

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	강서신용협동조합이사장
건명	경기도 부천시 원미구 상동 244-1 에코빌 제3층 제301호 "부동산"
감정서번호	가람 1724-05-00108

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)가람감정평가법인 북부지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:031)903-8844 FAX:031)903-9929

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

강 동 우

강 동 우



(주)가람감정평가법인 북부지사 지사장 최 현 섭



감정평가액	이억구천일백만원정(₩291,000,000.-)		
의뢰인	강서신용협동조합이사장	감정평가목적	공매
채무자	-	제출처	강서신용협동조합
소유자 (대상업체명)	전보란 (수탁자: 신영부동산신탁주식회사)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간
		2024.05.29	2024.05.29
			작성일
			2024.05.31

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/m)	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	291,000,000
			이 하 여 백			
합계					₩291,000,000	

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

심사자 : 감정평가사

김 현 승

김 현 승



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 부천시 원미구 상동 소재 '부천여자고등학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)으로서 구매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	경기도 부천시 원미구 상동 244-1 [경기도 부천시 원미구 석천로44번길 32]		
건물명 및 층·호수	에코빌 제3층 제301호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	396.8	893.96	-0/6
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	공동주택(다세대주택), 제2종근린생활시설	2020.01.08

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
가	3층 / 301호	다세대주택	50.01	6.6	56.61	25.13
합계			50.01	6.6	56.61	25.13

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 5월 29일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2024년 5월 29일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 기타 참고사항

가. 본 감정평가는 공매 목적의 감정평가 건으로서, 감정평가서는 금융기관 담보목적 등 공매 목적 외의 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 당 법인은 책임을 지지 아니함.

나. 본건은 이해관계인의 폐문 및 부재 등으로 내부를 육안으로 확인하지 못하여 “건축물현황도, 외부관찰” 등을 기준으로 내부를 도시하였는바, 업무 진행 시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 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 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 집합건축물대장 상의 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였음.
- 3) 본건의 내부구조도는 집합건축물대장 상의 건축물 현황도를 기준하여 작성하였는바, 업무진행시 참고바람.

2. 토지 및 건물의 배분가액 표시

구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 조합의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(“법원감정평가실무 및 한국부동산연구원 공동주택 토지·건물 배분비율작성연구(2021)” 등 (집합건물 토지, 건물 배분비율표) 참고)하여 “구분건물 평가명세표”상에 병기하였으니 공매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 한국 부동산 연구원 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)(2021)

