

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 지유리 소유물건(2025타경33497)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
최보경

감정평가서번호: B2505-01-023

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	이억오천오백만원정 (₩255,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	지유리 (2025타경33497)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
그 밖의 참고사항	-		2025.05.27	2025.05.26 ~ 2025.05.27	2025.05.27	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	255,000,000
	합계					₩255,000,000
심사확인	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 오정구 고강동 소재 “고강초등학교” 북측 인근에 위치하는 구분건물(리치하임 제비동 제2층 제202호)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 05월 26일 ~ 2025년 05월 27일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 27일임.

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 김포시 오정구 고강동 381-1 리치하임 제비동 제2층 제202호			사용승인 일자	2019. 12. 03		
건물 주용도	공동주택			구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕		
전체층수	지상5층			용도지역	제2종일반주거지역		
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도	
일련 번호	해당 층 · 호수						
1	제2층 제202호	48.18	6.781	54.961	33.55	공동주택 (도시형생활주택- 단지형다세대)	

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. 본건 귀 제시목록 및 집합건물등기사항전부증명서상 대지권의 목적인 토지는 “고강동 381-1(면적:796.6㎡), 고강동 381-32(면적:55㎡)” 이나, 고강동 381-32번지는 2019년 12월 19일자 381-1번지로 합병 말소되었는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

라. 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·적정대지권을 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	고강동 381-1	리치하임 제에이동 제2층 제2**호	61.66	2024.05.27	345,000,000	5,595,199	-
				2019.12.03			
b	고강동 383-6	블루스카이 제4층 제4**호	52.9	2024.08.15	290,000,000	5,482,042	-
				2020.03.05			

2) 인근지역 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS)

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
#a	고강동 381-1	리치하임 제비동 제2층 제2**호	50.215	경매	2025.03.04	286,000,000	5,695,509
					2019.12.03		
#b	고강동 381-1	리치하임 제에이동 제4층 제4**호	45.34	경매	2025.05.23	253,000,000	5,580,062
					2019.12.03		
#c	고강동 381-1	리치하임 제비동 제4층 제4**호	46.785	경매	2024.05.30	247,000,000	5,279,470
					2019.12.03		

3) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
전유면적 기준 5,000,000원/㎡ ~ 5,500,000원/㎡ 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	고강동 381-1	리치하임 제에이동 제2층 제2**호	61.66	2024.05.27	345,000,000	5,595,199	-
				2019.12.03			

(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. 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 서해안권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였으며, 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

② 시점수정치 산정

-거래사례 <a> [경기 서해안권 (연립다세대)]

기 간	시점수정치	비 고
2024.05.27 ~ 2025.05.27	0.99701	지역 :경기 서해안권(24.05.27~25.05.27) 거래시점 : 2024.05.27, 2024년04월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.05.27, 2025년04월 지수를 적용 함 2024.05.27 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 100.3 2025.05.27 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 100.0 시점수정치 : $100.0/100.3 \approx 0.99701$

■ 시점수정의 결정

시점수정치
0.99701

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

- 본건 / 거래사례 (a)

구분	조건	격차율	비고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	동일 건물 내 사례로 외부요인은 동일함
건물요인 (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 건물요인은 동일함
개별요인 (호별요인)	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.95	전유부분의 면적 등에서 우세하나, 향별 효용 등에서 열세이며, 종합 비교 시 대체로 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함
누 계 치		0.950	

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	5,595,199	1.000	0.99701	0.950	5,299,546	48.18	255,332,126	255,000,000

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 오정구 고강동 381-1	리치하임 제비동 제2층 제202호	48.18	33.55	255,000,000
합 계			-	-	255,000,000

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 오정구 고강동 [도로명주소] 경기도 부천시 오정구 역곡로504번길 80	381-1 리치하임 제비동	공동주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 1층 (연면적제외)		219									
						16.28									
						161.46									
						161.46									
						161.46									
						159.13									
						16.28									
					1. 동 소	381-1			대	제2종 일반주거지역		796.6			
					2. 경기도 부천시 고강동	381-32			대	-	(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호 1,2 소유권대지권		55	255,000,000	381-1번지로 합병 말소 비준가액 (공용면적 : 6.781㎡ 포함)
													48.18		
	33.55	33.55													
	851.6														
					토지 · 건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 102,000,000 153,000,000								
합 계							₩255,000,000.-								
				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 오정구 고강동 소재 "고강초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 다세대주택, 근린생활시설, 학교 등으로 형성된 주거지대로서 제반주위 환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 등이 소재하는 바, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 건내 제2층 제202호로서,
외벽 : 드라이비트 및 인조석붙임 등 마감,
창호 : 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

