

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조명희 소유물건(2024타경566730)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이재선

감정평가서번호: B2411-01-001

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)건일감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
안성태

(주)건일감정평가법인 대표이사 안성태 (서명또는인)

감정평가액	육천육백만원정 (₩66,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매21계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조명희 (2024타경566730)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
그 밖의 참고사항	-		2024.11.08	2024.11.07 ~ 2024.11.08	2024.11.08	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	66,000,000
	합계					₩66,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 용현동 소재 “용현3동행정복지센터” 북동측 인근에 위치하는 구분건물(백송빌라 제4층 제403호)로서, 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 11월 07일 ~ 2024년 11월 08일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 08일임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 용현동 454-585 백송빌라 제4층 제403호			사용승인 일자	1998.05.27			
건물 주용도	다세대주택			구조	철근콘크리트조 슬래브지붕			
전체층수	지상4층			용도지역	제3종일반주거지역			
일련 번호	구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용 도
	해당 층 · 호수							
1	제4층	제403호	37.77	4.78	42.55	88.77	15	다세대주택

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

나. 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 전유부분과 대지사용권은 일체성을 가지며, 일반적으로 일괄하여 거래가 되므로, 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 의거 “한국부동산연구원” 배분비율표 등을 참조하여 감정평가명세표상에 기재하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

다. 본건은 현장 조사 시 폐문 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부 확인치 못하였으며, 대상 물건의 위치 확인은 기준시점 현재 본건 출입문에 호수 표시가 되어 있지 않아 건축물 현황도 및 인근 호수 출입문에 표시된 호별위치, 탐문조사 등을 근거로 표기하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

(1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 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 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성 등을 고려 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 조정은 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 산출과정

1) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일			
a	용현동 456-89	소암빌라 제2층 제2**호	40.98	2024.10.18	73,000,000	1,781,357	-
				1996.04.30			

2) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
#a	용현동 454-405	진명빌라 제3층 제3**호	49.845	경매	2024.09.11	93,000,000	1,865,784
					1997.01.28		
#b	용현동 454-571	경아빌라 제2층 제2**호	37.44	경매	2023.10.06	68,000,000	1,816,239
					1995.12.23		
#c	용현동 456-124	로얄하이츠빌라 제3동 제3층 제3**호	42.7	경매	2024.08.28	80,000,000	1,873,536
					1996.12.11		

3) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
전유면적 기준 1,700,000원/㎡ ~ 1,900,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 감정평가액의 산출 및 결정

(1) 적용사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 층별, 위치별, 평형별 효용이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 거래사례(a)를 선정함.

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일			
a	용현동 456-89	소암빌라 제2층 제2**호	40.98	2024.10.18	73,000,000	1,781,357	-
				1996.04.30			

(2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

(3) 시점수정

① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄴ. 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였으며, 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

② 시점수정치 산정

-거래사례 <a> [인천광역시 (연립다세대)]

기 간	시점수정치	비 고
2024.10.18 ~ 2024.11.08	1.00000	지역 : 인천광역시(24.10.18~24.11.08) 거래시점 : 2024.10.18, 2024년09월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.11.08, 2024년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년09월 지수를 적용함 2024.10.18 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 96.4 2024.11.08 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 96.4 시점수정치 : $96.4/96.4 \approx 1.00000$

■ 시점수정의 결정

시점수정치
1.00000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

- 본건 / 거래사례 (a)

구 분	조 건	격차율	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대체로 유사함
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.00	대체로 유사함
개별요인 (호별요인)	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	사례 대비 층별 효용 등에서 다소 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함
누 계 치		0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
1	1,781,357	1.000	1.00000	0.980	1,745,730	37.77	65,936,222	66,000,000

III. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가전례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 적정하게 최종 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	소재지	명칭·동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원)
1	인천광역시 미추홀구 용현동 454-585	백송빌라 제4층 제403호	37.77	15	66,000,000
합 계			-	-	₩ 66,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	인천광역시 미추홀구 용현동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 수봉남로5번길 12-51	454-585 백송빌라	다세대주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층				
				1층	145.69			
				2층	145.69			
				3층	145.69			
				4층	145.69			
	1. 동 소	454-585	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 제4층 제403호 1 소유권대지권	180 37.77 15 ---	37.77 15	66,000,000	비준가액 (공용면적: 4.78㎡ 포함)
토지·건물 토 지 : 46,200,000 건 물 : 19,800,000							배분내역 46,200,000 19,800,000	
합 계							₩66,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 미추홀구 용현동 소재 "용현3동주민센터" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택 및 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성된 주거지대로서 제반주위 환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 인근까지 제반 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 바, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건내 제4층 제403호로서,

외벽 : 외장 돌붙임마감 등,
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 대체로 평탄한 사다리형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 폭 약 2~3미터의 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(인천광역시미추홀구가축사육제한에관한조례[2018.7.1.]<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 주거환경개선지구(사업완료-2006.12.31)<도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

