

감정평가서

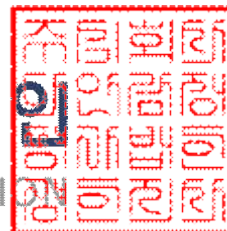
Appraisal Report

번호	D2-20250714-01
건명	인천광역시 연수구 연수동 593 연수푸르지오2단지 제7층 제202동-702호 외 (2025타경1286)

본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보평가시
확인금융기관 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수
없으며 당 법인은 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)다안감정평가법인
DAAN APPRAISAL CORPORATION



[경인지사] 인천광역시 연수구 송도미래로 30, 제E동 1203호 (송도동, 송도스마트밸리)

TEL: (032)721-5526, FAX: (0505)182-4506

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

김익창

김익창

(주)다안감정평가법인 경인지사장 김남균



감정평가액

금삼억오백만원정(₩305,000,000.-)

평가의뢰인

인천지방법원 경매3계

감정평가 목적

법원 경매

제출처

인천지방법원 경매3계

소유자
(대상업체명)

장재광

기준가치

시장가치

감정평가조건

-

목록
표시근거

귀 제시목록 등

기준시점

조사기간

작성일자

2025.07.22.

2025.07.22.

2025.07.22.

감정평가 내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가 (원/㎡)	금액 (원)
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	305,000,000
합계						₩305,000,000.-

심사
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인 합니다.

심사자 : 감정평가사

한기환



(부동산) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
1	인천광역시 연수구 연수동 [도로명주소] 인천광역시 연수구 벚꽃로 130-4	593, 593-1, 593-13 연수푸르지오 2단지	아파트, 업무시설, 근린생활시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 39층				
				지5층	2062.62			
				지4층	2435.16			
				지3층	2422.16			
				지2층	2434.91			
				지1층	2349.78			
				1층	1336.7			
				2층	417.41			
				3 ~ 11층	828.89			
				12 ~ 38층	621.06			
39층	474.16							
1	인천광역시 연수구 연수동	593 593-1 593-13	대 " "	중심상업지역	1,073.7			
				"	757.5			
				"	956.6			
(내)								
1	"	"		제7층	87.86	87.86	221,000,000	
				제202동-702호	13.4			
				1 소유권대지권	-----	13.4		
					2787.8			
						토지·건물	배분내역	
						토지 :	66,300,000	
						건물 :	154,700,000	
소 계							221,000,000	

(부동산) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
2	인천광역시 미추홀구 도화동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 연송로86번길 73-14	24-74	공동주택	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 5층	1층	14.82		
					2 ~ 3층	81.51		
					4층	67.43		
					5층	52.47		
2	" " " "	24-74	대	준주거지역 (내) 제5층 제501호 1 소유권대지권	42.07	42.07	84,000,000	
					23.7			
					-----	23.7		
					136			
소 계							84,000,000	
합 계							305,000,000	

인천광역시 연수구 연수동 593 연수푸르지오2단지 제7층 제202동-702호 외
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I | 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 연수구 송도동과 미추홀구 도화동에 소재하는 부동산(업무시설/공동주택)으로서, 인천지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거, 가격조사완료일인 2025년 07월 22일을 기준으로 평가하였음.

4. 실지조사 및 내용

본 건의 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사일은 2025년 07월 22일이며, 대상물건의 현황 등을 조사 및 확인하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상부동산의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 감정평가의 대상이 되는 토지 등 (이하 "대상물건"이라 한다)이 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 평가하였음.

인천광역시 연수구 연수동 593 연수푸르지오2단지 제7층 제202동-702호 외
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 감정평가 조건

없음.

6. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 이용 상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는 바, 물적 동일성은 인정됨.
- ② 대상물건의 위치확인은 현장조사로 확인하였음.
- ③ 현장조사 당시, 이해관계인의 부재 등으로 인하여 귀 의뢰기관과 협의 하에 대상물건의 내부구조는 건축물현황도 등을 기준하여 평가하였음.
- ④ 일련번호 2번은 집합건축물대장 전유부상 위반건축물(2023.04.26.)(조립식판넬조, 13.92㎡)이 등재되어있으며, 해당 위반건축물은 건축물 현황도상 테라스부분에 소재하는 것으로 판단되오니, 경매진행시 참고하시기 바람. (별첨 "내부구조도" 참조)

인천광역시 연수구 연수동 593 연수푸르지오2단지 제7층 제202동-702호 외
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 대상물건 개요

1. 전체 건축물 개요

일련 번호	소재지	건물명	주구조	주용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일
1	연수동 593	연수푸르지오 2단지	철근콘크리트구조	아파트, 업무시설, 근린생활시설	38,161.53	지하 5층 지상 39층	2011.06.02.
2	도화동 24-74	-	철근콘크리트조	공동주택	297.74	지상 5층	2010.03.08.

[토지이용계획_일련번호1]

중심상업지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>

[토지이용계획_일련번호2]

준주거지역, 지구단위계획구역(미추홀구 고시 제2023-212호), 건축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 건축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-07-03)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부 포함)

2. 평가대상 호수

일련 번호	용도	동	층	호	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전용+공용 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
1	오피스텔	202	7	702	87.86	95.607	183.467	13.4	-
2	다세대주택	-	5	501	42.07	9.836	51.906	23.7	-

III 감정평가 방법

1. 감정평가 방식 개요

□ 원가방식 (Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

□ 비교방식 (Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제9호에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제9호에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

□ 수익방식 (Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가 기준

□ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격 공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

인천광역시 연수구 연수동 593 연수푸르지오2단지 제7층 제202동-702호 외
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야한다.
 1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
 2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
 - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
 3. 지역요인 비교
 4. 개별요인 비교
 5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄 감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

인천광역시 연수구 연수동 593 연수푸르지오2단지 제7층 제202동-702호 외
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

인천광역시 연수구 연수동 593 연수푸르지오2단지 제7층 제202동-702호 외
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV 감정평가액 산출 및 결정

1. 거래사례비교법에 따른 산출내역

가. 거래사례 선정

1) 인근 유사 물건 실거래 사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전용면적 (㎡)	사용승인일	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	연수동 ***	***** ***	201/11/1104	90.42	2011.06.02.	240,000,000	2,654,280	2023.08.11.
2	청학동 ***	***** ***	401/4/401	93.38	2011.06.02.	240,000,000	2,570,143	2024.02.28.
3	연수동 ***	***** ***	202/9/901	47.47	2011.06.02.	139,000,000	2,928,165	2024.06.27.
4	도화동 **_**	****	1/5/502	47.18	2002.02.09.	95,400,000	2,022,043	2024.07.17.
5	도화동 *_**	*****	-/4/401	39.96	1992.11.23.	86,000,000	2,152,152	2023.05.27.
6	도화동 **_**	****	-/2/201	43.63	1986.06.23.	90,000,000	2,062,800	2022.10.18.

※ 거래단가 : 거래금액 / 전용면적(㎡)

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(Kais)

인천광역시 연수구 연수동 593 연수푸르지오2단지 제7층 제202동-702호 외
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 인근 유사 물건 감정평가사례

기호	소재지	동/층/호	전용면적 (㎡)	사용승인일	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
1	연수동 593	202/7/703	87.86	2011.06.02.	법원 경매	226,000,000	2,572,274	2024.11.28.
2	연수동 593-3	101/8/806	95.03	2011.06.02.	법원 경매	243,000,000	2,557,087	2024.01.12.
3	도화동 6-80	-/3/301	18.72	1995.06.02.	법원 경매	36,000,000	1,923,077	2024.02.29.
4	도화동 14-28	-/1/101	35.03	1990.08.28.	법원 경매	67,000,000	1,92,646	2024.06.11.

※ 평가단가 : 평가금액 / 전용면적(㎡)

※ 출처 : Kapa Hub (한국감정평가사협회)

인천광역시 연수구 연수동 593 연수푸르지오2단지 제7층 제202동-702호 외
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 거래사례 선정

상기 거래사례 중 대상 물건과 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 아래의 「거래사례 ①, ④」를 선정하였음.

기호	소재지	건물명	동/층/호	전용면적 (㎡)	사용승인일	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	연수동 ***	***** ***	201/11/1104	90.42	2011.06.02.	240,000,000	2,654,280	2023.08.11.
4	도화동 **_**	****	1/5/502	47.18	2002.02.09.	95,400,000	2,022,043	2024.07.17.

나. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인은 없음. (1.000)

다. 시점수정치 결정

구분	지역 (산정기간)	유형	시점수정치	비고
거래사례 ①	인천광역시 (2023.08.11.~2025.07.22.)	오피스텔	0.94581	거래시점 : 2023.08.11, 2023년07월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.07.22, 2025년06월 지수를 적용 함 2023.08.11 매매 가격지수 (적용:2023년07월) : 101.13 2025.07.22 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 95.65 시점수정치 : 95.65/101.13≒0.94581
거래사례 ④	인천광역시 (2024.07.17.~2025.07.22.)	연립다세대	0.98128	거래시점 : 2024.07.17, 2024년06월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.07.22, 2025년06월 지수를 적용 함 2024.07.17 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 101.5 2025.07.22 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 99.6 시점수정치 : 99.6/101.5≒0.98128

※ 작성일 현재 발표된 가장 최근 지수를 적용하였음.

