

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조미선 소유물건(2025타경2380)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
박정길

감정평가서번호: 한강 제C202506-03003

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)한강감정평가법인 경기지사



회 보 서

우)10129 경기도 김포시 고촌읍 김포대로 349 아라베스트오피스텔 305호

TEL. 031-997-5754
FAX. 031-624-5754

문서번호 : 한강 제C202506-03003

시행일자 : 2025-06-30

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길

참 조 : 경매10계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

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

2. 2025.06.23자 귀 제 『2025타경2380』호로 저희 법인에 의뢰하신 『조미선 소유물건(2025타경2380)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



(주)한강감정평가법인 경기지사
지사장 김진일



수수료 청구서

(전화: 031-997-5754, FAX: 031-624-5754)

문서번호 : 한강 제C202506-03003

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.23 자 귀 제 『 2025타경2380 』 호로

의뢰하신 『 조미선 소유물건(2025타경2380) 』 에

대하여 붙임과 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	581,040	
실 비	여 비	196,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	3,000
	기타 실비	8,000
소 계	217,000	(250,000+433,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 581,040
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	798,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	79,800	
합 계	877,800	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	877,800	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협은행 마포중앙지점 : 301-0241-6132-11(예금주:(주)한강감정평가법인)

사업자등록번호 : 604-88-01041

(주)한강감정평가법인 경기지사

지사장 김진일



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
전성철

전성철



(주)한강감정평가법인 경기지사 지사장 김진일

(서명또는인)



감정평가액	사역팔천삼백만원정 (₩483,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 부천지원 경매10계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	조미선 (2025타경2380)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.30	2025.06.25 ~ 2025.06.30	2025.06.30

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	483,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩483,000,000	

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

심사자 : 감정평가사
박준

박준

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견


I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 부천시 소사구 옥길동 소재 “부천소사경찰서” 남측 인근에 위치하는 부천옥길서영아너시티2 제1층 제근생129호에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매(2025타경2380) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건

[출처 : 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등]

소재지		경기도 부천시 소사구 옥길동 793-2, 793-3 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 양지로 205		
	건물명	부천옥길서영아너시티2		
	주용도	공장(지식산업센터)		
	주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
	규모	지하3층/지상10층		
	용도지역 및 기타 공법상 제한	준주거지역		
	사용승인일	2020.07.20		
일련번호	층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	제1층 제근생129호	31.61	29.3406	10.2798

※ 공용면적은 관리/용역원실, 방재실, MDF실, 재활용창고, 지하주차장, 계단실, 승강기, 홀, 복도, 화장실, 에스컬레이터, 기계실, 전기실, 발전기실, 환풍 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 하며, 다만 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다고 규정하고 있는 바, 본건 평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 06월 30일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

귀 의뢰목록을 기준으로 본건 대상물건에 대하여 2025년 06월 25일 ~ 2025년 06월 30일에 현황 등을 조사하고, 제반 자료를 수집하고 분석함.

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 면적, 구조 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.
- (2) 본건의 위치, 내부구조 및 이용상황 등은 현장조사 시 외부관찰 및 탐문조사, 건축물현황도 등을 통해 확인하였으며 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였는바, 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하고, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가조건

해당사항은 없음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가의 방법

1. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법
3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

(2) 구분건물에 대한 감정평가방법의 적용규정

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 「감정평가실무기준」 3.1.3 구분소유 부동산의 감정평가방법

- ① 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 건물(전유부분과 공유부분)과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 [400-4]를 따른다.
- ② 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 층별·위치별 효용요인을 반영하여야 한다.
- ③ 감정평가액은 합리적인 배분기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

3) 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 감정평가방법의 적용

본건은 구분소유건물로서 상기 규정에 따라 거래사례비교법을 적용함.

(4) 시산가액 조정 및 합리성 검토에 관한 사항

본건은 구분소유건물로서 거래사례비교법 외 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교·검토는 생략하되, 동 유형 구분건물의 가격수준, 임대수준, 평가사례, 거래사례, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 합리성을 검토함.

(5) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분소유건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물과 토지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지고 있으므로, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지부분을 일괄하여 평가하였으며, 귀 요청에 따라 건물과 토지의 가액을 구분하여 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 산출근거

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례를 선정 한 후 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인, 기타요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(비준가액)을 산출하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 비교사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	층/호	전유 면적 (m ²)	거래금액(원)	거래시점
					거래단가(원/m ²)	사용승인일
(a)	부천시 소사구 옥길동 **	광양프런티어밸리 7차	1/10*	48.72	845,381,000	2025.05.07
					@17,351,826	2023.04.10
(b)	부천시 소사구 옥길동 **	상림프라자	1/10*	44.40	820,000,000	2023.03.27
					@18,468,468	2017.04.28
(c)	부천시 소사구 옥길동 **	골든아이티타워	1/12*	53.33	963,295,300	2022.11.01
					@18,062,915	2022.02.18
(d)	부천시 소사구 옥길동 **	골든아이티타워	1/12*	50.16	977,461,430	2022.08.01
					@19,486,870	2022.02.18
(e)	부천시 소사구 옥길동 **	광양프런티어밸리 5차	1/12*	59.29	1,044,074,000	2022.11.24
					@17,609,613	2022.01.26

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인의 유사성이 인정되어 비교가능성이 높은 기호 "(b)"를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

보정치 결정의견	보정치
비교사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되는바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.000

4. 시점수정

본건 시점수정을 위하여 한국부동산원에서 조사·발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "집합상가 매매가격지수"를 적용하였음.

