

# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

건 명	인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1 소재 "부동산"
의뢰인	대한토지신탁(주) 대표이사 이 훈 복
감정평가서번호	경일(북부)12-210608-213



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 북부지사



경기도 의정부시 부용로 95 현대프라자 801호

☎ (02)902-2980, (031)853-0020 FAX. (02)902-2981, (031)853-1630

# 감정평가심의인증서

## Certificate Appraisal Review

감정서번호	12-210608-213	심의일	2021-06-24
부익처	(주)경일감정평가법인	담당평가사	김재석
제출처	대한토지신탁(주)		
물건소재지	인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1		
감정평가액	₩631,655,540		
심의결과	적정		

▶ 본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의 위원회 규정에 따라 심의하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

### ▶ 감정평가 심의 내용

- |                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| ▷ 감정평가 가격의 적정성       | ▷ 감정평가 방법의 적정성     |
| ▷ 평가자료채택 및 기재내용의 적정성 | ▷ 관련법규 및 제규정과의 적합성 |
| ▷ 협약내용 및 협조사항의 이행    | ▷ 기타 감정평가에 관련된 사항  |

## 가격심의위원회 위원장



▶ 위 감정서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

2021. 06. 24

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인



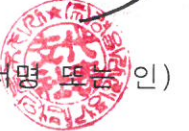
(부동산)감정평가표


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

감정평가사 김재석

   (인)

(주)경일감정평가법인 북부지사장 신명학 (서명 또는 인)



감정평가액	육억삼천일백육십오만오천오백사십원정 (₩631,655,540.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주) 대표이사 이훈복		감정평가 목적		구매	
채무자	-		제출처		대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	소유자:이순례 수탁자:대한토지신탁(주)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점		조사기간	작성일
			2021.06.15		2021.06.15	2021.06.21
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	706	토지	706	257,000	181,442,000
	건물	532.86	건물	532.86	739,000	393,783,540
	(제시외 건물)	(114)	제시외 건물	(114)	495,000	56,430,000
		이	하	여	백	
	합계					₩631,655,540.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사  (인)					



## 토지와 건물 감정평가명세표

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	인천광역시 옹진군 영흥면 외리	989-1	대	계획관리지역	706	706	257,000	181,442,000	
가	"	989-1,	단독주택	철근콘크리트구조					990번지는 989-1번지로 합병됨.
	[도로명]	990		(철근)					
	인천광역시	위지상		콘크리트지붕					
	옹진군			3층					
	영흥면								
	영흥남로			1층	198.4	532.86	739,000	393,783,540	1,120,000
	321번길			2층	198.4				x 33/50
	47-117			3층	136.06				
	소 계							₩575,225,540	
	(제시외	건물)							
㉠	"	"	발코니	철근콘크리트조					
				1층	(10.05)	10.05	495,000	4,974,750	750,000
									x 33/50
㉡	"	"	발코니	철근콘크리트조					
				1층	(10.05)	10.05	495,000	4,974,750	750,000
									x 33/50
㉢	"	"	발코니	철근콘크리트조					
				1층	(24.6)	24.6	495,000	12,177,000	750,000
									x 33/50
㉣	"	"	발코니	철근콘크리트조					
				2층	(10.05)	10.05	495,000	4,974,750	750,000
									x 33/50
㉤	"	"	발코니	철근콘크리트조					
				2층	(10.05)	10.05	495,000	4,974,750	750,000
									x 33/50



## 토지와 건물 감정평가명세표

페이지 : 2

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㉮	"	"	발코니	철근콘크리트조 2층	(24.6)	24.6	495,000	12,177,000	750,000 x 33/50
㉯	"	"	발코니	철근콘크리트조 3층	(24.6)	24.6	495,000	12,177,000	750,000 x 33/50
소 계								₩56,430,000	
합 계								₩631,655,540.-	
				이 하		여	백		

## 토지감정평가요항표

위 치	본건은 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 소재 '영흥에너지파크' 북측 인근에 위치하고 있습니다.
주 위 환 경	본건 인근으로 단독주택, 근린생활시설, 농경지, 자연림 등이 혼재하고 있는 등 주위 환경은 보통시됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하나 운행횟수로 보아 대중 교통상황은 보통 이하시됩니다.
형 상 및 이 용 상 황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 유사 사다리형 토지로서 주거용 건부지로 이용중입니다.
인 도 로 상 황	본건 필지 서측으로 폭 약 4미터 내외의 도로와 접하고있습니다.
토지이용계획 관 계	■ 기호 1) 계획관리지역, 가축사육제한구역(2018-08-23)(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.
제시의 물건	-.
임 대 상 황	후첨 "건물감정평가요항표" 참조바랍니다.
공부와의 차이 및 기타사항	-.

## 건물감정평가요항표

건물의 구조 및 마감재 등	<p>철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건으로서, (사용승인일 : 2004.04.23)</p> <p>외 벽 : 적벽돌쌓기 및 몰탈위 페인트 마감 등</p> <p>내 벽 : 몰탈 위 페인트 마감, 벽지마감 등</p> <p>창 호 : 샷시창호 마감 등입니다.</p>
이 용 상 황	<p>본건은 다가구주택(15가구)으로 이용중입니다.</p> <p>※ 자세한 사항은 후면 " 지적 및 건물개황도 " 참고 바랍니다.</p>
부 대 설 비	<p>본건 기본적인 급·배수설비, 난방설비 등이 구비되어있습니다.</p>
부 합 물 및 중 물 관 계	<p>본건에 제시외 건물㉠~㉡이 소재하나 구조·규모·이용상황 등으로 보아 본건 사용, 수익, 처분에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됩니다.</p>
임 대 상 황	<p>본건의 임대관계는 미상입니다.</p>
공부와 의 차이 및 기타사항	<p>본건 건물은 등기사항전증명서상 989-1외 1필지(990번지)로 등재되어 있으나, 토지대장상 2005년 10월 27일자로 990번지는 989-1번지와 합병되었습니다.</p>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 소재 '영흥에너지파크' 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대한토지신탁(주)의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 대상 물건

#### ■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2021)	비고
1	외리 989-1	706	706	대	세로(가)	사다리 완경사지	단독주택	계획관리	190,500	-

#### ■ 건물

- 기호(가)

구 조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕							
용도	공부	단독주택							
	현황	단독주택							
연면적(㎡)		532.86	층 수 (지하/지상)		-/3층	사 용 승인일		2004.04.23	
기타 참고사항		-							
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		○	-	○	○	-	-	-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### ■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2021년 06월 15일 로 하였습니다.

### ■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2021년 06월 15일 입니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### ■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### ■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

## 5. 기타 참고사항

■ 본건 건물은 등기사항전증명서상 989-1외 1필지(990번지)로 등재되어 있으나, 토지대장상 2005년 10월 27일자로 990번지는 989-1번지와 합병되었습니다.

■ 본건에 제시외 건물㉠~㉡이 소재하는바, 구조·규모·이용상황 등을 참작하여 본건의 평가목적 을 고려하여 감정평가 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거 법령

#### ■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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 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.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

## 2. 본건에 적용한 감정평가방법

- (1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- (2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출

### 1. 토지의 감정평가액 산출

#### (1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

#### 1) 비교표준지의 선정(2021.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	외리 648-1	526	대	계획관리	단독주택	세각(가)	가장형 평 지	225,000

#### 2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2021.01.01 ~ 2021.06.15 (인천광역시 옹진군 계획관리지역)	1.955 (1.01955)	$(1 + 0.01329) \times$ $(1 + 0.00403 \times 46/30)$ = 1.01955

#### 3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 개별요인 비교

[본건 기호(1)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.93	가로조건(폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성)등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.92	접근조건(교통시설과의 거리)에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.97	획지조건(형상)에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.830	



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 그 밖의 요인의 보정

#### ① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

#### ② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

##### ▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡))
1	외리 504-1	825	대	계획관리 단독주택	부정형 세로(가)	2021.03.24	경매	336,000 (202,400)
2	외리 504-2	431	대	계획관리 단독주택	부정형 세로(가)	2021.03.28	경매	372,000 (202,400)
3	외리 607-10	382	대	계획관리 단독주택	사다리 세로(가)	2018.12.21	경매	266,000 (164,000)
4	외리 641	266	대	계획관리 단독주택	사다리 세로(가)	2017.05.26	담보	266,000 (179,300)
5	외리 736-1	907	대	계획관리 주상용	부정형 소로한면	2020.06.29	경매	327,000 (248,000)
6	외리 902-7	484	대	계획관리 다세대	부정형 세로(불)	2019.06.24	담보	242,000 (171,400)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
7	외리 989-1	706	대	계획관리 단독주택	사다리 세로(불)	2016.11.03	공매	217,000 (146,500)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보검색(KAPAHub)

### ▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
A	외리 504-1	825	대	계획관리 단독주택	부정형 세로(가)	2020.07.17	588,000,000 (건물포함)	351,000 (191,300)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2003.01.22), 면적 : 410.76㎡ 건물단가 : 1,100,000원/㎡×33/50≒726,000원/㎡ 건물가격 : 726,000원/㎡×410.76㎡≒298,211,760원 토지가격 : 588,000,000원-298,211,760원≒289,788,240원 토지단가 : 289,788,240원/825㎡≒351,000원/㎡							
B	외리 641-10	467	대	계획관리 단독주택	부정형 세로(가)	2021.02.22	283,148,000 (건물포함)	309,000 (173,200)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2019.11.05), 면적 : 121.32㎡ 건물단가 : 1,170,000원/㎡×49/50≒1,146,000원/㎡ 건물가격 : 1,146,000원/㎡×121.32㎡≒139,032,720원 토지가격 : 283,148,000원-139,032,720원≒144,115,280원 토지단가 : 144,115,280원/467㎡≒309,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

### ▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 인근	세로변	250,000~270,000원/㎡	-

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ▷ 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	인천			옹진군			영흥면		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
주택/다가구	70.64	67.06	12	54.99	54.11	3	57.83	59.56	2

### ③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

#### ■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격 <sup>※1</sup>	시점수정 <sup>※2</sup>	지역요인 <sup>※3</sup>	개별요인 <sup>※4</sup>	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	309,000	1.01473	1.000	1.000	313,552		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	1.366	1.35
	225,000	1.01955	-	-	229,399		

#### ※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 거래사례(B) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

#### ※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2021.02.22 ~ 2021.06.15 (인천광역시 옹진군 계획관리지역)	1.473	1.01473	2021년 04월 연장적용

#### ※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

### 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	225,000	1.01955	1.000	0.830	1.35	257,041	257,000	-

### 7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	706	257,000	181,442,000	-
합 계	706	-	181,442,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식: 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

#### 1) 비교 거래사례의 선정

##### ① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(A)"를 "기호(1)"의 비교사례로 선정하였습니다.

##### ② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
A	외리 504-1	825	대	계획관리 단독주택	부정형 세로(가)	2020.07.17	588,000,000 (건물포함)	351,000 (191,300)
비교	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2003.01.22), 면적 : 410.76㎡ 건물단가 : 1,100,000원/㎡×33/50=726,000원/㎡ 건물가격 : 726,000원/㎡×410.76㎡=298,211,760원 토지가격 : 588,000,000원-298,211,760원=289,788,240원 토지단가 : 289,788,240원/825㎡=351,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

### 3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2020.07.17 ~ 2021.06.15 (인천광역시 옹진군 계획관리지역)	3.386	1.03386	2021년 04월 연장적용

### 4) 가치형성요인 비교

#### ① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ② 개별요인 비교

[본건 기호(1)/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.88	가로조건(포장, 보도, 계통 및 연속성등)에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.93	접근조건(교통시설과의 거리 등)에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.92	환경조건(인근환경)에서 열세합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.95	획지조건(형상)에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.715	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	351,000	1.000	1.03386	1.000	0.715	259,463	259,000	-

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	706	259,000	182,854,000	-
합 계	706	-	182,854,000	-

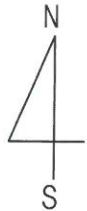
### 7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	181,442,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	182,854,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.



