

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	B12410-8-2301
건명	권영만 소유물건(2024타경 567573)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 하기용



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



(부동산) 감정 평가 표

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

감정평가사

(최동석)

(주)태평양감정평가법인 경인지사

지사장

崔

東

錫

김태선

(서명 또는 인)

감정평가액 이억삼천일백만원정 (₩231,000,000.-)

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 하기용	감정평가목적	경매			
제출처	경매26계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	권영만 (2024타경 567573)	감정평가조건				
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타참고사항	-	2024.10.29.	2024.10.24. ~ 2024.10.29.	2024.10.31.		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	231,000,000
			이하	여백		
						₩231,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다					
	심사자: 감정평가사	이	성	국	(인)	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	인천광역시 부평구 부평동	500-6 메트로 시티 제101동	업무시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 스라브지붕 14층				
	[도로명주소]			지1층	192.78			
	인천광역시			1층	73.85			
	부평구			2층 ~ 10층 각	315.65			
	동수천로 13-1			11층 ~ 14층 각	297.59			
	인천광역시	500-6	대	일반상업지역	478.6			
	부평구			(내)				
	부평동			철근콘크리트구조				
				제8층 제804호	59.98	59.98	231,000,000	비준가액 (공유면적포함)
				1 소유권	9.306	9.306		
			대지권	478.6	478.6			
	합 계					토지·건물 배분가액 토 지: 92,400,000 건 물: 138,600,000 ₩231,000,000.-		
			이 하 여 백					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 “굴다리 오거리” 남동측 인근에 위치하는 메트로시티 101동 제8층 제804호에 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 결정 하였습니다. “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 10월 29일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 10월 24일 ~ 2024년 10월 29일에 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'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 하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 개요

소재지	인천광역시 부평구 부평동 500-6							
건물명	메트로시티 101동							
주용도	업무시설, 공동주택		사용승인일자		2015.09.14			
구조	철근콘크리트구조 스라브지붕		층 수		지하 1층 / 지상 14층			
동 수	-		호수/가구수/세대수		36호 / - / 16세대			
일련 번호	층	호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	8	804	오피스텔	59.98	26.57	86.55	69.30	9.306

※ 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/㎡)
				사용승인일자		
ㄱ	부평동 573-1 이모시온 제9층 제xxx호	오피스텔	59.55	2023.11.10	260,000,000	4,366,078
				2021.07.07		

※출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기 호	소재지	용도	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	평가목적
				사용승인일자	단가(원/㎡)	
a	부평동 502-8 외 중앙이클래스22차 제4층 제xxx호	오피스텔	59.591	2024.06.28	229,000,000	경매
				2017.11.02	3,842,862	
b	부평동 502-8 외 중앙이클래스22차 제10층 제xxx호	오피스텔	59.982	2024.01.25	233,000,000	경매
				2017.11.02	3,884,498	
c	부평동 500-6 메트로시티 101동 제12층 제xxxx호	오피스텔	57.84	2023.12.18	220,000,000	경매
				2015.09.14	3,803,596	

※출처: 한국감정평가사협회

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
메트로시티 101 동 내	오피스텔	8층	3,900,000 내외	대상물건 유사

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 적절화 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	오피스텔	기간	2023.11.10 ~ 2024.10.29
계산식	거래시점 : 2023.11.10, 2023년10월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.10.29, 2024년09월 지수를 적용 함 2023.11.10 매매 가격지수 (적용:2023년10월) : 100.63 2024.10.29 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 98.26 시점수정치 : $98.26/100.63=0.97645$				
시점수정치	0.97645				

[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 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 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	0.93	0.97	1.00	1.00	0.902	대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 및 대중교통의 편의성 등)및 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세합니다.

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	8	804	4,366,078	1.000	0.97645	0.902	3,845,457

(적용단가: 원 미만 절사)

5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	구분		적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
	층	호수				
가	8	804	3,845,457	59.98	230,650,511	231,000,000
합계	-	-	-	-	-	231,000,000

(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	231,000,000
합계	231,000,000

구분건물 감정평가 요항표

지리적 위치	대상물건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 "굴다리 오거리" 남동측 인근에 위치합니다.
주위 환경	대상물건 주위는 다세대주택, 오피스텔, 아파트 및 일부 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.
교통 환경	대상물건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 근거리에 지하철역(수도권 1호선, 인천1호선 "부평역")이 소재하는 등 제반 교통 여건은 보통시 됩니다.
접면 도로	대상물건 남측으로 중로변에 접합니다.
지세 및 형상	인접 필지 대비 등고 평탄한 사다리형에 준하는 토지입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>입니다.
건물 구조 및 마감재	대상물건은 철근콘크리트구조 스텔지붕 지하1층 / 지상 14층 건물 내 제8층 제804호로서, 외 벽 : 인조석붙임 마감 등, 창 호 : PVC새시 창호입니다.
이용 상태	대상물건은 공부상 업무시설(오피스텔) 용도입니다.
부대설비 및 관리 상태	위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전 및 화재탐지설비, 주차장설비 등을 갖추었습니다.
임대 관계	이해관계인의 협조가 원활하지 못하여 미상입니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

