

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 탐시큐리티에이전시
소유물건(2025타경34242)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
김진득

감정평가서번호: 한강 제C202508-03002

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



회 보 서

우)10129 경기도 김포시 고촌읍 김포대로 349 아라베스트오피스텔 305호

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

문서번호 : 한강 제C202508-03002

시행일자 : 2025-09-08

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 려 에 대 한 회 보

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

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

2. 2025.08.22자 귀 제 『2025타경34242』호로 저희 법인에 의뢰하신 『주식회사 탐시큐리티에이전시 소유물건(2025타경34242)』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 제C202508-03002

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.08.22 자 귀 제 『 2025타경34242 』 호로

의뢰하신 『 경기도 부천시 소사구 심곡본동 578-1 성도리치빌 제다동 제3층 제301호 』 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	353,120	
실	여 비	196,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	4,500
비	소 계	212,500
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	565,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	56,500	
합 계	621,500	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	621,500	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

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	이억이천사백만원정 (₩224,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 탐시큐리티에이전시 (2025타경34242)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.09.08	2025.09.05 ~ 2025.09.08	2025.09.08

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	224,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩224,000,000	

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 경기도 부천시 소사구 심곡본동 소재 "심곡본1동행정복지센터" 남서측 인근에 위치하는 성도리치빌 제다동 제3층 제301호에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매(2025타경34242) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건

[출처 : 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등]

소재지		경기도 부천시 소사구 심곡본동 578-1 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 경인로182번길 47		
	건물명	성도리치빌		
	주용도	다세대주택(단지형다세대주택) 및 1, 2층 근린생활시설		
	주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
	규모	지상6층		
	용도지역 및 기타 공법상 제한	제2종일반주거지역		
	사용승인일	2018.09.06		
일련번호	동, 층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	제다동 제3층 제301호	42.70	6.451	26.0831

※ 공용면적은 (단지형다세대주택)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 09월 08일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

귀 의뢰목록을 기준으로 본건 대상물건에 대하여 2025년 09월 05일 ~ 2025년 09월 08일에 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	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					거래단가(원/㎡)	사용승인일
(a)	부천시 소사구 심곡본동 **	성도리치빌	다/4/40*	42.70	225,000,000	2025.03.08
					@5,269,320	2018.09.06
(b)	부천시 소사구 심곡본동 **	통칭 "씨티하우스"	-/2/20*	52.30	255,000,000	2024.10.02
					@4,875,717	2018.05.15
(c)	부천시 소사구 심곡본동 **	골든빌리지V	-/3/30*	49.52	254,000,000	2025.01.31
					@5,129,240	2019.03.20
(d)	부천시 소사구 심곡본동 **	성도리치빌	다/5/50*	42.99	200,000,000	2024.08.13
					@4,652,244	2018.09.06
(e)	부천시 소사구 심곡본동 **	성도리치빌	다/4/40*	43.00	240,000,000	2024.05.19
					@5,581,395	2018.09.06

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인의 유사성이 인정되어 비교가능성이 높은 기호 "(a)"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 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "연립다세대 매매가격지수"를 적용하였음.

[자료출처 : 한국부동산원 및 한국감정평가사협회]

산정기간	산출내역	시점수정치
2025.03.08 ~ 2025.09.08	연립다세대 지역 : 경기 서해안권(25.03.08~25.09.08) 거래시점 : 2025.03.08, 2025년02월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.09.08, 2025년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년07월 지수를 적용함 2025.03.08 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 100.0 2025.09.08 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 99.7 시점수정치 : $99.7/100.0=0.99700$	0.99700

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
일련번호 1 거래사례 (a)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	- 단지외부요인 : 본건은 사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 대등함. - 단지내부요인 : 본건은 사례 대비 건물 구조 등에서 대등함. - 호별요인 : 본건은 사례 대비 층별효용 등에서 대등함. - 기타요인 : 본건은 사례 대비 기타 가치에 영향을 미치는 요인에서 대등함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액) 결정

일련 번호	사례금액 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원)	전유면적 (㎡)	시산가액(원)
1	5,269,320	1.000	0.99700	1.000	5,253,512	42.70	224,000,000

