

가

Appraisal Report

	425040701
	(2025 508563)

(가 , 가 (改作), (轉載))



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

() 가

가	가	가	가	가	가
			李基浩		
			()	가	()



가	(₩125,000,000.-)			
가		가	21	
()	(2025 508563)	가	가	
		가	-	
		2025. 04. 11	2025. 04. 11	2025. 04. 11

가	(公簿) ()				가	
					가	
		1		1	-	125,000,000
						₩125,000,000.-

가	가	가	가
		김범종	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '수봉공원' 남측 인근에 위치하는 구분건물 1개호로서, 인천 지방법원의 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 미추홀구 주안동 660-74 (도로명주소 : 인천광역시 미추홀구 수봉로129번길 14 (주안동))			
건물 명칭	파크리치빌			
건물 개황	대지면적(m ²)	연면적(m ²)	건폐율(%)	용적률(%)
	166.5	354.76	59.28	213.07
	주구조	주용도	층수	사용승인일
	철근콘크리트구조	공동주택	/지상5	2018.03.07

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가 대상물건

일련 번호	동	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
(가)	-	3	302	다세대주택	34.18	10.165	44.345	77.08	20.8125

※ 출처 : 집합건축물대장 전유부, 토지대장 대지권등록부

2) 대상물건 현황



대상물건 전경



대상물건 전경

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 공법상 제한사항

	<p>■ 일련번호(1): 준주거지역, 고도지구(2024-12-30) (G.L+15m 이하(인천광역시 고시 제2024-435호)), 지구단위계획구역(수봉 지구단위계획), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-09)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법></p>
<p>토지이용계획도</p>	<p>토지이용계획</p>

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표”참조.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 11일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 04월 11일에 수행하였으며, 대상물건의 위치, 구조 및 이용상황 등을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 위치확인은 집합건축물대장상의 건축물현황도, 출입문의 표식 및 현장실사 등으로 확인하였음.

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	주안동 ***_*_ 외	-/2/2**	다세대주택	43.05	31.36	150,000,000	3,484,320	2025.02.24
								2013.02.08
#2	주안동 ***_**	-/3/3**	다세대주택	34.18	20.8125	135,000,000	3,949,678	2022.05.31
								2018.03.07
#3	주안동 ***_**	-/4/4**	다세대주택	36.4	26.69	107,000,000	2,939,560	2024.04.05
								2011.06.27
#4	주안동 ***_**	1/5/5**	다세대주택	42.33	30.99	153,000,000	3,614,457	2024.09.27
								2016.04.26

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례 선정

상기 가격조사자료 중 대상물건을 평가함에 있어 보다 적절한 사례로 판단되는「거래사례 #2」를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#2	주안동 ***_**	-/3/3**	다세대주택	34.18	20.8125	135,000,000	3,949,678	2022.05.31
								2018.03.07

3. 사정보정

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

4. 시점수정

구 분	적 용 지 수		시점수정치	비 고
	매매시점	기준시점		
연립·다세대 매매가격지수 (한국부동산원)	103.2	95.4	0.92442	인천
	2022.05	2025.04		
연립주택 매매가격지수 (KB 유형별 매매가격지수)	102.4	100.7	0.98339	인천
	2022.05	2025.03		
결정의견	대상 부동산은 연립·다세대주택으로서 위치, 평가목적, 시장동향 등을 고려할 때 한국부동산원 매매가격지수가 대상 부동산의 가치 변동률을 적정하게 반영하는 것으로 판단됨.		0.92442	연립·다세대 매매가격지수 (한국부동산원)

※ 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(#2)]

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	상호대등함.	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	-	1.00
개별요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인 비교

일련번호	비교사례	일반요인	지역요인	개별요인	가치형성요인 비교
(가)	#2	1.000	1.000	1.000	1.000

6. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가(원/㎡)
(가)	3,949,678	1.000	0.92442	1.000	3,651,161

7. 인근 유사부동산의 가격수준 분석

1) 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
(1)	주안동 ***_**	-/3/3**	다세대주택	45.69	법원경매	160,000,000	3,501,860	2024.06.28
								2017.05.01
(2)	주안동 ***_**	-/2/2**	다세대주택	34.18	법원경매	132,000,000	3,861,907	2025.03.03
								2018.03.07

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전용면적 당 3,600,000원/㎡ ~ 3,800,000원/㎡ 내외
------	---------------------------------------

3) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

4) 경매통계분석

인천 미추홀구 2024년 04월 ~ 2025년 03월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	53,656,946,000	34,737,268,647	64.7	1,216	369	30.3

※ 출처 : 인포케어

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
(가)	-	3	302	34.18	3,651,161	124,796,682	125,000,000
합 계				34.18	-	-	125,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련 번호	동	층	호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(가)	-	3	302	34.18	125,000,000	-
합 계				-	125,000,000	-

2. 감정평가액 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

[: 2025-04-11]

					(m ²)		가	
		660-74		()				
	[]			5	10.08			
				1	86.17			
	129			2 ~ 5 ()	11.34			
	14			1				
1		660-74			166.5			
(가)	"	"		()				
				3 302	34.18	34.18	125,000,000	가
				1.x -----	20.8125 166.5 x-- 166.5	20.8125		()
						가	62,500,000	
						가	62,500,000	
							₩ 125,000,000 . -	

가

	" " ,
	,
	() 5 3 302 , : : :
	" "
	,
	, " "
	8m, 4m
	(2024-12-30)(G.L+15m (2024-435)), ([2018. 7. 1.]<가), 가 (가 < >, < >. (2016-12-09)
	.
(.



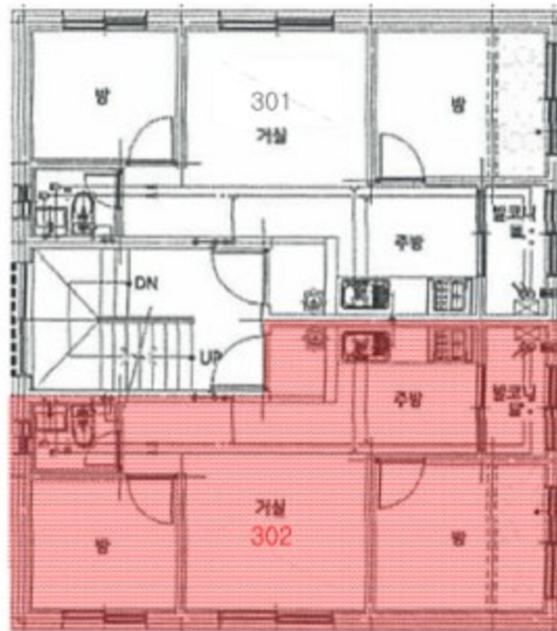
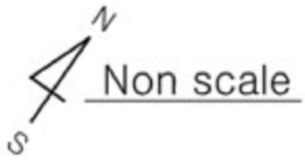
660-74
3 302





660-74
3 302





대상물건
< 파크리치빌 제3층 제302호 >



【 】



【 】

가 : 4250407C

一金 整 (₩455,400.-)

1. 2025.04.07 『2025 508563』 『 (2025 508563)』
가 가

가. 가	290,000	₩125,000,000.- 290,000.-
.	110,000	
	-	
	10,000	
	2,000	
	2,000	
	-	
	124,000	
	414,000	
가 가	41,400	
	455,400	
	-	
	₩455,400.-	

(425040701)

: 100-007-409306 (: () 가

() 가

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

[() : 131-85-22168]



