

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:

인천지방법원 부천지원
사법보좌관 박인진

건명:

오정일 소유물건
(2025타경2090)

평가서번호:

중앙 022025-0623-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
인천광역시 부평구 부흥로 329 로얄플라자 909호외
(부평동)
경인지사 : T) 032-428-0428 F) 428-2121
e-mail : jungang2@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 이원복

李元福



(주)중앙감정평가법인 경인지사장

이창훈



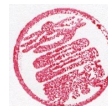
감정평가액	육억오천오백만원정 (₩655,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가목적	경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	오정일 (2025타경2090)		감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.26	2025.06.26	2025.06.26	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	655,000,000
			이	하 여	백	
	합계					₩655,000,000

심사
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자: 감정평가사 이창훈

李昌勳



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 풍무동 소재 '풍무초등학교' 북동측 인근에 위치하는 구분건물(풍무푸르지오 제102동 제15층 제1502호)로서, 인천지방법원 부천지원 경매2계의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 6월 26일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 6월 26일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 아파트로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

- 가. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라, 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 토지, 건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국 부동산연구원에서 제시한 토지, 건물 배분비율표를 참조하여 “(구분건물)감정평가 명세표”에 표기하였으니 참고하시기 바람.
- 나. 본건은 현장조사 시 소유자 및 이해관계인의 폐문부재 등으로 내부구조를 확인치 못하여 인근 유사물건의 표준적 이용을 기준하였음.
- 다. 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	경기도 김포시 풍무동 1060 [도로명주소] 경기도 김포시 유현로 200		
건물명	풍무푸르지오		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수(지하/지상)	지상29층
주용도	공동주택(아파트)	단지규모	30호/2,712세대
사용승인일	2016.06.24	대지면적(㎡)	148,592
연면적(㎡)	423,153.0714 ㎡	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	102/15/1502	아파트	84.9873	28.6654	113.6527	56.6212	74.78
합계	-	-	84.9873	28.6654	113.6527	56.6212	-

※ 공용면적은 '주' 부분의 합산면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입 지 조 건	위 치	본건은 경기도 김포시 풍무동 소재 '풍무초등학교' 북동측 인근에 위치함.
	교통상황	본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 북측 인근에 "풍무역"이 위치하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.
	주위환경	본건 주위는 대규모 아파트단지, 다세대주택 및 연립주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지대임.
토 지 상 황	형상, 지세	인접 도로와 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지임.
	접면도로 상태	본건은 북동측 및 서측으로 주출입구가 소재함.
	토지이용계획 사항 등	도시지역, 생산녹지지역, 제2종일반주거지역(2014-08-27), 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(풍무2), 공공공지(저축), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(2014-08-27)(접합), 어린이공원(저축), 완충녹지(2014-08-27)(저축), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 다지구(환경보전과 확인)<공항시설법>, 제3종구역(환경보전과 확인)<공항시설법>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(숙명여자대학교 부속 풍무숙명 유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(주디유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(숙명여자대학교 부속 풍무숙명 유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(주디유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(풍무처리분구)<하수도법>
건 물 상 황	구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상29층 건물로서 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등. 내벽 : 벽지도배 및 타일 붙임 마감 등. 창호 : PVC 창호 마감 등임.
	이용상황	아파트(방3, 거실, 주방, W.C, 발코니 등)으로 이용중임.(후첨 "건물개황도" 참조)
	냉난방설비	도시가스보일러에 의한 난방설비가 되어 있음.
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.
기 타	공부와의 차이	없음.
	기 타	없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
#1	매매	풍무동 1□□□ 풍무□□□□ 1□□/24/24□□	84.9975	56.628	650,000,000	7,647,000	2024.11.27
							2016.06.24
#2	매매	풍무동 1□□□ 풍무□□□□ 1□□/22/22□□	84.927	56.5811	650,000,000	7,654,000	2024.10.21
							2016.06.24
#3	매매	풍무동 1□□□ 풍무□□□□ 1□□/12/12□□	84.9975	56.628	653,000,000	7,683,000	2024.09.28
							2016.06.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(1)	법원 경매	풍무동 1□□□ 풍무□□□□ 1□□/5/5□□	84.9873	650,000,000	7,648,000	2024.11.22
						2016.06.24
(2)	법원 경매	풍무동 1□□□ 풍무□□□□ 1□□/13/13□□	84.927	656,000,000	7,724,000	2023.10.20
						2016.06.24

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가격수준	비고
유사 아파트	전유면적 기준 단가: 7,600,000 ~ 7,700,000원/㎡	-

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경기 김포시 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	107,842,000,000	92,985,690,123	86.2	448	221	49.3

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례#1>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례#1 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트매매가격지수(경기 경의권 김포시)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.05)	99.3
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.10)	104.4
시점수정치 (본건지수/사례지수)	99.3 / 101.4 ≒ 0.97929

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가)/거래사례#1

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	1.03	본건은 사례대비 호별요인(향별효용 등)에서 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		1.030	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
가	7,647,000	1.00	0.97929	1.030	7,713,289	84.9873	655,531,606	655,000,000
합계		-	-	-	-	-	655,531,606	655,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제102동 제15층 제1502호	84.9873	655,000,000	7,707,000
합 계			655,000,000	-

2. 결정의견

본건은 아파트로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	경기도 김포시 풍무동 [도로명] 경기도 김포시 유현로 200 "	1060 풍무 푸르지오 제102동	공동주택 (아파트)	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 29층					
				1층	498.9758				
				2층~29층 각	459.0464				
		1060	대	제2종 일반주거지역 생산녹지지역 (내) 철근 콘크리트구조 제15층 제1502호	148,592	84.9873	84.9873	655,000,000	공용면적 : 28.6654㎡
				1 소유권대지권	56.6212				
					148,592x-----	56.6212			
					148,592				
	합 계						토지·건물 토 지 : 196,500,000 건 물 : 458,500,000 ₩655,000,000 - 이 하 여 백 -		

구분건물평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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

본건은 경기도 김포시 풍무동 소재 '풍무초등학교' 북동측 인근에 위치함.

2. 교통상황

본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 북측 인근에 "풍무역"이 위치하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상29층 건물로서

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.

내벽 : 벽지도배 및 타일 붙임 마감 등.

창호 : PVC 창호 마감 등임.

4. 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방, W.C, 발코니 등)으로 이용중임.(후첨 "건물개황도" 참조)

5. 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방설비가 되어 있으며, 위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로와 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지임.

