

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건
명: 인천광역시 미추홀구 중의동 185-5
아이엔뷰 제6층 제602호 외 소재 물건
(2025-01433-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 인천지역본부장
담당 전유정

감정평가서번호: GM3-250312-4401



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) 등 무단으로 사용 또는 배포하는 행위에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)굿모닝감정평가법인 경인지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
최정운

최

정

운



(주)굿모닝감정평가법인 경인지사 지사장 최정운 (서명또는인)

감정평가액	삼억사천구백만원정 (₩349,000,000.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 인천지역본부장 담당 전유정		감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)	
제출처	한국자산관리공사 인천지역본부		기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	백상훈		감정평가 조 건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-		2025.03.19	2025.03.18 ~ 2025.03.19	2025.03.21
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가 금 액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	- 349,000,000
		이	하	여	백
	합 계				₩349,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
	심사자 : 감정평가사 정철종		정	철	종



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 "미추홀구청" 남서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 아이엔뷰, 제6층 제602호) 및 인천광역시 서구 왕길동 소재 "검단사거리역" 북측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 마전복합타워, 제10층 제1025호)으로서, 한국자산관리공사 인천지역본부에서 의뢰된 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치(『감정평가에 관한 규칙』 제5조 - 시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
 1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
 2. 감정평가 의뢰인(이하 "의뢰인"이라 한다)이 요청하는 경우
 3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가할 때에는 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
 1. 해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징
 2. 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성
- ④ 감정평가업자는 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성이 결여(缺如)되었다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임(受任)을 철회할 수 있다.

본 건은 상기 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 본건의 감정평가목적 등을 고려하여 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 가액(價額)인 "시장가치"로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가조건

1) 개요(『감정평가에 관한 규칙』 제6조 - 현황기준 원칙)

- ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가 할 수 있다.
 - 1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
 - 2. 의뢰인이 요청하는 경우
 - 3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토하여야 한다. 다만, 제2항 제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 감정평가업자는 감정평가조건의 합리성, 적법성이 결여되거나 사실상 실현 불가능하다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

2) 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건 없음.

3. 기준시점

가. 기준시점 결정 및 결정 이유

기준시점이란 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제2호에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하는 것으로 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 "기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다."에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 19일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항 “감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다.”에 의거 2025년 03월 18일 ~ 2025년 03월 19일에 실지조사를 실시하여 대상물건의 위치, 존재여부, 공부와 현황과의 일치여부 및 기타 대상 물건의 가치에 영향을 주는 제반사항을 조사·확인하였음.

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본 건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법

1) 토지와 건물의 일괄감정평가(『감정평가에 관한 규칙』 제16조)

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 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 본건의 적용 감정평가방법 및 합리성 검토

① 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 “거래사례비교법”으로 시산가액을 결정함.

② 시산가액의 조정(『감정평가에 관한 규칙』 제12조)

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 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.

『감정평가에 관한 규칙』 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)에 의거 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에 따른 감정평가방식으로 그 합리성을 검토함.

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

다만, "원가법"은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래되는 시장관행에 따라 토지와 건물 원가의 합리적인 배분이 현실적으로 적용이 곤란하며, "수익환원법"은 장래 산출할 것으로 기대되는 수익 추정 및 현재가치로의 환원 또는 할인하는 과정의 현실적인 어려움 등이 있어 적용의 한계가 있음.

상기와 같이 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따른 다른 방법에서의 합리성 검토가 곤란하다고 판단되는바 본 건 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 토지와 건물가액의 배분

『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조 및 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

본건의 명세표상 토지·건물의 배분가액은 집합건물의 구분평가시 『토지·건물의 배분비율표(한국부동산 연구원 연구보고서, 2021)』의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

5. 기타 참고 사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- ② 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현황 호별 표기 등에 의거하여 감정평가 하였는바, 경매 진행 시 재확인 바람.
- ③ 본건은 현장조사일 현재 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 내부구조 및 이용상황은 외부관찰 등에 의한 것으로서 실제 상황과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적인 설비, 자재 및 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였는바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 시 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 인천광역시 미추홀구 송의동

[출처 : 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등]

구분		내용						
명 칭		아이엔뷰						
대지위치		인천광역시 미추홀구 송의동 185-5 인천광역시 미추홀구 경인로42번길 62-15(송의동)						
용도지역		일반상업지역						
대지면적(㎡) (등기사항전부증명서기준)	연면적(㎡)	주구조		주용도				
370.0 (370.0)	1,980.05	철근콘크리트조		공동주택, 업무시설				
지붕	층수	승강기		사용승인일				
평슬래브	지하 1 층 / 지상 8 층	승용 1 대		2016.01.28				
구분	전유면적	공용면적	계약면적	대지권	전용률	용도		
기호	층/호	(㎡)	(㎡)	(㎡)	면적(㎡)	(%)	공부	현황
1	제6층 제602호	76.46	31.65	108.11	21.21	70.72%	오피스텔	오피스텔

※ 주 : 상기 공용면적은 집합건축물대장상 주 공용면적의 합계임.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인천광역시 서구 왕길동

[출처 : 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등]

구분		내용						
명 칭		마전복합타워						
대지위치		인천광역시 서구 왕길동 640-4 인천광역시 서구 검단로459번길 4(왕길동)						
용도지역		일반상업지역						
대지면적(㎡) (등기사항전부증명서기준)		연면적(㎡)		주구조		주용도		
1,401.2 (1,401.2)		12,685.22		일반철골구조, RC조, SRC구조		자동차관련시설, 제1,2종근린생활시설, 업무시설		
지붕		층수		승강기		사용승인일		
(철근)콘크리트		지하 1 층 / 지상 11 층		승용 2 대		2004.11.05		
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	층/호						공부	현황
2	제10층 제1025호	30.61	10.83	41.44	4.92	73.87%	오피스텔 오피스텔(복도)	오피스텔 오피스텔(복도)

※ 주 : 상기 공용면적은 집합건축물대장상 주 공용면적의 합계임.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제7호)으로 "거래사례비교법"으로 대상물건의 시산가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계, 인천광역시]

사례 기호	소재지	명칭 /동	층/호	①전유 면적(㎡)	대지권 (㎡)	②거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡) ②/①	계약시점
								사용승인일
A	미추홀구 송의동 166-30외	비바○○	제4층 /제○○○호	82.155	13.6528	310,000,000	3,773,355	2024.07.19
								2018.02.09
B	미추홀구 송의동 171-○	제일○○○	제8층 /제○○○호	58.84	10.3302	201,000,000	3,416,044	2024.12.27
								2017.09.22
C	서구 왕길동 640-○	마○○○○워	제10층 /제○○○○호	30.56	4.89	112,000,000	3,664,921	2022.04.01
								2004.11.05
D	서구 왕길동 640-○	마○○○○워	제10층 /제○○○○호	21.79	4.41	99,000,000	4,543,369	2022.05.25
								2004.11.05
E	서구 왕길동 640-○	마○○○○워	제11층 /제○○○○호	36.17	5.90	125,000,000	3,455,903	2022.03.09
								2004.11.05

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 인근지역 내의 대상물건과 유사한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성 및 가치형성요인의 비교가능성이 있는 다음과 같은 사례를 비교사례로 선정함.

구분	기호(1)	기호(2)
비교사례	거래사례 A	거래사례 C

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

『주택법』 제88조 제1항, 제89조 제2항 제4호, 동법 시행령 제91조 제2항 제3호, 국토교통부 고시 제2014-823호 (2014.12.15)에 의한 주택가격동향조사 업무 위탁기관인 한국부동산원이 익월 1일을 기준으로 조사·공표하는 전국 주택가격동향조사 중 [오피스텔 매매가격지수]를 기준하였으며, 세부 권역은 [인천]를 기준하였음.

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	97.19	96.89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024년	99.93	99.76	99.55	99.29	99.10	98.88	98.66	98.39	98.26	98.14	97.89	97.47
2023년	103.56	103.18	102.84	102.40	101.85	101.36	101.13	100.96	100.79	100.63	100.41	100.00
2022년	106.38	106.22	106.18	106.06	105.95	105.85	105.66	105.48	105.2	104.91	104.55	104.04

물건번호 기호(1)			적 용 년 월	가격지수	비 고
본 건	(기준 시점) :	2025.03.19	2025년 02월	96.89	㉠
비교사례	(거래 시점) :	2024.07.19	2024년 06월	98.88	㉡
시점수정치				0.97987	㉠/㉡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

물건번호 기호(2)		적 용 년 월	가격지수	비 고	
본 건	(기준 시점) :	2025.03.19	2025년 02월	96.89	㉠
비교사례	(거래 시점) :	2022.04.01	2022년 03월	106.18	㉡
시점수정치			0.91251	㉠/㉡	

5. 가치형성요인 비교

가. 물건번호 기호(1)

요인구분	세부항목	격차율		검토 의견
		비교사례	본건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	0.90	본건은 비교사례 대 비 공공시설 및 편 익시설과의 배치 등 에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.96	본건은 비교사례 대 비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세 함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	1.00	1.01	본건은 비교사례 대 비 전유부분의 면적 등에서 다소 우세 함.
	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	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.873		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 물건번호 기호(2)

요인구분	세부항목	격차율		검토 의견
		비교사례	본건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 비교사례는 상호 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 비교사례는 상호 대등함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	1.00	1.00	본건과 비교사례는 상호 대등함.
	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	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

물건 번호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	대상 전유 면적(㎡)	사례 전유 면적(㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	310,000,000	1.000	0.97987	0.873	76.46	82.155	246,799,737	247,000,000
2	112,000,000	1.000	0.91251	1.000	30.61	30.56	102,368,334	102,000,000

※ 산출가액 = 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 대상전유면적(㎡) ÷ 사례전유면적(㎡)

※ 주 : 시산가액은 반올림하여 유효숫자 3자리로 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 합리성 검토를 위한 가격 자료

1. 감정평가전례

[출처 : 감정평가정보센터, 인천광역시]

기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적(m ²)	평가금액(원)	전례단가(원/m ²)	평가목적	기준시점
								사용승인일자
a	미추홀구 송의동 185-○	아○○○	제7층 /제○○○호	75.23	170,000,000	2,260,000	법원 경매	2024.10.08
								2016.01.28
b	미추홀구 송의동 185-○	아○○○	제5층 /제○○○호	59.64	207,000,000	3,470,000	법원 경매	2024.08.14
								2016.01.28
c	서구 왕길동 640-○	마○ ○○○위	제10층 /제○○○○호	26.82	92,000,000	3,430,000	법원 경매	2025.03.18
								2004.11.05
d	서구 왕길동 640-○	마○ ○○○위	제10층 /제○○○○호	39.05	135,000,000	3,460,000	법원 경매	2025.02.18
								2004.11.05

2. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

물건 번호	가 격 수 준 (전유면적기준)	비 고
기호 (1) 유사	3,200,000 원/m ² 내외 수준	-
기호 (2) 유사	3,300,000 원/m ² 내외 수준	

본건 유사 물건의 시세는 위치, 면적, 접근성, 이용상황, 신축년도, 대지지분의 면적, 주위환경 및 임대료수준 등에 따라 차이가 있는 것으로 탐문 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 경매통계자료

※ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.03.21 ~ 2025.03.21)

[출처 : 부동산태인]

지역통계		인천			미추홀구			송의동		
기간	용도	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평 균	업무시설	70.28%	71.55%	1,144	65.79%	67.05%	470	64.52%	65.05%	204
6개월 평 균	업무시설	70.54%	72.26%	612	66.81%	67.67%	221	65.07%	66.07%	102

지역통계		인천			서구			왕길동		
기간	용도	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평 균	업무시설	70.28%	71.55%	1,144	70.26%	70.90%	93	55.41%	52.74%	11
6개월 평 균	업무시설	70.54%	72.26%	612	70.31%	70.24%	57	49.12%	49.09%	10

