 매매사례 평가전례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 가격 자료

가) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서, 인천광역시 중구]

기호	소재지	지목	용도 지역	토지 면적(㎡)	건물 면적(㎡)	거래가격(원)	거래시점	비고
A	송학동3가 2-○○	대	일반 상업	307.4	232.77	680,000,000	2025.02.21	2종근린생활시설 및 주택 등, 세멘벽돌조외 1984.10.16 사용승인
토지단가 산정(배분법)		건물가격 산정 : $232.77\text{㎡} \times 111,000\text{원}/\text{㎡} (1,000,000\text{원}/\text{㎡} \times 5/45) = 25,837,470\text{원}$ 토지단가 : $(680,000,000\text{원} - 25,837,470\text{원}) \div 307.4\text{㎡} \approx 2,128,050\text{원}/\text{㎡}$						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(m ²)	건물면적(m ²)	거래가격(원)	거래시점	비고
B	송학동3가 4-○	대	일반 상업	79.3	48.26	220,000,000	2023.03.16	주택, 목조 1955.01.01. 사용승인
	토지단가 산정(배분법)	건물가격 산정 : 48.26m ² x 100,000원/m ² (900,000원/m ² x 5/45) = 4,826,000원(관찰감가) 토지단가 : (220,000,000원 - 4,826,000원) ÷ 79.3m ² ≒ 2,713,417원/m ²						
C	내동 1-○	대	일반 상업	159	32.2	340,000,000	2023.06.21	제1종근린생활시설 목조 1985.04.11 사용승인
	토지단가 산정(배분법)	건물가격 산정 : 32.2m ² x 140,000원/m ² (900,000원/m ² x 7/45) = 4,508,000원 토지단가 : (340,000,000원 - 4,508,000원) ÷ 159m ² ≒ 2,110,013원/m ²						
D	내동 1○○	대	일반 상업	91.7	196.23	375,000,000	2024.08.23	근린생활시설, 주택 세멘벽돌조 1985.11.04. 사용승인
	토지단가 산정(배분법)	건물가격 산정 : 196.23m ² x 171,000원/m ² (1,100,000원/m ² x 7/45) = 33,555,330원 토지단가 : (375,000,000원 - 33,555,330원) ÷ 91.7m ² ≒ 3,723,497원/m ²						

나) 인근 유사부동산의 감정평가전례

[출처 : 감정평가정보검색, 인천광역시 중구]

기호	소재지	토지	면적 (m ²)	용도지역	평가단가 (원/m ²)	토지-건물 평가액 (원)	평가 목적	기준시점	비고
		건물		이용상황				사용승인일	
a	송학동3가 2-○○	대	197.7	일반상업	2,310,000	480,213,990	담보 평가	2023.07.06	목구조 및 벽돌조
		건물	102.15	단독	230,318 (평균단가)			1941	
b	내동 1-○	대	966.6	일반상업	2,690,000	3,157,499,200	담보 평가	2024.04.26	철근콘크리트조
		건물	860.35	노인/노유자 시설	647,812 (평균단가)			-	
c	내동 9○ 외	대	231.4	일반상업	3,250,000	1,239,885,400	경매 평가	2025.04.11	일반철골구조
		건물	358.94	제2종근린 생활시설	1,359,100 (평균단가)			2024.01.02	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 그 밖의 요인 산정식

기준시점에서의 [비교사례를 기준으로 한 비교표준지의 가액]과 [비교표준지 공시지가를 시점수정한 가액]을 비교하여 그 밖의 요인을 산정함.

$$\text{그 밖의 요인} = \frac{\text{비교사례단가(원/㎡)} * \text{시점수정치} * \text{지역요인} * \text{개별요인(표준지/비교사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} * \text{시점수정치}}$$

나) 비교 사례 선정

상기의 가격 자료 중 대상부동산 및 비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 다음을 비교사례로 선정함.

[출처 : 감정평가정보검색(KAPAHUB), 인천광역시 중구]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	평가단가 (원/㎡)	토지·건물 평가액 (원)	평가 목적	기준시점	비 고
		건물		이용상황				사용승인일	
#b	내동 1-○	대	966.6	일반상업	2,690,000	3,157,499,200	담보 평가	2024.04.26	철근콘크리트조
		건물	860.35	노인/노유자 시설	647,812 (평균단가)			-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

기호	비교사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 산정치
	공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 비교표준지 가격	2,690,000	주1) -	주2) 1.01068	주3) 1.000	주4) 0.941	2,558,324	≙ 2.234
지가변동률을 보정한 비교표준지 가격	1,147,000	-	0.99847	-	-	1,145,245	
비교사례 기준 표준지가액 산출근거	주1) 사정보정	정상적인 감정평가 전례임.					
	주2) 시점수정	인천광역시 중구 상업지역 지가변동률(2024.04.26~2025.06.02) 적용함.					
	주3) 지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.					
	주4) 개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건
	1.00	0.95	0.90	1.10	1.00	1.00	0.941
	표준지는 비교사례 대비 교통시설과의 접근성, 인근 토지의 이용상황 등 접근조건과 환경조건 열세하나, 토지 형상 등 획지조건 우세함.						

인근지역의 평가전례 및 거래사례 등을 종합적으로 고려할 때, 적절한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 결정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 산정치	결정
가	일반상업지역	2.234	<u>2.23</u>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정함.

번호	표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
	기호	공시지가 (원/㎡)							
1	가	1,147,000	0.99847	1.000	1.000	2.23	2,553,897	2,554,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성 요인의 비교가 가능하고 정상적인 사례로 판단되는 다음사례를 비교사례로 선정하였음.

[출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등, 인천광역시 중구]

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(m ²)	건물면적(m ²)	거래가격(원)	거래시점	비고
A	송학동3가 2-00	대	일반 상업	307.4	232.77	680,000,000	2025.02.21	2종근린생활시설 및 주택 등, 세멘벽돌조외 1984.10.16 사용승인
	토지단가 산정(배분법)	건물가격 산정 : $232.77\text{m}^2 \times 111,000\text{원}/\text{m}^2 (1,000,000\text{원}/\text{m}^2 \times 5/45) = 25,837,470\text{원}$ 토지단가 : $(680,000,000\text{원} - 25,837,470\text{원}) \div 307.4\text{m}^2 \approx 2,128,050\text{원}/\text{m}^2$						

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함. 상기의 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (사정보정치 = 1.000)

다. 시점 수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점 수정치를 결정함.

구분	산정기간	지가변동률	비고
인천광역시 중구 (상업지역)	2025.02.21 ~ 2025.06.02	-0.199% (0.99801)	2025-02-21 ~ 2025-02-28 : -0.015 2025-03-01 ~ 2025-03-31 : -0.067 2025-04-01 ~ 2025-04-30 : -0.056 2025-05-01 ~ 2025-06-02 : -0.062 $(1-0.00052*8/28)*(1-0.00067)*(1-0.00056)*$ $(1-0.00056*33/30) \approx 0.99801$

※ 조사발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정·산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함(지역요인 비교치 = 1.000).