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 소사구 심곡본동 **	성도리치빌	다/4/40*	42.99	209,000,000	2024.01.04	법원 경매
					@4,861,596	2018.09.06	
㉡	부천시 소사구 심곡본동 **	성도리치빌	다/5/50*	43.00	240,000,000	2024.12.04	법원 경매
					@5,581,395	2018.09.06	
㉢	부천시 소사구 심곡본동 **	성도리치빌	다/2/20*	55.16	181,000,000	2023.11.24	법원 경매
					@3,281,363	2018.09.06	
㉣	부천시 소사구 심곡본동 **	성도리치빌	다/4/40*	42.70	229,000,000	2023.04.07	법원 경매
					@5,362,998	2018.09.06	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 유사부동산의 가격수준

층별 및 위치별, 전유면적, 경과년수 및 내부상황에 따라 가격수준의 차이는 있으나, 동일지역내 유사한 전유면적의 연립다세대는 @4,500,000원 ~ @5,500,000원/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	42.70	224,000,000	-

- 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 소사구 심곡본동 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 경인로182번길 47	건물의 578-1 성도 리치빌 제다동	표시 다세대주택 (단지형 다세대 주택) 및 1, 2층 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층										
						1층			99.78					
						1층			51.58					
						1층			17.14					
						2층			192.75					
						3층 ~ 5층 각			146.25					
						6층			123.81					
						옥탑1층			17.66					
						전유부분의			건물의	표시	제3층 제301호 철근콘크리트구조	42.70	42.70	224,000,000
						대지권의 토지의 1. 경기도 부천시 소사구 심곡본동			목적인 표시 : 578-1	토지의 대	표시 제2종일반주거지역	1,043.2		
	대지권의	종류 :		1. 소유권	26.0831									
	대지권의	비율 :		1.	----- 1,043.2	26.0831								
	합 계						배분내역 토 지 : 112,000,000 건 물 : 112,000,000 ₩224,000,000.-							
			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 소사구 심곡본동 소재 "심곡본1동행정복지센터" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

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

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 6층 건물내 제3층 제301호로서,
(사용승인일 : 2018.09.06)
외벽 : 외장타일붙임 마감등,
창호 : 샷시창호 마감임.

(4) 이용상태

다세대주택(단지형다세대주택)으로 이용중임. (후첨 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

기본적인 전기설비, 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차시설 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

부정형의 완경사로 다세대주택의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 북측 및 서측으로 너비 약 8미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-564호선)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(접함),
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(외국인 등
토지거래허가구역(2025.8.26.~2026.8.25.))임.

(9) 공부와의 차이

-

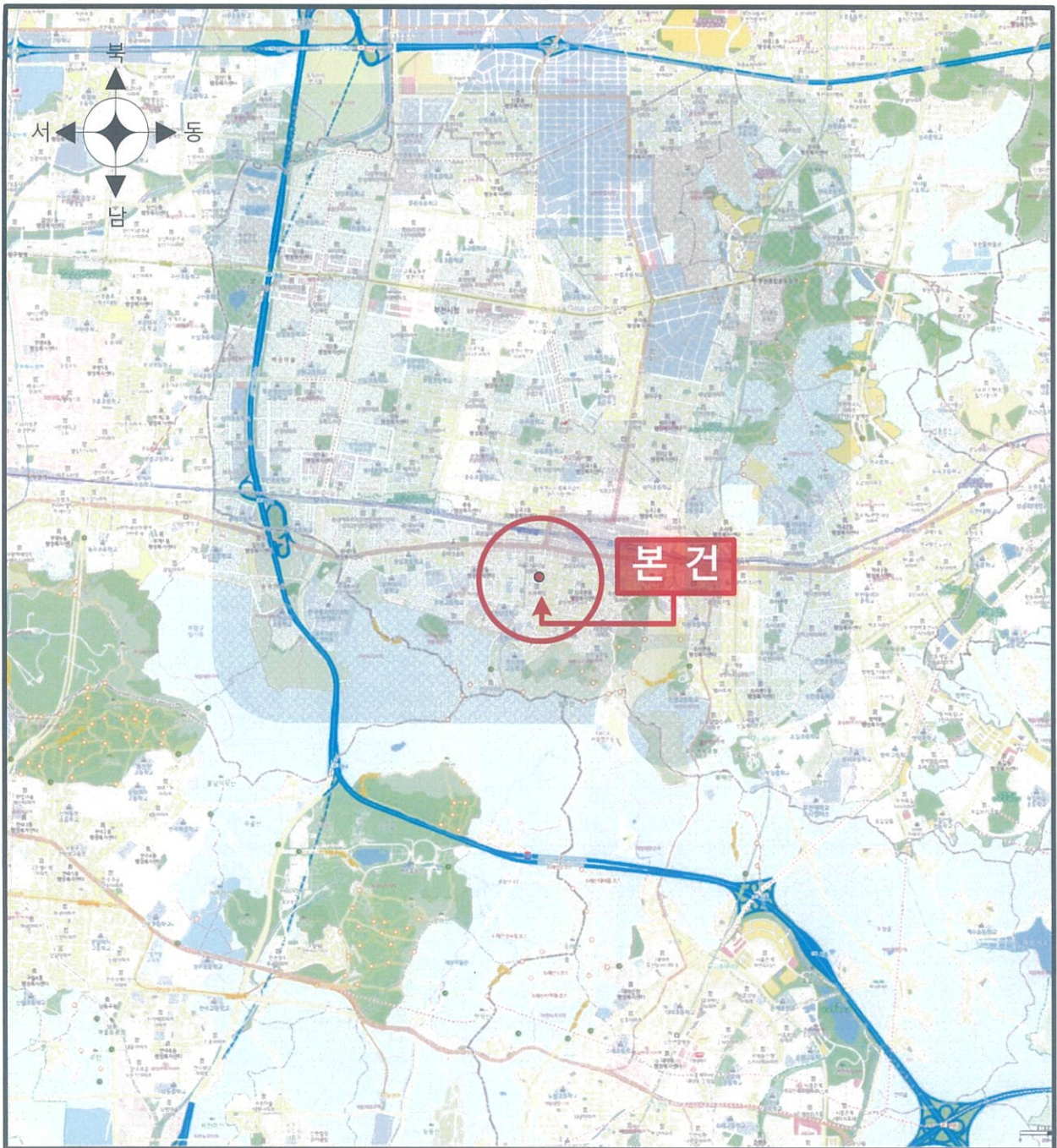
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역 위치도