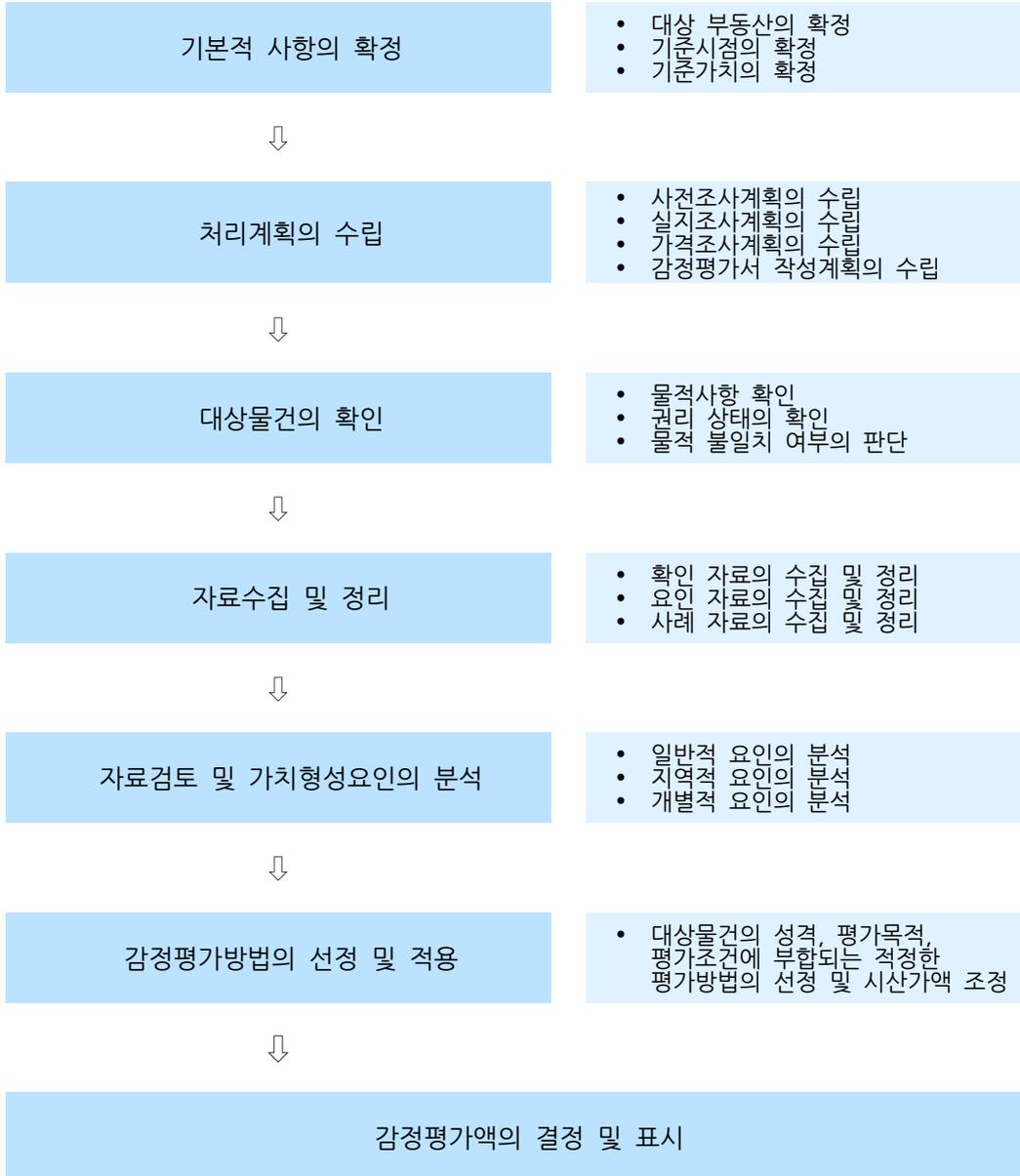
구분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대 광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타 도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

- 1) 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음.
- 2) 본 배분비율표는 공동주택 각 동별 1층 1개 호를 기준으로 산정하였음.
- 3) 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음.
- 4) 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음.
- 5) 공동주택의 토지건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정 할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	다세대주택	3층	5,800,000 내외	-

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	상동 312-34 이루다힐 4층 / 401호	다세대주택	57.38	335,000,000	5,840,000	2024.01.08	2020.11.14
#2	상동 240-10 라비앙 4층 / 402호	다세대주택	46.84	268,000,000	5,720,000	2023.09.24	2017.03.08
#3	상동 312-1 외 세림시그니처 3층 / 302호	다세대주택	53.45	320,000,000	5,990,000	2023.07.02	2023.07.12

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	상동 243-13 파인캐슬 3층 / 304호	다세대주택	35.91	200,000,000	5,570,000	2023.06.15 경매	2012.09.21
#ㄴ	상동 323-4 헤리티지 102동 / 3층 / 301호	다세대주택	46.85	275,000,000	5,870,000	2023.01.12 경매	2019.03.27

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
가	#1

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원)	거래시점 사용승인일
#1	상동 312-34 이루다힐 4층 / 401	다세대주택	57.38	27.455	335,000,000	5,840,000	2024.01.08 2020.11.14

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

■ 본건 가 / 사례기호 #1

본건은 구분건물[다세대주택]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 경기 서해안권(연립주택) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