# 광역위치도



소재지

인천광역시 옹진군 영흥면 외리 일대

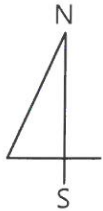




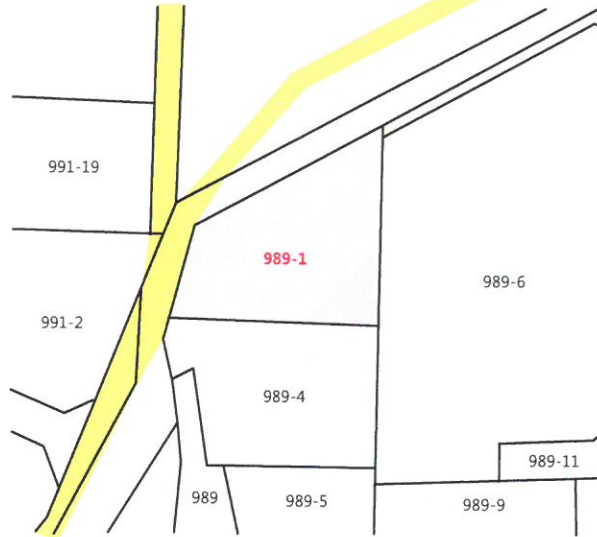
## 상 세 위 치 도



# 지적 및 건물개황도

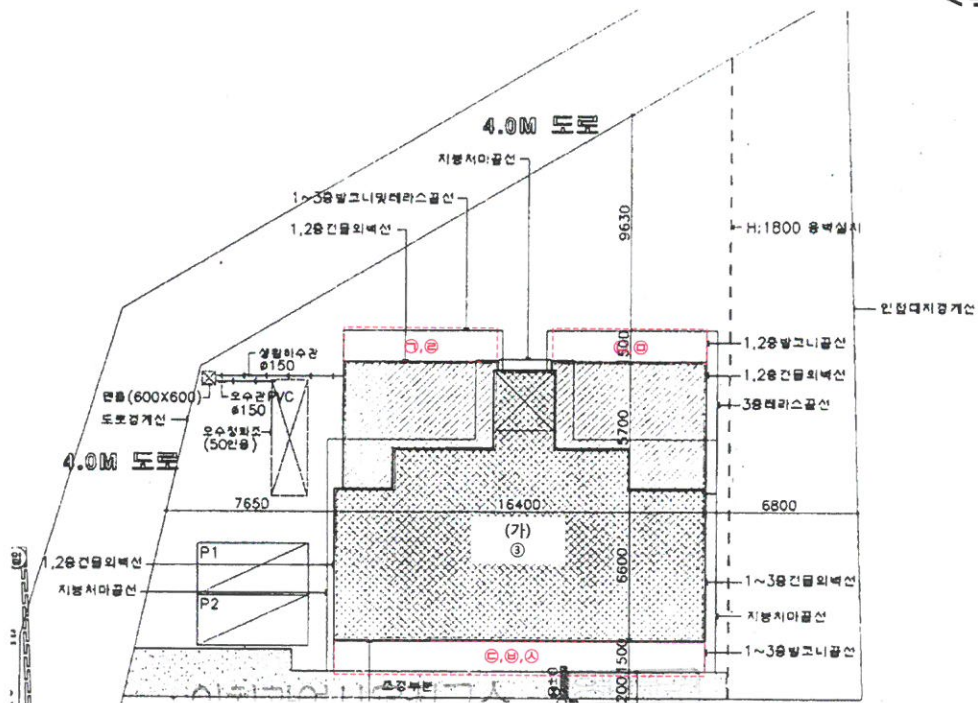


S : 1/1200



## <건물배치도>

<축척없음>



범례

평가대상토지  
도로선  
도시계획선

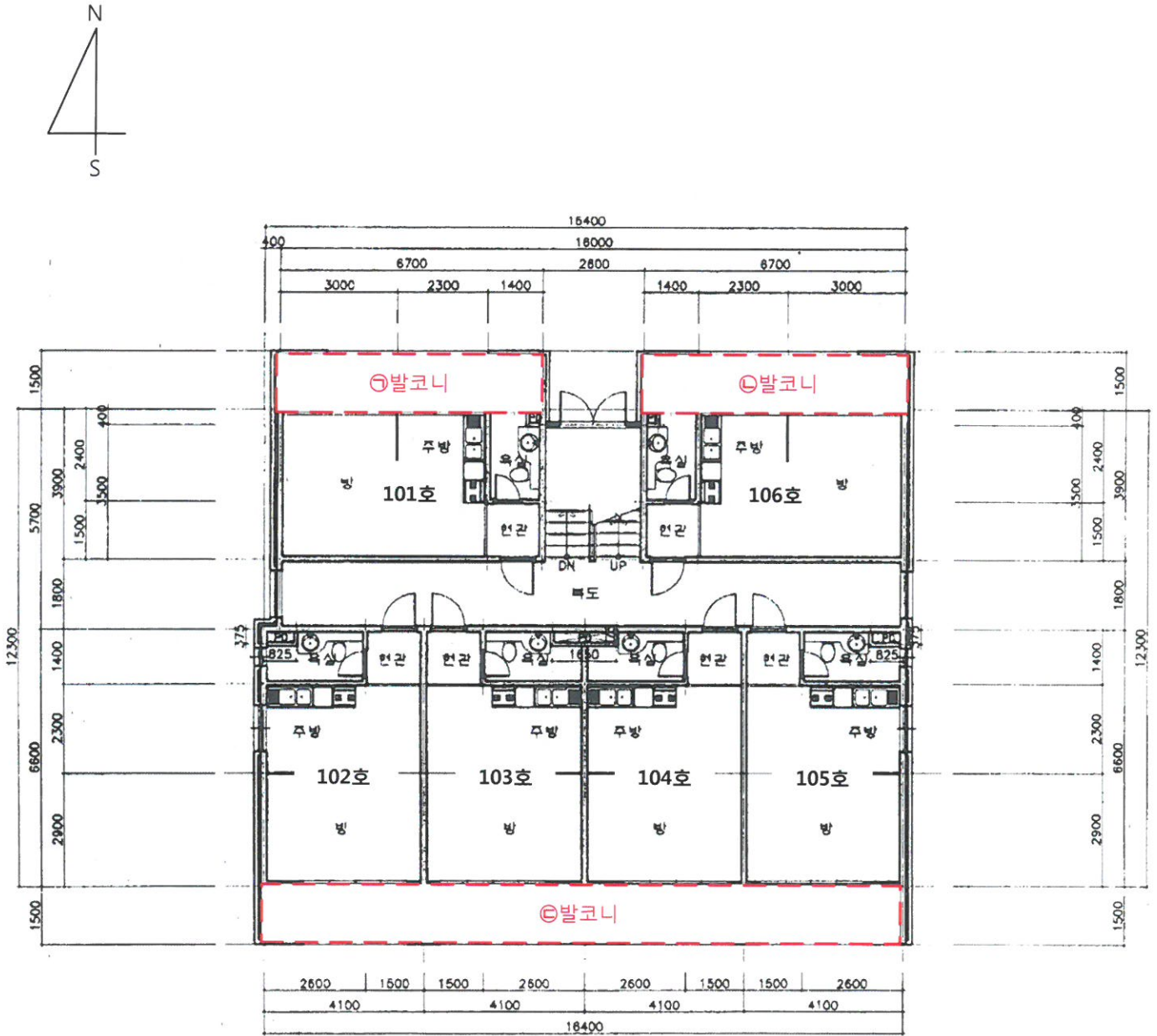
용도지역구분선  
평가건물1층  
평가건물2층

평가건물3층이상  
평가제외건물  
제외건물



# 건물개황도 및 이용도

<축척없음>



(가)1층 공부면적 : 198.4㎡

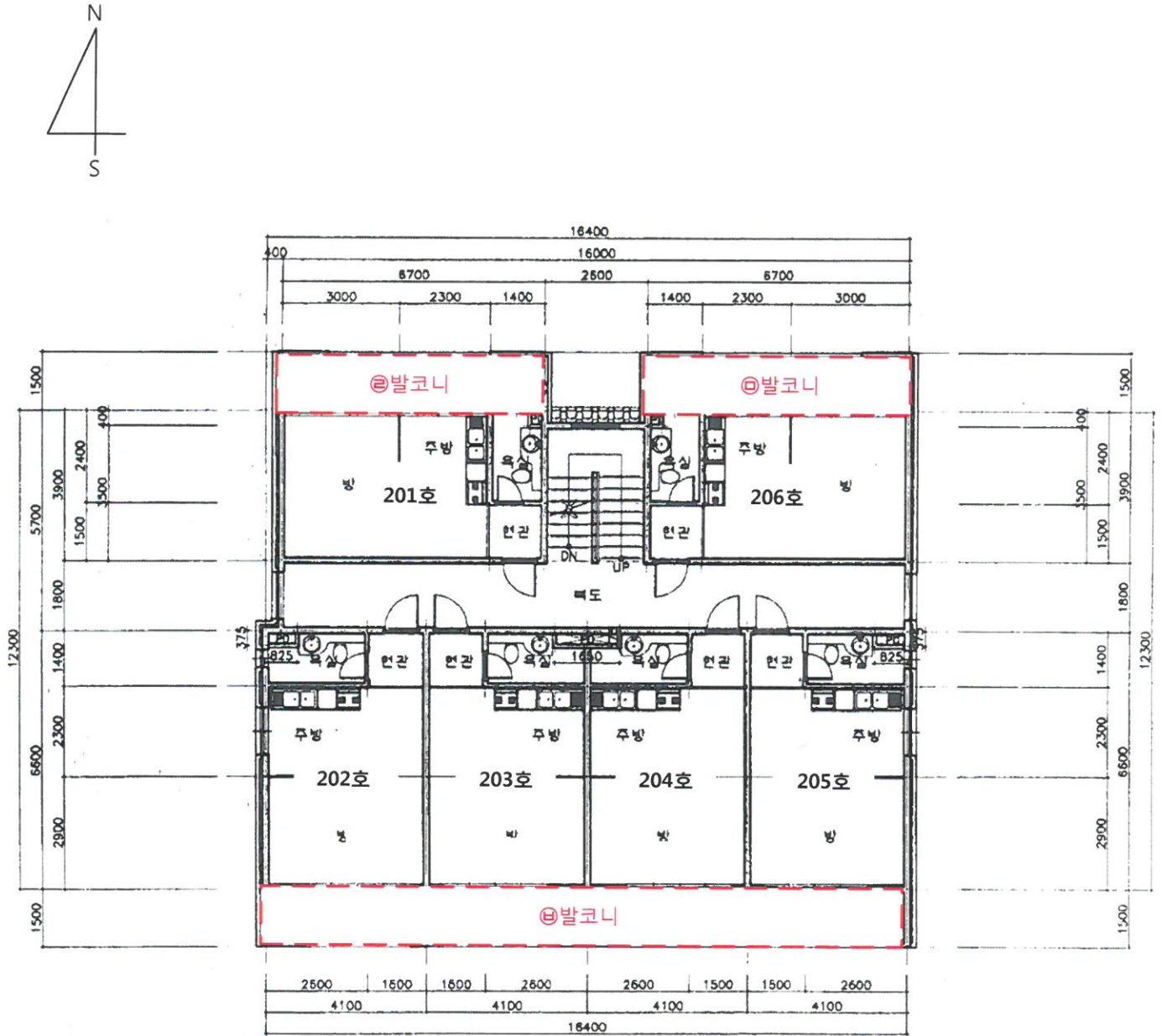
## <제시외건물>

- ㉠ 철근콘크리트구조 기타지붕 (balcony) 약 10.05㎡
- ㉡ 철근콘크리트구조 기타지붕 (balcony) 약 10.05㎡
- ㉢ 철근콘크리트구조 기타지붕 (balcony) 약 24.6㎡



# 건물개황도 및 이용도

<축척없음>



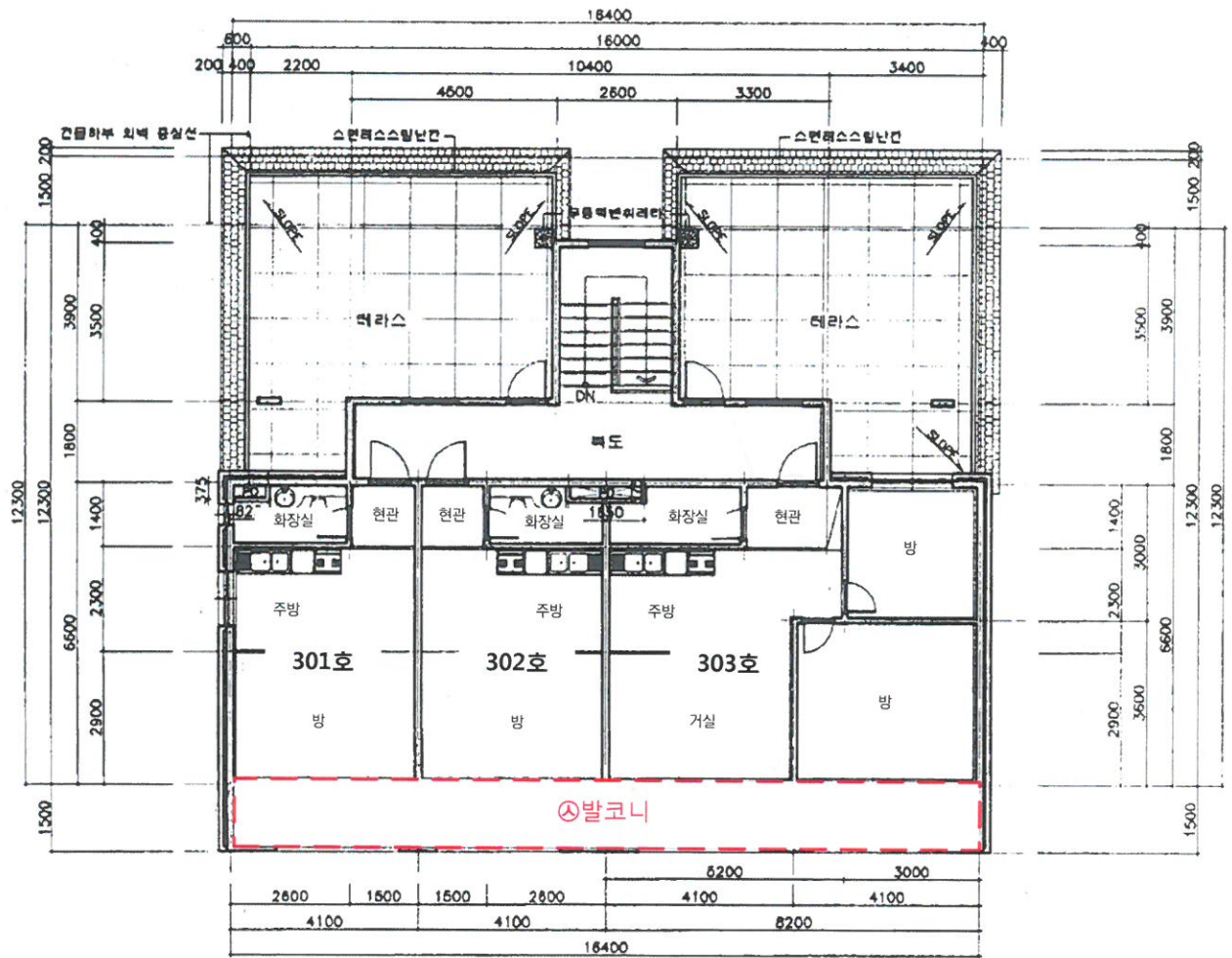
(가)2층 공부면적 : 198.4㎡

<제시외건물>

- ㉠ 철근콘크리트구조 기타지붕 (balcony) 약 10.05㎡
- ㉡ 철근콘크리트구조 기타지붕 (balcony) 약 10.05㎡
- ㉢ 철근콘크리트구조 기타지붕 (balcony) 약 24.6㎡

# 건물개황도 및 이용도

<축척없음>



(가)3층 공부면적 : 136.06㎡

<제시외건물>

㉠ 철근콘크리트구조 기타지붕 (발코니) 약 24.6㎡

## 사 진 용 지



【본건 전경】



【본건 전경】



## 사 진 용 지



【1층 원룸 내부전경 】



【1층 원룸 내부전경 】

## 사 진 용 지



【1층 복도전경 】



【2층 원룸 내부전경 】

## 사 진 용 지



【2층 복도전경】



【3층 원룸 내부전경】



## 사 진 용 지



【3층 주택 내부전경】



【주위 환경】

## 사 진 용 지



【주위 환경】

# 임대내역조사표

## 1. 임대 현황(자가사용, 무상사용 및 공실 포함)

임대부분	임차인 (이용자)	방수	점포수	임대금액		비고 (소유자와의 관계)
				임대보증금(원)	월임대료(원)	
			【 미 상 임 】			
합계						

## 2. 기타 전입세대

전입세대주	소유자와의 관계	주민등록 전입일자	비고
이**	-	2014-03-18	
최**	-	2014-03-18	
	【 이 하 여 백 】		



# (주) 경 일 감 정 평 가 법 인

우)11757 경기도 의정부시 부용로 95현대프라자 801호

☎ (031)853-0020 FAX. (031)853-1630

문서번호 : 경일 12-210608-213

시행일자 : 2021-06-24

수 신 : 대한토지신탁(주) 대표이사  
이훈복

참 조 :

제 목 : 감 정 평 가 서 회 보

선결		지시		
접수	일자 시간	결재 * 공람		
	번호			
처리과				
담당자				

1. 우리법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2021-06-08자 귀 제 『 - 』 호로 의뢰하신 『인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1 소재 "부동산" 』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항 : 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail  
(감정서번호, 채무자명 기재 요망)

붙 임 : 감 정 평 가 서 1 부  
청 구 서 1 부 끝.



