

# 가

---

# Appraisal Report

	425090301
	(2025 511699)

( 가 , 가 (改作), 가 (轉載) )



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

( ) 가

가	가	가	가	가	가
			李基浩		
			( )	가	( )



가	(₩199,000,000.-)			
가		가	19	
( )	(2025 511699)	가	가	
		가	-	
		2025. 09. 05	2025. 09. 05	2025. 09. 05

가	(公簿) ( )		가	
			가	
	1	1	-	199,000,000
				₩199,000,000.-

가

: 김정섭

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 '송의119안전센터' 동측 인근에 위치하는 구분건물 1개호로서, 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 미추홀구 송의동 148-52 (도로명주소 : 인천광역시 미추홀구 경인로33번길 16 (송의동))			
건물 명칭	진용아이빌			
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)
	336.6	2,936.83	76.14	862.64
	주구조	주용도	층수	사용승인일
	철근콘크리트구조	업무시설	지하1/지상14	2017.01.23

##### (2) 감정평가 대상물건

일련 번호	동	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
(가)	-	10	1002	오피스텔	59.7	29.96	89.66	66.58	10.26

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 대상물건 현황

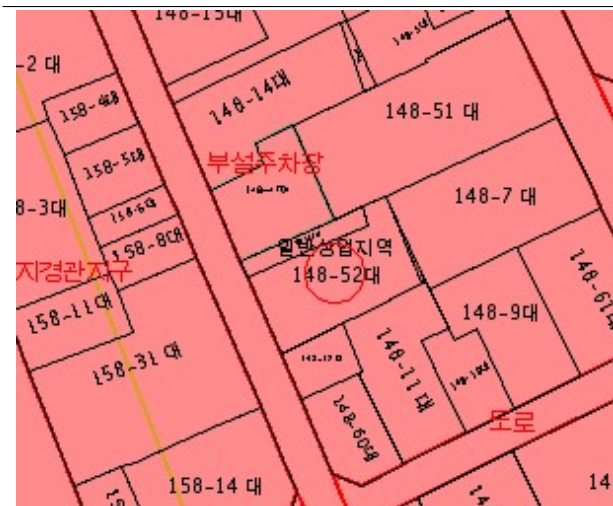


대상물건 전경



대상물건 주변전경

## 3) 공법상 제한사항



토지이용계획도



일반상업지역

토지이용계획

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표”참조.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 05일임.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 09월 05일에 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 대상물건은 소유자 및 이해관계인 등의 부재로 인하여 집합건축물대장 건축물 현황도를 기준으로 평가하였으니, 향후 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	송의동 ---	-/8/8--	오피스텔	58.84	10.3302	201,000,000	3,416,043	2024.12.27
								2017.09.22
#2	송의동 ---	-/7/7--	오피스텔	81.616	12.0307	230,000,000	2,818,074	2025.06.23
								2016.06.20

※ 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	송의동 ---	-/8/8--	오피스텔	58.84	10.3302	201,000,000	3,416,043	2024.12.27
								2017.09.22

### 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		
오피스텔 매매가격지수 (한국부동산원)	97.89	95.39	0.97446	인천
	2024.11	2025.07		
결정의견	대상 부동산은 오피스텔로서 위치, 평가목적, 시장동향 등을 고려할 때 한국부동산원 매매가격지수가 대상 부동산의 가치 변동률을 적정하게 반영하는 것으로 판단됨.		0.97446	오피스텔 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(#1)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	차량이용의 편의성 등에서 열등하나, 인근 지하철역과의 접근성 등에서 우등하여 상호 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	상호 대등함.	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	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			1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 가치형성요인 비교

일련번호	비교사례	일반요인	지역요인	개별요인	가치형성요인 비교
(가)	#1	1.000	1.000	1.000	1.000

### 6. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가(원/㎡)
(가)	3,416,043	1.000	0.97446	1.000	3,328,797

### 7. 인근 유사부동산의 가격수준 분석

#### 1) 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
(1)	송의동 ---	-/10/10--	오피스텔	59.2	법원경매	210,000,000	3,547,297	2025.07.31
								2017.01.23
(2)	송의동 ---	-/13/13--	오피스텔	58.27	법원경매	203,000,000	3,483,782	2025.08.04
								2017.01.23

