

가

Appraisal Report

	425092501
	(2025 512613)

(가 , 가가 (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	()



가	(₩150,000,000.-)			
가		가	19	
()	(2025 512613)	가	가	
		가	-	
		2025. 09. 29	2025. 09. 29	2025. 09. 29

가	(公簿) ()		가	
			가	
	1	1	-	150,000,000
				₩150,000,000.-

가

: 李基浩

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 서구 검암동 소재 '검암중학교' 남측 인근에 위치하는 드림파크빌 에이동 4층 404호로서, 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 529-4 (도로명주소 : 인천광역시 서구 검암로9번길 3-7)			
건물 명칭	드림파크빌 에이동			
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)
	490.7	654.36	49.9	133.35
	주구조	주용도	층수	사용승인일
철근콘크리트구조	다세대주택	-/지상4층	2011.01.06	

(2) 감정평가 대상물건

일련 번호	동	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
(가)	에이	4	404	다세대주택	47.81	6.72	54.53	87.68	40.9

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상물건 현황



대상물건 전경



대상물건 전경

3) 공법상 제한사항



토지이용계획도

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(검암2구획정리), 도로(접합), 가축사육제한구역(2025-05-20)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2024-06-10)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역(과밀억제권역)<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역, 토지거래계약에관한허가구역(토지거래허가구역(외국인 등의 주택용도 취득에 한함)(2025. 8. 26.~2026. 8. 25.))

토지이용계획

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 29일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 09월 29일에 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 위치는 집합건축물대장 건축물현황도 및 현장조사로 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	검암동 000-0	0/0/000	다세대주택	47.19	36.858	148,000,000	3,136,257	2025.09.17
								2010.08.30
#2	검암동 000-0	0/0/000	다세대주택	52.09	38.632	163,000,000	3,129,199	2025.01.11
								2014.07.04

※ 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 000-0	0/0/000	다세대주택	47.19	36.858	148,000,000	3,136,257	2025.09.17 2010.08.30

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	99.5	99.5	1.00000	인천
	2025.08	2025.08		

※ 출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(유형별 매매가격지수)

5. 가치형성요인 비교

1) 일반요인

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 지역요인

의견	대상물건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

3) 개별요인

[대상물건 일련번호(가)/비교사례 기호(#1)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	상호 대등함.	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	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)	3,136,257	1.000	1.00000	1.000	3,136,257

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 000-0	0/0/000	다세대주택	45.23	법원경매	149,000,000	3,294,273	2025.08.13
								2011.09.28
(2)	검암동 000-0	0/0/000	다세대주택	46.22	법원경매	148,000,000	3,202,077	2025.01.22
								2011.11.16
(3)	검암동 000-0	0/0/000	다세대주택	47.81	법원경매	149,000,000	3,116,502	2024.08.29
								2011.01.06

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

2) 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적당 3,150,000원/㎡ 내외
------	-----------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

4) 경매통계분석

인천 서구 2024년 09월 ~ 2025년 08월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	64,232,595,200	44,627,652,330	69.5	1,340	414	30.9

※ 출처 : 인포케어

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
(가)	에이	4	404	47.81	3,136,257	149,944,447	150,000,000
합 계				47.81	-	-	150,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련 번호	동	층	호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(가)	에이	4	404	47.81	150,000,000	-
합 계				-	150,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

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

가

[: 2025-09-29]