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

물건 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고 (전유면적기준)
1	76.46	76.46	247,000,000	247,000,000	약 3,230,447 원/㎡
2	30.61	30.61	102,000,000	102,000,000	약 3,332,244 원/㎡
합 계				349,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 오피스텔로 이용 중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 감정평가전례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	인천광역시 미추홀구 송의동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인로42번길 62-15	185-5 아이엔뷰	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트조 평슬래브지붕 8층 지1층 1층 2층 ~ 5층 각 6층 ~ 7층 각 8층	 164.53 80.1 223.92 274.67 200.4			
1-1	1. 인천광역시 미추홀구 송의동	185-5	대	일반상업지역	370			
1-2	동소	185-5 위 지상		철근콘크리트구조 제6층 제602호 1 소유권대지권	76.46 21.21 370x----- 370	76.46 21.21	247,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	인천광역시 서구 왕길동 [도로명주소] 인천광역시 서구 검단로 459번길 4	640-4 마전 복합타워	자동차 관련시설 및 제1종 근린생활 시설	일반철골구조 및 알씨구조, 에스알씨구조 (철근)콘크리트지붕 11층 지하1층 1층 2층 3층 ~ 8층 각 9층 ~ 10층 각 11층	 1,118.55 1,062.78 1,063.24 1,068.26 1,023.62 983.85			
2-1	1. 인천광역시 서구 왕길동	640-4	잡	일반상업지역	1,401.2			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2-2	동소	640-4 위지상		일반철골구조 제10층 제1025호 오피스텔 오피스텔(복도) 오피스텔(벽체공용)	18.77 7.93 3.91	30.61	102,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	4.92 1,401.2x----- 1,401.2	4.92		
합 계				이 하	여	백	₩349,000,000.-	

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

물건번호 (1) : 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 "미추홀구청" 남서측 인근에 위치하며 주위는 본건과 유사한 오피스텔 및 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

물건번호 (2) : 인천광역시 서구 왕길동 "검단사거리역" 북측 인근 위치하며 주위는 오피스텔 및 근린생활시설, 업무시설 등이 혼재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통 상황

물건번호 (1),(2) 공히 인근에 노선버스정류장이 소재하며, 물건번호(2) 인근에 인천지하철2호선 “검단사거리역” 이 소재하는 등 대중교통 상황은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

물건번호 (1) : 철근콘크리트조 평슬래브지붕 8층 중 제6층 제602호로서

외벽 : 석재 붙임 마감 등,

내부 : 인테리어 마감 등(탐문에 의함)

창호 : 샷시 창호 등임.

물건번호 (2) : 일반철골구조, 알씨조, 에스알씨구조 (철근)콘크리트지붕 11층 중 제10층 제1025호로서

외벽 : 석재 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등,

내부 : 인테리어 마감 등(탐문에 의함)

창호 : 샷시 창호 등임.

4. 위생,냉난방시설등

물건번호 (1),(2) 공히 : 위생 및 급배수설비, 소방설비, 개별난방설비, 주차장설비 및 승강기 설비 등이 구비되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

물건번호 (1) : 인접 대지 및 도로 대비 등고 평탄한 부정형 토지로서, 공동주택 및 업무시설의 건부

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

지로 이용중임.

물건번호 (2) : 인접 대지 및 도로 대비 등고 평탄한 유사 삼가형 토지로서, 자동차관련시설, 제1,2종 근린생활시설 및 업무시설의 건부지로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설등

물건번호 (1) : 본건 북측으로 약 4미터의 포장도로에 접하며, 승강기를 이용한 지하 주차장설비가 구비되어 있음.

물건번호 (2) : 본건 북측, 남측, 동측으로 중로에 접하며, 지하주차장 및 지상주차장 설비가 구비되어 있음.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

물건번호 (1) : 일반상업지역(2022-06-13), 방화지구, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

물건번호 (2) : 일반상업지역, 지구단위계획구역(마전택지), 도로(접합), 주차장 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-03-31)(서부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

8. 공부와의 차이

—.

9. 임대관계 및 기타

임대관계 미상임.

기타 :—.

광역위치도

Page : 1



소재지

인천광역시 미추홀구 송의동 185-5 아이엔뷰 제6층 제602호

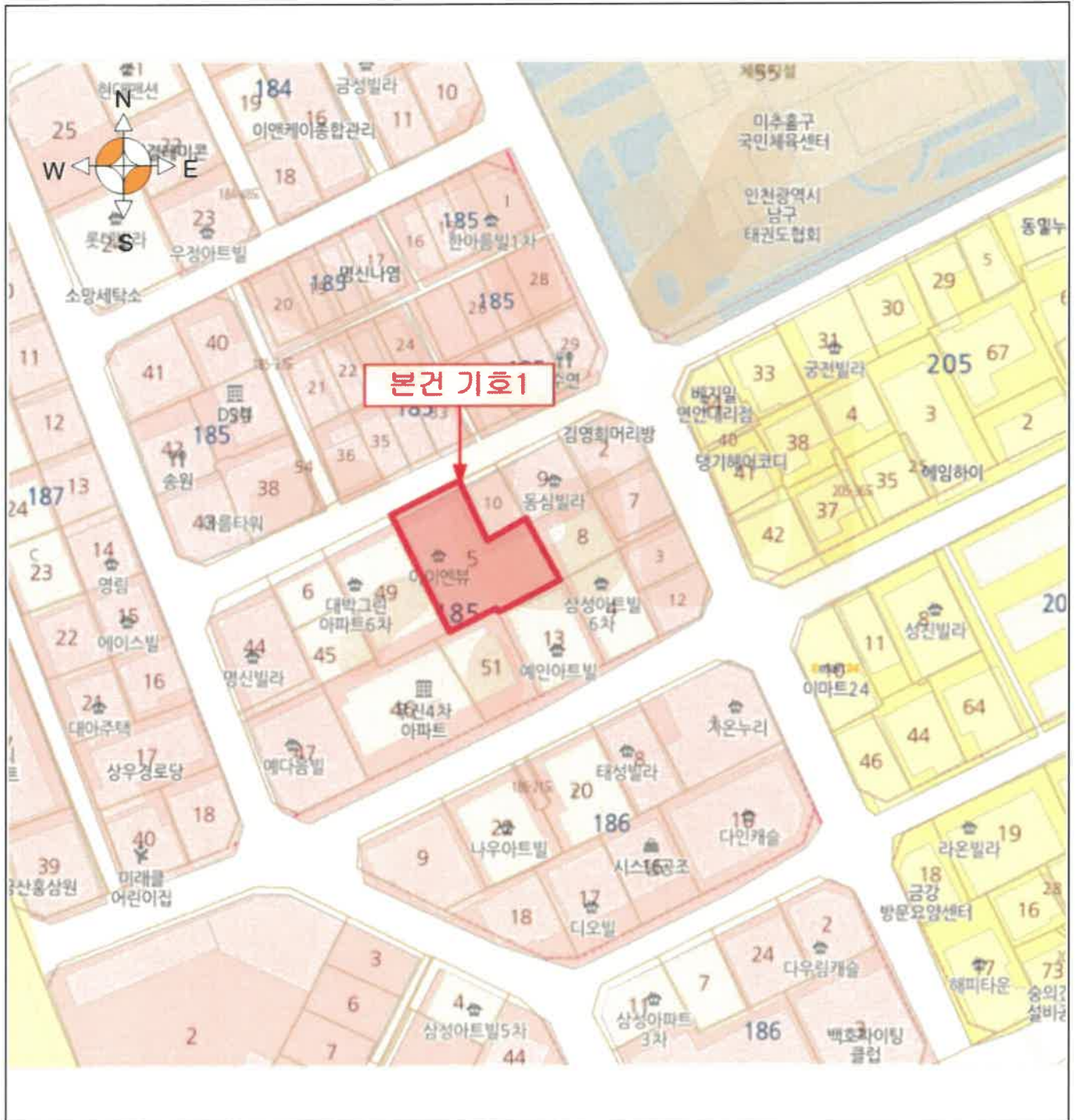


위 치 도



소재지

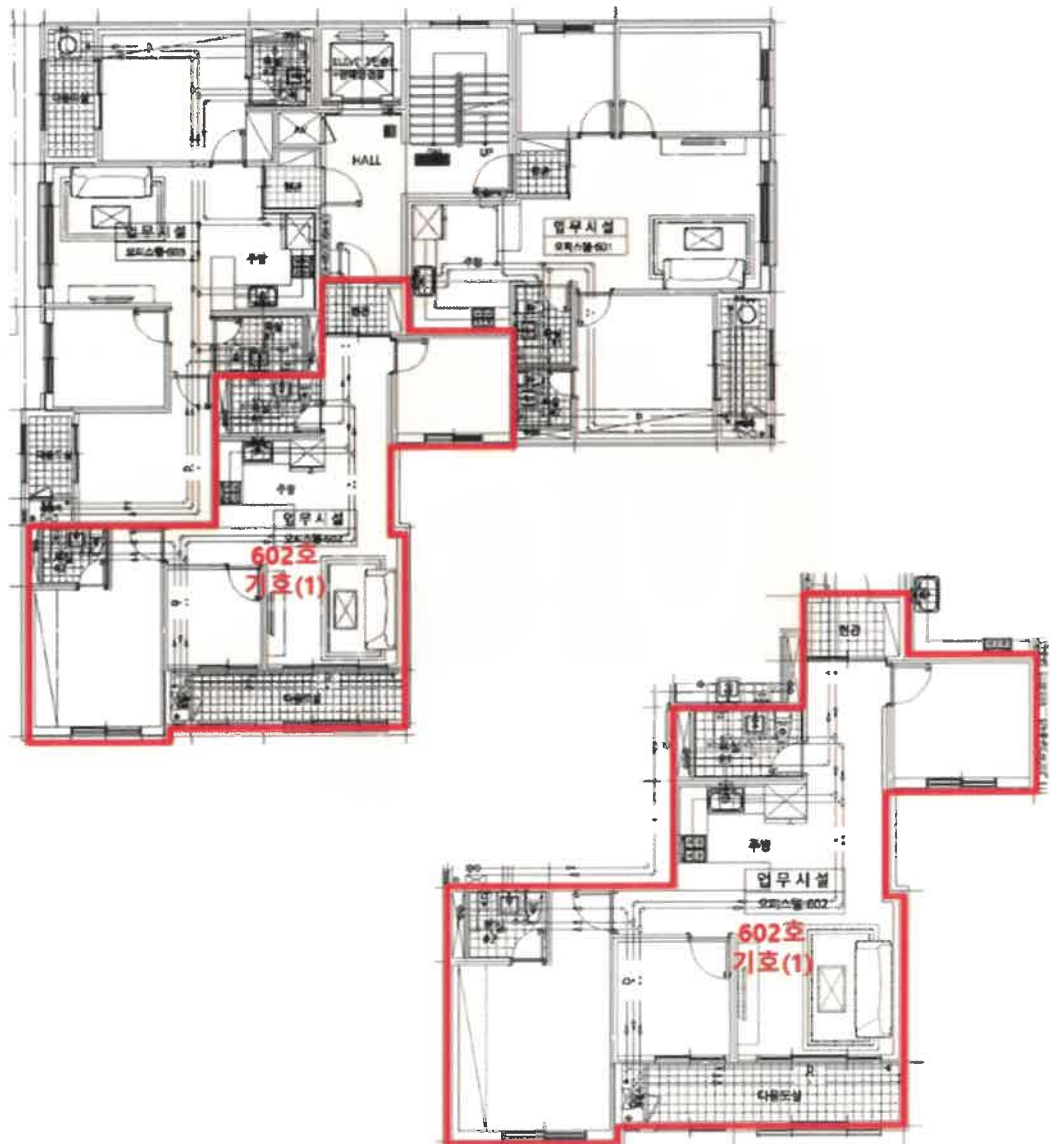
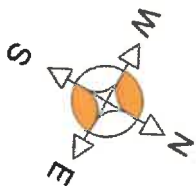
인천광역시 미추홀구 송의동 185-5 아이엔뷰 제6층 제602호



