

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박일성 소유물건(2025타경33561)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
안소을

감정평가서번호: B2505-01-036

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)건일감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
안성태

(주)건일감정평가법인 대표이사 안성태 (서명또는인)

감정평가액	이억육천구백만원정 (₩269,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 안소율	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박일성 (2025타경33561)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
그 밖의 참고사항	-	2025.06.05	2025.06.04 ~ 2025.06.05	2025.06.05		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	269,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩269,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 부천시 소사구 심곡본동 소재 “부천역” 서측 인근에 위치하는 구분건물(디앤디 씨티 제7층 제703호)로서, 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 06월 04일 ~ 2025년 06월 05일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 05일임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

소재지	경기도 부천시 소사구 삼곡본동 535-23 디앤디씨티 제7층 제703호			사용승인 일자	2017.02.28		
건물 주용도	오피스텔			구조	철근콘크리트구조 평슬래브지붕		
전체층수	지하1층/지상10층			용도지역	일반상업지역		
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도	
일련 번호	해당 층·호수						
1	제7층 제703호	54.85	19.2	74.05	12.54	오피스텔	

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

나. 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 전유부분과 대지사용권은 일체성을 가지며, 일반적으로 일괄하여 거래가 되므로, 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 의거 “한국부동산연구원” 배분비율표 등을 참조하여 감정평가명세표상에 기재하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

다. 본건은 현장 조사 시 폐문 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부 확인치 못하였으며, 건축물 현황도 및 외부관찰 등을 근거로 표기하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

(1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성 등을 고려 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 조정은 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 산출과정

1) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일			
a	심곡본동 535-23	디앤디씨티 제6층 제6**호	56.28	2021.07.21	278,000,000	4,939,588	-
				2017.02.28			

2) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
#a	심곡본동 535-23	디앤디씨티 제6층 제6**호	54.85	경매	2024.12.16	260,000,000	4,740,201
					2017.02.28		
#b	심곡본동 535-23	디앤디씨티 제6층 제6**호	56.28	경매	2025.03.21	251,000,000	4,459,844
					2017.02.28		
#c	심곡본동 747-13외	부성힐하우스 제102동 제14층 제14**호	77.12	경매	2023.10.30	383,000,000	4,966,286
					2015.11.24		
#d	송내동 560-22	성도리치빌6차 제2층 제2**호	68.59	경매	2022.07.11	338,000,000	4,927,832
					2019.09.06		

3) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
전유면적 기준 4,800,000원/㎡ ~ 5,000,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 감정평가액의 산출 및 결정

(1) 적용사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 층별, 위치별, 평형별 효용이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 거래사례(a)를 선정함.

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일			
a	심곡본동 535-23	디앤디씨티 제6층 제6**호	56.28	2021.07.21	278,000,000	4,939,588	-
				2017.02.28			

(2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

(3) 시점수정

① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄴ. 사례와 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 “경기도 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였으며, 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

② 시점수정치 산정

-거래사례 <a> [경기도 오피스텔]

기 간	시점수정치	비 고
2021.07.21 ~ 2025.06.05	0.96325	지역 :경기도(21.07.21~25.06.05) 거래시점 : 2021.07.21, 2021년06월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.06.05, 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년04월 지수를 적용함 2021.07.21 매매 가격지수 (적용:2021년06월) : 101.23 2025.06.05 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 97.51 시점수정치 : $97.51/101.23 \approx 0.96325$

■ 시점수정의 결정

시점수정치
0.96325

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

- 본건 / 거래사례 (a)

구분	조건	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	동일 건물 내 사례로 외부요인은 동일함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.00	동일 건물 내 사례로 내부요인 동일함
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.03	향별효용 등에서 우세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함
누 계 치		1.030	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	결정가액 (원)
1	4,939,588	1.000	0.96325	1.030	4,900,800	54.85	268,808,880	269,000,000

III. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가전례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 적정하게 최종 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	소재지	명칭·동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
1	경기도 부천시 소사구 심곡본동 535-23	디앤디씨티 제7층 제703호	54.85	12.54	269,000,000
합 계			-	-	₩ 269,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 부천시 소사구 심곡본동 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 경인로 193번길 8-13	535-23 디앤디 씨티	오피스텔	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 10층				
				1층	18.52			
				2층 ~ 10층 각	202.09			
				지1층	139.43			
				지1층	22.05			
	1. 동 소	535-23	대	일반상업지역	341.8			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제7층 제703호	54.85	54.85	269,000,000	비준가액 (공용면적 : 19.2㎡ 포함)
					13.47			
				1 소유권대지권	341.8x-----	12.54		
	367.1							
토지 · 건물 토 지 : 107,600,000 건 물 : 161,400,000							배분내역	
합 계							₩269,000,000.-	
이 하					여 백			

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 부천시 소사구 심곡본동 소재 "부천역" 서측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔 및 다세대주택, 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로서 제반주위 환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 및 부천역(1호선) 등이 소재하는 바, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 10층 건내 제7층 제703호로서,
외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 기계식 주차설비 등이 되어 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

인접필지 대비 대체로 평탄한 세장형 토지로서, 오피스텔 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 폭 약4미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리및이용에관한법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에따른도로(도로일부포함) 임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