공동주택(도시형생활주택-단지형다세대주택)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 대체로 평탄한 정방형 토지로서, 공동주택 및 근린생활시설 건부지로

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) | |

이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭8m~10m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 다지구(소음대책지역제3종구역다지구)<공항시설법>, 항공표면(진입표면구역)<공항시설법>, 상대보호구역(고강초-교육청문의)<교육환경보호에관한법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

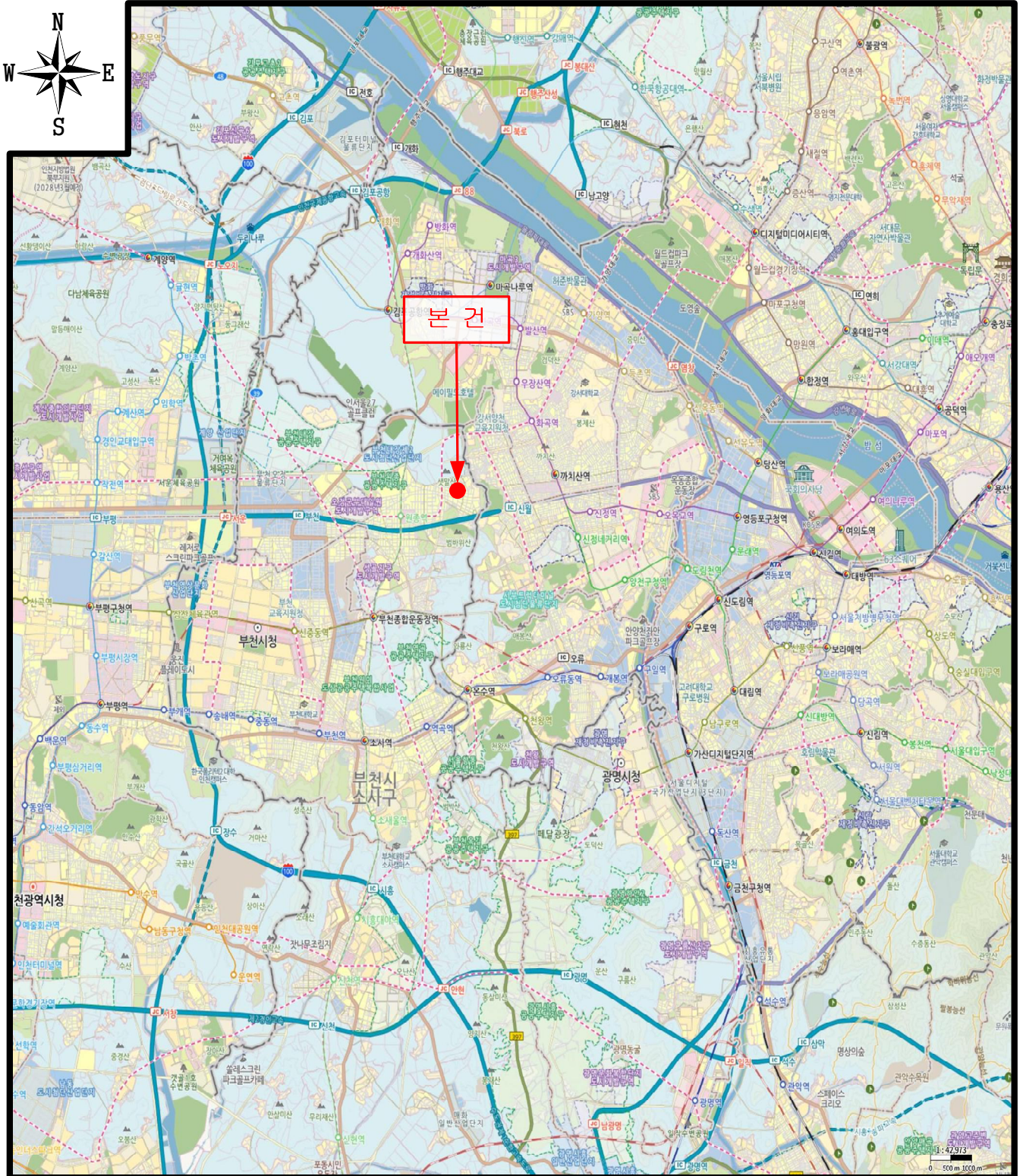
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도