내 부 구조 도

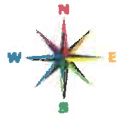


소재지 인천광역시 미추홀구 송의동 185-5 아이엔뷰 제6층 제602호



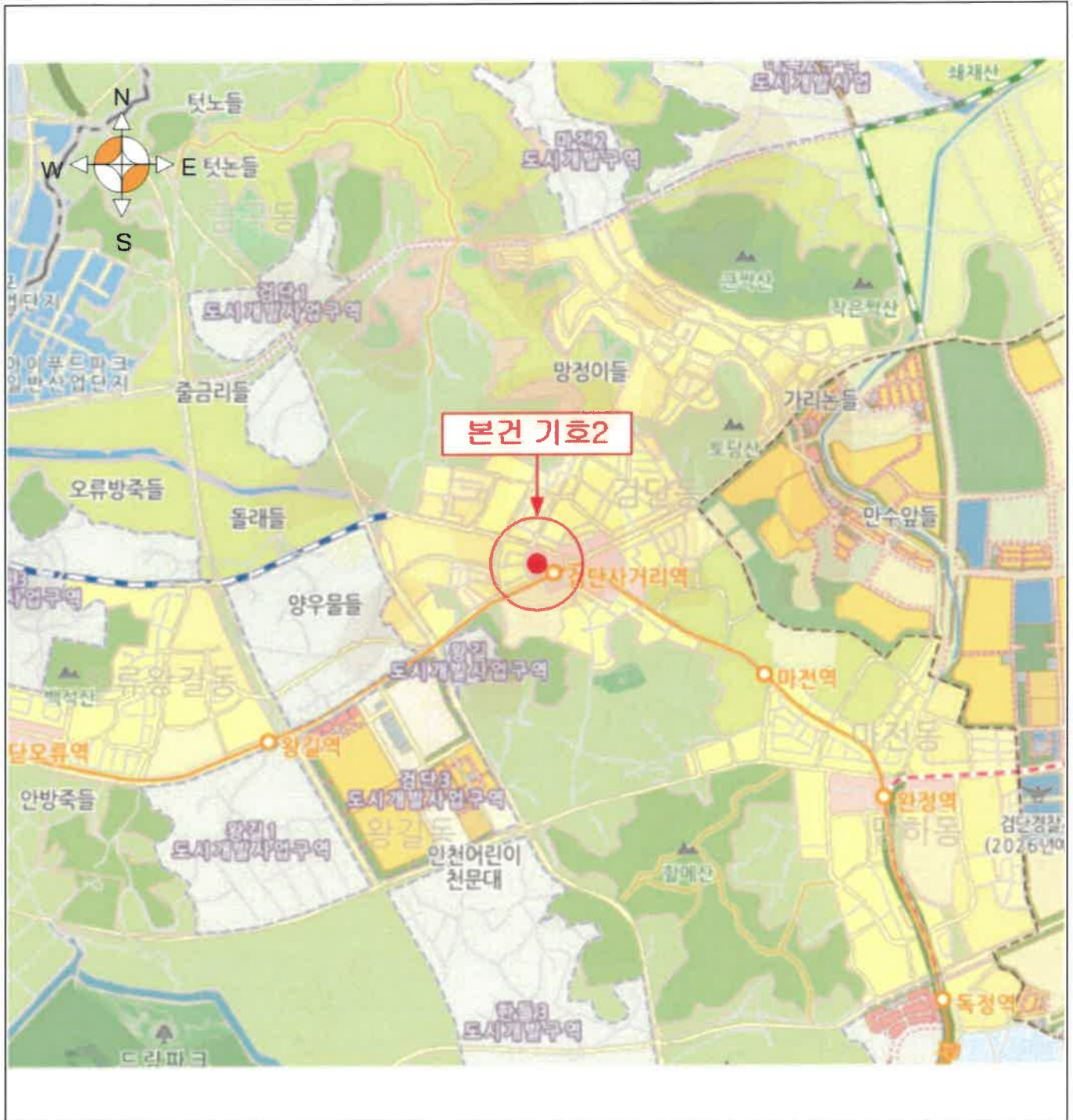
본건 기호 1 : 아이엔뷰 제6층 제602호

광역위치도



소재지

인천광역시 서구 왕길동 640-4 마전복합타워 제10층 제1025호

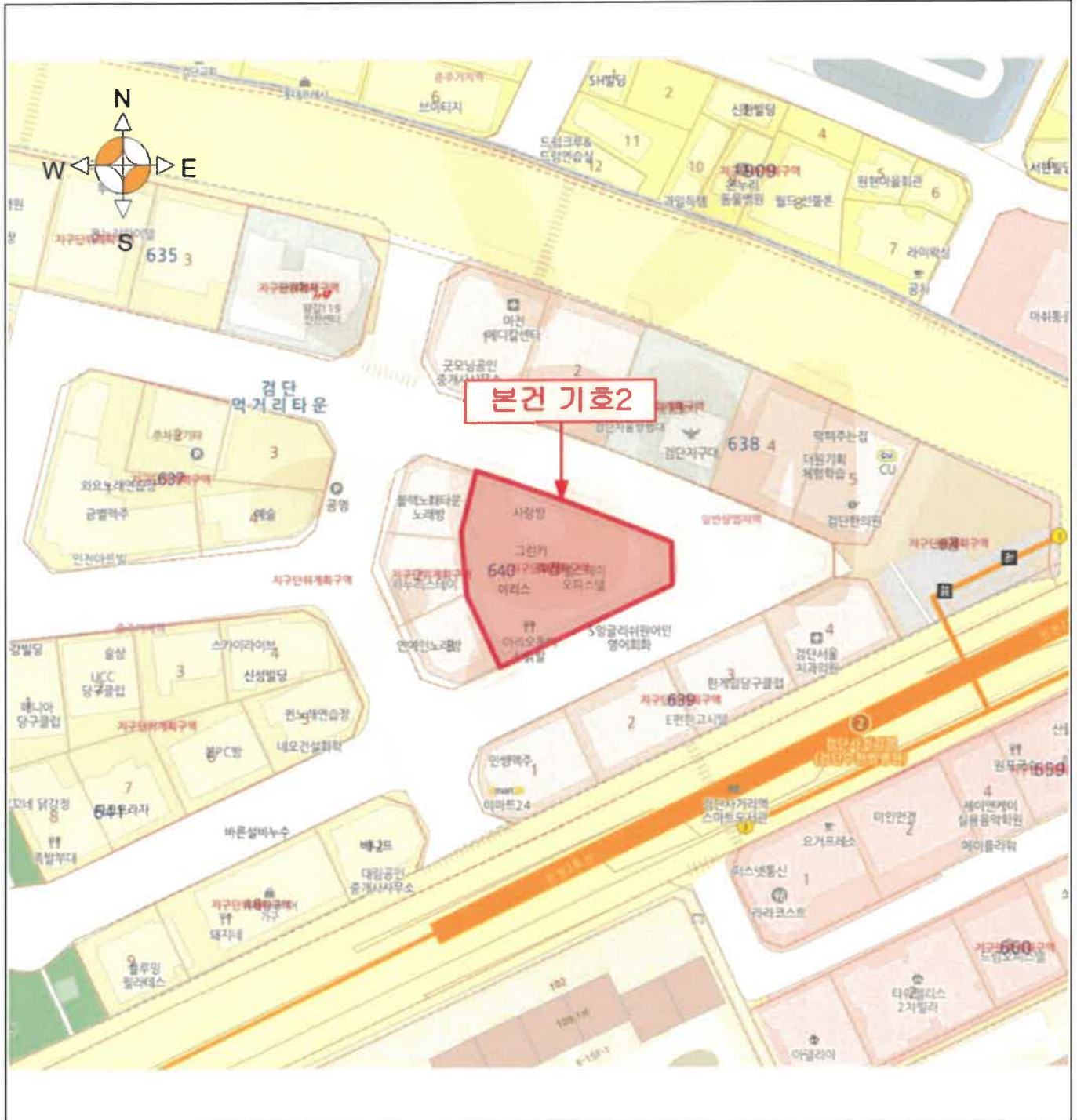


위 치 도



소재지

인천광역시 서구 왕길동 640-4 마전북합타워 제10층 제1025호



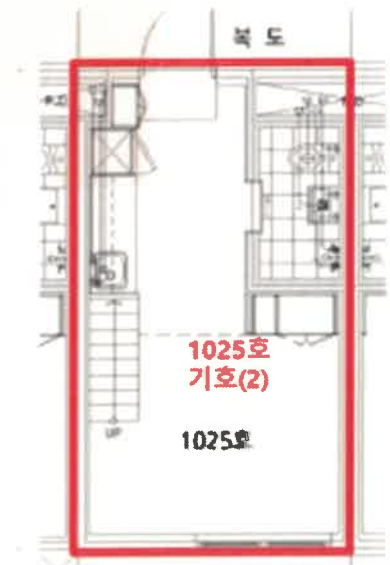
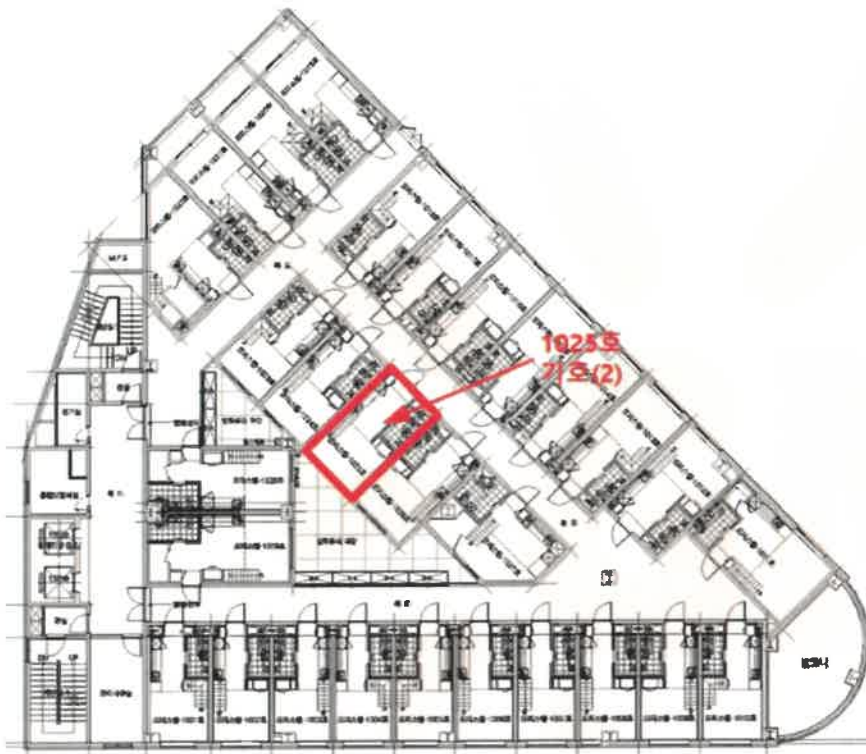
내 부 구조 도

