

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 박인진

건명: 유지성
(2025타경32803)

평가서번호: 중 앙 022025-0310-009

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	일억팔천삼백만원정 (₩183,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가목적	경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유지성 (2025타경32803)		감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.11	2025.03.11	2025.03.12	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	183,000,000
			이	하 여	백	
	합계					₩183,000,000

심사
확인

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

심사자: 감정평가사 박순엽

朴淳燁



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 원미구 심곡동 소재 '심곡초등학교' 북측 인근에 위치하는 구분건물(대림프라우드빌 제4층 제401호)로서 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 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 기준으로 하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 3월 11일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 3월 11일에 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 다세대주택(도시형생활주택-원룸형)으로서 「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.

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국부동산연구원에서 제시한 토지, 건물 배분비율표를 참조하여 '(구분건물)감정평가 명세표'에 표기하였으니 참고하시기 바람.
- 나. 본건은 현장조사 시 소유자 및 이해관계인의 폐문부재 중으로 내부구조를 확인치 못하여 인근 유사물건의 표준적 이용을 기준하였음.
- 다. 본건은 집합건축물대장상 현황도면 및 현장 확인에 의거 위치 확인하였으며, 본건은 공부상 면적 및 이용 상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 전체 단지 개요

소재지	경기도 부천시 원미구 심곡동 296-1 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 신흥로103번길 19 (심곡동)		
건물명	대림프라우드빌		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수(지하/지상)	지상5층
주용도	공동주택, 제2종근린생활시설	단지규모	12개호
사용승인일	2013.10.24	대지면적(㎡)	300
연면적(㎡)	446.22 ㎡	비고	-

2. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	4층/401호	다세대주택	35.99	5.59	41.58	27.67	86.56

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, 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
#1	매매	심곡동 3□□-□□ 대창스페이스 5/5□□	34.95	20.434	170,000,000	4,864,000	2024.11.27
							2014.10.28
#2	매매	심곡동 3□□-□□ 오성골드빌 2/2□□	34.08	30.067	180,000,000	5,282,000	2024.10.25
							2014.07.25

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(1)	경매	심곡동 2□□ 동남캐슬 가/4/4□□	43.63	220,000,000	5,042,000	2025.02.07
						2014.10.17
(2)	경매	심곡동 2□□-□ 대림프라우드빌 -/1/1□□	30.66	150,000,000	4,892,000	2024.06.22
						2013.10.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(3)	경매	심곡동 2□□-□ 대림프라우드빌 -/3/□□□	32.35	176,000,000	5,440,000	2023.07.07
						2013.10.24

나. 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 '연립다세대(경기 서해안권)'를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.01)	99.8
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.10)	99.9
시점수정치 (본건지수/사례지수)	99.8 / 99.9 ≒ 0.99900

※ 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	본건과 사례가 대체로 대등함.
	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	본건과 사례가 대체로 대등함.
	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)	1.05	본건은 사례 대비 테라스 존재 여부 등에서 다소 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치		1.050	-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
가	4,864,000	1.00	0.99900	1.050	5,102,092	35.99	183,624,291	183,000,000
합계	-	-	-	-	-	-	-	183,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제4층 제401호	35.99	183,000,000	5,085,000
합 계			183,000,000	-

2. 결정의견

본건은 다세대주택(도시형생활주택-원룸형)으로서 「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)감정평가 명세표

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 원미구 심곡동	296-1 대림 프라우드빌	공동주택, 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
	[도로명주소]			1층	41.58			
	경기도			2층	130.46			
	부천시 원미구			3층	130.46			
	신흥로103번길			4층	82.12			
	19			5층	61.6			
				옥탑1층	9.62			
	동 소	296-1	대	제2종일반주거지역	300			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층제401호	35.99	35.99	183,000,000	공용면적 :5.59㎡
				1 소유권대지권	27.67 300x----- 300	27.67		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 91,500,000 91,500,000		
						₩183,000,000		
						- 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 심곡동 소재 '심곡초등학교' 북측 인근에 위치함.

2. 교통상황

본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통시 됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 건물로서,
외벽 : 외장 석재 및 미장스톤 마감 등
창호 : 하이샷시 창호 등임.

4. 이용상태

다세대주택(도시형생활주택-원룸형)으로 이용 중임.

5. 설비내역

보일러에 의한 난방설비가 되어 있으며, 위생설비 및 상하수도설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

자루형 토지로서 인접지와 평탄하며, 공동주택 및 제2종근린생활시설 건부지로 이용 중임.

7. 인접 도로상태 등

본건 북측으로 소로에 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

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) | |

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역), 상대보호구역(두리유치원), 상대보호구역(부곡중), 상대보호구역(심곡초), 과밀억제권역임.

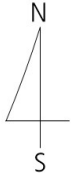
9. 공부와의 차이

없음.