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적당 3,200,000원/㎡ ~ 3,400,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.
------	--

### 3) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

### 4) 경매통계분석

인천 미추홀구 2024년 09월 ~ 2025년 08월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔(주거)	118,456,600,000	78,093,791,559	65.9	1,574	544	34.6

※ 출처 : 인포케어

## 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
(가)	-	10	1002	59.7	3,328,797	198,729,180	199,000,000
합 계				59.7	-	-	199,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정의견

#### 1. 감정평가액

일련 번호	동	층	호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(가)	-	10	1002	59.7	199,000,000	-
합 계				-	199,000,000	-

#### 2. 감정평가액 결정의견

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

# 가

[ : 2025-09-05 ]

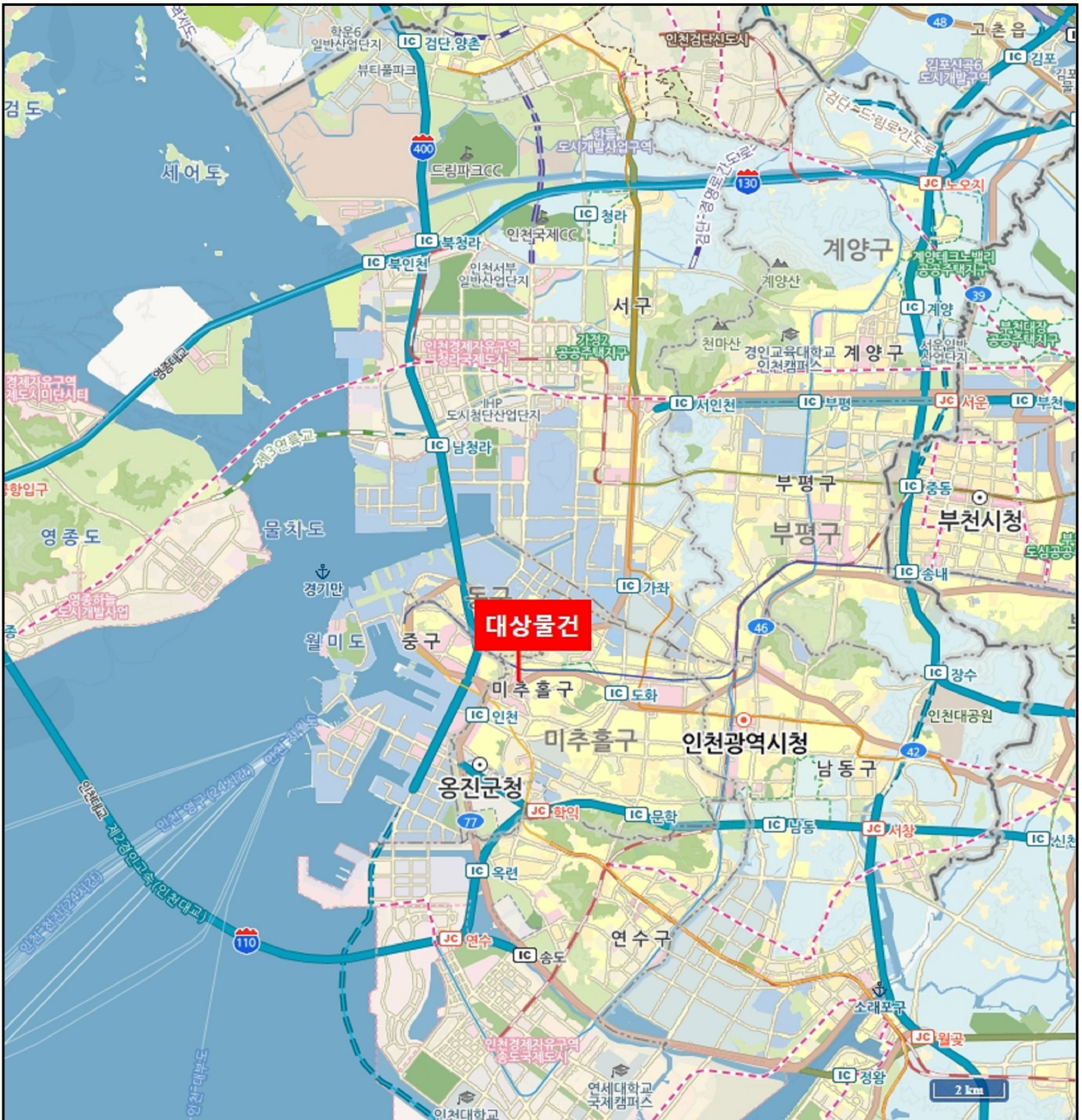
					(㎡)		가	
		148-52		( ) 14				
	[ ]			1	33.2			
				1	67.36			
	33			2 ~ 6	175.89			
	16			7 ~ 13	253.19			
				14	184.49			
1		148-52			336.6			
(가)	"	"		( )				
				10 1002	59.7	59.7	199,000,000	가
				1.x ---	10.26			
					336.6 x---	10.26		
					336.6			
						가	55,720,000	
						가	143,280,000	
							₩199,000,000 .-	

