

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 박인진

건명: 신호기
(2024타경48181)

평가서번호: 중 앙 022024-0902-001

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 김 태 진

金 泰 振



(주)중앙감정평가법인 경인지사장

이 창 훈



감정평가액	이억구천만원정 (₩290,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가목적	경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신호기 (2024타경48181)		감정평가조건	-		
목 록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.04	2024.09.04	2024.09.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	290,000,000
			이	하 여	백	
	합 계					₩290,000,000

심
사
확
인

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

심사자 : 감정평가사 이 창 훈

李 昌 勳



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 원미구 오정구 소재 '원종역' 남동측 인근에 위치하는 구분건물(한울팰리스 제가동 제2층 제203호)로서, 인천지방법원 부천지원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

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

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 09월 04일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 09월 04일에 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 도시형생활주택(원룸형다세대)로서 「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 부천시 오정구 고강동 295-6 [도로명주소] 경기도 부천시 오정구 성지로42번길 7		
건물명	한울팰리스 가동		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕	층수(지하/지상)	지상5층
주용도	공동주택(도시형생활주택), 제1종근린생활시설	단지규모	1개동 1호/12세대
사용승인일	2015.03.24	대지면적(㎡)	603.4
연면적(㎡)	688	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	2/203	도시형생활주택 (원룸형다세대)	56.31	9.735	66.045	33.132	85.3
합계	-	-	56.31	9.735	66.045	33.132	-

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	고강동 2□□-□ 한□□□□ □/3/3□□	47.97	28.25	255,000,000	5,316,000	2023.03.03
							2015.03.24
②	매매	고강동 3□□-□ 선□□□□ -/3/3□□	53.63	30.14	272,500,000	5,081,000	2024.06.12
							2017.11.23
③	매매	고강동 3□□-□□ 에□□□ -/4/4□□	58.225	31.396	300,000,000	5,152,000	2023.09.16
							2015.11.02

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
①	법원 경매	고강동 2□□ 우□□□□□ 1□□/3/3□□	39.97	207,000,000	5,179,000	2024.08.12
						2015.02.05

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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
본건 유사 다세대주택	전유면적 기준 단가: 5,000,000 ~ 5,300,000원/㎡	-

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경기 부천시 오정구 2023년 09월 ~ 2024년 08월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	45,362,400,000	34,328,144,023	75.7	952	206	21.6

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례①>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

■ 비교거래사례① 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “연립·다세대 매매가격지수(경기 서해안권 (연립·다세대))”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2024.7)	99.7
사례의 매매시점 매매가격지수(2023.2)	101.8
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$99.7/101.8 \approx 0.97937$

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가)/거래사례①

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)	0.99	본건은 사례대비 호별요인(향별 효용)에서 다소 열세함.
	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		0.990	-

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기 호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
가	5,316,000	1.00	0.97937	0.990	5,154,268	56.31	290,236,831	290,000,000
합계		-	-	-	-	-	290,236,831	290,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	동/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제가동 제2층 제203호	56.31	290,000,000	5,150,000
합 계			290,000,000	-

2. 결정의견

본건은 도시형생활주택(원룸형다세대)로서 「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 부천시 오정구 고강동 [도로명주소] 경기도 부천시 오정구 성지로42번길 7	295-6 한울팰리스 가동	공동주택 1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 5층 1층 2층~5층 (각) 옥탑1층				
	"	295-6	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호 1 소유권대지권	603.4 56.31 33.132 603.4x----- 603.4	56.31 33.132	290,000,000	공용면적: 9.735㎡
	합 계						₩290,000,000	- 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 부천시 원미구 오정구 소재 '원종역' 남동측 인근에 위치함.

2. 교통상황

본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(원종역)이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 양호함.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 지상5층 건물로서
외벽 : 외장 석재 마감 등
창호 : 하이샷시 창호 등임.

4. 이용상태

공부상 용도는 '도시형생활주택(원룸형다세대)' 임.

5. 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방설비가 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로와 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지임.

7. 인접 도로상태 등

본건 소재 부지 서측으로 중로변, 남측으로 소로변, 동측으로 막다른 세로변의 포장도로에 3면이 각각 접함.

