

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 손은주 소유물건(2025타경31074)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
최보경

감정평가서번호: 한강 제C202501-03002

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



회 보 서

우)10129 경기도 김포시 고촌읍 김포대로 349 아라베스트오피스텔 305호

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

문서번호 : 한강 제C202501-03002

시행일자 : 2025-01-24

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경

참 조 : 경매8계

제 목 : 감 정 의 리 에 대 한 회 보

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

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

2. 2025.01.15자 귀 제 『2025타경31074』호로 저희 법인에 의뢰하신 『손은주 소유물건(2025타경31074)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



(주)한강감정평가법인
지사장 김진일

경기지사



수수료 청구서

(전화: 031-997-5754, FAX: 031-624-5754)

문서번호 : 한강 제C202501-03002

수신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.01.15 자 귀 제 『 2025타경31074 』 호로

의뢰하신 『 손은주 소유물건(2025타경31074) 』 에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	890,584	
실비	여비	196,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타실비	5,000
비소계	213,000	
특별용역비	-	
공급가액	1,103,000	1,000원 미만 절사
부가세	110,300	
합계	1,213,300	
기납부착수금	-	
정산청구액	1,213,300	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

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

사업자등록번호 : 604-88-01041

(주)한강감정평가법인 경기지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
전성철

전성철



(주)한강감정평가법인 경기지사 지사장 김진일

(서명또는인)

감정평가액	구억육천사백칠십만원정 (₩964,700,000.-)		
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경	감정평가 목적	법원경매
제출처	인천지방법원 부천지원 경매8계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	손은주 (2025타경31074)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.01.24	2025.01.17 ~ 2025.01.24 2025.01.24

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	964,700,000
	이	하	여	백		
합계					₩964,700,000	

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

심사자 : 감정평가사
유상욱

유상욱



감정평가액 산출근거 및 결정 의견


I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 부천시 소사구 옥길동 소재 "부천소사경찰서" 남동측 인근에 위치하는 골든아이티타워 제1층 제101호에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매(2025타경31074) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건

[출처 : 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등]

소재지		경기도 부천시 소사구 옥길동 794-3 [도로명주소]경기도 부천시 소사구 양지로 229		
	건물명	골든아이티타워		
	주용도	공장(지식산업센터), 공동주택(기숙사), 제1,2층 근린생활시설		
	주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
	규모	지하3층 / 지상10층		
	용도지역 및 기타 공법상 제한	준주거지역		
	사용승인일	2022.02.18		
	일련번호	층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)
1	제1층 제101호	47.19	48.61	14.52

※ 공용면적은 기계전기실, 주차장, 계단실, 비상용승강기, 전용승강기, 복도 면적임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「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 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 24일임.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

귀 의뢰목록을 기준으로 본건 대상물건에 대하여 2025년 01월 17일 ~ 2025년 01월 24일에 현황 등을 조사하고 제반 자료를 수집 및 분석함.

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.
- (2) 본건의 위치, 내부구조 및 이용상황 등은 현장조사 시 외부관찰, 건축물현황도 및 탐문조사 등을 통해 확인하였으며 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였는바, 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준가치

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.

감정평가액 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)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 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.

(3) 감정평가방법의 적용

본건은 구분소유건물로서 상기 규정에 따라 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(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 가격 참고자료 등을 종합적으로 참작하여 합리성을 검토하였음.

(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.

감정평가액 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

기호	소재지	건물명	동 / 층 / 호	전유면적 (m ²)	거래금액(원)	거래시점
					거래단가(원/m ²)	사용승인일
(a)	부천시 소사구 옥길동 **	골든아이티타워	-/1/10*	45.98	953,100,000	2023.02.09
					@20,728,577	2022.02.18
(b)	부천시 소사구 옥길동 **	골든아이티타워	-/1/10*	45.98	944,400,000	2022.12.23
					@20,539,364	2022.02.18

(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 판단되는 바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

본건 시점수정을 위하여 한국부동산원에서 조사·발표하는 주요지역별 유형별 비주거용가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "집합상가 자본수익률"을 적용하였음.

[자료출처 : 한국부동산원 및 한국감정평가사협회]

기호	산정기간	산출내역	시점수정치
(a)	2023.02.09 ~ 2025.01.24	집합상가 지역 : 경기 (23.02.09~25.01.24) 2023년 01분기 : -0.07 2023년 02분기 : 0.01 2023년 03분기 : -0.04 2023년 04분기 : 0.22 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 이후 : 0.32 (2024년 03분기 자료) $(1-0.0007*51/90)*(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0032*116/92) \approx 1.01675$	1.01675

5. 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	세부항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 가치형성요인 비교치 결정

구분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
일련번호 1 ----- 거래사례 (a)	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
	- 단지외부요인 : 본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 대등함. - 단지내부요인 : 본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 대등함. - 호별요인 : 본건은 사례 대비 위치별효용 등에서 열세함. - 기타요인 : 본건은 사례 대비 기타 가치에 영향을 미치는 요인에서 대등함.				

