

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김양순 소유물건(2024타경572001)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호: B2412-01-003

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	육천구백만원정 (₩69,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매15계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김양순 (2024타경572001)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
그 밖의 참고사항	-		2024. 12. 13	2024. 12. 12 ~ 2024. 12. 13	2024. 12. 13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	69,000,000
	합 계					₩69,000,000
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 학익동 소재 “학산초등학교” 남서측 인근에 위치하는 구분건물 (부흥빌라트 제비동 제1층 제102호)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 12월 12일 ~ 2024년 12월 13일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 13일임.

#### 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 학익동 710-4 부흥빌라트 제비동 제1층 제102호			사용승인 일자	2002.05.01			
건물 주용도	공동주택			구조	철근콘크리트조 경사지붕			
전체층수	지상4층			용도지역	제1종일반주거지역			
일련 번호	구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도
	해당 층·호수							
1	제1층	제102호	32.99	6.983	39.973	82.53	21.288	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, 건축물 현황도 및 외부관찰 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	학익동 710-5	은혜쉐르빌 제에이동 제1층 제1**호	37.55	2024.03.20	79,000,000	2,103,862	-
				2002.03.11			

### 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	학익동 710-5	은혜쉐르빌 제에이동 제1층 제1**호	35.02	경매	2024.11.22	79,000,000	2,255,854
					2002.03.11		
#b	학익동 710-5	은혜쉐르빌 제에이동 제2층 제2**호	35.02	경매	2024.07.31	84,000,000	2,398,629
					2002.03.11		
#c	학익동 710-3	부흥빌라트 제에이동 제3층 제3**호	34.67	경매	2024.06.26	76,000,000	2,192,097
					2002.05.01		

### 3) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
전유면적 기준 2,000,000원/㎡ ~ 2,200,000원/㎡ 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	학익동 710-5	은혜쉐르빌 제에이동 제1층 제1**호	37.55	2024.03.20	79,000,000	2,103,862	-
				2002.03.11			

### (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
2024.03.20 ~ 2024.12.13	0.98869	지역 : 인천광역시(24.03.20~24.12.13)  거래시점 : 2024.03.20, 2024년02월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.12.13, 2024년11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년10월 지수를 적용함 2024.03.20 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 97.3 2024.12.13 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 96.2 시점수정치 : $96.2/97.3 \approx 0.98869$

## ■ 시점수정의 결정

시점수정치
0.98869

# 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	1.00	대체로 유사함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함
누 계 치		1.000	

# 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	2,103,862	1.000	0.98869	1.000	2,080,067	32.99	68,621,410	69,000,000

## 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 학익동 710-4	부흥빌라트 제비동 제1층 제102호	32.99	21.288	69,000,000
합 계			-	-	₩ 69,000,000



# 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 학익동 소재 "학산초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 다세대주택, 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로서 제반주위 환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 등이 소재하는 바, 제반 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사지붕 4층 건내 제1층 제102호로서,

외벽 : 드라이비트마감 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 가장형 완경사지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 남측으로 폭 약 8미터의 내외의 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(2014-01-13)(학익지구(자세한사항은도시창생과문의)),  
가축사육제한구역(인천광역시미추홀구가축사육제한에관한조례[2018.7.1.]<가축분뇨의관리및  
이용에관한법률>, 상대보호구역(2023-12-13)<교육환경보호에관한법률>, 과밀억제권역<수도권정  
비계획법> 임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