# 가

	' 119 ' , , .
	가 .
	( ) 14 10 1002 , : :
	.
	, , , E/V .
	, " " .
	6M .
	(1): (2022-06-13) , 가 ( >, 가 [2018. 7. 1.]<가 (2025-08-21)( < : 2025. 8. 26.~2026. 8. 25.)) >, 가
	.
(	.



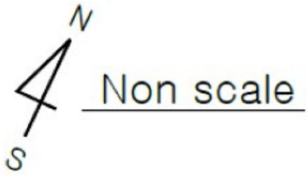
	148-52	10	1002
--	--------	----	------





148-52 10 1002





대상물건  
< 진용아이빌 제10층 제1002호 >



【                      】



【                      】



가 : 4250903C

**一金 整 (₩502,700.-)**

1. 2025.09.03

『2025 511699』

『

』

가

가. 가	331,120	₩199,000,000.- (250,000+149,000,000x(11/10,000))x0.8 331,120.-
.	110,000	
	-	
	10,000	
	2,200	
	4,000	
	-	
	126,200	
	457,000	
가 가	45,700	
	502,700	
	-	
	₩502,700.-	

( 425090301 )

: 100-007-409306

( : ( )

가

( )

가

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

[ ( ) : 131-85-22168 ]



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1201-2017-004939



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 송의동 148-52 진용아이빌 제10층 제1002호

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년2월14일	인천광역시 남구 송의동 148-52 진용아이빌 [도로명주소] 인천광역시 남구 경인로33번길 16	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕-14층 업무시설 지1층 33.2㎡ 1층 67.36㎡ 2층 175.89㎡ 3층 175.89㎡ 4층 175.89㎡ 5층 175.89㎡ 6층 175.89㎡ 7층 253.19㎡ 8층 253.19㎡ 9층 253.19㎡ 10층 253.19㎡ 11층 253.19㎡ 12층 253.19㎡ 13층 253.19㎡ 14층 184.49㎡	
2		인천광역시 미추홀구 송의동 148-52 진용아이빌 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인로33번길 16	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 업무시설 지1층 33.2㎡ 1층 67.36㎡ 2층 175.89㎡ 3층 175.89㎡ 4층 175.89㎡ 5층 175.89㎡ 6층 175.89㎡ 7층 253.19㎡ 8층 253.19㎡ 9층 253.19㎡ 10층 253.19㎡ 11층 253.19㎡	2018년6월4일 행정구역명칭변경으로 인하여 2018년7월9일 등기

[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 120202JAE0120509I010170030000004994300013920001112

발급확인번호 AAOK-JOVB-5401

발행일 2025/09/03

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 송의동 148-52 진용아이빌 제10층 제1002호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			12층 253.19m' 13층 253.19m' 14층 184.49m'	

( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 남구 송의동 148-52	대	336.6㎡	2017년2월14일 등기
2	1. 인천광역시 미추홀구 송의동 148-52	대	336.6㎡	2018년6월4일 1토지 행정구역명칭변경 2018년7월9일