구분건물평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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) | |

7. 인접 도로상태 등

본건은 북동측 및 서측으로 주출입구가 소재함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 생산녹지지역, 제2종일반주거지역(2014-08-27), 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(풍무2), 공공공지(저축), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로3류(폭 8m미만)(2014-08-27)(접합), 어린이공원(저축), 완충녹지(2014-08-27)(저축), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 다지구(환경보전과 확인)<공항시설법>, 제3종구역(환경보전과 확인)<공항시설법>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(숙명여자대학교 부속 풍무숙명 유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(주디유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(숙명여자대학교 부속 풍무숙명 유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(주디유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(풍무처리분구)<하수도법>

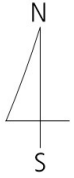
9. 공부와의 차이

없음.

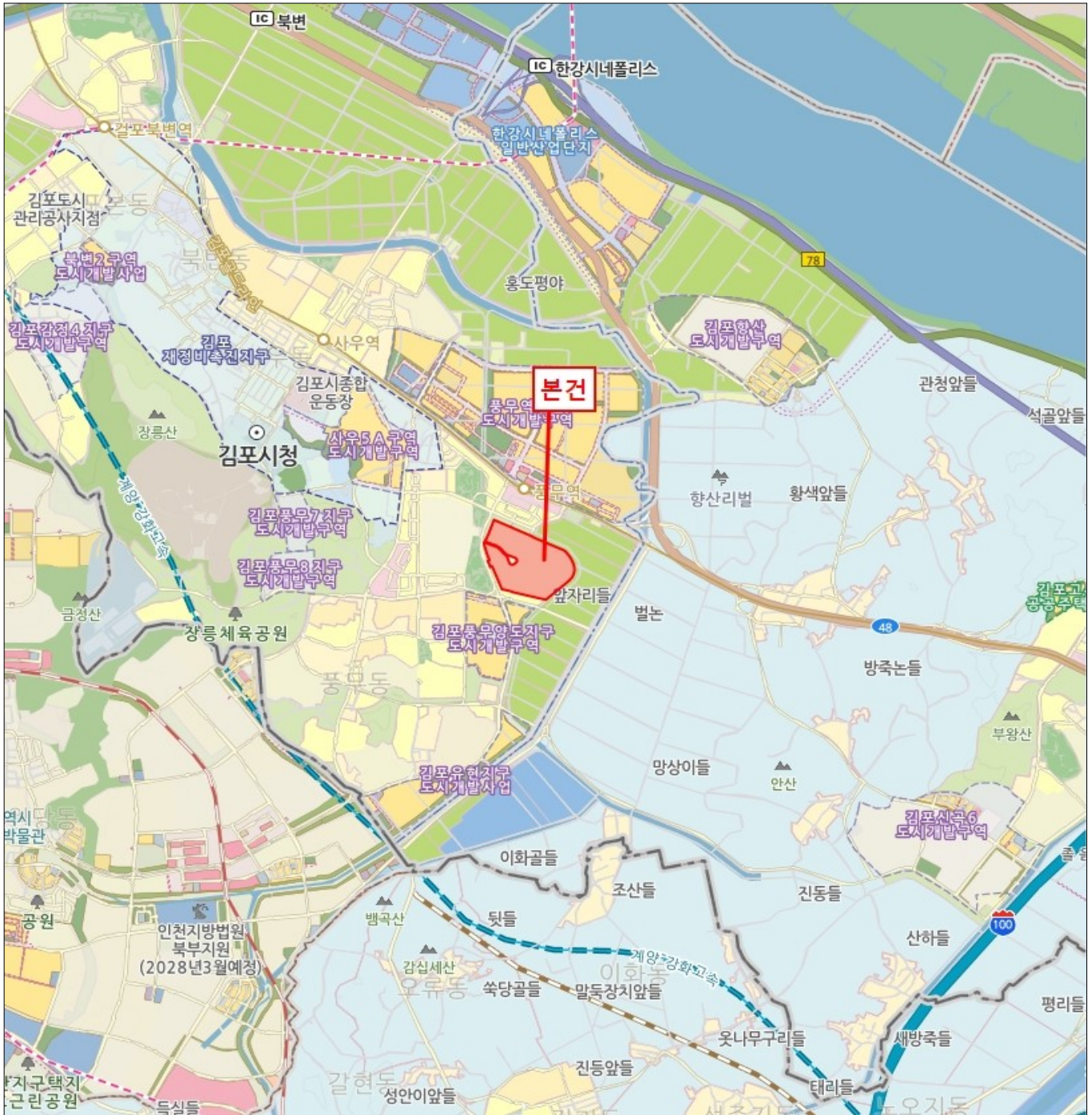
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

