

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 박정길

건명: 박상아
(2025타경32704)

평가서번호: 중 앙 022025-0227-015

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>

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 이원복

李元福



(주)중앙감정평가법인 경인지사장

이창훈



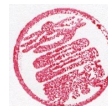
감정평가액	이억오천오백만원정 (₩255,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길		감정평가목적	경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박상아 (2025타경32704)		감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.04	2025.03.04	2025.03.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	255,000,000
			이	하 여	백	
	합계					₩255,000,000

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사 이창훈

李昌勳



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 소사구 괴안동 소재 '부천동중학교' 북서측 인근에 위치하는 구분건물(하이트캐슬 제비동 제3층 제302호)로서, 인천지방법원 부천지원의 법원경매 목적을 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 감정평가 조건

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

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 3월 4일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 3월 4일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

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

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 다세대주택으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

- 가. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라, 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 토지, 건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국 부동산연구원에서 제시한 토지, 건물 배분비율표를 참조하여 “(구분건물)감정평가 명세표”에 표기하였으니 참고하시기 바람.
- 나. 본건은 현장조사 시 소유자 및 이해관계인의 폐문부재 등으로 내부구조를 확인치 못하여 인근 유사물건의 표준적 이용을 기준하였음.
- 다. 본건의 위치확인은 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	경기도 부천시 소사구 괴안동 1-10 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 경인로 425번길 32		
건물명	하이트캐슬 제비동		
구조	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕	층수(지하/지상)	지상5층
주용도	도시형생활주택	단지규모	12세대
사용승인일	2016.04.26	대지면적(㎡)	725.5
연면적(㎡)	656.4	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	3/302	도시형생활주택	54.36	7.65	62.01	34.27	87.7
합계	-	-	54.36	7.65	62.01	34.27	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
#1	매매	괴안동 1□□-□□ - 비/3/30□	55.17	36.4257	260,000,000	4,713,000	2023.08.08
							2016.08.26
#2	매매	괴안동 1-□□ - -/5/50□	52.3	32.87	235,000,000	4,493,000	2023.09.10
							2015.05.20

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(1)	경매	괴안동 1□□-□□ - -/4/40□	33.63	163,000,000	4,847,000	2023.11.229
						2001.10.26
(2)	담보	괴안동 1□□-□□ - -/2/20□	51.03	221,000,000	4,331,000	2023.03.27
						2001.10.26

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가격수준	비고
본건 인근 유사 다세대주택	전유면적 기준 단가: 4,500,000 ~ 5,000,000원/㎡	-

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경기 부천시 소사구 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	48,138,376,000	37,178,743,260	77.2	693	218	31.5
연립	359,000,000	255,387,741	71.1	7	2	28.6

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례#1>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

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

4. 시점수정

■ 비교거래사례#1 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “연립다세대(경기 서해안권)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.01)	99.8
사례의 매매시점 매매가격지수(2023.07)	100.0
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$99.8 / 100.0 \approx 0.99800$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가)/거래사례#1

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
가	4,713,000	1.00	0.99800	1.000	4,703,574	54.36	255,686,282	255,000,000
합계	-	-	-	-	-	-	255,686,282	255,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	동/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	비/3/302	54.36	255,000,000	4,691,000
합 계			255,000,000	-

2. 결정의견

본건은 다세대주택으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

구분건물평가요항표

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 괴안동 소재 '부천동중학교' 북서측 인근에 위치함.

2. 교통상황

본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 지상 5층 건물로서
외벽:드라이비트 마감 등
창호:PVC창호 등임.

4. 이용상태

공부상 용도는 '도시형생활주택(단지형다세대주택)'임.

5. 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방설비가 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로와 대체로 등고평탄한 가장형의 토지임.

7. 인접 도로상태 등

본건 소재 부지 북측으로 소로의 포장도로에 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

구분건물평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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) | |

기호(1) : 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>.

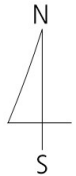
9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상.

