

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김경희
소유물건(구분건물)(2025타경33240)
의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
박정길
감정평가서번호: 한강 제C202504-03002

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)한강감정평가법인

한강

회 보 서

우)10129 경기도 김포시 고촌읍 김포대로 349 아라베스트오피스텔 305호

TEL. 031-997-5754

FAX. 031-624-5754

문서번호 : 한강 제C202504-03002

시행일자 : 2025-04-21

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	번호		결		
처 리 과			재		
담 당 자			공		
			람		

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

2. 2025.04.09자 귀 제 『2025타경33240』호로 저희 법인에 의뢰하신 『김경희 소유물건(구분건물)(2025타경33240)』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 제C202504-03002

수신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.09 자 귀 제 『 2025타경33240 호로 의뢰하신 『 경기도 부천시 원미구 중동 791 보배빌리지 주건축물 제1동 제5층 제502호 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	340,800	
실비	여비	196,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타실비	5,000
비소계	213,000	(250,000+160,000,000 x 11/10,000) x 0.8배 = 340,800
특별용역비	-	
공급가액	553,000	1,000원 미만 절사
부가세	55,300	
합계	608,300	
기납부착수금	-	
정산청구액	608,300	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

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

사업자등록번호 : 604-88-01041

(주)한강감정평가법인 경기지사



HANGANG APPRAISAL CO., LTD.
(주)감정평가법인



(구분건물)감정평가표

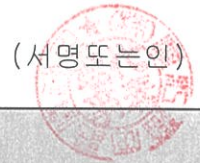
본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
전성철

전성철



(주)한강감정평가법인 경기지사 지사장 김진일



감정평가액	이억일천만원정 (₩210,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김경희 (2025타경33240)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.15	2025.04.11 ~ 2025.04.15	2025.04.17

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	210,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩210,000,000	

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

심사자 : 감정평가사
박준

박준



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견


I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 본건은 경기도 부천시 원미구 중동 소재 "부천시민회관" 동측 인근에 위치하는 보배빌리지 주건축물 제1동 제5층 제502호에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매(2025타경33240) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건

[출처 : 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등]

소재지		경기도 부천시 원미구 중동 791 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 부일로 369번길 10		
	건물명	보배빌리지 주건축물제1동		
	주용도	공동주택 및 근린생활시설		
	주구조	철근콘크리트구조		
	규모	지상6층		
	용도지역 및 기타 공법상 제한	제2종일반주거지역		
	사용승인일	2018.05.08		
일련번호	동, 층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	제1동 제5층 제502호	35.13	9.95	21.33

※ 공용면적은 계단실 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 04월 15일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

귀 의뢰목록을 기준으로 본건 대상물건에 대하여 2025년 04월 11일 ~ 2025년 04월 15일에 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.

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)	중동 805-5	신원프린스	-/5/502	46.51	250,000,000	2024.06.29
					@5,375,188	2019.02.27
(b)	중동 863	유엔빌리지	1/4/402	44.97	239,500,000	2024.08.27
					@5,325,772	2020.04.01
(c)	중동 859-9외	드림채	-/2/203	49.17	266,448,000	2024.10.04
					@5,418,913	2019.10.04
(d)	심곡동 323-43	희망파크빌	1/2/204	44.66	242,000,000	2025.03.22
					@5,418,719	2017.07.27
(e)	심곡동 448-11외	유엔빌리지	-/6/601	46.82	280,000,000	2024.08.26
					@5,980,988	2019.01.17

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교사례의 선정

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

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 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "연립다세대 매매가격지수"를 적용하였음.