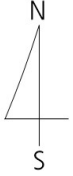
광역 위치도



소재지	경기도 김포시 풍무동 1060(유현로 200) 풍무푸르지오 제102동 제15층 제1502호
-----	---



상세위치도

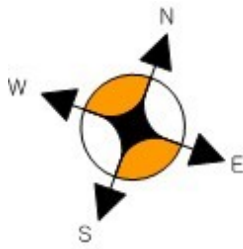


소재지	경기도 김포시 풍무동 1060(유현로 200) 풍무푸르지오 제102동 제15층 제1502호
-----	---

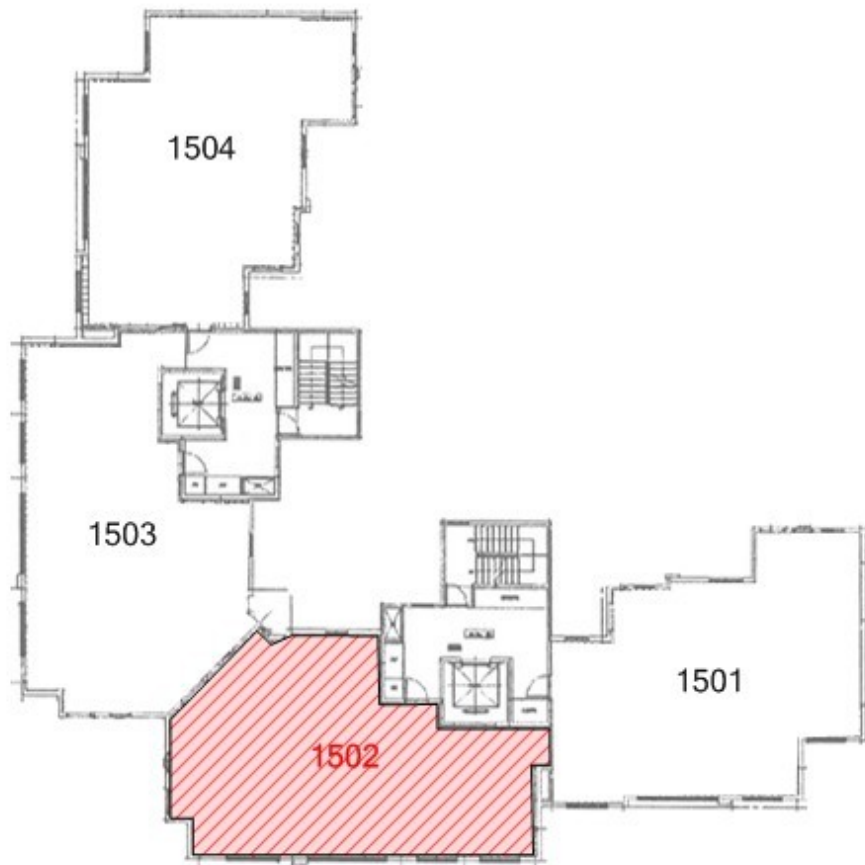


건물개황도

NO SCALE



<호별 배치도>

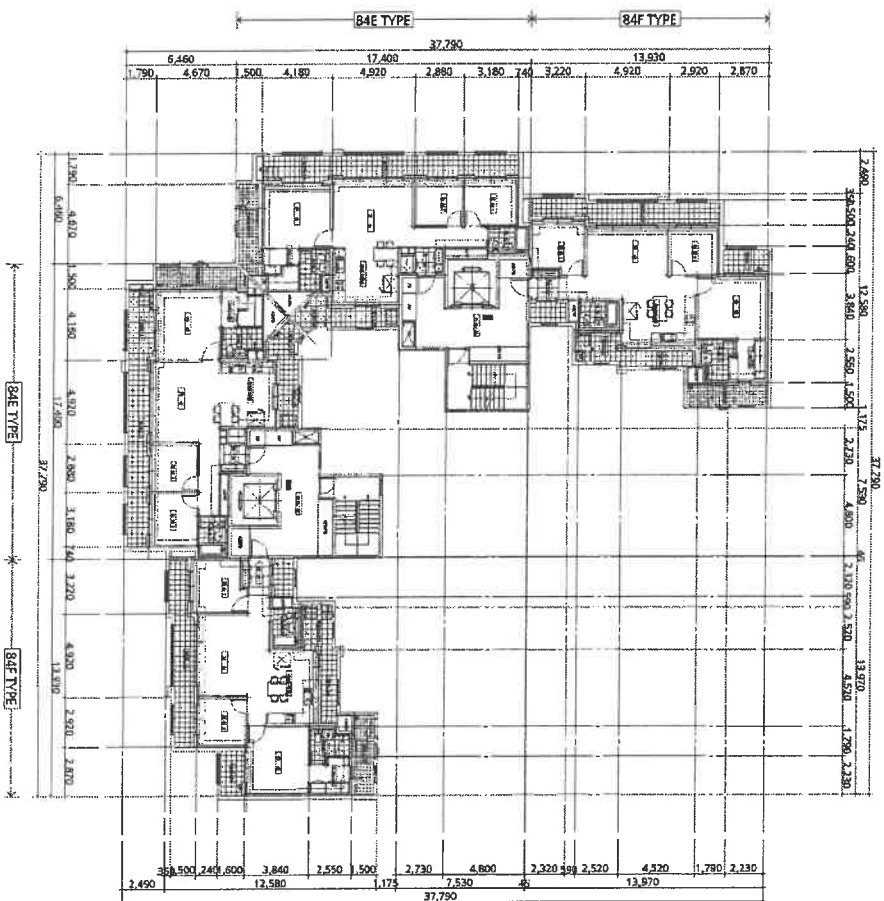


본건(풍무푸르지오 제102동 제15층 제1502호)

건축물현황도

(1층 중 계1쪽)

건물ID	2120162210001128	고유번호	4157010700-3-10600000	명칭	호수/가구수/세대수 0호/07가구/116세대
대지위치	경기도 김포시 풍무동	지번	106.0	도로명주소	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)



00085
부평구
100원
SG4D01
중면적 중형 25.6.24

중지발행시간: 09:21:29.915

인천광업사 부평구청장
평면도(1층)
축척 1:400
(수입중지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

1 : 400

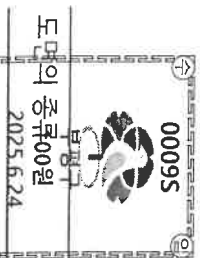
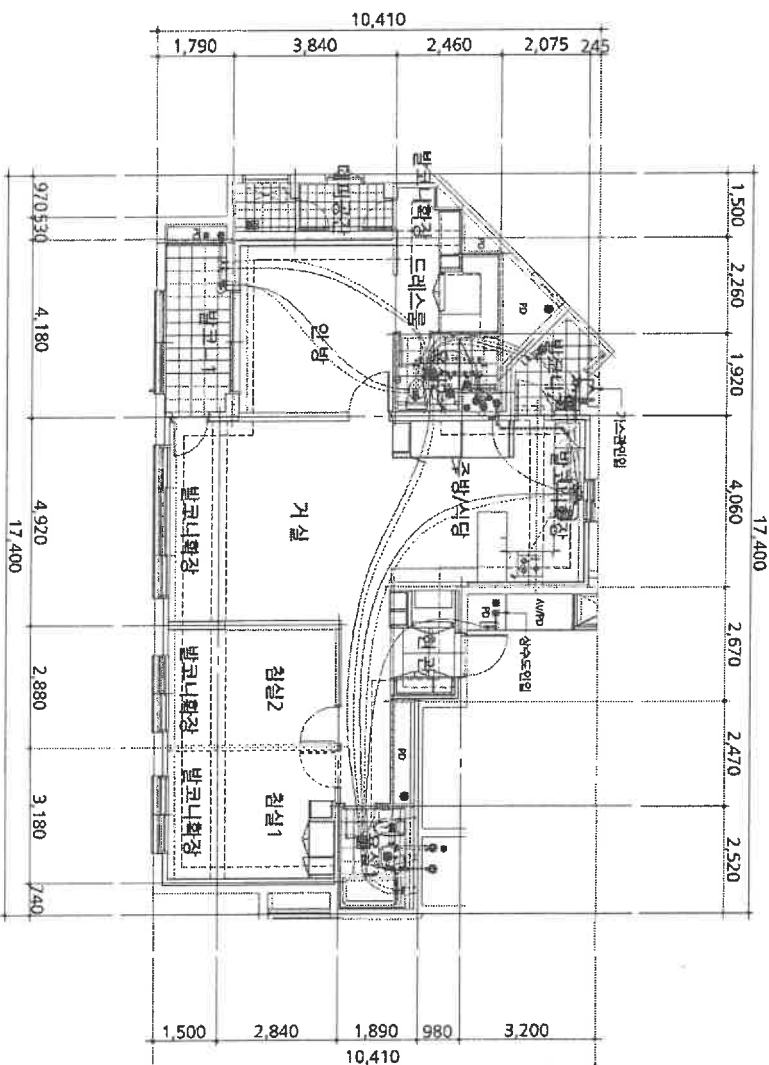
도면 작성자 (주)종합건축사사무소 인천광업사
건축사 인영 (인)



