

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42209-8-2801
건명	인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 제2층 제201호 외 소재 부동산
의뢰인	관교문학동새마을금고이사장



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



대 상 물 건 현 황

건 명	인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 제2층 제201호 외 소재 부동산
소 재 지	인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 제2층 제201호 외



(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
(김 종 현)

김


종

현 (인)

(주)태평양감정평가법인 경인지사
지 사 장

김 동 건

(서명 또는 인)

감정평가액  육억일천오백만원정 (W615,000,000.-)

의 회 인	관교문학동새마을금고이사장	감정평가목적	공매	
제 출 처	관교문학동새마을금고	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사	감정평가조건	--	
목록표시근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2022. 9.29.	2022. 9.29.	2022. 9.30.

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m) 또는 수량	종 류	면적(m) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물		6개호	구분건물	6개호	-	615,000,000
			이 하	여 백		
						W615,000,000.-

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

김

태

현 (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 미추홀구 도화동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 송림로 199번길 11	14-52	제2종 근린생활 시설 및 공동주택	철근 콘크리트구조 콘크리트 평슬래브지붕 5층					
				1층	12.22				
				2층	82.71				
				3층	82.71				
				4층	82.71				
				5층	80.71				
		옥탑1층	9.88						
		"	14-52	대		149.8			
		(내)			철근콘크리트구조 제2층 제201호	35.1	35.1	81,000,000	비준가액 (전유+공용: 42.7604㎡)
		1.소유권			18.7812	18.7812			
대지권			149.8	149.8					
						토지·건물 토 지 : 24,300,000 건 물 : 56,700,000	배분가격		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	35.1	35.1	107,000,000	비준가액 (전유+공용: 42.7604㎡)
				1.소유권	18.7812	18.7812		
				대지권	149.8	149.8		
							토 지:	42,800,000
							건 물:	64,200,000
다				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	35.39	35.39	108,000,000	비준가액 (전유+공용: 43.1137㎡)
				1.소유권	18.9364	18.9364		
				대지권	149.8	149.8		
							토 지:	43,200,000
							건 물:	64,800,000
라				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	35.1	35.1	107,000,000	비준가액 (전유+공용: 42.7604㎡)
				1.소유권	18.7812	18.7812		
				대지권	149.8	149.8		
							토 지:	42,800,000
							건 물:	64,200,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
마				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	33.39	33.39	102,000,000	비준가액 (전유+공용: 40.6773㎡)
				1.소유권	17.8660	17.8660		
				대지권	149.8	149.8		
						토지·건물	배분가액	
						토 지:	40,800,000	
						건 물:	61,200,000	
	인천광역시 미추홀구 주안동	35-14 진원 스위트빌 제101동	공동주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 5층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 석정로 512-19			1층	10.41			
				2층	166.93			
				3층	166.93			
				4층	161.3			
				5층	154.16			
				옥탑	10.41			
2	"	35-14	대		646.4			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
바				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	44.70	44.70	110,000,000	비준가액 (전유+공용: 49.785㎡)
				1.소유권	24.326	24.326		
				대지권	646.4	646.4		
						토지·건물	배분가격	
						토 지:	44,000,000	
						건 물:	66,000,000	
합 계							₩615,000,000.-	
이 하 여 백								

구분건물 감정평가 요항표

지리적 위치	대상물건은 인천광역시 미추홀구 도화동 소재 "인천대학교 제물포캠퍼스" 북측 인근(일련번호㉔~㉕) 및 "간석역" 북서측 인근(일련번호㉖)에 위치합니다.
주위 환경	대상물건 주위는 각종 근린생활시설 및 판매시설, 다세대주택, 단독주택 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.
교통 환경	대상물건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(일련번호㉖)이 소재하는 등 제반 교통 여건은 보통시 됩니다.
접면 도로	대상물건 일련번호㉔~㉕는 남동측 및 북동측으로 세로변에 접하며, 일련번호㉖는 서측으로 세로변에 접합니다.
지세 및 형상	일련번호㉔~㉕는 완만한 경사지의 사다리형 토지이며, 일련번호㉖는 인접 필지 대비 등고 평탄한 세장형의 토지입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	일련번호1)은 준주거지역, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-01-15)<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역(2022-06-13)(누(리고)나(누는)동네주거환경개선사업)<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>이며, 일련번호2)는 준주거지역, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.
건물 구조 및 마감재	대상물건 일련번호㉔~㉕는 철근콘크리트구조 콘크리트평슬래브지붕 지상5층 건물 내 제2층 제201호 외 4개호수로서, 외 벽 : 벽돌쌓기 마감 등, 창 호 : PVC새시 창호 등입니다. 대상물건 일련번호㉖는 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 건물 내 제2층 제201호로서, 외 벽 : 인조석붙임 마감 등, 창 호 : PVC새시 창호 등입니다.
이용 상태	대상물건 일련번호㉔~㉕는 기준시점 현재 근린생활시설(일련번호㉔) 및 다세대주택(일련번호㉕~㉖) 용도로 되어 있습니다.
부대설비 및 관리 상태	[부대설비] 위생 및 급배수설비, 난방설비 등을 갖추었습니다. [관리상태] 현상 및 관리상태는 보통입니다.
임대 관계	후첨 '호별배치도 및 임대내역'을 참고하시기 바랍니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 미추홀구 도화동 소재 "인천대학교 제물포캠퍼스" 북측 인근에 위치하는 통칭 "청운빌" 제2층 제201호외 5개호수에 대한 공매목적의 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: 거래시례비교법, 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 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 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)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 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, 일련번호㉠은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 수익환원법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 일련번호㉡~㉣는 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 2022년 09월 29일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2022년 09월 29일에 실시하였습니다. 실지조사 내용은 후첨 ‘호별배치도 및 임대내역’, ‘구분 건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 현장조사일 당시 폐문부재로 인해 내부구조를 확인하지 못하였으며, 대상물건의 위치는 집합건축물대장상 “건축물현황도”에 의거 확인하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 14-52		
건물명	통칭 "청운빌"		
주용도	제2종근린생활시설 및 공동주택	사용승인일자	2012.12.04
구조	철근콘크리트구조 콘크리트평슬래브지붕	층 수	지상 5층
동 수	1	호 수	4호/4세대

일련 번호	층	호수	용도	위치	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	2	201	사무소	-	35.1	7.6604	42.7604	82.09	18.7812
나	4	401	다세대주택	-	35.1	7.6604	42.7604	82.09	18.7812
다	4	402	다세대주택	-	35.39	7.7237	43.1137	82.09	18.9364
라	5	501	다세대주택	-	35.1	7.6604	42.7604	82.09	18.7812
마	5	502	다세대주택	-	33.39	7.2873	40.6773	82.09	17.866

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 35-14		
건물명	진원스위트빌 제101동		
주용도	공동주택	사용승인일자	2010.01.15
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층 수	지상 5층
동 수	1	호 수	10세대

일련 번호	층	호수	용도	위치	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
바	2	201	다세대주택	-	44.7	5.085	49.785	89.79	24.326

※ 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	위치	전유면적(㎡)	거래일자		거래금액 (원)	단가 (원/㎡)
					거래일자	사용승인일자		
ㄱ	도화동 468-8 한울빛타운 제3층 제301호	사무소	-	59.79	2022.01.14		113,800,000	1,903,328
						2009.02.11		
ㄴ	도화동 16-72 롯데탑스빌 제5층 제502호	다세대주택	-	45.96	2021.11.22		139,000,000	3,024,369
						2003.06.30		
ㄷ	주안동 35-15 하나타운 제106동 제2층 제201호	다세대주택	-	72.78	2022.04.23		180,000,000	2,473,206
						2009.04.29		

※출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기 호	소재지	용도	위치	전유면적 (㎡)	기준시점		평가금액(원)	평가목적
					기준시점	사용승인일자		
a	도화동 642-20 행복타운 제3층 제301호	사무소	-	59.86	2019.02.14		119,000,000	담보
						2013.11.14	1,987,971	
b	도화동 16-5 아리따움 제4층 제401호	다세대주택	-	72.443	2021.08.25		237,968,000	매입
						2021.06.23	3,284,899	
c	주안동 35-17 하나타운 제101동 제4층 제402호	다세대주택	-	48.09	2020.09.09		125,000,000	일반거래
						2008.06.23	2,599,292	

※출처: 한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
통칭 "청운빌" 내	사무소	2층	-	2,300,000 내외	대상물건 ㉞유사
	다세대주택	4층,5층	-	3,000,000 내외	대상물건 ㉞~㉟유사
진원스위트빌 내	다세대주택	2층,3층	-	2,500,000 내외	대상물건 ㉟유사

4. 경매통계

지역	물건종류	기간	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수
인천광역시 미추홀구	근린상가	최근 1년	53.08	73.67	19
	다세대	최근 1년	78.95	80.37	226

※출처: 부동산태인

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 “거래사례 ㄱ~ㄷ”을 비교사례로 선정하였습니다.

[단가: 원 미만 절사]

기 호	소재지	용도	위치	전유면적(㎡)	거래일자		거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)
					거래일자	사용승인일자		
ㄱ	도화동 468-8 한울빛타운 제3층 제301호	사무소	-	59.79	2022.01.14	2009.02.11	113,800,000	1,903,328
ㄴ	도화동 16-72 롯데탑스빌 제5층 제502호	다세대주택	-	45.96	2021.11.22	2003.06.30	139,000,000	3,024,369
ㄷ	주안동 35-15 하나타운 제106동 제2층 제201호	다세대주택	-	72.78	2022.04.23	2009.04.29	180,000,000	2,473,206

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 상업용 부동산 자본수익률을 활용하여 산정하였습니다. 조사·발표되지 아니한 분기의 자본수익률 추정은 조사·발표된 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 기준으로 하였습니다.

■ 일련번호(가) / 거래사례(-)

지역	인천	용도	집합상가	기간	2022.01.14 ~ 2022.09.29
계산식	2022년 01분기 : 0.43 2022년 02분기 : 0.37 2022년 03분기 : 0.37 (2022년 02분기 자료) $(1+0.0043*77/90)*(1+0.0037)*(1+0.0037*91/91) \approx 1.01112$				
시점수정치	1.01112				

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

“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(나~마) / 거래사례(ㄴ)

지역	인천	용도	연립,다세대	기간	2021.11.22 ~ 2022.09.29
계산식	거래시점 : 2021.11.22, 2021년10월 지수를 적용 함 기준시점 : 2022.09.29, 2022년08월 지수를 적용 함 2021.11.22 매매 가격지수 (적용:2021년10월) : 101.9 2022.09.29 매매 가격지수 (적용:2022년08월) : 102.8 시점수정치 : $102.8/101.9 \approx 1.00883$				
시점수정치	1.00883				

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

■ 일련번호(바) / 거래사례(ㄷ)

지역	인천	용도	연립,다세대	기간	2022.04.23 ~ 2022.09.29
계산식	거래시점 : 2022.04.23, 2022년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2022.09.29, 2022년08월 지수를 적용 함 2022.04.23 매매 가격지수 (적용:2022년03월) : 103.1 2022.09.29 매매 가격지수 (적용:2022년08월) : 102.8 시점수정치 : $102.8/103.1 \approx 0.99709$				
시점수정치	0.99709				

[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

- 일련번호 ㉠

구 분	
요인구분	세부항목
단지외부 요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성 등
단지내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

일련번호	거래 사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	누계치	비고
가	ㄱ	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(층별효용 및 전유부분의 면적 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 일련번호 ㉠~㉢

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
나	ㄴ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대상물건은 거래사례 대비 가치형성요인은 대체로 대등합니다.
다	ㄴ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대상물건은 거래사례 대비 가치형성요인은 대체로 대등합니다.
라	ㄴ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대상물건은 거래사례 대비 가치형성요인은 대체로 대등합니다.
마	ㄴ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대상물건은 거래사례 대비 가치형성요인은 대체로 대등합니다.
바	ㄷ	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	2	201	1,903,328	1.000	1.01112	1.200	2,309,391
나	4	401	3,024,369	1.000	1.00883	1.000	3,051,074
다	4	402	3,024,369	1.000	1.00883	1.000	3,051,074
라	5	501	3,024,369	1.000	1.00883	1.000	3,051,074
마	5	502	3,024,369	1.000	1.00883	1.000	3,051,074
바	2	201	2,473,206	1.000	0.99709	1.000	2,466,008

(적용단가: 원 미만 절사)

5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	구분		적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
	층	호수				
가	2	201	2,309,391	35.1	81,059,624	81,000,000
나	4	401	3,051,074	35.1	107,092,697	107,000,000
다	4	402	3,051,074	35.39	107,977,509	108,000,000
라	5	501	3,051,074	35.1	107,092,697	107,000,000
마	5	502	3,051,074	33.39	101,875,361	102,000,000
바	2	201	2,466,008	44.7	110,230,558	110,000,000
합계	-	-	-	-	-	615,000,000

(비준가액: 백만원 미만 반올림)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 수익환원법의 적용

"수익환원법"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 본 감정평가에서는 단일기간의 순수익을 적절한 환원율로 환원하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 직접환원법을 적용하였습니다.

$$\text{수익가액} = \text{순수익} \div \text{환원율}$$

1. 순수익 산정

"순수익"이란 대상물건에 귀속하는 적절한 수익으로서 유효총수익에서 운영경비를 공제하여 산정합니다. 유효총수익은 가능총수익에서 공실손실상당액 및 대손충당금을 공제하여 산정합니다.

1.1. 적용 임대료 결정

1.1.1. 대상물건 임대료

일련 번호	층	호수	면적 (㎡)	임대료			비고
				보증금(원)	월임대료(원)	월관리비(원)	
가	2	201	35.1	-	-	-	임대미상

1.1.2. 유사 부동산 임대료 수준

일련 번호	층	면적 (㎡)	임대료			비고
			보증금(원)	월임대료(원)	월관리비(원)	
가	2	35.1 내외	5,000,000 내외	370,000 내외	-	탐문조사 (가) 유사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.3. 대상물건 적용 임대료

상기 임대사례 및 유사 부동산 임대료 수준 등을 기준하여 대상물건의 예상임대료를 아래와 같이 산정하였습니다.

일련 번호	층	호수	면적 (㎡)	임대료			비고
				보증금(원)	월임대료(원)	월관리비(원)	
가	2	201	35.1	5,000,000	370,000	-	유사부동산 임대료수준
결정의견	대상물건은 임대 미상인바, 인근 부동산 시장의 적정 임대료를 기준으로 대상물건의 개별적 특성을 고려하여 결정하였습니다.						

1.2. 가능총수익 산정

“가능총수익”이란 100% 임대 시 창출가능한 잠재적 총수익을 말합니다. 가능총수익은 보증금(전세금)운용수익, 연간 임대료, 연간 관리비 수입, 주차수입 등 그 밖에 대상물건의 운용에 따른 주된 수입을 합산하여 구합니다. 보증금 운용수익 산정을 위한 보증금 운용이율은 투자 수익률, 금융시장의 금리, 보증금 전환율, 시장환경 등을 종합 참작하여 결정하였습니다.

일련 번호	① 보증금(원)	② 보증금 운용이율(%)	③=①×② 보증금 운용수익(원)	④ 연간 임대료(원)	⑤ 연간 관리비 등(원)	③+④+⑤ 가능 총수익(원)
가	5,000,000	3.5%	175,000	4,440,000	-	4,615,000

1.3. 유효총수익 산정을 위한 공실손실상당액 및 대손충당금 비율 결정

유효총수익은 대상부동산이 완전히 임대되었을 때 얻을 수 있는 가능총수익에서 임차자 전출입 등으로 인한 공실 및 대손충당금을 공제하여 구합니다. 공실손실상당액은 공실로 인하여 발생하는 손실분을 계상하는 것이고, 대손충당금은 임차인이 임대차기간 중 임대료를 지급하지 아니할 경우를 대비하여 통상적으로 일정액을 계상하는 것입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.1. 인근지역 공실률

구분	유형	2021.1Q	2021.2Q	2021.3Q	2021.4Q
인천	소규모 상가	5.2	4.4	4.6	5.7

1.3.2. 공실손실상당액 및 대손충당금 비율 결정

결정 의견	공실률
공실손실상당액과 대손충당금 비율은 인근지역 공실률 등 인근지역 유사 부동산의 시장특성과 대상물건의 특성 및 장래 부동산 시장에측 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	5.0%

1.4. 운영경비 비율 결정

“운영경비”란 부동산의 유지 또는 가능총수익의 창출을 위하여 정기적으로 지출되는 경비를 말합니다. 운영경비는 수선유지비, 세금·공과금, 보험료, 대체충당금, 광고선전비 등 그 밖의 경비를 더하여 산정합니다.

결정 의견	영업경비율
인근 유사부동산의 운영경비 비율과 대상물건의 특성 및 물가상승률 등을 종합 고려하여 결정하되, 대상물건의 관리비를 임차인이 부담하는 점을 감안하여 다음과 같이 결정하였습니다.	5.0%

1.5. 순수익 산정

[단위: 원]

일련 번호	① 가능총수익	②=①×비율 공실손실상당액 및 대손충당금	③=①-② 유효총수익	④=③×비율 운영경비	③-④ 순수익
가	4,615,000	230,750	4,384,250	219,213	4,165,038

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 환원율의 결정

“환원율”이란 순수익을 기준시점의 경제적 가치로 환산하기 위하여 적용하는 적정한 율을 말합니다. 직접 환원법에서 사용할 환원율은 시장추출법으로 구하는 것을 원칙으로 하나, 인근 임대사례의 포착이 곤란하므로 아래와 같이 금융시장의 금리 등 시장 공표자료를 종합적으로 검토하여 결정하였습니다.