[자료출처 : 한국부동산원 및 한국감정평가사협회]

산정기간	산출내역	시점수정치
2024.10.04 ~ 2025.04.15	연립다세대 지역 :경기 서해안권(24.10.04~25.04.15) 거래시점 : 2024.10.04, 2024년09월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.04.15, 2025년03월 지수를 적용 함 2024.10.04 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 99.8 2025.04.15 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 99.7 시점수정치 : $99.7/99.8=0.99900$	0.99900

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
	1.05	1.00	1.05	1.00	1.102
일련번호 1 거래사례 (c)	<ul style="list-style-type: none"> - 단지외부요인 : 본건은 사례 대비 교통시설과의 접근성, 차량이용의 편리성 등에서 우세함. - 단지내부요인 : 본건은 사례 대비 건물 구조 등에서 대등함. - 호별요인 : 본건은 사례 대비 층별효용, 전유부분의 면적 등에서 우세함. - 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/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원)	전유면적 (㎡)	시산가액(원)
1	5,418,913	1.000	0.99900	1.102	5,965,670	35.13	210,000,000

V. 감정평가액의 결정의견

1. 가격 참고자료

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점	목적
						사용승인일	
㉠	부천시 원미구 중동 791	보배빌리지 주건축물제1동	1/3/302	35.13	227,000,000	2024.02.28	경매
					6,461,714	2018.05.08	
㉡	부천시 원미구 중동 791	보배빌리지 주건축물제1동	1/5/502	35.13	227,000,000	2023.11.17	경매
					6,461,714	2018.05.08	
㉢	부천시 원미구 중동 863	유엔빌리지	1/3/303	49.69	301,000,000	2025.03.06	경매
					6,057,557	2020.04.01	
㉣	부천시 원미구 중동 859-6	화인파크빌	-/4/402	44.63	275,000,000	2024.04.25	경매
					6,161,775	2020.08.07	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 유사부동산의 가격수준

층별 및 위치별, 전유면적, 경과년수 및 내부상황에 따라 가격수준의 차이는 있으나, 동일지역내 유사한 전유면적의 다세대주택은 @5,000,000원 ~ @6,000,000원/m² 수준으로 조사됨.

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	35.13	210,000,000	-

- 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 부일로369번길 10	건물의 791 보배 빌리지 주건축물 제1동	표시 공동주택 및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트 스라브구조지붕 6층			210,000,000	
	전유부분의	건물의	표시	5층 502호 철근콘크리트구조	35.13	35.13		
	대지권의 토지의	목적인 표시 :	토지의	표시				
	1. 경기도 부천시 원미구 중동	791	대	제2종일반주거지역	468			
	대지권의	종류 :		1 소유권				
	대지권의	비율 :		1	21.33	21.33		
					468			
	합 계						배분내역	
							토지 : 105,000,000	
							건물 : 105,000,000	
							₩210,000,000.-	
			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 원미구 중동 소재 "부천시민회관" 동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철1호선 "중동역"이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트스라브구조지붕 지상6층 건물내 제5층 제502호로서,
(사용승인일 : 2018-05-08)
외벽 : 외장용석재붙임 마감등,
창호 : 샷시창호 마감임.

(4) 이용상태

공동주택(다세대주택) (으)로 이용중임. (후첨 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

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

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 평지로 공동주택(다세대주택)의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 서측으로 너비 약 14미터 내외, 북측으로 너비 약 6미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(소로2-5호선)(접합),
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(사랑나무유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(중동초-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역위치도

소재지

경기도 부천시 원미구 중동 791
보배빌리지 주건축물 제1동 제5층 제502호



상 세 위 치 도

소재지

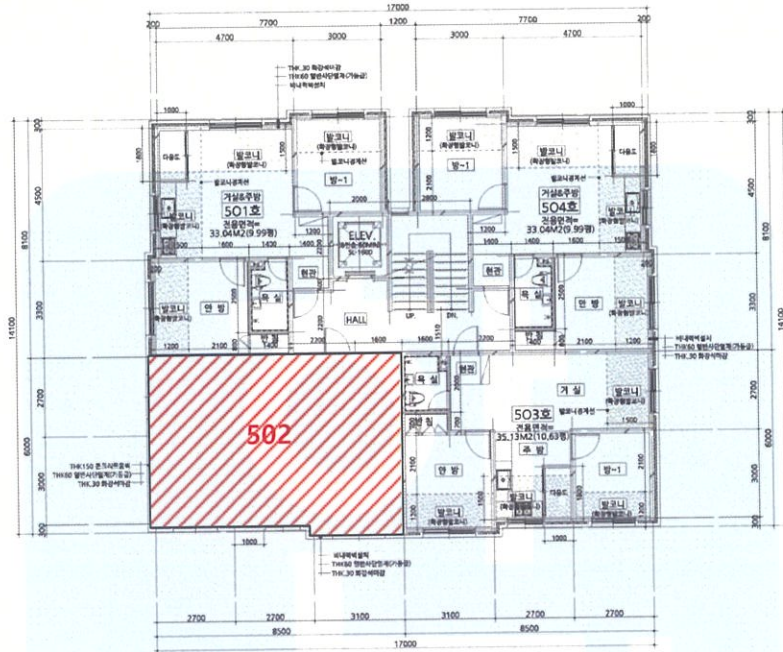
경기도 부천시 원미구 중동 791
보배빌리지 주건축물 제1동 제5층 제502호