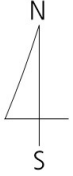
광역 위치도



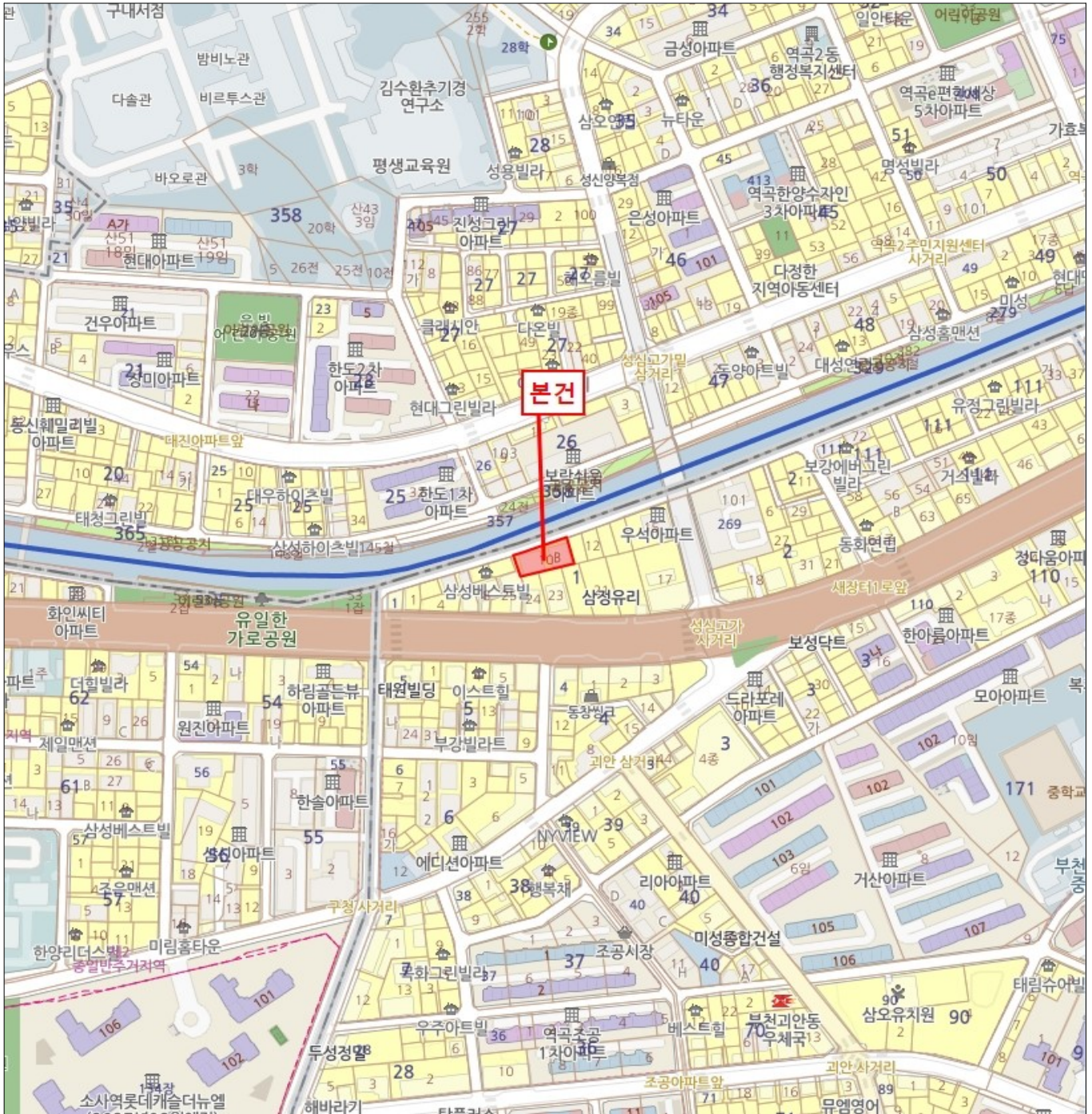
소재지	경기도 부천시 소사구 괴안동 1-10(경인로425번길 32) 하이트캐슬 제비동 제3층 제302호
-----	--



