

# 가

---

# Appraisal Report

	424122401
	(2024 577419)

( 가 , 가가 (改作), (轉載) )



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



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 평가목적

대상물건은 인천광역시 남동구 간석동 소재 '간석2동 행정복지센터' 북동측 인근에 위치하는 대준블루인 4층 406호로서, 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 평가기준

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

### 3. 감정평가 대상물건

#### 가. 대상물건 개요

##### 1) 건물 개요

소재지	주구조	주용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일	비고
간석동 123-19	철근콘크리트구조	업무시설 및 공동주택	6,793.04	지하1층 / 지상14층	2019.09.11	39세대 / 39개호

##### 2) 평가 대상물건

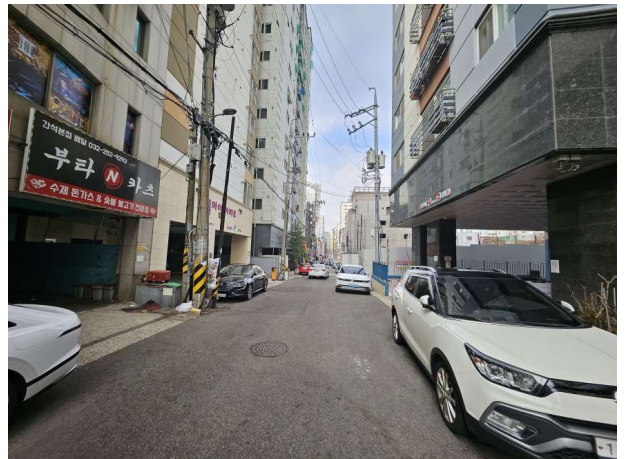
일련번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
가	4	406	71.05	20.25	91.3	77.82	11.17

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 대상물건 현황



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 주변전경 】

## 다. 공법상 제한사항



【 토지이용계획도 】

일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

【 토지이용계획 】

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표” 참조.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 30일임.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 12월 30일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

## 6. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

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

### 나. 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 대상건물은 집합건축물대장 건축물현황도를 기준하여 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가 방법의 적용

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

#### 가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례 비교법을 적용하여 평가함.

#### 나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 2. 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.

## 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 결정 의견

## III. 감정평가액 산출과정

### 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. 가격조사자료

#### 가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	간석동 0000	0000	-/ 00/0000	47.65	8.1	250,000,000	5,246,589	2024.09.29
								2017.04.17
2	간석동 0000	0000	-/ 00/0000	45.0025	8.13	243,000,000	5,399,700	2022.07.28
								2017.01.10

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)
					사용승인일		
1	간석동 0000	-/ 00/0000	45.0025	경매	2024.11.12	225,000,000	4,999,722
					2017.01.10		
2	간석동 0000	-/ 00/0000	59.991	경매	2024.07.29	317,000,000	5,284,125
					2021.07.16		

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

## 다. 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적당: 5,000,000원/㎡ 수준
------	------------------------

## 라. 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

## 마. 경매통계분석

인천 남동구 2023년 12월 ~ 2024년 11월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	20,158,785,000	13,455,731,833	66.7	776	161	20.7
연립	2,243,000,000	1,596,250,444	71.2	24	8	33.3
아파트	44,614,000,000	38,032,866,748	85.2	277	117	42.2

※ 출처 : 인포케어

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 비교사례 선정

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

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	간석동 0000	0000	-/00/0000	47.65	8.1	250,000,000	5,246,589	2024.09.29
								2017.04.17

## 4. 사정보정

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

## 5. 시점수정

[인천광역시 남동구 아파트 매매가격지수][사례 기호 1]

구 분	적 용 지 수	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	91.5	2024.8
기준시점 당시 매매가격지수	91.6	2024.11
시점수정치	1.00109	91.6 / 91.5

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인 비교

[대상물건 일련번호(가)/비교사례 기호(1)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대중교통의 편의성 등에서 열등함.	0.92
	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	노후도 등에서 우등함.	1.03
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	상호 대등함.	1.00
	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	상호 대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.948

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가(원/㎡)
가	5,246,589	1.000	1.00109	0.948	4,979,187