호별 배치도 및 내부구조도

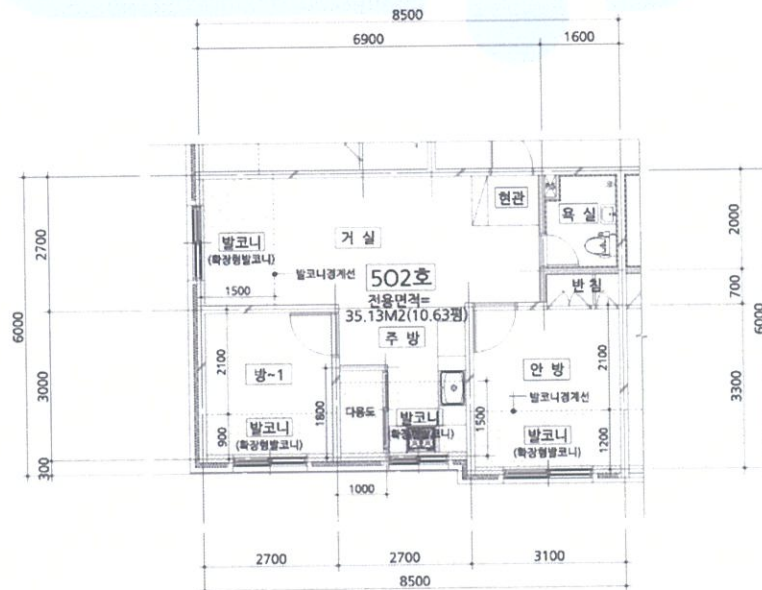
제5층 호별배치도

No Scale



“본건”
보배빌리지 주건축물
제1동 제5층 제502호

내부구조도(제5층 제502호)



사진용지



본건전경1



본건전경2

사 진 용 지



본건전경3



주출입문1

사 진 용 지



주출입문2



현관문

사 진 용 지



주위전경1



주위전경2

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	한강감정평가법인	주소	서울특별시 마포구 독막로 331,	
			전화번호		
신청토지	소재지			지번	지목
	경기도 부천시 원미구 중동			791	대
					면적(㎡)
					468.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(소로2-5호선)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(사랑나무유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(중동초-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> ■ 제2종일반주거지역 □ 대로3류(폭 25m~30m) □ 중로2류(폭 15m~20m) □ 소로2류(폭 8m~10m) □ 소로3류(폭 8m 미만) □ 범정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 04/ 10</p> <p style="text-align: center;">경기도 부천시 원미구</p>					<p>축척 1/1000</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수수료 전자결제 민원</p> </div>