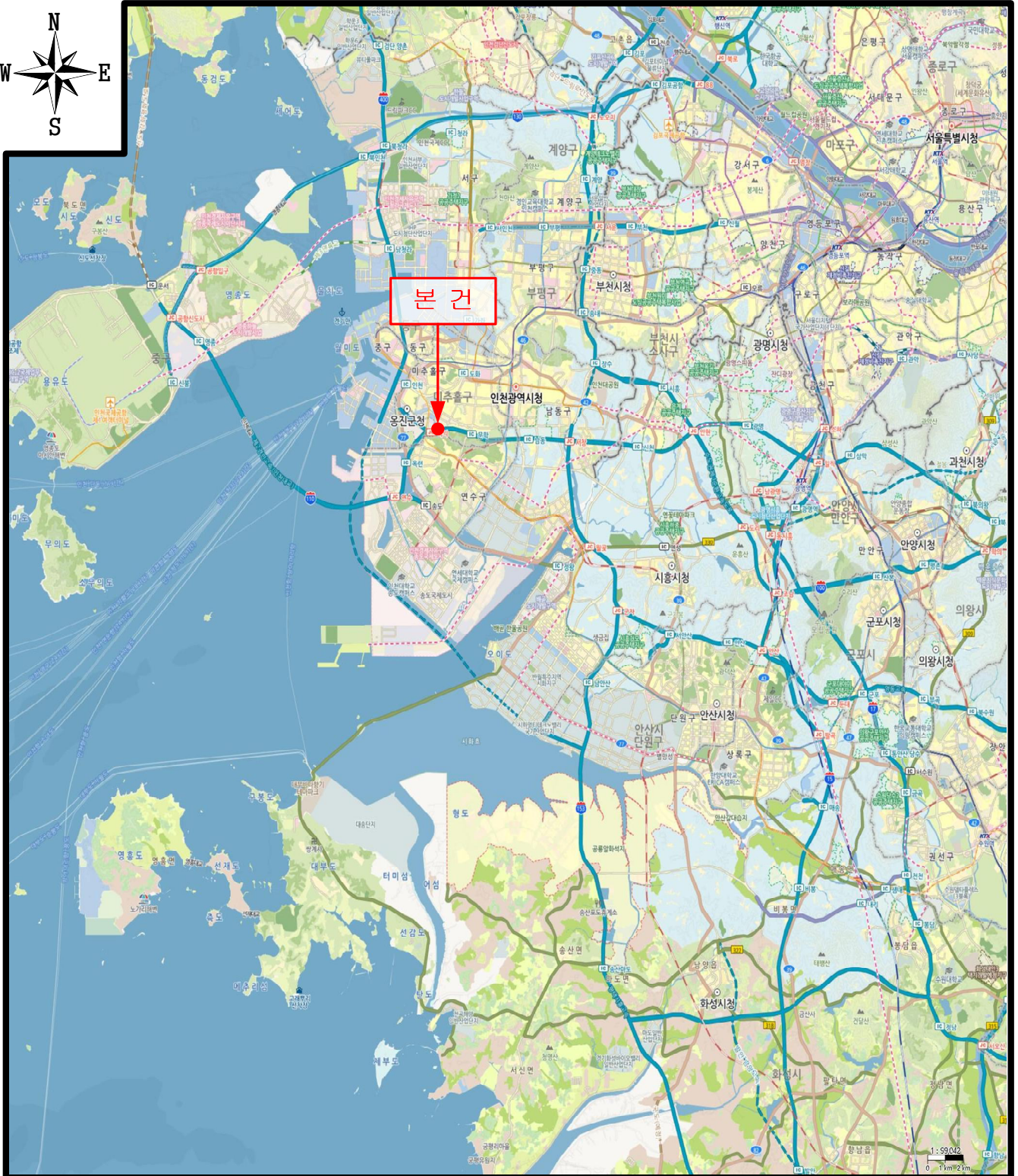
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도