## 8. 감정평가액 결정

일련번호	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
가	71.05	4,979,187	353,771,236	353,000,000
합 계	71.05	-	-	353,000,000

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액

일련번호	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
가	71.05	4,979,187	353,771,236	353,000,000
합 계	71.05	-	-	353,000,000

### 2. 결정의견

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

# 가

[ : 2024-12-30 ]

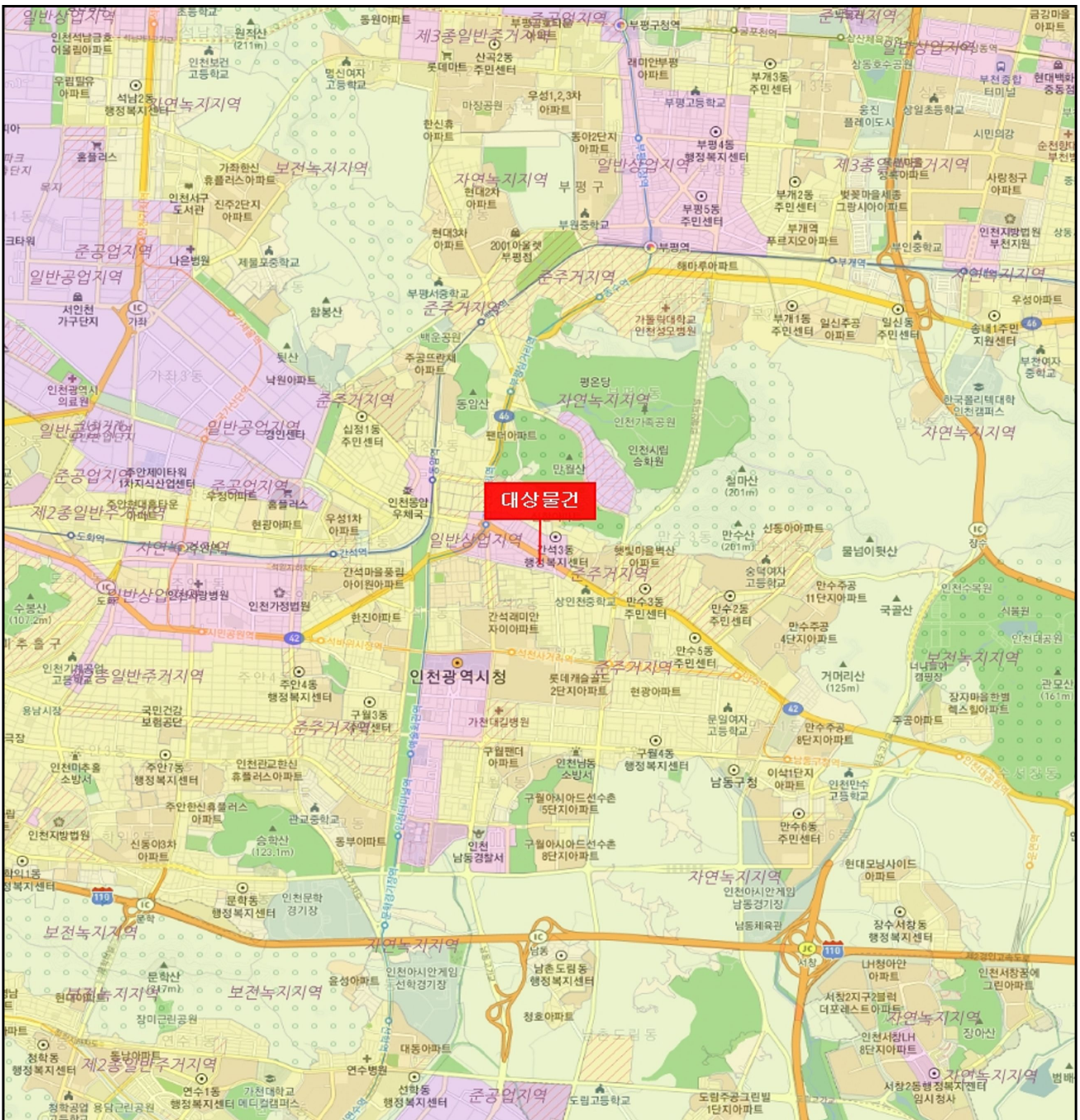
					(m <sup>2</sup> )		가	
		123-19		14				
	[			1	107.32			
				1	80.16			
				2	508.12			
	153			3	508.12			
	30			4	508.12			
				5	508.12			
				6	508.12			
				7	508.12			
				8	508.12			
				9	508.12			
				10	508.12			
				11	508.12			
				12	508.12			
				13	508.12			
				14	508.12			
1		123-19			829.8			
가	"	"	( )					
			4 406		71.05	71.05	353,000,000	가
					11.17			
			1. -----		-----	11.17		
					829.8			
						가	141,200,000	
						가	211,800,000	
							<del>₩</del> 353,000,000 . -	