<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 1211-2018-005765



[집합건물] 경기도 부천시 원미구 중동 791 보배빌리지 주건축물제1동 제5층 제502호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1		경기도 부천시 중동 791	철근콘크리트조 평슬래브기방 6층 공동주택(도시형생활주택, 단지형다세대주택) 1층 39.75㎡ 2층 271.16㎡ 3층 165.54㎡ 4층 165.54㎡ 5층 165.54㎡ 6층 126.00㎡	2018년2월14일 등기
2				건축법상 사용승인 받지 않은 건물임
3	2018년5월11일	경기도 부천시 중동 791 보배빌리지 주건축물제1동 [도로명주소] 경기도 부천시 부일로369번길 10	철근콘크리트구조 철근콘크리트스라브구조지 방 6층 공동주택 및 근린생활시설 1층 39.75㎡ 2층 271.16㎡ 3층 165.54㎡ 4층 165.54㎡ 5층 165.54㎡ 6층 128.25㎡ 옥탑층 23.04㎡ (연면적 제외)	신청착오
4	2018년5월11일			2018년5월8일 사용승인으로 인하여 2번등기 말소
5		경기도 부천시 원미구 중동 791 보배빌리지 주건축물제1동 [도로명주소]	철근콘크리트구조 철근콘크리트스라브구조지 방 6층 공동주택 및 근린생활시설	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 121202KIM0120504Y010180101000005702300016555001112

발급확인번호 AANY-ZESD-7657

발행일 2025/04/10

[집합건물] 경기도 부천시 원미구 중동 791 보배빌리지 주건축물제1동 제5층 제502호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
		경기도 부천시 원미구 부일로369번길 10	1층 39.75㎡ 2층 271.16㎡ 3층 165.54㎡ 4층 165.54㎡ 5층 165.54㎡ 6층 128.25㎡ 옥탑층 23.04㎡ (연면적 제외)	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 부천시 중동 791	대	468㎡	2018년2월14일 등기
2	1. 경기도 부천시 원미구 중동 791	대	468㎡	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		제5층 제502호	철근콘크리트조 35.13㎡	2018년2월14일 등기

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	468분의 21.33	2018년2월14일 대지권 2018년2월14일 등기
2			별도등기 있음 1토지(을구 1번, 2번, 3번(1), 3번(2), 3번(3), 4번(1), 4번(2), 4(3)근저당권 설정 등기) 2018년2월14일 등기
3			2번 별도등기말소 2018년6월5일 등기



[집합건물] 경기도 부천시 원미구 중동 791 보배빌리지 주건축물제1동 제5층 제502호

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존			소유자 김경희 711215-***** 경기도 부천시 부흥로303번길 31, 1330동 401호(중동,그린타운) 가압류등기의 촉탁으로 인하여 2018년2월14일 등기
1-1	1번등기명의인표시 변경		2018년5월24일 전거	김경희의 주소 서울특별시 강서구 우장산로 109-1, 503호(화곡동,미성하르딘) 2018년6월5일 부기
2	가압류	2018년2월14일 제14835호	2018년2월13일 인천지방법원부천지원의 가압류 결정(2018카합23)	청구금액 금702,060,000원 채권자 보배종합건설주식회사 121111-0282178 경기도 부천시 중동로254번길 27, 302호(중동,프린스프라자)
3	2번가압류등기말소	2018년4월23일 제42857호	2018년4월13일 해제	
4	소유권이전	2018년6월5일 제59228호	2018년6월5일 신탁	수탁자 주식회사생보부동산신탁 110111-1617434 서울특별시 강남구 테헤란로 424 (대치동,삼성생명 대치타워)
	신탁			신탁원부 제2018-4627호
5	소유권이전	2019년1월21일 제5619호	2019년1월21일 신탁재산의귀속	소유자 김경희 711215-***** 경기도 부천시 부일로369번길 10,602호(중동,보배빌리지)
	4번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
6	강제경매개시결정	2023년11월3일 제84690호	2023년11월3일 인천지방법원부천지원의 강제경매개시결정(2023타경546	채권자 김옥주 911209-***** 인천 남동구 논현로46번길 39, 동원베네스트타워 103동 1602호