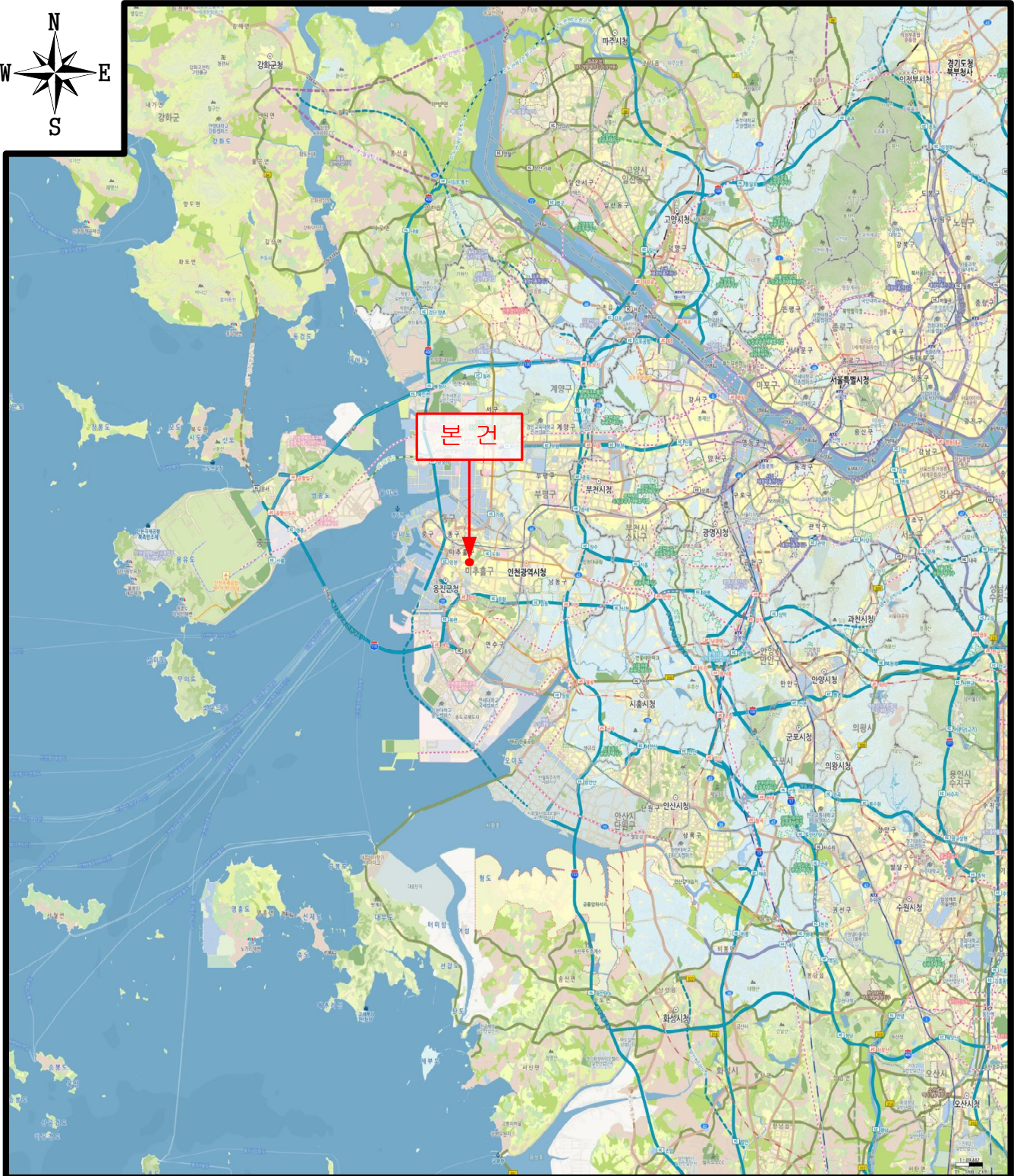
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

