

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인: 인천지방법원 부천지원  
사법보좌관 안소울

건명: 조석훈 소유물건  
(2025타경33492)

평가서번호: 중 앙 022025-0519-010

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	일억구천만원정 (₩190,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 안소울		감정평가목적	경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조석훈 (2025타경33492)		감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.21	2025.05.21	2025.05.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	190,000,000
			이	하 여	백	
	합계					₩190,000,000

심  
사  
확  
인

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

심사자: 감정평가사 류인득

류인득



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 원미구 도당동 소재 '도당중학교' 서측 인근에 위치하는 구분건물(베스트빌 제101동 제5층 제503호)로서, 인천지방법원 부천지원 경매11계의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

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

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

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

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 5월 21일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 5월 21일에 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 다세대주택으로서 「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 있는바, 각각의 소유권의 목적으로 할 수 있는 건물임.

### 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 위치확인인 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 원미구 도당동 29-11 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 평천로849번길 69		
건물명	베스트빌 제101동		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕	층수(지하/지상)	지상5층
주용도	공동주택, 제2종근린생활시설	단지규모	2개호/16세대
사용승인일	2014.03.14	대지면적(㎡)	816
연면적(㎡)	1,433.31	비고	-

##### 나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	101/5/503	다세대주택	36.85	4.63	41.48	23.7	88.84
합계	-	-	36.85	4.63	41.48	23.7	-

## 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	도당동 2□-□□ 베□□□ 10□/2/2□□	36.75	23.63	173,000,000	4,707,000	2024.07.26
							2014.03.14

##### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(1)	법원 경매	도당동 2□-□□ 베□□□ 10□/2/2□□	36.85	174,000,000	4,722,000	2025.03.14
						2014.03.14
(2)	법원 경매	도당동 2□-□□ 베□□□ 10□/5/5□□	36.75	183,000,000	4,980,000	2023.02.14
						2014.03.14

## 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: 4,900,000 ~ 5,200,000원/㎡	-

#### 2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경기 부천시 원미구 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	85,932,650,000	65,494,298,745	76.2	945	371	39.3

## 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 “연립다세대(경기 서해안권)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.04)	100.0
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.06)	100.0
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$100.0 / 100.0 \approx 1.00000$

※ 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)	1.10	본건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치		1.100	-

## 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	4,707,000	1.00	1.00000	1.100	5,177,700	36.85	190,798,245	190,000,000
합계		-	-	-	-	-	190,798,245	190,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액

기호	동/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제101동 제5층 제503호	36.85	190,000,000	5,156,000
합 계			190,000,000	-

#### 2. 결정의견

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



# 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 도당동 소재 '도당중학교' 서측 인근에 위치함.

## 2. 교통상황

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

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕 지상5층 건물로서  
외벽 : 외장석재마감 등  
내벽 : 몰탈위페인팅 및 일부 타일붙임 등  
창호 : 하이샷시창호 등임.

## 4. 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.

## 5. 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방설비가 되어 있음.

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로와 대체로 등고 평탄한 세장형의 토지임.

## 7. 인접 도로상태 등

본건 소재 부지 서측으로 대로변, 동측으로 세로변의 포장도로에 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, 시가지경관지구(일반), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합),  
 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 항공표면<공항시설법>,  
 상대보호구역(도당중-교육청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(도당중-교육청문의)<교육환경 보호에 관한  
 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

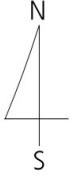
## 9. 공부와의 차이

없음.