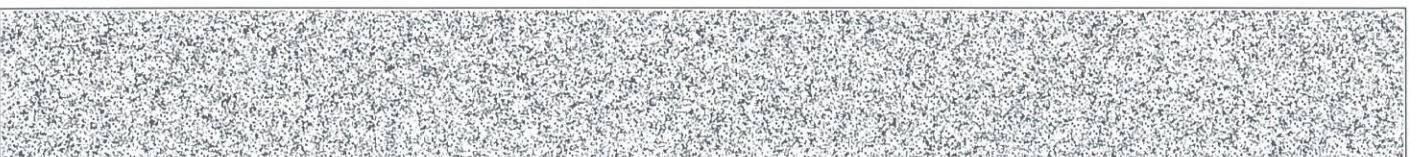


[집합건물] 경기도 부천시 원미구 중동 791 보배빌리지 주건축물제1동 제5층 제502호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			0)	
7	압류	2023년11월22일 제89317호	2023년11월20일 압류(징수과-18 702)	권리자 부천시 3115
8	가압류	2023년12월20일 제96256호	2023년12월20일 인천지방법원 부천시지원의 가압류 결정(2023카단8 45)	청구금액 금39,482,308 원 채권자 주식회사 국민은행 110111-2365321 서울 영등포구 국제금융로8길 26 (여의도동) (소관 여신관리센터)
9	6번강제경매개시결 정등기말소	2024년5월21일 제41759호	2024년5월7일 취소기각결정	
10	가압류	2024년8월29일 제72504호	2024년8월29일 인천지방법원 부천시지원의 가압류 결정(2024카단1 2748)	청구금액 금18,124,429 원 채권자 신한카드 주식회사 110111-0412926 서울 중구 을지로 100 에이동 (을지로2가, 파인에비뉴)
11	압류	2024년12월10일 제98820호	2024년12월10일 압류(징세과-티 93656)	권리자 국 처분청 부천세무서장
12	강제경매개시결정	2025년4월8일 제1541909호	2025년4월8일 인천지방법원 부천시지원의 강제경매개시결 정(2025타경332 40)	채권자 한국주택금융공사 110171-0029402 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (수도권서부종합금융센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	(1)근저당권설정	2018년2월22일 제16363호	2018년2월22일 추가설정계약	채권최고액 금450,000,000원 채무자 김경화 경기도 부천시 부흥로303번길 31, 1330동 401호 (중동, 그린타운)



[집합건물] 경기도 부천시 원미구 중동 791 보배빌리지 주건축물제1동 제5층 제502호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 권선옥 641202-***** 서울특별시 서초구 남부순환로 2183, 202동 1301호 (방배동, 방배래미안타워) 공동담보목록 제2018-52호
1	(2) 근저당권설정	2018년2월22일 제16363호	2018년2월22일 추가설정계약	채권최고액 금225,000,000원 채무자 김경화 경기도 부천시 부흥로303번길 31, 1330동 401호 (중동, 그린타운) 근저당권자 보국대부증개주식회사 110111-5285568 서울특별시 강남구 테헤란로 323, 1002호 (역삼동, 휘닉스빌딩) 공동담보목록 제2018-53호
1	(3) 근저당권설정	2018년2월22일 제16363호	2018년2월22일 추가설정계약	채권최고액 금225,000,000원 채무자 김경화 경기도 부천시 부흥로303번길 31, 1330동 401호 (중동, 그린타운) 근저당권자 김진선 641209-***** 서울특별시 서초구 서초중앙로24길 57, 102동 2003호 (서초동, 서초롯데캐슬프래지던트) 공동담보목록 제2018-54호
2	(1) 근저당권설정	2018년4월12일 제39220호	2018년4월10일 설정계약	채권최고액 금150,000,000원 채무자 김경화 경기도 부천시 부흥로303번길 31, 1330동 401호(중동,그린타운) 근저당권자 권선옥 641202-***** 서울특별시 서초구 남부순환로 2183, 202동 1301호(방배동, 방배래미안타워) 공동담보목록 제2018-125호
2	(2) 근저당권설정	2018년4월12일 제39220호	2018년4월10일 설정계약	채권최고액 금75,000,000원 채무자 김경화 경기도 부천시 부흥로303번길 31, 1330동 401호(중동,그린타운) 근저당권자 보국대부증개주식회사 110111-5285568 서울특별시 강남구 테헤란로 323, 1002호(역삼동, 휘닉스빌딩) 공동담보목록 제2018-126호