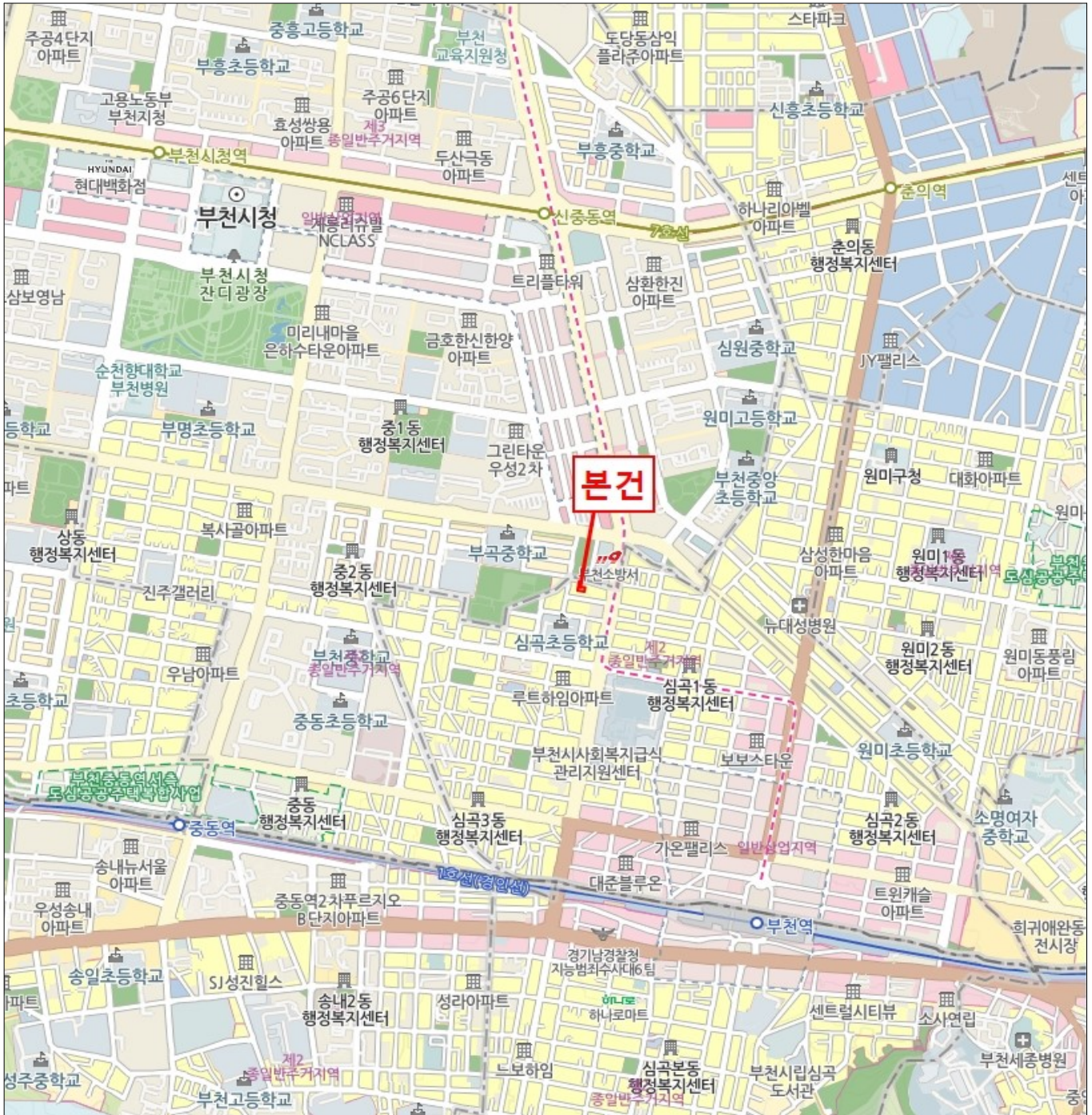
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

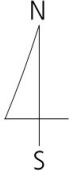
광역위치도



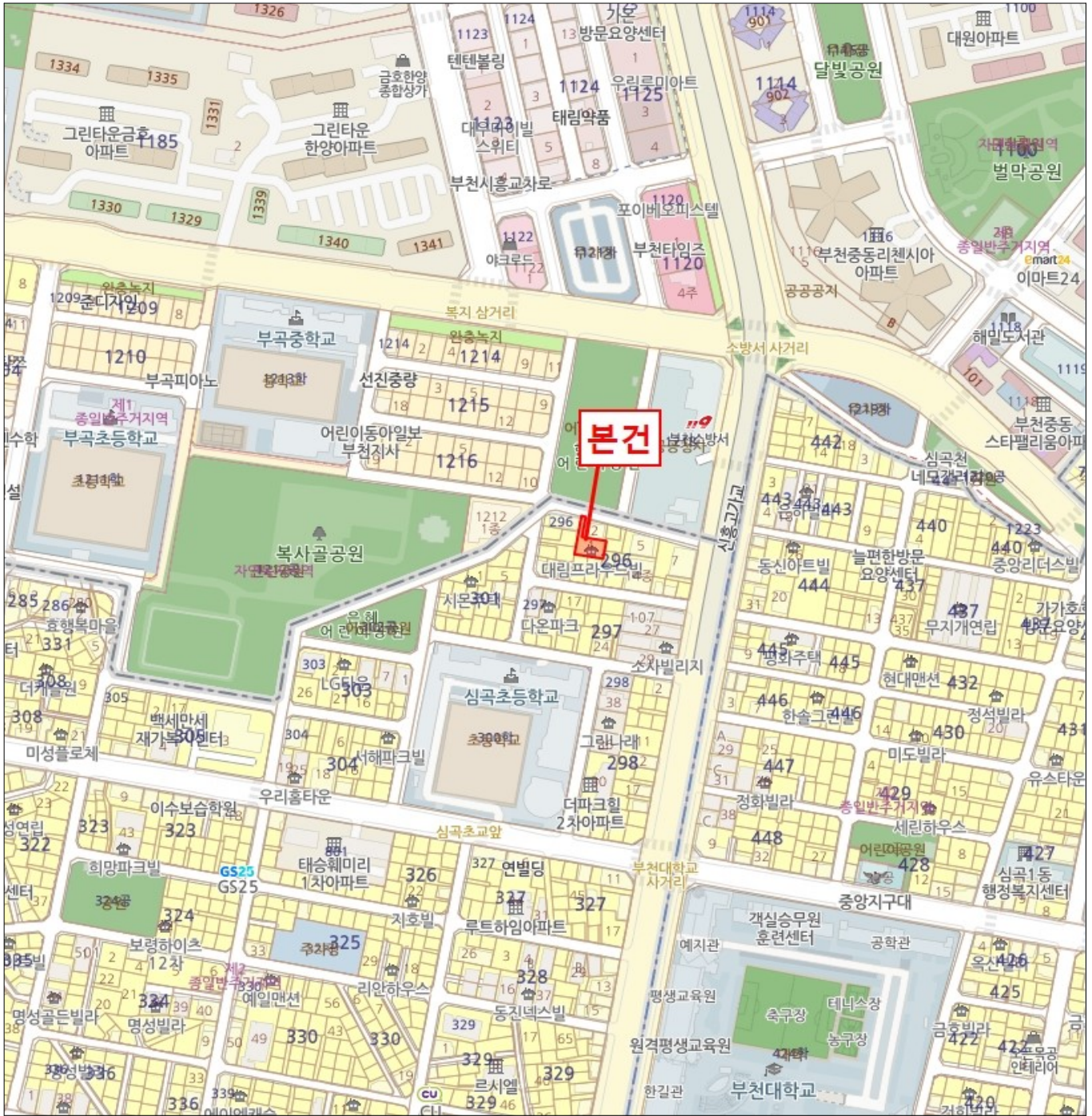
소재지	경기도 부천시 원미구 심곡동 296-1 (신흥로103번길 19) 대림프라우드빌 제4층 제401호
-----	--