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) | |

8. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 항공표면<공항시설법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

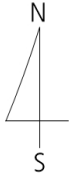
9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

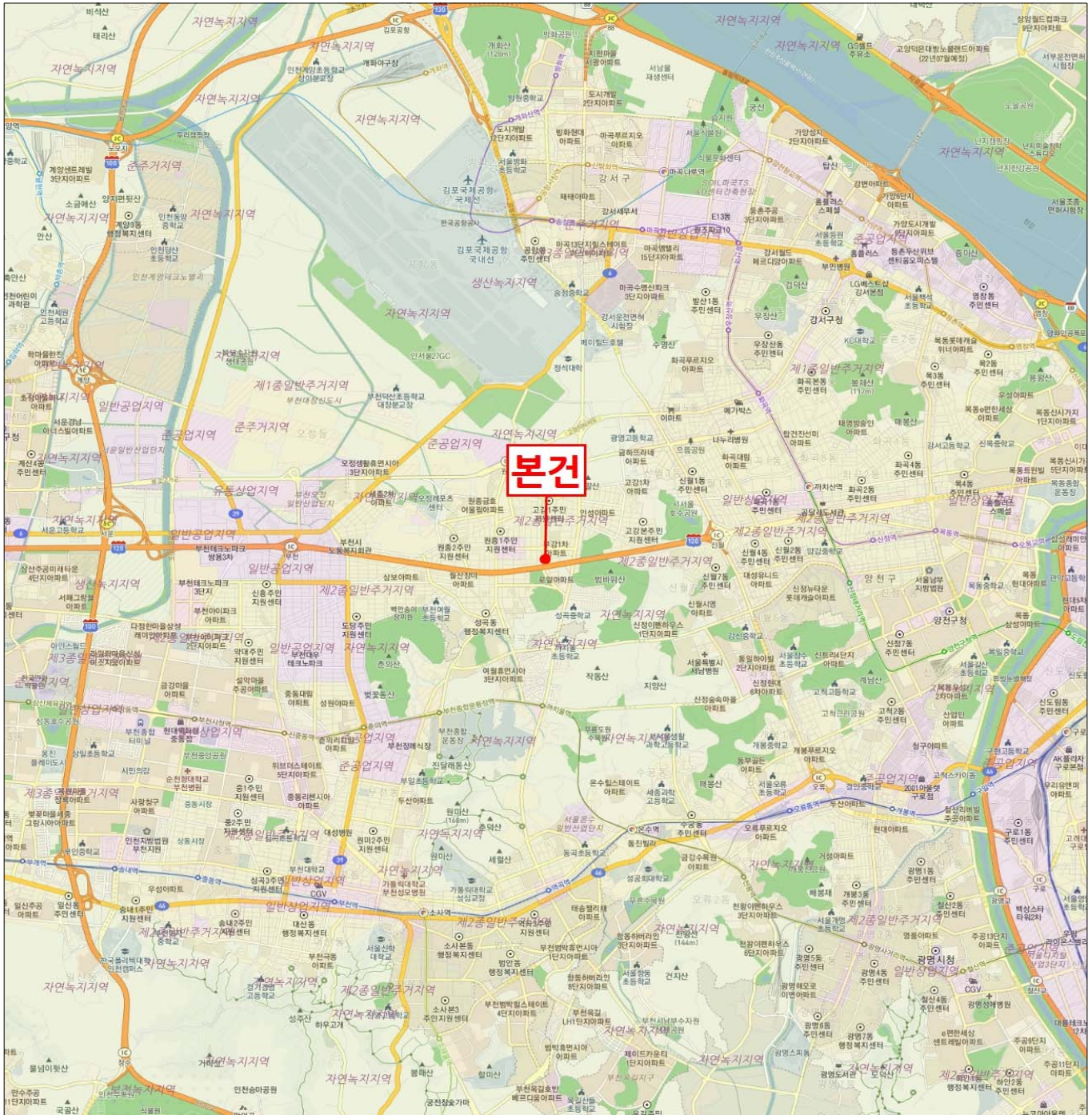
없음.