소재지

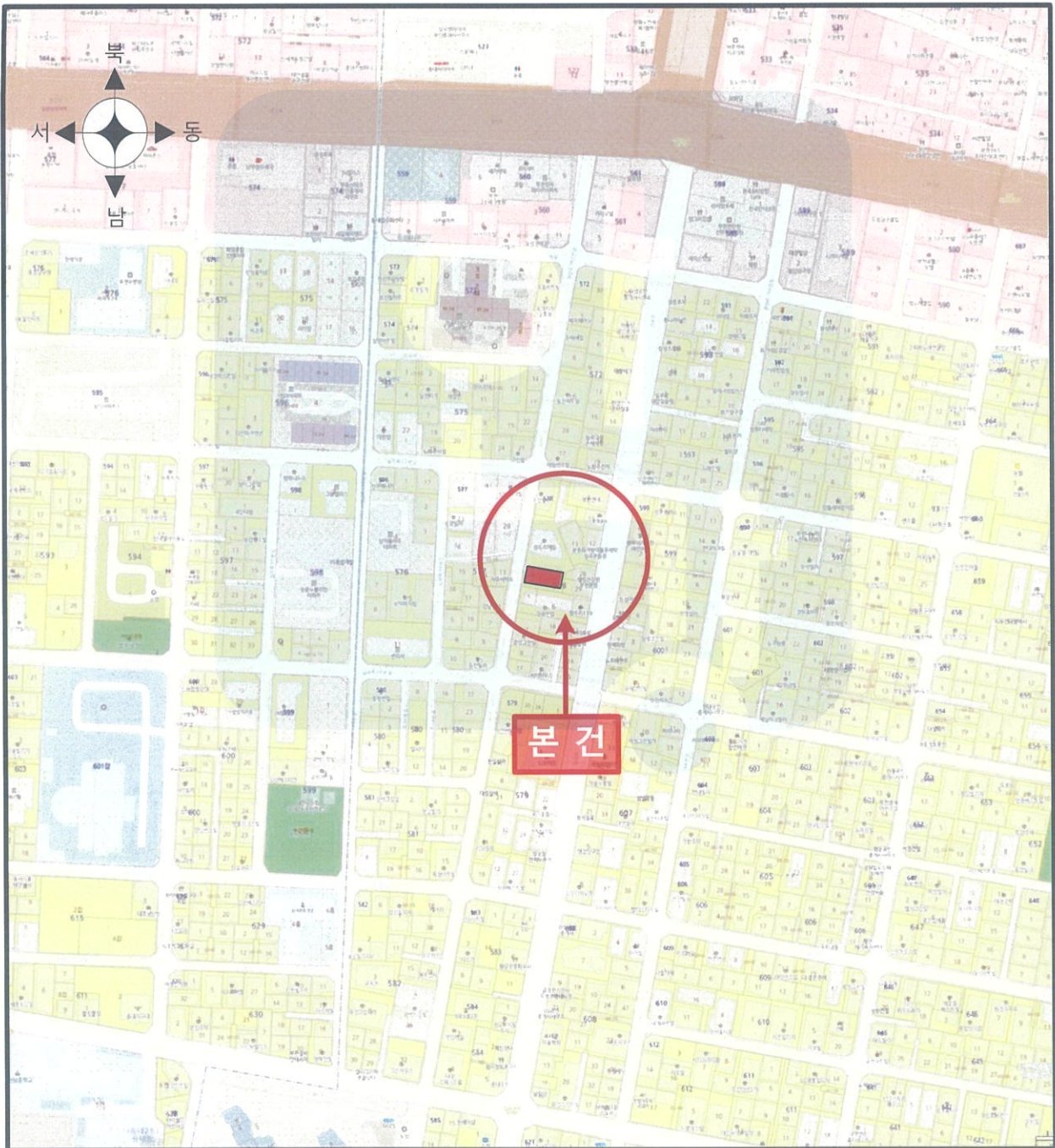
경기도 부천시 소사구 심곡본동 578-1
성도리치빌 제다동 제3층 제301호



