

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:

인천지방법원 부천지원
사법보좌관 표은정

건명:

윤석영
(2024타경5948)

평가서번호:

중앙 022026-0127-003

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>

(토지, 건물)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	일십구억삼천오백삼십삼만이천사십원정 (₩1,935,332,040.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정		감정평가목적	경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤석영 (2024타경5948)		감정평가조건	-		
목 록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2026.01.27	2026.01.27	2026.01.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	255.2	토지	255.2	5,100,000	1,301,520,000
	건물	458.42	건물	458.42	-	582,003,200
	(제시외건물)	(61.29)	(제시외건물)	(61.29)	-	51,808,840
합 계					₩1,935,332,040	

심
사
확
인

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

심사자 : 감정평가사 고 두 현

高 杜 鉉



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 부천시 소사구 옥길동 소재 '옥길새길중고등학교' 동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 인천지방법원 부천지원 경매7계의 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 감정평가조건

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

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 1월 27일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2026년 1월 27일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하였음.

나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

마. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

가. 본건 부동산에 소재하는 제시외건물(기호㉠~㉡)은 구조·사용자재·시공정도 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적은 개략적인 실측에 의하여 사정하였으며, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

나. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	옥길동 718-7	255.2	대	다가구 주택	1종일주	중로각지	정방형 평지	2,561,000	-
합계	-	255.2	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

나. 건물

기호	소재지	구조	층수	주용도	연면적(㎡)	사용승인일	비고
가	옥길동 718-7	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	지상4층	단독주택 (7가구)	458.42	2016.08.02	-
합계	-	-	-	-	458.42	-	-

※ 본건 건물은 상기 연면적 산정에서 제외되는 옥탑1층(면적 15.54㎡)이 소재함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2026.01.01]

기호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)
A	옥길동 721-5	260.9	대	단독주택	1종일주	소로한면	정방형 평지	2,232,000

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경기도 부천시 소사구 주거지역 (2026.01.01 ~ 2026.01.27)	0.193% (1.00193)	(1 + 0.00222 x 27/31) ≒ 1.00193

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.05	본건은 비교표준지대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.02	본건은 비교표준지대비 획지조건(각지 등)에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.071	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토경 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	시가 참고	2024.05.10	옥길동 7□□-1□	257	대	단독주택	1종 일주	중로한면 정방형	4,830,000	2,450,000
(2)	시가 참고	2023.07.10	옥길동 7□□-□	256.7	대	주상용	1종 일주	소로한면 정방형	4,590,000	2,569,000
(3)	담보	2024.02.14	옥길동 7□□-□	245.4	대	주상용	1종 일주	소로한면 가장형	4,530,000	2,723,000
(4)	담보	2025.06.20	옥길동 7□□-□	284.2	대	주상용	1종 일주	소로한면 정방형	4,970,000	2,947,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2023.10.05	옥길동 7□□-□	245.4	대	주상용	1종 일주	소로한면 가장형	4,570,000	2,694,000
비 고	거래금액 : 1,820,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조 주상용, 440.87㎡(사용승인일:2016.11.24) 건물단가 : 1,800,000원/㎡ × 44 ÷ 50 ≒ 1,580,000원/㎡ 토지단가 : (1,820,000,000원 - 1,580,000원/㎡ × 440.87㎡) ÷ 245.4㎡ ≒ 4,570,000원/㎡								

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
제1종일반주거지역 내 본건 유사 토지	5,000,000 ~ 5,200,000원/㎡	-

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경기 부천시 소사구 2025년 01월 ~ 2025년 12월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	2,079,108,090	1,341,100,000	64.5	7	2	28.6
주상복합(주거)	4,215,000,000	3,342,053,900	79.3	25	10	40.0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 A

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (1)	4,830,000	-	1.03882	1.000	0.950	4,766,625	2.131
비교표준지 공시지가	A	2,232,000	-	1.00193	-	-	2,236,308	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(1)>을 선정함.							
*2)사정보정	해당 없음.							
*3)시점수정	경기도 부천시 소사구 주거지역 (2024.05.10~2026.01.27)							1.03882
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.							1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	
	비고	비교표준지는 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.						

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.13

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	2,232,000	1.00193	1.000	1.071	2.13	5,101,532	5,100,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	5,100,000	255.2	1,301,520,000	-
합 계	-	255.2	1,301,520,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2023.10.05	옥길동 731-5	245.4	대	주상용	1종 일주	소로한면 가장형	4,570,000	2,694,000
비 고	거래금액 : 1,820,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조 주상용, 440.87㎡(사용승인일:2016.11.24) 건물단가 : 1,800,000원/㎡ × 44 ÷ 50 ≒ 1,580,000원/㎡ 토지단가 : (1,820,000,000원 - 1,580,000원/㎡ × 440.87㎡) ÷ 245.4㎡ ≒ 4,570,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
#1	경기도 부천시 소사구 주거지역 (2023.10.05 ~ 2026.01.27)	5.891% (1.05891)	$(1 + 0.00396 \times 27/31) \times (1 + 0.00430) \times (1 + 0.00425) \times (1 + 0.01915) \times (1 + 0.02466) \times (1 + 0.00222 \times 27/31)$ ≈ 1.05891

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.05	본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.02	본건은 사례대비 획지조건(각지 등)에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.071	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	4,570,000	1.00	1.05891	1.000	1.071	5,182,803	5,180,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	5,180,000	255.2	1,321,936,000	-
합 계	-	255.2	1,321,936,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	1,301,520,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	1,321,936,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	5,100,000	255.2	1,301,520,000	-
합 계	-	255.2	1,301,520,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리 상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2024년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,984,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,713,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가(원/㎡)	비고
가	1층	29.64	계단실, 창고	철근콘크리트구조	800,000	-
	2~4층	428.78	다가구주택	철근콘크리트구조	1,550,000	-

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

기호	구분	부대설비 내역	부대설비 보정단가(원/㎡)	비고
가	2~4층	위생 및 급·배수설비, 난방설비 등	50,000	-

※ 기타 기본적인 부대설비는 표준단가에 포함함.

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축 단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
가	1층	800,000	-	800,000	-
	2~4층	1,550,000	50,000	1,600,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
가	1층	2016.08.02	800,000	50	9	9	41/50	656,000	656,000
	2~4층		1,600,000	50	9	9	41/50	1,312,000	1,312,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

4. 건물가액의 결정

기 호	구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
가	1층	656,000	29.64	19,443,840	-
	2~4층	1,312,000	428.78	562,559,360	-
합계		-	458.42	582,003,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고	
토지	1	5,100,000	255.2	1,301,520,000	-	
토지소계		-	255.2	1,301,520,000	-	
건물	가	1층	656,000	29.64	19,443,840	-
		2~4층	1,312,000	428.78	562,559,360	-
건물소계		-	458.42	582,003,200	-	
제시외 건물	㉠~㉡	-	61.29	51,808,840	-	
제시외건물소계		-	61.29	51,808,840	-	
합 계		-	-	1,935,332,040	-	

2. 결정의견

본건은 제1종일반주거지역 내에 소재하는 주거용 부동산으로서 주위환경 및 인근 토지의 이용상황 등을 고려할 때 현재 이용상황은 최유효이용으로 판단되며 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가 기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

(토지 · 건물)감정평가명세서

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)		
1	경기도 부천시 소사구 옥길동	718-7	대	제1종일반주거지역	255.2	255.2	5,100,000	1,301,520,000		
가	" [도로명] 경기도 부천시 소사구 양지로 176번길 26 (옥길동)	718-7 위지상	단독주택 (7가구)	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층						
					1층	29.64	29.64	656,000	19,443,840	800,000 x 41/50
					2층	149.06	428.78	1,312,000	562,559,360	1,600,000 x 41/50
					3층	152.91				
					4층	126.81				
	소 계						₩1,869,881,280			
(제시외건물)								
㉠	경기도 부천시 소사구 옥길동	718-7	확장형 발코니	철근콘크리트구조	(3.85)	(3.85)	100,000	385,000	2층소재	
㉡	"	718-7	복층	철근콘크리트구조	(17.805)	(17.805)	984,000	17,520,120	4층소재	
㉢	"	718-7	복층	철근콘크리트구조	(24.095)	(24.095)	984,000	23,709,480	4층소재	
㉣	"	718-7	계단실	철근콘크리트구조	(15.54)	(15.54)	656,000	10,194,240	옥탑소재	
	소 계							₩51,808,840		
	합 계							₩1,935,332,040		

토지평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 형태 및 이용상태 |
| 4. 인접 도로상태 | 5. 토지이용계획 및 제한상태 | 6. 제시목록 외의 물건 |
| 7. 공부와의 차이 | 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 부천시 소사구 옥길동 소재 '옥길새길중고등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 다가구주택, 단독주택, 일부 근린생활시설 등이 소재하는 지대임.