광역위치도

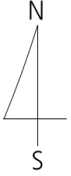


소재지

경기도 부천시 오정구 고강동 295-6 (성지로42번길 7)
한울팰리스 제가동 제2층 제203호

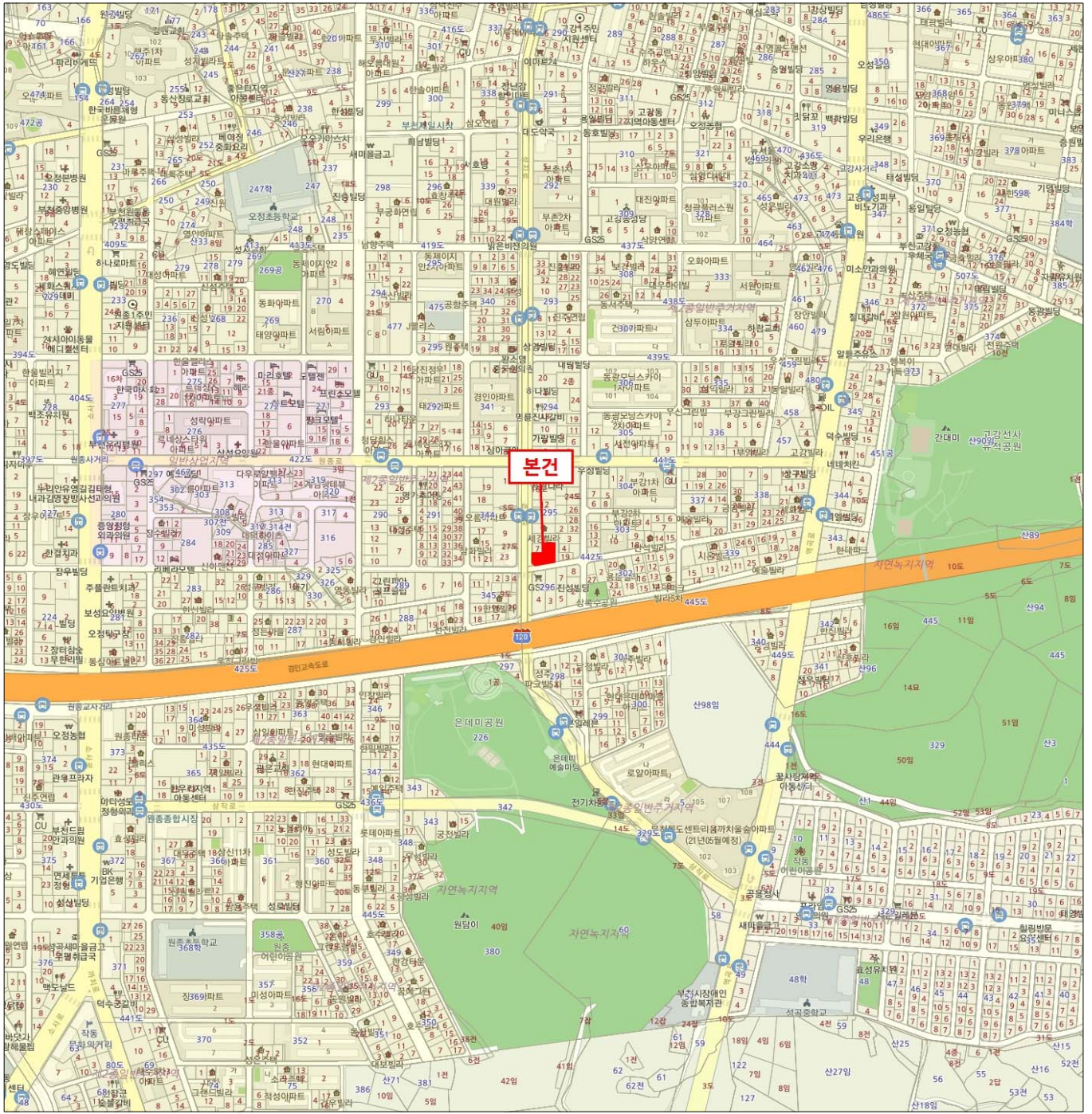


상세위치도



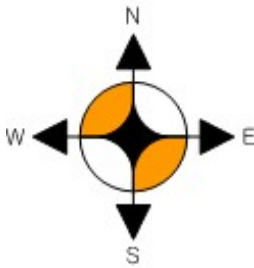
소재지

경기도 부천시 오정구 고강동 295-6 (성지로42번길 7)
한울팰리스 제가동 제2층 제203호



건물개황도

NO SCALE



〈호별 배치도〉

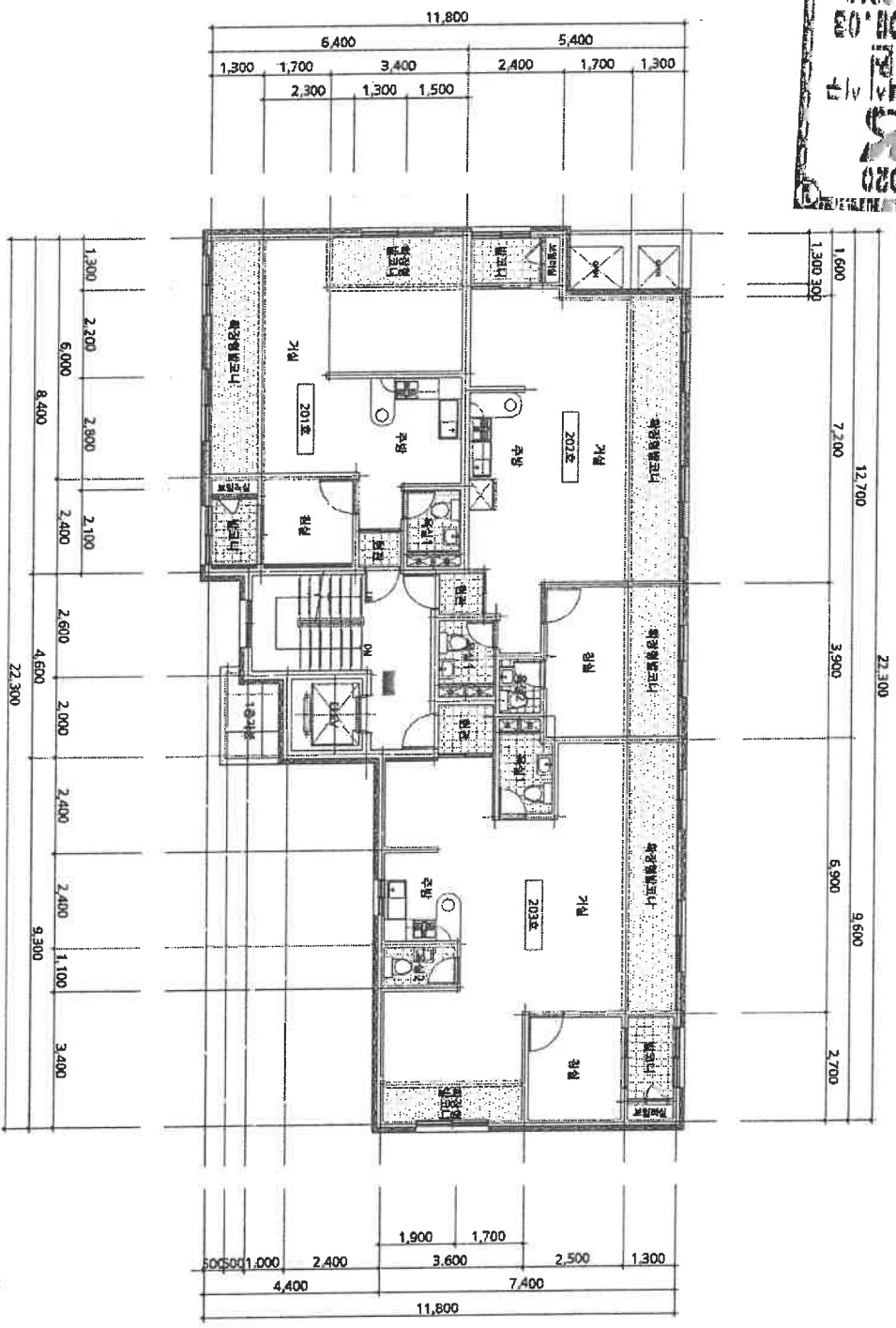