2.1. 금융시장의 금리

[단위: %]

구분	2021.03Q	2021.04Q	2022.01Q	2022.02Q
무담보 콜금리	0.62	0.86	1.21	1.517
국고채 3년	1.446	1.865	2.239	3.238
국고채 10년	1.978	2.308	2.656	3.381
회사채3년 AA-	1.891	2.406	2.846	4.126
회사채3년 BBB-	8.205	8.335	8.698	9.717

※출처: 한국은행경제통계시스템

2.2. 환원율 결정

결정 의견	환원율
최근 주요 시장금리지표, 대상부동산의 입지여건 및 개별특성 등을 종합 고려하여 대상 물건 적용 환원율을 다음과 같이 결정하였습니다.	5.0%

3. 수익환원법에 의한 시산가액 산정

일련번호	순수익(원)	환원율(%)	수익가액(원)
가	4,165,038	5.0	83,000,000
합계	-	-	83,000,000

(수익가액: 백만원 미만 반올림)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정

1. 시산가액 검토

일련번호	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	수익환원법에 의한 시산가액(원)
가	81,000,000	83,000,000
나	107,000,000	-
다	108,000,000	-
라	107,000,000	-
마	102,000,000	-
바	110,000,000	-
합계	615,000,000	83,000,000

2. 감정평가액 결정 및 결정의견

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

일련번호	감정평가액(원)
가	81,000,000
나	107,000,000
다	108,000,000
라	107,000,000
마	102,000,000
바	110,000,000
합계	615,000,000

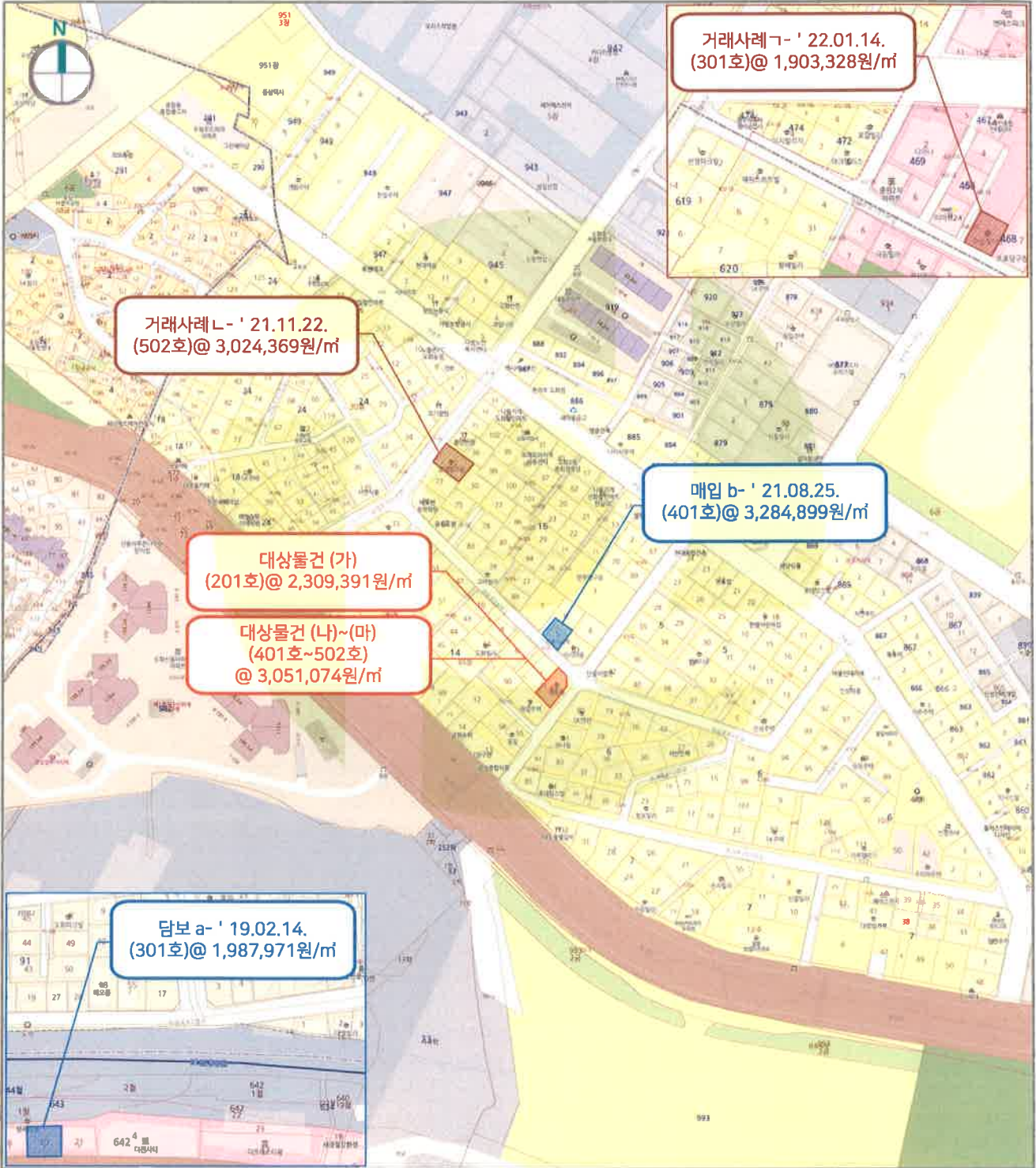
광역 위 치 도

소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 제2층 제201호 외 5개호
-----	--------------------------------------



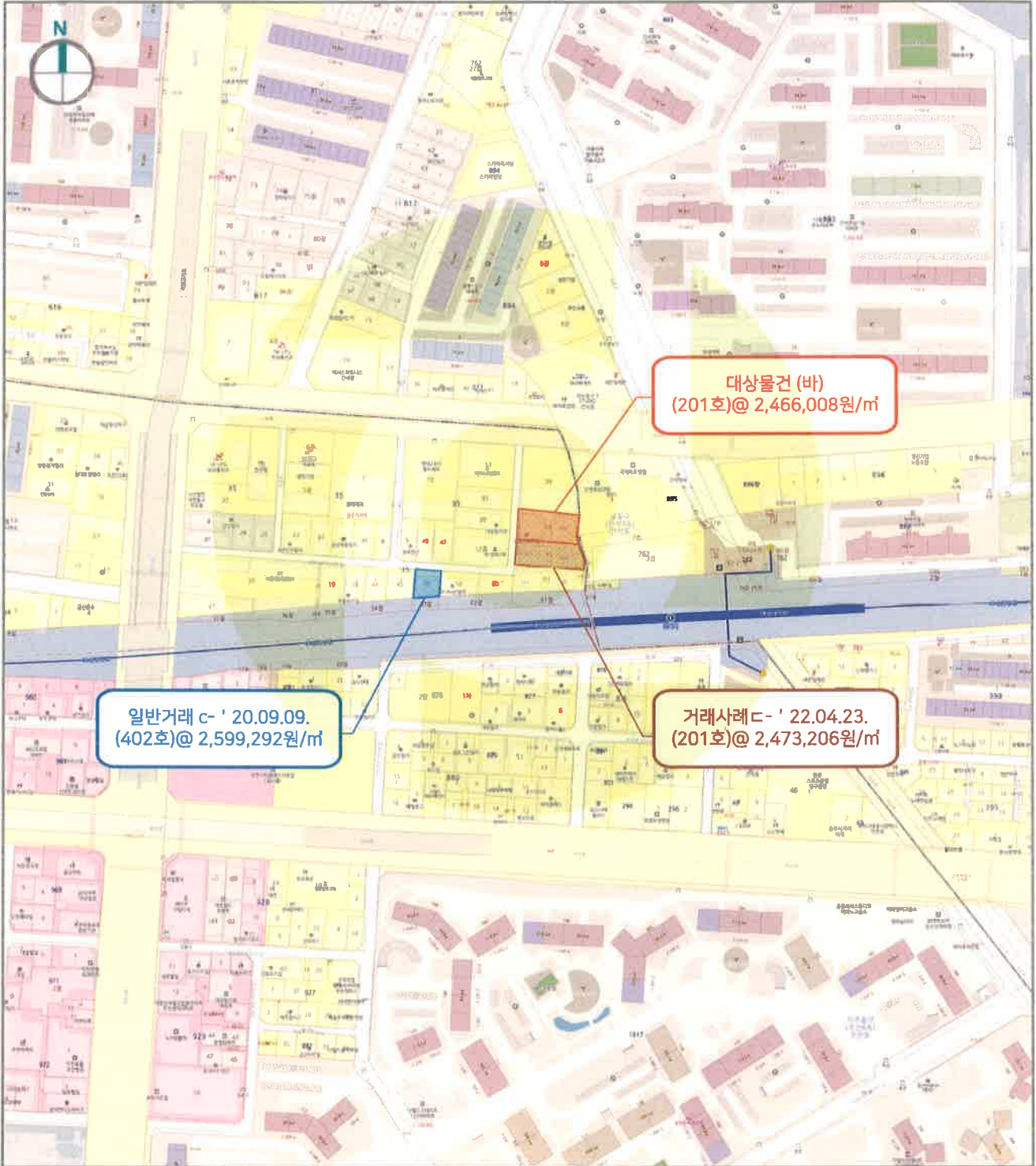
상 세 위 치 도

소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 제2층 제201호 외
-----	----------------------------------

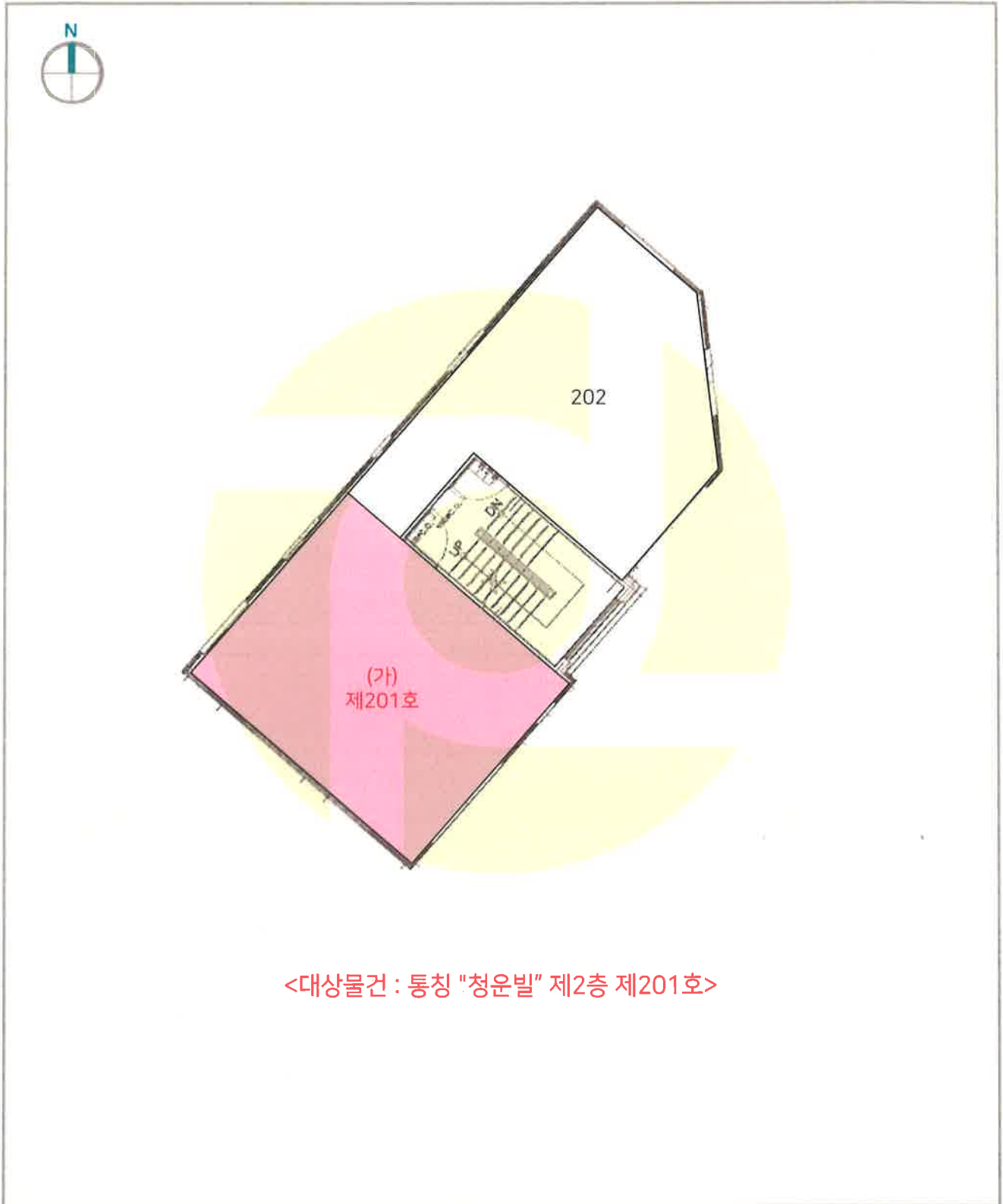


상 세 위 치 도

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 35-14 진원스위트빌 제101동 제2층 제201호
-----	---

