

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	B12411-8-2501
건명	임정숙 소유물건(2024타경574137)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호



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



(토 지) 감 정 평 가 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 일십칠억사천육백일십만팔천원정 (₩1,746,108,000.-)

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호		감정평가목적	경매		
제출처	경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임정숙 (2024타경574137)		감정평가조건	--		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2024.11.28.	2024.11.26. ~ 2024.11.28.	2024.11.29.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,583	토지	2,583	676,000	1,746,108,000
			이하	여백		
						₩1,746,108,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다					
	심사자: 감정평가사	김	종	현	(인)	

토 지 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	인천광역시 중구 을왕동	179-55	잡종지	자연녹지지역	2,583	2,583	676,000	1,746,108,000	지상 건물 소재로 인하여 제한되는경우의 토지가액 1,482,642,000 원
합 계								₩1,746,108,000.-	
이 하 여 백									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 남북동 “용유동행정복지센터” 북측 인근에 소재하는 부동산(토지)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

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

3. 기준가치 및 감정평가조건

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 감정평가할 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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

■ 「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.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 28일입니다.

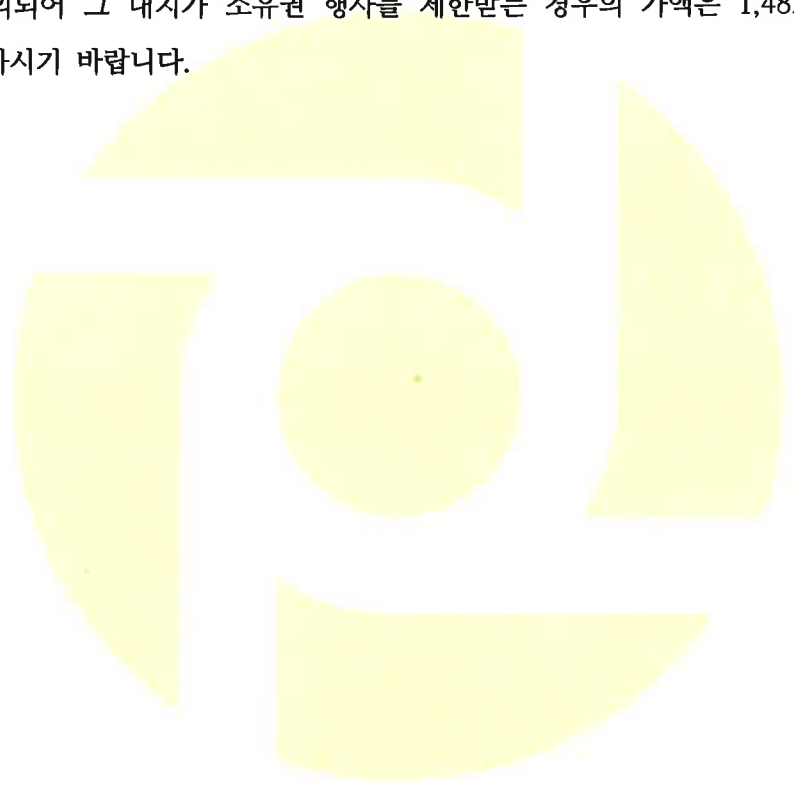
6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 11월 26일 ~ 2024년 11월 28일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 시산가액 산정을 위한 단가는 유효숫자 둘째자리까지 표시함을 원칙으로 하되, 제곱미터(㎡)당 가격이 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째자리까지 표시하였습니다.
- 본건 일련번호① 토지 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 소유자 미상의 제시외건물 3동이 소재하나, 감정평가목적(경매)을 고려하여 귀 제시목록인 토지만을 구매됨 없이 정상평가 하되, 제시외 건물이 경매대상에서 제외되어 그 대지가 소유권 행사를 제한받는 경우의 가액은 1,482,642,000원이오니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	형 상 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	중구 올왕동	179-55	2,583	자연녹지	제시외 건부지	잡종지	부정형 평지	476,700

■ 공법상 제한사항

일련번호(1): 자연녹지지역, 성장관리계획구역(2023-05-08)(중구 성장관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시), 장애물제한표면구역(2012-06-11)(수평표면)<공항시설법>, 성장관리권역(2017-07-18)<수도권정비계획법>

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

2.1. 공부와 실재가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째자리 미만 절사]

기호	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
		토지면적(㎡)	건물면적(㎡)				총거래금액(원)	토지거래가액(원) ¹⁾	
ㄱ	중구 율왕동 XXX	344		자연녹지	단독	2022.07.04	300,000,000	819,000	
		91.24			대	1966.01.01	281,752,000		

[출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS]

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
a	중구 남북동 XXX-X	889	자연녹지	상업용 대	2023.04.07	법원경매	816,000	-
b	중구 남북동 XXX	588	자연녹지	단독 대	2024.07.24	법원경매	821,000	-
c	중구 율왕동 XXX	324	자연녹지	단독 대	2022.05.18	법원경매	818,000	-
d	중구 남북동 XXX-X	274.3	자연녹지	단독 대	2024.08.09	담보	773,000	-
e	중구 율왕동 XXX-X	790	자연녹지	상업용 대	2023.04.21	담보	733,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	가격수준(원/㎡)	비 고
해안 농촌지대	자연녹지	나지	680,000 내외	본건 유사



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2024.01.01]

일련 번호	비교 표준지	소재지	지 번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/m ²)
1	A	중구 올왕동	179-118	395	자연녹지	단독	대	세로(가)	사다리 평지	607,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률(%)
A	인천광역시 중구	녹지지역	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.471 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.203

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1	A	2024.01.01 ~ 2024.11.28	$(1 + 0.01471) \times (1 + 0.00203 \times 28/31)$	1.01657

다. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결정 의견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목	
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등	
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성	
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스	
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
	획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
		접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
기 타 조 건	기타	행정적조건	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
		기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	0.95	1.00	1.00	0.92	0.95	1.00	0.830
대상토지는 비교표준지 대비 가로조건(계통의 연속성 등), 획지조건(면적 및 형상 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다.								

