

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박은출 소유물건(2024타경49931)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관  
박정길

감정평가서번호: 한강 제C202409-03004

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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)한강감정평가법인 경기지사



# 회 보 서

우)10129 경기도 김포시 고촌읍 김포대로 349 아라베스트오피스텔 305호

TEL. 031-997-5754  
FAX. 031-624-5754

문서번호 : 한강 제C202409-03004

시행일자 : 2024-10-08

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길

참 조 : 경매9계

제 목 : 감 정 의뢰 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처	리	과	공		
담	당	자	람		

- 저희 (주)한강감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2024.09.20자 귀 제 『2024타경49931』호로 저희 법인에 의뢰하신 『박은출 소유물건(2024타경49931)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부



(주)한강감정평가법인

경기지사

지사장 김진일



# 수수료 청구서

( 전화: 031-997-5754, FAX: 031-624-5754 )

문서번호 : 한강 제C202409-03004

수신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.09.20 자 귀 제 『 2024타경49931 』 호로

의뢰하신 『 박은출 소유물건(2024타경49931) 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

## 청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	540,680	
실비	168,000	(695,000+86,000,000 x 9/10,000) x 0.7배 ≒540,680
여비	-	
토지조사비	10,000	
물건조사비	2,000	
공부발급비	6,000	
기타실비	186,000	
비소계	186,000	
특별용역비	-	
공급가액	726,000	1,000원 미만 절사
부가세	72,600	
합계	798,600	
기납부착수금	-	
정산청구액	798,600	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

농협은행 마포중앙지점 : 301-0241-6132-11(예금주:(주)한강감정평가법인)

사업자등록번호 : 604-88-01041

(주)한강감정평가법인 경기지사



# (구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사  
전성철







(주)한강감정평가법인 경기지사 지사장 김진일

(서명또는인)



감정평가액	오억팔천육백만원정 (₩586,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박은출 (2024타경49931)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 10. 07	2024. 09. 23 ~ 2024. 10. 07	2024. 10. 07	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	586,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩586,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 박준					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견


## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 풍무동 소재 "풍무초등학교" 남동측 인근에 위치하는 풍무자이 제512동 제5층 제501호에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매(2024타경49931) 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건

[출처 : 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등]

소재지		경기도 김포시 풍무동 766 [도로명주소] 경기도 김포시 풍무로96번길 100		
	건물명	풍무자이		
	주용도	아파트		
	주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
	규모	지하2층/지상18층		
	용도지역 및 기타 공법상 제한	제2종일반주거지역		
	사용승인일	2010.06.17		
일련번호	동, 층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	제512동 제5층 제501호	133.7805	111.1047	69.7432

※ 공용면적은 전기실/발전기실, 기계/펌프실, 주차장, 벽체, 계단실, 주민공동시설, 문고, 보육시설, 경로당 (지1~1층), 지하층(지2~지1), MDF실, 방재실, 관리사무소, 경비실(지1~1층) 등 면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 하며, 다만 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다고 규정하고 있는 바, 본건 평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 10월 07일임.

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

귀 의뢰목록을 기준으로 본건 대상물건에 대하여 2024년 09월 23일 ~ 2024년 10월 07일에 현황 등을 조사하고, 제반 자료를 수집하고 분석함.

## 5. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 면적, 구조 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.
- (2) 본건의 위치, 내부구조 및 이용상황 등은 현장조사 시 외부관찰 및 탐문조사, 건축물현황도 등을 통해 확인하였으며 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였는바, 업무진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하고, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가조건

해당사항은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가의 방법

### 1. 감정평가방법의 적용

#### (1) 감정평가방식

##### 「감정평가에 관한 규칙」 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 공시지가 기준법
3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### (2) 구분건물에 대한 감정평가방법의 적용규정

##### 1) 「감정평가에 관한 규칙」 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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

##### 2) 「감정평가실무기준」 3.1.3 구분소유 부동산의 감정평가방법

- ① 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 건물(전유부분과 공유부분)과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 [400-4]를 따른다.
- ② 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 층별·위치별 효용요인을 반영하여야 한다.
- ③ 감정평가액은 합리적인 배분기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

##### 3) 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 감정평가방법의 적용

본건은 구분소유건물로서 상기 규정에 따라 거래사례비교법을 적용함.

## (4) 시산가액 조정 및 합리성 검토에 관한 사항

본건은 구분소유건물로서 거래사례비교법 외 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교·검토는 생략하되, 동 유형 구분건물의 가격수준, 임대수준, 평가사례, 거래사례, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 합리성을 검토함.

## (5) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분소유건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물과 토지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지고 있으므로, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지부분을 일괄하여 평가하였으며, 귀 요청에 따라 건물과 토지의 가액을 구분하여 표시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 산출근거

### 1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례를 선정한 후 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인, 기타요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(비준가액)을 산출하였음.

