

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이영란 소유물건(2025타경34087)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관  
김진득

감정평가서번호: B2507-01-031

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

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
안성태

(주)건일감정평가법인 대표이사 안성태 (서명또는인)

감정평가액	일십사억삼천칠백사십육만삼천팔백이십원정(₩1,437,463,820.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이영란 (2025타경34087)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
그 밖의 참고사항	-		2025.08.07	2025.08.06 ~ 2025.08.07	2025.08.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	172.3	토지	172.3	4,280,000	737,444,000
	건물	374.15	건물	374.15	-	539,078,100
	제시외건물	(112.23)	제시외건물	(112.23)	-	160,941,720
합 계					₩1,437,463,820	
심사 확인	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 원미구 심곡동 소재 “부천대학교” 동측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)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 감정평가 하였음.

### 3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

#### 1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 08월 06일 ~ 2025년 08월 07일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 07일임.

#### 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

### 1) 토지

<경기도 부천시 원미구>

일련 번호	소재 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	심곡동 375-29	172.3	대	단독주택 및 근린생활시설	준주거	세로(불)	장방형 평지	2,172,000	-

### 2) 건물

일련번호	소재지번	경기도 부천시 심곡동 375-29 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 부천로57번길 23-1		
2	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	연면적(㎡)	374.15 (옥탑1층 계단실 포함)
	주용도	단독주택 및 근린생활시설	사용승인일	2018.05.16

## 6. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였음.
- 나. 본건 건물은 현장 조사 시 폐문 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부 확인치 못하였으며, 건축물 현황도 및 외부관찰 등을 근거로 표기하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 다. 본건 지상의 제시외건물(㉠~㉡)은 폐문 및 이해관계인의 부재로 개략적인 실측 및 목측, 건축물현황도 등을 참고한 면적을 기준으로 하였고(정확한 면적은 측량을 요함) 구조, 규모, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 적용하였음.
- 라. 본건 건축물 현황도상 2층(201호, 202호), 3층(301호), 4층(401호), 5층(501)호로 등재되어 있으나, 현황은 2층(201호~203호), 3층(301호~305호), 4층(401호~405호), 5층(501호~505호)로 출입문이 표시되어 있는바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가액 결정의 방법

#### 1) 감정평가의 방법

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) 감정평가방법의 결정

### (1) 토지의 평가

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 등에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

### (2) 건물의 평가

본 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 동 규칙 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 토지감정평가액 산출과정

### 1) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

#### (1) 평가 개요

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가함.

#### (2) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2025.01.01.)

기호	소재지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)
A	심곡동 377-37	190.1	대	단독주택	준주거	세로(불)	가장형 평지	2,175,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 시점수정

### ① 시점수정

#### ㄱ. 지가변동률

용도지역	지가변동률	지가변동률 산정
주거지역	1.329% (1.01329)	경기도 부천시 원미구 (25.01.01~25.08.07) (주거)  2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 1.087 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.189  $(1 + 0.01087) * (1 + 0.00189 * 38/30)$ ≒ 1.01329

### ② 시점수정치 결정

ㄱ. 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니함.

ㄴ. 따라서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

## (4) 지역요인 비교

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (5) 개별요인 비교

비교표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교함.

- 본건(일련번호1) / 표준지(A)

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	대체로 유사함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함
		기타		
누 계			1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (6) 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두 5054판결 (2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

### ② 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재 지번	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비 고
a	심곡동 406-**	대	123.5	준주거	단독주택	2023.03.29	800,000,000 (4,504,175원/㎡)	토지건물 일괄거래

토지면적 (㎡)	건물 면적 (㎡)	건물 주요구조	사용 승인일	거래금액(원)	토지거래가액 (원)	토지거래 단가(원/㎡)
123.5	334.8	철근콘크리트 구조	2000.12.29	800,000,000	556,265,600	4,504,175
건물 재조달원가 (원/㎡)	내용연수		거래시점 잔존년수	건물단가 (원/㎡)	건물추정 거래가액(원)	
1,300,000	50		28	728,000	243,734,400	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ③ 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
#a	심곡동 376-**	대	98.8	준주거	단독주택	경매	2025.04.24	4,269,000
#b	심곡동 373-**	대	124	준주거	단독주택	담보	2023.02.23	4,120,000
#c	심곡동 447-*	대	152.1	2종일주	단독주택	시가참고	2024.03.13	4,270,000
#d	심곡동 429-**	대	163	2종일주	주상용	시가참고	2023.04.13	4,780,000

## ④ 인근지역의 가격수준 검토

구분	인근지역 내 유사부동산 가격수준	비고
준주거	인근지역 내 유사 토지의 정상 지가 수준은 개별토지의 위치, 형상, 도로 조건 등에 따라 차이를 보이고 있으며, 본건 유사 토지의 경우 약 4,000,000원/㎡ ~ 4,300,000원/㎡ 수준으로 조사됨.	-

## ⑤ 그 밖의 요인 보정치의 결정

### ㄱ. 적용사례의 선정

표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 **평가사례(기호#a)**를 선정하였음.

기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
#a	심곡동 376-**	대	98.8	준주거	단독주택	경매	2025.04.24	4,269,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ㄴ. 시점수정

용 도 지 역	지가변동률	지가변동률 산정
주거지역	0.661% (1.00661)	경기도 부천시 원미구 (25.04.24~25.08.07 ) (주거)  2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.188 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.187 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.189  $( 1 + 0.00188 * 7/30 ) * ( 1 + 0.00187 ) * ( 1 + 0.00189 ) * ( 1 + 0.00189 * 38/30 )$ ≒ 1.00661

## ㄷ. 지역요인 비교

표준지와 적용사례는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함(1.000).

## ㄹ. 개별요인 비교

적용사례를 기준으로 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 표준지(A) / 사례(#a)

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	대체로 유사함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함
		기타		
누 계			1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ㉠. 격차율 산정

표준지 기호	구 분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
A	적용사례 기준	4,269,000	1.00661	1.000	1.000	4,297,218	1.949
	표준지 기준	2,175,000	1.01329	-	-	2,203,906	

## ㉡. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 검토한 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 평가목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정함.

그 밖의 요인 보정		
표준지	A	1.94

## (7) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비교
1	2,175,000	1.01329	1.000	1.000	1.94	4,275,577	4,280,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 2) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출

### (1) 평가 개요

본건 토지는 대상물건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 인근지역내의 거래사례를 선정한 후, 이를 사정보정 및 시점수정 등을 하고, 지역요인 및 개별요인 비교를 하여 대상물건의 시산가액을 산정하였음.

### (2) 거래사례의 선정

#### ① 거래사례의 선정 기준

거래사례는 대상과 위치적(인근지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의2호에 의거 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 거래가격)으로서 거래시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항 제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래가격을 선정함.

#### ② 거래사례 선정

본건은 도시지역 내 토지로서 기준시점으로부터 3년 이내의 상기 거래사례 중 본건의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 본건과 비교하기에 적정하다고 판단되는 거래사례(a)를 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재 지번	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비 고
a	심곡동 406-**	대	123.5	준주거	단독주택	2023.03.29	800,000,000 (4,504,175원/㎡)	토지건물 일괄거래

### (3) 사정보정

상기 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

### (4) 시점수정

용 도 지 역	지가변동률	지가변동률 산정
주거지역	4.639% (1.04639)	경기도 부천시 원미구 (23.03.29~25.08.07) (주거) 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.160 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.156 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.143 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.121 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.004 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.171 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.159 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.396 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.430 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.425 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.098 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 1.087 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.189 $(1 - 0.00160 * 3/31) * (1 - 0.00156) * (1 - 0.00143) * (1 - 0.00121) * (1 - 0.00004) * (1 + 0.00171) * (1 + 0.00159) * (1 + 0.00396) * (1 + 0.00430) * (1 + 0.00425) * (1 + 0.02098) * (1 + 0.01087) * (1 + 0.00189 * 38/30)$ ≒ 1.04639

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)

## (6) 개별요인 비교

거래사례를 기준으로 본건 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

- 본건(일련번호1) / 사례(a)

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.94	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	교통시설과의 접근성 등에서 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	대체로 유사함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함
		기타		
누 계			0.912	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## (7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

일련 번호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	4,504,175	1.000	1.04639	1.000	0.912	4,298,369	4,300,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 건물 감정평가액 산출과정

### 1) 대상 건물 개요

일련 번호	규모	공부상 구조	주용도	연면적 (㎡)	사용승인일	건물 관리상태		
2	지상5층	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	단독주택 및 근린생활시설	374.15 (옥탑포함)	2018.05.16	상	중	하

### 2) 평가 개요

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 평가기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가격을 구하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상, 관리상태, 개발의 정도 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법으로 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 원가법에 의한 평가액 산출

### (1) 재조달원가

#### ① 표준단가

ㄱ. 건물의 표준단가는 건물구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 기능적·경제적 특성 등을 고려하여 결정함.

ㄴ. 건물신축단가표 (한국부동산원 발행, 2024년 기준)

분류번호	용도	구조				내용연수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트층글				50 (45~55)
급수	1급	2급	3급	4급	5급	
표준단가	-	1,846,000	-	-	-	

분류번호	용도	구조				내용연수
8-1-5-5	일반업무시설	철근콘크리트조 슬래브지붕(5층 이하)				55 (50~60)
급수	1급	2급	3급	4급	5급	
표준단가	-	1,374,000	-	-	-	

ㄷ. 본건 건물의 경과연수, 내·외부 기자재, 바닥재 및 실내인테리어 등 시공의 정도 및 관리수준, 유지보수정도, 경제성, 환가성 및 안정성 등을 고려하여 본건 건물의 표준단가를 결정함.

#### ② 부대설비 보정단가

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함
위생설비, 급배수	기본적인 위생 및 급배수설비	
난방설비	기본적인 난방설비 등	
기타설비	-	

※ 부대설비 단가 참조: 건물신축단가표 (한국부동산원)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ③ 재조달원가의 산정

일련번호	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
2	1층, 옥탑1층	1,200,000	-	1,200,000	-
	2층	1,500,000	-	1,500,000	-
	3층 ~ 5층	1,800,000	-	1,800,000	-

## (2) 감가수정 및 산출단가 산정

가. 감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업임.

나. 「감정평가 실무기준」 400.3.2.1.3.② 및 ③에서는 이러한 감가수정방법으로 경제적 내용연수를 표준으로 하여 정액법, 정률법 및 상환기금법 중에서 대상물건에 적정한 방법에 따르되, 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가법 등을 병용할 수 있도록 규정하고 있는 바, 본건 평가대상물건은 건물로서 그 특성에 적합한 정액법을 적용하였음.

일련번호	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용연수	경과연수	잔존연수		산출단가 (원/㎡)	비고
						실제	유효		
2	1층, 옥탑1층	1,200,000	2018.05.16	50	7	43	43	1,032,000	-
	2층	1,500,000		50	7	43	43	1,290,000	-
	3층 ~ 5층	1,800,000		50	7	43	43	1,548,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 토지의 시산가액 조정 및 전체 감정평가액 결정

### 1. 토지의 시산가액 및 감정평가액 결정

#### 1) 대상 토지 시산가액

일련번호	공시지가 기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	4,280,000	4,300,000

#### 2) 대상 토지의 감정평가액 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 각각 산출되었으며, 각 평가방법으로 인해 산정된 시산가액의 수준이 유사하여 가격이 합리적인 수준으로 산정되었다고 판단되는바 본건의 가액결정은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 「감정평가 실무기준」 등 관계규정에 의거 공시지가 기준평가에서 산출된 시산가액을 기준으로 최종 평가액을 결정함.