인천광역시 연수구 연수동 593 연수푸르지오2단지 제7층 제202동-702호 외
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	자연환경(조망·풍치·경관 등)
내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용 (동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

인천광역시 연수구 연수동 593 연수푸르지오2단지 제7층 제202동-702호 외
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 가치형성요인 비교

[일련번호 1 / 거래사례1]

조건	세부항목	검토의견	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	상호 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	상호 대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	상호 대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

인천광역시 연수구 연수동 593 연수푸르지오2단지 제7층 제202동-702호 외
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[일련번호 2 / 거래사례4]

조건	세부항목	검토의견	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	대중교통의 편의성 차량이용의 편리성 부분에서 열세함.	0.98
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업.업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망.풍치.경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	경과연수에 따른 노후도 부분에서 우세하나 단지 내 총 세대수 부분에서 열세함.	1.03
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형.중형.소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	상호 대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.009

인천광역시 연수구 연수동 593 연수푸르지오2단지 제7층 제202동-702호 외
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)
1	2,654,280	1.000	0.94581	1.000	2,510,445
2	2,022,043	1.000	0.98128	1.009	2,002,048

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	용도	동	층	호	전용면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	오피스텔	107	28	2804	87.86	2,510,445	220,567,698	221,000,000	-
2	다세대주택	-	5	501	42.07	2,002,048	84,226,159	84,000,000	-
합 계								305,000,000	

3. 감정평가액 결정

가. 감정평가액

일련번호	용도	동	층	호	전용 면적(㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	오피스텔	107	28	2804	87.86	221,000,000	-
2	다세대주택	-	5	501	42.07	84,000,000	
합 계						305,000,000	

나. 감정평가액 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이용상황	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 위생 및 냉난방시설 등	8. 임대관계
3. 건물의 구조 등	6. 도시계획 및 기타 공법관계	9. 기타 참고사항
<p>1. 위치 및 주위환경</p> <p>일련번호 1 대상물건은 인천광역시 연수구 연수동 소재, '연수역' 남측 인근에 위치하는 부동산(오피스텔)으로 주위는 아파트, 근린생활시설 등이 분포하는 상업지대로서, 전반적인 주거환경은 양호함.</p> <p>일련번호 2 대상물건은 인천광역시 미추홀구 도화동 소재, '인천전자마이스터고등학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산(공동주택)으로 주위는 아파트, 다세대 등이 분포하는 준주거지대로서, 전반적인 주거환경은 양호함.</p> <p>2. 교통상황</p> <p>일련번호 1 대상물건까지 차량의 진출입 가능하고 인근 대중교통여건 등을 고려하였을 때, 전반적인 교통상황은 양호함.</p> <p>일련번호 2 대상물건까지 차량의 진출입 가능하고 인근 대중교통여건 등을 고려하였을 때, 전반적인 교통상황은 양호함.</p> <p>3. 건물의 구조 등</p> <p>일련번호 1 철근콘크리트구조 평슬라브구조지붕 39층 건물 내 제7층 제702호로서, 외 벽 : 모르타르 위 페인팅 마감 등임. 창 호 : PVC샷시 등임.</p> <p>일련번호 2 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 제5층 제501호로서, 외 벽 : 벽돌쌓기 마감 등임. 창 호 : PVC샷시 등임.</p> <p>4. 이용상황</p> <p>일련번호 1 오피스텔로 이용 중임.</p> <p>일련번호 2 다세대주택으로 이용 중임.</p>		

구분건물 감정평가요항표

2. 위치 및 주위환경	4. 이용상황	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 위생 및 냉난방시설 등	8. 임대관계
3. 건물의 구조 등	6. 도시계획 및 기타 공법관계	9. 기타 참고사항
<p>5. 위생, 냉난방시설 등</p> <p>일련번호 1 위생 급배수시설, 소화설비, 승강기 설비 등 갖추었음.</p> <p>일련번호 2 위생 급배수시설, 소화설비 등 갖추었음.</p> <p>6. 도시계획 및 기타 공법관계</p> <p>일련번호 1 중심상업지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 도시관리계획 입안중(2025-07-18)(연수 지구단위계획구역)</p> <p>일련번호 2 준주거지역, 지구단위계획구역(미추홀구 고시 제2023-212호), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-07-03)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)</p> <p>7. 공부와의 차이 -</p> <p>8. 임대관계 -</p> <p>9. 기타 참고사항 -</p>		

별지 2.
위 치 도



별지 2.
위 치 도



대상물건

인천광역시 연수구 연수동 593
연수푸르지오2단지 제7층 제202동-702호



별지 3.
내 부 구조 도

대상물건	인천광역시 미추홀구 도화동 24-74 제5층 제501호
------	-----------------------------------





[일련번호 1 전경]



[일련번호 1 전경]



[일련번호 1 개별호수]



[일련번호 1 주위환경]



[일련번호 1 주위환경]



[일련번호 1 주위환경]



[일련번호 2 전경]



[일련번호 2 전경]



[일련번호 2 공동현관]



[일련번호 2 주차장]



[일련번호 2 주위환경]



[일련번호 2 주위환경]

수수료 청구서

감정평가서번호 : D2-20250714-01

인천지방법원 경매3계 귀하

감정평가수수료 : ₩740,300.-

2025타경1286(2025.07.14.)을 통해 의뢰하신 『장재광 소유물건(2025타경1286)』 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인 등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구금액-

과목	금액	비고
가. 평가수수료	424,000	(250,000+255,000,000 x 11/10,000)x 0.8배
나. 여비	220,000	인천광역시 연수구
물건조사비	20,000	2개호
공부발급비	2,000	등기사항전부증명서 등
기타실비	7,000	우편발송 기타
특별용역비	-	-
합계	673,000	※ 합계에서 1,000원 미만 절사함.
부가가치세	67,300	
총계	740,300	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩ 740,300 -	총계 - 기납부착수금

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

국민은행 850101-00-098142 / 예금주:주식회사 다안감정평가법인 경인지사



(주)다안감정평가법인

DAAN APPRAISAL CORPORATION



경인지사장 김 남 균

(TEL: 032-721-5526 FAX: 0505-182-4506)

[공급자(사업자)등록번호 : 477-85-01754]



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1201-2011-006264

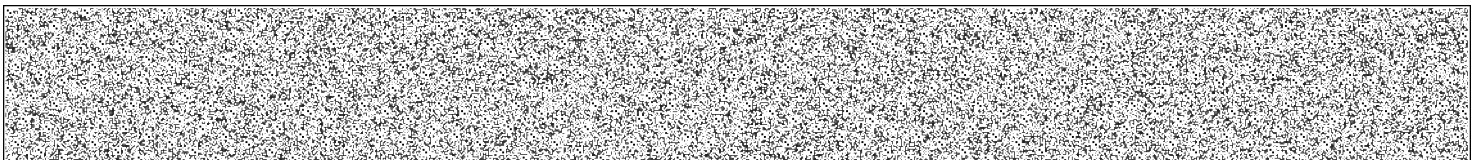


[집합건물] 인천광역시 연수구 연수동 593외 2필지 연수푸르지오2단지 제7층 제202동-702호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2011년6월28일	인천광역시 연수구 연수동 593, 593-1, 593-13 연수푸르지오2단지	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 39층 아파트, 업무시설, 근린생활 시설 지5층 2062.62㎡ 지4층 2435.16㎡ 지3층 2422.16㎡ 지2층 2434.91㎡ 지1층 2349.78㎡ 1층 1336.7㎡ 2층 417.41㎡ 3층 828.89㎡ 4층 828.89㎡ 5층 828.89㎡ 6층 828.89㎡ 7층 828.89㎡ 8층 828.89㎡ 9층 828.89㎡ 10층 828.89㎡ 11층 828.89㎡ 12층 621.06㎡ 13층 621.06㎡ 14층 621.06㎡ 15층 621.06㎡ 16층 621.06㎡ 17층 621.06㎡ 18층 621.06㎡ 19층 621.06㎡ 20층 621.06㎡ 21층 621.06㎡ 22층 621.06㎡ 23층 621.06㎡ 24층 621.06㎡ 25층 621.06㎡	도면 제2011-249호

[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.