소재지

인천광역시 미추홀구 용현동 454-585 백송빌라 제4층 제403호



위 치 도

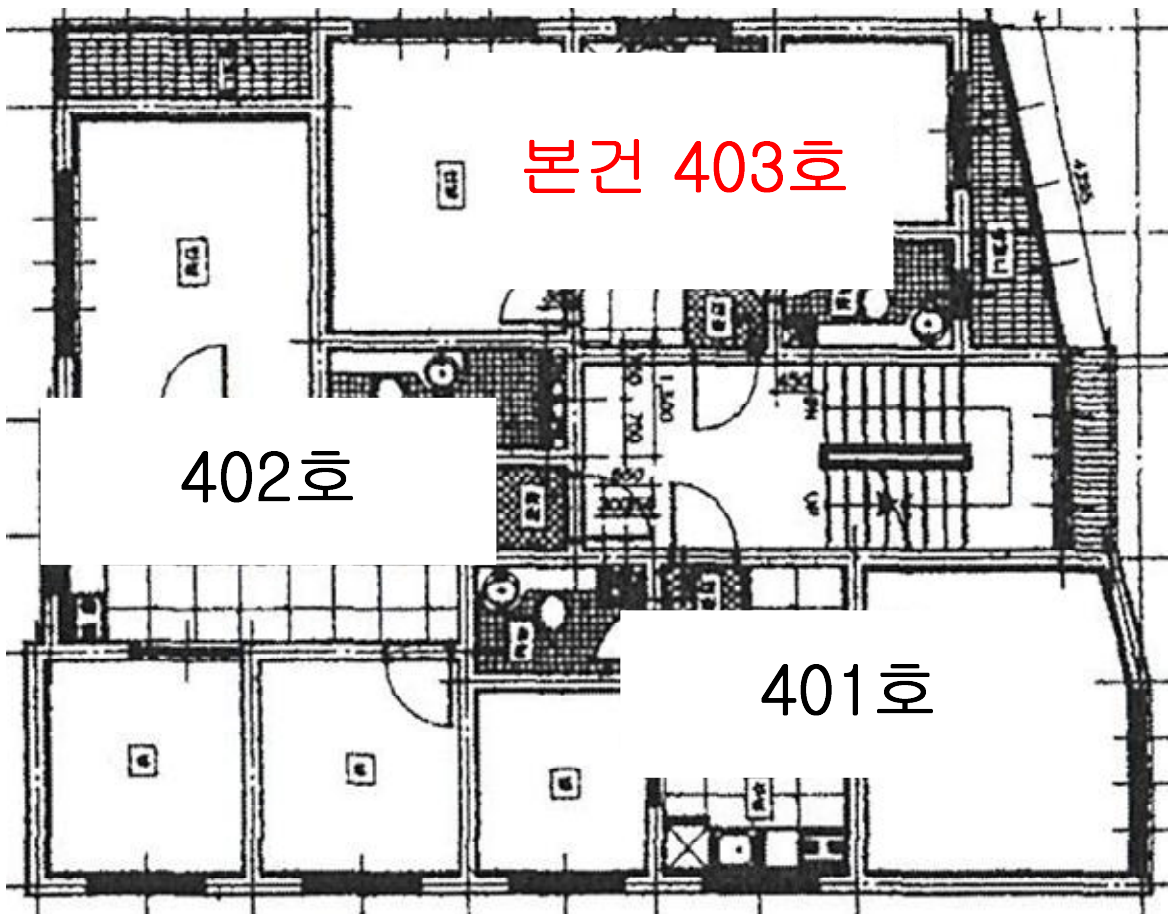
소재지

인천광역시 미추홀구 용현동 454-585 백송빌라 제4층 제403호



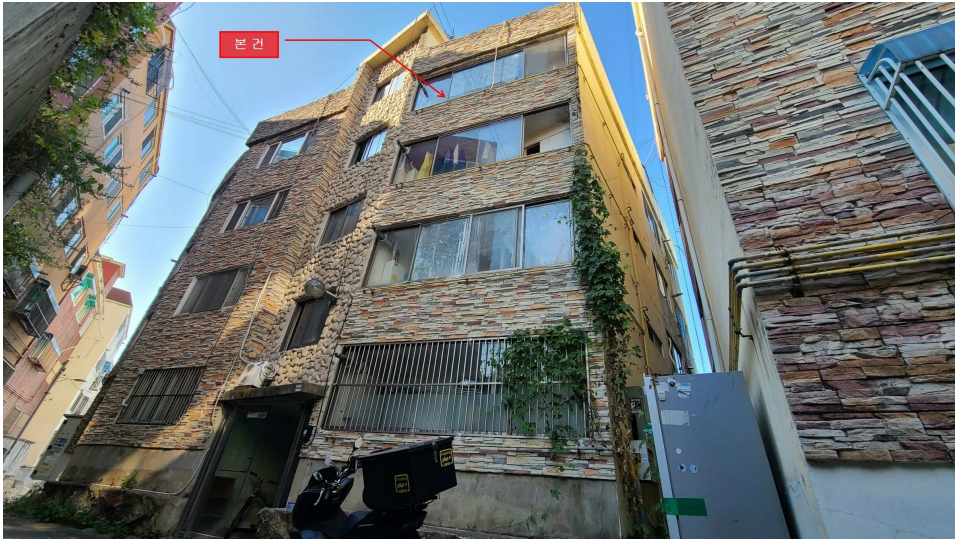
호 별 배 치 도

No Scale

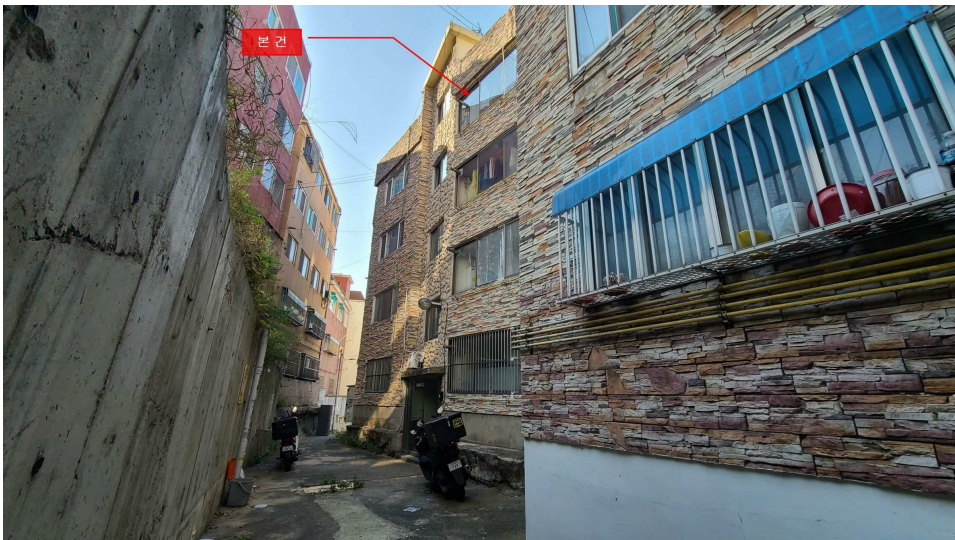


<인천광역시 미추홀구 용현동 454-585 백송빌라 제4층 제403호>

사 진 용 지

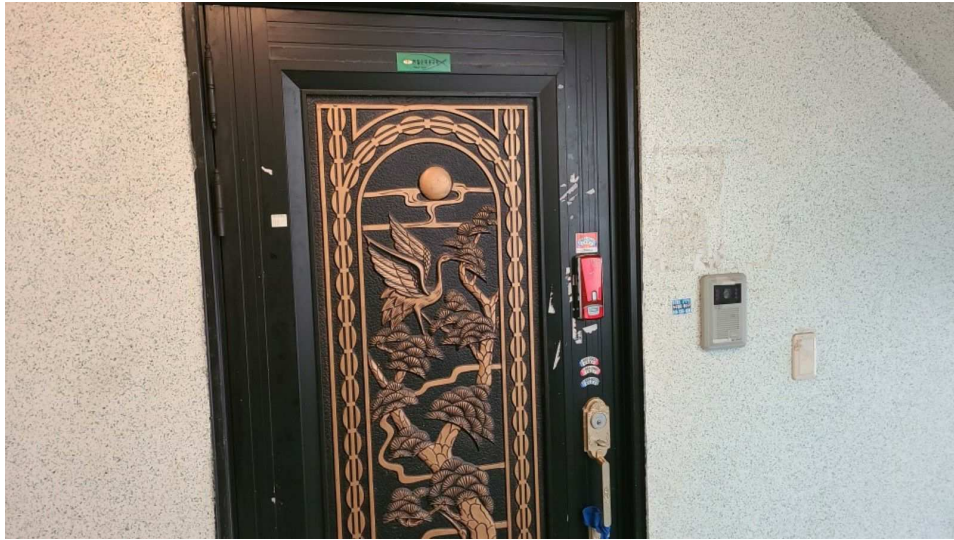


본건전경

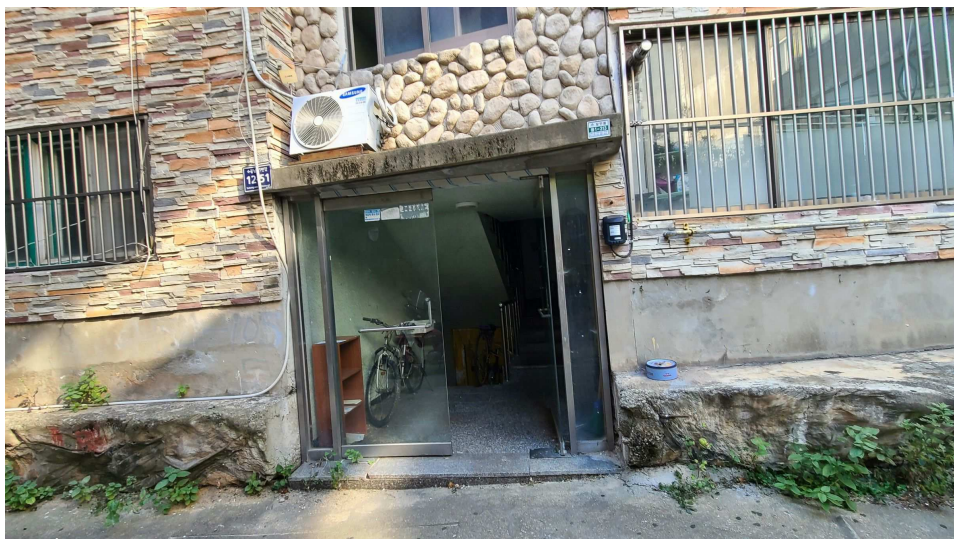


본건전경

사 진 용 지



본건 현관 입구

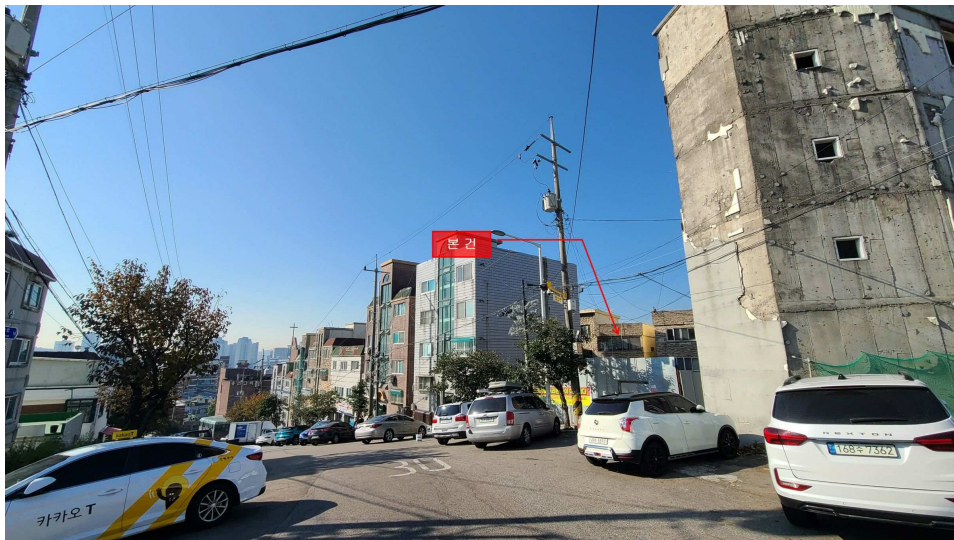


공동현관 입구

사 진 용 지



주위환경



주위환경

회 보 서

우)10109 경기도 김포시 사우중로11번길 9, 5층 6,7,8,9호(사우동, 유림회관)

TEL. 031-996-7468

FAX. 031-996-7469

문서번호 : B2411-01-001

시행일자 : 2024-11-08

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 이재선

참 조 : 경매21계

제 목 : 감 정 의뢰 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)건일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.11.01자 귀 제 『2024타경566730』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『조명희 소유물건(2024타경566730)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부

2. 청구서 1 부

(주)건일감정평가법인

수수료 청구서

(전화: 031-996-7468, FAX: 031-996-7469)

문서번호 : B2411-01-001

수신 : 인천지방법원 사법보좌관 이재선 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.11.01 자 귀 제 『 2024타경566730 』 호로
의뢰하신 『 인천광역시 미추홀구 용현동 454-585 백송빌라 4층 403호 』 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
평가 수수료	290,000	
실비	여비	110,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,200
	기타 실비	4,000
비	소계	126,200
특별용역비	-	
공급가액	416,000	1,000원 미만 절사
부가세	41,600	
합계	457,600	
기납부 착수금	-	
정산청구액	457,600	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