광역위치도

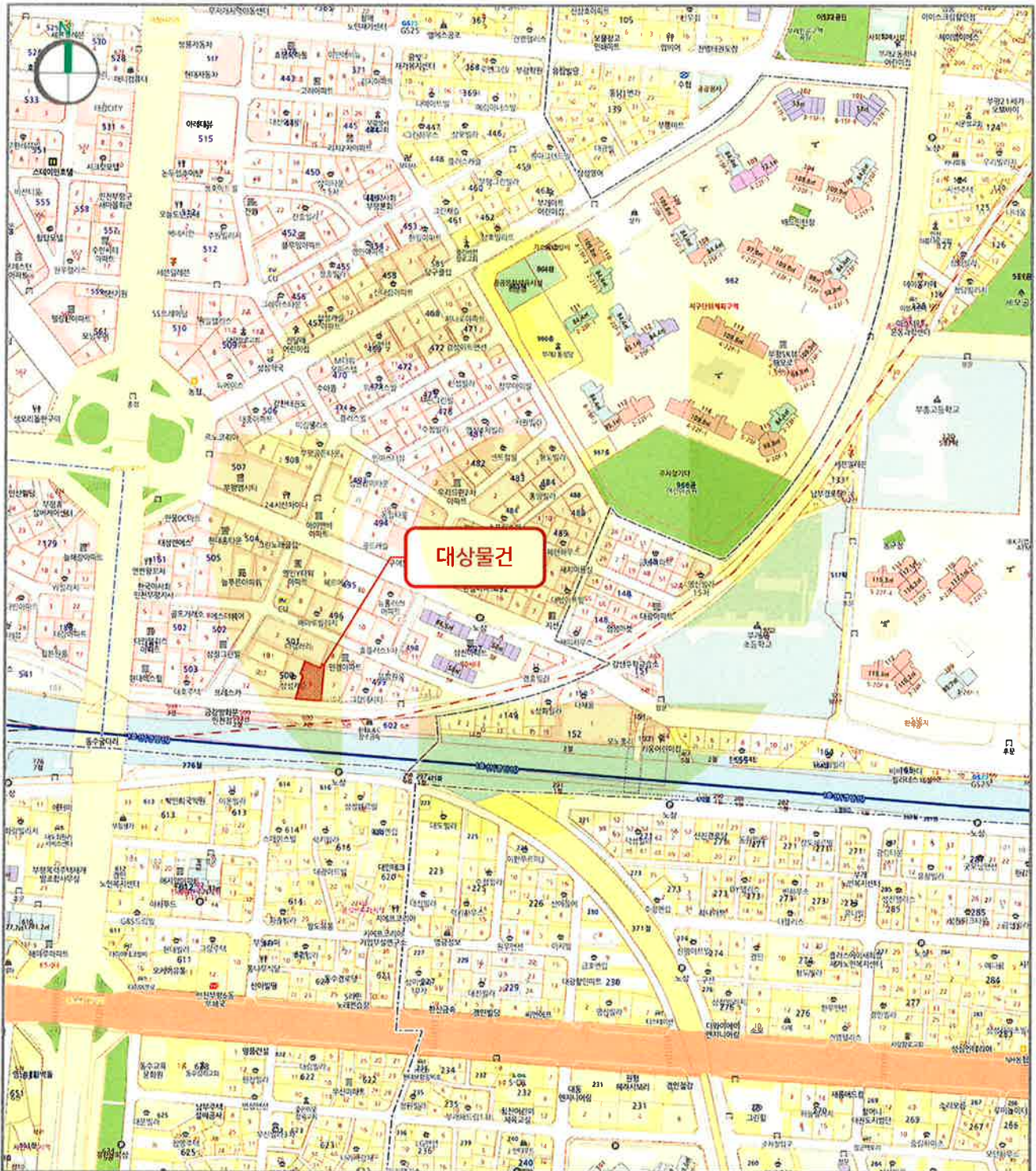
소재지	인천광역시 부평구 부평동 500-6 메트로시티 제101동 제8층 제804호
-----	---



상 세 위 치 도

소재지

인천광역시 부평구 부평동 500-6 메트로시티 제101동 제8층 제804호



대상물건

사 진 용 지



【주위환경 - 남동측에서 촬영】



【주위환경 - 남서측에서 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 : B12410-8-2301

시행일자 : 2024.10.31

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 하기용

참 조 : 경매26계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 * 도장		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 (주)태평양감정평가법인 경인지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024.10.23 자 귀 제 2024타경 567573 로 의뢰하신 『권영만 소유물건(2024타경 567573)』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

지 사 장 김 태 선



수수료 청구서

감정평가서번호 : 태평양 B12410-8-2301호

인천지방법원 사법보좌관 하기용 귀하

₩ 육십일만오백원정 (W610,500.-)

1. 2024-10-23 일자 귀 제 『 2024타경 567573 』 호로 의뢰하신 『 권영만 소유물건(2024타경567573) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	319,280	$(231,000,000 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ ≈ 319,280
실비	여비	220,000
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,300
	기타실비	4,000
	특별용역비	-
	소계	236,300
합계(공급가액)	₩555,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	₩55,500	
총계	₩610,500	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩610,500.-	