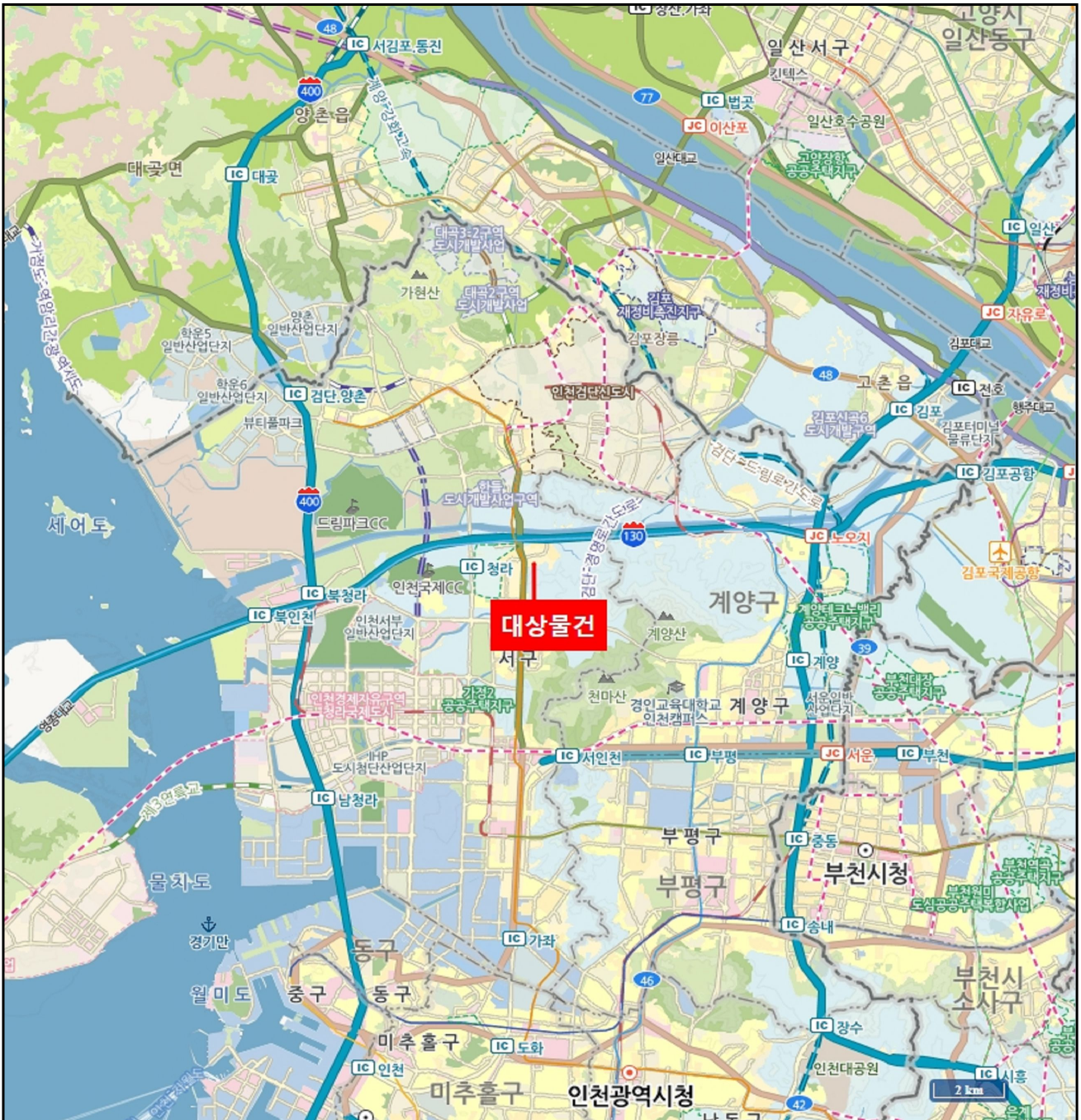
					(m ²)		가	
		529-4	()	()				
	[]			4				
				1	20.16			
				2	211.4			
	9			3	211.4			
	3-7			4	211.4			
1		529-4		1	490.7			
(가)	"	"		()				
			4	404	47.81	47.81	150,000,000	가
					40.90			
			1.-----		----	40.9		
					490.7			
							가	75,000,000
							가	75,000,000
							₩ 150,000,000	. -