[자료출처 : 한국부동산원 및 한국감정평가사협회]

산정기간	산출내역	시점 수정치
2023.03.27 ~ 2025.06.30	집합상가 지역 : 경기 부천역(23.03.27~25.06.30) 2023년 01분기 : 0.22 2023년 02분기 : 0.37 2023년 03분기 : -0.01 2023년 04분기 : -0.27 2024년 01분기 : 0.33 2024년 02분기 : 0.61 2024년 03분기 : 0.59 2024년 04분기 : 0.51 2025년 01분기 : 0.14 2025년 02분기 : 0.14 (2025년 01분기 자료) $(1+0.0022*5/90)*(1+0.0037)*(1-0.0001)*(1-0.0027)*(1+0.0033)*(1+0.0061)*(1+0.0059)*(1+0.0051)*(1+0.0014)*(1+0.0014*91/90)$ ≒ 1.02447	1.02447

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	세부항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교치 결정

구분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
	0.95	1.00	0.85	1.00	0.807
일련번호 1 거래사례 (b)	<ul style="list-style-type: none"> - 단지외부요인 : 본건은 사례 대비 고객유동성과의 적합성, 상가의 성숙도 등에서 열세함. - 단지내부요인 : 본건은 사례 대비 건물 구조 등에서 대등함. - 호별요인 : 본건은 사례 대비 위치별효용 등에서 열세함. - 기타요인 : 본건은 사례 대비 기타 가치에 영향을 미치는 요인에서 대등함. 				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액) 결정

일련 번호	사례금액 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원)	전유면적 (m ²)	시산가액(원)
1	18,468,468	1.000	1.02447	0.807	15,268,756	31.61	483,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정의견

1. 가격 참고자료

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점	목적
						사용승인일	
㉠	경기도 부천시 소사구 옥길동 **	부천옥길 서영아너시티	1/근생14*	34.39	526,000,000	2023.08.23	담보
					@15,295,144	2020.07.20	
㉡	경기도 부천시 소사구 옥길동 **	부천옥길 서영아너시티	1/근생11*	45.47	840,000,000	2025.02.24	담보
					@18,473,719	2020.07.20	
㉢	경기도 부천시 소사구 옥길동 **	부천옥길 서영아너시티2	1/근생10*	45.22	880,000,000	2024.12.05	담보
					@19,460,416	2020.07.20	
㉣	경기도 부천시 소사구 옥길동 **	우성테크노파크 I	1/10*	44.64	788,000,000	2023.04.25	담보
					@17,652,330	2020.11.03	

(2) 인근 유사부동산의 가격수준

층별 및 위치별, 전유면적, 경과년수 및 내부상황에 따라 가격수준의 차이는 있으나, 동일지역내 유사한 전유면적의 집합상가는 @15,000,000원 ~ @20,000,000원/㎡ 수준으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정의견

평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적에 고려할 때 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되어 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련번호	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	31.61	483,000,000	-

- 끝 -

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 옥길동 소재 "부천소사경찰서" 남측 인근에 위치하며, 주위는 지식산업센터, 근린생활시설, 아파트 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상10층 건물내 제1층 제129호로서,
(사용승인일 : 2020.07.20)
외벽 : 외장용석재붙임, 강화유리 마감등,
창호 : 샷시창호 마감임.

(4) 이용상태

근린생활시설(집합상가)로서 현황 공실 상태임.

(5) 설비내역

기본적인 전기설비, 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차시설 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

2필지 일단의 가장형 평지로 공장(지식산업센터) 및 근린생활시설의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 남서측으로 너비 약 24미터 내외, 남동측으로 너비 약 7미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

793-2번지 : 준주거지역, 지구단위계획구역(옥길공공주택지구 지구단위계획구역),
 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에
 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.
 793-3번지 : 준주거지역, 지구단위계획구역(옥길공공주택지구 지구단위계획구역),
 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합),
 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 공공주택지구<공공주택 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