소재지

인천광역시 미추홀구 학익동 710-4  
부흥빌라트 제비동 제1층 제102호



# 위 치 도

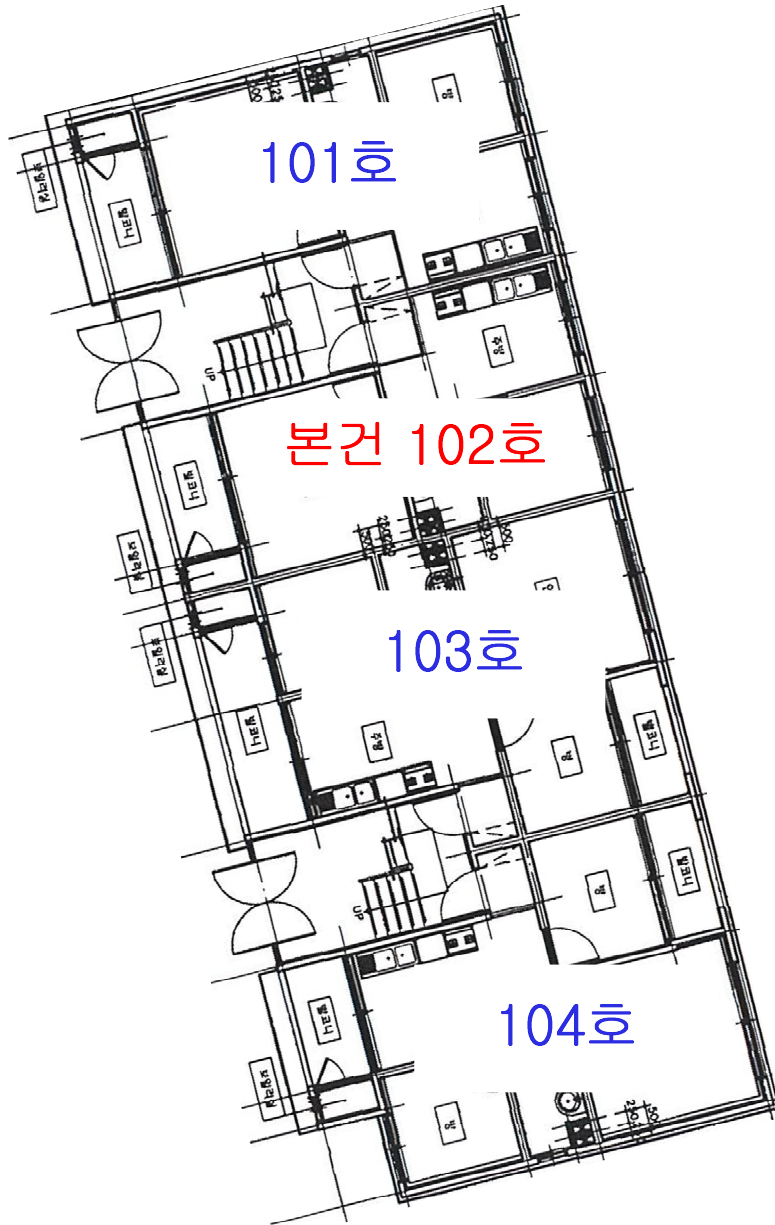
소재지

인천광역시 미추홀구 학익동 710-4  
부흥빌라트 제비동 제1층 제102호



# 호 별 배 치 도

No Scale



<인천광역시 미추홀구 학익동 710-4 부흥빌라트 제비동 제1층 제102호>

# 사 진 용 지



본건전경



본건전경

# 사 진 용 지

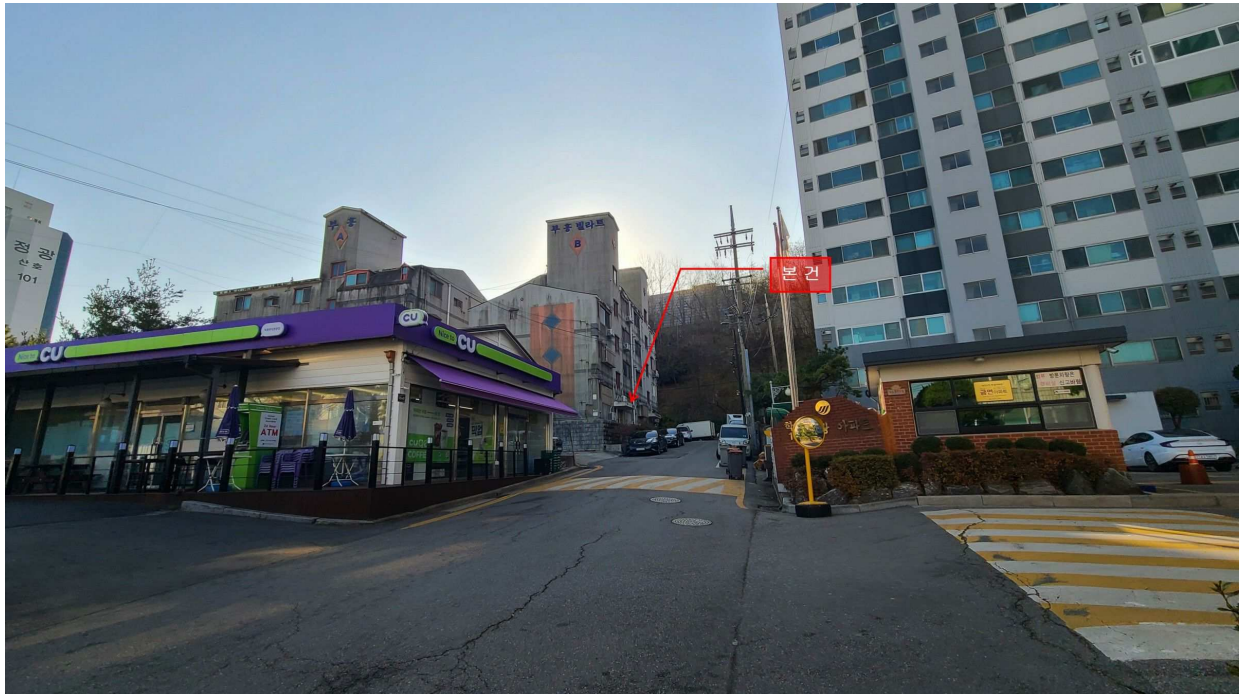


공동현관 입구



본건 현관 입구

# 사 진 용 지



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 : B2412-01-003

시행일자 : 2024-12-13

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 김재철

참 조 : 경매15계

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. 2024.12.05자 귀 제 『2024타경572001』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『김양순 소유물건(2024타경572001)』 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 : B2412-01-003

수신 : 인천지방법원 사법보좌관 김재철 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.12.05 자 귀 제 『 2024타경572001 』 호로 의뢰하신 『 인천광역시 미추홀구 학익동 710-4 부흥빌라트 비동 1층 102호 』 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	5,000
비소계	127,200	기본수수료 ≒290,000
특별용역비	-	
공급가액	417,000	1,000원 미만 절사
부가세	41,700	
합계	458,700	
기납부 착수금	-	
정산청구액	458,700	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

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

(주)건일감정평가법인 본사

대표이사 안성태



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1246-2002-005778



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 학익동 710-4 부흥빌라트 제비동 제1층 제102호