신한은행 : 140-014-313010(예금주:(주)건일감정평가법인)

(주)건일감정평가법인 본사

대표이사 안성태



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 [제출용] -

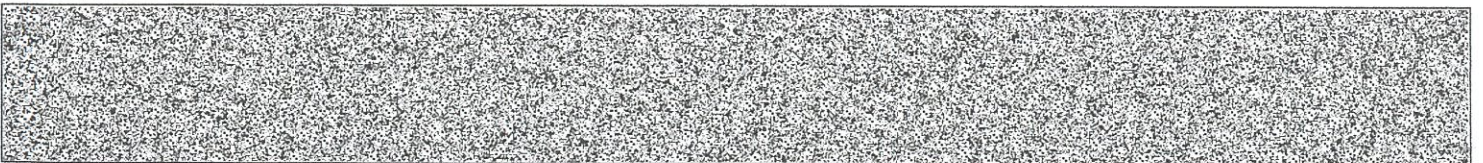
고유번호 1246-1996-821947



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 용현동 454-585 백송빌라 제4층 제403호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1998년6월2일	인천광역시 남구 용현동 454-585 백송빌라	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 다세대주택 1층 145.69㎡ 2층 145.69㎡ 3층 145.69㎡ 4층 145.69㎡	도면편철장 2책제340면
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 10월 04일 전산이기
2		인천광역시 남구 용현동 454-585 백송빌라 [도로명주소] 인천광역시 남구 수봉남로5번길 12-51	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 다세대주택 1층 145.69㎡ 2층 145.69㎡ 3층 145.69㎡ 4층 145.69㎡	도로명주소 2013년1월15일 등카
3		인천광역시 미추홀구 용현동 454-585 백송빌라 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 수봉남로5번길 12-51	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 다세대주택 1층 145.69㎡ 2층 145.69㎡ 3층 145.69㎡ 4층 145.69㎡	2018년6월4일 행정구역명칭변경으로 인하여 2018년7월9일 등기

[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 12420212006194111010968011AST021964712114728211112

발급확인번호 AANM-JPJS-9476

발행일 2024/11/01

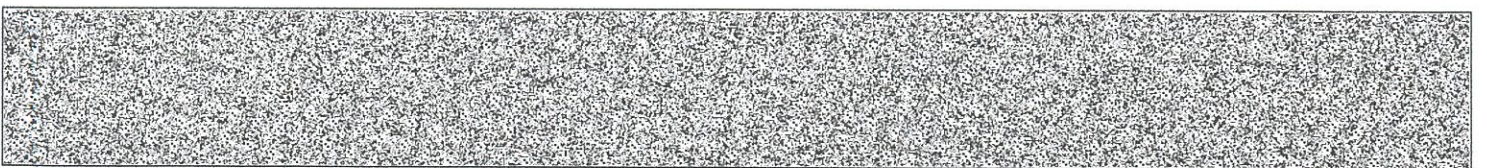
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1. 인천광역시 남구 용현동 454-585	대	180㎡	1998년6월2일
2 (전 2)				1 토지에 관하여 별도등기있음 1998년6월2일 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 2번 등기를 1999년 10월 04일 전산이기
3				2번 별도등기 말소 2010년9월17일
4	1. 인천광역시 미추홀구 용현동 454-585	대	180㎡	2018년6월4일 1토지 행정구역명칭변경 2018년7월9일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