상세위치도

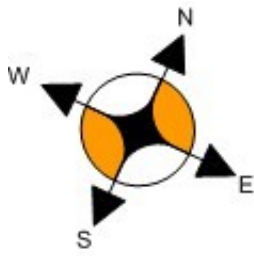


소재지	경기도 부천시 소사구 괴안동 1-10(경인로425번길 32) 하이트캐슬 제비동 제3층 제302호
-----	--

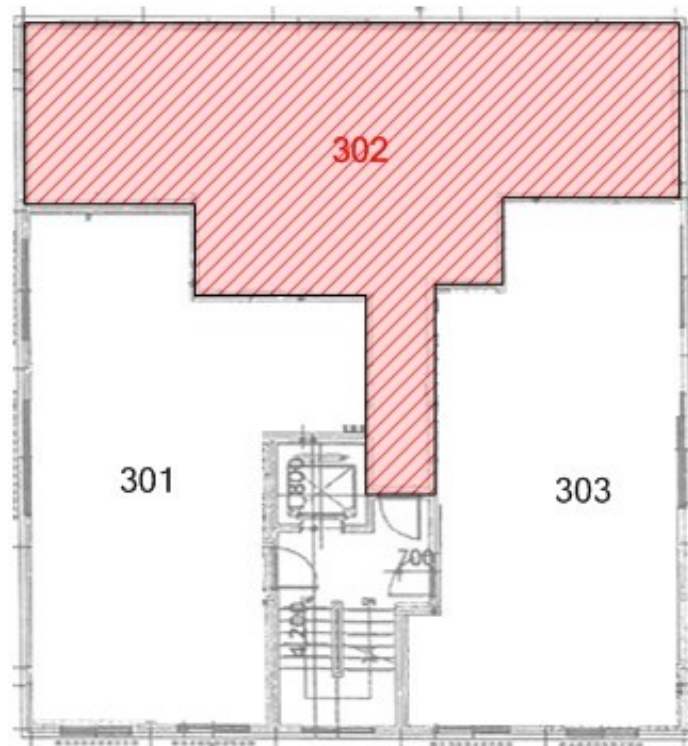


건물개황도

NO SCALE



〈호별 배치도〉

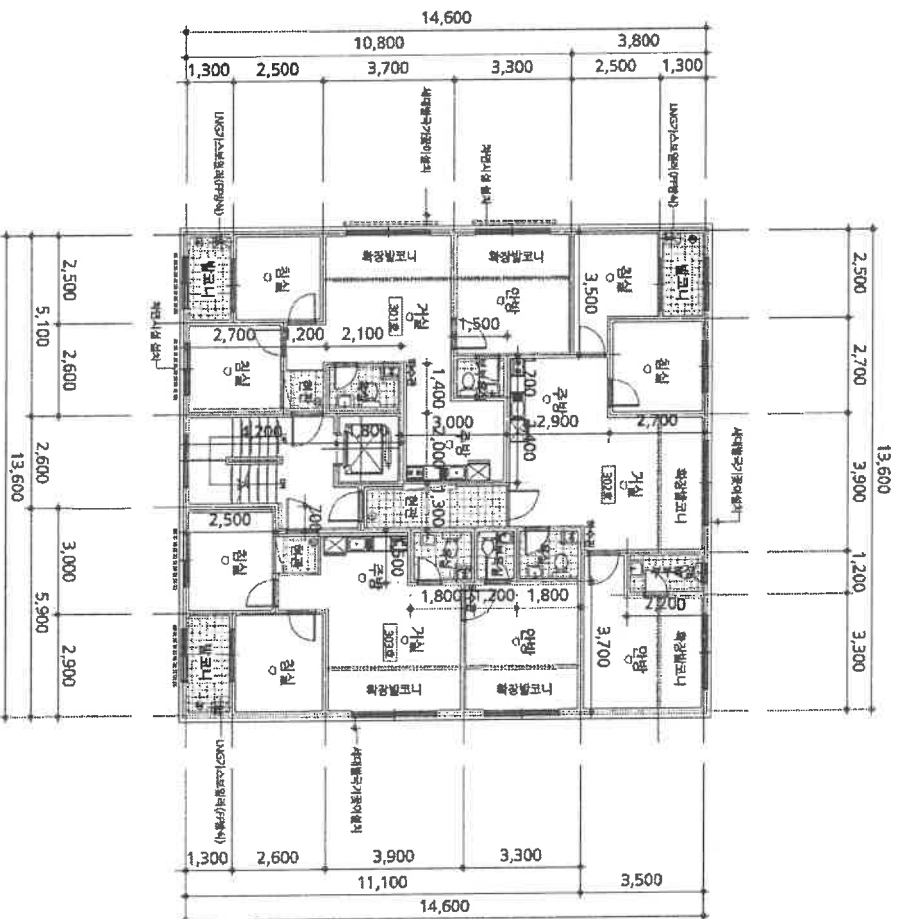


본건(하이트캐슬 제비동 제3층 제302호)

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120161980000068	고유번호	4119410400-3-00010010	명칭	하이테크슬 하이테크슬(8동)	호수기구수/세대수	0호/0기구/12세대
대지위치	경기도 부천시 소사구 괴안동		지번	1-10	도로명주소	경기도 부천시 소사구 경인로425번길 32 (괴안동)	



