

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:

인천지방법원 부천지원
사법보좌관 송애순

건명:

송기억 소유물건
(2025타경32957)

평가서번호:

중앙 022025-0321-006

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복



(주)중앙감정평가법인 경인지사장

이창훈



감정평가액	이억오천만원정 (₩250,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순		감정평가목적	경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송기억 (2025타경32957)		감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.24	2025.03.24	2025.03.24	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	250,000,000
			이	하 여	백	
	합계					₩250,000,000

심사
확인

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

심사자: 감정평가사 류인득

류인득



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 소사구 심곡본동 소재 '부천역' 남서측 인근에 위치하는 구분건물(이테크에비뉴스타 제 11층 제1116호)로서, 인천지방법원 부천지원 경매1계의 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 기준으로 하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 3월 24일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 3월 24일에 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 오피스텔로서 「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

본 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 집합건물로서 평가대상은 실제로 구조상 구분된 경계벽이 설치되어 독립적으로 사용할 수 있는 바 각각의 소유권의 목적으로 할 수 있는 건물로 조사됨.

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 증으로 내부구조를 확인치 못하여 인근 유사물건의 표준적 이용 및 집합건축물대장상 도면을 기준하였음.

다. 본건의 위치확인인 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 소사구 심곡본동 671-1 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 경인로 232 (심곡본동)		
건물명	이테크 예비뉴스타		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수(지하/지상)	지하6층/지상17층
주용도	업무시설, 근린생활시설	단지규모	599개호
사용승인일	2019.08.30	대지면적(㎡)	3,033.9
연면적(㎡)	40,113.9322 ㎡	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	11층/1116호	오피스텔	41.1675	52.7221	93.8896	7.144	43.85
합계	-	-	41.1675	52.7221	93.8896	7.144	-

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	심곡본동 □□4-□1 □□□비□□□슬 -/1□/1□01	72.38	15.26	439,000,000	6,065,000	2024.12.23
							2023.12.26

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(1)	담보	심곡본동 □□1-1 이테크 에비뉴스타 -/□/□19	41.1675	250,000,000	6,073,000	2023.10.27
						2019.08.30
(2)	담보	심곡본동 □□1-1 이테크 에비뉴스타 -/□/□07	36.3743	234,000,000	6,433,000	2023.06.13
						2019.08.30
(3)	담보	심곡본동 □□1-1 이테크 에비뉴스타 -/1□/1□02	20.5939	128,000,000	6,215,000	2024.03.04
						2019.08.30

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.

구 분	가격수준	비 고
본건 유사 구분건물	전유면적 기준 단가: 6,000,000 ~ 6,400,000원/㎡	오피스텔

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경기 부천시 소사구 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔(주거)	2,814,500,000	2,351,358,904	83.5	60	11	18.3

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 “오피스텔(주거용)(경기)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.02)	97.84
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.11)	98.28
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$97.84 / 98.28 \approx 0.99552$

※ 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	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.03	본건은 사례대비 단지외부요인(차량이용의 편의성 등)에서 다소 우세함.
	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	0.95	본건은 사례대비 단지내부요인(노후도 등)에서 다소 열세함.
	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(전유부분의 면적)에서 다소 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		1.008	-

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	6,065,000	1.00	0.99552	1.008	6,086,131	41.1675	250,550,798	250,000,000
합계		-	-	-	-	-	-	250,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제11층 제1116호	41.1675	250,000,000	6,073,000
합 계			250,000,000	-

2. 결정의견

본건은 오피스텔로서 「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 소사구 삼곡본동 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 경인로 232	671-1 이테크 에비뉴스타	업무시설, 근린생활 시설	철근콘크리트구조, 철골철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층						
					1층	1,522.8153				
					2층	1,905.5218				
					3층 ~ 16층 각	1,499.7411				
					17층	1,499.6501				
					지1층	2,394.4122				
					지2층	2,388.5371				
					지3층	2,393.8121				
					지4층	2,393.8121				
					지5층	2,393.8121				
					지6층	2,225.184				
						3,033.9				
						(내)				
						철근콘크리트구조 제11층 제1116호	41.1675	41.1675	250,000,000	공용면적 :52.7221㎡
							7.144			
						1 소유권대지권	3,033.9 x----	7.144		
										토지·건물
					토 지:	75,000,000				
					건 물:	175,000,000				
						₩250,000,000				
						- 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 소사구 심곡본동 소재 '부천역' 남서측 인근에 위치함.

2. 교통상황

본건 소재 건물까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철1호선(부천역)이 소재하는 등 전반적인 대중교통상황은 양호함.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하6층/ 지상17층 건물로서
외벽 : 화강석 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등
창호 : 하이샷시 창호 등임.

4. 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용 중임.