마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사 지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)
					지 목			
평가 사례	a	중구 남북동 509-5	889	자연녹지	상업용 대	2023.04.07	법원경매	816,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지가액	a	816,000	1.02607	1.000	0.980	820,528	1.328
기준시점 비교표준지가액	A	607,700	1.01657	-	-	617,770	

산출내역	시점수정	인천광역시 중구 녹지지역 지가변동률 (2023.04.07 ~ 2024.11.28)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(계통의연속성 등)에서 열세합니다.								

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비교 표준지	결정 의견	그 밖의 요인 보정치
1	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	1.32

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째자리 미만 절사]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	607,700	1.01657	1.000	0.830	1.32	676,000

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	676,000	2,583	1,746,108,000
합계		2,583	1,746,108,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법의 적용

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

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

가. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황		거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
			토지면적(㎡)	건물면적(㎡)		지	목		사용승인일	토지거래가액(원)	
1	7	충구 울왕동 429	344	91.24	자연녹지	단독	대	2022.07.04	300,000,000	281,752,000	819,000
- 배분법에 의한 토지단가 산정 건물적용단가: 900,000원/㎡ × 10/45(관찰감가) ≒ 200,000원/㎡(유효숫자 셋째자리 미만 절사) 건물추정가액: 200,000원/㎡ × 91.24㎡ = 18,248,000원											

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 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 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

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

다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
ㄱ	인천광역시 중구	녹지지역	2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.263
			2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.300
			2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.221
			2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.113
			2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.112
			2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.028
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.063
			2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.471
			2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.203

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1	ㄱ	2022.07.04 ~ 2024.11.28	$(1 + 0.00263 \times 28/31) \times (1 + 0.00300) \times$ $(1 + 0.00221) \times (1 + 0.00113) \times (1 + 0.00112) \times$ $(1 + 0.00028) \times (1 + 0.01063) \times (1 + 0.01471) \times$ $(1 + 0.00203 \times 28/31)$	1.03781

라. 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.

■ 지역요인 비교

결 정 의 견	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	ㄱ	0.95	0.97	1.00	0.92	0.95	1.00	0.805
대상토지는 거래사례 대비 가로조건(계통의 연속성 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(면적 및 형상 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째자리 미만 절사]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	819,000	1.000	1.03781	1.000	0.805	684,000

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	684,000	2,583	1,766,772,000
합계		2,583	1,766,772,000

3. 토지 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	1,746,108,000	1,766,772,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 토지 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하 여 공시지가기 준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	1,746,108,000
합 계	1,746,108,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	1,746,108,000
합 계	1,746,108,000

토 지 감 정 평 가 요 항 표

지리적 위치	본건은 인천광역시 중구 남북동 소재 "용유동행정복지센터" 북측 인근에 소재합니다.
주 위 환 경	인근 일대는 단독주택 및 전,답 등의 농경지 등이 소재하는 지역입니다.
교 통 환 경	본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 대체로 보통시됩니다.
접 면 도 로	본건은 지적도상 맹지이나, 인접필지를 통해 진입이 가능합니다.
지 세 및 형 상	본건은 인접필지 대비 등고평탄한 부정형의 토지입니다.
이 용 상 태	본건은 기준시점 현재 '제시외건물 건부지'상태입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	자연녹지지역, 성장관리계획구역(2023-05-08)(중구 성장관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시), 장애물제한표면구역(2012-06-11)(수평표면)<공항시설법>, 성장관리권역(2017-07-18)<수도권정비계획법>입니다.
제시목록 외의 물 건	후첨 "지적개황도" 및 "사진용지"와 같이 소유자 미상의 제시외건물 3동이 소재합니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