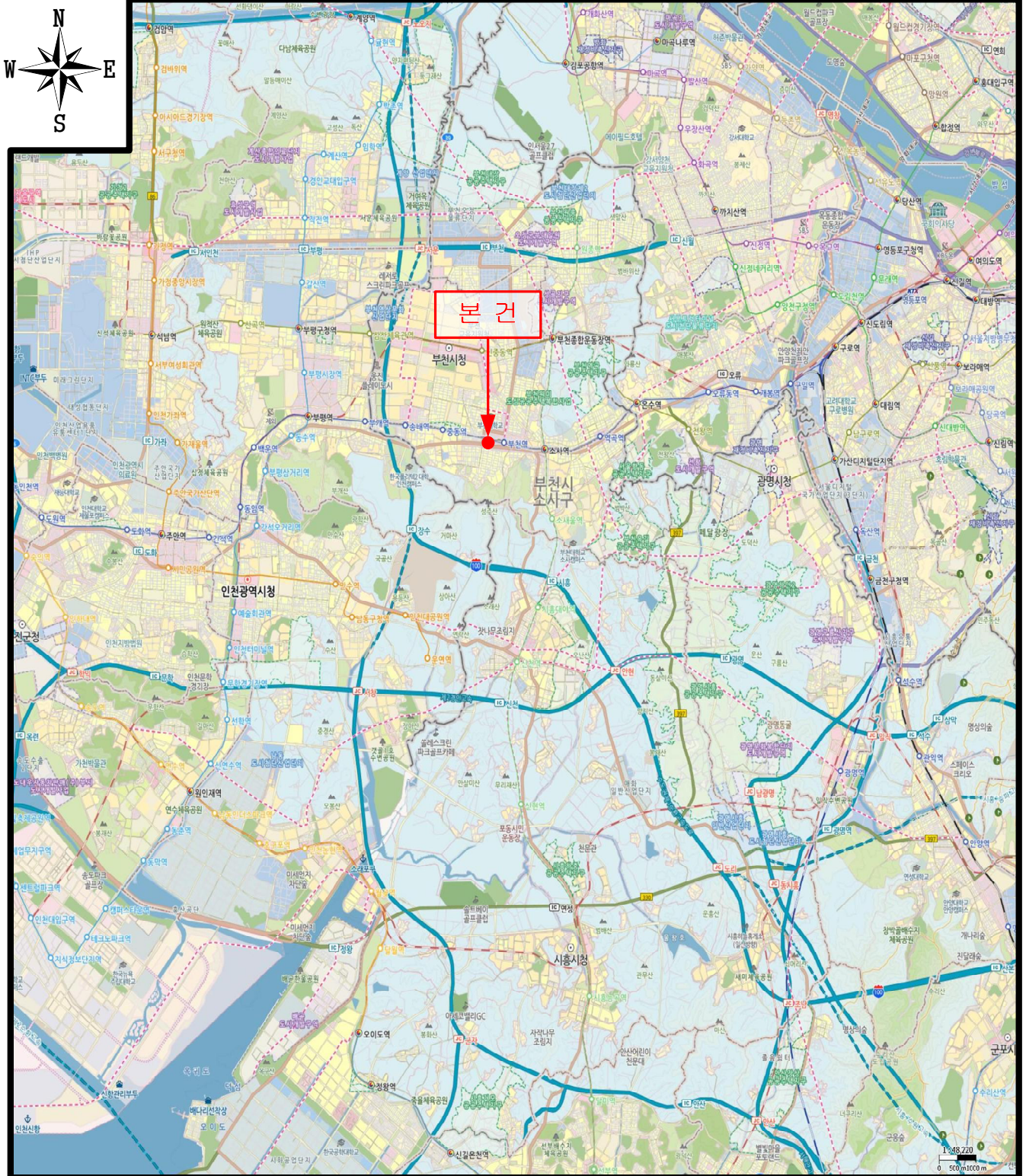
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도