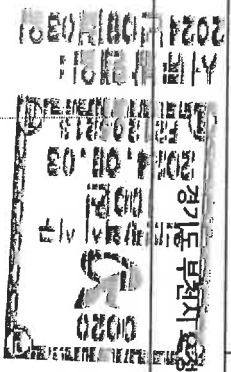


본건(한울팰리스 제가동 제2층 제203호)

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

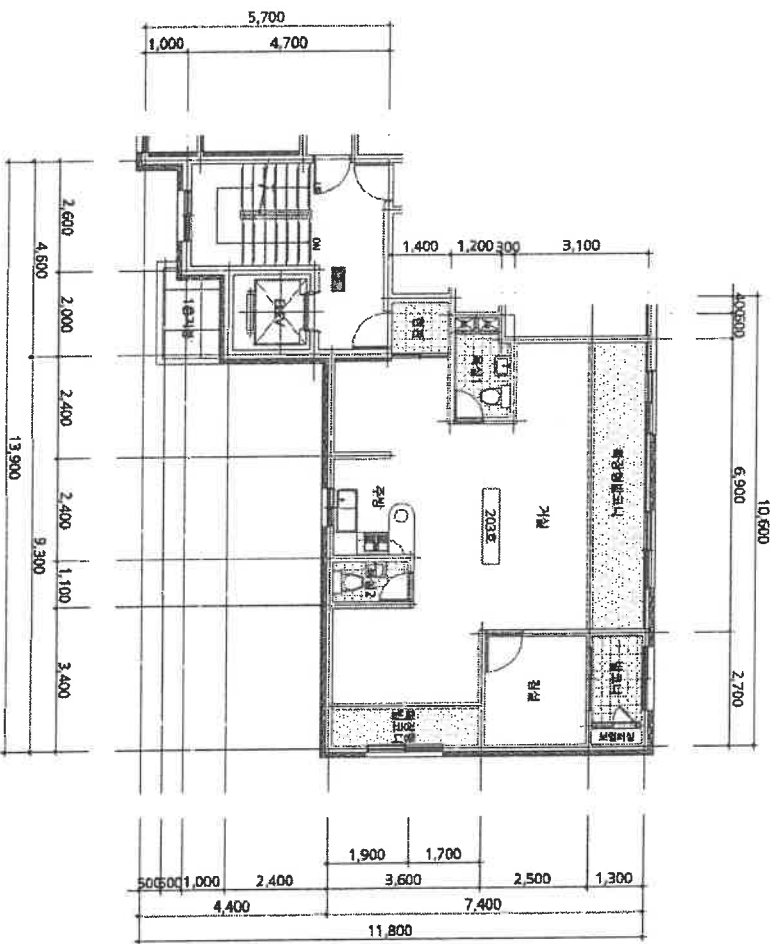
건물ID	2120151990000032	고유번호	4119610500-3-02950006	명칭	한울펠리스기동	호수/기구수/세대수	1호/07기구/12세대
대지위치	경기도 부천시 오정구 고강동		지번	295-6	도로명주소	경기도 부천시 오정구 성지로42번길 7 (고강동)	