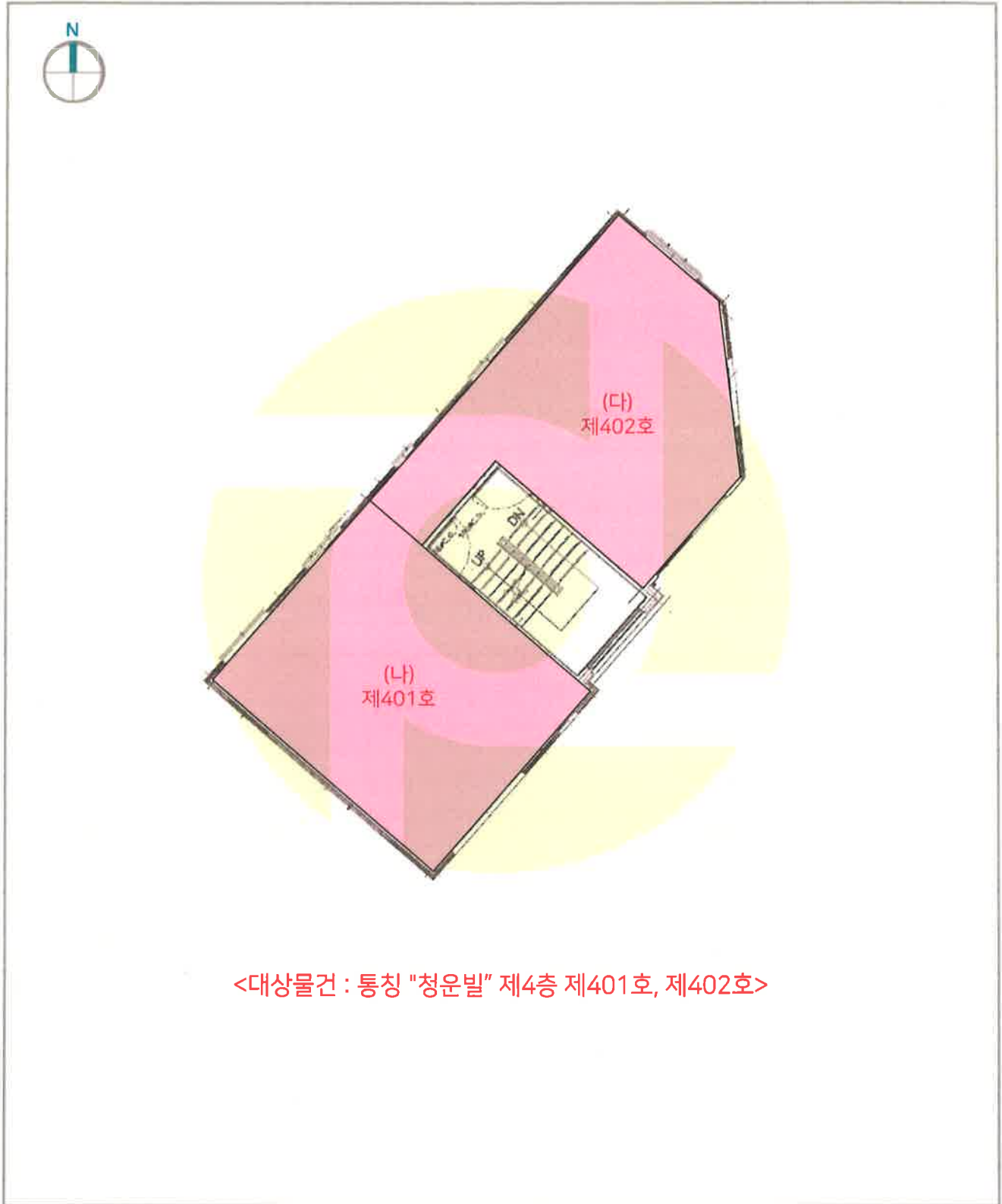


호 별 배 치 도 및 임 대 내 역

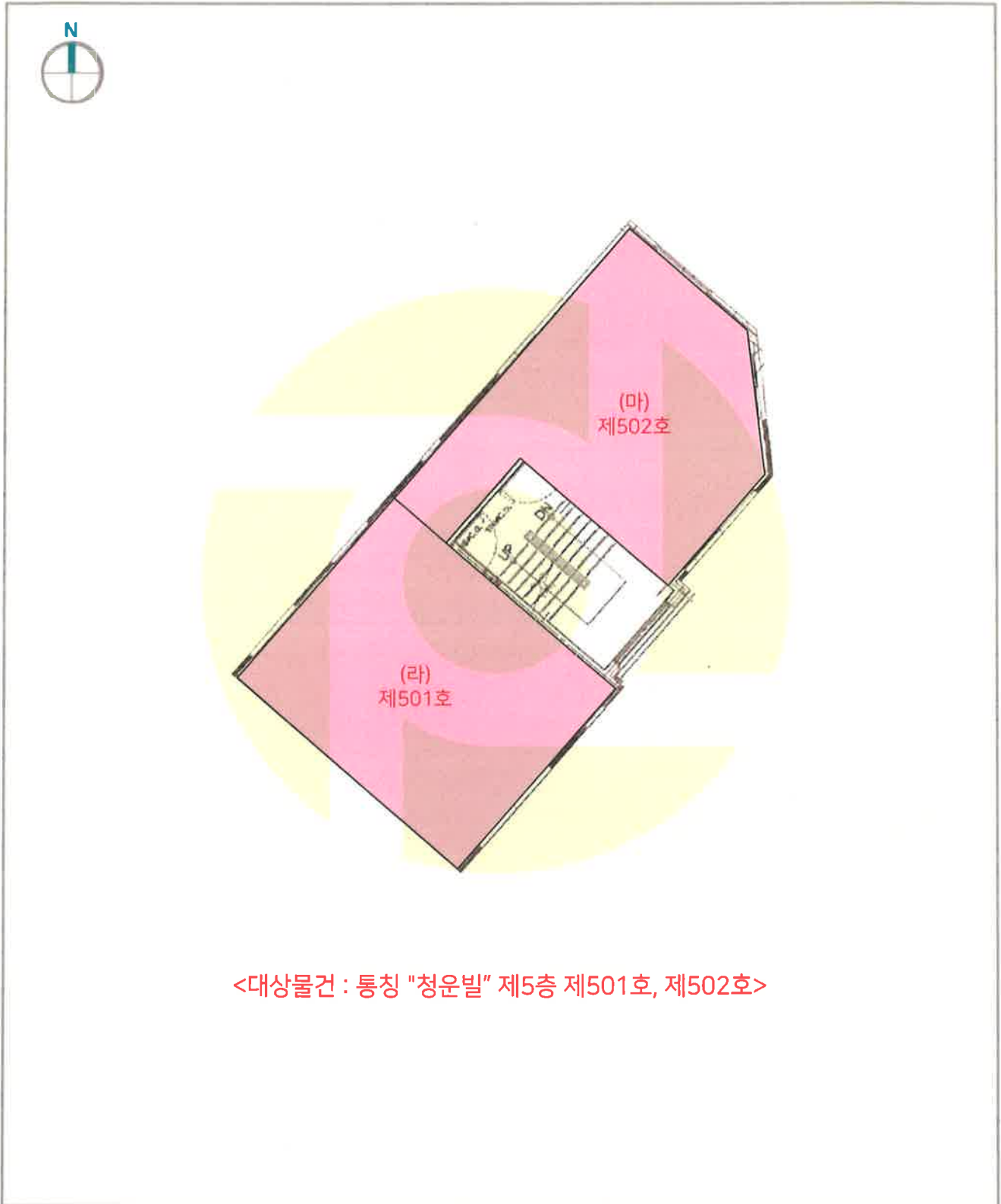


<대상물건 : 통칭 "청운빌" 제2층 제201호>

호 별 배 치 도 및 임 대 내 역

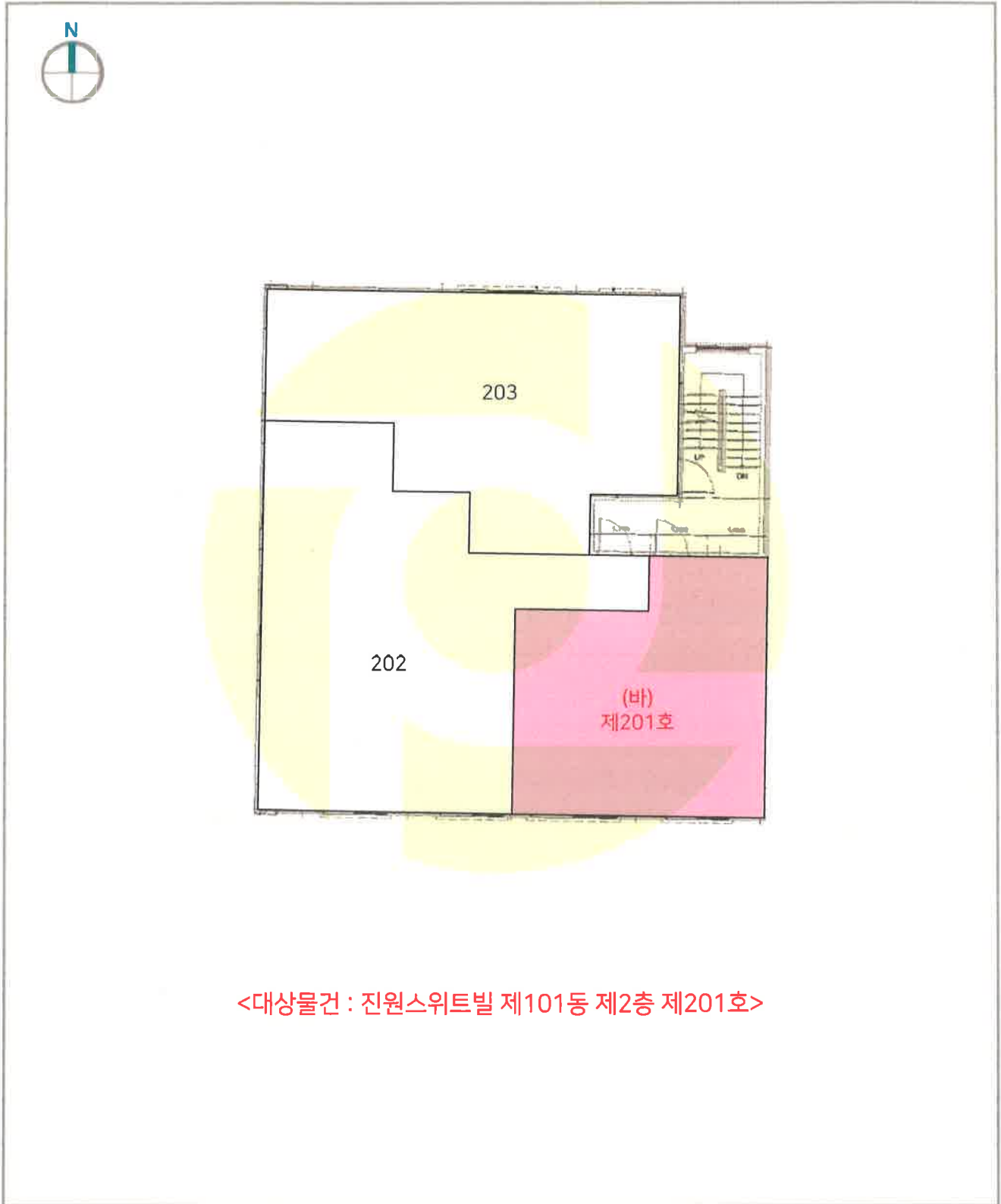


호 별 배 치 도 및 임 대 내 역



<대상물건 : 통칭 "청운빌" 제5층 제501호, 제502호>

호 별 배 치 도 및 임 대 내 역



<대상물건 : 진원스위트빌 제101동 제2층 제201호>

사 진 용 지



【주위환경 - 북동측에서 촬영】



【본 건물 전경 - 일련번호㉠~㉡】

사 진 용 지



【본건전경 - 일련번호(바)】



【주위환경 - 북서측에서 촬영】



발급번호 : 202228177002260115

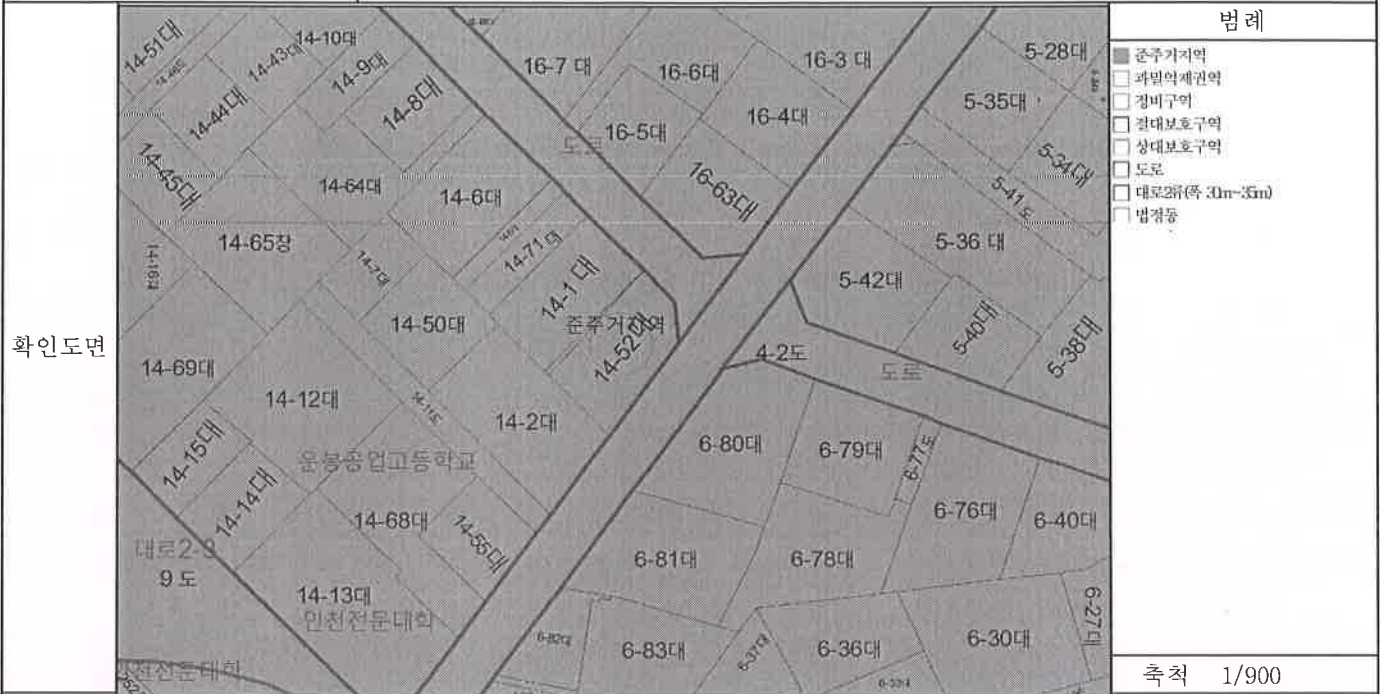
발행매수 : 1/2

발급일 : 2022/ 09/ 28

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	태평양감정평가법인	주소	인천광역시 부평구 채육관로 20, 유림프라자 802호		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	인천광역시 미추홀구 도화동		14-52	대	149.8	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.]<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-01-15)<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역(2022-06-13)(누리코)나(누는)동네주거환경개선사업<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				

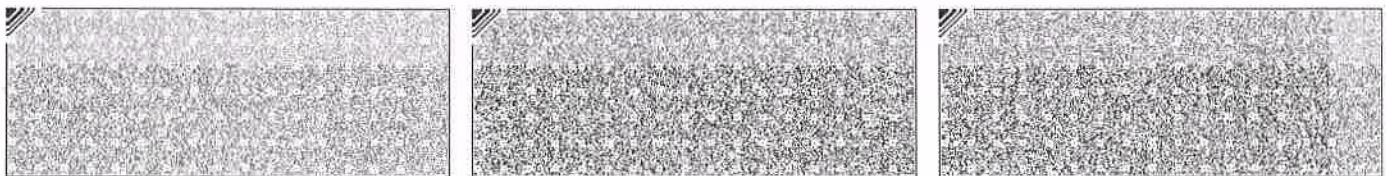
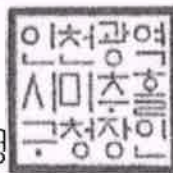


「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2022/ 09/ 28

인천광역시 미추홀구청

수 수 료
전 자 결 제
민 원



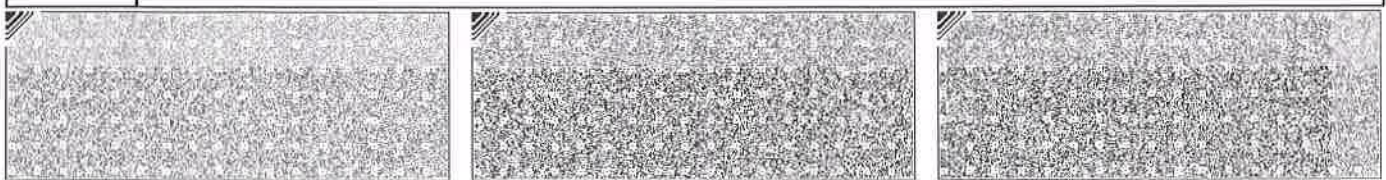
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202228177002260115

발행매수 : 2/2

발급일 : 2022/ 09/ 28

<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>



◆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 1201-2013-000760



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 제2층 제201호

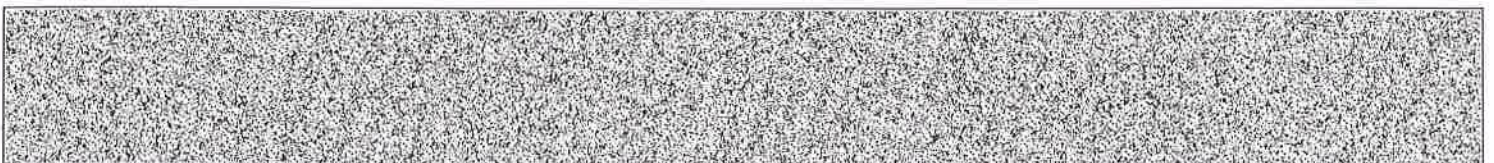
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2013년2월1일	인천광역시 남구 도화동 14-52 [도로명주소] 인천광역시 남구 송림로199번길 11	철근콘크리트구조 콘크리트평슬래브지붕 5층 제2종근린생활시설 및 공동주택 1층 12.22㎡ 2층 82.71㎡ 3층 82.71㎡ 4층 82.71㎡ 5층 80.71㎡ 옥탑1층 9.88㎡	
2		인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 송림로199번길 11	철근콘크리트구조 콘크리트평슬래브지붕 5층 제2종근린생활시설 및 공동주택 1층 12.22㎡ 2층 82.71㎡ 3층 82.71㎡ 4층 82.71㎡ 5층 80.71㎡ 옥탑1층 9.88㎡	2018년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2018년7월11일 등기

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 남구 도화동 14-52	대	149.8㎡	2013년2월1일
2	1. 인천광역시 미추홀구 도화동 14-52	대	149.8㎡	2018년7월1일 1토지 행정구역명칭변경 2018년7월10일

[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 미추홀구 도화동 14-52 제2층 제201호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

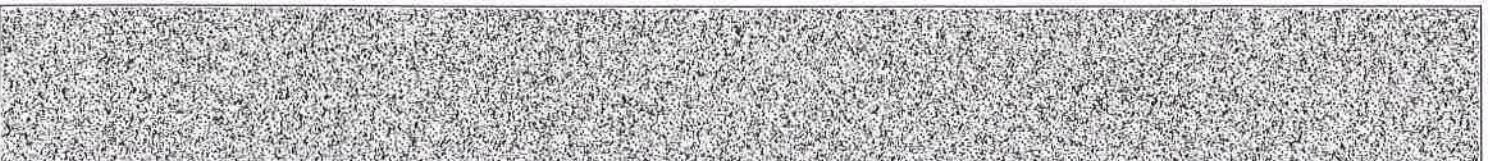
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2013년2월1일	제2층 제201호	철근콘크리트구조 35.1㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	149.8분의 18.7812	2013년2월1일 대지권 2013년2월1일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2013년2월1일 제8763호		소유자 최순자 570325-***** 경기도 부천시 소사구 중동로71번길 61, 디동 204호 (송내동, 옥일아파트)
2	소유권이전	2013년2월1일 제8764호	2012년12월1일 매매	소유자 양승용 820919-***** 인천광역시 남구 수봉로163번길 24, 가동 504호 (주안동, 두진아파트)
3	소유권이전	2020년4월6일 제164263호	2018년2월9일 현물출자	소유자 주식회사선진하우스 120111-0919053 인천광역시 연수구 송도미래로 30, 이동 910호 (송도동, 송도비알씨스마트밸리지식산업센터)
4	소유권이전	2020년4월6일 제164264호	2020년4월6일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2020-9588호
5	압류	2022년6월21일 제212205호	2022년6월21일 압류(세무2과-8)	권리자 미추홀구(인천광역시) 2322



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 제2층 제201호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			113)	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2013년2월1일 제8765호	2013년2월1일 설정계약	채권최고액 금80,600,000원 채무자 양승용 인천광역시 남구 수봉로163번길 24, 기동 504호 (주안동, 두권아이파트) 근저당권자 김채신용협동조합 214841-0002212 전라북도 김제시 요촌동 117 7
2	1번근저당권설정등 기말소	2020년4월6일 제164262호	2020년4월6일 해지	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2022년 9월 28일

법원행정처 등기정보중앙관리소

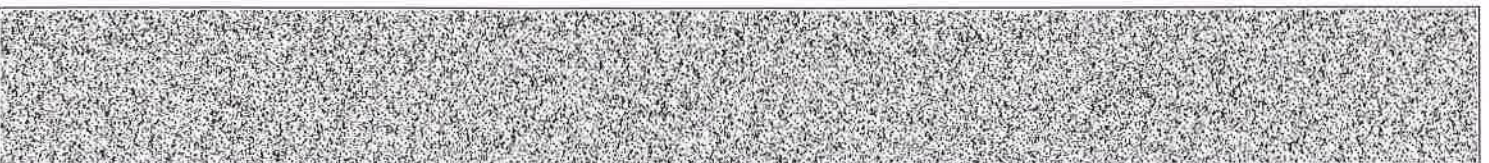
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 gaps, 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 12020212001202091010130281NAR0007730AJE36037JU1112

발급확인번호 AALI-MUXF-7606

발행일 2022/09/28

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 철저히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1201-2013-000760

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 제2층 제201호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	압류	2022년6월21일 제212205호	권리자 미추홀구(인천광역시)	신영부동산 신탁주식회 사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1201-2013-000764