(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 북부지사장



# 수 수 료 청 구 서

대한토지신탁(주) 대표이사 이훈복 귀하

감정평가서번호 : 12-210608-213

一金육십오만일백원整 (₩650,100.-)

2021-06-08자로 의뢰하신 『인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1』 에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가업자의 보수에관한기준」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

## - 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평가수수료		₩483,554.-	(596,000+(131,655,540×9/10,000×0.8)) ×0.7≒483,554 *기준시점 1년 이내 수수료 할인율 30% 적용
실 비	여 비	90,000	
	토지조사비		
	물건조사비	3,000	
	공부발급비	3,500	
	기타 실비	11,000	
	특별용역비		
합 계		₩591,000.-	* 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩59,100	
총 계		₩650,100.-	
기납부 착수금		₩	
정 산 청 구 액		₩650,100.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

## ★ 계 좌 번 호 ★

◆ 국민은행	204201-04-047734	예금주: (주)경일감정평가법인
기업은행	112-082728-04-012	예금주: (주)경일감정평가법인
농협은행	103-01-466672	예금주: (주)경일감정평가법인

(주)경일감정평가법인 북부지사장

( TEL : (031)853-0020

FAX : (031)853-1630 )

## 전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 경기도 의정부시 신곡2동

출력일시 : 2021년 06월 17일 16:53:58

신청주소 : 인천광역시 옹진군 영흥면 영흥남로321번길 47-117

출력자 : 신수진

페이지 : 1

순 번	세 대 주 성 명	전 입 일 자	등 록 구 분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항		
			주 소	최 **				순 번	성 명	전입일자
1	최 **	2014-03-18	거주자	최 **	2014-03-18	거주자				
	인천광역시 옹진군 영흥면 영흥남로321번길 47-117, A동 101호 (대면 오션빌)									
2	이 **	2014-03-18	거주자	이 **	2014-03-18	거주자				
	인천광역시 옹진군 영흥면 영흥남로321번길 47-117, A동 303호 (대면 오션빌)									



# 전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 경기도 의정부시 신곡2동

신청주소 : 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1

출력일시 : 2021년 06월 17일 16:54:03

출력자 : 신수진

페이지 : 1

순 번	세 대 주 성 명			전 입 일 자	등 록 구 분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
										순 번	성 명	전입일자	등 록 구 분

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.



문서확인번호: 1623-8249-0373-8992

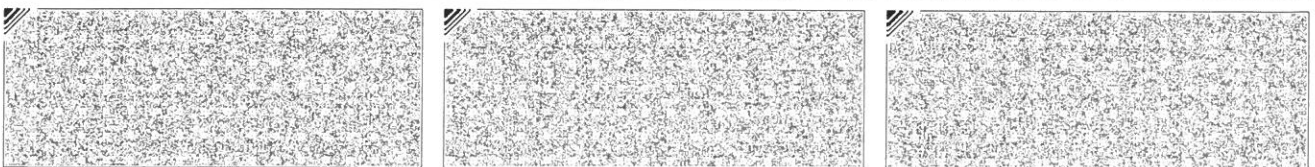


발급번호 : 202128720000926199

발행매수 : 1/2

발급일 : 2021/ 06/ 16

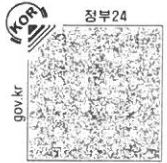
토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	사무국	주소	경기도 의정부시 오목로 72, 406동 1904호(민락동, 송산주공4단지)		
			전화번호	010-3371-1774		
신청토지	소재지			지 번	지 목	면적(m <sup>2</sup> )
	인천광역시 옹진군 영흥면 외리			989-1	대	706.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2018-08-23)(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면				<div> <div> <div>991-24임</div> <div>991-17임</div> <div>991-18임</div> <div>991-26임</div> <div>991-19임</div> <div>991-3임</div> <div>991-5임</div> <div>991-6임</div> <div>991-2대</div> <div>991-7임</div> <div>991-10임</div> <div>991-4임</div> </div> <div> <div>991-20임</div> <div>991-1대</div> <div>991-3대</div> <div>991-4대</div> <div>991-5대</div> <div>991-9임</div> <div>991-16임</div> </div> <div> <div>989-12임</div> <div>989-13임</div> <div>989-14임</div> <div>989-15임</div> <div>989-11임</div> </div> <div> <div>산147-1임</div> <div>산157-1임</div> <div>산149-1대</div> </div> </div> <div> <div>준보전산지</div> <div>계획관리지역</div> <div>성장관리권역</div> <div>법정동</div> </div>		
				<div> <div>축척 1/1100</div> <div>수입증지 붙이는곳</div> <div> <div>수수료</div> <div>전자결제</div> <div>민원</div> </div> </div>		



◆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.



문서확인번호 : 1623-8248-0927-2421



## 지적도 등본

발급번호	202128720000926191	처리시각	15시 26분 46초	발급자	정부24
토지소재	인천광역시 옹진군 영흥면 외리	지번	989-1번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



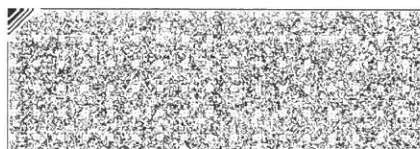
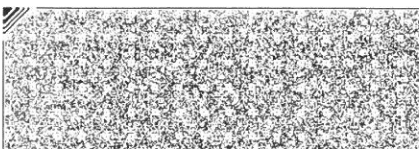
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2021년 06월 16일

인천광역시 옹진군 수



◆ 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.







# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 토지 [제출용] -

고유번호 1241-2003-003620



[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1

## 【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2003년4월14일	인천광역시 옹진군 영흥면 외리 산158-2	임야	1705㎡	분할로 인하여 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 산158 에서 이기
2	2003년4월14일	인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1	임야	1705㎡	등록전환
3	2003년4월29일	인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1	대	1705㎡	지목변경
4	2004년1월16일	인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1	대	656㎡	분할로 인하여 대 22㎡를 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-3, 대 618㎡를 동소 989-4, 대 409㎡를 동소 989-5에 이기
5	2005년11월4일	인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1	대	706㎡	합병으로 인하여 대 50㎡를 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 990에서 이기

## 【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 9)	공유자전원지분전부 이전	2002년9월9일 제39892호	2002년8월24일 매매	소유자 이석래 600121-***** 안양시 동안구 비산동 1012-10 현대빌라 나동 202호  분할로 인하여 순위 제1번을 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 산158에서 전사 접수 2003년4월14일 제18758호

[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.



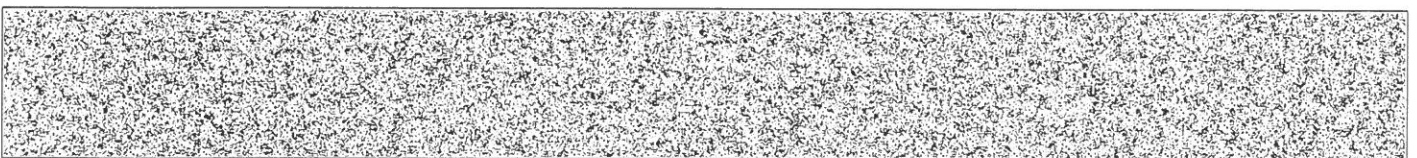
발행번호 124202120012010610100301610TJ0036527ANR12017NR1112

발급확인번호 AAJW-LBNJ-6207

발행일 2021/06/16

[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	카압류	2003년7월4일 제32857호	2003년7월1일 인천지방법원의 카압류 결정(2003카단2 7867)	청구금액 금73,000,000원 채권자 김은성 인천 연수구 옥련동 581-6 대하파크빌라자 씨동 103호
3	소유권이전	2004년1월16일 제1855호	2004년1월15일 매매	소유자 김태진 430823-***** 고양시 일산구 장항동 877 호수마을 303동 1002호
4	2변가압류등기말소	2004년4월6일 제14534호	2004년3월24일 해제	
5 (전 6)				합병한 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 990 대50m'에 대하여도 3번 등기와 동일사항의 등기임 접수 2005년11월4일 제50104호
6	소유권이전	2013년9월25일 제41873호	2013년7월26일 매매	소유자 나광수 640827-***** 인천광역시 중구 하늘달빛로 65, 736동 1701호 (중산동, 인천영종동보노빌리티아파트) 매매목록 제2013-675호
7	소유권이전	2013년9월25일 제41874호	2013년9월25일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 테헤란로 518(대치동)
	신탁			신탁원부 제2013-1722호
8	소유권이전	2014년3월7일 제9425호	2014년3월7일 신탁재산의귀속	소유자 나광수 640827-***** 인천광역시 중구 하늘달빛로 65, 736동 1701호 (중산동, 인천영종동보노빌리티아파트)
	7번 신탁등기말소		신탁재산의귀속	
9	소유권이전	2014년3월7일 제9426호	2014년1월27일 매매	소유자 이순례 461202-***** 인천광역시 남구 수봉안길35번길 51-1, 301호 (송의동, 서림하이츠빌) 매매목록 제2014-160호