건축물현황도

(1쪽 중 1쪽)

건물ID	2220162210003996	고유번호	4157010700-3-10600000	명칭	공무 푸르지오 102동	호명칭	1502
대지위치	경기도 김포시 품무동	지번	1060	도로명주소	경기도 김포시 유현로 200 (품무동)		

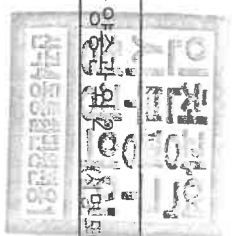


도면의 종류 000월 2025.6.24
 평면도 축척 1:150
 도면 작성자

(주)종합건축사사무소고우건축 건축사 양승환 원 (사무장 또는 이)

※ 건축물현황GAD파일에서 해당면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 것으로 작성할 수 있습니다.
 (수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다.)

인천광역시 부평구청장 인



사진용지



북동측



북동측



기호(가)



기호(가)

사진용지



복서측

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 032-428-0428, FAX: 032-428-2121)

문서번호 : 중앙 022025-0623-002

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.23 자 귀 제 『

2025타경2090

』호로

의뢰하신 『

경기도 김포시 풍무동 1060 풍무푸르지오 제102동 제15층 제1502호

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

가. 평가보수

청구내역

과 목	금 액	비 고
평가수수료	619,150	$(655,000,000 \times (9/10,000) + 295,000) \times 0.7$ ≒ 619,150
실		
여비교통비	264,000	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,200	
기타실비	5,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	281,200	
공 급 가 액	900,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	90,000	
합 계	990,000	
기납부 착수금	—	
정산청구액	990,000	

붙 임 : 감정평가서 1부

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 122-85-20259 』

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0623002" 로 해주시면 감사하겠습니다.

경 인 지 사 장

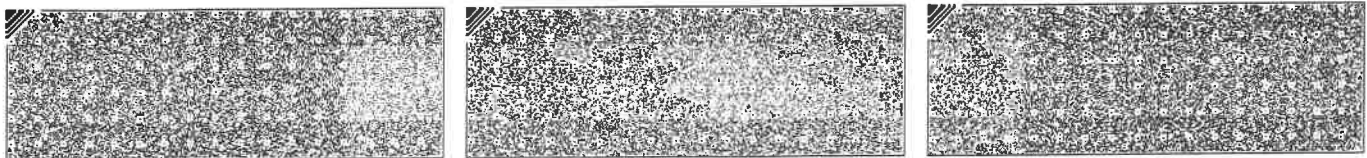


발급번호 : 202541570010345921

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 06/ 23

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	인천광역시 부평구 부흥로 329, 3974 로-얌프라자 9층	
			전화번호	032-428-0428	
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	경기도 김포시 풍무동		1060	대	148,592.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 생산녹지지역, 제2종일반주거지역(2014-08-27), 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(풍무2), 공공공지(저축), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(2014-08-27)(접합), 어린이공원(저축), 완충녹지(2014-08-27)(저축), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 다지구(환경보전과 확인)<공항시설법>, 제3종구역(환경보전과 확인)<공항시설법>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(숙명여자대학교 부속 풍무수명 유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(주디유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(숙명여자대학교 부속 풍무수명 유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(주디유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(풍무처리분구)<하수도법> [이하공란]			
	「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]			
확인도면				범례 도시지역 제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 제3종일반주거지역 준주거지역 일반상업지역 생산녹지지역 자연녹지지역 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 제1종지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 성장관리권역 <input type="checkbox"/> 하천구역 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 자연취락지구 <input type="checkbox"/> 보행자전용도로 <input type="checkbox"/> 대로1류(폭 35m~40m) <input type="checkbox"/> 대로3류(폭 25m~30m) <input type="checkbox"/> 중로1류(폭 20m~25m) <input type="checkbox"/> 중로2류(폭 15m~20m) <input type="checkbox"/> 중로3류(폭 12m~15m) <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10m~12m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 도시철도 <input type="checkbox"/> 공원 <input type="checkbox"/> 어린이공원 <input type="checkbox"/> 근린공원 <input type="checkbox"/> 녹지	
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 06/ 23 경기도 김포시장				축척 1/6400 수입증지 불이는곳 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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1244-2016-006537

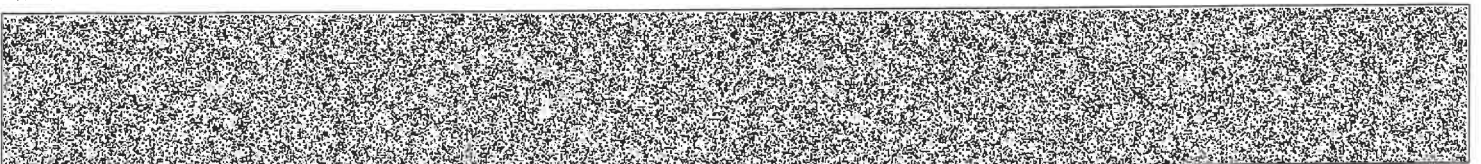


[집합건물] 경기도 김포시 풍무동 1060 풍무푸르지오 제102동 제15층 제1502호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년8월8일	경기도 김포시 풍무동 김포풍무2지구도시개발사업2 5블록1로트 풍무푸르지오 제102동 [도로명주소] 경기도 김포시 유현로 200	철근콘크리트구조(철근)콘 크리트지붕 20층 공동주택(아파트) 1층 498.9758㎡ 2층 459.0464㎡ 3층 459.0464㎡ 4층 459.0464㎡ 5층 459.0464㎡ 6층 459.0464㎡ 7층 459.0464㎡ 8층 459.0464㎡ 9층 459.0464㎡ 10층 459.0464㎡ 11층 459.0464㎡ 12층 459.0464㎡ 13층 459.0464㎡ 14층 459.0464㎡ 15층 459.0464㎡ 16층 459.0464㎡ 17층 459.0464㎡ 18층 459.0464㎡ 19층 459.0464㎡ 20층 459.0464㎡ 21층 459.0464㎡ 22층 459.0464㎡ 23층 459.0464㎡ 24층 459.0464㎡ 25층 459.0464㎡ 26층 459.0464㎡ 27층 459.0464㎡ 28층 459.0464㎡ 29층 459.0464㎡	
2	2022년9월5일	경기도 김포시 풍무동 1060	철근콘크리트구조(철근)콘	지번변경