토지 평가액 결정	
일련번호	공시지가 기준법(원/㎡)
1	4,280,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 전체 감정평가액 결정

구분	일련번호	면 적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고	
		공 부	사 정				
토지	1	172.3	172.3	4,280,000	737,444,000	-	
건물	2	1층	11.34	11.34	1,032,000	11,702,880	-
		2층	110.09	110.09	1,290,000	142,016,100	-
		3층	80.46	241.38	1,548,000	373,656,240	-
		4층	80.46				
		5층	80.46				
		옥탑1층	11.34	11.34	1,032,000	11,702,880	-
제시외 건물	㉠	3층	(29.63)	29.63	1,548,000	45,867,240	관찰감가
	㉡	4층	(29.63)	29.63	1,548,000	45,867,240	관찰감가
	㉢	5층	(29.63)	29.63	1,548,000	45,867,240	관찰감가
	㉣	옥탑1층	(23.34)	23.34	1,000,000	23,340,000	관찰감가
<b>감 정 평 가 총 액</b>					<b>1,437,463,820</b>	<b>-</b>	

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 부천시 원미구 심곡동	375-29	대	준주거지역	172.3	172.3	4,280,000	737,444,000	
2	동 소  [도로명주소] 경기도 부천시 부천로57번길 23-1	375-29 위지상	단독주택 및 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지상5층  1층  2층  3층  4층  5층  옥탑1층 (연면적제외)	11.34  110.09  80.46  80.46  80.46  11.34	11.34  110.09  241.38  11.34	1,032,000  1,290,000  1,548,000  1,032,000	11,702,880  142,016,100  373,656,240  11,702,880	1,200,000 x 43/50  1,500,000 x 43/50  1,800,000 x 43/50  1,200,000 x 43/50
<b>소 계</b>								<b>₩1,276,522,100</b>	
㉠	[제시외건물] 동 소	375-29 위지상	확장형 발코니	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 3층	(29.63)	29.63	1,548,000	45,867,240	관찰감가
㉡	동 소	375-29 위지상	확장형 발코니	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층	(29.63)	29.63	1,548,000	45,867,240	관찰감가

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㉞	동 소	375-29 위지상	확장형 발코니	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 5층	(29.63)	29.63	1,548,000	45,867,240	관찰감가
㉟	동 소	375-29 위지상	내부미상	치장벽돌조 판넬지붕 옥탑1층	(23.34)	23.34	1,000,000	23,340,000	관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩160,941,720</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,437,463,820.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 부천시 원미구 심곡동 소재 '부천대학교' 동측 인근에 위치하는 토지로서, 주변은 단독주택 및 다세대주택, 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로서 제반주위 환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근 및 근거리에 버스정류장, 지하철 1호선 '부천역' 등이 소재하는 바, 제반 교통사정은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

본건은 인접필지 대비 등고 평탄한 장방형 토지로서, '단독주택 및 근린생활시설 건부지'로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건은 북동측으로 폭 약 3미터 내외의 막다른 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 방화지구, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 상대보호구역(부천대-부천교육지원청문의)<교육환경보호에관한법률>, 상대보호구역(연세유치원-부천교육지원청문의)<교육환경보호에관한법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

## (6) 제시목록 외의 물건

후첨 "지적 및 건물개황도" 참조.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 건물감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

## (1) 건물의 구조

일련번호2) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물로서,  
외벽: 화강석붙임 등 마감,  
창호: 하이샷시 창호임.

## (2) 이용상태

본건은 단독주택 및 근린생활시설로 이용중임.

## (3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도" 참조.

## (5) 공부와의 차이

본건 건축물현황도상 2층(201호, 202호), 3층(301호), 4층(401호), 5층(501)호로 등재되어 있으나, 현황은 2층(201호~203호), 3층(301호~305호), 4층(401호~405호), 5층(501호~505호)로 출입문이 표시되어 있음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

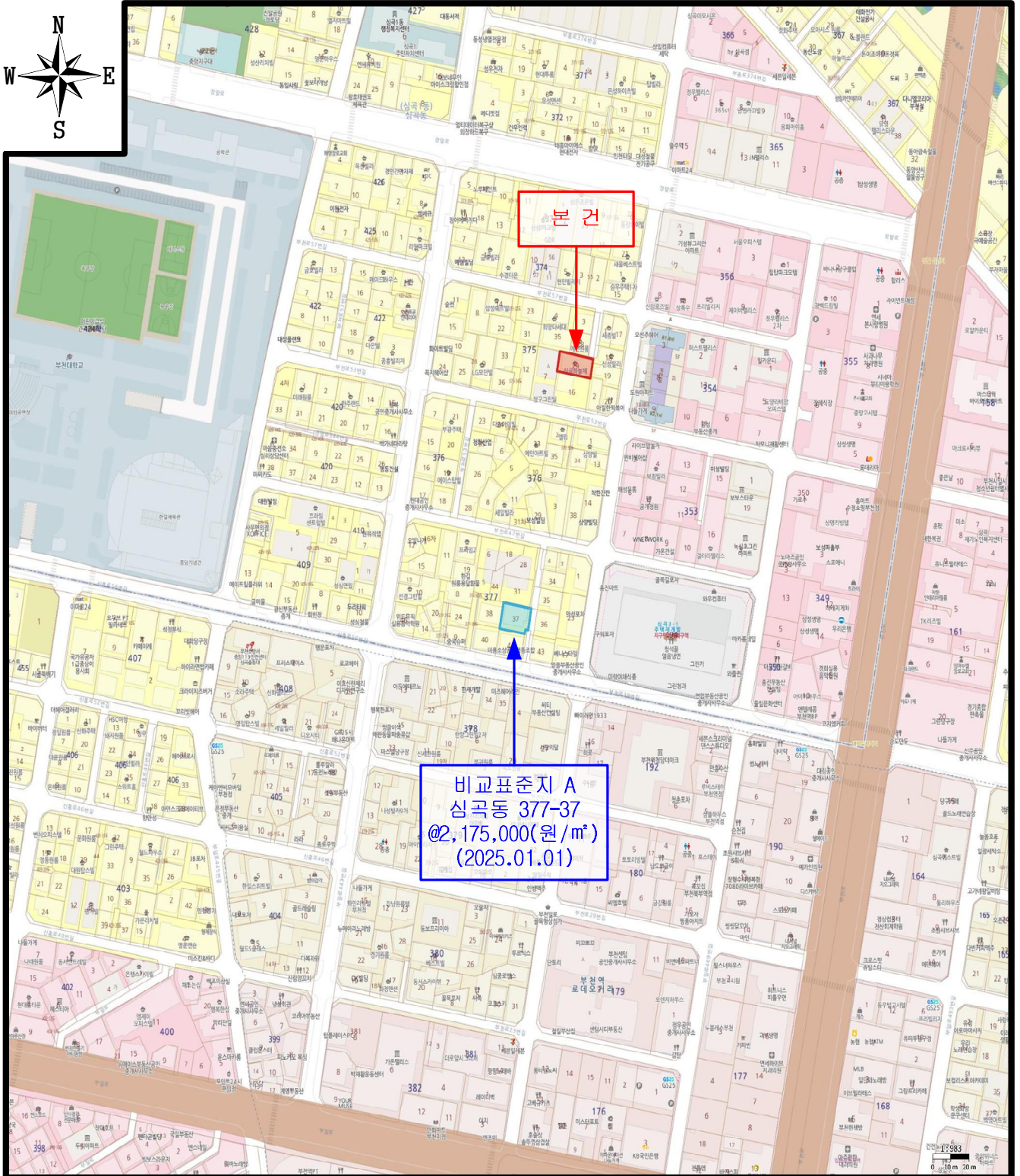
임대관계는 미상임.



# 위 치 도

소재지

경기도 부천시 원미구 심곡동 375-29

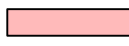










# 지적 및 건물개황도

NO SCALE

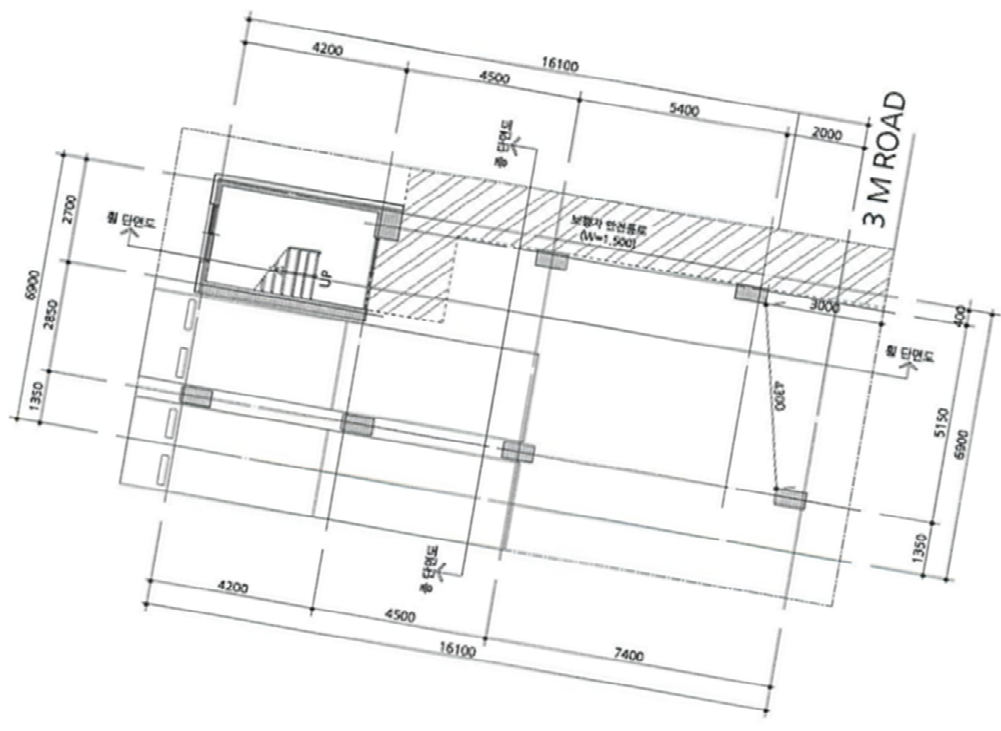


범례

- |   |        |   |         |   |          |
|---|--------|---|---------|---|----------|
|  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물3층이상 |
|  | 도로선    |  | 평가건물1층  |  | 평가제외건물   |
|  | 도시계획선  |  | 평가건물2층  |  | 제시외건물    |