[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
10	소유권이전	2014년3월7일 제9427호	2014년3월7일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 테헤란로 518(대치동)
	신탁			신탁원부 제2014-186호
11	압류	2016년7월26일 제237319호	2016년7월26일 압류(옹진군 재무과 24221)	권리자 인천광역시옹진군
12	11번압류등기말소	2016년10월21일 제384836호	2016년10월21일 압류해제	

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 7)	근저당권설정	2002년9월9일 제39893호	2002년9월9일 설정계약	채권최고액 금243,600,000원 채무자 이석래 안양시 동안구 비산동 1012 10 현대빌라 너동 202호 근저당권자 옹진농업협동조합 124136-0000228 인천 중구 유동 63 공동담보 토지 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 산158
11	1번근저당권공동담 보변경			공동담보목록 제2004 12호 토지분필로 인하여 2004년1월16일 부가
2 (전 8)	지상권설정	2002년9월9일 제39894호	2002년9월9일 설정계약	목 적 철근콘크리트조 및 벽돌조 공작물 건물의 소유 범 위 토지의 전부 존속기간 2002년 9월 9일부터 만30년 자 료 없음 지상권자 옹진농업협동조합 124136-0000228 인천 중구 유동 63
3 (전 9)	근저당권설정	2002년10월21일 제47870호	2002년10월18일 설정계약	채권최고액 금260,000,000원 채무자 이석래 안양시 동안구 비산동 1012 10 현대빌라 너동 202호



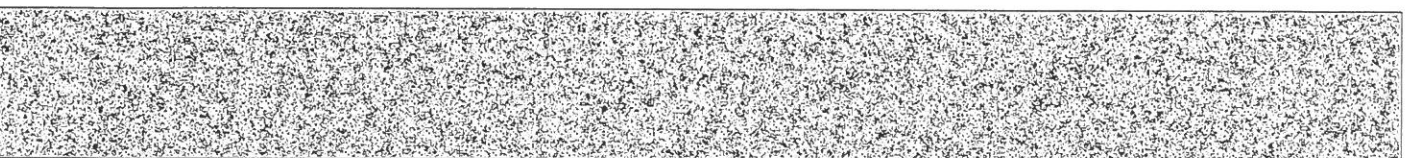


[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 임광순 241015-***** 서울 서대문구 창천동 29-15
				분할로 인하여 순위 제1 내지 3번을 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 산158에서 전사 <del>공동담보 토지 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 산158</del> 접수 2003년4월14일 제18758호
<del>3-1</del>	<del>3번근저당권공동담 보변경</del>			<del>공동담보목록 제2004-13호 토지분팔로 인하여 2004년1월16일 부가</del>
4	3번근저당권설정등 기말소	2004년5월10일 제20176호	2004년5월10일 해지	
5	1번근저당권설정, 2번지상권설정 등기말소	2004년5월12일 제20701호	2004년5월12일 해지	

【 매 매 목 록 】

목록번호	2013-675			
거래가액	금400,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1	6	2013년7월26일 매매	
2	[건물] 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1 외 1필지	2	2013년7월26일 매매	



발행번호 124202120012010610100301610TJ0036527ANR42017NR1112

발급확인번호 AAJW-LBNJ-6207

발행일 2021/06/16

[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1

목록번호	2014-160			
거래가액	금415,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1	9	2014년1월27일 매매	
2	[건물] 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1 외 1필지	5	2014년1월27일 매매	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2021년 6월 16일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영 책임관



\* 실선으로 그려진 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 124202120012010610100301610TJ0036527ANR52017NR1112

발급확인번호 AAJW-LBNJ-6207

발행일 2021/06/16

## 주요 등기사항 요약 (참고용)

### [ 주 의 사 항 ]

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 1241-2003-003620

[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1 대 706㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑 구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
대한토지신탁주식회사 (수탁자)	110111-1492513	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 518(대치동)	10

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑 구 )

- 기록사항 없음

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을 구 )

- 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.



## 주요 등기사항 요약 (참고용)

### [ 주 의 사 항 ]

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 1241-2003-003620

[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1 대 706㎡

#### 1. 소유지분현황 ( 갑 구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
대한토지신탁주식회사 (수탁자)	110111-1492513	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 518(대치동)	10

#### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑 구 )

- 기록사항 없음

#### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을 구 )

- 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)

## - 건물 [제출용] -

고유번호 1241-2004-004276



[건물] 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1외 1필지

### 【 표 제 부 】 ( 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2004년5월19일	인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1, 990	철근콘크리트조 철근콘크리트경사지붕 3층 주택 1층 198.4㎡(다가구주택) 2층 198.4㎡(다가구주택) 3층 136.06㎡(다가구주택)	
2		인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1, 990 [도로명주소] 인천광역시 옹진군 영흥면 영흥남로321번길 47-117	철근콘크리트조 철근콘크리트경사지붕 3층 주택 1층 198.4㎡(다가구주택) 2층 198.4㎡(다가구주택) 3층 136.06㎡(다가구주택)	도로명주소 2012년7월25일 등가
3	2013년9월27일	인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1, 990 [도로명주소] 인천광역시 옹진군 영흥면 영흥남로321번길 47-117	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 단독주택 1층 198.4㎡ 2층 198.4㎡ 3층 136.06㎡	건축물대장정비요령에따른 기재사항정비

### 【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2004년5월19일 제21982호		소유자 김태진 430823-***** 경기도 고양시 일산구 장항동 877 호수마을 303동 1002호
2	소유권이전	2013년9월25일 제41873호	2013년7월26일 매매	소유자 나광수 640827-***** 인천광역시 중구 하늘달빛로 65, 736동 1701호 (중산동, 인천영종동보노빌리티아파트)

[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 1242021200120106101004016100K0042527Y0017619201112

발급확인번호 AAJW-LBNM-2769

발행일 2021/06/16

[건물] 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1외 1필지

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				매매목록 제2013-675호
3	소유권이전	2013년9월25일 제41874호	2013년9월25일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 테헤란로 518(대치동)
	신탁			신탁원부 제2013-1723호
4	소유권이전	2014년3월7일 제9425호	2014년3월7일 신탁재산의귀속	소유자 나광수 640827-***** 인천광역시 중구 하늘달빛로 65, 736동 1701호 (중산동, 인천영종동보노빌리티아파트)
	3번 신탁등기말소		신탁재산의귀속	
5	소유권이전	2014년3월7일 제9426호	2014년1월27일 매매	소유자 이순례 461202-***** 인천광역시 남구 수봉안길35번길 51-1, 301호 (송의동, 서림하이츠빌) 매매목록 제2014-160호
6	소유권이전	2014년3월7일 제9427호	2014년3월7일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 테헤란로 518(대치동)
	신탁			신탁원부 제2014-187호

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

기록사항 없음

【 매 매 목 록 】

목록번호	2013-675			
거래가액	금400,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1	6	2013년7월26일 매매	



[건물] 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1외 1필지

일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
2	[건물] 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1 외 1필지	2	2013년7월26일 매매	
목록번호	2014-160			
거래가액	금415,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1	9	2014년1월27일 매매	
2	[건물] 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1 외 1필지	5	2014년1월27일 매매	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2021년 6월 16일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영 책임관



\* 실선으로 그려진 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 1242021200120106101004016100K0042527Y0037619201112

발급확인번호 AAJW-LBNM-2769

발행일 2021/06/16

## 주요 등기사항 요약 (참고용)

### [ 주 의 사 항 ]

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 1241-2004-004276

[건물] 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 989-1외 1필지

#### 1. 소유지분현황 ( 갑 구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
대한토지신탁주식회사 (수탁자)	110111-1492513	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 518(대치동)	6

#### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑 구 )

- 기록사항 없음

#### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을 구 )

- 기록사항 없음

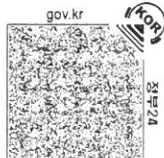
### [ 참 고 사 항 ]

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.



