

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 소유물(2025타경507283)
의뢰인	인천지방법원 경매15계 사법보좌관 박준복
감정평가서 번호	대한 제250218-14-0002호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.



(주)대한감정평가법인

경인지사

인천광역시 남동구 선수촌공원로 17번길 12 두용프라자 304
TEL : (032)437-0079 FAX : (032)437-0789



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

(구분건물) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사
이정식

이

정

식

植李
(인)

(주)대한감정평가법인

경인지사장

김원태

(서명 또는 인)

감정평가액	일억구천만원정 (₩190,000,000.-)		
의뢰인	인천지방법원 경매15계 사법보좌관 박준복	감정평가목적	경매
채무자	-	제출처	인천지방법원 경매15계
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2025타경 507283)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.02.19	2025.02.19
			작성일
			2025.02.21

감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	190,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩190,000,000.-	

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.
	심사자 감정평가사
	차
	발
	크
	음차 (인)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 '부평중학교' 동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)의 인천지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

3. 대상물건의 개요

소재지		인천광역시 부평구 부평동 98-85 외 (인천광역시 부평구 장제로 182)				
기호(가)	건물명 및 층·호수	해송파크뷰 제7층 제703호				
	용도	업무시설(오피스텔)	사용승인		2015.05.21	
	면적(m ²)	전유	공용(주)	합계	대지권	전용률
		52.0	20.07	72.07	6.97	약 72.15%

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가조건

해당사항 없습니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 19일입니다.

4. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 호별배치 및 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건의 내부구조는 이해관계인의 폐문 및 부재 등으로 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의하여 확인하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.

나. 본 평가에서 집합건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가치수준 및 낙찰율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 적용하였으며 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 구분건물(오피스텔)은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가방식인 원가법이나 수익방식인 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 산출과정

가. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정하였습니다.

2) 인근 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
a	부평동 118-7	에덴캐슬 제11층 제1101호	56.47	2024.12.04	190,000,000	약 3,360,000
				2017.08.24		

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

3) 비교 거래사례의 선정1

지리적 접근성 및 이용상황의 유사성, 거래시점 등을 고려하여 본건과 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례a를 비교 거래사례로 선정하였습니다.

4) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는 바 보정요인 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 매매가격지수 중에서 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 오피스텔 매매가격지수”를 적용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

2024.12.04 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 97.89

2025.02.19 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 97.19

시점수정치 : $97.19/97.89 \approx 0.99285$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6) 가치형성요인 비교

- 구분건물 [주거용] 본건: 가 (사례기호: a)

조 건	세부항목	격차율	검토의견
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.10	대상물건이 대중교통의 편의성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	대체로 유사함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	1.00	대체로 유사함.
	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	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치		1.100	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

7) 그 밖의 요인

별도의 그 밖의 요인 보정은 불필요한 것으로 판단됩니다.

8) 시산가액 산정 및 결정

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	그 밖의 요인	산정 단가 (원/㎡)	적용단가
가	3,360,000	1.00	0.99285	1.100	1.000	3,669,574	약 3,670,000

기호	소재지	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	적용단가(원/㎡) (전유면적㎡당 단가)	평가액(원)
가	부평동 98-85 외	해송파크뷰 제7층 제703호	52.0	6.97	3,670,000	190,000,000

2. 참고 가격자료 등(인근 평가사례)

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
㉠	부평동 98-85 외	해송파크뷰 제5층 제505호	60.12	경매 (2024 타경 582763)	2024.12.27	219,000,000	약 3,640,000
					2015.05.21		

3. 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	부평동 98-85 외	해송파크뷰 제7층 제703호	52.0	6.97	190,000,000	-
감정평가액					190,000,000	-

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조

4. 이용상태
5. 설비내역
6. 토지의 형상 및 이용상태
7. 인접 도로상태 등

8. 토지이용계획 및 제한상태
9. 공부와의 차이
10. 기타참고사항
(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 '부평중학교' 동측 인근에 위치하며, 인근 일대는 아파트단지 및 업무시설, 공동주택, 근린생활시설, 학교 등으로 형성된 지역으로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교통상황

대상물건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통입니다.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트, 평스라브지붕 지하2층/지상13층 내 제7층 제703호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽 : 벽지 도배 및 타일 붙임 마감 등
창호 : 하이샷시 등으로 시공되었습니다.

4. 이용상태

오피스텔로 등재되어 있습니다.

5. 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 난방설비 등을 갖추었습니다.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조

4. 이용상태
5. 설비내역
6. 토지의 형상 및 이용상태
7. 인접 도로상태 등

8. 토지이용계획 및 제한상태
9. 공부와의 차이
10. 기타참고사항
(임대관계 및 기타)

6. 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 세장형의 토지로서, 공동주택 및 업무시설 건부지 등으로 이용 중입니다.

7. 인접 도로상태 등

대상물건은 서측으로 광대로와 접합니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2) 공히 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.

9. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

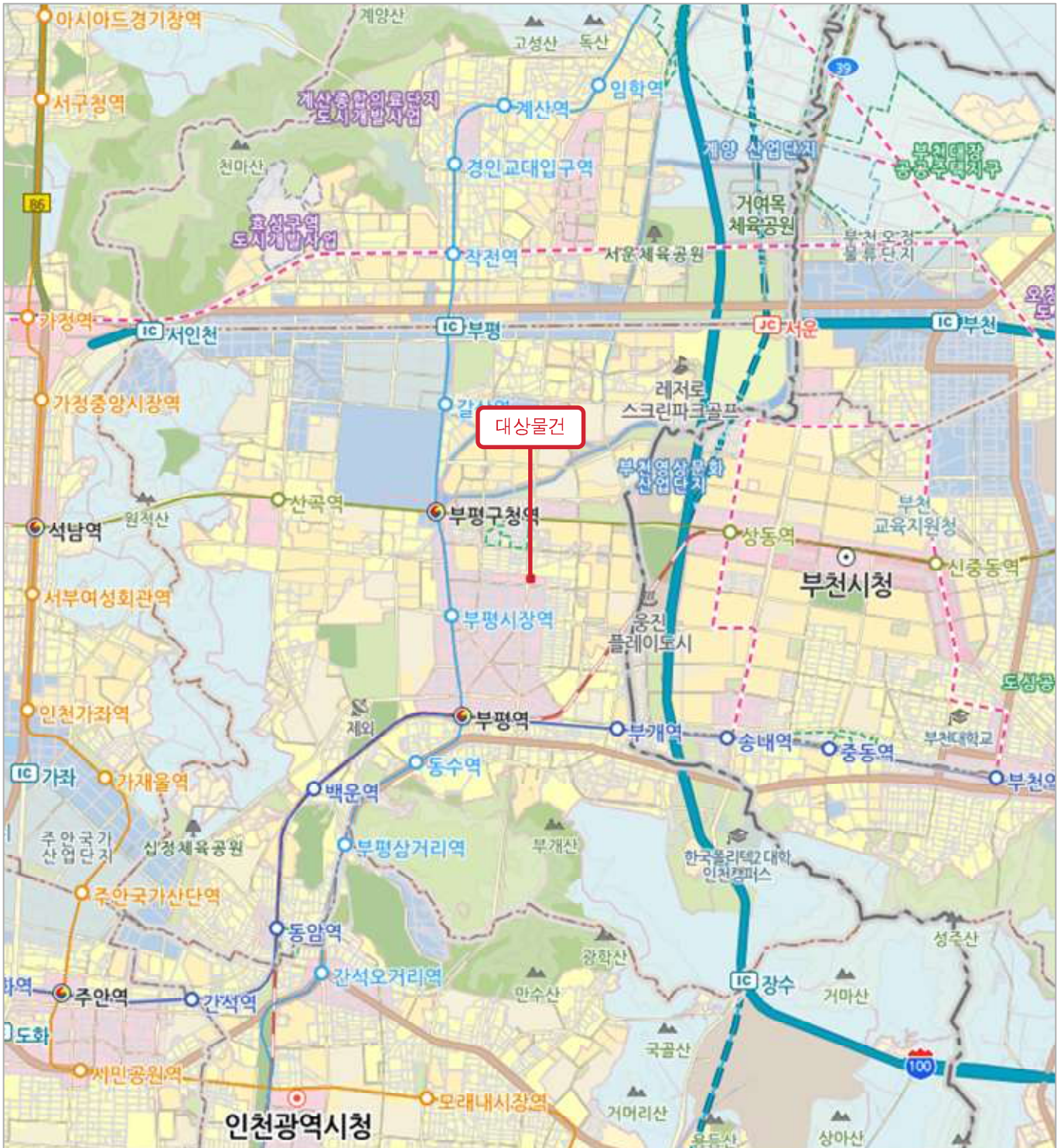
가. 임대관계 : '미상'입니다.