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비(15인승) 등이 갖추어져 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접필지와 등고평탄한 부정형 토지로서, 업무시설 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

본건 북측 및 동측, 남측으로 노폭 약 35미터, 약 8미터, 약 6미터 내외의 포장도로에 3면이 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

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합),
 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역(2025-01-14)(부천남초등학교(병설유치원)-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역

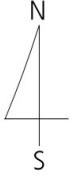
9. 공부와의 차이

없음

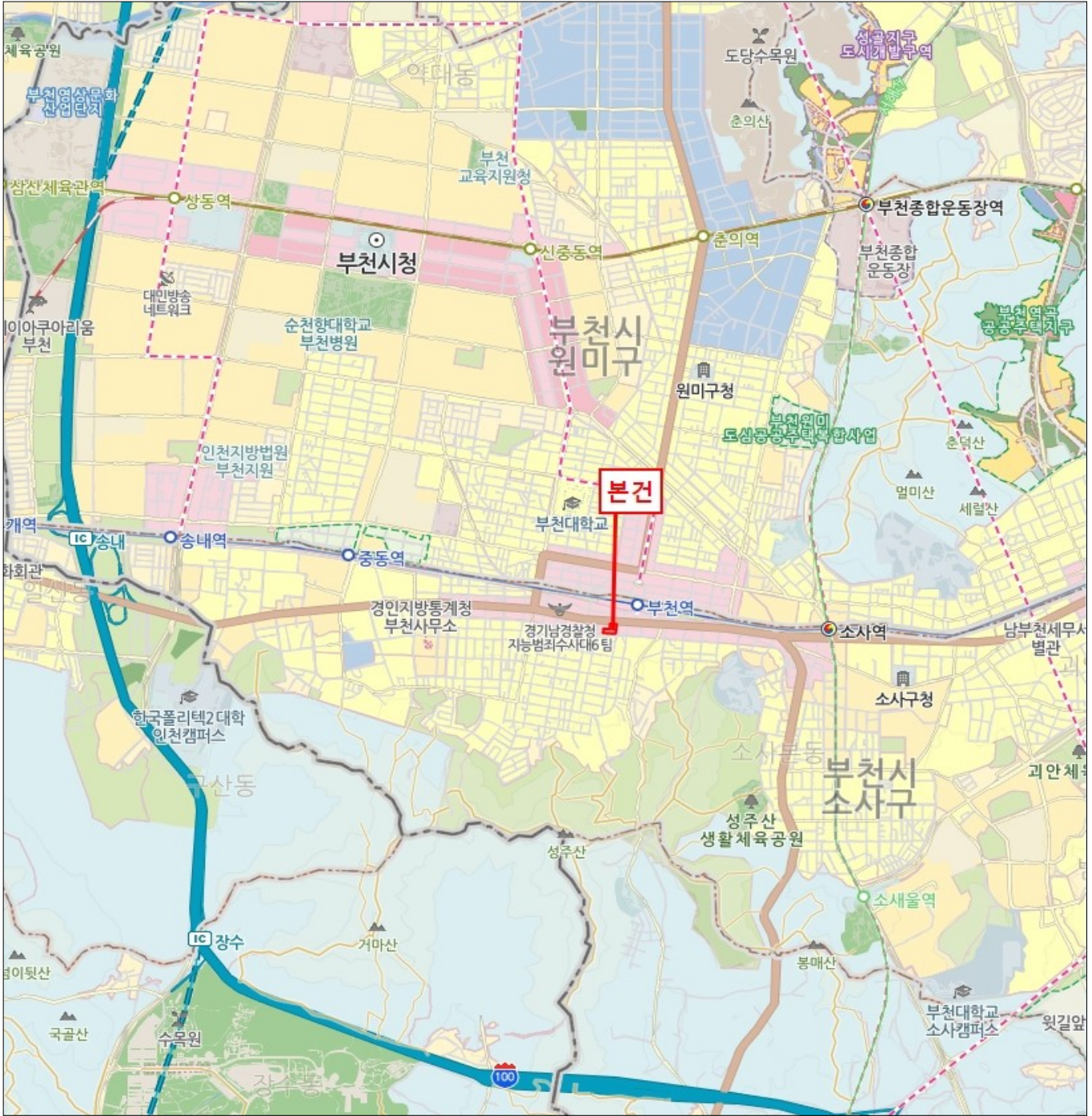
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

등기사항전부증명서 상 임차권설정(임차보증금 284,000,000원, 임차권자 장성원)이 되어있음.