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

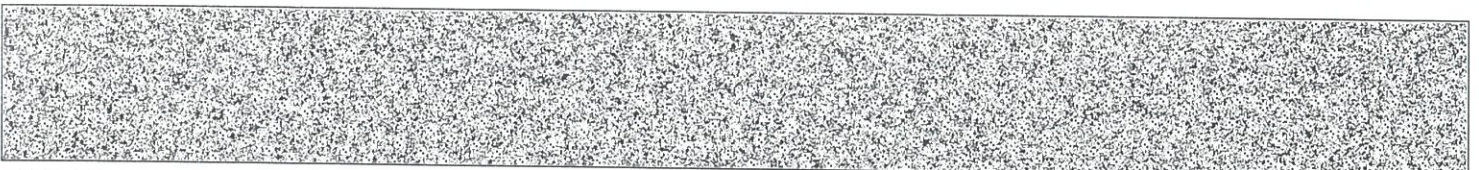
고유번호 1201-2018-023014



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 660-74 파크리치빌 제3층 제302호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년3월30일	인천광역시 남구 주안동 660-74 파크리치빌 [도로명주소] 인천광역시 남구 수봉로129번길 14	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택 1층 10.08㎡ 2층 86.17㎡ 3층 86.17㎡ 4층 86.17㎡ 5층 86.17㎡ 옥탑1층 11.34㎡	
2		인천광역시 미추홀구 주안동 660-74 파크리치빌 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 수봉로129번길 14	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택 1층 10.08㎡ 2층 86.17㎡ 3층 86.17㎡ 4층 86.17㎡ 5층 86.17㎡ 옥탑1층 11.34㎡	2018년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2018년7월10일 등기
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 남구 주안동 660-74	대	166.5㎡	2018년3월30일 등기
2	1. 인천광역시 미추홀구 주안동 660-74	대	166.5㎡	2018년7월1일 1토지 행정구역명칭변경 2018년7월12일

[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 120202MI001205047010180071000023063700011428001112

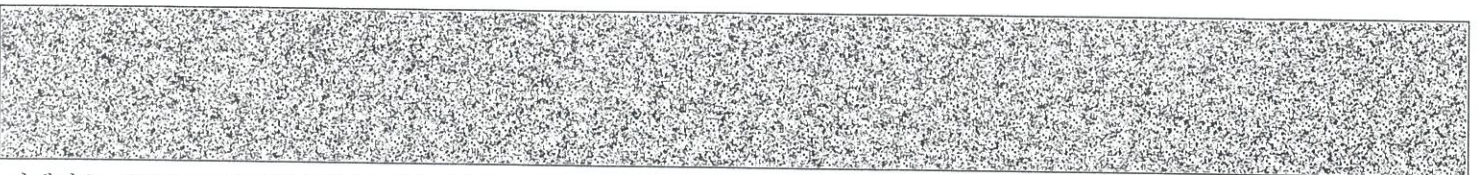
발급확인번호 AANY-PTCG-0142

발행일 2025/04/07

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 660-74 파크리치빌 제3층 제302호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년3월30일	제3층 제302호	철근콘크리트구조 34.18㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		166.5분의 20.8125	2018년3월28일 대지권 2018년3월30일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년3월30일 제120397호		소유자 이헌형 690721-***** 인천광역시 남구 석정로126번길 23, 103동 901호 (승의동, 한화꿈에그린아파트)
2	소유권이전	2018년3월30일 제120398호	2018년3월30일 신탁	수탁자 주식회사생보부동산신탁 110111-1617434 서울특별시 강남구 테헤란로 424 (대치동, 삼성생명대치타워)
	신탁			신탁원부 제2018-12908호
3	소유권이전	2018년5월18일 제189168호	2018년5월18일 신탁재산의귀속	소유자 이헌형 690721-***** 인천광역시 남구 숙골로88번길 46, 604동 1702호 (도화동, 이편한세상도화6-1단지)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	소유권이전	2018년5월18일 제189169호	2018년3월4일 매매	소유자 강성일 820613-***** 경기도 하남시 덕산로 39, 103동 2103호 (덕풍동, 한솔리치빌아파트1단지)
5	소유권이전	2018년5월18일 제189170호	2018년5월18일 신탁	수탁자 주식회사생보부동산신탁 110111-1617434 서울특별시 강남구 테헤란로 424