- ※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(B12410-8-2301)로 하여 주시기 바랍니다.
- ※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주시시오.
연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 신한은행 : 100-014-179562

(예금주 : (주)태평양감정평가법인 경인지사)

2024. 10. 31

(주)태평양감정평가법인 경인지사

[공급자(사업자) 등록번호 : 130-85-31155]

지사장 김태선

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





발급번호 : 202428237002763194

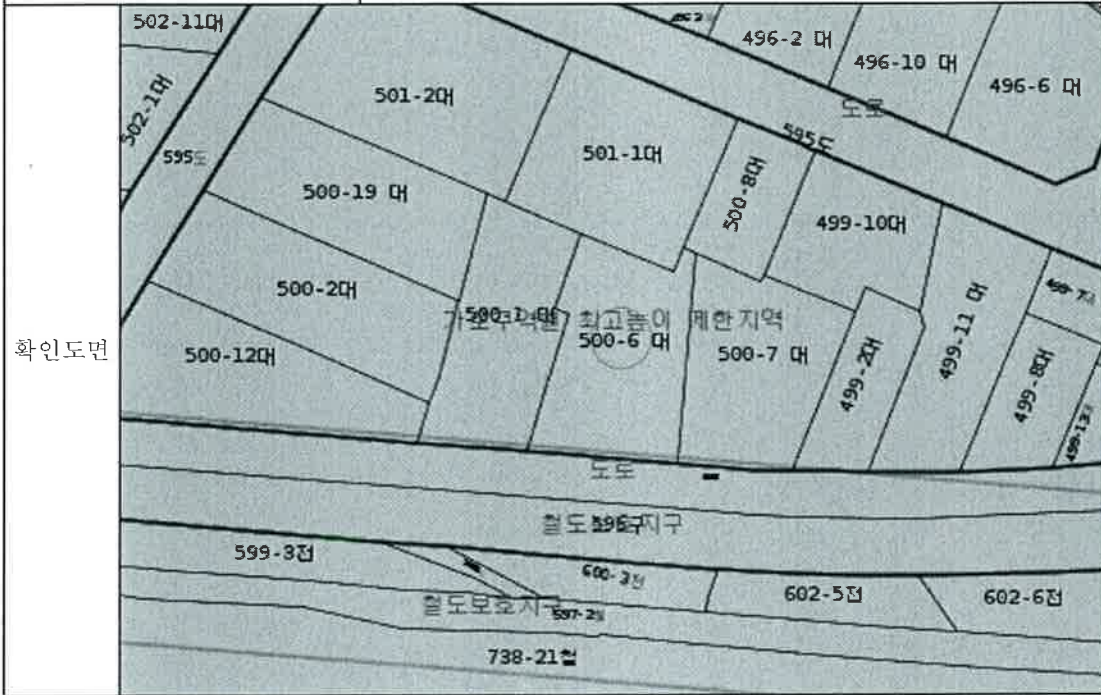
발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 10/ 25

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	태평양감정평가법인	주소	인천광역시 부평구 체육관로 20, 유림프라자 802호		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	인천광역시 부평구 부평동		500-6	대	478.6	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 방화지구 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				




범례	<input type="checkbox"/> 철도보호지구 <input type="checkbox"/> 가로구역별 최고높이 제한지역 <input checked="" type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 과밀억제권역 <input type="checkbox"/> 방화지구 <input type="checkbox"/> 도로 <input type="checkbox"/> 철도 <input type="checkbox"/> 법정동
확인도면	축척 1/1000

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

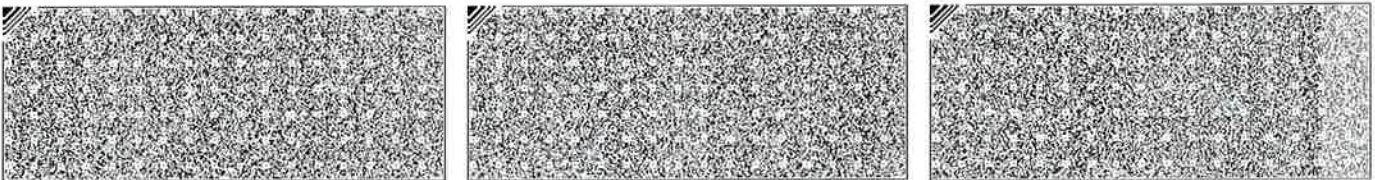
2024/ 10/ 25

인천광역시 부평구청



수입증지 붙이는곳

수수료
전자결제
민원



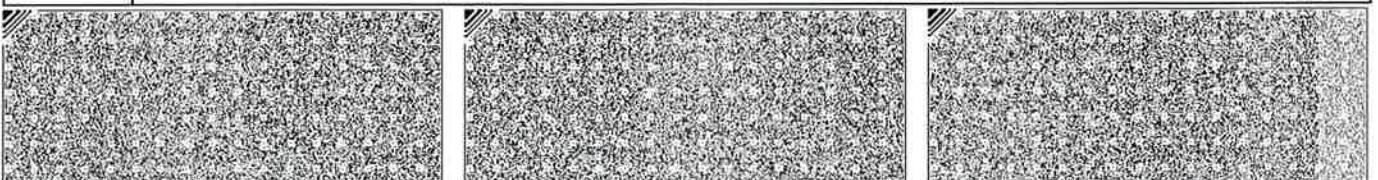
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202428237002763194

