

가

Appraisal Report

	425021001
	(2025 506803)

(가 , 가가 (改作), (轉載))



TEL: (032)464-4411 FAX: (032)464-4412 670(8)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 서구 경서동 소재 '경서근린공원' 북동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

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

3. 감정평가 대상물건

1) 대상물건 개요

(1) 건물 개요

소재지	인천광역시 서구 검암동 674-4 (도로명주소 : 인천광역시 서구 도요지로189번길 8 (검암동))			
건물 명칭	해드림아트			
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율	용적률
	421.3	583.02	59.52	138.39
	주구조	주용도	층수	사용승인일
철근콘크리트구조	공동(다세대)주택	/4	2011.09.29	

(2) 감정평가 대상물건

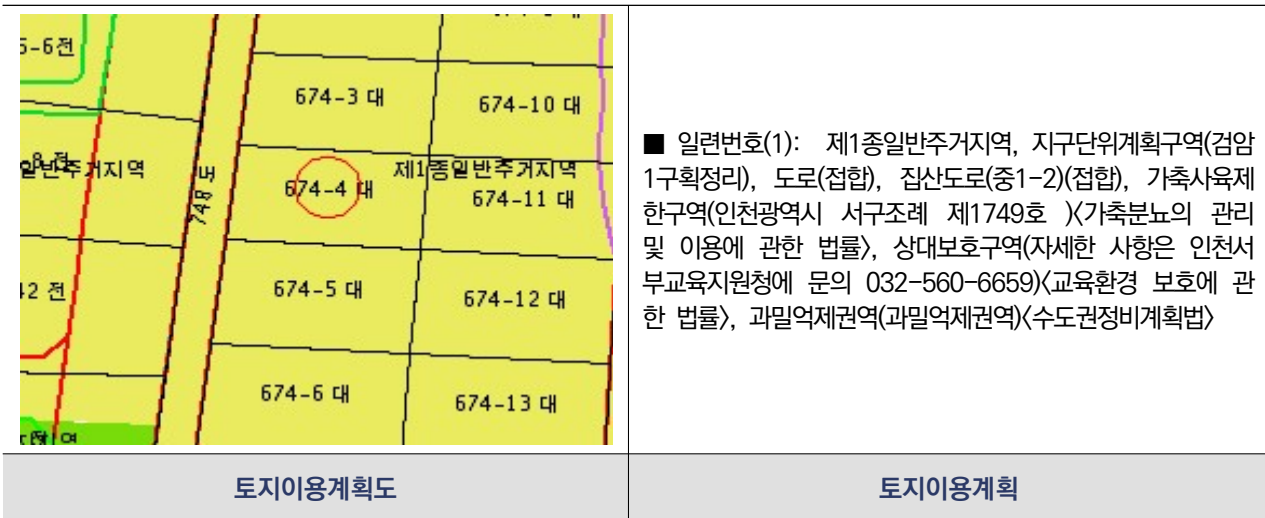
일련 번호	동	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
가	-	2	203	다세대주택	56.2	7.86	64.06	87.73	46.29

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상물건 현황



3) 공법상 제한사항



■ 일련번호(1): 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(검암 1구획정리), 도로(접합), 집산도로(중1-2)(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(자세한 사항은 인천서부교육지원청에 문의 032-560-6659)(교육환경 보호에 관한 법률), 과밀억제권역(과밀억제권역)(수도권정비계획법)

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표”참조.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 11일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 02월 11일에 수행하였으며, 대상물건의 위치, 구조 및 이용상황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 면적, 구조 및 이용 상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성은 인정됨.
- ② 대상물건의 내부는 소유자 및 이해관계인 등의 부재로 인하여 집합건축물대장 건축물 현황도를 기준으로 평가하였으니, 업무시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 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 않음.

