

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이루다 소유물건(2025타경33847)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
최보경

감정평가서번호: 한강 제C202507-03001

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



HANGANG APPRAISAL CO., LTD.
(주)감정평가법인

한강

회 보 서

우)10129 경기도 김포시 고촌읍 김포대로 349 아라베스트오피스텔 305호

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

문서번호 : 한강 제C202507-03001

시행일자 : 2025-07-08

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경

참 조 : 경매4계

제 목 : 감 정 의 려 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. 2025.06.30자 귀 제 『2025타경33847』호로 저희 법인에 의뢰하신 『이루다 소유물건(2025타경33847)』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 제C202507-03001

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.30 자 귀 제 『 2025타경33847 』 호로

의뢰하신 『 이루다 소유물건(2025타경33847) 』 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	290,000	
실	여 비	98,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	6,000
비 소 계	116,000	기본수수료 ≒290,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	406,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	40,600	
합 계	446,600	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	446,600	

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



감정평가액	일억일천구백만원정 (₩119,000,000.-)		
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경	감정평가 목적	법원경매
제출처	인천지방법원 부천지원 경매4계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	이루다 (2025타경33847)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2025.07.07	2025.07.02 ~ 2025.07.07
			작성일 2025.07.08

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	119,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩119,000,000	

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

심사자 : 감정평가사 *박준* (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견


I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 부천시 원미구 중동 소재 "부천부흥중학교" 북측 인근에 위치하는 방주주택 제3층 제4호에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매(2025타경33847) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건

[출처 : 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등]

소재지		경기도 부천시 원미구 중동 3-246 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 계남로263번길 9-1		
		건물명	방주주택	
		주용도	공동주택(다세대주택)	
		주구조	철근콘크리트조 경사스라브지붕	
		규모	지하1층/지상4층	
		용도지역 및 기타 공법상 제한	제2종일반주거지역	
		사용승인일	1994.04.18	
일련번호	층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	제3층 제4호	34.11	9.89	27.914

※ 공용면적은 대피소, 주차장, 계단 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 07월 07일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

귀 의뢰목록을 기준으로 본건 대상물건에 대하여 2025년 07월 02일 ~ 2025년 07월 07일에 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 선정한 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	동/층/호	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					거래단가(원/㎡)	사용승인일
(a)	부천시 원미구 중동 **	방주주택	-/2/*	34.11	90,000,000	2025.01.14
					@2,638,522	1994.04.18
(b)	부천시 원미구 중동 **	방주주택	-/3/*	34.11	120,000,000	2023.06.05
					@3,518,029	1994.04.18
(c)	부천시 원미구 춘의동 **	시티빌리지	나/2/20*	47.66	175,000,000	2024.04.20
					@3,671,842	1994.11.16
(d)	부천시 원미구 춘의동 **	하나로맨션	-/3/30*	51.29	144,000,000	2024.10.12
					@2,807,564	1996.07.13
(e)	부천시 원미구 중동 **	황실다세대	-/2/*	42.42	129,000,000	2024.08.22
					@3,041,018	1987.07.20

(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 "연립다세대 매매가격지수"를 적용하였음.

[자료출처 : 한국부동산원 및 한국감정평가사협회]

산정기간	산출내역	시점수정치
2023.06.05 ~ 2025.07.07	연립다세대 지역 :경기 서해안권(23.06.05~25.07.07) 거래시점 : 2023.06.05, 2023년05월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.07.07, 2025년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년05월 지수를 적용함 2023.06.05 매매 가격지수 (적용:2023년05월) : 100.6 2025.07.07 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.8 시점수정치 : $99.8/100.6 \approx 0.99205$	0.99205

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교치 결정

구분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
일련번호 1 거래사례 (b)	- 단지외부요인 : 본건은 사례 대비 대중교통시설과의 접근성 등에서 대등함. - 단지내부요인 : 본건은 사례 대비 건물 구조 등에서 대등함. - 호별요인 : 본건은 사례 대비 층별효용 등에서 대등함. - 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	3,518,029	1.000	0.99205	1.000	3,490,061	34.11	119,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정의견

1. 가격 참고자료

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (m ²)	평가금액 (원)	기준시점	목적
						사용승인일	
㉠	경기도 부천시 원미구 중동 **	방주주택	-/2/*	34.11	130,000,000	2024.05.12	조세
					@3,811,199	1994.04.18	
㉡	경기도 부천시 원미구 춘의동 **	씨티빌리지	가/3/30*	33.72	130,000,000	2024.10.07	경매
					@3,855,279	1994.07.12	
㉢	경기도 부천시 원미구 춘의동 **	씨티빌리지	가/4/40*	45.86	157,000,000	2023.10.10	경매
					@3,423,463	1994.07.12	
㉣	경기도 부천시 원미구 원미동 **	성도빌라	-/4/*	47.4	183,000,000	2025.05.21	경매
					@3,860,759	1996.08.21	