### 2. 비교사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					거래단가(원/㎡)	사용승인일
(a)	김포시 풍무동 **	풍무자이	512/10/100*	133.7805	560,000,000	2024.09.14
					@4,185,961	2010.06.17
(b)	김포시 풍무동 **	풍무자이	517/17/170*	133.3841	588,000,000	2024.08.14
					@4,408,321	2010.06.17
(c)	김포시 풍무동 **	풍무자이	516/4/40*	133.393	575,000,000	2024.08.10
					@4,310,571	2010.06.17
(d)	김포시 풍무동 **	풍무자이	513/13/130*	133.3841	605,000,000	2024.06.09
					@4,535,773	2010.06.17
(e)	김포시 풍무동 **	풍무자이	518/12/120*	133.393	554,000,000	2024.02.20
					@4,153,141	2010.06.17

#### (2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인의 유사성이 인정되어 비교가능성이 높은 기호 "(d)"를 비교사례로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 사정보정

보정치 결정의견	보정치
비교사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되는바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.000

## 4. 시점수정

본건 시점수정을 위하여 한국부동산원에서 조사·발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "아파트 매매가격지수"를 적용하였음.

[자료출처 : 한국부동산원 및 한국감정평가사협회]

산정기간	산출내역	시점수정치
2024.06.09 ~ 2024.10.07	아파트 지역 :경기도 김포시(24.06.09~24.10.07)  거래시점 : 2024.06.09, 2024년05월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.10.07, 2024년09월 지수를 적용하여야 하나 발 표이전 이므로 2024년08월 지수를 적용함 2024.06.09 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 88.2 2024.10.07 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 88.7 시점수정치 : $88.7/88.2 \approx 1.00567$	1.00567

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

### (1) 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### (2) 가치형성요인 비교치 결정

구분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
일련번호 1 거래사례 (d)	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
	- 단지외부요인 : 본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 대등함. - 단지내부요인 : 본건은 사례 대비 세대수 및 규모 등에서 대등함. - 호별요인 : 본건은 사례 대비 층별 효용, 향별 효용 등에서 열세함. - 기타요인 : 본건은 사례 대비 기타 가치에 영향을 미치는 요인에서 대등함.				

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액) 결정

일련번호	사례금액(원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가(원)	전유면적(m <sup>2</sup> )	시산가액(원)
1	4,535,773	1.000	1.00567	0.960	4,379,031	133.7805	586,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액의 결정의견

### 1. 가격 참고자료

#### (1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점		목적
						사용승인일		
㉠	풍무동 **	풍무자이	518/9/90*	133.39	554,000,000	2024.05.07	법원경매	
					@4,153,235	2010.06.17		
㉡	풍무동 **	풍무자이	516/8/80*	156.09	652,000,000	2024.04.03	법원경매	
					@4,177,077	2010.06.17		
㉢	풍무동 **	풍무자이	517/6/60*	133.38	561,000,000	2023.11.17	법원경매	
					@4,206,028	2010.06.17		
㉣	풍무동 **	풍무자이	517/6/60*	133.38	540,000,000	2023.06.26	법원경매	
					@4,048,583	2010.06.17		
㉤	풍무동 **	풍무자이	518/5/50*	133.39	531,000,000	2023.03.22	법원경매	
					@3,980,808	2010.06.17		

#### (2) 인근 유사부동산의 가격수준

층별 및 위치별, 전유면적, 경과년수 및 내부상황에 따라 가격수준의 차이는 있으나, 동일지역내 유사한 전유면적의 아파트는 @4,000,000 ~ @4,600,000원/㎡ 수준으로 조사됨.

### 2. 감정평가액 결정의견

평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적에 고려할 때 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되어 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련번호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	133.7805	586,000,000	-

- 끝 -

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	1동의 경기도 김포시 풍무동	건물의 766 풍무자이 제512동	표시 아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상18층				
	[도로명주소] 경기도 김포시 풍무로96번길 100			지2층 ~ 지1층 각 1층 2층 ~ 17층 각 18층	90.8669 333.9645 460.539 346.7409			
	전유부분의	건물의	표시	제5층 제501호 철근콘크리트구조	133.7805	133.7805	586,000,000	
	대지권의 토지의 1. 경기도 김포시 풍무동	목적인 표시: 766	토지의 대	표시 제2종일반주거지역	25,062.3			
	대지권의	종류:		1. 소유권	69.7432			
	대지권의	비율:		1.	----- 25,062.3	69.7432		
		합 계						₩586,000,000.-
			이	하	여	백		

토지·건물 배분내역  
 토 지 : 293,000,000  
 건 물 : 293,000,000

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장과 지하철 김포골드라인 "풍무역"이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상18층 건물내 제5층 제501호로서,  
(사용승인일 : 2010.06.17)  
외벽 : 몰탈위페인팅, 외장용석재붙임 마감 등,  
창호 : 샷시창호 마감임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임. (후첨 "내부구조도" 참조)

## (5) 설비내역

기본적인 전기설비, 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기시설, 주차장시설 등이 구비되어 있음.

# 구분건물 감정평가요항표

- (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)

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형의 평지로 아파트의 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 토지 동측 및 북측으로 너비 약 10미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(풍무4), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 다지구(환경보전과 확인)<공항시설법>, 제3종구역(환경보전과 확인)<공항시설법>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(양도중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(풍무5초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(풍무초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(풍무처리분구)<하수도법>, <추가기재>본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.임.