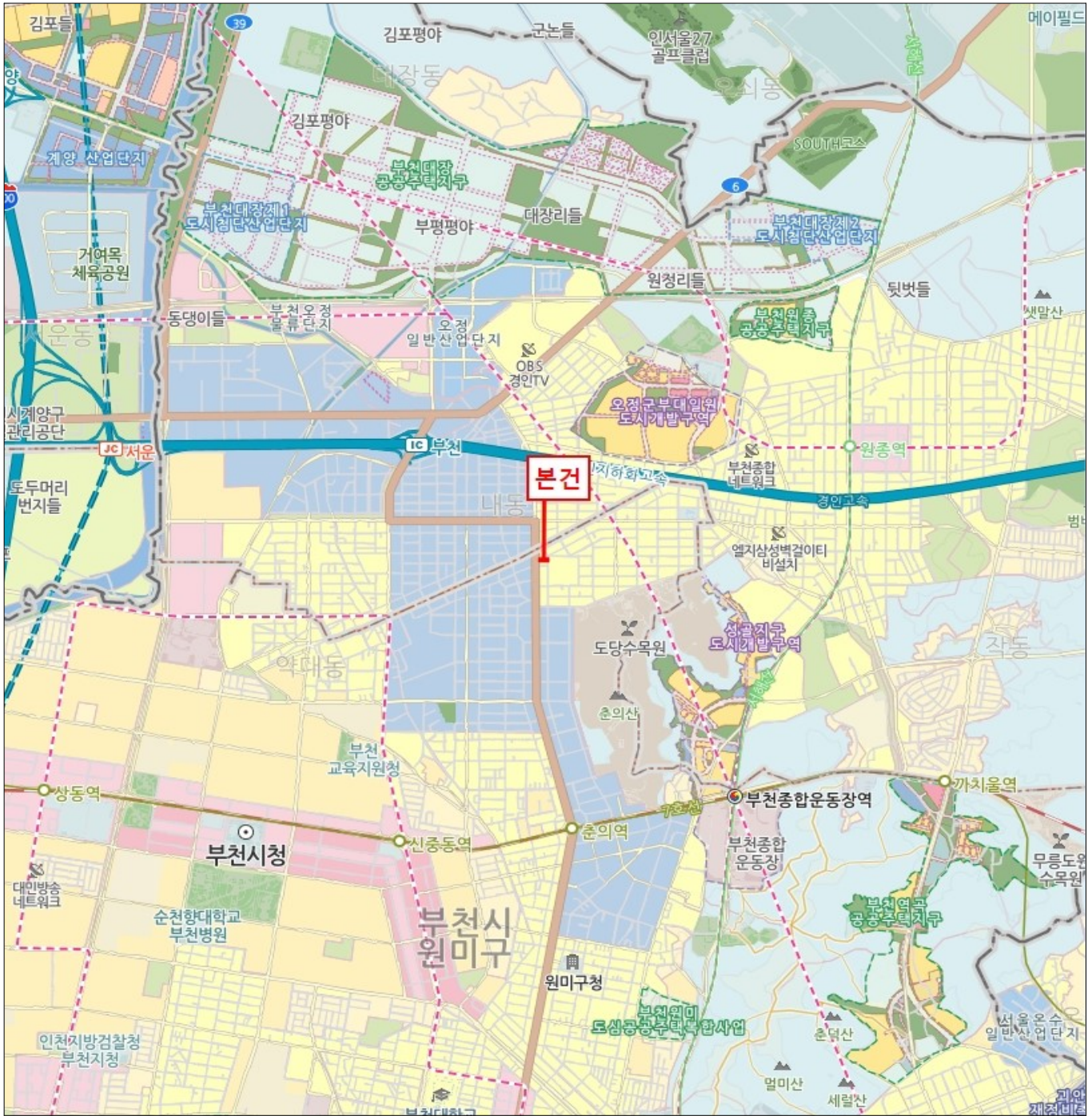
## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