소재지

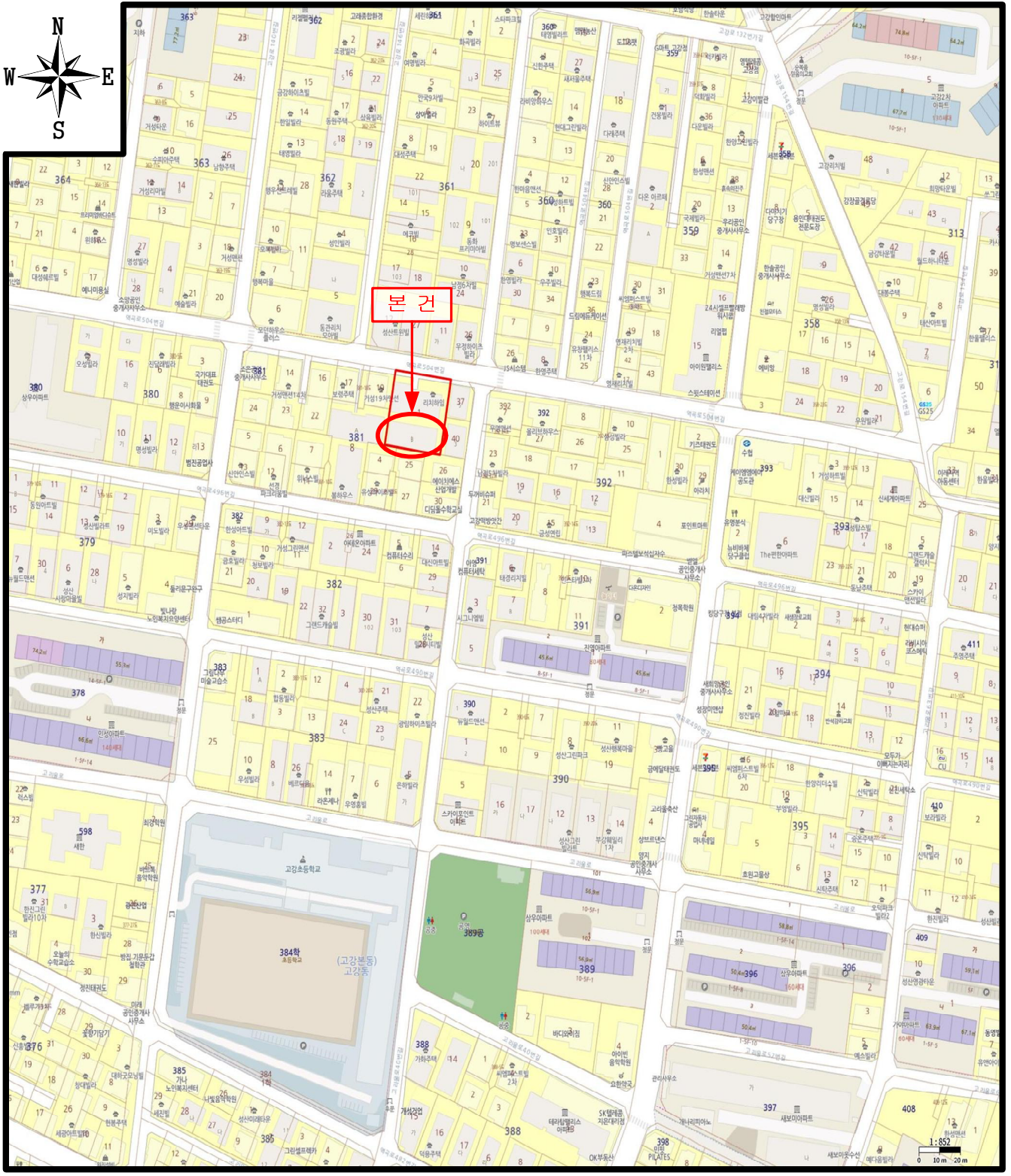
경기도 부천시 오정구 고강동 381-1 리치하임 제비동 제2층 제202호