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원 초등학교 공원 병원 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근 환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등
기타조건	기 타	기타규제(입체이용제한 등)
		장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	A	1.00	1.00	1.10	1.10	1.00	1.00	1.210
본건은 거래사례(A) 대비 인근토지의 이용상황, 경사 등 환경조건과 획지조건 우세함.								

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	2,128,050	1.000	0.99801	1.000	1.210	2,569,816	2,570,000

3. 시산가액 조정 및 의견

가. 각 방법에 의한 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
1	2,554,000	2,570,000

나. 토지평가액의 결정

감정평가목적, 감정평가 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례 및 감정평가전례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

일련 번호	면 적(㎡)		토지단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
1	333.2	333.2	2,554,000	850,992,800	
합계				850,992,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물평가액의 산출근거

1. 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

본건 건물에 대한 재조달원가 및 경제적 내용연수는 표준적 신축단가를 기준으로 구조, 용도, 사용자재의 품등, 시공방법, 시공정도 등을 비교검토하고, 유지보수 및 관리상태 등을 종합 참작하여 결정하였음.

가. 건물신축단가표(건물표준단가 자료)

[출처 : 한국부동산연구원, 2024년, 원/㎡]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조 평지붕	3	1,501,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조 평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)

나. 표준단가 결정

상기에서 제시된 건물신축단가 등을 고려하되 시공정도, 용도, 사용자재 및 마감재 수준, 기본설비 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 다음과 같이 결정함.

일련 번호	구 조	층별	공부상 용도	표준단가(원/㎡)	비 고
2	세멘벽돌조 슬래브지붕	지하1층	주택	1,200,000	
		1층	주택	1,200,000	
		2층	주택	1,200,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 보정단가 산정 및 검토

부대설비 보정단가란 건물의 표준단가에 포함되지 않은 위생설비, 난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용을 의미함. 본 평가에서는 일반건축물대장 및 외부관찰 등을 기준으로 보정단가를 다음과 같이 산정함.

일련번호	구분	설비명	보정단가 (원/㎡)	비고
2	주택	위생설비, 난방설비 등	100,000	지하1층~2층 동일

라. 재조달원가 및 내용연수 결정

재조달원가는 '건물신축단가'를 참조하되, 본 건물의 신축년도, 건축자재, 설비현황, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재 유무 및 이에 따른 보정단가 등을 고려하여 결정하였음.

부동산의 내용연수는 부동산의 효용과 수익성(유용성)이 지속되어 경제임료의 발생이 예상되는 사용가능기간으로 물리적 내용연수 보다 그 기간이 짧게 되고, 물리적 내용연수 범위 내에서 판단되어야 하며, 부동산 감정평가에 있어서는 경과연수나 물리적 내용연수보다는 경제적 잔존내용연수가 중요하고, 일반적으로 내용연수라고 하면 경제적 내용연수를 말함. 부동산의 유용성이 지속될 것으로 예기되는 사용가능기간을 말하는 것으로 건물신축단가표 자료상의 내용연수 등을 고려하여 다음과 같이 결정함.

일련번호	구조	층별	공부상 용도	재조달원가 (원/㎡)	내용연수 (년)	비고
2	세멘벽돌조 슬래브지붕	지하1층	주택	1,300,000	45년	
		1층	주택	1,300,000	45년	
		2층	주택	1,300,000	45년	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정 및 적용단가 산출

“감가수정”이란 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며(감정평가에 관한 규칙 제2조 제12호), 본건 건물의 관리상태 등을 고려 감가수정은 관찰감가를 적용하였음.

[사용승인일 : 1979.10.27]

기호	층별	제조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 연수	잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효				
2	지하1층	1,300,000	45	45	40	5	0.111	144,300	144,000
	1층	1,300,000	45	45	40	5	0.111	144,300	144,000
	2층	1,300,000	45	45	40	5	0.111	144,300	144,000

3. 건물평가액의 결정

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	층별	용도	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비 고
2	지1층	주택	93.59	144,000	13,476,960	
	1층	주택	93.29	144,000	13,433,760	
	2층	주택	36.17	144,000	5,208,480	
합 계					32,119,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항의 개별물건기준원칙에 따라 각각의 토지평가액과 건물평가액 등을 합산하여 결정함.

구분	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토지	333.2	2,554,000	850,992,800
건물	223.05	144,000	32,119,200
합 계			883,112,000

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	인천광역시 중구 송학동3가	1-3	대	일반상업지역	333.2	333.2	2,554,000	850,992,800	
2	인천광역시 중구 송학동3가 [도로명주소] 인천광역시 중구 신포로 67	1-3 위 지상	주택	세멘트콘크리트 슬래브지붕 2층					관찰감가
				1층	93.29	93.29	144,000	13,433,760	1,300,000 x 5/45
				2층	36.17	36.17	144,000	5,208,480	1,300,000 x 5/45
				지하	93.59	93.59	144,000	13,476,960	1,300,000 x 5/45
	합 계							₩883,112,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 중구 송학동1가 소재 '자유공원' 동측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택 근린생활시설 및 사회복지시설, 공원 등으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형의 완경사지이며 주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북동측으로 도로 폭 약 7미터 내외, 북서측으로 약 4미터 내외의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2017-08-28), 방화지구, 특화경관지구(2022-10-11), 지구단위계획구역(개항기근대건축물밀집지역), 소류2류(폭 8m~10m)(2019-07-22)(저축), 상대보호구역(2024-12-26)(교육환경보호구역 재설정고시(광성중, 광성고)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경 보존지역(2024-06-10)(인천광역시 고시 제2024-149호)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 문화지구<지역문화진흥법>, 특별관리해역(시화호-인천연안(2007.04.16))<해양환경관리법>, 중점경관관리구역(2022-06-20)(개항역사·문화중점경관관리구역)임.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

세멘트벽돌조 슬래브지붕 지하1층, 지상2층 건물로서
(사용승인일 : 1979.10.27)

외 벽 : 돌붙임 등 마감
창 호 : PVC창호 등임.

(2) 이용상태

공부상 주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 난방설비 등 되어 있음(외부 관찰에 의함).