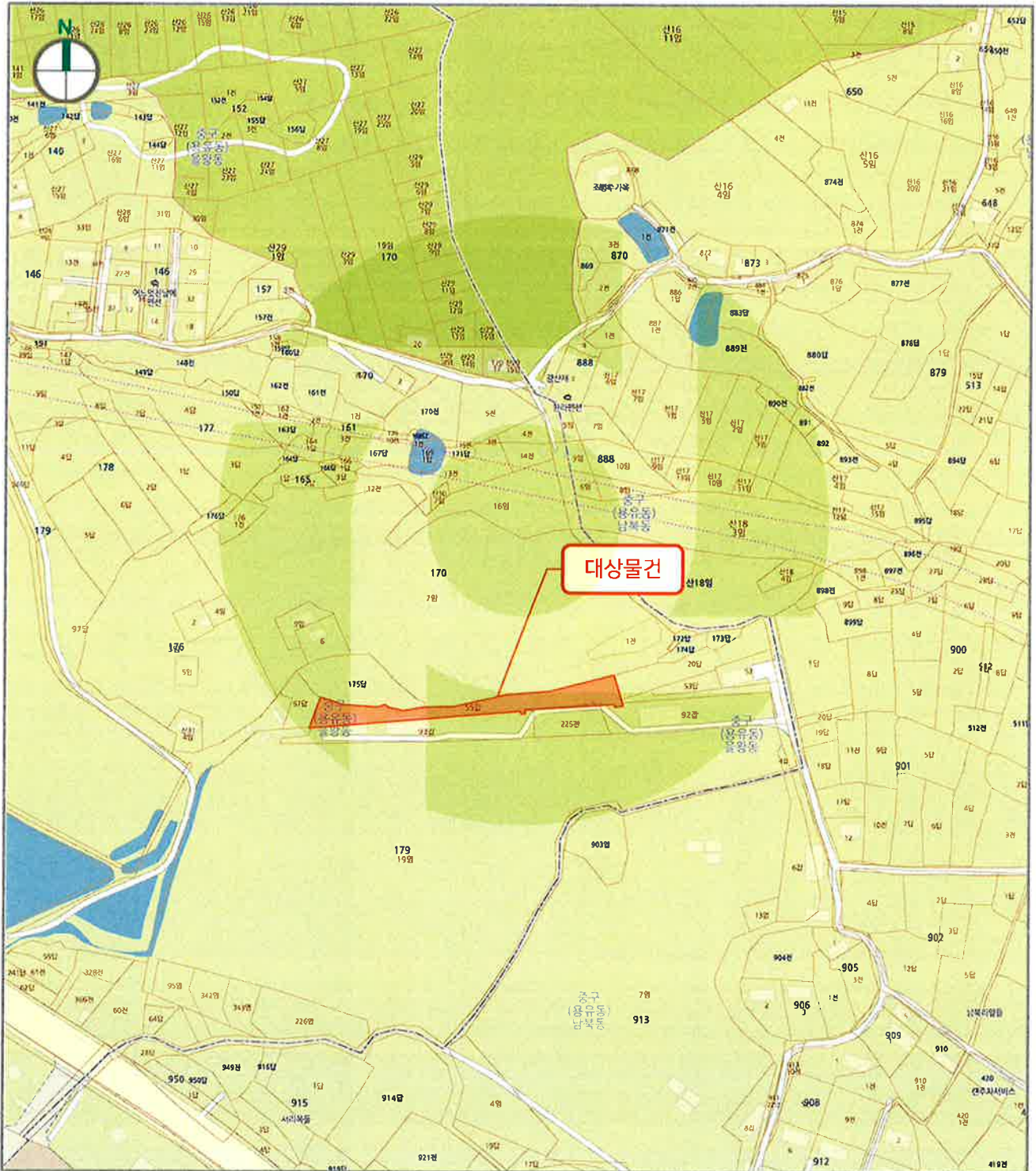
광역위치도

소재지	인천광역시 중구 을왕동 179-55
-----	---------------------

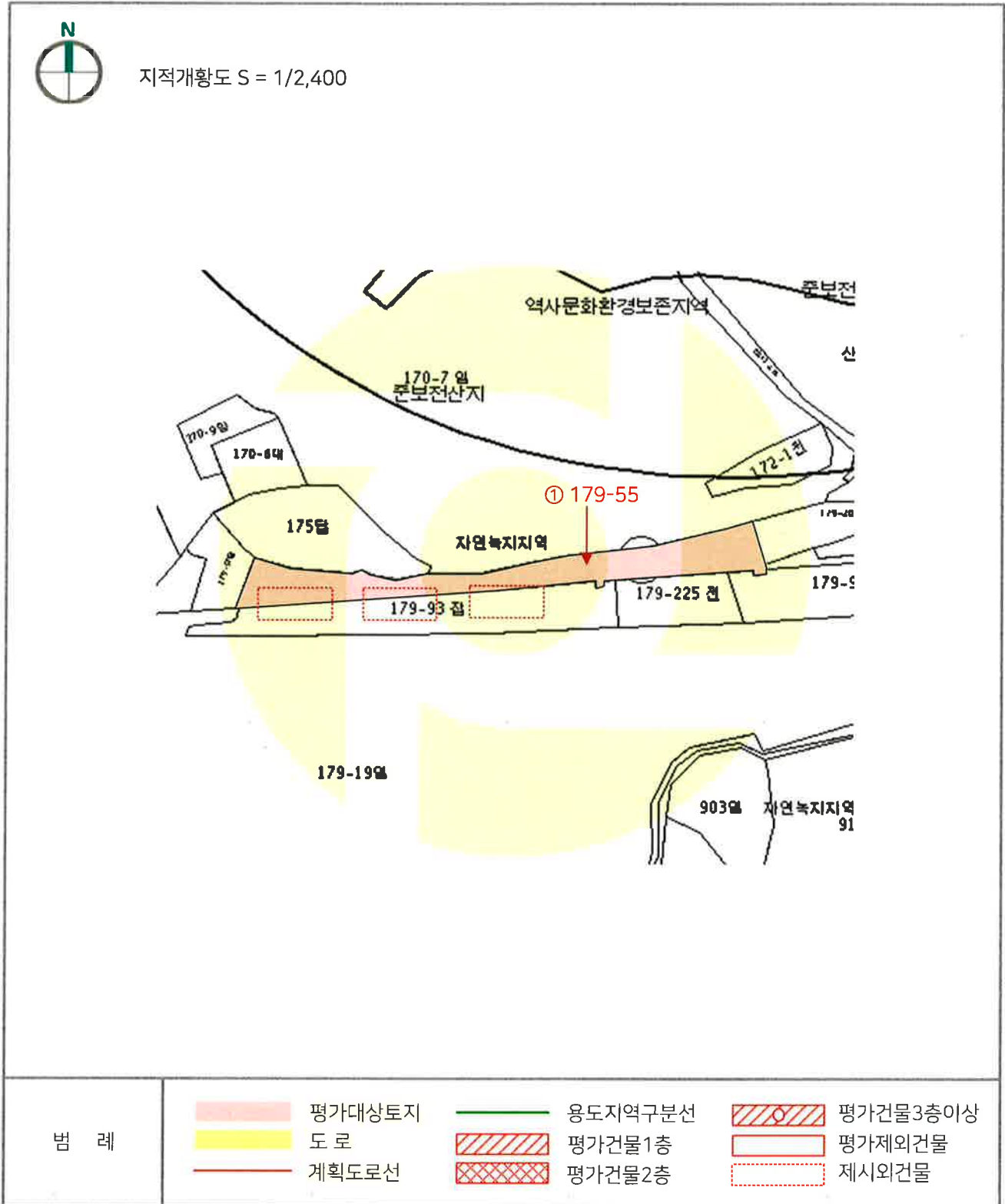


상 세 위 치 도

소재지 인천광역시 중구 을왕동 179-55



지 적 개 황 도





【본건(주위환경): 동측촬영】



【본건(주위환경): 서측촬영】



【본건(주위환경): 남측촬영】



【제시외건물】

(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 : B12411-8-2501

시행일자 : 2024. 11. 29

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 이민호

참 조 : 경매5계

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 2024-11-25자 귀 제 2024타경574137 호로 의뢰하신 『임정숙 소유물건(2024타경574137)』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 B12411-8-2501호