## (9) 공부와의 차이

-

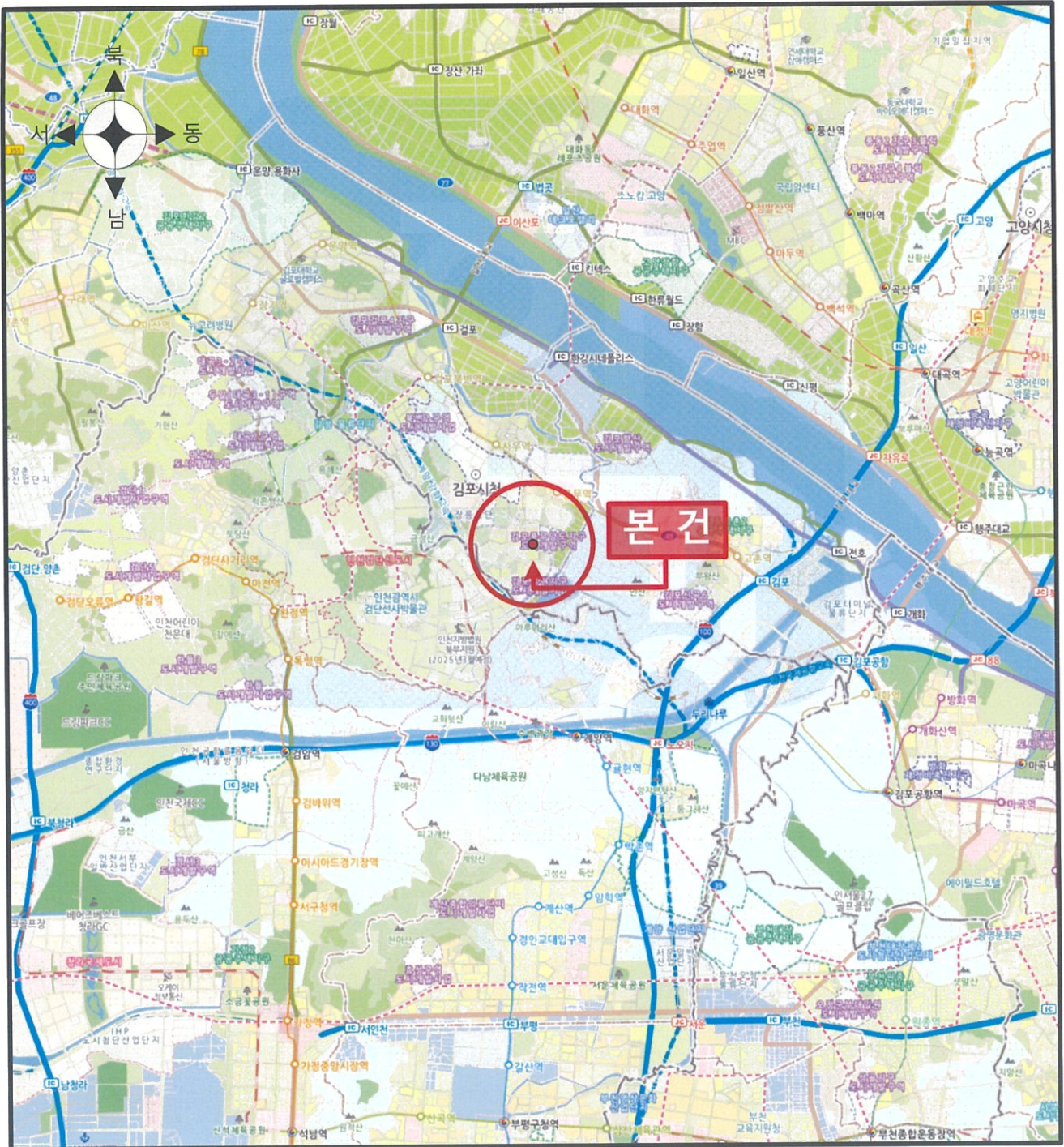
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 광역 위치도