# 가

	' 2 '
	가 ,
	14 4 406 , : : :
	가
	, " "
	8m
	,
	.
(	.



123-19  
4 406



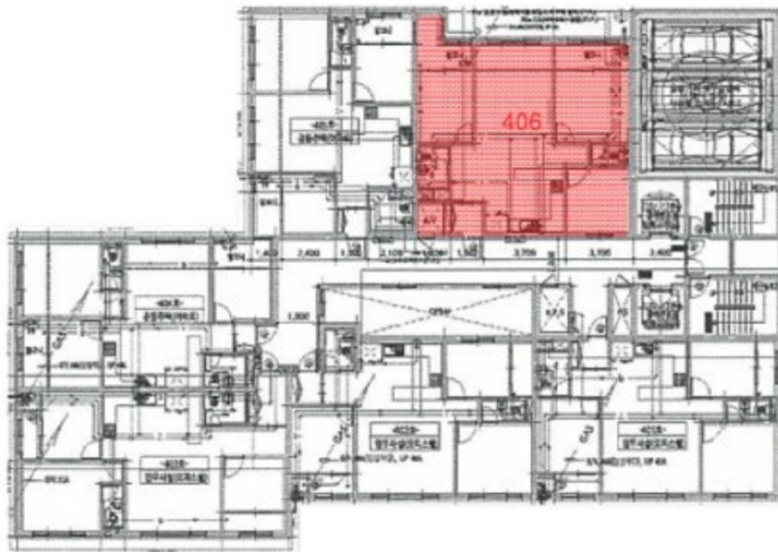


123-19  
4 406





Non scale



대상물건  
< 대준블루인 제4층 제406호 >



가 : 4241224C

**一金 整 (₩667,700.-)**

1. 2024.12.24 『2024 577419』 『 (2024 577419)』  
가 가

가. 가	373,310	₩353,000,000.- (200,000+303,000,000x(11/10,000))x0.7 373,310.-
.	220,000	
	-	
	10,000	
	2,200	
	2,000	
	-	
	234,200	
	607,000	
가 가	60,700	
	667,700	
	-	
	₩667,700.-	

( 424122401 )

: 100-007-409306 ( : ( ) 가

( ) 가

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

[ ( ) : 131-85-22168 ]



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1201-2019-048203



[집합건물] 인천광역시 남동구 간석동 123-19 대준블루인 제4층 제406호

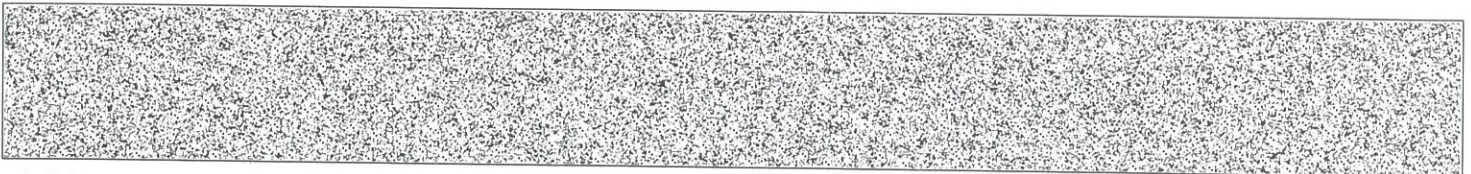
【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년9월20일	인천광역시 남동구 간석동 123-19 대준블루인 [도로명주소] 인천광역시 남동구 용천로153번길 30	철근콘크리트구조 평스라브지붕 14층 업무시설 및 공동주택 지1층 107.32㎡ 1층 80.16㎡ 2층 508.12㎡ 3층 508.12㎡ 4층 508.12㎡ 5층 508.12㎡ 6층 508.12㎡ 7층 508.12㎡ 8층 508.12㎡ 9층 508.12㎡ 10층 508.12㎡ 11층 508.12㎡ 12층 508.12㎡ 13층 508.12㎡ 14층 508.12㎡	

### ( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 남동구 간석동 123-19	대	829.8㎡	2019년9월20일 등기

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년9월20일	제4층 제406호	철근콘크리트구조 71.05㎡	

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



발행번호 1202021200120412101019024000J0482921AEI10327L21112

발급확인번호 AANQ-BRLW-2033

발행일 2024/12/24

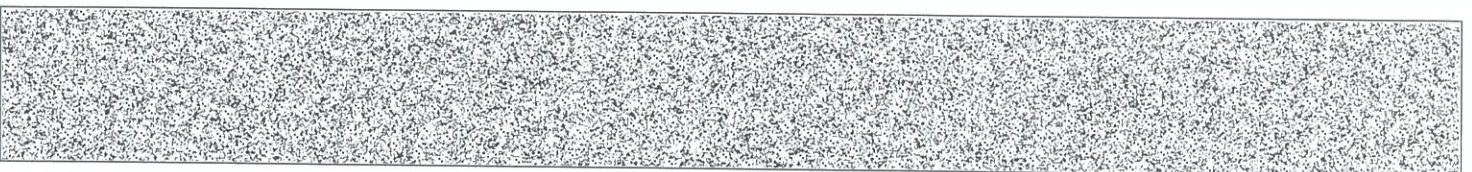
[집합건물] 인천광역시 남동구 간석동 123-19 대준블루인 제4층 제406호

( 대지권의 표시 )

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	829.8분의 11.17	2019년9월11일 대지권 2019년9월20일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년9월20일 제349195호		소유자 주식회사가온주택 120111-0952508 인천광역시 부평구 평천로 358, 2층(갈산동,대준빌딩)
2	소유권이전	2019년9월20일 제349201호	2019년9월20일 신탁	수탁자 수협은행 244235-0009895 서울특별시 송파구 오금로 62 (신천동)
	신탁			신탁원부 제2019-38229호
3	소유권이전	2021년7월9일 제290872호	2021년7월9일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사가온주택 120111-0952508 인천광역시 부평구 평천로 358, 2층 (갈산동,대준빌딩)
	2번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	소유권이전	2021년7월9일 제290873호	2021년6월18일 매매	소유자 김규빈 990925-***** 인천광역시 계양구 안남로 590, 다동 205호 (효성동,동남아파트) 거래가액 금340,000,000원
5	소유권이전	2021년7월20일 제304238호	2021년7월18일 매매	소유자 김영민 590719-***** 부산광역시 해운대구 재반로211번길 16-78, 101호(반여동,화목빌라) 거래가액 금340,000,000원
6	압류	2024년1월11일 제13505호	2024년1월11일 압류(세무2과-2 2)	권리자 남동구(인천광역시) 2315
7	강제경매개시결정	2024년12월5일 제436311호	2024년12월5일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2024타경577	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (인천관리센터)



[집합건물] 인천광역시 남동구 간석동 123-19 대준블루인 제4층 제406호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			419)	

**【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )**

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2023년8월22일 제300340호	2023년8월21일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2023카임2740)	임차보증금 금340,000,000원 범 위 4층 406호 71.05㎡ 전부 임대차계약일자 2021년5월26일 주민등록일자 2021년7월9일 점유개시일자 2021년7월9일 확정일자 2021년7월6일 임차권자 권혁찬 900613-***** 인천광역시 남동구 용천로153번길 30, 406호(간석동, 대준블루인)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년8월22일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 12월 24일