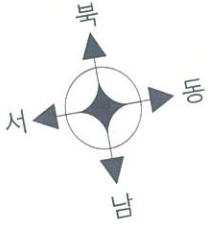
상 세 위 치 도

소재지

경기도 부천시 소사구 심곡본동 578-1
성도리치빌 제다동 제3층 제301호

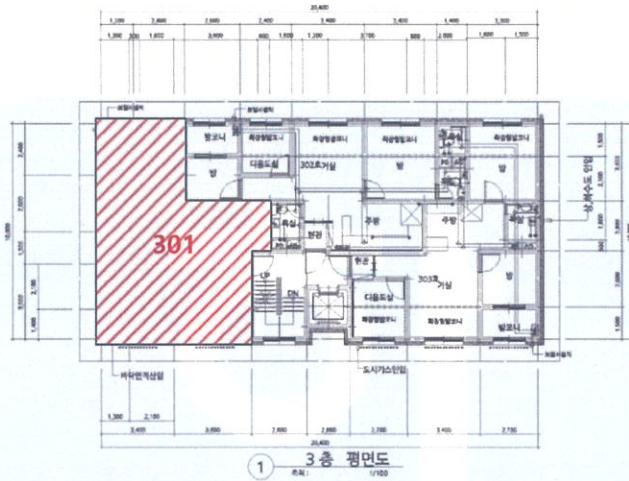


호별 배치도 및 내부구조도



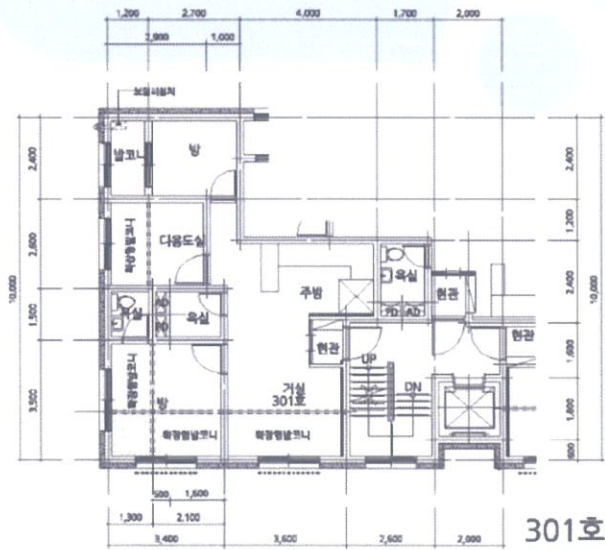
제3층 호별배치도

No Scale



“본건”
성도리치빌
제다동 제3층 제301호

내부구조도(제3층 제301호)