Page : 1



소재지

인천광역시 서구 왕길동 640-4 마전복합타워 제10층 제1025호



본건 기호 2 : 마전복합타워 제10층 제1025호

사 진 용 지



물건번호(1) 소재 건물 전경 및 주변환경



물건번호(1) 소재 건물 출입구



물건번호(1) 출입구



물건번호(1) 소재 건물 주차시설

사 진 용 지



물건번호(2) 소재 건물 및 주변환경



물건번호(2) 소재 건물 출입구



물건번호(2) 출입구



물건번호(2) 소재 건물 주차장 입구



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1201-2016-000307



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 송의동 185-5 아이엔뷰 제6층 제602호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2016년2월3일	인천광역시 남구 송의동 185-5 아이엔뷰 [도로명주소] 인천광역시 남구 경인로42번길 62-15	철근콘크리트조 평슬래브지붕 8층 공동주택 및 업무시설 지1층 164.53㎡ 1층 80.1㎡ 2층 223.92㎡ 3층 223.92㎡ 4층 223.92㎡ 5층 223.92㎡ 6층 274.67㎡ 7층 274.67㎡ 8층 200.4㎡		
2		인천광역시 미추홀구 송의동 185-5 아이엔뷰 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인로42번길 62-15	철근콘크리트조 평슬래브지붕 8층 공동주택 및 업무시설 지1층 164.53㎡ 1층 80.1㎡ 2층 223.92㎡ 3층 223.92㎡ 4층 223.92㎡ 5층 223.92㎡ 6층 274.67㎡ 7층 274.67㎡ 8층 200.4㎡	2018년6월4일 행정구역명칭변경으로 인하여 2018년7월9일 등기	
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 남구 송의동 185-5		대	370㎡	2016년2월3일 등기
2	1. 인천광역시 미추홀구 송의동		대	370㎡	2018년6월4일 1토지 행정구역명칭변경

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



발행번호 120202GMA0120503P010160141000000304300010743001112

발급확인번호 AANW-NIJG-3075

발행일 2025/03/14

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 송의동 185-5 아이엔뷰 제6층 제602호

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
	185-5			2018년7월9일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

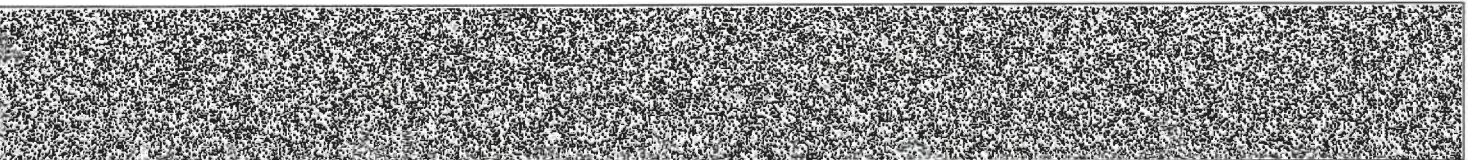
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2016년2월3일	제6층 제602호	철근콘크리트구조 76.46㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	370분의 21.21	2016년1월28일 대지권 2016년2월3일 등기

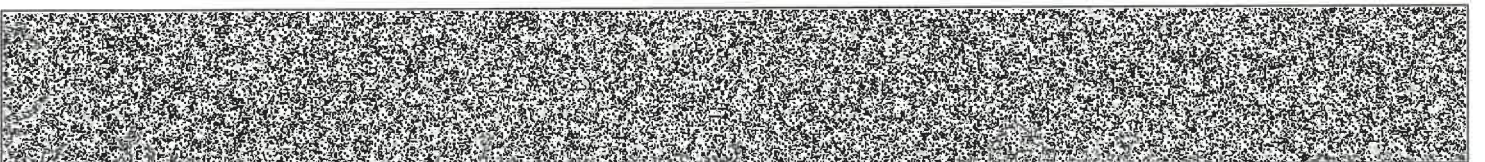
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2016년2월3일 제11567호		소유자 구기훈 720212-***** 인천광역시 남동구 장아산로 158, 104동 103호 (서창동, 임광그대아파트)
2	소유권이전	2016년2월3일 제11568호	2016년2월3일 신탁	수탁자 주식회사생보부동산신탁 110111-1617434 서울특별시 서초구 강남대로 299(서초동)
	신탁			신탁원부 제2016-655호
3	소유권이전	2016년8월19일 제278476호	2016년8월19일 신탁재산의귀속	소유자 구기훈 720212-***** 인천광역시 남동구 장아산로 158, 104동 103호(서창동, 임광그대아파트)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	소유권이전	2016년8월19일 제278477호	2016년1월5일 매매	소유자 김진원 790815-***** 인천광역시 남구 독정안길 77, 나동 301호(송의동, 대풍빌라)
5	소유권이전	2016년8월19일	2016년8월19일	수탁자 주식회사생보부동산신탁



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 송의동 185-5 아이엔뷰 제6층 제602호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제278478호	신탁	110111-1617434 서울특별시 서초구 강남대로 299(서초동)
	신탁			신탁원부 제2016-8670호
5-1	5번등기명의인표시 변경	2020년6월25일 제293483호	2020년1월22일 상호변경	주식회사생보부동산신탁의 성명(명칭) 교보자산신탁주식회사
6	소유권이전	2020년7월17일 제330412호	2020년6월24일 매매	소유자 경기건설주식회사 134811-0214718 경기도 오산시 오산대역로132번길 37,203호(수청동) 거래가액 금106,110,000원
	5번신탁등기말소		신탁재산의 처분	
7	소유권이전	2021년3월22일 제112985호	2021년2월22일 매매	소유자 백상훈 870118-***** 인천광역시 부평구 백운로 53, 101동 704호 (십정동,파크타운1차) 거래가액 금172,000,000원
8	압류	2023년4월12일 제123135호	2023년4월11일 압류(채납정세 과-티13070)	권리자 국 처분청 부평세무서장
9	가압류	2023년7월18일 제260001호	2023년7월18일 서울중앙지방법 원의 가압류 결정(2023카단8 20285)	청구금액 금242,000,000 원 채권자 서울보증보험주식회사 110111-0099774 서울 종로구 김상옥로 29 (연지동) (강북신용지원단)
10	강제경매개시결정	2023년12월21일 제458693호	2023년12월21일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2023타경553 515)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40, 19층 (문현동, 부산국제금융센터) (서울서부관리센터)
11	압류	2024년1월8일 제9954호	2024년1월8일 압류(징수부-14 2)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원특별자치도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (인천부평지사)
12	10번강제경매개시결	2025년1월23일	2024년12월23일	

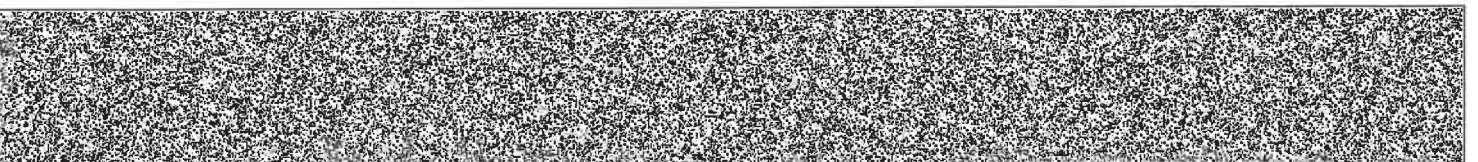


[집합건물] 인천광역시 미추홀구 송의동 185-5 아이엔뷰 제6층 제602호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
	정등기말소	제20987호	취소기각결정	

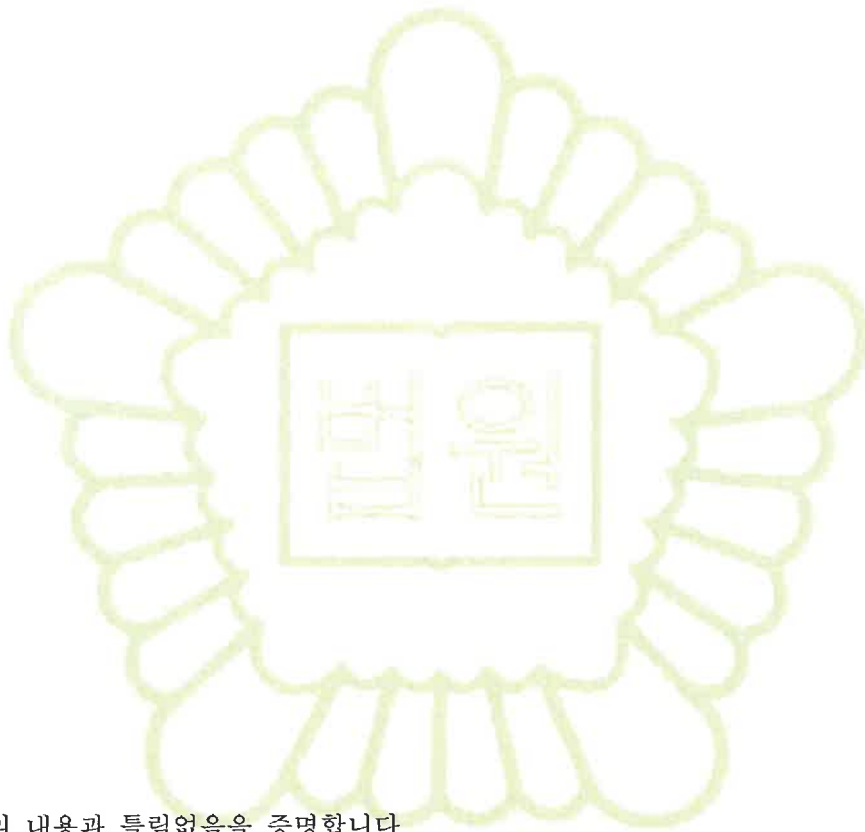
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2020년7월17일 제330415호	2020년7월17일 설정계약	채권최고액 금321,000,000원 채무자 경기건설주식회사 경기도 오산시 오산대역로132번길 37,203호(수청동) 근저당권자 곡성농업협동조합 204436-0000051 전라남도 곡성군 곡성읍 중앙로 138 (삼가지점) 공동담보 건물 인천광역시 미추홀구 주안동 48-1 외 4필지 정다운파크빌 제12층 제1204호 건물 인천광역시 남동구 간석동 315-5 간석트인자리에 제4층 제402호
1-1	1번근저당권공동담 보일부소멸			건물 인천광역시 미추홀구 주안동 48-1 외 4필지 정다운파크빌 제12층 제1204호에 대한 근저당권말소등가로 인하여 2020년9월24일 부기
2	1번근저당권설정등 기말소	2021년3월22일 제112984호	2021년3월22일 해지	
3	주택임차권	2023년8월4일 제281968호	2023년8월2일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2023카임13432)	임차보증금 금180,600,000원 범 위 제6층 제602호 76.46㎡전부 임대차계약일자 2022년4월10일 주민등록일자 2022년5월23일 점유개시일자 2022년5월23일 확정일자 2022년4월13일 임차권자 김민지 981119-***** 인천광역시 미추홀구 경인로42번길 62-15, 602호(송의동,아이엔뷰)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년8월4일 부기

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 송의동 185-5 아이엔뷰 제6층 제602호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 3월 14일

법원행정처 등기정보중앙관리소

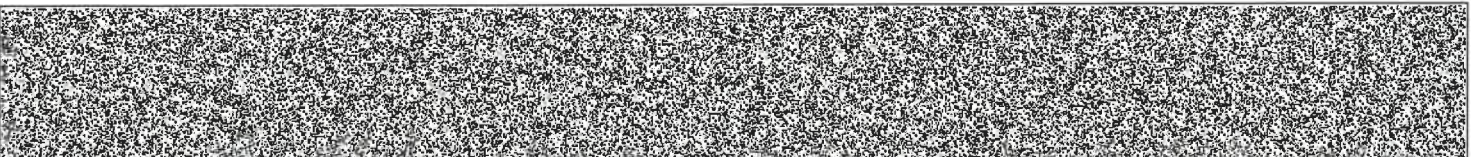
전산운영 책임관



* 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(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 120202GMA0120503P010160141000000304300050743001112

발급확인번호 AANW-NIJG-3075

발행일 2025/03/14

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 1201-2016-000307

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 송의동 185-5 아이엔뷰 제6층 제602호

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
백상훈 (소유자)	870118-*****	단독소유	인천광역시 부평구 백운로 53, 101동 704호 (십정동, 파크타운1차)	7

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
8	압류	2023년4월12일 제123135호	권리자 국	백상훈
9	가압류	2023년7월18일 제260001호	청구금액 금242,000,000 원 채권자 서울보증보험주식회사	백상훈
11	압류	2024년1월8일 제9954호	권리자 국민건강보험공단	백상훈

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

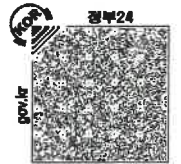
순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2023년8월4일 제281968호	임차보증금 금180,600,000원 임차권자 김민지	백상훈

[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.