구분	적용치	비고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	100.4	2023년12월
기준시점 당시 매매가격지수	100.0	2024년04월
시점수정치	0.99602	100/100.4

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 주거용 [본건 기호 가 / 비교사례 #1]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대체로 유사함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로로 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드	대체로 유사함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	대체로 유사함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대체로 유사함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	#1	5,840,000	1.000	0.99602	1.000	5,816,757	50.01	290,896,018	291,000,000
합 계							50.01	-	291,000,000

※ 시산가액 결정 시 산정가액의 십만원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

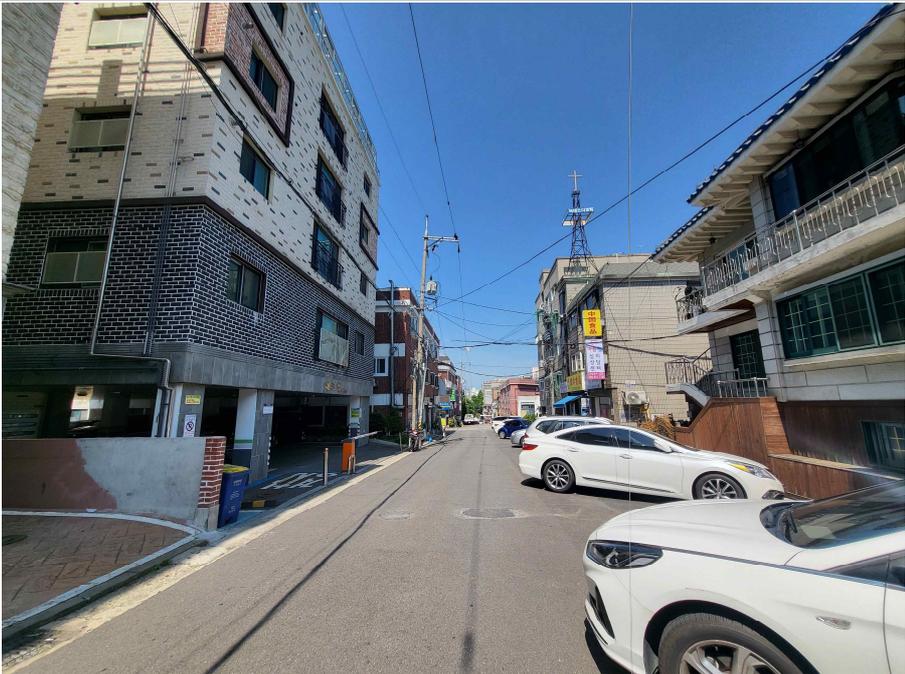
2. 감정평가액의 결정

기호	건물명 층/호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	에코빌 3층 / 301호	50.01	291,000,000	비준가액
결정된 감정평가액			291,000,000	