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액) 결정

일련 번호	사례금액 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/m ²)	전유면적 (m ²)	시산가액 (원)
1	20,728,577	1.000	1.01675	0.970	20,443,507	47.19	964,700,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정의견

1. 가격 참고자료

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	동 / 층 / 호	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점	목적
						사용승인일	
㉠	부천시 소사구 옥길동 **	골든아이티타워	-/1/11*	45.98	946,000,000	2024.01.23	법원경매
					@20,574,163	2022.02.18	

(2) 인근 유사부동산의 가격수준

층별 및 위치별, 전유면적, 경과연수 및 내부상황에 따라 가격수준의 차이는 있으나, 동일지역내 유사한 전유면적의 근린생활시설은 @19,500,000원/㎡ ~ @21,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

2. 가격 참고자료

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(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	47.19	964,700,000	-
합계	47.19	964,700,000	-

- 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 건물 경기도 부천시 소사구 옥길동 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 양지로 229	표시 794-3 골든 아이티 타워	공장(지식 산업센터) 공동주택 (기숙사) 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상10층	지3층	4,665.16		964,700,000						
				지2층	4,856.07								
				지1층	4,856.08								
				1층	2,973.14								
				2층	2,965.25								
				3층~9층 각	2,181.17								
				10층	1,260.00								
				옥탑1층	120.55								
				전유부분의	건물의	표시			제1층 제101호 철근콘크리트구조	47.19	47.19		
				대지권의 토지의 표시 :	목적인	토지의			표시				
1. 경기도 부천시 소사구 옥길동	794-3	대	준주거지역	5,588.20									
대지권의	종류 :		1. 소유권										
대지권의	비율 :		1.	14.52 ----- 5,588.20	14.52								
합 계						토지·건물 토 지 : 192,940,000 건 물 : 771,760,000	배분내역 ₩964,700,000.-						
			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 옥길동 소재 "부천소사경찰서" 남동측 인근에 위치하고, 주위환경은 아파트단지, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량으로 접근이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 내 제1층 제101호로서,
(사용승인일 : 2022.02.18)
외벽 : 시멘트 몰탈 위 타일붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

근린생활시설이나, 조사일 현재 공실 상태임.

(5) 설비내역

기본적인 전기설비, 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 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

인접지 대비 등고평탄한 정방형 평지로서, "공장(지식산업센터), 공동주택(기숙사), 제1,2종 근린생활시설" 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 북동측으로 노폭 약 34미터 내외의 포장도로, 남서측으로 노폭 약 24미터 내외의 포장도로, 남동측으로 노폭 약 18미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(옥길공공주택지구 지구단위계획구역), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 상대보호구역(옥길버들초-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