발행매수 : 2/2

발급일 : 2024/ 10/ 25

<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>



◆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 하실 수 있습니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1242-2015-003611



[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 500-6 메트로시티 제101동 제8층 제804호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2015년9월17일	인천광역시 부평구 부평동 500-6 메트로시티 제101동 [도로명주소] 인천광역시 부평구 동수천로 13-1	철근콘크리트구조 스라브지붕 14층 업무시설 및 공동주택 지1층 192.78㎡ 1층 73.85㎡ 2층 315.65㎡ 3층 315.65㎡ 4층 315.65㎡ 5층 315.65㎡ 6층 315.65㎡ 7층 315.65㎡ 8층 315.65㎡ 9층 315.65㎡ 10층 315.65㎡ 11층 297.59㎡ 12층 297.59㎡ 13층 297.59㎡ 14층 297.59㎡	

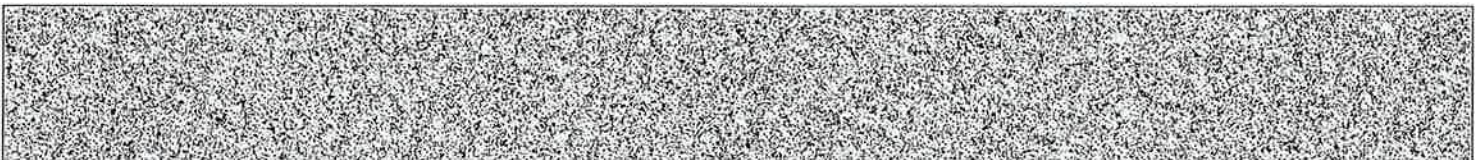
(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 부평구 부평동 500-6	대	478.6㎡	2015년9월17일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2015년9월17일	제8층 제804호	철근콘크리트구조 59.98㎡	

[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.

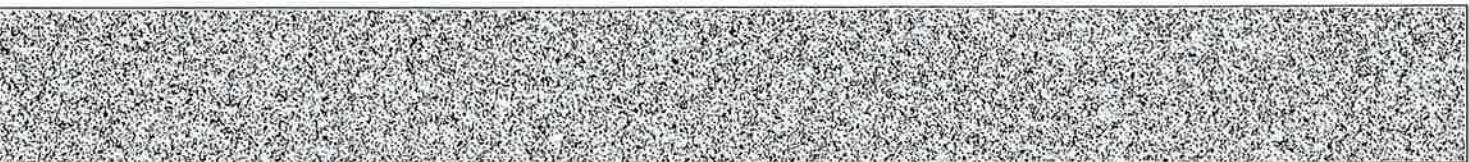


(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	478.6분의 9.306	2015년9월16일 대지권 2015년9월17일 등기
2			별도등기 있음 1도지(올구 1번,2번,3번,4번,5번,6번, 7번,8번,9번,10번 근저당권설정 등기) 2015년9월17일 등기
3			2번 별도등기 말소 2015년10월7일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2015년9월17일 제84597호		소유자 정종한 620706-***** 인천광역시 남동구 경인로 662, 1002호 (간석동, 예송파크뷰)
2	소유권이전	2015년10월8일 제91057호	2015년6월29일 매매	소유자 최훈 791224-***** 인천광역시 부평구 동수천로7번길 9, 204호 (부평동, 삼정그린빌)
3	소유권이전	2021년9월14일 제378616호	2021년8월25일 매매	소유자 권영만 720220-***** 경기도/안산시 상록구 송호1길 93(이동) 거래가액/금230,000,000원
4	압류	2022년9월23일 제320061호	2022년9월23일 압류(채납징세 과-티25798)	권리자 국 처분청 동안산세무서장
5	가압류	2022년9월26일 제321790호	2022년9월26일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2022카단1 04594)	청구금액 금2,071,000,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40, 18층 (문현동, 부산국제금융센터) (서울서부관리센터)
6	압류	2022년11월22일 제393308호	2022년11월22일 압류(세무1과-1	권리자 부평구(인천광역시) 2318