# 광역 위치도



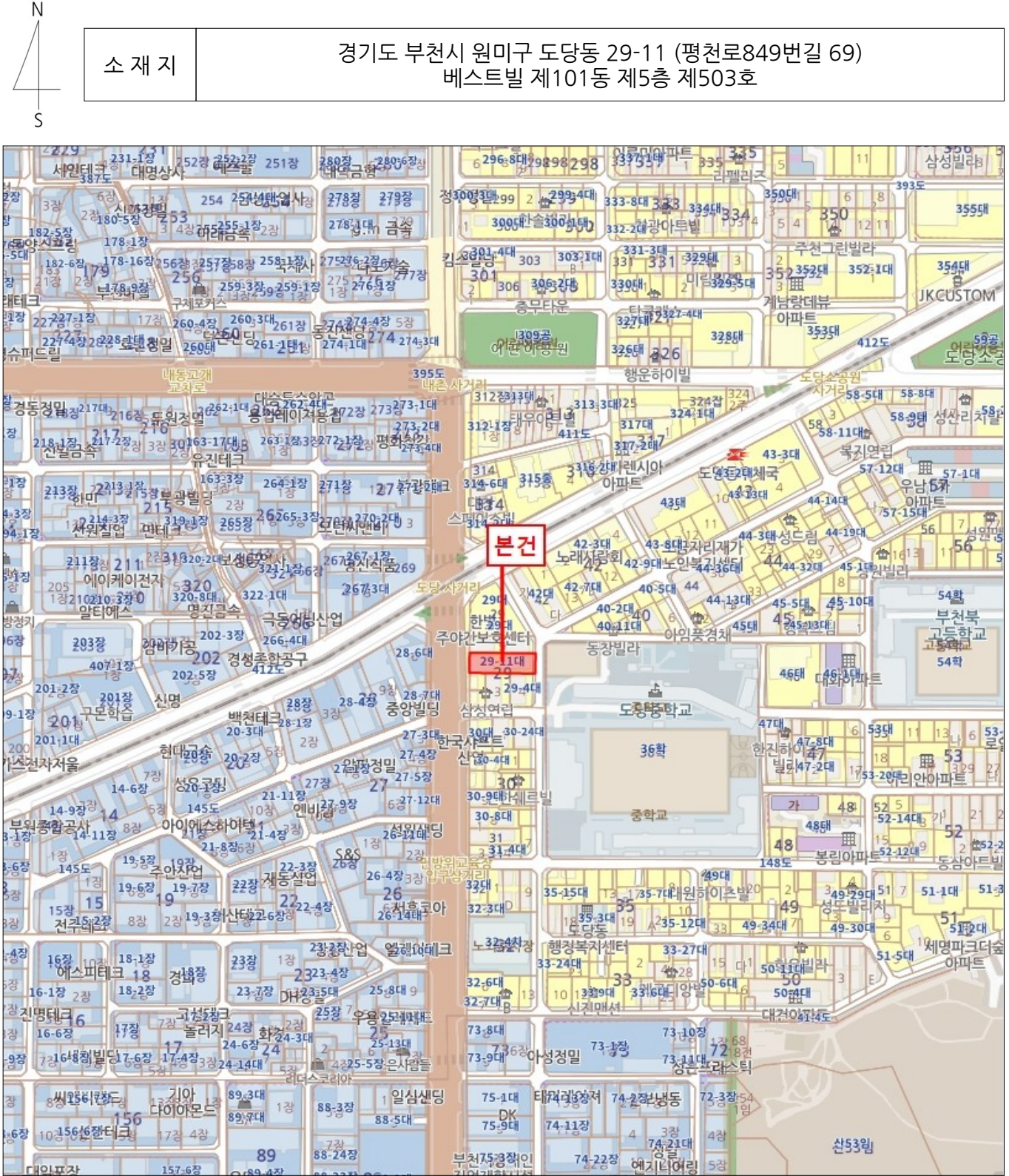
소재지	경기도 부천시 원미구 도당동 29-11 (평천로849번길 69) 베스트빌 제101동 제5층 제503호
-----	---



# 상세위치도

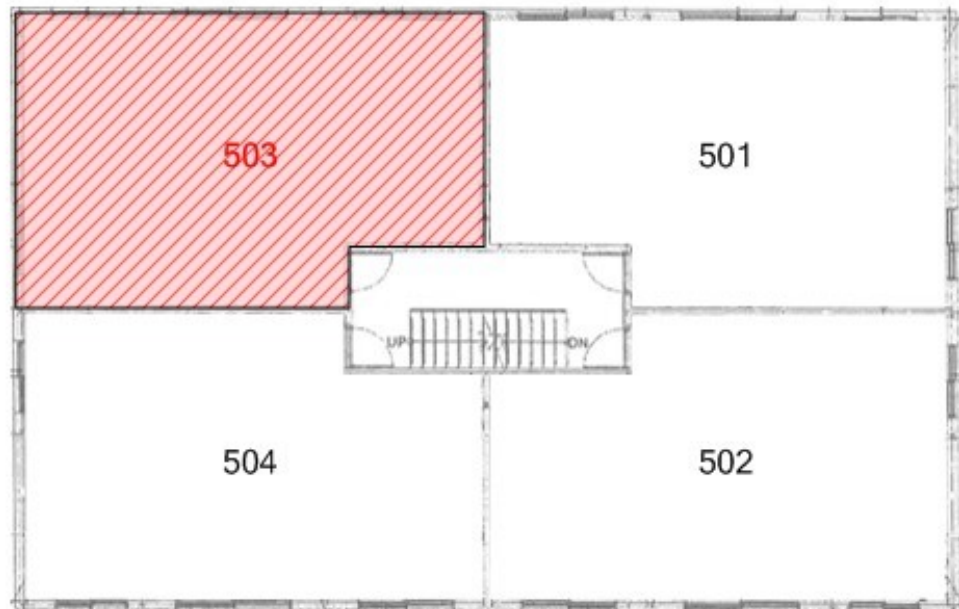
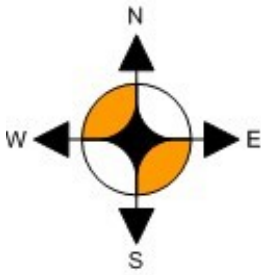
소재지