위 치 도

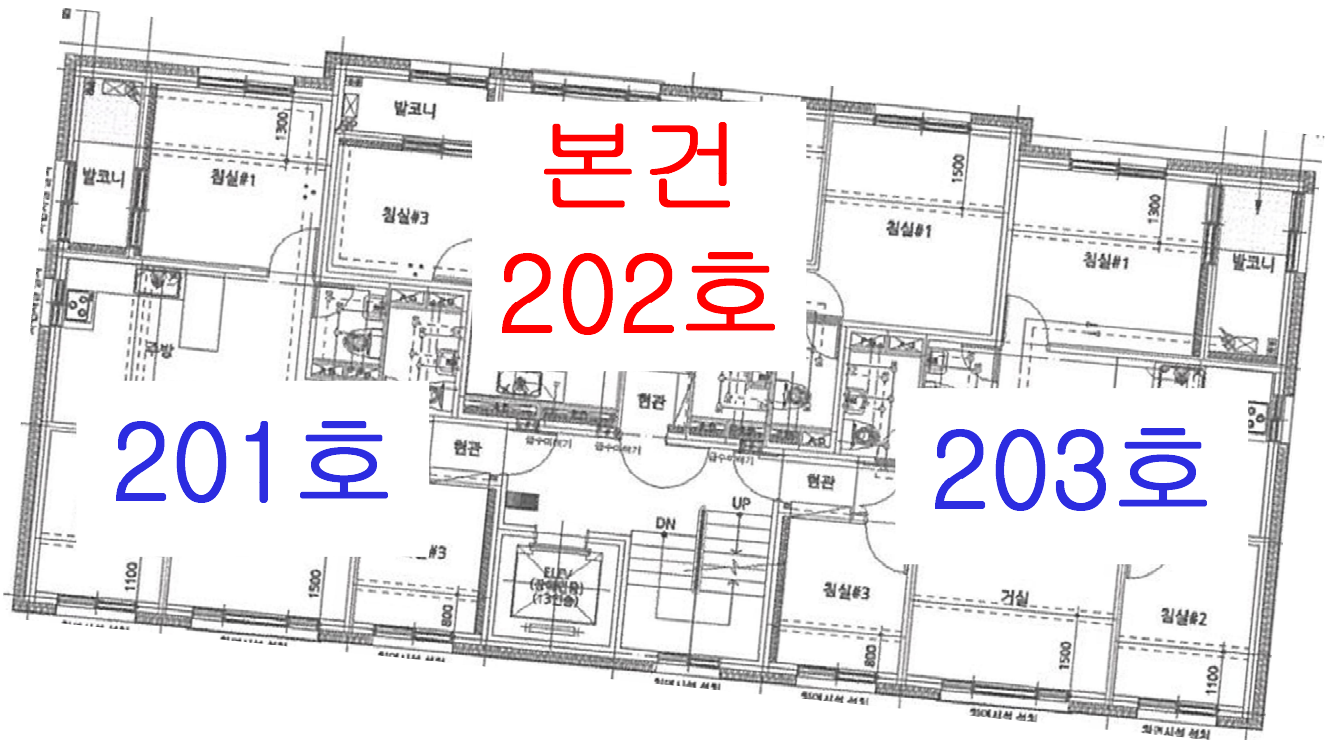
소재지

경기도 부천시 오정구 고강동 381-1 리치하임 제비동 제2층 제202호



호 별 배 치 도

No Scale

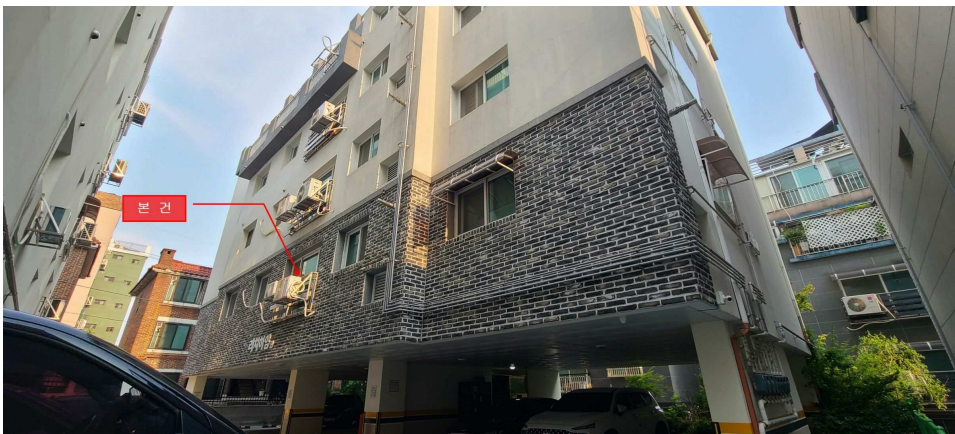


<경기도 부천시 오정구 고강동 381-1 리치하임 제비동 제2층 제202호 >

사 진 용 지



본건전경

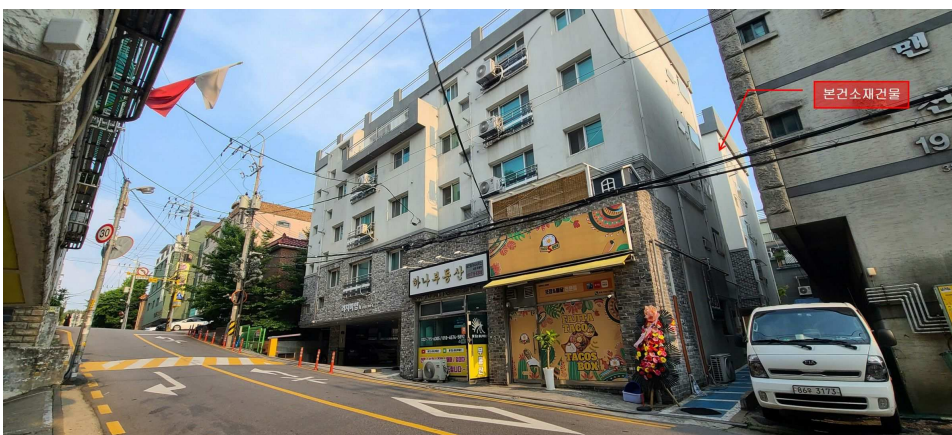


본건전경

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 : B2505-01-023

시행일자 : 2025-05-27

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경

참 조 : 경매12계

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. 2025.05.16자 귀 제 『2025타경33497』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『지유리 소유물건(2025타경33497)』 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 : B2505-01-023

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.05.16 자 귀 제 『 2025타경33497 』 호로
의뢰하신 『 경기도 부천시 오정구 고강동 381-1 리치하임 비동 2층 202호 』 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	380,400	
실 비	여 비	220,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,200
	기타 실비	4,000
소 계	236,200	(250,000+205,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 380,400
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	616,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	61,600	
합 계	677,600	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	677,600	

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] -

