

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	B12412-8-1701
건명	서정모 소유물건(2024타경 579019)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철



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



(부 동 산) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
(최 동 석)

(주)태평양감정평가법인 경인지사
지 사 장

崔 東 錫
김 태 선



(서명 또는 인)



감정평가액 팔천만원정 (₩80,000,000.-)

의 례 인	인천지방법원 사법보좌관 김재철		감정평가목적	경매		
제 출 처	경매15계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	서정모 (2024타경 579019)		감정평가조건			
목록표시근거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기타 참고사항	-		2024.12.19.	2024.12.18. ~ 2024.12.19.	2024.12.19.	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가 금 액	
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	- 80,000,000	
			이	하	여	백
						₩80,000,000.-
심 사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다					
	심 사 자: 감정평가사		이	공	석 (인)	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고	
					공부	사정			
1 가	인천광역시 연수구 연수동 [도로명주소] 인천광역시 연수구 면우금로 190	597-4 연수 프라자	제2종근린 생활시설, 업무시설, 운동시설, 교육연구시설 도시형생활 주택	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 8층					
				1층	1,421.93				
				2층 ~ 8층 각	1,605.25				
				지1층	1,621.5				
				지2층	1,388.73				
	인천광역시 연수구 연수동	597-4	대	중심상업지역 (내) 철근콘크리트조 제5층 제505호 1 소유권 대지권		2,099.5			
					25.44	25.44	80,000,000	비준가액 (공유면적포함)	
					7.15	7.15			
					-----	-----			
					2,099.5	2,099.5			
		토지·건물 토지: 4,800,000 건물: 3,200,000	배분가격						
합계							₩80,000,000.-		
이 하 여 백									

구분건물 감정평가 요항표

지리적 위치	대상물건은 인천광역시 연수구 연수동 소재 "연수고등학교" 북서측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	대상물건 주위는 근린생활시설 및 업무시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 무난시 됩니다.
교 통 환 경	대상물건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(수인분당선 "연수역")이 소재하는 등 제반 교통 여건은 양호합니다.
접 면 도 로	대상물건 북서측으로 광대로변, 남서측 및 남동측으로 각각 소로변에 접합니다.
지세 및 형상	인접 필지 대비 등고 평탄한 사다리형의 토지입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	중심상업지역, 지구단위계획구역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.
건 물 구조 및 마감재	대상물건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 지하2층 지상 8층 건물 내 제5층 제505호로서, 외 벽 : 인조석붙임 마감 등, 창 호 : 알루미늄 새시 창호입니다.
이 용 상 태	대상물건은 공부상 '도시형생활주택' 용도입니다.
부대설비 및 관 리 상 태	위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전 및 화재탐지설비 등을 갖추었습니다.
임 대 관 계	이해관계인의 협조가 원활하지 못하여 미상입니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 연수구 연수동 소재 “연수고등학교” 북서측 인근에 위치하는 연수프라자 제5층 제505호에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

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

3. 기준가치 및 감정평가 조건

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 감정평가 할 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 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다.

다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 19일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 12월 18일 ~ 2024년 12월 19일에 실시하였습니다. 실지조사 내용은 후첨 '상세위치도', '구분건물 감정평가 요항표' 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 대상물건의 위치는 집합건축물대장상 "건축물현황도"에 의거 확인하였습니다.
- 본건은 평가명령 3-가에 의거 명세표상 토지·건물 배분가액을 표시하였으며, 한국부동산연구원에서 고시한 '공동주택 토지·건물 배분비율표(연립·다세대)'상의 배분비율에 의거하여 배분하였습니다.
- 본건은 수차례 현장조사에 임하였으나, 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 일부 내부구조 및 이용상황을 확인하지 못하여 인근 탐문조사 및 공부 등을 참작하여 감정평가 하였던 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 개요

소재지	인천광역시 연수구 연수동 597-4		
건물명	연수프라자		
주용도	제2종근린생활시설, 업무시설, 운동시설, 교육연구시설, 도시형생활주택	사용승인일자	2002.07.16
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕	층 수	지하 2층 / 지상 8층
동 수	-	호수/가구수/세대수	81호 / - / -

일련 번호	층	호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	5	505	도시형생활주택	25.44	27.924	53.364	47.67	7.15

※ 집합건축물관리대장, 관련공부 및 실지조사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기 호	소재지	용도	전유면적(㎡)	거래일자		거래금액 (원)	단가 (원/㎡)
				거래일자	사용승인일자		
ㄱ	연수동 597-4 연수프라자 제6층 제xxx호	도시형생활주택	22.24	2022.01.14	2002.07.16	75,000,000	3,372,302

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기 호	소재지	용도	전유면적 (㎡)	기준시점		평가금액(원) 단가(원/㎡)	평가목적
				기준시점	사용승인일자		
a	연수동 597-4 연수프라자 제5층 제xxx호	도시형생활주택	25.58	2024.12.06	2002.07.16	81,000,000	담보
						3,166,536	
b	연수동 597-4 연수프라자 제5층 제xxx호	도시형생활주택	25.67	2024.11.21	2002.07.16	81,000,000	담보
						3,155,434	
c	연수동 597-4 연수프라자 제6층 제xxx호	도시형생활주택	24.82	2024.04.29	2002.07.16	79,000,000	담보
						3,182,917	

※ 출처: 한국감정평가사협회

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
연수프라자 내	도시형생활주택	5층	3,200,000 내외	대상물건 유사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법의 적용

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

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

1. 거래사례 선정

1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 “거래사례ㄱ”을 비교사례로 선정하였습니다.

[단가: 원 미만 절사]

기 호	소재지	용도	전유면적(㎡)	거래일자		거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)
				거래일자	사용승인일자		
ㄱ	연수동 597-4 연수프라자 제6층 제xxx호	도시형생활주택	22.24	2022.01.14	2002.07.16	75,000,000	3,372,302

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 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 가격 수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

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

3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 국토교통부에서 조사·발표하는 주택가격지수를 활용하여 산정하였습니다. 기준시점이 속하는 전월의 지수를 적용하되, 기준시점이 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 기준시점이 속한 달의 지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수를 적용하였습니다.

■ 일련번호(가) / 거래사례(ㄱ)

지역	인천광역시	용도	연립다세대	기간	2022.01.14 ~ 2024.12.19
계산식	거래시점 : 2022.01.14, 2021년12월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.12.19, 2024년11월 지수를 적용 함 2022.01.14 매매 가격지수 (적용:2021년12월) : 102.8 2024.12.19 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 96.0 시점수정치 : $96.0/102.8=0.93385$				
시점수정치	0.93385				

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 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.

4.1. 가치형성요인 비교

구 분	
요인구분	세부항목
단지외부 요인	대중교통의 편리성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

일련번호	거래 사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	누계치	비고
가	ㄱ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대상물건은 거래사례 대비 가치형성요인은 대체로 대등합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

5.1. 적용단가

일련번호	구분		거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
	층	호수					
가	5	505	3,372,302	1.000	0.93385	1.000	3,149,224

(적용단가: 원 미만 절사)

5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	구분		적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
	층	호수				
가	5	505	3,149,224	25.44	80,116,259	80,000,000
합계	-	-	-	-	-	80,000,000

(비준가액: 백만원 미만 반올림)