소재지

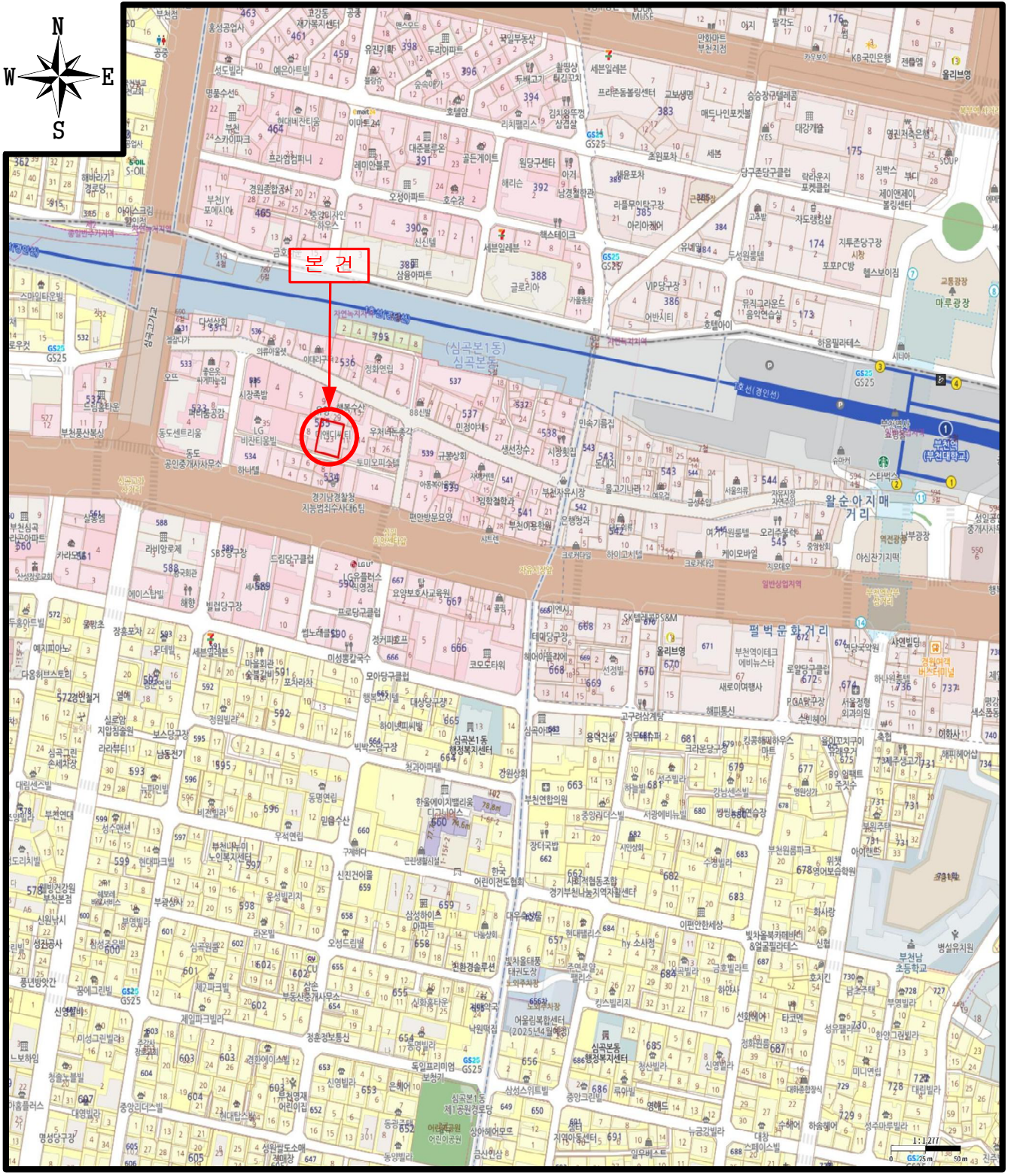
경기도 부천시 소사구 심곡본동 535-23 디앤디씨티 제7층 제703호



위 치 도

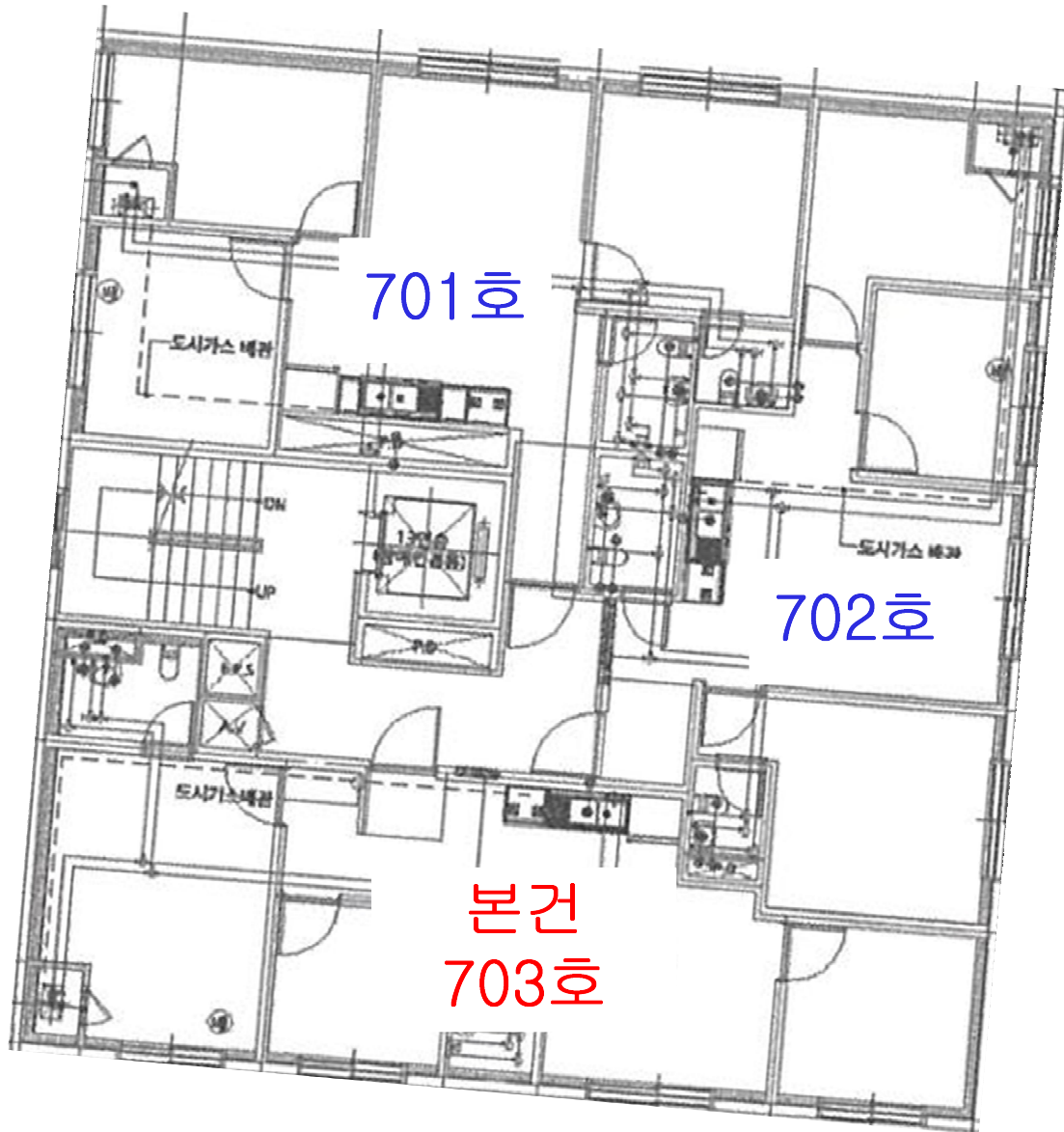
소재지

경기도 부천시 소사구 심곡본동 535-23 디앤디시티 제7층 제703호



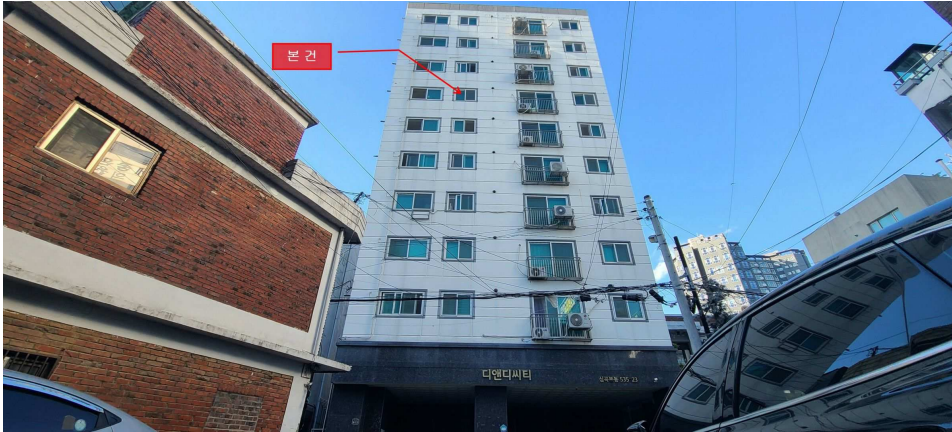
호 별 배 치 도

No Scale

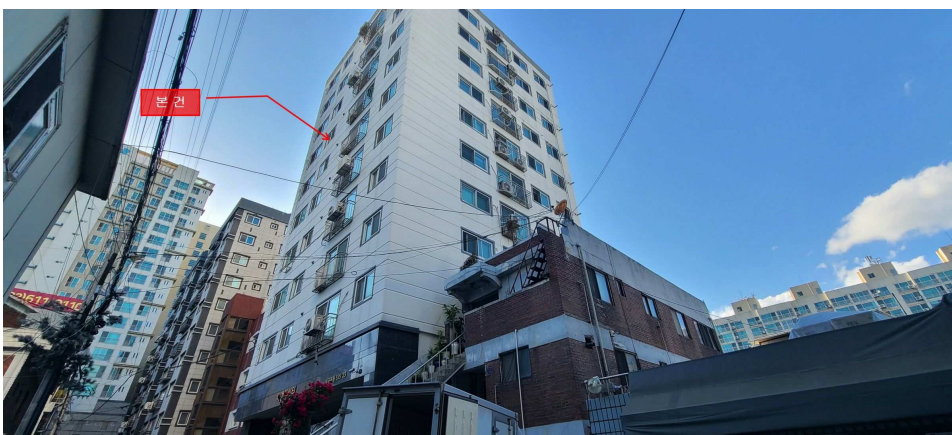


<경기도 부천시 소사구 심곡본동 535-23 디앤디씨티 제7층 제703호>

사 진 용 지

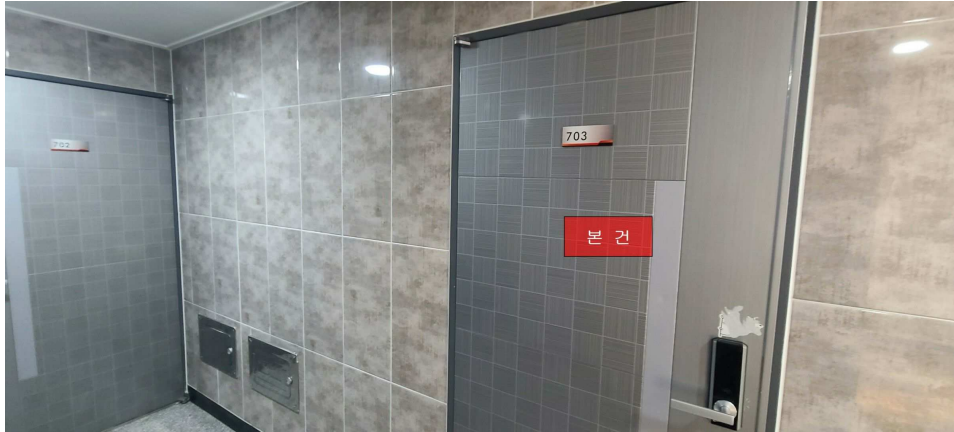


본건전경



본건전경

사 진 용 지



본건 현관 입구



주위 환경

회 보 서

우)10109 경기도 김포시 사우중로11번길 9, 5층 6,7,8,9호(사우동, 유림회관)

TEL. 031-996-7468
FAX. 031-996-7469

문서번호 : B2505-01-036

시행일자 : 2025-06-05

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 안소을

참 조 : 경매11계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

1. 저희 (주)건일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.05.27자 귀 제 『2025타경33561』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『박일성 소유물건(2025타경33561)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)건일감정평가법인

수수료 청구서

(전화: 031-996-7468, FAX: 031-996-7469)

문서번호 : B2505-01-036

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 안소율 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.05.27 자 귀 제 『 2025타경33561 』 호로
의뢰하신 『 경기도 부천시 소사구 심곡본동 535-23 디앤디씨티 7층 703호 』 에
대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	392,720	
실 비	여 비	220,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,200
