

가

Appraisal Report

	424121801
	(2024 575895)

(가 , 가가 (改作), (轉載))



TEL: (032)464-4411 FAX: (032)464-4412 670(8)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

대상물건은 인천광역시 서구 석남동 소재 '석남체육공원' 서측 인근에 위치하는 보성빌라 비동 3층 302호로서, 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

가. 대상물건 개요

1) 건물 개요 (건축물대장 기준)

소재지	주구조	주용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일	비고
석남동 477-9	벽돌구조	다세대주택	329.84	지하1층 / 지상3층	1990.12.04	8세대

2) 평가 대상물건

일련번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용도
가	3	302	37.24	4.56	41.8	89.09	24.365	다세대 주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상물건 현황



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】

다. 공법상 제한사항



【 토지이용계획도 】

■ 일련번호(1): 제1종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

【 토지이용계획 】

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표” 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 19일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 12월 19일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 면적, 구조 및 이용 상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성은 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 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.

3. 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 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출과정

1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

2. 가격조사자료

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
			용도					사용승인일
1	석남동 453-4	고려빌라	가 1/000	38.09	25.5	105,000,000	2,756,629	2024.03.08
			다세대주택					1993.07.05
2	석남동 477-1	보성빌라	비 1/000	37.24	24.36	100,000,000	2,685,284	2024.05.13
			다세대주택					1990.11.29
3	석남동 477-2	한강빌라	101 1/000	39.93	28.95	115,000,000	2,880,040	2022.06.15
			다세대주택(1)					1995.09.20

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)
		용도			사용승인일		
1	석남동 525-5	1 2/○○○	36.86	경매	2024.11.19	99,000,000	2,685,838
		다세대주택			1990.12.21		
2	석남동 448-36	1 4/○○○	37.29	경매	2023.05.03	107,000,000	2,869,401
		다세대주택			1993.05.22		

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

다. 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적당: 2,600,000 ~ 2,800,000원/㎡ 수준
------	------------------------------------

라. 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

마. 경매통계분석

인천 서구 2023년 12월 ~ 2024년 11월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	36,295,000,000	25,896,664,310	71.4	1,033	239	23.1

※ 출처 : 인포케어

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 비교사례 선정

상기 가격조사자료 중 대상물건을 평가함에 있어 보다 적절한 사례로 판단되는 「거래사례 1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
			용도					사용승인일
1	석남동 453-4	고려빌라	가	38.09	25.5	105,000,000	2,756,629	2024.03.08
			1/○○○ 다세대주택					1993.07.05

4. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.000)

5. 시점수정

[사례 기호 1]

구 분	적 용 지 수	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	97.3	2024.2
기준시점 당시 매매가격지수	96	2024.11
시점수정치	0.98664	96 / 97.3

※인천 (연립 · 다세대)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

[대상물건 일련번호(가)/비교사례 기호(1)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	상호 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	상호 대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	대상은 사례에 비하여 층별 효용에서 우등함.	1.01
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.010

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가(원/㎡)
가	2,756,629	1.000	0.98664	1.010	2,746,998

8. 감정평가액 결정

일련번호	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
가	37.24	2,746,998	102,298,205	102,000,000
합 계	37.24	-	-	102,000,000

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

일련번호	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
가	37.24	2,746,998	102,298,205	102,000,000
합 계	37.24	-	-	102,000,000

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 및 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

가

[: 2024-12-19]