# 건물개황도 및 이용상태

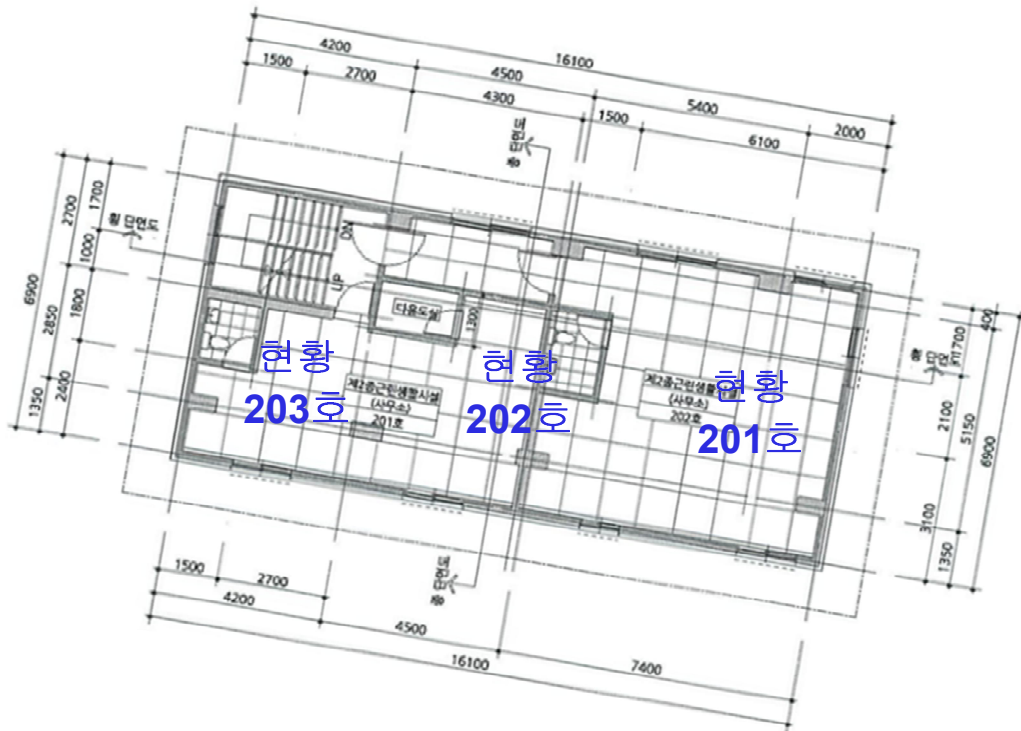
No Scale



1층 : 공부면적 11.34㎡

# 건물개황도 및 이용상태

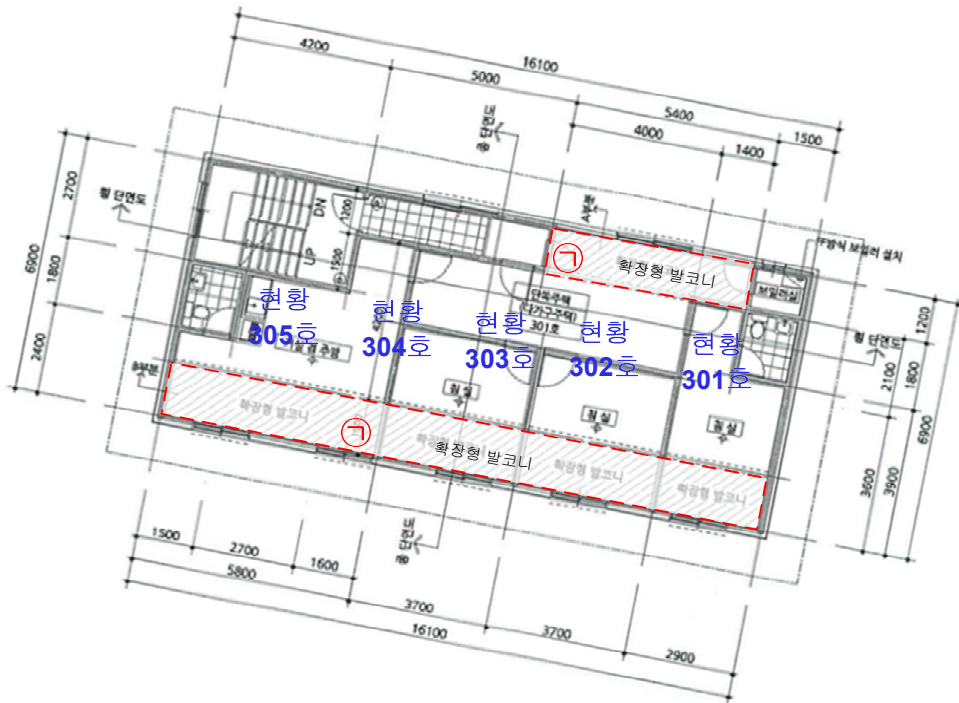
No Scale



2층 : 공부면적 110.09㎡

# 건물개황도 및 이용상태

No Scale

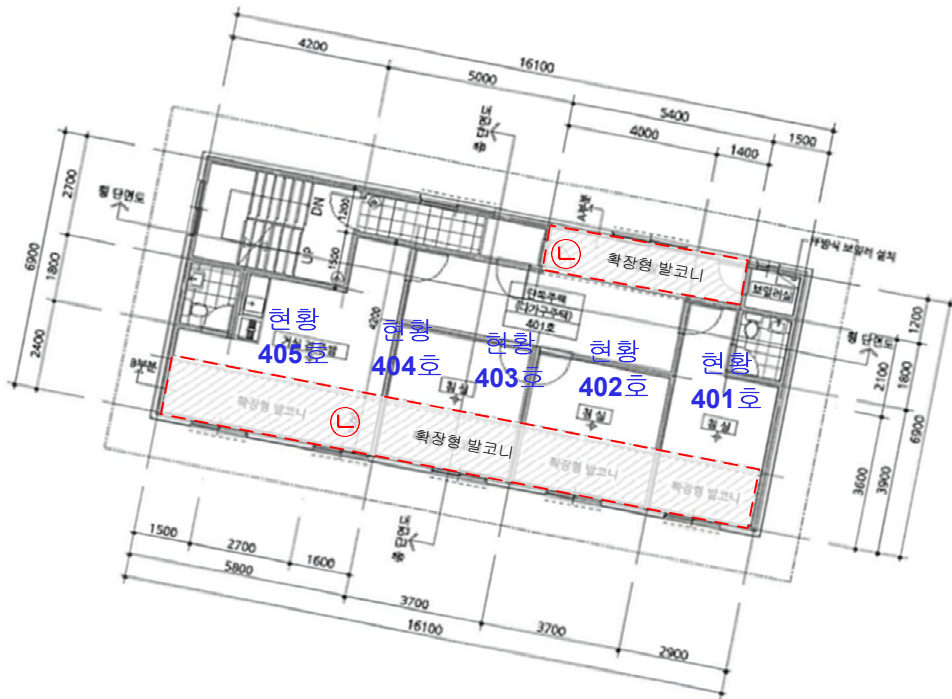


3층 : 공부면적 80.46㎡

제시외건물 ㉠ 철근콘크리트구조  
(철근)콘크리트지붕  
확장형 발코니  
약29.63㎡(3층 소재)

# 건물개황도 및 이용상태

No Scale

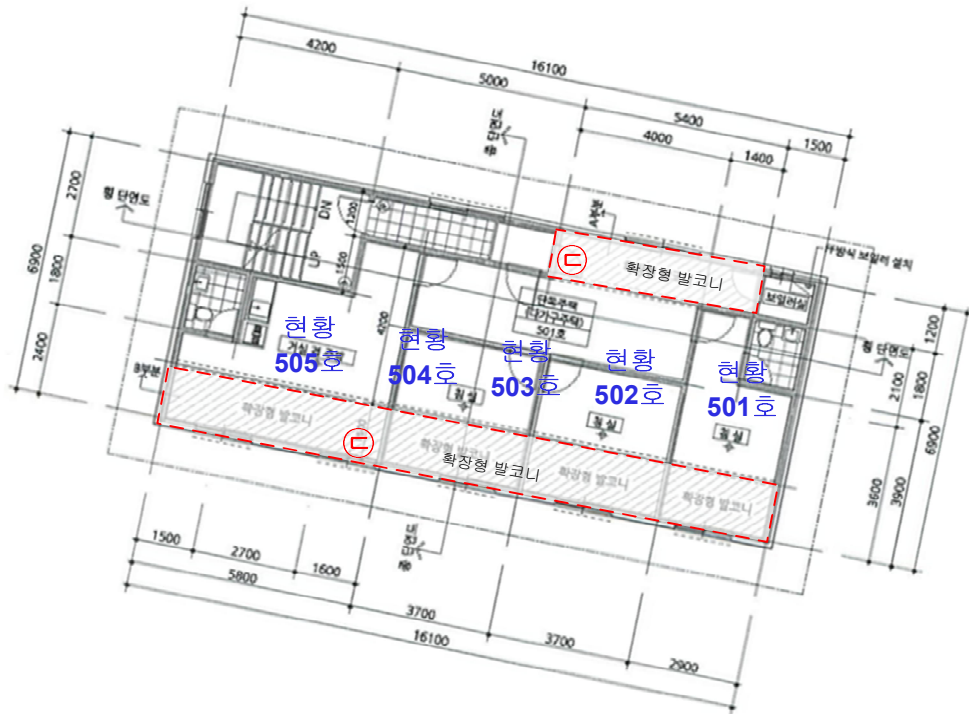


4층 : 공부면적 80.46㎡

제시외건물 ⊕ 철근콘크리트구조  
(철근)콘크리트지붕  
확장형 발코니  
약29.63㎡(4층 소재)

# 건물개황도 및 이용상태

No Scale

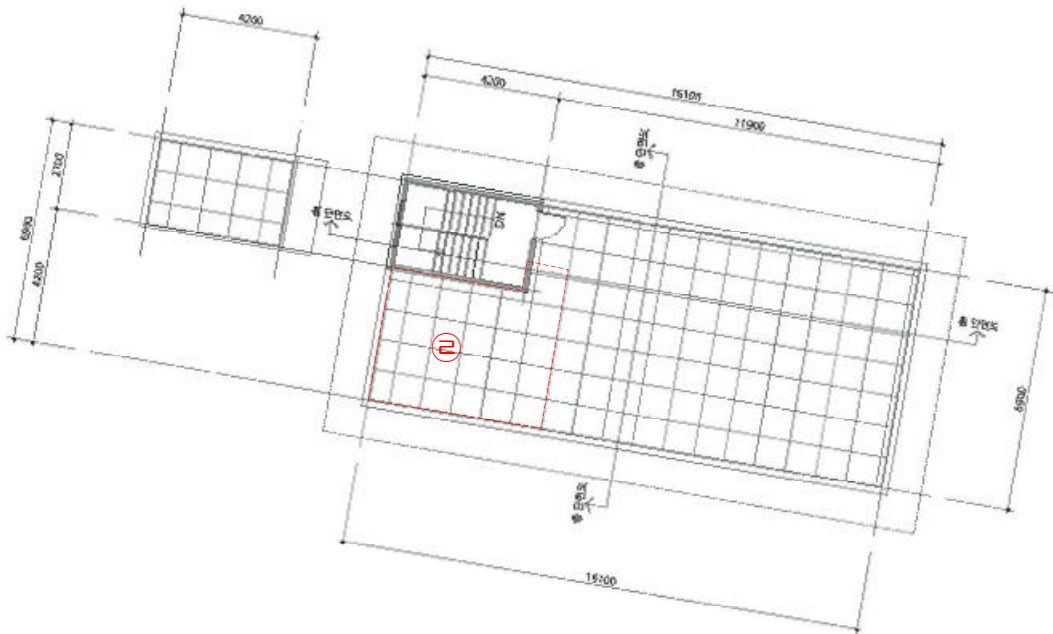


5층 : 공부면적 80.46㎡

제시외건물 ㊸ 철근콘크리트구조  
 (철근)콘크리트지붕  
 확장형 발코니  
 약29.63㎡(5층 소재)