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 제4층 제401호

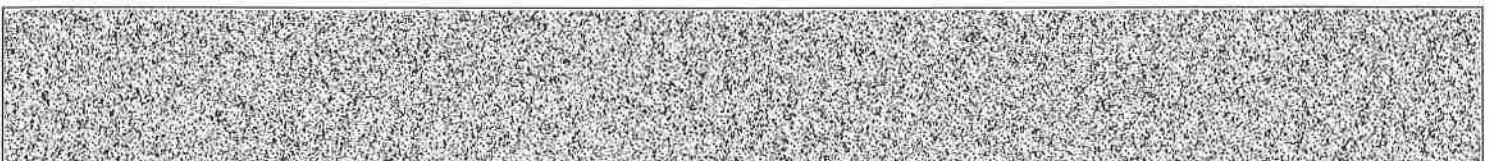
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2013년2월1일	인천광역시 남구 도화동 14-52 [도로명주소] 인천광역시 남구 송림로199번길 11	철근콘크리트구조 콘크리트평슬래브지붕 5층 제2종근린생활시설 및 공동주택 1층 12.22㎡ 2층 82.71㎡ 3층 82.71㎡ 4층 82.71㎡ 5층 80.71㎡ 옥탑1층 9.88㎡	
2		인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 송림로199번길 11	철근콘크리트구조 콘크리트평슬래브지붕 5층 제2종근린생활시설 및 공동주택 1층 12.22㎡ 2층 82.71㎡ 3층 82.71㎡ 4층 82.71㎡ 5층 80.71㎡ 옥탑1층 9.88㎡	2018년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2018년7월11일 등기

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 남구 도화동 14-52	대	149.8㎡	2013년2월1일
2	1. 인천광역시 미추홀구 도화동 14-52	대	149.8㎡	2018년7월1일 1토지 행정구역명칭변경 2018년7월10일

[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 120202120012020910101302810000007731887164040T1112

발급확인번호 AALI-MUYJ-7646

발행일 2022/09/28

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 제4층 제401호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

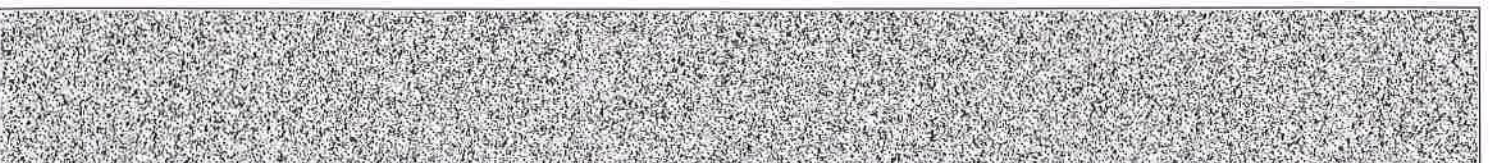
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2013년2월1일	제4층 제401호	철근콘크리트구조 35.1m ²	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	149.8분의 18.7812	2013년2월1일 대지권 2013년2월1일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2013년2월1일 제8763호		소유자 최순자 570325-***** 경기도 부천시 소사구 중동로71번길 61, 디동 204호 (송내동, 옥일아파트)
2	소유권이전	2013년2월1일 제8777호	2012년12월1일 매매	소유자 양승용 820919-***** 인천광역시 남구 수봉로163번길 24, 가동 504호 (주안동, 두진아파트)
3	소유권이전	2020년4월6일 제164263호	2018년2월9일 현물출자	소유자 주식회사선진하우스 120111-0919053 인천광역시 연수구 송도미래로 30, 이동 910호 (송도동, 송도비알씨스마트밸리지식산업센터)
4	소유권이전	2020년4월6일 제164264호	2020년4월6일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2020-9589호



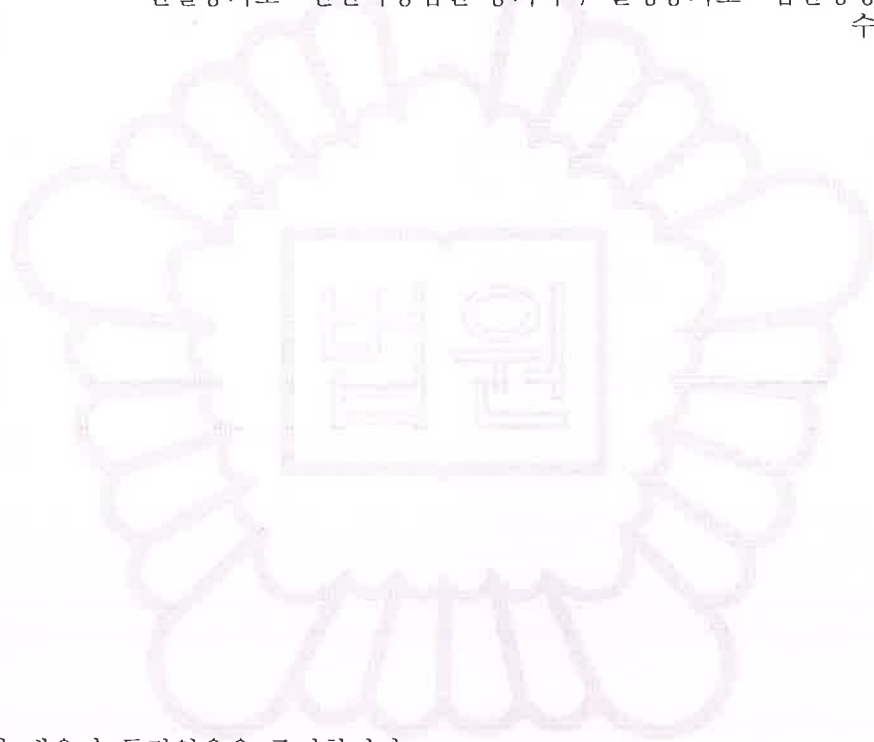
[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 제4층 제401호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2013년2월1일 제8778호	2013년2월1일 설정계약	채권최고액 금81,900,000원 채무자 양승용 인천광역시 남구 수봉로163번길 24, 기동 504호 (주안동, 두건아파트) 근저당권자 김제신용협동조합 214841-0002212 권리북도 김제시 요촌동 117-7
2	1번근저당권설정등 기말소	2020년4월6일 제164262호	2020년4월6일 해지	

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2022년 9월 28일



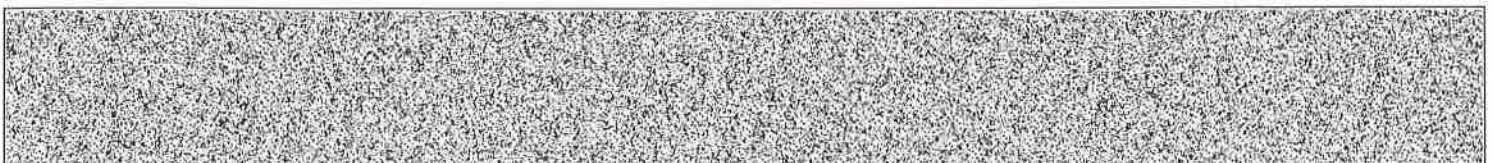
법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관

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

* 기록사항 없는 gaps, 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 120202120012020910101302810000007731887364040T1112

발급확인번호 AALI-MUYJ-7646

발행일 2022/09/28

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 1201-2013-000764

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 제4층 제401호

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1201-2013-000765



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 제4층 제402호

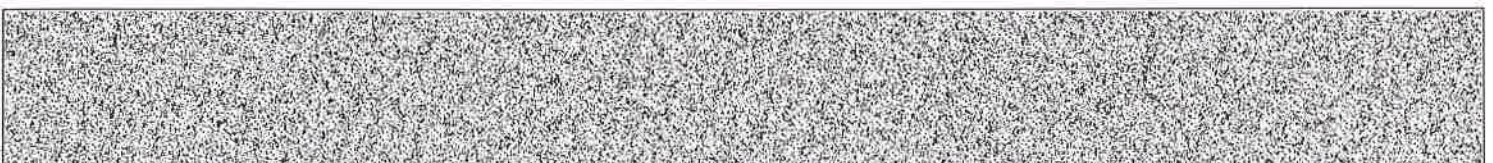
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
±	2013년2월1일	인천광역시 남구 도화동 14-52 [도로명주소] 인천광역시 남구 송림로199번길 11	철근콘크리트구조 콘크리트평슬래브지붕 5층 제2종근린생활시설 및 공동주택 1층 12.22㎡ 2층 82.71㎡ 3층 82.71㎡ 4층 82.71㎡ 5층 80.71㎡ 옥탑1층 9.88㎡	
2		인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 송림로199번길 11	철근콘크리트구조 콘크리트평슬래브지붕 5층 제2종근린생활시설 및 공동주택 1층 12.22㎡ 2층 82.71㎡ 3층 82.71㎡ 4층 82.71㎡ 5층 80.71㎡ 옥탑1층 9.88㎡	2018년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2018년7월11일 등기

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
±	1. 인천광역시 남구 도화동 14-52	대	149.8㎡	2013년2월1일
2	1. 인천광역시 미추홀구 도화동 14-52	대	149.8㎡	2018년7월1일 1토지 행정구역명칭변경 2018년7월10일

[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 12020212001202091010130281DAE00077311L016521041112

발급확인번호 AALI-MUZM-7657

발행일 2022/09/28

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 제4층 제402호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

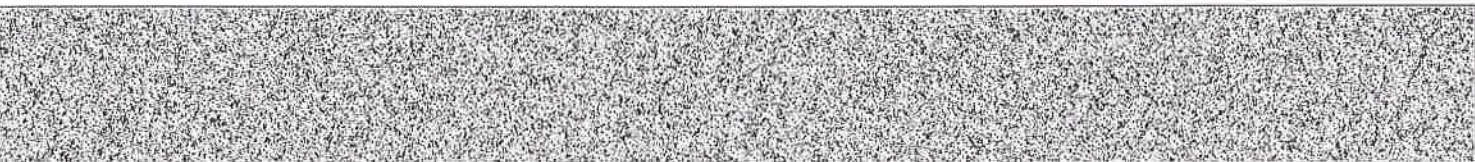
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2013년2월1일	제4층 제402호	철근콘크리트구조 35.39㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	149.8분의 18.9364	2013년2월1일 대지권 2013년2월1일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2013년2월1일 제8763호		소유자 최순자 570325-***** 경기도 부천시 소사구 중동로71번길 61, 디동 204호 (송내동, 옥일아파트)
2	소유권이전	2013년2월1일 제8779호	2012년12월1일 매매	소유자 양승용 820919-***** 인천광역시 남구 수봉로163번길 24, 가동 504호 (주안동, 두진아파트)
3	소유권이전	2020년4월6일 제164263호	2018년2월9일 현물출자	소유자 주식회사선진하우스 120111-0919053 인천광역시 연수구 송도미래로 30, 이동 910호 (송도동, 송도비알씨스마트밸리지식산업센터)
4	소유권이전	2020년4월6일 제164264호	2020년4월6일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2020-9590호



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 제4층 제402호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2013년2월1일 제8780호	2013년2월1일 설정계약	채권최고액 금81,900,000원 채무자 양승용 인천광역시 남구 수봉로163번길 24, 기동 504호 (주안동, 두건아파트) 근저당권자 김제신용협동조합 214841-0002212 권리북도 김제시 요촌동 117-7
2	1번근저당권설정등 기말소	2020년4월6일 제164262호	2020년4월6일 해지	

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2022년 9월 28일



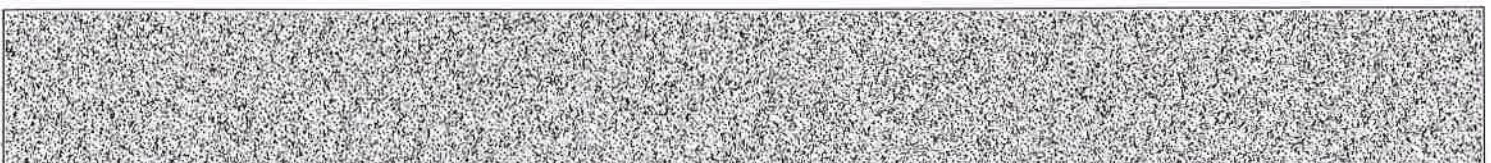
법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관

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

* 기록사항 없는 gaps, 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 12020212001202091010130281DAE00077311L036521041112

발급확인번호 AALI-MUZM-7657

발행일 2022/09/28

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 1201-2013-000765

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 제4층 제402호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동,신영증권빌딩)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1201-2013-000766



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 제5층 제501호

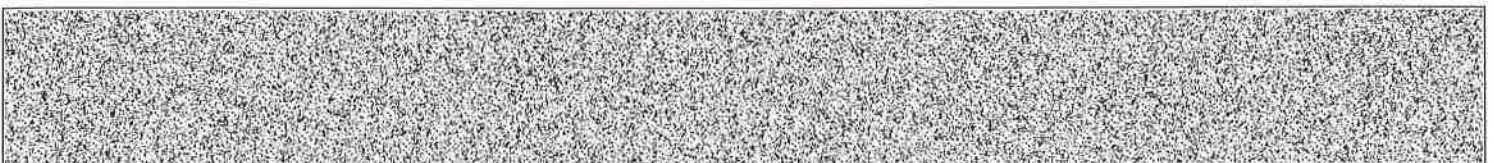
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2013년2월1일	인천광역시 남구 도화동 14-52 [도로명주소] 인천광역시 남구 송림로199번길 11	철근콘크리트구조 콘크리트평슬래브지붕 5층 제2종근린생활시설 및 공동주택 1층 12.22㎡ 2층 82.71㎡ 3층 82.71㎡ 4층 82.71㎡ 5층 80.71㎡ 옥탑1층 9.88㎡	
2		인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 송림로199번길 11	철근콘크리트구조 콘크리트평슬래브지붕 5층 제2종근린생활시설 및 공동주택 1층 12.22㎡ 2층 82.71㎡ 3층 82.71㎡ 4층 82.71㎡ 5층 80.71㎡ 옥탑1층 9.88㎡	2018년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2018년7월11일 등기

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 남구 도화동 14-52	대	149.8㎡	2013년2월1일
2	1. 인천광역시 미추홀구 도화동 14-52	대	149.8㎡	2018년7월1일 1토지 행정구역명칭변경 2018년7월10일

[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 120202120012020910101302810PA0007733CIF166001C1112

발급확인번호 AALI-MVDS-7669

발행일 2022/09/28

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 제5층 제501호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

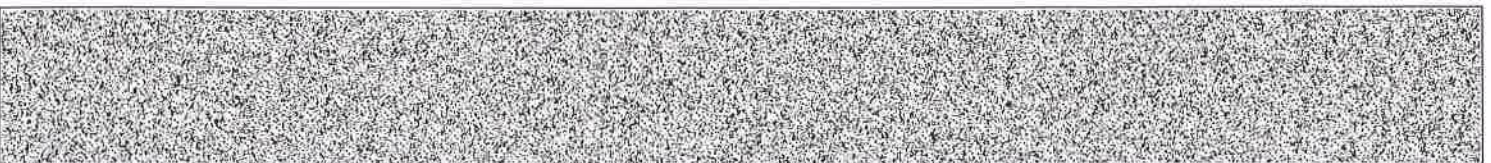
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2013년2월1일	제5층 제501호	철근콘크리트구조 35.1m ²	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	149.8분의 18.7812	2013년2월1일 대지권 2013년2월1일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2013년2월1일 제8763호		소유자 최순자 570325-***** 경기도 부천시 소사구 중동로71번길 61, 디동 204호 (송내동, 옥일아파트)
2	소유권이전	2013년2월1일 제8783호	2012년12월1일 매매	소유자 양승용 820919-***** 인천광역시 남구 수봉로163번길 24, 가동 504호 (주안동, 두진아파트)
3	소유권이전	2020년4월6일 제164263호	2018년2월9일 현물출자	소유자 주식회사선진하우스 120111-0919053 인천광역시 연수구 송도미래로 30, 이동 910호 (송도동, 송도비알씨스마트벨리지식산업센터)
4	소유권이전	2020년4월6일 제164264호	2020년4월6일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2020-9591호
5	압류	2022년6월21일 제212206호	2022년6월21일 압류(세무2과-8	권리자 미추홀구(인천광역시) 2322



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 제5층 제501호

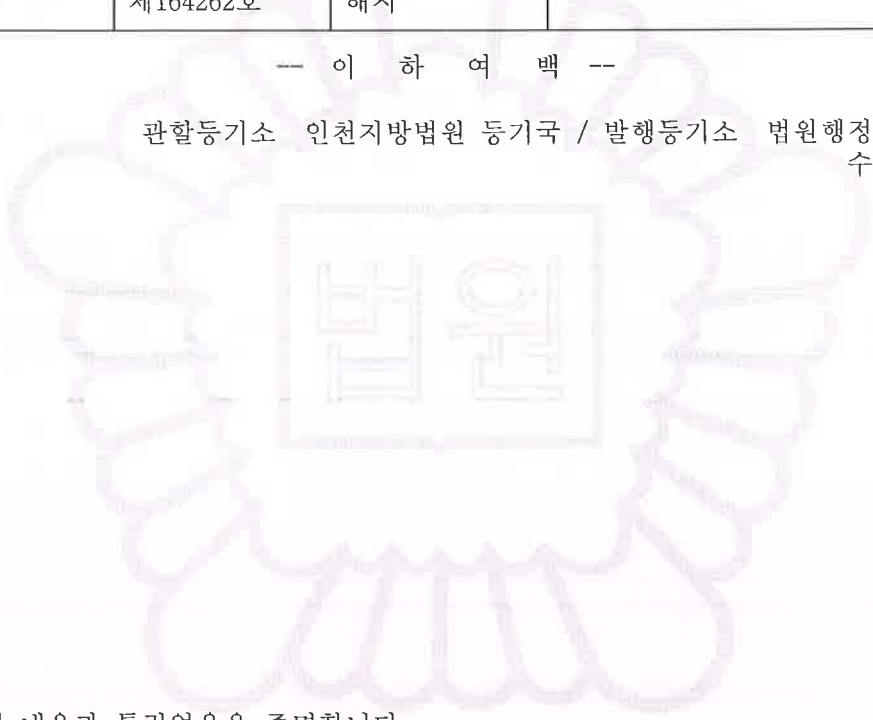
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			113)	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2013년2월1일 제8784호	2013년2월1일 설정계약	채권최고액 금81,900,000원 채무자 양승용 인천광역시 남구 수봉로163번길 24, 가동 504호 (주안동, 두건아파트) 근저당권자 김제신용협동조합 214841-0002212 전라북도 김제시 요촌동 117-7
2	1번근저당권설정등 기말소	2020년4월6일 제164262호	2020년4월6일 해지	