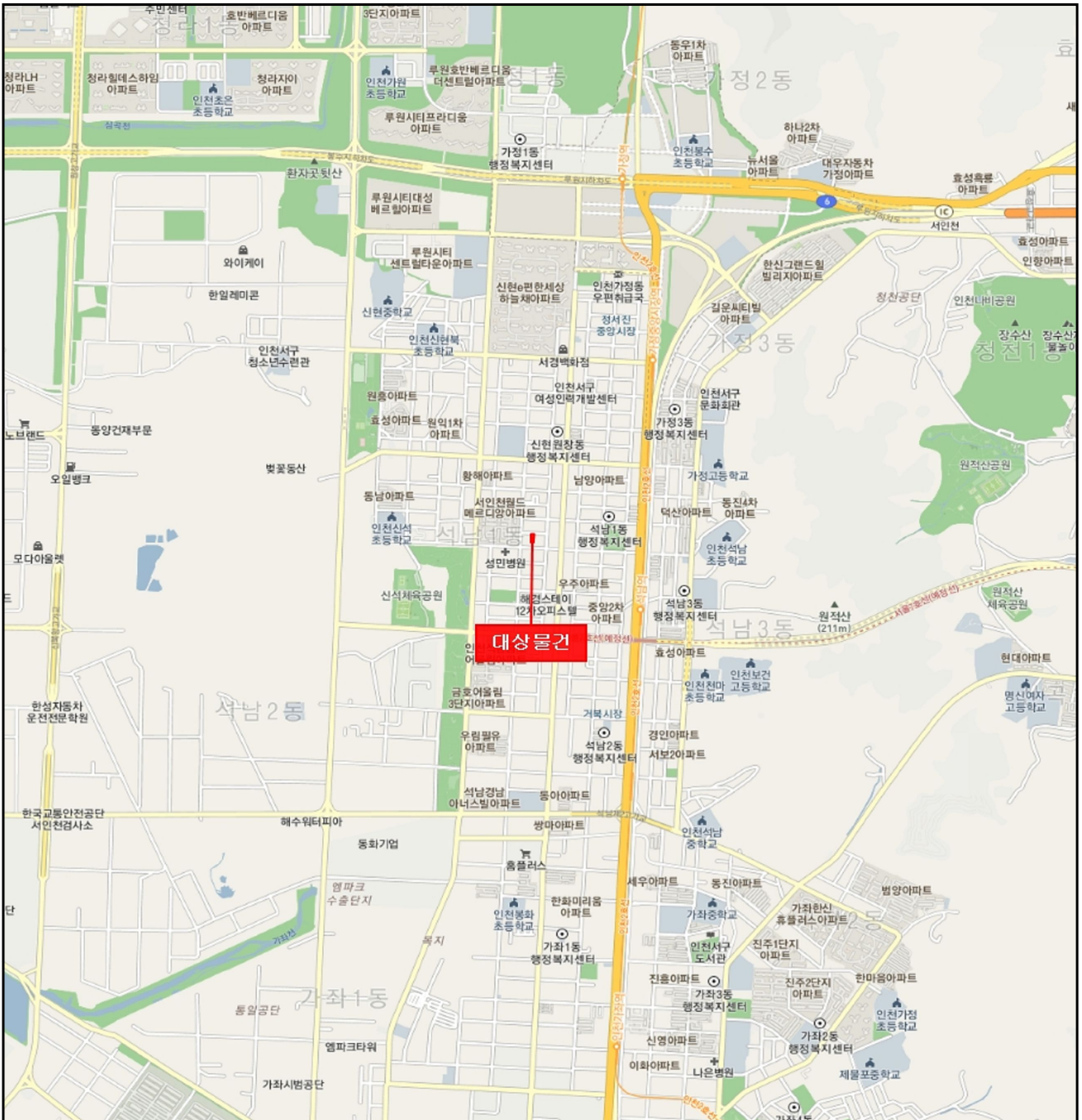
					(㎡)		가	
		477-9		3				
	[1	83.60			
				2	83.60			
				3	83.60			
	7				79.04			
	5-1							
1		477-9		1	384.5			
				()				
가	"	"		3 302	37.24	37.24	102,000,000	가
				1	24.3			
					4.5x-----	24.365		
					38			
						가	35,700,000	
						가	66,300,000	
							₩102,000,000 .-	

가

	, " "
	, .
	(7 , 2 가) , .
	3 3 302 , : . : 2 .
	.
	가 , .
	, .
	6m .
	(1): 1 , (), 가 { 1749)<가 >, 560-6659)< >, 560-6659)< > (>.
	.
(.