소재지

경기도 김포시 풍무동 766  
 풍무자이 제512동 제5층 제501호



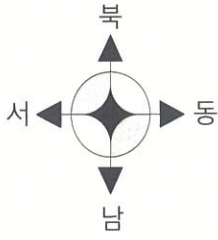
# 상세 위치도

소재지

경기도 김포시 풍무동 766  
 풍무자이 제512동 제5층 제501호

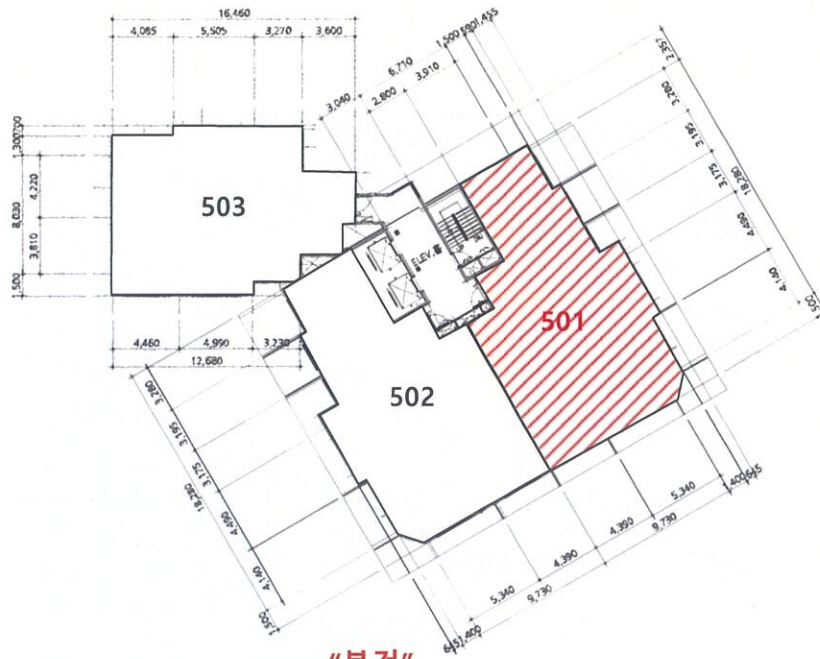


# 호별 배치도 및 내부구조도



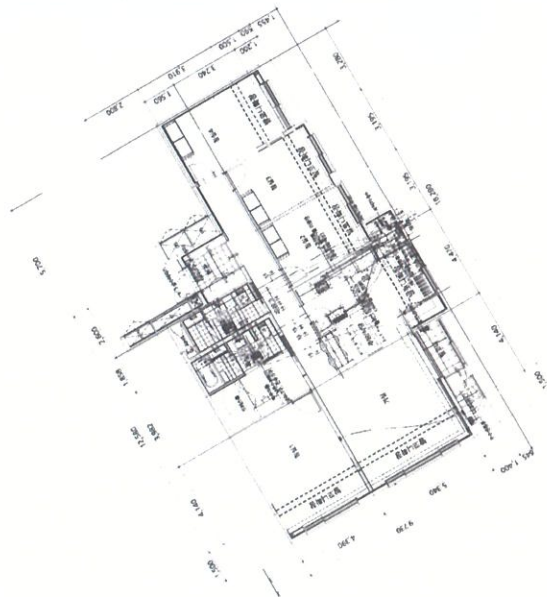
제5층 호별배치도

No Scale



“본건”  
 품무자이  
 제512동 제5층 제501호

내부구조도(제5층 제501호)



# 사 진 용 지



본건 전경1



본건 전경2

# 사 진 용 지



본건 전경3



지상 주출입문 전경

# 사 진 용 지



지하 주출입문 전경



현관문 전경

# 사 진 용 지



단지 전경



단지 정문 전경

# 사 진 용 지



주위 전경1



주위 전경2



발급번호 : 202441570009190630

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 09/ 20

토지이용계획확인서				처리기간
				1 일
신청인	성명	한강감정평가법인	주소	서울특별시 마포구 독막로 331, 마스터트타워 2010호
			전화번호	010-9007-2893
신청토지	소재지		지번	지목
	경기도 김포시 풍무동		766	대
				면적(㎡)
				25,062.3
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역, 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(풍무4), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(저축) [이하공란]		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 다지구(환경보전과 확인)<공항공시법>, 제3종구역(환경보전과 확인)<공항공시법>, 장애물제한표면구역<공항공시법>, 진입표면구역<공항공시법>, 상대보호구역(양도중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(풍무5초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(풍무초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(풍무처리분구)<하수도법> [이하공란]		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		<추가기재> 본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래등지역지구등의편입 여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다. [이하공란]		
확인도면				<b>법례</b> 도시지역 제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 제3종일반주거지역 준주거지역 자연녹지지역 지구단위계획구역 제1종지구단위계획구역 성장관리권역 가축사육제한구역 준보전산지 중로1류(폭 20m~25m) 중로2류(폭 15m~20m) 중로3류(폭 12m~15m) 소로2류(폭 8m~10m) 특수도로(보행자전용도로) 어린이공원 근린공원 소공원 학교 법정동
				축척 1/2900
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.				수입증지 붙이는곳
				<b>수수료 전자결제 민원</b>
		2024/ 09/ 20 <b>경기도 김포시장</b>		



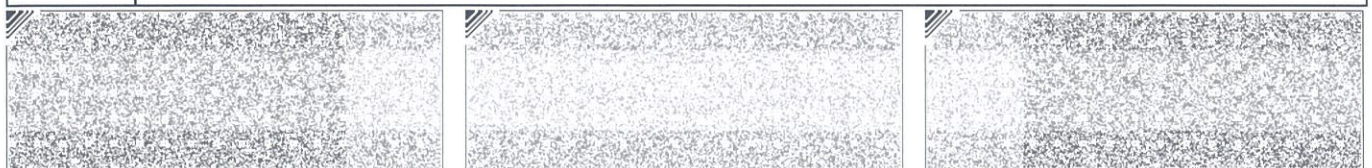
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202441570009190630

발행매수 : 2/2

발급일 : 2024/ 09/ 20

<p>유의사항</p>	<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>
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<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>



