

# 감정평가서

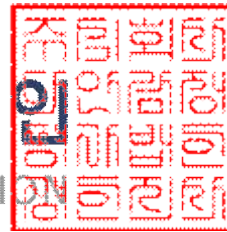
## Appraisal Report

번호	D2-20250922-01
건명	인천광역시 계양구 동양동 601-16 힐타운2차 제4층 제402호 (2025타경512299)

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  
김남균

**김 남 균**

(주)다안감정평가법인 경인지사장 김남균



감정평가액 **공일억이천오백만원정(₩125,000,000.-)**

평가의뢰인	인천지방법원 경매8계	감정평가 목적	법원경매	
		제출처	인천지방법원 경매8계	
소유자 (대상업체명)	신상업 (2025타경512299)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록 표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일자
		2025.09.23.	2025.09.23.	2025.09.23.

감정평가 내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가 (원/㎡)	금액 (원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	125,000,000
합계						₩125,000,000.-

심사  
확인

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

심사자 : 감정평가사

**유재현**



# (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 계양구 동양동  [도로명주소] 인천광역시 계양구 양지말길 32-1	601-16	공동주택	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 5층  1층 2 ~ 5층	9.84 136.61			
	인천광역시 계양구 동양동	601-16	대	제2종일반주거지역  (내)	372.5			
1	"	"		제4층 제402호  1 소유권대지권	42.01  31.10 ----- 372.5	42.01  31.10	125,000,000	
						토지·건물 토지 : 건물 :	배분내역 62,500,000 62,500,000	
<b>합 계</b>							<b>125,000,000</b>	

인천광역시 계양구 동양동 601-16 힐타운2차 제4층 제402호  
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 계양구 동양동에 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 09월 23일을 기준으로 평가하였음.

### 4. 실지조사 및 내용

본 건의 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사일은 2025년 09월 23일이며, 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 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 "시장가치"로 평가하였음.

인천광역시 계양구 동양동 601-16 힐타운2차 제4층 제402호  
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 기준으로 평가하였음.

인천광역시 계양구 동양동 601-16 힐타운2차 제4층 제402호  
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 대상물건 개요

1. 전체 건축물 개요

소재지	건물명	주구조	주용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일
동양동 601-16	힐타운2차	철근콘크리트조	공동주택	556.28	지상5층	2010.12.17.

[토지이용계획]

제2종일반주거지역 , 지구단위계획구역(동양(구획정리)), 건축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(인천서부교육지원청(560-6659))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인 등 주택용도 취득, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)

2. 평가대상 호수

일련 번호	용도	층	호	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전용+공용 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
1	다세대주택	4	402	42.01	4.43	46.44	31.10	-

### 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 가격 공시에 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.

인천광역시 계양구 동양동 601-16 힐타운2차 제4층 제402호  
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.

인천광역시 계양구 동양동 601-16 힐타운2차 제4층 제402호  
**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.

인천광역시 계양구 동양동 601-16 힐타운2차 제4층 제402호  
**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	동양동 ***_*	***	-/2/203	41.49	2010.02.23.	127,000,000	3,060,978	2024.03.20.
2	동양동 ***_*	***	102/2/202	45.6	2009.08.13.	138,000,000	3,026,315	2024.07.09.
3	동양동 ***_*	***	-/4/401	49.8	2009.12.22.	145,000,000	2,911,646	2025.03.01.

※ 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	동양동 ***_*	-/2/202	41.66	2011.01.21.	법원 경매	122,000,000	2,928,469	2025.08.20.
2	동양동 ***_*	-/3/301	42.5	2010.12.17.	법원 경매	126,000,000	2,964,706	2023.07.12.
3	동양동 ***_*	203/2/202	50.81	2010.12.29.	법원 경매	152,000,000	2,991,537	2025.09.18.

※ 평가단가 : 평가금액 / 전용면적(㎡)

※ 출처 : Kapa Hub (한국감정평가사협회)

인천광역시 계양구 동양동 601-16 힐타운2차 제4층 제402호  
**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	동양동 ***_*	***	-/2/203	41.49	2010.02.23.	127,000,000	3,060,978	2024.03.20.