상세위치도

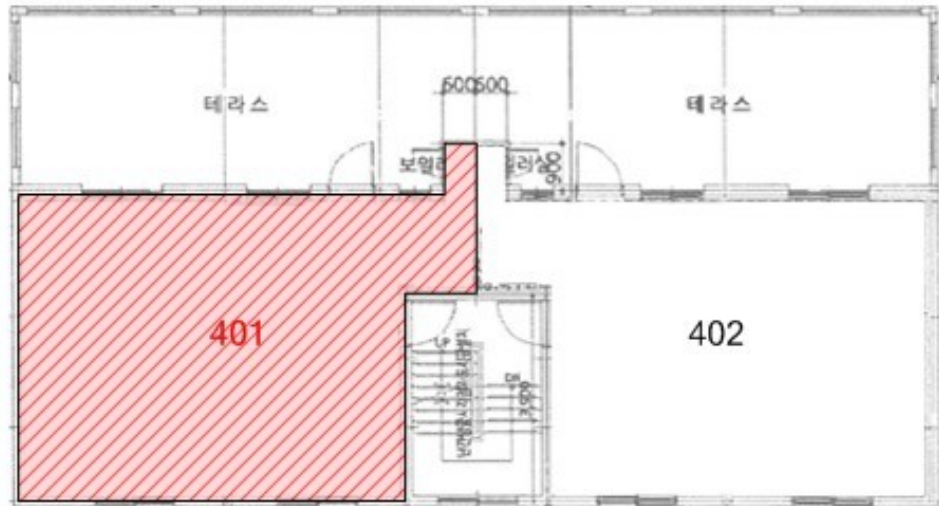
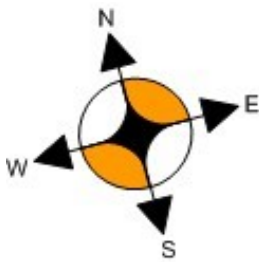


소재지	경기도 부천시 원미구 심곡동 296-1 (신흥로103번길 19) 대림프라자빌 제4층 제401호
-----	---



건물개황도

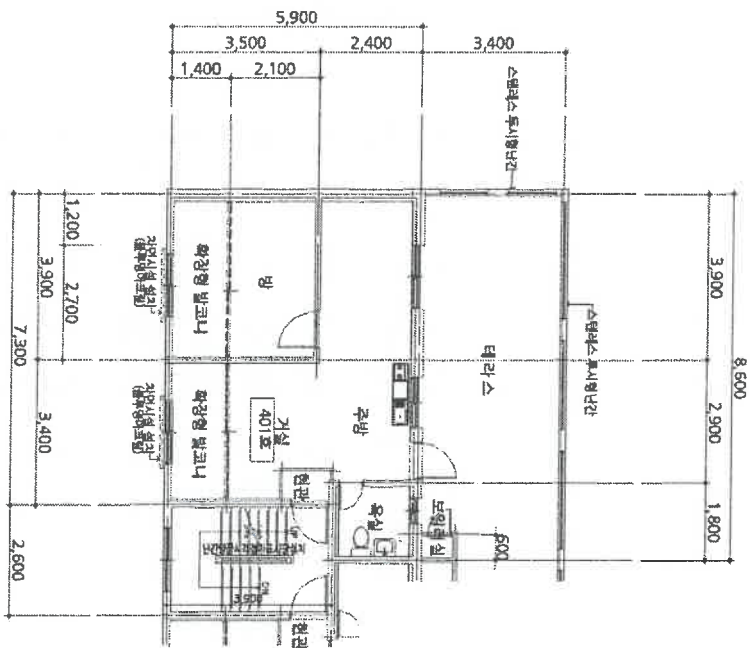
NO SCALE



본건(대림프라우드빌 제4층 제401호)