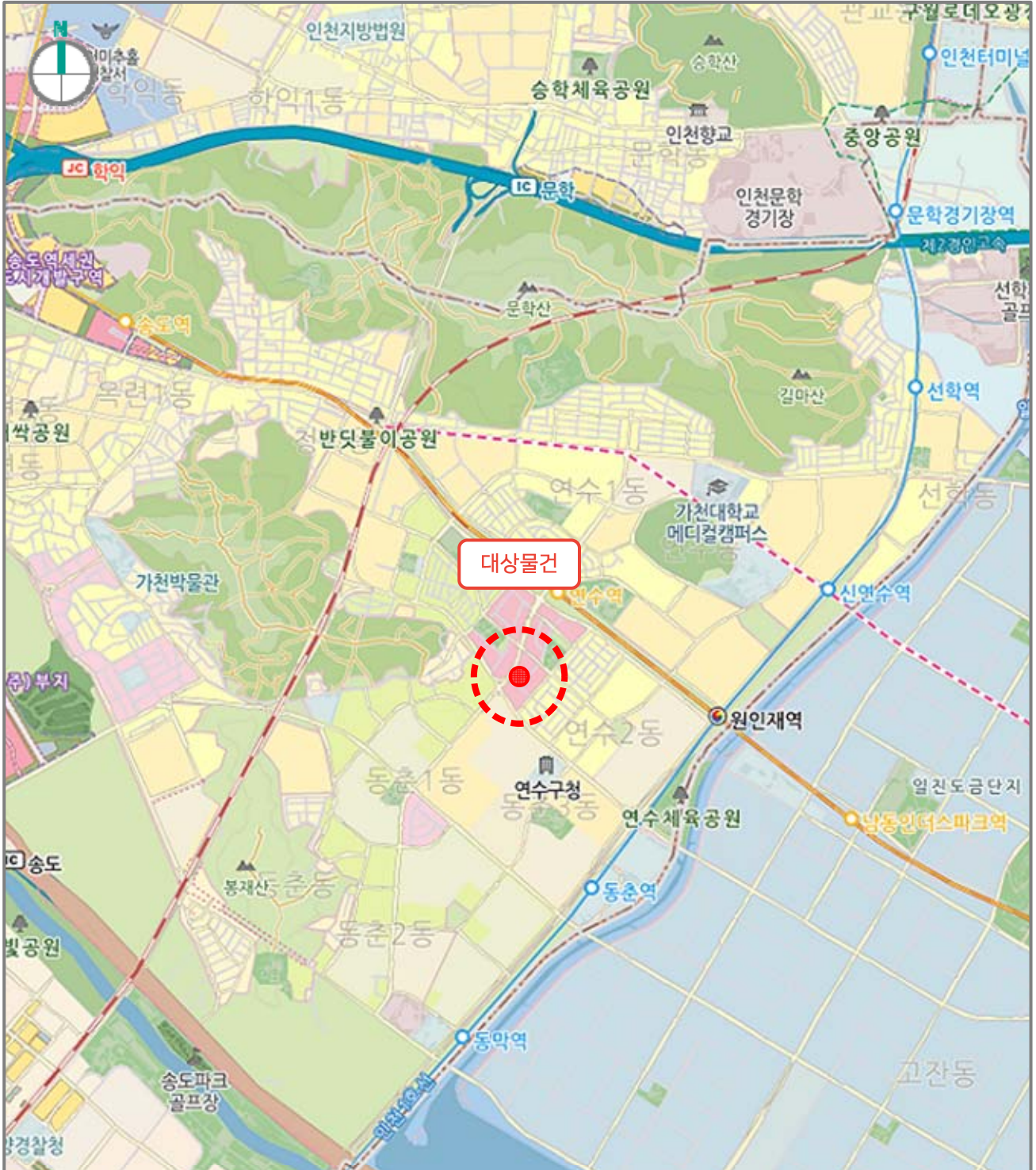
V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례 및 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련번호	감정평가액(원)
가	80,000,000
합계	80,000,000

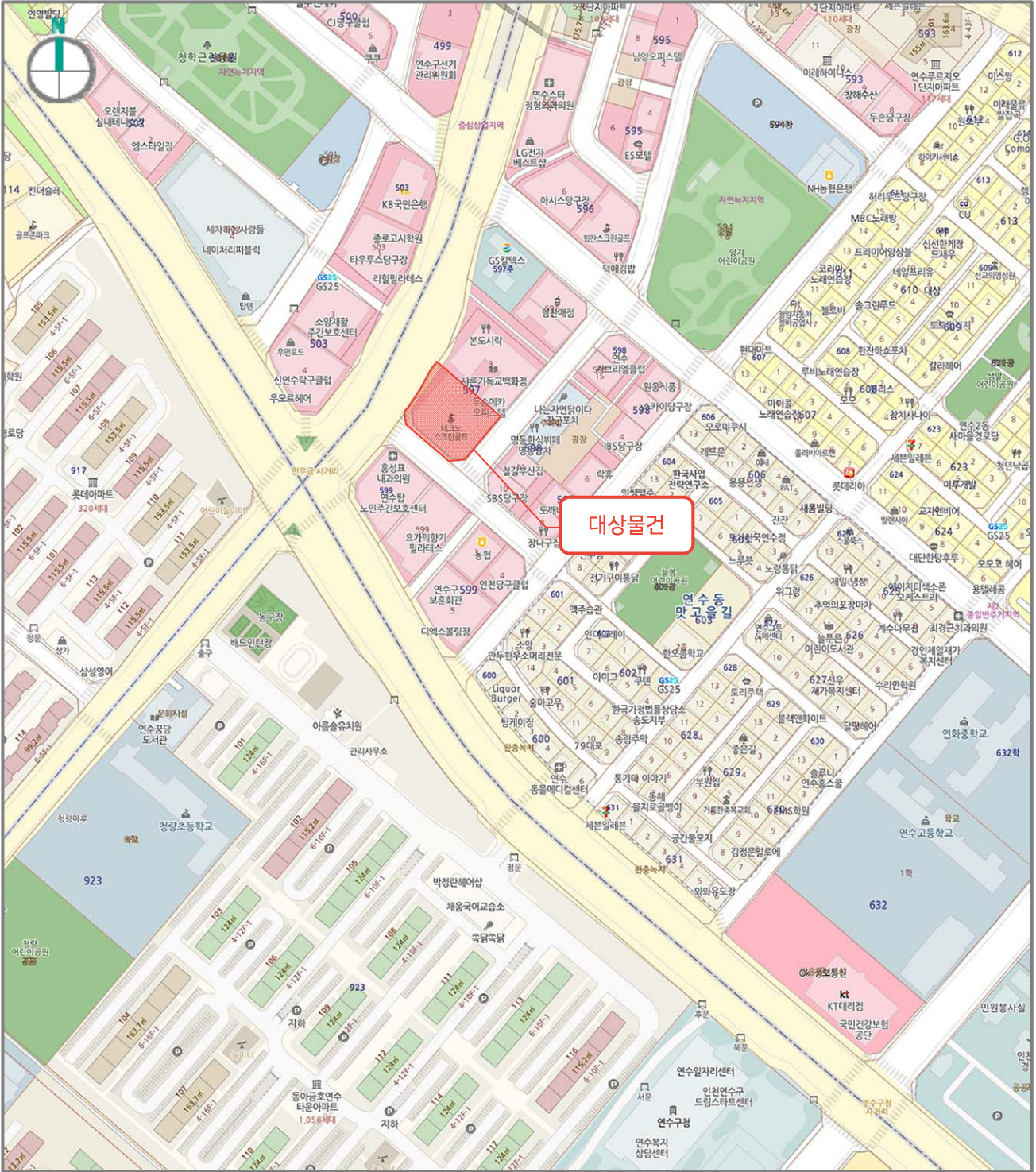
광역 위 치 도

소재지	인천광역시 연수구 연수동 597-4 연수프라자 제5층 제505호
-----	-------------------------------------



상 세 위 치 도

소재지	인천광역시 연수구 연수동 597-4 연수프라자 제5층 제505호
-----	-------------------------------------



호 별 배 치 도



건물개향도 S = NONE



<대상물건 : 연수프라자 제5층 제505호>

사 진 용 지



【주위환경 - 남서측에서 촬영】



【주위환경 - 남동측에서 촬영】

사 진 용 지



【본건물 - 전경】



【본 건 - 출입문】

(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 : B12412-8-1701

시행일자 : 2024.12.19

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 김재철

참 조 : 경매15계

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 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024.12.17자 귀 제 2024타경 579019 로 의뢰하신 『서정모 소유물건(2024타경 579019)』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 B12412-8-1701호

인천지방법원 사법보좌관 김재철 귀하



금사십오만칠천육백원정 (₩457,600.-)

1. 2024-12-17 일자 귀 제 『 2024타경 579019 』 호로 의뢰하신 『 서정모 소유물건(2024타경579019) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	최저수수료 적용
실비	여비	110,000
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,300
	기타실비	4,000
	특별용역비	-
	소계	126,300
합계(공급가액)	₩416,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	₩41,600	
총계	₩457,600	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩457,600.-	

※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(B12412-8-1701)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. 12. 19

(주)태평양감정평가법인 경인지사

[공급자(사업자) 등록번호 : 130-85-31155]