(2) 인근 유사부동산의 가격수준

층별 및 위치별, 전유면적, 경과년수 및 내부상황에 따라 가격수준의 차이는 있으나, 동일지역내 유사한 전유면적의 연립다세대는 @2,500,000원 ~ @3,500,000원/m² 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	34.11	119,000,000	-

- 끝 -

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.	1동의 경기도 부천시 원미구 중동 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 계남로263번길 9-1 전유부분의 대지권의 토지의 1. 경기도 부천시 원미구 중동 대지권의 대지권의	건물의 3-246 방주주택 건물의 목적인 표시 : 3-246 종류 : 비율 :	표시 다세대주택	철근콘크리트조 경사스라브지붕 4층 1층 2층 ~ 3층 각 4층 지층			119,000,000		
						155.34			
						151.56			
						140.22			
						50.58			
						34.11			34.11
						411			
						27.914			27.914
						411			
	합 계								
				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 원미구 중동 소재 "부천부흥중학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철7호선 "신중동역"이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사스라브지붕 지상4층 건물내 제3층 제4호로서,
(사용승인일 : 1994.04.18)
외벽 : 몰탈위페인팅 마감등,
창호 : 샷시창호 마감임.

(4) 이용상태

공동주택(다세대주택) 으로 이용중임.(후첨 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

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

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평지로 공동주택(다세대주택)의 건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 남측으로 너비 약 5미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 항공표면<공항시설법>, 상대보호구역(상대보호구역(부천부흥중)(기타사항은부천교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(심원고-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(중동셋별유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

-

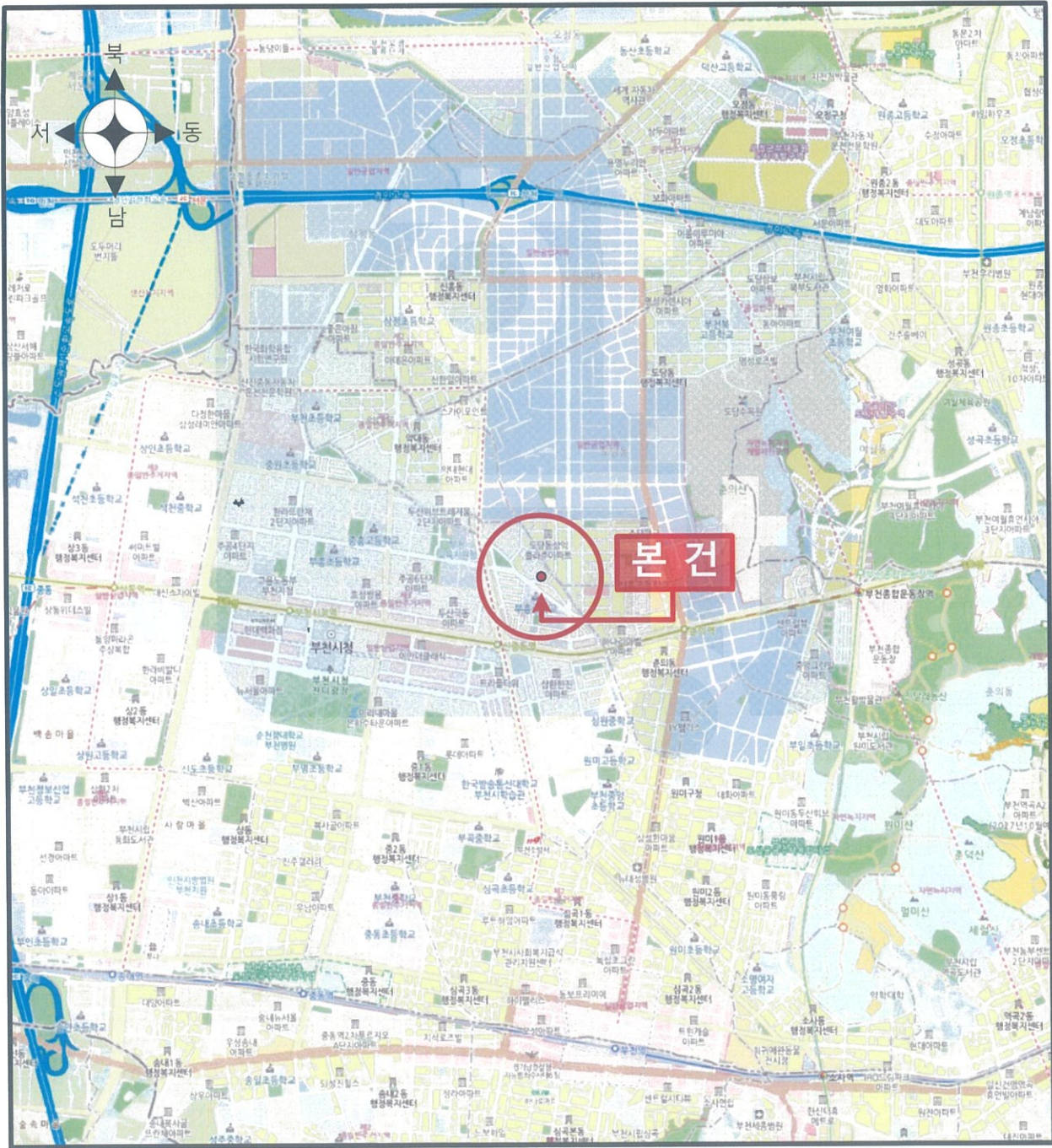
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역위치도