사 진 용 지



본건 전경1



본건 전경2

사 진 용 지



주출입구



본건 현관문

사 진 용 지



주차시설



주위 전경1

사 진 용 지



주위 전경2



발급번호 : 202541194005320902

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 08/ 28

토지이용계획확인서				처리기간 1 일				
신청인	성명	주소						
		전화번호						
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)			
	경기도 부천시 소사구 심곡본동		578-1	대	1,043.2			
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-564호선)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) [이하공란]						
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]						
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(외국인 등 토지거래허가구역(2025.8.26.~2026.8.25.)) [이하공란]						
확인도면					범례 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 토지거래계약에관한허가구역 <input type="checkbox"/> 중로2류(폭 15m~21m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 법정동			
					축척 1/1400 수입증지 붙이는곳			
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 08/ 28</p> <p style="text-align: center;">경기도 부천시 소사구</p>								
				<table border="1"> <tr><td>수수료</td></tr> <tr><td>전자결제</td></tr> <tr><td>민원</td></tr> </table>		수수료	전자결제	민원
수수료								
전자결제								
민원								

<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 1211-2018-011089



[집합건물] 경기도 부천시 소사구 심곡본동 578-1 성도리치빌 제다동 제3층 제301호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년9월12일	경기도 부천시 심곡본동 578-1 성도리치빌 제다동 [도로명주소] 경기도 부천시 경인로182번길 47	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 다세대주택(단지형다세대주택) 및 1.2층근린생활시설 1층 99.78㎡ 1층 51.58㎡ 1층 17.14㎡ 2층 192.75㎡ 3층 146.25㎡ 4층 146.25㎡ 5층 146.25㎡ 6층 123.81㎡ 옥탑1층 17.66㎡	
2		경기도 부천시 소사구 심곡본동 578-1 성도리치빌 제다동 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 경인로182번길 47	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 다세대주택(단지형다세대주택) 및 1.2층근린생활시설 1층 99.78㎡ 1층 51.58㎡ 1층 17.14㎡ 2층 192.75㎡ 3층 146.25㎡ 4층 146.25㎡ 5층 146.25㎡ 6층 123.81㎡ 옥탑1층 17.66㎡	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 121202JOH0120508G010180281000011042300018908001112

발급확인번호 AAOK-AQCR-0896

발행일 2025/08/28

[집합건물] 경기도 부천시 소사구 심곡본동 578-1 성도리치빌 제다동 제3층 제301호

(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 부천시 심곡본동 578-1	대	1043.2㎡	2018년9월12일 등기
2	1. 경기도 부천시 소사구 심곡본동 578-1	대	1043.2㎡	2024년1월1일 1토지 행정구역명칭변경 2024년1월2일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

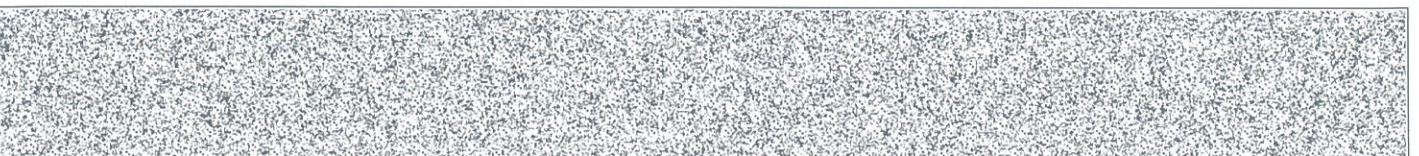
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2018년9월12일	제3층 제301호	철근콘크리트구조 42.70㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	1043.2분의 26.0831	2018년9월6일 대지권 2018년9월12일 등기
2			별도등기 있음 1토지(을구 4번 근저당권 설정등기) 2018년9월12일 등기
3			2번 별도등기 말소 2018년10월26일 등기

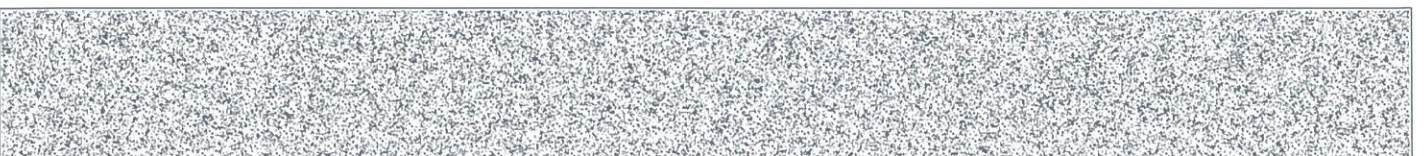
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년9월12일 제90186호		소유자 양희훈 850130-***** 경기도 부천시 양지로48번길 28-11(괴안동)
2	소유권이전	2018년10월29일 제104338호	2018년7월26일 매매	소유자 주식회사탐시큐리티에이전시 110111-6382751 경기도 양주시 마전로 60, 202호 (마전동)