# 건물개황도 및 이용상태

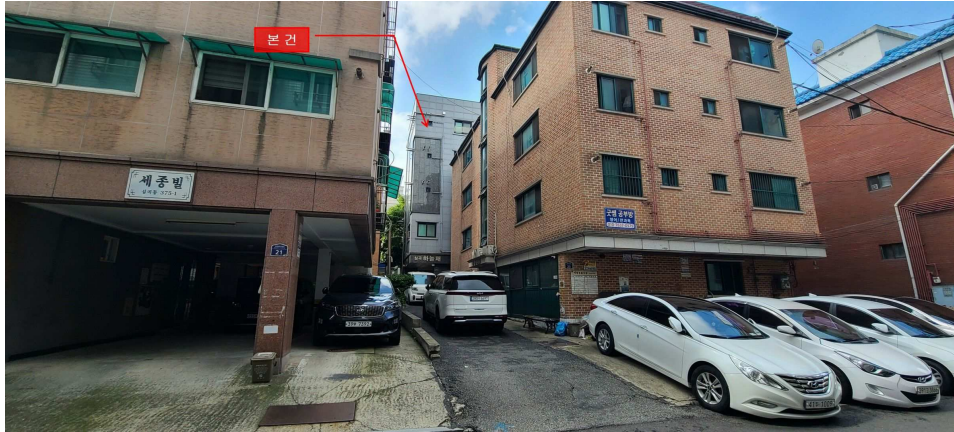
No Scale



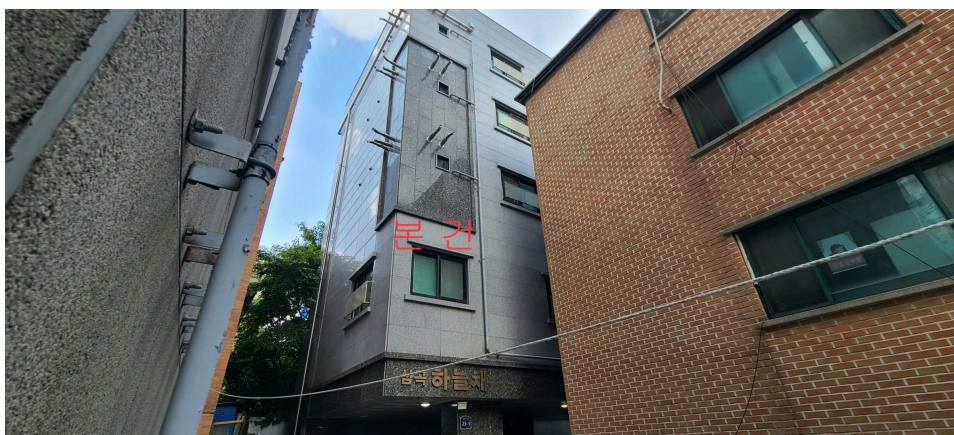
옥탑1층 : 공부면적 11.34㎡

제시외건물 ㊸ 치장벽돌조 판넬지붕  
<내부미상> 옥탑1층 소재  
약23.34㎡

# 사 진 용 지



본건전경

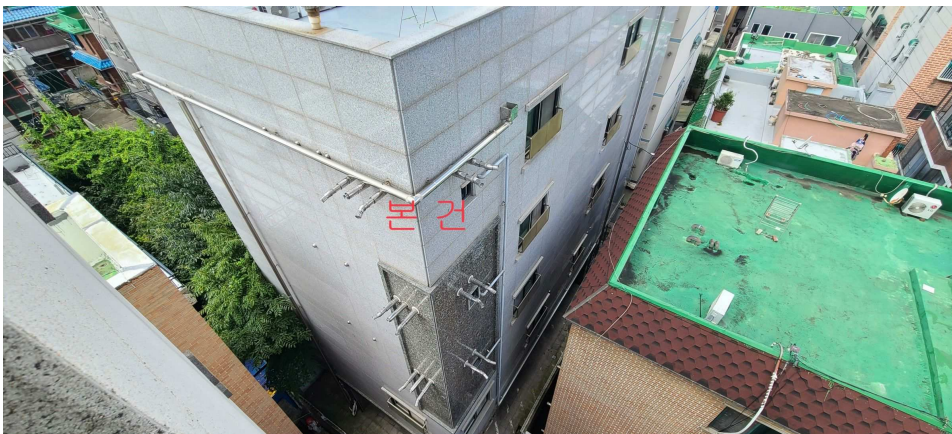


본건전경

# 사 진 용 지



본건전경

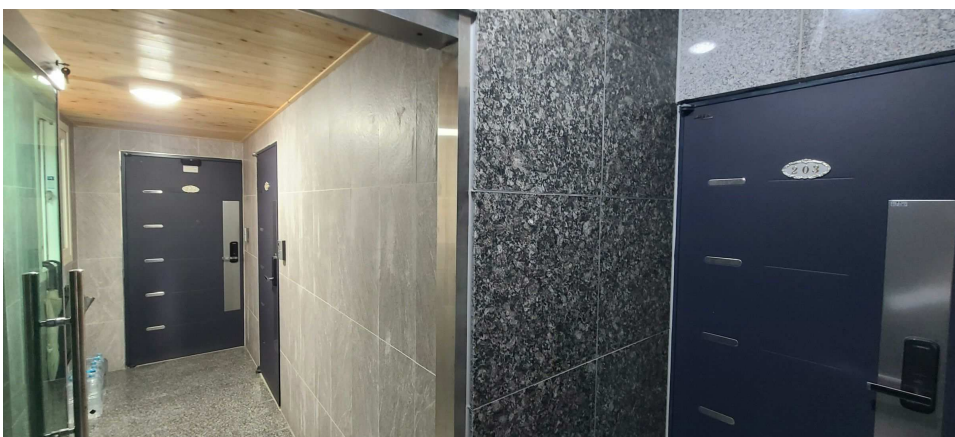


본건전경

# 사 진 용 지

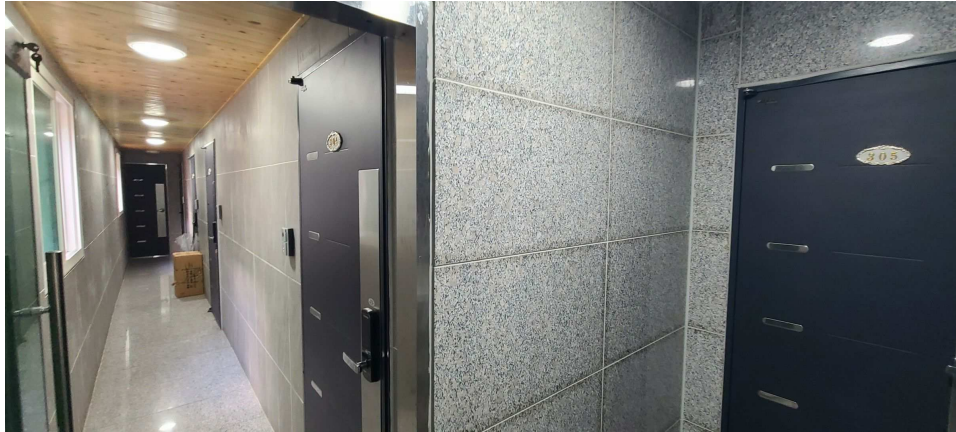


1층 전경

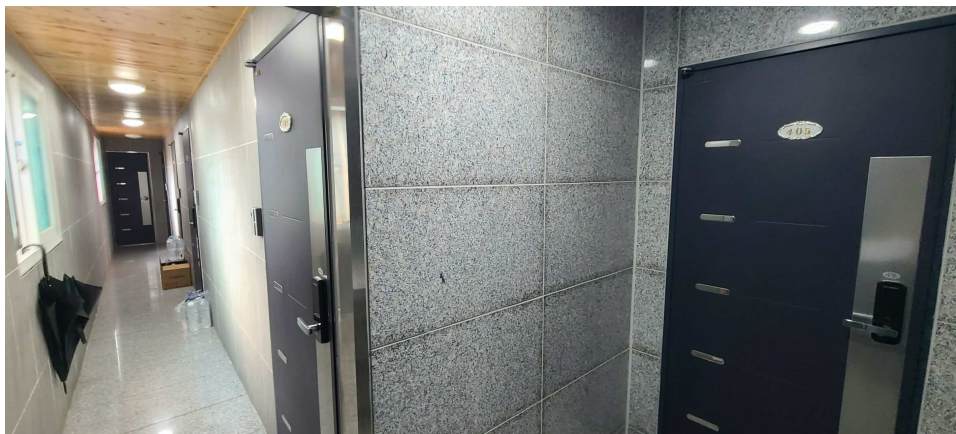


2층 전경

# 사 진 용 지

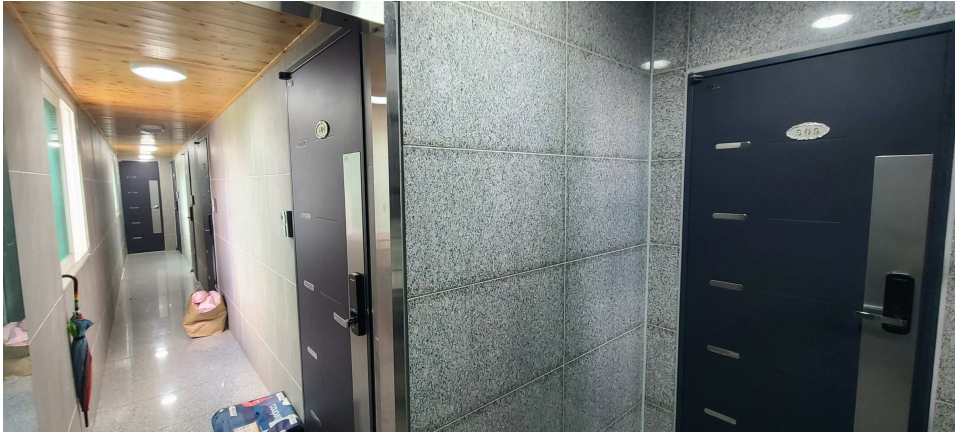


3층 전경



4층 전경

# 사 진 용 지



5층 전경

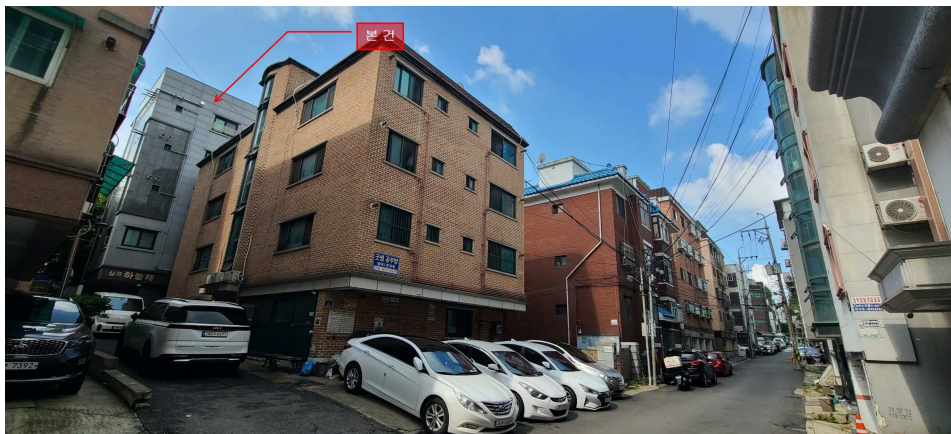


옥탑1층 및 제시외건물 ㉸

# 사 진 용 지



제시외건물 ㉠~㉡(확장형 발코니)



주위환경

# 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 : B2507-01-031

시행일자 : 2025-08-07

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득

참 조 : 경매3계

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. 2025.07.31자 귀 제 『2025타경34087』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『이영란 소유물건(2025타경34087)』 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 : B2507-01-031

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.07.31 자 귀 제 『 2025타경34087 』 호로

의뢰하신 『 경기도 부천시 원미구 심곡동 375-29 』 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	1,235,977	
실	여 비	220,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	3,700
	기타 실비	12,000
비	소 계	245,700
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	1,481,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	148,100	
합 계	1,629,100	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	1,629,100	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

하나은행 : 447-910037-06704(예금주:(주)건일감정평가법인)

(주)건일감정평가법인 본사

대표이사 안성태

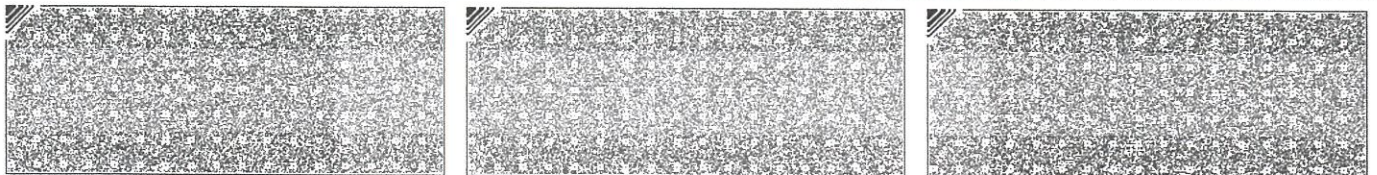


발급번호 : 202541192005295876

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 07/ 31

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	주식회사 건일감정평가법인	주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
	경기도 부천시 원미구 심곡동		375-29	대	172.3
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역, 방화지구 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(부천대-부천교 육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(연세유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					<b>범례</b> <input type="checkbox"/> 소규모주택정비사업의 사업시행구역 <input checked="" type="checkbox"/> 준주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 방화지구 <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 법정동
					축척 1/900 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">             수 수 료 전 자 결 제 민 원           </div>
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 07/ 31</p> <p style="text-align: center;">경 기 도 부 천 시 원 미 구</p> <div style="float: right; border: 2px solid red; padding: 5px; color: red; font-weight: bold;">       부천시 원미구 청장인     </div>					



◆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.