**【 표 제 부 】** ( 전유부분의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년2월14일	제10층 제1002호	철근콘크리트구조 59.7㎡	

( 대지권의 표시 )

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	336.6분의 10.26	2017년1월23일 대지권 2017년2월14일 등기

**【 갑 구 】** ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년2월14일 제48816호		소유자 이진의 830702-***** 경기도 부천시 상동로117번길 64, 2335동 704호(상동,라일락마을)
2	소유권이전	2017년2월14일 제48817호	2017년2월14일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2017-3965호



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 송의동 148-52 진용아이빌 제10층 제1002호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	소유권이전	2017년2월27일 제66305호	2017년2월27일 신탁재산의귀속	소유자 이진의 830702-***** 경기도 부천시 상동로117번길 64 2335동 704호(상동,라일락마을)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	소유권이전	2017년2월27일 제66306호	2017년2월27일 신탁	수탁자 주식회사생보부동산신탁 110111-1617434 서울특별시 서초구 강남대로 299 (서초동)
	신탁			신탁원부 제2017-4451호
4-1	4번등기명의인표시 변경	2021년4월15일 제152813호	2020년1월22일 상호변경	주식회사생보부동산신탁의 성명(명칭) 교보자산신탁주식회사
5	소유권이전	2022년5월31일 제188168호	2022년5월31일 신탁재산의귀속	소유자 이진의 830702-***** 경기도 부천시 상동로117번길 64, 2338동 1401호(상동,라일락마을)
	4번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
6	소유권이전	2022년6월20일 제211261호	2022년6월17일 매매	소유자 조석훈 800608-***** 대구광역시 남구 대명복개로 82-3(대명동) 거래가액 금220,000,000원
6-1	민간임대주택등기	2022년6월24일 제217929호	2022년6월17일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
7	강제경매개시결정	2025년8월22일 제4435718호	2025년8월22일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2025타경511 699)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (경기관리센터)



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 송의동 148-52 진용아이빌 제10층 제1002호

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2024년7월9일 제254547호	2024년7월5일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2024카임12777 )	임차보증금 금220,000,000원 범 위 제10층 제1002호 59.7㎡ 전부 임대차계약일자 2022년4월26일 주민등록일자 2022년5월30일 점유개시일자 2022년5월31일 확정일자 2022년4월27일 임차권자 곽호정 960907-***** 인천광역시 미추홀구 경인로33번길 16, 1002호(송의동, 진용아이빌)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년7월9일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 9월 3일

법원행정처 등기정보중앙관리소

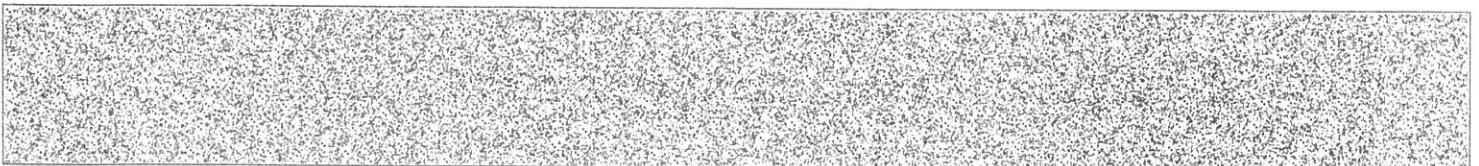
전산운영책임관



\* 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 120202JAE0120509I01017003000004994300043920001112

발급확인번호 AAOK-JOVB-5401

발행일 2025/09/03

# 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 1201-2017-004939

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 송의동 148-52 진용아이빌 제10층 제1002호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
조석훈 (소유자)	800608-*****	단독소유	대구광역시 남구 대명북개로 82-3(대명동)	6

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6-1	약정/금지사항/환매특약	2022년6월24일 제217929호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	조석훈
7	강제경매개시결정	2025년8월22일 제4435718호	채권자 주택도시보증공사	조석훈

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2024년7월9일 제254547호	임차보증금 금220,000,000원 임차권자 박호정	조석훈