3. 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 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

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

2. 비교사례의 선정

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	검암동 XXX	X/ 4/4XX	다세대주택	37.64	32.91	125,000,000	3,320,935	2024.08.01
								2011.12.28
#2	검암동 XXX	X/ 4/4XX	다세대주택	36.19	31.21	115,000,000	3,177,673	2025.01.20
								2011.12.28

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례 선정

상기 가격조사자료 중 대상물건을 평가함에 있어 보다 적절한 사례로 판단되는「거래사례 #1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	검암동 XXX	X/4/4XX	다세대주택	37.64	32.91	125,000,000	3,320,935	2024.08.01
								2011.12.28

3. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

4. 시점수정

구분	비교사례	기준시점	적용시점	매매가격지수	시점수정치	비고
		거래시점				
연립다세대	#1	2025.02.11	2024.12	95.8	0.99069	인천
		2024.08.01	2024.07	96.7		

※ 출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(유형별 매매가격지수)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

1) 일반요인

의견	대상물건과 비교사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

2) 지역요인

의견	대상물건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 개별요인

[대상물건 일련번호(가)/비교사례 기호(#1)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	상호대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	상호대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	층별 효용 등에서 열등함.	0.95
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보의 안정성 및 환가성	1.00
개별요인 비교치			0.950

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인 비교

일련번호	비교사례	일반요인	지역요인	개별요인	가치형성요인 비교
가	#1	1.000	1.000	0.950	0.950

6. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가(원/㎡)
가	3,320,935	1.000	0.99069	0.950	3,125,516

7. 인근 유사부동산의 가격수준 분석

1) 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
(1)	검암동 XXX	X/4/4XX	도시형생활 주택(단지형 다세대주택)	44.59	법원경매	144,000,000	3,229,423	2025.01.31
								2012.09.19
(2)	검암동 XXX	-/5/5XX	다세대주택	32.45	법원경매	116,000,000	3,574,730	2025.01.15
								2011.11.25

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	인근 유사부동산 전유면적당 약 3,100,000원/㎡ ~ 3,200,000원/㎡ 으로 탐문되며, 도로의 편의성 및 내용연수 차이에 따라 가격차이 다소 있음.
------	---

3) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

4) 경매통계분석

인천 서구 2024년 02월 ~ 2025년 01월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	42,170,200,000	30,011,376,457	71.2	1,048	274	26.1
연립	16,682,000,000	11,917,055,270	71.4	255	81	31.8

※ 출처 : 인포케어

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
가	-	2	203	56.2	3,125,516	175,653,999	176,000,000
합 계				56.2	-	-	176,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련 번호	동	층	호	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	-	2	203	56.2	3,125,516	176,000,000
합 계					-	176,000,000

2. 감정평가액 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 및 경매통계 낙찰가율, 다른 방법에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비 교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

가

[: 2025-02-11]