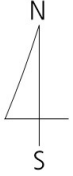
광역 위치도



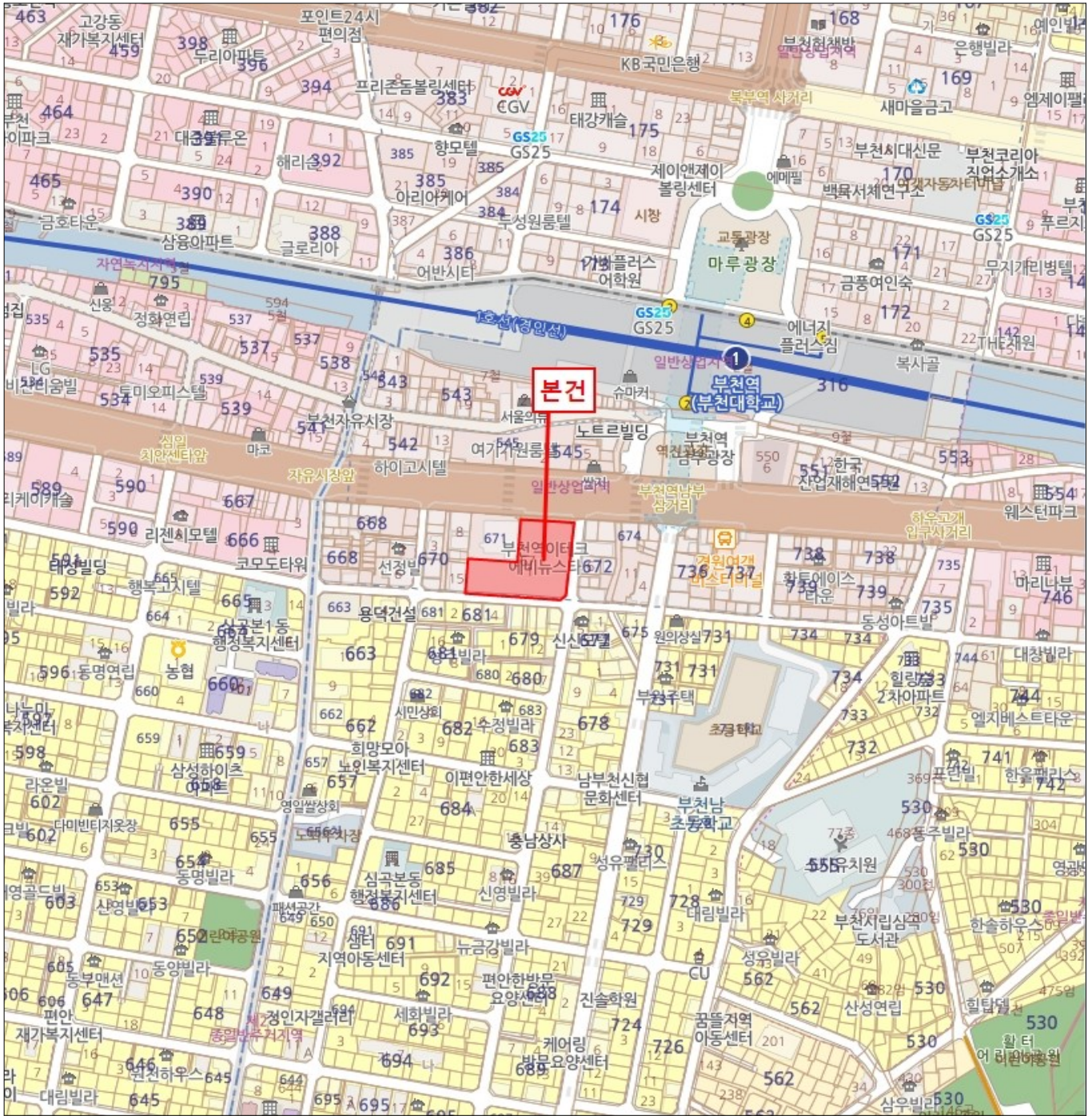
소재지	경기도 부천시 소사구 심곡본동 671-1(경인로 232) 이테크에비뉴스타 제11층 제1116호
-----	---