2. 교통상황

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

인접 도로 대비 대체로 등고 평탄한 정방형의 토지이고 주거용(다가구주택) 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 남동측으로 중로변 및 북측으로 소로변의 포장도로에 각각 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(옥길공공주택지구 지구단위계획구역), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 상대보호구역(옥길새길중,고등학교-부천교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(옥길유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(외국인 등 토지거래허가구역, 대상:단독,다가구,아파트,연립,다세대(2025.8.26.~2026.8.25.))

6. 제시목록 외의 물건

본건 부동산에는 '지적개황도 및 건물개황도'와 같이 제시외건물 기호(㉠~㉡)가 소재함.

7. 공부와의 차이

토지평가요항표

1. 위치 및 주위환경 4. 인접 도로상태 7. 공부와의 차이	2. 교통상황 5. 토지이용계획 및 제한상태 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	3. 형태 및 이용상태 6. 제시목록 외의 물건
<p>없음.</p> <p>8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> <p>없음.</p>		

건물평가요항표

- | | | |
|-------------|------------|-----------------------|
| 1. 건물의 구조 | 2. 이용상태 | 3. 설비내역 |
| 4. 부합물 및 종물 | 5. 공부와의 차이 | 6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

1. 건물의 구조

구조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 건물로서
외벽 : 외장 석재 마감 등
내벽 : 벽지 붙임, 일부 타일 붙임 등
창호 : 하이샷시 창호 등임.

2. 이용상태

1층 : 계단실 및 창고로 이용중임.
2~4층 : 다가구주택으로 이용중임.

3. 설비내역

위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방설비가 되어있음.

4. 부합물 및 종물

없음.

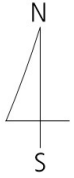
5. 공부와의 차이

없음.

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

광역 위치도



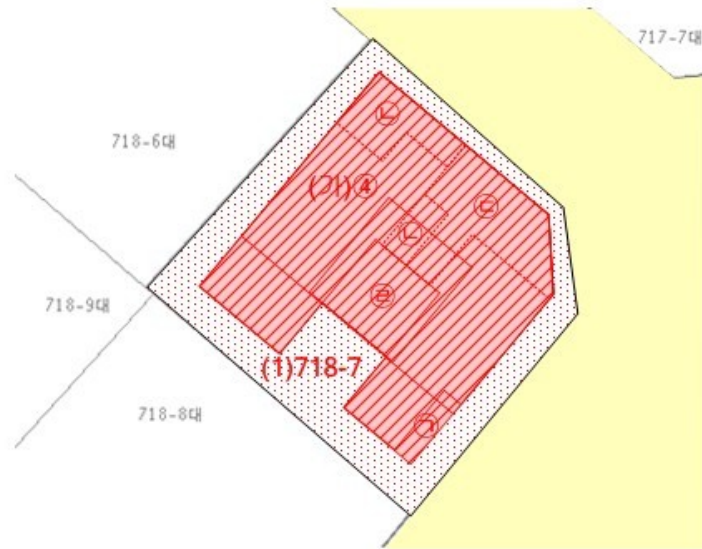
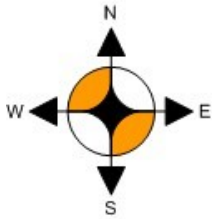
소재지	경기도 부천시 소사구 옥길동 718-7
-----	-----------------------



지 적 개 황 도

S=1/600

S = 1 / 300



범 례	 평가대상토지	 도로선	 도시계획시설 도로선
	 용도지역구분선	 평가건물 1층	 평가건물 2층
	 평가건물 3층이상	 평가제외건물	 제시외건물

건물개황도

NO SCALE



NON SCALE



(가)2층

※제시건물

기호(가) 2층 : 공부와의 동일성이 인정됨. (공부상면적 : 149.06㎡)

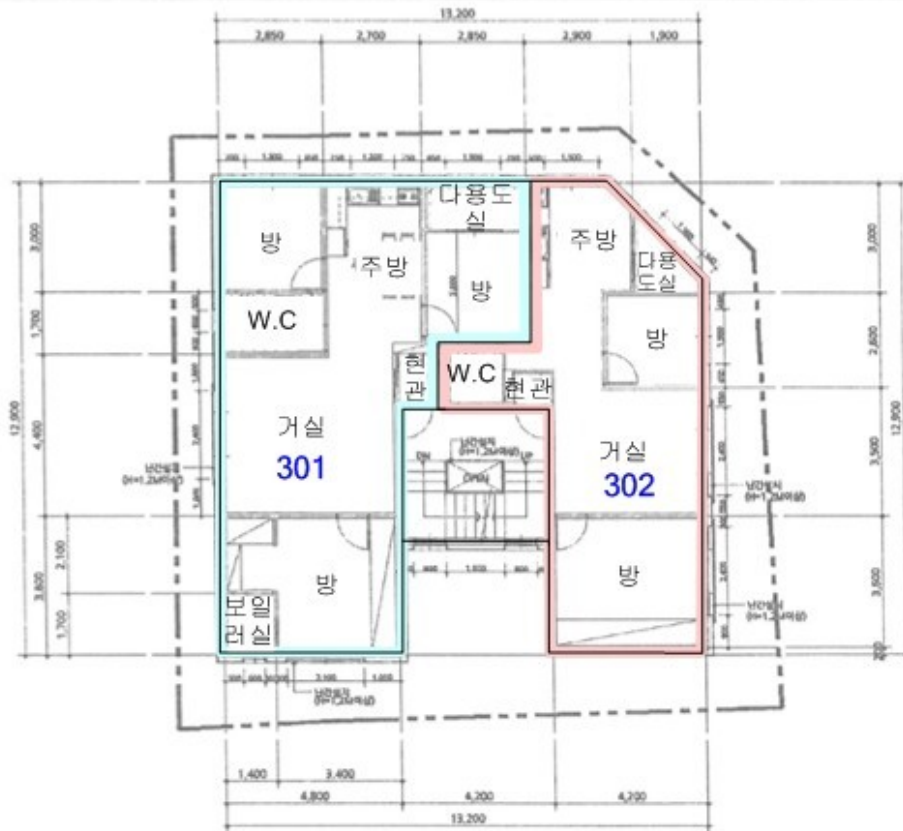
※제시외건물

기호 ㉠ : 철근콘크리트구조, 확장형발코니, 약 3.85㎡

건물개황도

NO SCALE

NON SCALE



(가)3층

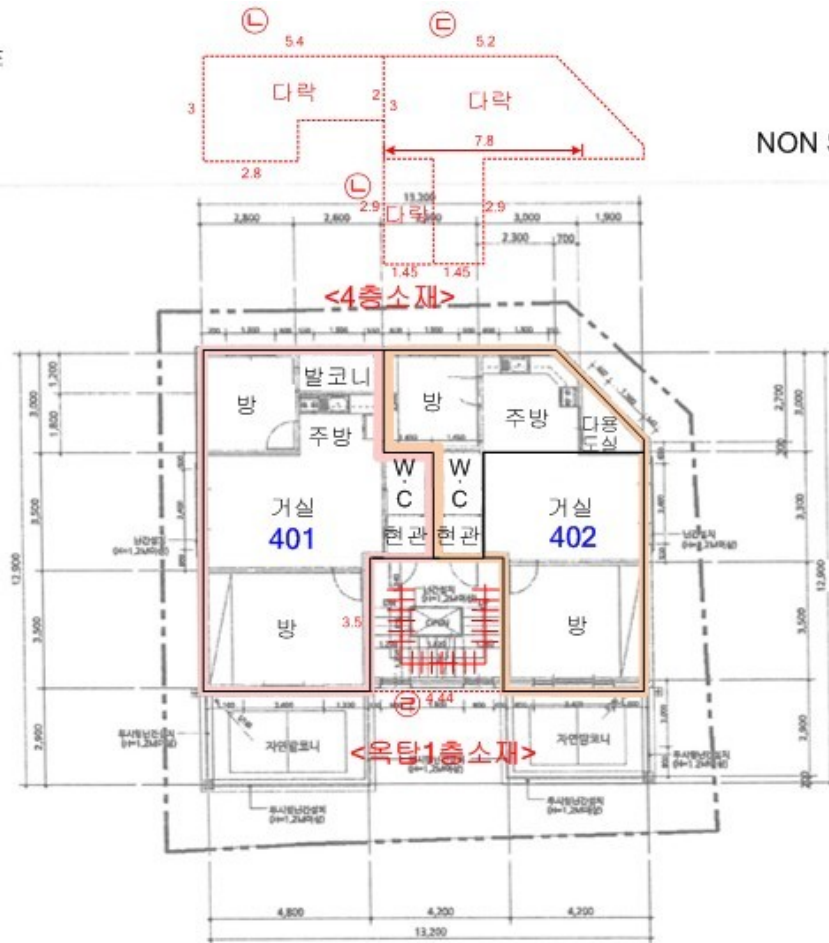
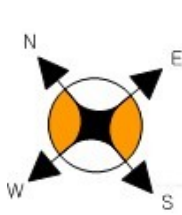
※제시건물