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 (2024.03.20~2025.09.23)	연립다세대	0.97453	연립다세대 지역 : 인천광역시(24.03.20~25.09.23) 거래시점 : 2024.03.20, 2024년02월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.09.23, 2025년08월 지수를 적용 함 2024.03.20 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 102.1 2025.09.23 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 99.5 시점수정치 : 99.5/102.1≒0.97453

※ 작성일 현재 발표된 가장 최근 지수를 적용하였음.

인천광역시 계양구 동양동 601-16 힐타운2차 제4층 제402호  
**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

인천광역시 계양구 동양동 601-16 힐타운2차 제4층 제402호  
**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·풍치·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		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 대등함.	1.00
<b>가치형성요인 비교치</b>			<b>1.000</b>

인천광역시 계양구 동양동 601-16 힐타운2차 제4층 제402호  
**감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

**마. 구분건물 산출단가 결정**

일련번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)
1	3,060,978	1.000	0.97453	1.000	2,983,015

**바. 거래사례비교법에 의한 시산가액**

일련번호	용도	층	호	전용면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	다세대주택	4	402	42.01	2,983,015	125,316,460	125,000,000	-
<b>합 계</b>							<b>125,000,000</b>	

**3. 감정평가액 결정**

**가. 감정평가액**

일련번호	용도	층	호	전용 면적(㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	다세대주택	4	402	42.01	125,000,000	-
<b>합 계</b>					<b>125,000,000</b>	

**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.

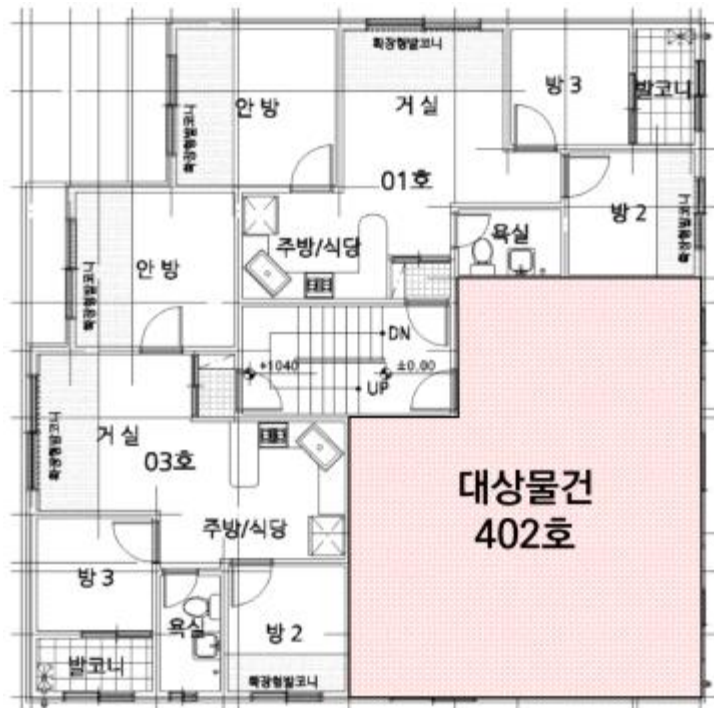
## 구분건물 감정평가요항표

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><b>1. 위치 및 주위환경</b> 대상물건은 인천광역시 계양구 동양동 '계양3동 행정복지센터' 북서측 인근에 위치하는 부동산(공동주택)으로 주위는 아파트, 다세대 등이 분포하는 일반주거지대로서, 전반적인 주거환경은 양호함.</p> <p><b>2. 교통상황</b> 대상물건까지 차량의 진출입 가능하고 인근 대중교통여건 등을 고려하였을 때, 전반적인 교통상황은 양호함.</p> <p><b>3. 건물의 구조 등</b> 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 제4층 제402호로서, 외 벽 : 타일붙임 마감 등임. 창 호 : PVC샷시 등임.</p> <p><b>4. 이용상황</b> 다세대주택으로 이용 중임.</p> <p><b>5. 위생, 냉난방시설 등</b> 위생 급배수시설, 소화설비 등 갖추었음.</p> <p><b>6. 도시계획 및 기타 공법관계</b> 제2종일반주거지역 , 지구단위계획구역(동양(구획정리)), 가축사육제한구역(전부제한지역)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 장애물제한표면구역(수평표면)&lt;공항시설법&gt;, 상대보호구역(인천서부교육지원청 (560-6659))&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;, 토지거래계약에관한허가구역 (2025-08-26)(외국인 등 주택용도 취득, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)</p> <p><b>7. 공부와의 차이</b> -</p> <p><b>8. 임대관계</b> -</p> <p><b>9. 기타 참고사항</b> -</p>		