상세위치도

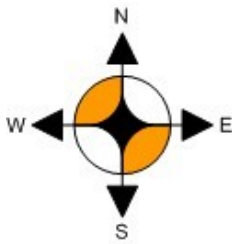


소재지	경기도 부천시 소사구 심곡본동 671-1(경인로 232) 이테크에비뉴스타 제11층 제1116호
-----	---



건물개황도

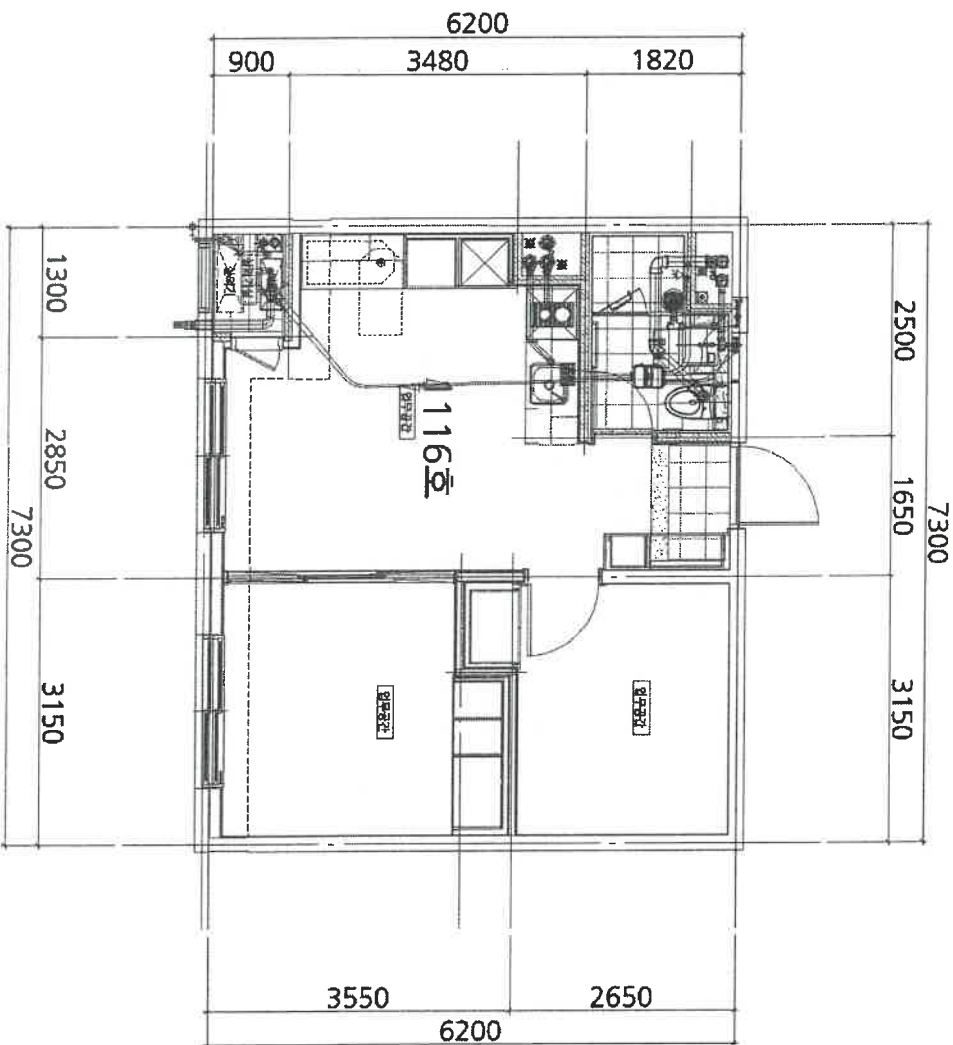
NO SCALE



본건(이테크에비뉴스타 제11층 제1116호)

건축물현황도

건물ID	2220191960004686	고유번호	4119410200-3-06710001	명칭	이테크 에비뉴스타	호명칭	
대지위치	경기도 부천시 소사구 심곡본동	지번	671-1	도로명주소	경기도 부천시 소사구 경인로 232 (심곡본동)		1116



00355
부평구
도면의 중첩
2025.3.24

평면도 축척 1:100 도면 작성자

(주)성현종합건축사사무소 (인)



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

* 건축물현황도 작성시
중지발행시간: 11:51:05.659

사진용지



북측



기호(가)



북서측

(주)중앙감정평가법인

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

문서번호 : 중앙 022025-0321-006

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.20 자 귀 제 『

2025타경32957

』호로

의뢰하신 『

송기억님 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	376,000	$(250,000,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.8$ $\approx 376,000$
실		
여비교통비	220,000	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,200	
기 타 실 비	3,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	235,200	
공 급 가 액	611,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	61,100	
합 계	672,100	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	672,100	

붙 임 : 감정평가서 1부

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 122-85-20259 』

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0321006" 로 해주시면 감사하겠습니다.