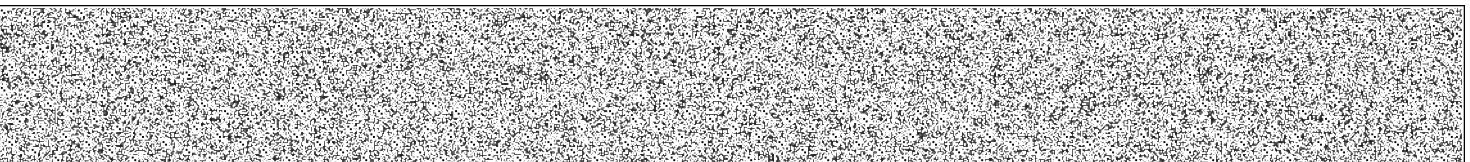
발행번호 120202KBD01205070010110161000006233400016430001112

발급확인번호 AAOG-SOXX-2647

발행일 2025/07/16

[집합건물] 인천광역시 연수구 연수동 593외 2필지 연수푸르지오2단지 제7층 제202동-702호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			26층 621.06㎡ 27층 621.06㎡ 28층 621.06㎡ 29층 621.06㎡ 30층 621.06㎡ 31층 621.06㎡ 32층 621.06㎡ 33층 621.06㎡ 34층 621.06㎡ 35층 621.06㎡ 36층 621.06㎡ 37층 621.06㎡ 38층 621.06㎡ 39층 474.16㎡	
2		인천광역시 연수구 연수동 593, 593-1, 593-13 연수푸르지오2단지 [도로명주소] 인천광역시 연수구 벚꽃로 130-4	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 39층 아파트. 업무시설. 근린생활 시설 지5층 2062.62㎡ 지4층 2435.16㎡ 지3층 2422.16㎡ 지2층 2434.91㎡ 지1층 2349.78㎡ 1층 1336.7㎡ 2층 417.41㎡ 3층 828.89㎡ 4층 828.89㎡ 5층 828.89㎡ 6층 828.89㎡ 7층 828.89㎡ 8층 828.89㎡ 9층 828.89㎡ 10층 828.89㎡ 11층 828.89㎡ 12층 621.06㎡ 13층 621.06㎡ 14층 621.06㎡ 15층 621.06㎡ 16층 621.06㎡ 17층 621.06㎡ 18층 621.06㎡ 19층 621.06㎡	도로명주소 2013년2월1일 등기



[집합건물] 인천광역시 연수구 연수동 593외 2필지 연수푸르지오2단지 제7층 제202동-702호

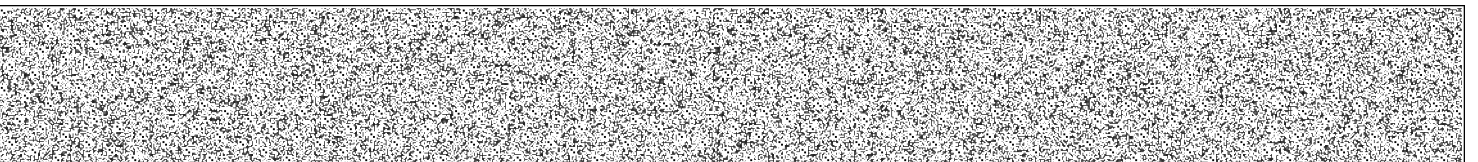
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			20층 621.06㎡ 21층 621.06㎡ 22층 621.06㎡ 23층 621.06㎡ 24층 621.06㎡ 25층 621.06㎡ 26층 621.06㎡ 27층 621.06㎡ 28층 621.06㎡ 29층 621.06㎡ 30층 621.06㎡ 31층 621.06㎡ 32층 621.06㎡ 33층 621.06㎡ 34층 621.06㎡ 35층 621.06㎡ 36층 621.06㎡ 37층 621.06㎡ 38층 621.06㎡ 39층 474.16㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 연수구 연수동 593 2. 인천광역시 연수구 연수동 593-1 3. 인천광역시 연수구 연수동 593-13	대 대 대	1073.7㎡ 757.5㎡ 956.6㎡	2011년6월28일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2011년6월28일	제7층 제202동-702호	철근콘크리트구조 87.86㎡	도면 제2011-249호

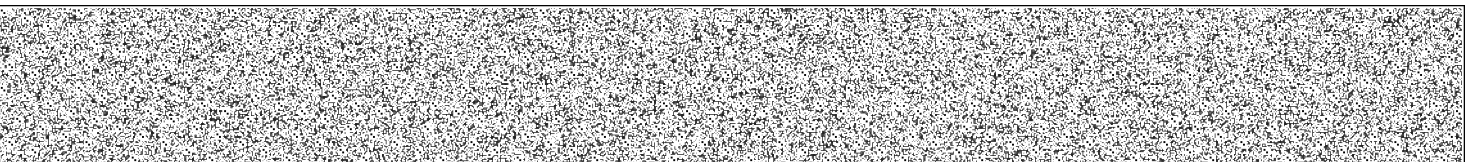


[집합건물] 인천광역시 연수구 연수동 593외 2필지 연수푸르지오2단지 제7층 제202동-702호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2, 3 소유권대지권	2787.8분의 13.4	2011년6월2일 대지권 2011년6월28일

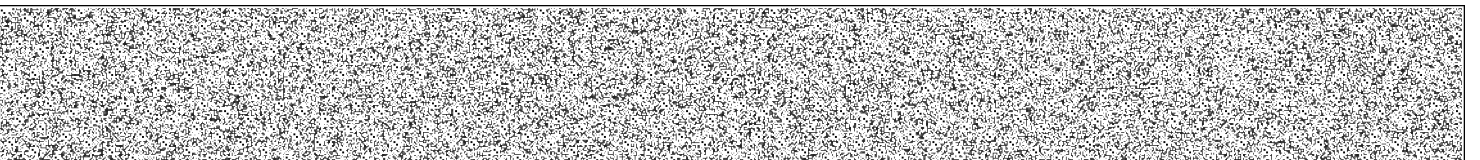
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2011년6월28일 제62112호		소유자 주식회사다음종합건설 120111-0150938 인천광역시 연수구 청학동 496-4,5 연수광장프라자 601-1호
2	소유권이전	2011년6월28일 제62113호	2011년6월27일 신탁	수탁자 한국자산신탁주식회사 110111-2196304 서울특별시 강남구 역삼동 737 강남파이낸스센터19층
	신탁			신탁원부 제2011-1581호
3	소유권이전	2013년3월22일 제25527호	2013년3월22일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사다음종합건설 120111-0150938 인천광역시 연수구 청학동 496-4,5 연수광장프라자 601-1호
	2번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	소유권이전	2013년3월22일 제25548호	2013년3월18일 매매	소유자 김난희 820907-***** 경기도 이천시 장호원읍 샘재로145번길 57-4 거래가액 금291,207,340원
5	임의경매개시결정	2014년4월7일 제33315호	2014년4월7일 인천지방법원의 임의경매개시결 정(2014타경258 27)	채권자 이문1동2동새마을금고 114144-0000835 서울 동대문구 이문로30길 24 (이문동)
6	압류	2014년5월27일 제50528호	2014년5월27일 압류(징수팀-90 3185)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 서울특별시 마포구 독막로 311(염리동 168-9)



[집합건물] 인천광역시 연수구 연수동 593외 2필지 연수푸르지오2단지 제7층 제202동-702호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				(이전지사)
7	가압류	2014년8월14일 제78366호	2014년8월14일 수원지방법원 여주지원의 가압류결정(2014카단944)	청구금액 금27,488,472 원 채권자 엔에이치농협캐피탈 주식회사 110111-3634428 서울 영등포구 국제금융로8길 27-8 (여의도동)
8	소유권이전	2015년6월8일 제63635호	2015년6월8일 임의경매로 인한 매각	소유자 장재광 770511-***** 인천광역시 남구 매소홀로309번길 32, 102동 4605호 (학익동, 엑슬루타워)
9	5번임의경매개시결 정, 6번압류, 7번가압류 등기말소	2015년6월8일 제63635호	2015년6월8일 임의경매로 인한 매각	
10	가압류	2021년9월9일 제372352호	2021년9월9일 서울중앙지방법 원의 가압류 결정(2021카단814878)	청구금액 금80,000,000 원 채권자 서울보증보험 주식회사 110111-0099774 서울 종로구 김상옥로 29 (연지동, 서울보증보험) (강남신용지원단)
11	10번가압류등기말소	2021년9월23일 제386057호	2021년9월16일 해제	
12	가압류	2023년7월5일 제241360호	2023년7월5일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2023카단103989)	청구금액 금320,000,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40, 18층(문현동, 부산국제금융센터) (서울서부관리센터)
13	압류	2024년11월27일 제427220호	2024년11월27일 압류(기획경제 국 세무2과-007796)	권리자 연수구(인천광역시) 2317
14	압류	2025년6월17일 제3041373호	2025년6월13일 압류(교통행정 과-45435)	권리자 연수구(인천광역시) 2317

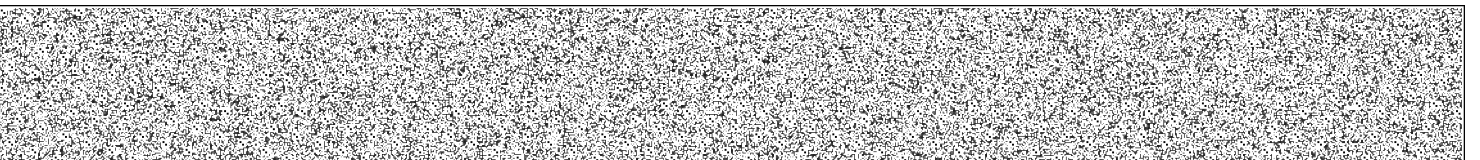


[집합건물] 인천광역시 연수구 연수동 593외 2필지 연수푸르지오2단지 제7층 제202동-702호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
15	임의경매개시결정	2025년7월10일 제3588313호	2025년7월10일 인천지방법원의 임의경매개시결 정(2025타경128 6)	채권자 수협은행(분할전 : 수산업협동조합중앙회) 244235-0009895 서울 송파구 오금로 62 (여신관리부)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