[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 124202JUN0420506G010160230000006594100013733001112

발급확인번호 AAOE-RQVP-5378

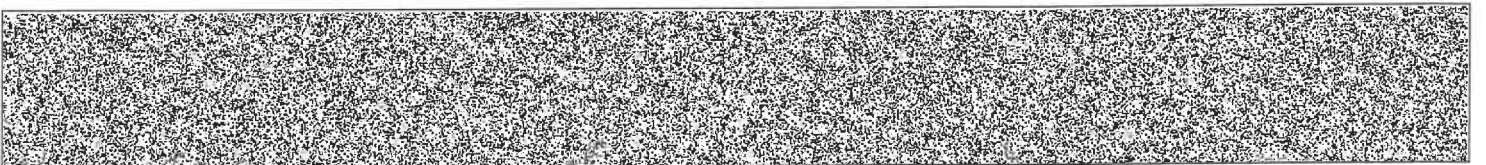
발행일 2025/06/23

[집합건물] 경기도 김포시 풍무동 1060 풍무푸르지오 제102동 제15층 제1502호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
		풍무푸르지오 제102동 [도로명주소] 경기도 김포시 유현로 200	크리트지붕 29층 공동주택(아파트) 1층 498.9758㎡ 2층 459.0464㎡ 3층 459.0464㎡ 4층 459.0464㎡ 5층 459.0464㎡ 6층 459.0464㎡ 7층 459.0464㎡ 8층 459.0464㎡ 9층 459.0464㎡ 10층 459.0464㎡ 11층 459.0464㎡ 12층 459.0464㎡ 13층 459.0464㎡ 14층 459.0464㎡ 15층 459.0464㎡ 16층 459.0464㎡ 17층 459.0464㎡ 18층 459.0464㎡ 19층 459.0464㎡ 20층 459.0464㎡ 21층 459.0464㎡ 22층 459.0464㎡ 23층 459.0464㎡ 24층 459.0464㎡ 25층 459.0464㎡ 26층 459.0464㎡ 27층 459.0464㎡ 28층 459.0464㎡ 29층 459.0464㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

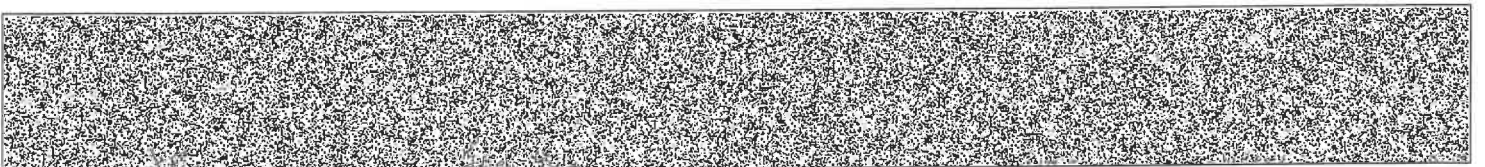
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 김포시 풍무동 1060	대	148592㎡	2022년9월5일 등기



[집합건물] 경기도 김포시 풍무동 1060 풍무푸르지오 제102동 제15층 제1502호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년8월8일	제15층 제1502호	철근콘크리트구조 84.9873 m ²	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	148592분의 56.6212	2022년10월27일 대지권 2022년10월27일 등기	

【 감 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2016년8월8일 제52999호		소유자 스카이랜드주식회사 124411-0077447 경기도 김포시 돌문로 11, 201호(사우동, 스카이빌딩)
1-1	금지사항등기		2013년6월21일 입주자모집공고 승인신청	이 주택은 부동산등기법에 따라 소유권보존등기를 마친 주택으로서 입주예정자의 동의를 얻지 아니하고는 당해 주택에 대하여 양도 또는 제한물권을 설정하거나 압류, 가압류, 가처분 등 소유권에 제한을 가하는 일체의 행위를 할 수 없음. 2016년8월8일 부가
2	소유권이전	2016년9월7일 제63876호	2014년2월20일 매매	소유자 중국인 오정일 821103-***** 서울특별시 금천구 시흥대로96길 15, 101동 602호 (독산동, 우성 피렌체)
2-1	2번등기명의인표시 변경	2020년1월17일 제5231호	2020년1월13일 주소변경	오정일의 주소 경기도 김포시 유현로 200, 102동 1502호(풍무동, 풍무푸르지오)
3	1-1번금지사항등기 말소			2번소유권이전등기로 인하여 2016년9월7일 등기
4	임의경매개시결정	2019년1월2일 제330호	2019년1월2일 인권지방법원	채권자 주식회사 원부타 110111-6257813 서울 중구 퇴계로 145, 4층 (충무로2가,

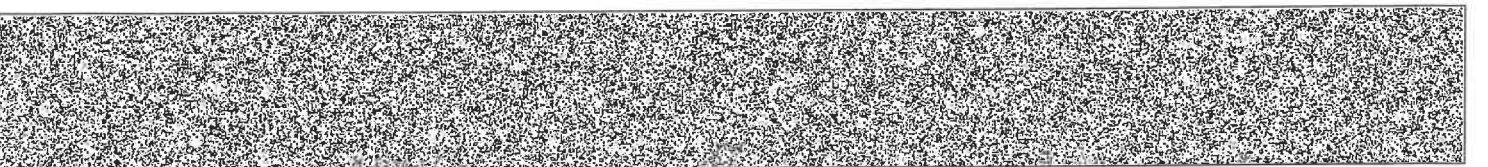


[집합건물] 경기도 김포시 풍무동 1060 풍무푸르지오 제102동 제15층 제1502호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			부천지원의 임의경매개시결 정(2018타경765 98)	세종호텔)
5	4번임의경매개시결 정등기말소	2019년8월6일 제62992호	2019년8월1일 취하	
6	가압류	2023년5월9일 제33747호	2023년5월9일 인천지방법원 부천지원의 가압류 결정(2023카합1 0061)	청구금액 금200,000,000 원 채권자 최상근 580406-***** 경기도 안산시 상록구 반월새싹길 59-9 (건건동)
7	압류	2023년12월15일 제91900호	2023년11월20일 압류(정수과-18 314)	권리자 김포시 3157
8	임의경매개시결정	2025년6월19일 제3105277호	2025년6월19일 인천지방법원 부천지원의 임의경매개시결 정(2025타경209 0)	채권자 주식회사 신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20 (태평로2가)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