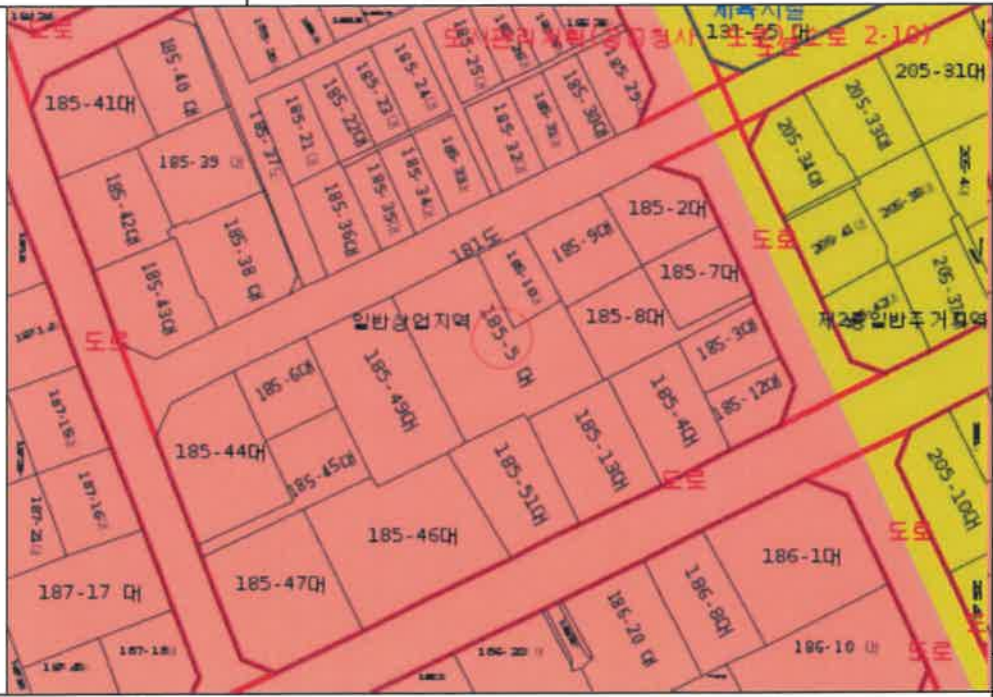
문서확인번호: 1741-9168-2144-2486

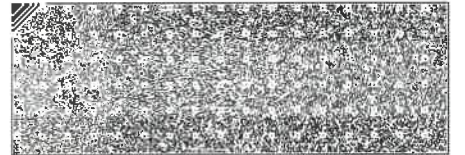
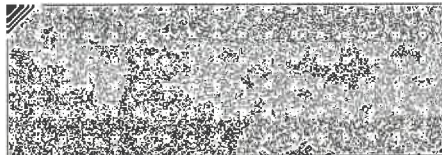
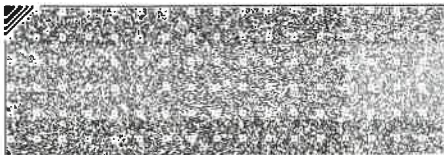


발급번호 : 202528177003398924

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 14

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	주식회사 굿모닝감정 평가법인	주소	인천광역시 남동구 인주대로623번길 31, 에코라이프 주상복합 1동 3층 302호		
			전화번호	010-2450-4033		
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(㎡)	
	인천광역시 미추홀구 송의동		185-5	대	370.0	
지역· 지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역(2022-06-13), 방화지구 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례 ■ 제2종일반주거지역 ■ 일반상업지역 ■ 과밀억제권역 ■ 방화지구 ■ 도로 ■ 소로(폭 8m~10m) ■ 체육시설 ■ 법정동
	축척 1/1000					수입증지 붙이는곳
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 03/ 14 인천광역시 미추홀구 청						수 수 료 전 자 결 제 인 원



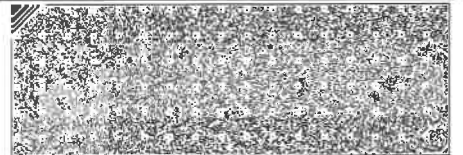
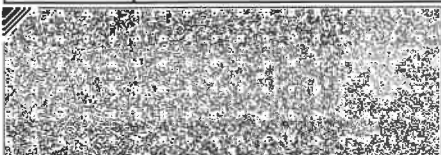
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202528177003398924

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 03/ 14

유의사항	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.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 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.



◆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 : 1741-9168-4926-9050



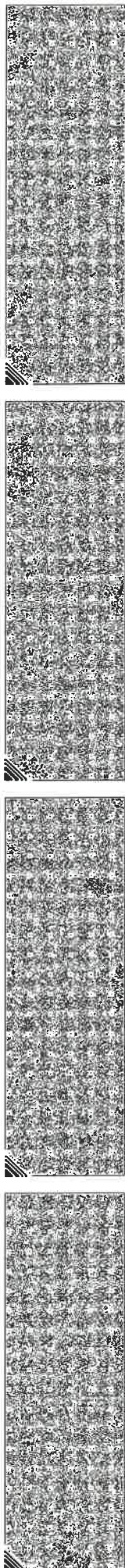
1/2

고유번호	2817710100-10185-0005		토지소재		인천광역시 미추홀구 송의동		지번		185-5	축척	1:600	도면번호		8	발급번호	202528177-00339-8922	
												장번호	1-1	처리일자	10시 45분 08초		
												비고	발급자				인터넷민원
토지표시												소유자					
지목	면적(m ²)	사유		변동일자		주 소		성명 또는 명칭		등록번호							
(08) 대	*370*	(50) 2018년 07월 01일 남구에서 행정구역명칭변경		2016년 02월 03일 (21)대지관실정													
		--- 이하 여백 ---						--- 이하 여백 ---									
등급수정 년월일	1986. 08. 01. 수정	1987. 04. 15. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정									
토지등급 (기준수확량등급)	192	195	200	203	206	208	211	213									
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등								
개별공시지가(원/m ²)	1122000	1207000	1261000	1277000	1395000	1323000	1336000										

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 3월 14일

인천광역시 미추홀구청장인장

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



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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120161560000035	고유번호	2817710100-3-01850005	명칭	호수/가구수/세대수 아이엔뷰 8호/0가구/12세대
대지위치	인천광역시 미추홀구 송의동				
※대지면적	370㎡	연면적	1,890.05㎡	지번	185-5
건축면적	279.15㎡	용적률 산정용 연면적	1,674.37㎡	※지역	일반상업지역
※건폐율	75.45%	※용적률	452.53%	주구조	철근콘크리트조
※조경면적	37.11㎡	※공개 공지/공간면적	㎡	높이	25m
			※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리
			㎡		m

건축물 현황				건축물 현황		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별
주1	지1층	철근콘크리트조	기계식주차장,통신실,계단	164.53	주1	3층
주1	1층	철근콘크리트조	기계식주차장	51.15	주1	4층
주1	1층	철근콘크리트조	계단실 및 경비실	28.95	주1	5층
주1	2층	철근콘크리트조	공동주택(연립주택)-3세대	223.92	주1	6층

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



담당자: 전 화:

발급일: 2025년 3월 14일

인천광역시 미추홀구청장

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽중 제2쪽)

대지위치 인천광역시 미추홀구 송의동

호수/가구수/세대수

8호/0가구/12세대

지번 185-5

지번 관련 주소

도로명주소

인천광역시 미추홀구 경인로42번길 62-15 (송의동)

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기		인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용 1 대	비상용 대	
건축주	구기훈									하기일
설계자	문용수 세명종합건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-57	자주식	5 대 58.65 m ²	대 m ²	대 m ²		※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	2015.4.30.
공사감리자	정용범 청아건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-440	기계식	12 대 51.15 m ²	대 m ²	대 m ²		형식 부패탱크방법	개 m ²	2015.5.29.
공사시공자 (현장관리인)	김성민 (주)평원종합건설	금천구-건축공사업-01-3628	전기차	대 m ²	대 m ²	대 m ²		용량 100인용	지하 개 m ²	사용승인일 2016.1.28.

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	지하수위	
			기초형식 [✓] 지내력기초 [] 파일기초	미해당	
			250 t/m ²	구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [✓] 동적해석법	
				GL -2.0 m	
				종류	점검유효기간

변동사항			그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2016.1.28.	2015-건축과-신축허가-92호에 따라 2016.01.28. 사 용승인되어 신축 처리	2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건 축물대장 내진설계 여부 기재	
2018.7.1.	구 명칭변경 : 인천광역시 남구 명칭 변경에 관한 법률(2018.7.1.시행)에 따른 구명칭변경(남구→미추홀구)		- 이하여백 -	

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

건물ID	2220161560000213	고유번호	2817710100-3-01850005		명칭	아이엔뉴	호명칭	(2쪽 중 제1쪽)
대지위치	인천광역시 미추홀구 송의동			지번	185-5	도로명주소	인천광역시 미추홀구 경인로42번길 62-15 (송의동)	602

전 유 부 분				소 유 자 현 황				
구분	층별	※ 구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
주	6층	철근콘크리트구조	오피스텔	76.46	주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	인천광역시 부평구 백운로 53, 101동 704호 (십정동, 파크타운1차)	1/1	변동원인
					백상훈			2021.3.22.
		-이하여백-			870118-1*****			소유권이전
공 용 부 분				-이하여백-				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		
주	각층	철근콘크리트구조	계단/복도	13.77				
	각층	철근콘크리트구조	주차장	9.72				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.



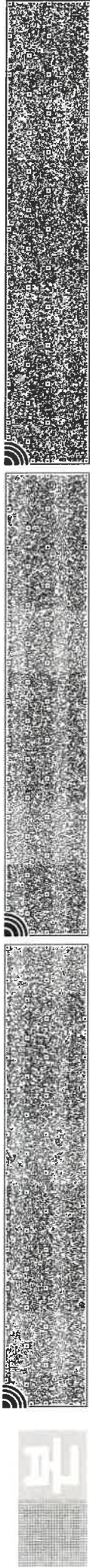
인천광역시 미추홀구청장

담당자: 전 화:

발급일자: 2025년 3월 14일

※ 경계벽이 없는 구분점표의 경우에는 전유부분 구조선에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

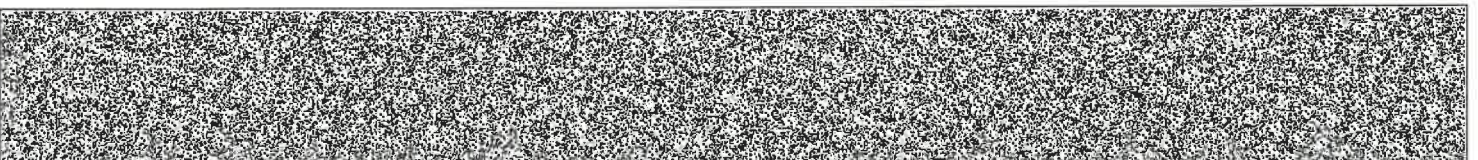
고유번호 1201-2018-040913



[집합건물] 인천광역시 서구 왕길동 640-4 마전복합타워 제10층 제1025호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	집 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2004년11월11일	인천광역시 서구 왕길동 640-4 마전복합타워	일반철골구조 및 알씨구조, 에스알씨구조 (철근)콘크리트지붕 11층 자동차관련시설 및 제1종근린생활시설 지하1층 1,118.55㎡ 1층 1,062.78㎡ 2층 1,063.24㎡ 3층 1,068.26㎡ 4층 1,068.26㎡ 5층 1,068.26㎡ 6층 1,068.26㎡ 7층 1,068.26㎡ 8층 1,068.26㎡ 9층 1,023.62㎡ 10층 1,023.62㎡ 11층 983.85㎡	도면편철장 3책 제106면
2		인천광역시 서구 왕길동 640-4 마전복합타워 [도로명주소] 인천광역시 서구 검단로459번길 4	일반철골구조 및 알씨구조, 에스알씨구조 (철근)콘크리트지붕 11층 자동차관련시설 및 제1종근린생활시설 지하1층 1,118.55㎡ 1층 1,062.78㎡ 2층 1,063.24㎡ 3층 1,068.26㎡ 4층 1,068.26㎡ 5층 1,068.26㎡ 6층 1,068.26㎡ 7층 1,068.26㎡ 8층 1,068.26㎡ 9층 1,023.62㎡ 10층 1,023.62㎡	도로명주소 2013년2월15일 등기