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2022년 9월 28일



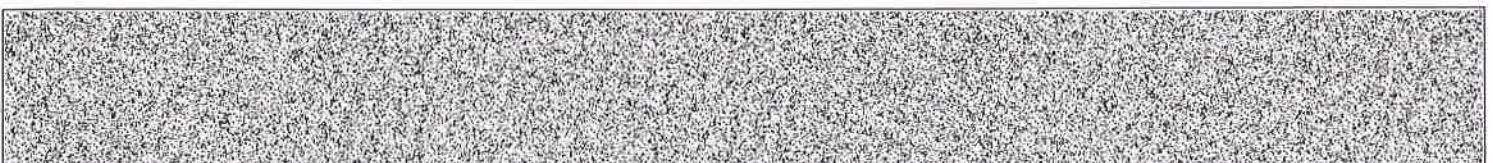
법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관

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

* 기록사항 없는 gaps, 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 발행일부 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 120202120012020910101302810PA0007733CIF366001C1112

발급확인번호 AALI-MVDS-7669

발행일 2022/09/28

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 1201-2013-000766

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 제5층 제501호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동,신영증권빌딩)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	압류	2022년6월21일 제212206호	권리자 미추홀구(인천광역시)	신영부동산 신탁주식회 사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1201-2013-000767



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 제5층 제502호

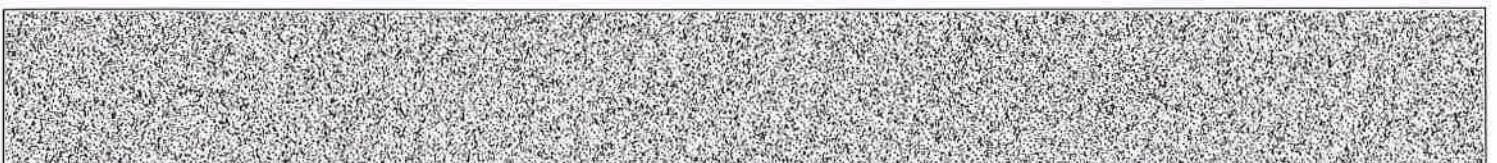
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2013년2월1일	인천광역시 남구 도화동 14-52 [도로명주소] 인천광역시 남구 송림로199번길 11	철근콘크리트구조 콘크리트평슬래브지붕 5층 제2종근린생활시설 및 공동주택 1층 12.22㎡ 2층 82.71㎡ 3층 82.71㎡ 4층 82.71㎡ 5층 80.71㎡ 옥탑1층 9.88㎡	
2		인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 송림로199번길 11	철근콘크리트구조 콘크리트평슬래브지붕 5층 제2종근린생활시설 및 공동주택 1층 12.22㎡ 2층 82.71㎡ 3층 82.71㎡ 4층 82.71㎡ 5층 80.71㎡ 옥탑1층 9.88㎡	2018년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2018년7월11일 등기

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 남구 도화동 14-52	대	149.8㎡	2013년2월1일
2	1. 인천광역시 미추홀구 도화동 14-52	대	149.8㎡	2018년7월1일 1토지 행정구역명칭변경 2018년7월10일

[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 120202120012020910101302810PA0007742CIF167251C1112

발급확인번호 AALI-MWAV-7677

발행일 2022/09/28

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 제5층 제502호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

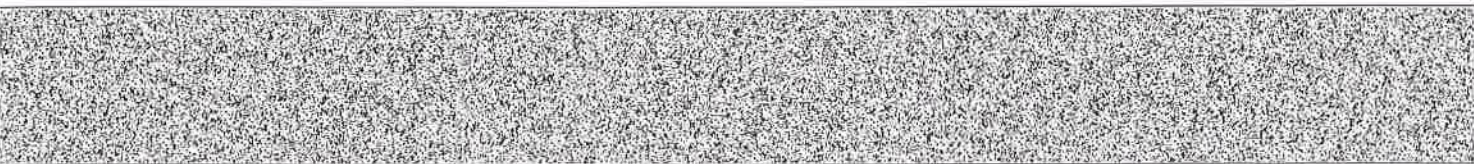
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2013년2월1일	제5층 제502호	철근콘크리트구조 33.39㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	149.8분의 17.8660	2013년2월1일 대지권 2013년2월1일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2013년2월1일 제8763호		소유자 최순자 570325-***** 경기도 부천시 소사구 중동로71번길 61, 디동 204호 (송내동, 옥일아파트)
2	소유권이전	2013년2월1일 제8785호	2012년12월1일 매매	소유자 양승용 820919-***** 인천광역시 남구 수봉로163번길 24, 가동 504호 (주안동, 두진이아파트)
3	소유권이전	2020년4월6일 제164263호	2018년2월9일 현물출자	소유자 주식회사선진하우스 120111-0919053 인천광역시 연수구 송도미래로 30, 이동 910호 (송도동, 송도비알씨스마트밸리지식산업센터)
4	소유권이전	2020년4월6일 제164264호	2020년4월6일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2020-9592호



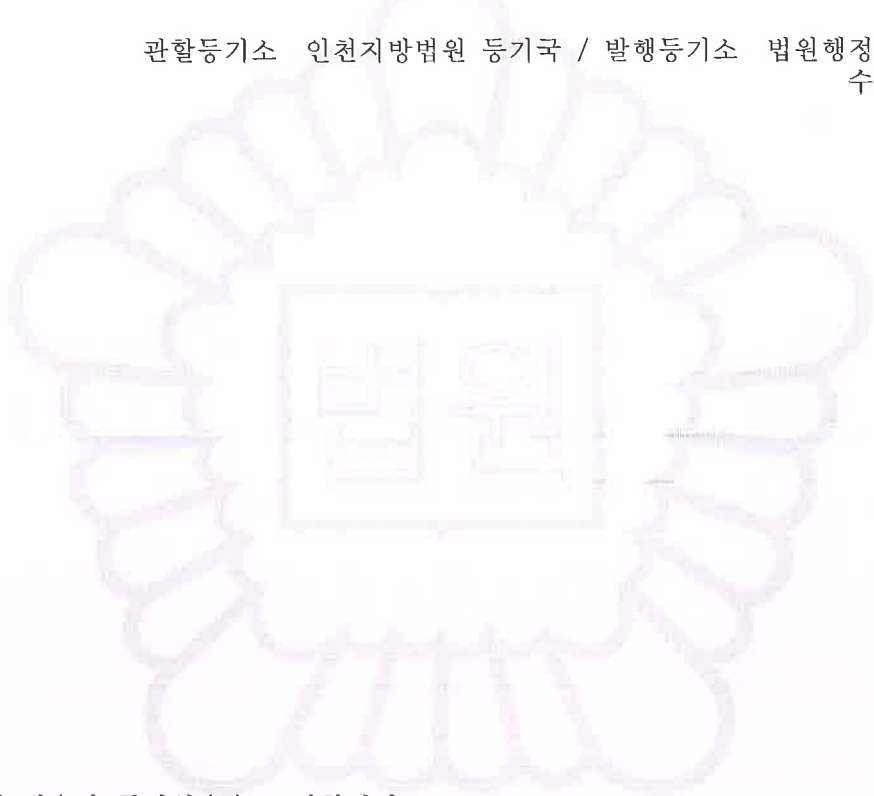
[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 제5층 제502호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2013년2월1일 제8786호	2013년2월1일 설정계약	채권최고액 금78,000,000원 채무자 양승용 인천광역시 남구 수봉로163번길 24, 기동 504호 (주안동, 두진아파트) 근저당권자 김제신용협동조합 214841-0002212 권리북도 김제시 요촌동 117-7
2	1번근저당권설정등 기말소	2020년4월6일 제164262호	2020년4월6일 해지	

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2022년 9월 28일

법원행정처 등기정보중앙관리소

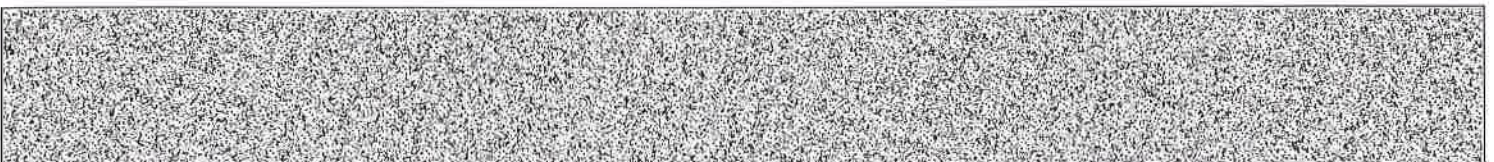
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 120202120012020910101302810PA0007742CIF367251C1112

발급확인번호 AALI-MWAV-7677

발행일 2022/09/28

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 1201-2013-000767

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 14-52 제5층 제502호

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

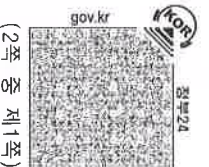
[참 고 사 항]

- 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.



문서 확인번호 1664-3541-0791-5985

집합건축물대장(표제부, 갑)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2018. 12. 4.>
고유번호 2817710400-3-00140052 정부24점수번호 20220928-37636458 명칭 호수/가구수/세대수 4호/0가구/4세대

인천광역시 미추홀구 도화동 인천광역시 미추홀구 송림로199번길 11 (도화동)

대지위치	지번	도로명주소	인천광역시 미추홀구 송림로199번길 11 (도화동)
※대지면적	연면적	※지역	※지역
149.8㎡	341.06㎡	※지역	※지역
건축면적	용적률	※지역	※지역
82.71㎡	※용적률	※지역	※지역
※건폐율	55.21%	※지역	※지역
※조경면적	※공개 공지/공간 면적	※지역	※지역
㎡	㎡	㎡	㎡

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	12.22					
주1	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(사무소-2호)	82.71					
주1	3층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(사무소-2호)	82.71					
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택-2세대)	82.71					
주1	5층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택-2세대)	80.71					
주1	유탑1층	철근콘크리트구조	계단실(연면적제외)	9.88					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2022년 09월 28일

인천광역시 미추홀구청장



담당자: 건축과
전 화:

※ 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

◆ 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.



고유번호 2817710400-3-00140052 정부24접수번호 20220928-37636458 명칭 호수/가구수/세대수 4호/0가구/4세대
 대지위치 인천광역시 미추홀구 도화동 지번 14-52 도로명주소 인천광역시 미추홀구 송림로199번길 11 (도화동)

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	*주차장		승강기	허기일
건축주	최순자	570325-2*****	구분	육내	승용	2011.12.21.
실제자	최효성 미성건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-174	면적	57.5㎡	비상용	2012.2.16.
공사감리자	김재문 새터건축사사무소	남동구-건축사사무소-475	인근	5대	※하수처리시설	사용승인일
공사시공자(원장필리인)	곽근 (주)시성종합건설	관악구-건축공사업-01-3109	면적	57.5㎡	형식	2012.12.4.
			대	대	부패방지방법	관련 주소
			㎡	㎡	용량	지번
			대	대	50인용 6.144㎡	

*제로에너지건축물 인증		*건축물 에너지효율등급 인증	*에너지성능지표 (EPI) 점수	*녹색건축 인증	*지능형건축물 인증
등급	등급	점 등급	등급	등급	등급
에너지지침률	0% (1차에너지 수요량) (또는 에너지절감률)	0kWh/㎡ (%)	인증점수	점	인증점수
유효기간	유효기간	0kWh/㎡	유효기간	유효기간	유효기간

내진설계 적용 여부	내진능력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형
지휘수위	G.L	기초형식	설계지내력(지내력기준인 경우)
	mm		구조설계 해석법
			t/㎡

변동사항		변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2012.12.7	2011-건축과-건축허가-321호에 따라 2012.12.04. 사용승인되어 신규작성	물대장 내진설계 여부 기재	2018.7.1	- 이하야백 -	공동주택
2018.7.1	구 명칭변경 : 인천광역시 남구 명칭 변경에 관한 법률(2018.7.1.시행)에 따른 구명칭변경(남구→미추홀구)		2019.5.28	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축	- 이하야백 -

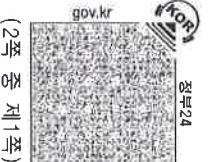
* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 매뉴얼을 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서 확인번호 1664-3538-4828-9671

집합건축물대장(전유부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) <개정 2021. 7. 12.>

고유번호	2817710400-3-00140052	정부24접수번호	20220928-37630877	명칭	호명칭
대지위치	인천광역시 미추홀구 도화동	지번	14-52	도로명주소	인천광역시 미추홀구 송림로199번길 11 (도화동)

구분	층별	※ 구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자	변동원인
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	신영부동산신탁주식회사				
주	2층	철근콘크리트구조	사무소	35.1	110111-7*****	신영부동산신탁주식회사	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)	1/1	2020.4.6.	소유권이전
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.					
주	2층	철근콘크리트구조	계단실	7.6604						
		- 이하여백 -								

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2022년 09월 28일

담당자: 건축과
전 화:

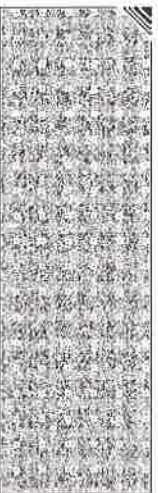
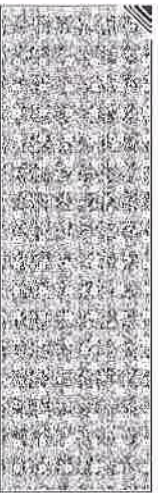
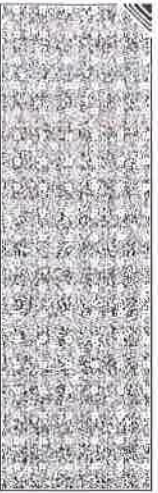
인천광역시 미추홀구청장



※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

◆ 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.

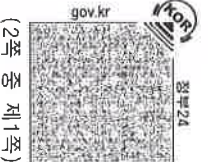
297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]





문서 확인번호 1664-3537-8485-5138

집합건축물대장(전유부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) 개정 2021. 7. 12 >

고유번호 2817710400-3-00140052 정부24접수번호 20220928-37631454 명칭 호명칭 401

대지위치 인천광역시 미추홀구 도화동 지번 14-52 도로명주소 인천광역시 미추홀구 승림로199번길 11 (도화동)

전유부분

소유자현황

구분	층별	※ 구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주 소	소유권 지분	변동일자	
								주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	신영부동산신탁주식회사
주	4층	철근콘크리트구조	다세대주택	35.1					
		- 이하여백 -							
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	4층	철근콘크리트구조	계단실	7.6604					
		- 이하여백 -							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2022년 09월 28일

인천광역시 미추홀구청장

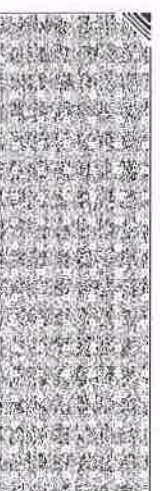
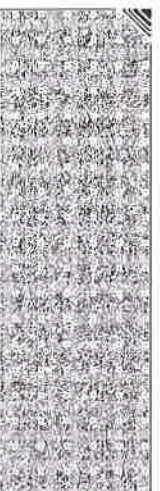
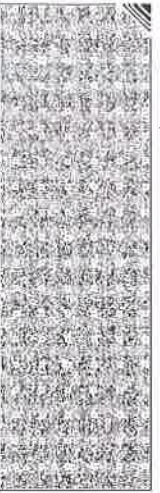


담당자: 건축과
전 화:

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

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

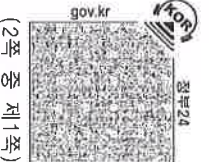
297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]





문서 확인번호 1664-3539-5647-2747

집합건축물대장(전유부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) <개정 2021. 7. 12.>

고유번호 2817710400-3-00140052 정부24절수번호 20220928-37632898 명칭 호명칭 402

대지위치 인천광역시 미추홀구 도화동 지번 14-52 도로명주소 인천광역시 미추홀구 승림로199번길 11 (도화동)

구분	층별	※ 구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	4층	철근콘크리트구조	다세대주택	35.39	신영부동산신탁주식회사 110111-7*****	서울특별시 영등포구 국제금융 로8길 16, 8층(여의도동, 신영층 권빌딩)	1/1	2020.4.6. 소유권이전
공용부분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	4층	철근콘크리트구조	계단실	7.7237				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2022년 09월 28일

인천광역시 미추홀구청장

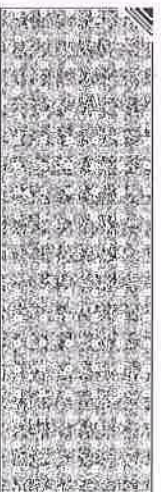
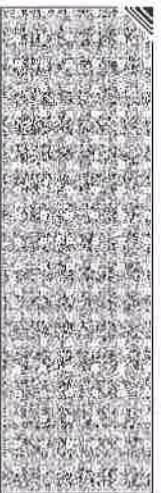
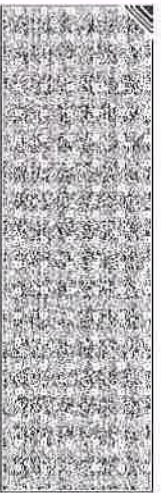
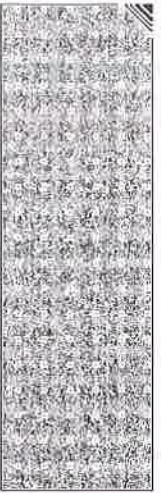


담당자: 건축과
전 화:

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

◆ 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.