소재지

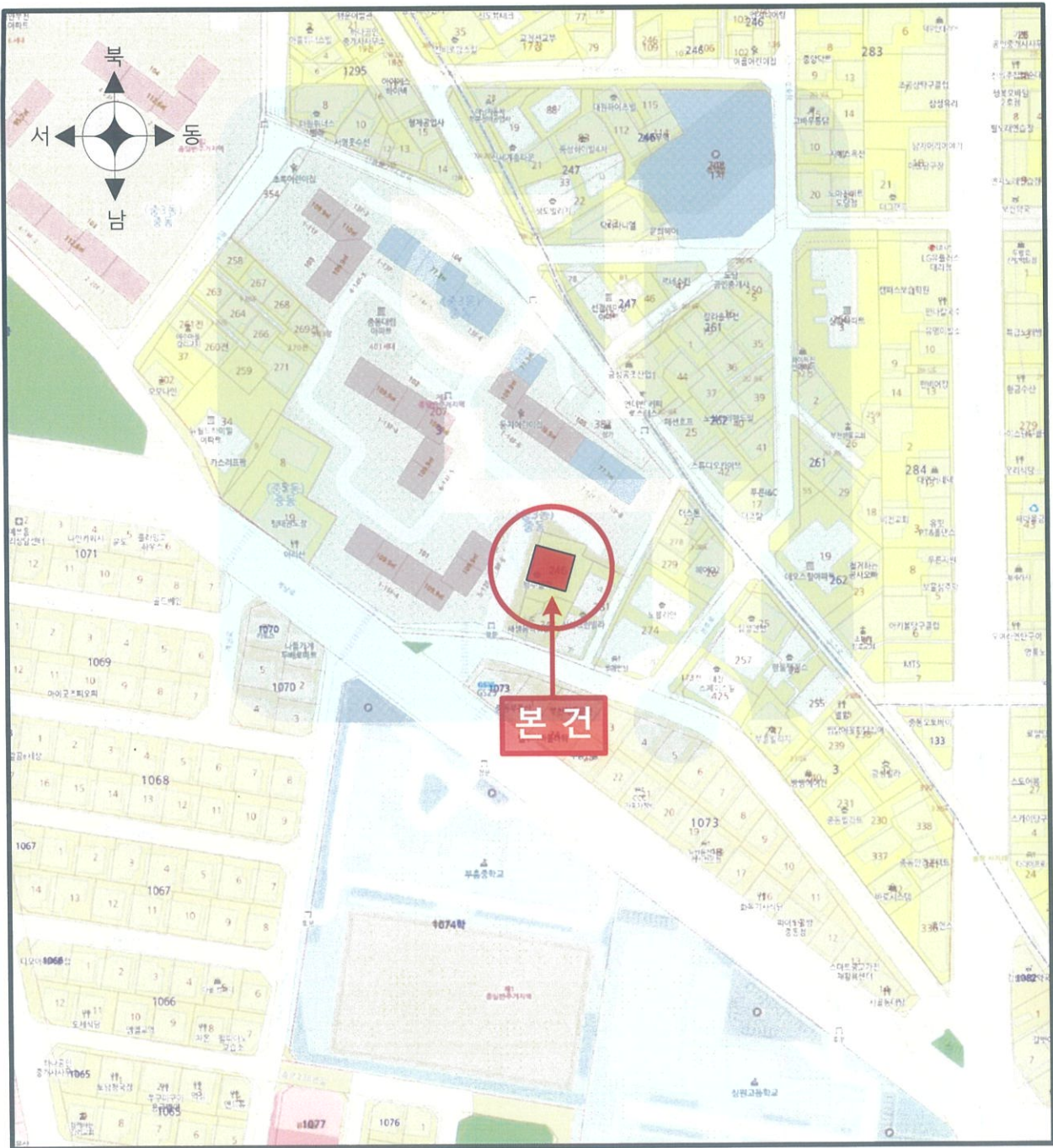
경기도 부천시 원미구 중동 3-246 방주주택 제3층 제4호



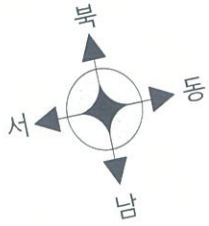
상 세 위 치 도

소재지

경기도 부천시 원미구 중동 3-246 방주주택 제3층 제4호