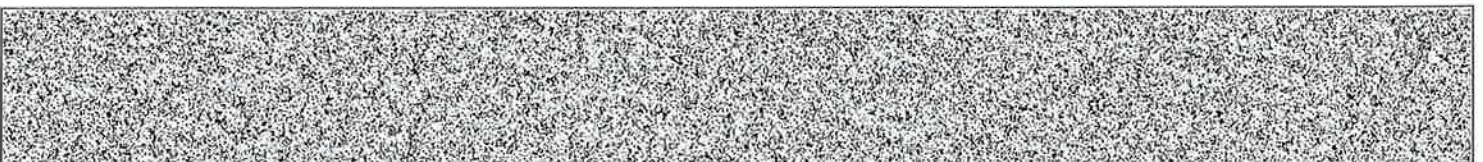
[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 500-6 메트로시티 제101동 제8층 제804호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			6952)	
7	강제경매개시결정	2024년10월17일 제383859호	2024년10월17일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2024타경567 573)	채권자 한국주택금융공사 110171-0029402 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울서부지사)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2015년10월8일 제91058호	2015년10월8일 설정계약	채권최고액 금120,000,000원 채무자 최훈 인천광역시 부평구 동수천로7번길 9, 204호 (부평동,삼정그린빌) 근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가) (푸른청리자점)
2	1번근저당권설정등 기말소	2021년8월18일 제339589호	2021년8월18일 해지	
3	주택임차권	2023년10월11일 제360422호	2023년10월6일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2023카임3176)	임차보증금 금230,000,000원 범 위 주택전부 임대차계약일자 2021년7월30일 주민등록일자 2021년8월18일 점유개시일자 2021년8월18일 확정일자 2021년8월3일 임차권자 이재홍 740410-***** 인천광역시 부평구 동수천로 13-1, 101동 804호 (부평동,메트로시티)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년10월11일 부기

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 500-6 메트로시티 제101동 제8층 제804호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 10월 25일



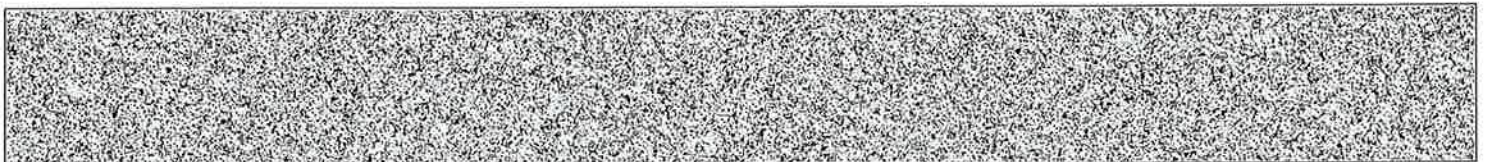
법원행정처 등기정보중앙관리소

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 124202120022041010101502500PA0036940CIF411101C1112

발급확인번호 AANL-UBXM-6111

발행일 2024/10/25

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 1242-2015-003611

[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 500-6 메트로시티 제101동 제8층 제804호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
권영만 (소유자)	720220-*****	단독소유	경기도 안산시 상록구 송호1길 93(이동)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

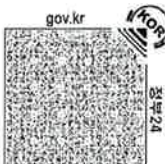
순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	압류	2022년9월23일 제320061호	권리자 국	권영만
5	가압류	2022년9월26일 제321790호	청구금액 금2,071,000,000 원 채권자 주택도시보증공사	권영만
6	압류	2022년11월22일 제393308호	권리자 부평구(인천광역시)	권영만
7	강제경매개시결정	2024년10월17일 제383859호	채권자 한국주택금융공사	권영만

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2023년10월11일 제360422호	임차보증금 금230,000,000원 임차권자 이재홍	권영만

[참 고 사 항]

- 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.



토지 대장

고유번호	2823710100-10500-0006
토지소재	인천광역시 부평구 부평동
지번	500-6
축척	1:600

도면번호	56
장번호	3-1
비고	
발급번호	202428237-00276-3198
처리시각	09시 38분 54초
발급자	인터넷민원

토지표시

소유자

변동일자

주소

변동원인

성명 또는 명칭

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주소		성명 또는 명칭	등록번호
			변동원인	변동일자	주소	성명 또는 명칭		
(08) 대	*219.6*	(21) 1978년 09월 15일 500-1번에서 분할	1983년 08월 09일	1983년 11월 21일	515-2	김윤화	서울 구로구 독산동 942-2	420210-1*****
(08) 대	*215.1*	(20) 1988년 05월 12일 분할되어 본번에 -17을 부합	(03) 소유권이전	(03) 소유권이전	한윤수	한윤수		540103-1*****
(08) 대	*215.1*	(50) 1995년 01월 01일 인천직할시 북구에서 행정구역명칭변경	1988년 05월 24일	1988년 08월 17일	천천동9-1	하병태	부개동301	450607-1*****
(08) 대	*215.1*	(50) 1995년 03월 01일 북구에서 행정구역명칭변경	1988년 08월 17일	(03) 소유권이전	조재욱	조재욱		471006-1*****
등기수정 년월일	1981. 09. 01.	1984. 07. 01.	1985. 07. 01.	1986. 08. 01.	1987. 01. 15.	1989. 01. 01.	1990. 01. 01.	1991. 01. 01.
토지등기 (기준사항등기)	수정 66	수정 172	수정 177	수정 178	수정 182	수정 187	수정 196	수정 200
개별공시지가기준일	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/㎡)	2035000	2467000	2698000	2920000	3150000	3000000	3093000	

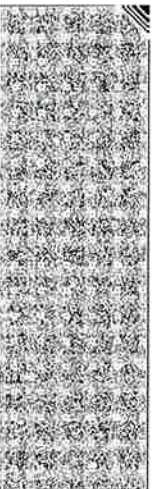
토지임대대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 10월 25일

인천광역시 부평구청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너를 문서 확인 프로그램)을하실 수 있습니다.