나. 사용승인일 : 2015.05.21

광역 위치도

소재지

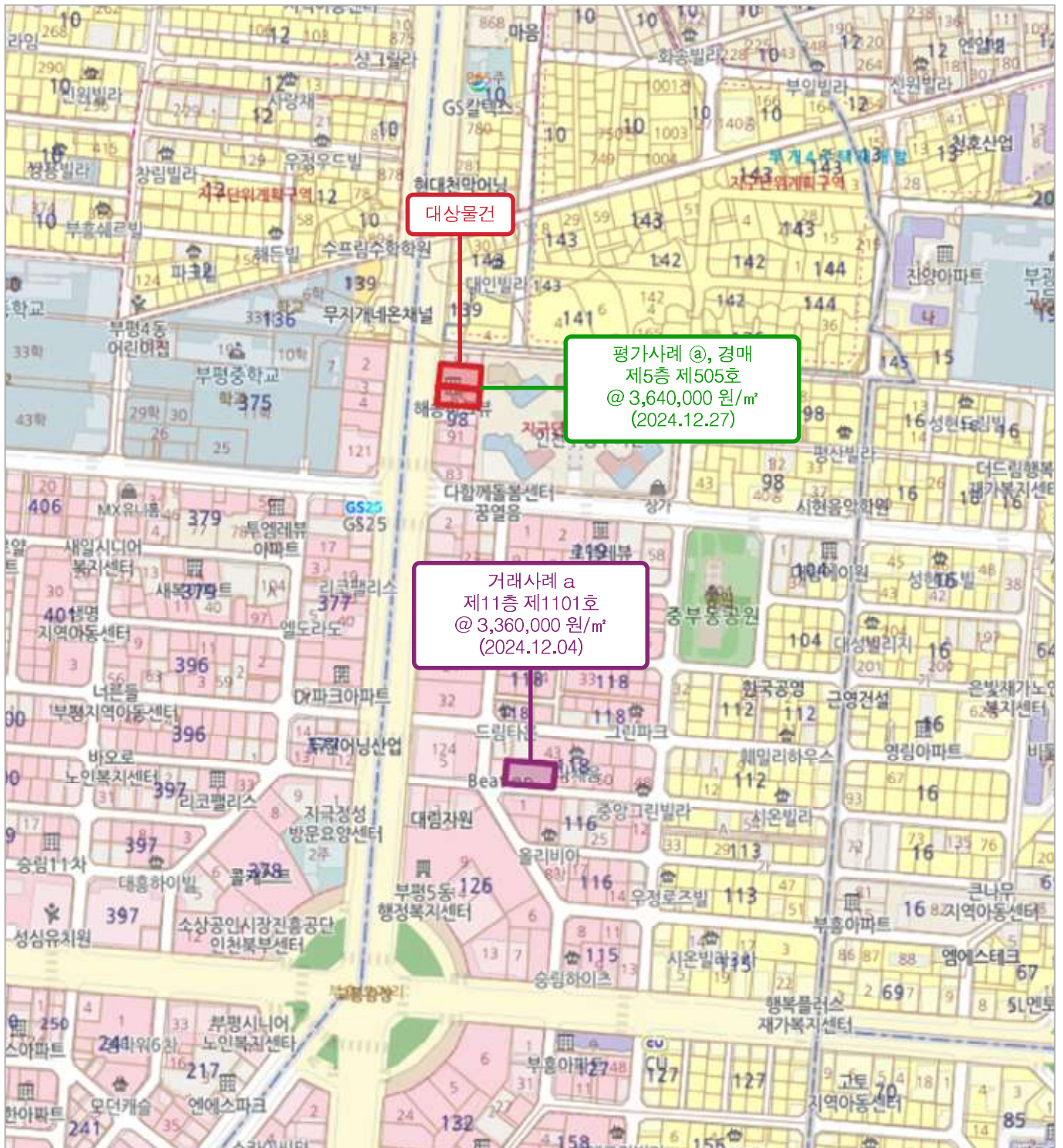
인천광역시 부평구 부평동 98-85 외
(해송파크뷰 제7층 제703호)



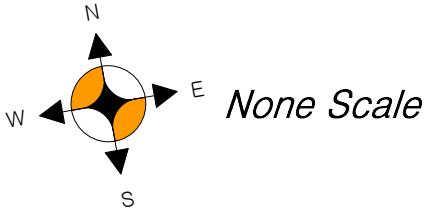
상세위치도

소재지

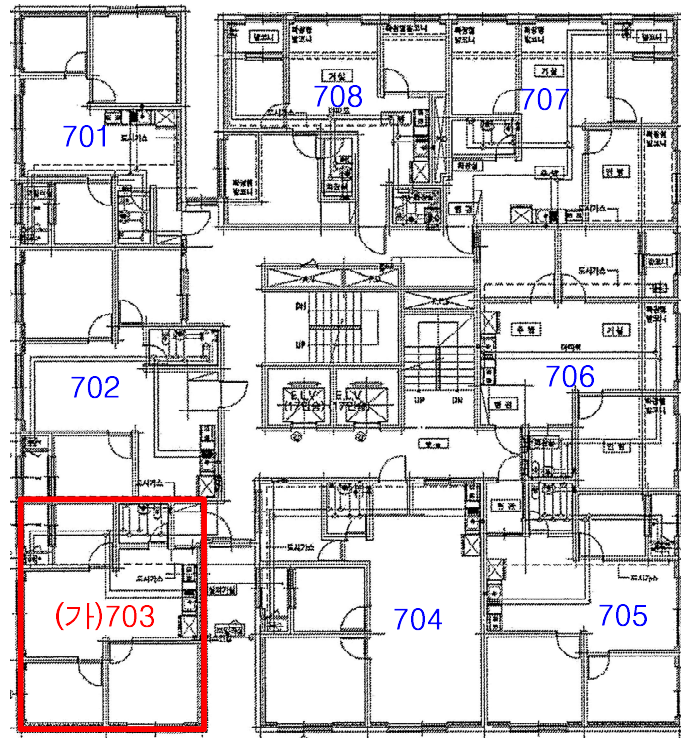
인천광역시 부평구 부평동 98-85 외
(해송파크뷰 제7층 제703호)



건물개황도 및 내부구조도



< 호별배치 및 내부구조도 >



本件: 해송파크뷰 제7층 제703호

사 진 용 지



본건 출입문



본건 전경

(주)대한감정평가법인

수 신 인천지방법원 경매15계 사법보좌관 박준복

참 조 -

제 목 감정평가 회보

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

2. 관련문서 2025.02.17자 귀 제 『2025타경507283』호로 의뢰하신 『망 김대성의 상속재산관리인 김효정 소유물(2025타경507283)』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 2 부.
2. 청구서 1 부. 끝.