건축물현황도

건물ID	2220131970001226	고유번호	4119210200-3-02960001	명칭	대림포라우드빌
대지위치	경기도 부천시 원미구 심곡동	지번	296-1	도로명주소	경기도 부천시 원미구 신흥로103번길 19(심곡동)
					401



도면	이종근 100원	평면도	축척	1 : 120	도면 작성자	윤남호(건축사사무소)
	2025.3.11					윤남호(건축사사무소)

※ 건축현황도를 작성하는 데 필요한 작성하며, 평면도기에는 별도의 건축현황도를 작성할 수 없습니다.
 응지발행시간: 12:53:53.868

인선광역지구영구생활장

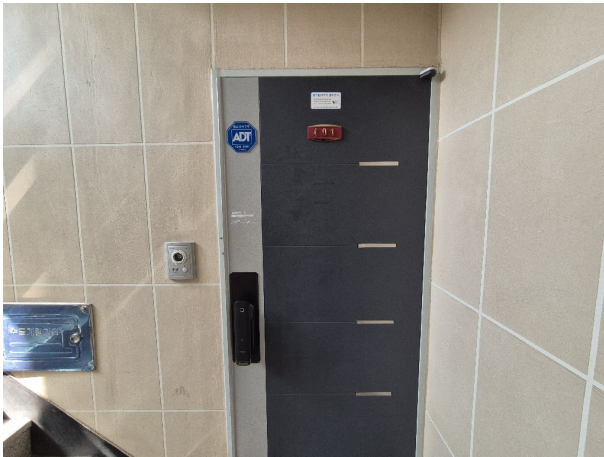
(수입중지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



사진용지



북서측



기호(가)



북측

(주)중앙감정평가법인

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

문서번호 : 중앙 022025-0310-009

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.10 자 귀 제 『

2025타경32803

』호로

의뢰하신 『

유지성님 관련물건

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

가. 평가보수

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	290,000	(183,000,000x(11/10,000)+145,000) * 0.8 ≒290,000
실		
여비교통비	110,000	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,200	
기 타 실 비	3,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	125,200	
공 급 가 액	415,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	41,500	
합 계	456,500	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	456,500	

붙 임 : 감정평가서 1부

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 122-85-20259 』

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0310009" 로 해주시면 감사하겠습니다.

경 인 지 사 장



발급번호 : 202541192005041986

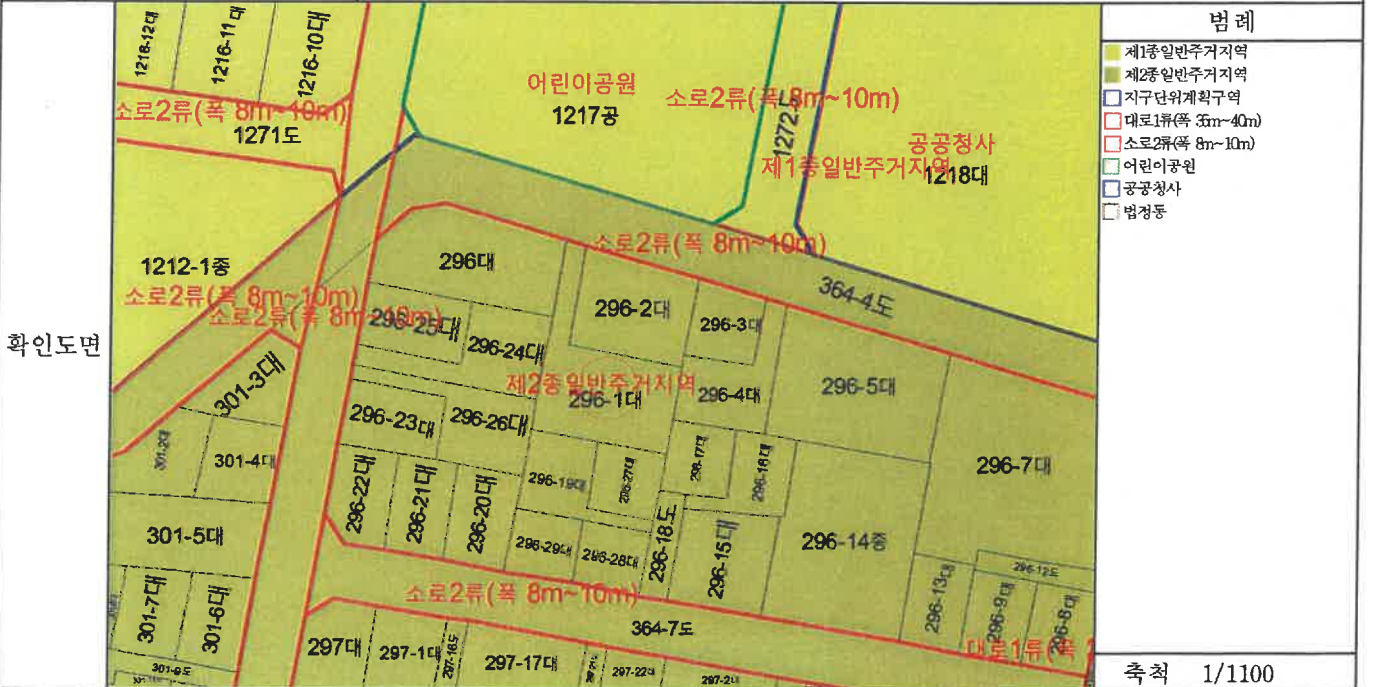
발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 10