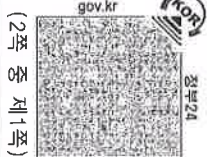
297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]





문서확인번호 1664-3540-2100-1073

집합건축물대장(전유부, 갑)



(2쪽 중 제 1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) 개정 2021. 7. 12 >

고유번호	2817710400-3-00140052	정부24절수번호	20220928-37635521	명칭	호명칭
대지위치	인천광역시 미추홀구 도화동	지번	14-52	도로명주소	인천광역시 미추홀구 승림로199번길 11 (도화동)

구분	층별	※ 구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호) 신영부동산신탁주식회사 110111-7*****	주소	소유권 지분	소유자 현황	
								변동일자	변동원인
주	5층	철근콘크리트구조	다세대주택	35.1		서울특별시 영등포구 국제금융 로8길 16, 8층(여의도동, 신영등 권빌딩)	1/1	2020. 4. 6.	소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	5층	철근콘크리트구조	계단실	7.6604					
		- 이하여백 -							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2022년 09월 28일

인천광역시 미추홀구청장

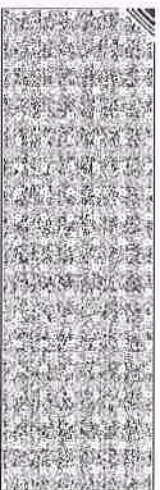
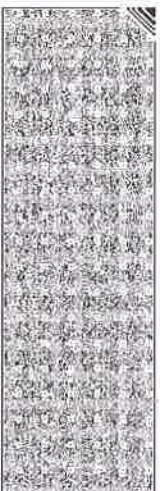
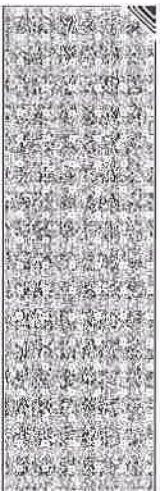
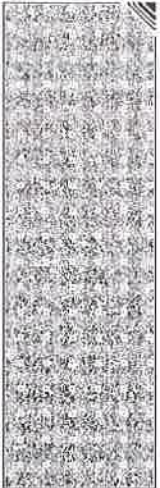


담당자: 건축과
전 화:

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

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

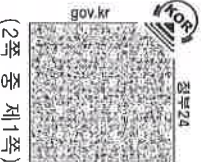
297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]





문서 확인번호 1664-3545-0418-8498

집합건축물대장(전유부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) 개정 2021. 7. 12. >

고유번호	2817710400-3-00140052	정부24절수번호	20220928-37642181	명칭	호명칭
대지위치	인천광역시 미추홀구 도화동		지번	14-52	도로명주소 인천광역시 미추홀구 송림로199번길 11 (도화동)

구분	층별	※ 구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주 소	소유권 지분	소유자 현황	
								변동일자	변동원인
주	5층	철근콘크리트구조	다세대주택	33.39	주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호) 신영부동산신탁주식회사 110111-7*****	서울특별시 영등포구 국제금융 로8길 16, 8층(여의도동, 신영중 권빌딩)	1/1	2020.4.6.	소유권이전
공 용 부 분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	5층	철근콘크리트구조	계단실	7.2873					
		- 이하여백 -							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2022년 09월 28일

담당자: 건축과
전 화:

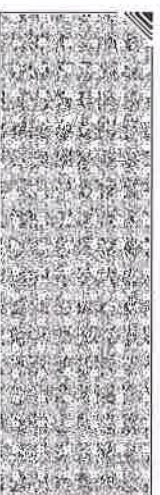
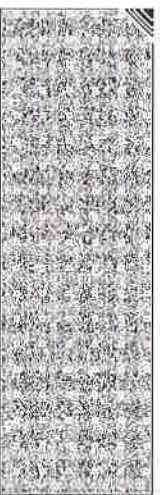
인천광역시 미추홀구청장



※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

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

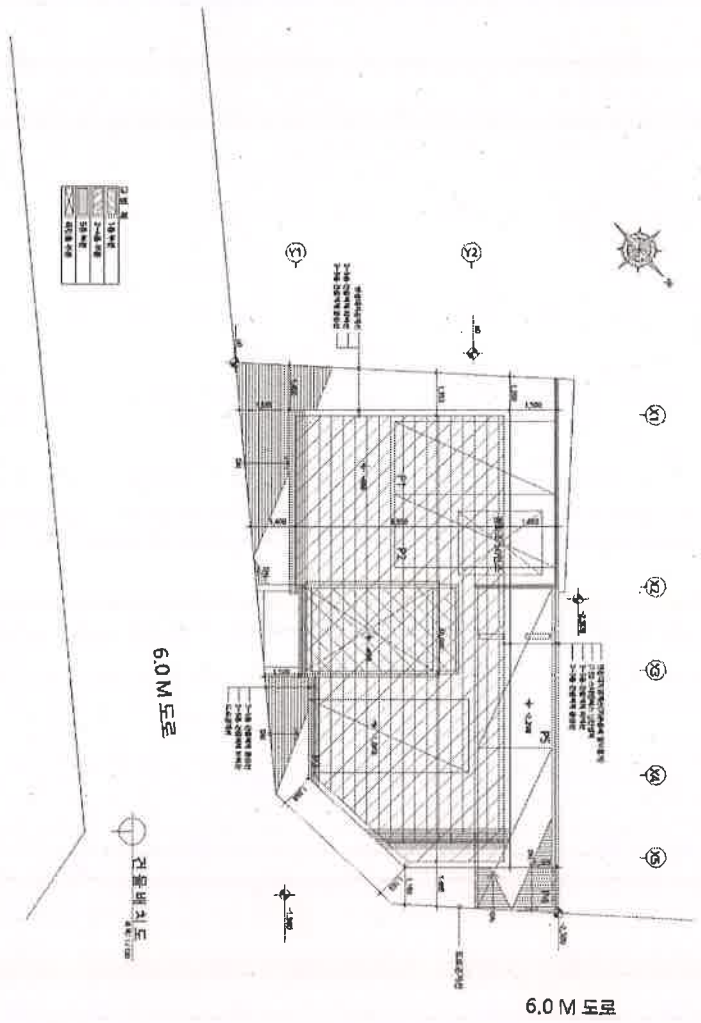
297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



건축물 현황도

(1쪽 중 1쪽)

고유번호	2817710400-3-00140052		명칭	호수기구수/세대수
대지위치	인천광역시 미추홀구 도화동	지번	14-52	4호/07구/4세대
			도로명주소	인천광역시 미추홀구 송림로199번길 11 (도화동)

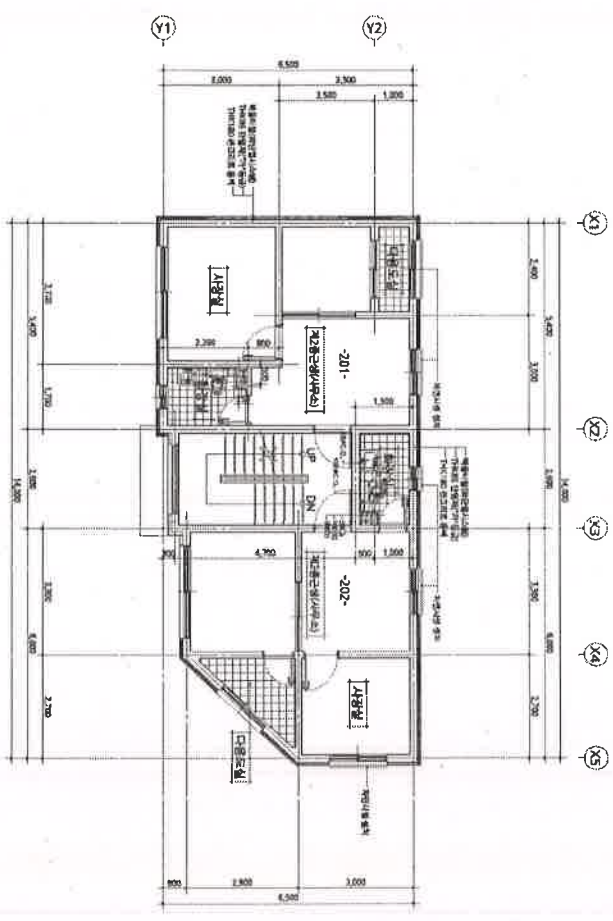


도면의 종류	배치도	축척	1 : 150	도면 작성자	최효성(미선건축사사무소) (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-------------------------

건축물현황도

[1쪽 중 제1쪽]

고유번호	2817710400-3-00140052		명칭	훈수기구수/세대수
대지위치	인천광역시 미추홀구 도화동	지번	14-52	4호/07구/4세대
			도로명주소	인천광역시 미추홀구 송림로199번길 11 (도화동)



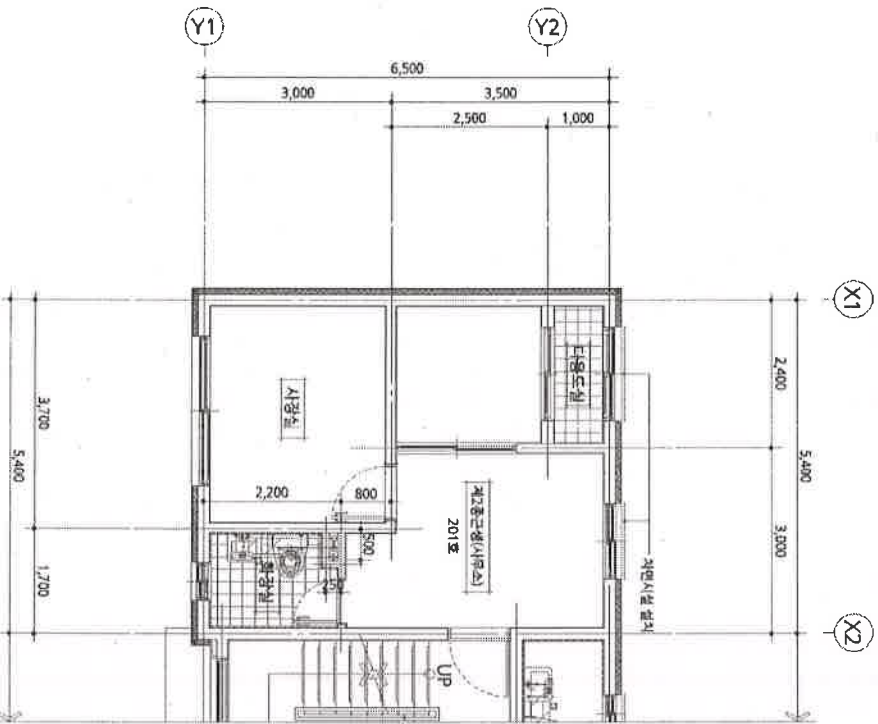
2층 평면도
축척 1:120

도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 120	도면 작성자	최효성(미성건축사사무소) (서영 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-------------------------

건축물현황도

[쪽 중 제 1 쪽]

고유번호	2817710400-3-00140052		명칭	호명칭	201
대지위치	인천광역시 미추홀구 도화동	지번	14-52	도로명주소	인천광역시 미추홀구 송림로199번길 11 (도화동)
건축물현황도					



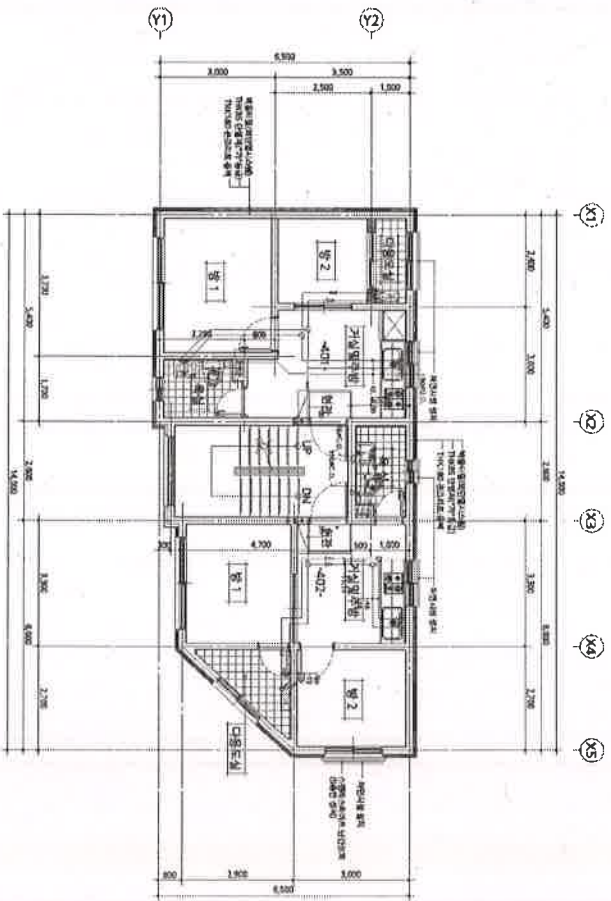
도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	최효성(미선건축사사무소) (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-------------------------

* 건축물현황도는 단위세대명연도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

건축물현황도

[1쪽 중계1쪽]

고유번호	2817710400-3-00140052		명칭	호수기구수/세대수
대기위치	인천광역시 미추홀구 도화동	지번	14-52	4호/07기구/4세대
			도로명주소	인천광역시 미추홀구 송림로199번길 11 (도화동)



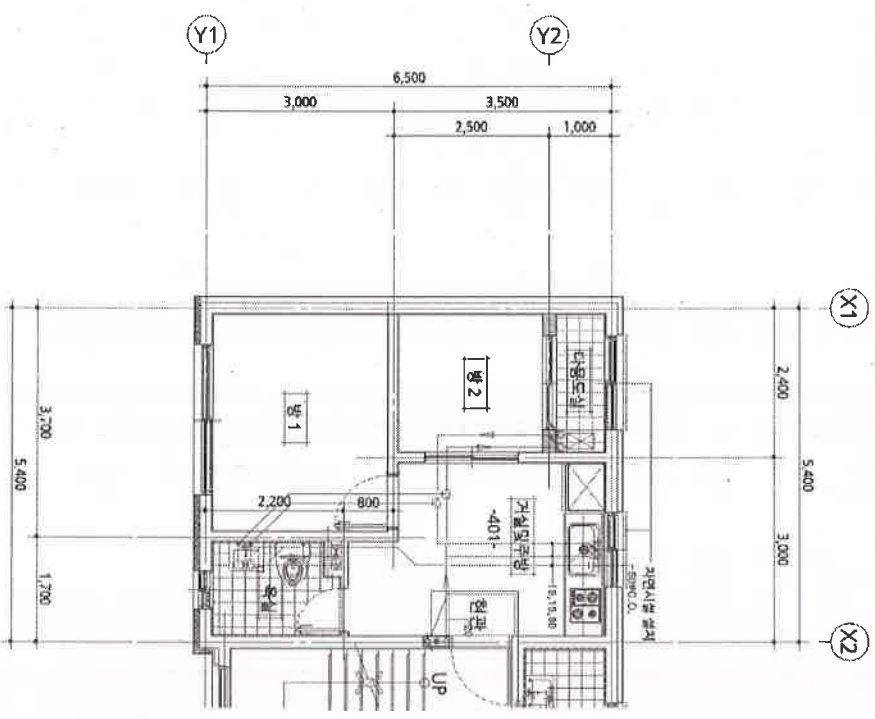
4층 평면도
2024.07.17. 14:52

도면의 종류	평면도(4층)	축척	1 : 120	도면 작성자	최효성(미션건축사사무소) (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-------------------------

건축물현황도

(1층 중계1층)

고유번호	2817710400-3-00140052		명칭	호명칭	401
대지위치	인천광역시 미추홀구 도화동	지번	14-52	도로명주소	인천광역시 미추홀구 송림로199번길 11 (도화동)
건축물현황도					



도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	최효성(미선건축사사무소) (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-------------------------

* 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호

2817710400-3-00140052

명칭

호명칭

402

대지위치

인천광역시 미추홀구 도화동

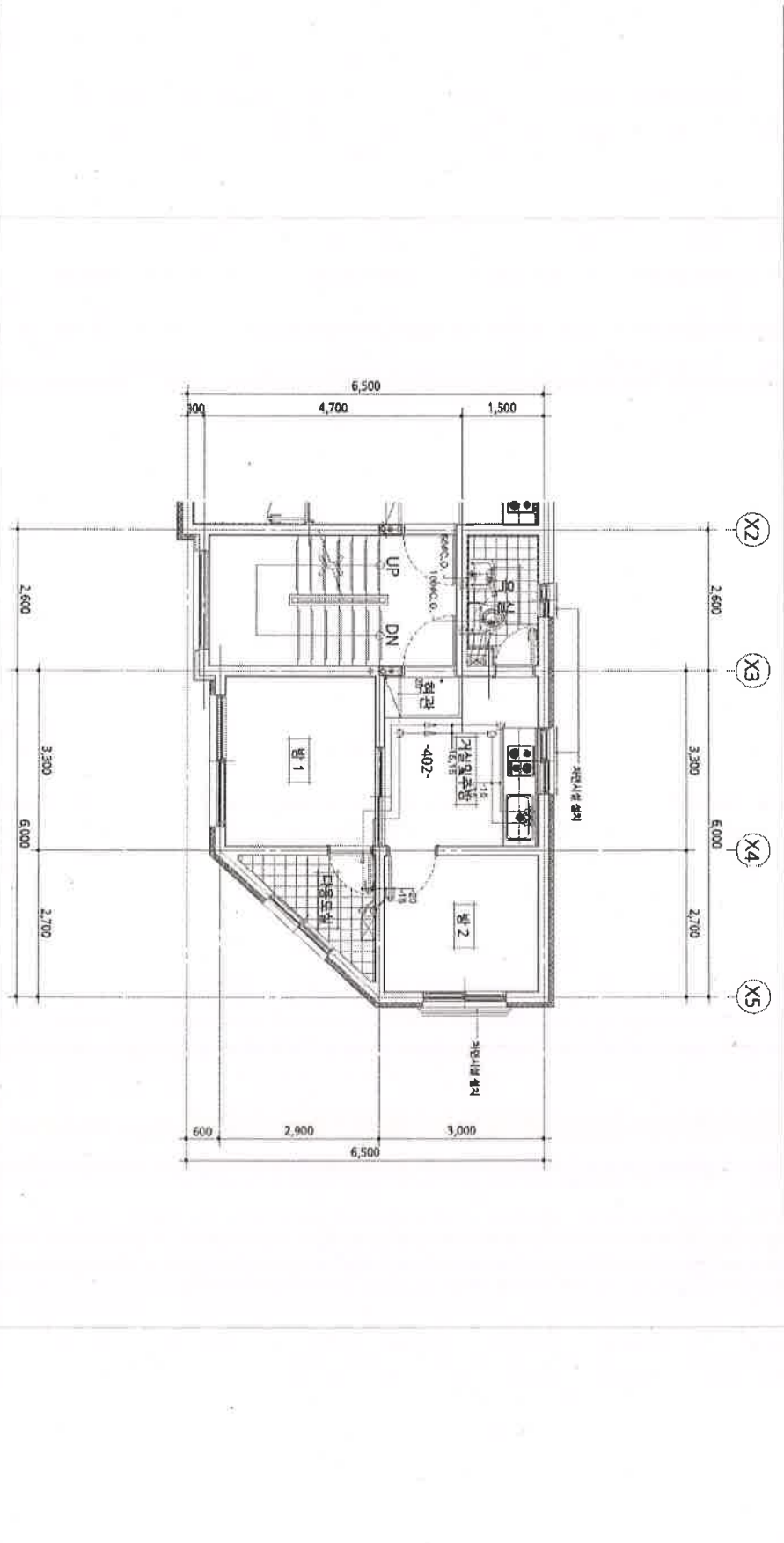
지번

14-52

도로명주소

인천광역시 미추홀구 송림로199번길 11 (도화동)