경기도 부천시 원미구 도당동 29-11 (평천로849번길 69)  
베스트빌 제101동 제5층 제503호



# 건물개황도

NO SCALE

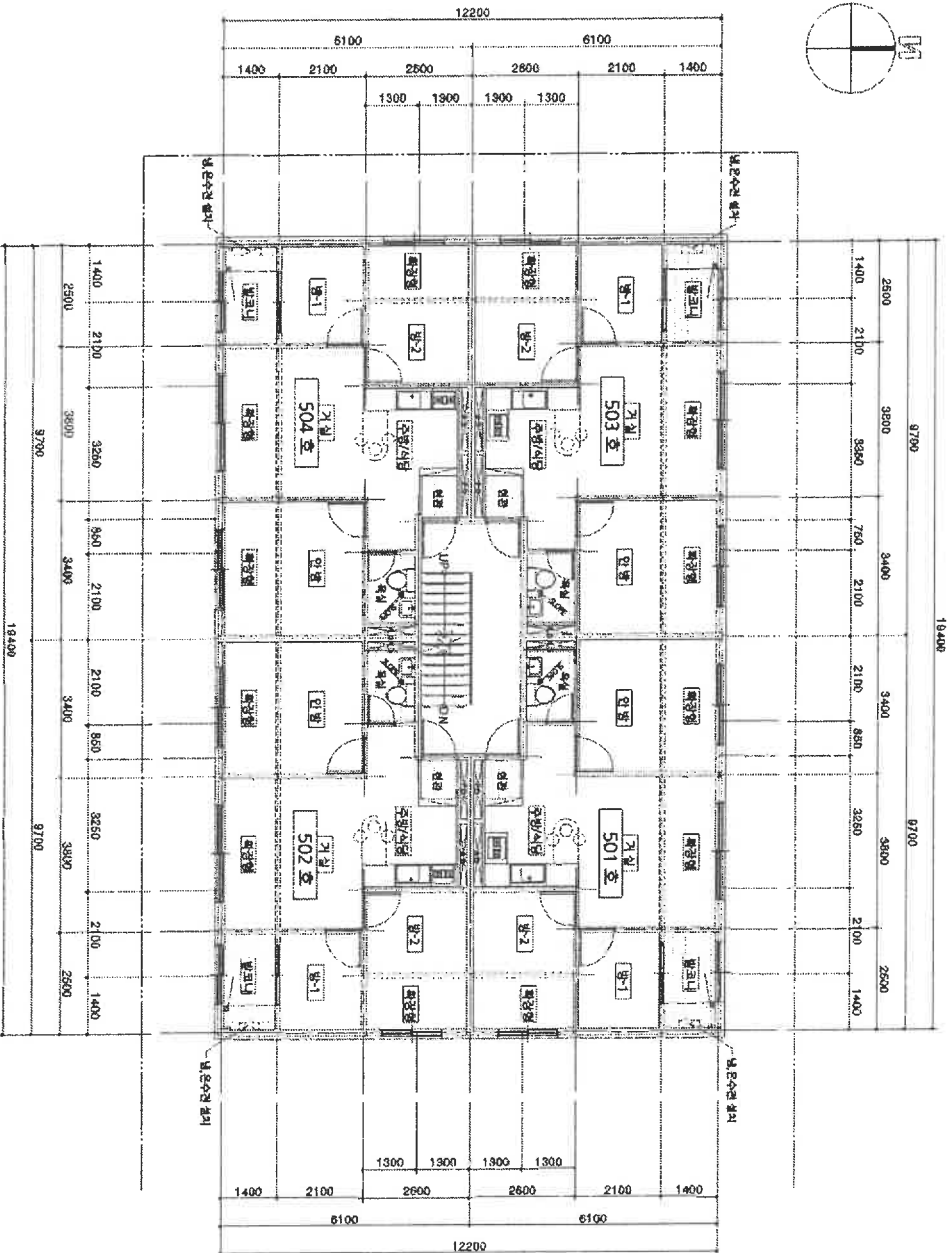


본건(베스트빌 제101동 제5층 제503호)

# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120141970000032	고유번호	4119210400-3-00290011	영칭	호수기구수/세대수
대지위치	경기도 부천시 원미구 도당동	지번	29-11	도로명주소	베스트빌 101동 2호/1가구/16세대
				경기도 부천시 원미구 평천로849번길 69 (도당동)	



00245  
부평구  
도면의 1/1000  
2023.5.20  
BG2DD02

인천광역시 부평구청장  
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

1:200  
도면 작성자  
세종건축사사무소 박혜선 (서명 또는 인)

증지발행시각: 12:38:12.360





# (주)중앙감정평가법인

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

문서번호 : 중앙 022025-0519-010

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 안소울

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.05.19 자 귀 제 『

2025타경33492

』호로

의뢰하신 『

조석훈님 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	323,200	$(190,000,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.8$ $\approx 323,200$
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	448,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	44,800	
합 계	492,800	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	492,800	

붙 임 : 감정평가서 1부

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 122-85-20259 』

\*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0519010" 로 해주시면 감사하겠습니다.

경 인 지 사 장

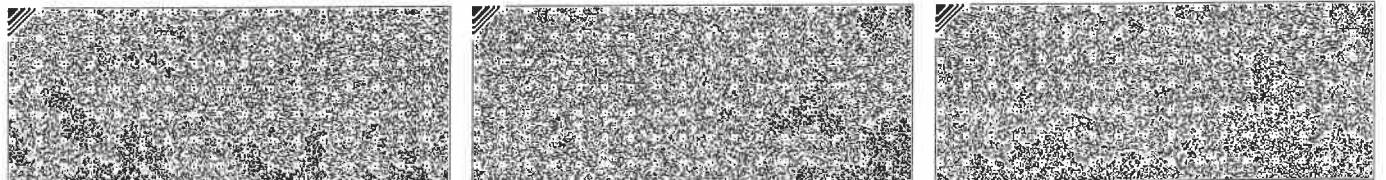


발급번호 : 202541192005216686

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 05/ 19

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	박아름	주소	인천광역시 부평구 부흥로 329, 9층 중앙감정평가법인	
			전화번호	010-7545-3539	
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
	경기도 부천시 원미구 도당동		29-11	대	816.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 항공표면<공항시설법>, 상대보호구역(도당중-교육청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(도당중-교육청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					<b>범례</b> <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 일반공업지역 <input type="checkbox"/> 항공표면 <input type="checkbox"/> 대로2류(폭 30m~35m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 중학교 <input type="checkbox"/> 법정동
	<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 05/ 19</p> <p style="text-align: center;">경기도 부천시 원미구</p>				축척 1/1300 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">             수수료              전자결제              민원           </div>



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



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1211-2014-001290

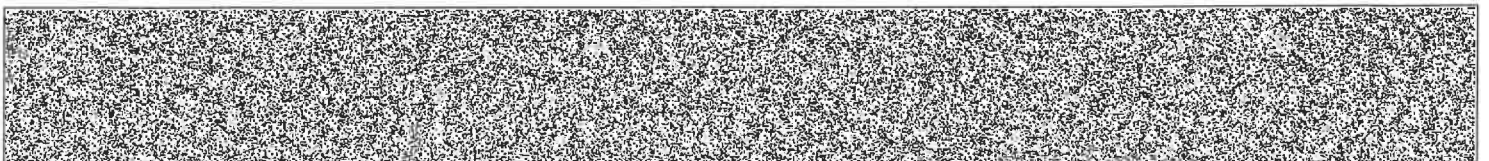


[집합건물] 경기도 부천시 원미구 도당동 29-11 베스트빌 제101동 제5층 제503호

### 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2014년3월24일	경기도 부천시 원미구 도당동 29-11 베스트빌 제101동 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 평천로849번길 69	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브자 방 5층 공동주택, 제2종근린생활시설 1층 124.39㎡ 2층 162.28㎡ 3층 162.28㎡ 4층 162.28㎡ 5층 162.28㎡	
2		경기도 부천시 도당동 29-11 베스트빌 제101동 [도로명주소] 경기도 부천시 평천로849번길 69	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브자 방 5층 공동주택, 제2종근린생활시설 1층 124.39㎡ 2층 162.28㎡ 3층 162.28㎡ 4층 162.28㎡ 5층 162.28㎡	2016년7월4일 행정구역명칭변경으로 인하여 2016년7월4일 등기
3		경기도 부천시 원미구 도당동 29-11 베스트빌 제101동 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 평천로849번길 69	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브자 방 5층 공동주택, 제2종근린생활시설 1층 124.39㎡ 2층 162.28㎡ 3층 162.28㎡ 4층 162.28㎡ 5층 162.28㎡	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 121202JUN0120505G010140191000001264300019048001112