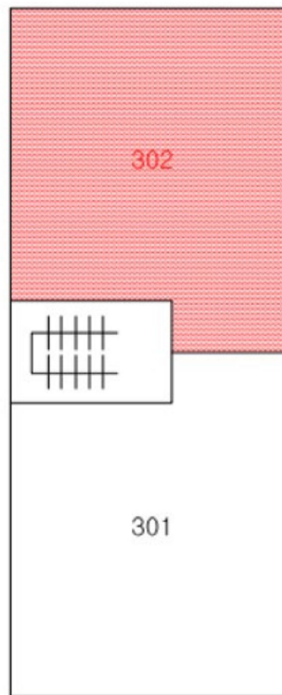
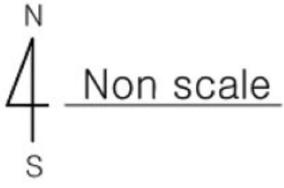
477-9
3 302





477-9
3 302





대상물건
< 보성빌라 제비동 제3층 제302호 >

가 : 4241218C

一金 整 (₩456,500.-)

1. 2024.12.18 『2024 575895』 『 (2024 575895)』
가 가

가. 가	290,000	₩102,000,000.- 290,000 (290,000 290,000)
.	110,000	
	-	
	10,000	
	3,000	
	2,000	
	-	
	125,000	
	415,000	
가 가	41,500	
	456,500	
	-	
	₩456,500.-	

(424121801)

: 100-007-409306 (: () 가

() 가

(TEL : 032-464-4411 FAX : 032-464-4412)

[() : 131-85-22168]



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1242-1996-646035



[집합건물] 인천광역시 서구 석남동 477-9 보성빌라 제비동 제3층 제302호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (권 1)	1990년12월15일	인천광역시 서구 석남동 477-9 제비동	벽돌조 평슬래브지붕 3층 다세대 주택 1층 83.60㎡ 2층 83.60㎡ 3층 83.60㎡ 지층 79.04㎡	도면편철장 9책4283장
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 09월 04일 전산이기
2		인천광역시 서구 석남동 477-9 제비동 [도로명주소] 인천광역시 서구 강남로7번길 5-1	벽돌조 평슬래브지붕 3층 다세대 주택 1층 83.60㎡ 2층 83.60㎡ 3층 83.60㎡ 지층 79.04㎡	도로명주소 2012년8월17일 등기
3	2016년4월25일	인천광역시 서구 석남동 477-9 보성빌라 제비동 [도로명주소] 인천광역시 서구 강남로7번길 5-1	벽돌조 평슬래브지붕 3층 다세대 주택 1층 83.60㎡ 2층 83.60㎡ 3층 83.60㎡ 지층 79.04㎡	신청착오

[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 1242021200219412101096618000J0460917AEI13532L21112

발급확인번호 AANP-RUTX-0359

발행일 2024/12/18

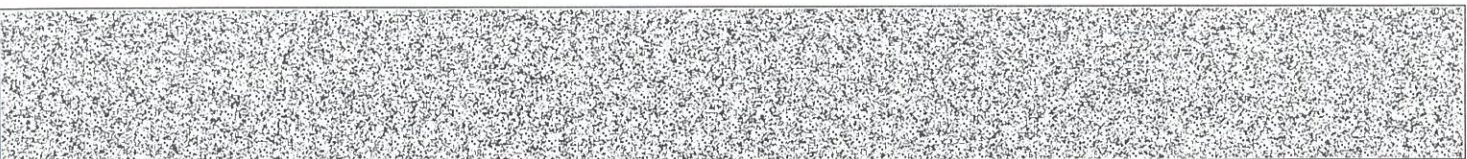
[집합건물] 인천광역시 서구 석남동 477-9 보성빌라 제비동 제3층 제302호

(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1. 인천광역시 서구 석남동 477-9	대	384.5㎡	1990년12월15일
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 09월 04일 전산이기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1990년12월15일	제3층 제302호	벽돌조 37.24㎡	도면편철장 9책4283장
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 09월 04일 전산이기