	기타 실비	4,000
소 계	236,200	(250,000+219,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 392,720
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	628,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	62,800	
합 계	690,800	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	690,800	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

하나은행 : 447-910037-06704(예금주:(주)건일감정평가법인)

(주)건일감정평가법인 본사
대표이사 안성태



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

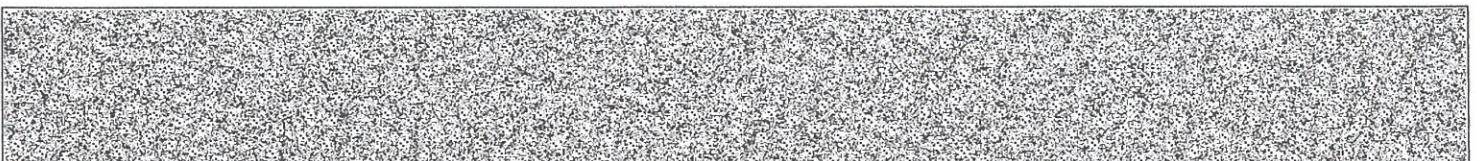
고유번호 1211-2017-001147



[집합건물] 경기도 부천시 소사구 심곡본동 535-23 디앤디씨터 제7층 제703호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년3월10일	경기도 부천시 심곡본동 535-23 디앤디씨터 [도로명주소] 경기도 부천시 경인로193번길 8-13	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 10층 오피스텔 1층 18.52㎡ 2층 202.09㎡ 3층 202.09㎡ 4층 202.09㎡ 5층 202.09㎡ 6층 202.09㎡ 7층 202.09㎡ 8층 202.09㎡ 9층 202.09㎡ 10층 202.09㎡ 지1층 139.43㎡ 지1층 22.05㎡	
2		경기도 부천시 소사구 심곡본동 535-23 디앤디씨터 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 경인로193번길 8-13	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 10층 오피스텔 1층 18.52㎡ 2층 202.09㎡ 3층 202.09㎡ 4층 202.09㎡ 5층 202.09㎡ 6층 202.09㎡ 7층 202.09㎡ 8층 202.09㎡ 9층 202.09㎡ 10층 202.09㎡ 지1층 139.43㎡ 지1층 22.05㎡	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 121202AST01205051010170271000001173700014736001112