별지 2.  
위 치 도



대상물건	인천광역시 계양구 동양동 601-16 제4층 제402호
------	-----------------------------------





[대상물건 전경]



[대상물건 전경]

별지 4.  
사 진 용 지



[대상물건 공동출입문]



[대상물건 개별호수]



[대상물건 주위환경]



[대상물건 주위환경]

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : D2-20250922-01

인천지방법원 경매8계 귀하

감정평가수수료 : ₩459,800.-

2025타경512299(2025.09.19.)을 통해 의뢰하신 『신상업 소유물건(2025타경512299)』 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인 등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청구금액-

과목	금액	비고
가. 평가수수료	290,000	기본수수료
나. 여비	110,000	인천광역시 계양구
물건조사비	10,000	1개호
공부발급비	1,000	등기사항전부증명서
기타실비	7,000	우편발송 기타
특별용역비	-	-
합계	418,000	※ 합계에서 1,000원 미만 절사함.
부가가치세	41,800	
총계	459,800	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩ 459,800 -	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 1248-2010-003756



[집합건물] 인천광역시 계양구 동양동 601-16 힐타운2차 제4층 제402호

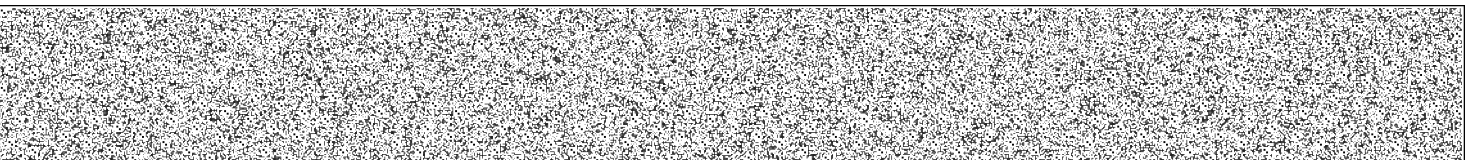
【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2010년12월17일	인천광역시 계양구 동양동 601-16 힐타운2차	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택 1층 9.84㎡ 2층 136.61㎡ 3층 136.61㎡ 4층 136.61㎡ 5층 136.61㎡	
2		인천광역시 계양구 동양동 601-16 힐타운2차 [도로명주소] 인천광역시 계양구 양지말길 32-1	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택 1층 9.84㎡ 2층 136.61㎡ 3층 136.61㎡ 4층 136.61㎡ 5층 136.61㎡	도로명주소 2013년8월1일 등기

( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 계양구 동양동 601-16	대	372.5㎡	2010년12월17일

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2010년12월17일	제4층 제402호	철근콘크리트조 42.01㎡	

[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 124202CSS08205093010100221000003770600015636001112

발급확인번호 AAOL-ZBCJ-7567

발행일 2025/09/22

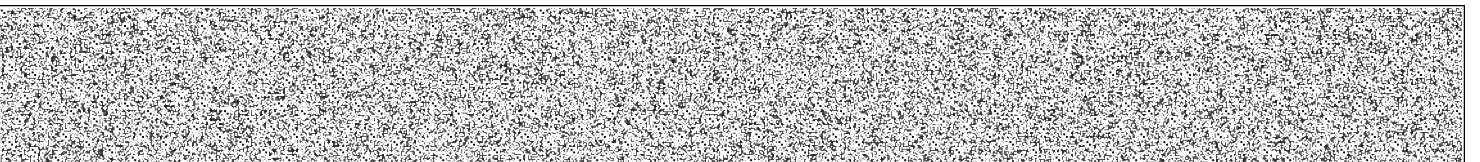
[집합건물] 인천광역시 계양구 동양동 601-16 힐타운2차 제4층 제402호

( 대지권의 표시 )