경 인 지 사 장

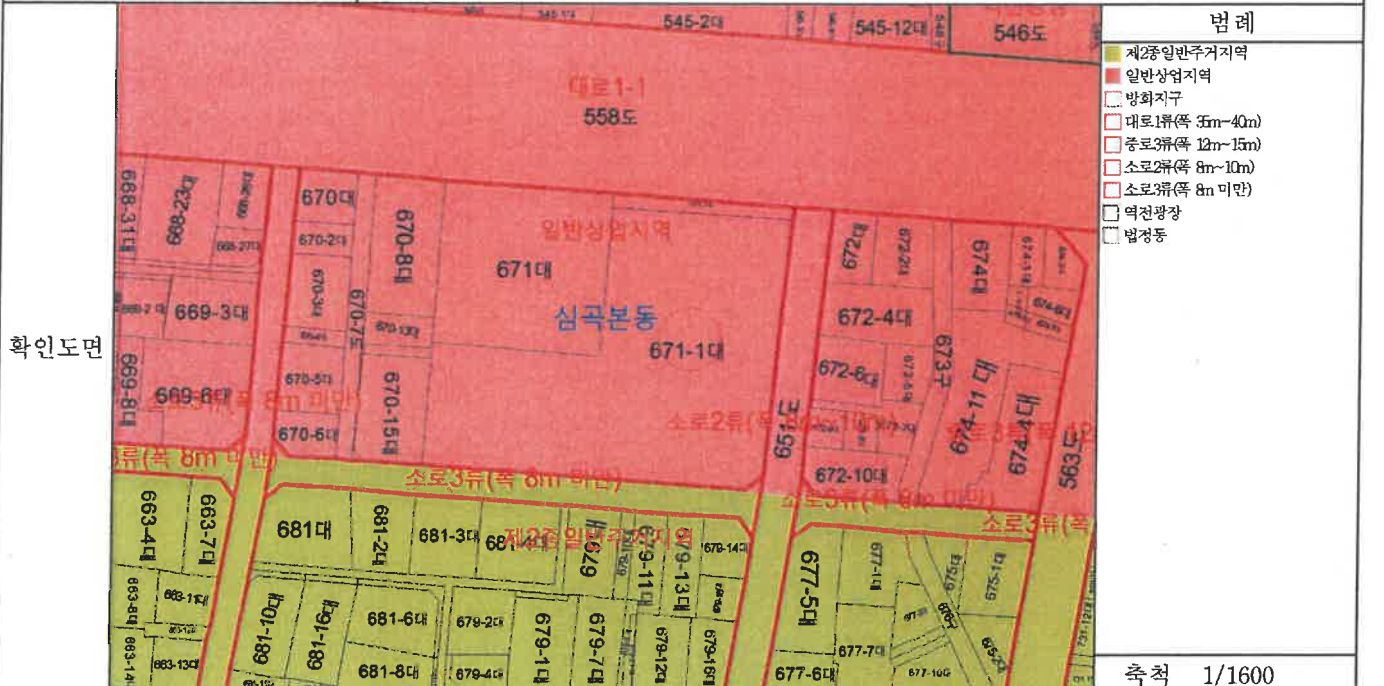


발급번호 : 202541194005055178

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 21

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(㎡)
	경기도 부천시 소사구 심곡본동		671-1	대	3,033.9
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가족사육제한구역(전부제한구역)<가족분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-01-14)(부천남초등학교(병설유치원)-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권 정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역 [이하공란]			



축척 1/1600

수입증지 붙이는곳

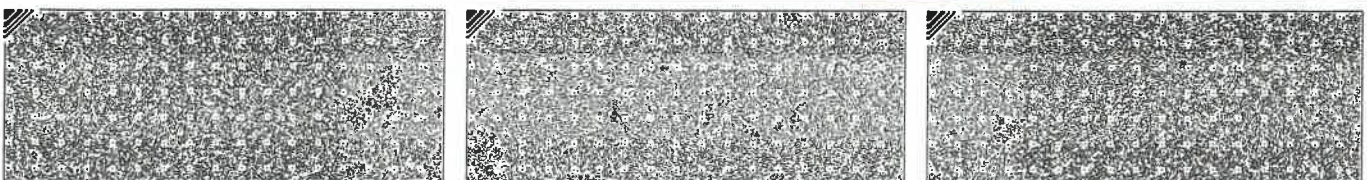
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 03/ 21

경기도 부천시 소사구

부천시 소사구청장인

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 1211-2019-005657

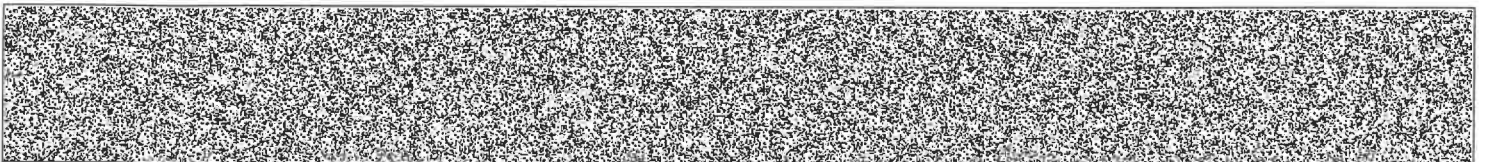


[집합건물] 경기도 부천시 소사구 심곡본동 671-1 이테크에비뉴스타 제11층 제1116호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년9월18일	경기도 부천시 심곡본동 671-1 이테크에비뉴스타 [도로명주소] 경기도 부천시 경인로 232	철근콘크리트구조, 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층 업무시설, 근린생활시설 1층 1522.8153㎡ 2층 1905.5218㎡ 3층 1499.7411㎡ 4층 1499.7411㎡ 5층 1499.7411㎡ 6층 1499.7411㎡ 7층 1499.7411㎡ 8층 1499.7411㎡ 9층 1499.7411㎡ 10층 1499.7411㎡ 11층 1499.7411㎡ 12층 1499.7411㎡ 13층 1499.7411㎡ 14층 1499.7411㎡ 15층 1499.7411㎡ 16층 1499.7411㎡ 17층 1499.6501㎡ 지1층 2394.4122㎡ 지2층 2388.5371㎡ 지3층 2393.8121㎡ 지4층 2393.8121㎡ 지5층 2393.8121㎡ 지6층 2225.184㎡	
2		경기도 부천시 소사구 심곡본동 671-1 이테크에비뉴스타 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 경인로 232	철근콘크리트구조, 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층 업무시설, 근린생활시설 1층 1522.8153㎡ 2층 1905.5218㎡	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 121202JUN0120503G010190211000005634300015740001112