지사장 김태선

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

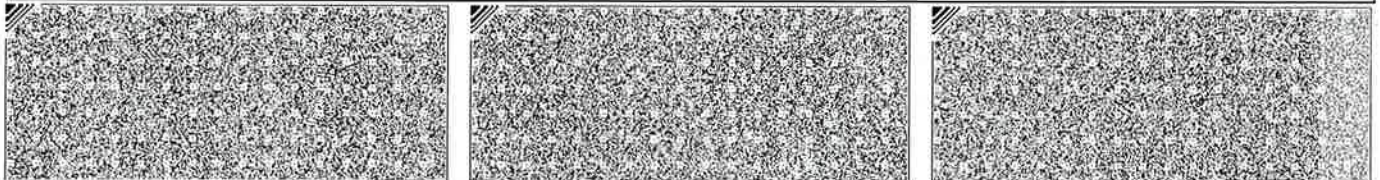


발급번호 : 202428185001543825

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·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>





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

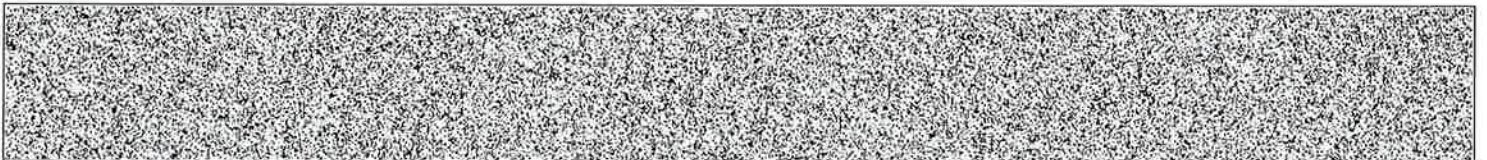
고유번호 1201-2013-000849



[집합건물] 인천광역시 연수구 연수동 597-4 연수프라자 제5층 제505호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2002년7월19일	인천광역시 연수구 연수동 597-4	철근콘크리트조 평 슬래브지붕 8층 제1층 근린생활시설, 제2층 근린생활시설 및 교육연구시설, 업무시설, 운 동시설 —1층 1,421.93㎡ —2층 1,605.25㎡ —3층 1,605.25㎡ —4층 1,605.25㎡ —5층 1,605.25㎡ —6층 1,605.25㎡ —7층 1,605.25㎡ —8층 1,605.25㎡ 차1층 1,621.5㎡ 차2층 1,388.73㎡	도면편철장 1곽 제107년
2	2012년10월11일	인천광역시 연수구 연수동 597-4 {도로명주소} 인천광역시 연수구 만우길로 190	철근콘크리트조 평슬래브지붕 8층 제2층근린생활시설, 업무사 설, 운동시설, 교육연구시설, 도시형생활주택 1층 1421.93㎡ — 2층 1605.25㎡ 3층 1605.25㎡ — 4층 1605.25㎡ 5층 1605.25㎡ — 6층 1605.25㎡ 7층 1605.25㎡ — 8층 1605.25㎡ 차1층 1621.5㎡ 차2층 1388.73㎡	용도변경
3	2017년1월20일	인천광역시 연수구 연수동	철근콘크리트조	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.



[집합건물] 인천광역시 연수구 연수동 597-4 연수프라자 제5층 제505호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
		597-4 연수프라자 [도로명주소] 인천광역시 연수구 먼우금로 190	평슬래브지붕 8층 제2종근린생활시설, 업무시 설, 운동시설, 교육연구시설, 도시형생활주택 1층 1421.93㎡ 2층 1605.25㎡ 3층 1605.25㎡ 4층 1605.25㎡ 5층 1605.25㎡ 6층 1605.25㎡ 7층 1605.25㎡ 8층 1605.25㎡ 지1층 1621.5㎡ 지2층 1388.73㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

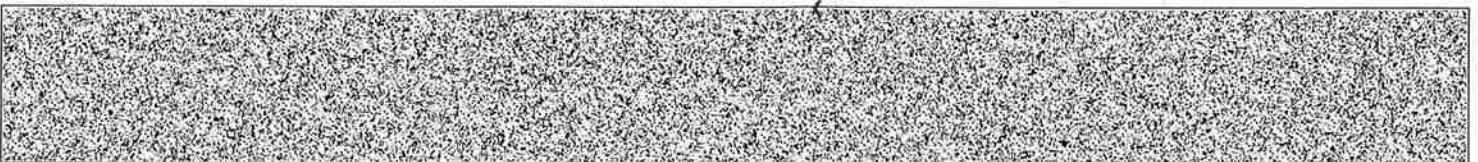
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 연수구 연수동 597-4	대	2099.5㎡	2002년7월19일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

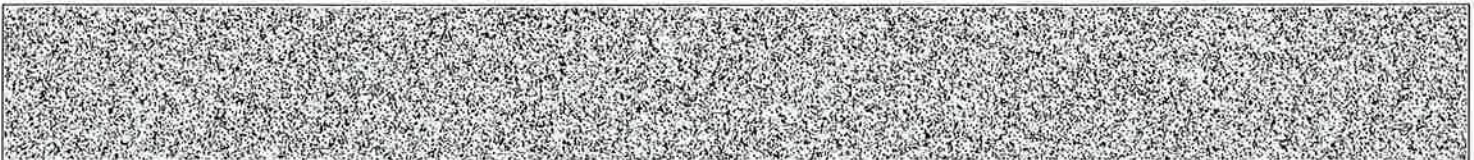
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2013년2월21일	제5층 제505호	철근콘크리트구조 25.44㎡	구분으로 인하여 인천광역시 연수구 연수동 597-4 제5층 제501호에서 이기

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	2099.5분의 7.15	2011년5월2일 대지권 2013년2월21일



【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 17)	소유권이전	2010년3월12일 제20213호	2009년11월10일 임의경매로 인한 매각	소유자 주식회사삼성엘씨엔제이 110111-3044263 인천광역시 연수구 연수동 597-4 연수프라자 5층
1-1 (전 17-2)	1번등기명의인표시 변경	2011년10월6일 제95819호	2010년12월23일 상호변경	주식회사삼성엘씨엔제이의 성명(명칭) 주식회사삼성엘씨엔제이행복한사람들
2 (전 53)				합병한 인천광역시 연수구 연수동 597-4 제5층 제502호 122.07㎡에 대하여도 1번 등기와 동일사항의 등기임
3 (전 54)				합병한 인천광역시 연수구 연수동 597-4 제5층 제503호 125.98㎡에 대하여도 1번 등기와 동일사항의 등기임 구분으로 인하여 순위 제1 내지 3번 등기를 인천광역시 연수구 연수동 597-4 제5층 제501호에서 전사 접수 2013년2월21일 제14354호
4	소유권이전	2013년2월21일 제14520호	2012년12월26일 매매	소유자 노숙연 700102-***** 경기도 광명시 디지털로 64, 105동 1704호(철산동,철산한신아파트) 거래가액 금98,900,000원
5	카압류	2013년8월19일 제78953호	2013년8월19일 인천지방법원의 카압류 결정(2013카합1 352)	청구금액 금139,426,261 원 채권자 주식회사다음종합관리 인천광역시 연수구 연수동 597-3 아리움메카 303호 (채무차별 청구금액, 김희순 금82,575,169원, 노숙연 금43,414,234원, 주식회사 삼성엘씨엔제이행복한사람들 금11,193,616원, 전주 금2,243,242원)
6	5번가압류등기말소	2015년3월25일 제28756호	2015년3월17일 일부해제	

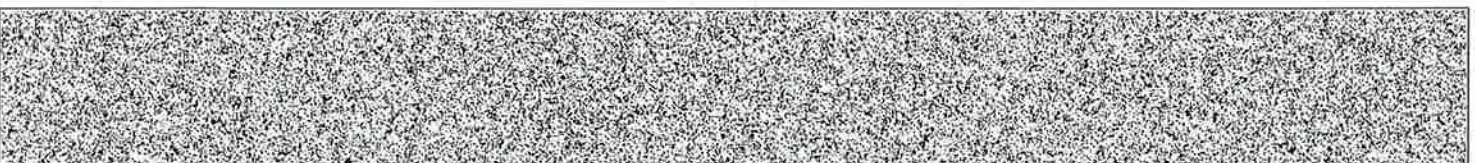


[집합건물] 인천광역시 연수구 연수동 597-4 연수프라자 제5층 제505호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
7	임의경매개시결장	2019년7월16일 제258696호	2019년7월16일 인천지방법원의 임의경매개시결 장(2019타경205 13)	채권자 박지현 870831-***** 허남시 서허남로 15 (김복동)
8	소유권이전	2019년7월31일 제280911호	2019년7월10일 매매	소유자 서정모 820712-***** 경기도 안산시 단원구 초지1로 78, 1013동 1401호 (초지동, 행복한마을아파트) 거래가액 금82,000,000원
9	7번임의경매개시결 정등기말소	2020년1월28일 제38165호	2019년12월12일 취소기각결정	
10	압류	2023년4월17일 제132130호	2023년4월17일 압류(채납징세 과-타20874)	권리자 국 처분청 안산세무서장
11	강제경매개시결정	2024년12월5일 제436372호	2024년12월5일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2024타경579 019)	채권자 서울보증보험주식회사 110111-0099774 서울특별시 종로구 김상옥로 29 (연지동) (경원신용지원단)