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1 소유권대지권	384.5분의 24.365	1990년12월4일 대지권 1990년12월15일 등기
			부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 09월 04일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 4)	소유권이전	1999년8월23일 제115184호	1999년7월17일 매매	소유자 이상순 560320-***** 인천 서구 석남동 477-9 보성빌라 비동 302호
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 09월 04일 전산이기

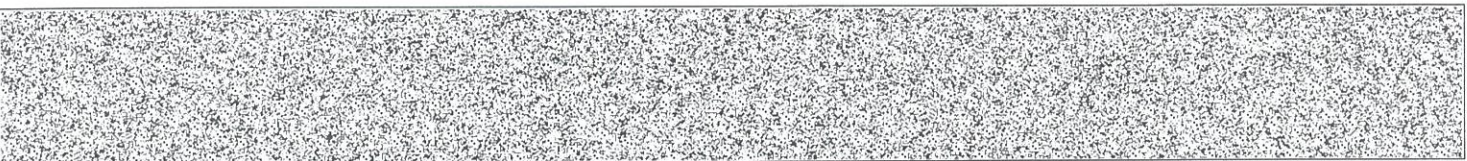


[집합건물] 인천광역시 서구 석남동 477-9 보성빌라 제비동 제3층 제302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2008년6월23일 제59338호	2008년5월14일 매매	소유자 김용호 610213-***** 인천광역시 서구 가정동 527-15 거래가액 금115,000,000원
2-1	2번등기명의인표시 변경		2011년10월31일 도로명주소	김용호의 주소 인천광역시 서구 원창로240번길 40(가정동) 2013년8월19일 부기
3	소유권이전	2021년11월9일 제457353호	2021년11월9일 매매	소유자 김산 980529-***** 서울특별시 강서구 강서로5라길 206, 401호 (화곡동, 로얄하이츠) 거래가액 금110,000,000원
3-1	3번소유권경정			착오발견으로 인하여 거래가액 금111,000,000원 2021년11월12일 부기
4	강제경매개시결정	2024년12월5일 제436382호	2024년12월5일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2024타경575 895)	채권자 함중화 891231-***** 충청북도 진천군 덕산읍 연미로 128, 602동 602호 (두촌리, 충북혁신리슈빌아파트)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	근저당권설정	1990년12월20일 제167478호	1990년12월20일 설정계약	채권최고액 금9,100,000원 채무자 이광승 인천 서구 석남동 477-9 보성빌라 비동 302호 근저당권자 한국주택은행 111235-0001908 서울 영등포구 여의도동 36-3 (작전동지점)
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 09월 04일 전산이기
1-1	1번근저당권이전	2004년10월12일 제73757호	2001년11월1일 회사합병	근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울 중구 남대문로2가 9-1 (작전동지점)



[집합건물] 인천광역시 서구 석남동 477-9 보성빌라 제비동 제3층 제302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1-2	1번근저당권변경	2004년10월12일 제73758호	2004년10월8일 확정채무와 면책적인수	채무자 이상순 인천 서구 석남동 477-9 보성빌라 비 302
2	근저당권설정	2008년6월23일 제59339호	2008년6월23일 설정계약	채권최고액 금39,000,000원 채무자 김용호 인천광역시 서구 가정동 527-15 근저당권자 인천수산업협동조합 124138-0000315 인천광역시 연수구 연수동 577-5 (가정동지점)
3	1번근저당권설정등기말소	2008년6월24일 제59458호	2008년6월23일 해지	
4	2번근저당권설정등기말소	2021년11월12일 제462815호	2021년11월12일 해지	
5	주택임차권	2023년11월28일 제428251호	2023년11월27일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2023카임15682)	임차보증금 금111,000,000원 범 위 3층 302호 37.24㎡ 전부 임대차계약일자 2021년10월10일 주민등록일자 2021년11월5일 점유개시일자 2021년11월5일 확정일자 2021년10월12일 임차권자 함중화 891231-***** 인천광역시 서구 강남로7번길 5-1, 비동 302호 (석남동,보성빌라)
5-1				5번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년11월28일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 12월 18일