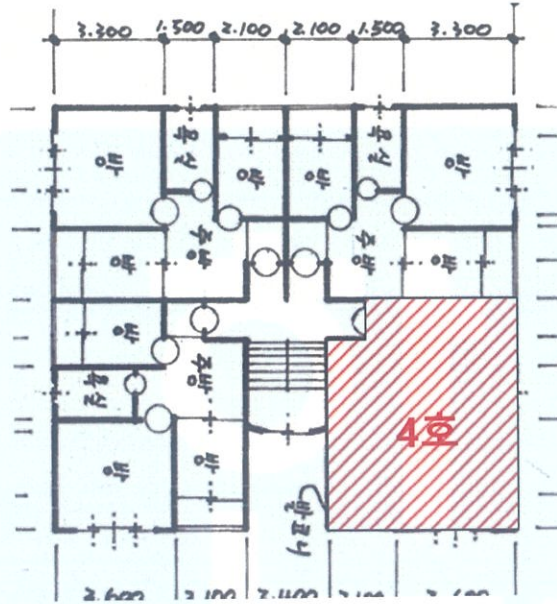


호별 배치도 및 내부구조도



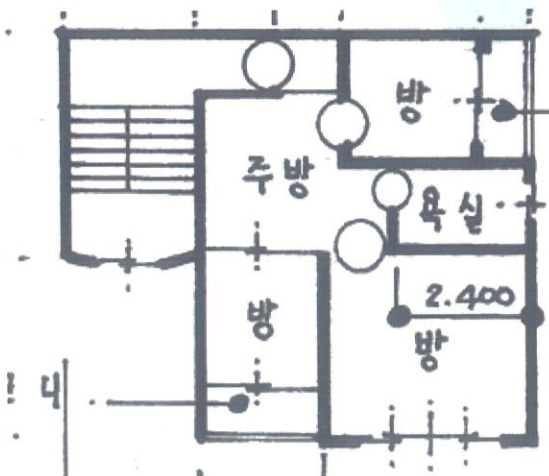
제3층 호별배치도

No Scale



“본건”
방주주택
제3층 제4호

내부구조도(제3층 제4호)