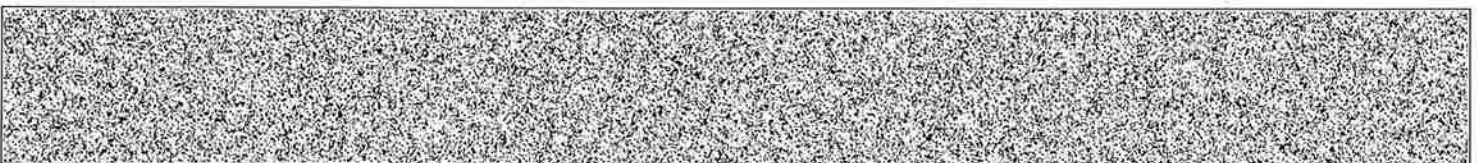
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 6)	근저당권설정	2010년3월12일 제20223호	2010년3월12일 설정계약	채권최고액 금3,640,000,000원 채무자 주식회사삼성엘씨엔제이 서울특별시 서초구 방배동 754-1 롯데캐슬 105동 402호 근저당권자 주식회사한국투자상호저축은행 204711-0001352 경기도 성남시 분당구 서현동 251-3 (광명지점) 공동담보목록 제2010-34호
1-1 (전 6-1)				1번 근저당권 등기는 합병후의 부동산 전부에 관한 것임 2013년2월21일 부가



[집합건물] 인천광역시 연수구 연수동 597-4 연수프라자 제5층 제505호

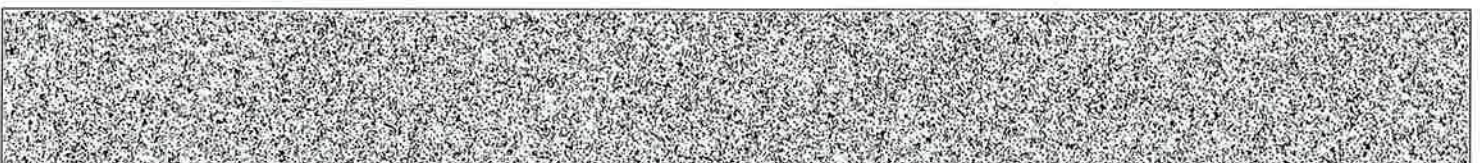
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2 (전 11)	근저당권설정	2011년10월21일 제100788호	2011년10월21일 설정계약	채권최고액 금750,000,000원 채무자 주식회사삼성엘씨엔씨행복한사람들 인천광역시 연수구 연수동 597-4 연수프라자 5층 근저당권자 선오간 660221-***** 경기도 광명시 철산동 367 철산한신아파트 105-1704 공동담보목록 제2011-340호
2-1 (전 11-1)				2번 근저당권 등기는 합병후의 부동산 전부에 관한 것임 2013년2월21일 부가 구분으로 인하여 순위 제1 내지 2-1번 등기를 인천광역시 연수구 연수동 597-4 제5층 제501호에서 전사 접수 2013년2월21일 제14354호
3	1번근저당권설정등 기말소	2013년6월17일 제57868호	2013년6월17일 일부포기	
4	2번근저당권설정등 기말소	2013년6월17일 제57869호	2013년6월17일 일부포기	
5	근저당권설정	2013년6월17일 제57872호	2013년6월17일 설정계약	채권최고액 금54,600,000원 채무자 노숙연 경기도 광명시 디지털로 64, 105동- 1704호(철산동, 철산한신아파트) 근저당권자 근해안강망수산업협동조합 124138-0000323 서울특별시 강서구 화곡동 1105-4 (부개남자점)
6	5번근저당권설정등 기말소	2013년8월7일 제76175호	2013년8월7일 해지	
7	근저당권설정	2015년4월27일 제45629호	2015년4월27일 설정계약	채권최고액 금4,200,000,000원 채무자 주식회사제이엔에스모바일 경기도 광명시 오리로876번길 26, 207호(철산동, 미성오피스텔2차) 근저당권자 주식회사하나은행 110111-0015671 서울특별시 중구 을지로 55(을지로2가)



[집합건물] 인천광역시 연수구 연수동 597-4 연수프라자 제5층 제505호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				(카산하이서터지점) 공동담보목록 제2015-103호
7-1	7번근저당권이전	2015년12월21일 제158081호	2015년9월1일 회사합병	근저당권자 주식회사하나은행 110111-0672538 서울특별시 중구 을지로 66(을지로2가)
8	7번근저당권설정등기말소	2016년10월7일 제355681호	2016년10월7일 일부포기	
9	근저당권설정	2018년8월3일 제293218호	2018년8월3일 설정계약	채권최고액 금195,000,000원 채무자 주식회사프랜트리 서울특별시 동대문구 회기로 195, 601호(회경동) 근저당권자 김원찬 570101-***** 서울특별시 종로구 평창길 299-1, 1층(평창동) 공동담보목록 제2018-1328호
9-1	9번근저당권이전	2019년1월2일 제554호	2018년12월31일 확정채권양도	근저당권자 박지현 870831-***** 경기도 하남시 서하남로 15 (감북동)
10	주택임차권	2019년8월30일 제321837호	2019년8월21일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2019카임10045 4)	임차보증금 금70,000,000원 차 임 금100,000원 범 위 제5층 제505호 25.44제곱미터 전부 임대차계약일자 2018년6월6일 주민등록일자 2018년7월6일 점유개시일자 2018년7월2일 확정일자 2018년6월7일 임차권자 한국토지주택공사 135671-0033355 경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동) (인천지역본부)
10-1				10번 등기는 건물만에 관한 것임 2019년8월30일 부기

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 인천광역시 연수구 연수동 597-4 연수프라자 제5층 제505호

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

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

법원행정처 등기정보중앙관리소

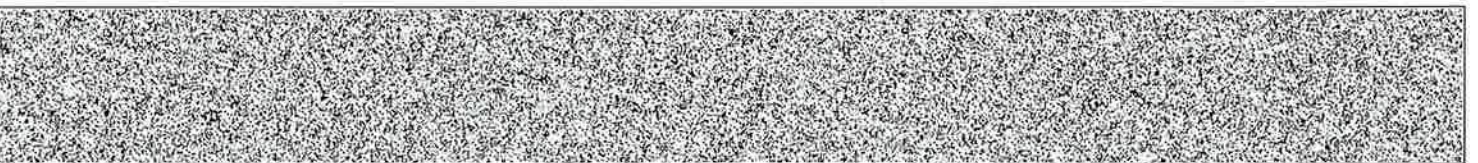
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 감구, 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 120202120012041210101301800PA0008916CIF749351C1112

발급확인번호 AANP-RUSA-8490

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 1201-2013-000849

[집합건물] 인천광역시 연수구 연수동 597-4 연수프라자 제5층 제505호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
서정모 (소유자)	820712-*****	단독소유	경기도 안산시 단원구 초지1로 78, 1013동 1401호 (초지동, 행복한마을아파트)	8

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
10	압류	2023년4월17일 제132130호	권리자 국	서정모
11	강제경매개시결정	2024년12월5일 제436372호	채권자 서울보증보험주식회사	서정모

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	근저당권설정	2018년8월3일 제293218호	채권최고액 금195,000,000원 근저당권자 김원찬	서정모
9-1	근저당권이전	2019년1월2일 제554호	근저당권자 박지현	서정모
10	임차권설정	2019년8월30일 제321837호	임차보증금 금70,000,000원 임차권자 한국토지주택공사	서정모

[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.