고유번호	2823710100-10500-0006		
토지소재	인천광역시 부평구 부평동		
지번	500-6	축척	1:600

토지 대장

도면번호	56	발급번호	202428237-00276-3198
장번호	3-2	처리시각	09시 38분 54초
비고		발급처	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지표시		변동일자		주 소		
			연월일	수점	연월일	수점	성명 또는 명칭	등록번호	
(08) 대	*478.6*	(30) 2015년 07월 15일 500-15, 500-16, 500-17, 500-18, 500-20번과 합병	---	이하 여백	---	1988년 12월 26일	1988년 12월 26일	인천광역시 남동구 경인로 662, 1002호(간석동, 예승파크부)	620706-1*****
						(21) 대지권설정	(21) 대지권설정	인천광역시 남동구 경인로 662, 1002호(간석동, 예승파크부)	620706-1*****
						2015년 06월 25일	2015년 06월 25일	(25) 대지권말소	
						2014년 11월 20일	2014년 11월 20일	인천광역시 남동구 경인로 662, 1002호(간석동, 예승파크부)	620706-1*****
등급수정	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.	1994. 01. 01.	1995. 01. 01.					
토지등급 (기준수확량등급)	203	208	213	217					용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)									

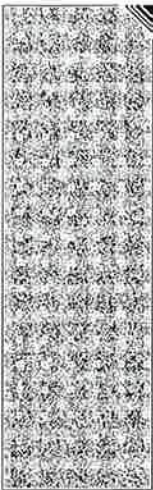
토지임대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 10월 25일

인천광역시 부평구청



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.



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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120151590000168	고유번호	2823710100-3-05000006	명칭	메트로시티 101동	호수/가구수/세대수	36호/0가구/16세대
대지위치	인천광역시 부평구 부평동		기번	500-6	도로명주소	인천광역시 부평구 동수천로 13-1 (부평동)	
*대지면적	478.6 m ²	연면적	4297.84 m ²	*지역	일반상업지역	*구역	
건축면적	319.18 m ²	용적률 산정용 연면적	4,052.5 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	업무시설, 공동주택
*건폐율	66.69 %	*용적률	846.74 %	높이	41.5 m	기법	스라브
*조경면적	73.12 m ²	*공개 공지/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	지1층	철근콘크리트구조	기계식주차설비	160.34	주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	21.29
주1	지1층	철근콘크리트구조	MDF,방재실	16.64	주1	2층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-4호)	315.65
주1	지1층	철근콘크리트구조	계단실	15.8	주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-4호)	315.65
주1	1층	철근콘크리트구조	기계식주차설비	52.56	주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-4호)	315.65

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시부평구청장



담당자: 전 화:

발급일: 2024년 10월 25일

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 인천광역시 부평구 부평동

명칭

메트로시티 101동

호수/기구수/세대수

36호/0기구/16세대

지번 지번 관련 주소

도로명주소

인천광역시 부평구 등수천로 13-1 (부평동)

500-6

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주치장				승강기	인허가 시기					
건축주	정중환	19620706*****	구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	1 대	비상용	대	허기일	2014.12.24.
설계자	오기석 건축사사무소성지	인천광역시-건축사사무소-465	건축식	10 대	대	대	대	※하수처리시설	※금수설비(저수조)	구분	수량 및 총 용량	착공일	
공사감리자	임영민 건축사사무소서림	인천광역시-건축사사무소-638	기계식	30 대	대	대	대	형식	부패탱크방법	지상	개	사용승인일	2015.1.12.
공시시공자 (현장관리인)	네스트종합건설(주)	인천광역시-건축공사업-04-0374	전기차	212.9 대	대	대	대	용량	220인용	지하	개		2015.9.14.
*건축물 인증 현황													
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부				건축물 구조 현황				건축물 관리 현황		
에너지성능지표(EPI) 점수		72.12점, 에너지소비총량: 0kWh/m ²	내진설계 적용 여부				내진능력				관리계획 수립 여부		
			특수구조 건축물				적용				해당		
			기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 [<input type="checkbox"/>] 파일기초				미해당				건축물 관리점검 현황		
			구조설계해석법: [<input type="checkbox"/>] 동적해석법 [<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석법				GL				종류	점검유효기간	
			35 (m ²)				-4 m				정기점검	2021.3.31.-2021.3.31.	
변동사항													
변동일	변동내용 및 원인				변동일	변동내용 및 원인				그 밖의 기재사항			
2015.9.16.	사용승인(건축과-37732(2015.9.14.)호)2014-건축과신축허가-142)에 따라 신규작성				2024.2.2.	국토교통부령 제1235호<2023.8.1>건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재				-에너지성능지표(EPI): 주기 72.12점, 비주기 78.11점			
2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재					-이하야백-				-이하야백-			