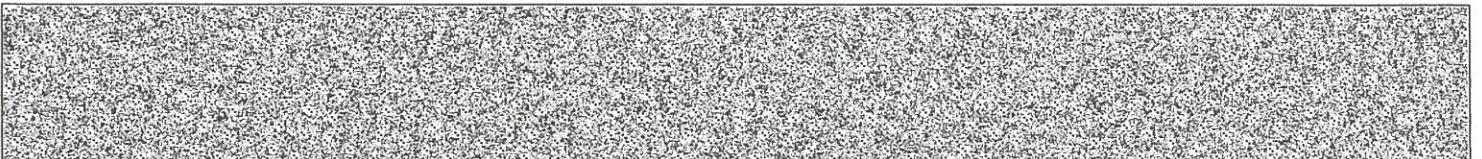
고유번호 1211-2019-007772



[집합건물] 경기도 부천시 오정구 고강동 381-1 리치하임 제비동 제2층 제202호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년12월9일	경기도 부천시 고강동 381-1, 381-32 리치하임 제비동 [도로명주소] 경기도 부천시 역곡로504번길 80	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 공동주택 1층 219㎡ (연면적제외) 1층 16.28㎡ 2층 161.46㎡ 3층 161.46㎡ 4층 161.46㎡ 5층 159.13㎡ 옥탑1층 16.28㎡ (연면적제외)	
2	2019년12월27일	경기도 부천시 고강동 381-1 리치하임 제비동 [도로명주소] 경기도 부천시 역곡로504번길 80	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 공동주택 1층 219㎡ (연면적제외) 1층 16.28㎡ 2층 161.46㎡ 3층 161.46㎡ 4층 161.46㎡ 5층 159.13㎡ 옥탑1층 16.28㎡ (연면적제외)	지번변경
3		경기도 부천시 오정구 고강동 381-1 리치하임 제비동 [도로명주소] 경기도 부천시 오정구 역곡로504번길 80	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 공동주택 1층 219㎡ (연면적제외) 1층 16.28㎡ 2층 161.46㎡ 3층 161.46㎡	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 121202AST01205051010190161000007760200017243001112

발급확인번호 AAOB-VJYI-7724

발행일 2025/05/16

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			4층 161.46㎡ 5층 159.13㎡ 옥탑1층 16.28㎡ (연면적제외)	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 부천시 고강동 381-1 2. 경기도 부천시 고강동 381-32	대 대	796.6㎡ 55㎡	2019년12월9일 등기
2	1. 경기도 부천시 오정구 고강동 381-1	대	796.6㎡	2024년1월1일 1토지 행정구역명칭변경 2024년1월3일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