(4) 부합물 및 종물

—

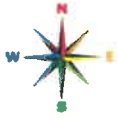
(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지 인천광역시 중구 송학동3가 1-3



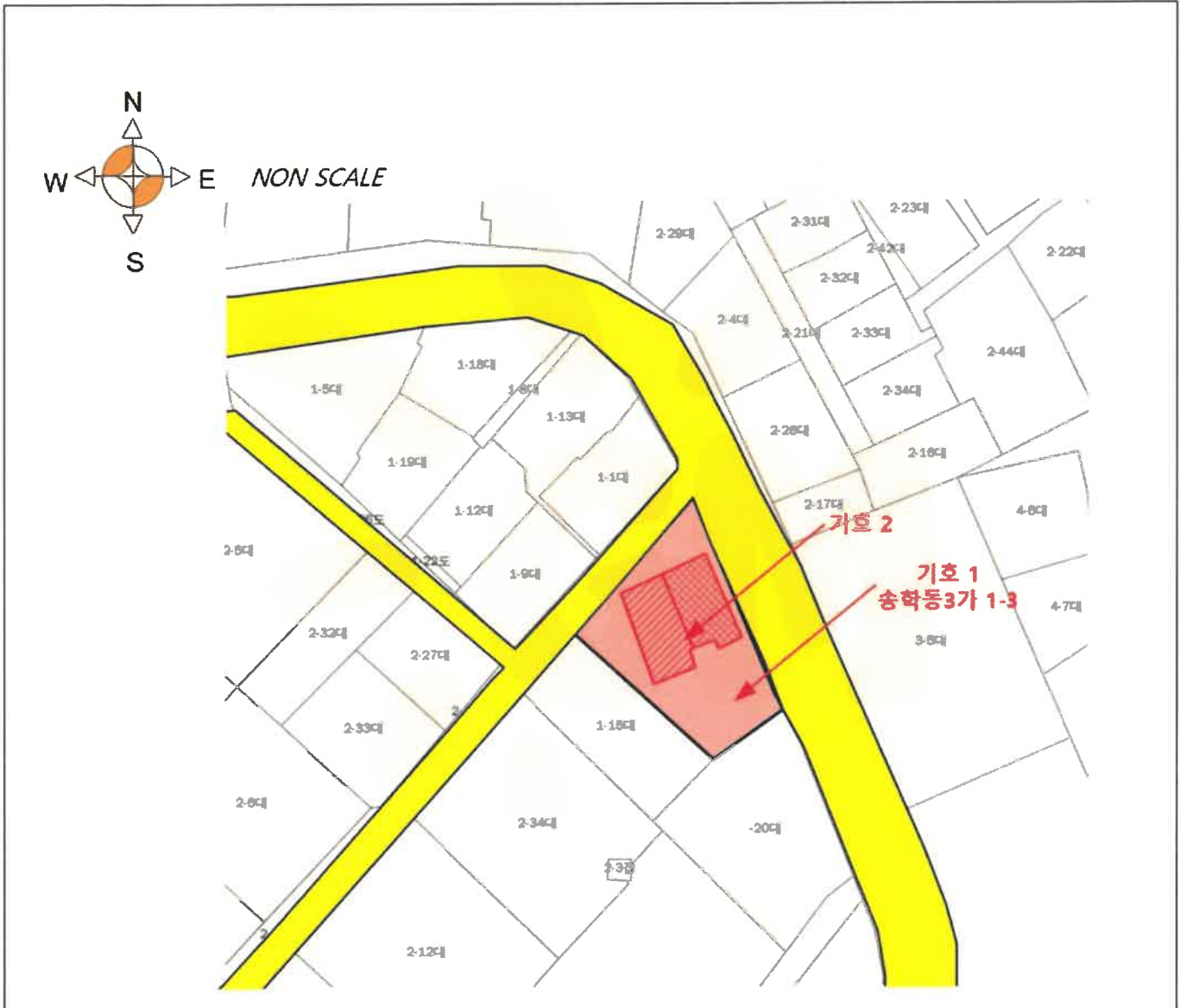
위치도






소재지 인천광역시 중구 송학동3가 1-3

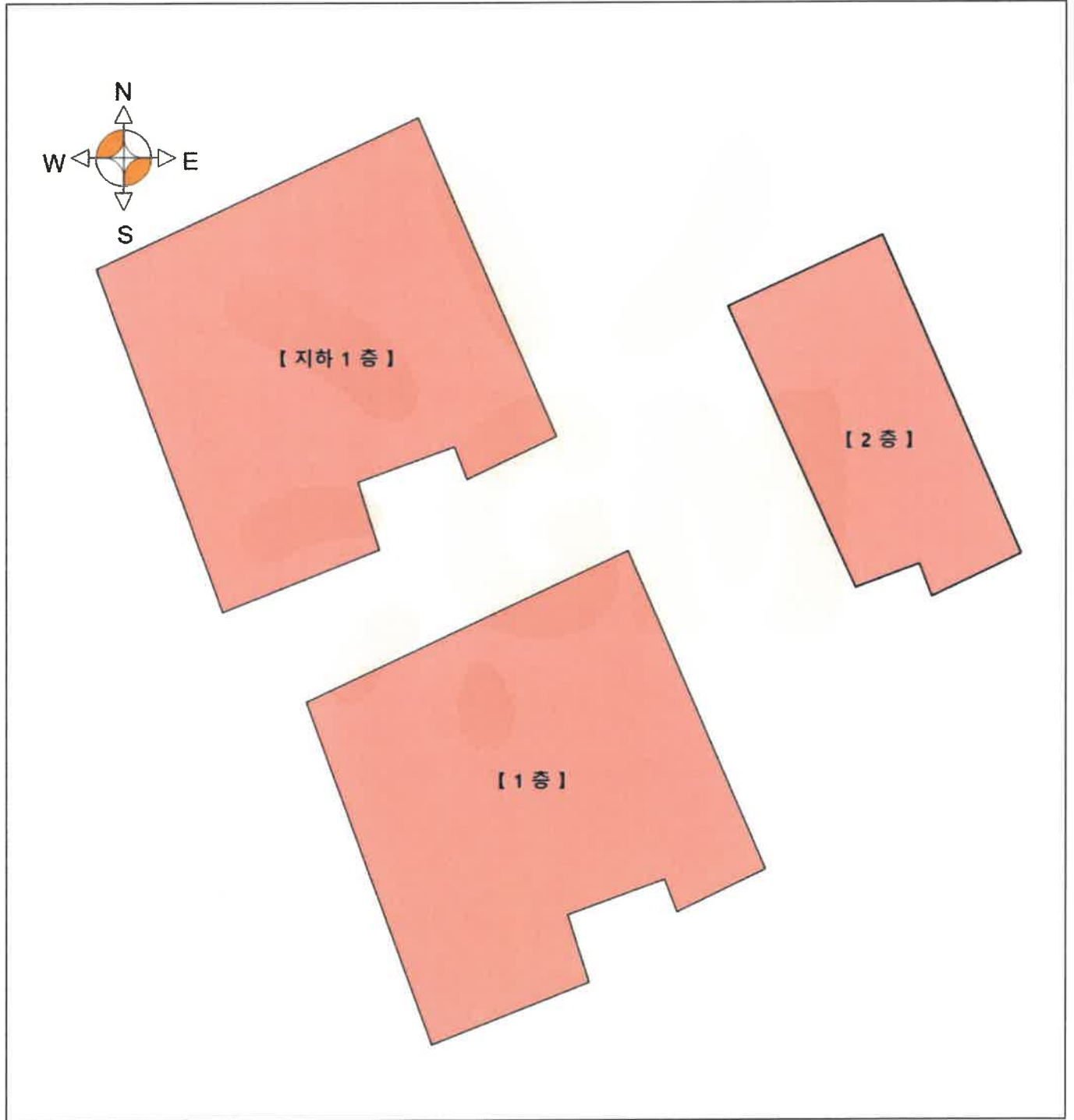


지 적 도



범 례		평가대상토지		계획도로선		평가건물 3층이상
		도 로		평가건물 1층		평가제외건물
		구 거		평가건물 2층		제시외 건물

건물개황도



사 진 용 지



본건 건물 남동측 부분



본건 건물 북동측 부분

사 진 용 지



본건 주위환경



본건 출입구



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1241-1996-344347

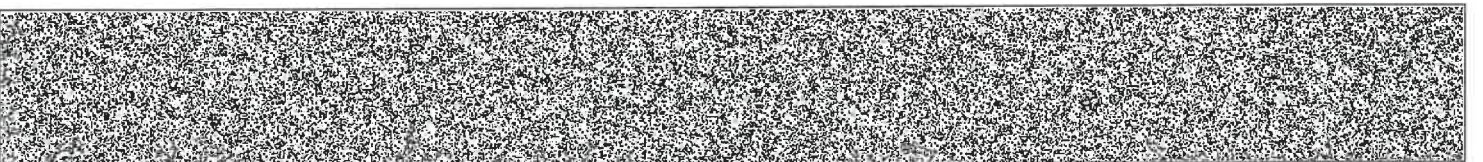


[토지] 인천광역시 중구 송학동3가 1-3

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1977년12월29일	인천광역시 중구 송학동3가 1-3	대	333.2㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 01월 30일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 3)	소유권이전	1994년4월29일 제11698호	1993년11월29일 협의분할에 의한 상속	소유자 유인성 580717-***** 인천 중구 송학동3가 1-3 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 01월 30일 전산이기
2	가압류	2003년9월9일 제47071호	2003년9월6일 인천지방법원의 가압류 결정(2003카단3 9025)	청구금액 금25,000,000원 채권자 김철성 인천광역시 중구 송학동 98
3	가압류	2003년12월26일 제65331호	2003년12월23일 인천지방법원의 가압류 결정(2003카단5 4102)	청구금액 금4,398,223원 채권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울 중구 남대문로2가 9-1 (인천엔피엘관리센터)
3-1	3번등기명의인표사 경정			주식회사국민은행의 취급지점 인천카드업무지원센터 착오발견으로

[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.



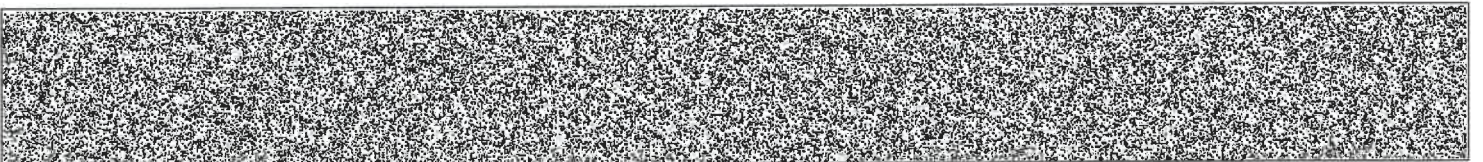
발행번호 124202GMA0119505P010963290000044393500014747001112