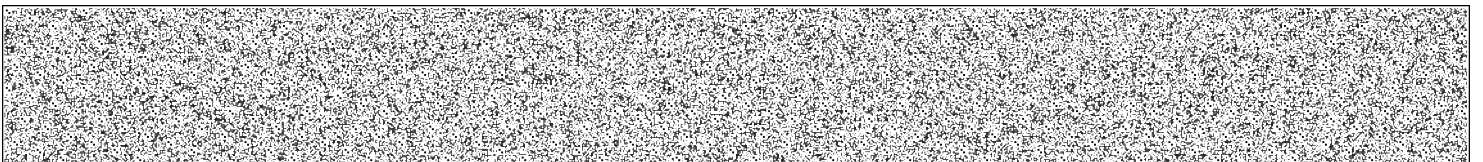
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2013년3월22일 제25549호	2013년3월22일 설정계약	채권최고액 금243,578,400원 채무자 김난희 경기도 이천시 장호원읍 샘재로145번길 57-4 근저당권자 이문1동2동새마을금고 114144-0000835 서울특별시 동대문구 이문동 363-17
2	근저당권설정	2013년6월14일 제57055호	2013년6월12일 설정계약	채권최고액 금36,000,000원 채무자 김난희 경기도 이천시 장호원읍 샘재로145번길 57-4 근저당권자 조천연 460707-***** 경기도 안양시 동안구 관평로 333, 11동 702호 (관양동, 현대아파트)
3	1번근저당권설정, 2번근저당권설정 등기말소	2015년6월8일 제63635호	2015년6월8일 임의경매로 인한 매각	
4	근저당권설정	2015년6월8일 제63636호	2015년6월8일 설정계약	채권최고액 금178,800,000원 채무자 장재광 인천광역시 남구 매소홀로309번길 32, 102동 4605호 (학익동, 엑슬루타워) 근저당권자 수산업협동조합중앙회 110138-0000014 서울특별시 송파구 오금로 62 (신천동) (금천지점)
4-1	4번근저당권변경	2017년6월27일 제227917호	2017년6월27일 변경계약	채권최고액 금163,440,000원



[집합건물] 인천광역시 연수구 연수동 593외 2필지 연수푸르지오2단지 제7층 제202동-702호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
4-2	4번근저당권변경	2020년9월9일 제404476호	2020년9월9일 변경계약	채권최고액 금159,960,000원
5	주택임차권	2019년8월19일 제302847호	2019년7월26일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2019카임10042 0)	임차보증금 금150,000,000원 범 위 7층 702호 87.86제곱미터 임대차계약일자 2017년6월19일 주민등록일자 2017년6월23일 점유개시일자 2017년7월15일 확정일자 2017년7월6일 임차권자 엄명분 700106-***** 인천광역시 연수구 벚꽃로 130-4, 비동 201호 (연수동, 연수푸르지오2단지) 고인환 701111-***** 인천광역시 연수구 벚꽃로 130-4, 202동 702호 (연수동, 연수푸르지오2단지)
5-1				5번 등기는 건물만에 관한 것임 2019년8월19일 부기
6	5번주택임차권등기 말소	2020년9월14일 제410750호	2020년9월9일 해제	
7	주택임차권	2022년11월17일 제385329호	2022년10월26일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2022카임11516)	임차보증금 금165,000,000원 범 위 제7층 제202동-702호 87.86㎡ 전부 임대차계약일자 2020년7월23일 주민등록일자 2020년9월9일 점유개시일자 2020년9월9일 확정일자 2020년7월28일 임차권자 최대웅 891022-***** 인천광역시 연수구 벚꽃로 130-4, 202동 702호 (연수동, 연수푸르지오 2단지)
7-1				7번 등기는 건물만에 관한 것임 2022년11월17일 부기

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 인천광역시 연수구 연수동 593외 2필지 연수푸르지오2단지 제7층 제202동-702호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 7월 16일

법원행정처 등기정보중앙관리소

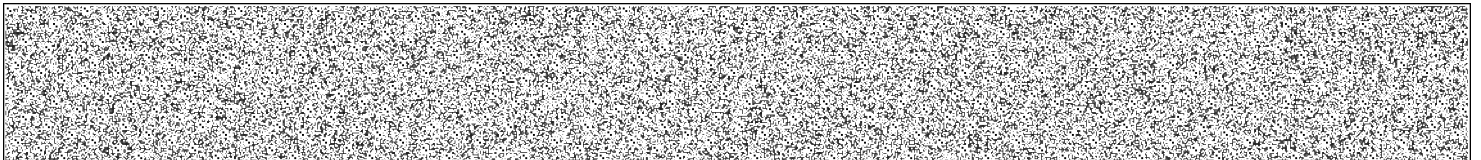
전산운영책임관



* 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(<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 120202KBD01205070010110161000006233400086430001112

발급확인번호 AAOG-SOXX-2647

발행일 2025/07/16

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 1201-2011-006264

[집합건물] 인천광역시 연수구 연수동 593외 2필지 연수푸르지오2단지 제7층 제202동-702호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
장재광 (소유자)	770511-*****	단독소유	인천광역시 남구 매소홀로309번길 32, 102동 4605호 (학익동, 엑슬루타워)	8

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
12	가압류	2023년7월5일 제241360호	청구금액 금320,000,000 원 채권자 주택도시보증공사	장재광
13	압류	2024년11월27일 제427220호	권리자 연수구(인천광역시)	장재광
14	압류	2025년6월17일 제3041373호	권리자 연수구(인천광역시)	장재광
15	임의경매개시결정	2025년7월10일 제3588313호	채권자 수협은행(분할전 : 수산업협동조합중앙회)	장재광

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	근저당권설정	2015년6월8일 제63636호	채권최고액 금178,800,000원 근저당권자 수산업협동조합중앙회	장재광
4-1	근저당권변경	2017년6월27일 제227917호	채권최고액 금163,440,000원	장재광
4-2	근저당권변경	2020년9월9일 제404476호	채권최고액 금159,960,000원	장재광
7	임차권설정	2022년11월17일 제385329호	임차보증금 금165,000,000원 임차권자 최대용	장재광

[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 7월 16일 오후 1시34분30초

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

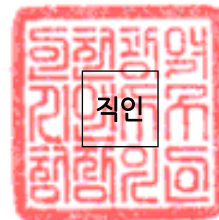
건물ID	2120111570000136	고유번호	2818510300-3-05930000	명칭	연수 푸르지오 2단지	호수/가구수/세대수	99호/0가구/110세대		
대지위치	인천광역시 연수구 연수동		지번	593 외 2필지	도로명주소	인천광역시 연수구 벚꽃로 130-4 (연수동)			
*대지면적	2,787.8 m ²	연면적	38,161.53 m ²	*지역	중심상업지역	*지구	택지개발지구	*구역	제1종지구단위계획구역
건축면적	1,880.42 m ²	용적률 산정용 연면적	26,456.9 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	아파트,업무시설,근린생활시설	층수	지하: 5층, 지상: 39층
*건폐율	67.45 %	*용적률	949.02 %	높이	128.97 m	지붕	평슬라브구조	부속건축물	동 m ²
*조경면적	m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지5층	철골철근콘크리트구조	지하주차장,기계,전기실	2,062.62	주1	지1층	철골철근콘크리트구조	지하주차장	2,349.78
주1	지4층	철골철근콘크리트구조	지하주차장	2,435.16	주1	1층	철골철근콘크리트구조	근린생활시설,로비,MDF실,방재센터	1,336.7
주1	지3층	철골철근콘크리트구조	지하주차장	2,422.16	주1	2층	철근콘크리트구조	주민공동시설	417.41
주1	지2층	철골철근콘크리트구조	지하주차장	2,434.91	주1	3층	철근콘크리트구조	오피스텔	828.89

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 7월 16일

인천광역시 연수구청장



담당자:
전화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m²]

대지위치		인천광역시 연수구 연수동		명칭	연수 푸르지오 2단지	호수/가구수/세대수	99호/0가구/110세대
지번	지번 관련 주소	593-1, 593-13		도로명주소	인천광역시 연수구 벚꽃로 130-4 (연수동)		
593 외 2필지				도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장					승강기		인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	비상용		
건축주	(주)다움종합건설	120111-0*****						7 대	2 대	허가일 2007.8.14.	
설계자	(주)기안건축사사무소	강남구-건축사사무소-1916	자주식	291 대 10,972.74 m ²	대 m ²	대 m ²	대	* 하수처리시설	* 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2007.11.29.	
공사감리자	(주)단건축사사무소	인천광역시-종합감리전문회사-004	기계식	대 m ²	대 m ²	대 m ²		형식 접촉폭기방법	지상	개 m ²	사용승인일 2011.6.2.
공사시공자 (현장관리인)	(주)대우건설	중구-토목건축공사업-541	전기차	대 m ²	대 m ²	대 m ²		용량 1,500인용	지하	개 m ²	

*건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황		
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부		
에너지성능지표(EPI) 점수		62.1점, 에너지소비총량: 0kWh/m ²	적용					
			특수구조 건축물		지하수위	건축물 관리점검 현황		
			미해당		G.L	m		
			기초형식 [] 지내력기초 t/m ² [] 파일기초		구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법		종류 정기점검	점검유효기간 2023.5.31.~2026.3.27.