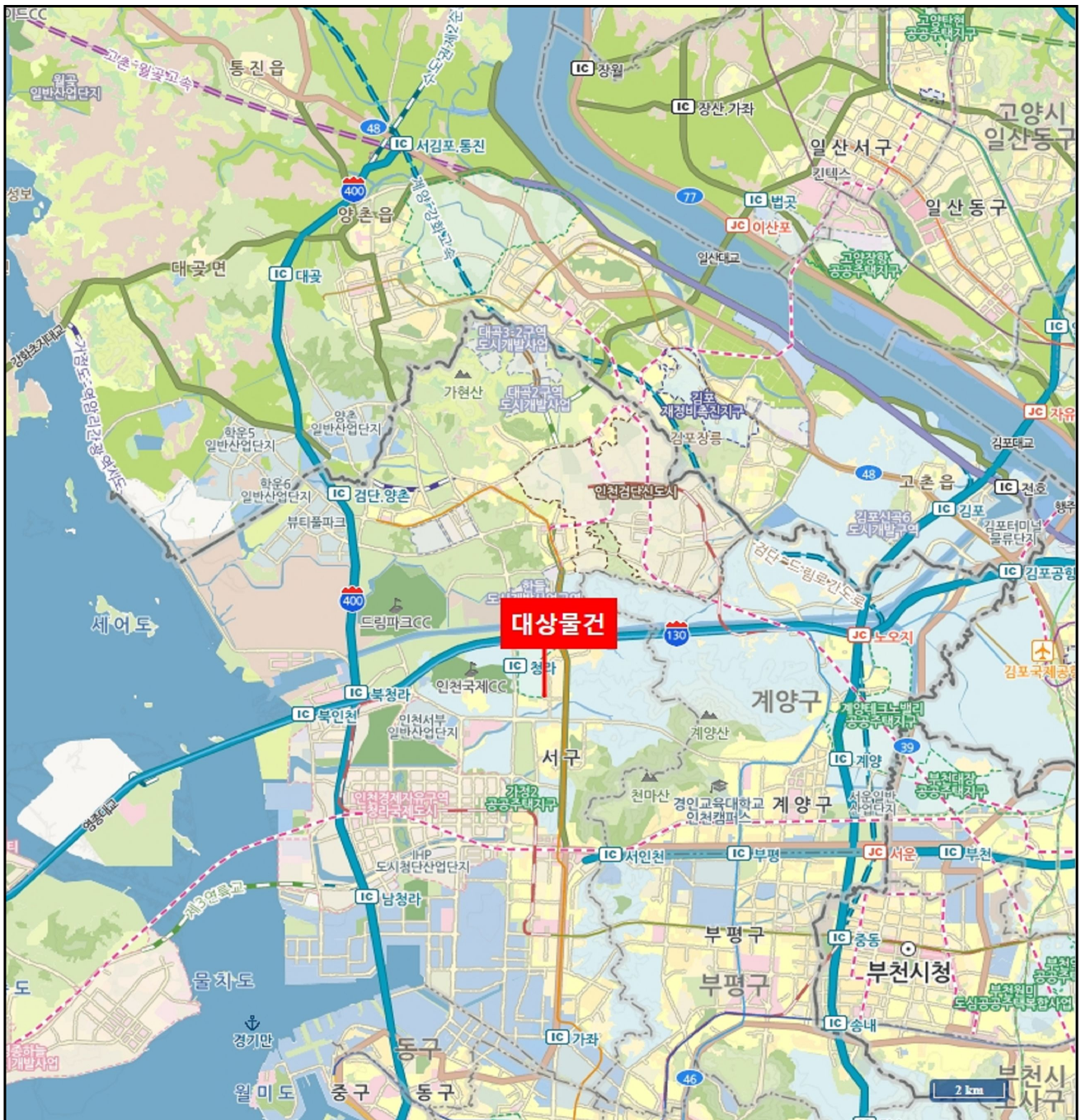
					(㎡)		가	
		674-4	()	()				
	[]			4				
	189			1	18.24			
	8			2	188.58			
				3	188.58			
				4	187.62			
1		674-4		1	421.3			
가	"	"		()				
				2 203	56.2	56.2	176,000,000	가
				1.x --	46.29			
					421.3 x--	46.29		
					421.3			
							가	88,000,000
							가	88,000,000
							₩ 176,000,000 . -	

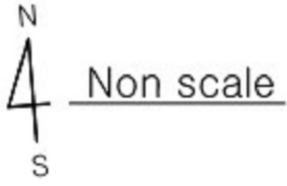
가

	, , 가, ' ' , .
	가 .
	() 4 2 203 , : :
	.
	, , .
	, " " .
	6M .
	(1-2) ⁽¹⁾ () , 가 > , ((1 1749) < 가 () , < > , () < 032-560-6659 >
	.
(.



		674-4
	2	203





대상물건
< 헤드림아트 제2층 제203호 >

가 : 4250210C

一金 整 (₩457,600.-)

1. 2025.02.10 『2025 506803』 『 (2025 506803)』
가 가

가. 가	290,000	₩176,000,000.- 290,000.-
.	110,000	
	-	
	10,000	
	2,200	
	4,000	
	-	
	126,200	
	416,000	
가 가	41,600	
	457,600	
	-	
	₩457,600.-	

(425021001)

: 100-007-409306 (: () 가

() 가

(TEL : 032-464-4411 FAX : 032-464-4412)

[() : 131-85-22168]



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1249-2011-011403



[집합건물] 인천광역시 서구 검암동 674-4 해드림아트 제2층 제203호

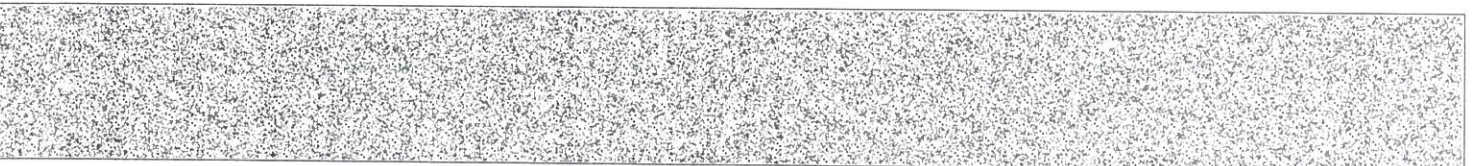
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2011년10월4일	인천광역시 서구 검암동 674-4 해드림아트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동(다세대)주택 1층 18.24㎡ 2층 188.58㎡ 3층 188.58㎡ 4층 187.62㎡	도면 제2011-764호
2		인천광역시 서구 검암동 674-4 해드림아트 [도로명주소] 인천광역시 서구 도요지로189번길 8	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동(다세대)주택 1층 18.24㎡ 2층 188.58㎡ 3층 188.58㎡ 4층 187.62㎡	도로명주소 2019년10월2일 등기