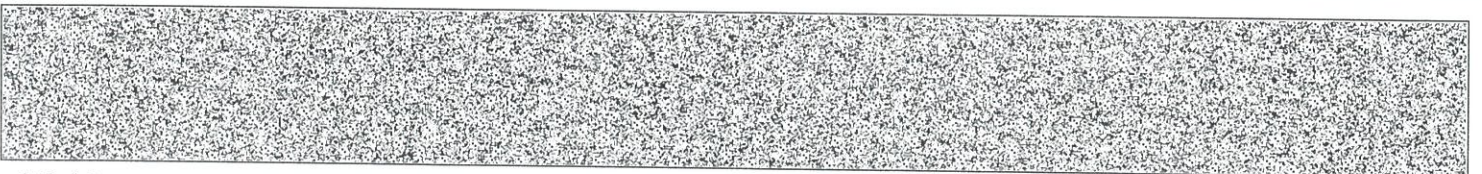


[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 660-74 파크리치빌 제3층 제302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				(대치동, 삼성생명 대치타워)
	신탁			신탁원부 제2018-17628호
5-1	5변등기명의인표시 변경	2020년11월5일 제483405호	2020년1월22일 상호변경	주식회사생보부동산신탁의 성명(명칭) 교보자산신탁주식회사
6	소유권이전	2022년7월12일 제238651호	2022년7월12일 신탁재산의귀속	소유자 강성일 820613-***** 경기도 하남시 덕풍북로 236, 106동 601호(덕풍동, 동원베네스트아파트)
	5변신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
7	소유권이전	2022년11월7일 제370074호	2022년11월4일 매매	소유자 김윤상 780817-***** 인천광역시 남동구 인하로411번길 62, 201호(구월동) 거래가액 금141,000,000원
8	압류	2024년11월26일 제424858호	2024년11월26일 압류(징세과-티 111448)	권리자 국 처분청 남동세무서장
9	강제경매개시결정	2025년4월2일 제1431925호	2025년4월2일 인천지방법원의 강제경매개시결정(2025타경508563)	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	주택임차권	2024년5월24일 제190616호	2024년5월22일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2024카임1418)	임차보증금 금138,000,000원 범 위 3층 302호 34.18㎡ 전부 임대차계약일자 2022년6월17일 주민등록일자 2022년7월12일 점유개시일자 2022년7월12일 확정일자 2022년6월21일 임차권자 엄기숙 790128-***** 인천광역시 미추홀구 수봉로129번길 14, 302호 (주안동, 파크리치빌)



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 660-74 파크리치빌 제3층 제302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년5월24일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 4월 7일

법원행정처 등기정보중앙관리소

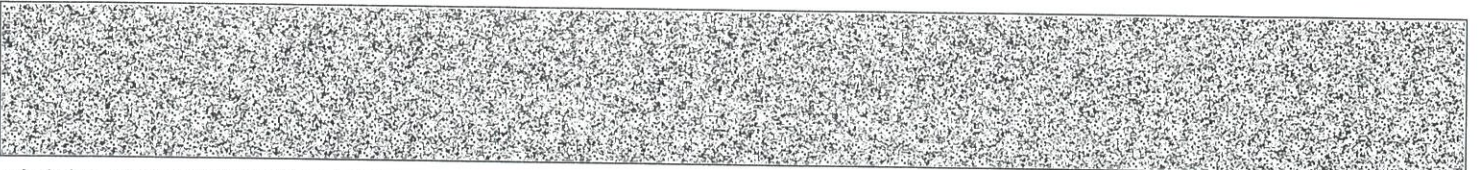
전산운영책임관



- * 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 120202MI001205047010180071000023063700041428001112

발급확인번호 AANY-PTCG-0142

발행일 2025/04/07

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 1201-2018-023014

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 660-74 파크리치빌 제3층 제302호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김윤상 (소유자)	780817-*****	단독소유	인천광역시 남동구 인하로411번길 62, 201호(구월동)	7

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
8	압류	2024년11월26일 제424858호	권리자 국	김윤상
9	강제경매개시결정	2025년4월2일 제1431925호	채권자 주택도시보증공사	김윤상

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2024년5월24일 제190616호	임차보증금 금138,000,000원 임차권자 엄기숙	김윤상

[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 4월 7일 오후 4시37분28초

발급번호 : 202528177003450401

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 04/ 07

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	제일감정평가법인	주소	인천광역시 남동구 인주대로 670,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	인천광역시 미추홀구 주안동		660-74	대	166.5	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역, 고도지구(2024-12-30)(G.L+15m 이하(인천광역시 고시 제2024-435호)), 지구단위계획구역(수봉 지구단위계획) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-09)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례
						<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 준주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input checked="" type="checkbox"/> 과밀억제권역 <input checked="" type="checkbox"/> 상대보호구역 <input checked="" type="checkbox"/> 고도지구 <input checked="" type="checkbox"/> 도로 <input checked="" type="checkbox"/> 종로1류(폭 2m~21m) <input checked="" type="checkbox"/> 법정동
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.						축척 1/900
2025/ 04/ 07 인천광역시 미추홀구청						수입증지 붙이는곳
						수수료 전자결제 민원