도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 200	도면 작성자	(주)연합이커원건축사사무소 송기훈 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	------------------------------

건축물현황도

건물ID	222015197000000046	고유번호	4119610500-3-02950006	명칭	한울팰리스가동	호명칭	203
대지위치	경기도 수원시 영통구 성지로42번길 7 (고강동)		지번	295-6	도로명주소	경기도 부천시 오정구 성지로42번길 7 (고강동)	



도면의 종류	평면도	축척	1 : 200	도면 작성자	(주)연합이키원건축사사무소 송기훈	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	--------------------	-----------

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

사진용지



남동측



기호(가)



남동측

(주)중앙감정평가법인

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

문서번호 : 중앙 022024-0902-001

수신 : 인천지방법원 부천지원사법 보좌관 박인진

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.08.30 자 귀 제

2024타경48181

호로

의뢰하신

신호기님 관련물건

에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

가. 평가보수

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	371,200	$(290,000,000 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ $\approx 371,200$
실비		
여비교통비	220,000	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,200	
기타실비	3,000	
비		
특별용역비	—	
소계	235,200	
공급가액	606,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	60,600	
합계	666,600	
기납부 착수금	—	
정산청구액	666,600	

붙임 : 감정평가서 1부

나. 송금처 『사업자등록번호 : 122-85-20259』

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0902001" 로 해주시면 감사하겠습니다.

경인지사장

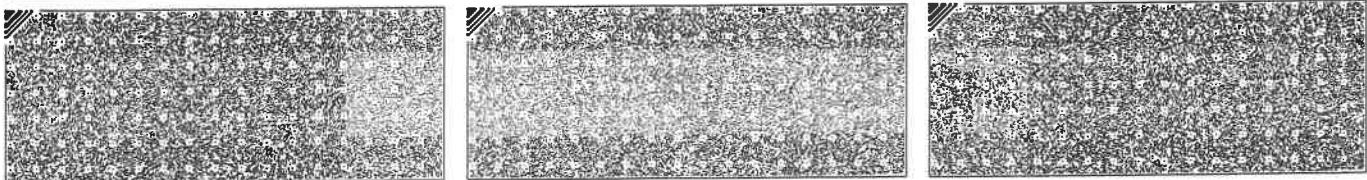


발급번호 : 202441196004747347

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 09/ 02

토지이용계획확인서				처리기간		
				1 일		
신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	인천광역시 부평구 부흥로 329, 3974 로-알프라자 9		
			전화번호	032-428-0428		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	경기도 부천시 오정구 고강동		295-6	대	603.4	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	항공표면<공항시설법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면					범례 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 항공표면 <input type="checkbox"/> 중로1류(폭 20m~25m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 어린이공원 <input type="checkbox"/> 법정동	
					축척 1/1000	
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2024/ 09/ 02 경기도 부천시 오정구				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] -