[집합건물] 경기도 부천시 소사구 심곡본동 578-1 성도리치빌 제다동 제3층 제301호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	가압류	2019년4월3일 제28642호	2019년4월3일 인천지방법원 부천지원의 가압류 결정(2019카단1 0366)	청구금액 금9,656,279 원 채권자 서울신용보증재단 114671-0026171 서울특별시 마포구 마포대로 163(공덕동, 서울신용보증재단) (송파지점)
4	강제경매개시결정	2019년12월3일 제110490호	2019년12월3일 인천지방법원 부천지원의 강제경매개시결 정(2019타경387 15)	채권자 서울신용보증재단 114671-0026171 서울특별시 마포구 마포대로 163 (공덕동, 서울신용보증재단) (송파지점)
5	3번가압류등기말소	2020년1월28일 제9349호	2020년1월28일 해제	
6	4번강제경매개시결 정등기말소	2020년1월28일 제9517호	2020년1월22일 취하	
7	압류	2021년9월2일 제78932호	2021년9월1일 압류(채납징세 과-타79114)	권리자 국 처분청 서인천세무서장
8	압류	2022년4월6일 제29330호	2022년4월6일 압류(납세협력 담당관-4324)	권리자 인천광역시 423
9	7번압류등기말소	2022년5월3일 제38001호	2022년5월3일 해제	
10	8번압류등기말소	2022년5월9일 제39204호	2022년5월9일 해제	
11	압류	2023년4월13일 제27295호	2023년4월13일 압류(자격징수 부-1982)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원도 원주시 건강로 32 (반곡동, 국민건강보험공단) (김포지사)
12	가압류	2023년5월22일 제38293호	2023년5월22일 인천지방법원 부천지원의 가압류	청구금액 금14,558,010 원 채권자 방주찬 890402-***** 경기도 김포시 승가로 89, 114동 501호 (풍무동, 장릉마을삼성아파트)



[집합건물] 경기도 부천시 소사구 심곡본동 578-1 성도리치빌 제다동 제3층 제301호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			결정(2023카단11123)	
13	압류	2023년8월2일 제58643호	2023년8월2일 압류(징수과-12107)	권리자 부천시 3115
14	압류	2025년5월12일 제2244000호	2025년5월12일 압류(징세과-티51313)	권리자 국 처분청 김포세무서장
15	강제경매개시결정	2025년8월20일 제4371313호	2025년8월20일 인천지방법원 부천지원의 강제경매개시결정(2025타경34242)	채권자 이택권 850404-***** 부천시 소사구 경인로182번길 47, 다동 301호(심곡본동, 성도리치빌)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 8월 28일

법원행정처 등기정보중앙관리소

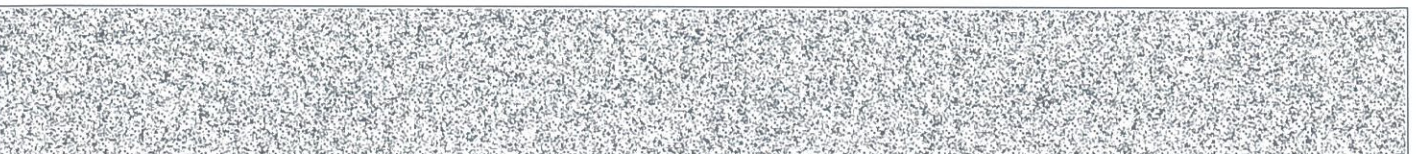
전산운영책임관



* 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 121202JOH0120508G010180281000011042300048908001112

발급확인번호 AAOK-AQCR-0896

발행일 2025/08/28

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 1211-2018-011089

[집합건물] 경기도 부천시 소사구 심곡본동 578-1 성도리치빌 제다동 제3층 제301호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사탐시큐리티에이전시 (소유자)	110111-6382751	단독소유	경기도 양주시 마전로 60, 202호 (마전동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
11	압류	2023년4월13일 제27295호	권리자 국민건강보험공단	주식회사탐시큐리티에이전시
12	가압류	2023년5월22일 제38293호	청구금액 금14,558,010 원 채권자 방주찬	주식회사탐시큐리티에이전시
13	압류	2023년8월2일 제58643호	권리자 부천시	주식회사탐시큐리티에이전시
14	압류	2025년5월12일 제2244000호	권리자 국	주식회사탐시큐리티에이전시
15	강제경매개시결정	2025년8월20일 제4371313호	채권자 이택권	주식회사탐시큐리티에이전시