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

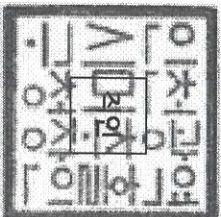
건물ID	2120181560000125	고유번호	2817710500-3-06600074	명칭	호수기구수세대수
대지위치	인천광역시 미추홀구 주안동	파크리치널	0호/0기구/8세대	도로명주소	인천광역시 미추홀구 수봉로129번길 14 (주안동)
※대지면적	166.5 m ²	연면적	354.76 m ²	※지역	준주거지역
건축면적	98.7 m ²	용적률 산정용 연면적	354.76 m ²	※지구	최고고도지구
※건폐율	59.28 %	※용적률	213.07 %	주용도	공동주택
※조경면적	m ²	※공개 공지/공간 면적	m ²	높이	14.85 m
건축물 현황				※건축선 후퇴면적	12.33 m
건축물 현황				※건축선 후퇴거리	1 m

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	10.08	주1	5층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택:2세대)	86.17
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택:2세대)	86.17	주1	옥탑층	철근콘크리트구조	옥탑(연면적 제외)	11.34
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택:2세대)	86.17			-이하여백-		
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택:2세대)	86.17					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 4월 7일

인천광역시 미추홀구청장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/m²]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

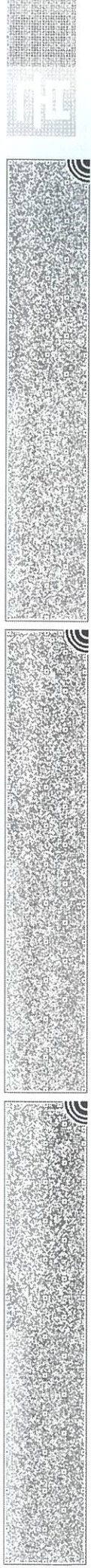
대지위치		인천광역시 미추홀구 주안동		명칭	파크리치빌	호수/가구수/세대수	0호/0가구/8세대
지번	지번 관련 주소			도로명주소	인천광역시 미추홀구 수봉로129번길 14(주안동)		
660-74				도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기	승기	승기	비상용	대	허기일
			구분	육내	육외	인근						
건축주	이현형	690721-1*****		8 대	92 대	대	대	대	대	대	대	허기일
설계자	정하태 주식회사 대동건축사사무소	인천광역시-건축사사무소 -120	자주식	대	대	대	대	대	대	대	대	2017.9.12.
공사감리자	최건웅 증원일엔디건축사사무소	인천광역시-건축사사무소 -593	기계식	대	대	대	대	대	대	대	대	2017.9.25.
공사시공자 (현장관리인)	이광일 주식회사 진호종합건설	노원구-건축공사업-02-1308	전기차	대	대	대	대	대	대	대	대	2018.3.7.

※건축물 인증 현황		성능		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간			내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부	건축물 관리 현황
				특수구조 건축물	적용	VA-0.207g	건축물 관리점검 현황
				기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 [<input type="checkbox"/> 파일기초	지하수위	GL 0 m	종류
					구조설계해석법: [<input type="checkbox"/> 등가정적해석법 [<input checked="" type="checkbox"/> 동적해석법		점검유효기간

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2018.3.7.	2017-건축과-건축허가-176호에 따라 2018. 3. 7. 사용승인되어 건축 처리						
2018.7.1.	구 명칭변경 : 인천광역시 남구 명칭 변경에 관한 법률(2018. 7. 1.시행)에 따른 구명칭변경(남구 -미추홀구)						

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

집합건축물대장(전유부, 간)

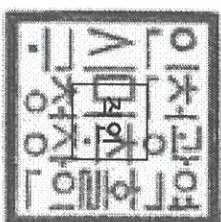
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	22220181560003709	고유번호	2817710500-3-06600074		명칭	영청	호명칭	302
대지위치	인천광역시 미추홀구 주안동			지번	660-74	도로명주소	인천광역시 미추홀구 수봉로129번길 14 (주안동)	파크리치빌

구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	소유자 현황	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	김문상			변동일자	변동원인
주	3층	철근콘크리트구조 -이하야백-	다세대주택	34.18	780817-1-*****	김문상	인천광역시 남동구 인화로411번길 62, 201호(구월동)	1/1	소유권이전	2022.11.7.
공용부분						김문상	인천광역시 남동구 인화로411번길 62, 201호(구월동)	1/1	소유권이전	2022.11.7.
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	780817-1-*****					
주	각층	철근콘크리트구조	계단, 승강기	6.935						
주	3층	철근콘크리트구조	벽체공유	3.23						