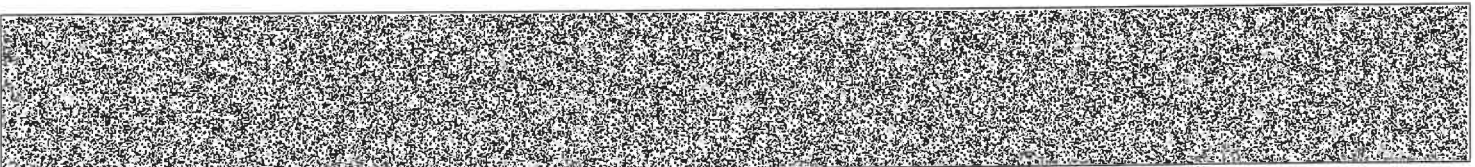
고유번호 1211-2015-001387



[집합건물] 경기도 부천시 오정구 고강동 295-6 한울팰리스 제가동 제2층 제203호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2015년3월27일	경기도 부천시 오정구 고강동 295-6 한울팰리스 제가동 [도로명주소] 경기도 부천시 오정구 성지로42번길 7	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브) 지붕 5층 공동주택 제1종근린생활시설 1층 28.62㎡ 2층 160.17㎡ 3층 160.17㎡ 4층 160.17㎡ 5층 160.17㎡ 옥탑1층 19.62㎡	
2		경기도 부천시 고강동 295-6 한울팰리스 제가동 [도로명주소] 경기도 부천시 성지로42번길 7	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브) 지붕 5층 공동주택 제1종근린생활시설 1층 28.62㎡ 2층 160.17㎡ 3층 160.17㎡ 4층 160.17㎡ 5층 160.17㎡ 옥탑1층 19.62㎡	2016년7월4일 행정구역명칭변경으로 인하여 2016년7월4일 등기
3		경기도 부천시 오정구 고강동 295-6 한울팰리스 제가동 [도로명주소] 경기도 부천시 오정구 성지로42번길 7	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브) 지붕 5층 공동주택 제1종근린생활시설 1층 28.62㎡ 2층 160.17㎡ 3층 160.17㎡ 4층 160.17㎡ 5층 160.17㎡	2024년1월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2024년1월3일 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 12120212101204091010150021JUN0013111GAN18736G21112

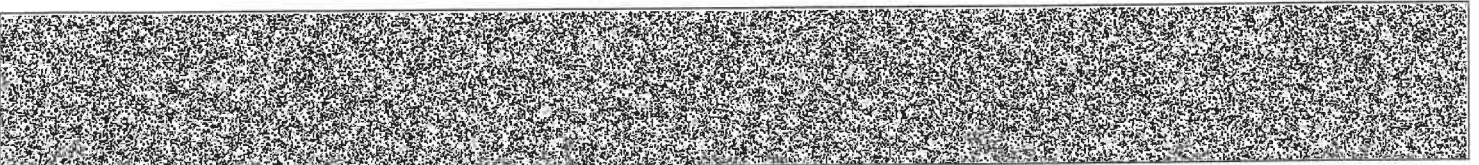
발급확인번호 AANI-ECQG-3875

발행일 2024/09/02

[집합건물] 경기도 부천시 오정구 고강동 295-6 한울팰리스 제가동 제2층 제203호

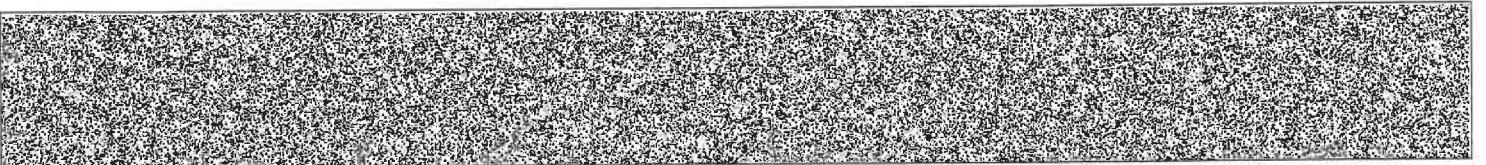
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			옥탑1층 19.62㎡	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 부천시 오정구 고강동 295-6	대	603.4㎡	2015년3월27일 등카
2	1. 경기도 부천시 고강동 295-6	대	603.4㎡	2016년7월4일 1토지 행정구역명칭변경 2016년7월4일
3	1. 경기도 부천시 오정구 고강동 295-6	대	603.4㎡	2024년1월1일 1토지 행정구역명칭변경 2024년1월3일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2015년3월27일	제2층 제203호	철근콘크리트구조 56.31㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	603.4분의 33.132	2015년3월26일 대지권 2015년3월27일 등기	
2			별도등기 있음 1토지(을구 6(1)번 근저당권 설정 등기, 을구 6(2)번 근저당권 설정 등기) 2015년3월27일 등카	
3			2번 별도등기말소 2015년4월6일 등기	



[집합건물] 경기도 부천시 오정구 고강동 295-6 한울팰리스 제가동 제2층 제203호

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2015년3월27일 제34687호		공유자 지분 2분의 1 박명옥 640908-***** 경기도 부천시 원미구 부일로711번길 39,401호(역곡동, 한울팰리스) 지분 2분의 1 이숙미 600406-***** 경기도 부천시 오정구 작동로1번길 34(작동)
2	공유자전원지분전부 이전	2015년4월6일 제40765호	2015년3월9일 매매	소유자 김현주 761012-***** 경기도 부천시 오정구 성지로42번길 7, 가동 203호 (고강동, 한울팰리스)
3	소유권이전	2021년11월10일 제99459호	2021년11월10일 매매	소유자 신호기 750103-***** 부산광역시 부산진구 시민공원로76번길 46-6 (범전동) 거래가액 금320,000,000원
4	압류	2023년10월27일 제82528호	2023년10월19일 압류(안전교통 국주차관리과)	권리자 부산진구(부산광역시)
5	압류	2024년2월26일 제13189호	2024년2월23일 압류(기획경제 실 징수과-000441)	권리자 부천시 3115
6	강제경매개시결정	2024년8월28일 제72020호	2024년8월28일 인천지방법원 부천지원의 강제경매개시결 정(2024타경481 81)	채권자 하은비 980612-***** 부천시 성지로42번길 7, 가동 203호(고강동, 한울팰리스)