발급확인번호 AANX-FBLI-6579

발행일 2025/03/21

[집합건물] 경기도 부천시 소사구 심곡본동 671-1 이테크에비뉴스타 제11층 제1116호

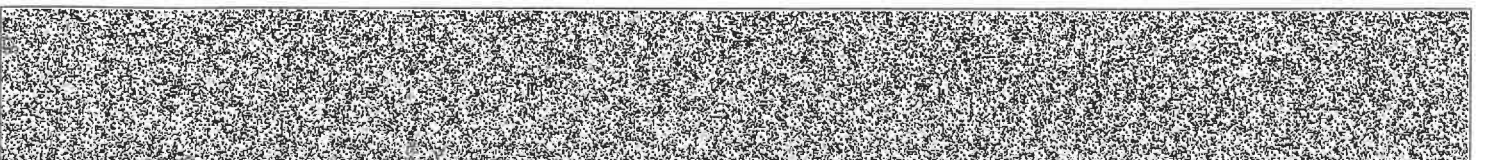
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			3층 1499.7411㎡ 4층 1499.7411㎡ 5층 1499.7411㎡ 6층 1499.7411㎡ 7층 1499.7411㎡ 8층 1499.7411㎡ 9층 1499.7411㎡ 10층 1499.7411㎡ 11층 1499.7411㎡ 12층 1499.7411㎡ 13층 1499.7411㎡ 14층 1499.7411㎡ 15층 1499.7411㎡ 16층 1499.7411㎡ 17층 1499.6501㎡ 지1층 2394.4122㎡ 지2층 2388.5371㎡ 지3층 2393.8121㎡ 지4층 2393.8121㎡ 지5층 2393.8121㎡ 지6층 2225.184㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 부천시 심곡본동 671-1	대	3033.9㎡	2019년9월18일 등기
2	1. 경기도 부천시 소사구 심곡본동 671-1	대	3033.9㎡	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	2019년9월18일	제11층 제1116호	철근콘크리트구조 41.1675㎡	



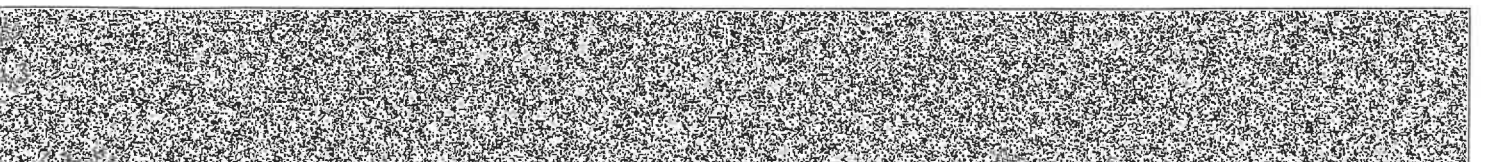
[집합건물] 경기도 부천시 소사구 심곡본동 671-1 이테크에비뉴스타 제11층 제1116호

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	3033.9분의 7.144	2019년8월30일 대지권 2019년9월18일 등기
2			별도등기 있음 1토지(갑구 6번 신탁등기) 2019년9월18일 등기
3			2번 별도등기 말소 2019년10월25일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년9월18일 제79319호		소유자 아시아신탁주식회사 110111-3543801 서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층(대치동, 케이티앤지타워)
	신탁			신탁원부 제2019-5416호
2	소유권이전	2019년10월25일 제93280호	2016년12월26일 신탁재산의처분	소유자 방원우 921023-***** 경기도 부천시 호현로 409, 303호 (소사본동, 대현연립)
	1번신탁등기말소		신탁재산의처분	
3	소유권이전	2021년12월13일 제108879호	2021년11월20일 매매	소유자 송기억 900507-***** 인천광역시 남동구 하촌서로 19, 1동 비01호 (만수동, 진주빌라) 거래가액 금284,000,000원
4	압류	2022년6월27일 제53666호	2022년6월27일 압류(징수부-2101)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (인천남동지사)
5	압류	2022년11월21일 제89609호	2022년11월18일 압류(징수과-18)	권리자 부천시 3115



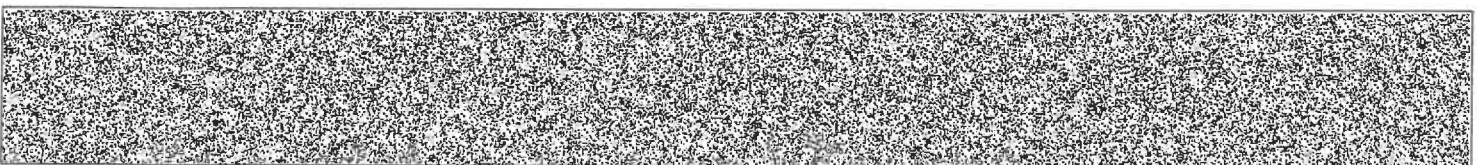
[집합건물] 경기도 부천시 소사구 심곡본동 671-1 이테크에비뉴스타 제11층 제1116호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			135)	
6	압류	2024년12월17일 제100225호	2024년12월17일 압류(징세과-티 117101)	권리자 국 처분청 남동세무서장
7	강제경매개시결정	2025년3월17일 제1038007호	2025년3월17일 인천지방법원 부천지원의 강제경매개시결 정(2025타경329 57)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (인천관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2019년10월25일 제93282호	2019년10월25일 설정계약	채권최고액 금198,000,000원 채무자 방원우 경기도 부천시 호현로 409, 303호 (소사본동, 대현연립) 근저당권자 주식회사하나은행 110111-0672538 서울특별시 중구 을지로 35 (을지로1가) (부천지점)
2	1번근저당권설정등기말소	2021년11월19일 제102224호	2021년11월19일 해지	
3	주택임차권	2023년11월22일 제89301호	2023년11월21일 인천지방법원부 천지원의 임차권등기명령 (2023카임2534)	임차보증금 금284,000,000원 범 위 건물의 전부 임대차계약일자 2021년10월9일 주민등록일자 2021년11월19일 점유개시일자 2021년11월19일 확정일자 2021년10월12일 임차권자 장성원 921210-***** 경기도 부천시 경인로 232, 1116호(심곡본동, 이테크에비뉴스타)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년11월22일 부기