-

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) | |

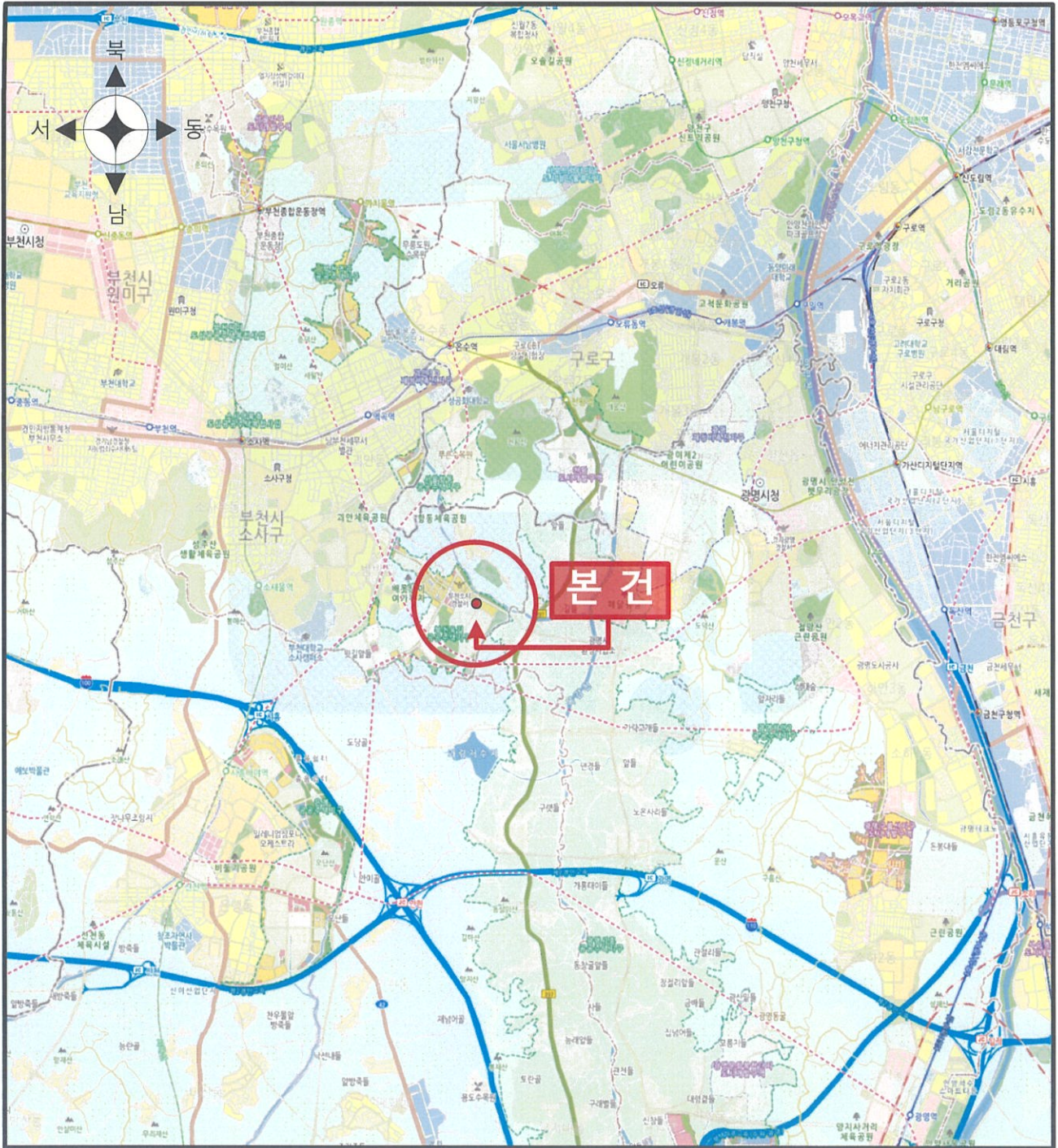
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역 위치도