기호(가) 3층 : 공부와의 동일성이 인정됨. (공부상면적 : 152.91㎡)

건물개황도

NO SCALE

NON SCALE



(가)4층

※제시건물

기호(가) 4층 : 공부와의 동일성이 인정됨. (공부상면적 : 126.81㎡)

※제시외건물

기호㉠ : 철근콘크리트구조, 다락(4층 복층소재), 약 17.805㎡

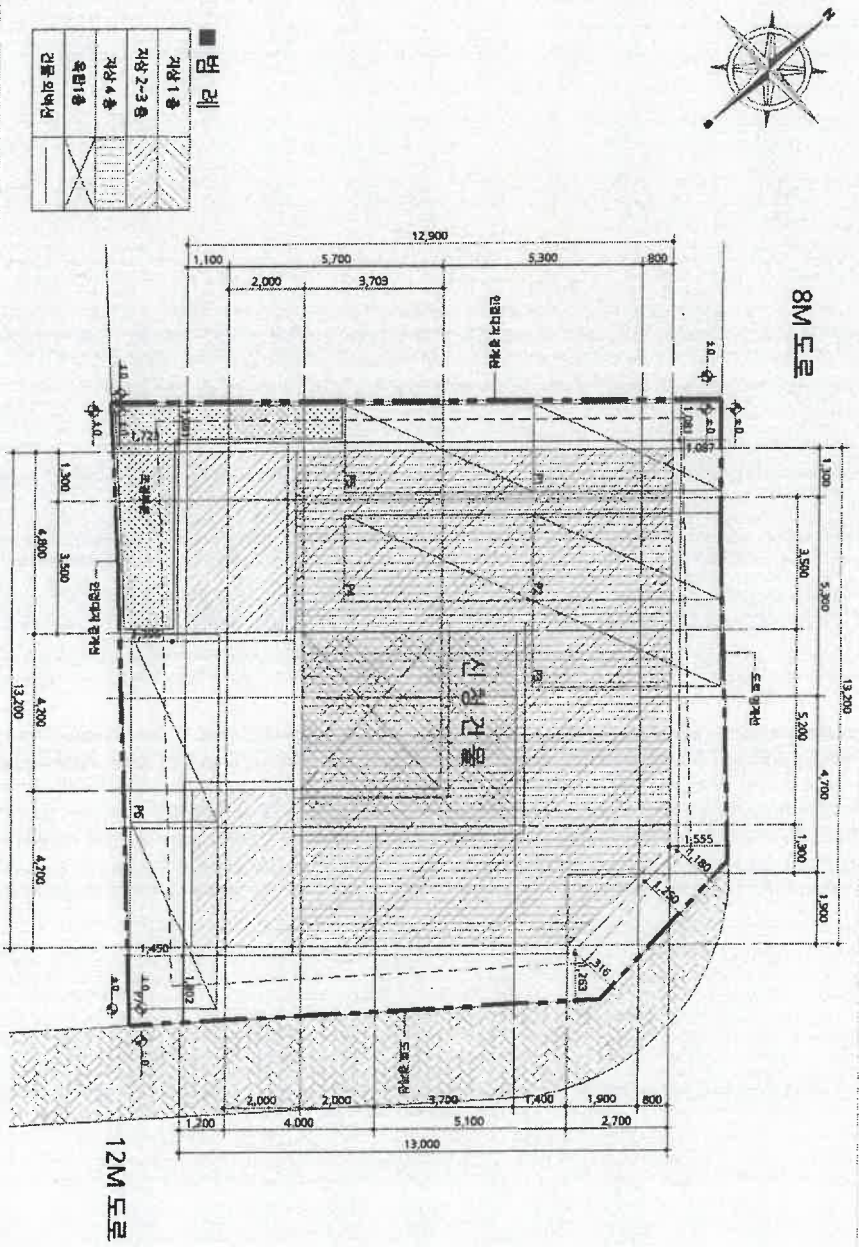
기호㉡ : 철근콘크리트구조, 다락(4층 복층소재), 약 24.095㎡

기호㉢ : 철근콘크리트구조, 계단실(옥탑1층소재), 15.54㎡

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120161960000116	고유번호	4119410600-1-07180007	명칭	호수가구수/세대수 0호/7가구/0세대	
대지위치	경기도 부천시 소사구 옥길동		지번	718-7	도로명주소	경기도 부천시 소사구 양지로176번길 26 (옥길동)



00205
부평구
100원

도시의공 26.1.27
B62D02

공제불합사자 112235049

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

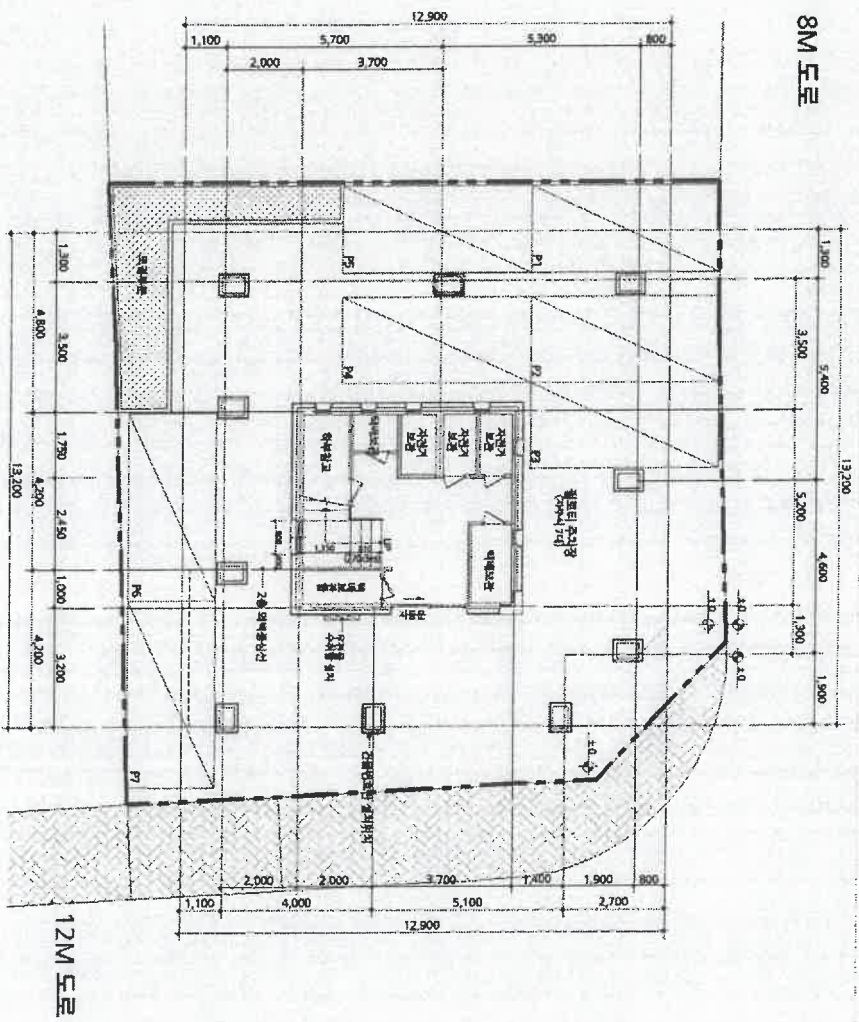
축적
1 : 150
도면 작성자
백록건축사사무소 건축사 유병기 (서명 또는 인)



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120161960000116	고유번호	4119410600-1-07180007	명칭	호수가구수/세대수
대지위치	경기도 부천시 소사구 옥길동	지번	718-7	도로명주소	0호7가구0세대
					경기도 부천시 소사구 양지로176번길 26 (옥길동)