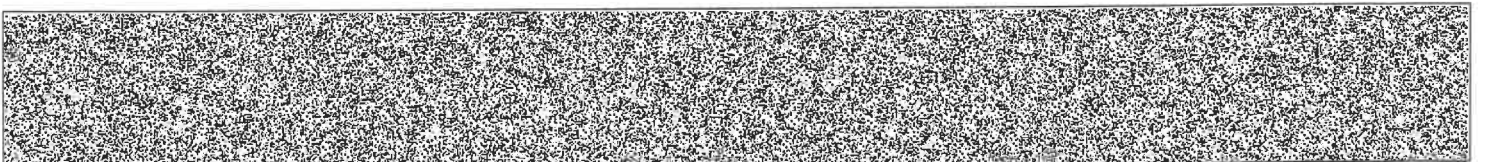
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2016년9월7일 제63877호	2016년7월21일 설정계약	채권최고액 금254,400,000원 채무자 오정일 서울특별시 금천구 시흥대로96길 15,602호 (독산동, 우성 피렌체 101동) 근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가) (북변지점)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2022년10월27일 등기
2	근저당권설정	2017년2월8일	2017년2월8일	채권최고액 금200,000,000원



[집합건물] 경기도 김포시 풍무동 1060 풍무푸르지오 제102동 제15층 제1502호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제8401호	설정계약	채무자 류재훈 서울특별시 금천구 시흥대로96길 15, 101동402호(독산동,우성퍼렌체 102동) 근저당권자 주식회사사면세점 110111-6257813 서울특별시 중구 퇴계로 145, 4층 (충무로2가, 세종호텔)
3	2번근저당권설정등기말소	2019년12월27일 제108086호	2019년12월27일 해지	
4	근저당권설정	2020년1월17일 제5232호	2020년1월17일 설정계약	채권최고액 금240,000,000원 채무자 더블유원인터내셔널주식회사 서울특별시 영등포구 선유로13길 25,1005호(문래동6가,에이스하이테크시티2) 근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가) (민락동지점)
4-1				4번 등기는 건물만에 관한 것임 2022년10월27일 등기
5	근저당권설정	2021년3월2일 제25337호	2021년3월2일 설정계약	채권최고액 금360,000,000원 채무자 더블유원인터내셔널주식회사 서울특별시 영등포구 선유로9길 10, 제7층 제701호, 제지하1층 제비131호(문래동6가,문래에스케이브이원세터) 근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가) (민락동지점) 공동담보 건물 서울특별시 금천구 독산동 1057-19 외 2필지 우성퍼렌체 제101동 제6층 제602호
5-1				5번 등기는 건물만에 관한 것임 2022년10월27일 등기

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 경기도 김포시 풍무동 1060 풍무푸르지오 제102동 제15층 제1502호

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 6월 23일

법원행정처 등기정보중앙관리소

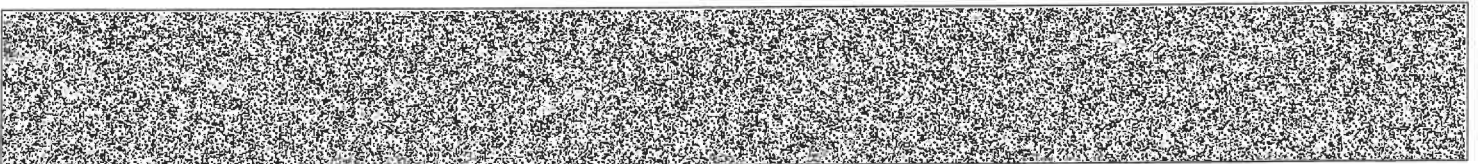
전산운영책임관



* 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 124202JUN0420506G010160230000006594100063733001112

발급확인번호 AAOE-RQVP-5378

발행일 2025/06/23

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 1244-2016-006537

[집합건물] 경기도 김포시 풍무동 1060 풍무푸르지오 제102동 제15층 제1502호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
오정일 (소유자)	821103-*****	단독소유	경기도 김포시 유현로 200,102동 1502호(풍무동, 풍무푸르지오)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	가압류	2023년5월9일 제33747호	청구금액 금200,000,000 원 채권자 최상근	오정일
7	압류	2023년12월15일 제91900호	권리자 김포시	오정일
8	임의경매개시결정	2025년6월19일 제3105277호	채권자 주식회사 신한은행	오정일

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2016년9월7일 제63877호	채권최고액 금254,400,000원 근저당권자 농협은행주식회사	오정일
4	근저당권설정	2020년1월17일 제5232호	채권최고액 금240,000,000원 근저당권자 주식회사신한은행	오정일
5	근저당권설정	2021년3월2일 제25337호	채권최고액 금360,000,000원 근저당권자 주식회사신한은행	오정일

[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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

대지위치

경기도 김포시 풍무동

명칭

풍무 푸르지오

특이사항

지번

지번 관련 주소

도로명주소

도로명주소 관련 주소

1060

1, 유현로 200

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	*주착장				승강기		허기일
			구분	옥내	옥외	인근	승용	비상용	
건축주	**	**					6 대	46 대	허기일 2012.9.28.
설계자	**	**	건축식 1.0315.5291	24 대	대	대	* 하수처리시설 * 급수설비(저수조) 수량 및 총용량	개	작성일 2013.6.18.
공사감리자	**	**	기계식	대	대	대	형식 4층용(단방향)전용	개	사용승인일 2016.6.24.
공사시공자 (현장관리인)	**	**	전기차	대	대	대	응량	개	

*건축물 인증 현황		성능		건축물 구조 현황		내진능력		관리계획 수립 여부	
인증명	유효기간	에너지성능지표(EPC)점수	내진설계 적용 여부	내진능력	내진능력	내진능력	내진능력	내진능력	관리계획 수립 여부
에너지성능지표(EPC)점수		63.4점, 에너지소비총량: 0kWh/m ²		특수구조 건축물	비적용	지하수위	구조설계해석법: [] 등기정적해석법	GL -0.9 ~ m	건축물 관리점검 현황
				기초형식: [] 지내력기초 [✓] 파일기초	미해당		[✓] 동적해석법		종류
									점검유효기간