인천지방법원 사법보좌관 이민호 귀하



금일백팔십사만육천구백원정 (₩1,846,900.-)

1. 2024-11-25 일자 귀 제 『 2024타경574137 』 호로 의뢰하신 『 임정숙 소유물건(2024타경574137) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	1,393,509	(1,746,108,000x(8/10,000))+345,000) * 0.8 ≒ 1,393,509
실비	여비	280,000
	물건조사비	-
	공부발급비	2,000
	기타실비	4,000
	특별용역비	-
	소계	286,000
합계(공급가액)	₩1,679,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	₩167,900	
총계	₩1,846,900	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩1,846,900.-	

※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(B12411-8-2501)로 하여 주시기 바랍니다.

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

★ 계좌번호 ★

◆ 신한은행 : 100-014-179562

(예금주 : (주)태평양감정평가법인 경인지사)

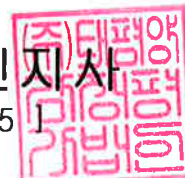
2024. 11. 29

(주)태평양감정평가법인 경인지사

[공급자(사업자) 등록번호 : 130-85-31155]

지사장 김태선

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





발급번호 : 202428110003290272

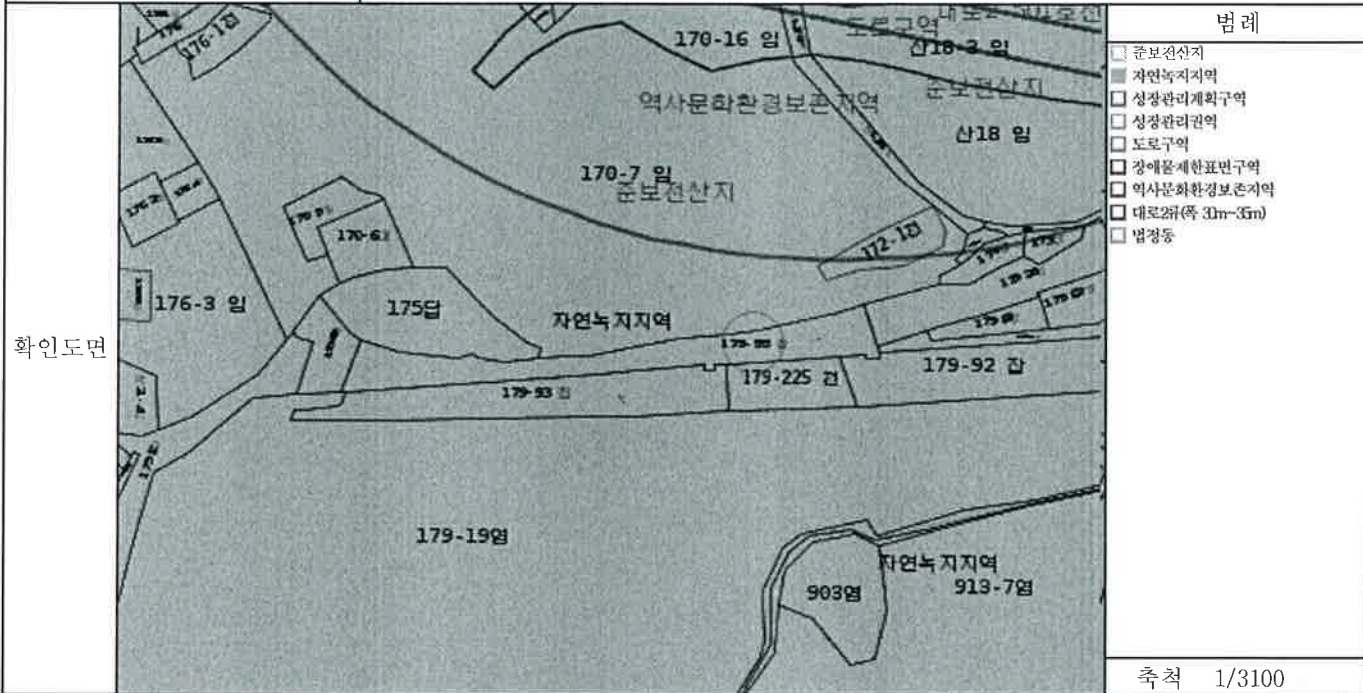
발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 11/ 25

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	대평양감정평가법인	주소	인천광역시 부평구 체육관로 20, 유림프라자 802호		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	인천광역시 중구 을왕동		179-55	잡종지	2,583.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	자연녹지지역, 성장관리계획구역(2023-05-08)(중구 성장관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	장애물제한표면구역(2012-06-11)(수평표면)<공항시설법>, 성장관리권역(2017-07-18)<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



축척 1/3100
수입증지 붙이는곳

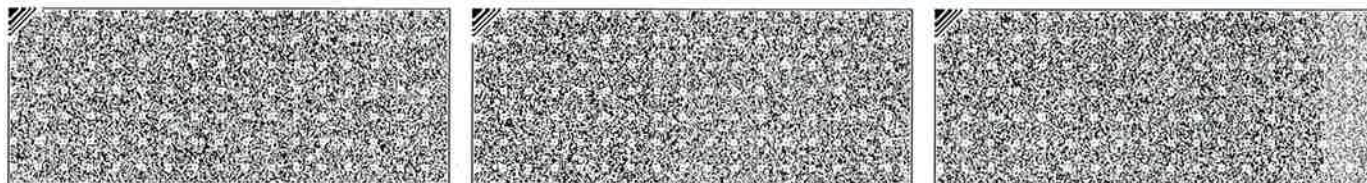
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2024/ 11/ 25