# 토지 대장

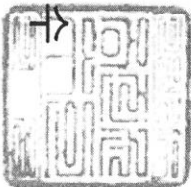
고유번호	2872036021-10989-0001			도면번호	36	발급번호	202128720-00092-6193
토지소재	인천광역시 옹진군 영흥면 외리			장 번호	2-1	처리시각	15시 27분 23초
지 번	989-1	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

지 목	면 적 (㎡)	사 유	토 지 표 시		소 유 자		
			변 동 일 자	변 동 원 인	성명 또는 명칭	주 소	등 록 번 호
(05)	*1705*	(10) 2003년 04월 07일	2002년 09월 09일		경기 안양시 동안구 비산동 1012-10 현대빌라 나-202호		
임야		산 158-2에서 등죽전환	(03) 소유권이전		이석래		600121-1*****
(08)	*1705*	(40) 2003년 04월 25일	2004년 01월 16일		경기 고양시 일산구 장항동 877 호수마을 303-1002		
대		지목변경	(03) 소유권이전		김태진		430823-1*****
(08)	*656*	(20) 2003년 12월 05일	2013년 09월 25일		인천광역시 중구 하늘달빛로 65, 736동 1701호 (중산동, 인천영종동보도빌리티아파트)		
대		분할되어 본번에 -3 내지 -5를 부합	(03) 소유권이전		나광수		640827-2*****
(08)	*706*	(30) 2005년 10월 27일	2013년 09월 25일		서울특별시 강남구 테헤란로 518(대치동)		
대		990번과 합병	(03) 소유권이전		대한토지신탁주식회사		110111-1*****
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개별공시지가기준일	2015년 01월 01일	2016년 01월 01일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일
개별공시지가(원/㎡)	142400	146500	151500	154000	166000	178700	190500

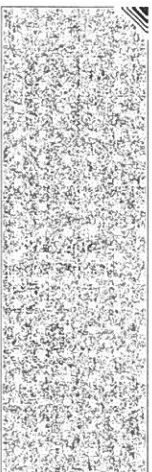
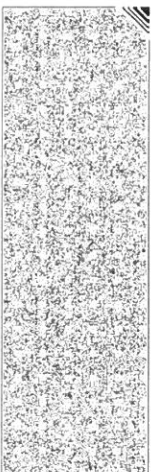
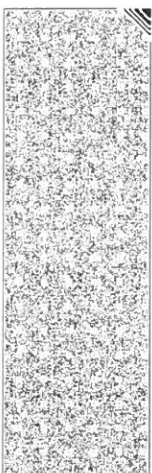
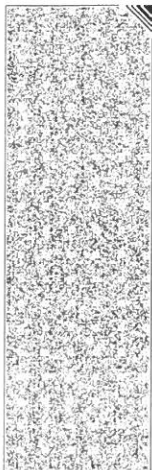
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2021년 6월 16일

인천광역시 옹진군수



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 스캐너를 문서확인 프로그램)을 하일 수 있습니다.





고유번호	2872036021-10989-0001		
토지소재	인천광역시 옹진군 영흥면 외리		
지 번	989-1	축척	1:1200

## 토지 대장

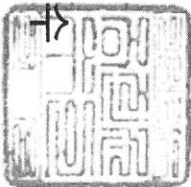
도면번호	36	발급번호	202128720-00092-6193
장 번호	2-2	처리시각	15시 27분 23초
비 고		발 급 자	인터넷만원

토 지 표 시		소 유 자			
		변 동 일 자	성명 또는 명칭	주 소	등 록 번 호
지 목	면 적 (㎡)	변 동 원 인	인천광역시 옹진구 하들달빛로 65, 736동 1701호 (중산동, 인천영종동모노밸리티아파트)		
		2014년 03월 07일	나광수	640827-2*****	
		(03) 소유권이전	인천광역시 남구 수봉안길35번길 51-1, 301호 (송의동, 서림하이츠빌)		
		2014년 03월 07일	이순례	461202-2*****	
		(03) 소유권이전	서울특별시 강남구 테헤란로 518(대치동)		
		2014년 03월 07일	대한토지신탁주식회사	110111-1*****	
		(03) 소유권이전	--- 이하 여백 ---		
등급수정 년월일					
토지등급 (기준수확량등급)					
개별공시지가기준일					용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)					

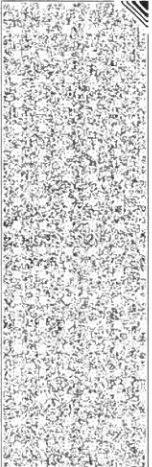
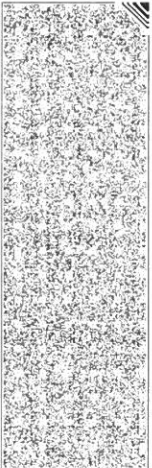
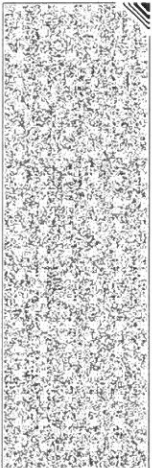
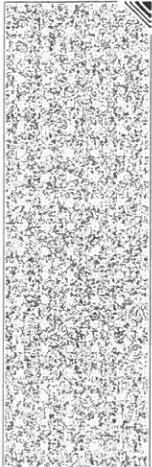
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2021년 6월 16일

인천광역시 옹진군수



◆ 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 기계 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식] (개정 2018. 12. 4)

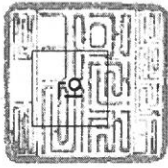
일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호					2872036021-1-09890001		명칭		호수가구수/세대수 0호/15가구/0세대	
대지위치		인천광역시 옹진군 영흥면 외리		지번		도로명주소		인천광역시 옹진군 영흥면 영흥남로321번길 47-117		
※대지면적	706㎡	연면적	532.86㎡	※지역	관리지역	※지구	※구역			
건축면적	219.26㎡	용적률 산정용 연면적	532.86㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	단독주택	층수	지하 층/지상 3층	
※건폐율	31.06%	※용적률	75.48%	높이	10.2m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	동 ㎡	
※조경면적	㎡	※공개공지·공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴 거리	m			
건축물 현황					소유자 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)				변동원인	
주1	1층	철근콘크리트구조	다가구주택	198.4	대한토지신탁주식회사		서울특별시 강남구 테헤란로 518(대지동)	1/1	2014.03.07	
주1	2층	철근콘크리트구조	다가구주택	198.4	110111-1-*****				소유권이전	
주1	3층	철근콘크리트구조	다가구주택	136.06						
					- 이하여백 -					
※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.										

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 옹진군수



발급일: 2021년 06월 16일  
담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

고유번호 2872036021-1-09890001 명칭 호수기구수세대수 0호/15기구/0세대

대지위치 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 지번 989-1 외 1필지 도로명주소 인천광역시 옹진군 영흥면 영흥남로321번길 47-117

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기			허기일	
건축주	김태진	430823-1*****	구분	육내	육외	인근	면적	승용	대	비상용	대	착공일
								※ 하수처리시설			2003.06.09	
설계자	나혜선 세종건축사사무소	경기도-건축사사무소-158	자주식	대	2 대	대	※ 지능산화방법	관련 주소			2004.04.23	
공사감리자	나혜선 세종건축사사무소	경기도-건축사사무소-158		대	23 대	대		용량	50인용 10㎡			
공사시공자 (현장관리인)	김태진	430823-1*****	기계식	대	대	대	대				지번	
※제로에너지건축물 인증		※건축물 에너지효율등급 인증	※에너지성능지표(EPI) 점수		※녹색건축 인증		※지능형건축물 인증		990			
등급		등급	점		등급		등급					
에너지지킴이를	%	1차에너지소요량 (또는 에너지절감률)	※에너지소비총량		인증점수	점		인증점수	점			
유효기간:	유효기간:		kWh/m		유효기간:		유효기간:		도로명			
내진설계 적용 여부		내진능력	특수구조 건축물		특수구조 건축물 유형							
지하수위	G.L	m	기초형식		설계지내력(지내력기준인 경우)		t/㎡		구조설계 해석법			
변동사항												
변동일	변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인							
2004.04.26	신규작성(신축)											
2005.07.23	건축물대장정보요령(건설교통부 건축과-1047호)에 따른 구조,용도 및 지붕등에 대한 기재사항정비 - 이하여백 -											
그 밖의 기재사항												- 이하여백 -

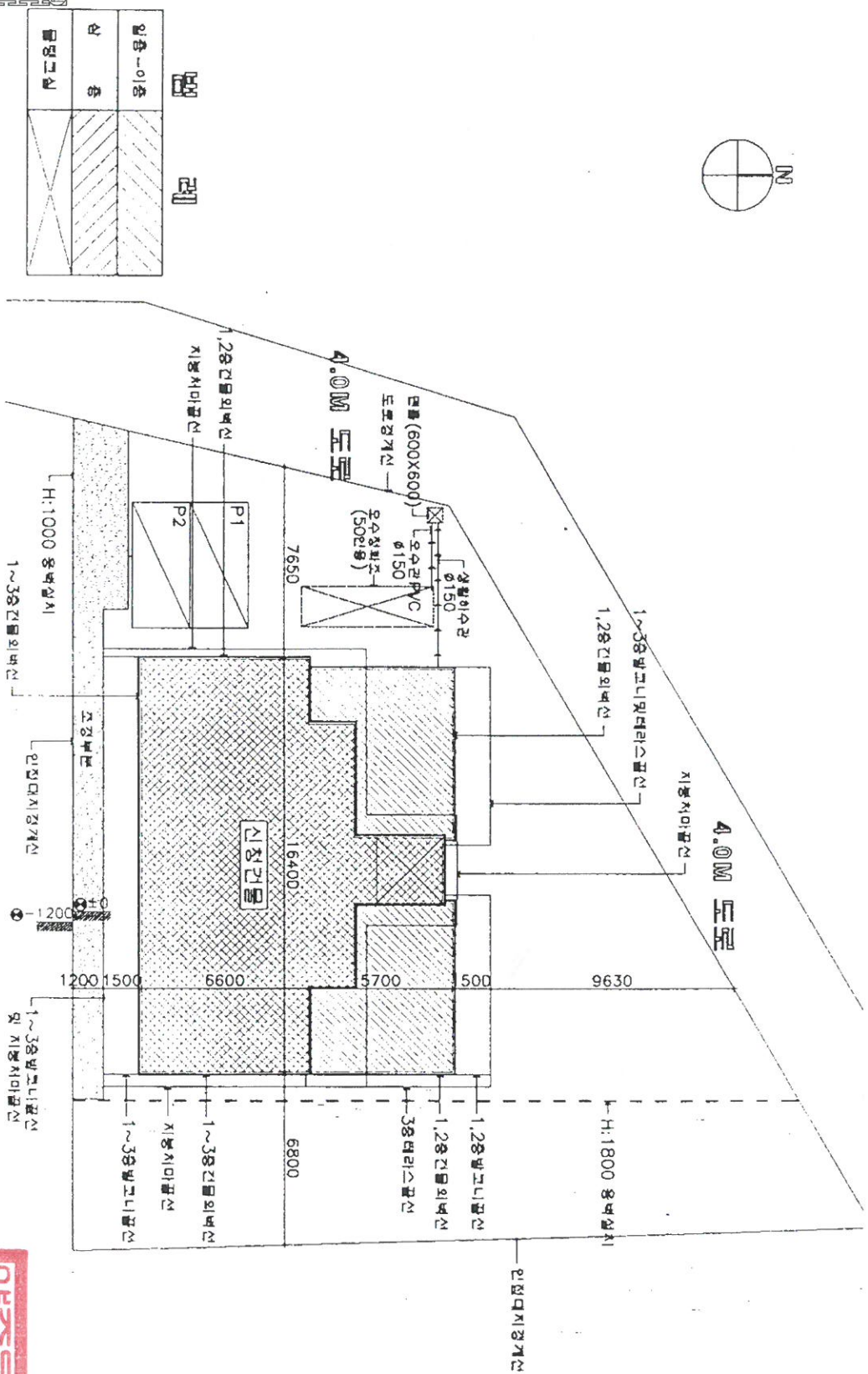
※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.