사 진 용 지



전경1



전경2

사 진 용 지



전경3



전경4

사 진 용 지



주출입문

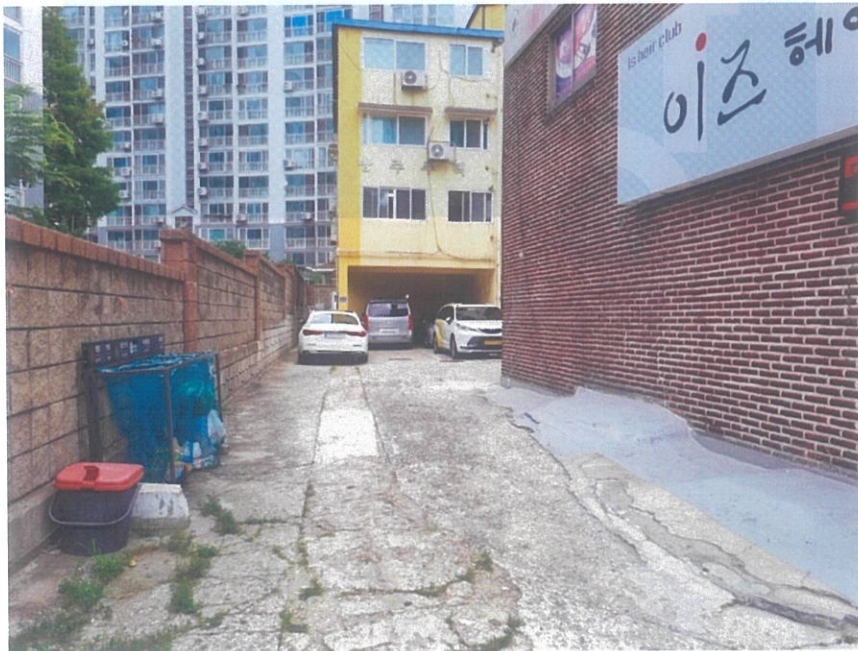


현관문

사 진 용 지



본건 주차장



본건 진입로

사진용지



주위전경1



주위전경2

발급번호 : 202541192005267191

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 07/ 01

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경기도 부천시 원미구 중동		3-246	대	411.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 항공표면<공항시설법>, 상대보호구역(상대보호구역(부천부동중)(기타사항은부천교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(심원고-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(중동셋별유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			



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

2025/ 07/ 01

경기도 부천시 원미구

부천시 원미구청장인

수 수 료
전 자 결 제
민 원

발급번호 : 202541192005267191

발행대수 : 2/2

발급일 : 2025/ 07/ 01

<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·지구등에 서의 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] -

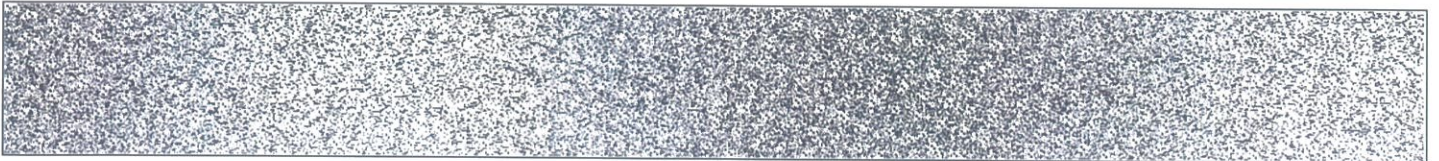
고유번호 1211-1006-071523



[집합건물] 경기도 부천시 원미구 중동 3-246 방주주택 제3층 제4호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (건 1)	1994년4월20일	경기도 부천시 원미구 중동 3-246	철근콘크리트조 경사스라브 4층 다세대주택 1층 155.34㎡ 2층 151.56㎡ 3층 151.56㎡ 4층 140.22㎡ 지층 50.58㎡	도면편월장 제2책144장 부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 05월 12일 전산이기
2	2009년10월19일	경기도 부천시 원미구 중동 3-246 방주주택	철근콘크리트조 경사스라브 4층 다세대주택 1층 155.34㎡ 2층 151.56㎡ 3층 151.56㎡ 4층 140.22㎡ 지층 50.58㎡	신청착오
3		경기도 부천시 원미구 중동 3-246 방주주택 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 계남로263번길 9-1	철근콘크리트조 경사스라브 4층 다세대주택 1층 155.34㎡ 2층 151.56㎡ 3층 151.56㎡ 4층 140.22㎡ 지층 50.58㎡	도로명주소 2011년12월20일 등기
4		경기도 부천시 중동 3-246 방주주택	철근콘크리트조 경사스라브 4층	2016년7월4일 행정구역명칭변경으로

[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 121202KIM0119507Y010960011000071562800012311001112

발급확인번호 AAOF-LRYL-5238

발행일 2025/07/01

[집합건물] 경기도 부천시 원미구 중동 3-246 방주주택 제3층 제4호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
		[도로명주소] 경기도 부천시 계남로263번길 9-1	다세대주택 1층 155.34㎡ 2층 151.56㎡ 3층 151.56㎡ 4층 140.22㎡ 지층 50.58㎡	인하여 2016년7월4일 등기
5		경기도 부천시 원미구 중동 3-246 방주주택 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 계남로263번길 9-1	철근콘크리트조 경사스라브 4층 다세대주택 1층 155.34㎡ 2층 151.56㎡ 3층 151.56㎡ 4층 140.22㎡ 지층 50.58㎡	2024년1월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2024년1월3일 등기

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1. 경기도 부천시 원미구 중동 3-246	대	411㎡	1994년4월29일
				부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 05월 12일 전산이기
2	1. 경기도 부천시 중동 3-246	대	411㎡	2016년7월4일 1토지 행정구역명칭변경 2016년7월4일
3	1. 경기도 부천시 원미구 중동 3-246	대	411㎡	2024년1월1일 1토지 행정구역명칭변경 2024년1월2일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