이 등(주)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 미추홀구청장

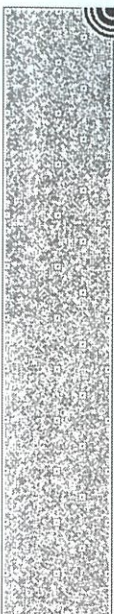


담당자:
전화:

발급일자: 2025년 4월 7일

* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

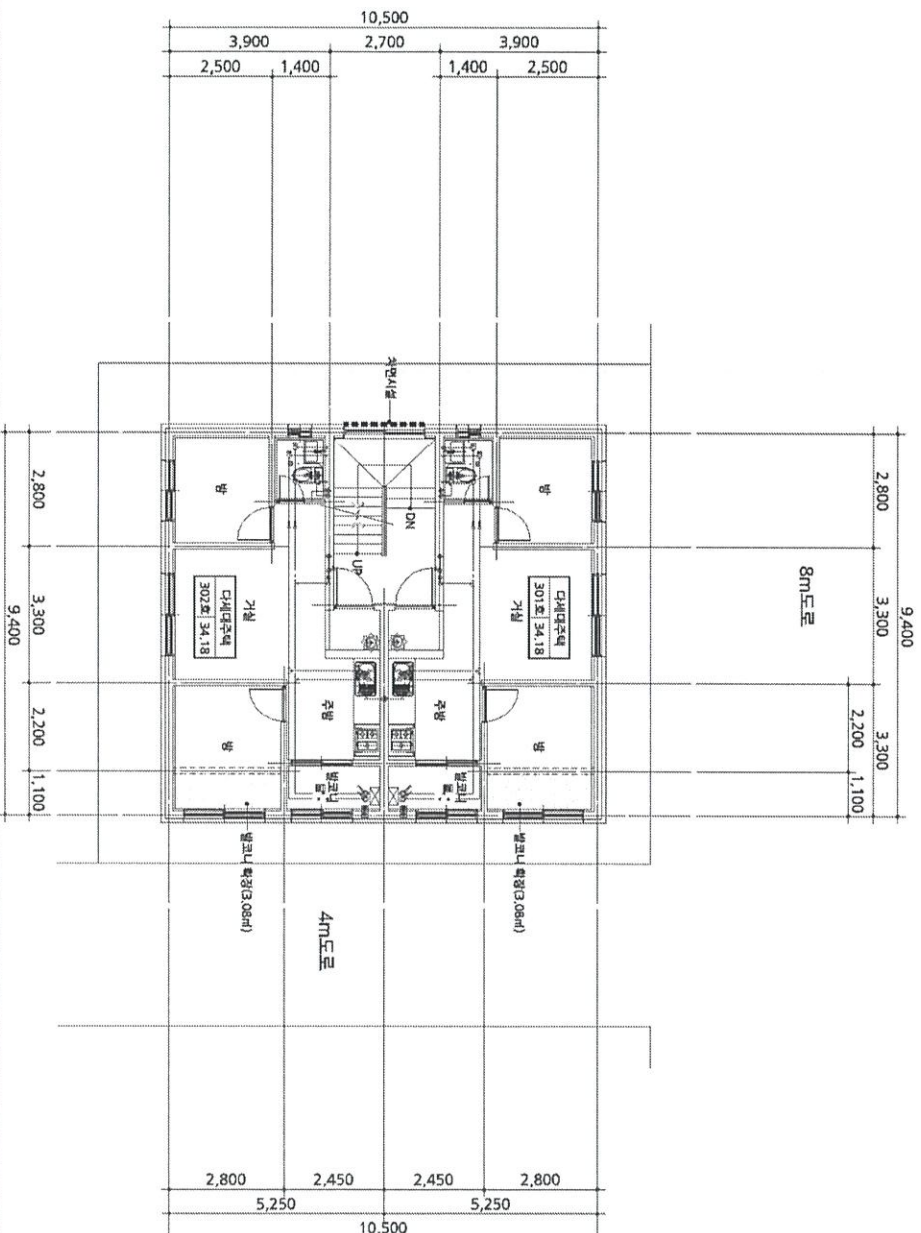
297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