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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 8월 28일 오후 2시23분8초

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

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	202018196000030	고유번호	4119410200-3-05780001	건축물 명칭	성도리치빌	특이사항	
대지위치	경기도 부천시 소사구 심곡본동			지번	578-1	도로명주소	
대지면적	1,043.2 m ²	연면적	1,999.865 m ²	지역	제2종일반주거지역	지구	구역
건축면적	523.79 m ²	용적률 산정용 연면적	1,999.865 m ²	건축물 수	3	주용도	다세대주택(단지형다세대주택) 및 근린생활시설
건폐율	50.2 %	용적률	191.7 %	총 호수/가구수/세대수	0호/0가구/27세대	총 주차 대 수	31
조경면적	104.32 m ²	공개 공지/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	m	건축선 후퇴거리	m

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	성도리치빌 가동	경기도 부천시 소사구 경인로182번길 47 (심곡본동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/4	다세대주택(단지형다세대주택)및12층근린생활시설	303.645	2018.9.10.	신축
주2	성도리치빌 나동	경기도 부천시 소사구 경인로182번길 47 (심곡본동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/6	다세대주택(단지형다세대주택)및2층근린생활시설	872.19	2018.9.10.	신축
주3	성도리치빌 다동	경기도 부천시 소사구 경인로182번길 47 (심곡본동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/6	다세대주택(단지형다세대주택)및12층근린생활시설	824.03	2010.9.10.	신축

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 8월 28일

부천시장



담당자:
전화:

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

경기도 부천시 소사구 삼곡본동

명칭

성도리치빌

특이사항

지번

도로명주소

도로명주소 관련 주소

578-1 지번 관련 주소 도로명주소 관련 주소 1, 경인로182번길 47

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장						승강기	비상용	허가일		
			구분	육내	육외	인근	면적	승용					
건축주	**	**	구분	18 대	13 대	대	대	대	2 대	대	허가일	2018.1.25.	
설계자	**	**	자주식	272.08㎡	145.9㎡	㎡	㎡	㎡	※ 하수처리시설	※ 금수설비(저수조)	허가일	2018.2.12.	
공사감리자	**	**	기계식	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	※ 하수처리시설 구분 수량 및 총 용량	구분 수량 및 총 용량	작성일		
공사시공자 (현장관리인)	**	**	전기차	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	형식 부배양크방법	지상	㎡		
									용량 200인용	지하	개	사용승인일	2018.9.6.

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	비적용	관리계획 수립 여부
			기초형식: [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 (2.0 V/㎡)	지하수위	건축물 관리점검 현황
			[<input type="checkbox"/>] 파일기초	GL	종류
				구조설계해석법: [<input type="checkbox"/>] 등가정적해석법	점검유효기간
				[<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석법	

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2018.9.6.	신규작성(신축)		식패널조(주거/4㎡)		
2021.9.13.	대산동 환경건축과-2839(2021.09.15.)호 2020항축 정리결정서에 의거 다동 601호 위반건축물 등재(무단증축/조립)	2021.9.13.	대산동 환경건축과-2839(2021.09.15.)호 2020항축 정리결정서에 의거 다동 603호 위반건축물 등재(무단증축/조립)		

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

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제8호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020181960000030	고유번호	4119410200-3-05780001	명칭	성도리치벌		특이사항
대지위치	경기도 부천시 소사구 삼곡본동			지번	578-1	도로명주소	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2021.10.21.	실패널조/주거(5㎡) 대산동 환경건축과-4152(2021.10.22.)호 정리결정서에 의거 다동 602호 위반건축물 등재(무단증축/경량철골조/주거/14.52㎡) 「부천시 구 및 동의 명칭과 구역에 관한 조례」제3953호[시행 2024. 1. 1.]에 의거 행정구역 변경 - 이하여백 -		
2024.1.1.			