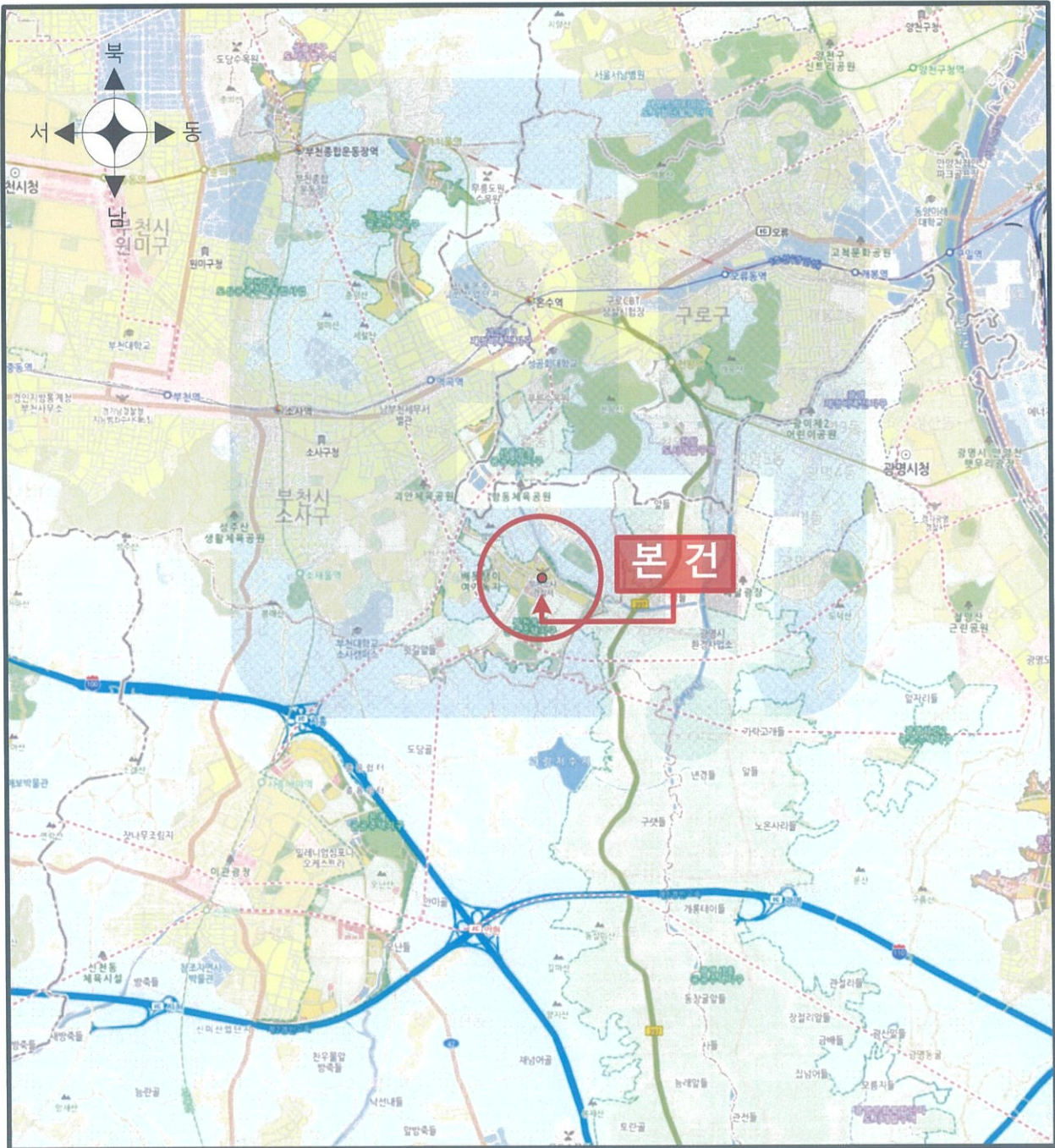
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역 위치도