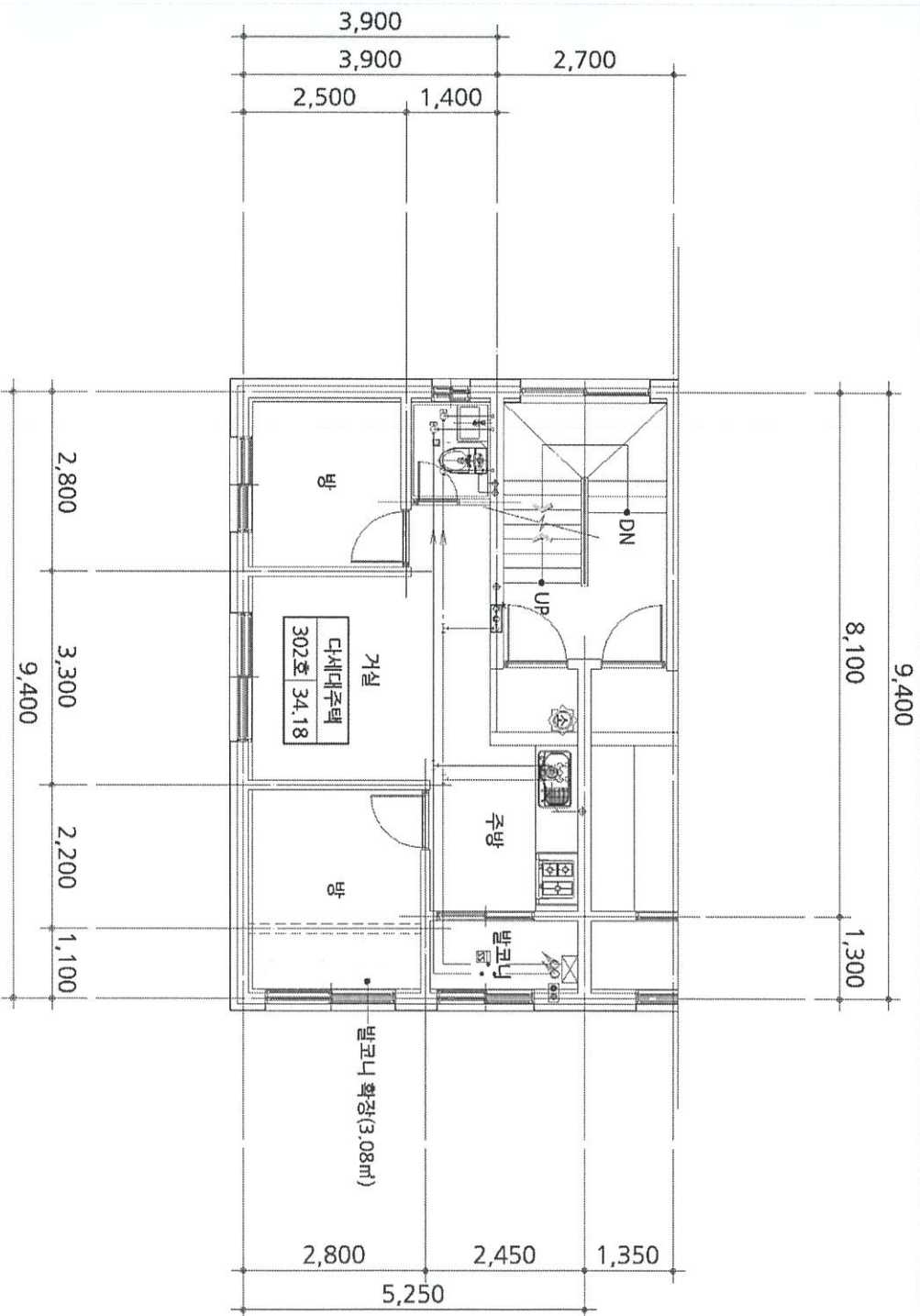
건물ID	2120181560000125	고유번호	2817710500-3-06600074	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	인천광역시 미추홀구 주안동	지번	660-74	도로명주소	호수/가구/8세대
					인천광역시 미추홀구 수봉로129번길 14 (주안동)



도면의 종류	평면도(3층)	축척	1 : 200	도면 작성자	주식회사 대동건축사사무소 정영태(2018.3.7.) (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	--

건축물현황도

건물ID	2220181560003709	고유번호	2817710500-3-06600074	명칭	파크리치빌	호명칭	302
대지위치	인천광역시 미추홀구 주안동	지번	660-74	도로명주소	인천광역시 미추홀구 수봉로129번길 14(주안동)		



도면의 종류	평면도	축척	1 : 120	도면 작성자	주식회사 대동건축사사무소 정희태(2018. 3. 7)	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-------------------------------	-----------

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