인천광역시 중구청장

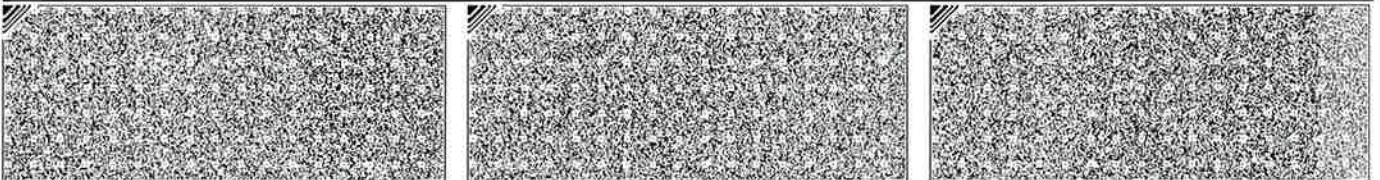


수수료
전자결제
민원



◆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>



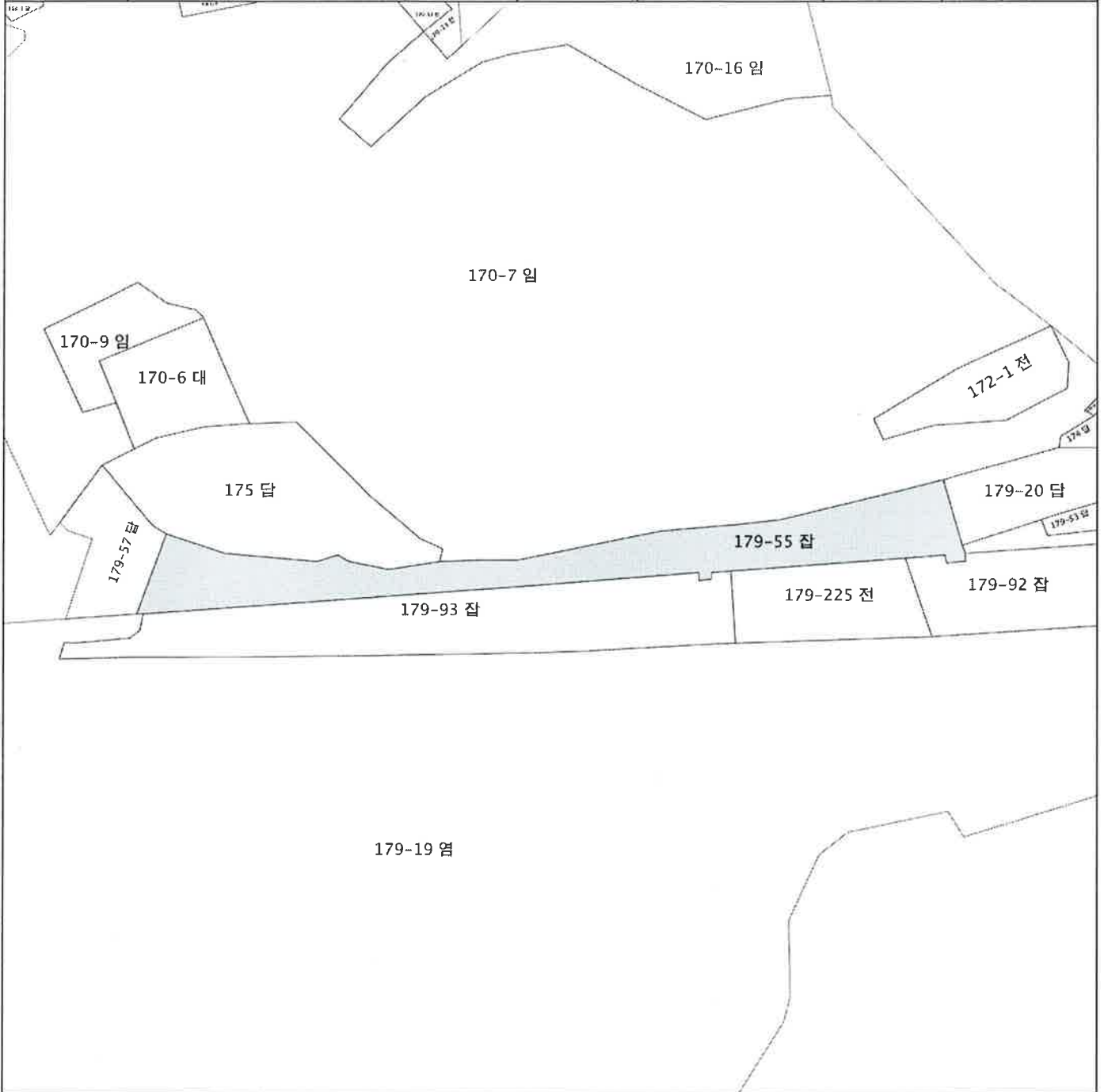


문서확인번호 : 1732-5201-1750-9979



지적도 등본

발급번호	202428110003290274	처리시각	16시 35분 16초	발급자	정부24
토지소재	인천광역시 중구 을왕동	지번	179-55번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1600



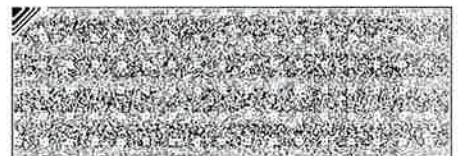
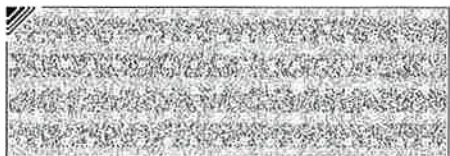
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 11월 25일

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 프로그램을) 하실 수 있습니다.