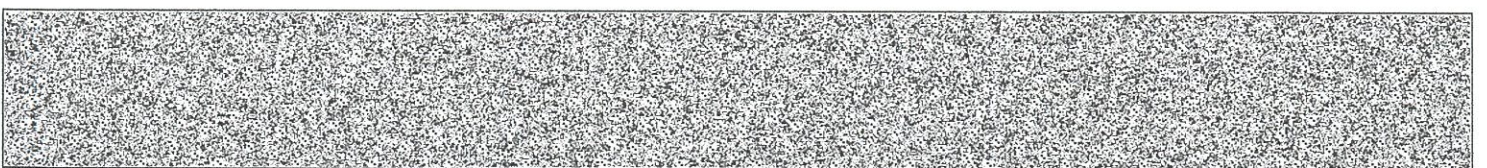
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1998년6월2일	제4층 제403호	철근콘크리트조 37.77㎡	도면편철장 2책제340면 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 10월 04일 전산이기

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1 소유권대지권	180분의 15	1998년5월27일 대지권 1998년6월2일 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 10월 04일 전산이기



【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권보존	1998년6월2일 제42247호		소유자 강은경 630412-***** 인천 계양구 효성동 123
2 (전 4)	카압류	1998년11월9일 제87563호	1998년11월6일 인천지방법원의 카압류 결정(98카단590 52)	청구금액 금35,750,000원 채권자 박명숙 인천 연수구 동춘동 923 동아아파트 11동 203호
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 2번 등기를 1999년 10월 04일 전산이기
3	압류	2000년2월1일 제9201호	2000년1월18일 압류(세무13421 -769)	관리자 인천광역시남구
4	임의경매신청	2001년6월23일 제71302호	2001년6월18일 인천지방법원의 경매개사 결정(2001타경5 0151)	채권자 주식회사한국주택은행 서울 영등포구 여의도동 36-3 (구일남지원센터)
5	소유권이전	2001년12월28일 제161116호	2001년12월28일 임의경매로 인한 낙찰	소유자 한경호 690318-***** 인천 남구 용현동 454-585 백송빌라 105동 403호
6	2번가압류, 3번압류, 4번임의경매신청 등기말소	2001년12월28일 제161116호	2001년12월28일 임의경매로 인한 낙찰	
7	압류	2003년11월29일 제144436호	2003년11월27일 압류(징세46120 -10564)	관리자 국 처분청 남인천세무서
8	7번압류등기말소	2004년3월8일 제19720호	2004년3월4일 해제	

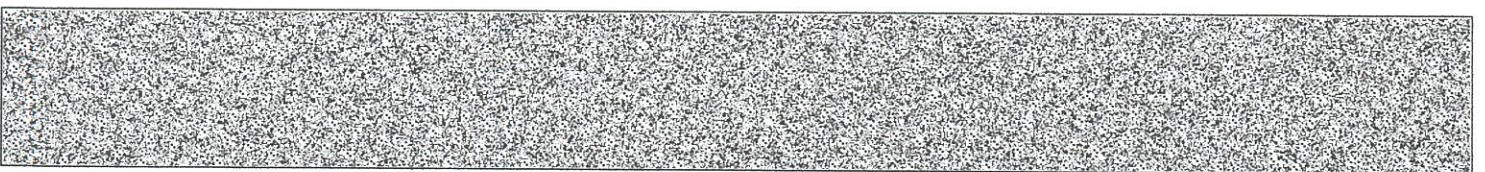


[집합건물] 인천광역시 미추홀구 용현동 454-585 백송빌라 제4층 제403호

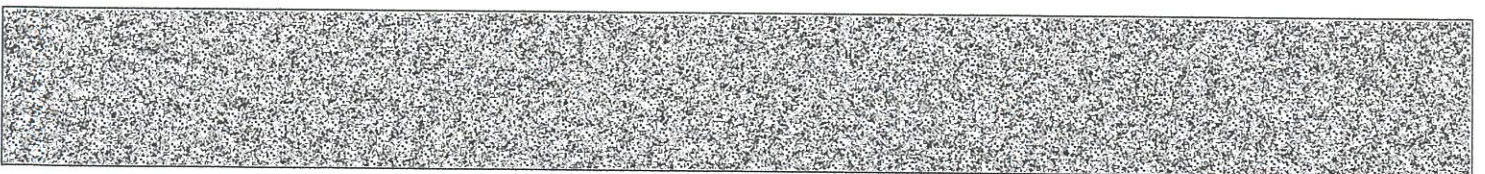
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
9	압류	2004년5월28일 제53807호	2004년5월25일 압류(1212258-7 987)	권리자 국 처분청 남인천세무서
10	압류	2004년8월16일 제84538호	2004년8월12일 압류(강세과 15 106)	권리자 국 처분청 남인천세무서
11	압류	2004년12월10일 제122120호	2004년12월6일 압류(강세과 27 779)	권리자 국 처분청 인천세무서
12	압류	2005년3월18일 제25170호	2005년3월18일 압류(세무과 78 52)	권리자 인천광역시남구
13	압류	2006년5월22일 제47791호	2006년5월18일 압류(세무과(세 외) 9897)	권리자 인천광역시남구
14	9번압류등기말소	2007년11월7일 제125652호	2007년11월2일 해제	
15	10번압류등기말소	2007년11월23일 제132390호	2007년11월20일 해제	
16	12번압류등기말소	2007년12월4일 제136828호	2007년12월3일 해제	
17	13번압류등기말소	2007년12월27일 제145118호	2007년12월26일 해제	
18	11번압류등기말소	2008년1월16일 제4541호	2008년1월11일 해제	
19	소유권이전	2008년2월15일 제15434호	2007년12월24일 매매	소유자 한혜리 680905-***** 인천광역시 남구 용현동 490-11 거래가액 금60,000,000원
20	소유권이전	2008년8월8일 제95795호	2008년7월16일 매매	소유자 조명희 760417-***** 서울특별시 양천구 신정동 86-11 문성빌라 303호 거래가액 금62,000,000원