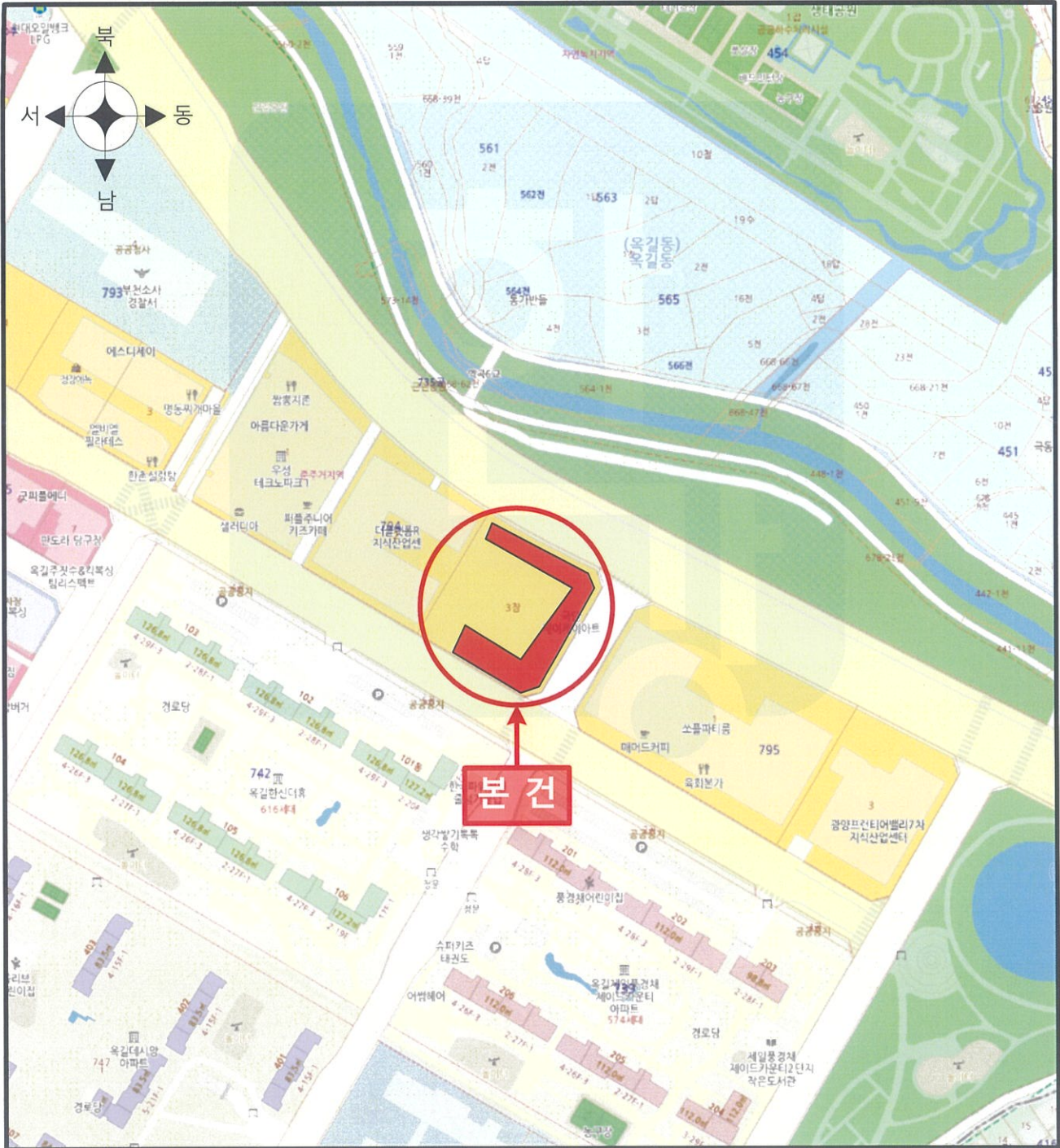
소재지

경기 부천시 소사구 옥길동 794-3
골든아이티타워 제1층 제101호

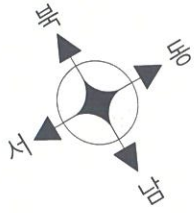


상 세 위 치 도

소재지	경기 부천시 소사구 옥길동 794-3 골든아이타워 제1층 제101호
-----	------------------------------------------

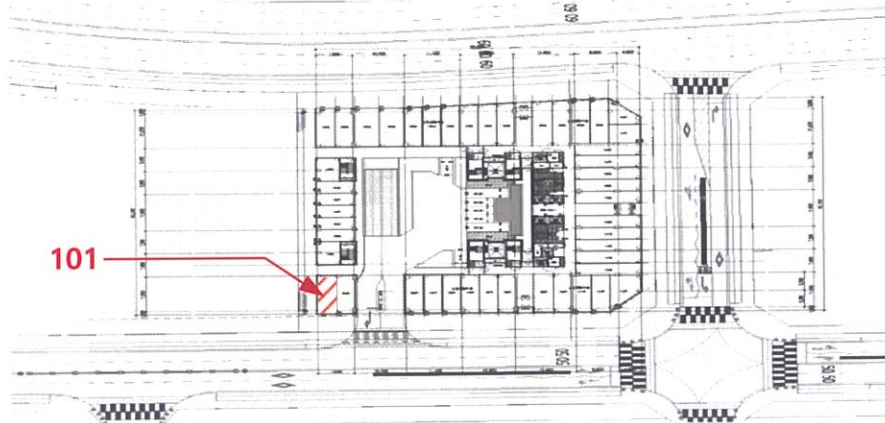


호별 배치도 및 내부구조도



No Scale

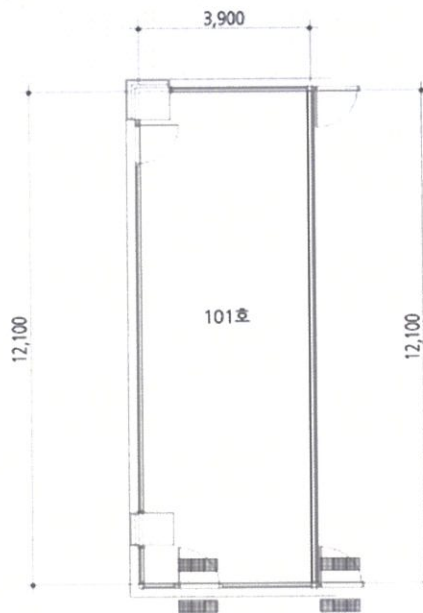
제1층 호별배치도



101

“본건”
골든아이타워
제1층 제101호

내부구조도(제1층 제101호)