## [ 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 : 202528177003564511

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 09/ 03

토지이용계획확인서				처리기간 1 일
신청인	성명	주소	전화번호	
신청토지	소재지 인천광역시 미추홀구 송의동		지번 148-52	지목 대
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역(2022-06-13), 방화지구 [이하공란]		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(외국인 등에 한함(지정기간: 2025. 8. 26.~2026. 8. 25.)) [이하공란]		
확인도면				<b>범례</b> ■ 일반상업지역 □ 토지거래계약에관한허가구역 □ 과밀억제권역 □ 부설주차장 □ 시가지경관지구 □ 방화지구 □ 도로 □ 법경동
	「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 09/ 03 인천광역시 미추홀구청			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	212017156000034		고유번호	2817710100-3-01480052		명칭	호수/기구수/세대수	
대지위치	인천광역시 미추홀구 송의동		지번	148-52		도로명주소	인천광역시 미추홀구 경인로33번길 16 (송의동)	
※대지면적	336.6 m <sup>2</sup>	연면적	2,936.83 m <sup>2</sup>		※지역	일반산업지역	※기구	※구역
건축면적	256.3 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	2,903.63 m <sup>2</sup>		주구조	철근콘크리트구조	주용도	층수
※건폐율	76.14 %	※용적률	862.64 %		높이	43.6 m	지붕	지하: 1층, 지상: 14층
※조경면적	58.35 m <sup>2</sup>	※공개 공지/공간 면적	m <sup>2</sup>		※건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>		※건축선 후퇴거리
								m

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	계단실및설비시설	33.2	주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-2호)	175.89
주1	1층	철근콘크리트구조	주차장	49	주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-2호)	175.89
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	18.36	주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-2호)	175.89
주1	2층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-2호)	175.89	주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-2호)	175.89

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

### 인천광역시 미추홀구청장



담당자: 전 화:

발급일: 2025년 9월 3일

\* 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 미추홀구 송의동

명칭 호수/가구수/세대수 33호/가구/0세대

지번 148-52 지번 관련 주소 도로명주소 도로명주소 관련 주소

148-52 인천광역시 미추홀구 경인로33번길 16 (송의동)

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	※주차장					승강기	인허가 시기			
			구분	육내	육외	인근	면적					
건축주	이진의	8307021*****		7 대				승용 1 대	비상용 대	허기일	2015.11.4.	
설계자	승경식 건축사사무소인우	부천시-건축사사무소-154	지주식	7 대	7385 m <sup>2</sup>					※금수설비(적수조) 구별 수량 및 총 용량	착공일	2015.12.28.
공사감리자	안정태 유영건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-398	기계식	16 대	98 m <sup>2</sup>					형식 부패탱크방범	사용승인일	2017.1.23.
공사시공자 (현장관리인)	김진년 해신종합건설(주)	광주시-건축공사업-04-0813	전기차					용량 150인용	지하			

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	적용	
			기초형식 [ <input checked="" type="checkbox"/> ] 지내력기초 [ ] 파일기초	지하수위	건축물 관리점검 현황
				미해당	종류
				50 (m <sup>2</sup> )	점검유효기간
				구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ <input checked="" type="checkbox"/> ] 동적해석법	
				GL	
				4.6 m	

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
2017.1.23.	2015-건축과-건축허가(312호에 따라 2017. 1. 23. 사용승인되어 신규작성(신축)	2018.5.14.	건축법 위반사항 시정에 의한 위반건축물 표기 삭제(2018-위반-059]	2018.7.1.	구 명칭변경 : 인천광역시 남구 명칭 변경에 관한 법률(2018. 7. 1.시행)에 따른 구명칭변경(남구-미추홀구)		
2018.3.27.	건축법 위반에 의한 위반건축물 표시(2018-위반-059/무단용도변경:근생-주거(1401 호)/철근콘크리트(62.8m <sup>2</sup> )						

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



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

### 집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	212017156000034	고유번호	2817710100-3-01480052	명칭	호수/가구수/세대수 진용아이빌 33호/가구/0세대
대지위치	인천광역시 미추홀구 송의동		지번	148-52	도로명주소 인천광역시 미추홀구 경인로33번길 16(송의동)