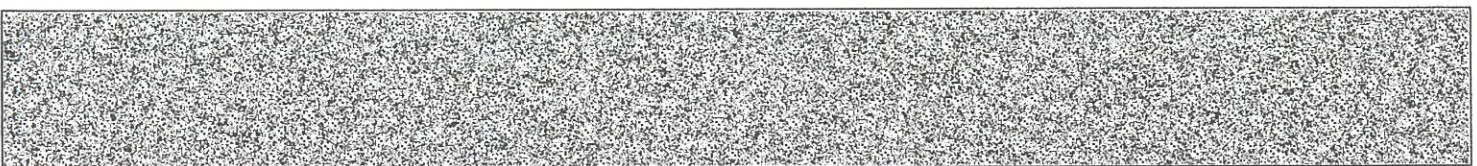
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년12월9일	제2층 제202호	철근콘크리트구조 48.18㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2 소유권대지권	851.6분의 33.5500	2019년12월3일 대지권 2019년12월9일 등기
2			별도등기 있음 1토지(을구 1번, 2번, 3번, 4번, 5번, 6번 근저당권 설정 등기), 2토지(을구 1번 근저당권 설정 등기) 2019년12월9일 등기
3			2번 별도등기 말소 2019년12월13일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년12월9일 제112194호		공유자 지분 2분의 1 황남진 821013-***** 경기도 부천시 삼작로424번길 14, 501호 (원종동,그랜드캐슬) 지분 2분의 1 김지선 860112-***** 제주특별자치도 제주시 조천읍 곱은달서길 177
2	공유자전원지분전부 이전	2020년3월16일 제30934호	2019년12월1일 매매	소유자 지유리 821201-***** 서울특별시 노원구 한글비석로 383, 505호 (중계동,삼창타워프라자)
2-1	민간임대주택등기	2022년11월23일 제90684호	2020년3월16일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
3	압류	2024년8월9일 제65985호	2024년8월8일 압류(징세과-티 45184)	권리자 국 처분청 노원세무서장
4	강제경매개시결정	2025년5월15일 제2340604호	2025년5월15일 인천지방법원 부천지원의 강제경매개시결 정(2025타경334 97)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울서부관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2019년12월13일 제115038호	2019년12월13일 설정계약	채권최고액 금2,280,000,000원 채무자 황남진



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경기도 부천시 삼작로424번길 14, 501호 (원종동,그랜드캐슬) 김지선 제주특별자치도 제주시 조천읍 곱은달서길 177 근저당권자 영광군수산업협동조합 205838-0000199 전라남도 영광군 영광읍 신남로 155 (강남역삼지점) 공동담보목록 제2019-435호
2	1번근저당권설정등기말소	2020년3월9일 제27751호	2020년3월9일 일부해지	
3	주택임차권	2024년3월13일 제17828호	2024년3월12일 인천지방법원부천지원의 임차권등기명령 (2024카임174)	임차보증금 금239,000,000원 범 위 건물의 전부 임대차계약일자 2020년2월6일 주민등록일자 2020년3월10일 점유개시일자 2020년3월9일 확정일자 2020년2월13일 임차권자 장유진 890108-***** 경기도 부천시 오정구 역곡로504번길 80, 비동 202호(고강동,리치하임)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년3월13일 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 16일

법원행정처 등기정보중앙관리소

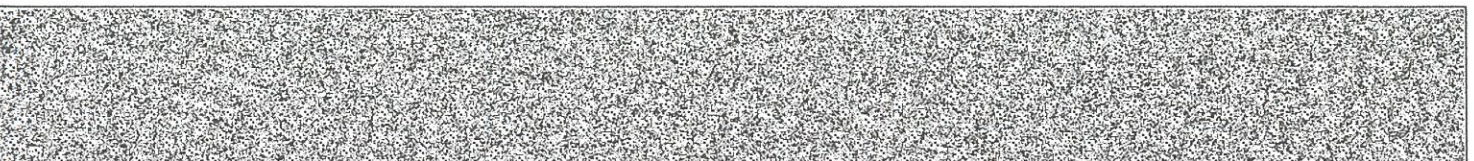
전산운영책임관



* 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 121202AST01205051010190161000007760200047243001112

발급확인번호 AAOB-VJYI-7724

발행일 2025/05/16

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 1211-2019-007772

[집합건물] 경기도 부천시 오정구 고강동 381-1 리치하임 제비동 제2층 제202호

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
지유리 (소유자)	821201-*****	단독소유	서울특별시 노원구 한글비석로 383, 505호 (중계동, 삼창타워프라자)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2-1	약정/금지사항/환매특약	2022년11월23일 제90684호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	지유리
3	압류	2024년8월9일 제65985호	권리자 국	지유리
4	강제경매개시결정	2025년5월15일 제2340604호	채권자 주택도시보증공사	지유리

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2024년3월13일 제17828호	임차보증금 금239,000,000원 임차권자 장유진	지유리

[참고 사항]

- 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 16일 오후 4시2분43초

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

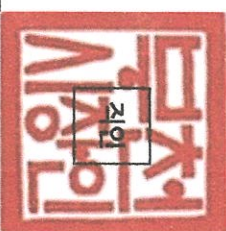
건물ID	2120191960000367		고유번호	4119610500-3-03810001		명칭	호수기구수/세대수	
대지위치	경기도 부천시 오정구 고강동		리치하임 B동	0호/0기구/12세대		도로명주소	경기도 부천시 오정구 역곡로504번길 80 (고강동)	
※대지면적	0 m ²	연면적	659.79 m ²	※지역	제2종일반주거지역	※지구	※구역	
건축면적	240.82 m ²	용적률 산정용 연면적	659.79 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	층수	
※건폐율	0 %	※용적률	0 %	높이	15.2 m	지붕	지하: 층, 지상: 5층	
※조경면적	85.61 m ²	※공개공지/공간면적	m ²	※건축선 후퇴면적	m ²	※건축선 후퇴거리	m	