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041570004270		고유번호	2818510300-3-05970004		명칭	연수포라자		호수/기구수/세대수	81호/0기구/0세대	
대지위치	인천광역시 연수구 연수동			지번	597-4	도로명주소	인천광역시 연수구 만우길로 190 (연수동)				
*대지면적	2,099.5 m ²	연면적	15,668.91 m ²	*지역	중심상업지역	*지구	중심지미관리구	*구역	지구단위계획구역		
건축면적	1,605.25 m ²	용적률 산정용 연면적	12,658.68 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	주거용도	층수	지하: 2층, 지상: 8층		
*건폐율	76.46 %	*용적률	602.94 %	높이	33.4 m	지붕	(철근)콘크리트 평스라브	부속건축물			
*조경면적	m ²	*공개공지/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	지2층	철근콘크리트구조	주차장기게실,발전기실,전기실	1,388.73	주1	1층	철근콘크리트구조	부동산중개업소	71.1		
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장기게실,발전기실,전기실	1,621.5	주1	2층	철근콘크리트구조	일반음식점의원,미용원,학원,단 관주점	1,605.25		
주1	1층	철근콘크리트구조	소매점, 게임제공업소,일반음식 점	1,148.79	주1	3층	철근콘크리트구조	일반음식점,의원,미용원	1,274.56		
주1	1층	철근콘크리트구조	사무소,일반음식점	202.04	주1	3층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	176.58		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 12월 18일

인천광역시 연수구청장



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 인천광역시 연수구 연수동

명칭

연수프라자 호수/기-구수/세대수

81호/0가구/0세대

지번 597-4 지번 관련 주소

도로명주소

인천광역시 연수구 먼우금로 190 (연수동)

597-4

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주거장					승강기	인허가 시기
			구분	옥내	옥외	인근	면적		
건축주	정정현외5인	541107-1*****					승용 2 대	비상용 대	허기일 2001.11.9.
설계자	김승현 한영건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-12842	지구식 954.5 m ²				*허수척리시설	*금수실비(지수조) 구분 수량 및 총용량	착공일 2001.11.14.
공사감리자	김승현 한영건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-12842	기계식				형식 부패형크방범	지상 m ² 개	사용승인일 2002.7.16.
공사시공자 (현장관리인)	울트라산업개발(주)	건축-04-0257	전기차	m ² 대	m ² 대	m ² 대	용량	지하 m ² 개	
*건축물 인증 현황									
인증명	유효기간	성능	건축물 구조 현황			내진능력		건축물 관리 현황	
에너지효율지표(EPI) 점수		61.8점, 에너지소비총량: 0kWh/m ²	내진설계 적용 여부			내진능력 적용		관리계획 수립 여부	
			특수구조 건축물			지하수위		건축물 관리점검 현황	
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초			미해당		종류 점검유효기간	
			[] 파일기초			구조설계해석법: [] 등기정적해석법 [] 동적해석법		정기점검 2024.12.2~2027.10.14.	
변동사항									
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항			
2002.7.15.	사용승인(신축)되어 신규작성		2002.9.28.	생활시설(의원)을 교육연구시설(학원)으로 용도변경					
2002.8.31.	2002.08.31 용도변경(4층 401호, 404호 제1종근린 생활시설(의원)을 교육연구시설(학원)으로 용도변경)		2002.12.12.	2002.09.28 용도변경(7층 705호 업무시설(사무소)을 교육연구시설(학원)으로 용도변경)					
2002.9.11.	2002.09.11 용도변경(4층 402호, 403호 제1종근린 생활시설(의원)을 교육연구시설(학원)으로 용도변경)			2002.12.12 용도변경(7층 707호, 708호, 709호)					

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 1쪽)

건물ID	2120041570004270	고유번호	2818510300-3-05970004	명칭	연수/기구숙/세대수
대지위치	인천광역시 연수구 연수동	기번	597-4	연수프라자	81호/0기구/0세대
				도로명주소	인천광역시 연수구 연우길로 190 (연수동)

건축물현황							건축물현황							
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	3층	철근콘크리트구조	미용원	154.11										
주1	4층	철근콘크리트구조	화원,의원	1,605.25										
주1	5층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(원룸형 39세대)	1,605.25										
주1	6층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(원룸형 39세대)	1,605.25										
주1	7층	철근콘크리트구조	화원, 독서실 (일반,음식점)	1,605.25										
주1	8층	철근콘크리트구조	운동시설(체력단련장)	975.45										
주1	8층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(의원)	629.8										
주1	옥탑0층	철근콘크리트구조	TEV기계실, 고가저수조	101.36										
		- 이하여백 -												

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(3쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041570004270	고유번호	2818510300-3-05970004	명칭	연수프라자	호수/기구수/세대수	81호/07기구/0세대
대지위치	인천광역시 연수구 연수동		지번	597-4	도로명주소	인천광역시 연수구 연수대로 190 (연수동)	