건축물현황도



도면의 종류

평면도

축척

1 : 100

도면 작성자

최호성(미선건축사사무소)

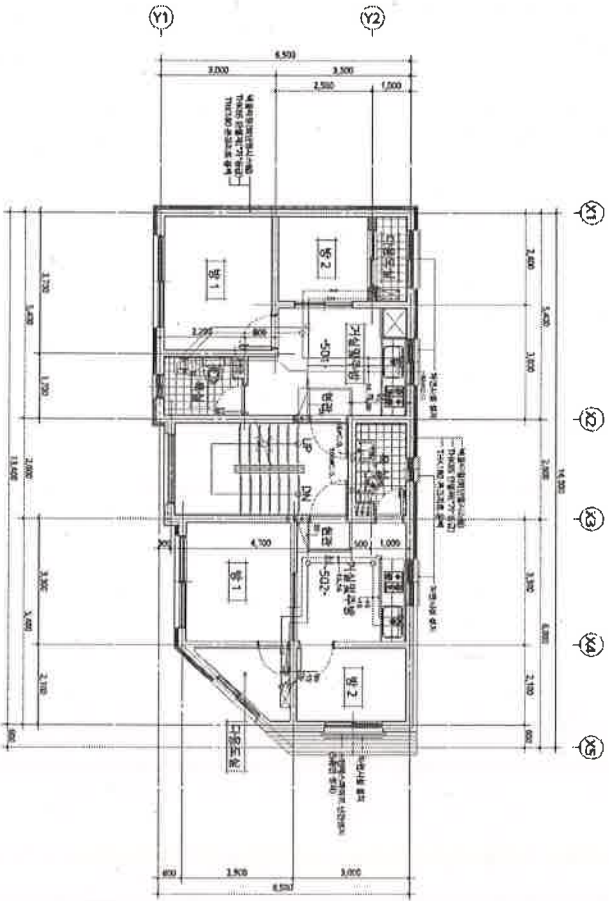
(서명 또는 인)

* 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 경우로 작성할 수 있습니다.

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2817710400-3-00140052		명칭	호수기구수/세대수
대지위치	인천광역시 미추홀구 도화동	지번	14-52	4호/07기구/4세대
			도로명주소	인천광역시 미추홀구 송림로199번길 11 (도화동)



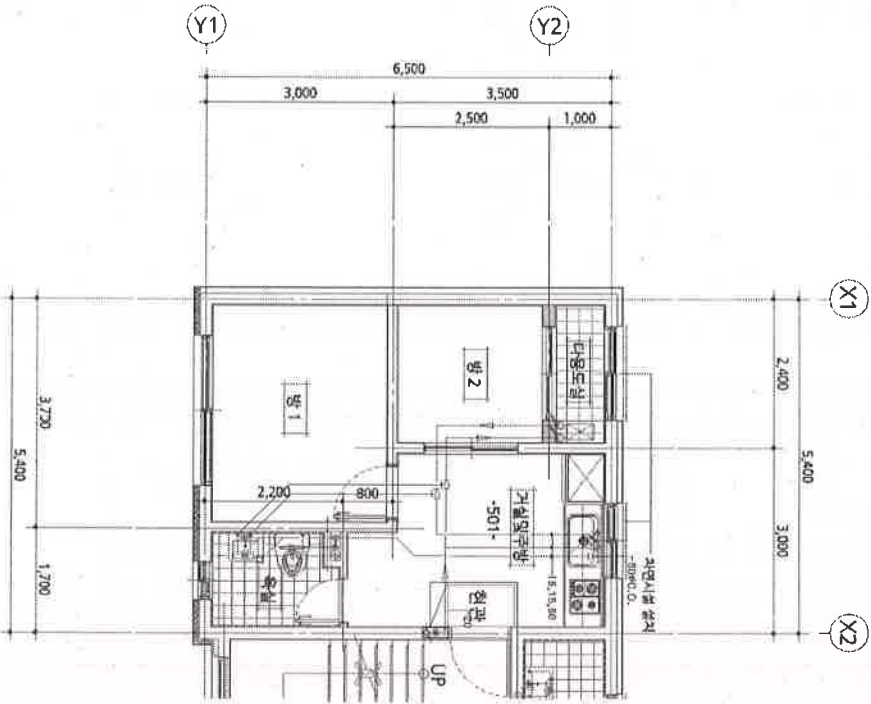
5층 평면도

도면의 종류	평면도(5층)	축척	1 : 150	도면 작성자	최홍성(미선건축사사무소) (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-------------------------

건축물현황도

[1쪽 중 제1쪽]

고유번호	2817710400-3-00140052		명칭	호명칭	501
대지위치	인천광역시 미추홀구 도화동	지번	14-52	도로명주소	인천광역시 미추홀구 송림로199번길 11 (도화동)
건축물현황도					



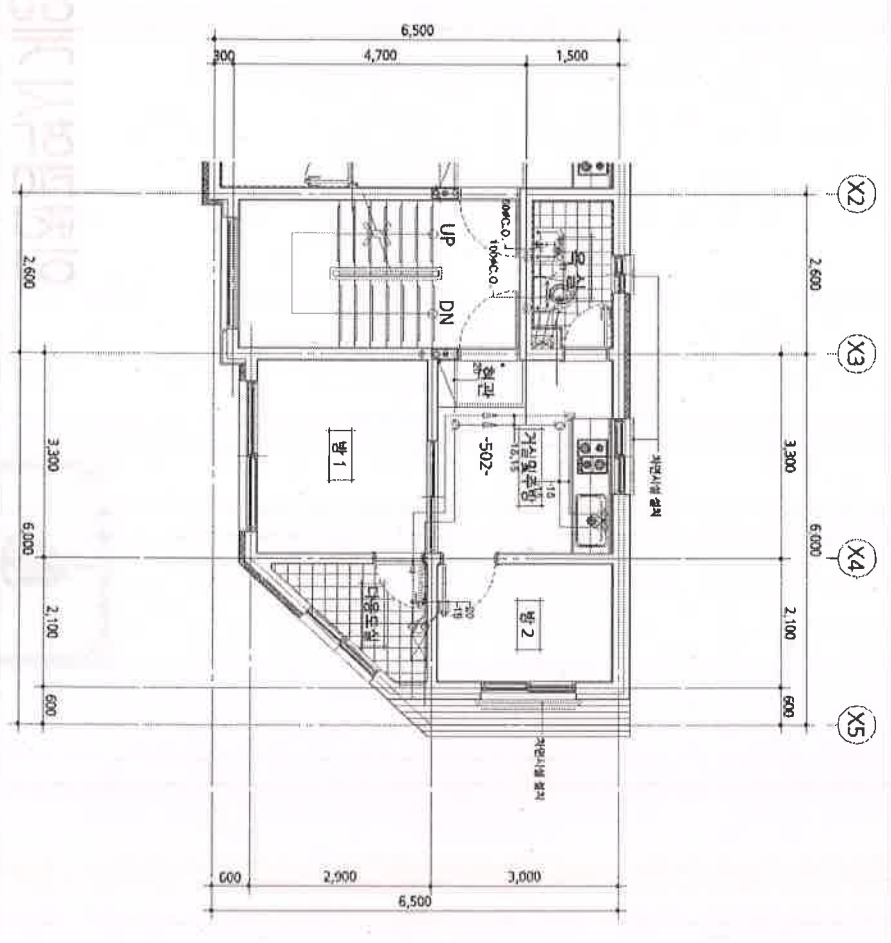
도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	최효성(미선건축사사무소) (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-------------------------

* 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 강으로 작성할 수 있습니다.

건축물현황도

(1층 중계1층)

고유번호	2817710400-3-00140052		명칭	호명칭	502
대기위치	인천광역시 미추홀구 도화동	지번	14-52	도로명주소	인천광역시 미추홀구 송림로199번길 11 (도화동)
건축물현황도					



도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	최효성(미선건축사사무소) (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-------------------------

※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.



발급번호 : 202228177002260167

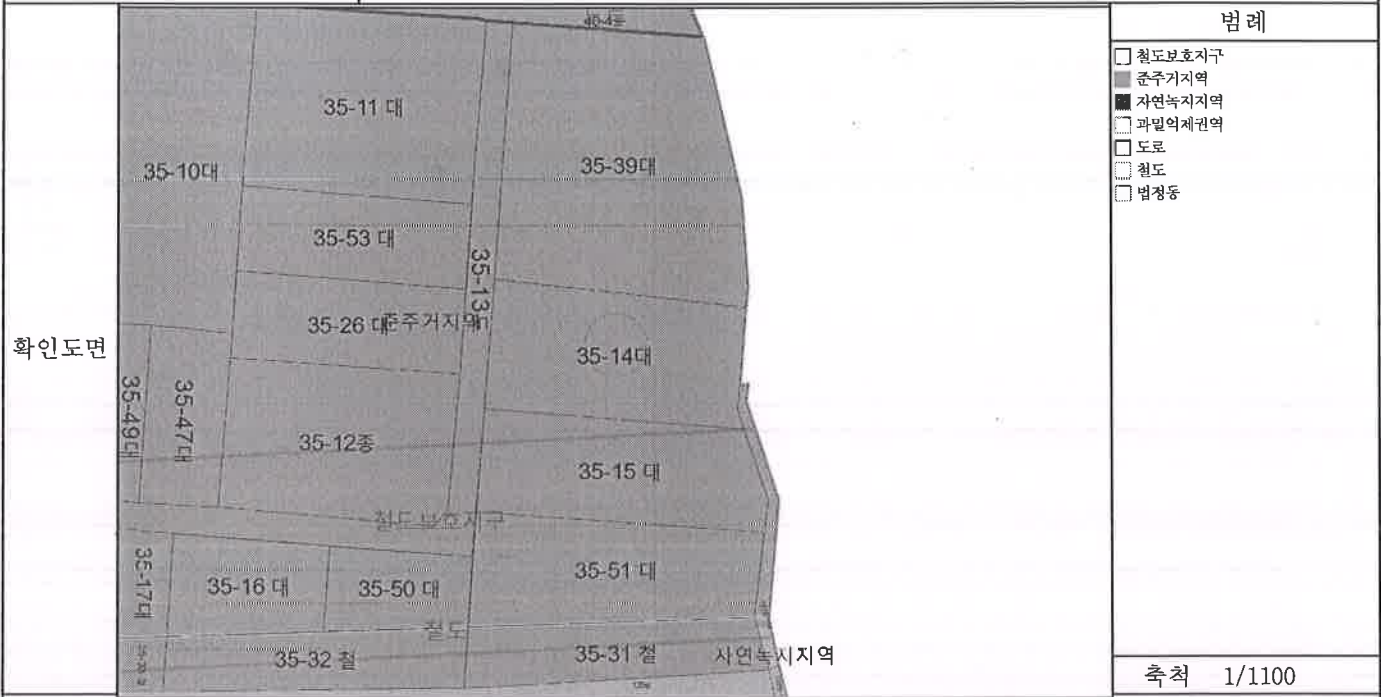
발행매수 : 1/2

발급일 : 2022/ 09/ 28

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	태평양감정평가법인	주소	인천광역시 부평구 체육관로 20, 유림프라자 802호		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	인천광역시 미추홀구 주안동		35-14	대	646.4	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



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

2022/ 09/ 28

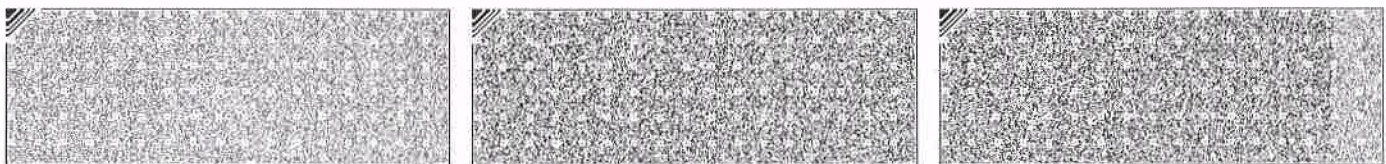
인천광역시 미추홀구청

인천광역시 미추홀구청장인

축척 1/1100

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결재민원



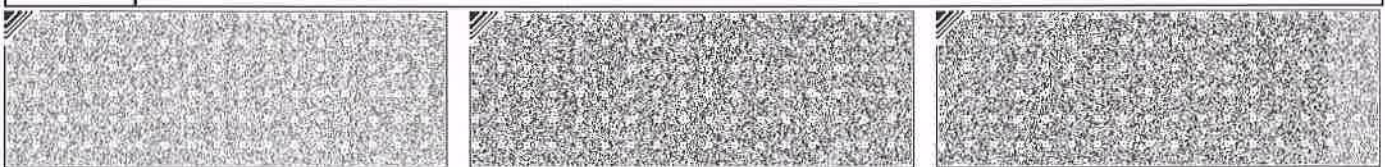
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202228177002260167

발행매수 : 2/2

발급일 : 2022/ 09/ 28

<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)

- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1201-2010-000157

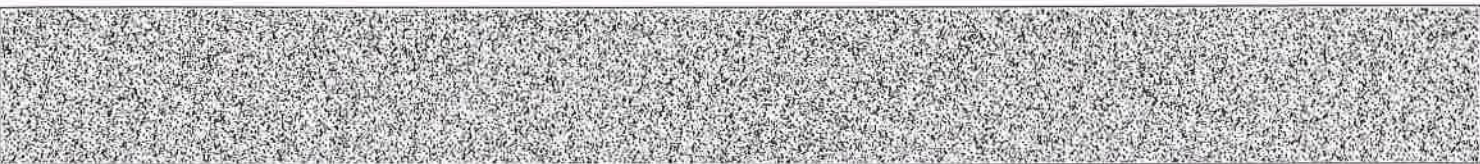


[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 35-14 진원스위트빌 제101동 제2층 제201호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2010년1월15일	인천광역시 남구 주안동 35-14 진원스위트빌 제101동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택 1층 10.41㎡ 2층 166.93㎡ 3층 166.93㎡ 4층 161.3㎡ 5층 154.16㎡ 옥탑 10.41㎡	
2		인천광역시 남구 주안동 35-14 진원스위트빌 제101동 [도로명주소] 인천광역시 남구 석정로 512-19	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택 1층 10.41㎡ 2층 166.93㎡ 3층 166.93㎡ 4층 161.3㎡ 5층 154.16㎡ 옥탑 10.41㎡	도로명주소 2013년1월31일 등기
3		인천광역시 미추홀구 주안동 35-14 진원스위트빌 제101동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 석정로 512-19	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택 1층 10.41㎡ 2층 166.93㎡ 3층 166.93㎡ 4층 161.3㎡ 5층 154.16㎡ 옥탑 10.41㎡	2018년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2018년7월10일 등기

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



발행번호 12020212001202091010100281WOY00017440U015732951112

발급확인번호 AALI-MWGH-1570

발행일 2022/09/28

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 35-14 진원스위트빌 제101동 제2층 제201호

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 남구 주안동 35-14	대	646.4m ²	2010년1월15일
2	1. 인천광역시 미추홀구 주안동 35-14	대	646.4m ²	2018년7월1일 1토지 행정구역명칭변경 2018년7월11일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

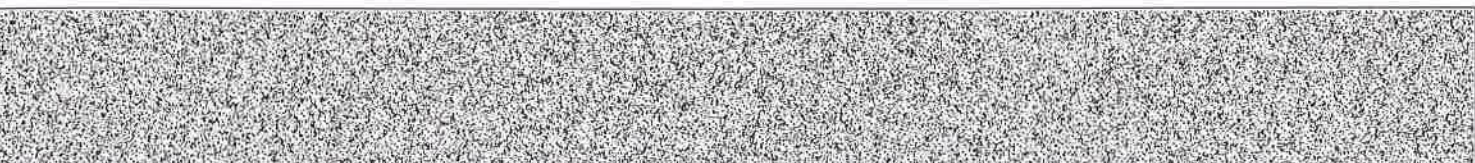
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2010년1월15일	제2층 제201호	철근콘크리트구조 44.70m ²	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	646.4분의 24.326	2010년1월15일 대지권 2010년1월15일
2			별도등기 있음 1토지(올구 8번 근저당권 설정 등기) 2010년1월15일
3			2번 별도등기 말소 2010년1월28일

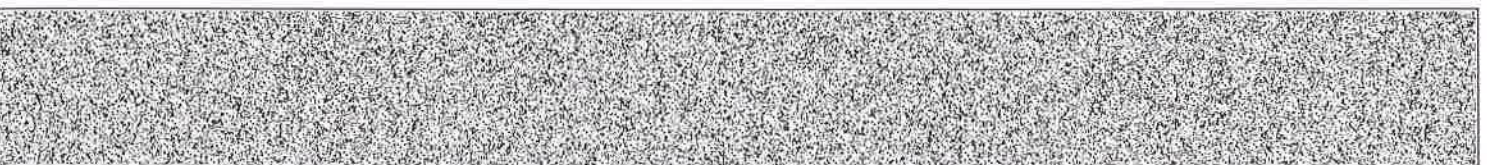
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2010년1월15일 제3463호		소유자 홍진석 480206-***** 인천광역시 남구 주안동 18-137
2	카처분	2010년2월8일 제10062호	2010년2월8일 인천지방법원의 카처분결정(201	피보전권리 매매를 원인으로 한 소유권이전등기청구권 채권자 권영선 570406-*****