발급확인번호 AAOC-RRKQ-1476

발행일 2025/05/27

[집합건물] 경기도 부천시 소사구 심곡본동 535-23 디앤디씨티 제7층 제703호

(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 부천시 심곡본동 535-23	대	341.8㎡	2017년3월10일 등기
2	1. 경기도 부천시 소사구 심곡본동 535-23	대	341.8㎡	2024년1월1일 1토지 행정구역명칭변경 2024년1월2일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

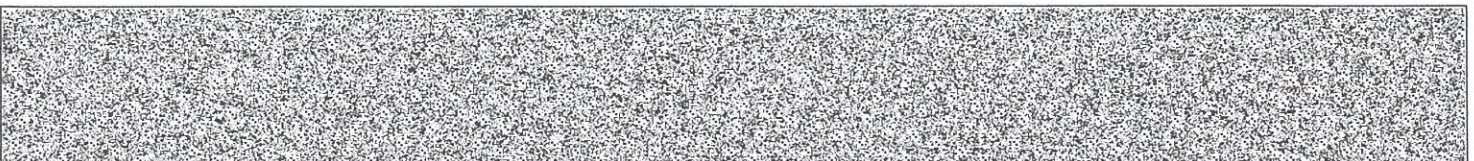
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2017년3월10일	제7층 제703호	철근콘크리트구조 54.85㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	367.1분의 13.47	2017년2월28일 대지권 2017년3월10일 등기

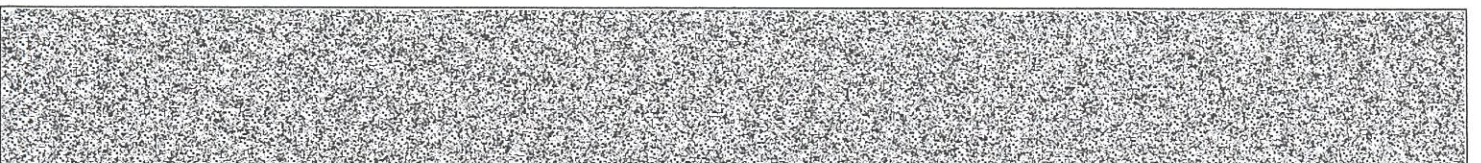
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년3월10일 제22187호		공유자 지분 2분의 1 최성구 470721-***** 경기도 부천시 심곡로33번길 35 (심곡본동) 지분 2분의 1 강영자 450522-***** 경기도 부천시 심곡로33번길 35 (심곡본동)
2	공유자전원지분전부 이전	2017년3월10일 제22188호	2017년3월10일 신탁	수탁자 아시아신탁주식회사 110111-3543801 서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층 (대치동, 케이티앤지타워)
	신탁			신탁원부 제2017-1103호

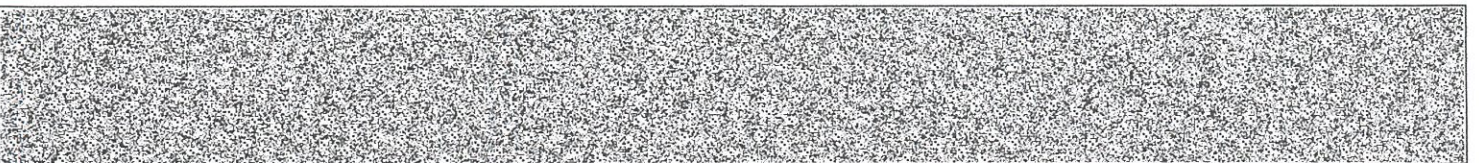


[집합건물] 경기도 부천시 소사구 심곡본동 535-23 디앤디씨티 제7층 제703호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	소유권이전	2017년3월16일 제24500호	2017년3월16일 신탁재산의귀속	공유자 지분 2분의 1 최성구 470721-***** 경기도 부천시 심곡로33번길 35 (심곡본동) 지분 2분의 1 강영자 450522-***** 경기도 부천시 심곡로33번길 35 (심곡본동)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	공유자전원지분전부 이전	2017년3월16일 제24501호	2017년3월16일 신탁	수탁자 주식회사생보부동산신탁 110111-1617434 서울특별시 서초구 강남대로 299(서초동)
	신탁			신탁원부 제2017-1187호
5	소유권이전	2017년6월30일 제60612호	2017년6월30일 신탁재산의귀속	공유자 지분 2분의 1 최성구 470721-***** 경기도 부천시 경인로193번길 8-13, 1001호 (심곡본동) 지분 2분의 1 강영자 450522-***** 경기도 부천시 경인로193번길 8-13, 1001호 (심곡본동)
	4번 신탁등기말소		신탁재산의귀속	
6	5번최성구지분전부 이전	2017년6월30일 제60613호	2017년2월19일 매매	공유자 지분 4분의 1 중국인 양복자 820312-***** 서울특별시 마포구 성미산로10길 36-11 (서교동) 지분 4분의 1 중국인 김찬수 821103-***** 서울특별시 마포구 성미산로10길 36-11 (서교동)
6-1	6번등기명의인표시 변경	2021년11월22일 제102620호	2019년3월8일 국적변경	양복자의 국적 대한민국인
6-2	6번등기명의인표시	2021년11월22일	2019년4월24일	양복자의 등록번호 820312-*****



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	변경	제102621호	등록번호변경	
7	5번강영자지분전부 이전	2017년6월30일 제60614호	2017년2월19일 매매	공유자 지분 4분의 1 중국인 양복자 820312-***** 서울특별시 마포구 성미산로10길 36-11 (서교동) 지분 4분의 1 중국인 김찬수 821103-***** 서울특별시 마포구 성미산로10길 36-11 (서교동)
7-1	7번등기명의인표시 변경	2021년11월22일 제102620호	2019년3월8일 국적변경	양복자의 국적 대한민국인
7-2	7번등기명의인표시 변경	2021년11월22일 제102621호	2019년4월24일 등록번호변경	양복자의 등록번호 820312-*****
8	공유자전원지분전부 이전	2021년11월22일 제102622호	2021년10월18일 매매	소유자 박일성 710625-***** 인천광역시 계양구 안남로 560, 210동 505호 (효성동, 뉴서울아파트) 거래가액 금273,000,000원
9	압류	2022년11월11일 제87038호	2022년11월10일 압류(징수과-17 649)	권리자 부천시 3115
10	압류	2023년7월5일 제50885호	2023년7월3일 압류(채납추적 과-티11922)	권리자 국 처분청 계양세무서장
11	가압류	2023년7월13일 제53246호	2023년7월13일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2023카단1 04220)	청구금액 금225,000,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동, 부산국제금융센터) (서울서부관리센터)
12	강제경매개시결정	2025년5월22일 제2513477호	2025년5월22일 인천지방법원 부천지원의 강제경매개시결 정(2025타경335	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (인천관리센터)