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



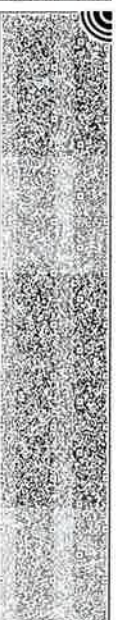
■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120151590000168	고유번호	2823710100-3-05000006	명칭	호수/가구수/세대수
대기위치	인천광역시 부평구 부평동	지번	500-6	도로명주소	메트로시티 101동
					인천광역시 부평구 동수천로 13-1 (부평동)

건축물현황						건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)		
주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-4호)	315.65							
주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-4호)	315.65							
주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-4호)	315.65							
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-4호)	315.65							
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-4호)	315.65							
주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-4호)	315.65							
주1	11층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택-4세대)	297.59							
주1	12층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택-4세대)	297.59							
주1	13층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택-4세대)	297.59							
주1	14층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택-4세대)	297.59							
		- 이하(여백) -									



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220151590003098	고유번호	2823710100-3-05000006	명칭	메트로시티 101동	호명칭	804
대지위치	인천광역시 부평구 부평동			지번	500-6	도로명주소	인천광역시 부평구 동수천로 13-1 (부평동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	권역만			변동원인	변동일자
주	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	59.98	720220-1*****	권영만	경기도 안산시 상록구 송호1길 93(이동)	1/1	소유권이전	2021.9.14.
공용부분										
							-이하여백-			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.					
주	각층	철근콘크리트구조	외벽공유	12.85						
주	각층	철근콘크리트구조	계단실/ELEV	9.26						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시부평구청장

담당자:
전 화:

발급일자: 2024년 10월 25일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

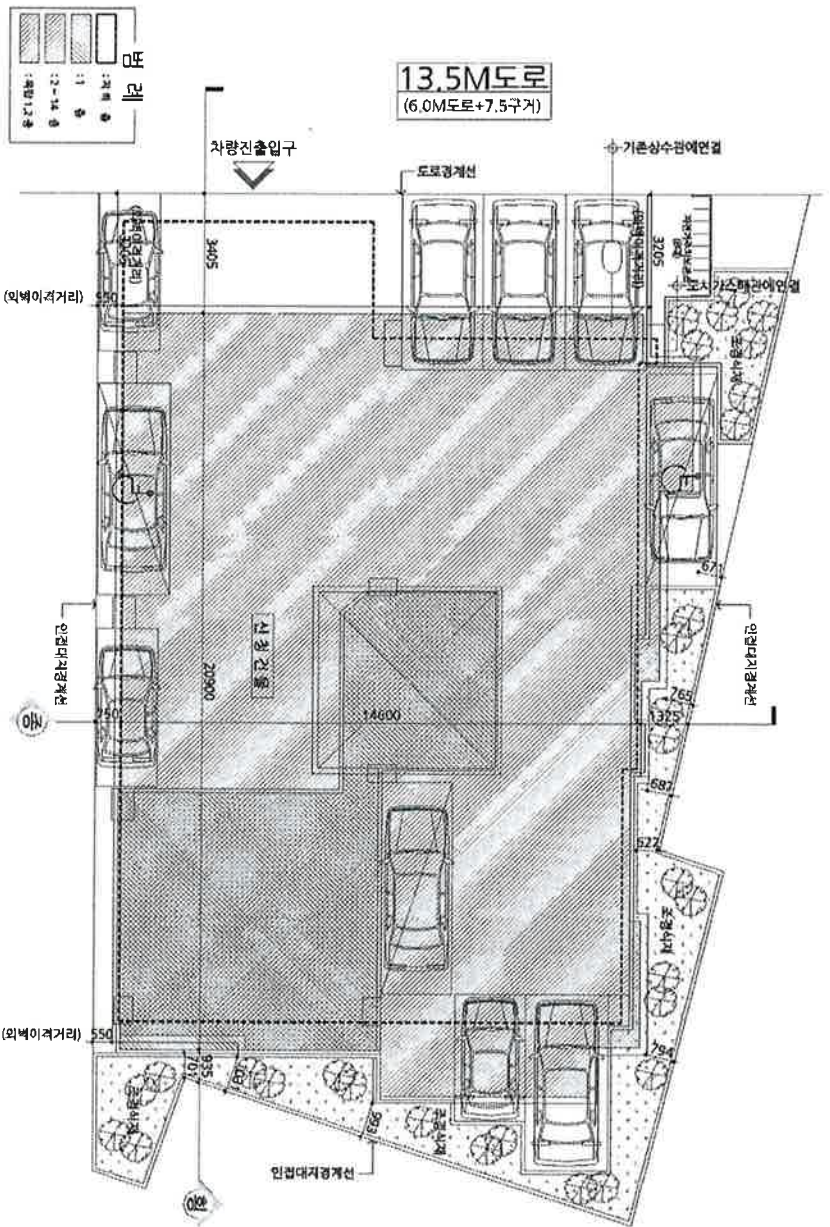
297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



건축물현황도

[1쪽 중 제1쪽]

건물ID	2120151590000168	고유번호	2823710100-3-05000006	명칭	호수가구수세대수
대지위치	인천광역시 부평구 부평동	지번	500-6	도로명주소	메트로시티 101동 36호/가구/16세대
					인천광역시 부평구 동수천로 13-1 (부평동)



범례	□ : 벽체
	□ : 2~14층
	□ : 지하12층



도면일련번호: 2024.10.29
 도면일련번호: SS2D02
 중지번호: 09:28:51.482

인천광역시 부평구청장

축척

1 : 200

도면 작성자 건축사사무소영지 건축사 오기



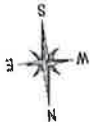
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다.)