발급확인번호 AAOC-VHEK-3476

발행일 2025/05/29

[토지] 인천광역시 중구 송학동3가 1-3

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				2004년1월6일 부가
4	2번가압류등기말소	2004년6월12일 제25954호	2004년6월2일 해제	
5	소유권이전	2004년12월17일 제53713호	2004년12월16일 매매	소유자 박상소 520212-***** 충청남도 서산시 대산면 대로리 89-76 현대사원아파트 203-208
5-1	5번등기명의인표시 변경		2005년5월21일 지번정정	박상소의 주소 충청남도 서산시 대산읍 대로리 89-91 롯데대산유화사택 203-208 2005년9월26일 부기
6	3번가압류등기말소	2005년9월22일 제43771호	2005년9월21일 해제	
7	소유권이전	2005년9월26일 제44118호	2005년9월13일 매매	소유자 최선화 760830-***** 인천 동구 송림동 8
7-1	7번등기명의인표시 변경	2012년1월12일 제1331호	2005년12월6일 전거	최선화의 주소 인천광역시 중구 신포로 67 (송학동3가)
7-2	7번등기명의인표시 변경	2014년3월13일 제10107호	2013년6월14일 도로명주소변경	최선화의 주소 인천광역시 중구 송학로 41(송학동3가)
8	임의경매개시결정	2005년12월22일 제57592호	2005년12월19일 인천지방법원의 경매개시 결정(2005타경1 40960)	채권자 박상소 520212-***** 충청남도 서산시 대산읍 대로리 89-91 롯데대산유화사택 203-208
9	8번임의경매개시결 정등기말소	2006년6월13일 제27488호	2006년6월8일 취하	
10	압류	2006년11월24일 제55586호	2006년11월23일 압류(자격징수 부-1522)	권리자 국민건강보험공단인천중부지사
11	10번압류등기말소	2007년1월5일 제714호	2007년1월4일 해제	
12	가압류	2007년6월5일 제26760호	2007년5월31일 인천지방법원의	청구금액 금3,704,040원 채권자 주식회사한국외환은행 110111-0672538

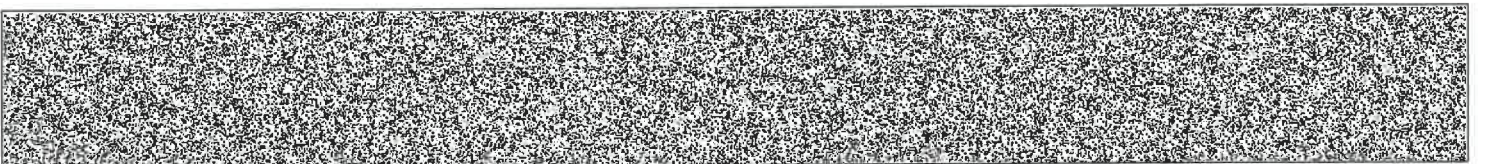


[토지] 인천광역시 중구 송학동3가 1-3

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			가압류 결정(2007카단8900)	서울 중구 을지로2가 181 (인천지원센터인천)
13	12번가압류등기말소	2009년5월8일 제18094호	2009년4월28일 해제	
14	임의경매개시결정	2025년5월26일 제2576397호	2025년5월26일 인천지방법원의 임의경매개시결정(2025타경509483)	채권자 전용철 511215-***** 경기도 평택시 평택5로114번길 13, 112동 1103호 (비전동, 현대이화아파트)