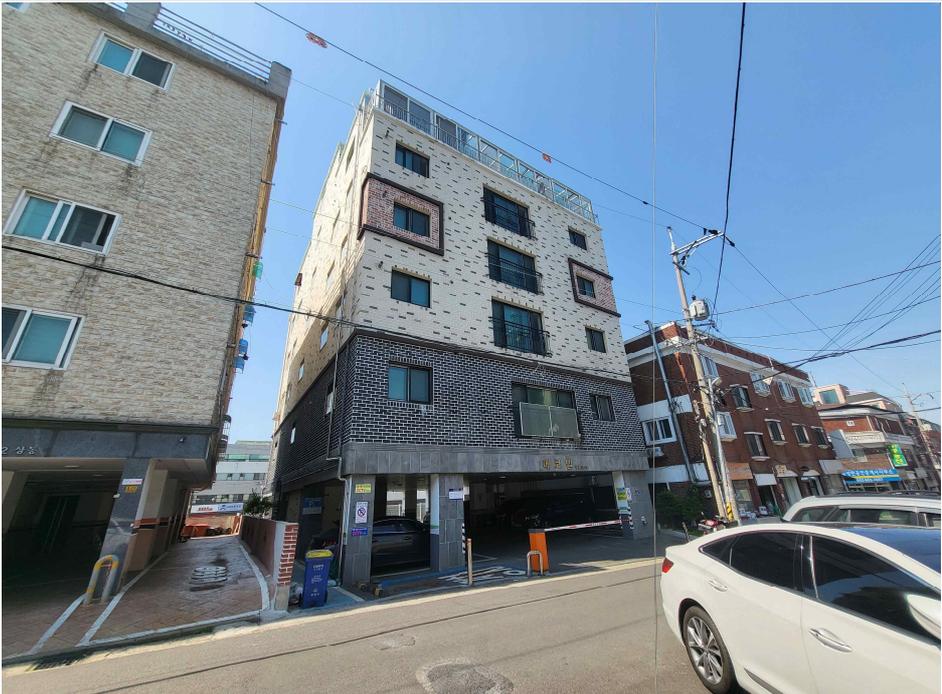
구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경기도 부천시 원미구 상동	244-1 에코빌	공동주택 및 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상6층				
	[도로명주소]			1층	12.32			
	경기도			2층	232.89			
	부천시			3층	170.28			
	원미구			4층	170.28			
	석천로			5층	170.28			
	44번길 32			6층	137.91			
	(상동)							
	"	244-1	대	제2종일반주거 지역	396.8			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	50.01	50.01	291,000,000	비준가액 (공용면적 6.6㎡ 포함)
			1소유권	25.13				
			----- 대지권	396.8x— 396.8	25.13			
					토지 · 건물	배분내역		
					토지 :	116,400,000		
					건물 :	174,600,000		
합 계							₩291,000,000	
이 하					여	백		

구분건물 개별요인 분석표-1

소 재 지	경기도 부천시 원미구 상동 244-1
건 물 명 칭 및 동 · 호 수	에코빌 제3층 제301호
지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	본건은 경기도 부천시 원미구 상동 소재 '부천여자고등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 연립/다세대주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지역 내 부동산(구분건물)으로서, 제반 주위 환경은 무난함.
교 통 상 황	본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역이 소재하는 등 대중교통 편의도는 양호함.
접 면 도 로 상 황	본 건 북측으로 폭 약 10m 내외의 포장도로에 접함.
토지이용계획 및 공법상제한사항	제2종일반주거지역,소로1류(폭 10m~12m)(접합),상대보호구역(부천여고-부천교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,과밀억제권역<수도권경비계획법>.
항 공 사 진 (주 위 환 경)	