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주2	1층	철근콘크리트구조	주거(장(연면적제외))	219	주2	4층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형(세대)-3세대)	161.46
주2	1층	철근콘크리트구조	계단실/ELEV	16.28	주2	5층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형(세대)-3세대)	159.13
주2	2층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형(세대)-3세대)	161.46	주2	우탑1층	철근콘크리트구조	계단실/ELEV PIT(연면적제외)	16.28
주2	3층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형(세대)-3세대)	161.46			- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 5월 16일

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 제2쪽)

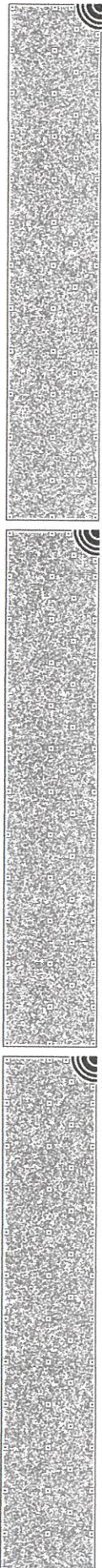
대지위치		경기도 부천시 오정구 고강동		명칭	리치하임 B동	호수/기/구/수/세/대/수	0호/07기/구/12세대
지번	지번 관련 주소			도로명주소	경기도 부천시 오정구 역곡로504번길 80 (고강동)		
381-1				도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등 록)번호	*주차장				승강기	인허가 시기			
	건축주	황남진	198210133*****	구분	육내	육외	인근		면적	승용	비상용
설계자	이성원 명원 건축사사무소	부천시-건축사사무소-17	자주식	대	25 대	대	대	대	1 대	*금수설비(저수조)	2019.4.9.
공사감리자	정지운 건축사사무소 이이엔지	부천시-건축사사무소-100	기계식	대	대	대	대	대	*하수처리시설	구분/수량 및 총용량	착공일
공사시공자 (원장관리인)	박경호 (주)미래종합건설	경기도-건축공사업-10-2590	전기차	대	대	대	대	대	형식	부패탱크방범	사용승인일
				대	대	대	대	대	용량	110인용	2019.4.18.
				대	대	대	대	대			2019.12.3.

인증명	유호기간	성능	*건축물 인증 현황				건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
			내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부		건축물 관리 점검 현황	
			특수구조 건축물		적용		VI-0.204g		건축물 관리 점검 현황	
			기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초		지하수위		GL		종류	
			[<input type="checkbox"/>] 파일기초		미해당		구조설계해석법: [<input type="checkbox"/>] 등기정적해석법		점검유호기간	
			[<input type="checkbox"/>] 파일기초		25 t(m)		[<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석법			

변동일		변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항	
2019.12.5.	건축허가과-25326(2019.12.03.)호 건축물 신축 사용 승인에 의거 신규 작성		2024.1.1.	1) 「부천시 구 및 동의 명칭과 구역에 관한 조례 제3953호 시행 2024. 1. 1.]에 의거 행정구역 변경 - 이하여백 -	구역: 제3종 구역	구역: 항공표면
2019.12.20.	토지경보과-21686(2019.12.19.)호 토지합병 처리에 의거 지번변경(고강동 381-1, 381-32 ⇒ 고강동 381-				구역: 항공표면	- 이하여백 -

* 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	2220191960006814	고유번호	4119610500-3-03810001	명칭	리치하임 B동	호명칭	202
대지위치	경기도 부천시 오정구 고강동			지번	381-1	도로명주소	경기도 부천시 오정구 역곡로504번길 80 (고강동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	소유자 현황	
								주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	지유리
주	2층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형 다세대)	48.18	지유리	서울특별시 노원구 한글비석로 383, 505호 (중계동, 신정현대위프라자)	1/1	2020. 3. 16.	소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	-이하여백-				
주	각층	철근콘크리트구조	도시형생활주택-단지형다세대(계단실)	6.781	-이하여백-				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

부천시장



담당자: 전 화:

발급일자: 2025년 5월 16일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

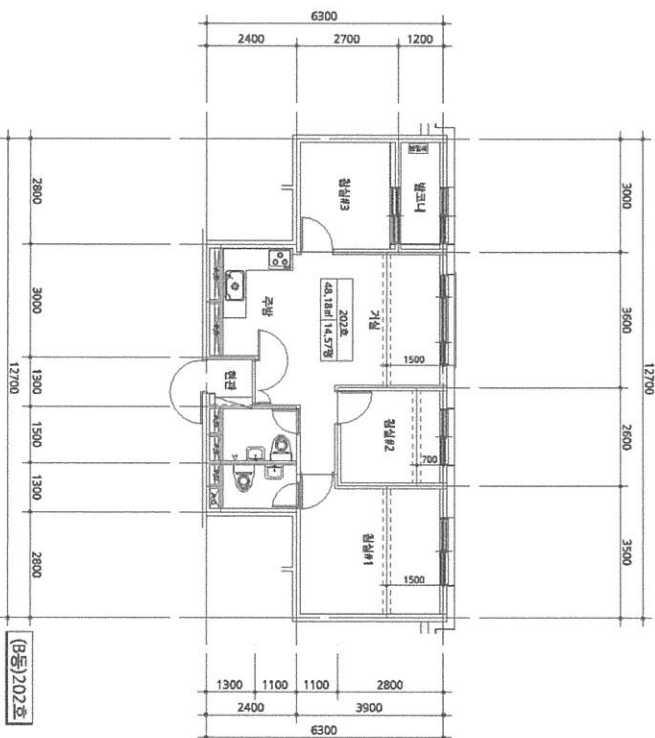
297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



건축물현황도

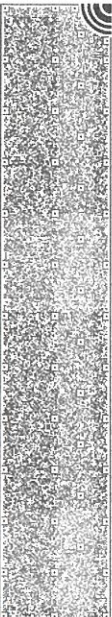
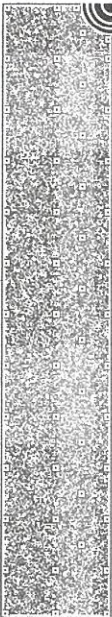
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220191960006814	고유번호	4119610500-3-03810001	명칭	리치하이임 B동	호명칭	202
대지위치	경기도 부천시 오정구 고강동	지번	381-1	도로명주소	경기도 부천시 오정구 역곡로504번길 80 (고강동)		
건축물현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	명원건축사사무소 / 이성원	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	----------------	-----------

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



297mm×210mm [명상지 (80/㎡)]

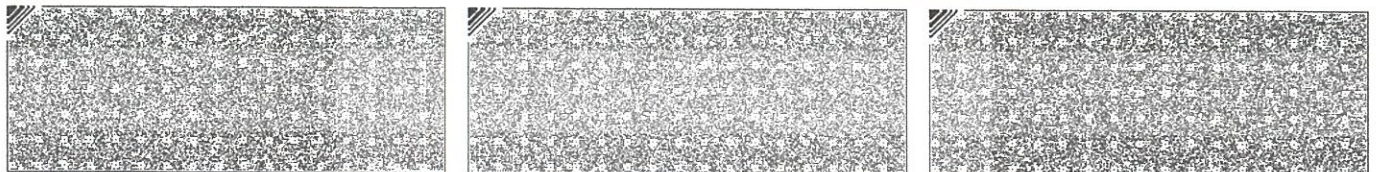


발급번호 : 202541196005214245

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 05/ 16

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	주식회사 건일감정평가법인	주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
경기도 부천시 오정구 고강동			381-1	대	851.6
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(정부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 다지구(소음대책지역 제3종 구역 다지구)<공항시설법>, 항공표면(진입표면구역)<공항시설법>, 상대보호구역(고강조-교육청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					법례 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 다지구 <input type="checkbox"/> 항공표면 <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 법정중
					축척 1/1100
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>2025/ 05/ 16</p> <p>경기도 부천시 오정구</p>					
				수수료 전자결제 민원	



◆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.



문서 확인번호 : 1748-3256-9756-6804



토지 대장

고유번호	4119610500-10381-0032
토지소재	경기도 부천시 오정구 고강동
지번	381-32

도면번호		발급번호	202541196-00523-3762
장번호	1-1	처리시각	15시 01분 27초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	등록번호
			변동원인	일		
[08] 대	*55*	(31) 2019년 12월 19일 381-1번으로 합병되어 말소	2019년 12월 09일		(21) 대지권설정	
[08] 대	*55*	(51) 2024년 01월 01일 부천시에서 행정관할구역변경			--- 이하 여백 ---	
					--- 이하 여백 ---	

등기수정 년월일	1990. 01. 01. 수정						
토지등급 (기준수확량등급)	186						
개별공시지가(기준일)	2014년 01월 01일	2015년 01월 01일	2016년 01월 01일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2019년 07월 01일
개별공시지가(원/㎡)	425700	435600	458700	478500	504900	531300	1643000

말소된 토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 5월 27일

경기도 부천시 오정구청장



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