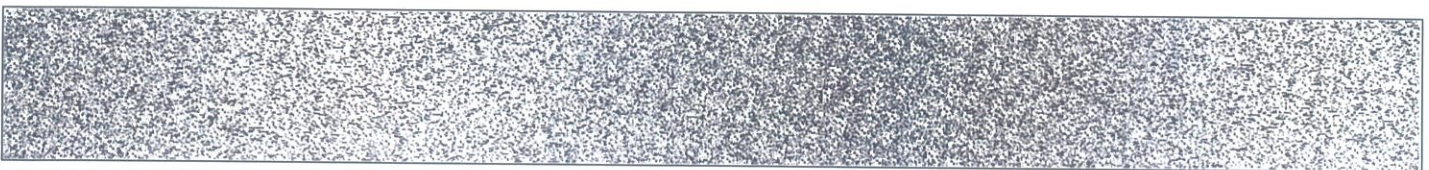
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1994년4월29일	제3층 제4호	철근콘크리트조 34.11㎡	
				부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 05월 12일 전산이기



[진합건물] 경기도 부천시 원미구 중동 3-246 방주주택 제3층 제4호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1 소유권대지권	411분의 27.914	1994년4월18일 대지권 1994년4월20일
			부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 05월 12일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5 1 (전 2)	소유권이전	1995년2월25일 제12254호	1995년1월11일 매매	소유자 김안식 590825-***** 부천시 원미구 중동 3-246 방주빌라 304호
				2번(전순위4번)소유권이전등기말소로 인하여 부천시 원미구 중동 3-246 3층 4호 건물등기부에서 전순위 2번등기를 이기 1999년12월13일 등기
1 2 (전 4)	소유권이전	1998년4월20일 제20694호	1998년4월17일 증여	소유자 이순 650915-***** 부천시 원미구 중동 3-246 방주빌라 304호
2 3 (전 5)	가처분	1998년5월4일 제23364호	1998년5월2일 인천지방법원부 친지원의 가처분결정(98 카단7954)	피보전권리 소유권이전등기말소청구권 채권자 기술신용보증기금 부산 중구 중앙동 4가 17-7 (강남지점) 금지사항 매매, 증여, 전세권, 지당 권, 임차권의 설정 기타 일체의 처분행위의 금지
				부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 2번 등기를 1998년 05월 12일 전산이기
3 4	가처분	1998년5월16일 제25743호	1998년5월15일 인천지방법원 부친지원의 가처분결정(98 카단8840)	피보전권리 소유권이전등기말소청구권 채권자 신용보증기금 서울 마포구 공덕동 254-5 (강서지점) 금지사항 양도, 담보권설정 기타 일체의



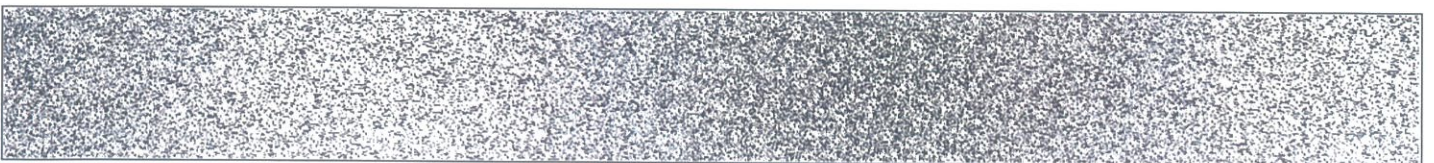
발행번호 121202KIM0119507Y010960011000071562800032311001112