00215
부평구
100원

도면의 총액 826,127
BG2D02

공차발생사유: 11-22-56775

건축
인원광역
부평구청장

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

축척 1:150

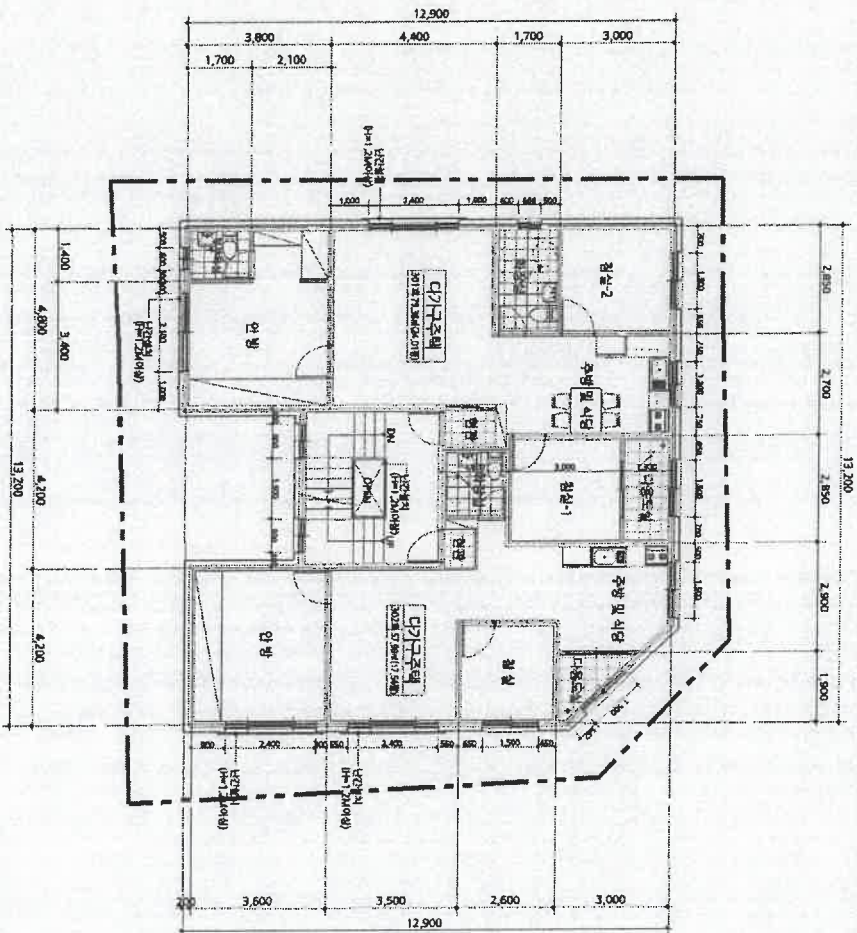
도면 작성자 백록건축사사무소 건축사 양병우 (서명 또는 인)

인원광역
시도평면
297mm×210mm(백상지 80g/㎡)

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120161960000116	고유번호	4119410600-1-07180007	명칭	호수가구속/세대수
대지위치	경기도 부천시 소사구 옥길동	지번	718-7	도로명주소	0호/7가구/0세대
					경기도 부천시 소사구 양지로176번길 26 (옥길동)



00235
부평구
100원

도시의 공 26.1.27
B62D02

중지발행사자: 11-22-56760

건축
인쇄
판면
부평구청장

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

1 : 150

도면 작성자 백록건축사사무소

건축사 인영

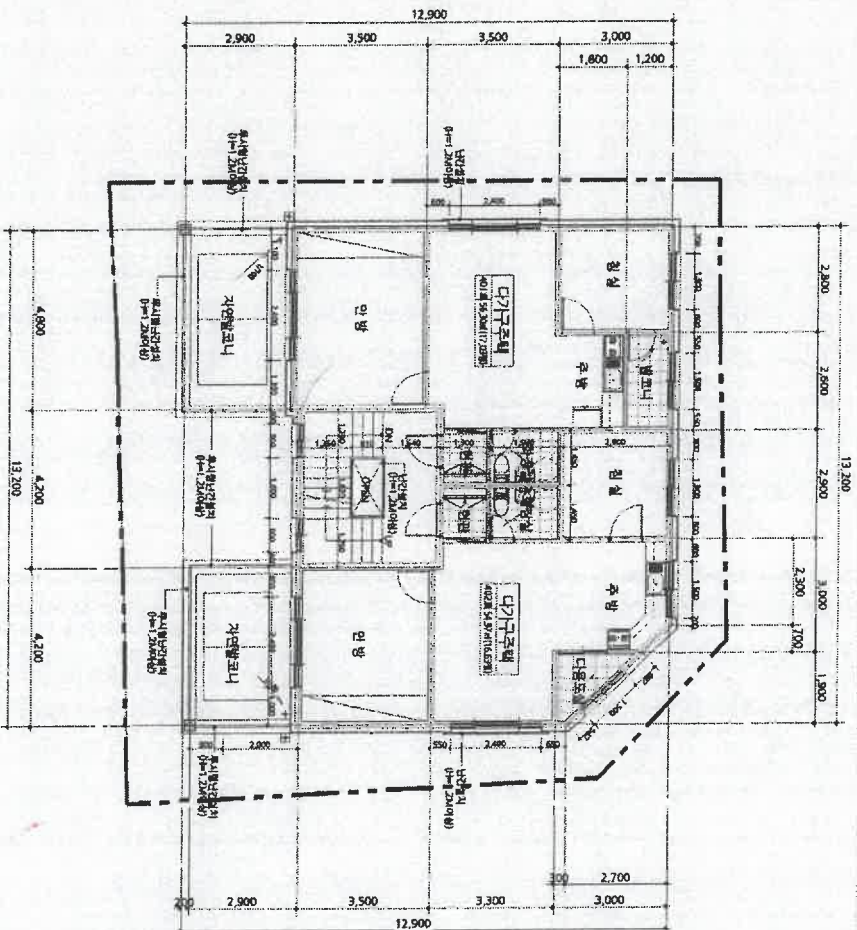
인쇄 또는 인



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120161960000116	고유번호	4119410600-1-07180007	명칭	호수가구숙/세대수
대지위치	경기도 부천시 소사구 옥길동	지번	718-7	도로명주소	0호/7가구/0세대
					경기도 부천시 소사구 양지로176번길 26 (옥길동)



0024S
부평구
100원

도면의 총면적 B26.1.27
BG2D02
공시발음사: 11-22-20702

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

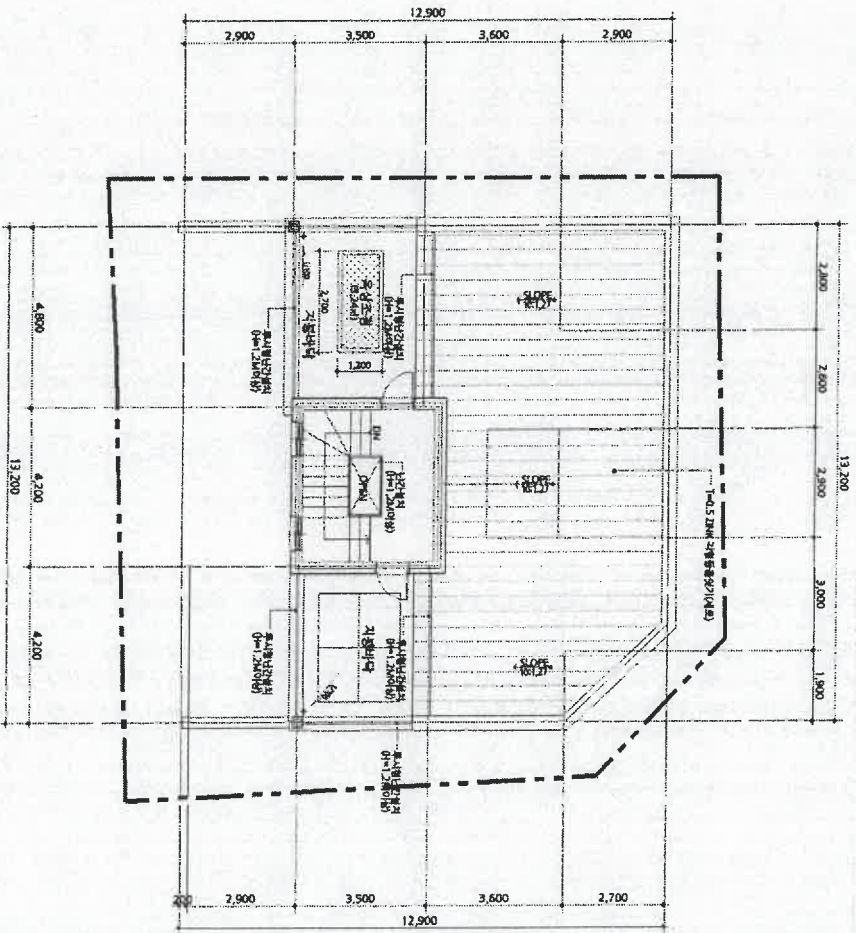
1 : 150
도면 작성자
백록건축사사무소 건축사 이용규 (서명 또는 인)