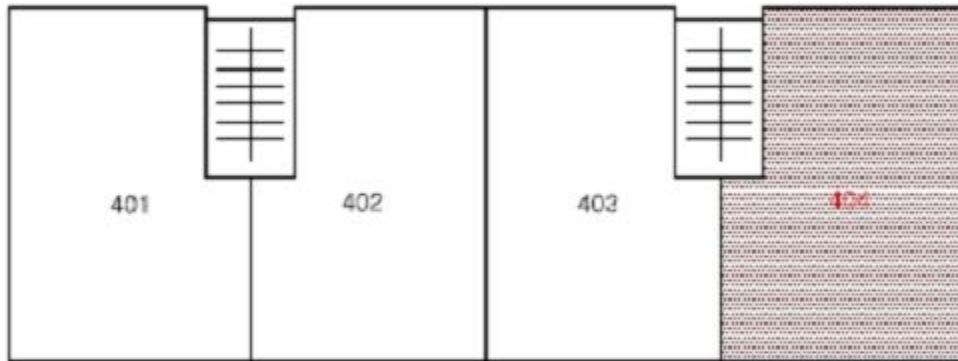
가

	가 , .
	() 4 4 404 , : : : :
	.
	가 .
	, " " .
	8m .
	1 , .
	.
(.



	529-4
	4 404





대상물건
< 드림파크빌 제에이동 제4층 제404호 >

가 : 4250925C

一金 整 (₩455,400.-)

1. 2025.09.25

『2025 512613』
가

『 』

가. 가	290,000	₩150,000,000.- 290,000.- (290,000 290,000)
.	110,000	
	-	
	10,000	
	2,200	
	2,000	
	-	
	124,200	
	414,000	
가 가	41,400	
	455,400	
	-	
	₩455,400.-	

(425092501)

: 100-007-409306 (: () 가

() 가

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

[() : 131-85-22168]



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1249-2011-001098



[집합건물] 인천광역시 서구 검암동 529-4 드림파크빌 에이동 제4층 제404호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2011년1월10일	인천광역시 서구 검암동 529-4 드림파크빌1	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동(다세대)주택 1층 20.16 m ² 2층 211.4 m ² 3층 211.4 m ² 4층 211.4 m ²	도면 제2011-22호	
2	2011년1월13일	인천광역시 서구 검암동 529-4 드림파크빌 에이동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동(다세대)주택 1층 20.16 m ² 2층 211.4 m ² 3층 211.4 m ² 4층 211.4 m ²	명칭변경	
3		인천광역시 서구 검암동 529-4 드림파크빌 에이동 [도로명주소] 인천광역시 서구 검암로9번길 3-7	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동(다세대)주택 1층 20.16 m ² 2층 211.4 m ² 3층 211.4 m ² 4층 211.4 m ²	도로명주소 2014년4월18일 등기	
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 서구 검암동 529-4		대	490.7m ²	2011년1월10일

[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 124202JAE0920509I010110251000001073700019816001112

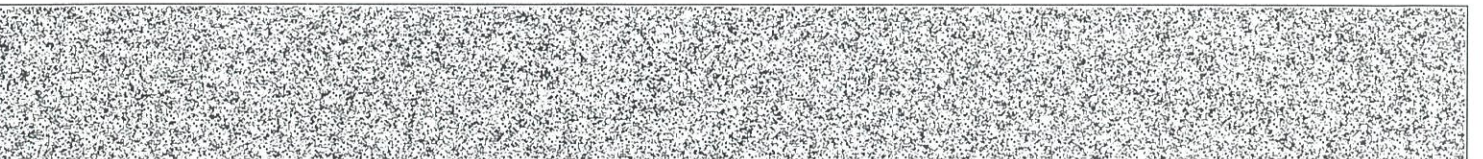
발급확인번호 AAOM-HGSX-0986

발행일 2025/09/25

[집합건물] 인천광역시 서구 검암동 529-4 드림파크빌 에이동 제4층 제404호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2011년1월10일	제4층 제404호	철근콘크리트구조 47.81 m ²	도면 제2011-22호
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	490.7분의 40.90	2011년1월7일 대지권 2011년1월10일	
2			별도등기 있음 1토지(을구 1번 근저당권 설정등기) 2011년1월10일	
3			2번 별도등기 말소 2011년3월25일	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2011년1월10일 제1564호		소유자 이정근 300630-***** 경기도 군포시 당동 774-13
2	소유권이전	2011년3월25일 제21224호	2011년2월19일 매매	소유자 김형민 740222-***** 인천광역시 서구 검암동 517-5 플러스홈 바-202 거래가액 금182,000,000원
2-1	2번등기명의인표시 변경	2015년4월29일 제43658호	2011년3월28일 전거	김형민의 주소 인천광역시 서구 검암로9번길 3-7, 에이동 404호 (검암동,드림파크빌)
3	소유권이전	2021년8월10일 제330200호	2021년8월4일 매매	소유자 문의철 710414-***** 인천광역시 서구 검암로9번길 4-12, 501호(검암동,모던하우스) 거래가액 금141,000,000원
4	가압류	2024년11월27일	2024년11월27일	청구금액 금40,800,000 원