발급확인번호 AAOF-LRYL-5238

발행일 2025/07/01

[집합건물] 경기도 부천시 원미구 중동 3-246 방주주택 제3층 제4호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				처분행위의 금자
3-1 4-1	3번가처분경정(금자 사항경정)		착오발견	금지사항 매대, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위의 금자 1998년9월8일 등기
4 5	1번소유권이전등기 말소	1999년12월13일 제102579호	1999년9월3일 서울지방법원의 확정판결	대위자 기술신용보증기금 부산 중구 중앙동 4가 17-7 대위원인 1998년 10월 20일자 구상금 청구채권의 보전
6	1번,2번,3번,3-1번, 4번,5번 순위번호경정			2번(전순위4번)소유권이전등기말소로 인하여 1번은 2번으로, 2번은 3번으로, 3번은 4번으로, 3-1번은 4-1번으로, 4번은 5번으로, 5번은 1번으로 경정 1999년12월13일 등기
7	3번가처분등기말소			2번(전순위4번)소유권이전등기말소로 인하여 1999년12월13일 등기
8	강제경매신청	1999년12월16일 제103620호	1999년12월16일 인천지방법원 부천지원의 강제경매개시결 정(99-타경 30577)	채권자 기술신용보증기금 부산 중구 중앙동 4가 17-7 (강남지점)
9	8번강제경매신청등 기말소	1999년12월31일 제107193호	1999년12월20일 취하	
10	4번가처분등기말소	2000년4월19일 제25909호	2000년4월12일 해제	
11	소유권이전	2002년11월12일 제196635호	2002년10월11일 매매	소유자 박윤덕 570810-***** 경기도 부천시 원미구 중동 1051 설악단지 302-908
12	소유권이전	2009년5월6일 제46257호	2009년5월6일 매매	소유자 박윤자 651020-***** 경기도 평택시 안중읍 현화리 305-2 동환아파트 1-501 거래가액 금85,000,000원
13	소유권이전청구권카	2009년10월8일	2009년10월7일	카등기권자 김창균 530122-*****

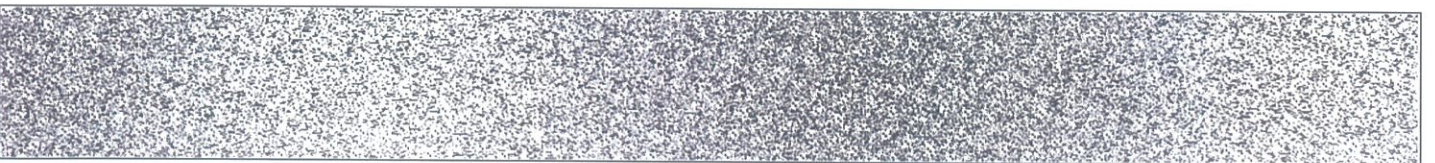


[집합건물] 경기도 부천시 원미구 중동 3-246 방주주택 제3층 제4호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	등가	제119124호	매매예약	서울특별시 양천구 목동 916 목동현대하이패러온 103-4802
14	소유권이전	2010년6월11일 제58251호	2010년6월11일 매매	소유자 박운덕 570810-***** 경기도 부천시 원미구 중동 3-246 방주주택 -304 거래가액 금85,000,000원
15	13번가등기말소	2013년5월16일 제49080호	2013년5월16일 해제	
16	소유권이전	2021년1월22일 제5531호	2021년1월6일 매매	소유자 이루다 850126-***** 경기도 부천시 부천로36번길 42, 501호 (십곡동, 삼성하이츠빌) 거래가액 금103,000,000원
17	강제경매개시결정	2025년6월26일 제3276730호	2025년6월26일 인천지방법원 부천지원의 강제경매개시결 정(2025타경338 47)	채권자 한지예 920506-***** 부천시 원미구 계남로263번길 9-1, 304호(중동, 방주빌라)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (권-2)	근저당권설정	1995년4월7일 제8139호	1995년4월7일 설경계약	채권최고액 금26,000,000원 채무자 김완식 부천시 원미구 중동 3-246 방주빌라 304호 근저당권자 부천농업협동조합 124336-0000133 부천시 원미구 십곡동 168-7 부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 05월 12일 전산이기
2	1번근저당권설정등 기말소	2002년11월12일 제106634호	2002년11월11일 해지	
3	근저당권설정	2009년5월28일 제57447호	2009년5월28일 설경계약	채권최고액 금42,000,000원 채무자 박운자 경기도 평택시 안중읍 현화리 305-2



[집합건물] 경기도 부천시 원미구 중동 3-246 방주주택 제3층 제4호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				동환아파트 1-501 근저당권자 안중새마을금고 134744-0001564 경기도 평택시 안중읍 안중리 272-35
4	3번근저당권설정등기말소	2013년5월16일 제49979호	2013년5월16일 해지	
5	근저당권설정	2013년5월16일 제49981호	2013년5월16일 설계계약	채권최고액 금42,900,000원 채무자 박운덕 경기도 부천시 원미구 중동 3-246 방주주택-304 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 회현동1가 203 (양천구청차점)
6	5번근저당권설정등기말소	2021년1월22일 제5725호	2021년1월22일 해지	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 7월 1일