구분건물 개별요인 분석표-2

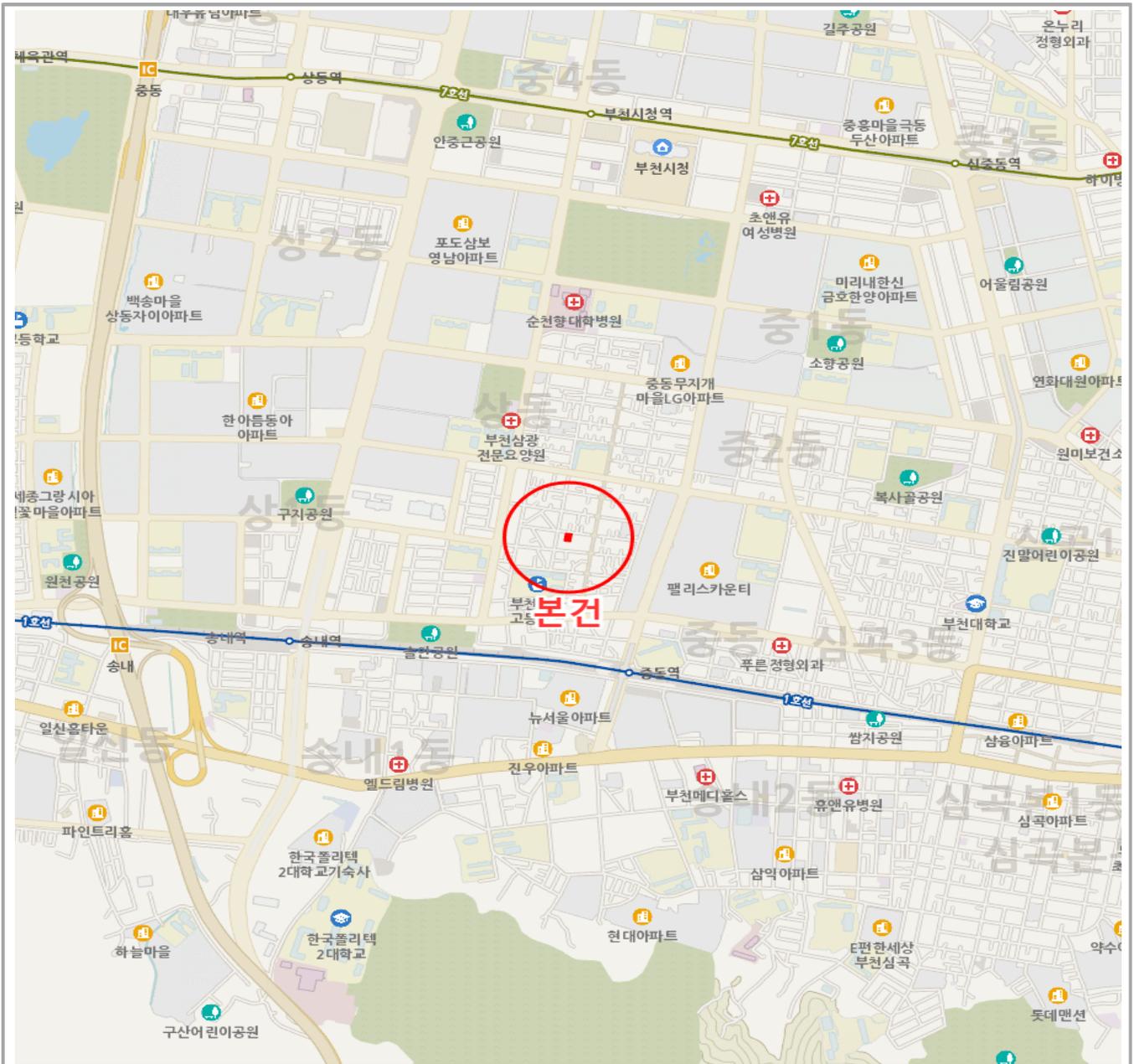
건물의 구조 및 마감재 등	구조 및 규모 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상6층 건물 내 제3층 제301호로서, 외벽 : 치장벽돌 붙임 마감 등, 내벽 : 벽지 및 타일 마감 등, 바닥 : 장판지 및 타일깔기 마감 등, 창호 : 샷시창호임.						
이 용 상 황	다세대주택(방3, 거실/주방, 욕실2, 발코니 등)임.						
관 리 상 태	① 양호 ② 보통 ③ 불량			사 용 승 인 일		2020.01.08	
부 대 설 비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차시설
	○	○	-	○	○	○	-
공부와의 차이 및 타	공부와의 차이 없음.						
본 건 전 경							