[집합건물] 경기도 부천시 소사구 심곡본동 535-23 디앤디씨티 제7층 제703호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			61)	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2017년6월30일 제60617호	2017년6월30일 설정계약	채권최고액 금195,600,000원 채무자 양복자 서울특별시 마포구 성미산로10길 36-11 (서교동) 근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 통일로 120 (충정로1가) (심곡동지점)
2	1번근저당권설정등기말소	2021년11월22일 제102660호	2021년11월22일 해지	
3	주택임차권	2023년11월27일 제90579호	2023년11월24일 인천지방법원부천지원의 임차권등기명령 (2023카임5227)	임차보증금 금273,000,000원 범 위 건물의 전부 임대차계약일자 2021년10월19일 주민등록일자 2021년11월22일 점유개시일자 2021년11월22일 확정일자 2021년10월19일 임차권자 전대현 940112-***** 경기도 부천시 경인로193번길 8-13, 703호 (심곡본동, 디앤디씨티)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년11월27일 부기

— 이 하 여 백 —

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 5월 27일

법원행정처 등기정보중앙관리소

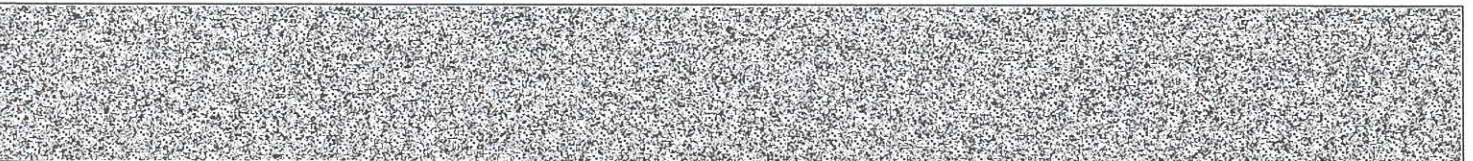
전산운영책임관



* 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 121202AST01205051010170271000001173700054736001112

발급확인번호 AAOC-RRKQ-1476

발행일 2025/05/27

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 탈소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1211-2017-001147

[집합건물] 경기도 부천시 소사구 심곡본동 535-23 디앤디씨티 제7층 제703호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박일성 (소유자)	710625-*****	단독소유	인천광역시 계양구 안남로 560, 210동 505호 (효성동, 뉴서울아파트)	8

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	압류	2022년11월11일 제87038호	권리자 부천시	박일성
10	압류	2023년7월5일 제50885호	권리자 국	박일성
11	가압류	2023년7월13일 제53246호	청구금액 금225,000,000 원 채권자 주택도시보증공사	박일성
12	강제경매개시결정	2025년5월22일 제2513477호	채권자 주택도시보증공사	박일성

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2023년11월27일 제90579호	임차보증금 금273,000,000원 임차권자 전대현	박일성

[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.

출력일시 : 2025년 5월 27일 오후 5시37분36초

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 1쪽)

건물ID	2120171960000102	고유번호	4119410200-3-05350023	명칭	다인디 씨티	호수/기구수/세대수	27호/0기/0세대
------	------------------	------	-----------------------	----	--------	------------	------------

대지위치	경기도 부천시 소사구 심곡본동	지번	535-23	도로명주소	경기도 부천시 소사구 경인로193번길 8-13(심곡본동)
------	------------------	----	--------	-------	---------------------------------

※대지면적	341.8 m ²	연면적	1,998.81 m ²	※지역	일반상업지역	※지구	병화지구 외 1	※구역	충수	지하: 1층 지상: 10층
-------	----------------------	-----	-------------------------	-----	--------	-----	----------	-----	----	----------------

건축면적	213 m ²	용적률	1,837.33 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	오피스텔	층수	지하: 1층 지상: 10층
------	--------------------	-----	-------------------------	-----	----------	-----	------	----	----------------

※건폐율	62.32 %	※용적률	537.55 %	높이	32.35 m	기종	평슬래브	부속건축물	동
------	---------	------	----------	----	---------	----	------	-------	---

※조경면적	51.9 m ²	※공개공지/공간 면적	m ²	※건축 후퇴면적	m ²	※건축 후퇴거리	m
-------	---------------------	-------------	----------------	----------	----------------	----------	---

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1층	철근콘크리트구조	기계실/주차장	139.43	주1	3층	철근콘크리트구조	오피스텔	202.09
주1	지1층	철근콘크리트구조	계단실/MDF실/펄프실	22.05	주1	4층	철근콘크리트구조	오피스텔	202.09
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실/경비실	18.52	주1	5층	철근콘크리트구조	오피스텔	202.09
주1	2층	철근콘크리트구조	오피스텔	202.09	주1	6층	철근콘크리트구조	오피스텔	202.09

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 5월 27일

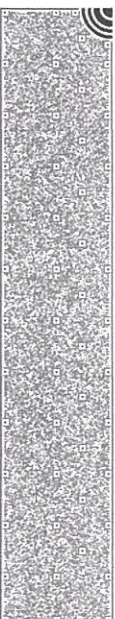
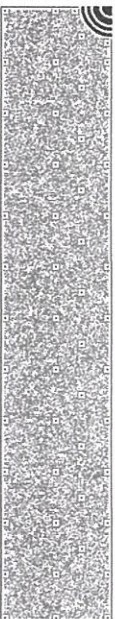
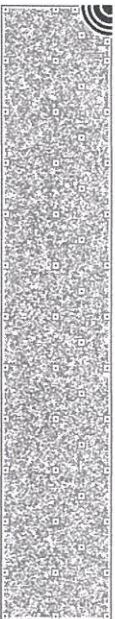
부천시장