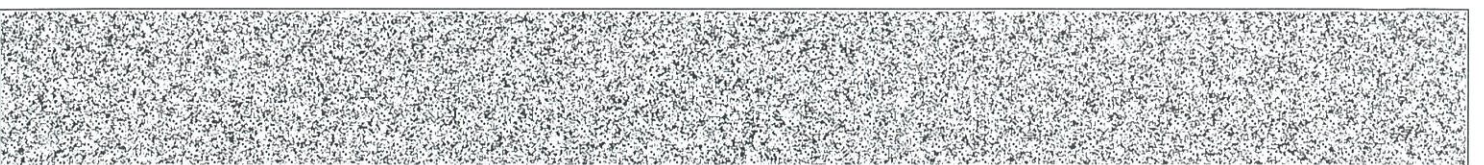


[집합건물] 인천광역시 서구 검암동 529-4 드림파크빌 에이동 제4층 제404호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제426830호	인천지방법원의 가압류 결정(2024카단1 13775)	채권자 신용보증기금 114271-0001636 대구 동구 침단로 7 (신서동) (김포지점)
5	강제경매개시결정	2025년9월22일 제5029917호	2025년9월22일 인천지방법원의 강제경매개시결정(2025타경512 613)	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	2011년1월11일 제2053호	2011년1월11일 추가설정계약	채권최고액 금468,000,000원 채무자 이정근 경기도 군포시 당동 774-13 근저당권자 서인천농업협동조합 124238-0000397 인천광역시 서구 신현동 283-3 (검암지점) 공동담보목록 제2011-16호
2	1번근저당권설정등기말소	2011년3월25일 제21223호	2011년3월25일 일부포기	
3	근저당권설정	2011년3월25일 제21225호	2011년3월25일 설정계약	채권최고액 금132,000,000원 채무자 김형만 인천광역시 서구 검암동 517-5 플러스홈 비-202 근저당권자 경서농업협동조합 114936-0000290 서울특별시 양천구 신정동 977-20 (수궁지점)
4	3번근저당권설정등기말소	2015년4월29일 제43657호	2015년4월29일 해지	
5	근저당권설정	2015년4월29일 제43659호	2015년4월29일 설정계약	채권최고액 금96,000,000원 채무자 이기범 인천광역시 서구 검암로9번길 3-7, 에이동 404호(검암동,드림파크빌)



[집합건물] 인천광역시 서구 검암동 529-4 드림파크빌 에이동 제4층 제404호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가) (인천서구청지점)
6	근저당권설정	2018년12월6일 제443269호	2018년11월27일 설정계약	채권최고액 금78,000,000원 채무자 김형민 인천광역시 서구 검암로9번길 3-7, 에이동 404호(검암동, 드림파크빌) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51 (회현동1가) (본점)
7	5번근저당권설정등기말소	2018년12월6일 제443607호	2018년12월6일 해지	
8	6번근저당권설정등기말소	2021년7월22일 제306661호	2021년7월22일 해지	
9	주택임차권	2023년8월25일 제304957호	2023년8월24일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2023카임2757)	임차보증금 금141,000,000원 범 위 제4층 제404호 47.81㎡ 전부 임대차계약일자 2021년5월28일 주민등록일자 2021년7월22일 점유개시일자 2021년7월22일 확정일자 2021년6월22일 임차권자 서지훈 931231-***** 인천광역시 서구 검암로9번길 3-7, 에이동 404호(검암동, 드림파크빌)
9-1				9번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년8월25일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 9월 25일