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 경기도 부천시 소사구 심곡본동 671-1 이테크에비뉴스타 제11층 제1116호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 3월 21일



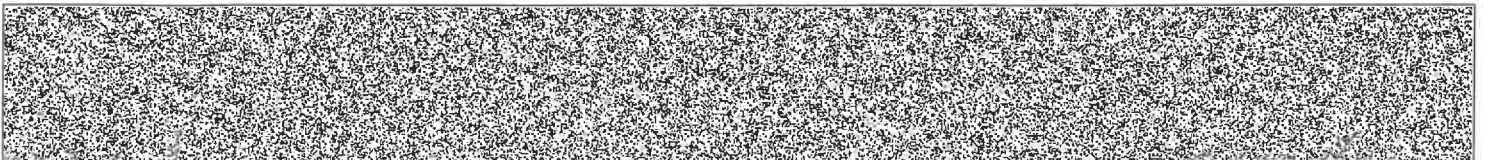
법원행정처 등기정보중앙관리소

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 발행일부 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 121202JUN0120503G010190211000005634300055740001112

발급확인번호 AANX-FBLI-6579

발행일 2025/03/21

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 1211-2019-005657

[집합건물] 경기도 부천시 소사구 심곡본동 671-1 이테크에비뉴스타 제11층 제1116호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
송기억 (소유자)	900507-*****	단독소유	인천광역시 남동구 하촌서로 19, 1동 비01호 (만수동, 진주빌라)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	압류	2022년6월27일 제53666호	권리자 국민건강보험공단	송기억
5	압류	2022년11월21일 제89609호	권리자 부천시	송기억
6	압류	2024년12월17일 제100225호	권리자 국	송기억
7	강제경매개시결정	2025년3월17일 제1038007호	채권자 주택도시보증공사	송기억

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2023년11월22일 제89301호	임차보증금 금284,000,000원 임차권자 장성원	송기억

[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)

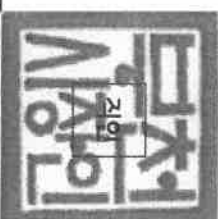
[2쪽 중 제1쪽]

건물ID	212019196000282	고유번호	4119410200-3-06710001	명칭	이테크 에비뉴스타	호수/기구수/세대수	599호/0기구/0세대
대지위치	경기도 부천시 소사구 삼곡본동		지번	671-1	도로명주소	경기도 부천시 소사구 경인로 232 (삼곡본동)	
*대지면적	3033.9 m ²	연면적	40,113.9322 m ²	*지역	*지구	*구역	
건축면적	2,356.7421 m ²	용적률 산정용 연면적	25,924.3626 m ²	주구조	철근콘크리트구조, 철골철근콘크리트	주용도	업무시설, 근린생활시설
*건폐율	77.88 %	*용적률	854.49 %	높이	59 m	지붕	(철근)콘크리트
*조정면적	478.71 m ²	*공개 공지/공간 면적	306.47 m ²	*건축선 후퇴면적		*건축선 후퇴거리	m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지6층	철골철근콘크리트구조	주치장기계실전기실	2,225.184	주1	지2층	철골철근콘크리트구조	주치장	2,388.5371
주1	지5층	철골철근콘크리트구조	주치장	2,393.8121	주1	지1층	철골철근콘크리트구조	주치장	2,365.9272
주1	지4층	철골철근콘크리트구조	주치장	2,393.8121	주1	지1층	철근콘크리트구조	참고계단실	28.485
주1	지3층	철골철근콘크리트구조	주치장	2,393.8121	주1	1층	철근콘크리트구조	근린생활시설, 업무시설(금융업소)	1,340.5693

이 등(최)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

부천시장



담당자: 전 화:

발급일: 2025년 3월 21일

* 표시 항목은 총괄표제부기 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 소사구 심곡본동**

지번 **지번 관련 주소**

명칭 **이테크 에비뉴스타**

호수기거수세대수 **599호/0기/0세대**

도로명주소 **경기도 부천시 소사구 경인로 232(심곡본동)**

도로명주소 관련 주소

671-1

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	*주차장				승강기	승용	비상용	허가일	인가가시기
			구분	옥내	옥외	인근					
건축주	아시아인택주식회사	110111-3*****		399 대			7 대	1 대	2016.4.1.		
설계자	임종대 (주)성현종합건축사사무소	강남구-건축사사무소-619	지주식	132㎡, 137㎡			*하수처리시설	*금수설비(거수조)	2017.1.25.		
공사감리자	홍창기 창안건축사사무소	서대문구-건축사사무소-107	기계식	198 대			형식 부패항크방법	구분 수량 및 총 용량			
공시시공자 (원장관리인)	안찬구 (주)이테크건설	서초구-토목건축공사업-798	전기차	㎡	㎡	㎡	용량 1,500인용	지하	㎡	개	2019.8.30.

인증명		유효기간	성능	건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
				내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부	
				특수구조 건축물	지하수위	건축물 관리점검 현황	
				해당유형 외개층 이상을 지지하는 기둥이나 벽체의 하중이 슬래브나 보에 전이되는 건축물	GL -9.8 m	종류	점검유효기간
				기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 50 t(㎡) [<input type="checkbox"/> 파일기초	구조설계해석법: [<input type="checkbox"/> 등가정적해석법 [<input checked="" type="checkbox"/> 동적해석법	정기점검	2024.8.30.~2027.8.5.