법원행정처 등기정보중앙관리소

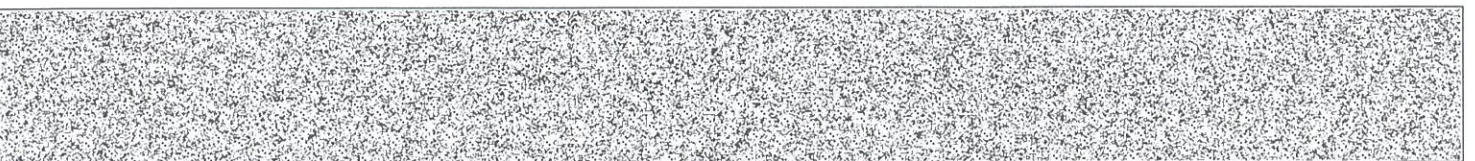
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 gaps, ulgu는 '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 1242021200219412101096618000J0460917AEI43532L21112

발급확인번호 AANP-RUTX-0359

발행일 2024/12/18

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 1242-1996-646035

[집합건물] 인천광역시 서구 석남동 477-9 보성빌라 제비동 제3층 제302호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김산 (소유자)	980529-*****	단독소유	서울특별시 강서구 강서로5라길 206, 401호 (화곡동, 로얄하이츠)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	강제경매개시결정	2024년12월5일 제436382호	채권자 합중화	김산

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	임차권설정	2023년11월28일 제428251호	임차보증금 금111,000,000원 임차권자 합중화	김산

[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 제5호서식) 개정 2023. 8. 1.

집합건축물대장(전유부, 갑)

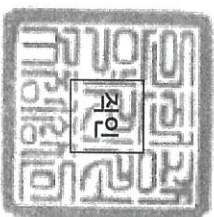
(2쪽 중 제 1쪽)

건물D	2220041610048507	고유번호	2826011000-3-04770009	명칭	보성빌라비동	호명칭	302
대기위치	인천광역시 서구 석남동			지번	477-9	도로명주소	인천광역시 서구 강남로7번길 5-1 (석남동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	김용호			
주	3층	연외조	다세대주택	37.24	610213-1*****	김용호	인천광역시 서구 가평동 527-15	1/1	2008.6.23.
공용부분							-이하야백-		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	3층	연외조		4.56					
		-이하야백-							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 서구청장

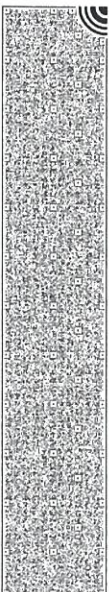
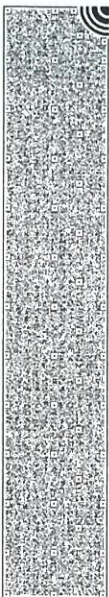


담당자:
전 화:

발급일자: 2024년 12월 18일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041610011845	고유번호	2826011000-3-04770009	명칭	보성빌라 비동	호수/기구수/세대수	0호/0기/8세대
대지위치	인천광역시 서구 석남동			지번	477-9	도로명주소	인천광역시 서구 강남로7번길 5-1 (석남동)
*대지면적	0 m ²	연면적	329,84 m ²	*지역	*지구	*구역	
건축면적	836 m ²	용적률 산정용 연면적	250,8 m ²	주구조	연와조	주용도	다세대주택
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	m	지붕	평스타브
*조경면적	m ²	*공개 공기/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴거리	m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1	연와조	다세대주택	79.04			- 이/하/여백 -		
주1	1층	연와조	다세대주택	83.6					
주1	2층	연와조	다세대주택	83.6					
주1	3층	연와조	다세대주택	83.6					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 12월 18일

인천광역시 서구청장



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/m²]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2023. 8. 1>