[집합건물] 경기도 부천시 오정구 고강동 295-6 한울팰리스 제가동 제2층 제203호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2015년4월6일 제40766호	2015년4월6일 설정계약	채권최고액 금154,000,000원 채무자 김현주 경기도 부천시 오정구 성지로42번길 7, 가동 203호 (고강동, 한울팰리스) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51 (회현동1가) (시흥지점)
2	1번근저당권설정등기말소	2021년10월29일 제95747호	2021년10월29일 해지	
3	주택임차권	2024년6월20일 제50679호	2024년6월19일 인천지방법원부 천지원의 임차권등기명령 (2024카임5665)	임차보증금 금320,000,000원 범 위 건물의 전부 임대차계약일자 2021년9월9일 주민등록일자 2022년12월15일 점유개시일자 2022년12월15일 확정일자 2021년9월23일 임차권자 하은비 980612-***** 경기도 부천시 오정구 성지로42번길 7, 가동 203호 (고강동, 한울팰리스)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년6월20일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 9월 2일

법원행정처 등기정보중앙관리소

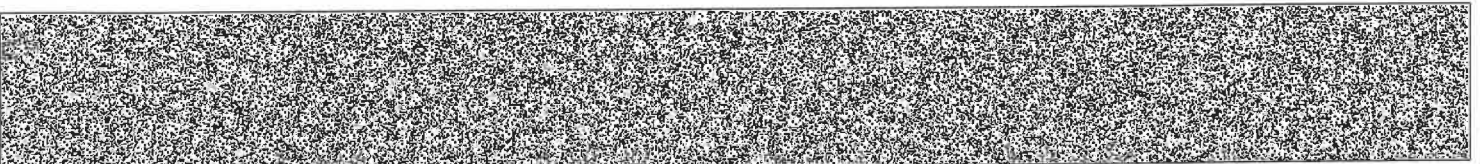
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 gaps, 을구는 '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 발행일부더 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 12120212101204091010150021JUN0013111GAN48736G21112

발급확인번호 AANI-ECQG-3875

발행일 2024/09/02

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 1211-2015-001387

[집합건물] 경기도 부천시 오정구 고강동 295-6 한울팰리스 제가동 제2층 제203호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신호기 (소유자)	750103-*****	단독소유	부산광역시 부산진구 시민공원로76번길 46-6 (범전동)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	압류	2023년10월27일 제82528호	권리자 부산진구(부산광역시)	신호기
5	압류	2024년2월26일 제13189호	권리자 부천시	신호기
6	강제경매개시결정	2024년8월28일 제72020호	채권자 하은비	신호기

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2024년6월20일 제50679호	임차보증금 금320,000,000원 임차권자 하은비	신호기

[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] <개정 2023. 8. 1>

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	202015199000005	고유번호	4119610500-3-02950006	건축물 명칭	한울팰리스	특이사항	
대지위치	경기도 부천시 오정구 고강동		지번	295-6	도로명주소		
대지면적	603.4 m ²	연면적	1,197.3 m ²	지역	제2종일반주거지역	지구	최고고도지구
건축면적	358 m ²	용적률 산정용 연면적	1,197.3 m ²	건축물 수	2	주용도	공동주택(도시형생활주택) 제1종근린생활시설
건폐율	59.33 %	용적률	198.43 %	층 수/기/구/수/세대 수	0호/0기/구/20세대	총 주차 대 수	17
조경면적	60.81 m ²	공개 공간/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	m ²	건축선 후퇴거리	m

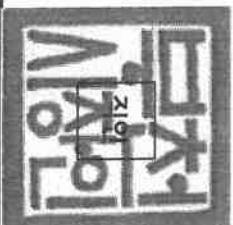
건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층 수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	한울팰리스 가동	경기도 부천시 오정구 성길로42번길 7 (고강동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트(평스라브)	0/5	공동주택(도시형생활주택) 제1종근린생활시설	688	2015.3.24.	신축
주2	한울팰리스 나동	경기도 부천시 오정구 성길로42번길 7 (고강동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트(평스라브)	0/5	공동주택(도시형생활주택) 제1종근린생활시설	509.3	2015.3.24.	신축
				- 이하여백 -					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

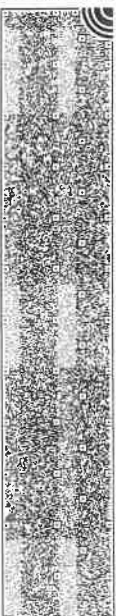
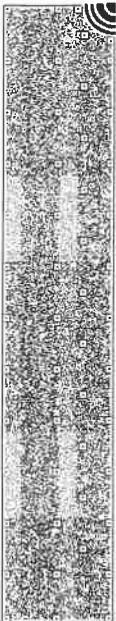
발급일 : 2024년 9월 2일