(주)대한감정평가법인 경인지사장

담당부서 : 업무부

담당 : 이정식 감정평가사

담당자 : 최준호

감정서번호 : 250218-14-0002

시행일자 : 2025.02.21

(우)21582 인천광역시 남동구 선수촌공원로 17번길 12 두용프라자 304

전화 : (032)437-0079

팩스 : (032)437-0789

<http://www.kosal.co.kr>



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

수수료 청구서

감정평가서번호 : 250218-14-0002

인천지방법원 경매15계 사법보좌관 박준복 귀하

사십오만오천사백원정 (₩455,400.-)

2025.02.17자 귀 제 『2025타경507283』 호로 의뢰하신 『망 김대성의 상속재산관리인 김효정 소유물(2025타경507283)』 에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정료의 산정기준등에 관한 예규」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	● 평가수수료 ● (기본수수료)290,000 ≒290,000
여비	110,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,900	
기타실비	2,000	
특별용역비	-	
소계	124,900.-	
합계	414,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	41,400.-	
총계	455,400.-	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩455,400.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

◆ 계좌번호 ◆

◆ 신한은행(법원) : 100-021-321384 (주)대한감정평가법인)

(주)대한감정평가법인 경인지사장





발급번호 : 202528237002906656

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 02/ 18

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	태인건설정보	주소	서울특별시 마포구 큰우물로 75,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)	
	인천광역시 부평구 부평동		98-85	대	331.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				

확인도면

범례

- 가로구역별 최고높이 제한지역
- 제2종일반주거지역
- 일반상업지역
- 지구단위계획구역
- 과밀억제권역
- 정비구역
- 절대보호구역
- 상대보호구역
- 시가지경관지구(중심)
- 방화지구
- 도로
- 법정동