0019S
부평구
100원

도면의 중 2025.3.4
BG2D01
중차량철거권, 10.0227.731

축척

1 : 200

도면 작성자

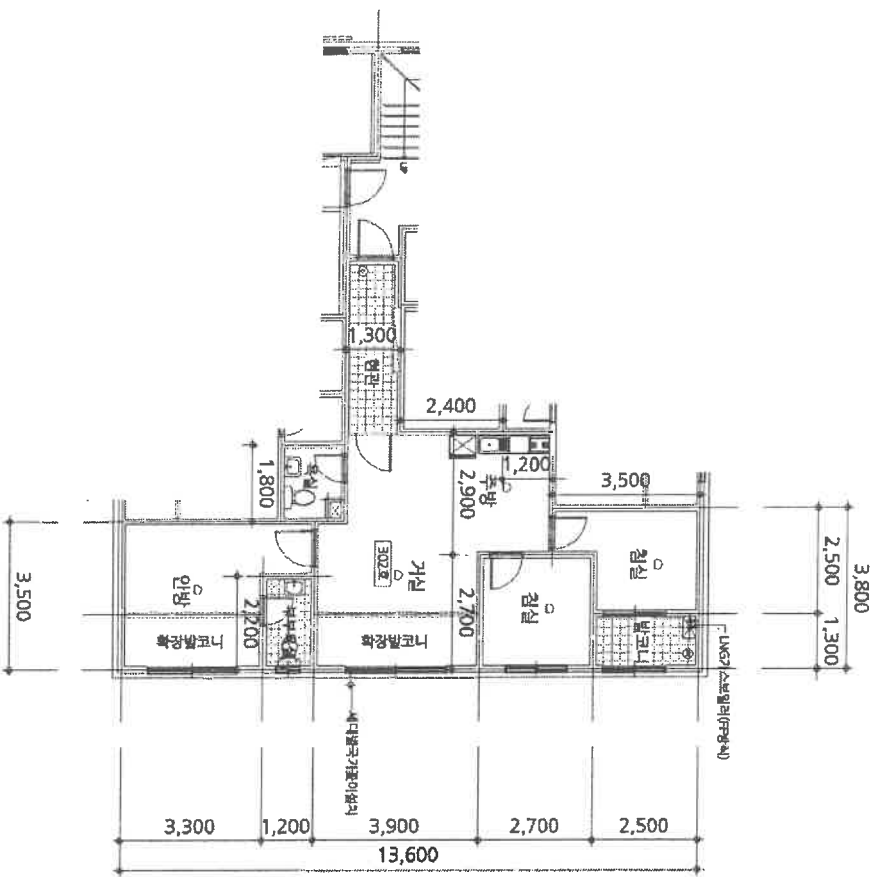
오치진(에이스)

인원평면도(축척) 부평구청장
(수입증치가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



건축물 현황도

건물ID	2220161980000957	고유번호	4119410400-3-00010010	명칭	하이트캐슬 하이트캐슬(B동)	호명칭	
대지위치	경기도 부천시 소사구 괴안동	지번	1-10	도로명주소	경기도 부천시 소사구 경인로425번길 32 (괴안동)		302호



도면의 중첩도	2025.3.4	00205	본필구	수
평면도	축척	1:200	도면 작성자	오치진(에이스건축사사무소)

인천광역시 부평구청장
 인접지역의 인접지역은 별도로 작성할 수 없습니다.
 (수입중지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



사진용지



북동측



기호(가)



북동측

(주)중앙감정평가법인

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

문서번호 : 중앙 022025-0227-015

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.27 자 귀 제 『

2025타경32704

』호로

의뢰하신 『

박상아님 관련물건

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

가. 평가보수

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	340,400	(255,000,000x(11/10,000)+145,000) * 0.8 ≒340,400
실		
여비교통비	220,000	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,200	
기 타 실 비	3,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	235,200	
공 급 가 액	575,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	57,500	
합 계	632,500	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	632,500	

붙 임 : 감정평가서 1부

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 122-85-20259 』

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0227015" 로 해주시면 감사하겠습니다.