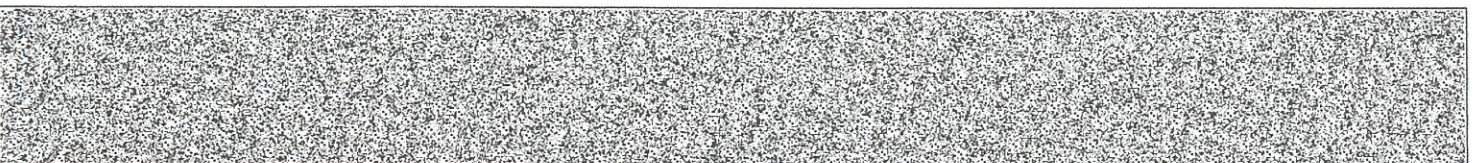
### 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2002년5월6일	<del>인천광역시 남구 학익동 710-4 부흥빌라트 제비동</del>	<del>철근콘크리트조 경사지붕 4층 다세대주택 1층 171.24㎡ 2층 171.24㎡ 3층 171.24㎡ 4층 138.25㎡</del>	<del>도면편철장 4책 제633면</del>
2		<del>인천광역시 남구 학익동 710-4 부흥빌라트 제비동 [도로명주소] 인천광역시 남구 한나루로341번길 118</del>	<del>철근콘크리트조 경사지붕 4층 다세대주택 1층 171.24㎡ 2층 171.24㎡ 3층 171.24㎡ 4층 138.25㎡</del>	<del>도로명주소 2015년4월13일 등가</del>
3		인천광역시 미추홀구 학익동 710-4 부흥빌라트 제비동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로341번길 118	철근콘크리트조 경사지붕 4층 다세대주택 1층 171.24㎡ 2층 171.24㎡ 3층 171.24㎡ 4층 138.25㎡	2018년6월4일 행정구역명칭변경으로 인하여 2018년7월9일 등기

### ( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	<del>1. 인천광역시 남구 학익동 710-4</del>	대	361㎡	2002년5월6일
2	1. 인천광역시 미추홀구 학익동 710-4	대	361㎡	2018년6월4일 1토지 행정구역명칭변경 2018년7월9일

[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.



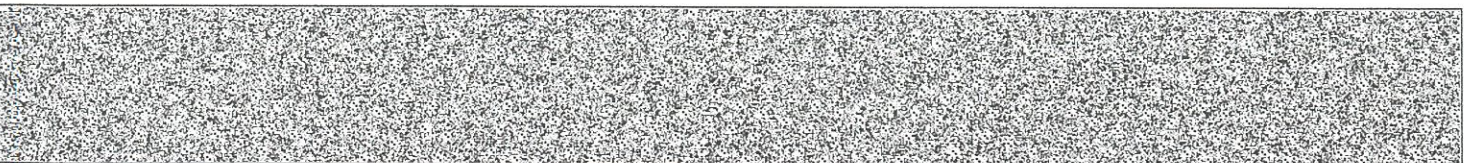
발행번호 12420212006204121010020051AST005700612117821211112

발급확인번호 AANO-ULKE-7784

발행일 2024/12/05

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2002년5월6일	제1층 제102호	철근콘크리트조 32.99㎡	도면편철장 4책 제633면
( 대지권의 표시 )				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		361분의 21.288	2002년5월2일 대지권 2002년5월6일

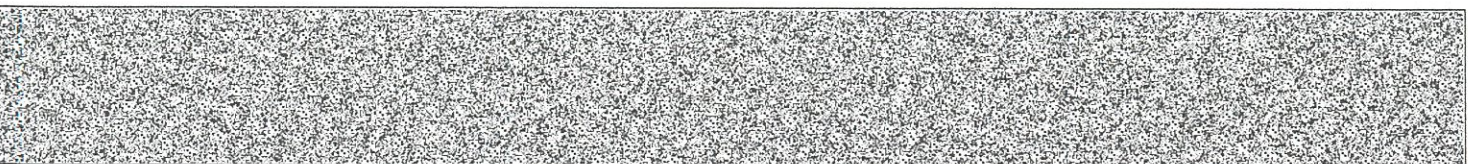
【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2002년5월6일 제71055호		소유자 이규순 581124-***** 인천 남동구 간석동 344-1 간석주공아파트 58동 403호
2	소유권이전	2002년7월22일 제13170호	2002년7월2일 매매	소유자 김행규 500518-***** 부산 동래구 안락동 467-4 명진주택 109
3	임의경매개시결정	2004년9월1일 제90263호	2004년8월31일 인천지방법원의 경매개사 결정(2004타경1 29898)	채권자 주식회사국민은행 110111-2365321 <del>서울 중구 남대문로2가 9-1</del> (인천엔피엘관리센터)
4	소유권이전	2005년4월28일 제43935호	2005년4월26일 임의경매로 인한 매각	소유자 김숙자 480126-***** 경기도 부천시 소사구 소사본동 128 302호
5	3번임의경매개시결 정 등기말소	2005년4월28일 제43935호	2005년4월26일 임의경매로 인한 매각	
6	소유권이전	2005년12월8일 제132076호	2005년11월18일 매매	소유자 장재홍 410227-***** 인천 남구 학익동 710-4 부흥빌라트 비동 102호



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 학익동 710-4 부흥빌라트 제비동 제1층 제102호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
7	소유권이전	2009년10월6일 제98599호	2009년9월9일 매매	소유자 김양순 670204-***** 서울특별시 강서구 방화동 852 방화12단지도시개발아파트 1206동 705호 거래가액 금62,000,000원
8	압류	<del>2020년7월9일 제317542호</del>	<del>2020년7월9일 압류(업무부-14 909)</del>	권리자 <del>인천광역시상수도사업본부장</del>
9	8번압류등기말소	2021년7월29일 제314726호	2021년7월29일 해제	
10	압류	2023년5월17일 제172009호	2023년5월17일 압류(채납징세 과-타18111)	권리자 국 처분청 부평세무서장
11	압류	2024년5월9일 제173835호	2024년5월9일 압류(자치행정 국 세무1과-001528 )	권리자 부평구(인천광역시) 2318
12	강제경매개시결정	2024년11월21일 제421234호	2024년11월21일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2024타경572 001)	채권자 박정규 871224-***** 인천광역시 미추홀구 한나루로341번길 118, 제비동 102호 (학익동, 부흥빌라트)