문서확인번호 : 1753-9515-8579-1533



### 지적도 등본

발급번호	202541192005295881	처리시각	17시 46분 24초	발급자	정부24
토지소재	경기도 부천시 원미구 심곡동	지번	375-29번지	축척	등록:1/600 출력:1/600



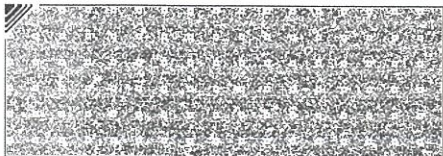
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
 이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 07월 31일

경기도 부천시 원미구 청장인



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





# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 토지 [제출용] -

고유번호 1211-1996-068339

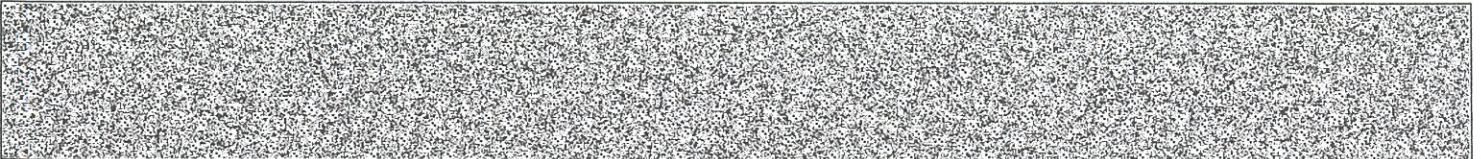


[토지] 경기도 부천시 원미구 심곡동 375-29

【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1982년3월4일	경기도 <del>부천시</del> 심곡동 375-29	대	172.3㎡	
					부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 05월 08일 전산이기
2		경기도 <del>부천시 원미구</del> 심곡동 <del>375-29</del>	대	172.3㎡	2002년7월18일 <del>행정구역명칭변경으로</del> 인하여 2002년7월18일 <del>등기</del>
3		경기도 <del>부천시</del> 심곡동 375-29	대	172.3㎡	2016년7월4일 <del>행정구역명칭변경으로</del> 인하여 2016년7월4일 <del>등기</del>
4		경기도 부천시 원미구 심곡동 375-29	대	172.3㎡	2024년1월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2024년1월2일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 10)	소유권이전	1992년10월15일 제63041호	1992년9월10일 매매	소유자 문복순 270629-***** <del>서울 양천구 신정동 87-2 신세계아파트 1동 303호</del>
				부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 05월 08일 전산이기

[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 121202AST01195071010960311000068373600013909001112

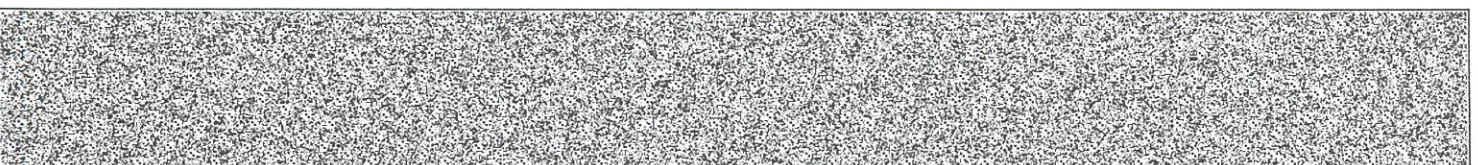
발급확인번호 AAOH-YTXZ-3397

발행일 2025/07/31

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1-1	1번등기명의인표시 변경		2008년6월2일 전거	문복순의 주소 서울특별시 양천구 신정동 923-20 2008년7월16일 부기
2	소유권이전	2008년7월16일 제111761호	2008년6월5일 매매	소유자 방형섭 710525-***** 경기도 여주군 대신면 후포리 271 매매목록 제2008-1389호
2-1	2번등기명의인표시 변경		2011년8월30일 전거	방형섭의 주소 서울특별시 금천구 독산로 151-1(시흥동) 2016년10월31일 부기
3	소유권이전	2016년10월31일 제118005호	2016년7월27일 매매	소유자 이영란 660515-***** 서울특별시 관악구 남부순환로167길 10,401호(신림동, 신안빌라트) 매매목록 제2016-2102호
4	강제경매개시결정	2025년7월30일 제3976486호	2025년7월30일 인천지방법원 부천지원의 강제경매개시결정(2025타경34087)	채권자 신우이 940114-***** 부천시 소사구 은성로19번가길 14, 504호(소사본동, 월드펠리스)

**【 을 구 】** ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2009년5월26일 제54853호	2009년5월26일 설정계약	채권최고액 <del>금84,000,000원</del> 채무자 방형섭 <del>경기도 여주군 대신면 후포리 271</del> <del>근저당권자 강동농업협동조합 114836-0000292</del> <del>서울특별시 강동구 암사동 487-33</del> ( <del>성내지점</del> ) <del>공동담보 건물 경기도 부천시 원미구 심곡동 375-29</del>
2	1번근저당권설정등기말소	2012년6월13일 제59032호	2012년6월13일 해지	
3	근저당권설정	2016년10월31일 제118006호	2016년10월31일 설정계약	채권최고액 금287,500,000원 채무자 이영란

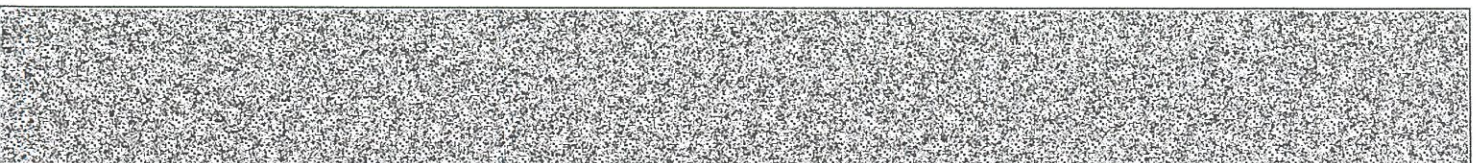


[토지] 경기도 부천시 원미구 십곡동 375-29

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				서울특별시 관악구 남부순환로167길 10,401호(신림동,신안빌라트) 근저당권자 수산업협동조합중앙회 110138-0000014 서울특별시 송파구 오금로 62 (신천동) (시흥지점) <del>공동담보 건물 경기도 부천시 십곡동 375-29</del>
3-1	3번근저당권공동담보소멸			건물 경기도 부천시 십곡동 375-29 멸실 2017년8월4일 부기
3-2	3번근저당권담보추가			공동담보 건물 경기도 부천시 십곡동 375-29 2019년12월13일 부기

**【 매 매 목 록 】**

목록번호	2008-1389			
거래가액	금330,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경기도 부천시 원미구 십곡동 375-29	2	2008년6월5일 매매	
2	[건물] 경기도 부천시 원미구 십곡동 375-29	2	2008년6월5일 매매	
목록번호	2016-2102			
거래가액	금500,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 경기도 부천시 십곡동 375-29	3	2016년7월27일 매매	
2	[토지] 경기도 부천시 십곡동 375-29	3	2016년7월27일	

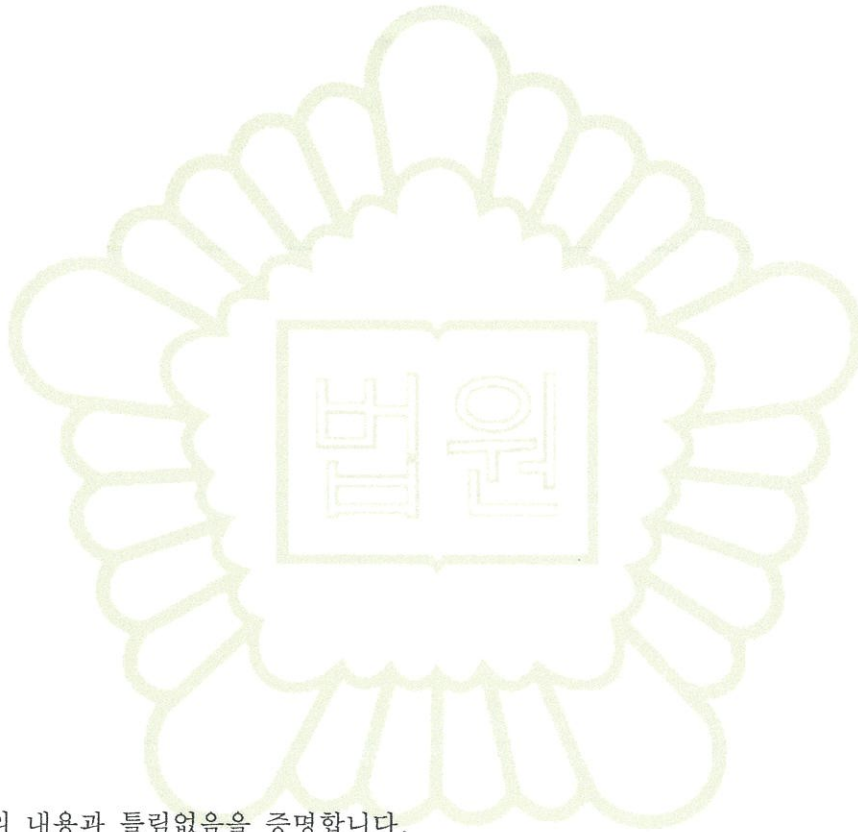


[토지] 경기도 부천시 원미구 심곡동 375-29

일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
			매매	

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 7월 31일

법원행정처 등기정보중앙관리소

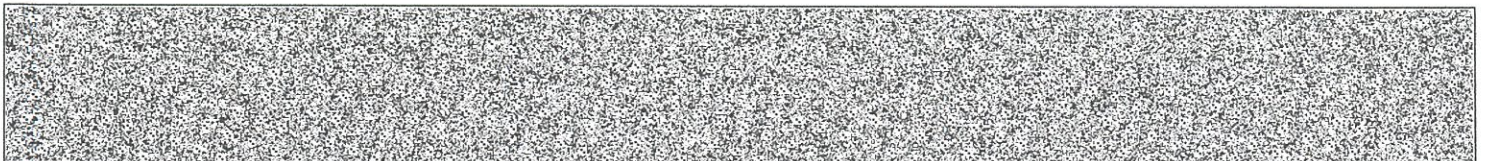
전산운영책임관



- \* 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 121202AST01195071010960311000068373600043909001112