경 인 지 사 장

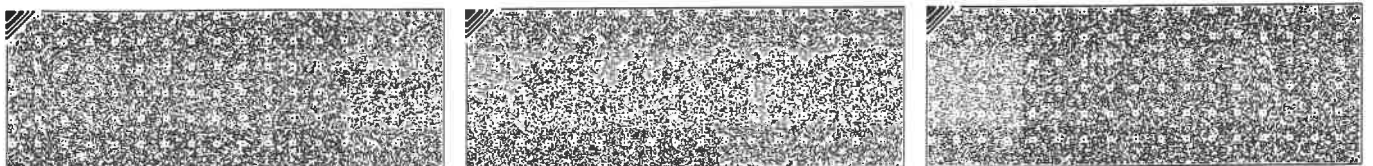


발급번호 : 202541194005033111

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 02/ 28

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	인천광역시 부평구 부흥로 329, 3974 로-알프라자 9	
			전화번호	032-428-0428	
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	경기도 부천시 소사구 괴안동		1-10	대	725.5
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(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역 [이하공란]			
확인도면					범례
					<input type="checkbox"/> 철도보호지구 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 자연녹지지역 <input type="checkbox"/> 대로1류(폭 35m~40m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 노외주차장 <input type="checkbox"/> 도시철도 <input type="checkbox"/> 공공공지 <input type="checkbox"/> 법정동
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					축척 1/1200 수입증지 붙이는곳
2025/ 02/ 28 경기도 부천시 소사구					
경기도 부천시 소사구					수 수 료 전 자 결 제 민 원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

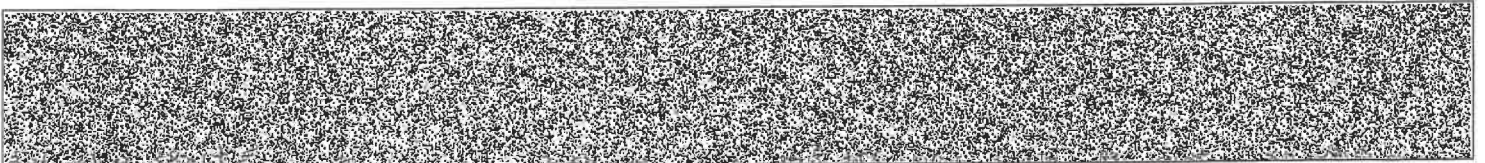
고유번호 1211-2016-003079



[집합건물] 경기도 부천시 소사구 괴안동 1-10 하이트캐슬 제비동 제3층 제302호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년4월29일	경기도 부천시 소사구 괴안동 1-10 하이트캐슬 제비동 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 경인로425번길 32	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 5층 공동주택(도시형생활주택(단지형다세대)) 1층 14.52㎡ 2층 160.47㎡ 3층 160.47㎡ 4층 160.47㎡ 5층 160.47㎡	
2		경기도 부천시 괴안동 1-10 하이트캐슬 제비동 [도로명주소] 경기도 부천시 경인로425번길 32	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 5층 공동주택(도시형생활주택(단지형다세대)) 1층 14.52㎡ 2층 160.47㎡ 3층 160.47㎡ 4층 160.47㎡ 5층 160.47㎡	2016년7월4일 행정구역명칭변경으로 인하여 2016년7월4일 등기
3		경기도 부천시 소사구 괴안동 1-10 하이트캐슬 제비동 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 경인로425번길 32	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 5층 공동주택(도시형생활주택(단지형다세대)) 1층 14.52㎡ 2층 160.47㎡ 3층 160.47㎡ 4층 160.47㎡ 5층 160.47㎡	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 121202JUN0120502G010160271000003073200017937001112

발급확인번호 AANV-FCVL-0794

발행일 2025/02/27

[집합건물] 경기도 부천시 소사구 괴안동 1-10 하이트캐슬 제비동 제3층 제302호

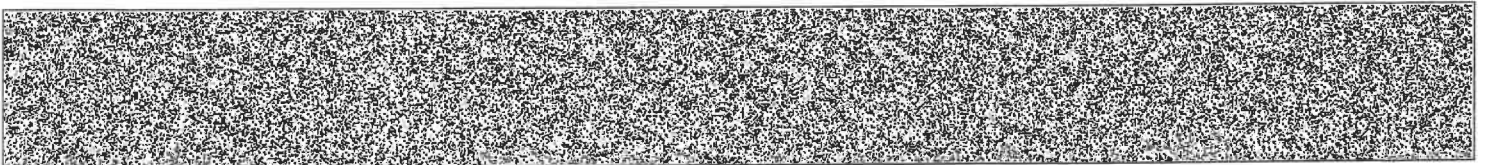
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 부천시 소사구 괴안동 1-10	대	725.5㎡	2016년4월29일 등기
2	1. 경기도 부천시 괴안동 1-10	대	725.5㎡	2016년7월4일 1토지 행정구역명칭변경 2016년7월4일
3	1. 경기도 부천시 소사구 괴안동 1-10	대	725.5㎡	2024년1월1일 1토지 행정구역명칭변경 2024년1월2일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2016년4월29일	제3층 제302호	철근콘크리트조 54.36㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	725.5분의 34.270	2016년4월26일 대지권 2016년4월29일 등기
2			별도등기 있음 1토지(을구1번 근저당권설정등기, 을구2번 근저당권설정등기, 을구3번 근저당권설정등기, 을구4번 근저당권설정등기, 을구5번 근저당권설정등기, 을구6번 근저당권설정등기, 을구7번 근저당권설정등기, 을구8번 근저당권설정등기, 을구9번 근저당권설정등기, 을구10번 근저당권설정등기, 을구11번 근저당권설정등기, 을구12번 근저당권설정등기, 을구13번 근저당권설정등기, 을구14번 근저당권설정등기, 을구15번