[집합건물] 경기도 부천시 원미구 중동 791 보배빌리지 주건축물제1동 제5층 제502호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	(3)근저당권설정	2018년4월12일 제39220호	2018년4월10일 설정계약	채권최고액 금75,000,000원 채무자 김경화 경기도 부천시 부흥로303번길 31, 1330동 401호(중동,그린타운) 근저당권자 유중현 920612-***** 경기도 안양시 동안구 관평로 350, 씨동 202호(관양동,팔팔빌라) 공동담보목록 제2018-127호
3	1번(3)근저당권설정 등기말소	2018년6월5일 제59224호	2018년6월5일 해지	
4	2번(3)근저당권설정 등기말소	2018년6월5일 제59225호	2018년6월5일 해지	
5	1번(1)근저당권설정 , 2번(1)근저당권설정 등기말소	2018년6월5일 제59226호	2018년6월5일 해지	
6	1번(2)근저당권설정 , 2번(2)근저당권설정 등기말소	2018년6월5일 제59227호	2018년6월5일 해지	
7	근저당권설정	2023년1월13일 제3721호	2023년1월13일 설정계약	채권최고액 금180,000,000원 채무자 김경화 경기도 부천시 부일로369번길 10, 602호 (중동, 보배빌리지) 근저당권자 인형조 630314-***** 경기도 시흥시 하우로 164, 1층 (대야동) 공동담보목록 제2023-29호
8	7번근저당권설정등 기말소	2023년2월7일 제9501호	2023년2월6일 해지	
9	주택임차권	2024년1월16일 제3147호	2024년1월15일 인천지방법원부 천지원의 임차권등기명령 (2024카임21)	임차보증금 금166,000,000원 범 위 건물의 전부 임대차계약일자 2023년2월27일 주민등록일자 2023년3월24일 점유개시일자 2023년3월24일 확정일자 2023년2월28일 임차권자 김건우 910617-*****



[집합건물] 경기도 부천시 원미구 중동 791 보배빌리지 주건축물제1동 제5층 제502호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경기도 부천시 원미구 부일로369번길 10, 502호 (중동, 보배빌리지)
9-1				9번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년1월16일 부기

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 4월 10일

법원행정처 등기정보중앙관리소

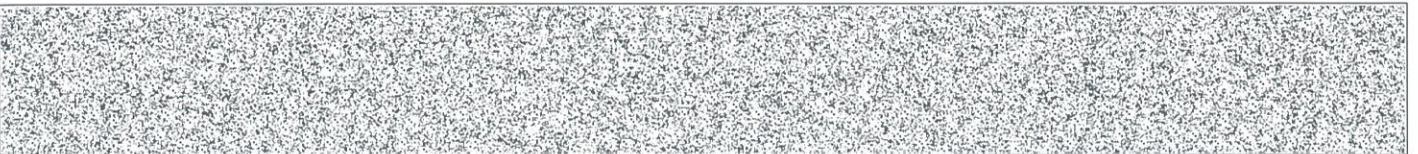
전산운영책임관



* 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 121202KIM0120504Y010180101000005702300076555001112

발급확인번호 AANY-ZESD-7657

발행일 2025/04/10

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 1211-2018-005765

[집합건물] 경기도 부천시 원미구 중동 791 보배빌리지 주건축물제1동 제5층 제502호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김경희 (소유자)	711215-*****	단독소유	경기도 부천시 부일로369번길 10,602호(중동,보배빌리지)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	압류	2023년11월22일 제89317호	권리자 부천시	김경희
8	가압류	2023년12월20일 제96256호	청구금액 금39,482,308 원 채권자 주식회사 국민은행	김경희
10	가압류	2024년8월29일 제72504호	청구금액 금18,124,429 원 채권자 신한카드 주식회사	김경희
11	압류	2024년12월10일 제98820호	권리자 국	김경희
12	강제경매개시결정	2025년4월8일 제1541909호	채권자 한국주택금융공사	김경희

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	임차권설정	2024년1월16일 제3147호	임차보증금 금166,000,000원 임차권자 김건우	김경희