발급확인번호 AAOH-YTXZ-3397

발행일 2025/07/31

# 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 1211-1996-068339

[토지] 경기도 부천시 원미구 심곡동 375-29 대 172.3㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이영란 (소유자)	660515-*****	단독소유	서울특별시 관악구 남부순환로167길 10, 401호(신림동, 신안빌라트)	3

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	강제경매개시결정	2025년7월30일 제3976486호	채권자 신우이	이영란

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	근저당권설정	2016년10월31일 제118006호	채권최고액 금287,500,000원 근저당권자 수산업협동조합중앙회	이영란

## [ 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.



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 건물 [제출용] -

고유번호 1211-2018-008939

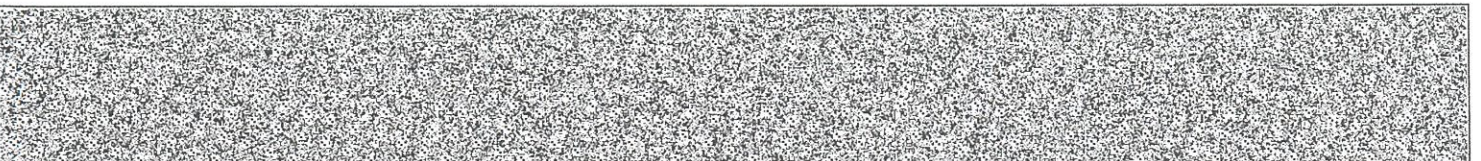


[건물] 경기도 부천시 원미구 심곡동 375-29

【 표 제 부 】 ( 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년5월31일	경기도 부천시 심곡동 375-29 [도로명주소] 경기도 부천시 부천로57번길 23-1	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층단독주택 및 근린생활시설 1층 11.34㎡ 2층 110.09㎡ 3층 80.46㎡ 4층 80.46㎡ 5층 80.46㎡ 옥탑1층 (연면적제외)11.34㎡	
2		경기도 부천시 원미구 심곡동 375-29 [도로명주소] 경기도 부천시 부천로57번길 23-1	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층단독주택 및 근린생활시설 1층 11.34㎡ 2층 110.09㎡ 3층 80.46㎡ 4층 80.46㎡ 5층 80.46㎡ 옥탑1층 (연면적제외)11.34㎡	2024년1월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2024년1월3일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년5월31일 제57641호		소유자 이영란 660515-***** 서울특별시 관악구 남부순환로167길 10, 401호(신림동, 신안빌라트)
2	강제경매개시결정	2025년7월30일	2025년7월30일	채권자 신우이 940114-*****

[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 121202AST01205071010180311000008973700013928001112

발급확인번호 AAOH-YUBG-9398

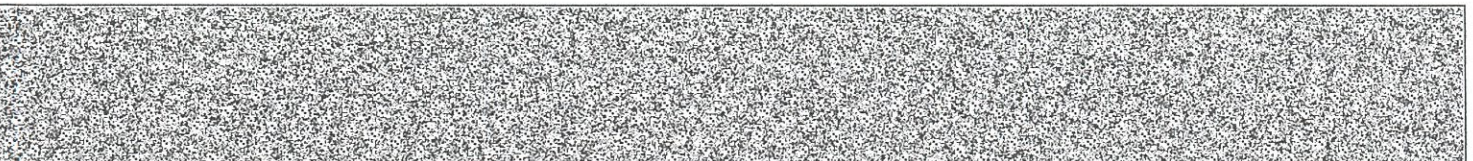
발행일 2025/07/31

[건물] 경기도 부천시 원미구 심곡동 375-29

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제3976486호	인천지방법원 부천지원의 강제경매개시결 정(2025타경340 87)	부천시 소사구 은성로19번가길 14, 504호(소사본동, 월드팰리스)

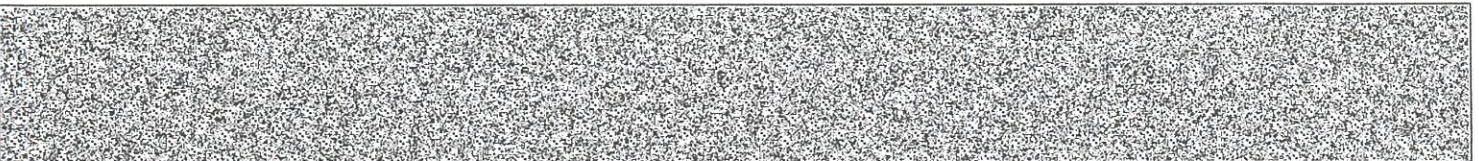
**【 을 구 】** ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2019년12월13일 제114438호	2019년12월13일 추가설정계약	채권최고액 금287,500,000원 채무자 이영란 서울특별시 관악구 남부순환로167길 10,401호(신림동, 신안빌라트) 근저당권자 수산업협동조합중앙회 110138-0000014 서울특별시 송파구 오금로 62 (신천동) (시흥지점) 공동담보 토지 경기도 부천시 심곡동 375-29의 담보물에 추가
2	전세권설정	2020년8월3일 제88774호	2020년7월24일 설정계약	<del>전세금 금70,000,000원 범 위 주거용 건물 3층 중 서쪽방향 40.23㎡ 존속기간 2020년 08월 01일부터 2022년 07월 31일까지 전세권자 한국소방산업기술원 124122-0002678 경기도 용인시 기흥구 자곡동 136 도면 제2020-138호</del>
3	2번전세권설정등기 말소	2022년2월28일 제16930호	2022년2월28일 해지	
4	주택임차권	2024년10월30일 제88871호	2024년10월30일 인천지방법원 부천지원의 임차권등기명령 (2024카임6134)	임차보증금 금90,000,000원 범 위 별지목록 기재 건물 5층 80.46㎡ 중 별지도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄱ의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 16㎡(문폐상 505호) 임대차계약일자 2022년9월14일 주민등록일자 2022년10월18일 점유개시일자 2022년10월18일 확정일자 2022년9월15일 임차권자 신우이 940114-*****



[건물] 경기도 부천시 원미구 심곡동 375-29

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경기도 부천시 원미구 부천로57번길 23-1(심곡동) 도면 제2024-94호
5	주택임차권	2024년11월18일 제93062호	2024년11월15일 인천지방법원부 천지원의 임차권등기명령 (2024카임6191)	임차보증금 (1)금70,000,000원 (2)금73,500,000원 범 위 별지목록 건물 5층 80.46㎡ 중 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선내(가)부분 약 16㎡전부(문패상 501호) 임대차계약일자 (1)2020년8월29일 (2)2022년9월29일 주민등록일자 2020년10월5일 점유개시일자 2020년9월29일 확정일자 (1)2020년9월3일 (2)없음 임차권자 김현석 911006-***** 경기도 부천시 원미구 부천로57번길 23-1, 5층 501호 (심곡동, 심곡하늘채) 도면 제2024-102호
6	주택임차권	2024년12월27일 제102806호	2024년12월23일 인천지방법원부 천지원의 임차권등기명령 (2024카임6297)	임차보증금 금80,000,000원 범 위 별지목록 기재 건물 5층 80.46㎡ 중 별지도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄱ의 각점을 순차로 연결한 선내부분 약 19.5㎡ 전부(502호) 임대차계약일자 2021년7월23일 주민등록일자 2021년9월6일 점유개시일자 2021년9월5일 확정일자 2021년8월9일 임차권자 원중환 951215-***** 경기도 부천시 원미구 부천로57번길 23-1(심곡동) 도면 제2024-119호
7	주택임차권	2025년4월24일 제1908780호	2025년4월21일 인천지방법원 부천지원의 임차권등기명령 (2025카임82)	임차보증금 금 80,000,000원 범 위 별지목록 기재 건물 3층 80.46㎡ 중 별지도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄱ을 순차적으로 연결한 선내 (가)부분 약 16㎡ 전부(303호) 임대차계약일자 2023. 3. 20. 주민등록일자 2023. 4. 14. 점유개시일자 2023. 4. 14. 확정일자 2023. 3. 20.



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				임차권자 이성호 950725-***** 경기도 부천시 원미구 부천로57번길 23-1 (심곡동)
8	주택임차권	2025년5월9일 제2214825호	2025년5월7일 인천지방법원 부천지원의 임차권등기명령 (2025카임5212)	임차보증금 금30,000,000원 차 임 월 금300,000원 범 위 건물 2층 110.09㎡중 별지 도면 표시 가, 나, 다, 라, 리의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 15㎡(203호) 임대차계약일자 2024년1월30일 주민등록일자 2024년1월30일 점유개시일자 2024년1월30일 확정일자 2024년1월30일 임차권자 김강민 000718-***** 경기도 부천시 원미구 부천로57번길 23-1 (심곡동) 도면 제2025-11073호

--- 이 하 여 백 ---

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 7월 31일

법원행정처 등기정보중앙관리소

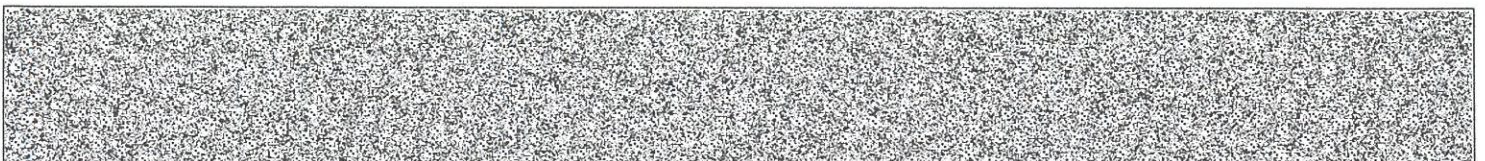
전산운영책임관



\* 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.



# 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 1211-2018-008939

[건물] 경기도 부천시 원미구 심곡동 375-29

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이영란 (소유자)	660515-*****	단독소유	서울특별시 관악구 남부순환로167길 10, 401호(신림동, 신안빌라트)	1

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	강제경매개시결정	2025년7월30일 제3976486호	채권자 신우이	이영란

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2019년12월13일 제114438호	채권최고액 금287,500,000원 근저당권자 수산업협동조합중앙회	이영란
4	임차권설정	2024년10월30일 제88871호	임차보증금 금90,000,000원 임차권자 신우이	이영란
5	임차권설정	2024년11월18일 제93062호	임차보증금 (1)금70,000,000원 (2)금73,500,000원 임차권자 김현석	이영란
6	임차권설정	2024년12월27일 제102806호	임차보증금 금80,000,000원 임차권자 원종환	이영란
7	임차권설정	2025년4월24일 제1908780호	임차보증금 금 80,000,000원 임차권자 이성호	이영란
8	임차권설정	2025년5월9일 제2214825호	임차보증금 금30,000,000원 임차권자 김강민	이영란

## [ 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 7월 31일 오후 5시37분28초



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)개정 2023. 8. 1. >

## 일반건축물대장(간)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120181960000248		고유번호	4119210200-1-03750029		명칭	호수/가구속/세대수	
대지위치	경기도 부천시 원미구 삼곡동		지번	375-29		도로명주소	경기도 부천시 원미구 부천로57번길 23-1 (삼곡동)	
*대지면적	172.3 m <sup>2</sup>	연면적	362.81 m <sup>2</sup>	*지역	준주거지역	*지구	방화지구	*구역
건축면적	110.09 m <sup>2</sup>	용적률	362.81 %	주구조	철근콘크리트구조	주용도	단독주택 및 근린생활시설	층수
*건폐율	63.89 %	*용적률	210.57 %	높이	15.9 m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물
*조경면적	m <sup>2</sup>	*공개공지·공간면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴 거리	m	