[집합건물] 경기도 부천시 소사구 괴안동 1-10 하이테크슬 제비동 제3층 제302호

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
			근저당권설정등기, 을구16번 근저당권설정등기, 을구17번 근저당권설정등기, 을구18번 근저당권설정등기) 2016년4월29일 등기
3			2번 별도등기 말소 2016년5월18일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2016년4월29일 제42433호		소유자 주식회사하이트맨션 110111-1813941 경기도 부천시 소사구 경인로498번길 19, 301호(괴안동)
2	소유권이전	2016년9월12일 제96123호	2016년4월4일 매매	소유자 김소현 950307-***** 서울특별시 관악구 죽곡개로2라길 5 (신림동)
2-1	2번등기명의인표시 변경		2016년9월23일 주소변경	김소현의 주소 경기도 부천시 경인로425번길 32, 비동 302호 (괴안동, 하이테크슬) 2021년5월24일 부기
3	소유권이전	2021년5월24일 제46156호	2021년3월25일 매매	소유자 박상아 891020-***** 서울특별시 용산구 백범로47길 43-8 (효창동) 거래가액 금245,000,000원
4	압류	2022년2월16일 제11838호	2022년2월15일 압류(집행과-10 08)	권리자 국 채분청 서울서부지방검찰청
5	4번압류등기말소	2022년5월11일 제40378호	2022년5월6일 해제	
6	압류	2022년10월13일 제78721호	2022년10월12일 압류(징수과-15 974)	권리자 부천시 3115
7	6번압류등기말소	2022년10월28일	2022년10월27일	

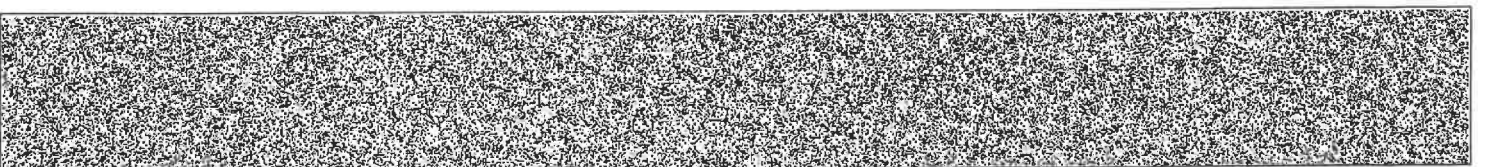


[집합건물] 경기도 부천시 소사구 괴안동 1-10 하이트캐슬 제비동 제3층 제302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제83423호	해제	
8	강제경매개시결정	2023년6월30일 제49652호	2023년6월30일 인천지방법원 부천지원의 강제경매개시결 정(2023타경403 19)	채권자 신미영 580423-***** 서울 동작구 장승배기로19길 65, 2층 (노량진동)
9	압류	2023년9월12일 제70875호	2023년9월11일 압류(정수과-14 563)	권리자 부천시 3115
10	강제경매개시결정	2025년2월24일 제530796호	2025년2월24일 인천지방법원 부천지원의 강제경매개시결 정(2025타경327 04)	채권자 박미애 970909-***** 부천시 소사구 경인로425번길 32, 비동 302호(괴안동, 하이트캐슬)
11	8번강제경매개시결 정등기말소	2025년2월26일 제603783호	2025년2월3일 취소기각결정	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2016년5월11일 제45888호	2016년5월11일 추가설정계약	채권최고액 금1,950,000,000원 채무자 주식회사하이트맨션 경기도 부천시 소사구 경인로408번길 10, 301호(괴안동) 근저당권자 성곡새마을금고 124344-0000516 경기도 부천시 오정구 소사로 697(원종동) 공동담보목록 제2015-491호
2	1번근저당권설정등 기말소	2016년9월1일 제92495호	2016년9월1일 해지	
3	근저당권설정	2016년9월12일 제96124호	2016년9월12일 설정계약	채권최고액 금176,400,000원 채무자 김소현 서울특별시 관악구 석교개로2라길 5 (신림동)