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2019.9.9.	건축허가과-19175(2019.08.30)호 건축물신축 사용 승인에 의거 신규 작성			지구: 시가지경관지구(중심) -이하어벽-	
2020.1.23.	대산동 친환경과-805(2020.01.22)호 용도변경신고에 의거 1층 103호 제2종근린생활시설(휴게음식점 32.97㎡)		업무시설(금융업소, 32.97㎡)로, 2층 202호 제2종근린생활시설(휴게음식점, 127.1313㎡)을 업무시설(금융업소, 127.1313㎡)로, 203호 제2종근린생활시설(휴게음식점, 77.125㎡)을 업무시설(금융업소, 77.125㎡)로, 20		

* 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	2120191960000282	고유번호	4119410200-3-06710001	명칭	이테크 에비뉴스타	호수/기/구수/세대수	599호/0기/0세대
대기위치	경기도 부천시 소사구 삼곡본동			지번	671-1	도로명주소	경기도 부천시 소사구 경인로 232 (삼곡본동)

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실, ELEV	133.8674	주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,499.7411
주1	1층	철근콘크리트구조	방재실	48.3786	주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,499.7411
주1	2층	철근콘크리트구조	근린생활시설, 업무시설(금융업소)	1,691.1298	주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,499.7411
주1	2층	철근콘크리트구조	계단실, ELEV	130.4574	주1	12층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,499.7411
주1	2층	철근콘크리트구조	mdf실, 관리실, 무인택배실	83.9346	주1	13층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,499.7411
주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,499.7411	주1	14층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,499.7411
주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,499.7411	주1	15층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,499.7411
주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,499.7411	주1	16층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,499.7411
주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,499.7411	주1	17층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,405.0848
주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,499.7411	주1	17층	철근콘크리트구조	코인세탁실, 다목적실	94.5653
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,499.7411			- 이하여백 -		

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2(사식)] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(복붙 제외)

건물ID	2120191960000282	고유번호	4119410200-3-06710001	명칭	호수기구속새대수
대지위치	경기도 부천시 소사구 삼곡본동	지번	671-1	도로명주소	이테크 에비뉴스타 599호/0기구/0세대
					경기도 부천시 소사구 경인로 232(삼곡본동)

변동사항		변동일	변동내용 및 원인
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2024.1.1.	5호 제2종근린생활시설(휴게음식점, 56.75㎡)을 업무시설(금융업소, 56.75㎡)로, 206호 제2종근린생활시설(휴게음식점, 66.1575㎡)을 업무시설(금융업소, 66.1575㎡)로, 207호 제2종근린생활시설(휴게음식점, 80.3820㎡)을 업무시설(금융업소, 80.3820㎡)로, 208호 제2종근린생활시설(휴게음식점, 83.9097㎡)을 업무시설(금융업소, 83.9097㎡)로 용도변경 및 주차대수 2개증가로 인한 표시변경(595대 → 597대) 「부천시 구 및 동의 명칭과 구역에 관한 조례」제3953호(시행 2024. 1. 1.)에 의거 행정구역 변경 소사구 환경건축과-455 (2024.1.11.)호 위반건축물 시정명령에 의한 위반건축물 표시		
2024.1.11.	[건축법위반] 공개공지물건적치/공개공지 내 상행위/7.86㎡ 소사구 환경건축과-2319(2024.3.14.)호 위반건축물 시정명령에 의한 위반건축물 표시삭제		
2024.3.14.	[건축법위반] 공개공지물건적치/공개공지 내 상행위/7.86㎡ 건축관리과-5654(2024. 4.9.)호 표시변경 신청 처리에 의거 218호 제2종근린생활시설(휴게음식점) 68.273㎡를 제1종근린생활시설(인마월)로 표시변경		
2024.4.9.	정기점검(점검기간 : 2024.08.30 까지, 보고일 : 2024.09.04)		
2024.10.15.	-이하여백-		

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

집합건축물대장(전유부, 간)

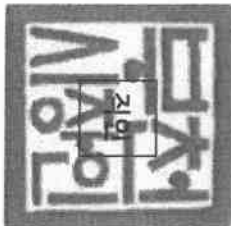
(2쪽 중 1쪽)

건물ID	2220191960004686	고유번호	4119410200-3-06710001	명칭	이테크 에비뉴스타	호명칭	1116
대지위치	경기도 부천시 소사구 심곡본동			지번	671-1	도로명주소	경기도 부천시 소사구 경인로 232 (심곡본동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주요지 현황	소유권 지분	변동일자	
								주미(범의)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소
주	11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	41.1675	송기억	인천광역시 남동구 하월서로 19, 1동 비이호 (민수동, 진주빌라)	1/1	2021.12.13	소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		- 이하여백 -			
주	지6~지1	철근콘크리트구조	주차장	32.5035					
주	3층~17층	철근콘크리트구조	벽체	3.1193					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

부천시장



담당자: 전 화:

발급일자: 2025년 3월 21일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