[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 4월 10일 오전 10시23분55초



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제4호서식) 개정 2023. 8. 1. >

건물ID	2220181960006060	고유번호	4119210800-3-07910000	면적	보배빌리지 주건축물제1동	호명칭	502
대지위치	경기도 부천시 원미구 중동		지번	791	도로명주소	경기도 부천시 원미구 부일로369번길 10 (중동)	

구분	종별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	김경희			
주	5층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형다세대)	35.13	711215-2*****	경기도 부천시 부일로369번길 10, 602호(중동, 보배빌리지)	1/1	2019. 1. 21.	소유권이전
공 용 부 분									
구분	총별	구조	용도	면적 (㎡)			- 이하여백 -		
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	9.95			- 이하여백 -		
							- 이하여백 -		
							- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 10일

부천시장


 담당자 : 민원지적과
 전 화 :

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.
 ◆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.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물 ID	2120181960000227	고유번호	4119210800-3-07910000	명칭	보배빌리지 추진축물제1동
대지위치	경기도 부천시 원미구 중동		지번	도로명주소	경기도 부천시 원미구 부일로369번길 10 (중동)
※ 대지면적	468㎡	연면적	935.78㎡	※ 지역	제2종일반주거지역
건축면적	271.46㎡	용적률 산정용 연면적	935.78㎡	주구조	철근콘크리트구조
※건폐율	58%	※용적률	199.95%	높이	19.1 m
※조경면적	26.5㎡	※공개공지/공간 면적	199.95㎡	※건축선 후퇴면적	19.1 m

구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	건축물 현황		면적(㎡)		
					구분	층별			
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실(공동주택)	23.2	주1	5층	철근콘크리트구조	공동주택(4세대)	165.54
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실(근린생활시설)	16.55	주1	6층	철근콘크리트구조	공동주택(2세대)	128.25
주1	2층	철근콘크리트구조	근린생활시설	259.4	주1	옥탑층	철근콘크리트구조	계단실(연면적 제외)	23.04
주1	2층	철근콘크리트구조	계단실(공동주택)	11.76			- 이차여백 -		
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(4세대)	165.54					
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(4세대)	165.54					

이 등(초) 본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 10일

부천시장



담당자: 민원지적과
전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(90v.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙(별지 제3호서식)

대지위치	경기도 부천시 원미구 중동		명칭	보배빌리지 주건축물제1동	호수/가구수/세대수	1호/0가구/14세대
지번	지번 관련 주소 791	도로명주소	경기도 부천시 원미구 부일로369번길 10 (중동)	도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	※주차장				승강기		인허가 시기
			구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	
건축주	김경희	19711215*****					1대	대	허기일 2017.8.24.
설계자	조단형 제임건축사사무소	김포시-건축사사무소-864	지주식	14대 229.55㎡	2대 23㎡	대	대	대	착공일 2017.8.28.
공사감리자	윤남호 (주)건축사사무소 선경	부천시-건축사사무소-36	기계식	대	대	대	대	개	
공사시공자 (현장관리인)	운영배 보배종합건설 주식회사	부천시-건축공사업-10-25 41	전기차	대	대	대	대	개	사용승인일 2018.5.8.

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		내진능력		종류
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	적용	내진능력	
			특수구조 건축물	지하수위	6.L	건축물 관리점검 현황
			기초형식: [V] 지내력기초 (20 t/㎡)	구조설계해석법: [] 등가정적해석법	[V] 동적해석법	점검유효기간
			[] 파일기초			

변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2018.5.9	시 건축허가과-제9948(2018.05.08.)호 건축물 사용승인 및 시 건축관리과-제9044(2018.05.09.)호 건축물대장 정리결정서에 의거 신규작성	2021.2.24	친환경과-1714 및 1715(2021.2.24.)호 위반건축물 시정완 문(601호,602호)에 따라 위반건축물 표시 삭제			- 이하여백 -
2020.12.1	친환경과-10834 및 10833(2020.12.01.)호 위반건축물 시 정명령에 의거 위반건축물 등재(현위반: 601호,602호)	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.

◆ 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.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]