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2016.6.24.	주택과-28262(2016. 6. 24.)호에 의거 사용감사에 따른 생성(신축)	2022.8.19.	분 건축물대장(지번) 직권변경 토지정보과-24215(2022.07.29.)호에 의거 지적공부확 지적공부확정시행 공고문(김포시 공고 제2022-1727 회)에 따	[본 증명은 건축 전산오류 등으로 인하여 사실과 다를 수 있으니 인허가 등 시에 는 토지이용계획확인서를 통하여 지역,지구
2022.8.19.	지적공부확정시행 공고문(김포시 공고 제2022-1727 회)에 따		정시행 공고(김포 풍무2지구 도시개발사업)	

** 표시 항목은 동일 내용이 같은 경우에만 적고, 동일 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(건) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제8호서식] <개정 2023. 8. 1>

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(3쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020162210000242	고유번호	4157010700-3-10600000	명칭	풍무 푸르지오	특이사항
대지위치	경기도 김포시 풍무동		지번	1060	도로명주소	

건축물현황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
주5	풍무 푸르지오 105동	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/28	공동주택(아파트)	11,733.065	2016.6.24.	신축
주6	풍무 푸르지오 106동	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/28	공동주택(아파트)	11,733.065	2016.6.24.	신축
주7	풍무 푸르지오 107동	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/29	공동주택(아파트)	12,667.0532	2016.6.24.	신축
주8	풍무 푸르지오 108동	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/31	공동주택(아파트)	13,462.9079	2016.6.24.	신축
주9	풍무 푸르지오 109동	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/35	공동주택(아파트)	15,267.4287	2016.6.24.	신축
주10	풍무 푸르지오 110동	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/35	공동주택(아파트)	14,843.9731	2016.6.24.	신축
주11	풍무 푸르지오 111동	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/31	공동주택(아파트)	13,039.1302	2016.6.24.	신축
주12	풍무 푸르지오 112동	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/29	공동주택(아파트)	12,768.8017	2016.6.24.	신축
주13	풍무 푸르지오 113동	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/25	공동주택(아파트)	10,203.3053	2016.6.24.	신축
주14	풍무 푸르지오 114동	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/27	공동주택(아파트)	10,302.9657	2016.6.24.	신축
주15	풍무 푸르지오 115동	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/29	공동주택(아파트)	12,374.4391	2016.6.24.	신축

297mm×210mm(백상격자(80g/㎡))



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제8호서식] <개정 2023. 8. 1>

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(3쪽 중 제2쪽)

건물ID	2020162210000242	고유번호	4157010700-3-10600000	명칭	풍무 푸르지오	특이사항
대지위치	경기도 김포시 풍무동		지번	1060	도로명주소	

건축물현황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물주구조	건축물지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
주16	풍무 푸르지오 116동	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/29	공동주택(아파트)	12,374.4391	2016.6.24.	신축
주17	풍무 푸르지오 117동	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/22	공동주택(아파트)	9,534.8165	2016.6.24.	신축
주18	풍무 푸르지오 118동	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/22	공동주택(아파트)	9,534.8165	2016.6.24.	신축
주19	풍무 푸르지오 119동	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/20	공동주택(아파트)	8,823.6269	2016.6.24.	신축
주20	풍무 푸르지오 120동	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/23	공동주택(아파트)	9,704.8954	2016.6.24.	신축
주21	풍무 푸르지오 121동	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/29	공동주택(아파트)	11,992.8575	2016.6.24.	신축
주22	풍무 푸르지오 122동	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/35	공동주택(아파트)	15,267.4287	2016.6.24.	신축
주23	풍무 푸르지오 123동	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/35	공동주택(아파트)	19,164.4628	2016.6.24.	신축
주24	풍무 푸르지오 상가동	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/3	근린생활시설	1,734.3612	2016.6.24.	신축
주25	풍무 푸르지오 유치원	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/2	유치원	1,089.2483	2016.6.24.	신축
부1	풍무 푸르지오 경로당	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경로당	430.9387	2016.6.24.	신축

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제8호서식] <개정 2023. 8. 1>

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(3쪽 중 제3쪽)

건물ID	2020162210000242	고유번호	4157010700-3-10600000	명칭	도시명주소	특이사항
대지위치	경기도 김포시 풍무동		지번	1060	도시명주소	

건축물현황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
부2	풍무 푸르지오 관리시설	경기도 김포시 유현로 200(풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/2	관리사무소,경비시설	584.7838	2016.6.24.	신축
부3	풍무 푸르지오 기계전기실	경기도 김포시 유현로 200(풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/0	기계실,전기실,발전기실	1,662.8446	2016.6.24.	신축
부4	풍무 푸르지오 부대복리시설	경기도 김포시 유현로 200(풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/0	공용홀계면헬륨통신실,창고등	6,267.8	2016.6.24.	신축
부5	풍무 푸르지오 어린이집	경기도 김포시 유현로 200(풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/2	어린이집	1,715.1569	2016.6.24.	신축
부6	풍무 푸르지오 주민공동시설	경기도 김포시 유현로 200(풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/2	주민공동시설,문고	5,198.3006	2016.6.24.	신축
부7	풍무 푸르지오 지하주차장	경기도 김포시 유현로 200(풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/0	지하주차장	110,515.5291	2016.6.24.	신축
				- 이하여백 -					



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제8호의3서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(을) 그 밖의 기재사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020162210000242	고유번호	4157010700-3-10600000	명칭	공무 푸르지오		특이사항
대지위치	경기도 김포시 풍무동			지번	1060	도로명주소	
그 밖의 기재사항				그 밖의 기재사항			

.구역의 편입여부를 반드시 확인하시기 바
랍니다! 단지 평균 층 에너지를
25.57%(친환경주택성능)

- 이하여백 -



297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

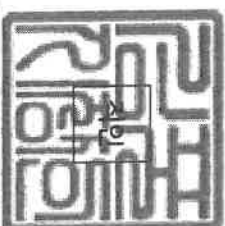
건물ID	2120162210001128	고유번호	4157010700-3-10600000	명칭	풍무 푸르지오 102동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/116세대
대지위치	경기도 김포시 풍무동		지번	1060	도로명주소	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)	
※대지면적	0 m ²	연면적	13,352.275 m ²	※지역	※지구	※구역	
건축면적	728.4861 m ²	용적률 산정용 연면적	13,352.275 m ²	주구조	철근콘크리트구조	층수	지하: 총, 지상: 29층
※건폐율	0%	※용적률	0%	높이	82.6 m	지붕	지붕
※조경면적	m ²	※공개공지/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)
주2	1층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	498.9758	주2	5층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464
주2	2층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464	주2	6층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464
주2	3층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464	주2	7층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464
주2	4층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464	주2	8층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 6월 23일