광역위치도



소재지

경기도 부천시 원미구 상동 244-1 에코빌 제3층 제301호

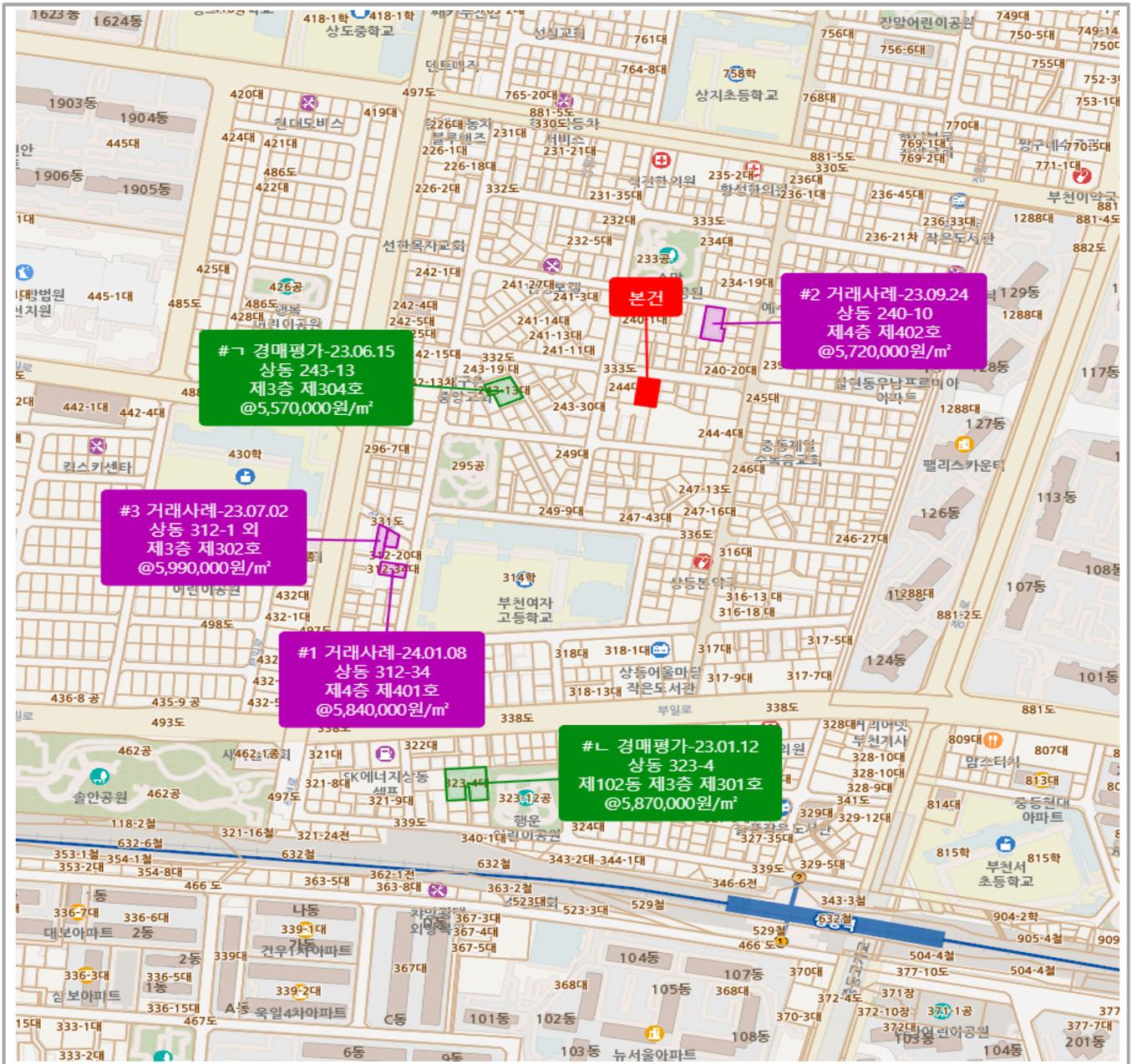


상세위치도

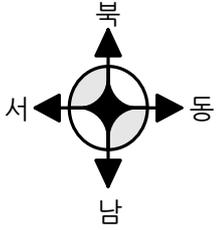


소재지

경기도 부천시 원미구 상동 244-1 에코빌 제3층 제301호

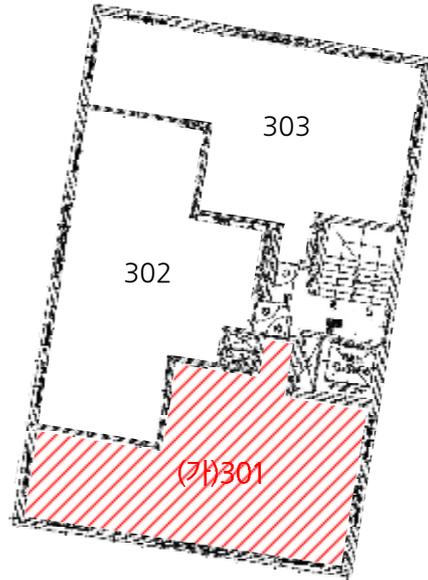


호별배치도 및 내부구조도



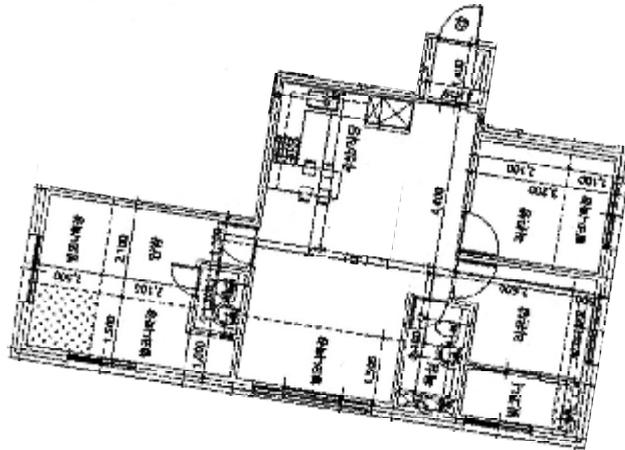
No Scale

3층 호별배치도



본건
에코빌
제3층 제301호

내부구조도(제3층 제301호)



※임대 이상임.

사 진 용 지