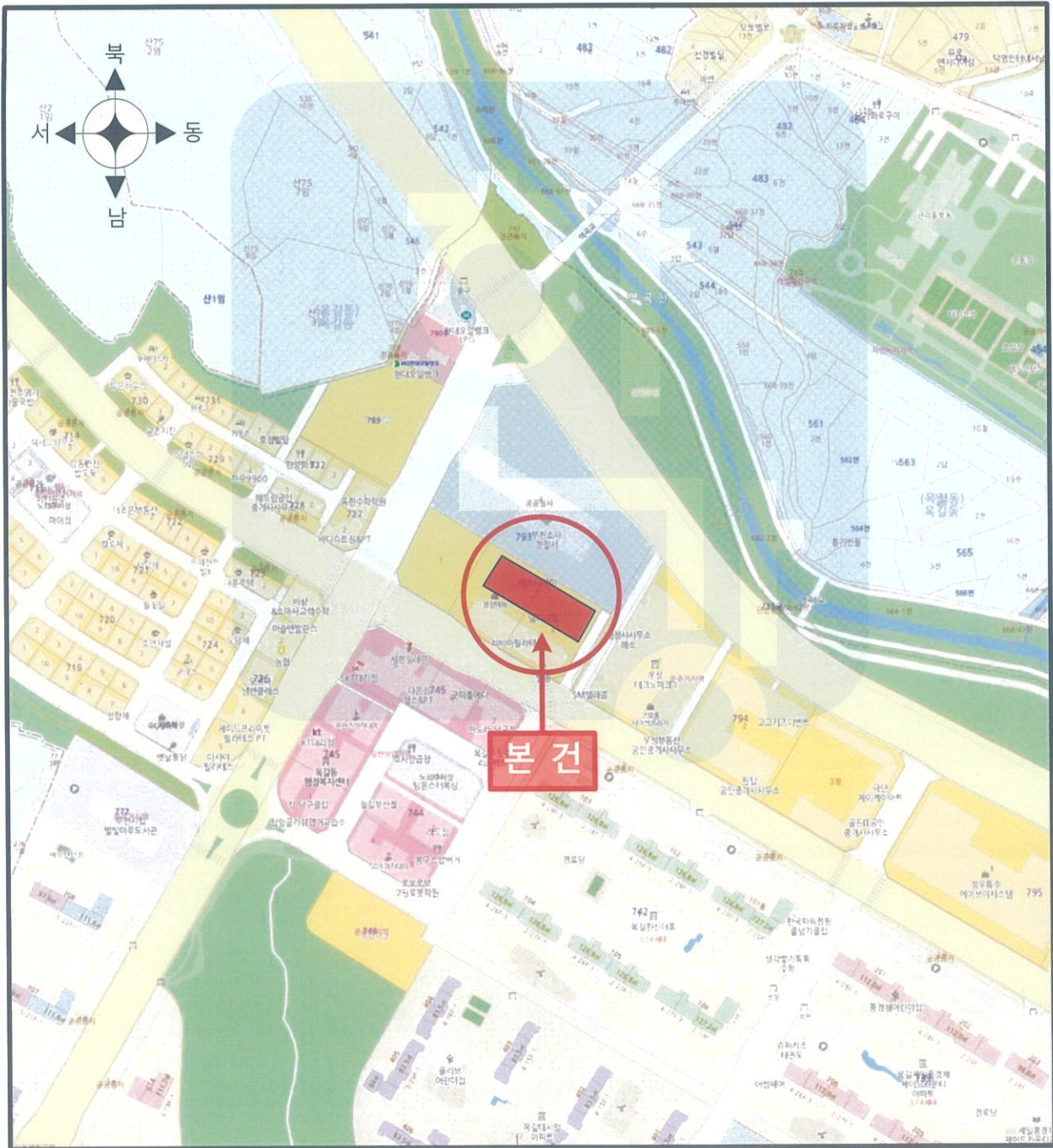
소재지	경기도 부천시 소사구 옥길동 793-2 외 1필지 부천옥길서영아너시티2 제1층 제근생129호
-----	--



상세 위치도

소재지

경기도 부천시 소사구 옥길동 793-2 외 1필지
부천옥길서영아너시티2 제1층 제근생129호



HANGANG APPRAISAL CO., LTD.
(주)감정평가법인

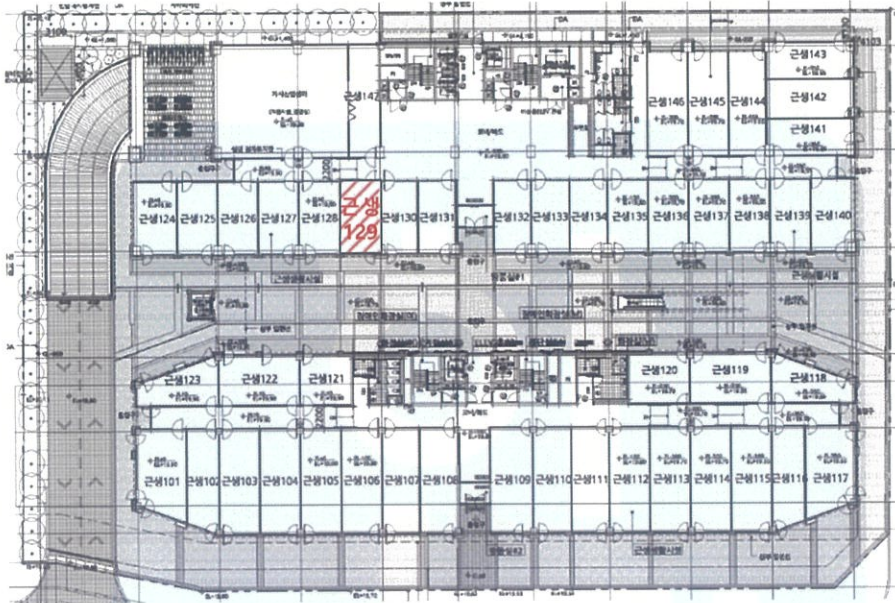


호별 배치도 및 내부구조도



제1층 호별배치도

No Scale



“본건”
부천옥길서영아너시티2
제1층 제근생129호

내부구조도(제1층 제129호)