사 진 용 지



일련번호 (1) 건물 전경1



일련번호 (1) 건물 전경2

사 진 용 지

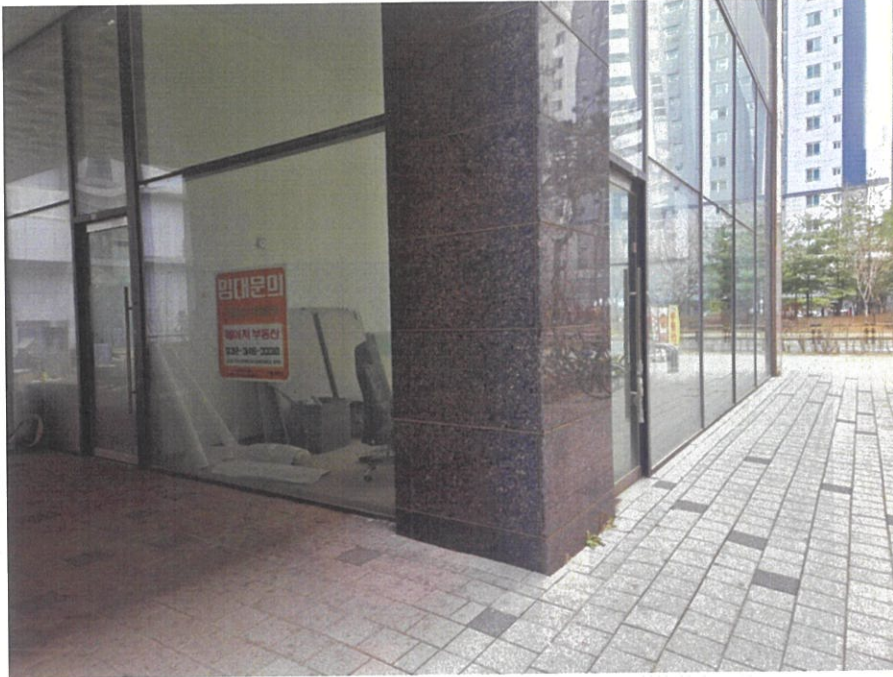


일련번호 (1) 전경1



일련번호 (1) 전경2

사진용지



일련번호 (1) 전경3



일련번호 (1) 주차장 입구 전경

사 진 용 지



주위 전경1



주위 전경2



발급번호 : 202541194004990802

발행매수 : 1/2

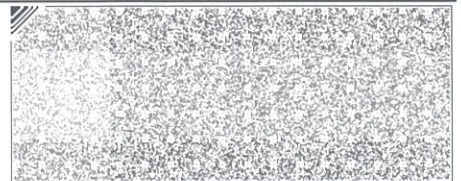
발급일 : 2025/ 01/ 15

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	한강감정평가법인	주소	서울특별시 마포구 독막로 331, 마스터스타워 2010호	
			전화번호	010-9007-2893	
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)
	경기도 부천시 소사구 옥길동		794-3	공장용지	5,588.2
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역, 지구단위계획구역(옥길공공주택지구 지구단위계획구역), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 상대보호구역(옥길버들초-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권 정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 <ul style="list-style-type: none"> ■ 제3종일반주거지역 ■ 준주거지역 ■ 자연녹지지역 □ 지구단위계획구역 □ 개발제한구역 □ 소하천구역 □ 대로2류(폭 30m~35m) □ 중로1류(폭 20m~25m) □ 중로2류(폭 15m~20m) □ 근린공원 □ 공공공지 □ 소하천 □ 법정동
	<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 01/ 15</p> <p style="text-align: center;">경 기 도 부 천 시 소 사 구</p>				<p>축척 1/1800</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수 수 료</p> <p>전 자 결 제</p> <p>민 원</p> </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.

<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>



◆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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1211-2022-001271



[집합건물] 경기도 부천시 소사구 옥길동 794-3 골든아이티타워 제1층 제101호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2022년2월25일	경기도 부천시 옥길동 794-3 골든아이티타워 [도로명주소] 경기도 부천시 양지로 229	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상10층 공장(지식산업센터) 공동주택(기숙사) 제1,2종근린생활시설 지3층 4665.16㎡ 지2층 4856.07㎡ 지1층 4856.08㎡ 1층 2973.14㎡ 2층 2965.25㎡ 3층 2181.17㎡ 4층 2181.17㎡ 5층 2181.17㎡ 6층 2181.17㎡ 7층 2181.17㎡ 8층 2181.17㎡ 9층 2181.17㎡ 10층 1260.00㎡ 옥탑1층 120.55㎡	
2		경기도 부천시 소사구 옥길동 794-3 골든아이티타워 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 양지로 229	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상10층 공장(지식산업센터) 공동주택(기숙사) 제1,2종근린생활시설 지3층 4665.16㎡ 지2층 4856.07㎡ 지1층 4856.08㎡ 1층 2973.14㎡ 2층 2965.25㎡ 3층 2181.17㎡ 4층 2181.17㎡	2024년1월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2024년1월3일 등기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 12120212101205011010220151YON0012409GG617107361112