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 서구 검암동 674-4	대	421.3㎡	2011년10월4일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2011년10월4일	제2층 제203호	철근콘크리트구조 56.2㎡	도면 제2011-764호

[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 124202MI009205027010110101000011435400010355001112

발급확인번호 AANT-KGTS-4035

발행일 2025/02/10

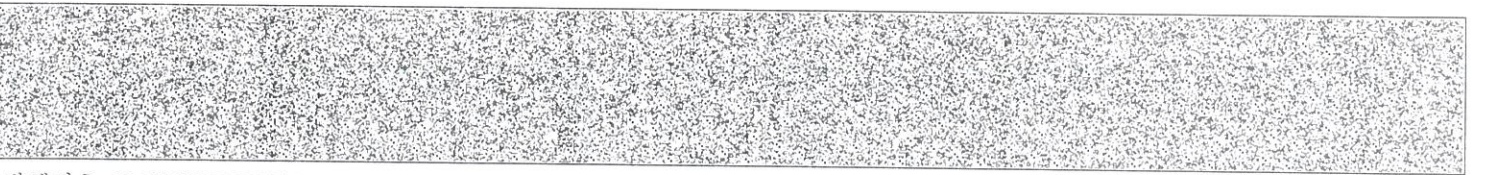
[집합건물] 인천광역시 서구 검암동 674-4 해드림아트 제2층 제203호

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	421.3분의 46.29	2011년9월29일 대지권 2011년10월4일
2			별도등기 있음 1토지(올구 1번 근저당권설정등기) 2011년10월4일
3			2번 별도등기 말소 2012년2월20일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2011년10월4일 제78537호		소유자 유임규 581206-***** 서울특별시 강서구 내발산동 673-7 홍익아파트 902
2	소유권이전	2013년2월28일 제14771호	2011년9월26일 매매	소유자 정화임 640510-***** 인천광역시 중구 신도시북로43번길 32, 205동 103호 (운서동, 창보빌레시타)
2-1	2번등기명의인표시 변경		2016년3월3일 전거	정화임의 주소 인천광역시 중구 운서4로 18, 104동 101호(운서동, 영종금호어울림1차아파트) 2016년4월26일 부기
3	소유권이전	2016년4월26일 제93378호	2016년3월15일 매매	소유자 백미숙 650701-***** 인천광역시 서구 염곡로 198, 102동 1202호(석남동, 우림필유아파트) 거래가액 금137,000,000원
4	소유권이전	2019년11월28일 제465523호	2019년11월27일 매매	소유자 박성현 891130-***** 경기도 오산시 법원로15번길 33, 302호 (귤동, 삼익캐슬5차) 거래가액 금125,000,000원
5	압류	2022년8월26일	2022년8월26일	권리자 국