발급확인번호 AAOB-ZDKV-2906

발행일 2025/05/19

[집합건물] 경기도 부천시 원미구 도당동 29-11 베스트빌 제101동 제5층 제503호

( 대지권의 목적인 토지의 표시 )				
표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. <del>경기도 부천시 원미구 도당동 29-11</del>	대	816㎡	2014년3월24일 등기
2	1. <del>경기도 부천시 도당동 29-11</del>	대	816㎡	2016년7월4일 1토지 행정구역명칭변경 2016년7월4일
3	1. 경기도 부천시 원미구 도당동 29-11	대	816㎡	2024년1월1일 1토지 행정구역명칭변경 2024년1월2일

**【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )**

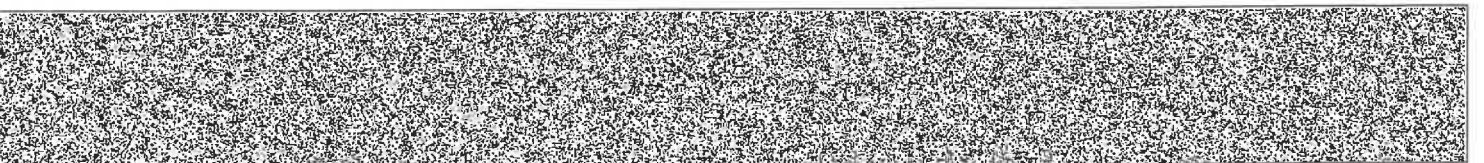
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2014년3월24일	제5층 제503호	철근콘크리트구조 36.85㎡	

( 대지권의 표시 )

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	816분의 23.70	2014년3월14일 대지권 2014년3월24일 등기
2			별도등기 있음 1토지(을구5번 (1),(2) 근저당권설정 등기) 2014년3월24일 등기
3			2번 별도등기 말소 2015년1월8일 등기

**【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )**

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2014년3월24일 제28456호		공유자 지분 2분의 1 이명순 670410-*****

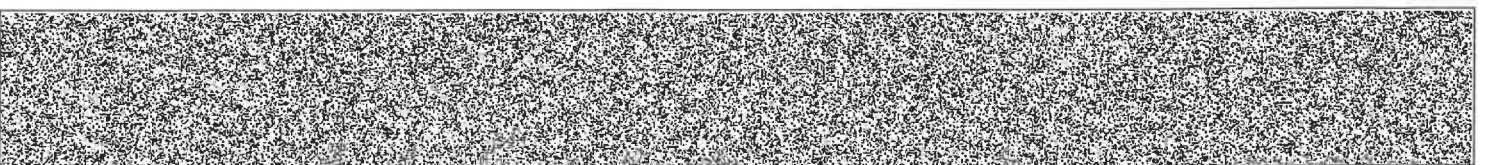


[집합건물] 경기도 부천시 원미구 도당동 29-11 베스트빌 제101동 제5층 제503호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경기도 광명시 오리로 801, 302동 1302호 (하안동,이편한세상센트레빌(아)) 지분 2분의 1 송은희 740805-***** 경기도 부천시 원미구 도약로 82, 2216동 2201호 (상동,진달래마을)
2	공유자전원지분전부 이전	2014년12월18일 제138650호	2014년2월1일 매매	소유자 장동영 810206-***** 강원도 평창군 진부면 송정택지1길 35,102동 1102호(석미아파트)
3	소유권이전	2015년5월15일 제63872호	2015년4월15일 매매	소유자 식용판 910925-***** 경기도 부천시 원미구 옥산로168번길 34, 302호(도당동,신성빌라) 거래가액 금145,000,000원
3-1	3번등기명의인표시 변경	2018년2월13일 제14297호	2017년12월7일 성분변경	이용민의 성명(명칭) 강용민
4	소유권이전	2022년3월28일 제25571호	2022년3월24일 매매	소유자 조석훈 800608-***** 울산광역시 북구 산하중앙1로 6, 104동 601호(산하동,블루마시티케이씨스위첸) 거래가액 금185,000,000원
5	압류	2024년9월24일 제79741호	2024년9월24일 압류(기획경제 실 장수과-007412)	권리자 부천시 3115
6	강제경매개시결정	2025년5월15일 제2332516호	2025년5월15일 인천지방법원 부천지원의 강제경매개시결 정(2025타경334 92)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (경기관리센터)