김포시장



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)

(2쪽중 제2쪽)

경기도 김포시 풍무동

지번 1060

명칭 풍무 푸르지오 102동 호수/가구수/세대수 0호/071구/116세대
 도로명주소 도로명주소 관련 주소 경기도 김포시 우현로 200 (풍무동)

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	구분	육내	육외	인근	면적	승용	승강기	비상용	허가일
----	----------	----------	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----

건축주	박영식 (주)대우건설	서울특별시-주택건설사업등 등록지-2003-009	구분	대	대	대	대	대	대	대	2 대	허가일
-----	-------------	-------------------------------	----	---	---	---	---	---	---	---	-----	-----

설계자	(주)종합건축사사무소고우건축 양승관 정철영	서울특별시-종합건축사사무소-464 -16	자주식	대	대	대	대	대	대	대	개	2012.9.28.
-----	-------------------------------	---------------------------	-----	---	---	---	---	---	---	---	---	------------

공사감리자	(주)청우종합건축사사무소	충청북도-종합건축사사무소-541	기계식	대	대	대	대	대	대	대	개	2013.6.18.
-------	---------------	-------------------	-----	---	---	---	---	---	---	---	---	------------

공시가격 (현장관리인)	박영식 (주)대우건설	서울특별시-토목건축공사법 -541	전기차	대	대	대	대	대	대	대	개	2016.6.24.
-----------------	-------------	-----------------------	-----	---	---	---	---	---	---	---	---	------------

*건축물 인종 현황												
인종명	유호기간	성능	건축물 구조 현황									

변동사항												
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항								

2016.6.24.	주택과 28262(2016. 6. 24.)호에 의거 사용검사에 따른 생성(신축)	2022.8.19.	지적공부확정시행공고문김포시 공고 제2022-1727호에 따른 건축물대장(기번) 직권변경	[본 증명은 건축 전산오류 등으로 인하여 사실과 다를 수 있으니 인허가 등 시에는 토지이용계획확인서를 통하여 지역, 지구 구역의 편입여부를 반드시 확인하시기바								
------------	--	------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2019.5.28.	국토교통부 건축정책과 281 (2018.1.11)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재	2022.8.19.	지적공부확정시행공고문김포시 공고 제2022-1727호에 따른 건축물대장(기번) 직권변경									
------------	---	------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

* 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	2120162210001128	고유번호	4157010700-3-10600000	명칭	호수/가구수/세대수 0호/0가구/116세대
대지위치	경기도 김포시 풍무동	지번	1060	도로명주소	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)

건축물현황						건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		
주2	9층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464	주2	20층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464		
주2	10층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464	주2	21층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464		
주2	11층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464	주2	22층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464		
주2	12층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464	주2	23층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464		
주2	13층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464	주2	24층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464		
주2	14층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464	주2	25층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464		
주2	15층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464	주2	26층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464		
주2	16층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464	주2	27층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464		
주2	17층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464	주2	28층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464		
주2	18층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464	주2	29층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464		
주2	19층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	459.0464			- 이하여백 -				

297mm×210mm(백상지(80g/㎡))



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

집합건축물대장(표계부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120162210001128	고유번호	4157010700-3-10600000	명칭	호수/가구수/세대수 0호/07가구/116세대
대지위치	경기도 김포시 풍무동	지번	1060	도로명주소	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2022.8.19.	토지정보과-24215(2022.07.29)호에 의거 지적공부확 정시행 공고(김포 풍무2지구 도시개발사업) - 이하(여백) -		



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의3서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 그 밖의 기재사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120162210001128	고유번호	4157010700-3-10600000	명칭	호수가구숙/세대수 0호/07가구/116세대
대지위치	경기도 김포시 풍무동	지번	1060	도로명주소	풍무 푸르지오 102동 경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)

그 밖의 기재사항

그 밖의 기재사항

합계면적

- 이하야백 -



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

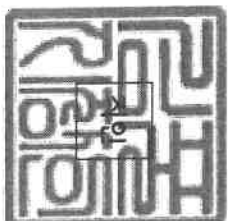
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220162210003996	고유번호	4157010700-3-10600000	명칭	풍무 푸르지오 102동	호명칭	1502
대지위치	경기도 김포시 풍무동		지번	1060	도로명주소	경기도 김포시 유희로 200 (풍무동)	

구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	오정일			
주	15층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	84.9873	821103-5-*****	오정일	경기도 김포시 유희로 200 102동 1502호(풍무동,풍무푸르지오)	1/1	2020.1.17. 등기명의인표시변경
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
부	지2	철근콘크리트구조	기계실,전기실,발전기실	0.6461					
부	지1~지2	철근콘크리트구조	지하주차장	42.9472					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

김포시장



담당자:
권 화:

발급일자: 2025년 6월 23일

* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조면에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mmx210mm[백상지 (80g/㎡)]



건물ID	22220162210003996	고유번호	4157010700-3-10600000	명칭	공무 푸르지오 102동	호명칭	1502
대기위치	경기도 김포시 풍무동			지번	1060	도로명주소	경기도 김포시 유현로 200 (풍무동)

공용부분				공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)			
구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	기준일	공동주택(아파트) 가격	
부	지1~지2	철근콘크리트구조	공용홀,계연헬륨,통신실,창고등	2.4357	2025.1.1.	384,000,000	
부	1층~2층	철근콘크리트구조	관리사무소,경비실,무인택배실	0.2272	2024.1.1.	364,000,000	
부	2층~지1	철근콘크리트구조	아린이집	0.6665	2023.1.1.	345,000,000	
부	2층~지2	철근콘크리트구조	주민공동시설,문고	2.0201	2022.1.1.	525,000,000	
주	각층	철근콘크리트구조	벽체,계단실	28.6654	2021.1.1.	491,000,000	
부	1층	철근콘크리트구조	경로당	0.1675	2020.1.1.	327,000,000	
		-이하야백-			2019.1.1.	313,000,000	
					2018.1.1.	278,000,000	
					2017.1.1.	264,000,000	

*부동산 가격공시에 관한 법률 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2016.6.24.	주택과-28262(2016. 6. 24.)호에 의거 사용검사에 따른 생성(신축)			
2022.8.19.	지적공부확정시행 공고문[김포시 공고제2022-1727회]에 따른 건축물대장(지번) 직권변경		본 건축물대장(지번) 직권변경 -이하야백-	
2022.8.19.	지적공부확정시행 공고문[김포시 공고제2022-1727회]에 따라			

297mm×210mm[백상지 (80g/m²)]