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	인천광역시 부평구 부흥로 329, 3974 로-알프라자 9층		
			전화번호	032-428-0428		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	경기도 부천시 원미구 심곡동		296-1	대	300.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(두리유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(부곡중-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(심곡초-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



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

2025/ 03/ 10

경기도 부천시 원미구

부천시 원미구청장인

축척 1/1100

수입증지 붙이는곳

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] -

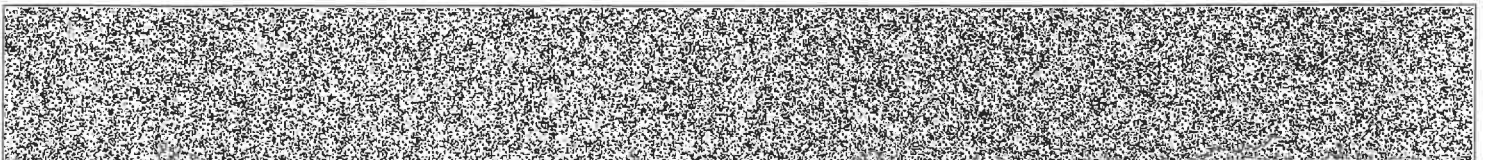
고유번호 1211-2013-003194



[집합건물] 경기도 부천시 원미구 심곡동 296-1 대림프라우드빌 제4층 제401호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2013년10월29일	경기도 부천시 원미구 심곡동 296-1 대림프라우드빌 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 신흥로103번길 19	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택, 제2종근린생활사 설 1층 41.58㎡ 2층 130.46㎡ 3층 130.46㎡ 4층 82.12㎡ 5층 61.6㎡ 옥탑1층 9.62㎡	
2		경기도 부천시 심곡동 296-1 대림프라우드빌 [도로명주소] 경기도 부천시 신흥로103번길 19	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택, 제2종근린생활사 설 1층 41.58㎡ 2층 130.46㎡ 3층 130.46㎡ 4층 82.12㎡ 5층 61.6㎡ 옥탑1층 9.62㎡	2016년7월4일 행정구역명칭변경으로 인하여 2016년7월4일 등기
3		경기도 부천시 원미구 심곡동 296-1 대림프라우드빌 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 신흥로103번길 19	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택, 제2종근린생활사 설 1층 41.58㎡ 2층 130.46㎡ 3층 130.46㎡ 4층 82.12㎡ 5층 61.6㎡	2024년1월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2024년1월3일 등기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 121202JUN0120503G010130101000003114900019444001112

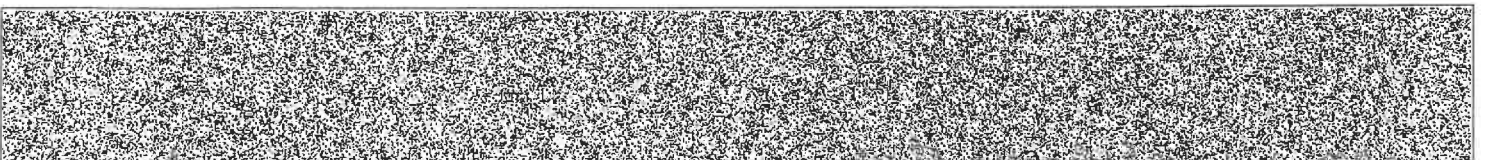
발급확인번호 AANW-AAGV-1945

발행일 2025/03/10

[집합건물] 경기도 부천시 원미구 심곡동 296-1 대림프라우드빌 제4층 제401호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			옥탑1층 9.62㎡	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 부천시 원미구 심곡동 296-1	대	300㎡	2013년10월29일
2	1. 경기도 부천시 심곡동 296-1	대	300㎡	2016년7월4일 1토지 행정구역명칭변경 2016년7월4일
3	1. 경기도 부천시 원미구 심곡동 296-1	대	300㎡	2024년1월1일 1토지 행정구역명칭변경 2024년1월2일

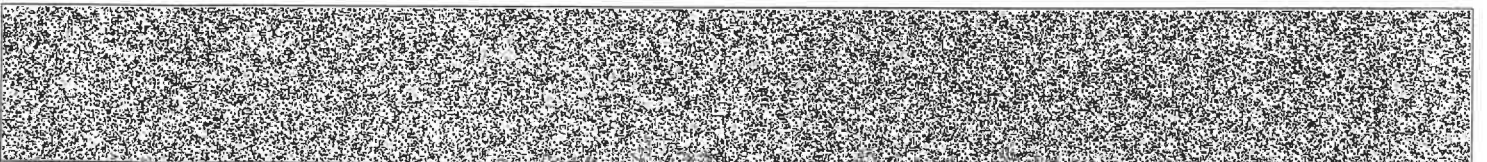
【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2013년10월29일	제4층 제401호	철근콘크리트구조 35.99㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	300분의 27.67	2013년10월24일 대지권 2013년10월29일	
2			별도등기 있음 1토지(올구 1번 근저당권 설정 등기) 2013년10월29일	
3			2번 별도등기 말소 2014년1월10일	