## (5쪽 중 제1쪽)

고유번호	2872036021-1-09890001	명칭	호수/기구수/세대수	0호/15기/10세대
대지위치	인천광역시 옹진군 영흥면 외리	지번	989-1 외 1 필지	도로명주소 인천광역시 옹진군 영흥면 영흥남로321번길 47-117



Yangju

[illegible]

배치도	측척
-----	----

→

경기도 양주시 장

건축사나혜선(서명 또는인)

297 mm×210 mm [H<sub>2</sub>S<sub>2</sub> 80g/m<sup>2</sup>]

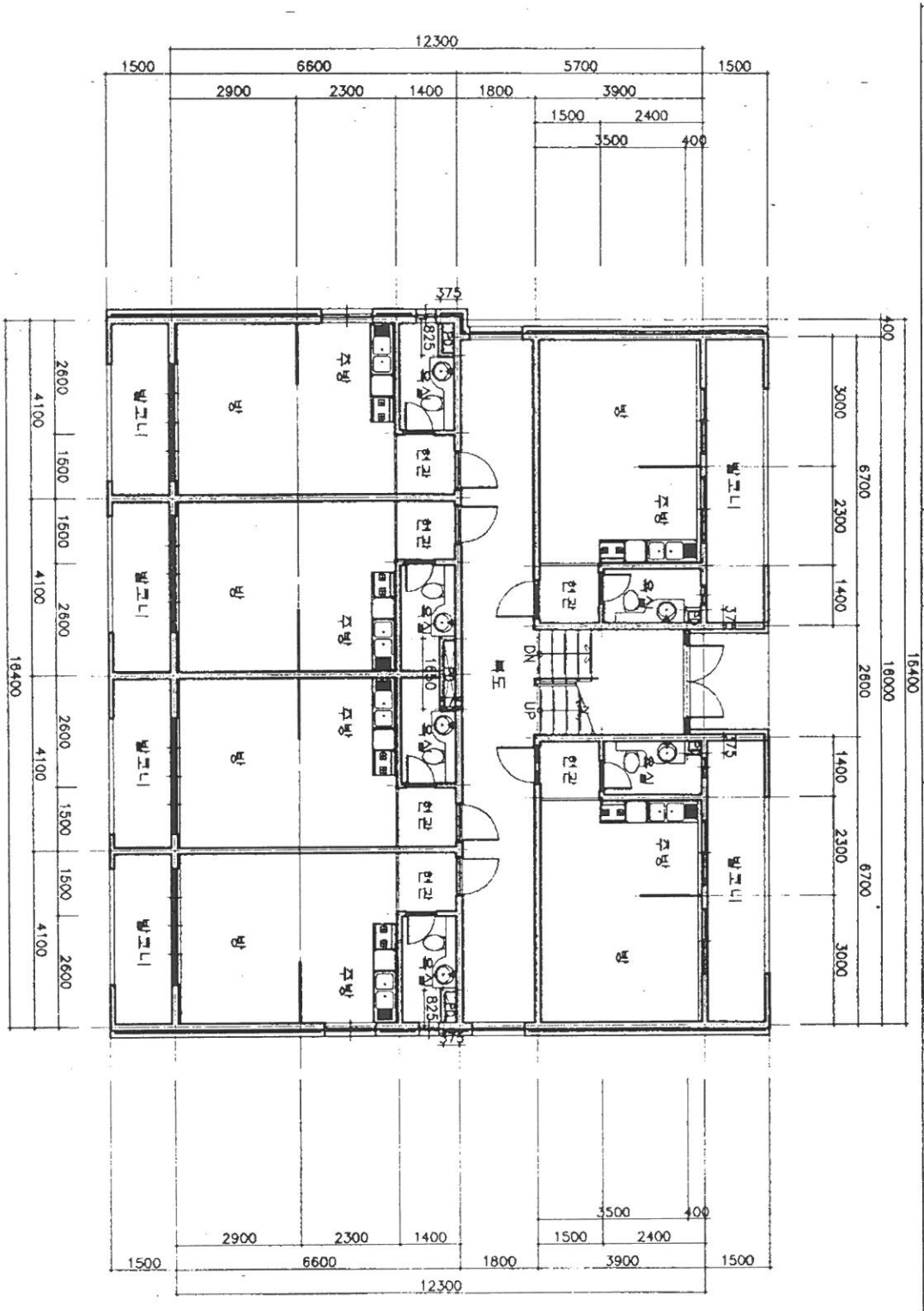
(15) 五

건축물현황도

(5쪽 중 제2쪽)

고유번호 2872036021-1-09890001 명칭 호수/기구수/세대수 0호/157기/0세대

대지위치 인천광역시 옹진군 영흥면 외리 지번 989-1 외 1 필지 도로명주소 인천광역시 옹진군 영흥면 영흥남로321번길 47-117



# 건축물현황도

(5쪽 중 제3쪽)

고유번호

2872036021-1-09890001

명칭

호수/가구수/세대수

0호/152가구/0세대

대지위치

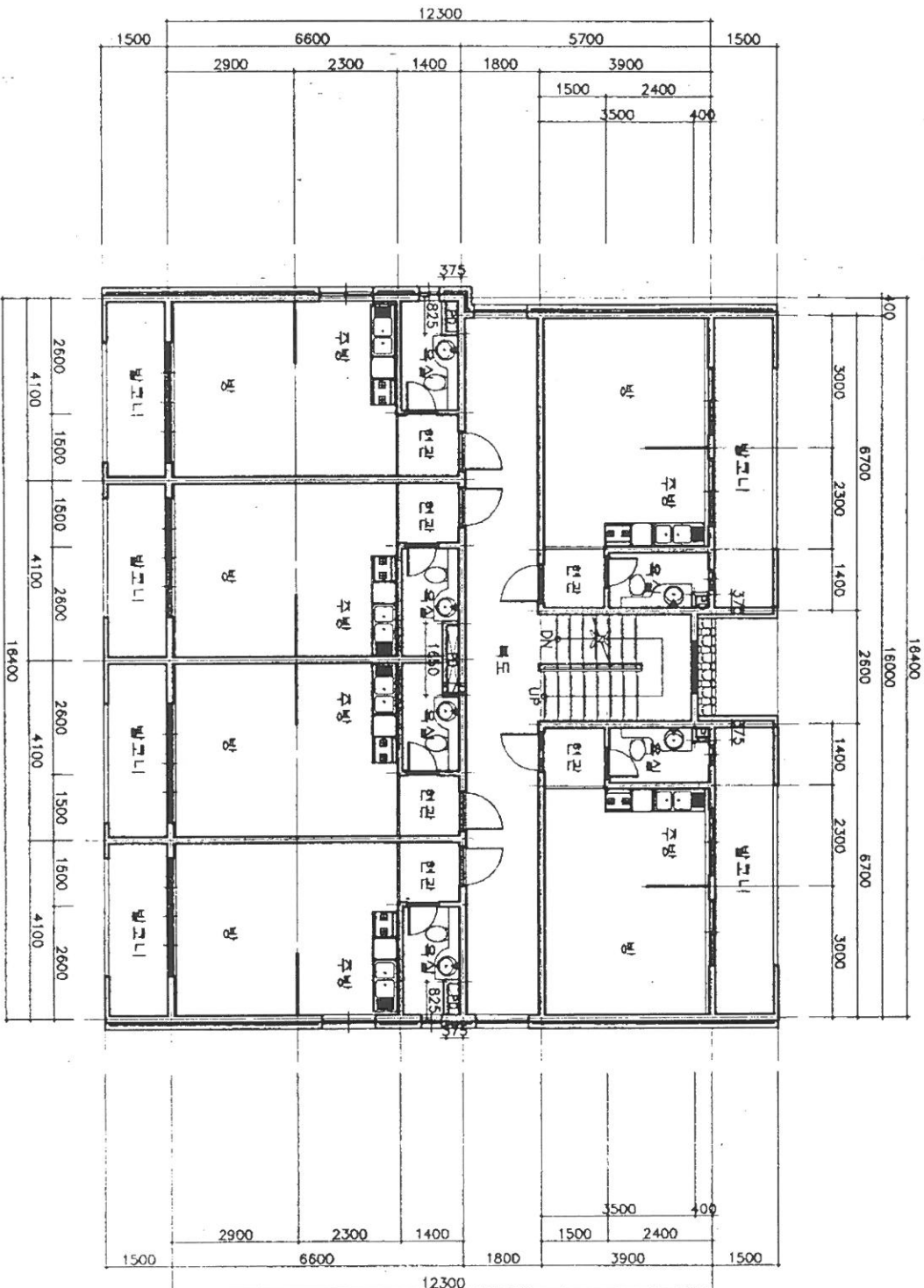
인천광역시 옹진군 영흥면 외리

지번

989-1 외 1 필지

도로명주소

인천광역시 옹진군 영흥면 영흥남로321번길 47-117



도면의 종류

평면도(2층)