법원행정처 등기정보중앙관리소

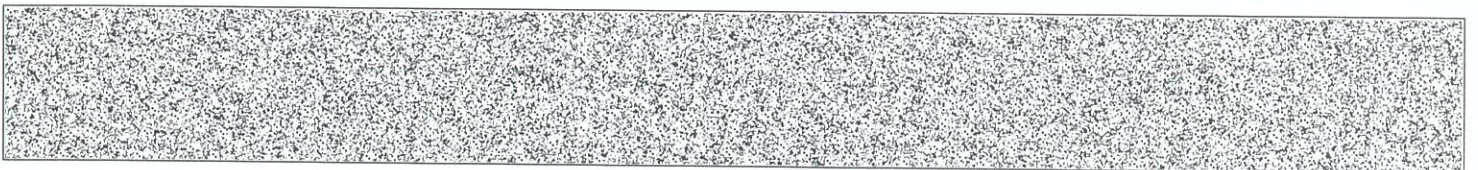
전산운영책임관



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

\* 기록사항 없는 gaps, blanks are marked as 'recorded items none'.

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



발행번호 1202021200120412101019024000J0482921AEI30327L21112

발급확인번호 AANQ-BRLW-2033

발행일 2024/12/24

# 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 1201-2019-048203

[집합건물] 인천광역시 남동구 간석동 123-19 대준블루인 제4층 제406호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김영민 (소유자)	590719-*****	단독소유	부산광역시 해운대구 재반로211번길 16-78, 101호(반여동, 화목빌라)	5

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	압류	2024년1월11일 제13505호	권리자 남동구(인천광역시)	김영민
7	강제경매개시결정	2024년12월5일 제436311호	채권자 주택도시보증공사	김영민

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2023년8월22일 제300340호	임차보증금 금340,000,000원 임차권자 권혁찬	김영민

## [ 참고 사항 ]

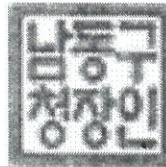
- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

# 토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	송형민	주소	인천광역시 남동구 인주대로 670,					
			전화번호						
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )				
	인천광역시 남동구 간석동		123-19	대	829.8				
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 방화지구 [이하공란]							
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]							
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]							
확인도면						<b>범례</b> <input type="checkbox"/> 건축용도지역기타 <input type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 과밀억제권역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 시가지경관지구 <input type="checkbox"/> 방화지구 <input type="checkbox"/> 유류저장및유실비 <input type="checkbox"/> 범성동 <input type="checkbox"/> 도로			
						축척 1/1200			
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.						수입증지 붙이는곳			
2024/ 12/ 30						<table border="1"> <tr><td>수수료</td></tr> <tr><td>전자결제</td></tr> <tr><td>민원</td></tr> </table>	수수료	전자결제	민원
수수료									
전자결제									
민원									
인천광역시 남동구청									



유의사항	<ol style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>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.</li><li>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.</li><li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li><li>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.</li></ol>
지역·지구등에서의 행위제한 내용	<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>

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

### 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

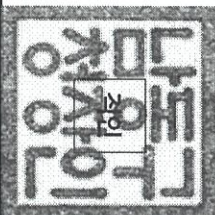
건물ID	2120191580000302	고유번호	2820010200-3-01230019	명칭	호수/기구수/세대수 대준블루인 39호/0기구/39세대	
대지위치	인천광역시 남동구 간석동		지번	123-19	도로명주소	인천광역시 남동구 용천로153번길 30(간석동)
*대지면적	829.8 m <sup>2</sup>	연면적	6,793.04 m <sup>2</sup>	*지역	일반상업지역	*구역
건축면적	652.38 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	6,636.22 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트구조	주용도
*건폐율	78.62 %	*용적률	799.74 %	높이	44.25 m	지붕
*조경면적	125.08 m <sup>2</sup>	*공개공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴거리
건축물 현황			건축물 현황			

구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	지1층	철근콘크리트구조	전기실,통신실,방재실,기계실	79.8	주1	2층	철근콘크리트구조	오피스텔(3호) (아파트(3세대))	508.12
주1	지1층	철근콘크리트구조	계단실/복도	27.52	주1	3층	철근콘크리트구조	오피스텔(3호) (아파트(3세대))	508.12
주1	1층	철근콘크리트구조	기계식주차장	49.5	주1	4층	철근콘크리트구조	오피스텔(3호) (아파트(3세대))	508.12
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	30.66	주1	5층	철근콘크리트구조	오피스텔(3호) (아파트(3세대))	508.12