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 용현동 454-585 백송빌라 제4층 제403호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
21	임의경매개시결정	2013년1월8일 제1624호	2013년1월8일 인천지방법원의 임의경매개시결 정(2013타경156 5)	채권자 황간농업협동조합 151336-0000164 충북 영동군 황간면 남성리 571-1
22	21번임의경매개시결 정등기말소	2013년1월31일 제8220호	2013년1월30일 취하	
23	압류	2013년5월21일 제47288호	2013년5월21일 압류(자격징수 부-2857)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 서울특별시 마포구 독막로 311(염리동 168-9) (인천증부지사)
24	23번압류등기말소	2016년6월29일 제190736호	2016년6월29일 해제	
25	압류	2018년8월6일 제294142호	2018년8월6일 압류(세무2과-1 465)	권리자 인천광역시미추홀구
26	25번압류등기말소	2018년8월7일 제295659호	2018년8월7일 해제	
27	압류	2023년5월31일 제191709호	2023년5월31일 압류(징수부-24 54)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (인천남부지사)
28	압류	2023년9월13일 제330668호	2023년9월13일 압류(세무2과-1 1894)	권리자 연수구(인천광역시) 2317
29	압류	2023년11월30일 제431880호	2023년11월30일 압류(징세과-티 63667)	권리자 국 처분청 연수세무서장
30	임의경매개시결정	2024년10월25일 제392078호	2024년10월24일 인천지방법원의 임의경매개시결 정(2024타경566 730)	채권자 황간농업협동조합 151336-0000164 충청북도 영동군 황간면 황간로 34, .



【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	근저당권설정	1998년6월2일 제42270호	1998년6월2일 설정계약	채권최고액 금육백오십만원 채무자 강은경 인천 계양구 효성동 123 근저당권자 주식회사한국주택은행 110111-1480469 서울 영등포구 여의도동 36-3 (용현동지점)
2 (전 2)	근저당권설정	1998년6월2일 제42271호	1998년6월2일 설정계약	채권최고액 금일천팔백이십만원 채무자 강은경 인천 계양구 효성동 123 근저당권자 주식회사한국주택은행 110111-1480469 서울 영등포구 여의도동 36-3 (용현동지점)
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 2번 등기를 1999년 10월 04일 전산이기
3	1번근저당권설정, 2번근저당권설정 등기말소	2001년12월28일 제161116호	2001년12월28일 임의경매로 인한 낙찰	
4	근저당권설정	2001년12월28일 제161117호	2001년12월28일 설정계약	채권최고액 금18,200,000원 채무자 한경호 인천 남구 용현동 454-585 백송빌라 105동 403호 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울 중구 남대문로2가 9-1 (주택구일남영업지원센터)
5	4번근저당권설정등 기말소	2008년2월15일 제14685호	2008년2월15일 해지	
6	근저당권설정	2008년2월15일 제15435호	2008년2월15일 설정계약	채권최고액 금45,500,000원 채무자 한혜라 인천광역시 남구 용현동 490-11 근저당권자 전주성가신용협동조합 210141-0001022 전라북도 전주시 완산구 평화동2가 302-11

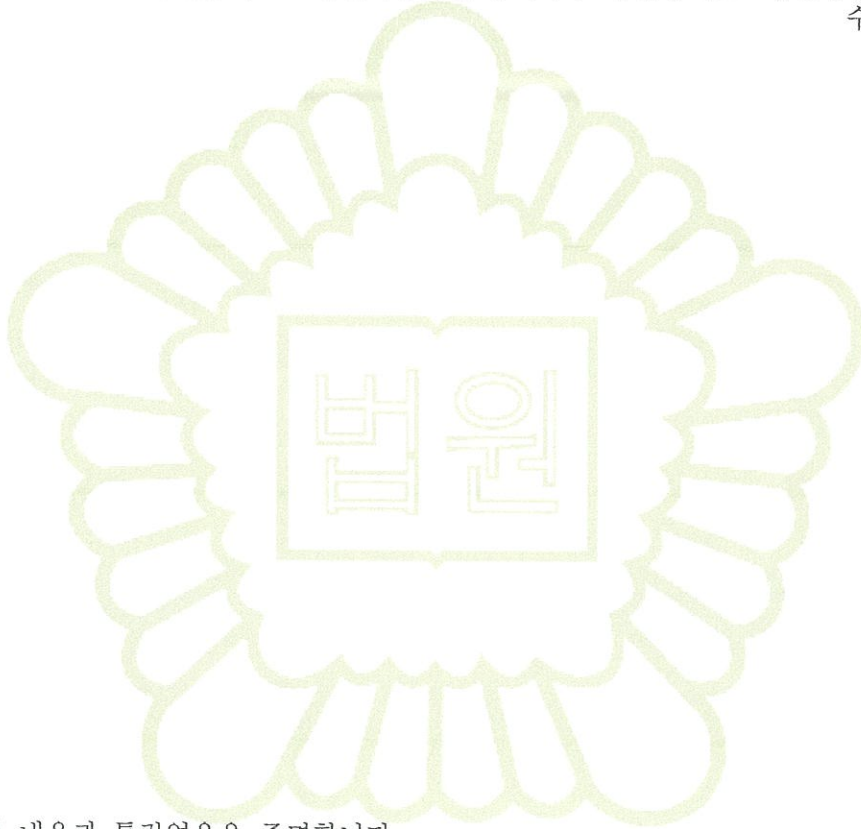


[집합건물] 인천광역시 미추홀구 용현동 454-585 백송빌라 제4층 제403호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
7	근저당권설정	2008년8월8일 제95796호	2008년8월8일 설정계약	채권최고액 금65,000,000원 채무자 조명희 서울 양천구 신정동 86-11 문성빌라 303호 근저당권자 황간농업협동조합 151336-0000164 충청북도 영동군 황간면 남성리 571-1
8	6번근저당권설정등기말소	2008년8월12일 제97072호	2008년8월12일 해지	

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 11월 1일

법원행정처 등기정보중앙관리소

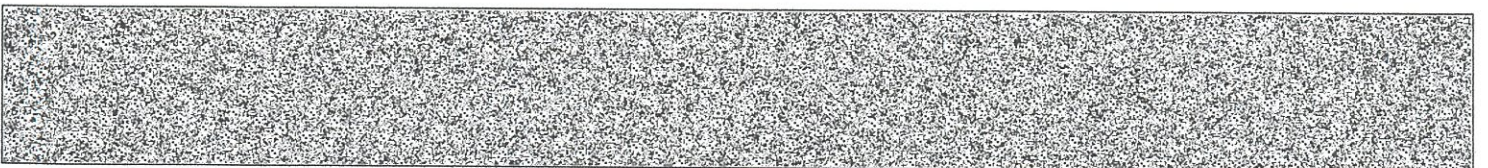
전산운영책임관



- * 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(<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 12420212006194111010968011AST021964712174728211112