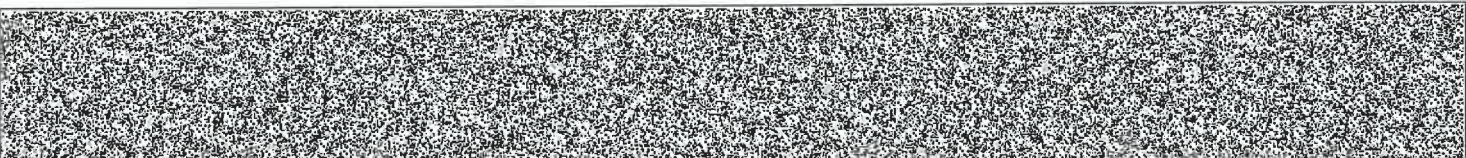
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 13)	근저당권설정	1999년3월9일 제7012호	1999년3월9일 설정계약	채권최고액 금48,000,000원 채무자 유인성 인천 중구 송학동3가 1-3 근저당권자 중구농업협동조합 124136-0002744 인천 중구 운남동 383 (중앙지소) 공동담보 동소3가 1-3 건물
2 (전 14)	근저당권설정	2002년1월26일 제3618호	2002년1월25일 설정계약	채권최고액 금494,000,000원 채무자 유인성 인천 중구 송학동3가 1-3 근저당권자 신포중앙새마을금고 124144-0003192 인천 중구 중앙동2가 1-1 공동담보 동소동번지 토지및 건물
2-1 (전 14-1)	2번근저당권경정			공동담보목록 제14호 2002년1월28일 착오발견 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 2-1번 등기를 2002년 01월 30일 전산이기
2-2	2번근저당권변경	2003년10월14일	2003년10월9일	채무자 박금순



[토지] 인천광역시 중구 송학동3가 1-3

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제52643호	계약인수	인천 중구 송학동3가 1-3
3	1번근저당권설정등기말소	2005년9월26일 제44116호	2005년9월26일 해지	
4	2번근저당권설정등기말소	2005년9월26일 제44117호	2005년9월26일 일부해지	
5	근저당권설정	2005년9월26일 제44119호	2005년9월26일 설정계약	채권최고액 금182,000,000원 채무자 최선화 인천 동구 송림동 8 근저당권자 송림새마을금고 124144-0001112 인천 동구 송림동 31-12 공동담보 건물 인천광역시 중구 송학동3가 1-3
6	근저당권설정	2005년9월26일 제44261호	2005년9월26일 설정계약	채권최고액 금125,000,000원 채무자 최선화 인천 동구 송림동 8 근저당권자 박상소 520212-***** 충청남도 서산시 대신읍 대로리 89-91 롯데대산유회사택 203-208 공동담보 건물 인천광역시 중구 송학동3가 1-3
6-1	6번근저당권이전	2006년6월7일 제26628호	2006년6월7일 채권양도	근저당권자 송림새마을금고 124144-0001112 인천 동구 송림동 31-12
7	5번근저당권설정, 6번근저당권설정 등기말소	2008년6월2일 제24458호	2008년6월2일 해지	
8	근저당권설정	2012년1월12일 제1332호	2012년1월12일 설정계약	채권최고액 금132,000,000원 채무자 최선화 인천광역시 중구 신포로 67 (송학동3가) 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (구월동지점) 공동담보 건물 인천광역시 중구 송학동3가 1-3
9	근저당권설정	2014년3월13일 제10107-1호	2014년3월13일 설정계약	채권최고액 금387,400,000원 채무자 김현광 인천광역시 서구 여우재로82번길 23(가좌동) 근저당권자 담동신용협동조합 124141-0000839



[토지] 인천광역시 중구 송학동3가 1-3

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				인천광역시 중구 제물량로 122(답동) 공동담보 건물 인천광역시 중구 송학동3가 1-3
9-1	9번근저당권변경	2022년7월15일 제244065호	2022년7월15일 변경계약	채권최고액 금248,400,000원
10	8번근저당권설정등기말소	2014년3월14일 제10329호	2014년3월14일 해지	
11	근저당권설정	2023년9월11일 제329155호	2023년9월11일 설정계약	채권최고액 금375,000,000원 채무자 최선화 인천광역시 중구 송학로 41(송학동3가) 근저당권자 전용철 511215-***** 경기도 평택시 평남로 671, 114동 903호(비전동, 경남아너스빌아파트) 공동담보 건물 인천광역시 중구 송학동3가 1-3

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 5월 29일

법원행정처 등기정보중앙관리소

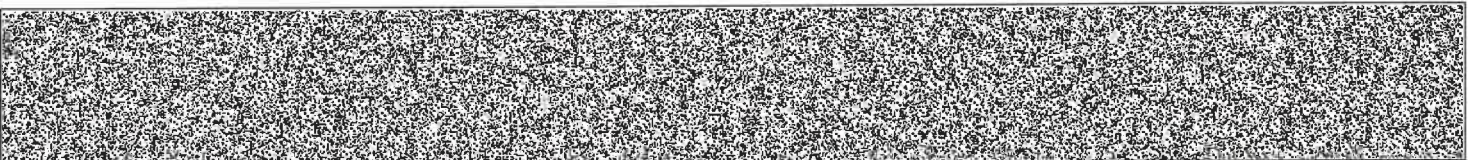
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 gaps, blanks are marked as 'no record'.

[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 124202GMA0119505P010963290000044393500054747001112

발급확인번호 AOC-VHEK-3476

발행일 2025/05/29



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 건물 [제출용] -

고유번호 1241-1996-344454

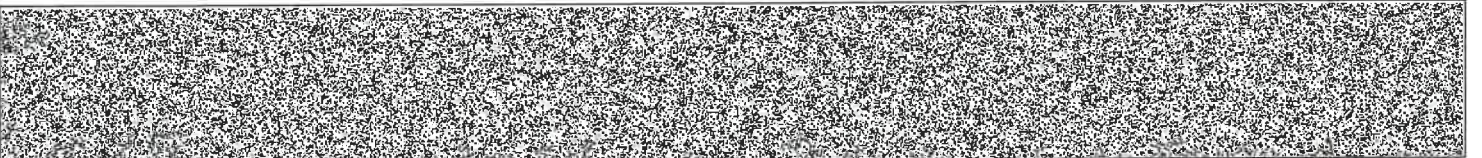


[건물] 인천광역시 중구 송학동3가 1-3

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1994년4월29일	인천광역시 중구 송학동3가 1-3	세멘벽돌조 슬래브지붕 2층 주택 1층 93.29㎡ 2층 36.17㎡ 지하 93.59㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 01월 30일 전산이기
2		인천광역시 중구 송학동3가 1-3 [도로명주소] 인천광역시 중구 신포로 67	세멘벽돌조 슬래브지붕 2층 주택 1층 93.29㎡ 2층 36.17㎡ 지하 93.59㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 3)	소유권이전	1994년4월29일 제11698호	1993년11월29일 협의분할에 의한 상속	소유자 유인성 580717-***** 인천 중구 송학동3가 1-3
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 01월 30일 전산이기
2	가압류	2003년9월9일 제47071호	2003년9월6일 인천지방법원의 가압류 결정(2003카단3 9025)	청구금액 금25,000,000원 채권자 김철성 인천광역시 중구 송학동 98

[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.