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	372.5분의 31.10	2010년12월17일 대지권 2010년12월17일
<del>2</del>			<del>별도등기 있음 1토지(을구 1번 근저당권 설정 등기) 2010년12월17일</del>
3			2번 별도등기말소 2011년2월7일

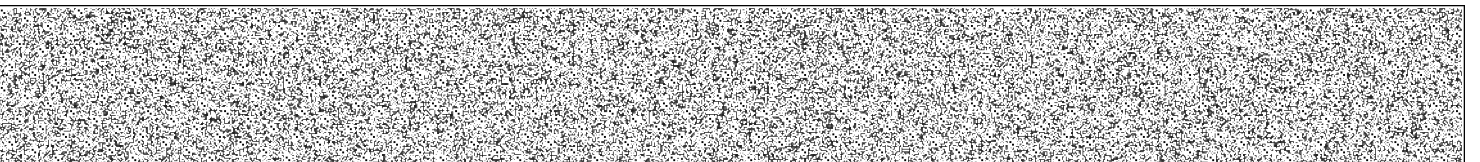
**【 갑 구 】** ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2010년12월17일 제65685호		소유자 김지연 761014-***** 인천광역시 서구 검암동 504-2 몽베르타운1차 103-401
2	소유권이전	2010년12월21일 제66039호	2010년11월20일 매매	소유자 심재의 810101-***** <del>서울특별시 성동구 하왕십리동 958-21</del>
2-1	2번등기명의인표시 변경	2015년10월30일 제63530호	2011년1월18일 전거	<del>심재의의 주소 인천광역시 계양구 양지말길 32-1, 402호(동양동, 힐타운)</del>
2-2	2번등기명의인표시 변경		2018년1월8일 전거	심재의의 주소 인천광역시 계양구 동양로 100, 306동 602호(동양동, 한진해모로아파트) 2018년2월28일 부기
3	소유권이전	2018년2월28일 제74428호	2018년2월2일 매매	소유자 이영의 610525-***** 인천광역시 계양구 봉오대로691번길 37-6, 8동 비02호(작전동, 영진빌라) 거래가액 금130,000,000원
4	<del>압류</del>	<del>2018년7월24일 제278088호</del>	<del>2018년7월24일 압류(개인납세1 과-타103612)</del>	관리자 국 <del>처분청 북인천세무서</del>
5	<del>압류</del>	<del>2018년10월24일</del>	<del>2018년10월24일</del>	관리자 <del>국민건강보험공단 111471-0008863</del>



[집합건물] 인천광역시 계양구 동양동 601-16 힐타운2차 제4층 제402호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		<del>제382299호</del>	<del>압류(자격징수부-910831)</del>	<del>강원도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (인천계양지사)</del>
6	4번압류등기말소	2019년1월25일 제32030호	2019년1월24일 해제	
7	압류	<del>2019년12월31일 제522921호</del>	<del>2019년12월30일 압류(집행과-11095)</del>	권리자 국 처분청 인천지방검찰청
8	<del>강제경매개시결정</del>	<del>2020년1월9일 제12539호</del>	<del>2020년1월9일 인천지방법원의 강제경매개시결정(2020타경500435)</del>	채권자 <del>서울보증보험주식회사 110111-0099774 서울 종로구 김상옥로 29 (연지동, 서울보증보험) (강북신용지원단)</del>
9	7번압류등기말소	2020년1월14일 제18796호	2020년1월10일 해제	
10	8번강제경매개시결정등기말소	2020년11월4일 제481234호	2020년10월26일 취소기각결정	
11	<del>강제경매개시결정</del>	<del>2021년1월28일 제34479호</del>	<del>2021년1월28일 인천지방법원의 강제경매개시결정(2021타경501985)</del>	채권자 <del>주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40, 18층 (문현동, 부산국제금융센터) (서울서부관리센터)</del>
12	압류	<del>2021년3월19일 제109603호</del>	<del>2021년3월19일 압류(세무1과-2749)</del>	권리자 계양구(인천광역시) 2319
13	12번압류등기말소	2021년12월30일 제522834호	2021년12월30일 해제	
14	소유권이전	2022년6월14일 제202913호	2022년6월10일 강제경매로 인한 매각	소유자 신상엽 711128-***** 서울특별시 중구 다산로8길 38-9, 202호 (신당동)
15	5번압류, 11번강제경매개시결정등기말소	2022년6월14일 제202913호	2022년6월10일 강제경매로 인한 매각	