◆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 1244-2010-008837



[집합건물] 경기도 김포시 풍무동 766 풍무자이 제512동 제5층 제501호

## 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
±	2010년6월30일	경기도 김포시 풍무동 766 풍무자이 제512동	<del>                     철근콘크리트구조                      (철근)콘크리트지붕                      지하2층 지상18층                      지2층 90.8669㎡                      지1층 90.8669㎡                      1층 333.9645㎡                      2층 460.539㎡                      3층 460.539㎡                      4층 460.539㎡                      5층 460.539㎡                      6층 460.539㎡                      7층 460.539㎡                      8층 460.539㎡                      9층 460.539㎡                      10층 460.539㎡                      11층 460.539㎡                      12층 460.539㎡                      13층 460.539㎡                      14층 460.539㎡                      15층 460.539㎡                      16층 460.539㎡                      17층 460.539㎡                      18층 346.7409㎡                 </del>	전산도면번호 10-1244-0000480
2		경기도 김포시 풍무동 766 풍무자이 제512동 [도로명주소] 경기도 김포시 풍무로96번길 100	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상18층 지2층 90.8669㎡ 지1층 90.8669㎡ 1층 333.9645㎡ 2층 460.539㎡ 3층 460.539㎡ 4층 460.539㎡ 5층 460.539㎡	도로명주소 2012년3월28일 등기

[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 12420212404204094010100201W000088357SIK13705051112

발급확인번호 AANJ-JFFA-8379

발행일 2024/09/20

[집합건물] 경기도 김포시 풍무동 766 풍무자이 제512동 제5층 제501호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			6층 460.539m <sup>2</sup> 7층 460.539m <sup>2</sup> 8층 460.539m <sup>2</sup> 9층 460.539m <sup>2</sup> 10층 460.539m <sup>2</sup> 11층 460.539m <sup>2</sup> 12층 460.539m <sup>2</sup> 13층 460.539m <sup>2</sup> 14층 460.539m <sup>2</sup> 15층 460.539m <sup>2</sup> 16층 460.539m <sup>2</sup> 17층 460.539m <sup>2</sup> 18층 346.7409m <sup>2</sup>	

( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 김포시 풍무동 766	대	25062.3m <sup>2</sup>	2010년6월30일

**【 표 제 부 】** ( 전유부분의 건물의 표시 )

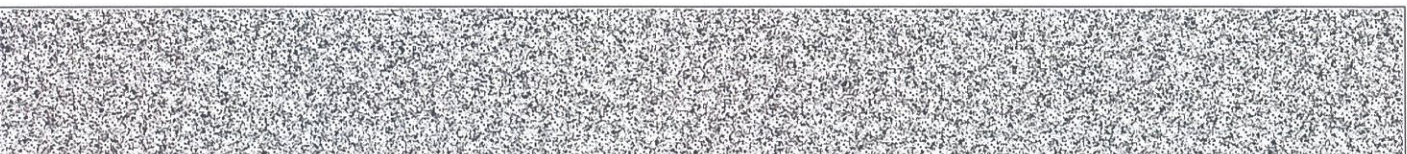
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2010년6월30일	제5층 제501호	철근콘크리트구조 133.7805m <sup>2</sup>	전산도면번호 10-1244-0000480

( 대지권의 표시 )

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	25062.3분의 69.7432	2010년6월28일 대지권  2010년6월30일

**【 갑 구 】** ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2010년6월30일 제33838호		소유자 주식회사한국토지신탁 110111-1258220 서울특별시 강남구 역삼동 702-2



[집합건물] 경기도 김포시 풍무동 766 풍무자이 제512동 제5층 제501호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	신탁			<del>신탁원부 제1036호</del>
2	소유권이전	2011년1월18일 제3138호	2010년2월5일 매매	소유자 정운자 560103-***** 경기도 김포시 고촌읍 신곡리 1256 수기마을 힐스테이트 206-902
	1번 신탁등기말소		신탁재산의 처분	
3	가압류	<del>2014년4월17일 제30935호</del>	<del>2014년4월17일 서울중앙지방법 원의 가압류결정(201 4카단802901)</del>	<del>청구금액 금207,400,000 원 채권자 신용보증기금 114271-0001636 서울 마포구 마포대로 122 (공덕동)</del>
4	가압류	2014년5월21일 제39975호	2014년5월21일 서울서부지방법 원의 가압류결정(201 4카단3120)	청구금액 금37,440,000 원 채권자 서울신용보증재단 서울 마포구 공덕동 168 서울신용보증재단빌딩 (마포저점)
5	4번가압류등기말소	2017년5월25일 제39446호	2015년3월30일 개인회생인가결 정	
6	3번가압류등기말소	2019년10월18일 제82713호	2019년9월6일 면책결정	
7	소유권이전	2020년8월25일 제98437호	2020년6월17일 매매	소유자 박은출 690513-***** 경기도 김포시 양도로 18, 103동 1502호 (풍무동, 양도마을) 거래가액 금420,000,000원
8	가압류	2021년3월9일 제28070호	2021년3월9일 인천지방법원 부천지원의 가압류 결정(2021카합1 0089)	청구금액 금305,031,527 원 채권자 주식회사다운종합건설 120111-0799786 인천광역시 미추홀구 한나루로357번길 5-4, 2층 (학익동)
9	강제경매개시결정	2024년9월13일 제72569호	2024년9월13일 인천지방법원 부천지원의	채권자 주식회사 다운종합건설 120111-0799786 인천 미추홀구 한나루로357번길 5-4,