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1241-1996-735904

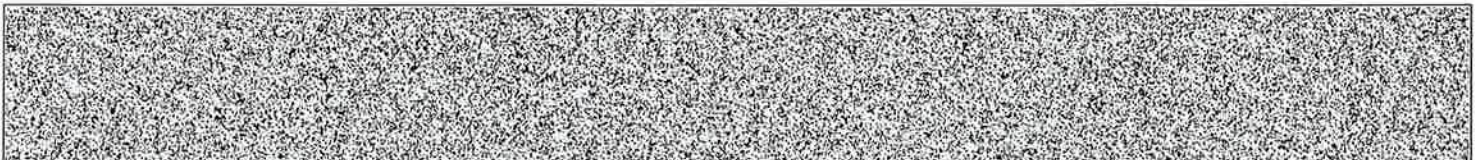


[토지] 인천광역시 중구 을왕동 179-55

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1985년5월7일	인천광역시 옹진군 용유면 을왕리 179-55	답	1292㎡	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 03월 14일 전산이기
2		인천광역시 중구 을왕동 179-55	답	1292㎡	1989년1월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2002년4월3일 등기
3	2008년11월14일	인천광역시 중구 을왕동 179-55	답	2565㎡	합병으로 인하여 답 1273㎡를 인천광역시 중구 을왕동 179-56에서 아카
4	2009년8월4일	인천광역시 중구 을왕동 179-55	잡종지	2565㎡	지목변경
5	2009년8월11일	인천광역시 중구 을왕동 179-55	잡종지	2583㎡	합병으로 인하여 잡종지 11㎡를 인천광역시 중구 을왕동 179-308, 잡종지 7㎡를 동소 179-309에서 이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 11)	소유권이전	1999년7월14일 제22318호	1999년6월25일 임의경매로인한 경락	소유자 임정숙 550120-***** 인천 중구 운북동854

[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.



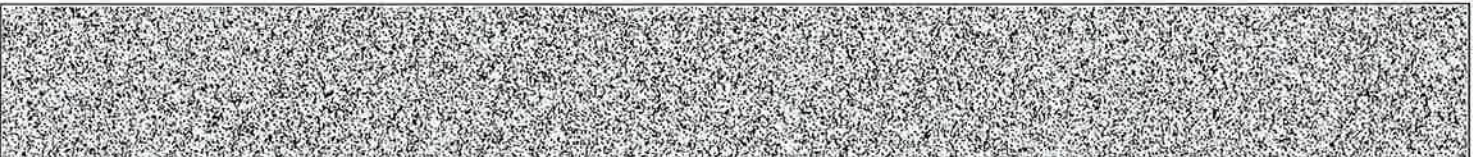
발행번호 124202120011941110109672510PA0359635CIF104461C1112

발급확인번호 AANO-ARBB-9048

발행일 2024/11/25

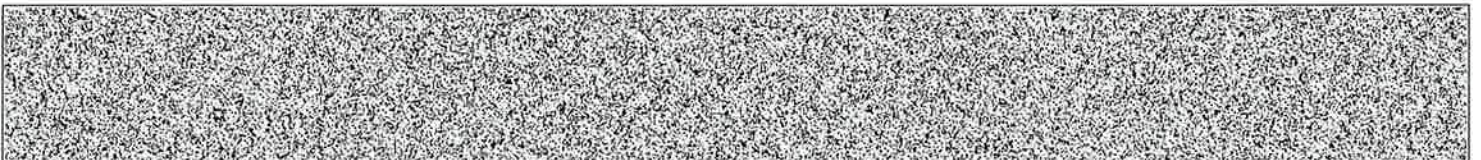
[토지] 인천광역시 중구 을왕동 179-55

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 03월 14일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경	2007년12월31일 제60103호	2007년2월15일 전거	임정숙의 주소 인천광역시 중구 중산동 1850-7
2	압류	2007년8월27일 제40014호	2007년8월21일 압류(영종출장소-7581)	권리자 인천광역시중구
3	2번압류등기말소	2007년12월21일 제58790호	2007년12월14일 해제	
4 (전 1)				합병한 인천광역시 중구 을왕동 179-56 답1273㎡에 대하여도 1번 등기와 동일사항의 등기임 접수 2008년11월14일 제51088호
5 (전 2)	합병한 잡종지11㎡에 대한 이기 소유권이전	2009년8월4일 제32860호	2009년7월31일 매매	소유자 임정숙 550120-***** 인천광역시 중구 중산동 1850-7 거래가액 금1,870,000원 합병으로 인하여 순위 제5번 등기를 인천광역시 중구 을왕동 179-308에서 이기 접수 2009년8월11일 제33857호
6 (전 3)	합병한 잡종지7㎡에 대한 이기 소유권이전	2009년8월4일 제32862호	2009년7월31일 매매	소유자 임정숙 550120-***** 인천광역시 중구 중산동 1850-7 거래가액 금1,190,000원 합병으로 인하여 순위 제6번 등기를 인천광역시 중구 을왕동 179-309에서 이기 접수 2009년8월11일 제33857호
7	카압류	2011년12월7일 제46098호	2011년12월7일 서울서부지방법원의 카압류결정(201	청구금액 금300,000,000 원 채권자 황효상 470223-***** 서울 서태문구 중가로17길 12(북가좌동)