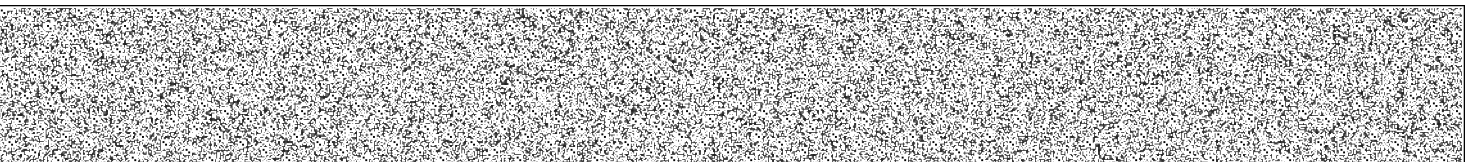


[집합건물] 인천광역시 계양구 동양동 601-16 힐타운2차 제4층 제402호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
16	강제경매개시결정	2025년9월15일 제4875057호	2025년9월15일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2025타경512 299)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (인천관리센터)

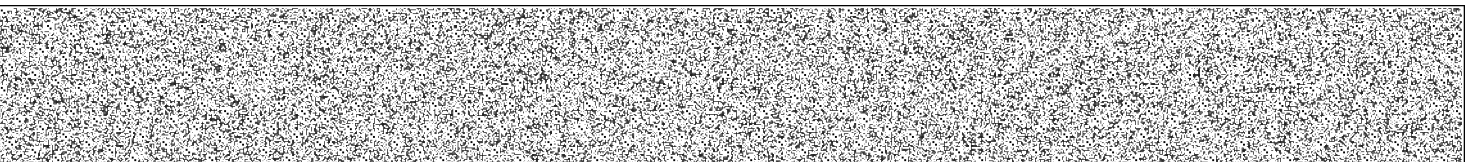
**【 을 구 】** ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	<del>근저당권설정</del>	<del>2010년12월21일 제66041호</del>	<del>2010년12월21일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금130,000,000원 채무자 심재의 서울특별시 성동구 하왕십리동 958-21 근저당권자 샘신용협동조합 200141-0001553 광주광역시 남구 방림동 527-5</del>
2	<del>근저당권설정</del>	<del>2015년10월30일 제63531호</del>	<del>2015년10월30일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금96,000,000원 채무자 심재의 인천광역시 계양구 양지말길 32-1, 402호(동양동, 힐타운) 근저당권자 주식회사케이비손해보험 110111-0017859 서울특별시 강남구 테헤란로 117(역삼동, 케이비손해보험빌딩)</del>
3	1번근저당권설정등 기말소	2015년11월3일 제64401호	2015년10월30일 해지	
4	2번근저당권설정등 기말소	2018년2월28일 제72783호	2018년2월28일 해지	
5	<del>근저당권설정</del>	<del>2018년5월11일 제179627호</del>	<del>2018년5월10일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금20,000,000원 채무자 이영의 인천광역시 계양구 봉오대로691번길 37-6, 8동 비02호(작전동, 영진빌라) 근저당권자 명경자 550521-***** 인천광역시 계양구 계산로 50-1, 나동 409호 (계산동, 팬더아파트)</del>
6	<del>근저당권설정</del>	<del>2018년5월16일 제185663호</del>	<del>2018년5월16일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금30,000,000원 채무자 이영의 인천광역시 계양구 봉오대로691번길 37-6,</del>