**【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )**

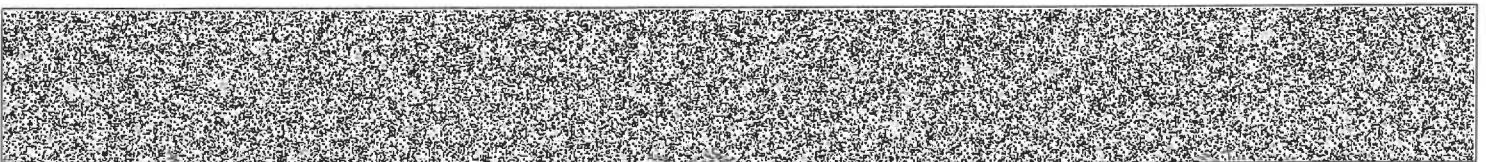
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2014년12월18일 제138651호	2014년12월18일 설정계약	채권최고액 금107,800,000원 채무자 장동영



[집합건물] 경기도 부천시 원미구 도당동 29-11 베스트빌 제101동 제5층 제503호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				<del>강원도 평창군 진부면 송정택지1길 35, 102동 1102호 (석미아파트) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가) (개포동지점)</del>
2	근저당권설정	2015년5월15일 제63874호	2015년5월15일 설정계약	<del>채권최고액 금107,800,000원 채무자 이용만 경기도 부천시 원미구 옥산로168번길 34, 302호(도당동, 신성빌라) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가) (개포동지점)</del>
3	1번근저당권설정등기말소	2015년5월18일 제64094호	2015년5월18일 해지	
4	2번근저당권설정등기말소	2022년2월25일 제15811호	2022년2월25일 해지	
5	주택임차권	2023년11월22일 제89304호	2023년11월21일 인천지방법원부천지원의 임차권등기명령 (2023카임2538)	임차보증금 금185,000,000원 범 위 건물의 전부 임대차계약일자 2022년1월20일 주민등록일자 2022년2월25일 점유개시일자 2022년2월25일 확정일자 2022년1월21일 임차권자 서경민 940216-***** 경기도 부천시 평천로849번길 69, 101동 503호 (도당동, 베스트빌)
5-1				5번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년11월22일 부기

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 경기도 부천시 원미구 도당동 29-11 베스트빌 제101동 제5층 제503호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 5월 19일

법원행정처 등기정보중앙관리소

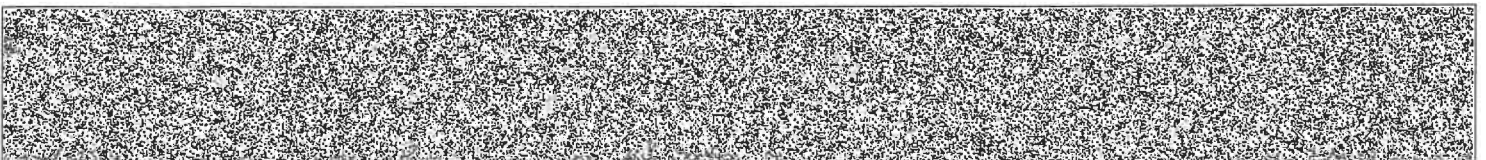
전산운영책임관



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

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 121202JUN0120505G010140191000001264300059048001112

발급확인번호 AAOB-ZDKV-2906

발행일 2025/05/19

# 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 1211-2014-001290

[집합건물] 경기도 부천시 원미구 도당동 29-11 베스트빌 제101동 제5층 제503호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
조석훈 (소유자)	800608-*****	단독소유	울산광역시 북구 산하중앙1로 6, 104동 601호(산하동, 블루마시티케이씨씨스위첸)	4

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	압류	2024년9월24일 제79741호	권리자 부천시	조석훈
6	강제경매개시결정	2025년5월15일 제2332516호	채권자 주택도시보증공사	조석훈

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	임차권설정	2023년11월22일 제89304호	임차보증금 금185,000,000원 임차권자 서경민	조석훈