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



발행번호 120202GMA0120503P010180141000040905100011315001112

발급확인번호 AANW-NJLX-9135

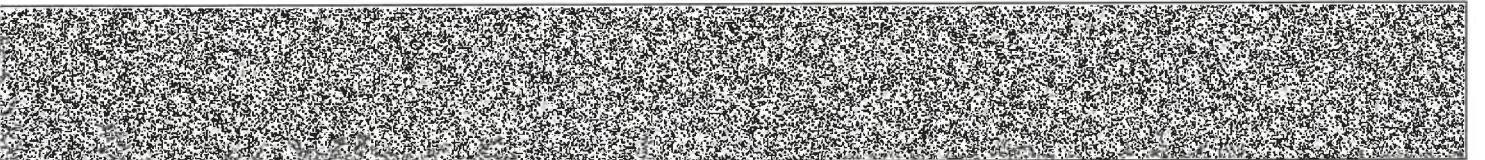
발행일 2025/03/14

[집합건물] 인천광역시 서구 왕길동 640-4 마전복합타워 제10층 제1025호

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			11층 983.85㎡	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 서구 왕길동 640-4	잡종지	1401.2㎡	2004년11월11일

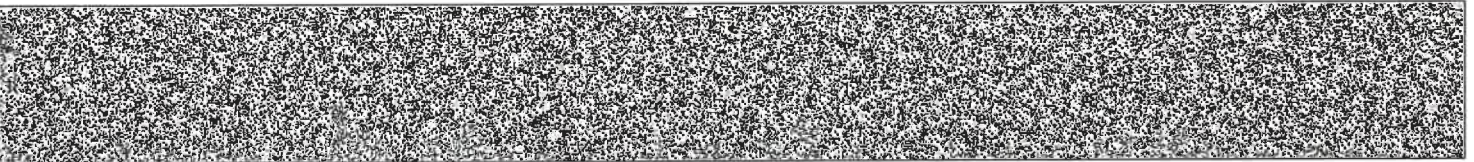
【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년9월7일	제10층 제1025호	일반철골구조 오피스텔18.77㎡ 오피스텔(복도)7.93㎡ 오피스텔(벽체공용)3.91㎡	용도변경 및 전유부분할로 인하여 인천광역시 서구 왕길동 640-4 마전복합타워 제10층 제1001호에서 이기
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	1401.2분의 4.92	2004년11월11일 대지권 2018년9월7일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 35)	소유권이전	2018년8월31일 제322506호	2018년8월31일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사도현종합건설 180111-1024429 인천광역시 연수구 인천타워대로 323, 비동 2706호 (송도동, 센트로드)
	전34번 신탁등기말소		신탁재산의귀속	
				용도변경 및 전유부분할로 인하여 순위 제1번 등기를 인천광역시 서구 왕길동 640-4 마전복합타워 제10층 제1001호에서 이기



[집합건물] 인천광역시 서구 왕길동 640-4 마전복합타워 제10층 제1025호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				접수 2018년9월7일 제330718호
2	소유권이전	2018년9월7일 제330719호	2018년9월7일 신탁	수탁자 주식회사생보부동산신탁 110111-1617434 서울특별시 강남구 테헤란로 424 (대치동, 삼성생명대치타워)
	신탁			신탁원부 제2018-26151호
2-1	2변등기명의인표시 변경	2021년8월3일 제323124호	2020년1월22일 상호변경	주식회사생보부동산신탁의 성명(명칭) 교보자산신탁주식회사
2-2	2변등기명의인표시 변경	2022년1월20일 제19700호	2021년10월5일 본점이전	교보자산신탁주식회사의 주소 서울특별시 서초구 강남대로 465 (서초동, 강남교보타워)
3	소유권이전	2022년1월20일 제19701호	2022년1월20일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사도현종합건설 180111-1024429 인천광역시 서구 새오개로111번안길 17,4층 (신현동)
	2변신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	소유권이전	2022년1월20일 제19702호	2021년12월28일 매매	소유자 백상훈 870118-***** 인천광역시 부평구 백운로 53, 101동 704호 (십정동, 파크타운1차) 거래가액 금112,000,000원
5	가압류	2022년11월10일 제375352호	2022년11월10일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2022카단1 05682)	청구금액 금778,000,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울서부관리센터)
6	압류	2023년3월22일 제93199호	2023년3월22일 압류(채납징세 과-티8713)	권리자 국 처분청 부평세무서장
7	강제경매개시결정	2024년3월22일 제106908호	2024년3월22일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2024타경516	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (인천관리센터)



[집합건물] 인천광역시 서구 왕길동 640-4 마전복합타워 제10층 제1025호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
			155)	
8	7번강제경매개시결정등기말소	2025년1월23일 제21012호	2024년12월23일 부동산강제경매기각	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2023년2월16일 제47272호	2023년2월8일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2023카임185)	임차보증금 금112,000,000원 범 위 10층 1025호 18.77㎡ 전부 임대차계약일자 2021년12월28일 주민등록일자 2022년1월20일 점유개시일자 2022년1월20일 확정일자 2022년1월4일 임차권자 김민지 020302-***** 인천광역시 서구 검단로459번길 4, 1025호(왕길동, 마전복합타워)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년2월16일 부기

— 이 하 여 백 —

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 3월 14일

법원행정처 등기정보중앙관리소

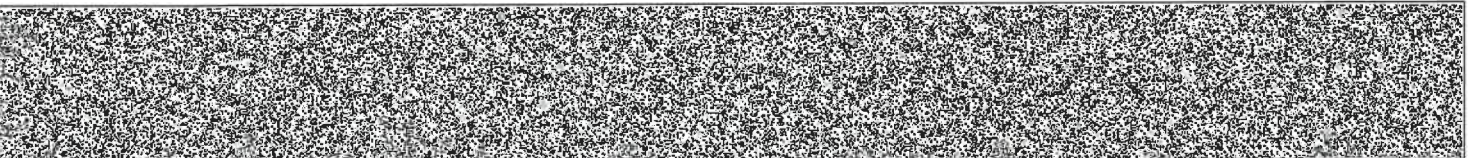
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 감구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 120202GMA0120503P010180141000040905100041315001112

발급확인번호 AANW-NJLX-9135

발행일 2025/03/14

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 1201-2018-040913

[집합건물] 인천광역시 서구 왕길동 640-4 마전복합타워 제10층 제1025호

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
백상훈 (소유자)	870118-*****	단독소유	인천광역시 부평구 백운로 53, 101동 704호 (십정동,파크타운1차)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	가압류	2022년11월10일 제375352호	청구금액 금778,000,000 원 채권자 주택도시보증공사	백상훈
6	압류	2023년3월22일 제93199호	권리자 국	백상훈

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2023년2월16일 제47272호	임차보증금 금112,000,000원 임차권자 김민지	백상훈

[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.

출력일시 : 2025년 3월 14일 오전 10시51분15초



문서확인번호: 1741-9173-5216-5282



발급번호 : 202528260004373232

발행매수 : 1/2

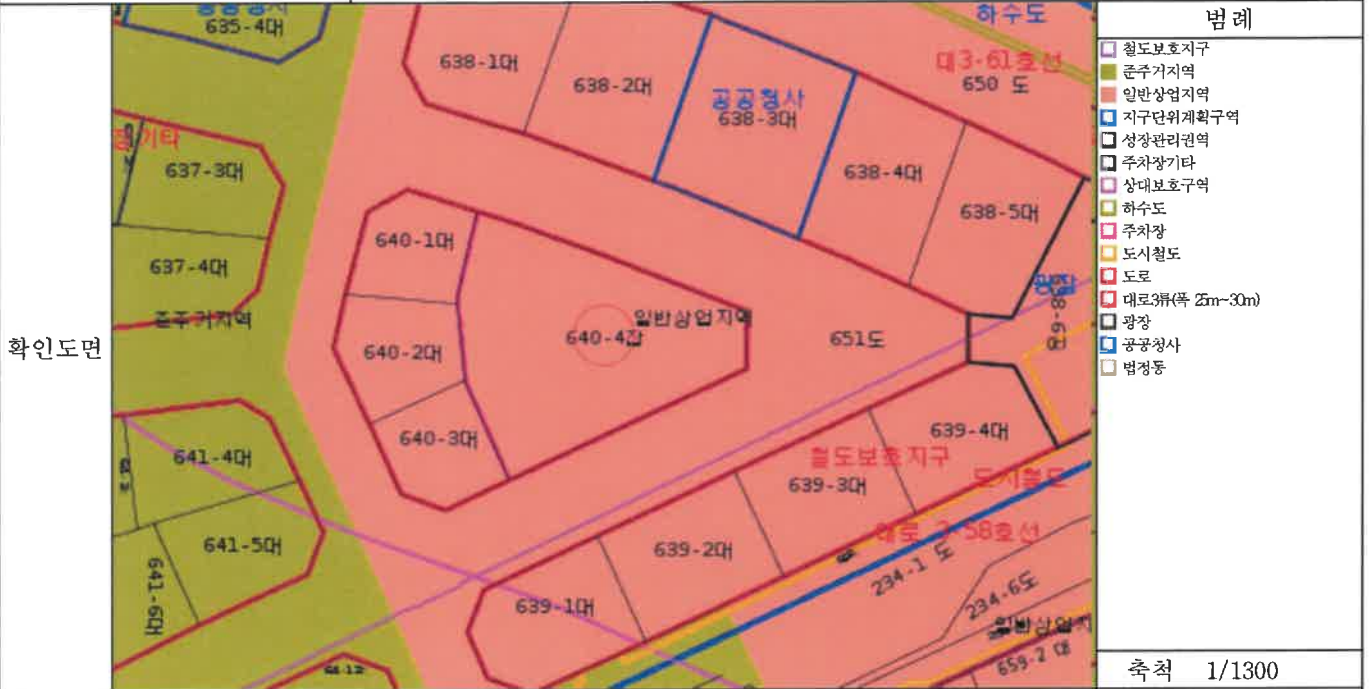
발급일 : 2025/ 03/ 14

토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	주식회사 굿모닝감정 평가법인	주소	인천광역시 남동구 인주대로623번길 31, 에코라이프 주상복합 1동 3층 302호		
			전화번호	010-2450-4033		
신청토지	소재지			지 번	지 목	면적(m ²)
	인천광역시 서구 왕길동			640-4	잡종지	1,401.2
지역· 지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 지구단위계획구역(마전택지), 도로(접합), 주차장 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역 (2015-03-31)(서부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>,성장관리권역<수도권정비계획법> [이하 공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



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

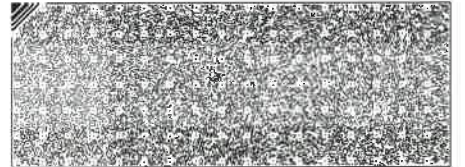
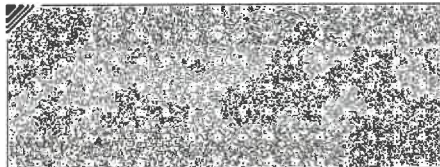
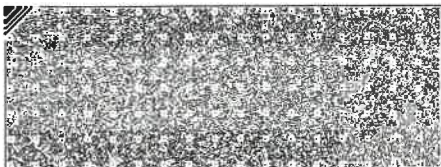
2025/ 03/ 14

인천광역시 서구청장



수입증지 붙이는곳

수수료
전자결제
인원



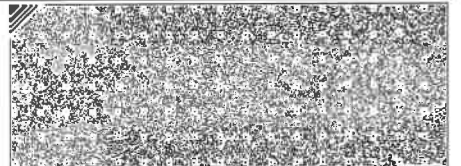
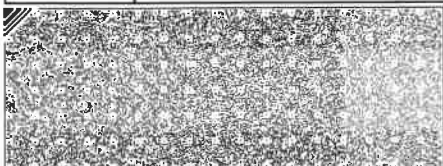
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 할 수 있습니다.