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020041610000880	고유번호	2826011000-3-04770009	건축물 명칭	특이사항	
대지위치	인천광역시 서구 석남동		지번	477-9	도로명주소	인천광역시 서구 강남로7번길 5-1 (석남동)
대지면적	0 m ²	연면적	659.68 m ²	지역	지구	구역
건축면적	167.2 m ²	용적률 산정용 연면적	501.6 m ²	건축물 수	주용도	공용주택
건폐율	0 %	용적률	0 %	총 호수/가구수/세대수	총 주차 대 수	부속 건축물
조경면적	m ²	공계 공지/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	0호/0가구/16세대	동
				건축선 후퇴거리	m	

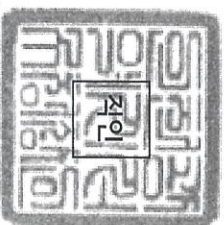
건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	보성빌라 비동	인천광역시 서구 강남로7번길 5-1 (석남동)	연외조	평스라브	1/3	다세대주택	329.84	1990.12.12.	신축
주2	보성빌라 에이동	인천광역시 서구 강남로7번길 5-1 (석남동)	연외조	평스라브	1/3	다세대주택	329.84	1990.12.12.	신축
				- 이하여백 -					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 12월 18일

인천광역시 서구청장



담당자: 전 화:

297mm×210mm(백상지(80g/㎡))



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치	인천광역시 서구 석남동		명칭	특이사항
지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소	인천광역시 서구 강남로7번길 5-1 (석남동)
477-9		도로명주소 관련 주소	도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근		
건축주	***	***	구분	대	대	대	대	허기일
설계자	***	***	지주식	대	대	대	※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	***
공사감리자	***	***	기계식	대	대	대	형식	착공일
공사시공자 (원장관리인)	***	***	전기차	대	대	대	용량	사용승인일
				대	대	대	지하	***

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

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2011.10.4.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (총괄표제부(건축면적)~> '1672,용도명(EXT)~> '공동주택,세대수~> '16',주건축물 수:2~> 2,면적:~>~> '16',주건축물 수:2~> 2,면적:~>~>						

※ 표시 항목은 동일 내용이 같은 경우에만 적고, 동일 내용이 다른 경우에는 일반건축물(대장건) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.



발급번호 : 202428260004165849

발행대수 : 1/2

발급일 : 2024/ 12/ 18

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	이용욕	주소	인천광역시 남동구 인주대로 670,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	인천광역시 서구 석남동		477-9	대	384.5
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제1종일반주거지역, 도로(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<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"> <input checked="" type="checkbox"/> 제1종일반주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제3종일반주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 비밀양지 <input type="checkbox"/> 학교지 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 도로 <input type="checkbox"/> 종로1부(폭 20m-25m) <input type="checkbox"/> 법정동
	<p>축척 1/1100</p> <p>수입중지 붙이는곳</p>				<p>수수료 전자결제 민원</p>
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2024/ 12/ 18</p> <p style="text-align: center;">인천광역시 서구청장</p>					

발급번호 : 202428260004165849

발행매수 : 2/2

발급일 : 2024/ 12/ 18

<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·지구등에 서의 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>



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1242-1996-644383



[토지] 인천광역시 서구 석남동 477-9

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1990년6월9일	인천광역시 서구 석남동 477-9	대	384.5㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 08월 30일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

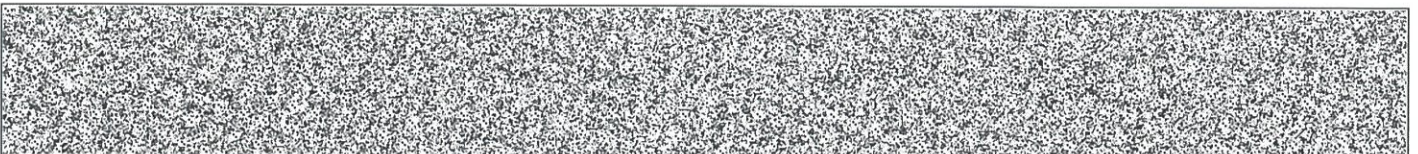
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 5)	소유권대지권			건물의표시 인천직할시 서구 석남동 477-9 벽돌조 평슬래브지붕 3층 다세대 주택 에이동, 비동 1990년12월15일 등기 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 08월 30일 전산이기