## [ 참고 사항 ]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 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)

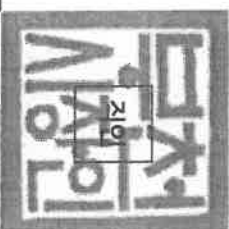
건물ID	2120141970000032		고유번호	4119210400-3-00290011		명칭	베스트빌 101동		호수/가구수/세대수	2호/0가구/16세대	
대지위치	경기도 부천시 원미구 도당동			지번	29-11	도로명주소	경기도 부천시 원미구 평천로849번길 69 (도당동)				
*대지면적	0㎡	연면적	77351㎡	*지역		*지구					
건축면적	236.68㎡	용적률 산정용 연면적	762.06㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택 제2종근린생활시설				
*건폐율	0%	*용적률	0%	높이	14.8m	지붕	(철근)콘크리트평사라브				
*조경면적	㎡	*공개공지/공간면적	㎡	*건축선 후퇴면적	㎡	*건축선 후퇴거리	m				

건축물 현황						건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		
주1	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설	104.62	주1	3층	철근콘크리트구조	다세대주택(도시형생활주택-단지형)	162.28		
주1	1층	철근콘크리트구조	주차장	11.45	주1	4층	철근콘크리트구조	다세대주택(도시형생활주택-단지형)	162.28		
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	8.32	주1	5층	철근콘크리트구조	다세대주택(도시형생활주택-단지형)	162.28		
주1	2층	철근콘크리트구조	다세대주택(도시형생활주택-단지형)	162.28			-이하(여백)-				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 5월 19일

부천시장



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)

경기도 부천시 원미구 도당동

대지위치	지번 관련 주소		명칭	베스트빌 101동	호수/가구수/세대수	2호/07가구/16세대
지번	29-11	지번 관련 주소	도로명주소	경기도 부천시 원미구 평천로849번길 69 (도당동)		
			도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장						승강기	허가일	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용			
건축주	이명순	670410-2*****									2013.8.6.
설계자	나혜선 세종 건축사사무소	부천시-건축사사무소-54	자주식	대	29 대	대	대	대	대	대	2013.8.6.
공사감리자	임봉학 삼성종합건축사사무소	부천시-건축사사무소-53	기계식	대	대	대	대	대	대	대	2013.8.21.
공사시공자 (원장관리인)	구자용 리더종합건설(주)	인천광역시-토목공사업 -04-115	전기차	대	대	대	대	대	대	대	2014.3.14.

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		내진능력		내진설계 해석법		관리계획 수립 여부	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	적용	지하수위	구조설계해석법	등가정적해석법	관리계획 수립 여부	건축물 관리점검 현황
			특수구조 건축물	미해당	지하수위	구조설계해석법	등가정적해석법		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	변동내용 및 원인	변동내용 및 원인	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2014.3.20.	원미구건축과 5085(14.03.14)호 건축물 사용승인 일림 에의거 신규작성	2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11)호에 의거 건 축물대장 내진설계 여부 기재				
2016.7.4.	『부천시 등의 명칭과 구역에 관한 조례』제 3034 호에 의거 행정구역 변경	2024.1.1.	『부천시구 및 동의 명칭과 구역에 관한 조례』제3953호 시행 2024. 1. 1.]에 의거 행정구역 변경				

\* 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)

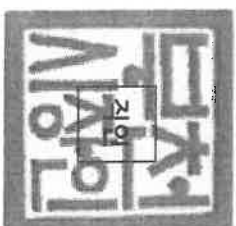
(2쪽 중 제1쪽)

건물D	2220141970000462	고유번호	4119210400-3-00290011	영칭	베스트빌 101동	호명칭	503
대지위치	경기도 부천시 원미구 도당동			지번	29-11	도로명주소	경기도 부천시 원미구 평천로849번길 69 (도당동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	조식훈			
주	5층	철근콘크리트구조	다세대주택(도시형생활주택-단지형)	36.85	800608-1*****	조식훈	물산광역시 북구 신하중안1로 6, 104동 601호(신하동, 블루마시티케이(써씨스위첸))	1/1	2022.3.28.
		-이하여백-							소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	4.3					
주	5층	철근콘크리트구조	주차장	0.33					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

### 부천시장



담당자:  
전 화:

발급일자: 2025년 5월 19일

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

297mmx210mm [백상지 (80g/㎡)]