발급번호 : 202528260004373232

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 03/ 14

유의사항	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.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 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.





토지대장

1/2

토지 대장

고유번호
토지소재
지번

2826012000-10640-0004
인천광역시 서구 왕길동
640-4

축척
수치

토지 표시

면적(㎡)

(28) *1401.2*

사유

(62) 2000년 08월 10일
구획정리완료

주 소

성명 또는 명칭

----- 이하 여백 -----

등록번호
장 번호
비고

발급번호
처리시각
발급자

202528260-00437-3235
10시 57분 34초
인터넷민원

등기수정
연월일
토지 등 급
(기준수확량등급)

개별공시지가기준일
개별공시지가(원/㎡)

2019년 01월 01일
1980000

2020년 01월 01일
2408000

2021년 01월 01일
2706000

2022년 01월 01일
2985000

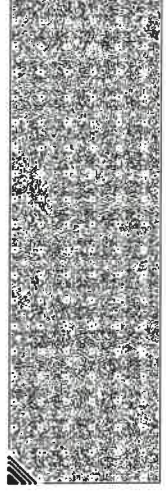
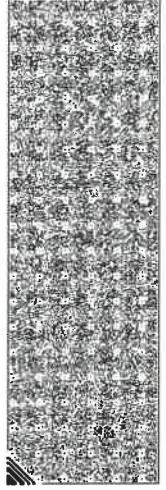
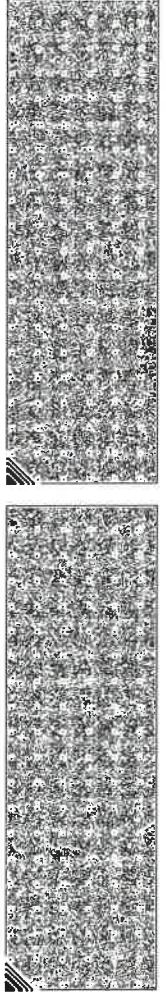
2023년 01월 01일
2843000

2024년 01월 01일
2856000

용도지역 등

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 3월 14일

인천광역시 서구청장

[illegible]

대지권 등록부

고유번호		2826012000-10640-0004				전유부분 건물표시		10층 1025호		장 번 호		1					
토지소재		인천광역시 서구 왕길동				지번		640-4		대지권비율		4.92/1401.2		건물명칭		마전복합타워	
지번																	
대지권비율																	
변 동 일 자		소유권 지분				소유자											
변 동 원 인																	
2022년 01월 20일						주 소											
(05)성명(명칭)변경																	
						서울특별시 서초구 강남대로 465 (서초동, 강남교보타워)											
						--- 이하 여백 ---											

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041610024745	고유번호	2826012000-3-06400004	명칭	마전복합타운	호수/기구수/세대수	85호/0가구/0세대
대지위치	인천광역시 서구 왕길동			지번	도로명주소	인천광역시 서구 검단로459번길 4 (왕길동)	
※대지면적	연면적 1,401.2 m ²	12,685.22 m ²	※지역	640-4	※지구	※구역	지구단위계획구역
건축면적	1,078.14 m ²	용적률 산정용 연면적 11,566.67 m ²	주구조	일반상업지역	주용도	층수	지하: 1층, 지상: 11층
※건폐율	76.94 %	※용적률	높이	일반철골구조, RC구조, SRC구조	지붕	부속건축물	동 m ²
※조경면적	m ²	※공개 공지/공간면적	※건축선 후퇴면적	40.75 m	(철근)콘크리트		
			※건축선 후퇴거리	m ²			
			m ²	m			

건축물 현황				건축물 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조
주1	지1층	철골철근콘크리트구조 및 RC구조	주차장	1,118.55	주1	3층	일반철골구조 및 RC구조
주1	1층	일반철골구조 및 RC구조	소매점, 일반음식점	748.23	주1	4층	일반철골구조 및 RC구조
주1	1층	일반철골구조 및 RC구조	주차장	314.55	주1	5층	일반철골구조 및 RC구조
주1	2층	일반철골구조 및 RC구조	주차장	1,063.24	주1	6층	일반철골구조 및 RC구조

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



담당 자:
전 화:

발급일: 2025년 3월 14일

인천광역시 서구청장

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m²]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽중 제2쪽)

대지위치				명칭	호수/가구수/세대수
인천광역시 서구 왕길동				마전북합타워	85호/0가구/0세대
지번	지번 관련 주소			도로명주소	인천광역시 서구 검단로459번길 4 (왕길동)
	640-4			도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기			인허가 시기	
			구분	육내	육외	인근	면제	승용	2 대	비상용		대
건축주	조용준	680826-1*****									허가일	2003.12.19.
설계자	강학규 서원건축사사무소	인천광역시-건축사사무소 -198	자주식	137 대	대	대	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량		착공일	
공사감리자	강학규 서원건축사사무소	인천광역시-건축사사무소 -198	기계식	대	대	대	대	형식	지상	개		2004.1.8.
공사시공자 (현장관리인)	최신희 상록종합건설(주)	경기도-토목건축공사업 -10-0222	전기차	대	대	대	대	용량	지하	개	사용승인일	2004.11.5.

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황		
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부			내진능력		
			특수구조 건축물			적용		
			기조형식 [] 지내력기초 [] 파일기초			지하수위		
			미해당			구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 등적해석법		
			GL			m		
			구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 등적해석법			종류		
						정기점검		
						2025.5.9.~2025.5.9.		

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2004.11.5.	건축물 사용승인(신축)에 따른 신규작성				
2005.3.15.	검단출장소-3214호에 의거 건축물표시(용도:1층109호 소매점 > 일반음식점)변경	2005.6.23.	매점 > 일반음식점)변경		
2005.5.20.	검단출장소-7241호에 의거 건축물표시(용도: 1층 108호 소매점 > 일반음식점)변경	2005.7.4.	검단출장소-10124호에 의거 건축물표시(107호 용도:소매점-3호용도:소매점 > 일반음식점)변경		

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

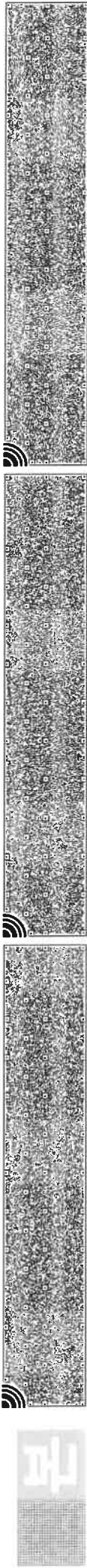
집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

건물ID		2120041610024745	고유번호	2826012000-3-06400004	명칭	호수/가구수/세대수 마전복합타워	호수/가구수/세대수 85호/0가구/0세대	(1쪽 중 제1쪽)
대지위치		인천광역시 서구 왕길동			지번	도로명주소	인천광역시 서구 검단로459번길 4 (왕길동)	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2005.9.29.	>일반음식점)변경 검단출장소-15755호에 의거 건축물표시(111호 용도:소매점- >일반음식점)변경	2018.9.3.	【2017-건축과-대수선허가-2】에 의거 9,10,11층 대수선[10,11층 슬래브 철거], 용도변경[9층/901호/전유면적 851.37㎡/문화 및 집회시설(예식장) → 업무시설(오피스텔), 902호/전유면적 40.49㎡/제2종근린생활시설(사무소) → 업무시설(오피스텔), 10층/1001호/전유면적 891.86㎡/제2종근린생활시설(일반음식점) → 업무시설(오피스텔), 11층/1101호/전유면적 852.09㎡/제2종근린생활시설(일반음식점) → 업무시설(오피스텔)] 및 전유부 합병, 분할[901,902호 → 901호 → 901-929호, 1001호 → 1001-1029호, 1101호 → 1101-1118호, 1121호~1129호] 정기점검(점검기간: 2016.11.05 까지, 보고일: 2019.02.27) 국토교통부령 제1235호 <2023.8.1> 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 - 이하여백 -
2005.10.4.	검단출장소-15914호에 의거 건축물표시(102호 용도:소매점->일반음식점)변경		
2005.12.2.	검단출장소-15916호에 의거 건축물표시(110호 용도:소매점->일반음식점)변경 검단출장소-19788호에의거 건축물표시(105호 용도:소매점->일반음식점)변경 검단출장소-19782호에의거 건축물표시(106호 용도:소매점->일반음식점)변경 대수선 및 용도변경 사용승인에 따른 변경사항 정리(대수선:9층,11층 방화구획변경, 용도변경:901호,1101호 일반목욕장->일반음식점) 검단출장소-6422호에 의거 건축물 표시변경(112호 용도변경:소매점->일반음식점) 용도변경 사용승인 및 전유부 변경에 따른 변동사항 정리(9층 일반음식점 1,023.62㎡를 예식장 977.15㎡, 사무소 46.47㎡로 용도변경하고 901호를 901,902호로 전유부 분할) (2008-검단출장소-대수선허가-1)호에 의거 10층 용도변경(일반목욕장에서 일반음식점으로 변경), 방화구획변경으로 대수선	2020.10.29. 2024.2.2.	
2008.1.28.			
2008.4.4.			
2008.4.25.			
2008.9.26.			
2009.3.31.	표시변경(101호 소매점->일반음식점)		
2011.10.4.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (층별개요(층번호명: '9층' -> '9층')표제부(세대수: '25' -> '0', 호수: '' -> '24')) 직권변경		

297mm×210mm[백상지(80 /㎡)]



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

건물ID	2220181610008318	고유번호	2826012000-3-06400004		명칭	마전복합타워	호명칭	(3쪽 중 1쪽) 1025
대지위치	인천광역시 서구 왕길동		지번	640-4	도로명주소	인천광역시 서구 검단로459번길 4 (왕길동)		

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	10층	일반철골구조	오피스텔	18.77	백상훈	인천광역시 부평구 백운로 53, 101동 704호 (십정동,파크타운1차)	1/1	2022.1.20.
주	10층	일반철골구조	오피스텔(복도)	7.93	870118-1*****			소유권이전
공용부분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	지하1층	철골철근콘크리트구조	오피스텔(주차장)	8.55				
주	지하1층	철골철근콘크리트구조	오피스텔(기계실, 전기실)	2.28				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.



인천광역시 서구청장

발급일자: 2025년 3월 14일
담당자: 전 화:

※ 경계벽이 없는 구분점표의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(3쪽 중 제2쪽)

건물ID	2220181610008318	고유번호	2826012000-3-06400004	명칭	마전복합타워	호명칭	1025
대지위치	인천광역시 서구 왕길동			지번	640-4	도로명주소	인천광역시 서구 검단로459번길 4 (왕길동)

전 유 부 분				소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주 소	소유권 지분
주	10층	일반철골구조	오피스텔(벽체공용)	3.91	주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)		변동일자 변동원인
		- 이하여백 -					
공 용 부 분							
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.