변동사항		변동일	변동내용 및 원인
2005.7.26.	2005.7.26.	2005.7.26	2005.7.26 용도변경(2층 203호 전유부 2종근생(일반음식점)을 1종근생(의원)으로 기재사항변경) 용도변경(302호 전유부 2종근생(일반음식점)을 2종근생(일반음식점) 1종근생(의원)으로 303호 2종근생(일반음식점)을 1종근생(의원)으로 기재사항변경) 1층 101호, 102호 전유부 2종근생(사무소)를 2종근생(일반음식점)으로 표시변경 1층 115호 전유부 2종근생(게임제공업소)를 2종근생(일반음식점)으로 표시변경 112호 근생(일반음식점)을 1종근생(휴게음식점)으로 표시변경 114호 전유부 2종근생(게임제공업소)25.1㎡, 1종근생(소매점)39.02㎡를 2종근생(일반음식점)으로 표시변경 2종근생(일반음식점)을 1종근생(휴게음식점)으로 표시변경 25.1㎡, 1종근생(소매점)39.02㎡를 1종근생(의원) 146.06㎡를 교육연구시설(학원)으로 용도변경하기가 건축과-5431호에 의거 용도변경(3층 304호 전유부 제2종근생(일반음식점)을 제1종근생(미용원)으로 변경) 건축과-2098호에 의거 용도변경(7층 704호 전유부 업무시설(사무소) 119.38㎡, 교육연구시설(학원) 59.5㎡를 교육연구시설(학원) 178.88㎡로 용도변경) 건축과-11465호에 의거 용도변경(2층 202호 전유부 교육연구시설(학원)을 제1종근생(미용원)으로 변경) 건축물대장 기초자료 정비에 의거 (층별개요(층번호:0' -> '1')) 직권변경
2006.9.29.	2006.9.29.	2006.9.29.	2003.4.16 용도변경(4층 408호, 409호 전유부분 제1종근생(의원)을 교육연구시설(학원)으로 용도변경) 2003.8.13 용도변경(7층 701호, 702호, 703호 전유부분 사무소를 교육연구및복지시설(학원)로 용도변경) 2004.06.16 용도변경(4층 407호 전유부분 제1종근생(의원)을 교육연구및복지시설(학원)으로 용도변경) 2004.12.15 용도변경(2층 201호, 202호 전유부 제2종근생(일반음식점)을 교육연구및복지시설(학원)으로 용도변경) 2004.12.29 용도변경(1층 114호 전유부 제1종근생(소매점)을 제2종근생(게임제공업소), 1층 115호 전유부 제1종근생(소매점)을 제2종근생(게임제공업소)으로 기재사항변경) 2005.2.4 용도변경(7층 704호 업무시설(사무소) 전유부 178.88㎡를 업무시설(사무소)119.38㎡, 교육연구및복지시설(학원)59.50㎡으로 기재사항변경) 2005.03.18 용도변경(1층 114호 2종근생(게임제공업소)전유부 64.12㎡를 2종근생(게임제공업소)25.1㎡, 1종근생(소매점)39.02㎡으로 기재사항변경) 2005.4.19 용도변경(7층 706호 업무시설(사무소) 전유부 178.88㎡를 교육연구및복지시설(학원)178.88㎡으로 용도변경) 2005.4.20 용도변경(1층 107호 전유부 제1종근생(소매점)을 제2종근생(게임제공업소), 1층 108호 전유부 제1종근생(소매점)을 제2종근생(게임제공업소)으로 기재사항변경) 2005.05.23 용도변경(117호 전유부 제1종근생(소매점)을 제2종근생(일반음식점)으로 기재사항변경)
2007.10.30.	2007.10.30.	2007.10.30.	2004.12.29 용도변경(1층 114호 전유부 제1종근생(소매점)을 제2종근생(게임제공업소), 1층 115호 전유부 제1종근생(소매점)을 제2종근생(게임제공업소)으로 기재사항변경) 2005.2.4 용도변경(7층 704호 업무시설(사무소) 전유부 178.88㎡를 업무시설(사무소)119.38㎡, 교육연구및복지시설(학원)59.50㎡으로 기재사항변경)
2007.8.31.	2007.8.31.	2007.8.31.	2004.12.29 용도변경(1층 114호 전유부 제1종근생(소매점)을 제2종근생(게임제공업소), 1층 115호 전유부 제1종근생(소매점)을 제2종근생(게임제공업소)으로 기재사항변경) 2005.2.4 용도변경(7층 704호 업무시설(사무소) 전유부 178.88㎡를 업무시설(사무소)119.38㎡, 교육연구및복지시설(학원)59.50㎡으로 기재사항변경)
2008.3.19.	2008.3.19.	2008.3.19.	2005.03.18 용도변경(1층 114호 2종근생(게임제공업소)전유부 64.12㎡를 2종근생(게임제공업소)25.1㎡, 1종근생(소매점)39.02㎡으로 기재사항변경) 2005.4.19 용도변경(7층 706호 업무시설(사무소) 전유부 178.88㎡를 교육연구및복지시설(학원)178.88㎡으로 용도변경) 2005.4.20 용도변경(1층 107호 전유부 제1종근생(소매점)을 제2종근생(게임제공업소), 1층 108호 전유부 제1종근생(소매점)을 제2종근생(게임제공업소)으로 기재사항변경) 2005.05.23 용도변경(117호 전유부 제1종근생(소매점)을 제2종근생(일반음식점)으로 기재사항변경)
2009.3.11.	2009.3.11.	2009.3.11.	2005.03.18 용도변경(1층 114호 2종근생(게임제공업소)전유부 64.12㎡를 2종근생(게임제공업소)25.1㎡, 1종근생(소매점)39.02㎡으로 기재사항변경) 2005.4.19 용도변경(7층 706호 업무시설(사무소) 전유부 178.88㎡를 교육연구및복지시설(학원)178.88㎡으로 용도변경) 2005.4.20 용도변경(1층 107호 전유부 제1종근생(소매점)을 제2종근생(게임제공업소), 1층 108호 전유부 제1종근생(소매점)을 제2종근생(게임제공업소)으로 기재사항변경) 2005.05.23 용도변경(117호 전유부 제1종근생(소매점)을 제2종근생(일반음식점)으로 기재사항변경)
2010.1.26.	2010.1.26.	2010.1.26.	2005.03.18 용도변경(1층 114호 2종근생(게임제공업소)전유부 64.12㎡를 2종근생(게임제공업소)25.1㎡, 1종근생(소매점)39.02㎡으로 기재사항변경) 2005.4.19 용도변경(7층 706호 업무시설(사무소) 전유부 178.88㎡를 교육연구및복지시설(학원)178.88㎡으로 용도변경) 2005.4.20 용도변경(1층 107호 전유부 제1종근생(소매점)을 제2종근생(게임제공업소), 1층 108호 전유부 제1종근생(소매점)을 제2종근생(게임제공업소)으로 기재사항변경) 2005.05.23 용도변경(117호 전유부 제1종근생(소매점)을 제2종근생(일반음식점)으로 기재사항변경)
2010.5.20.	2010.5.20.	2010.5.20.	2005.03.18 용도변경(1층 114호 2종근생(게임제공업소)전유부 64.12㎡를 2종근생(게임제공업소)25.1㎡, 1종근생(소매점)39.02㎡으로 기재사항변경) 2005.4.19 용도변경(7층 706호 업무시설(사무소) 전유부 178.88㎡를 교육연구및복지시설(학원)178.88㎡으로 용도변경) 2005.4.20 용도변경(1층 107호 전유부 제1종근생(소매점)을 제2종근생(게임제공업소), 1층 108호 전유부 제1종근생(소매점)을 제2종근생(게임제공업소)으로 기재사항변경) 2005.05.23 용도변경(117호 전유부 제1종근생(소매점)을 제2종근생(일반음식점)으로 기재사항변경)
2011.4.13.	2011.4.13.	2011.4.13.	2005.03.18 용도변경(1층 114호 2종근생(게임제공업소)전유부 64.12㎡를 2종근생(게임제공업소)25.1㎡, 1종근생(소매점)39.02㎡으로 기재사항변경) 2005.4.19 용도변경(7층 706호 업무시설(사무소) 전유부 178.88㎡를 교육연구및복지시설(학원)178.88㎡으로 용도변경) 2005.4.20 용도변경(1층 107호 전유부 제1종근생(소매점)을 제2종근생(게임제공업소), 1층 108호 전유부 제1종근생(소매점)을 제2종근생(게임제공업소)으로 기재사항변경) 2005.05.23 용도변경(117호 전유부 제1종근생(소매점)을 제2종근생(일반음식점)으로 기재사항변경)

297mm×210mm 백상지(80 /㎡)



■ 건축물대장의 기계 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1>

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(3쪽 중 제2쪽)

건물ID	2120041570004270	고유번호	2818510300-3-05970004	명칭	연수포리차	호수/기구수/세대수	81호/0기구/0세대
대지위치	인천광역시 연수구 연수동		지번	597-4	도로명주소	인천광역시 연수구 만우로 190 (연수동)	

변동사항		변동일	변동일	변동내용 및 원인
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동일	변동내용 및 원인
2011.5.2.	건축과-11322호에 의거 호합병(5층 501,502,503호 교육연구시설(학원)을 501호로, 504,505,506호 교육연구시설(학원)을 502호로, 507,508,509호 교육연구시설(학원)을 503호로 호합병 6층 601,602,603호 교육연구시설(학원)을 601호로, 604,605,606호 교육연구시설(학원)을 602호로, 607,608,609호 교육연구시설(학원)을 603호로 호합병) 건축과-26133호에 의거 용도변경(6층 601호 전유부 교육연구시설(학원) 402.16㎡를 도시형생활주택(원룸형 12세대)으로, 603호 전유부 교육연구시설(학원) 402.16㎡를 도시형생활주택(원룸형 12세대)으로 용도변경) 건축과-26131호에 의거 용도변경(6층 602호 전유부 교육연구시설(학원) 503.82㎡를 도시형생활주택(원룸형 15세대)으로 용도변경) 건축과-26460호에 의거 호분할(6층 601호 전유부 도시형생활주택(원룸형 12세대) 402.16㎡를 601~612호 도시형생활주택(원룸형)으로, 602호 전유부 도시형생활주택(원룸형 15세대) 503.82㎡를 625~639호 도시형생활주택(원룸형)으로, 603호 전유부 도시형생활주택(원룸형 12세대) 402.16㎡를 613~624호 도시형생활주택(원룸형)으로 호분할) 건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(세대수:79' -> 0' ,호수:~ -> 80)) 직권변경	2013.2.15. 2013.2.18. 2013.4.29. 2013.7.10. 2013.11.1. 2015.9.4. 2017.9.21.	2013.2.15. 2013.2.18. 2013.4.29. 2013.7.10. 2013.11.1. 2015.9.4. 2017.9.21.	건축과-4590호에 의거 용도변경(2층 201호 전유부 교육연구및복지시설(학원)154.11㎡를 제2종근생(사무소)154.11㎡로 변경] 건축과-48244호에 의거 표시변경(1층 113호 전유부 근생(부동산중개업소) 58.12㎡를 제2종근생(부동산중개업소 7.09㎡ 및 제2종근생(휴게음식점) 51.03㎡로 변경) 건축과-6971호에 의거 표시변경(2층 209호 전유부 일반음식점 154.11㎡를 제2종근생(일반음식점) 29.96㎡, 제2종근생(관리주점) 121.69㎡ 및 부도 2.46㎡로 변경) 건축과-16129호에 의거 용도변경(3층 307호 전유부 일반음식점 125.98㎡를 교육연구시설(학원) 125.98㎡로 변경) 건축과-31404호에 의거 용도변경(3층 301호 전유부 제1종근생(미용원) 154.11㎡를 교육연구시설(학원) 154.11㎡로 변경) 건축과-23166호에 의거 전유부분할(302호 전유면적 일반음식점 75.12㎡, 의원 46.95㎡를 302호 전유면적 일반음식점 75.12㎡, 302-1호 전유면적 의원 46.95㎡로 분할) 건축과-45220호에 의거 위반건축물 표기(15, 6층/월근콘리트/501(601),524(624),525(625)536(636)간 부도/각1,605,25/불발대수선 정기점검(점검기간: 2015.01.19 까지, 보고일: 2018.04.11) 국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재 건축과-15090,15091호에 의거 408호(교육연구시설 →노유자시설), 409호(교육연구시설 →노유자시설)호 표시변경 처리 건축과-2693호 위반건축물 용도변경 해제 건축과3243호 706호 용도변경(학원→독서실)
2011.10.4.	건축과-9643호에 의거 용도변경(1층 101호 전유부 제2종근생(일반음식점) 78.17㎡를 제1종근생(소매점)으로, 102호 전유부 제2종근생(일반음식점) 75.27㎡를 제1종근생(소매점)으로 용도변경)	2018.4.17.	2018.4.17.	
2012.3.27.	건축과-40393호에 의거 호분할(5층 전유부 503호 교육연구시설(학원)을 402.16㎡를 513~524호 도시형생활주택(원룸형 12세대)로, 502호 교육연구시설(학원) 503.82㎡를 525~539호 도시형생활주택(원룸형 15세대)로, 501호 교육연구시설(학원) 402.16㎡를 501~512호 도시형생활주택(원룸형 12세대)로 분할)	2019.12.4.	2019.12.4.	
2012.12.7.		2020.1.14.	2020.1.14.	
		2020.1.16.	2020.1.16.	