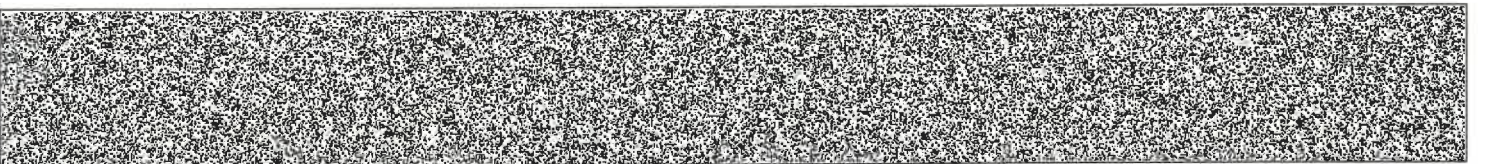
발행번호 124202GMA0119505P010963290000044493600015404001112

발급확인번호 AAOC-VHEV-4543

발행일 2025/05/29

[건물] 인천광역시 중구 송학동3가 1-3

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	가압류	2003년12월26일 제65331호	2003년12월23일 인천지방법원의 가압류 결정(2003카단5 4102)	청구금액 금4,398,223원 채권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울 중구 남대문로2가 9-1 (인천엔피엘관리센터)
3-1	3번등기명의인표시 경정			주식회사국민은행의 취급지점 인천카드업무지원센터 착오발견으로 2004년1월6일 부가
4	2번가압류등기말소	2004년6월12일 제25954호	2004년6월2일 해제	
5	소유권이전	2004년12월17일 제53713호	2004년12월16일 매매	소유자 박상소 520212-***** 충청남도 서산시 대산면 대로리 89-76 현대사원아파트 203-208
5-1	5번등기명의인표시 변경		2005년5월21일 지번정정	박상소의 주소 충청남도 서산시 대산읍 대로리 89-91 롯데대산유화사택 203-208 2005년9월26일 부기
6	3번가압류등기말소	2005년9월22일 제43771호	2005년9월21일 해제	
7	소유권이전	2005년9월26일 제44118호	2005년9월13일 매매	소유자 최선화 760830-***** 인천 동구 송림동 8
7-1	7번등기명의인표시 변경	2012년1월12일 제1331호	2005년12월6일 전거	최선화의 주소 인천광역시 중구 신포로 67 (송학동3가)
7-2	7번등기명의인표시 변경	2014년3월13일 제10107호	2013년6월14일 도로명주소변경	최선화의 주소 인천광역시 중구 송학로 41(송학동3가)
8	임의경매개시결정	2005년12월22일 제57592호	2005년12월19일 인천지방법원의 경매개시 결정(2005타경1 40960)	채권자 박상소 520212-***** 충청남도 서산시 대산읍 대로리 89-91 롯데대산유화사택 203-208
9	8번임의경매개시결 정등기말소	2006년6월13일 제27488호	2006년6월8일 취하	



[건물] 인천광역시 중구 송학동3가 1-3

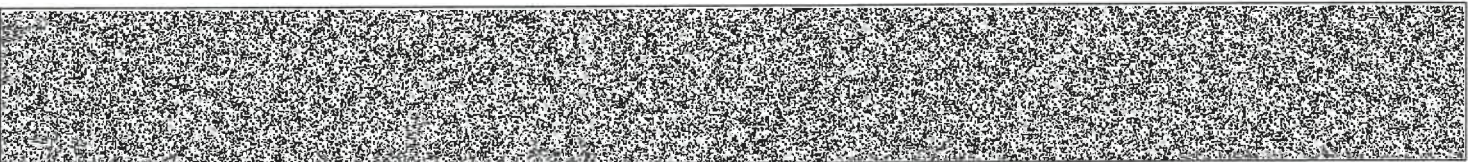
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
10	가압류	2007년6월5일 제26760호	2007년5월31일 인천지방법원의 가압류 결정(2007카단8 900)	청구금액 금3,704,040원 채권자 주식회사한국외환은행 110111-0672538 서울 중구 을지로2가 181 (인천지원센터인천)
11	10번가압류등기말소	2009년5월8일 제18094호	2009년4월28일 해제	
12	임의경매개시결정	2025년5월26일 제2576397호	2025년5월26일 인천지방법원의 임의경매개시결 정(2025다경509 483)	채권자 전웅철 511215-***** 경기도 평택시 평택5로114번길 13, 112동 1103호 (비전동, 현대이화아파트)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 13)	근저당권설정	1999년3월9일 제7012호	1999년3월9일 설정계약	채권최고액 금 48,000,000원 채무자 유인성 인천 중구 송학동3가 1-3 근저당권자 중구농업협동조합 124136-0002744 인천 중구 운남동 383 (중앙지소) 공동담보 동소 3가 13 토지
2 (전 14)	근저당권설정	2002년1월26일 제3618호	2002년1월25일 설정계약	채권최고액 금 494,000,000원 채무자 유인성 인천 중구 송학동3가 1-3 근저당권자 신포중앙새마을금고 124144-0003192 인천 중구 중앙동2가 1-1 공동담보 동소 동번지 토지 및 건물
2-1 (전 14-1)	2번근저당권경정			공동담보목록 제14호 2002년 1월 28일 착오발견 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 2-1번 등기를 2002년 01월 30일 전산이기

[건물] 인천광역시 중구 송학동3가 1-3

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2-2	2번근저당권변경	2003년10월14일 제52643호	2003년10월9일 계약인수	채무자 박금순 인천 중구 송학동3가 1-3
3	1번근저당권설정등기말소	2005년9월26일 제44116호	2005년9월26일 해지	
4	2번근저당권설정등기말소	2005년9월26일 제44117호	2005년9월26일 일부해지	
5	근저당권설정	2005년9월26일 제44119호	2005년9월26일 설정계약	채권최고액 금182,000,000원 채무자 최선화 인천 동구 송림동 8 근저당권자 송림새마을금고 124144-0001112 인천 동구 송림동 31-12 공동담보 토지 인천광역시 중구 송학동3가 1-3
6	근저당권설정	2005년9월26일 제44261호	2005년9월26일 설정계약	채권최고액 금125,000,000원 채무자 최선화 인천 동구 송림동 8 근저당권자 박상소 520212-***** 충청남도 서산시 대신읍 대로리 89-91 롯데대산유화사택 203-208 공동담보 토지 인천광역시 중구 송학동3가 1-3
6-1	6번근저당권이전	2006년6월7일 제26628호	2006년6월7일 채권양도	근저당권자 송림새마을금고 124144-0001112 인천 동구 송림동 31-12
7	5번근저당권설정, 6번근저당권설정 등기말소	2008년6월2일 제24458호	2008년6월2일 해지	
8	근저당권설정	2012년1월12일 제1332호	2012년1월12일 설정계약	채권최고액 금132,000,000원 채무자 최선화 인천광역시 중구 신포로 67 (송학동3가) 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (구월동지점) 공동담보 토지 인천광역시 중구 송학동3가 1-3
9	근저당권설정	2014년3월13일 제10107-1호	2014년3월13일 설정계약	채권최고액 금387,400,000원 채무자 김현광 인천광역시 서구 여우재로82번길 23(가좌동)