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 12월 30일

### 남동구청장



담당자: 전 화:

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m<sup>2</sup>]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 인천광역시 남동구 건설동

명칭 도로명주소 대준블루인 호수가구수/세대수 39호/0가구/39세대

지번 123-19

도로명주소 관련 주소 인천광역시 남동구 용천로153번길 30(건설동)

지번 123-19

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	※주거장					승용	승강기	인허가 시기
			구분	옥내	옥외	인근	면적			
건축주	주식회사기온주택	120111-0-*****					2 대	비상용	허기일	2017.8.22.
설계자	김동원 주식회사 이키원건축사사무소	인천광역시-건축사사무소 -723	21 대 233.85 m <sup>2</sup>	2 대 23 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	※허수처리시설 ※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	대	착공일	2019.2.1.
공사관리자	김동원 주식회사 이키원건축사사무소	인천광역시-건축사사무소 -723	58 대 49.5 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	형식 부패탐색방법	기하	사용승인일	2019.9.11.
공사시공자 (현장관리인)	조한준 (주)대준	인천광역시-건축공사업 -04-0707	전기차	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	응량 350인용 36㎡	기하		
※건축물 인증 현황										
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부				건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
			적용				내진능력		관리계획 수립 여부	
			특수구조 건축물				지하수위		건축물 관리점검 현황	
			기초형식 [ <input checked="" type="checkbox"/> ] 지내력기초 0.45 t/m <sup>2</sup>				미해당		종류	
			[ <input type="checkbox"/> ] 파일기초				구조설계해석법: [ <input type="checkbox"/> ] 등가정적해석법		점검유호기간	
							[ <input checked="" type="checkbox"/> ] 동적해석법		2024.9.20.~2024.9.20.	
변동사항										
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항				
2019.9.11.	신규작성(신축), 건축과-16996(2019.09.11.)호에 의거 사용승인 -이허여백-									

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



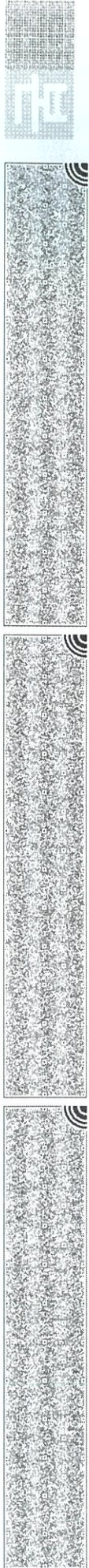
■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

### 집합건축물대장(표제부, 등) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	212019158000302	고유번호	2820010200-3-01230019	명칭	대준블루인	호수/가구수/세대수	39호/0가구/39세대
대지위치	인천광역시 남동구 간석동		지번	123-19	도로명주소	인천광역시 남동구 용천로153번길 30 (간석동)	

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	6층	철근콘크리트구조	오피스텔(3호) (아파트(3세대))	508.12					
주1	7층	철근콘크리트구조	오피스텔(3호) (아파트(3세대))	508.12					
주1	8층	철근콘크리트구조	오피스텔(3호) (아파트(3세대))	508.12					
주1	9층	철근콘크리트구조	오피스텔(3호) (아파트(3세대))	508.12					
주1	10층	철근콘크리트구조	오피스텔(3호) (아파트(3세대))	508.12					
주1	11층	철근콘크리트구조	오피스텔(3호) (아파트(3세대))	508.12					
주1	12층	철근콘크리트구조	오피스텔(3호) (아파트(3세대))	508.12					
주1	13층	철근콘크리트구조	오피스텔(3호) (아파트(3세대))	508.12					
주1	14층	철근콘크리트구조	오피스텔(3호) (아파트(3세대))	508.12					
		- 이하여백 -							