부천시장



담당자: 전 화:

297mm×210mm(백상지(80g/㎡))



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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

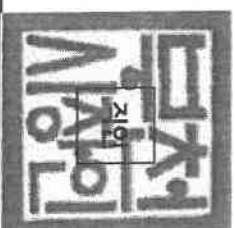
건물ID	212015199000032	고유번호	4119610500-3-02950006	명칭	한울팰리스기동	호수/기구수/세대수	1호/0기구/12세대
대지위치	경기도 부천시 오정구 고강동		지번	295-6	도로명주소	경기도 부천시 오정구 성지로42번길 7 (고강동)	
*대지면적	0 m ²	연면적	688 m ²	*지역	*지구	*구역	
건축면적	213.82 m ²	용적률 산정용 연면적	688 m ²	주구조	철근콘크리트구조	층수	지하: 층, 지상: 5층
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	15.1 m	기닝	부속건축물
*조경면적	m ²	*공개공지/공간면적	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	주거장(연면적제외)	166.5	주1	3층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(원룸형다세대)	160.17
주1	1층	철근콘크리트구조	계1중근민생활시설(소매점)	28.62	주1	4층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(원룸형다세대)	160.17
주1	1층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(계단실)	18.7	주1	5층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(원룸형다세대)	160.17
주1	2층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(원룸형다세대)	160.17	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단탑(연면적제외)	19.62

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 9월 2일

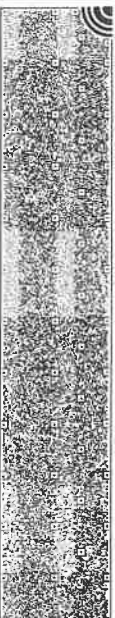
부천시청



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)

(2쪽중제2쪽)

경기도 부천시 오정구 고강동

명칭: 한울팰리스 가동 호수/기구수/세대수: 1호/0기/12세대

지번: 295-6

도로명주소: 경기도 부천시 오정구 성지로42번길 7 (고강동)

지번 관련 주소

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장			승강기	인허가 시기						
건축주	이숙미	19600406*****	구분	육내	육외	인근	면적	승용	1 대	비상용	대	허기일	2014.10.17.
설계자	(주)연합이커뮤니티건축사사무소	부천시-건축사사무소-118	자주식	대	대	대	대	승용	대	※ 급수설비(저수조) 구분	수량 및 총용량	착공일	2014.11.6.
공사감리자	나혜선 세종 건축사사무소	부천시-건축사사무소-54	기계식	대	대	대	대	형식	지상	지하	개	사용승인일	2015.3.24.
공사시공자 (현장관리인)	김대영 (주)한울종합건설	대한건설협회강-건축공사업 -10-2517	전기차	대	대	대	대	용량	지하	개	㎡		
*건축물 인증 현황													
인증명	유호기간	성능	내진설계 적용 여부			내진능력			관리계획 수립 여부			건축물 관리 현황	
			특수구조 건축물			적용			지하수위			건축물 관리점검 현황	
			기초형식			[] 지내력기초			미해당			종류	
			[] 파일기초			[] 파일기초			구조설계해석법: [] 등가정적해석법			점검유호기간	
						GL			m				

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2015.3.24.	오정구건축과-4197(2015.03.24.)호에 의거 사용승인되어 신규작성(신축)	2024.1.1.	「부천시 구 및 동의 명칭과 구역에 관한 조례 제3953호」시행 2024. 1. 1.]에 의거 행정구역 변경 -이하야백-	
2016.7.4.	「부천시 동의 명칭과 구역에 관한 조례 제 3034 호에 의거 행정구역 변경			

* 표시 항목은 종결표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

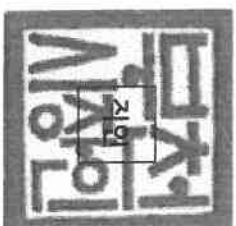
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220151990000246	고유번호	4119610500-3-02950006	명칭	한울팰리스기동	호명칭	203
대지위치	경기도 부천시 오정구 고강동			지번	295-6	도로명주소	경기도 부천시 오정구 성지로42번길 7 (고강동)

구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)		주소	소유권 기분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	신호기			
주	2층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(원룸형)대	56.31	신호기	750103-1*****	부산광역시 부산전구 시민공원로76번 길46-6 (법전동)	1/1	2021.11.10. 소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	각층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(원룸형)-계단실	9.735	-이하여백-				
		-이하여백-							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

부천시장



담당자:
전 화:

발급일자: 2024년 9월 2일

* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297 mm×210 mm [백상지 (80g/m²)]