근생129



HANGANG APPRAISAL CO., LTD.
(주)감정평가법인



사 진 용 지



건물전경1



건물전경2

사 진 용 지



건물전경3



건물전경4

사 진 용 지



주출입구1



주출입구2



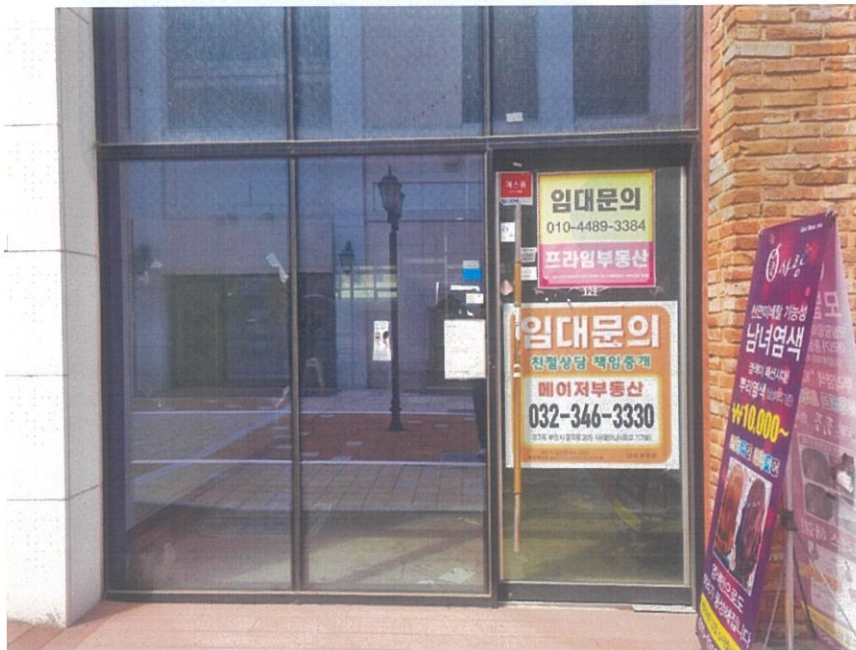
HANGANG APPRAISAL CO., LTD.
(주)감정평가법인



사진용지



본건전면1



본건전면2

사 진 용 지



본건후면



전면전경1

사 진 용 지



전면전경2



후면전경

사 진 용 지



건물주차장입구



주위전경

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	주소	전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경기도 부천시 소사구 옥길동		793-2	대	2,626.9
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역, 지구단위계획구역(옥길공공주택지구 지구단위계획구역), 종로1류(폭 20m~25m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> ■ 준주거지역 ■ 일반상업지역 □ 지구단위계획구역 □ 대로2류(폭 30m~35m) □ 대로3류(폭 25m~30m) □ 종로1류(폭 20m~25m) □ 소로1류(폭 10m~12m) □ 소로3류(폭 8m 미만) □ 공공청사 □ 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 06/ 24</p> <p style="text-align: center;">경기도 부천시 소사구</p>					축척 1/1500
					수입증지 붙이는곳
					수수료 전자결제 민원

유의사항	<ol style="list-style-type: none">1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>

발급번호 : 202541194005259370

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 06/ 24

토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명		주소			
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	경기도 부천시 소사구 옥길동		793-3	대	2,628.9	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역, 지구단위계획구역(옥길공공주택지구 지구단위계획구역), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례 ■ 제3종일반주거지역 ■ 준주거지역 ■ 일반상업지역 ■ 자연녹지지역 □ 지구단위계획구역 □ 대로2류(폭 30m~35m) □ 대로3류(폭 25m~30m) □ 중로1류(폭 20m~25m) □ 중로2류(폭 15m~20m) □ 소로1류(폭 10m~12m) □ 소로3류(폭 8m 미만) □ 공공공터 □ 공공청사 □ 법정동
						축척 1/1500 수입증지 붙이는곳
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 06/ 24 경기도 부천시 소사구						수 수 료 전 자 결 제 민 원