[건물] 인천광역시 중구 송학동3가 1-3

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 담동신용협동조합 124141-0000839 인천광역시 중구 재물량로 122(담동) 공동담보 토지 인천광역시 중구 송학동3가 1-3
9-1	9번근저당권변경	2022년7월15일 제244065호	2022년7월15일 변경계약	채권최고액 금248,400,000원
10	8번근저당권설정등기말소	2014년3월14일 제10329호	2014년3월14일 해지	
11	근저당권설정	2023년9월11일 제329155호	2023년9월11일 설정계약	채권최고액 금375,000,000원 채무자 최선화 인천광역시 중구 송학로 41(송학동3가) 근저당권자 전응철 511215-***** 경기도 평택시 평남로 671, 114동 903호(비전동, 경남아너스빌아파트) 공동담보 토지 인천광역시 중구 송학동3가 1-3

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 5월 29일

법원행정처 등기정보중앙관리소

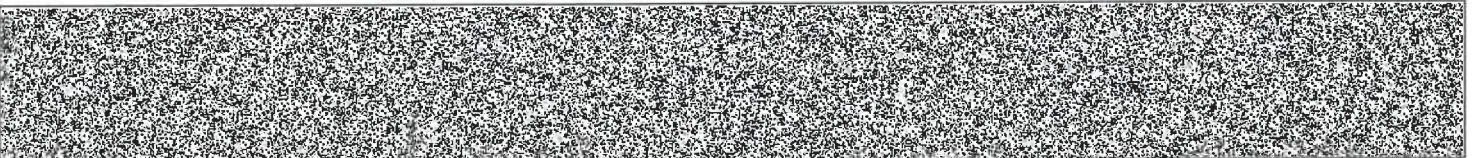
전산운영책임관



* 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(<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 124202GMA0119505P010963290000044493600055404001112

발급확인번호 AAOC-VHEV-4543

발행일 2025/05/29

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 1241-1996-344454

[건물] 인천광역시 중구 송학동3가 1-3

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
최선화 (소유자)	760830-*****	단독소유	인천광역시 중구 송학로 41(송학동3가)	7

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
12	임의경매개시결정	2025년5월26일 제2576397호	채권자 전용철	최선화

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	근저당권설정	2014년3월13일 제10107-1호	채권최고액 금387,400,000원 근저당권자 담동신용협동조합	최선화
9-1	근저당권변경	2022년7월15일 제244065호	채권최고액 금248,400,000원	최선화
11	근저당권설정	2023년9월11일 제329155호	채권최고액 금375,000,000원 근저당권자 전용철	최선화

[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.



발급번호 : 202528110003526834

발행매수 : 1/2

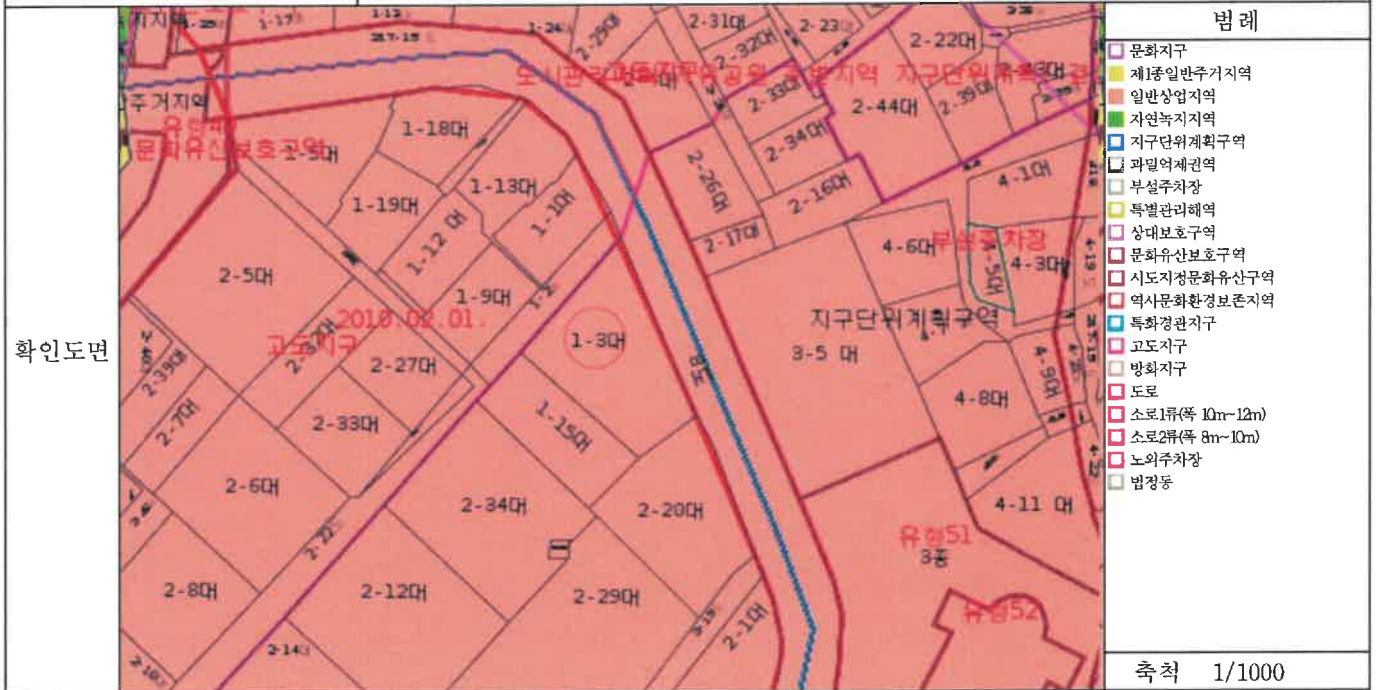
발급일 : 2025/ 05/ 29

토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	주식회사 굿모닝감정 평가법인	주소	인천광역시 남동구 인주대로623번길 31, 에코라이프 주상복합 1동 3층 302호					
			전화번호	010-2450-4033					
신청토지	소재지	인천광역시 중구 송학동3가		지번	1-3	지목	대	면적(m ²)	333.2
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역(2017-08-28), 방화지구, 특화경관지구(2022-10-11), 지구단위계획구역(개항기근대건축물밀집지역), 소로2류(폭 8m~10m)(2019-07-22)(저축) [이하공란]							
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	상대보호구역(2024-12-26)(교육환경보호구역 제실정고시(광성중, 광성고))<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2024-06-10)(인천광역시 고시 제2024-149호)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 문화지구<지역문화진흥법>, 특별관리해역(시화호-인천연안(2007.04.16.))<해양환경관리법> [이하공란]							
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역(2022-06-20)(개항역사·문화 중점경관관리구역) [이하공란]							