[집합건물] 인천광역시 계양구 동양동 601-16 힐타운2차 제4층 제402호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				<del>8동 비02호(작전동, 영진빌라) 근저당권자 명경자 550521-***** 인천광역시 계양구 계산로 50-1, 나동 409호 (계산동, 팬더아파트)</del>
7	5번근저당권설정, 6번근저당권설정 등기말소	2019년1월17일 제21276호	2019년1월17일 해지	
8	<del>근저당권설정</del>	<del>2019년1월17일 제21277호</del>	<del>2019년1월17일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금50,000,000원 채무자 이영의 인천광역시 계양구 봉오대로691번길 37-6, 8동 비02호(작전동, 영진빌라) 근저당권자 전성화 690515-2663712 전라북도 익산시 무왕로16길 45, 901호(영등동,클래시안)</del>
9	<del>주택임차권</del>	<del>2020년3월23일 제136128호</del>	<del>2020년3월3일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2020카임73)</del>	<del>임차보증금 금120,000,000원 범 위 4층 402호 42.01평방미터 전부 임대차계약일자 2018년2월2일 주민등록일자 2018년2월28일 점유개시일자 2018년2월28일 확정일자 2018년2월2일 임차권자 유승엽 870216-***** 인천광역시 계양구 양지말길 32-1, 402호(동양동, 힐타운2차)</del>
9-1				<del>9번 등기는 건물만에 관한 것임 2020년3월23일 부가</del>
10	8번근저당권설정등 기말소	2022년6월14일 제202913호	2022년6월10일 강제경매로 인한 매각	
11	9번주택임차권등기 말소	2022년9월19일 제313863호	2022년9월15일 해제	
12	주택임차권	2024년11월1일 제400216호	2024년10월30일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2024카임2971)	임차보증금 금130,000,000원 범 위 제4층 제402호 42.01㎡ 전부 임대차계약일자 2022년8월31일 주민등록일자 2022년10월13일 점유개시일자 2022년10월13일 확정일자 2022년9월22일



[집합건물] 인천광역시 계양구 동양동 601-16 힐타운2차 제4층 제402호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				임차권자 김명곤 821229-***** 인천광역시 계양구 양지말길 32-1, 402호(동양동, 힐타운2차)
12-1				12번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년11월1일 부기

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 9월 22일

법원행정처 등기정보중앙관리소

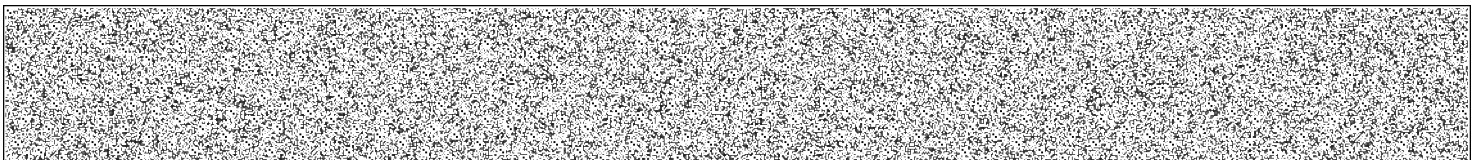
전산운영책임관



\* 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 124202CSS08205093010100221000003770600065636001112

발급확인번호 AAOL-ZBCJ-7567

발행일 2025/09/22

# 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 1248-2010-003756

[집합건물] 인천광역시 계양구 동양동 601-16 힐타운2차 제4층 제402호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신상엽 (소유자)	711128-*****	단독소유	서울특별시 중구 다산로8길 38-9, 202호 (신당동)	14

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
16	강제경매개시결정	2025년9월15일 제4875057호	채권자 주택도시보증공사	신상엽

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
12	임차권설정	2024년11월1일 제400216호	임차보증금 금130,000,000원 임차권자 김명곤	신상엽

## [ 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.

## 집합건축물대장(표제부, 갑)

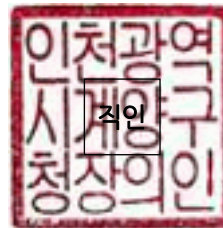
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120101600000314	고유번호	2824511000-3-06010016	명칭	힐타운2차	호수/가구수/세대수	0호/0가구/12세대		
대지위치	인천광역시 계양구 동양동		지번	601-16	도로명주소	인천광역시 계양구 양지말길 32-1 (동양동)			
*대지면적	372.5 m <sup>2</sup>	연면적	556.28 m <sup>2</sup>	*지역	제2종일반주거지역	*지구	공항시설보호지구 외 1	*구역	제1종지구단위계획구역
건축면적	185.66 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	556.28 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택	층수	지하: 층, 지상: 5층
*건폐율	49.84 %	*용적률	149.34 %	높이	16.54 m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	동 m <sup>2</sup>
*조경면적	m <sup>2</sup>	*공개 공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	9.84	주1	5층	철근콘크리트구조	다세대주택	136.61
주1	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	136.61			- 이하여백 -		
주1	3층	철근콘크리트구조	다세대주택	136.61					
주1	4층	철근콘크리트구조	다세대주택	136.61					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 계양구청장