발급번호 : 202541194005259370

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 06/ 24

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

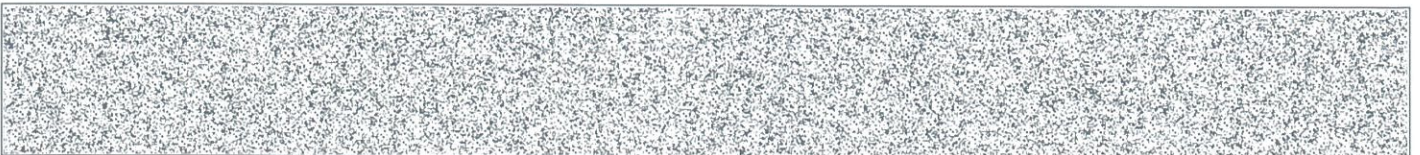
고유번호 1211-2020-005789



[집합건물] 경기도 부천시 소사구 옥길동 793-2외 1필지 부천옥길서영아너시티2 제1층 제근생129호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년7월23일	경기도 부천시 옥길동 793-2, 793-3 부천옥길서영아너시티2 [도로명주소] 경기도 부천시 양지로 205	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 공장(지식산업센터) 지3층 4139.87㎡ 지2층 4226.83㎡ 지1층 4221.08㎡ 1층 2674.05㎡ 2층 2876.73㎡ 3층 2864.78㎡ 4층 1578.98㎡ 5층 1551.29㎡ 6층 1551.29㎡ 7층 1551.29㎡ 8층 1551.29㎡ 9층 1551.29㎡ 10층 1551.29㎡ 옥탑10층 49.02㎡(연면적제외) 옥탑4층 39.324㎡(연면적제외)	
2		경기도 부천시 소사구 옥길동 793-2, 793-3 부천옥길서영아너시티2 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 양지로 205	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 공장(지식산업센터) 지3층 4139.87㎡ 지2층 4226.83㎡ 지1층 4221.08㎡ 1층 2674.05㎡ 2층 2876.73㎡ 3층 2864.78㎡ 4층 1578.98㎡ 5층 1551.29㎡ 6층 1551.29㎡ 7층 1551.29㎡	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 121202LKS01205063010200241000005704800018946001112

발급확인번호 AAOE-VACW-7894

발행일 2025/06/24

[집합건물] 경기도 부천시 소사구 옥길동 793-2외 1필지 부천옥길서영아너시티2 제1층 제근생129호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			8층 1551.29㎡ 9층 1551.29㎡ 10층 1551.29㎡ 옥탑10층 49.02㎡(연면적제외) 옥탑4층 39.324㎡(연면적제외)	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 부천시 옥길동 793-2 2. 경기도 부천시 옥길동 793-3	대 대	2626.9㎡ 2628.9㎡	2020년7월23일 등기
2	1. 경기도 부천시 소사구 옥길동 793-2	대	2626.9㎡	2024년1월1일 1토지 행정구역명칭변경 2024년1월2일
3	2. 경기도 부천시 소사구 옥길동 793-3	대	2628.9㎡	2024년1월1일 2토지 행정구역명칭변경 2024년1월2일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년7월23일	제1층 제근생129호	철근콘크리트구조 31.61㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2 소유권대지권	5255.8분의 10.2798	2020년7월20일 대지권 2020년7월23일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년7월23일 제84413호		소유자 서영개발주식회사 134811-0148967 경기도 성남시 분당구 황새울로 262,



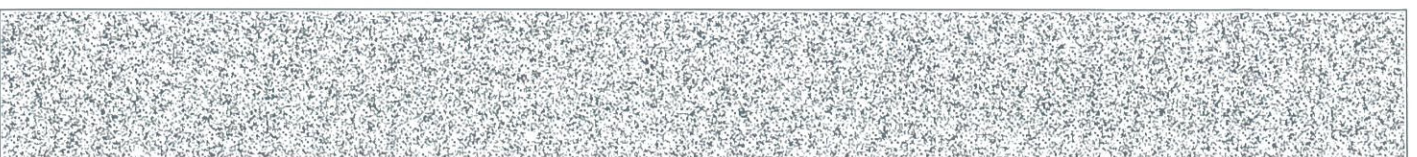
[집합건물] 경기도 부천시 소사구 옥길동 793-2외 1필지 부천옥길서영아너시티2 제1층 제근생129호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				6층(수내동, 성옥빌딩)
2	소유권이전	2020년7월23일 제84414호	2020년7월23일 신탁	수탁자 주식회사하나자산신탁 110111-1714818 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
	신탁			신탁원부 제2020-5955호
3	소유권이전	2020년11월24일 제125858호	2020년11월24일 신탁재산의귀속	소유자 서영개발주식회사 134811-0148967 경기도 성남시 분당구 황새울로 262, 6층 (수내동, 성옥빌딩)
	2번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	소유권이전	2021년5월18일 제44120호	2021년4월21일 매매	소유자 조미선 730411-***** 경기도 수원시 영통구 센트럴파크로 34, 6204동 903호 (하동, 광고센트럴타운62단지) 거래가액 금512,790,000원
5	임의경매개시결정	2025년6월19일 제3100043호	2025년6월19일 인천지방법원 부천지원의 임의경매개시결 정(2025타경238 0)	채권자 주식회사 신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20 (태평로2가) (여신관리부)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2021년5월18일 제44121호	2021년5월12일 설정계약	채권최고액 금432,000,000원 채무자 조미선 경기도 수원시 영통구 센트럴파크로 34, 6204동 903호 (하동, 광고센트럴타운62단지) 근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20 (태평로2가) (부천옥길지점)