확인도면

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

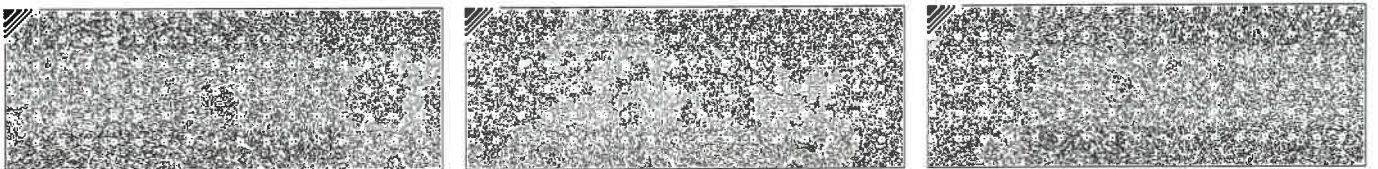
2025/ 05/ 29

인천광역시 중구청장

축척 1/1000

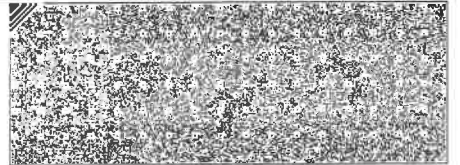
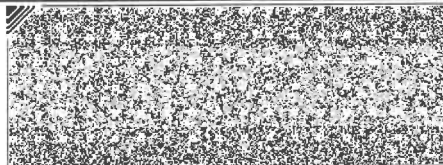
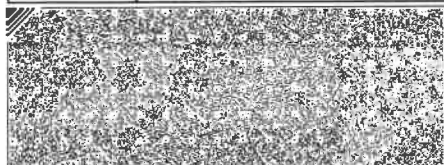
수입증지 붙이는곳

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.

<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>





고유번호	2811012100-10001-0003	
토지소재	인천광역시 중구 송학동3가	
지번	1-3	1:600
	토지 표시	
도면번호	1	발급번호 202528110-00352-6835
장 번호	1-1	처리시각 09시 38분 43초
비고	발급자 인터넷민원	

토지 대장

지목	면적(㎡)	사유	법동일자		주소	
			변동원인	변동일자	성명 또는 명칭	등록번호
(08) 대	*333.2*	(50) 1995년 01월 01일 인천직할시 중구에서 행정구역명칭변경	2014년 03월 13일 (04)주소변경	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	인천광역시 중구 송학로 41(송학동3가) 760830-2*****
		--- 이하 여백 ---		1990. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	
				1989. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	
				1987. 04. 25. 수정	1994. 01. 01. 수정	

등급수정 년월일	1986. 08. 01. 수정	1987. 04. 25. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정
토지등급 (기준수확량등급)	188	189	194	204	205	207	209	210
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	896100	978500	1102000	1230000	1187000	1168000	1181000	

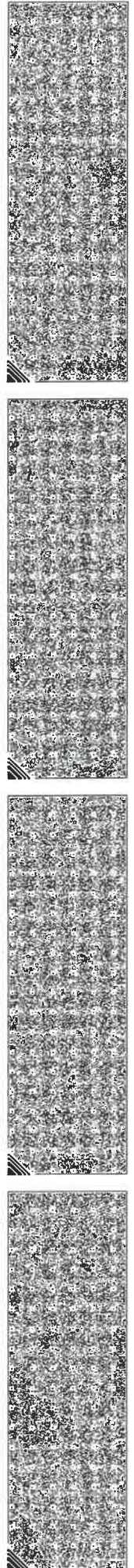
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 5월 29일



인천광역시 중구청장

◆ 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 제1호서식] 개정 2023. 8. 1. >

일반건축물대장(감)

위반건축물

(2쪽중제1쪽)

건물ID	2120041540001519	고유번호	2811012100-1-00010003	명칭	호수/가구수/세대수 0호/1가구/0세대
대지위치	인천광역시 중구 송학동3가		지번	1-3	도로명주소 인천광역시 중구 송학로 41 (송학동3가)
※대지면적	연면적 0 m ²	223.05 m ²	※지역	※지구	※구역
건축면적	93.29 m ²	129.46 m ²	주구조	주용도	층수
※건폐율	0 %	0 %	※용적률	높이	지하: 1층, 지상: 2층
※조정면적	m ²	m ²	※공개공기·공간면적	※건축신후퇴거리	부속건축물
					동 m
					m

건축물 현황		소유자 현황						
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일 변동원인
주1	지1	세멘벽돌조	주택	93.59	최신화	인천광역시 중구 신포로 67	1 / 1	2012.1.12.
주1	1층	세멘벽돌조	주택	93.29	760830-2*****			주소변경
주1	2층	세멘벽돌조	주택	36.17				
		-이하여백-						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



발급일: 2025년 5월 29일
담당자: 진 화
진 화:

인천광역시 중구청장

※ 표시 항목은 총괄제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm(백상지 80g/m²)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

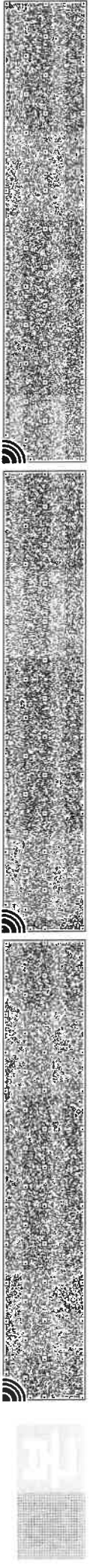
대지위치	인천광역시 중구 송학동3가		명칭	호수/가구/세대수
지번	지번 관련 주소	도로명주소		0호/1가구/0세대
	1-3	도로명주소 관련 주소		인천광역시 중구 송학로 41 (송학동3가)

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장						승강기			인허가 시기	
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	대	비상용	대		허가일
건축주													
설계자			자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)		1979.9.8.
공사감리자			기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	형식	구분 수량 및 총용량	착공일	
공사시공자 (원장관리인)			전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	용량	지하	사용승인일	1979.10.27.

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

변동사항			그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2011.10.4.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건축면적):'0' -> '93.29' 용적률 산정용 연면적:'0' -> '129.46') 직권변경	2024.4.29.	주소 변경(신포로 67 -> 송학로 41) 위반건축물표시[건축과-16099 항측2021], 무단증축 철폐 프: qtkkfla 13.47㎡	2005년도 건축물대장 정비사업에 의거 소유자 현황 정비 -이하여백-
2013.6.14.	도로명주소 변경 고시(중구 제2013-51호) 확인으로 도로명			

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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 : GM3-250528-4101

시행일자 : 2025-06-09

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 한기철

참 조 : 경매7계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

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

2. 2025.05.28자 귀 제 『2025타경509483』호로 저희 법인에 의뢰하신 『최선화 소유물건(2025타경509483)』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 : GM3-250528-4101

수신 : 인천지방법원 사법보좌관 한기철 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.05.28 자 귀 제 『 2025타경509483 』 호로

의뢰하신 『 인천광역시 중구 송학동3가 1-3 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	871,841	
실비	여비	220,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	4,800
	기타 실비	4,000
비	소계	238,800
특별용역비	-	
공급가액	1,110,000	1,000원 미만 절사
부가세	111,000	
합계	1,221,000	
기납부착수금	-	
정산청구액	1,221,000	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

농협 : 355-0060-1426-33(예금주:(주)굿모닝감정평가법인 경인지사)

(주)굿모닝감정평가법인 경인지사

지사장 최정운