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 35-14 진원스위트빌 제101동 제2층 제201호

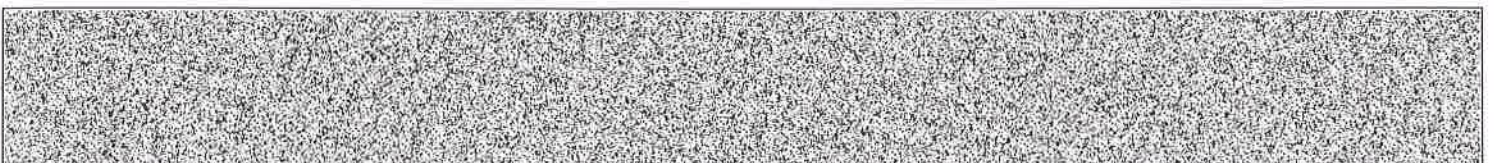
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			0카참77)	인천 강화군 내가면 외포리 732 금지사항 매매, 증여, 전세권, 지당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위 금지
3	소유권이전	2010년3월10일 제19586호	2010년1월5일 매매	소유자 김수진 830726-***** 서울특별시 강동구 성내동 147-19 거래가액 금160,000,000원
3-1	3번등기명의인표시 변경		2012년12월21일 전거	김수진의 주소 서울특별시 강동구 천호대로168나길 6-2(성내동) 2013년1월31일 부기
4	2번가처분등기말소	2010년3월17일 제21708호	2010년3월9일 해제	
5	소유권이전	2013년1월31일 제8130호	2013년1월2일 매매	소유자 양승용 820919-***** 인천광역시 남구 수봉로163번길 24,가동504호(주안동, 두진아파트) 거래가액 금175,000,000원
6	소유권이전	2020년4월6일 제164263호	2018년2월9일 현물출자	소유자 주식회사선진하우스 120111-0919053 인천광역시 연수구 송도미래로 30, 이동 910호 (송도동, 송도비알씨스마트밸리지식산업센터)
7	소유권이전	2020년4월6일 제164264호	2020년4월6일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2020-9593호
8	압류	2022년6월21일 제212208호	2022년6월21일 압류(세무2과-8 113)	권리자 미추홀구(인천광역시) 2322



【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2010년1월15일 제3464호	2010년1월15일 설정계약	채권최고액 금84,500,000원 채무자 홍진석 인천 남구 주안동 18-137 근저당권자 사당새마을금고 115044-0000604 서울특별시 동작구 사당동 267-5
1-1	1번근저당권경장	2010년1월28일 제7225호	신청착오	원인일치 2009년12월31일
2	근저당권설정	2010년3월10일 제19587호	2010년3월10일 설정계약	채권최고액 금140,400,000원 채무자 김수진 서울특별시 강동구 성내동 147-19 근저당권자 남부약사신용협동조합 115141-0000559 서울특별시 금천구 독산동 1022-124
3	1번근저당권설정등기말소	2010년3월11일 제19840호	2010년3월11일 해지	
4	2번근저당권설정등기말소	2013년1월31일 제8129호	2013년1월31일 해지	
5	근저당권설정	2013년1월31일 제8131호	2013년1월31일 설정계약	채권최고액 금129,600,000원 채무자 양승용 인천광역시 남구 수봉로163번길 24,기동504호(주안동, 두건이파트) 근저당권자 소공신용협동조합 110141-0001198 서울특별시 중구 태평로2가 69-5
6	5번근저당권설정등기말소	2020년4월6일 제164554호	2020년4월6일 해지	

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 35-14 진원스위트빌 제101동 제2층 제201호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2022년 9월 28일



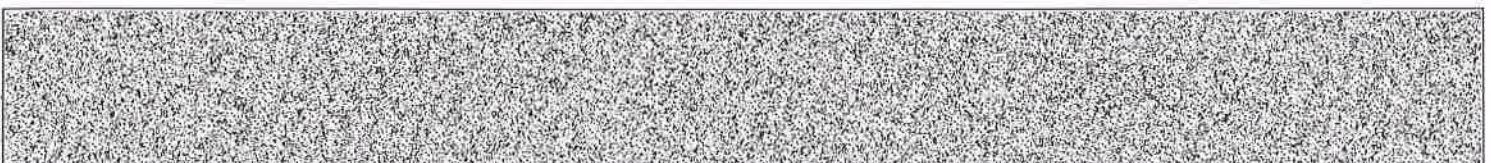
법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관

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

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 12020212001202091010100281W0Y00017440U055732951112

발급확인번호 AALI-MWGH-1570

발행일 2022/09/28

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 1201-2010-000157

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 35-14 진원스위트빌 제101동 제2층 제201호

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)	7

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
8	압류	2022년6월21일 제212208호	권리자 미추홀구(인천광역시)	신영부동산 신탁주식회 사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

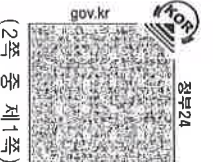
- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



문서 확인번호 1664-3546-8279-0377

집합건축물대장(표제부, 갑)

위반건축물



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2018. 12. 4.>
고유번호 2817710500-3-00350014 정부24절수번호 20220928-37646128 명칭 집합주택 101동 호수/기구수/세대수 0호/0기구/10세대

인천광역시 미추홀구 주민동

대지위치	지번	도로명주소	인천광역시 미추홀구 석정로 512-19 (주안동)	
※대지면적	연면적	※지역	※지구	※구역
0㎡	659.73㎡	※지역	주요도	층수
건축면적	용적률	주구조	철근콘크리트구조	공동주택
206.37㎡	659.73㎡	높이	14.8m	지하: 층, 지상: 5층
※건축률	※용적률	※건축선 후퇴거리	※건축선 후퇴거리	※건축물
0%	0%	0%	0%	(철근)콘크리트
※조경면적	※공개 공지/공간 면적	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리	㎡
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡

건축물 현황

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	10.41					
주1	2층	철근콘크리트구조	다세대주택(3세대)	166.93					
주1	3층	철근콘크리트구조	다세대주택(3세대)	166.93					
주1	4층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	161.3					
주1	5층	철근콘크리트구조	다세대주택(2세대)	154.16					
주1	옥탑층	철근콘크리트구조	옥탑(연면적제외)	10.41					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2022년 09월 28일

인천광역시 미추홀구청장

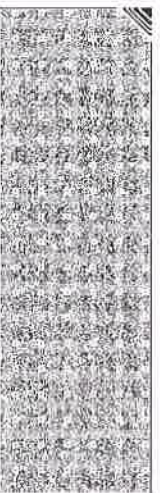
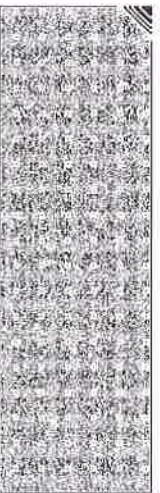
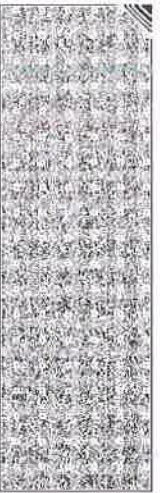


담당자: 건축과
전 화:

※ 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

◆ 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.



고유번호	2817710500-3-00350014	정부24접수번호	20220928-37646128	명칭	전원스위트빌 101동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/10세대
대지위치	인천광역시 미추홀구 주안동		지번	35-14	도로명주소	인천광역시 미추홀구 석정로 512-19 (주안동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		허기일	
			구분	육내	육외	인근	면제	승용		비상용
건축주	홍진석	480206-1*****						다	대	허기일 2009.2.16.
설계자	김기배 대아건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-268						※하수처리시설		착공일 2009.4.2.
공사감리자	김기배 대아건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-268	차주식	대	대	대	대	대	대	사용승인일 2010.1.15.
공사시공자 (현장관리인)	이번호 라이브종합건설(주)	광명시-건축공사업-13-0310	기계식	대	대	대	대	대	대	관련 주소

등급	※제로에너지건축물 인증	※건축물 에너지효율등급 인증	※에너지성능지표 (EPI) 점수		※녹색건축 인증	※지능형건축물 인증
			점 등급	점 등급		
에너지저렴률	0% (또는 에너지절감률)	0kWh/m ² (%)	인증점수	점	인증점수	점
유효기간	유효기간:	유효기간:	유효기간:	유효기간:	유효기간:	유효기간:

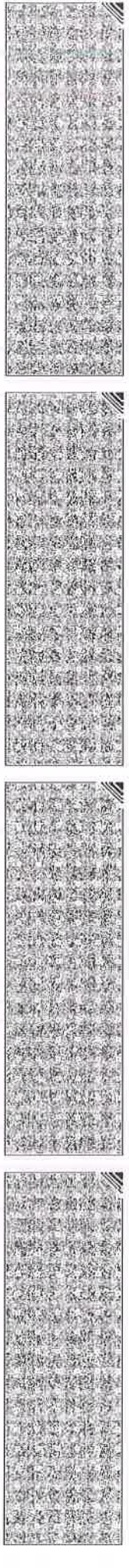
내진설계 적용 여부	내진능력 적용	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형	
			설계내력(지대력기초인 경우)	구조설계 해석법
지휘수위	G.L	m	기초형식	t/m ²

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2010.1.15	2009-건축과-건축허가-10호에 따라 2010.01.15 사용승인 되어 신규작성 건축법 위반으로 인한 위반건축물 표기[2010-위반-38 : 501호 무단중축 조립식판넬 11㎡, 차면시설 제거][2010-위반-39 : 502호 무단중축 조립식판넬 11㎡] [2010.06.07한	2010.9.1	시정지시 건축법 위반에 의한 위반건축물 일부 시정[2010-위반-38 : 501호 무단중축 시정][2010-위반-39 : 502호 무단중축 시정완료] 구 명칭변경 : 인천광역시 남구 명칭 변경에 관한 법률(
2010.4.7		2018.7.1	

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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



집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2(서식)] <신설 2017. 1. 20 >

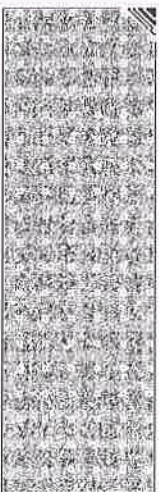
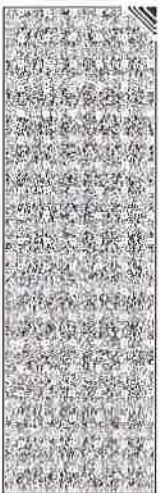
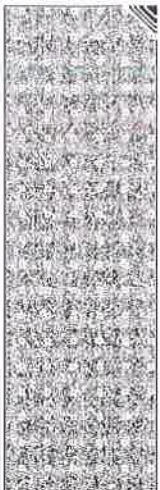
고유번호	2817710500-3-00350014	정부24접수번호	20220928-37646128	행정	진원스위트빌 101동	호수/기구수/세대수	0호/07기구/10세대
대지위치	인천광역시 미추홀구 주안동		지번	35-14	도로명주소	인천광역시 미추홀구 석정로 512-19 (주안동)	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2018. 7. 1	2018. 7. 1.(시행)에 따른 구명칭변경(남구→미추홀구)		
2019. 5. 28	국토교통부 건축정책과-281 (2018. 1. 11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재		
2019. 10. 25	건축법 위반사항 시정에 의한 위반건축물 삭제 [2010-위반-38/위반내용 : 501호 차면시설 제거]		- 이 하야백 -

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

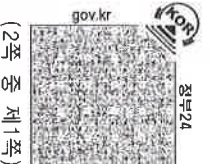
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov. kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 웹 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서 확인번호 1664-3546-7685-4948

집합건축물대장(전유부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) <개정 2021. 7. 12.>

고유번호	2817710500-3-00350014	정부24접수번호	20220928-37644943	명칭	진원스위트빌 101동	호명칭	201
대지위치	인천광역시 미추홀구 주안동	지번	35-14	도로명주소	인천광역시 미추홀구 석정로 512-19 (주안동)		

구분	층별	※ 구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주인(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	소유자 현황	
								변동일자	변동원인
주	2층	철근콘크리트구조 - 이하여백 -	다세대주택	44.7	신영부동산신탁주식회사 110111-7*****	서울특별시 영등포구 국제금융 로8길 16, 8층(여의도동, 신영중 권빌딩)	1/1	2020.4.6.	소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 원소유자만 표시한 것입니다.				
주	각층	철근콘크리트구조 - 이하여백 -	계단실	5.085					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2022년 09월 28일

담당자: 건축과
전 화:

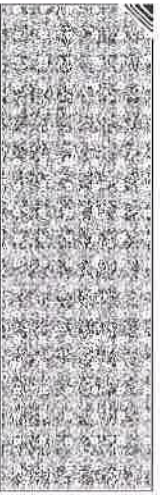
인천광역시 미추홀구청장



※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

◆ 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 하릴 수 있습니다.

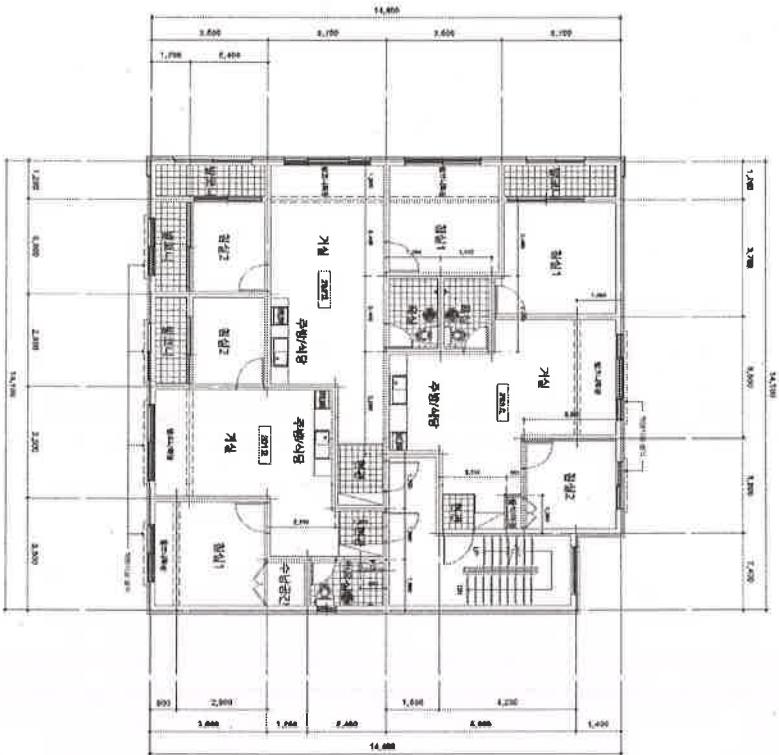
297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2817710500-3-00350014		명칭	호수기구수/세대수
대기위치	인천광역시 미추홀구 주안동	지번	35-14	도로명주소
				인천광역시 미추홀구 석정로 512-19 (주안동)
				건원스퀘어빌 101동 0호/01구/10세대



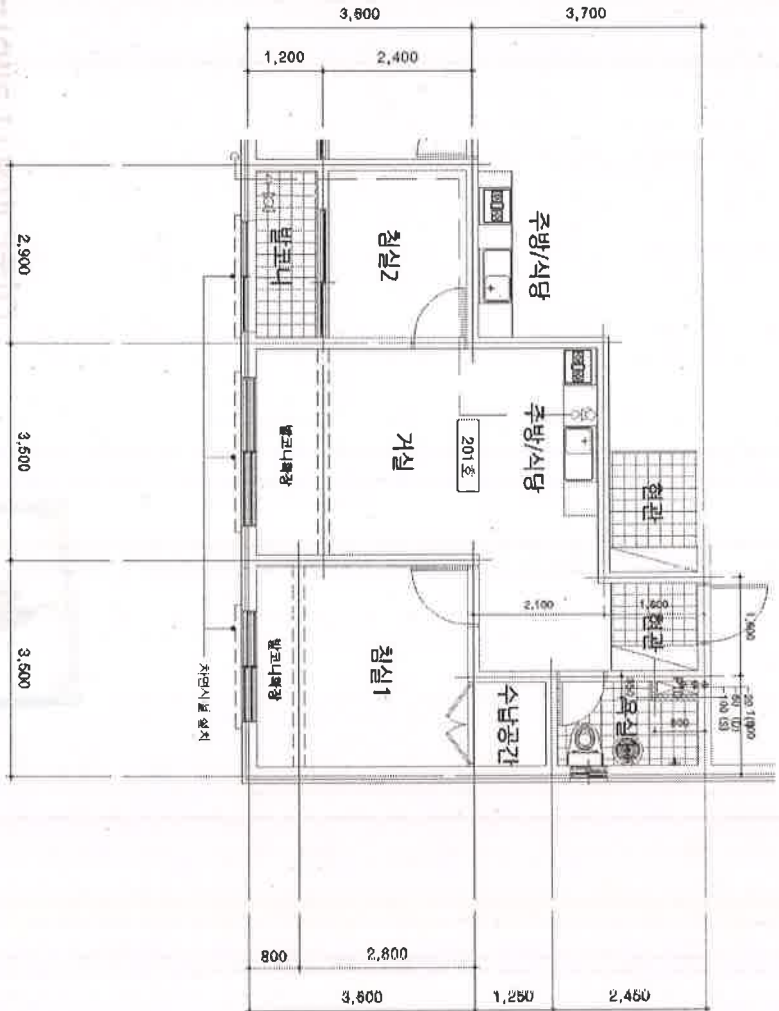
도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 200	도면 작성자	대아건축사사무소 김기배 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	------------------------

297mm² 10mm² 백상지 80g/㎡

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	281710500-3-00350014		명칭	건원스위트빌 101동	호명칭	201
대지위치	인천광역시 미추홀구 주안동	지번	35-14	도로명주소	인천광역시 미추홀구 석정로 512-19 (주안동)	
건축물현황도						



도면의 종류	평면도	축척	1 : 120	도면 작성자	대이-건축사사무소 김기배 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-------------------------

* 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.