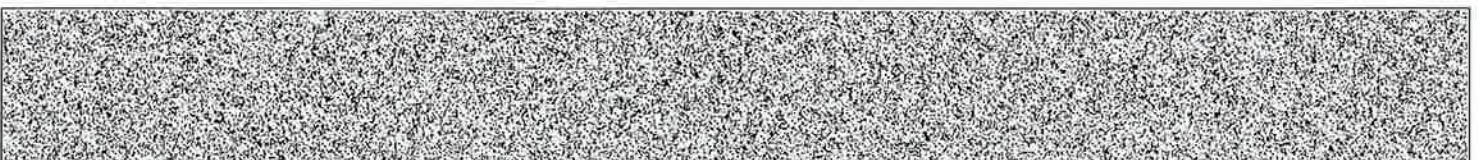
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			1카합1832)	
8	압류	2015년1월30일 제4534호	2015년1월30일 압류(지적과-14 15)	권리자 인천광역시중구
9	가압류	2015년7월27일 제36472호	2015년7월27일 수원지방법원 성남지원의 가압류결정(201 5카단2087)	청구금액 금196,865,753 원 채권자 박명순 510321-***** 성남시 분당구 내정로 151, 302동 1601호 (수내동, 양지마을)
10	압류	2020년3월11일 제117271호	2020년3월11일 압류(세무2과-2 287)	권리자 중구(인천광역시) 2311
11	7번가압류등기말소	2020년6월1일 제253394호	2020년5월26일 해제	
12	강제경매개시결정	2023년7월28일 제273988호	2023년7월28일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2023타경528 038)	채권자 박명순 510321-***** 경기도 성남시 분당구 내정로 151, 302동 1601호(수내동, 양지마을금호3단지한양5단지아파트)
13	12번강제경매개시결 정등기말소	2024년11월15일 제414559호	2024년7월11일 취소기각결정	
14	강제경매개시결정	2024년11월20일 제419348호	2024년11월20일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2024타경574 137)	채권자 박명순 510321-***** 경기도 성남시 분당구 내정로 151, 302동 1601호(수내동, 양지마을금호3단지한양5단지아파트)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 7)	근저당권설정	1999년7월20일 제23144호	1999년7월20일 설정계약	채권최고액 금일억구천오백만원정 채무자 주식회사대림매달 서울 영등포구 문래동2가2 근저당권자 주식회사하나은행 110111-0117063



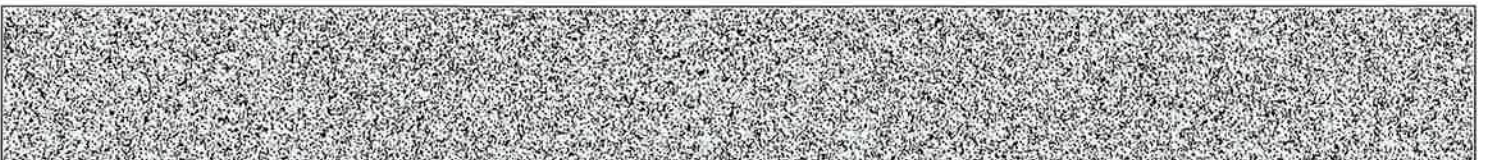
[토지] 인천광역시 중구 을왕동 179-55

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				서울 중구 을지로1가101-1 공동담보목록 제191호
1-1	1번근저당권이전	2008년2월28일 제8214호	2002년12월2일 회사합병	근저당권자 주식회사하나은행 110111-0015671 서울특별시 중구 을지로1가 101-1 (문래동지점)
2 (전-8)	지상권설정	1999년7월20일 제23145호	1999년7월20일 설정계약	목적 건물기타공작물이나수목의 소유 범위 토지의전부 존속기간 1999년7월29일부터만30년 지상권자 주식회사하나은행 110111-0117063 서울 중구 을지로1가101-1 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 2번 등기를 2002년 03월 14일 전산이기
2-1	2번지상권이전	2008년2월28일 제8216호	2002년12월2일 회사합병	지상권자 주식회사하나은행 110111-0015671 서울특별시 중구 을지로1가 101-1 (문래동지점)
3	근저당권설정	2007년12월31일 제60104호	2007년12월31일 설정계약	채권최고액 금130,000,000원 채무자 주식회사태림메달 서울특별시 영등포구 문래동2가 2 근저당권자 주식회사하나은행 110111-0015671 서울특별시 중구 을지로1가 101-1 (문래동지점) 공동담보 토지 인천광역시 중구 을왕동 179-56
4	근저당권설정	2008년2월27일 제7775호	2008년2월26일 설정계약	채권최고액 금616,000,000원 채무자 박명순 경기도 이천시 신둔면 수광리 312-4 근저당권자 남동농업협동조합 120136-0000165 인천광역시 남동구 만수동 1014-1 공동담보목록 제2008-105호
5	1번근저당권설정등기말소	2008년2월28일 제8215호	2008년2월28일 해지	
6	2번지상권설정등기말소	2008년2월28일 제8217호	2008년2월28일 해지	