건축물 현황				소유자 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산의등기용등록번호)	이영란			
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	11.34			서울특별시 관악구 남부순환로167길 10, 401 호(신림동, 신인빌라트)	1/1	2018.5.31.
주1	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(사무소·2호)	110.09	660515-2*****				소유권보존
주1	3층	철근콘크리트구조	단독주택(다가구-1가구)	80.46					
주1	4층	철근콘크리트구조	단독주택(다가구-1가구)	80.46					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

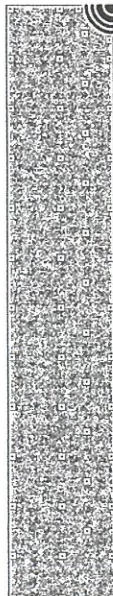
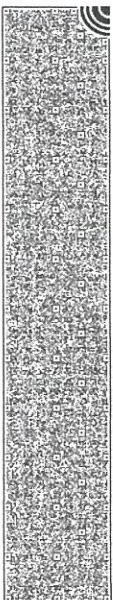
### 부천시청



발급일: 2025년 7월 31일  
 담당자: 전 화:  
 전 화:

\* 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm(백상지 80g/㎡)





■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 **경기도 부천시 원미구 삼곡동**

명칭 **호수가구수/세대수**

2호/3가구/0세대

지번 **375-29**

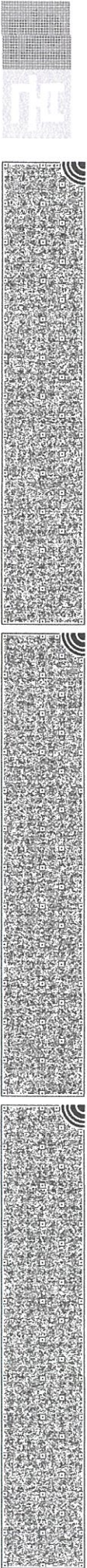
도로명주소 **경기도 부천시 원미구 부천로57번길 23-1(삼곡동)**

지번 **375-29**

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	*주차장						승강기	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용		
건축주	이영란	19660515*****		4 대	대	대	대	대	대	허가일 2017.2.15.
설계자	이남련 (주)에은건축사사무소	부천시-건축사사무소-159	자주식	46 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	대	*급수설비(저수조) 구분 수량 및 총용량	착공일 2017.2.17.
공사관리자	김병욱 에은건축사사무소	부천시-건축사사무소-175	기계식	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	대	형식 부패방지방법	사용승인일 2018.5.16.
공시시공자 (현장관리인)	이영란	19660515*****	전기차	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	용량 20인용	지하	
*건축물 인종 현황										
인종명	유효기간	성능	건축물 구조 현황				승강기		인허가 시기	
			내진설계 적용 여부				내진능력		관리계획 수립 여부	
			특수구조 건축물				적용		건축물 관리점검 현황	
			기초형식 [ <input checked="" type="checkbox"/> ] 지내력기초				지하수위		건축물 관리점검 현황	
			[ <input type="checkbox"/> ] 파일기초				미해당		종류	
			20 t/m <sup>2</sup>				구조설계해석법: [ <input checked="" type="checkbox"/> ] 등가정적해석법		점검유효기간	
			[ <input type="checkbox"/> ] 동적해석법				GL -1.5 m			
변동사항										
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항				
2018.5.16.	시 건축허가과-제10678(2018.05.16.)호 건축물 사용 승인 및 시 건축관리과-제10306(2018.05.28.)호 건축물대장 정리결정서에 의거 신규작성			2024. 1. 1.]에 의거 행정구역 변경 - 이하여백-						
2024. 1. 1.	부천시구 및 동의 명칭과 구역에 관한 조례 제3953호 시행									

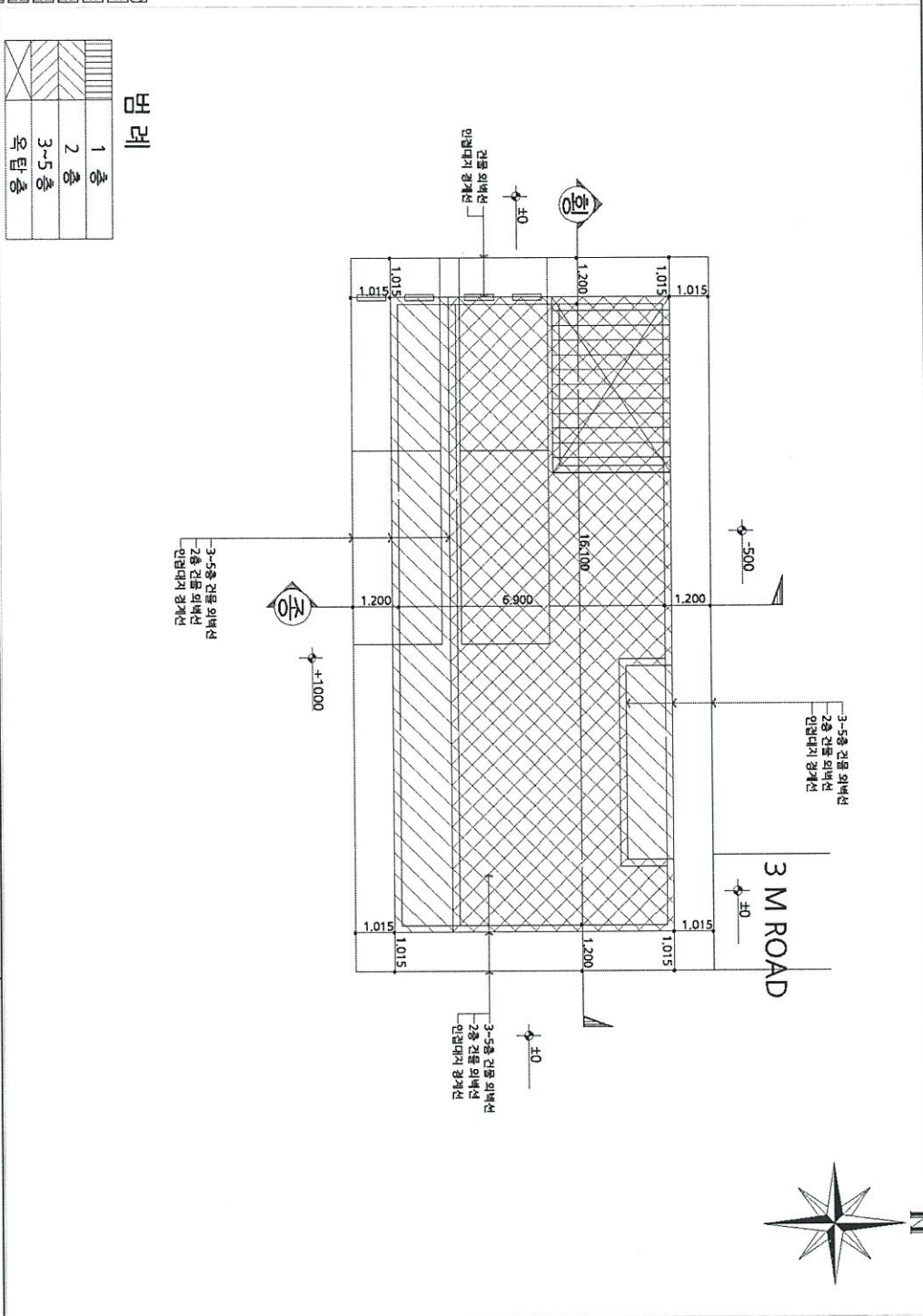
\* 표시 항목은 출력표제가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120181960000248	고유번호	4119210200-1-03750029	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	경기도 부천시 원미구 심곡동	지번	375-29	도로명주소	경기도 부천시 원미구 부천로57번길 23-1 (심곡동)
					2호/3가구/0세대



**범례**

1 층	[Hatched pattern]
2 층	[Diagonal hatched pattern]
3~5 층	[Cross-hatched pattern]
옥탑층	[Stippled pattern]

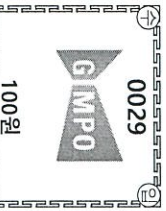
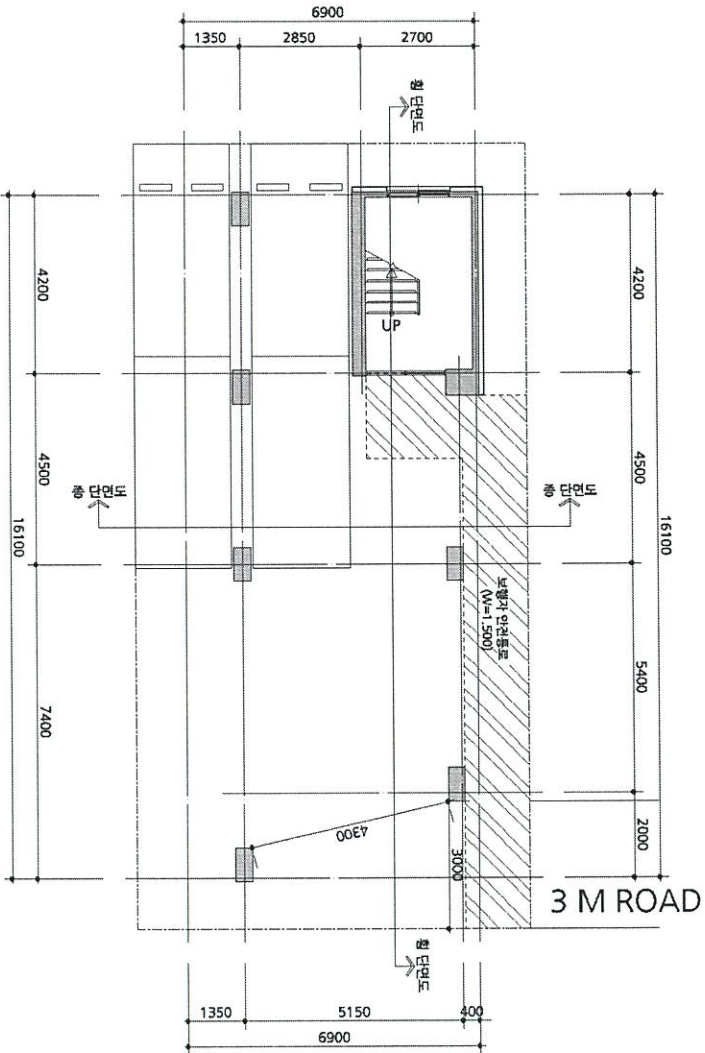
도면의 중점	2025.8.1	100원	0028	도면 작성자	에은건축사사무소이남련 (서명 또는 인)
배치도(0)	축척	1:200	도면 작성자		

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120181960000248	고유번호	4119210200-1-03750029	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	경기도 부천시 원미구 십곡동	지번	375-29	도로명주소	경기도 부천시 원미구 부천로57번길 23-1 (십곡동)
					2호/3가구/0세대