발급확인번호 AANR-OGRH-2718

발행일 2025/01/15

[집합건물] 경기도 부천시 소사구 옥길동 794-3 골든아이티타워 제1층 제101호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			5층 2181.17㎡ 6층 2181.17㎡ 7층 2181.17㎡ 8층 2181.17㎡ 9층 2181.17㎡ 10층 1260.00㎡ 옥탑1층 120.55㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

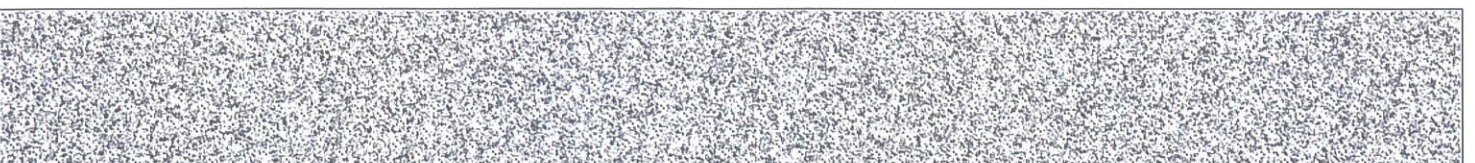
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 부천시 옥길동 794-3	대	5588.2㎡	2022년2월25일 등기
2	1. 경기도 부천시 소사구 옥길동 794-3	대	5588.2㎡	2024년1월1일 1토지 행정구역명칭변경 2024년1월2일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2022년2월25일	제1층 제101호	철근콘크리트구조 47.19㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	5588.2분의 14.52	2022년2월25일 대지권 2022년2월25일 등기
2			별도등기 있음 1토지(갑구 3번 신탁 등기) 2022년2월25일 등기
3			2번 별도등기 말소 2022년8월19일 등기



[집합건물] 경기도 부천시 소사구 옥길동 794-3 골든아이타워 제1층 제101호

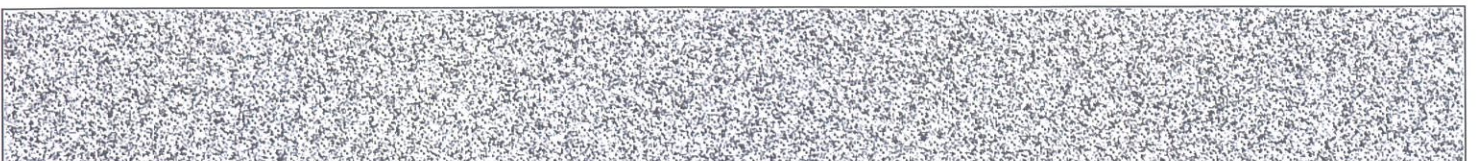
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2022년2월25일 제15810호		소유자 주식회사하나자산신탁 110111-1714818 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동,하나금융그룹 강남사옥)
	신탁재산처분에의한 신탁			신탁원부 제2022-1773호
2	소유권이전	2022년8월19일 제67498호	2022년1월28일 매매	소유자 손은주 740614-***** 서울특별시 구로구 서해안로 2212, 102동 101호(오류동,가르텐캐슬)
	1번신탁등기말소		신탁재산의처분	
3	임의경매개시결정	2025년1월14일 제2439호	2025년1월14일 인천지방법원 부천지원의 임의경매개시결 정(2025타경310 74)	채권자 북서울농업협동조합 111336-0000295 서울 도봉구 해등로 166 (쌍문동, 북부농협)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