건축물현황						건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		
주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-3호)	253.19							
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-3호)	253.19							
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-3호)	253.19							
주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-3호)	253.19							
주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-3호)	253.19							
주1	12층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-3호)	253.19							
주1	13층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔-3호)	253.19							
주1	14층	철골콘크리트구조	업무시설(오피스텔-1호)	121.69							
주1	14층	철근콘크리트구조	제2중근린생활시설(사무소)	62.8							
		-이하야백-									

297mm×210mm[벽상기(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별기 제4호의2서식) <개정 2023. 8. 1.>

### 집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	212017156000034	고유번호	2817710100-3-01480052	명칭	호수/기구수/세대수 33호/0기구/0세대	
대지위치	인천광역시 미추홀구 송의동		지번	148-52	도로명주소	인천광역시 미추홀구 경인로33번길 16 (송의동)

#### 변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건 축물대장 내진설계 여부 기재 - 이하{여백} -	변동일	변동내용 및 원인



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

### 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	222017156000560	고유번호	2817710100-3-01480052	명칭	도로명주소	건용아이비	호명칭	1002
대지위치	인천광역시 미추홀구 송의동			지번	148-52	인천광역시 미추홀구 경인로33번길 16 (송의동)		

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자	소유자 현황	
									조식훈 800608-1*****	1/1
주	10층	철근콘크리트구조	오피스텔	59.7		대구광역시 남구 대명북계로 82-3(대명동)				
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.					
주	지1층	철근콘크리트구조	통신실	0.587						
주	각층	철근콘크리트구조	계단실/복도	20.203						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

### 인천광역시 미추홀구청장



담당자: 전 화:

발급일자: 2025년 9월 3일

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

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]