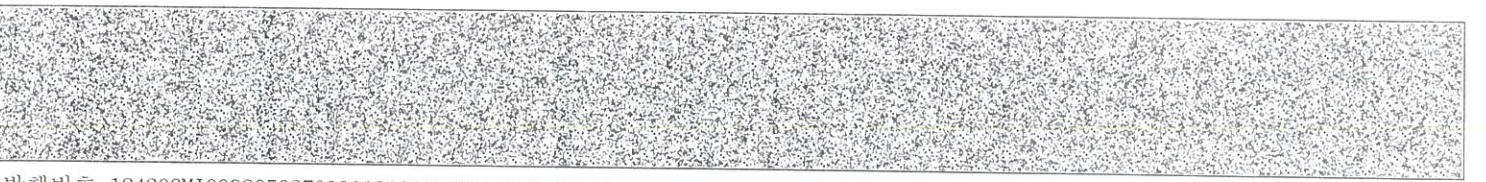


[집합건물] 인천광역시 서구 검암동 674-4 헤드림아트 제2층 제203호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제291954호	압류(채납징세과-티89946)	처분청 인천세무서장
6	가압류	2023년5월17일 제172097호	2023년5월17일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2023카단1 02947)	청구금액 금3,597,500,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40,18층 (문현동, 부산국제금융센터) (서울서부관리센터)
7	강제경매개시결정(6 번가압류의 본압류로의 이행)	2025년2월3일 제72257호	2025년2월3일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2025타경506 803)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (인천관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2011년10월10일 제80646호	2011년10월10일 추가설정계약	채권최고액 금2,730,000,000원 채무자 유임규 서울특별시 강서구 내발산동 673-7 홍익아파트 902호 근저당권자 도림신용협동조합 111241-0000246 서울 영등포구 신길3동 254-3 공동담보목록 제2002-476호
2	1번근저당권설정등 기말소	2012년2월20일 제13028호	2012년2월20일 일부포기	
3	근저당권설정	2013년2월28일 제14772호	2013년2월28일 설정계약	채권최고액 금96,000,000원 채무자 정화임 인천광역시 중구 신도시북로43번길 23, 205동 103호 (운서동, 창보밀레시타) 근저당권자 강서농업협동조합 114936-0000274 서울특별시 강서구 금남화로 127 (방화동) (신월사거리지점)
4	3번근저당권설정등 기말소	2016년4월26일 제93366호	2016년4월26일 해지	



[집합건물] 인천광역시 서구 검암동 674-4 헤드림아트 제2층 제203호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	근저당권설정	2016년4월26일 제93379호	2016년3월29일 설정계약	채권최고액 금66,000,000원 채무자 백미숙 인천광역시 서구 염곡로 198, 102동 1202호(석남동,우림필유아파트) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51 (회현동1가) (-김포양촌지점-)
6	5번근저당권 설정등 기말소	2018년10월1일 제353240호	2018년10월1일 해지	
7	주택임차권	2023년3월6일 제67089호	2023년1월27일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2022카임1390)	임차보증금 금172,000,000원 범 위 2층 203호 56.2㎡ 전부 임대차계약일자 2021년3월5일 주민등록일자 2021년4월30일 점유개시일자 2021년4월30일 확정일자 2021년3월9일 임차권자 박세훈 920529-***** 인천광역시 서구 도요지로189번길 8, 203호(검암동,헤드림아트)
7-1				7번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년3월6일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 2월 10일

법원행정처 등기정보중앙관리소

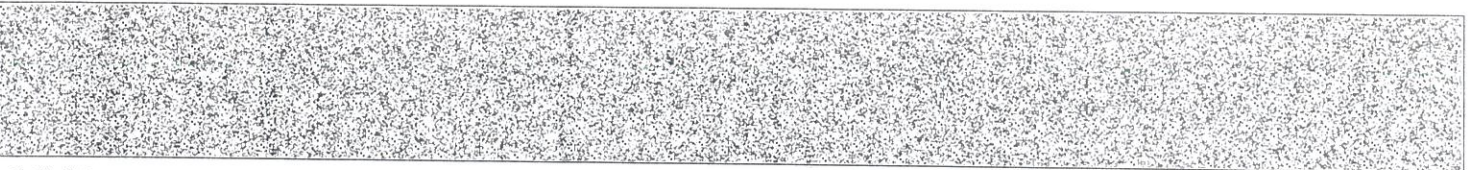
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 gaps, ulgus is '기록사항 없음' by display.

[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 124202MI009205027010110101000011435400040355001112

발급확인번호 AANT-KGTS-4035

발행일 2025/02/10

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 1249-2011-011403

[집합건물] 인천광역시 서구 검암동 674-4 해드림아트 제2층 제203호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박성현 (소유자)	891130-*****	단독소유	경기도 오산시 법원로15번길 33, 302호 (월동, 삼익캐슬5차)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	압류	2022년8월26일 제291954호	권리자 국	박성현
6	가압류	2023년5월17일 제172097호	청구금액 금3,597,500,000 원 채권자 주택도시보증공사	박성현
7	강제경매개시결정	2025년2월3일 제72257호	채권자 주택도시보증공사	박성현

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	임차권설정	2023년3월6일 제67089호	임차보증금 금172,000,000원 임차권자 박세훈	박성현

[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.