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

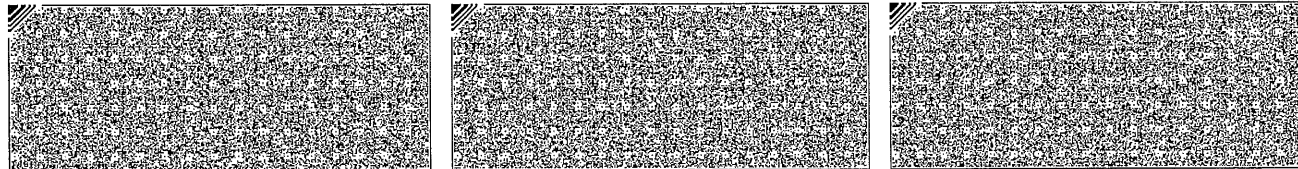
2025/ 02/ 18

인천광역시 부평구청

수 수 료

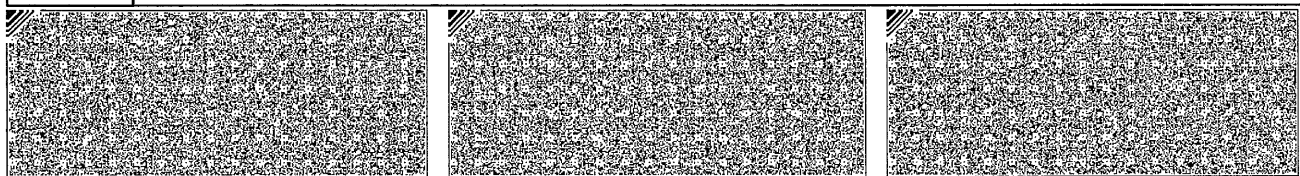
전 자 결 제

민 원



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

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>





문서확인번호: 1739-8384-1141-9912



발급번호 : 202528237002906657

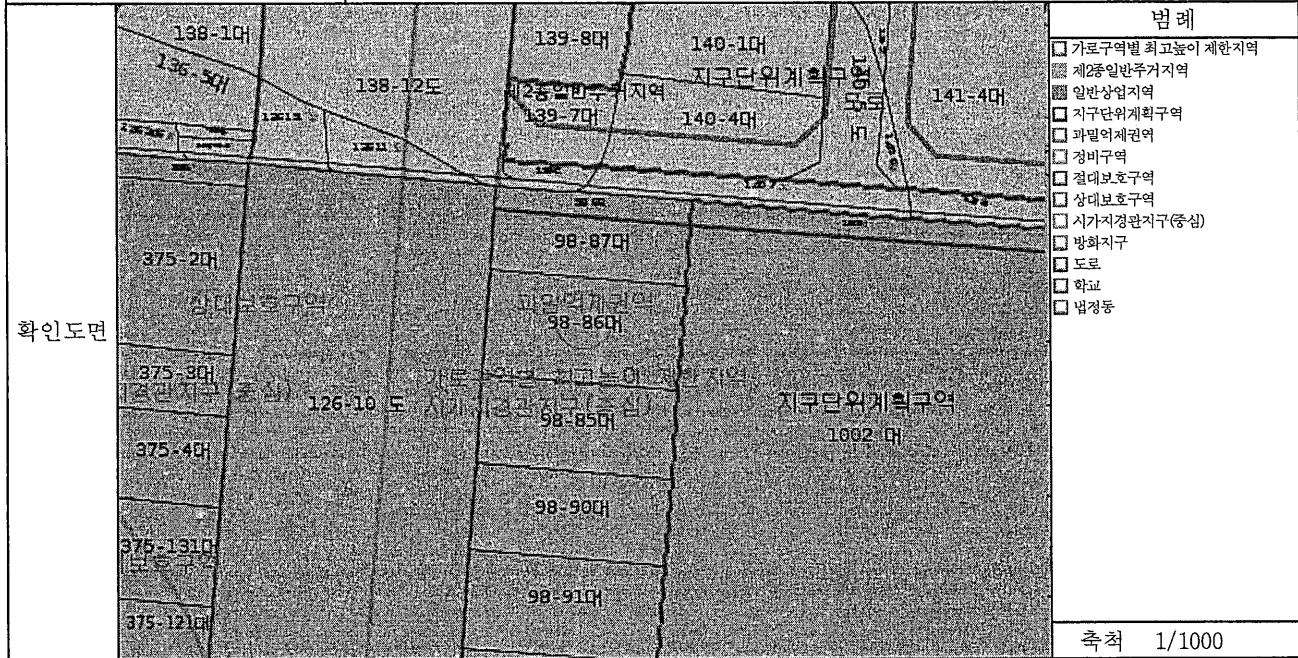
발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 02/ 18

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	태인건설정보	주소	서울특별시 마포구 큰우물로 75,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	인천광역시 부평구 부평동		98-86	대	405.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				

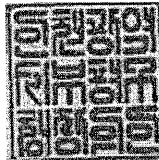


범례	
<input type="checkbox"/>	가로구역별 최고높이 제한지역
<input type="checkbox"/>	제2종일반주거지역
<input type="checkbox"/>	일반상업지역
<input type="checkbox"/>	지구단위계획구역
<input type="checkbox"/>	과밀억제권역
<input type="checkbox"/>	정비구역
<input type="checkbox"/>	절대보호구역
<input type="checkbox"/>	상대보호구역
<input type="checkbox"/>	시가지경관지구(중심)
<input type="checkbox"/>	방화지구
<input type="checkbox"/>	도로
<input type="checkbox"/>	학교
<input type="checkbox"/>	법정동
축척 1/1000	
수입증지 붙이는곳	

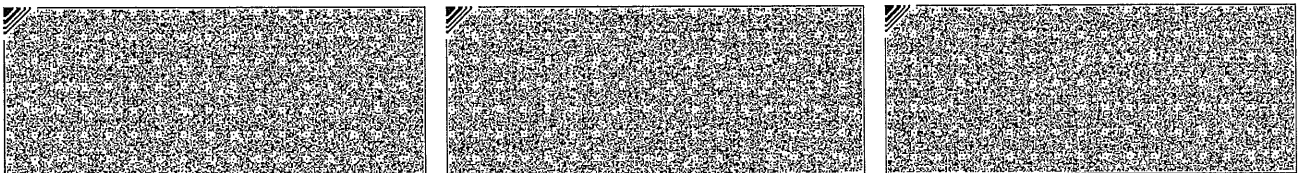
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 02/ 18

인천광역시 부평구청

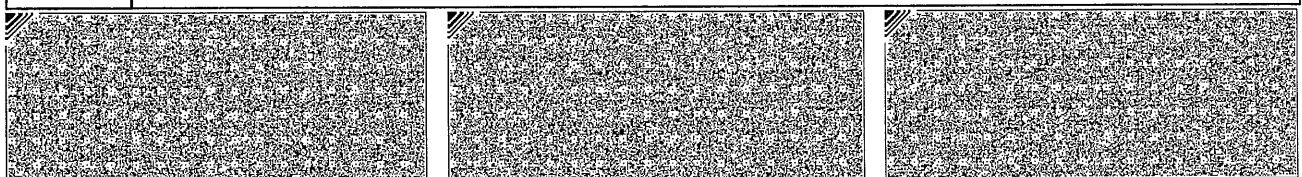


수수료
전자결제
민원



◆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.

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>





등기사항전부증명서(현재 유효사항)

- 집합건물 -

고유번호 1242-2015-001855



[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 98-85의 1필지 해송파크뷰 제7층 제703호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2015년5월27일	인천광역시 부평구 부평동 98-85, 98-86 해송파크뷰 [도로명주소] 인천광역시 부평구 장제로 182	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트, 평스라브지붕 13층 공동주택 업무시설 지하 2층 472.17㎡ 8층 515.8㎡ 지하 1층 574.61㎡ 9층 515.8㎡ 1층 266.14㎡ 10층 515.8㎡ 2층 527.84㎡ 11층 515.8㎡ 3층 527.84㎡ 12층 515.8㎡ 4층 515.8㎡ 13층 515.8㎡ 5층 515.8㎡ 옥탑1층 65.25㎡ 6층 515.8㎡ 옥탑2층 29.4㎡ 7층 515.8㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 부평구 부평동 98-85 2. 인천광역시 부평구 부평동 98-86	대 대	331㎡ 405㎡	2015년5월27일 등기