[집합건물] 경기도 부천시 소사구 괴안동 1-10 하이트캐슬 제비동 제3층 제302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 인천수산업협동조합 124138-0000315 인천광역시 연수구 새말로 141(연수동) (송도지점)
4	3번근저당권설정등기말소	2021년5월3일 제39487호	2021년5월3일 해지	
5	주택임차권	2024년6월12일 제48349호	2024년6월11일 인천지방법원 부천지원의 임차권등기명령 (2024카임5657)	임차보증금 금260,000,000원 범 위 건물의 전부 임대차계약일자 2022년5월7일 주민등록일자 2022년5월27일 점유개시일자 2022년5월27일 확정일자 2022년5월9일 임차권자 박미애 970909-***** 경기도 부천시 소사구 경인로425번길 32, 비동 302호(괴안동,하이트캐슬)
5-1				5번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년6월12일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 2월 27일

법원행정처 등기정보중앙관리소

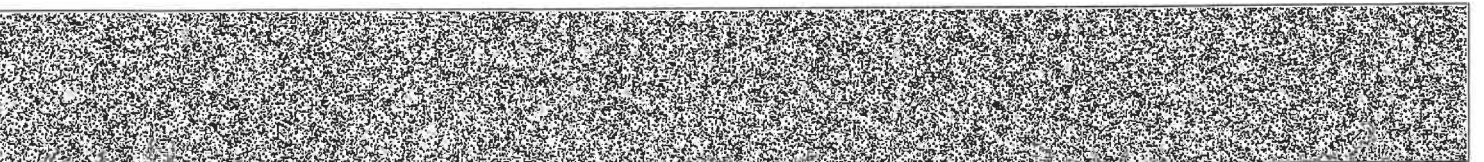
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 감구, 울구는 '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 121202JUN0120502G010160271000003073200057937001112

발급확인번호 AANV-FCVL-0794

발행일 2025/02/27

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 1211-2016-003079

[집합건물] 경기도 부천시 소사구 괴안동 1-10 하이트캐슬 제비동 제3층 제302호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박상아 (소유자)	891020-*****	단독소유	서울특별시 용산구 백범로47길 43-8 (효창동)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	압류	2023년9월12일 제70875호	권리자 부천시	박상아
10	강제경매개시결정	2025년2월24일 제530796호	채권자 박미애	박상아

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	임차권설정	2024년6월12일 제48349호	임차보증금 금260,000,000원 임차권자 박미애	박상아

[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 기계 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020161980000007	고유번호	4119410400-3-00010010	건축물 명칭	하이트캐슬	특이사항
대지위치	경기도 부천시 소사구 괴안동			지번	1-10	도로명주소
대지면적	725.5 m ²	연면적	1,312.8 m ²	지역	제2종일반주거지역	
건축면적	397.12 m ²	용적률 신정용 연면적	1,312.8 m ²	건축물 수	2	
건폐율	54.74 %	용적률	180.95 %	총 호수/기구수/세대수	0호/07기구/24세대	
조경면적	74.73 m ²	공개 공지/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	건축선 후퇴거리	
					m	

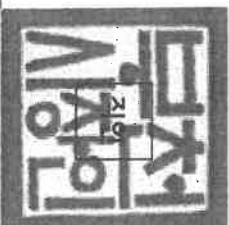
건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	하이트캐슬 하이트캐슬(A동)	경기도 부천시 소사구 경인로425번길 32 (괴안동)	철근콘크리트	철근콘크리트	0/5	공동주택[도시형생활주택(단지형다세대)]	656.4	2016.4.27.	신축
주2	하이트캐슬 하이트캐슬(B동)	경기도 부천시 소사구 경인로425번길 32 (괴안동)	철근콘크리트	철근콘크리트	0/5	공동주택[도시형생활주택(단지형다세대)]	656.4	2016.4.27.	신축
				- 이하여백 -					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 2월 28일

부천시장



담당자: 전 화:

297mm×210mm 백상지(80g/m²)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치	경기도 부천시 소사구 괴안동		명칭	도로명주소		하이트케슬	특이사항
지번	지번 관련 주소		도로명주소				
1-10			도로명주소 관련 주소		1, nulle 32		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주거장				승강기	승용	비상용	허가일
			구분	옥내	옥외	인근				
건축주	**	**	부분	15 대	9 대	대	승용	2 대	대	허가일
설계자	**	**	자주식	319.36 m ²	108.5 m ²	m ²	*하수처리시설	*급수설비(저수조)	대	2015.9.4.
공사감리자	**	**	기계식	m ²	m ²	m ²	형식	구분	수량 및 총 용량	착공일
공사시공자 (현장관리인)	**	**	전기차	m ²	m ²	m ²	부패탐크방법	지상	m ³	2015.11.3
				m ²	m ²	m ²	응량	지하	개	사용승인일
				m ²	m ²	m ²	90인용		m ²	2016.4.26

*건축물 인증 현황		성능		건축물 구조 현황		내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부	
인증명	유효기간			특수구조 건축물	비적용	지하수위	내진능력	내진설계해석법	지하수위	관리계획 수립 여부	건축물 관리점검 현황
								기초형식: [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초(150 t/m ²)			건축물 관리점검 현황
								[<input type="checkbox"/>] 파일기초			점검유효기간

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2016.4.27.	건축과-6573(2016.4.26)호 건축허가 사용승인에 의거 신규작성(신축)	2024.1.1.	행정구역 변경	2024.1.1.	「부천시 구 및 동의 명칭과 구역에 관한 조례 제3953호시행		
2016.7.4.	『부천시 등의 명칭과 구역에 관한 조례』제 3034 호에 의거	2024. 1. 1.]에 의거 행정구역 변경					

** 표시 항목은 동일 내용이 같은 경우에만 적고, 동일 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(건) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.

297mm×210mm(백상지(80g/㎡))



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

집합건축물대장(표제부, 갑)

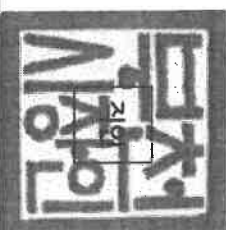
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120161980000068	고유번호	4119410400-3-00010010	명칭	하이트캐슬 하이트캐슬(B동)	호수/가구수/세대수	0호/0가구/12세대
대지위치	경기도 부천시 소사구 괴안동			지번	1-10	도로명주소	경기도 부천시 소사구 경인로425번길 32 (괴안동)
*대지면적	725.5 m ²	연면적	656.4 m ²	*지역	*지구	*구역	
건축면적	198.56 m ²	양적률 산정용 연면적	656.4 m ²	주구조	철근콘크리트	주용도	주용도 공동주택(도시형생활주택(단지형 다세대))
*건폐율	27.37 %	*용적률	90.48 %	높이	15.1 m	기법	철근콘크리트
*조경면적	m ²	*공개 공기/공간 면적	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	철근콘크리트	주차장(연면적제외)	151.64	주2	4층	철근콘크리트	도시형생활주택(단지형 다세대) -3세대	160.47
주2	1층	철근콘크리트	계단실	14.52	주2	5층	철근콘크리트	도시형생활주택(단지형 다세대) -3세대	160.47
주2	2층	철근콘크리트	도시형생활주택(단지형 다세대) -3세대	160.47	주2	옥탑층	철근콘크리트	계단실(연면적제외)	14.52
주2	3층	철근콘크리트	도시형생활주택(단지형 다세대) -3세대	160.47			- 이하야백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

부천시장



담당자: 전 화:

발급일: 2025년 2월 28일

* 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

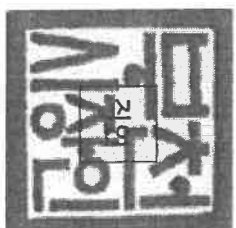
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	222016198000957	고유번호	4119410400-3-00010010	명칭	하이테크슬 하이테크슬 (B동)	호명칭	302호
대지위치	경기도 부천시 소사구 괴안동			지번	1-10	도로명주소	경기도 부천시 소사구 경인로425번길 32 (괴안동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(별명)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주요사항			
주	3층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형다세대주택)	54.36	박상아	891020-2-*****	서울특별시 용산구 백범로47길 43-8 (효창동)	1/1	2021.5.24. 소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실/ELEV	7.65	- 이하야백 -				
공용부분									

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

부천시장



담당자: 전 화:

발급일자: 2025년 2월 28일

* 경계벽이 없는 구분경포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mmx210mm [백상지 (80g/㎡)]