도면의 중첩  
 증명번호: 2025.8.1  
 증명발행일자: 14:37:18899

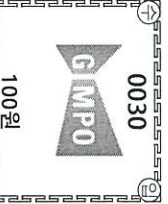
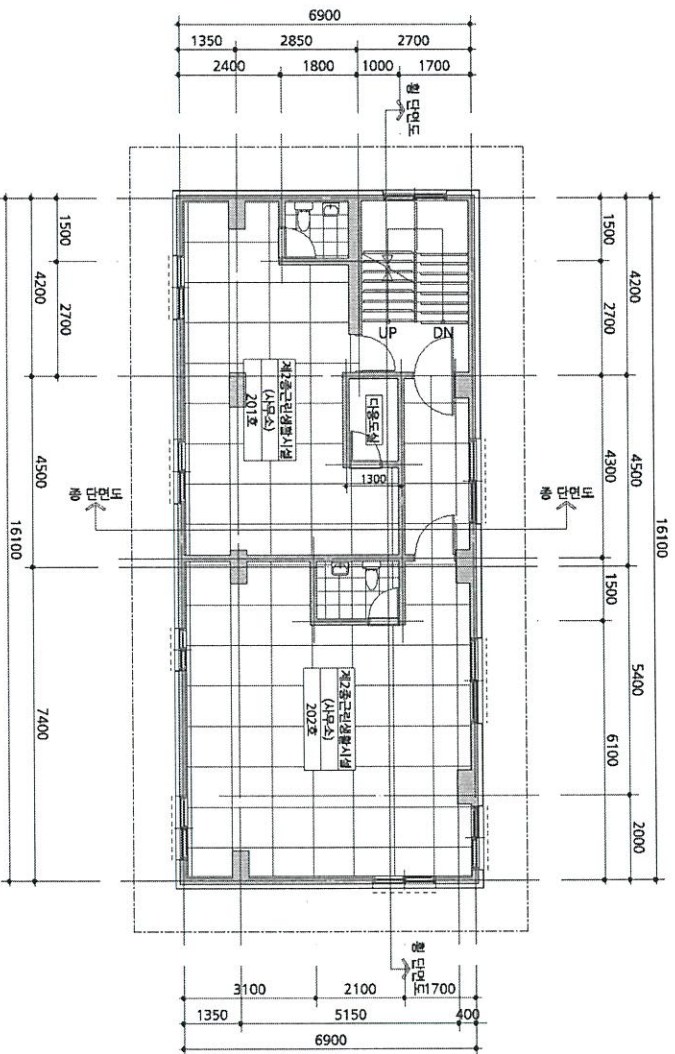
평면도(1층)	축척	도면 작성자
		예은건축사사무소이남련 (서명 또는 인)
	1 : 120	

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120181960000248	고유번호	4119210200-1-03750029	명칭	호수/가구수/세대수 2호/3가구/0세대	
대지위치	경기도 부천시 원미구 십곡동		지번	375-29	도로명주소	경기도 부천시 원미구 부천로57번길 23-1 (십곡동)



도면의 중첩	중첩발생사유: 1435:10900	평면도(2층)	축척	1 : 120	도면 작성자	에은건축사사무소이남련 (서명 또는 인)
--------	--------------------	---------	----	---------	--------	-----------------------

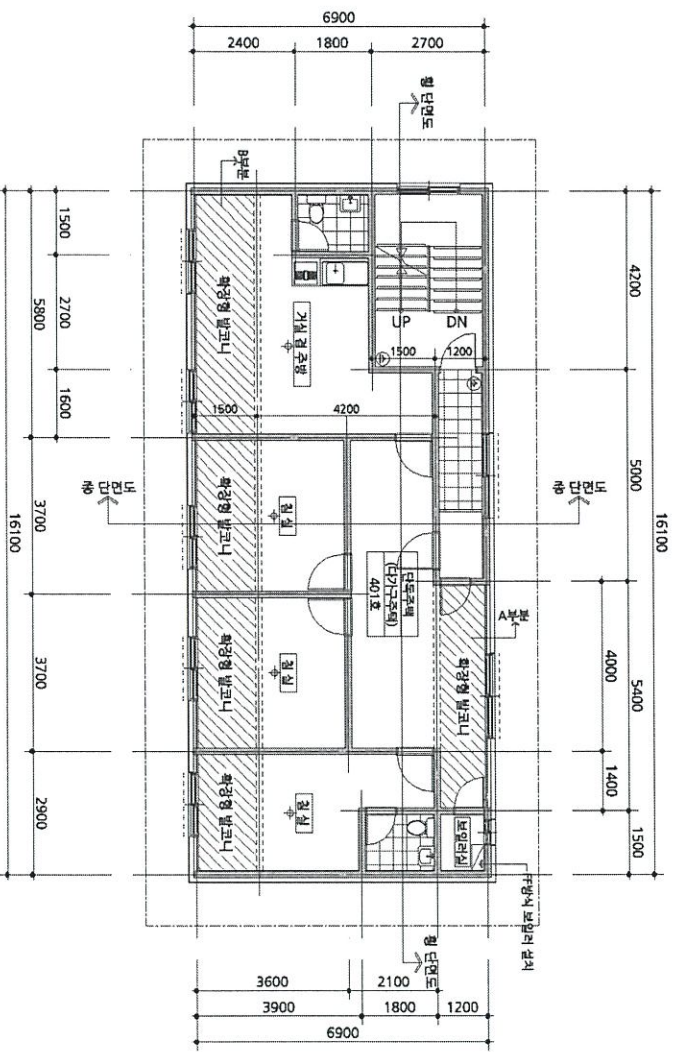
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120181960000248	고유번호	4119210200-1-03750029	명칭	호수가구숙/세대수
대지위치	경기도 부천시 원미구심곡동	지번	375-29	도로명주소	경기도 부천시 원미구 부천로57번길 23-1 (심곡동)
					2호/37가구/0세대



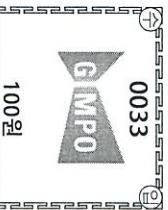
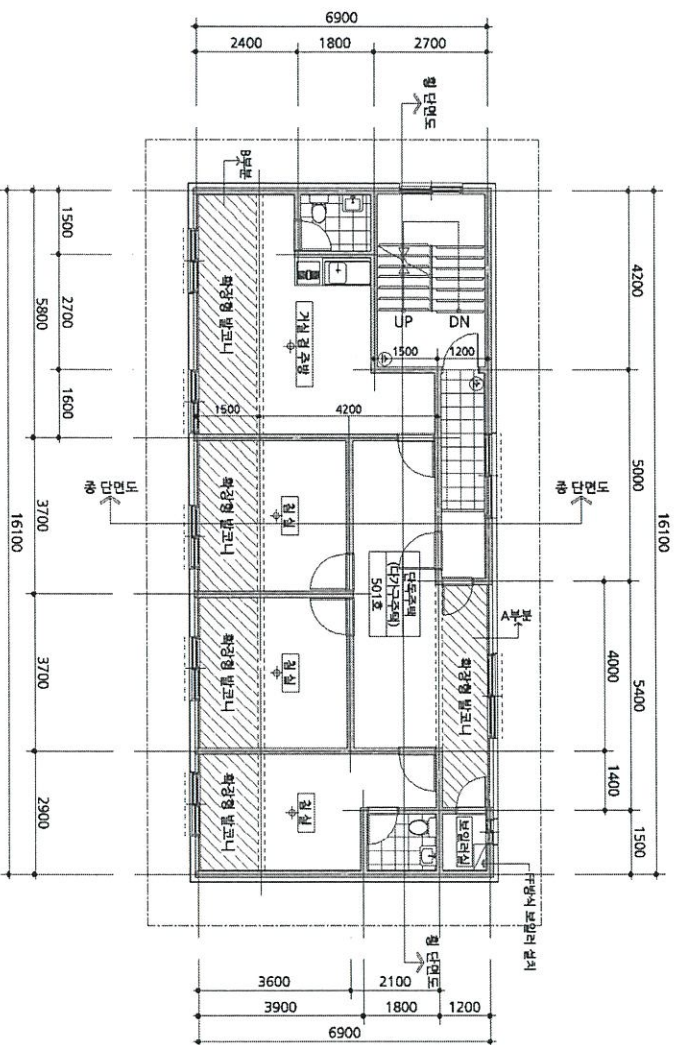
도면의 중첩	2025.8.1	중첩번호	4432-10302
평면도(4층)	축척	1 : 120	도면 작성자
에은건축사무소(남린) (서명 또는 인)			

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120181960000248	고유번호	4119210200-1-03750029	명칭	호수기거수/세대수
대지위치	경기도 부천시 원미구 심곡동	지번	375-29	도로명주소	호수기거수/세대수 2호/3기구/0세대
					경기도 부천시 원미구 부천로57번길 23-1 (심곡동)



도면의 중첩  
2025.8.1  
100원  
중첩발생시각: 443546270

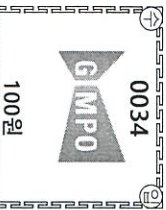
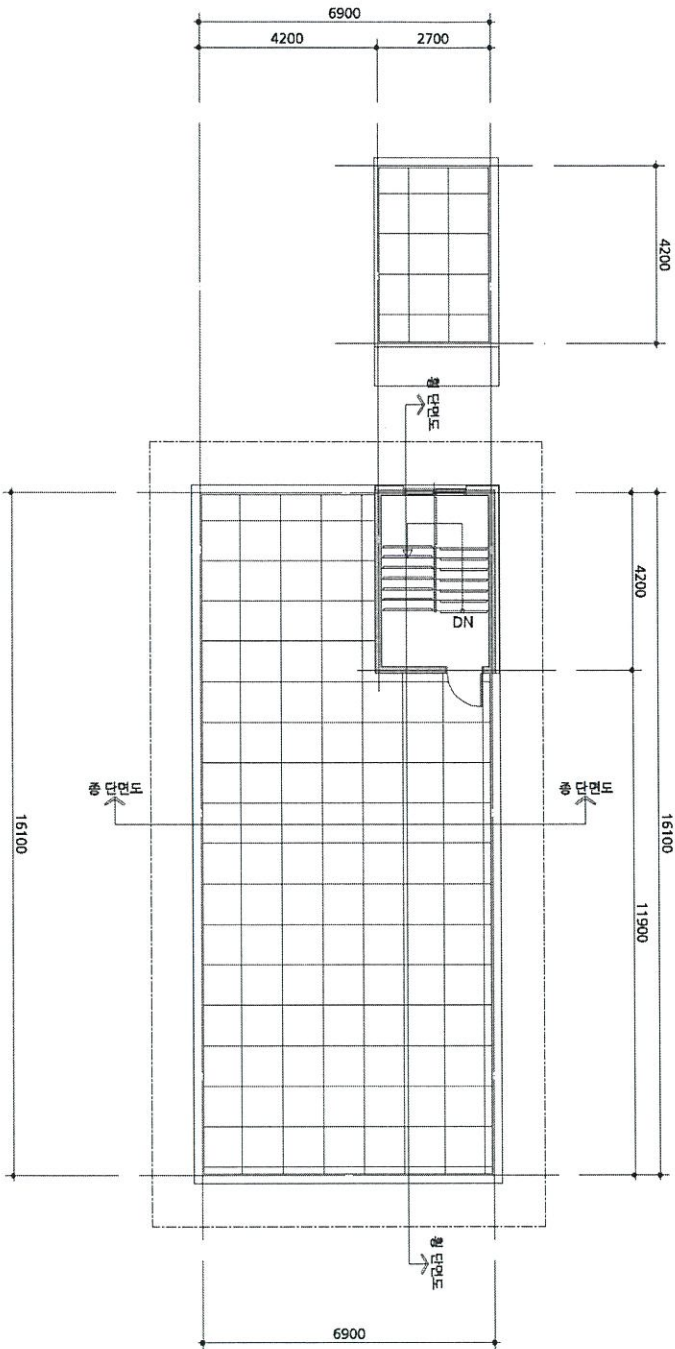
평면도(5층)	축척	1 : 120	도면 작성자	예은건축사사무소이남련 (서명 또는 인)
---------	----	---------	--------	-----------------------

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120181960000248	고유번호	4119210200-1-03750029	명칭	호수기구수/세대수 2호/3기구/0세대	
대지위치	경기도 부천시 원미구 심곡동		지번	375-29	도로명주소	경기도 부천시 원미구 부천로57번길 23-1 (심곡동)



도면의 중첩 2025.8.1

중첩번호: 143546279

평면도(옥탑1층)

축척

1 : 120

도면 작성자

예은건축사사무소이남련 (서명 또는 인)

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)