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

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

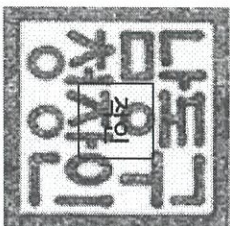
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220191580003932	고유번호	2820010200-3-01230019	명칭	대준블루인	호명칭	406
대지위치	인천광역시 남동구 간석동			지번	123-19	도로명주소	인천광역시 남동구 용천로153번길 30 (간석동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	지번			
주	4층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	71.05	김영민	590719-1*****	부산광역시 해운대구 재반로211번길 16-78, 101호(반여동, 화목빌라)	1/1	2021.7.20.
공용부분							- 이허여백 -		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	4층	철근콘크리트구조	계단실/복도/전실	15.01					
주	4층	철근콘크리트구조	기계실/통신실/방재실	1.07					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

남동구청장



담당자:  
전화:

발급일자: 2024년 12월 30일

\* 경계벽이 없는 구분점표의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]

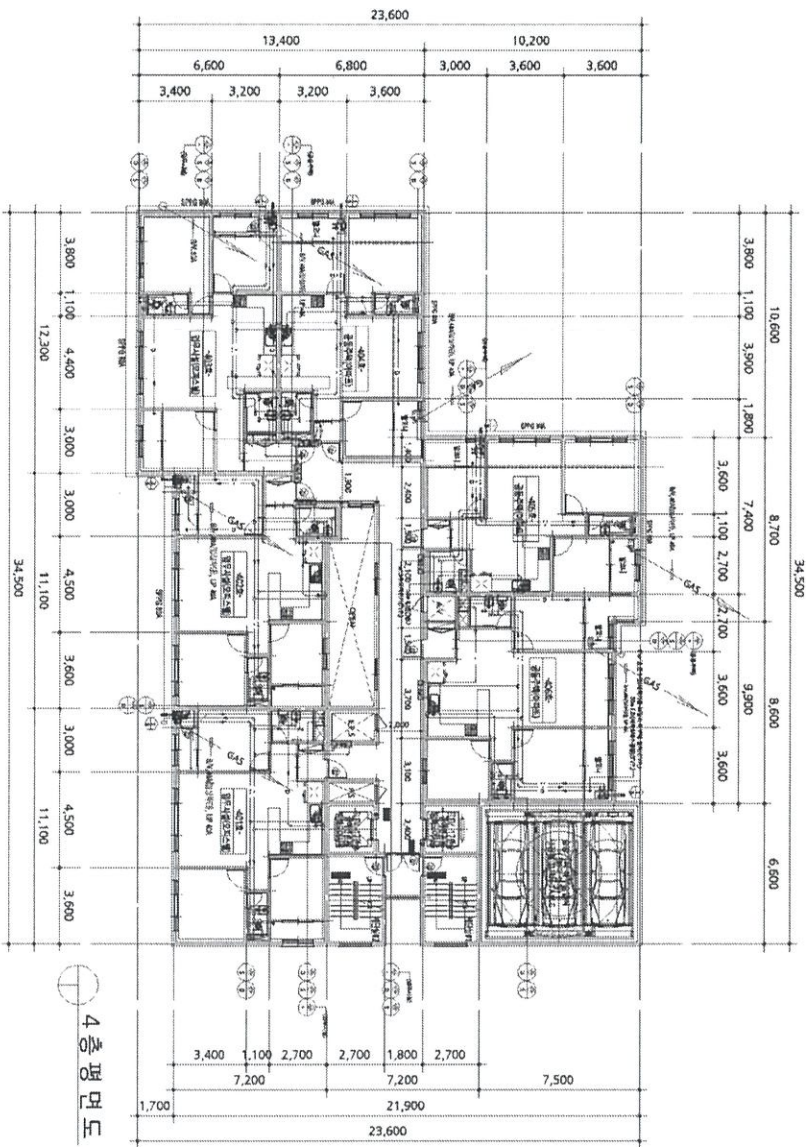




# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120191580000302	고유번호	2820010200-3-01230019	명칭	호수/기구숙/세대수
대기위치	인천광역시 남동구 간석동	지번	123-19	도로명주소	대준블루인
					호수/기구숙/세대수 39호/07기구/39세대
					인천광역시 남동구 용천로153번길 30 (간석동)



4층 평면도



도면 작성자  
2024.12.30  
남동구 100원  
NNDG006  
중지발행시간: 12:01:11.863

## 인천광역시 남동구청장

축적

1 : 400

도면 작성자

주식회사이키원건축사무소  
김동원 (서명 또는 인)

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