[집합건물] 경기도 부천시 원미구 심곡동 296-1 대림프라우드빌 제4층 제401호

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2013년10월29일 제110524호		소유자 북정옥 790122-***** 서울특별시 중랑구 숙선옹주로 91, 407동 1102호(목동,신내아파트)
2	소유권이전	2014년1월10일 제2896호	2013년9월12일 매매	소유자 최은영 790915-***** 경기도 부천시 오정구 성곡로98번길 15, 304호 (여월동,영화참마음아파트)
3	소유권이전	2018년11월2일 제106658호	2018년11월1일 매매	소유자 진현철 720804-***** 서울특별시 강서구 곰달래로18길 4, 지1층 지층나호 (화곡동) 거래가액 금155,000,000원
4	소유권이전	2019년11월11일 제100460호	2019년11월11일 매매	소유자 정종오 900205-***** 경기도 부천시 신흥로103번길 19, 401호 (심곡동,대림프라우드빌) 거래가액 금157,000,000원
5	소유권이전	2020년10월28일 제116959호	2020년10월15일 매매	소유자 유지성 851128-***** 경기도 부천시 부천로2번길 49, 1611호 (심곡동,에코스마트3) 거래가액 금162,000,000원
6	압류	2022년6월7일 제47851호	2022년6월7일 압류(채납장세 과-타35487)	권리자 국 처분청 남동세무서장
7	6번압류등기말소	2022년8월8일 제64754호	2022년8월8일 해제	
8	압류	2023년2월6일 제9189호	2023년2월6일 압류(38세금징 수과-3389)	권리자 서울특별시 411
9	압류	2023년5월25일 제39119호	2023년5월23일 압류(채납추적 과-타8585)	권리자 국 처분청 남동세무서장
10	압류	2023년7월28일	2023년7월28일	권리자 부천시 3115

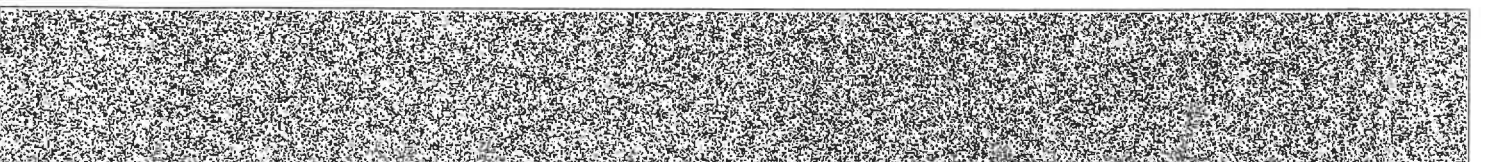


[집합건물] 경기도 부천시 원미구 심곡동 296-1 대림프라우드빌 제4층 제401호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제57119호	압류(정수과-11873)	
11	강제경매개시결정	2025년3월6일 제790122호	2025년3월6일 인천지방법원 부천지원의 강제경매개시결정(2025타경32803)	채권자 이권일 890912-***** 부천시 원미구 신흥로103번길 19, 401호(심곡동, 대림프라우드빌)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2013년12월3일 제125265호	2013년12월3일 추가설정계약	채권최고액 금396,000,000원 채무자 복정옥 서울특별시 중랑구 속선동주로 91, 407동 1102호 (목동, 신내아파트) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 회현동1가 203 (작전역지점) 공동담보목록 제2013-390호
1-1	1번등기명의인표사 변경	2013년12월10일 제127493호	2013년12월10일 취급지점변경	주식회사우리은행의 취급지점 상동역지점
2	1번근저당권설정등 기말소	2014년1월10일 제2894호	2014년1월10일 일부포기	
3	근저당권설정	2014년1월10일 제2897호	2014년1월10일 설정계약	채권최고액 금92,400,000원 채무자 최은영 경기도 부천시 오정구 성곡로98번길 15, 304호 (여월동, 영화참마음아파트) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 회현동1가 203 (역삼역금융센터)
4	3번근저당권설정등 기말소	2018년10월31일 제105517호	2018년10월31일 해지	
5	근저당권설정	2020년5월18일 제58425호	2020년5월18일 설정계약	채권최고액 금73,700,000원 채무자 정중오



[집합건물] 경기도 부천시 원미구 심곡동 296-1 대림프라우드빌 제4층 제401호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경기도 부천시 신흥로103번길 19, 401호 (심곡동, 대림프라우드빌) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51 (회현동1가) (부천금융센터)
6	5번근저당권설정등기말소	2020년10월14일 제112123호	2020년10월14일 해지	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 3월 10일

법원행정처 등기정보중앙관리소

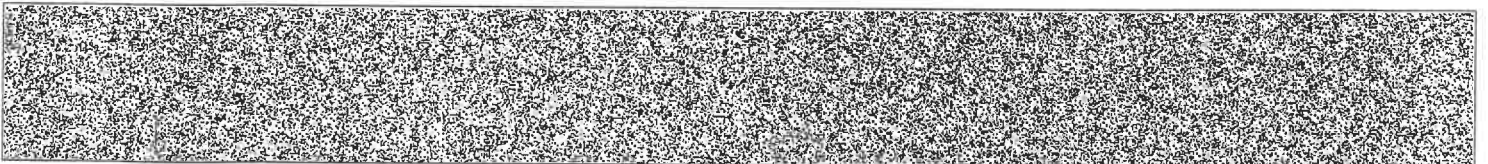
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 감구, 울구는 '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 121202JUN0120503G010130101000003114900059444001112

발급확인번호 AANW-AAGV-1945

발행일 2025/03/10

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 1211-2013-003194

[집합건물] 경기도 부천시 원미구 심곡동 296-1 대림프라우드빌 제4층 제401호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
유지성 (소유자)	851128-*****	단독소유	경기도 부천시 부천로2번길 49, 1611호 (심곡동,에코스마트3)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
8	압류	2023년2월6일 제9189호	권리자 서울특별시	유지성
9	압류	2023년5월25일 제39119호	권리자 국	유지성
10	압류	2023년7월28일 제57119호	권리자 부천시	유지성
11	강제경매개시결정	2025년3월6일 제790122호	채권자 이권일	유지성

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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 제3호서식] (개정 2023. 8. 1.)