[집합건물] 경기도 김포시 풍무동 766 풍무자이 제512동 제5층 제501호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			강제경매개시결정(2024타경49931)	2층(학익동)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	<del>근저당권설정</del>	<del>2011년1월18일 제3139호</del>	<del>2011년1월18일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금424,800,000원 채무자 정운자 경기도 김포시 고촌읍 신곡리 1256 수기마을 힐스테이트 206-902 근저당권자 농업협동조합중앙회 110136-0027690 서울특별시 중구 충정로1가 75 ( 풍무중앙지점 )</del>
2	<del>근저당권설정</del>	<del>2011년1월18일 제3140호</del>	<del>2010년11월22일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금141,600,000원 채무자 정운자 경기도 김포시 고촌읍 신곡리 1256 수기마을 힐스테이트 206-902 근저당권자 주식회사한국도지신탁 110111-1258220 서울특별시 강남구 역삼동 702-2</del>
3	2번근저당권설정등기말소	2013년1월18일 제3139호	2013년1월10일 해지	
4	1번근저당권설정등기말소	2020년8월25일 제98167호	2020년8월25일 해지	
5	근저당권설정	2020년8월25일 제98438호	2020년8월25일 설정계약	채권최고액 금366,000,000원 채무자 박은출 경기도 김포시 양도로 18, 103동 1502호 ( 풍무동, 양도마을 ) 근저당권자 주식회사 신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20 ( 태평로2가 ) ( 목동중앙금융센터 )

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 경기도 김포시 풍무동 766 풍무자이 제512동 제5층 제501호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 9월 20일

법원행정처 등기정보중앙관리소

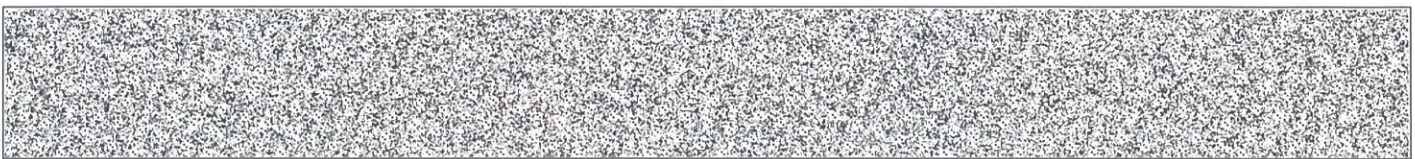
전산운영 책임관



- \* 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(<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 12420212404204094010100201W000088357SIK53705051112

발급확인번호 AANJ-JFFA-8379

발행일 2024/09/20

# 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 1244-2010-008837

[집합건물] 경기도 김포시 풍무동 766 풍무자이 제512동 제5층 제501호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박은출 (소유자)	690513-*****	단독소유	경기도 김포시 양도로 18, 103동 1502호 (풍무동, 양도마을)	7

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
8	가압류	2021년3월9일 제28070호	청구금액 금305,031,527 원 채권자 주식회사다운종합건설	박은출
9	강제경매개시결정	2024년9월13일 제72569호	채권자 주식회사 다운종합건설	박은출

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	근저당권설정	2020년8월25일 제98438호	채권최고액 금366,000,000원 근저당권자 주식회사신한은행	박은출

## [ 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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식) &lt;개정 2023. 8. 1.&gt;

## 건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020102210000130	고유번호	4157/0107/00-3-07660000	건축물 명칭	건축물대장	특이사항	
대지위치	경기도 김포시 풍무동	지번	766	도로명주소	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)		
대지면적	25,062.3 m <sup>2</sup>	연면적	87,263.0511 m <sup>2</sup>	지역	제2종일반주거지역	지구	구역
건축면적	5,864 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	57,453.46 m <sup>2</sup>	건축물 수	9	주용도	제1종지구단위계획구역
건폐율	23.4 %	용적률	229.24 %	층수/기거수/세대수	0호/07기거/373세대	총 주차 대 수	부속 건축물
조경면적	m <sup>2</sup>	공개 공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	713	28,356.4046m <sup>2</sup>
				건축선 후퇴거리	m		

## 건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	변동일	변동원인
주9	풍무재이 511동	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/10	아파트	4,314.7984	2010.6.17.	신축
주10	풍무재이 512동	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/18	아파트	8,231.0632	2010.6.17.	신축
주11	풍무재이 513동	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/18	아파트	5,992.1066	2010.6.17.	신축
주12	풍무재이 514동	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/16	아파트	8,964.7811	2010.6.17.	신축

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 9월 20일

김포시장

담당자 :  
전화 :297mm×210mm(백상지(80g/m<sup>2</sup>))

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치	경기도 김포시 풍무동		명칭	풍무재이	특이사항
지번	지번 관련 주소		도로명주소	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)	
766			도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승용	승강기		인허가 시기
			구분	옥내	옥외	인근		면제	대	
건축주	***	***					대	16 대	허가일 2007.10.24.	
설계자	***	***	자주식	711 대	2 대	대	※ 급수설비(저수조) ※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 수량 및 총 용량	착공일 2007.11.22.	
공사감리자	***	***	기계식	대	대	대	형식	지상		
공시(공사자 원장관리인)	***	***	전기차	대	대	대	용량	지하	사용승인일 2010.6.17.	