[토지] 인천광역시 중구 을왕동 179-55

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
7	3번근저당권설정등기말소	2008년2월28일 제8224호	2008년2월28일 해지	
8	근저당권설정	2008년3월24일 제12354호	2008년3월20일 설정계약	채권최고액 금560,000,000원 채무자 임정숙 인천광역시 중구 증산동 1850-7 근저당권자 남동농업협동조합 120136-0000165 인천광역시 남동구 만수동 1014-1 공동담보 토지 인천광역시 중구 을왕동 179-56
8-1				8번 근저당권 등기는 합병후의 토지 전부에 관한 것임 2008년11월14일 부가
9	4번근저당권설정등기말소	2008년3월25일 제12592호	2008년3월24일 일부포기	
10	근저당권설정	2008년7월21일 제33007호	2008년7월21일 설정계약	채권최고액 금210,000,000원 채무자 임정숙 인천광역시 중구 증산동 1850-7 근저당권자 남동농업협동조합 120136-0000165 인천광역시 남동구 만수동 1014-1 공동담보 토지 인천광역시 중구 을왕동 179-56
10-1				10번 근저당권 등기는 합병후의 토지 전부에 관한 것임 2008년11월14일 부가
11	근저당권설정	2009년7월30일 제32127호	2009년7월30일 설정계약	채권최고액 금2,300,000,000원 채무자 경홍식 경기도 고양시 일산서구 주업동 98 강선마을 1906동 1202호 근저당권자 남동농업협동조합 120136-0000165 인천광역시 남동구 만수동 1014-1 공동담보 토지 인천광역시 중구 을왕동 179-92 토지 인천광역시 중구 을왕동 179-93
11-1	11번근저당권공동담보변경			공동담보 토지 인천광역시 중구 을왕동 179-92 토지 인천광역시 중구 을왕동 179-308 토지분필로 인하여 2009년8월3일 부기



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
11-2	11번근저당권공동담보변경			공동담보목록 제2009-434호 토지분필로 인하여 2009년8월3일 부기
11-3				11번 근저당권 등기는 합병후의 토지 전부에 관한 것임 2009년8월11일 부기
11-4	11번근저당권변경	2012년3월29일 제11594호	2012년3월29일 계약인수	채무자 박명순 경기도 성남시 분당구 내정로 151, 302동 1601호(수내동, 양지마을)
12	8번근저당권설정, 10번근저당권설정 등기말소	2009년7월31일 제32325호	2009년7월31일 해지	
13	근저당권설정	2009년12월29일 제59808호	2009년12월29일 설정계약	채권최고액 금520,000,000원 채무자 경홍석 경기도 고양시 덕양구 행신동 958 햇빛마을 2417동-501호 근저당권자 남동농업협동조합 120136-0000165 인천광역시 남동구 만수동 1014-1 공동담보 토지 인천광역시 중구 을왕동 179-92 토지 인천광역시 중구 을왕동 179-93
13-1	13번근저당권변경	2012년3월29일 제11595호	2012년3월29일 계약인수	채무자 박명순 경기도 성남시 분당구 내정로 151, 302동 1601호(수내동, 양지마을)

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 11월 25일

법원행정처 등기정보중앙관리소

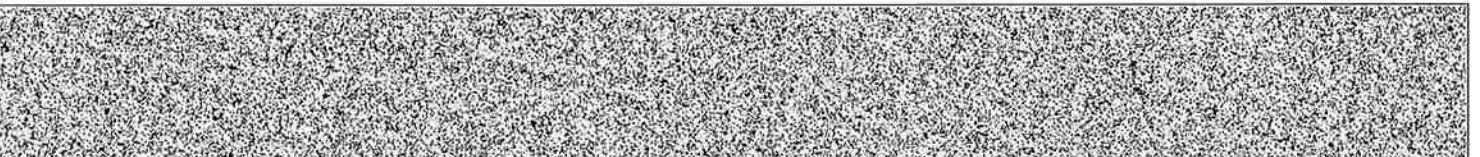
전산운영책임관



* 실선으로 그려진 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.



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 1241-1996-735904

[토지] 인천광역시 중구 을왕동 179-55 잡종지 2583㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
임정숙 (소유자)	550120-*****	단독소유	인천광역시 중구 중산동 1850-7	1, 4, 5, 6

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

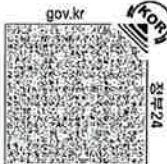
순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
8	압류	2015년1월30일 제4534호	권리자 인천광역시중구	임정숙
9	가압류	2015년7월27일 제36472호	청구금액 금196,865,753 원 채권자 박명순	임정숙
10	압류	2020년3월11일 제117271호	권리자 중구(인천광역시)	확인불가
14	강제경매개시결정	2024년11월20일 제419348호	채권자 박명순	임정숙

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
11	근저당권설정	2009년7월30일 제32127호	채권최고액 금2,300,000,000원 근저당권자 남동농업협동조합	임정숙
13	근저당권설정	2009년12월29일 제59808호	채권최고액 금520,000,000원 근저당권자 남동농업협동조합	임정숙

[참고 사항]

- 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.



토지 대장

고유번호	2811014900-10179-0055
토지소재	인천광역시 중구 을왕동
지번	179-55
축척	1:1200

도면번호	3
장번호	2-1
비고	
발급번호	202428110-00329-0276
처리시각	16시 36분 33초
발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지표시		소유자		주소		등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소			
(02)	*1292*	(40) 1965년 06월 04일	1966년 08월 30일	(03) 소유권이전	용유면 남북리 458				
답		지목변경		(03) 소유권이전	정원수				390922-1*****
(02)	*1292*	(50) 1995년 01월 01일	1985년 05월 07일	(03) 소유권이전	남북리 215				
답		인천직할시 중구에서 행정구역명칭변경		(03) 소유권이전	고귀룡				380706-1*****
(02)	*2565*	(30) 2008년 11월 04일	1988년 11월 17일	(03) 소유권이전	덕교리713				
답		179-56번과 합병		(03) 소유권이전	김경자				410312-2*****
(28)	*2565*	(40) 2009년 07월 31일	1999년 07월 14일	(03) 소유권이전	문복동 854				
잡종지		지목변경		(03) 소유권이전	임정숙				550120-2*****
등급수정	1980. 05. 01.	1981. 04. 01.	1984. 07. 01.	1988. 07. 01.	1989. 07. 16.	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.	1994. 01. 01.	
년월일	수정	수정	수정	수정	수정	수정	수정	수정	
토지등적	41	(24)	90	102	142	144	146	150	
(기준수확량등급)									
개별공시지가(준일)	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/㎡)	558800	533400	508000	510200	515500	463800	476700		

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 11월 25일

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 웹 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