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120181960000411	고유번호	4119410200-3-05780001	명칭	성도리치빌 다동	호수/기구수/세대수	5호/0기구/12세대
대지위치	경기도 부천시 소사구 삼곡본동			지번	578-1	도로명주소	경기도 부천시 소사구 경인로182번길 47 (삼곡본동)
*대지면적	1,043.2 m ²	연면적	824.03 m ²	*지역	제2종일반주거지역	*지구	*구역
건축면적	196.49 m ²	용적률 산정용 연면적	824.03 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	층수
*건폐율	18.8 %	*용적률	79 %	높이	20.55 m	지붕	지하: 층, 지상: 6층
*조경면적	104.32 m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴거리	부속건축물

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주3	1층	철근콘크리트구조	주차장(연면적제외)	99.78	주3	3층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형단지세대주택-3세대)	146.25
주3	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(사무소)	51.58	주3	4층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형단지세대주택-3세대)	146.25
주3	1층	철근콘크리트구조	계단실	17.14	주3	5층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형단지세대주택-3세대)	146.25
주3	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(사무소)	192.75	주3	6층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택-단지형단지세대주택-3세대)	123.81

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 8월 28일

부천시장



담당자: 김인진
전화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mmx210mm [백상지 809g/m²]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치	경기도 부천시 소사구 삼곡본동		명칭	성도리치빌 다동	호수/기·구수/세대수	5호/0기/12세대
------	------------------	--	----	----------	-------------	------------

지번	지번 관련 주소	도로명주소	경기도 부천시 소사구 경인로182번길 47 (삼곡본동)
578-1		도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장					승강기	인허가 시기
			구분	옥내	옥외	인근	면적		
건축주	양희훈	19850130*****					1 대	대	허기일 2018.1.25.
설계자	이정훈 호미건축사사무소	부천시-건축사사무소-171	자주식	18 대 272.08 m ²	13 대 145.9 m ²				착공일 2018.12.12.
공사감리자	니헤션 세종 건축사사무소	부천시-건축사사무소-54	기계식	대	대	대	형식 부패탐색방법	지상	사용승인일 2018.9.6.
공사시공자 (원장관리인)	이원준 (주)엠투종합건설	인천광역시-건축공사업 -04-0872	전기차	대	대	대	용량 200인용	지하	

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			적용	지하수위	
			특수구조 건축물	미해당	
			기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 [<input type="checkbox"/>] 파일기초	구조설계해석법: [<input type="checkbox"/>] 등가정적해석법 [<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석법	
				GL	1.5 m
					종류
					점검유효기간

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2010.9.10.	건축허가과-19578(2018. 9. 6.)호 건축물 신축 사용 승인에 의거 신규 작성	2021.9.13.	식페널조/주거(5㎡) 대선동 환경건축과-2839(2021. 09. 15.)호 2020합축 정리결정서에 의거 다동 601호 위반건축물 등재(무단증축/조립 식페널조/주거(4㎡))		
2021.9.13.	대선동 환경건축과-2839(2021.09.15.)호 2020합축 정리결정서에 의거 다동 603호 위반건축물 등재(무단증축/조립				

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120181960000411	고유번호	4119410200-3-05780001	명칭	성도리치빌 다동	호수/가구수/세대수	5호/0가구/12세대
대지위치	경기도 부천시 소사구 십곡본동			지번	578-1	도로명주소	경기도 부천시 소사구 경인로182번길 47 (십곡본동)

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2021.10.21.	대산동 환경건축과-4152(2021.10.22.)호 정리결정서에 의거 다동 602호 위반건축물 등재(무단증축/경량철골조/주거/14.52㎡)		
2024.1.1.	「부천시 구 및 동의 명칭과 구역에 관한 조례」제3953호(시행 2024. 1. 1.)에 의거 행정구역 변경 - 이하야백 -		

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220181960008325	고유번호	4119410200-3-05780001	명칭	성도리치빌 다동	호명칭	301
대지위치	경기도 부천시 소사구 십곡본동			지번	578-1	도로명주소	경기도 부천시 소사구 경인로 182번길 47 (십곡본동)

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	상명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자	
								변동일자	변동일인
주	3층	철근콘크리트구조	(단지형다세대주택)	42.7	주식회사탐시큐리데이전 (주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호) 110111-6*****	경기도 양주시 마전로 60, 202호 (마전동)	1/1	2018.10.29.	소유권이전
	공용부분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	각층	철근콘크리트구조	(단지형다세대주택) 계단실	6.451					
- 이하여백 -									

이 등(축)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

부천시장



담당자:
전화:

발급일자: 2025년 8월 28일

* 경계벽이 없는 구분장표의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