*건축물 인증 현황		성능		건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	에너지성능지표(BPI) 점수		내진설계 적용 여부	내진능력	비적용	내진능력	관리계획 수립 여부	건축물 관리점검 현황
에너지성능지표(BPI) 점수	67점	에너지소비 총량: 0kWh/m <sup>2</sup>							
				특수구조 건축물	지하수위	미해당			건축물 관리점검 현황
				기초형식: [ ] 지내력기초( [ ] 파일기초					종류
									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
2010.6.17.	주택과-10415(2010.06.17)호에 의거 사용감사에 따른 생성(신축)						
	-이하역백-						

※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(단) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.



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

### 건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020102210000130	고유번호	4157010700-3-07660000	명칭	도로명주소	특이사항
대지위치	경기도 김포시 풍무동		지번	766	도로명주소	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)

#### 건축물현황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
주13	풍무재이 515동	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/11	아파트	2,609.5717	2010.6.17.	신축
주14	풍무재이 516동	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/18	아파트	12,149.0787	2010.6.17.	신축
주15	풍무재이 517동	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/18	아파트	5,932.7684	2010.6.17.	신축
주16	풍무재이 518동	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/16	아파트	10,430.996	2010.6.17.	신축
주18	풍무재이 근린생활시설(2단지)	경기도 김포시 풍무로96번길 102 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/0	근린생활시설	281.4824	2010.6.17.	신축
부2	풍무재이 MDF실방재실,관리사무소(2단지)	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/0	MDF실,방재실,관리사무소	161.2436	2010.6.17.	신축
부4	풍무재이 경로당(2단지)	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/0	경로당	147.1267	2010.6.17.	신축
부6	풍무재이 경비실(2단지)	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	85.65	2010.6.17.	신축
부7	풍무재이 경비실(2단지)	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	공동주택(경비실)	27.75	2010.6.17.	신축
부9	풍무재이 기계/펌프실(2단지)	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/0	기계/펌프실	132.3	2010.6.17.	신축
부11	풍무재이 보육시설(2단지)	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	보육시설	193.4653	2010.6.17.	신축

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

### 건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(2쪽 중 제2쪽)

건물ID	2020102210000130	고유번호	4157010700-3-07660000	명칭	공무저이	특이사항
대지위치	경기도 김포시 풍무동		지번	766	도로명주소	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)

#### 건축물현황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
부13	공무저이 전기실/발전기실(2단지)	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/0	전기실/발전기실	282.75	2010.6.17.	신축
부15	공무저이 주민공동시설-1, 다함께돌봄센터(2단지)	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/0	주민공동시설-1, 다함께돌봄센터	226.2319	2010.6.17.	신축
부17	공무저이 주민공동시설-2, 지하인센터(2단지)	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/0	주민공동시설-2, 지하인센터	720.0449	2010.6.17.	신축
부19	공무저이 지하주차장(2단지)	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/0	지하주차장	26,379.8422	2010.6.17.	신축
				- 이하 여백 -					



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

### 건축물대장 총괄표제부(을) 그 밖의 기재사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020102210000130	고유번호	4157010700-3-07660000	명칭	공무주어	특이사항
대지위치	경기도 김포시 풍무동			지번	766	도로명주소 경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)

그 밖의 기재사항

그 밖의 기재사항

.구역의 편입여부를 반드시 확인하시기 바랍니다.]

- 이하여백 -



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

### 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120102210000825	고유번호	4157010700-3-07660000	명칭	동수/기구수/세대수	0호/7기/52세대
대지위치	경기도 김포시 풍무동		지번	766	도로명주소	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)
*대지면적	0 m <sup>2</sup>	연면적	8,231.0632 m <sup>2</sup>	*지역	*지구	*구역
건축면적	625.6066 m <sup>2</sup>	용적률	8,049.3294 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트구조	층수
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	46.1 m	지하: 2층, 지상: 18층
*조경면적	m <sup>2</sup>	*공개 공지/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> )
주10	지2층	철근콘크리트구조	아파트	90.8669	주10	3층	철근콘크리트구조	아파트	460.539
주10	지1층	철근콘크리트구조	아파트	90.8669	주10	4층	철근콘크리트구조	아파트	460.539
주10	1층	철근콘크리트구조	아파트	333.9645	주10	5층	철근콘크리트구조	아파트	460.539
주10	2층	철근콘크리트구조	아파트	460.539	주10	6층	철근콘크리트구조	아파트	460.539

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 9월 20일

김포시장



담당자: 전 화:

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

297mm×210mm[백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽중 제2쪽)