법원행정처 등기정보중앙관리소

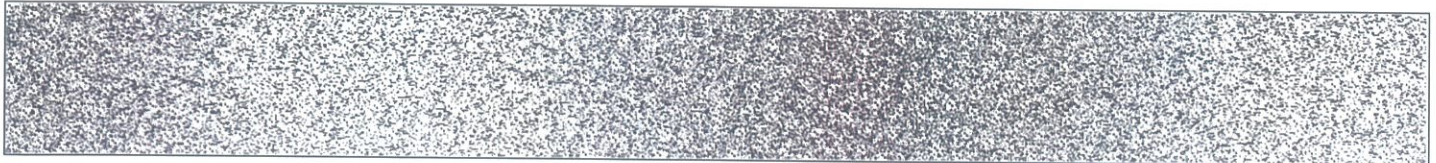
전산운영책임관



* 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 발행일부더 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 121202KIM0119507Y010960011000071562800062311001112

발급확인번호 AAOF-LRYL-5238

발행일 2025/07/01

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.

[집합건물] 경기도 부천시 원미구 중동 3-246 방주주택 제3층 제4호

고유번호 1211-1906-071523

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이루다 (소유자)	850126-*****	단독소유	경기도 부천시 부천로36번길 42, 501호 (심곡동, 삼성하이츠빌)	16

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
17	강제경매개시결정	2025년6월26일 제3276739호	채권자 한지예	이루다

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041970017154		고유번호	4119210800-3-00030246		명칭	호수가구수/세대수	
대지위치	경기도 부천시 원미구 중동		방주빌라	0호/0가구/15세대				
※대지면적	411 m ²	연면적	649.26 m ²	※지역	제2종일반주거지역	※지구	최고고도지구	※구역
건축면적	166.68 m ²	용적률 산정용 연면적	598.68 m ²	주구조	RC조	주용도	공동주택	층수
※건폐율	40.55 %	※용적률	145.66 %	높이	13.1 m	지붕	경사스라브	부속건축물
※조경면적	m ²	※공개공지/공간 면적	m ²	※건축선 후퇴면적	m ²	※건축선 후퇴거리	m	지하: 1층, 지상: 4층

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지층	RC조	대피소	50.58	주1	3층	RC조	다세대주택	151.56
주1	1층	RC조	다세대주택	116.01	주1	4층	RC조	다세대주택	140.22
주1	1층	RC조	부설 주차장	39.33			- 이하여백 -		
주1	2층	RC조	다세대주택	151.56					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 7월 1일

부천시장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치	경기도 부천시 원미구 중동		명칭	호수기거구수세대수	
지번	지번 관련 주소		도로명주소	경기도 부천시 원미구 계남로283번길 9-1 (중동)	0호/0가구/15세대
	3-246		도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장						승강기	허기일	인허가 시기		
건축주	이원철		구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	대	비상용	대	허기일	1993.7.30.
설계자	황승국		자주식	2 대 23 m ²	3 대 34.5 m ²	대	m ²	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)	구분	수량 및 총 용량	허기일	
공사감리자	이병익		기계식	m ²	m ²	m ²	대	형식	CONC리빙 배백	지상		사용승인일	
공사시공자 (현장관리인)	이원철		전기차	m ²	m ²	m ²	대	용량	75인용	지하	m ²	1994.4.18.	

인증명	유효기간	성능	*건축물 인증 현황						건축물 구조 현황			건축물 관리 현황	
			내진설계 적용 여부			내진능력			관리계획 수립 여부			건축물 관리 점검 현황	
			특수구조 건축물			비적용			지하수위			건축물 관리 점검 현황	
			기초형식			미해당			구조설계해석법			종류	
] 지내력기초			V(m)] 동가정적해석법			점검유효기간	
] 파이프기초] 동적해석법							

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2016.7.4.	부천시 동의 명칭과 구역에 관한 조례 제 3034 호에 의거 행정구역 변경		- 이어버백 -		
2024.1.1.	부천시 구 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)

건물ID	222004197/0036187	고유번호	4119210800-3-00030246	명칭	영주빌라	호명칭	3층4호
대지위치	경기도 부천시 원미구 중동			지번	3-246	도로명주소	경기도 부천시 원미구 계남로263번길9-1 (중동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 기분	변동일자	
					주미/별미/등록번호 (부동산등기용등록번호)	이루다			변동원인	2021.1.22.
주	3층	철근콘크리트	다세대주택	34.11	850126-1-*****	경기도 부천시 부천로36번길42, 501호 (신곡동, 삼성하이츠빌)	1/1	소유권이전		
공용 부분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	- 이하야백 -					
주	지층	철근콘크리트	대피소	3.44	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.					
주	1층	철근콘크리트	주차장	2.67						

이 등(좌)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

부천시장



담당자:
전 화:

발급일자: 2025년 7월 1일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