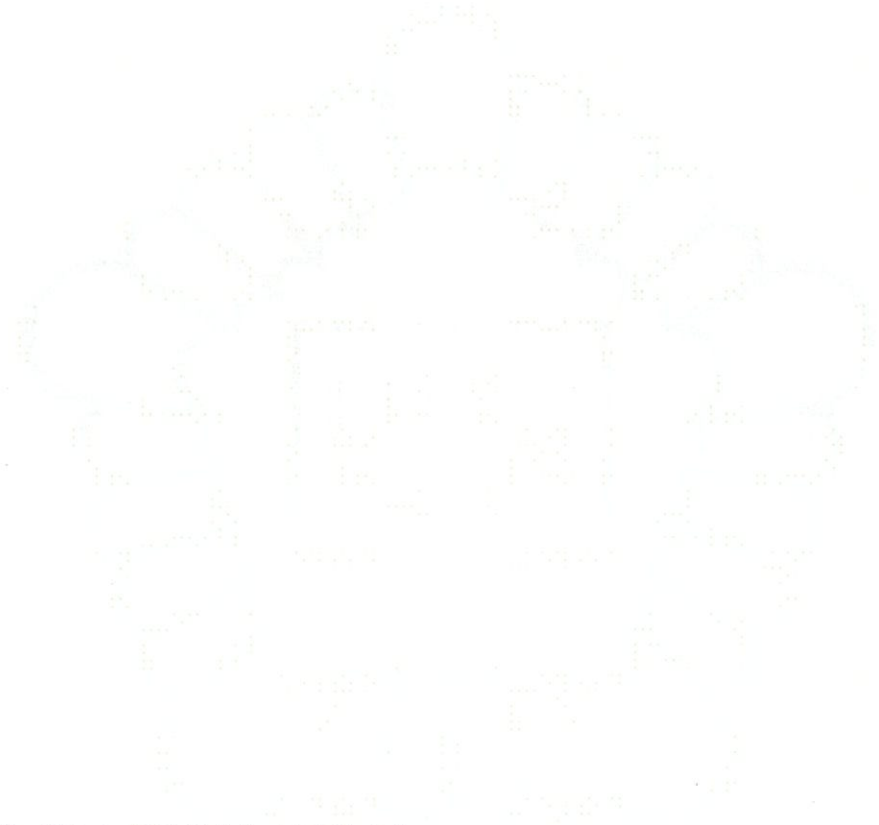
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2022년8월19일 제67500호	2022년8월19일 설정계약	채권최고액 금744,000,000원 채무자 손은주 서울특별시 구로구 서해안로 2212, 102동 101호(오류동,가르텐캐슬) 근저당권자 북서울농업협동조합 111336-0000295 서울특별시 도봉구 해등로 166(쌍문동) (도봉역지점)

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 경기도 부천시 소사구 옥길동 794-3 골든아이티타워 제1층 제101호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 1월 15일

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(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 12120212101205011010220151YON0012409GG647107361112

발급확인번호 AANR-OGRH-2718

발행일 2025/01/15

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 1211-2022-001271

[집합건물] 경기도 부천시 소사구 옥길동 794-3 골든아이티타워 제1층 제101호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
손은주 (소유자)	740614-*****	단독소유	서울특별시 구로구 서해안로 2212, 102동 101호(오류동,가르텐캐슬)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임의경매개시결정	2025년1월14일 제2439호	채권자 북서울농업협동조합	손은주

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2022년8월19일 제67500호	채권최고액 금744,000,000원 근저당권자 북서울농업협동조합	손은주

[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.



집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물 ID	212022196000048	고유번호	4119410600-3-07940003	명칭	골든 IT타워	호수/기구수/세대수	531호/0기구/0세대
-------	-----------------	------	-----------------------	----	---------	------------	--------------

대지위치	경기도 부천시 소사구 옥길동	지번	794-3	도로명주소	경기도 부천시 소사구 양지로 229 (옥길동)
------	-----------------	----	-------	-------	---------------------------

* 대지면적	5,588.2 m ²	연면적	36,843.89 m ²	* 지역	준주거지역	* 지구	지하: 3층, 지상: 10층
건축면적	3,334.16 m ²	용적률 산정용 연면적	22,344.37 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	지하: 3층, 지상: 10층
* 건폐율	59.66 %	* 용적률	399.85 %	높이	55.3 m	공용(지식산업센터), 공동주택(기숙사), 제1,2층 근린생활시설	총수
* 조감면적	843 m ²	* 공개 공지/공간 면적	m ²	* 건축선 후퇴면적	m ²	지붕	부속건축물
				* 건축선 후퇴거리	m	(철근) 콘크리트	동

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적 (m ²)	구분	층별	구조	용도	면적 (m ²)
주1	지3층	철근콘크리트구조	주차장, 기계실, 전기실	4,665.16	주1	1층	철근콘크리트구조	주차램프	122.21
주1	지2층	철근콘크리트구조	주차장	3,171.2	주1	2층	철근콘크리트구조	제1,2층근린생활시설	2,965.25
주1	지2층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	1,684.87	주1	3층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,181.17
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장	3,144.36	주1	4층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,181.17
주1	지1층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	1,711.72	주1	5층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,181.17
주1	1층	철근콘크리트구조	제1층근린생활시설(소매점, 휴게음식점), 제2층근린생활시설(일반음식점, 사무소)	2,850.93	주1	6층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,181.17