축척

1:

150

도면 작성자

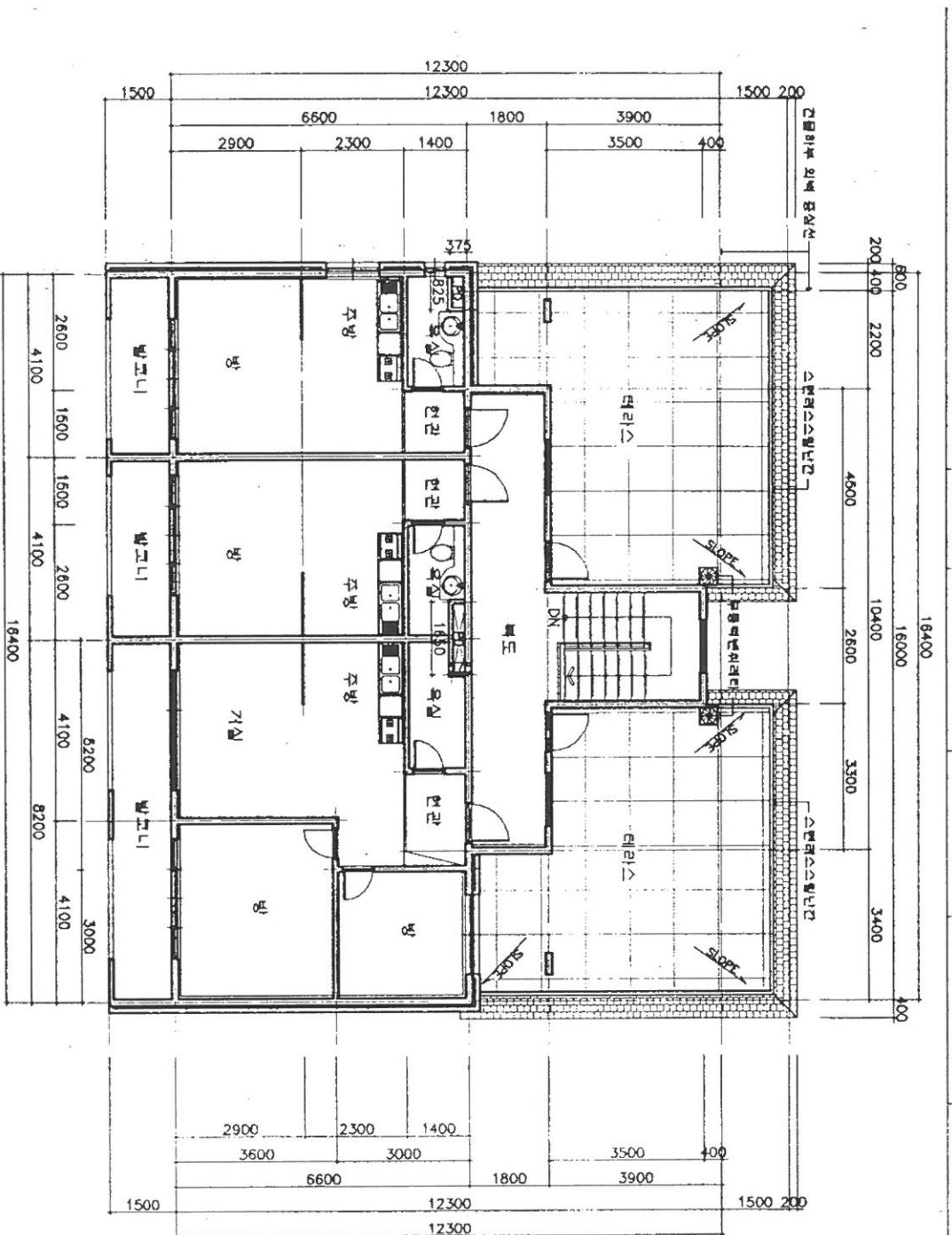
297mm×210mm[백상지 80g/㎡]  
건축사 나혜선 (서명 또는 인)



# 건축물현황도

(5쪽 중 제4쪽)

고유번호	2872036021-1-09890001		명칭	호수/가구수/세대수	0호/157가구/0세대
대지위치	인천광역시 옹진군 영흥면 외리	지번	989-1 외 1 필지	도로명주소	인천광역시 옹진군 영흥면 영흥남로321번길 47-117

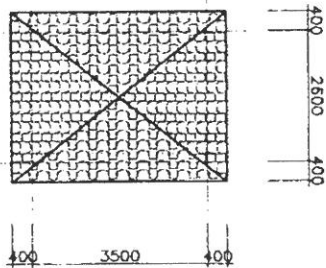
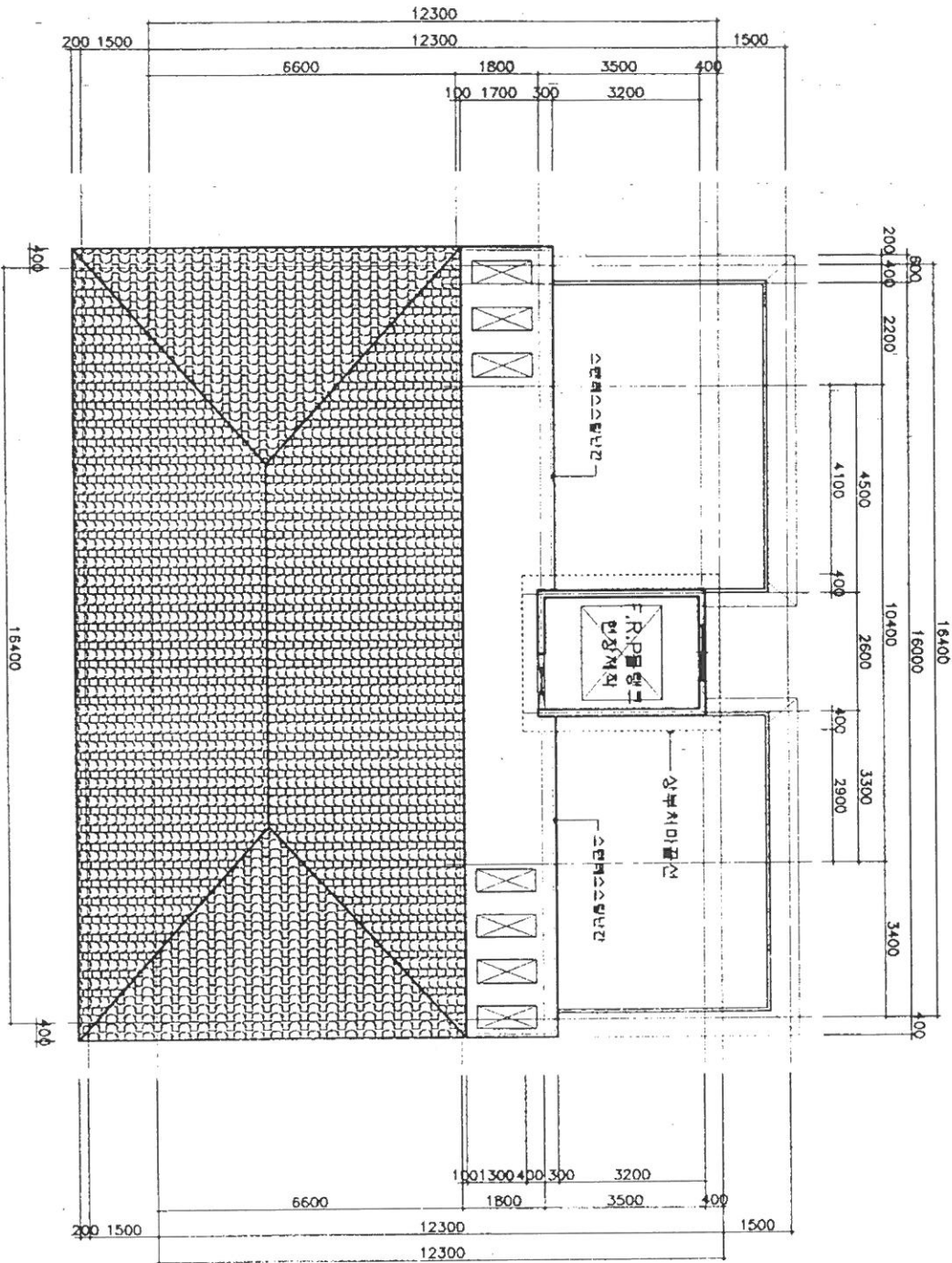


도면의 종류	평면도(3층)	축척	1 : 150	도면 작성자	297mm×210mm [배치지 80g/㎡] 건축사 나혜선 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	--

# 건축물현황도

(5쪽 중 제5쪽)

고유번호	2872036021-1-09890001		명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	인천광역시 옹진군 영흥면 외리	지번	989-1 외 1 필지	도로명주소
				인천광역시 옹진군 영흥면 영흥남로321번길 47-117



297mm X 210mm [배치지 80g/㎡]

도면의 종류

평면도(지붕)

축척

1 :

150

도면 작성자

건축사 나혜선 (서명 또는 인)