297mm×210mm 백상지(80 /㎡)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2사식] <개정 2023. 8. 1>

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(3쪽 중 제3쪽)

건물ID	2120041570004270	고유번호	2818510300-3-05970004	명칭	연수프라자	호수/가구수/세대수	81호/0가구/0세대
대지위치	인천광역시 연수구 연수동		지번	597-4	도로명주소	인천광역시 연수구 연수대로 190 (연수동)	

변동사항		변동일	변동내용 및 원인
변동일	2020.2.5.	변동내용 및 원인	건축과-6904호 용도변경 및 전유부 합병(404호,404-1호를 401호로 합병, 404호 교육연구시설→근린생활시설(약원:27.00))
변동일	2020.4.21.	변동내용 및 원인	정기점검(점검기간: 2017.01.19 까지, 보고일 : 2020.04.06)
변동일	2021.3.29.	변동내용 및 원인	건축과-5490호: 집합건축물대장 전유부 합병 처리[804호(전유면적: 178.88㎡), 805호(전유면적: 146.06㎡), 806호(전유면적: 178.88㎡)→ 806호(전유면적: 503.82㎡)]
변동일	2021.4.9.	변동내용 및 원인	건축과-7067호: 용도변경신고 처리[405호 146.06㎡ 교육연구시설(약원)→ 146.06㎡ 제2종근린생활시설(독서실)]
변동일	2021.10.15.	변동내용 및 원인	건축과-20845호에 의거 표시변경처리(7층 709호 제2종근생(독서실)→제2종근생(약원))
변동일	2021.11.30.	변동내용 및 원인	건축과-24690호와 관련된 건축물 용도변경신고 처리[3층 305호 교육연구시설(약원)→ 제1종근린생활시설(소매점)]
변동일	2023.1.30.	변동내용 및 원인	건축과-1901호에 의거 용도변경(701호, 전유면적 154.11㎡)[교육연구시설(약원)→제2종근생(일반음식점)]
변동일	2023.7.17.	변동내용 및 원인	건축과-14718(2023.7.17)호에 의거 용도변경 사용승인 처리 [지상 8층(806호: 503.82㎡, 807호:125.98㎡ → 총면적:629.8㎡)/ 운동시설(체력단련장)에서 제1종근린생활시설(약원)으로 용도변경]
변동일	2023.10.23.	변동내용 및 원인	건축과-22374(23.10.23)호에 의거 위반건축물 표기 해제
변동일	2024.2.2.	변동내용 및 원인	56층 / 철근콘크리트 / 1,605.25 / 불법 대수선
변동일	2024.10.28.	변동내용 및 원인	국토교통부령 제1235호<2023.8.1> 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 정기점검(점검기간: 2024.12.02 까지, 보고일 : 2024.10.24)

- 이하여백 -

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220121570004363	고유번호	2818510300-3-05970004	명칭	연수프라자	호명칭	505
대지위치	인천광역시 연수구 연수동			지번	597-4	도로명주소	인천광역시 연수구 연수대로 190 (연수동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	서경모 820712-1-*****			
주	5층	철근콘크리트구조	도시행생활주택	25.44			경기도 안산시 단원구 초지1로 78 1013동 1401호 (초지동, 행복한마을아파트)	1/1	2019.7.31.
		-이하여백-							소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	지하1-2층	철근콘크리트구조	주차장 기계실 전기실, 발전기실, M.D.F실, 방채센터	10.252					
주	각층	철근콘크리트구조	복도, 계단, EV, 화장실	8.085					

이 등(축)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 연수구청장



담당자: 권 화:

발급일자: 2024년 12월 18일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

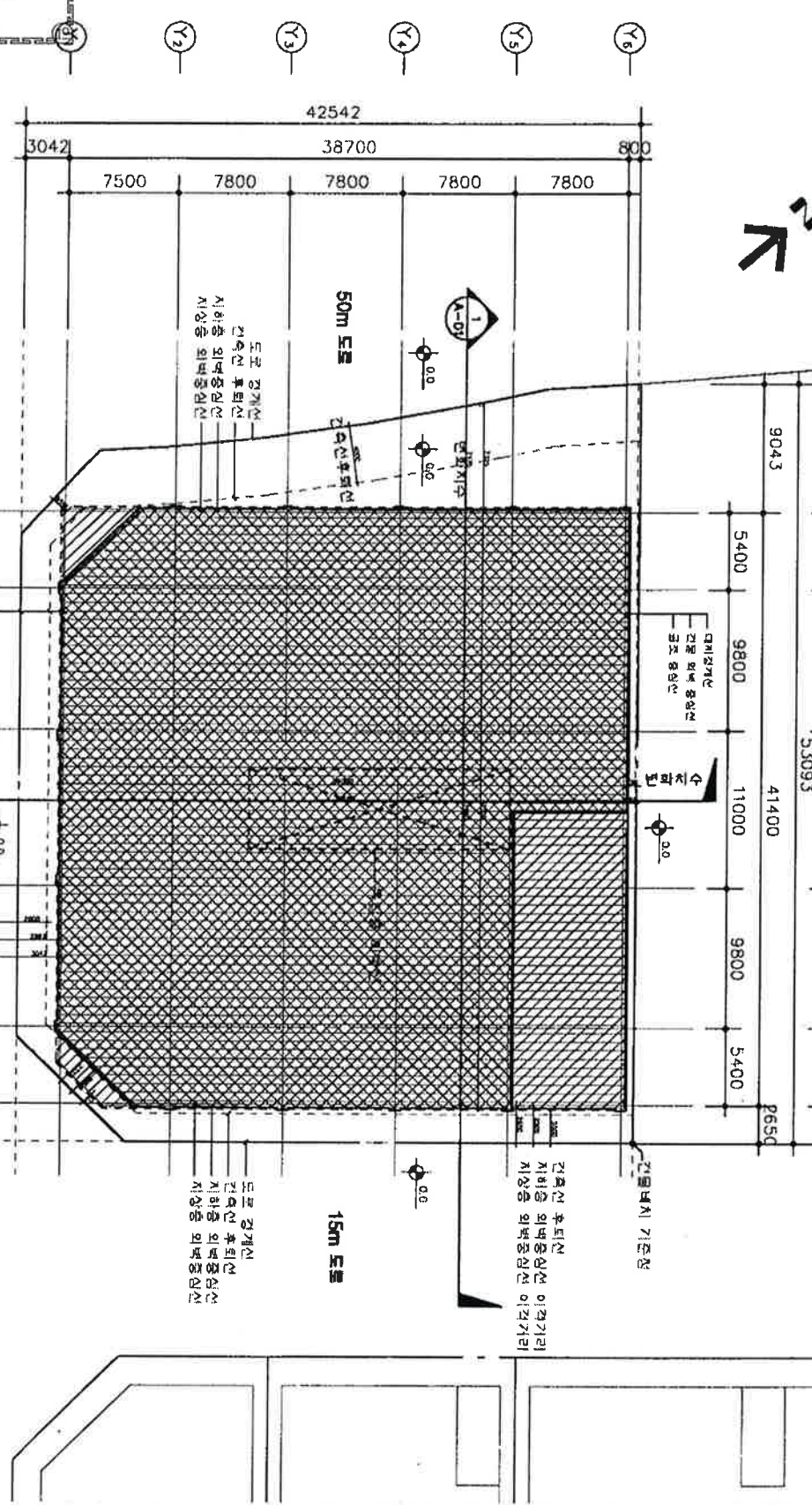
297mm×210mm(백상지 [80g/㎡])