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인		변동일	
2011.6.2. 2013.5.20.	신규작성(신축) 건축과-9610호에 의거 표시변경 [1층 108호 전유부 근린생활시설 37.35㎡를 제2종근생(일반음식점) 37.35㎡로 변경]		2019.4.19. 2019.5.28.	건축과-17842호에 의거 현황도 변경(2층 어린이놀이터 철거 후 주민공동시설(쉼터) 설치) 국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID 2120111570000136	고유번호 2818510300-3-05930000	명칭 연수 푸르지오 2단지	호수/가구수/세대수 99호/0가구/110세대
대지위치 인천광역시 연수구 연수동		지번 593 외 2필지	도로명주소 인천광역시 연수구 벚꽃로 130-4 (연수동)

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	4층	철근콘크리트구조	오피스텔	828.89	주1	15층	철근콘크리트구조	아파트	621.06
주1	5층	철근콘크리트구조	오피스텔	828.89	주1	16층	철근콘크리트구조	아파트	621.06
주1	6층	철근콘크리트구조	오피스텔	828.89	주1	17층	철근콘크리트구조	아파트	621.06
주1	7층	철근콘크리트구조	오피스텔	828.89	주1	18층	철근콘크리트구조	아파트	621.06
주1	8층	철근콘크리트구조	오피스텔	828.89	주1	19층	철근콘크리트구조	아파트	621.06
주1	9층	철근콘크리트구조	오피스텔	828.89	주1	20층	철근콘크리트구조	아파트	621.06
주1	10층	철근콘크리트구조	오피스텔	828.89	주1	21층	철근콘크리트구조	아파트	621.06
주1	11층	철근콘크리트구조	오피스텔	828.89	주1	22층	철근콘크리트구조	아파트	621.06
주1	12층	철근콘크리트구조	아파트	621.06	주1	23층	철근콘크리트구조	아파트	621.06
주1	13층	철근콘크리트구조	아파트	621.06	주1	24층	철근콘크리트구조	아파트	621.06
주1	14층	철근콘크리트구조	아파트	621.06	주1	25층	철근콘크리트구조	아파트	621.06

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(2쪽 중 제2쪽)

건물ID 2120111570000136	고유번호 2818510300-3-05930000	명칭 연수 푸르지오 2단지	호수/가구수/세대수 99호/0가구/110세대
대지위치 인천광역시 연수구 연수동		지번 593 외 2필지	도로명주소 인천광역시 연수구 벚꽃로 130-4 (연수동)

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	26층	철근콘크리트구조	아파트	621.06	주1	37층	철근콘크리트구조	아파트	621.06
주1	27층	철근콘크리트구조	아파트	621.06	주1	38층	철근콘크리트구조	아파트	621.06
주1	28층	철근콘크리트구조	아파트	621.06	주1	39층	철근콘크리트구조	아파트	474.16
주1	29층	철근콘크리트구조	아파트	621.06			- 이하여백 -		
주1	30층	철근콘크리트구조	아파트	621.06					
주1	31층	철근콘크리트구조	아파트	621.06					
주1	32층	철근콘크리트구조	아파트	621.06					
주1	33층	철근콘크리트구조	아파트	621.06					
주1	34층	철근콘크리트구조	아파트	621.06					
주1	35층	철근콘크리트구조	아파트	621.06					
주1	36층	철근콘크리트구조	아파트	621.06					

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120111570000136	고유번호	2818510300-3-05930000	명칭	연수 푸르지오 2단지	호수/가구수/세대수	99호/0가구/110세대
대지위치	인천광역시 연수구 연수동		지번	593 외 2필지	도로명주소	인천광역시 연수구 벚꽃로 130-4 (연수동)	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2024.2.2.	국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2) 에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재		
2024.8.6.	정기점검(점검기간 : 2023.05.31 까지, 보고일 : 2023.05.03) - 이하여백 -		

집합건축물대장(전유부, 갑)

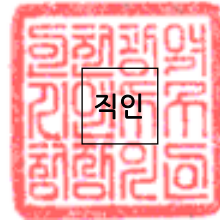
(2쪽 중 제1쪽)

건물D	2220111570004293	고유번호	2818510300-3-05930000	명칭	연수 푸르지오 2단지	호명칭	202동-702호
대지위치	인천광역시 연수구 연수동			지번	593 외 2필지	도로명주소	인천광역시 연수구 벚꽃로 130-4 (연수동)

전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	7층	철근콘크리트구조	오피스텔	87.86	장재광	인천광역시 남구 매소홀로309번길 32, 102동 4605호 (학익동, 엑슬루타워)	1/1	2015.6.8.
		-이하여백-			770511-1*****			소유권이전
공용부분						-이하여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
부	각층	철골철근콘크리트구조	지하주차장(지1~지5)	52.753				
주	각층	철근콘크리트구조	ELEV,계단실	38.828				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 연수구청장



직인

담당자:
전화:

발급일자: 2025년 7월 16일

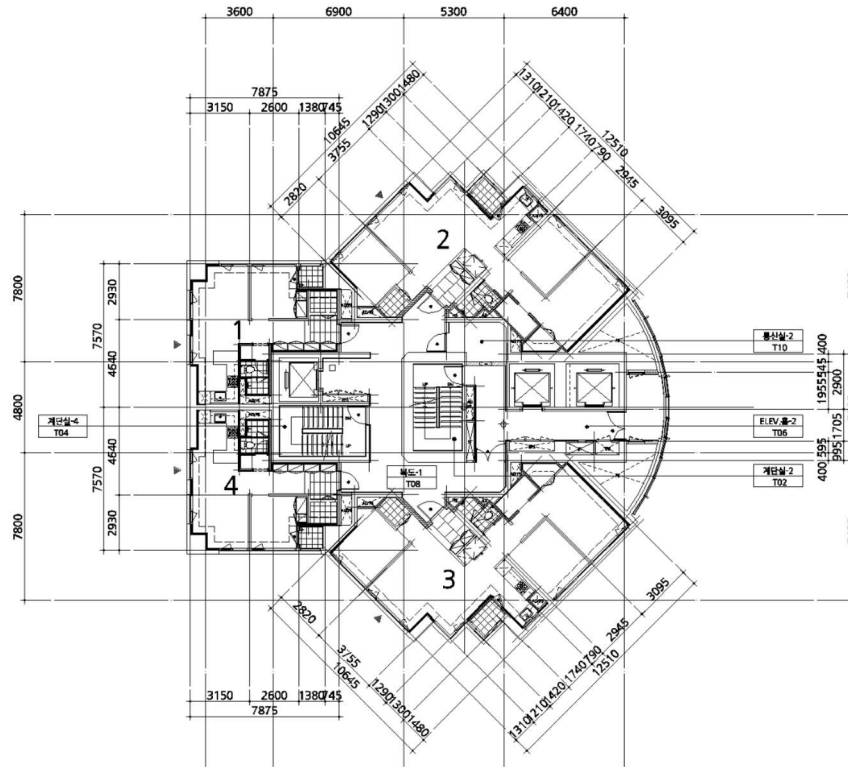
※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]

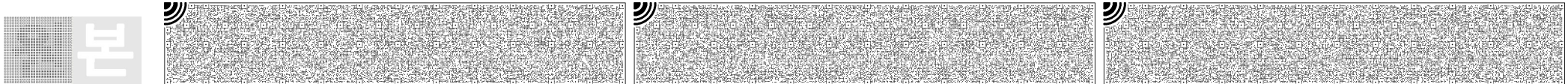
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120111570000136	고유번호	2818510300-3-05930000	명칭	연수 푸르지오 2단지	호수/가구수/세대수	99호/0가구/110세대
대지위치	인천광역시 연수구 연수동		지번	593 외 2필지	도로명주소 인천광역시 연수구 벚꽃로 130-4 (연수동)		