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 경기도 부천시 소사구 옥길동 793-2외 1필지 부천옥길서영아너시티2 제1층 제근생129호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 6월 24일



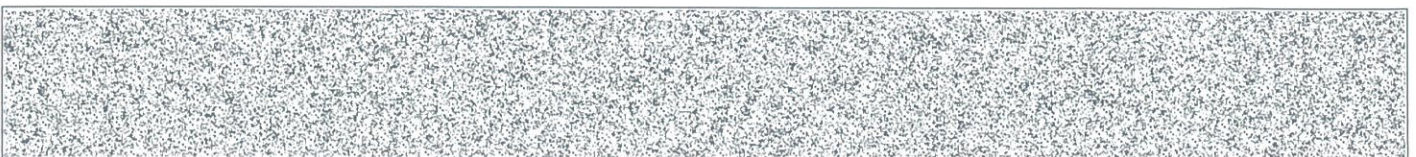
법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관

* 실선으로 그려진 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 121202LKS01205063010200241000005704800048946001112

발급확인번호 AAOE-VACW-7894

발행일 2025/06/24

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 1211-2020-005789

[집합건물] 경기도 부천시 소사구 옥길동 793-2의 1필지 부천옥길서영아너시티2 제1층 제근생129호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
조미선 (소유자)	730411-*****	단독소유	경기도 수원시 영통구 센트럴파크로 34, 6204동 903호 (하동, 광고센트럴타운62단지)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	임의경매개시결정	2025년6월19일 제3100043호	채권자 주식회사 신한은행	조미선

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2021년5월18일 제44121호	채권최고액 금432,000,000원 근저당권자 주식회사신한은행	조미선

[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.

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

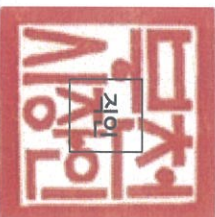
건물ID	2120201960000241		고유번호	4119410600-3-07930002		명칭	부천옥길 서영아너시티2		호수기구수세대수	413호/0기/0세대	
대지위치	경기도 부천시 소사구 옥길동			기번	793-2외 1필지		도로명주소	경기도 부천시 소사구 양지로 205 (옥길동)			
※대지면적	5,255.8 m ²	연면적	31,890.06 m ²		※지역	※지구	※구역	지구단위계획구역			
건축면적	3,151.24 m ²	용적률 산정용 연면적	19,302.28 m ²		주구조	철근콘크리트구조	주용도	공정(지식산업센터)		층수	지하: 3층, 지상: 10층
※건폐율	59.96 %	※용적률	367.26 %		높이	53.11 m	지붕	(철근)콘크리트		부속건축물	등
※조경면적	809.51 m ²	※공개 공지/공간 면적	m ²		※건축선 후퇴면적	432.55 m ²		※건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황						건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)		
주1	지3층	철근콘크리트구조	지하주차장	2,525.03	주1	지2층	철근콘크리트구조	지하주차장	3,050.59		
주1	지3층	철근콘크리트구조	기계실,전기실,발전기실,헬름	908.12	주1	지2층	철근콘크리트구조	공정(지식산업센터)	954.54		
주1	지3층	철근콘크리트구조	공정(지식산업센터)	571.56	주1	지2층	철근콘크리트구조	계단실,승강기,홀,화장실(근생)	135.16		
주1	지3층	철근콘크리트구조	계단실,승강기,홀,화장실(근생)	135.16	주1	지2층	철근콘크리트구조	헬름	86.54		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 6월 24일

부천시장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기계 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 **경기도 부천시 소사구 옥길동**

목적 **부천옥길 서영아너시티2**

호수/기·구수/세대수 **413호/0기/0세대**

지번 **지번 관련 주소 793-3**

도로명주소 **도로명주소 관련 주소**

경기도 부천시 소사구 양지로 205 (옥길동)

793-2외 1필지

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기	인허가 시기			
			구분	옥내	옥외	인근			면적	승용	비상용
건축주	서영개발(주)	134811-0*****	구분	249 대	대	대	대	대	승용 6 대	비상용 1 대	허기일 2018.11.2.
설계자	조영돈 (주)유선엔지니어링건축사사무소	강남구-건축사사무소-720	자주식	87/578.1	대	대	대	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)	취공일 2018.11.15.
공사감리자	조영돈 (주)유선엔지니어링건축사사무소	강남구-건축사사무소-720	기계식	대	대	대	대	대	형식	지상	사용승인일 2020.7.20.
공사시공자 (현장관리인)	곽창수 (주)서영건설플러스	광산구-건축공사업-10-2533	전기차	3 대	대	대	대	대	용량	지하	

※건축물 인증 현황		유효기간		성능		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명						내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부	
						특수구조 건축물	지하수위	건축물 관리점검 현황	
						기초형식 <input checked="" type="checkbox"/> 지내력기초 20-35 V(m) <input type="checkbox"/> 파일기초	미해당	종류	점검유효기간
							구조설계해석법: <input type="checkbox"/> 등가정적해석법 <input checked="" type="checkbox"/> 동적해석법	정기점검	2025.8.31.~2025.8.31.