법원행정처 등기정보중앙관리소

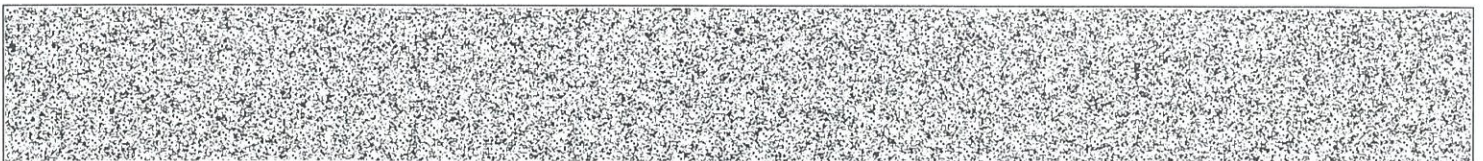
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 gaps, ulgus is '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 124202JAE0920509I010110251000001073700049816001112

발급확인번호 AAOM-HGSX-0986

발행일 2025/09/25

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 1249-2011-001098

[집합건물] 인천광역시 서구 검암동 529-4 드림파크빌 에이동 제4층 제404호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
문의철 (소유자)	710414-*****	단독소유	인천광역시 서구 검암로9번길 4-12, 501호(검암동,모던하우스)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	가압류	2024년11월27일 제426830호	청구금액 금40,800,000 원 채권자 신용보증기금	문의철
5	강제경매개시결정	2025년9월22일 제5029917호	채권자 주택도시보증공사	문의철

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	임차권설정	2023년8월25일 제304957호	임차보증금 금141,000,000원 임차권자 서지훈	문의철

[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.

토지이용계획확인서

처리기간
1일

신청인	성명	주소	전화번호
신청 토지	소재지 인천광역시 서구 검암동		지번 529-4
지역·지구등의 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(검암2구획정리), 도로(접합)	
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2025-05-20)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2024-06-10)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역(과밀억제권역)<수도권정비계획법>	
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항		중점경관관리구역, 토지거래계약에 관한허가구역(토지거래허가구역(외국인 등의 주택용도 취득에 한함))(2025. 8. 26.~2026. 8. 25.)	



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

2025년 09월 29일

인천광역시 남동구청장

수입증지붙이는곳

수입증지 금액 (지방자치단체의 조례로 정함)



증지발행시각: 10:52:33.956

유의사항	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등 안에서의 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 학교환경위생정화구역 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 행위제한내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치 법규에 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 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)

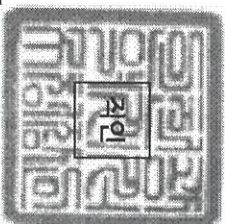
건물ID	2120111610000045	고유번호	2826010300-3-05290004	명칭	도림파크빌 A동	호수/기구수/세대수	0호/0기구/12세대
대지위치	인천광역시 서구 검암동			기번	529-4	도로명주소	인천광역시 서구 검암로9번길 3-7 (검암동)
※대지면적	490.7 m ²	연면적	654.36 m ²	※지역	제1종일반주거지역	※지구	제1종지구단위계획구역
건축면적	244.84 m ²	용적률 산정용 연면적	654.36 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	층수
※건폐율	49.9 %	※용적률	133.35 %	높이	9.6 m	지붕	지하: 총, 지상: 4층
※조경면적	m ²	※공개 공지/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(연면적포함)	20.16			-이하여백-		
주1	2층	철근콘크리트구조	다세대주택(4세대)	211.4					
주1	3층	철근콘크리트구조	다세대주택(4세대)	211.4					
주1	4층	철근콘크리트구조	다세대주택(4세대)	211.4					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 9월 29일

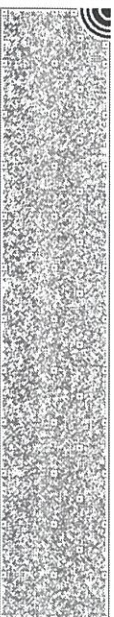
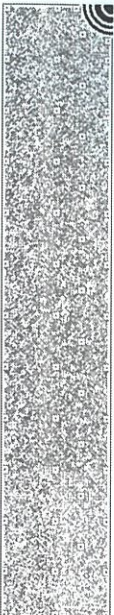
인천광역시 서구청장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치		인천광역시 서구 검암동		명칭	드림파크빌 A동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/12세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소	인천광역시 서구 검암로9번길 3-7 (검암동)	도로명주소 관련 주소			
529-4							