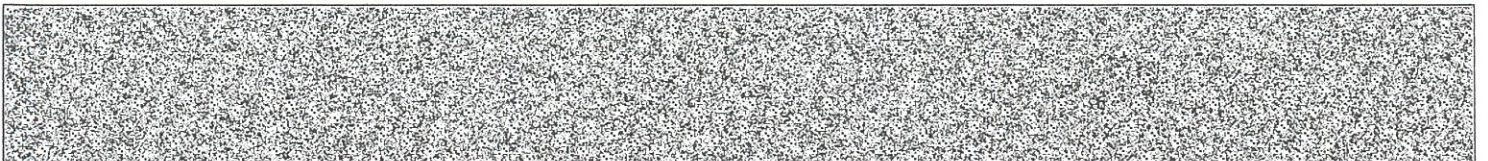
【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	<del>근저당권설정</del>	<del>2002년7월22일 제13171호</del>	<del>2002년7월22일 설정계약</del>	채권최고액 <del>금55,900,000원</del> 채무자 김행규 <del>부산 동래구 안락동 467-4 명진주택 109</del> 근저당권자 <del>주식회사국민은행 110111-2365321</del> <del>서울 중구 남대문로2가 9-1</del> ( <del>주택등인권저점</del> )
2	1번근저당권설정 등기말소	2005년4월28일 제43935호	2005년4월26일 입의경매로 인한 매각	



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 학익동 710-4 부흥빌라트 제비동 제1층 제102호

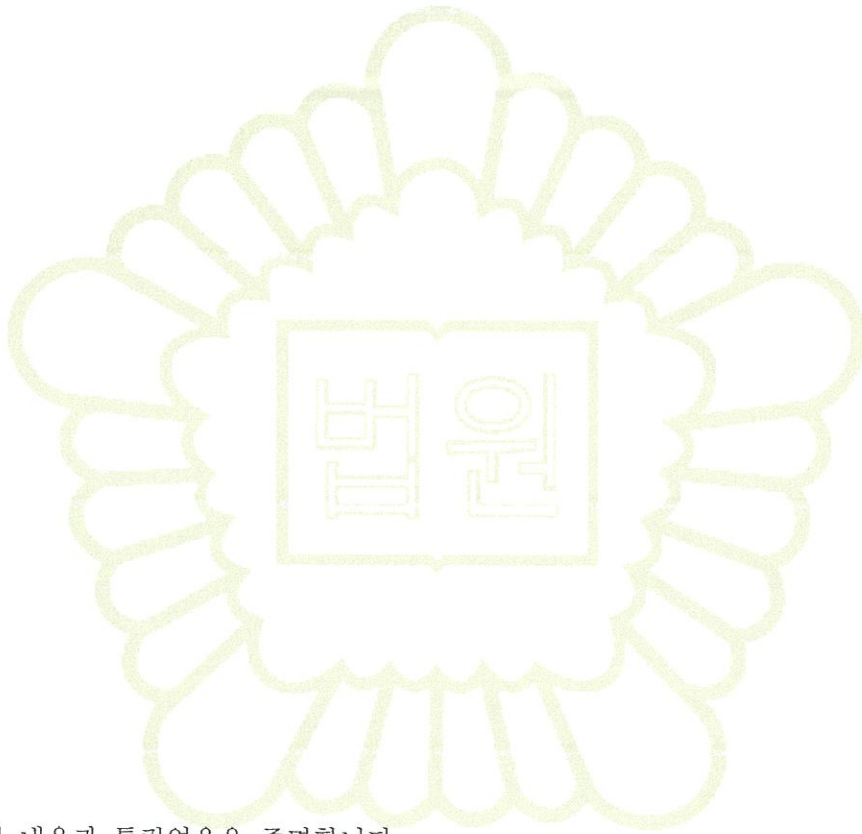
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	<del>근저당권설정</del>	<del>2009년10월6일 제98600호</del>	<del>2009년10월6일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금54,600,000원 채무자 김양순 서울특별시 강서구 방화동 852 방화12단지도시개발아파트 1206동 705호 근저당권자 진도농업협동조합 206136-0002093 권리남도 진도군 진도읍 교동리 489-1</del>
3-1	<del>3번근저당권변경</del>	<del>2015년5월11일 제51506호</del>	<del>2015년5월11일 변경계약</del>	<del>채권최고액 금8,400,000원</del>
4	3번근저당권설정등기말소	2017년3월24일 제100132호	2017년3월22일 해지	
5	주택임차권	2021년8월19일 제340692호	2021년7월19일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2021카임10530 )	임차보증금 금60,000,000원 범 위 제1층 제102호 32.99㎡전부 임대차계약일자 2017년3월7일 주민등록일자 2017년3월22일 점유개시일자 2017년3월29일 확정일자 2017년3월8일 임차권자 한국토지주택공사 135671-0033355 경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동) ( 인천지역본부 )
5-1				5번 등기는 건물만에 관한 것임 2021년8월19일 부가
6	5번주택임차권등기말소	2021년11월26일 제479745호	2021년11월24일 기타	
7	주택임차권	2024년1월17일 제20803호	2024년1월15일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2023카임16425 )	임차보증금 금65,000,000원 범 위 제1층 제102호 32.99㎡ 전부 임대차계약일자 2021년10월19일 주민등록일자 2021년10월20일 점유개시일자 2021년11월19일 확정일자 2021년10월20일 임차권자 박정규 871224-***** 인천광역시 미추홀구 한나루로341번길 118, 제비동 102호(학익동,부흥빌라트)
7-1				7번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년1월17일 부기