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)

(2쪽중 2쪽)

대지위치 **경기도 부천시 소사구 삼곡본동**

명칭 **도로명주소** **도로명주소** **경기도 부천시 소사구 경인로193번길 8-13 (삼곡본동)**
 대면디 씨티 **호수/가구수/세대수** **27호/0가구/0세대**

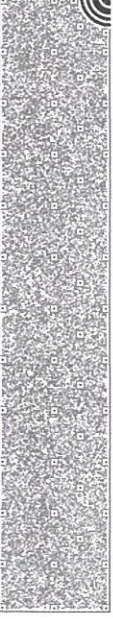
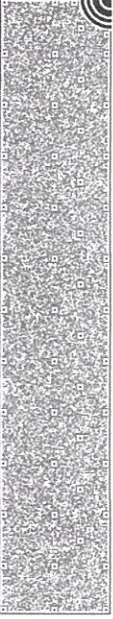
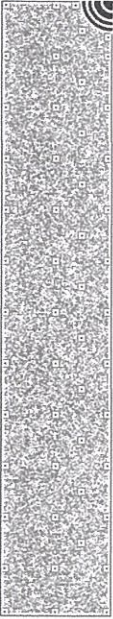
지번 **535-23** 지번 관련 주소 **도로명주소 관련 주소**

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기	허기일	인허가 시기			
	최성구 외 1인	19470721*****	구분	유내	유외	인근	면적			승용	비상용	
건축주	정광조 창성건축사사무소	부천시-건축사사무소-138	3 대	209.9 m ²	m ²	m ²	m ²	1 대	※금수설비(저수조) ※하수처리시설	대	창공일	2016.2.5.
설계자	박승중 건축사사무소	부천시-건축사사무소-130	24 대	144.4 m ²	m ²	m ²	m ²	형식	구분 수량 및 총용량	개	2016.3.11.	
공사감리자	권태인 거성종합건설주식회사	부천시-건축공사업-01-3736	대	m ²	m ²	m ²	m ²	부패탱크방범	지상	m ²	사용승인일	2017.2.28.
공사시공자 (현장관리인)	권태인 거성종합건설주식회사	부천시-건축공사업-01-3736	전기차	m ²	m ²	m ²	m ²	용량	지하	m ²		

*건축물 인증 현황		인증명		유효기간		성능		건축물 관리 현황	
								건축물 관리 현황	
								관리계획 수립 여부	
								건축물 관리점검 현황	
								종류	
								점검유효기간	

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
2017.3.3.		건축허가과-4448(17.2.28)호 건축허가사용승인에 의해 신규작성		변동일		- 이하야백 -		지구: 시가지경관지구(중심) - 이하야백 -	
2024.1.1.		「부천시 구 및 동의 명칭과 구역에 관한 조례」제3953호[시행 2024. 1. 1.]에 의거 행정구역 변경		변동일		- 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)

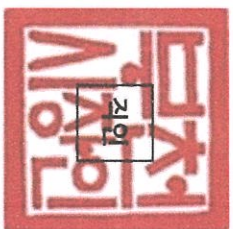
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220171960000881	고유번호	4119410200-3-05350023	명칭	디앤디 씨티	호명칭	703
대지위치	경기도 부천시 소사구 삼곡본동			지번	535-23	도로명주소	경기도 부천시 소사구 경인로193번길 8-13 (삼곡본동)

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	소유자 현황	
								변동일자	변동원인
주	7층	철근콘크리트구조	오피스텔	54.85	박일성 710625-1*****	인천광역시 계양구 인남로 560, 210동 505호 (효성동, 뉴서울아파트)	1/1	2021.11.22.	소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	지1층	철근콘크리트구조	기계실/주차장	5.12					
주	지1층	철근콘크리트구조	펌포실/MDF실	0.36					

이 등(축)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

부천시장

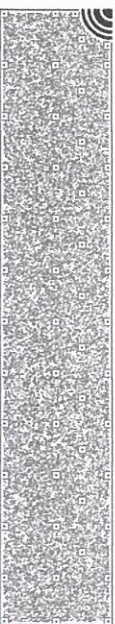
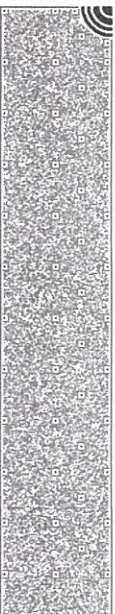
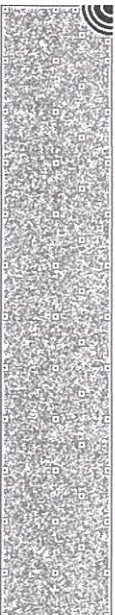


담당자: 전 화:

발급일자: 2025년 5월 27일

* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

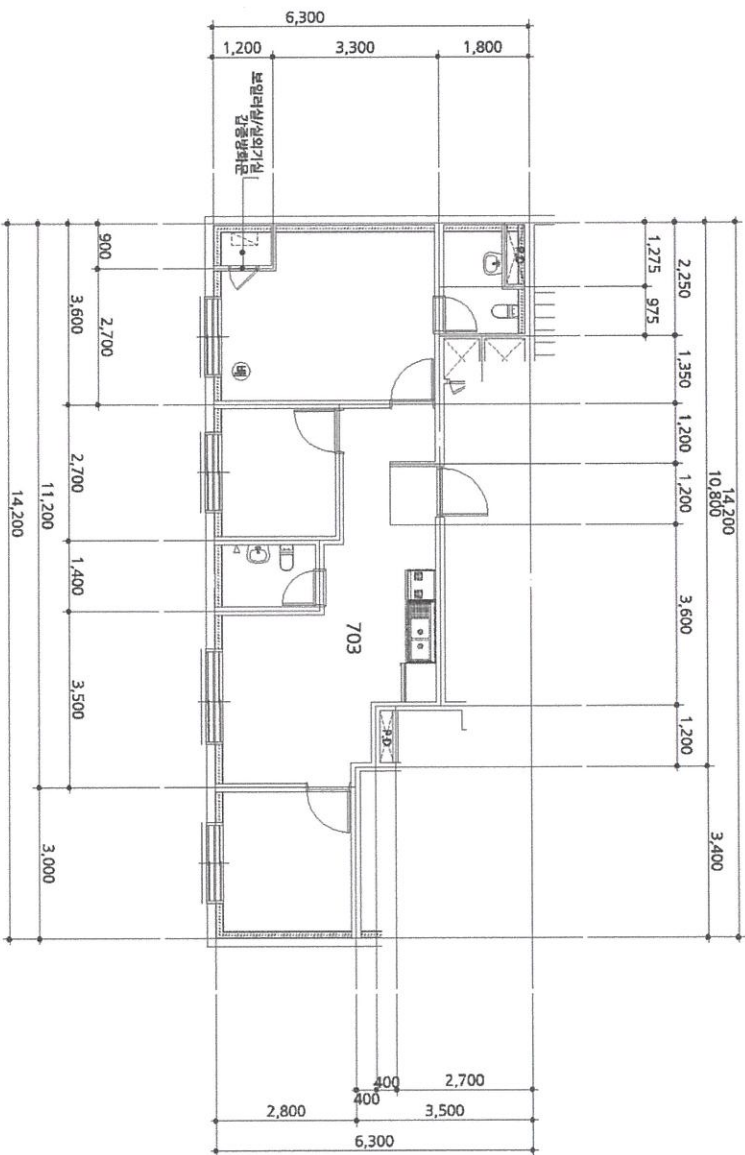
297mm×210mm [백상지 (809/㎡)]



건축물현황도

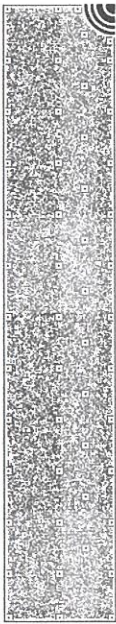
(1쪽중 1쪽)

건물ID	222017196000881	고유번호	4119410200-3-05350023	명칭	다민디 씨티
대지위치	경기도 부천시 소사구 삼곡본동	지번	535-23	도로명주소	경기도 부천시 소사구 경인로193번길 8-13 (삼곡본동)
건축물현황도					
면적					호명칭
					703



도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	황성건축사사무소 정광조 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	------------------------

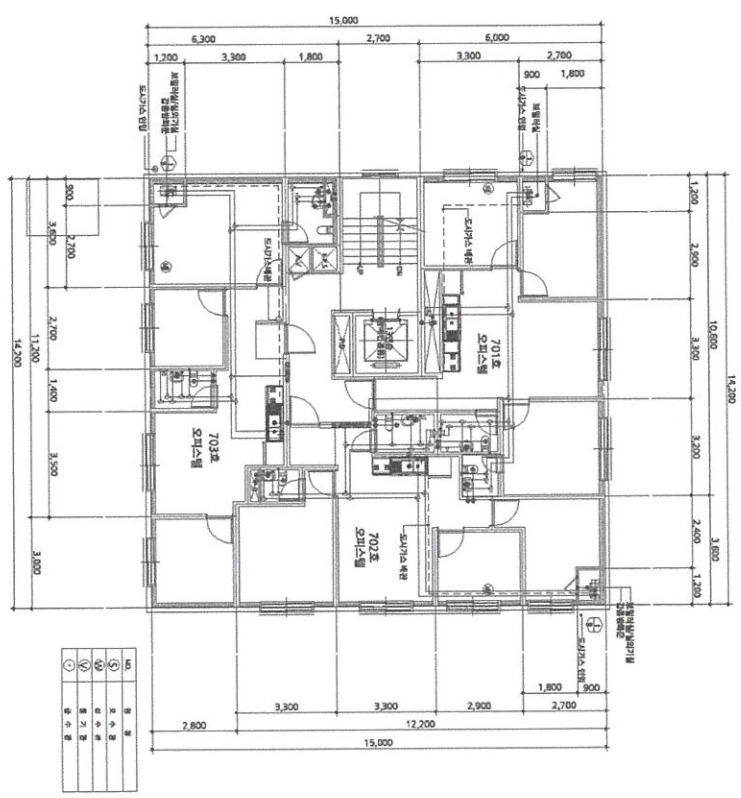
※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	212017196000102	고유번호	4119410200-3-05350023	명칭	디앤디 씨티	호수/가구수/세대수	27호/가구/0세대
대지위치	경기도 부천시 소사구 삼곡본동	지번	535-23	도로명주소	경기도 부천시 소사구 경인로193번길 8-13(삼곡본동)		



도면의 종류	평면도(7층)	축척	1 : 200	도면 작성자	창성건축사사무소 정광조 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	------------------------



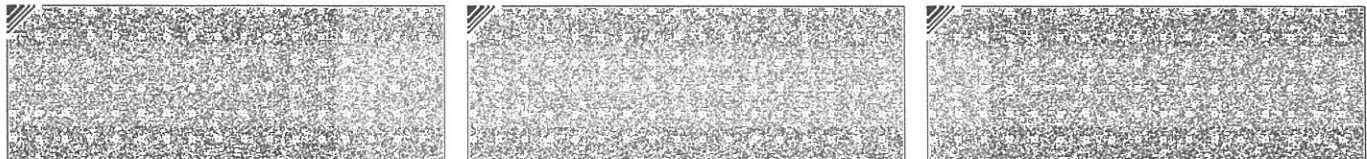


발급번호 : 202541194005234126

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 05/ 27

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	주식회사 건일감정평가법인	주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경기도 부천시 소사구 심곡본동		535-23	대	341.8
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과일역제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역 <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함) [이하공란]			
확인도면					범례
					<input type="checkbox"/> 철도보호지구 <input checked="" type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 방화지구 <input type="checkbox"/> 대로1류(폭 35m~40m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <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/ 27</p> <p style="text-align: center;">경기도 부천시 소사구</p>				축척 1/1000	수입증지 붙이는곳
				<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 수 수 료 전 자 결 제 인 원 </div>	



◆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 할 수 있습니다.