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120161960000116	고유번호	4119410600-1-07180007	명칭	호수기구수/세대수
대지위치	경기도 부천시 소사구 옥길동	지번	718-7	도로명주소	0호/7기구/0세대
					경기도 부천시 소사구 양지로176번길 26 (옥길동)



00255
부평구
100원

도면의 총면적 26.1.27
BG2D02

공차발생사유: 11:22, 97:84

인쇄면적 26.1.27
인쇄면적 26.1.27
인쇄면적 26.1.27

건축물현황도
부평구청장

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

축척	1 : 150	도면 작성자	백록건축사사무소
----	---------	--------	----------

인쇄면적 26.1.27
인쇄면적 26.1.27
인쇄면적 26.1.27

인쇄면적 26.1.27
인쇄면적 26.1.27
인쇄면적 26.1.27

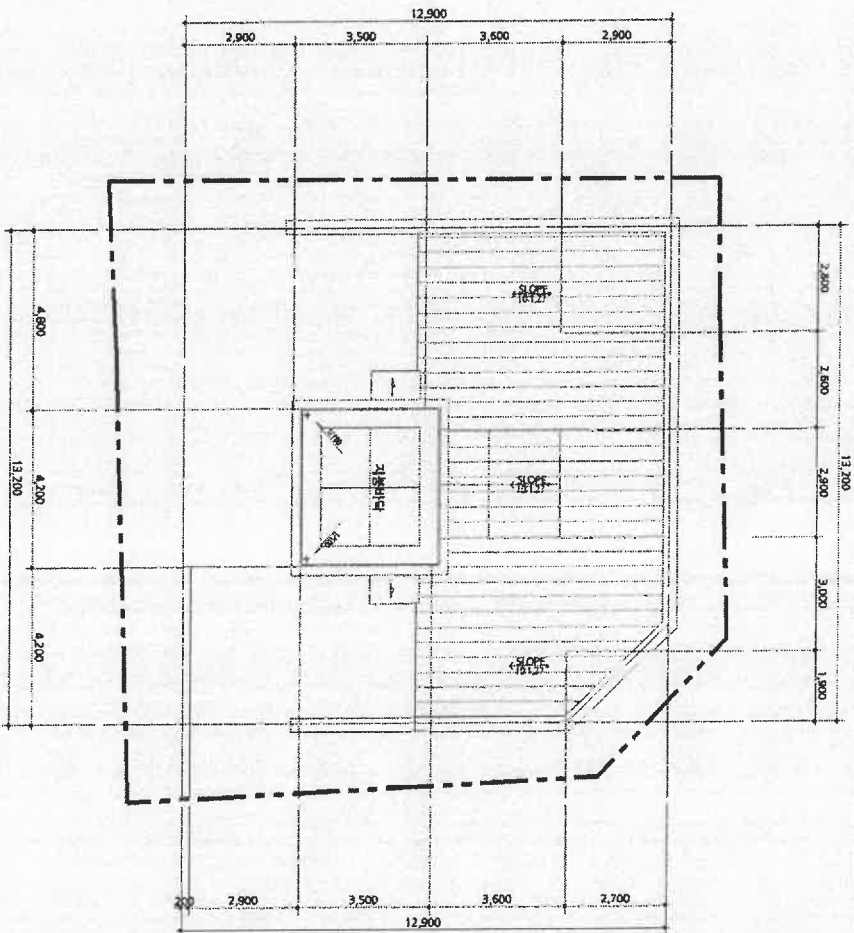
인쇄면적 26.1.27
인쇄면적 26.1.27
인쇄면적 26.1.27

인쇄면적 26.1.27
인쇄면적 26.1.27
인쇄면적 26.1.27

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120161960000116	고유번호	4119410600-1-07180007	명칭	호수기구수/세대수
대지위치	경기도 부천시 소사구 옥길동	지번	718-7	도로명주소	0호7기구/0세대
					경기도 부천시 소사구 양지로176번길 26 (옥길동)



00265
부평구
100원

도면의 중 26.1.27
BG2D02
공시발행일자: 11.27.13.200

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

축척 1:150
도면 작성자 백록건축사사무소 건축사 겸 배
인원광역
297mm×210mm [백상지 80g/m²]

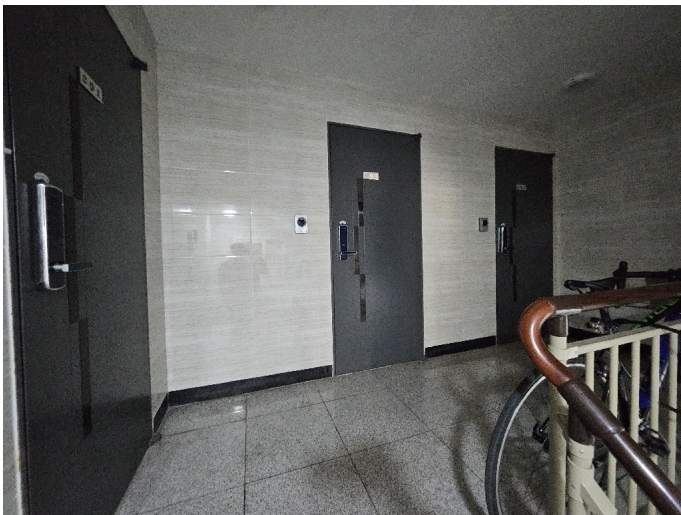
사진용지



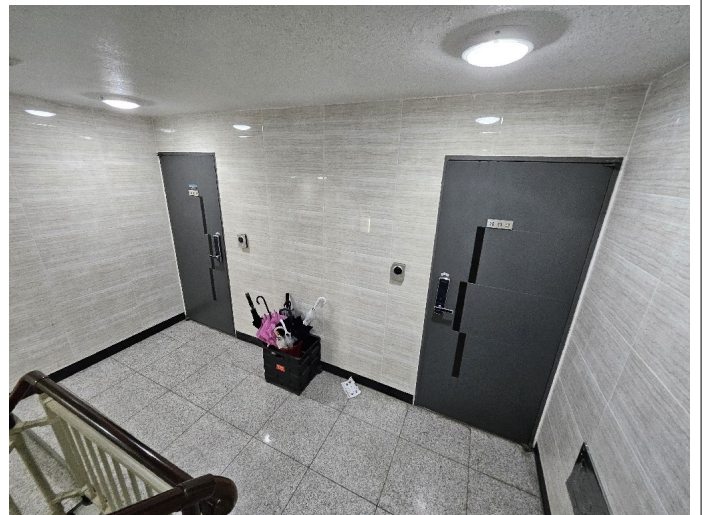
남측



기호(가)1층



기호(가)2층



기호(가)3층

사진용지



기호(가)4층



기호(가)4층



기호(가)4층



부합물 및 종물 기호㉠

사진용지



부합물 및 종물 기호㉠



부합물 및 종물 기호㉡



부합물 및 종물 기호㉢



부합물 및 종물 기호㉣

사진용지



부합물 및 종물 기호㉔



복동측

(주)중앙감정평가법인

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

문서번호 : 중앙 022026-0127-003

수신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.01.27 자 귀 제

2024타경5948(2)

호로

의뢰하신

윤석영님 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	1,554,612	(1,935,332,040x(8/10,000)+395,000) * 0.8 =1,554,612 *재출장으로실비 추가 됨 *청구액은 기납부액 제외 추가분만 청구함
실비	440,000	
여비교통비	—	
토지조사비	20,000	
물건조사비	6,700	
공부발급비	22,000	
기타실비	—	
특별용역비	—	
소계	488,700	
공급가액	2,043,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	204,300	
합계	2,247,300	
기납부 착수금	—	
정산청구액	2,247,300	

붙임 : 감정평가서 1부

나. 송금처 『 사업자등록번호 : 122-85-20259 』

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0127003" 로 해주시면 감사하겠습니다.

경인지사장



발급번호 : 202641194005690148

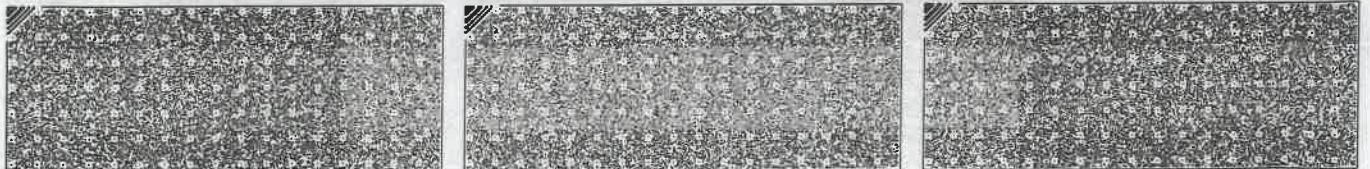
발행매수 : 1/2

발급일 : 2026/ 01/ 27

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 소사구 옥길동		718-7	대	255.2	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(옥길공공주택지구 지구단위계획구역), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법> 상대보호구역(옥길새길중·고등학교-부천교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(옥길유치원-부천교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에 관한 허가구역(외국인 등 토지거래허가구역, 대상: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대 (2025.8.26.~2026.8.25.)) [이하공란]				



<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2026/ 01/ 27</p> <p style="text-align: center; font-size: 24px;">경기도 부천시 소사구</p>		<p>축척 1/1000</p> <p>수입증지 붙이는곳</p>
	<p>수수료 전자결제 민원</p>	



◆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.