대지위치 **경기도 김포시 풍무동**

명칭 **호수/가구수/세대수** 0호/0가구/52세대

지번 **지번 관련 주소**

도로명주소 **경기도 김포시 풍무로96번길 100(풍무동)**

766

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	※주차장					승강기	승용대	인허가 시기	
			구분	육내	육외	인근	면적				
건축주	박낙영 (주)한국토지신탁	110111-1*****	구분	대	대	대	대	승용대	2 대	허기일	2007.10.24.
설계자	박용철 우리건축사사무소	강서구-건축사사무소-171	구분	대	대	대	대	※허수처리시설	※금수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일	2007.11.22.
공사감리자	우중범 (주)서원종합건축사사무소	파주시-종합감리전문회사-경기종합 제2002호	구분	대	대	대	대	형식	지상	사용승인일	2010.6.17.
공사시공자 (현장관리인)	허명수 지에스건설(주)	중구-건축공사업-343	전기차	대	대	대	대	용량	지하		

※건축물 인증 현황		인증명		성능		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
에너지성능기표(EPI) 점수	유효기간	에너지소비총량: 0kWh/m <sup>2</sup>	내진설계 적용 여부	내진능력	내진능력 적용	내진설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법	관리계획 수립 여부	건축물 관리점검 현황	점검유효기간
			특수구조 건축물	지하수위	미해당	GL		건축물 관리점검 현황	
			기초형식 [ ] 지내력기초 [ ] 파일기초	적용				종류	

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	2010.6.17.	주태과-10415(2010.06.17)호에 의거 사용검사때 따른	변동일	축물대장 내진설계 여부 기재	- 이하어백 -	[본 증명은 건축 전산오류 등으로 인하여 사실과 다를 수 있으니 인허가 등 시에는 토지이용계획확인서를 통하여 지역, 지구 구역의 편입여부를 반드시 확인하시기 바	
변동일	2010.6.26.	오기정정	변동일				
변동일	2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11)호에 의거 건	변동내용 및 원인				

※ 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 1쪽)

건물ID	2120102210000825	고유번호	4157010700-3-07660000	명칭	도시명주소	호수기구수/세대수	0호/0기/구/52세대
대지위치	경기도 김포시 풍무동		지번	766	도로명주소	경기도 김포시 풍무로96번길 100(풍무동)	

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주10	7층	철근콘크리트구조	아파트	460.539	주10	18층	철근콘크리트구조	아파트	346.7409
주10	8층	철근콘크리트구조	아파트	460.539			-이하여백-		
주10	9층	철근콘크리트구조	아파트	460.539					
주10	10층	철근콘크리트구조	아파트	460.539					
주10	11층	철근콘크리트구조	아파트	460.539					
주10	12층	철근콘크리트구조	아파트	460.539					
주10	13층	철근콘크리트구조	아파트	460.539					
주10	14층	철근콘크리트구조	아파트	460.539					
주10	15층	철근콘크리트구조	아파트	460.539					
주10	16층	철근콘크리트구조	아파트	460.539					
주10	17층	철근콘크리트구조	아파트	460.539					

297mm×210mm[면적상자(80g/㎡)]



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

### 집합건축물대장(표제부, 을) 그 밖의 기재사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120102210000825	고유번호	4157010700-3-07660000	명칭	호수/가구수/세대수 공무재미 512동 0호/07가구/52세대
대지위치	경기도 김포시 풍무동	지번	766	도로명주소	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)

그 밖의 기재사항

그 밖의 기재사항

라입니다.

- 이 하 여 백 -

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220102210004900	고유번호	4157010700-3-07660000	명칭	공무재이 512동	호명칭	501
대지위치	경기도 김포시 풍무동			지번	766	도로명주소	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	소유자 현황	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	박은출 690513-1-*****			변동일자	변동원인
주	5층	철근콘크리트구조	아파트	133.7805			경기도 김포시 양도로 18, 103동 1502호 (풍무동, 양도마블)	1/1	2020.8.25.	소유권이전
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.					
부	지2	철근콘크리트구조	전기실/발전기실/기계/펌포실	1.1786						
부	지1	철근콘크리트구조	주차장	74.9128						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

김포시장



담당자:  
전 화:

발급일자: 2024년 9월 20일

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

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



건물ID	2220102210004900	고유번호	4157010700-3-07660000	면적	공무저이 512동	호명칭	501
대지위치	경기도 김포시 풍무동			지번	766	도로명주소	경기도 김포시 풍무로96번길 100 (풍무동)

공용부분		공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)					
구분	층별	*구조	용도	면적(m)	기준일	공동주택(아파트) 가격	
주	각층	철근콘크리트구조	벽체,계단실	27.0083	2024.1.1.	331,000,000	
부	각층	철근콘크리트구조	주민공동시설,문고,보육시설,경로당(지1~1층)	3.6544	2023.1.1.	340,000,000	
주	각층	철근콘크리트구조	지하층(지2~지1)	3.5706	2022.1.1.	416,000,000	
부	각층	철근콘크리트구조	MDF실,방제실,관리사무소,경비실(지1~1층)	0.78	2021.1.1.	365,000,000	
		- 이허여백 -			2020.1.1.	285,000,000	
					2019.1.1.	294,000,000	
					2018.1.1.	304,000,000	
					2017.1.1.	300,000,000	
					2016.1.1.	306,000,000	
					2015.1.1.	295,000,000	

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

**변동사항**

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2010.6.17.	주태과-10415(2010.06.17)호에 의거 사용감사에 따른 생성(신축)			
2010.6.26.	오기정정		- 이허여백 -	

297mm×210mm[백상지 (80g/m<sup>2</sup>)]