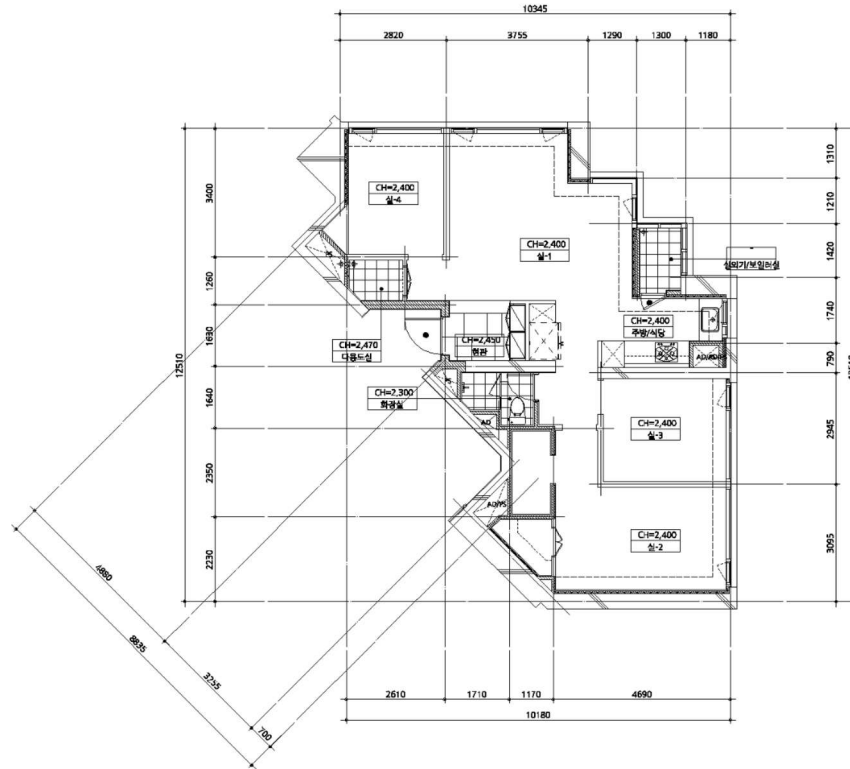
도면의 종류	평면도(7층)	축척	1 : 300	도면 작성자	(주)기안건축사사무소 건축사 김종천 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-------------------------------



건축물현황도

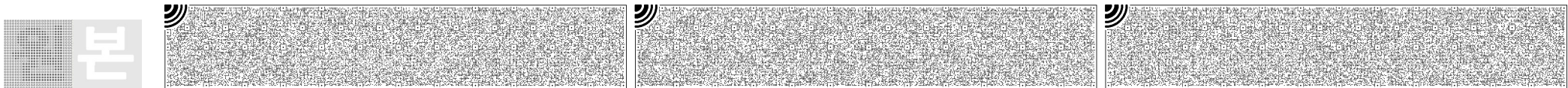
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220111570004293	고유번호	2818510300-3-05930000	명칭	연수 푸르지오 2단지	호명칭	202동-702호
대지위치	인천광역시 연수구 연수동		지번	593 외 2필지	도로명주소	인천광역시 연수구 벚꽃로 130-4 (연수동)	
건축물현황도							



도면의 종류	평면도(7층)	축척	1 : 150	도면 작성자	(주)기안건축사사무소 건축사 김중천	(서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------------	-----------

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





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 [제출용] -

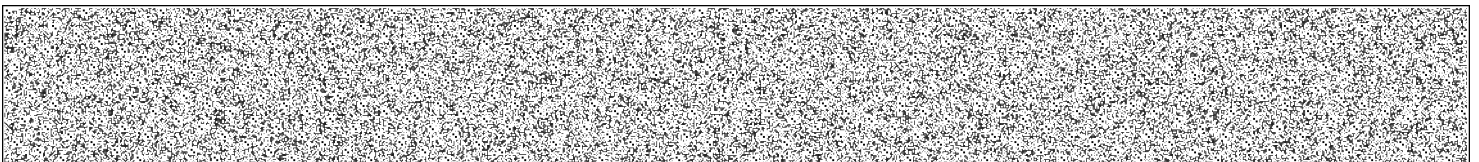
고유번호 1201-2010-000661



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 24-74 제5층 제501호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2010년3월16일	인천광역시 남구 도화동 24-74	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택 1층 14.82㎡ 2층 81.51㎡ 3층 81.51㎡ 4층 67.43㎡ 5층 52.47㎡	전산도면번호 10-1201-0000083	
2		인천광역시 남구 도화동 24-74 [도로명주소] 인천광역시 남구 연송로86번길 73-14	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택 1층 14.82㎡ 2층 81.51㎡ 3층 81.51㎡ 4층 67.43㎡ 5층 52.47㎡	도로명주소 2014년1월20일 등기	
3		인천광역시 미추홀구 도화동 24-74 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 연송로86번길 73-14	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택 1층 14.82㎡ 2층 81.51㎡ 3층 81.51㎡ 4층 67.43㎡ 5층 52.47㎡	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 24-74		대	141.2㎡	2010년3월16일

[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 120202JBC01205073010100161000000634700016155001112

발급확인번호 AAOG-SQMY-6617

발행일 2025/07/16

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 24-74 제5층 제501호

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
2	1. 인천광역시 미추홀구 도화동 24-74	대	141.2㎡	2018년7월1일 1토지 행정구역명칭변경 2018년7월10일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

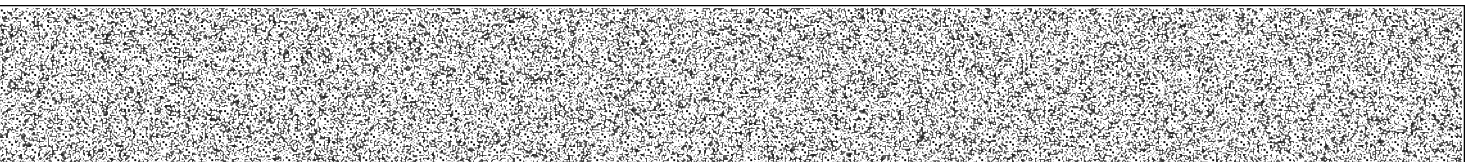
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2010년3월16일	제5층 제501호	철근콘크리트구조 42.07㎡	전산도면번호 10-1201-0000083

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	136분의 23.7	2010년3월15일 대지권 2010년3월16일
2			별도등기 있음 1토지(을구 9번 근저당권설정등기) 2010년3월16일

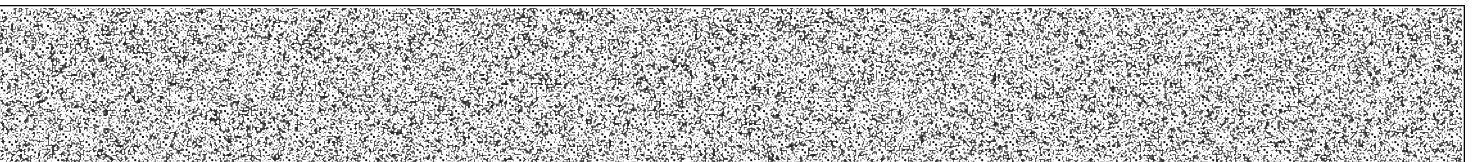
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2010년3월16일 제21179호		소유자 전종삼 521228-***** 인천광역시 남구 도화동 6-80 에스케이맨션 101호
2	소유권이전	2010년3월25일 제24602호	2010년3월3일 매매	소유자 이호준 850908-***** 인천광역시 남구 도화동 24-74
2-1	2번등기명의인표시 변경	2012년6월22일 제52740호	2012년6월19일 전거	이호준의 주소 인천광역시 남구 연송로86번길 73-14, 501호(도화동)
3	가압류	2014년2월19일 제15280호	2014년2월18일 인천지방법원의 가압류결정(201 4카단100368)	청구금액 금16,786,350 원 채권자 근로복지공단 111271-0007455 서울 영등포구 버드나루로2길 8 근로복지공단
4	가압류	2014년6월5일	2014년6월5일	청구금액 금46,751,311 원



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 24-74 제5층 제501호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제54570호	인천지방법원의 가압류결정(201 4카단5640)	채권자 인천신용보증재단 120171-0002571 인천 남동구 남동대로215번길 30-9층 (고잔동 인천종합비즈니스센터) (중부지점)
5	임의경매개시결정	2014년11월4일 제108083호	2014년11월4일 인천지방법원의 임의경매개시결 정(2014타경773 85)	채권자 한국주택금융공사위업무수탁기관주식회 사한국스탠다드차타드은행 110111-0013419 서울 종로구 종로 47 (공평동) (씨비리스크관리부)
6	소유권이전	2015년7월28일 제85993호	2015년7월28일 임의경매로 인한 매각	소유자 장재광 770511-***** 인천광역시 남구 매소홀로309번길 32, 102동 4605호(학익동,엑슬루타워)
6-1	6번등기명의인표시 변경	2021년9월16일 제383371호	2019년7월19일 주소변경	장재광의 주소 인천광역시 미추홀구 수봉안길46번길 33, 201호 (승의동, 공명빌라)
6-2	6번등기명의인표시 변경	2024년6월21일 제229932호	2024년6월10일 주소변경	장재광의 주소 인천광역시 미추홀구 재님이길61번길 31, 비02호(학익동, 한성빌라)
7	3번가압류, 4번가압류, 5번임의경매개시결 정 등기말소	2015년7월28일 제85993호	2015년7월28일 임의경매로 인한 매각	
8	가압류	2023년7월5일 제241360호	2023년7월5일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2023카단1 03989)	청구금액 금320,000,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40, 18층(문현동, 부산국제금융센터) (서울서부관리센터)
9	8번가압류등기말소	2023년8월8일 제285974호	2023년8월8일 일부해제	
10	임의경매개시결정	2025년7월10일 제3588313호	2025년7월10일 인천지방법원의 임의경매개시결 정(2025타경128	채권자 수협은행(분할전 : 수산업협동조합중앙회) 244235-0009895 서울 송파구 오금로 62