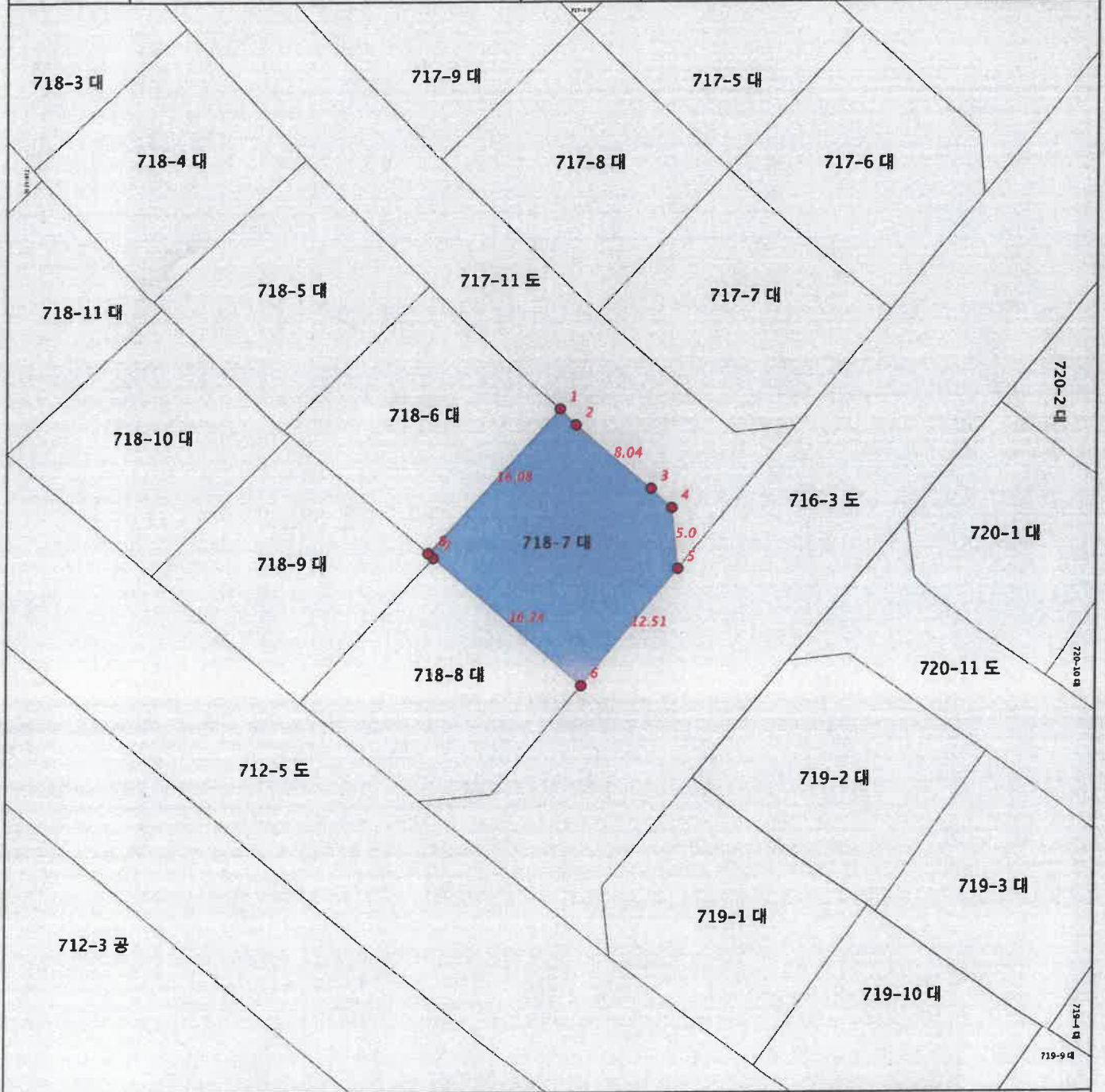


문서확인번호 : 1769-4964-3526-1748



지적도 등본

발급번호	202641194005690147	처리시각	15시 47분 12초	발급자	정부24
토지소재	경기도 부천시 소사구 옥길동	지번	718-7번지	축척	수평축:1/500 수직축:1/500



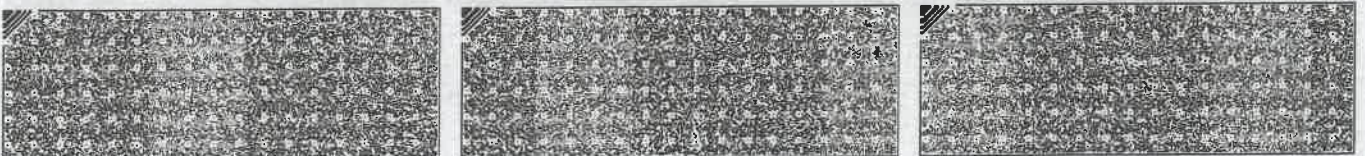
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2026년 01월 27일

경기도 부천시 소사구 청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1211-2016-002172

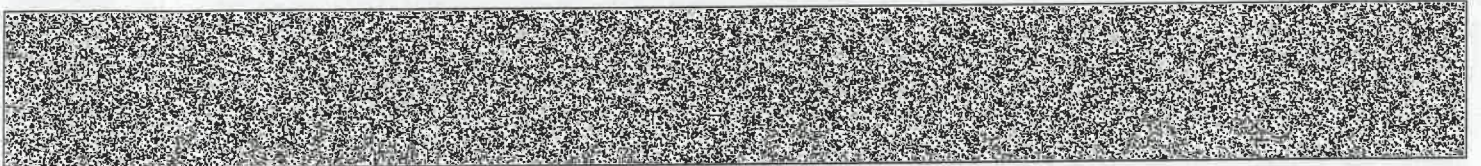


[토지] 경기도 부천시 소사구 옥길동 718-7

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2016년4월4일	경기도 부천시 소사구 범박동 260-7	대	255.2㎡	토지개발사업시행으로 인하여 등기
2	2016년6월16일	경기도 부천시 소사구 옥길동 718-7	대	255.2㎡	행정구역및지번변경
3		경기도 부천시 옥길동 718-7	대	255.2㎡	2016년7월4일 행정구역명칭변경으로 인하여 2016년7월4일 등기
4		경기도 부천시 소사구 옥길동 718-7	대	255.2㎡	2024년1월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2024년1월2일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2016년4월4일 제31768호		소유자 한국토지주택공사 135671-0033355 경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)
2	소유권이전	2016년6월24일 제63177호	2015년3월31일 매매	소유자 윤석영 690618-***** 경기도 안양시 만안구 오리로52번길 22,4층호(박달동)
3	강제경매개시결정	2024년11월6일 제90881호	2024년11월6일 인천지방법원 부천지원의 강제경매개시결 정(2024타경594 8)	채권자 이강진 690521-***** 부천시 소사구 양지로176번길 26, 301호(옥길동)

[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 121202JUN0120601G010160271000002154400017216001112

발급확인번호 AAOV-VPHU-1721

발행일 2026/01/27

[토지] 경기도 부천시 소사구 옥길동 718-7

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2016년6월24일 제63178호	2016년6월24일 설정계약	채권최고액 금449,800,000원 채무자 윤석영 경기도 안양시 만안구 오리로52번길 22,4층호(박달동) 근저당권자 안양협심새마을금고 134144-0003009 경기도 안양시 만안구 양화로25번길 4(안양동)
1-1	1번근저당권담보추 가			공동담보 건물 경기도 부천시 옥길동 718-7 2016년8월17일 부기
2	지상권설정	2016년6월24일 제63179호	2016년6월24일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 범 위 토지의 전부 존속기간 2016년 6월 24일 부터 30년 지 료 없음 지상권자 안양협심새마을금고 134144-0003009 경기도 안양시 만안구 양화로25번길 4 (안양동)

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2026년 1월 27일

법원행정처 등기정보중앙관리소

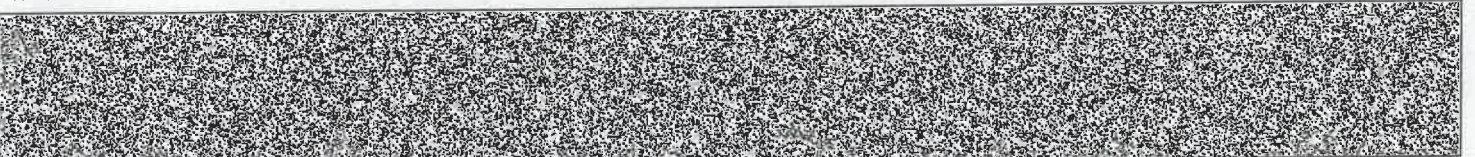
전산운영책임관



* 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(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확
인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능
합니다.