담당자:  
전화:

발급일: 2025년 9월 22일

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m<sup>2</sup>]

대지위치		인천광역시 계양구 동양동		명칭	힐타운2차	호수/가구수/세대수	0호/0가구/12세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소 인천광역시 계양구 양지말길 32-1 (동양동)					
601-16		도로명주소 관련 주소					

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기		인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대		비상용 대
건축주	김지연	761014-2*****							허가일 2010.5.27.	
설계자	김용철 (주)선광건축사사무소	서구-건축사사무소-2060	자주식	5 대 58.2 m <sup>2</sup>	7 대 80.5 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대	* 하수처리시설 ※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2010.5.31.	
공사감리자	김용철 (주)선광건축사사무소	서구-건축사사무소-2060	기계식	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>		형식 부패탱크방법	지상 개 m <sup>2</sup>	사용승인일 2010.12.17.
공사시공자 (현장관리인)	박용열 헤린건설(주)	광주시-건축공사업-10-2118	전기차	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>		용량 60인용	지하 개 m <sup>2</sup>	

*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 m		
			기초형식 [ ] 지내력기초 t/m <sup>2</sup> [ ] 파일기초		구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법	종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인		변동일	
2010.12.17.	2010-건축과-신축허가-74(2010.05.27)호가 사용승인 되어 신규작성		2019.5.28.	지구: 최고고도지구 - 이하여백 -
2010.12.17.	동양지구 토지구획정리사업완료에 따른 지번변경[동양동 6블록12-2로트 → 동양동 601-16]			

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물D 2220101600002086	고유번호 2824511000-3-06010016	명칭 힐타운2차	호명칭 402
대지위치 인천광역시 계양구 동양동	지번 601-16	도로명주소 인천광역시 계양구 양지말길 32-1 (동양동)	

전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	4층	철근콘크리트구조	다세대주택	42.01	신상엽	서울특별시 중구 다산로8길 38-9, 202 호 (신당동)	1/1	2022.6.14.
		-이하여백-			711128-1*****			소유권이전
공용부분						-이하여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	4.43				
		-이하여백-						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 계양구청장



담당자:  
전화:

발급일자: 2025년 9월 22일

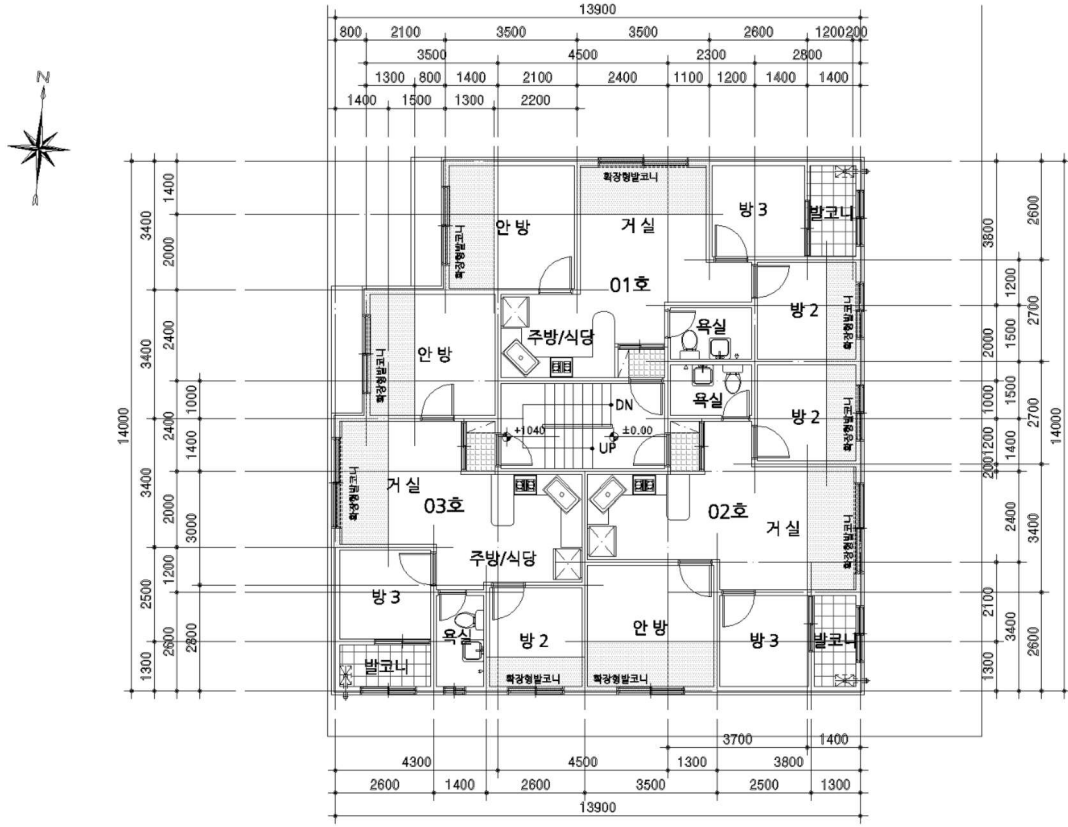
※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.