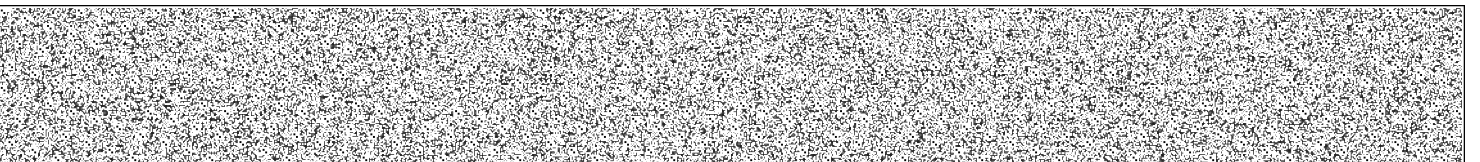


[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 24-74 제5층 제501호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			6)	(여신관리부)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

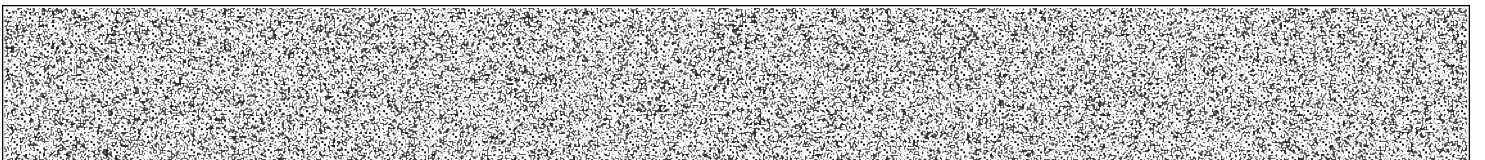
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2010년3월25일 제24603호	2010년3월25일 설정계약	채권최고액 금33,600,000원 채무자 이호준 인천광역시 남구 도화동 24-74 근저당권자 주식회사한국스탠다드차타드제일은행 110111-0013419 서울특별시 종로구 공평동 100 (작전동지점)
2	근저당권설정	2012년6월22일 제52741호	2012년6월21일 설정계약	채권최고액 금39,600,000원 채무자 이호준 인천광역시 남구 연송로86번길 73-14,501호(도화동) 근저당권자 주식회사한국스탠다드차타드은행 110111-0013419 서울특별시 종로구 공평동 100 (소매여신운영부)
2-1	2변등기명의인표시 변경		2011년10월31일 도로명주소	주식회사한국스탠다드차타드은행의 주소 서울특별시 종로구 종로 47(공평동) 2013년8월19일 부가
3	1번근저당권설정등 기말소	2012년6월25일 제53232호	2012년6월22일 해지	
4	2번근저당권설정 등기말소	2015년7월28일 제85993호	2015년7월28일 임의경매로 인한 매각	
5	근저당권설정	2015년7월28일 제85994호	2015년7월28일 설정계약	채권최고액 금68,400,000원 채무자 장재광 인천광역시 남구 매소홀로309번길 32, 102동 4605호(학익동,엑슬루타워) 근저당권자 수산업협동조합중앙회 110138-0000014 서울특별시 송파구 오금로 62 (신천동)



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 24-74 제5층 제501호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				(학익동지점)
5-1	5번근저당권변경	2016년5월3일 제105531호	2016년5월3일 변경계약	채권최고액 금15,600,000원
6	주택임차권	2020년6월15일 제273698호	2020년5월26일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2020카임10261)	임차보증금 금80,000,000원 범 위 5층501호 42.07평방미터 전부 임대차계약일자 2016년4월12일 주민등록일자 2016년5월4일 점유개시일자 2016년5월10일 확정일자 2016년4월13일 임차권자 한국도지주택공사 135671-0033355 경상남도 진주시 충의로 19 (층무공동)
6-1				6번 등기는 건물만에 관한 것임 2020년6월15일 부기
7	6번주택임차권등기 말소	2021년9월23일 제386207호	2021년9월16일 해지	
8	전세권설정	2021년9월27일 제391487호	2021년9월16일 설정계약	전세금 금83,000,000원 범 위 501호전부 존속기간 2021년9월17일부터2023년9월17일까지 전세권자 국 관리청 인천청사관리소 5748300033 인천광역시 미추홀구 석정로 239, 3층(도화동, 정부인천지방합동청사)
8-1				8번 등기는 건물만에 관한 것임 2021년9월27일 부기
8-2	8번전세권변경	2024년6월21일 제229933호	2024년6월20일 변경계약	전세금 금73,000,000원 존속기간 2023년9월17일부터 2025년9월16일까지

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 24-74 제5층 제501호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 7월 16일

법원행정처 등기정보중앙관리소

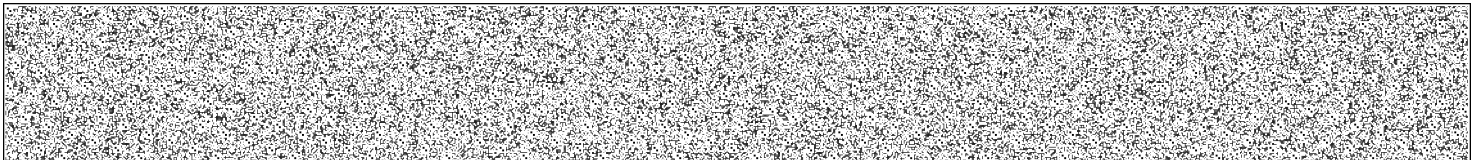
전산운영책임관



* 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(<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 120202JBC01205073010100161000000634700066155001112

발급확인번호 AAOG-SQMY-6617

발행일 2025/07/16

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 1201-2010-000661

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 도화동 24-74 제5층 제501호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주소	순위번호
장재광 (소유자)	770511-*****	단독소유	인천광역시 미추홀구 재님이길61번길 31, 비02호(학익동, 한성빌라)	6

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
10	임의경매개시결정	2025년7월10일 제3588313호	채권자 수협은행(분할전 : 수산업협동조합중앙회)	장재광

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	근저당권설정	2015년7월28일 제85994호	채권최고액 금68,400,000원 근저당권자 수산업협동조합중앙회	장재광
5-1	근저당권변경	2016년5월3일 제105531호	채권최고액 금15,600,000원	장재광
8	전세권설정	2021년9월27일 제391487호	전세금 금83,000,000원 전세권자 국	장재광
8-2	전세권변경	2024년6월21일 제229933호	전세금 금73,000,000원	장재광

[참고 사항]

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

출력일시 : 2025년 7월 16일 오후 1시47분55초

집합건축물대장(표제부, 갑)

위반건축물

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120101560000042	고유번호	2817710400-3-00240074	명칭	호수/가구수/세대수 0호/0가구/4세대					
대지위치	인천광역시 미추홀구 도화동		지번	24-74	도로명주소 인천광역시 미추홀구 연송로86번길 73-14 (도화동)					
*대지면적	135.9 m ²	연면적	297.74 m ²	*지역	준주거지역	*지구	상대정화구역			
건축면적	81.51 m ²	용적률 산정용 연면적	297.74 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택	층수	지하: 층, 지상: 5층	
*건폐율	59.98 %	*용적률	219.09 %	높이	14.4 m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	동	m ²
*조경면적	m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴거리	m			

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	14.82	주1	5층	철근콘크리트구조	다세대주택(1세대)	52.47
주1	2층	철근콘크리트구조	다세대주택(1세대)	81.51			- 이하여백 -		
주1	3층	철근콘크리트구조	다세대주택(1세대)	81.51					
주1	4층	철근콘크리트구조	다세대주택(1세대)	67.43					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 미추홀구청장



담당자:
전화:

발급일: 2025년 7월 16일

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

대지위치	인천광역시 미추홀구 도화동		명칭	호수/가구수/세대수	
				0호/0가구/4세대	
지번	지번 관련 주소		도로명주소	인천광역시 미추홀구 연송로86번길 73-14 (도화동)	
24-74			도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기		인허가 시기	
건축주	전종삼	521228-1*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대	비상용 대	허가일
설계자	김장섭 제이에스건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-149	자주식	대 ㎡	4 대 46 ㎡	대 ㎡	대	* 하수처리시설	* 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	2008.9.17.
공사감리자	김장섭 제이에스건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-149	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식 부패탱크방법	지상 개 ㎡	2008.9.25.
공사시공자 (현장관리인)	김용석 (주)금영건설	경기도-건축공사업-10-5581	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량 30인용	지하 개 ㎡	2010.3.8.
사용승인일										