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 학익동 710-4 부흥빌라트 제비동 제1층 제102호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 12월 5일

법원행정처 등기정보중앙관리소

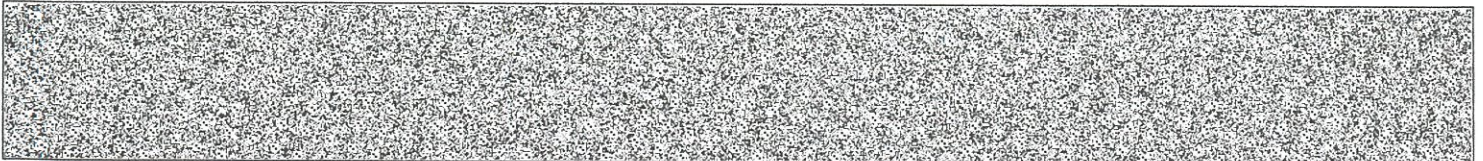
전산운영책임관



\* 실선으로 그어진 부분은 탈소사항을 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 12420212006204121010020051AST005700612157821211112

발급확인번호 AANO-ULKE-7784

발행일 2024/12/05

# 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 1246-2002-005778

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 학익동 710-4 부흥빌라트 제비동 제1층 제102호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김양순 (소유자)	670204-*****	단독소유	서울특별시 강서구 방화동 852 방화12단지도시개발아파트 1206동 705호	7

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
10	압류	2023년5월17일 제172009호	권리자 국	김양순
11	압류	2024년5월9일 제173835호	권리자 부평구(인천광역시)	김양순
12	강제경매개시결정	2024년11월21일 제421234호	채권자 박정규	김양순

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	임차권설정	2024년1월17일 제20803호	임차보증금 금65,000,000원 임차권자 박정규	김양순

## [ 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	2120041560018007	고유번호	2817710300-3-07100004	명칭	부흥빌라B동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/15세대
대지위치	인천광역시 미추홀구 학익동			지번	710-4	도로명주소	인천광역시 미추홀구 한나루로341번길 118(학익동)
※대지면적	361 m <sup>2</sup>	연면적	651.97 m <sup>2</sup>	※지역	제1종일반주거지역	※지구	지구단위계획구역
건축면적	178.44 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	651.97 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트조	주용도	공동주택
※건폐율	49.43 %	※용적률	180.6 %	높이	13.4 m	지붕	경사지붕
※조경면적	m <sup>2</sup>	※공개 공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	※건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	※건축선 후퇴거리	m

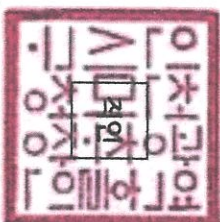
#### 건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	1층	철근콘크리트조	다세대주택	171.24			-이하여백-		
주1	2층	철근콘크리트조	다세대주택	171.24					
주1	3층	철근콘크리트조	다세대주택	171.24					
주1	4층	철근콘크리트조	다세대주택	138.25					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 12월 5일

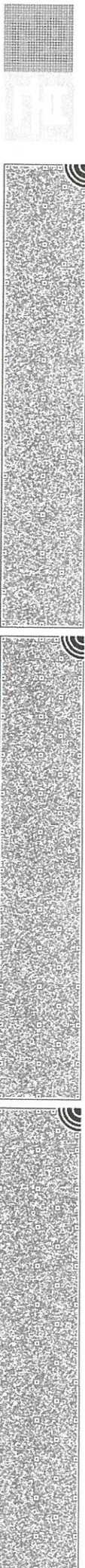
#### 인천광역시 미추홀구청장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm(백상기 80g/㎡)





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

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220041560038322	고유번호	2817710300-3-07100004	영칭	부흥빌라트B동	호명칭	102
대지위치	인천광역시 미추홀구 학익동			지번	710-4	도로명주소	인천광역시 미추홀구 현내루로341번길 118 (학익동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	소유자 현황	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	김양순			변동일자	변동원인
주	1층	철근콘크리트조	다세대주택	32.99	670204-2*****	김양순	서울특별시 강서구 방화동 852 방화12단지도시개발아파트 1206동 705호	1/1	2009.10.6.	소유권이전
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.					
주		철근콘크리트조	계단실	6.983	-이하여백-					
		-이하여백-								