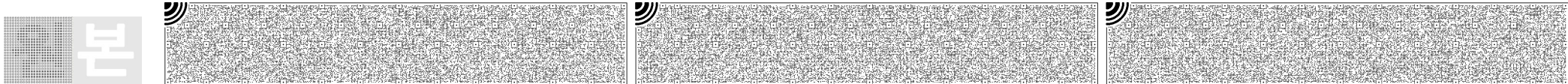
# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120101600000314	고유번호	2824511000-3-06010016	명칭	힐타운2차	호수/가구수/세대수	0호/0가구/12세대
대지위치	인천광역시 계양구 동양동		지번	601-16	도로명주소	인천광역시 계양구 양지말길 32-1 (동양동)	



도면의 종류	평면도(4층)	축척	1 : 150	도면 작성자	(주)선광건축사사무소 건축사 김용철 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-------------------------------

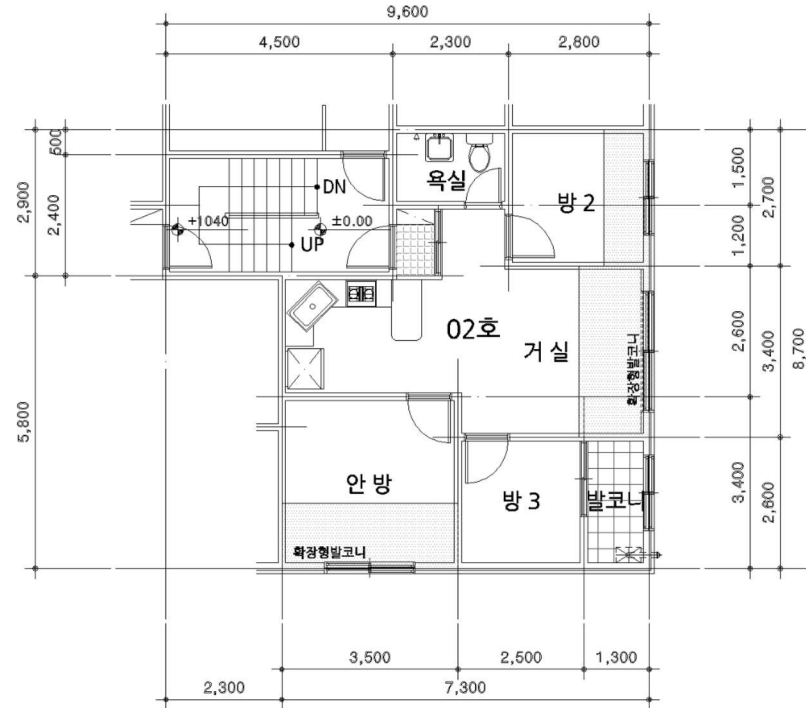


# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220101600002086	고유번호	2824511000-3-06010016	명칭	힐타운2차	호명칭	402
대지위치	인천광역시 계양구 동양동		지번	601-16	도로명주소	인천광역시 계양구 양지말길 32-1 (동양동)	

## 건축물현황도



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	(주)선광건축사사무소 건축사 김용철	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	---------------------	-----------

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