[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 98-85의 1필지 해송파크뷰 제7층 제703호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2015년5월27일	제7층 제703호	철근콘크리트구조 52.0㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1, 2 소유권대지권	736분의 6.97	2015년5월26일 대지권 2015년5월27일 등기	
2			별도등기 있음 1토지(을구 17번 근저당권설정등기), 2토지(을구 5번 근저당권설정등기) 2015년5월27일 등기	
3			2번 별도등기 말소 2015년6월23일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
3	소유권이전	2021년1월28일 제33290호	2021년1월11일 매매	소유자 김대성 800802-***** 경기도 연천군 청산면 청창로326번길 60 거래가액 금189,000,000원
4	압류	2022년8월4일 제268754호	2022년8월4일 압류(동두천지 서-타79326)	권리자 국 처분청 포천세무서장
5	강제경매개시결정	2025년2월10일 제220008호	2025년2월10일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2025타경507 283)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (인천관리센터)

열람일시 : 2025년02월18일 09시21분29초

[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 98-85의 1필지 해송파크뷰 제7층 제703호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	주택임차권	2023년2월21일 제52330호	2023년2월9일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2023카임152)	임차보증금 금189,000,000원 범 위 7층 703호 52.0㎡ 전부 임대차계약일자 2020년10월31일 주민등록일자 2021년1월8일 점유개시일자 2021년1월8일 확정일자 2020년12월8일 임차권자 최금빛 870329-***** 인천광역시 부평구 장계로 182, 703호(부평동, 해송파크뷰)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년2월21일 부기

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 인천지방법원 등기국

열 램 용

- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함. * 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.
- * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
- * 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2025년02월18일 09시21분29초

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 1242-2015-001855

[집합건물] 인천광역시 부평구 부평동 98-85의 1필지 해송파크뷰 제7층 제703호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김대성 (소유자)	800802-*****	단독소유	경기도 연천군 청산면 청창로326번길 60	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	압류	2022년8월4일 제268754호	권리자 국	김대성
5	강제경매개시결정	2025년2월10일 제220008호	채권자 주택도시보증공사	김대성

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2023년2월21일 제52330호	임차보증금 금189,000,000원 임차권자 최금빛	김대성

[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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제3호서식) 개정 2023. 8. 1 >

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 1쪽)

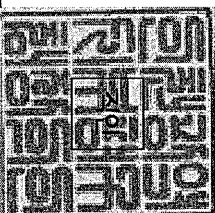
건물ID	212015159000096	고유번호	2823710100-3-00980085	명칭	도로명주소	호수기구수세대수	62호/07기구/34세대
대지위치	인천광역시 부평구 부평동		지번	98-85 외 1필지	인척광역시 부평구 장제로 182 (부평동)	해송파크부	
※대지면적	736 m ²	연면적	7,526.6 m ²	※지역	일반상업지역	※지구	중심기미관지구 외 1
건축면적	585.24 m ²	용적률 산정용 연면적	6,479.82 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택 업무시설
※건폐율	79.52 %	※용적률	880.41 %	높이	37.6 m	지붕	(철근)콘크리트/멤스라보
※조경면적	110.4 m ²	※공개공지/공간면적	m ²	※건축선 후퇴면적	80.21 m ²	※건축선 후퇴거리	3 m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지2층	철근콘크리트구조	통신설비계측주최장	472.17	주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-6호), 공동주택(아파트-2세대)	527.84
주1	지1층	철근콘크리트구조	주최장감시반제어실	574.61	주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-5호), 공동주택(아파트-3세대)	515.8
주1	1층	철근콘크리트구조	제2종근로생활시설(일반음식점-3호), 계단실	266.14	주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-5호), 공동주택(아파트-3세대)	515.8
주1	2층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-6호), 공동주택(아파트-2세대)	527.84	주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-5호), 공동주택(아파트-3세대)	515.8

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 2월 18일

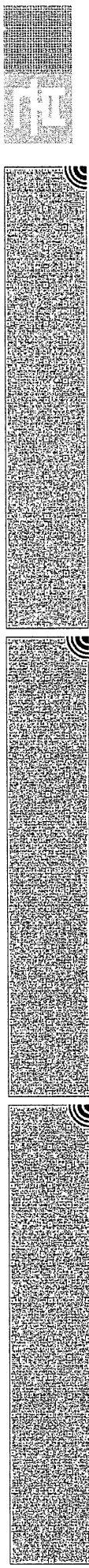
인천광역시부평구청장



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 종결표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm(백상키 80g/㎡)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제3호서식)

(2쪽중 2쪽)

인천광역시 부평구 부평동

명칭

해송파크부

호수기구조/세대수

62호/07구/34세대

지번 98-85

도로명주소

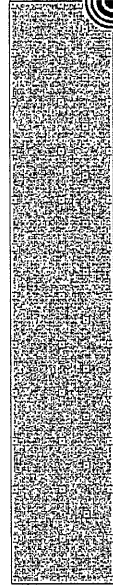
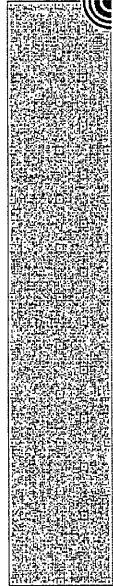
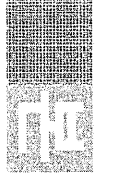
인천광역시 부평구 장계로 182 (부평동)