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주거장				승용	승강기	허가일	인허가 시기	
			구분	유내	옥외	인근					면적
건축주	이정근	300630-2*****					대	비상용	대	허가일	2010.7.28.
설계자	정용섭	정용섭 예성건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-98	자주식	대	12 대	대	※허수척리시설	※금수설비(저수조)	허가일	2010.7.28.
공사감리자	정용섭	정용섭 예성건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-98	기계식	대	138 m ²	대	형식	구분 수량 및 총용량	착공일	2010.9.1.
공사시공자 (현장관리인)	박용순 (주)명보종합건설	서울특별시-건축공사업 -01-2506	전기차	대	대	대	대	응량	※수용량(배양용량)	사용승인일	2011.1.6.
					m ²	m ²	m ²	10.08m ²	지하	m ³ 개	

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

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항				
변동일	2011.1.6.	신축사용승인으로 신규작성(2010-건축과-신축허가-219)	변동내용 및 원인	변동일	2011.1.13.	[표시변경] 건축과-1507(2011.01.14)호에 의거 건축 물 명칭변경(드림파크빌1 → 드림파크빌 A동)	변동내용 및 원인	축물대장 내진설계 여부 기재 -이하야백-	그 밖의 기재사항	
변동일	2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11)호에 의거 건	변동내용 및 원인	변동일			변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	

* 표시 항목은 중복표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

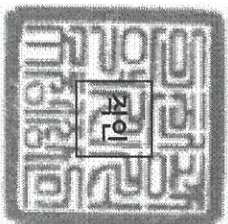
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	222011610000930	고유번호	2826010300-3-05290004	명칭	드림파크빌 S동	호명칭	404
대지위치	인천광역시 서구 검암동			지번	529-4	도로명주소	인천광역시 서구 검암로9번길 3-7 (검암동)

구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)		주소	소유권 기본	소유자 현황	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	김형민			변동일자	변동원인
주	4층	철근콘크리트구조	다세대주택	47.81	740222-2-*****	김형민	인천광역시 서구 검암동 517-5 플러스 홀비-202	1/1	2011.3.25.	소유권이전
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	-이하야백-					
주	4층	철근콘크리트구조	계단실	6.72	* 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.					
-이하야백-										

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 서구청장

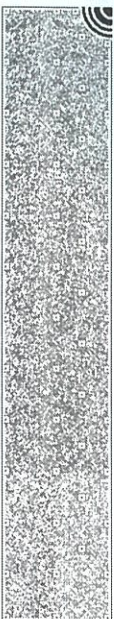


담당자: 전 화:

발급일자: 2025년 9월 29일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

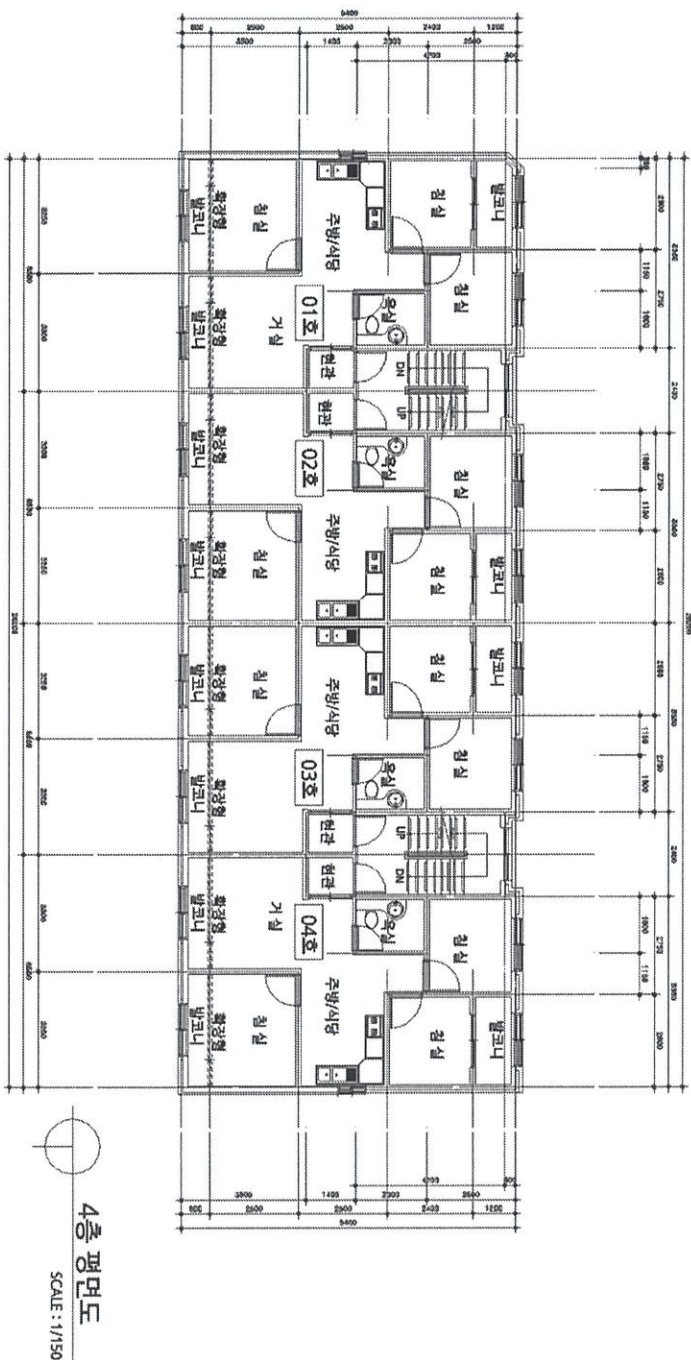
297mm×210mm [백상지 (80g/m²)]



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120111610000045	고유번호	2826010300-3-05290004	명칭	호수거구수세대수
대지위치	인천광역시 서구 검암동	기번	529-4	도로명주소	0호/071구/12세대
					드림파크빌 A동
					인천광역시 서구 검암로9번길 3-7 (검암동)



4층 평면도

SCALE : 1/150

0044
남동구
100원
2025.9.29
남동구
2025.9.29
도시번호: 105105.322

축척

1 : 150

도면 작성자

정용섭(에스 건축사사무소) [의뢰명 또는 인]

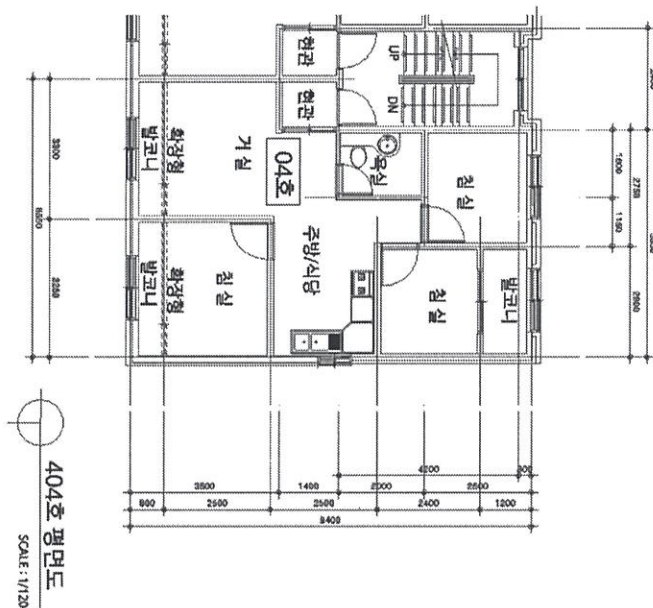
인천광역시 남동구청장

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



건축물현황도

건물ID	2220111610000930	고유번호	2826010300-3-05290004	명칭	도림파크빌 A동	호명칭	404
대지위치	인천광역시 서구 검암동		지번	529-4	도로명주소	인천광역시 서구 검암로9번길 3-7 (검암동)	



도면이 종	100원	평면도	축척	1 : 120	도면 작성자	정용섭(예성건축사사무소) (서명 또는 인)
도면이 종	25,929	평면도	축척	1 : 120	도면 작성자	정용섭(예성건축사사무소) (서명 또는 인)



남동구
0045

이 건축영역에 관하여
 (수입증지가 인명이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