인천광역시 서구청장

담당자 :
전 화 :

발급일자: 2025년 3월 14일

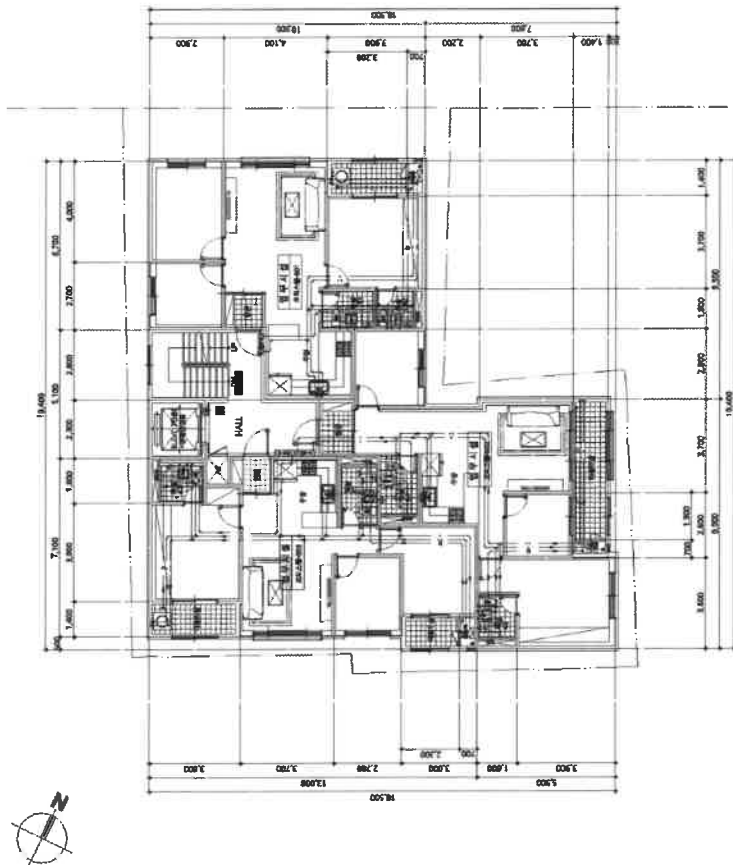
※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120161560000035	고유번호	2817710100-3-01850005	명칭	아이엔뷰	호수/가구수/세대수	8호/0가구/12세대
대지위치	인천광역시 미추홀구 송의동	지번	185-5	도로명주소	인천광역시 미추홀구 경인로42번길 62-15 (송의동)		

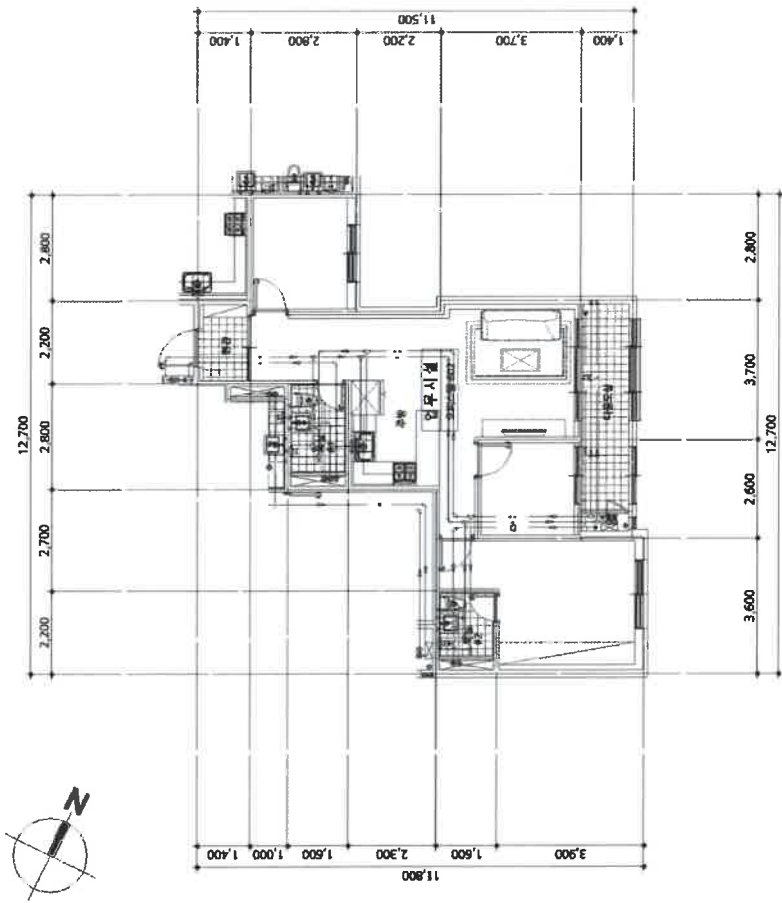


도면의 종류	평면도(6층)	축척	1 : 200	도면 작성자	세명종합건축사사무소건축사 문용수 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-----------------------------



나
코
코
마
차
스

건물ID	2220161560000213	고유번호	2817710100-3-01850005			명칭	아이엔뷰	호명칭	602
대지위치	인천광역시 미추홀구 송의동		지번	185-5	도로명주소		인천광역시 미추홀구 경인로42번길 62-15 (송의동)		
건축물현황도									



도면의 종류	면적	도면 작성자	세명중학교사사무소건축사문웅수 (서명되는인)
	면적 평	1:150	

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

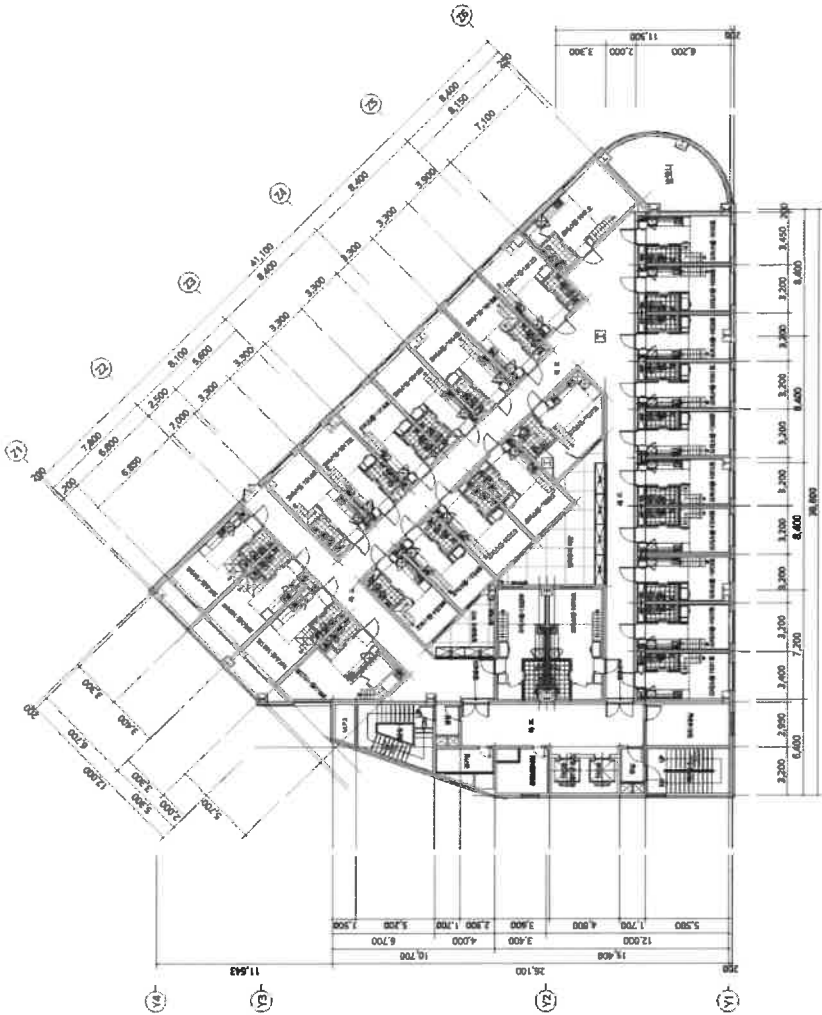


297 mm×210 mm [백상지 (80/m)]

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041610024745	고유번호	2826012000-3-06400004	명칭	마전북합타워	호수/가구수/세대수	85호/0가구/0세대
대지위치	인천광역시 서구 왕길동	지번	640-4	도로명주소	인천광역시 서구 검단로459번길 4 (왕길동)		

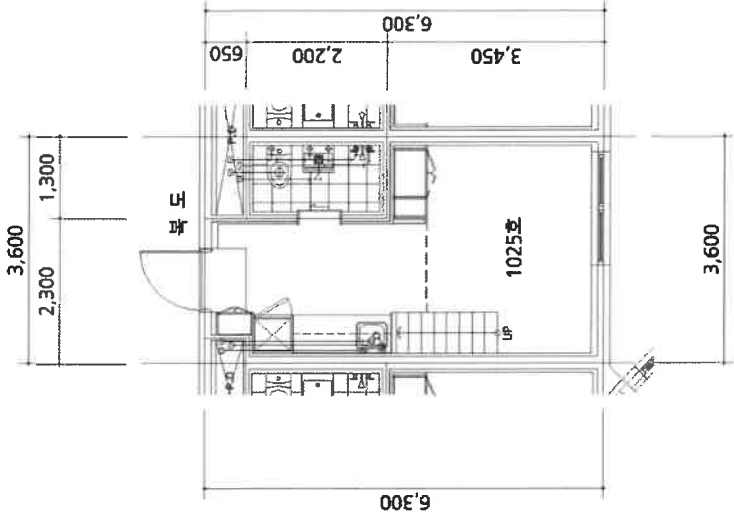


도면의 종류	평면도(10층)	축척	1 : 400	도면 작성자	오창울(창진건축사사무소) (서명 또는 인)
--------	----------	----	---------	--------	-------------------------



건축물현황도

건물ID	2220181610008318	고유번호	2826012000-3-064000004		명칭	마전북합타워	호명칭	1025
대지위치	인천광역시 서구 왕길동		지번	640-4	도로명주소		인천광역시 서구 김단로459번길 4 (왕길동)	
건축물현황도								



도면의 종류	평면도(10층)	축척	1 : 100	도면 작성자	오창울(창진건축사무소) (서명 또는 인)			
--------	----------	----	---------	--------	------------------------	--	--	--

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



회 보 서

우)21556 인천광역시 남동구 인주대로623번길 31 에코라이프주상복합 1동 3층
302호
E-Mail : gmapp03@KAPALAND.CO.KR

TEL. 032-204-1050
FAX. 0505-182-3640

문서번호 : GM3-250312-4401

시행일자 : 2025-03-21

수 신 : 한국자산관리공사 인천지역본부

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처 리 과			공		
당 당 자			람		

1. 저희 (주)굿모닝감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.03.12자 귀 제 『2025-01433-A01』호로 저희 법인에 의뢰하신 『인천광역시
미추홀구 송의동 185-5 아이엔뷰 제6층 제602호 외 소재 물건 (2025-01433-A01)』건에
대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



(주)굿모닝감정평가법인 경인지사

지사장 최 정 운

수수료 청구서

(전화: 032-204-1050, FAX: 0505-182-3640)

문서번호 : GM3-250312-4401

수 신 : 한국자산관리공사 인천지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.12 자 귀 제 『 2025-01433-A01 』 호로

의뢰하신 『 인천광역시 미추홀구 송의동 185-5 아이엔뷰 제6층 제602호외 』 에
대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		528,900	200,000+299,000,000 x 11/10,000≒528,900
실	여 비	40,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	20,000	
	공부발급비	4,200	
	기타 실비	16,000	
비	소 계	80,200	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		609,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		60,900	
합 계		669,900	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		669,900	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협 : 355-0060-1426-33(예금주:(주)굿모닝감정평가법인 경인지사)

(주)굿모닝감정평가법인 경인지사

지사장 최 정 운