98-85 외 1필지

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기	인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근			면적
건축주	박대원 외2인	540821-1*****		17 대			2 대		허기일 2014.6.20.
설계자	정광조 청영건축사사무소	부천시-건축사사무소-138	자주식	17 대					작공일 2014.7.1.
공사감리자	이공섭 금강건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-195	기계약	65 대					사용승인일 2015.5.21.
공시시공자 (현장관리인)	김우진 (주)남양종합건설	경기도-건축공사법-10-2473	전기차						
*건축물 인증 현황									
인증명	우포기간	성능	건축물 구조 현황			내진능력			관리계획 수립 여부
에너지성능지표(EPI) 점수		72.9점, 에너지소비총량: 0kWh/m ²	내진설계 적용 여부			내진능력 적용			건축물 관리 현황
			특수구조 건축물			지하수위			
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초			미해당			
변동사항									
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항			
2015.5.21.	시공승인(건축과-19467/2015.05.21/2014-건축과-신축허가-68)에 따라 신규작성		2023.9.21.	정기점검(점검기간: 2021.03.31 까지, 보고일: 2023.09.20)		-건축주: 오창석, 허영수 -에너지성능지표 (EPI)점수: 73.0점			
2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건 축물대장 내진설계 여부 기재		2024.2.2.	국토교통부령 제1235호(2023.8.1.) 건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)		-에너지성능지표 (EPI)점수: 73.0점 (비주거소형 500㎡ - 3,000㎡미만)			

* 표시 항목은 증명표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



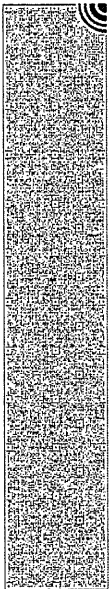
■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제4호서식) 개정 2023. 8. 1>

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(쪽 중 계속)

건물ID	2120151590000096	고유번호	2823710100-3-00980085	명칭	호수/기구수/세대수 해송파크뷰 62호/07구/34세대
대지위치	인천광역시 부평구 부평동		지번	98-85 외 1필지	도로명주소 인천광역시 부평구 장계로 182 (부평동)

건축물현황						건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)		
주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-5호), 공동주택(아파트-3세대)	515.8							
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-5호), 공동주택(아파트-3세대)	515.8							
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-5호), 공동주택(아파트-3세대)	515.8							
주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-5호), 공동주택(아파트-3세대)	515.8							
주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-5호), 공동주택(아파트-3세대)	515.8							
주1	12층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-5호), 공동주택(아파트-3세대)	515.8							
주1	13층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-5호), 공동주택(아파트-3세대)	515.8							
주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실, 거수조(연면적제외)	65.25							
주1	옥탑2층	철근콘크리트구조	ELEV기계실(연면적제외)	29.4							
			-이하(여백)-								



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

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 1쪽)

건물ID	212015159000096	고유번호	2823710100-3-00980085	명칭	해송파크뷰	호수/가구수/세대수	62호/07-구/34세대
대지위치	인천광역시 부평구 부평동		지번	98-85 외 1필지	도로명주소	인천광역시 부평구 정계로 182 (부평동)	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
	에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 -이하(여백) -		



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제4호의3서식) 개정 2023. 8. 1 >

집합건축물대장(표제부, 을) 그 밖의 기재사항

(1쪽 중 1쪽)

건물ID	2120151590000096	고유번호	2823710100-3-00980085	명칭	해송파크부	호수/가구수/세대수	62호/07가구/34세대
대지위치	인천광역시 부평구 부평동		지번	98-85 외 1필지	도로명주소	인천광역시 부평구 정제로 182 (부평동)	
그 밖의 기재사항				그 밖의 기재사항			

)
지구: 방화지구

- 이하여백 -



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

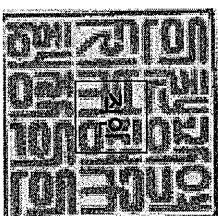
(2쪽 중 1쪽)

건물ID	2220151590001556	고유번호	2823710100-3-00980085	명칭	해송파크뷰	호명칭	703
대지위치	인천광역시 부평구 부평동			지번	98-85 외 1필지	도로명주소	인천광역시 부평구 정계로 182 (부평동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	800802-1*****			
주	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	52	김대성	경기도 연천군 청신면 청창로326번길 60	1/1	2021.1.28.	소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	지2층	철근콘크리트구조	기계식주차장	4.24	-이하야백-				
주	지1층	철근콘크리트구조	차주식주차장	5.28					

이 등(층)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시부평구청장



담당자: 전 화:

발급일자: 2025년 2월 18일

* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조선에 경계벽이 없음을 기재합니다.