297mm×210mm(백상지 80g/㎡)

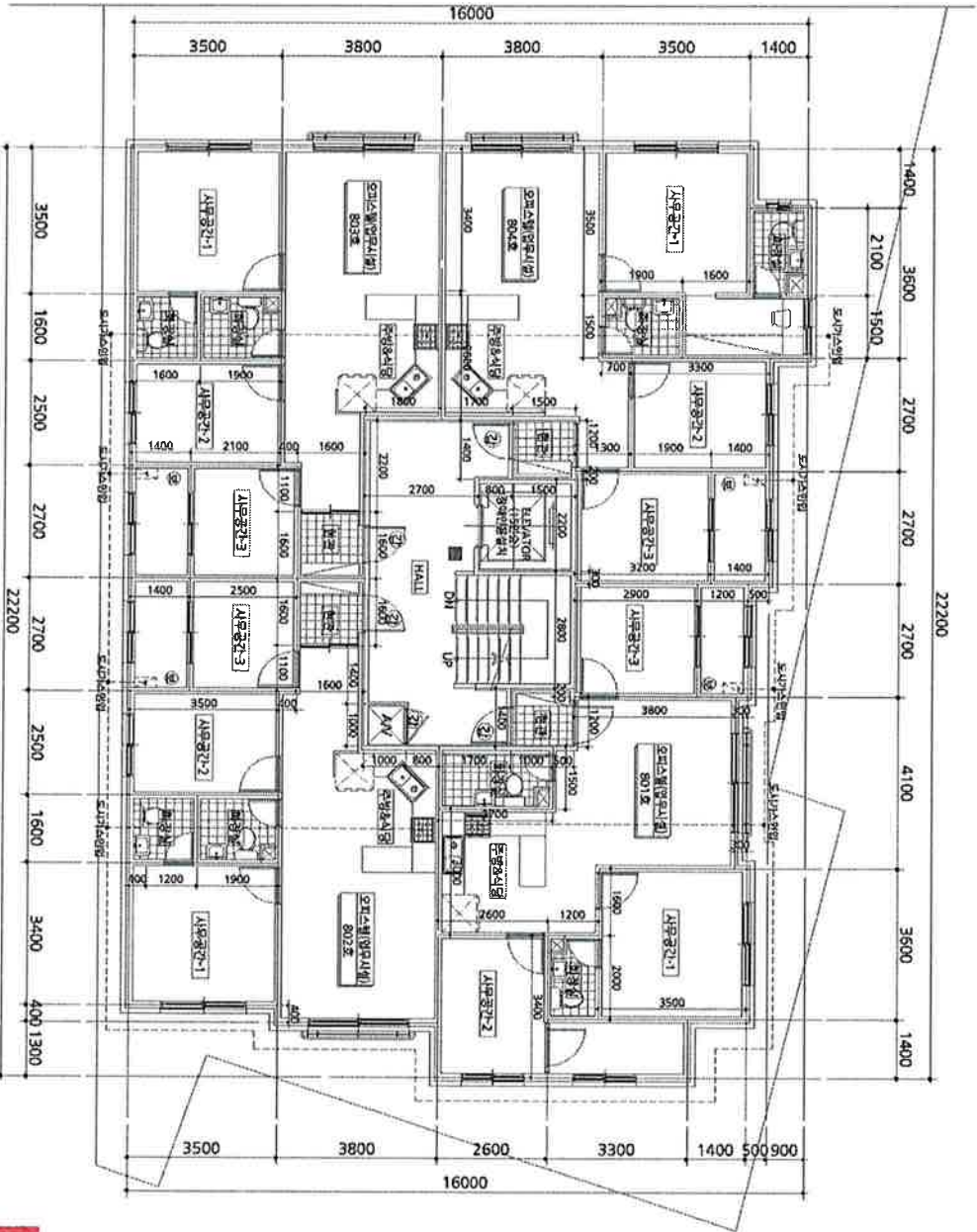
건축물현황도

(1층 중계1쪽)

건물ID	2120151590000168	고유번호	2823710100-3-05000006	명칭	호수기구수세대수
대지위치	인천광역시 부평구 부평동	지번	500-6	도로명주소	메트로시티 101동 36호/0기구/16세대
					인천광역시 부평구 동수천로 13-1 (부평동)



13.5M도로



00085
부평구
100원
2024.10.29
도시관리공사 SS2D02
중지번호: 09-2909-536

인천광역시 부평구청장

축척

1 : 200

도면 작성자

건축사사무소성지건축사(인)

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

인천광역시 부평구청장
인천광역시 부평구 동수천로 13-1 (부평동)
297mm x 218mm 백상지 80g/m²