발급확인번호 AANM-JPJS-9476

발행일 2024/11/01

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 1246-1996-821947

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 용현동 454-585 백송빌라 제4층 제403호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
조명희 (소유자)	760417-*****	단독소유	서울특별시 양천구 신정동 86-11 문성빌라 303호	20

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
27	압류	2023년5월31일 제191709호	권리자 국민건강보험공단	조명희
28	압류	2023년9월13일 제330668호	권리자 연수구(인천광역시)	조명희
29	압류	2023년11월30일 제431880호	권리자 국	조명희
30	임의경매개시결정	2024년10월25일 제392078호	채권자 황간농업협동조합	조명희

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	근저당권설정	2008년8월8일 제95796호	채권최고액 금65,000,000원 근저당권자 황간농업협동조합	조명희

[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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) 개정 2023. 8. 1>

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

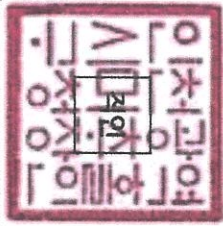
건물ID	2120041560014687	고유번호	2817710200-3-04540585	명칭	도로명주소	호수/기구수/세대수	백승빌라	0호/0기구/12세대
대지위치	인천광역시 미추홀구 용현동			지번	454-585	인천광역시 미추홀구 수봉남로5번길 12-51 (용현동)		
*대지면적	180 m ²	연면적	582.76 m ²	*지역	일반주거	*지구	주거환경개선지구	*구역
건축면적	145.69 m ²	용적률	80.94 %	주구조	철근콘크리트	주용도	다세대주택	층수
*건폐율	80.94 %	*용적률	323.76 %	높이	12.1 m	지붕	스라브	부속건축물
*조정면적	m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴거리		지하: 층, 지상: 4층
				m				

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	1층	철근콘크리트	다세대주택(3세대)	145.69			- 이하(여백) -		
주1	2층	철근콘크리트	다세대주택(3세대)	145.69					
주1	3층	철근콘크리트	다세대주택(3세대)	145.69					
주1	4층	철근콘크리트	다세대주택(3세대)	145.69					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 11월 1일

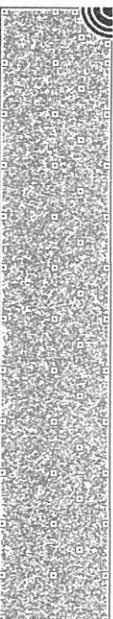
인천광역시 미추홀구청장



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mmx210mm(백상지 80g/m²)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대전광역시 미추홀구 용현동

지번 454-585 지번 관련 주소

454-585

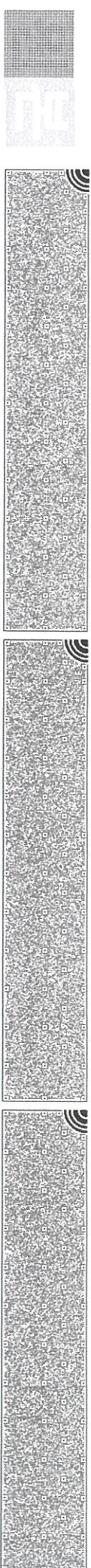
명칭	백송빌라	호수/가구수/세대수	0호/0가구/12세대
도로명주소	대전광역시 미추홀구 수봉남로5번길 12-51 (용현동)		
도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	※주차장						승강기	인허가 시기	
			구분	유내	유외	인근	면적	승용			비상용
건축주	박용식 외11인	730817-1*****	구분	대	대	대	대	대	대	허기일	1995.12.23.
설계자	한교선	405*****	지주식	대	대	대	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)	허기일	1995.12.23.
공사감리자	한교선	405*****	기계식	대	대	대	대	형식	구분 수량 및 총 용량	허기일	1996.4.10.
공시시공자 (원장관리인)	박용식 외11인	730817-1*****	전기차	대	대	대	대	콘크리트각형	용량	사용승인일	1998.5.27.
				대	대	대	대	60인용	지하		

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

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
1998.5.29.	1998.5.27	사용승인되어 신규작성	2018.7.1.	구명칭변경: 인천광역시 남구 명칭 변경에 관한 법률(2018.7.1 시행)에 따른 구명칭변경(남구-미추홀구)	1998.5.27	사용승인되어 신규작성	
2011.10.4.	2011.10.4.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건폐율:80.93' → 80.94' 용적율:323.75' → 323.76')) 직권변경					

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

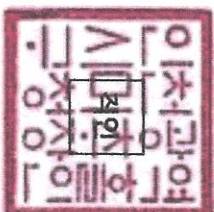
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220041560011323	고유번호	2817710200-3-04540585		명칭	백송빌라	호명칭	403
대지위치	인천광역시 미추홀구 용현동				지번	454-585	도로명주소	인천광역시 미추홀구 수봉남로5번길 12-51 (용현동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자	
					주민(법인)등록번호 (별동신등기용등록번호)	조명회			변동원인	소유권이전
주	4층	철근콘크리트	다세대주택	37.77		조명회	서울특별시 양천구 신정동 86-11 문성빌라 303호	1/1	2008.8.8.	소유권이전
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 원소유자만 표시한 것입니다.					
주	4층	철근콘크리트	계단실	4.78						
		- 이하여백 -								

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 미추홀구청장

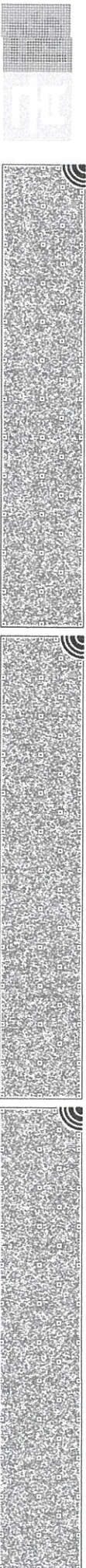


담당자:
전화:

발급일자: 2024년 11월 1일

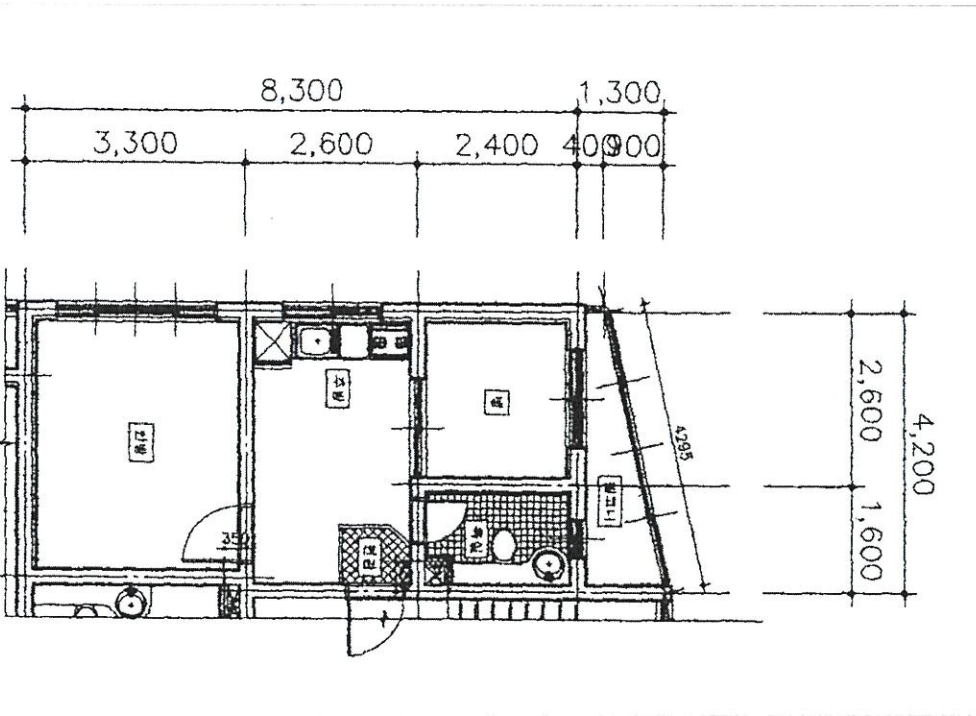
※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



건축물현황도

건물ID	2220041560011323	고유번호	2817710200-3-04540585	명칭	백송빌라	호명칭	403
대지위치	인천광역시 미추홀구 용현동	지번	454-585	도로명주소	인천광역시 미추홀구 수봉남로5번길 12-51 (용현동)		



도면의 조각 2024.11.7	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	함교선 (서명 또는 인)
------------------------	-----	----	---------	--------	---------------



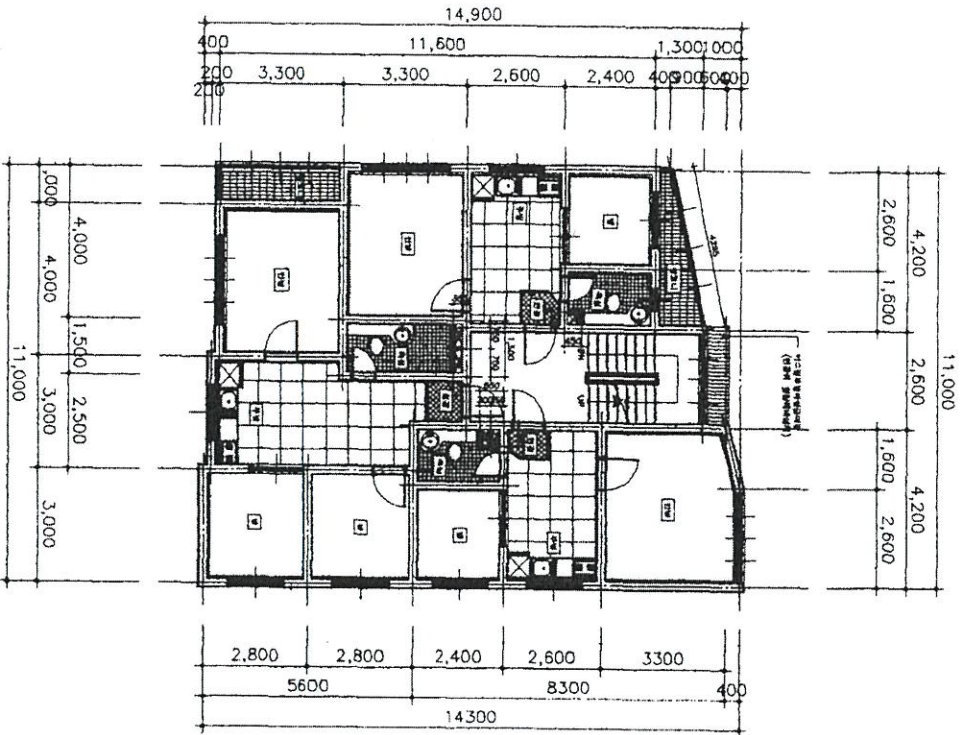
* 건축물현황도는 단면도(단면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.
증서발행시간: 14:05:44.072

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041560014687	고유번호	2817710200-3-04540595	면적	백송빌라	호수/가구수/세대수	0호/0가구/12세대
대지위치	인천광역시 미추홀구 용현동		지번	454-585	도로명주소	인천광역시 미추홀구 수봉남로5번길 12-51 (용현동)	



도면의 크기	0035	평균도(2-4층)	축척	도면 작성자
중지발생사건: 440544407	100원	2024.11.7	1:200	대성건축사사무소 한교선 (서명 또는 인)


(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 증명할 수 없습니다)

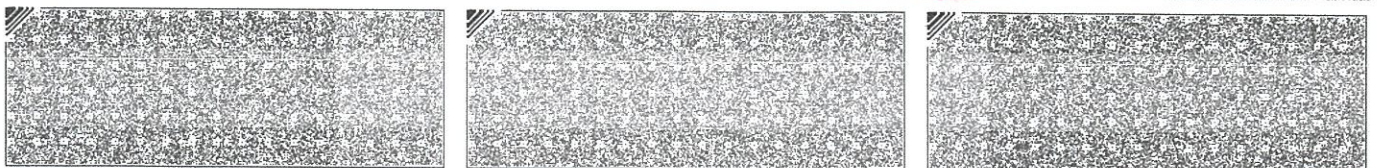


발급번호 : 202428177003203613

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 11/ 01

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	주식회사 건일감정평가법인	주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
인천광역시 미추홀구 용현동			454-585	대	180.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제3종일반주거지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 주거환경개선지구(사업완료-2006. 12. 31)<도시저소득주민의주거환경개선을위한입시조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> 제1종일반주거지역 제3종일반주거지역 지구단위계획구역 과밀억제권역 주거환경개선지구 상대보호구역 고도지구 사업지역기타 도로 소로1류(폭 10m~12m) 소로2류(폭 8m~10m) 법정동
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					축척 1/900
2024/ 11/ 01					수입증지 붙이는곳
인천광역시 미추홀구청 					수수료 전자결제 민원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.