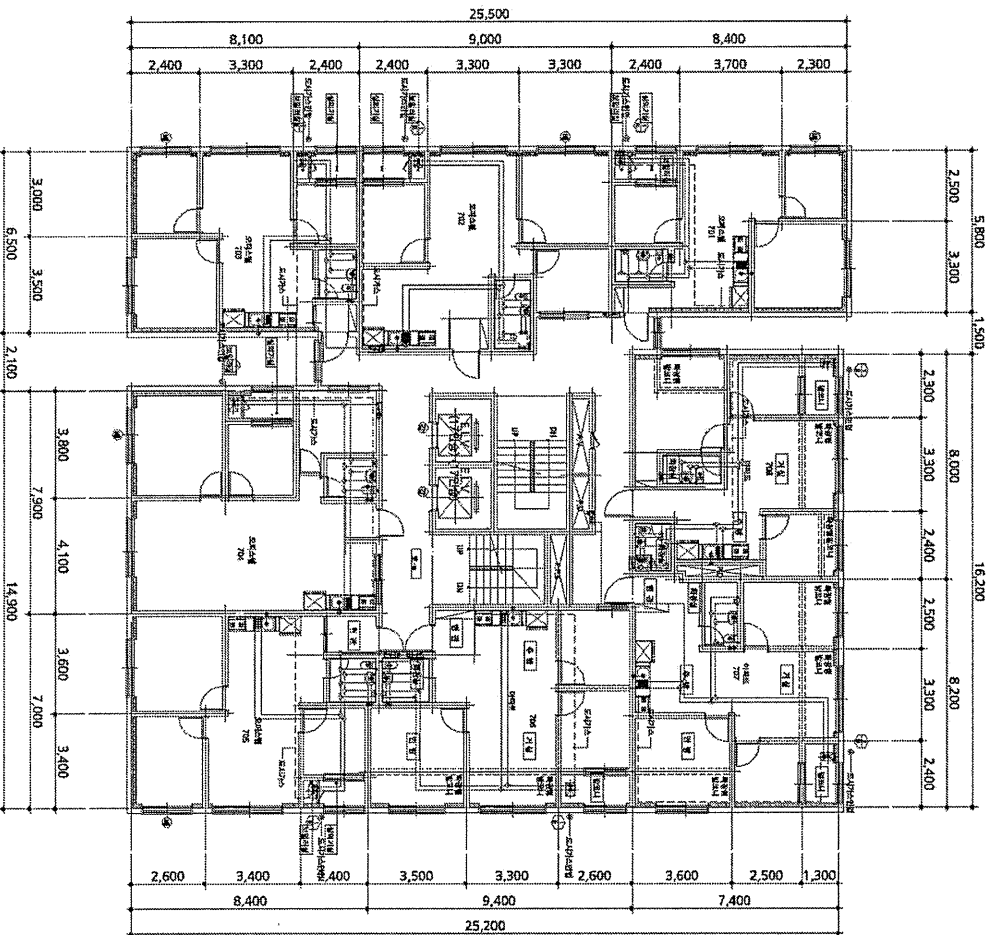
297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

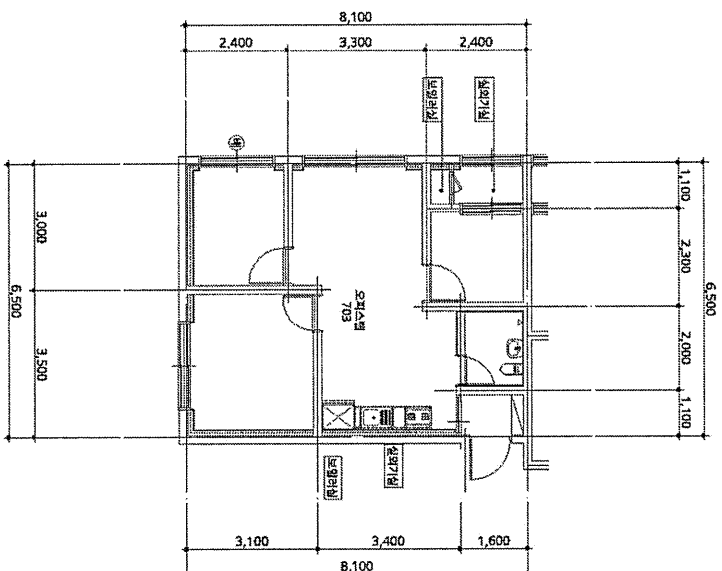
건물ID	2120151590000096	고유번호	2823710100-3-00980085	명칭	레승파크북부 호수/기구숙세대수 62호/기구/34세대
대지위치	인천광역시 부평구 부평동	기번	98-85 외 1필지	도모명주소	인천광역시 부평구 장계로 182 (부평동)



도면의 종류	평면도(7층)	축척	1 : 250	도면 작성자	장성건축사사무소 정광조 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	------------------------

건축물현황도

건물ID	2220151590001556	고유번호	2823710100-3-00980085	면적	헤승파크부	호명칭	703
대지위치	인천광역시 부평구 부평동	지번	98-85 외 1필지	도로명주소	인천광역시 부평구 장계로 182 (부평동)		



도면의 종류	평면도	축척	1 : 120	도면 작성자	장성건축사사무소 정광준 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	------------------------

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