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 01월 15일

부천시청



담당자: 민원지적과
전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

■ 건축물내장의 기재 및 권리 등에관한규칙(별지 제3호서식)

대지위치	경기도 부천시 소사구 옥길동		명칭	골든IT타워	호수/기구수/세대수	531호/0기구/0세대
지번	지번 관련 주소 794-3	도로명주소 경기도 부천시 소사구 양지로 229 (옥길동)	도로명주소	도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기	승용	비상용	허기일
			구분	옥내	옥외	인근				
건축주	주식회사하나자산신탁	134511-0*****					12대	2대	2019.5.15.	
설계자	이상길 주식회사종합건축사사무소이상	성남시-건축사사무소-297	300대 9,757.69㎡				※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	2019.10.19.	
공사감리자	박상일, 김은배 (주)수양엔지니어링	경기도-전기감리전문회사-2-115호					형식 하수종말처리장연결	지상 개	2019.10.19.	
공사시공자 (현장관리인)	최상준 남화토크(주)	전라남도-토목건축공사업-141					용량	지하 개	2022.2.18.	

인증명		유효기간	성능	건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
				내진설계 적용 여부	내진능력	V11-0.204g	관리계획 수립 여부
				특수구조 건축물	지하수위	G.L -2.0m	건축물 관리점검 현황
				기초형식: [V] 지내력기초 (30 t/㎡) [] 파일기초	구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [V] 동적해석법		종류
							점검유효기간

변동사항		변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2022.2.21	건축허가과-3414(2022. 2. 18.)호 건축물 신축 사용승인에 의거 생성	변동내용 및 원인	2023.8.1	알림에 따라 221호, 226호~234호 제2중근린생활시설(일반음식점)을 운동시설(놀이형시설)로, 235호~237호 제2중근린생활시설(사무소)를 운동시설(놀이형시설)로 표시변경 건축관리과-3828(2022. 2. 25.)호 표시정정에 의거 대지면적, 건폐율, 용적을 정정	- 이하여백 -
2023.5.12	건축디자인과-9681(2023. 5. 9.)호 용도변경 허가 처리			2023.8.1	

※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/㎡)]

집합건축물대장 (표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙(별시 제4호의2서시) <개정 2023. 8. 1.>							
건물 ID	2120221960000048	고유번호	4119410600-3-07940003	명칭	골든IT타워	호수/기구수/세대수	531호/0기구/0세대
대지위치	경기도 부천시 소사구 옥길동	지번	794-3	도로명주소	경기도 부천시 소사구 양지로 229 (옥길동)		

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2023. 8. 1	셀(학원)으로 표시변경		
2023. 8. 1	건축관리과-13854(2023. 8. 1.) 호 표시변경 신청 처리에 따라 203호 제1중근린생활시설(의원)을 제2중근린생활시설(학원)으로 표시변경		
2023. 12. 14	건축관리과-21718(2023. 12. 14.) 호 표시변경 신청 처리에 따라 121호, 122호, 123호, 126호, 127호, 128호, 129호 제2중근린생활시설(일반음식점)을 제1중근린생활시설(소매점)로 표시변경		
2024. 1. 1	「부천시 구 및 동의 명칭과 구역에 관한 조례」 제3953호[시행 2024. 1. 1.]에 의거 행정구역 변경		
2024. 6. 12	건축관리과-8765(2024. 6. 11.) 호 건축물 표시변경 신청에 따라 141호 제2중근린생활시설(일반음식점) 29.64㎡를제2중근린생활시설(사무소)로 표시변경 - 이 하{여백 -		

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.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.



문서확인번호 : 1736-9178-2005-1102

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물 ID 2220221960001057 고유번호 4119410600-3-07940003 명칭 명천 끝내기타워 호명칭 101

대지위치 경기도 부천시 소사구 옥길동 지번 794-3 도로명주소 경기도 부천시 소사구 양지로 229 (옥길동)

구분	종별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	손은주			
주	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	47.19	740614-2*****	서울특별시 구로구 서해안로 2212, 102동 101호(오류동, 가르텐캐슬)	1/1	2022.8.19.	소유권이전
공용부분									
구분	종별	구조	용도	면적 (㎡)			- 이하여백 -		
주	지3층	철근콘크리트구조	기계전기실	1.92					
주	지3~1층	철근콘크리트구조	주차장	29.49					
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, 비상용승강기	9.66					
주	각층	철근콘크리트구조	전용승강기, 복도	7.54					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 01월 15일

부천시장



담당자 : 민원지적과
전화 :

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

※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.