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

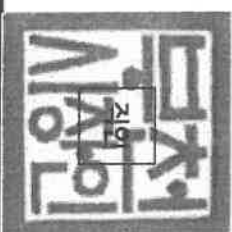
건물ID	2120131970000116		고유번호	4119210200-3-02960001		명칭	대림프라자드빌		호수/가구수/세대수	0호/0가/12세대	
대지위치	경기도 부천시 원미구 십곡동			지번	296-1	도로명주소	경기도 부천시 원미구 신흥로103번길 19 (십곡동)				
*대지면적	300 m ²	연면적	446.22 m ²	*지역	제2종일반주거지역	*지구	주용도	공동주택, 제2종근린생활시설		*구역	층수
건축면적	162.98 m ²	용적률 산정용 연면적	446.22 m ²	주구조	철근콘크리트구조	지용도	공동주택, 제2종근린생활시설		층수	지하: 층, 지상: 5층	
*건폐율	54.33 %	*용적률	148.74 %	높이	14.7 m	기분	(철근)콘크리트		부속건축물	m ²	
*조정면적	16.99 m ²	*공개 공기/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	철근콘크리트	제2종근린생활시설(사무소)	30.66	주1	4층	철근콘크리트	다세대주택(도시형생활주택-원룸형)	82.12		
주1	1층	철근콘크리트	계단실	10.92	주1	5층	철근콘크리트	다세대주택(도시형생활주택-원룸형)	61.6		
주1	2층	철근콘크리트	다세대주택(도시형생활주택-원룸형)	130.46	주1	옥탑층	철근콘크리트	계단실(연면적제외)	9.62		
주1	3층	철근콘크리트	다세대주택(도시형생활주택-원룸형)	130.46			- 이하여백 -				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 3월 10일

부천시장



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)

(2쪽 중 제2쪽)

경기도 부천시 원미구 심곡동

대지위치	지번 관련 주소	명칭	대림포리우드빌	호수기구조수/세대수	0호/0기/구/12세대
지번	296-1	도로명주소	경기도 부천시 원미구 신흥로103번길 19(심곡동)	도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기	승용	비상용	허기일	
			구분	육내	육외	인근					면적
건축주	복정목	790122-1*****								허기일	2013.6.10.
설계자	윤남호 건축사사무소연경	부천시-건축사사무소-1394	지주식	5 대	1 대	대				착공일	2013.6.20.
공사감리자	한진택 한진건축사사무소	부천시-건축사사무소-6	기계식	대	대	대	대			사용승인일	2013.10.24.
공시시공자 (현장관리인)	이근덕 대명종합건설주식회사	안양시동안구-건축공사사업 -10-2384	전기차	대	대	대	대	대			

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

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2013.10.25.	2013. 10.24. 신축사용승인에의거 신규작성				
2016.7.4.	「부천시 등의 명칭과 구역에 관한 조례」제 3034 호에 의거 행정구역 변경	2024.1.1.	축물대장 내진설계 여부 기재 「부천시 구 및 동의 명칭과 구역에 관한 조례」제3953호(시행 2024. 1. 1.)에 의거 행정구역 변경 -이하(여백-		
2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건				

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

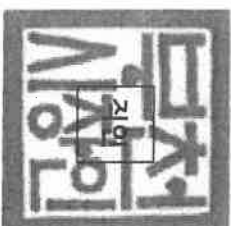
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220131970001226	고유번호	4119210200-3-02960001	명칭	대림프라자빌	호명칭	401
대지위치	경기도 부천시 원미구 심곡동			지번	296-1	도로명주소	경기도 부천시 원미구 심곡로103번길 19 (심곡동)

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	유지성			
주	4층	철근콘크리트구조	다세대주택(도시형생활주택-원룸형)	35.99	851128-1*****	유지성	경기도 부천시 부천로2번길 49, 1611호 (심곡동, 에코스타트3)	1/1	2020.10.28.
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	-이하여백-		* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	5.59	-이하여백-				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 불일치함을 증명합니다.

부천시장



담당자: 전 화:

발급일자: 2025년 3월 10일

* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297(mm)×210(mm)백상지 (80g/m²)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제6호의2서식] (개정 2023. 8. 1.)