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041570004270	고유번호	2818510300-3-05970004	명칭	연수프라자	호수/기구삭세대수	81호/0기/0세대
대지위치	인천광역시 연수구 연수동	지번	597-4	도로명주소	인천광역시 연수구 만우금로 190 (연수동)		



00885
1 부평구
2-8 400원
2024.12.18
도시번호 SS2D02

인천광역시 부평구청장
축척 1:400
도면 작성자

도시번호 140314753
중지번호 SS2D02

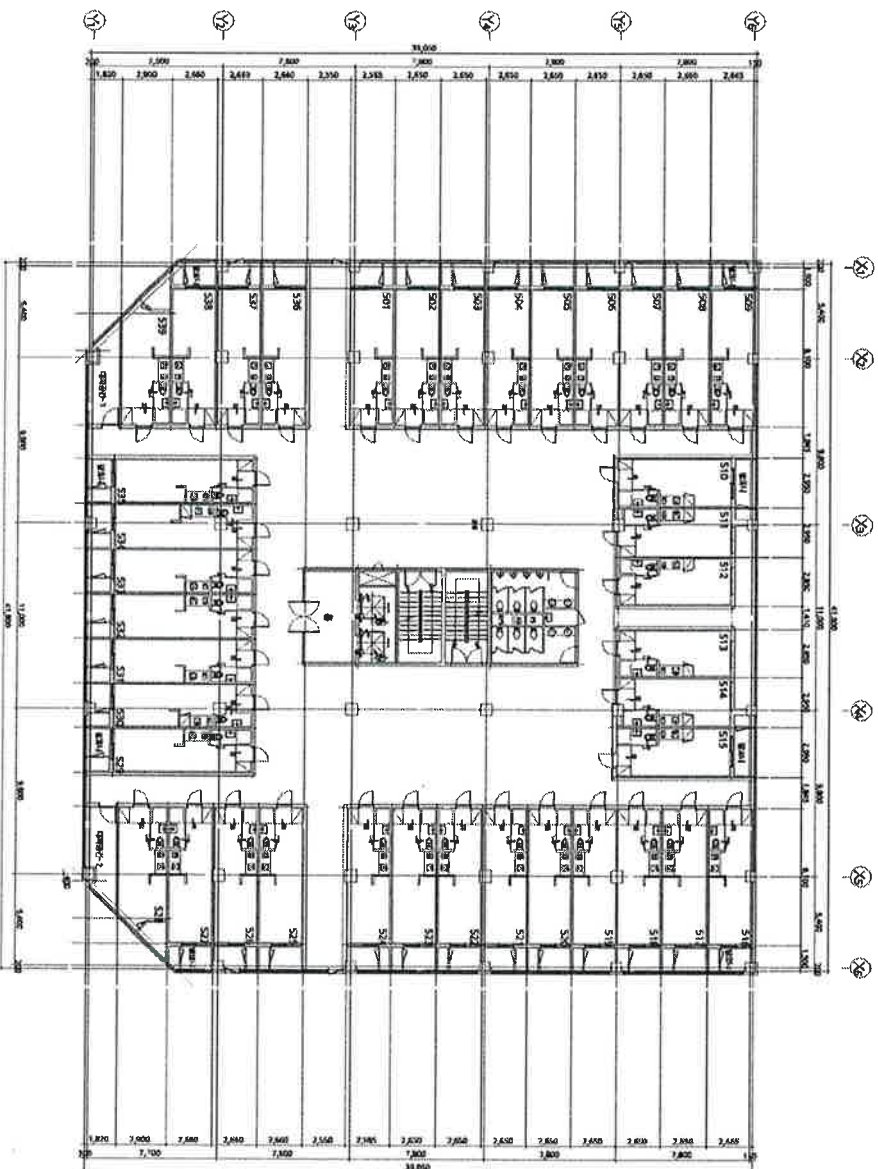
인천광역시 부평구청
인천광역시 부평구청
297mm x 210mm (백상지 80g/㎡)

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

건축물현황도

(1층 중계1쪽)

건물ID	212004157/0004270	고유번호	2818510300-3-05970004	명칭	연수프라자	호수기구수세대수	81호/07기/0세대
대지위치	인천광역시 연수구 연수동		지번	597-4	도로명주소	인천광역시 연수구 만우길로 190(연수동)	



0089S
부평구
100원
2024.12.18
도시계획
중지번호: 140314.755

건축
인천광역시 부평구청장
1:400
도면 작성자

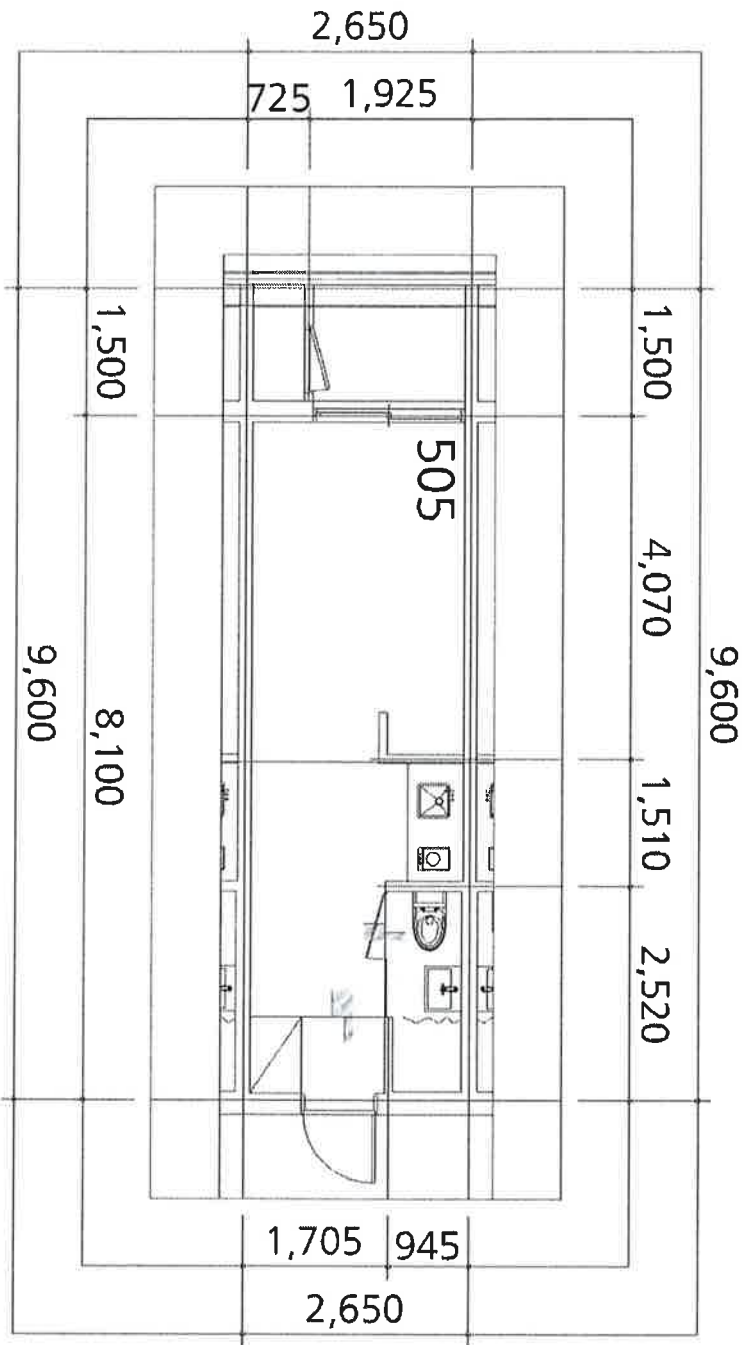
인천광역시 부평구
도시계획
297mm x 210mm (배상지 80g/cm²)

회원건축사사무소 (인)

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

건축물현황도

건물ID	2220121570004363	고유번호	2818510300-3-05970004	명칭	연수프라자	호명칭	505
대지위치	인천광역시 연수구 연수동		지번	597-4	도로명주소	인천광역시 연수구 연우길로 190 (연수동)	



도면의 종류	100월	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	의원건축사사무소 (의)
도면번호	552B02					

※ 건축물현황도는 건축물대장(건축물)의 면도만 작성하며, 평면도면의 건축물현황도(수입증서)에 대한 건축물현황도(수입증서)가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다.



297mm×210mm [백상제 (80g/㎡)]