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

### 인천광역시 미추홀구청장



담당자:  
전화:

발급일자: 2024년 12월 5일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]

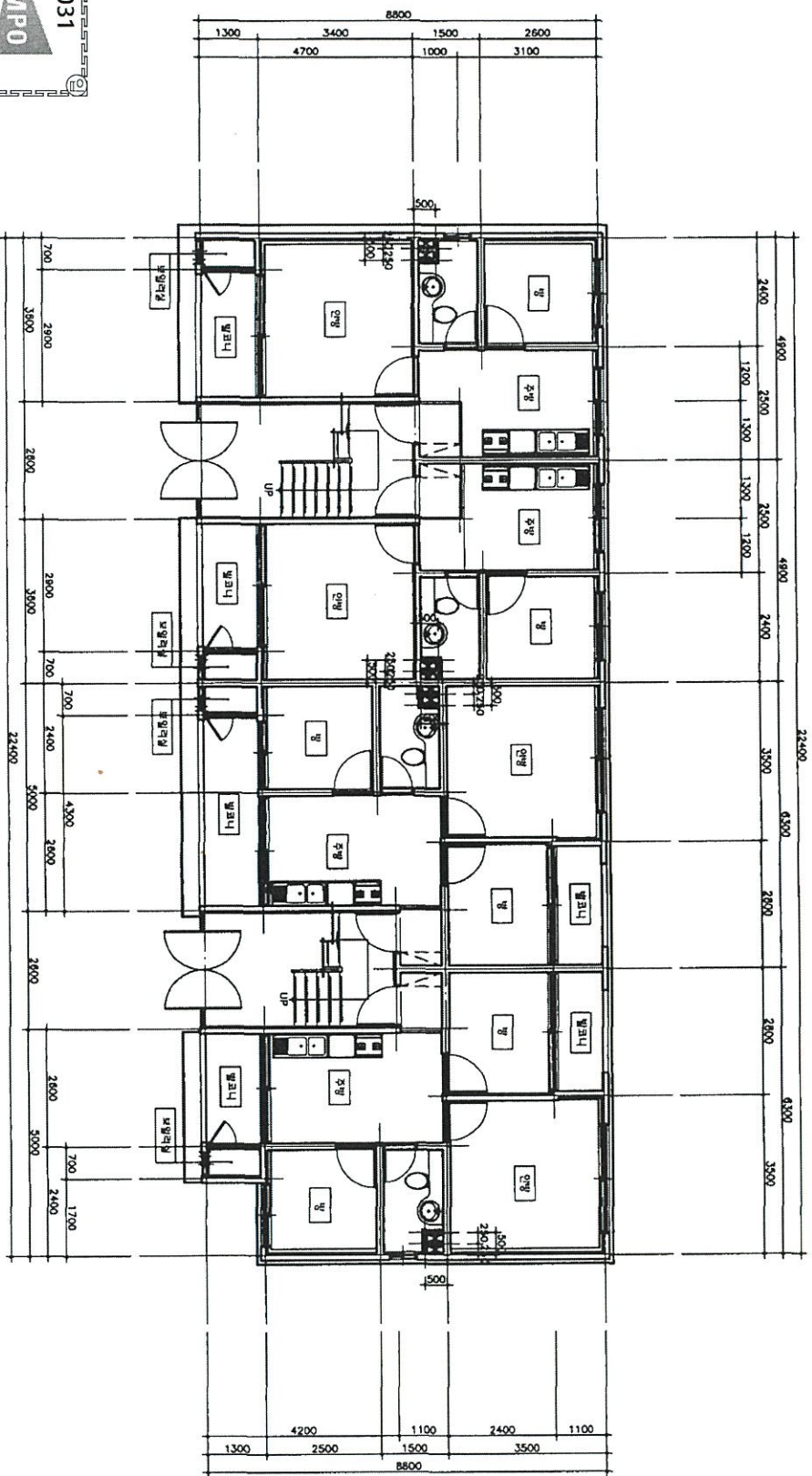




# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041560018007	고유번호	2817710300-3-07100004	명칭	부흥빌라트B동	호수기구수/세대수	0호/07기구/15세대
대지위치	인천광역시 미추홀구 학익동		지번	710-4	도로명주소	인천광역시 미추홀구 한나루로341번길 118 (학익동)	



도면이 100면  
2024.12.9

중지발행시간: 16:27:36.043

평면도(1층)