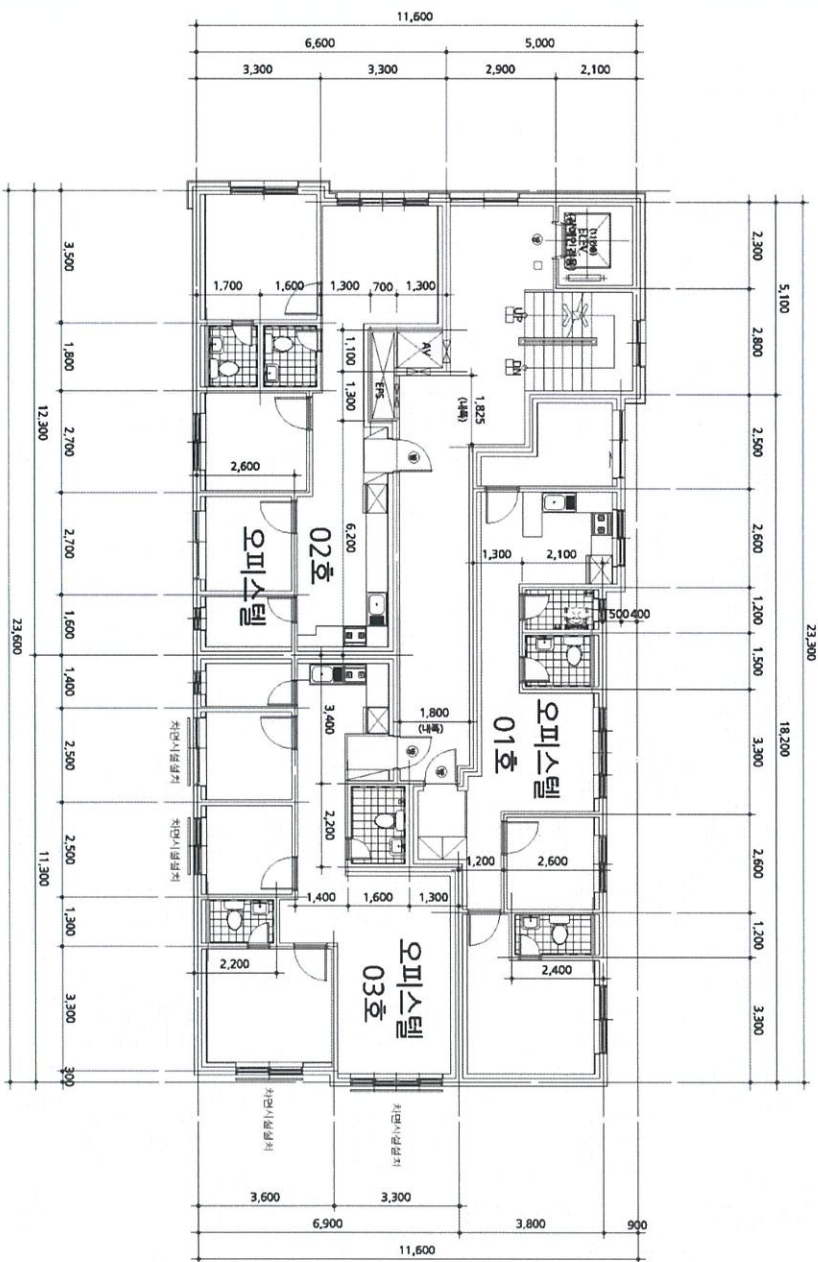




### 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120171560000034	고유번호	2817710100-3-01480052	명칭	호수/가구숙/세대수
대지위치	인천광역시 미추홀구 송의동	지번	148-52	도로명주소	33호/0가구/0세대
				인cheon광역시 미추홀구 경인로33번길 16 (송의동)	



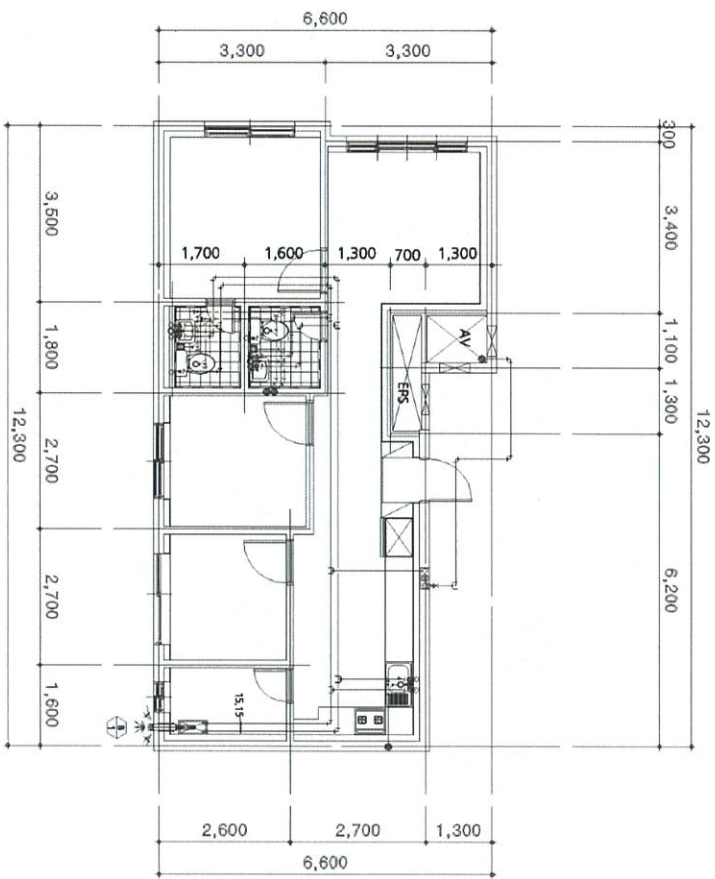
도면의 종류	평면도(10층)	축척	1 : 200	도면 작성자	송경식 (서명 또는 인)
--------	----------	----	---------	--------	---------------



## 건축물현황도

(1쪽 중 1쪽)

건물ID	2220171560000560	고유번호	2817710100-3-01480052	명칭	건용아이빌	호명칭	1002
대지위치	인천광역시 미추홀구 송의동	지번	148-52	도로명주소	인천광역시 미추홀구 경인로33번길 16 (송의동)		
건축물 현황도							



도면의 종류	평면도(10층)	축척	1 : 150	도면 작성자	송경식 (서명 또는 인)
--------	----------	----	---------	--------	---------------

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