발행번호 121202JUN0120601G010160271000002154400027216001112

발급확인번호 AAOV-VPHU-1721

발행일 2026/01/27

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 1211-2016-002172

[토지] 경기도 부천시 소사구 옥길동 718-7 대 255.2㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
윤석영 (소유자)	690618-*****	단독소유	경기도 안양시 만안구 오리로52번길 22,4층호(박달동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	강제경매개시결정	2024년11월6일 제90881호	채권자 이강진	윤석영

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2016년6월24일 제63178호	채권최고액 금449,800,000원 근저당권자 안양협심새마을금고	윤석영
2	지상권설정	2016년6월24일 제63179호	목 적 건물 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 지상권자 안양협심새마을금고	윤석영

[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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 건물 [제출용] -

고유번호 1211-2016-006457

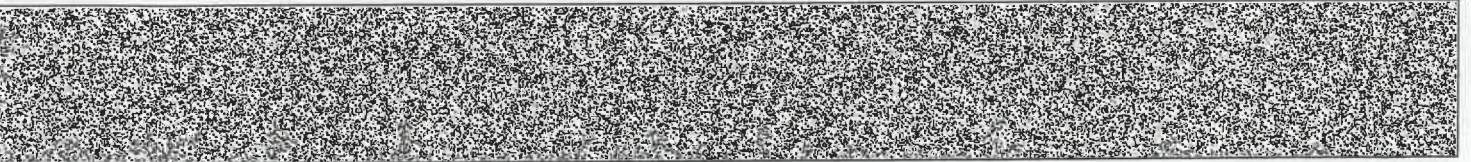


[건물] 경기도 부천시 소사구 옥길동 718-7

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년8월17일	경기도 부천시 옥길동 718-7 [도로명주소] 경기도 부천시 양지로176번길 26	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 단독주택(7가구) 1층 29.64㎡ 2층 149.06㎡ 3층 152.91㎡ 4층 126.81㎡	
2		경기도 부천시 소사구 옥길동 718-7 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 양지로176번길 26	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 단독주택(7가구) 1층 29.64㎡ 2층 149.06㎡ 3층 152.91㎡ 4층 126.81㎡	2024년1월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2024년1월3일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2016년8월17일 제85081호		소유자 윤석영 690618-***** 경기도 안양시 만안구 오리로52번길 22, 4층호(박달동)
2	강제경매개시결정	2024년11월6일 제90881호	2024년11월6일 인천지방법원 부천지원의 강제경매개시결 정(2024타경594 8)	채권자 이강진 690521-***** 부천시 소사구 양지로176번길 26, 301호(옥길동)

[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.



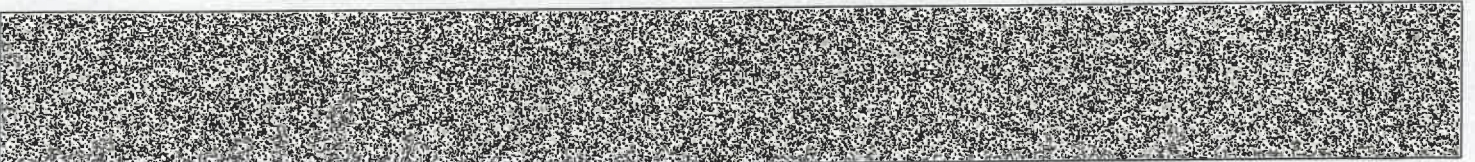
발행번호 121202JUN0120601G010160271000006454400015741001112

발급확인번호 AAOV-VP-4571

발행일 2026/01/27

[건물] 경기도 부천시 소사구 옥길동 718-7

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2016년8월17일 제85082호	2016년8월17일 추가설정계약	채권최고액 금449,800,000원 채무자 윤석영 경기도 안양시 만안구 오리로52번길 22,4층호(박달동) 근저당권자 안양협심새마을금고 134144-0003009 경기도 안양시 만안구 양화로25번길 4(안양동) 공동담보 토지 경기도 부천시 옥길동 718-7의 담보물에 추가
2	주택임차권	2024년3월14일 제18201호	2024년3월13일 인천지방법원부 천지원의 임차권등기명령 (2024카임5268)	임차보증금 (1) 금 200,000,000원 (2) 금 210,000,000원 범 위 별지 기재 건물 4층 126.81㎡ 중 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 약 63㎡ 전부 (401호) 임대차계약일자 (1) 2020년6월20일 (2) 2022년8월4일 주민등록일자 2020년8월24일 점유개시일자 2020년8월21일 확정일자 (1) 2020년6월23일 (2) 2022년8월4일 임차권자 인경옥 640119-***** 경기도 부천시 소사구 양지로176번길 26, 401호 (옥길동) 도면 제2024-38호
3	주택임차권	2024년10월11일 제84133호	2024년10월10일 인천지방법원부 천지원의 임차권등기명령 (2024카임6094)	임차보증금 (1)금150,000,000원 (2)금165,000,000원 범 위 별지목록 기재 부동산의 3층 152.91㎡ 중 별지 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㅈ, ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선내(가)부분 약50㎡(302호) 전부 임대차계약일자 (1)2016년7월24일 (2)2022년8월3일 주민등록일자 2016년8월31일 점유개시일자 2016년8월31일 확정일자 (1)2016년8월19일 (2)2022년8월3일



[건물] 경기도 부천시 소사구 옥길동 718-7

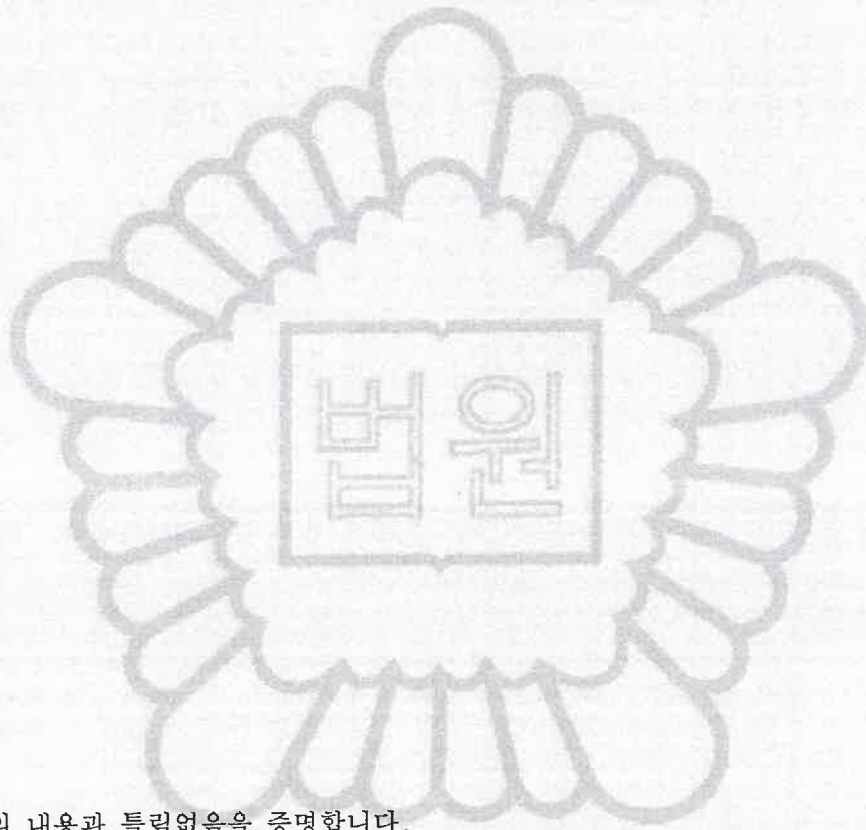
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				임차권자 유병석 791018-***** 경기도 부천시 소사구 양지로176번길 26, 302호 (옥길동) 도면 제2024-89호
4	주택임차권	2024년12월3일 제97344호	2024년11월29일 인천지방법원부 천지원의 임차권등기명령 (2024카입678)	임차보증금 (1)금130,000,000원 (2)금140,000,000원 범 위 별지목록 기재 건물 2층 149.06㎡ 중 별지 도면표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㅈ, ㅊ, ㅋ, ㆁ 의 각 점을 순차로 연결한 선내부분 약 50㎡(203호) 전부 임대차계약일자 (1)2020년10월10일 (2)2022년12월19일 주민등록일자 2021년1월15일 점유개시일자 2020년12월29일 확정일자 (1)2020년10월12일 (2)2022년12월19일 임차권자 박현준 850517-***** 경기도 부천시 소사구 양지로176번길 26, 203호 (옥길동) 도면 제2024-109호
5	주택임차권	2025년2월13일 제296743호	2025년2월7일 인천지방법원 부천지원의 임차권등기명령 (2025카입5045)	임차보증금 금150,000,000원 범 위 별지목록 기재 부동산 2층 149.06㎡ 중 별지 도면표시 1,2,3,4,1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가)부분 201호 42.588㎡ 전체 임대차계약일자 2022년9월6일 주민등록일자 2022년10월21일 점유개시일자 2022년10월21일 확정일자 2022년9월7일 임차권자 한국토지주택공사 135671-0033355 경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동) (경기남부지역본부) 도면 제2025-1483호