축척

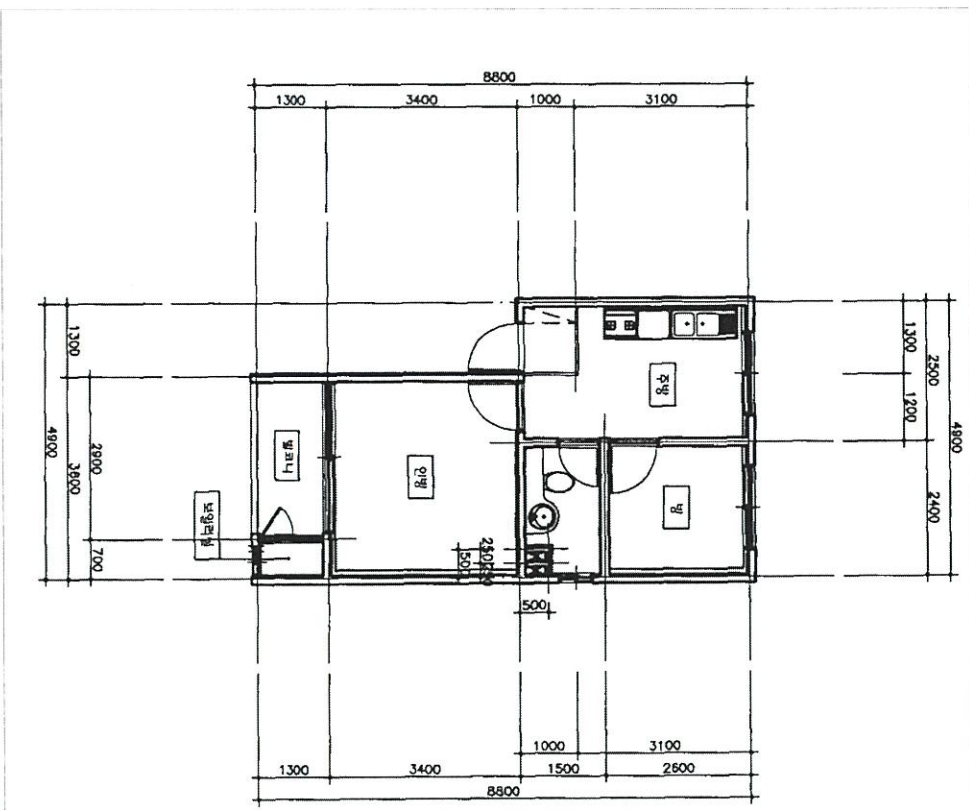
1 : 150

도면 작성자 삼성건축사사무소 건축사 이교진 (서명 또는 인)

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

### 건축물현황도

건물ID	2220041560038322	고유번호	2817710300-3-07100004	명칭	부흥빌라트B동	호명칭	102
대지위치	인천광역시 미추홀구 학익동		지번	710-4	도로명주소	인천광역시 미추홀구 한나루로341번길 118 (학익동)	



0032  
GMP0

도면의 크기  
100원

2024.12.9

평면도	축척	도면 작성자	건축사 이교진 (서명 또는 인)
	1 : 150		

※ 건축물현황도는 단위에 해당 평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.  
 증명발행시각: 162736.044

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

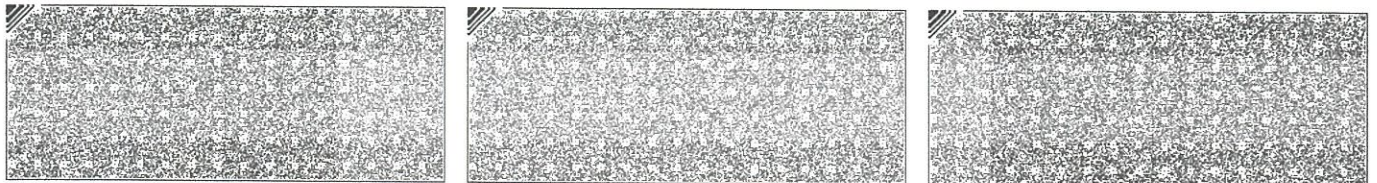


발급번호 : 202428177003232562

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 12/ 05

토지이용계획확인서				처리기간				
				1 일				
신청인	성명	주식회사 건일감정평 가법인	주소					
			전화번호					
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m <sup>2</sup> )			
인천광역시 미추홀구 학익동			710-4	대	361.0			
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(2014-01-13)(학익지구(자세한 사항은 도시창생과문의)) [이하공란]						
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.]<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-13)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]						
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]						
확인도면					<p>범례</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">□</span> 준보전산지</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> 제1종일반주거지역</li> <li><span style="color: green;">■</span> 제3종일반주거지역</li> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> 자연녹지지역</li> <li><span style="color: blue;">□</span> 지구단위계획구역</li> <li><span style="color: lightblue;">□</span> 과밀억제권역</li> <li><span style="color: purple;">□</span> 상대보호구역</li> <li><span style="color: red;">□</span> 도로</li> <li><span style="color: red;">□</span> 광로3류(폭 40m-50m)</li> <li><span style="color: red;">□</span> 소로1류(폭 10m-12m)</li> <li><span style="color: green;">□</span> 어린이공원</li> <li><span style="color: lightgreen;">□</span> 완충녹지</li> <li><span style="color: lightblue;">□</span> 법정동</li> </ul>			
					축척 1/1000	수입증지 붙이는곳		
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2024/ 12/ 05</p> <p style="text-align: center;">인천광역시 미추홀구청</p>								
				<table border="1"> <tr><td>수수료</td></tr> <tr><td>전자결제</td></tr> <tr><td>민원</td></tr> </table>		수수료	전자결제	민원
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 할 수 있습니다.