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	2020.7.21.	변동내용 및 원인	건축허가과-14270(2020. 7. 20.)호 건축물 신축사 용승인에 의거 신규 작성	변동일	2024.1.1.	변동내용 및 원인	구획 변경) 「부천시구 및 동의 명칭과 구역에 관한 조례」제3953호[시행 2024. 1. 1.]에 의거 행정구역 변경
변동일	2021.2.4.	변동내용 및 원인	건축허가과-2438(2021. 2. 3.)호 표시변경에 의거 대 수선 표시변경(지심1,2층(101·201호 내부계단 설치) 명확화	변동일	2024.3.28.	변동내용 및 원인	건축관리과-5026(2024. 3. 28.)호 건축물 표시변경

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

집합건축물대장(표제부, 음) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201960000241	고유번호	4119410600-3-07930002	명칭	부천우길 서영아너시티2	호수/가구수/세대수	413호/07가구/0세대
대지위치	경기도 부천시 소사구 우길동		지번	793-2 외 1필지	도로명주소	경기도 부천시 소사구 양지로 205 (우길동)	

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철근콘크리트구조	지하주차장	3,002.48	주1	3층	철근콘크리트구조	공정지원시설-근린생활시설	1,287.73
주1	지1층	철근콘크리트구조	공정(지식산업센터)	928.97	주1	4층	철근콘크리트구조	공정(지식산업센터)	1,376.08
주1	지1층	철근콘크리트구조	관리/운영원실,방재실,MDF실,재활용장고	130.17	주1	4층	철근콘크리트구조	회의실(공정)	202.9
주1	지1층	철근콘크리트구조	계단실,승강기,홀(근생)	84.78	주1	5층	철근콘크리트구조	공정(지식산업센터)	1,551.29
주1	지1층	철근콘크리트구조	헬름	74.68	주1	6층	철근콘크리트구조	공정(지식산업센터)	1,551.29
주1	1층	철근콘크리트구조	공정(지원시설-근린생활시설)	1,762.19	주1	7층	철근콘크리트구조	공정(지식산업센터)	1,551.29
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실,승강기,홀,복도,화장실	749.63	주1	8층	철근콘크리트구조	공정(지식산업센터)	1,551.29
주1	1층	철근콘크리트구조	점건실(공정)	162.23	주1	9층	철근콘크리트구조	공정(지식산업센터)	1,551.29
주1	2층	철근콘크리트구조	공정(지원시설-근린생활시설)	2,184.33	주1	10층	철근콘크리트구조	공정(지식산업센터)	1,551.29
주1	2층	철근콘크리트구조	계단실,승강기,홀,복도,화장실,에스컬레이터	692.4	주1	옥탑10층	철근콘크리트구조	지식산업센터(옥탑(연면적제외))	49.02
주1	3층	철근콘크리트구조	공정(지식산업센터)	1,577.05	주1	옥탑4층	철근콘크리트구조	근린생활시설(옥탑(연면적제외))	39.324

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201960000241	고유번호	4119410600-3-07930002	명칭	부천옥길 서영아너시티2	주소(가주소/세대수)	413호/07가구/0세대
대지위치	경기도 부천시 소사구 옥길동		지번	793-2 외 1필지	도로명주소	경기도 부천시 소사구 양지로 205 (옥길동)	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
	신청에 따라 근생218호 공장(지원시설-제2종근린생활시설) 57.61㎡를 제2종근린생활시설(공숙소)로 표시변경 -이하야백-		

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220201960005620	고유번호	4119410600-3-07930002	명칭	부천옥길 서영아나시티 2	호명칭	근생129
대지위치	경기도 부천시 소사구 옥길동			면적(㎡)	793-2 외 1필지	도로명주소	경기도 부천시 소사구 양지로 205 (옥길동)

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주민등록번호			
주	1층	철근콘크리트구조	공창(지원시설-제1종근린생활시설)	31.61	조미선	경기도 수원시 영통구 세트원피크로 34, 6204동 903호 (하동, 광교센터럴 타운62단지)	1/1	2021.5.18.	
공용부분					-이하여백-	-이하여백-	소유권이전		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	지1층	철근콘크리트구조	관리/용역원실,방재실,MDF실,재활용창고	0.2586					
주	지3-지1	철근콘크리트구조	지하주차장	14.6379					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

부천시장



담당자:
전화:

발급일자: 2025년 6월 24일

* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