*건축물 인증 현황			건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부	
			적용					
			특수구조 건축물		지하수위		건축물 관리점검 현황	
			미해당		G.L m			
			기초형식 [] 지내력기초 t/m)		구조설계해석법: [] 등가정적해석법		종류	점검유효기간
			[] 파일기초		[] 동적해석법			

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2010.3.8.	2008-건축과-신축허가-267호에 따라 10.03.08 사용승인되어 신규작성(신축)		2010.6.29.	10.08.30한 시정지시]	
2010.6.29.	건축법 위반으로 인한 건축물대장 위반건축물 표기[2010-위반-93 / 무단증축: 401호 주택 경량철골조 13.05㎡/ 20			건축법 위반으로 인한 건축물대장 위반건축물 표기[2010-위반-94 / 무단증축 : 501호 주택 경량철골조 13.92㎡/ 2 010.08.30한 시정지시]	

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID 2120101560000042	고유번호 2817710400-3-00240074	명칭	호수/가구수/세대수 0호/0가구/4세대
대지위치 인천광역시 미추홀구 도화동		지번 24-74	도로명주소 인천광역시 미추홀구 연송로86번길 73-14 (도화동)

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2010.8.4.	건축법 위반사항 시정에 따른 위반건축물 표기해제[2010-위반-93/무단증축:401호 주택 경량철골조 13.05㎡][2010-위반-94/무단증축:501호 주택 경량철골조 13.92㎡]		
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 건축물대장 내진설계 여부 기재		
2023.4.26.	건축법 위반에 의한 위반건축물 표기[2021-위반-120/무단증축/5층(501호)/다세대주택/조립식판넬조/13.92㎡] 건축법 위반에 의한 위반건축물 표기[2021-위반-119/무단증축/4층(401호)/다세대주택/조립식판넬조/13.05㎡]		
	- 이하여백 -		

집합건축물대장(전유부, 갑)

위반건축물

(2쪽 중 제1쪽)

건물D	2220101560000250	고유번호	2817710400-3-00240074	명칭		호명칭	501
대지위치	인천광역시 미추홀구 도화동			지번	24-74	도로명주소	인천광역시 미추홀구 연송로86번길 73-14 (도화동)

전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	5층	철근콘크리트구조	다세대주택	42.07	장재광	인천광역시 미추홀구 재님이길61번길 31,비02호(학익동,한성빌라)		2024.6.21.
		-이하여백-			770511-1*****			등기명의인표시변경
공용부분						-이하여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	9.836				
		-이하여백-						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 미추홀구청장



담당자:
전화:

발급일자: 2025년 7월 16일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

집합건축물대장(전유부, 을) 변동사항

(1쪽중 제1쪽)

건물ID 2220101560000250	고유번호 2817710400-3-00240074	명칭	호명칭 501
대지위치 인천광역시 미추홀구 도화동		지번 24-74	도로명주소 인천광역시 미추홀구 연송로86번길 73-14 (도화동)

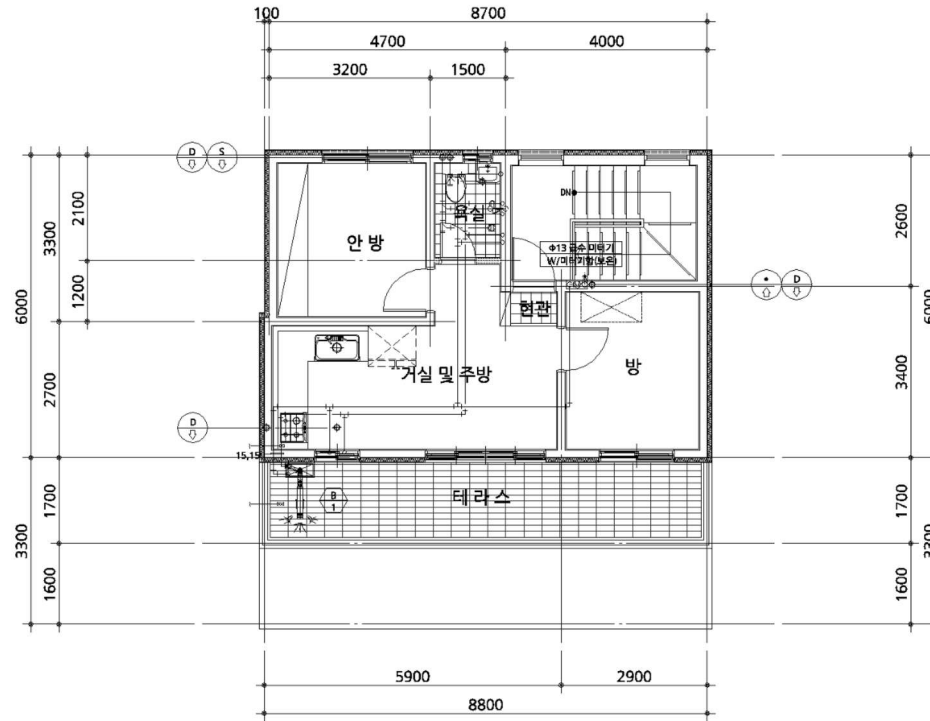
변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2023.4.26.	.7.1.시행)에 따른 구명칭변경(남구→미추홀구) 건축법 위반에 의한 위반건축물 표기[2021-위반-120/무단증축/5층(501호)/다세대주택/조립식판넬조/13.92㎡] - 이하여백 -		

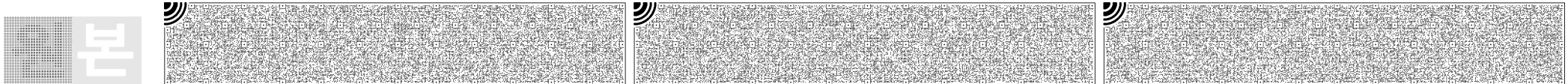
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120101560000042	고유번호	2817710400-3-00240074	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/4세대
대지위치	인천광역시 미추홀구 도화동		지번	24-74	도로명주소	인천광역시 미추홀구 연송로86번길 73-14 (도화동)



도면의 종류	평면도(5층)	축척	1 : 120	도면 작성자	김장섭 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------

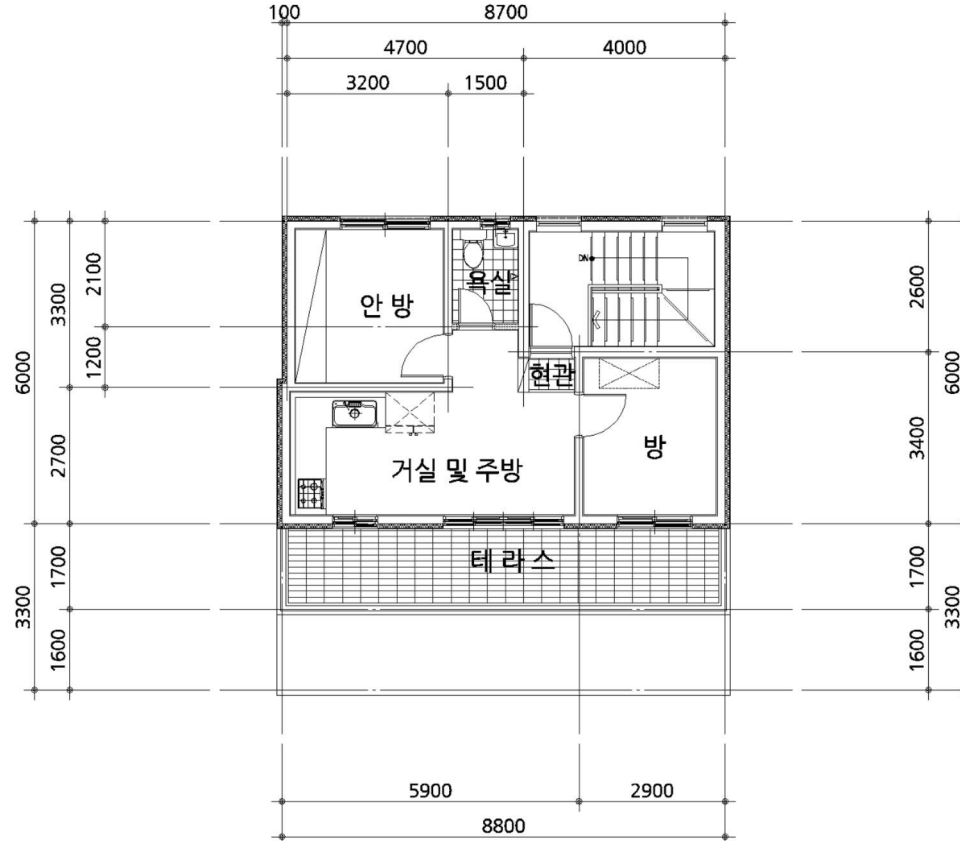


건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220101560000250	고유번호	2817710400-3-00240074	명칭		호명칭	501
대지위치	인천광역시 미추홀구 도화동		지번	24-74	도로명주소	인천광역시 미추홀구 연송로86번길 73-14 (도화동)	

건축물현황도



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

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