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

[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 124202120021941210109661800000443937HDW18328921112

발급확인번호 AANP-RWUR-3839

발행일 2024/12/18

[토지] 인천광역시 서구 석남동 477-9

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 12월 18일

법원행정처 등기정보중앙관리소

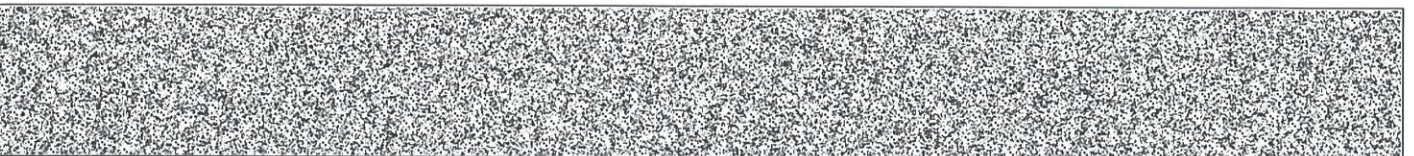
전산운영책임관



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

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

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 124202120021941210109661800000443937HDW28328921112

발급확인번호 AANP-RWUR-3839

발행일 2024/12/18



문서확인번호 : 1734-4822-1780-6119

토지 대장

고유번호	282601000-10477-0009		도면번호	14	발급번호	202428260-00416-5843
토지소계	인천광역시 서구 석남동		장 번호	2-1	처리시각	09시 36분 49초
지 번	477-9	축척	수치	비고	발급자	인터넷민원

지 목	면 적 (㎡)	사 유	토 지 표 시		소 유 자		주 소		등 록 번 호
			변 동 일 자	변 동 원 인	성 명 또는 명 칭	등 록 번 호			
(08) 대	*384.5*	(21) 1990년 05월 30일 477-1번에서 분할	1983년 12월 06일	1983년 12월 06일	서울 서대문구 정천동 67-18	최천근	320130-1*****		
(08) 대	*384.5*	(50) 1995년 01월 01일 인천직할시 서구에서 행정구역명칭변경	1986년 12월 15일	1986년 12월 15일	서울 강남구 반포동 202-1 신반포20차아파트339동408호	최천근	320130-1*****		
		공간정반의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계점좌표 등측부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임	1987년 05월 01일	1987년 05월 01일	서울 성북구 삼선동 3가 29-9	구지춘 외 3인	350826-1*****		
		--- 이하 여백 ---	1990년 06월 09일	189-9	김순임		611110-2*****		
등급수정 년월일	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정			
토지등급 (기준수확량등급)	193	198	202	206	210	211			
개별공시지가(종일)	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/㎡)	930600	1005000	1052000	1137000	1226000	1180000	1192000		

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 12월 18일

인천광역시 서구청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	282601000-10477-0009		
토지소제	인천광역시 서구 석남동		
지번	477-9	축척	수치

도면번호	14	발급번호	202428260-00416-5843
장번호	2-2	처리시각	09시 36분 49초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

성명 또는 명칭

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주소	등록번호
			변동원인	인		
			1990년 12월 15일		신현동 173-31	
			(04)주소변경		김순임	611110-2*****
			1990년 12월 15일			
			(21)대지권설정			
					--- 이하 여백 ---	

등기수정 년월일	토지등기 (기준수확양등급)	개별공시지가기준일	개별공시지가(원/㎡)	토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.			
				2024년 12월 18일	인천광역시 서구청	인천광역시 서구청	인천광역시 서구청
							용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 12월 18일

인천광역시 서구청



◆ 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.