집합건축물대장(전유부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220131970001226	고유번호	4119210200-3-02960001	명칭	대림프리우드빌	호명칭	401
대지위치	경기도 부천시 원미구 십곡동			지번	296-1	도로명주소	경기도 부천시 원미구 신항로103번길 19 (십곡동)

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
	2024. 1. 1.]에 외거 행정구역 변경		

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 1쪽)

건물ID	2120131970000116	고유번호	4119210200-3-02960001	명칭	대림포라우드빌	호수/기/구수/세대수	0호/0기/구/12세대
대지위치	경기도 부천시 원미구 삼곡동		지번	296-1	도로명주소	경기도 부천시 원미구 신흥로103번길 19 (삼곡동)	
*대지면적	300 m ²	연면적	446.22 m ²	*지역	제2종일반주거지역	*지구	*구역
건축면적	162.98 m ²	용적률	446.22 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	주용도 공동주택, 제2종근린생활시설
*건폐율	54.33 %	*용적률	148.74 %	높이	14.7 m	지붕	지붕 (철근)콘크리트
*조경면적	16.99 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)
주1	1층	철근콘크리트	제2종근린생활시설(사무소)	30.66	주1	4층	철근콘크리트	다세대주택(도시형생활주택-원룸형)	82.12
주1	1층	철근콘크리트	계단실	10.92	주1	5층	철근콘크리트	다세대주택(도시형생활주택-원룸형)	61.6
주1	2층	철근콘크리트	다세대주택(도시형생활주택-원룸형)	130.46	주1	옥탑1층	철근콘크리트	계단실(연면적제외)	9.62
주1	3층	철근콘크리트	다세대주택(도시형생활주택-원룸형)	130.46			- 이하야백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

부천시장



담당자: 전 화:

발급일: 2025년 3월 10일

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/m²]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 **경기도 부천시 원미구 심곡동**

지번 **지번 관련 주소**

명칭 **대림프라우드빌** 호수/기구수/세대수 **0호/0기/12세대**

도로명주소 **경기도 부천시 원미구 신흥로103번길 19 (심곡동)**

도로명주소 관련 주소

296-1

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		인허가 시기	
건축주	북정옥	790122-1*****	구분	육내	육외	인근	면제	승용	비상용	허기일
설계자	윤남호 건축사사무소 선정	부천시-건축사사무소-1394	자주식	5 대	1 대	대	대	대	대	2013.6.10.
공사감리자	한진택 한진건축사사무소	부천시-건축사사무소-6	기계식	대	대	대	대	대	대	2013.6.20.
공사시공자 (현장관리인)	이근덕 대명종합건설주식회사	안양시동안구-건축공사업 -10-2384	전기차	대	대	대	대	대	대	2013.10.24.

인증명		유효기간	성능	건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
				내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부	
				특수구조 건축물	적용	건축물 관리 점검 현황	
				기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초	지하수위	점검유효기간	
					미해당		
					구조설계해석범: [] 등가정적해석범 [] 동적해석범		
					GL		
					m		
					종류		
					점검유효기간		

변동일		변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항	
2013.10.25.		2013.10.24. 신축시공승인예외거 신규작성				
2016.7.4.		『부천시 동의 명칭과 구역에 관한 조례』제 3034 호에 의거 행정구역 변경	2024.1.1.	축물대장 내진설계 여부 기재 「부천시 구 및 동의 명칭과 구역에 관한 조례」제3953호 시행		
2019.5.28.		국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건		2024.1.1.]에 의거 행정구역 변경 -이하야백-		

* 표시 항목은 총괄표제부가 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	2220131970001226	고유번호	4119210200-3-02960001	명칭	대림프라자드빌	호명칭	401
대지위치	경기도 부천시 원미구 십곡동			지번	296-1	도로명주소	경기도 부천시 원미구 신흥로103번길 19 (십곡동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	유지성			
주	4층	철근콘크리트구조	다세대주택(도시형생활주택-원물형)	35.99	851128-1*****	유지성	경기도 부천시 부천로2번길 49, 1611호 (십곡동, 에코스마트3)	1/1	2020.10.28.
		-이하여백-							소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	-이하여백-				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	5.59	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
		-이하여백-							

이 등(좌)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

부천시장



담당자:
 견 화:

발급일자: 2025년 3월 10일

* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제6호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(전유부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220131970001226	고유번호	4119210200-3-02960001	명칭	대림프라자드빌	호명칭	401
대지위치	경기도 부천시 원미구 삼곡동			지번	296-1	도로명주소	경기도 부천시 원미구 신항로103번길 19 (삼곡동)

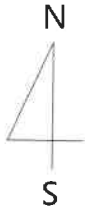
변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
	2024. 1. 1.]에 의거 행정구역 변경		

297mm×210mm [백상지 (80g/m²)]

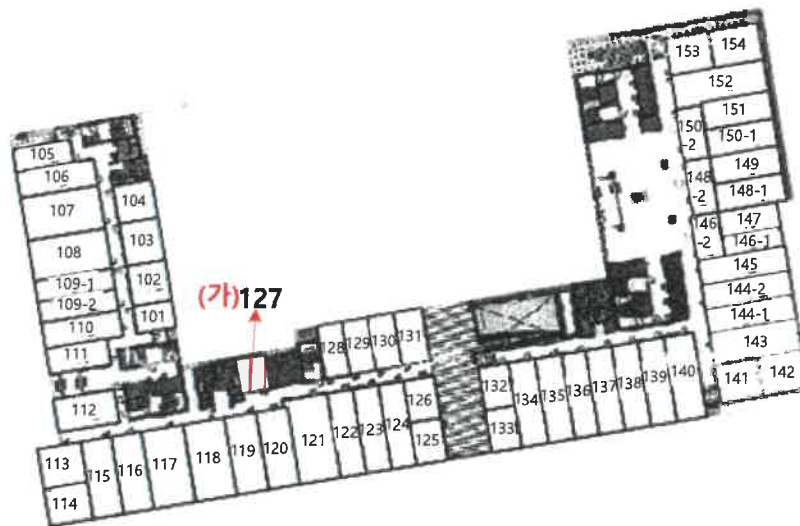


건물개황도



NO SCALE

<호별배치도>



<내부구조도>