발급번호 : 202528260004338097

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 02/ 10

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	김진영	주소	인천광역시 남동구 용천로105번길 8,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	인천광역시 서구 검암동		674-4	대	421.3	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(검암1구획정리), 도로(접합), 집산도로(중1-2)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(자세한 사항은 인천서부교육지원청에 문의 032-560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역(과밀억제권역)<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



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

2025/ 02/ 10

인천광역시 서구청장

축척 1/1000

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120111610000809	고유번호	2826010300-3-06740004	명칭	호수기구수/세대수
				헤드림아트	0호/07기구/9세대
대지위치	인천광역시 서구검암동		지번	674-4	도로명주소
※대지면적	421.3 m ²	연면적	583.02 m ²	※지역	※지구
건축면적	250.74 m ²	용적률 산정용 연면적	583.02 m ²	주구조	주용도
※건폐율	59.52 %	※용적률	138.39 %	높이	지붕
※조경면적	m ²	※공개 공기/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	18.24			- 이하여백 -		
주1	2층	철근콘크리트구조	3세대	188.58					
주1	3층	철근콘크리트구조	3세대	188.58					
주1	4층	철근콘크리트구조	3세대	187.62					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 2월 10일

인천광역시 서구청장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/m²]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 인천광역시 서구 검암동 명칭 헤드림아트 호수기구수/세대수 0호/07기구/9세대

지번 지번 관련 주소 도로명주소 도로명주소 관련 주소 인천광역시 서구 도요지로189번길 8 (검암동)

674-4

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승용	승강기	비상용	허가일
			구분	육내	육외	인근				
건축주	유임규	581206-1*****		6 대	3 대		대		허가일	
설계자	정종완 푸른종합건축사사무소	강서구-건축사사무소-126	자주식	69 ㎡	36 ㎡	㎡	대	※ 하수처리시설	2010.4.21.	
공사감리자	정종완 푸른종합건축사사무소	강서구-건축사사무소-126	기계식	㎡	㎡	㎡	대	※ 금수설비(저수조)	2011.4.1.	
공시시공자 (현장관리인)	이용구 (주)대영산업개발	서울특별시-건축공사업 -01-0922	전기차	㎡	㎡	㎡	대	※ 하수처리시설 구분 수량 및 총 용량	2011.9.29.	

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		승강기		인허가 시기	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	적용	지하수위	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	지하수위	미해당	GL	건축물 관리점검 현황
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초	구조설계해석법: [] 등기정적해석법 [] 동적해석법		m	종류
							점검유효기간

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2011.9.29.	[2010-건축과-신축허가-99]건축과-37367(2011.09.28)호에 의거 신축사용승인으로 신규작성 토지정보과-26004(2018.11.5.)호에 의거 건축물대장 도로명주소 정비	2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건 축물대장 내진설계 여부 기재 -이하야백-		

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않습니다.



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

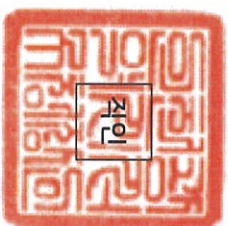
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220111610008324	고유번호	2826010300-3-06740004	명칭	HEAD림아파트	호명칭	203
대지위치	인천광역시 서구 검암동			지번	674-4	도로명주소	인천광역시 서구 도요지로189번길 8 (검암동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	박성현			
주	2층	철근콘크리트구조	1세대	56.2	891130-1*****	박성현	경기도 오산시 범일로15번길 33, 302 호(월동, 삼익캐슬5차)	1/1	2019.11.28. 소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	- 이하여백 -				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	7.86	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
- 이하여백 -									

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 서구청장



담당자:
전 화:

발급일자: 2025년 2월 10일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

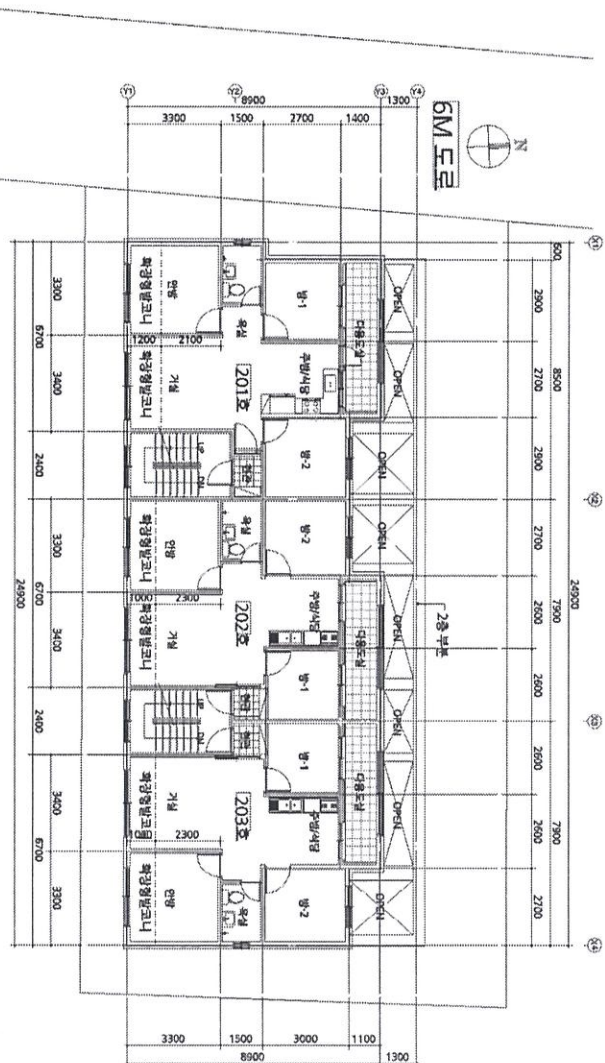
297mm×210mm [백상지 (80g/m)]



건축물원형도

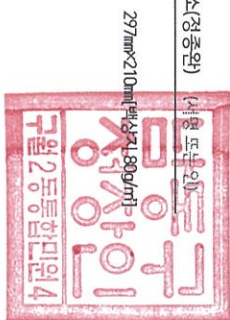
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120111610000809	고유번호	2826010300-3-06740004	명칭	헤드림아트	호수/가구수/세대수	0호/0가구/9세대
대지위치	인천광역시 서구 검암동		지번	674-4	도로명주소	인천광역시 서구 도요지로189번길 8 (검암동)	



0013	도면명	종류	평면도(2층)	축척	1 : 150	도면 작성자	푸른종합건축사사무소(정종원)
------	-----	----	---------	----	---------	--------	-----------------

남동구
100필
2025.2.11
GW2DD04
증지발행시각: 11:09:51.149

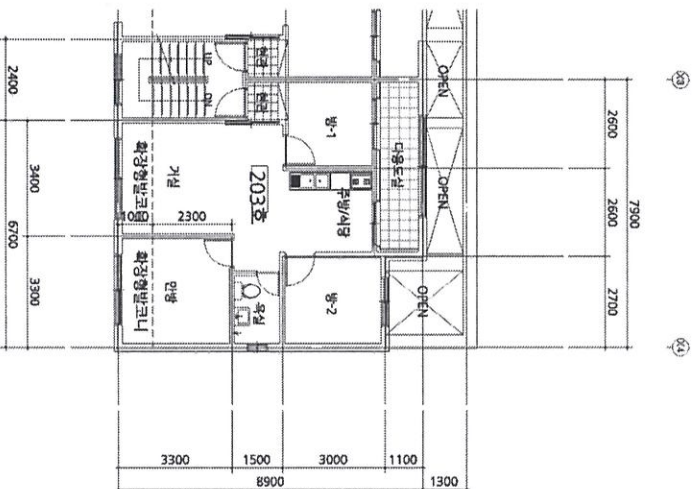


인천광역시 남동구청장
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)
인천광역시 남동구청장 (2025-02-11 11:09:47)

(1쪽 중 제1쪽)

건축물 현황도

건물ID	222011610008324	고유번호	2826010300-3-06740004	명칭	헤드림아트	호명칭	203
대지위치	인천광역시 서구 검암동		지번	674-4	도로명주소	인천광역시 서구 도모지로189번길 8 (검암동)	



0012	도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	푸른종합건축사사무소(경중원)
------	--------	-----	----	---------	--------	-----------------

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

남동구
100원
2025.2.11
GW2D04
증지발행사각: 11:07:45:680

인천광역시 남동구청장
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)
주소: 인천광역시 남동구 월2동 (2025-02-11 11:07:41)