-- 이 하 여 백 --



[건물] 경기도 부천시 소사구 옥길동 718-7

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2026년 1월 27일

법원행정처 등기정보중앙관리소

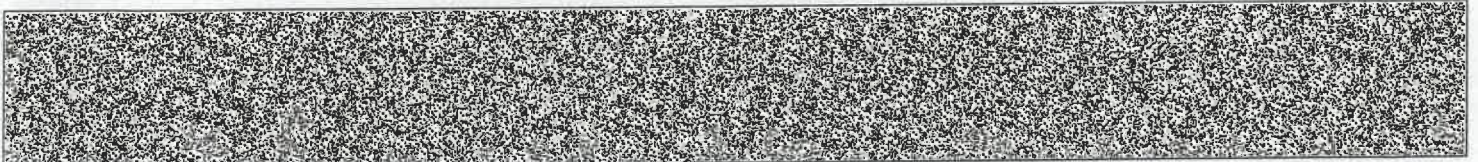
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 감구, 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 121202JUN0120601G010160271000006454400045741001112

발급확인번호 AAOV-VPIP-4571

발행일 2026/01/27

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 1211-2016-006457

[건물] 경기도 부천시 소사구 옥길동 718-7

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
윤석영 (소유자)	690618-*****	단독소유	경기도 안양시 만안구 오리로52번길 22, 4층호(박달동)	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	강제경매개시결정	2024년11월6일 제90881호	채권자 이강진	윤석영

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2016년8월17일 제85082호	채권최고액 금449,800,000원 근저당권자 안양협심새마을금고	윤석영
2	임차권설정	2024년3월14일 제18201호	임차보증금 (1) 금 200,000,000원 (2) 금 210,000,000원 임차권자 인경옥	윤석영
3	임차권설정	2024년10월11일 제84133호	임차보증금 (1)금150,000,000원 (2)금165,000,000원 임차권자 유병석	윤석영
4	임차권설정	2024년12월3일 제97344호	임차보증금 (1)금130,000,000원 (2)금140,000,000원 임차권자 박현준	윤석영
5	임차권설정	2025년2월13일 제296743호	임차보증금 금150,000,000원 임차권자 한국토지주택공사	윤석영

[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 : 2026년 1월 27일 오후 3시44분41초



문서 확인번호 : 1769-4962-7724-4392



토지 대장

고유번호	4119410600-10718-0007
토지소재	경기도 부천시 소사구 옥길동
지번	718-7

도면번호	54	발급번호	202641194-00569-0137
장번호	1-1	처리시각	15시 44분 07초
비고		발급자	인터넷민원

소유자

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	등록번호
			변동월	변동일		

(08)	*255.2*	(76) 2016년 03월 29일	2016년 02월 05일	경상남도 진주시 총의로 19(총무공동)	
------	---------	--------------------	---------------	-----------------------	--

대		토지개발사업 완료	(27) 지적확정	한국토지주택공사	135671-0*****
---	--	-----------	-----------	----------	---------------

(08)	*255.2*	(52) 2016년 06월 10일	2016년 06월 24일	경기도 안양시 만안구 오리로52번길 22, 4층호(박달동)	
------	---------	--------------------	---------------	----------------------------------	--

대		법박동 260-7번에서 행정관할구역변경	(03) 소유권이전	윤석영	690618-2*****
---	--	-----------------------	------------	-----	---------------

(08)	*255.2*	(51) 2016년 07월 04일		--- 이하 여백 ---	
------	---------	--------------------	--	---------------	--

대		부천시 소사구에서 행정관할구역변경			
---	--	--------------------	--	--	--

(08)	*255.2*	(51) 2024년 01월 01일			
------	---------	--------------------	--	--	--

대		부천시에서 행정관할구역변경			
---	--	----------------	--	--	--

등급수정					
년월일					

토지등급					
(기준수확량등급)					

개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
-----------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--------

개별공시지가(원/㎡)	2,009,000	2,086,000	2,392,000	2,619,000	2,473,000	2,495,000	2,561,000	
-------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2026년 1월 27일

경기도 부천시 소사구청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제1호서식)개정 2023. 8. 1. >

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	212016196000116		고유번호	4119410600-1-07180007		명칭	호수가구속/세대수 0호/7가구/0세대	
대지위치	경기도 부천시 소사구 옥길동			지번	718-7	도로명주소	경기도 부천시 소사구 양지로176번길 26 (옥길동)	
*대지면적	2552 m ²	연면적	458.42 m ²	*지역	제1종일반주거지역	*지구	*구역	
건축면적	152.91 m ²	양적률 산정용 연면적	458.42 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	지구단위계획구역	
*건폐율	59.92 %	*양적률	179.63 %	분리	13 m	지붕	*구역	
*조경면적	14.2 m ²	*공개공지·공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴 거리		부속건축물

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호	(부동산등기용등록번호)			
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	29.64	윤석영		경기도 안양시 만안구 오리로52번길 22, 4층호(백달동)	1/1	2016.8.17.
주1	3층	철근콘크리트구조	단독주택(2가구)	152.91			-이하여백-		소유권보존
주1	4층	철근콘크리트구조	단독주택(2가구)	126.81					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

부친시장



발급일: 2026년 1월 27일
 담당자: 전 화:
 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 **경기도 부천시 소사구 옥길동**

명칭 **호수기구수/새대수**

0호17기0세대

지번 **718-7** 지번 관련 주소

도로명주소 **경기도 부천시 소사구 영치로176번길 26 (옥길동)**

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장						승강기	인허가 시기	
			구분	육내	육외	인근	면적	승용			비상용
건축주	윤석영	19690618*****								허기일	2016.1.29.
설계자	유병규 백록건축사사무소	인양시-건축사사무소-183	자주식	대	7 대	대	대	대	대	작공일	2016.2.19.
공사감리자	김영운 영 건축사사무소	부천시-건축사사무소-21	기계식	대	대	대	대	대	대	사용승인일	2016.8.2.
공시시공자 (현장관리인)	윤석영	19690618*****	전기차	대	대	대	대	대	대		
*건축물 인종 현황											
인종명	유호기간	성능	내진설계 적용 여부			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황		
			특수구조 건축물			내진능력			관리계획 수립 여부		
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초			지하수위			건축물 관리점검 현황		
			미해당			구조설계해석법: [] 등기정적해석법 [] 동적해석법			종류		
			GL			m			점검유호기간		
변동사항											
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항					
2016.8.2.	생활민원과-1552(2016.08.02.)호 건축물 사용승인에 따른 신규작성		2017.8.22.	건축관리과-16894(2017.08.22)호에 의거 경량철골조 17.7㎡ 불법증축 착오기재로 인한 정정							
2016.12.27.	괴인동 생활안전과-8863(2016.12.27.)호에 의거 경량 철골조, 17.7㎡ 불법증축에 따른 위반건축물 등재		2018.1.15.	건축관리과-1034(2018.01.15.)호에 의거 위반건축물해제							

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



본

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제2호의3)서세 <개정 2023. 8. 1.>

일반건축물대장(을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	21201619640000116	고유번호	4119410600-1-07180007	명칭	호수/가구수/세대수 0호/7가구/0세대	
대지위치	경기도 부천시 소사구 옥길동		지번	718-7	도로명주소	경기도 부천시 소사구 양지로176번길 26(옥길동)

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2024.1.1.	「부천시 구 및 동의 명칭과 구역에 관한 조례」제3953호(시행 2024. 1. 1.)에 의거 행정구역 변경 - 이하(여백) -		



공