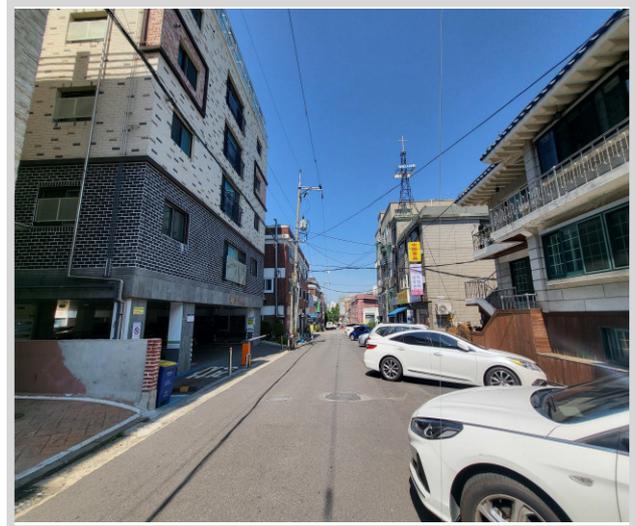
본건 전경-1



본건 전경-2



본건 공동현관



주위 환경



문서확인번호: 1716-8800-2348-4774

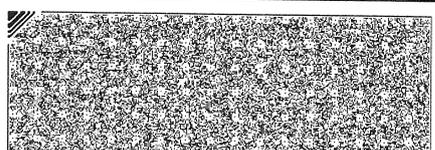
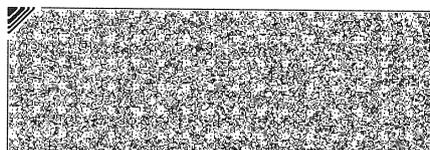
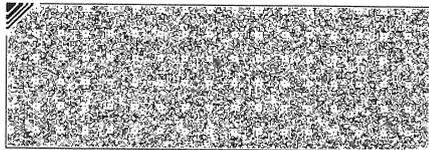


발급번호 : 202441192004520582

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 05/ 28

토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	오성관	주소			
			전화번호			
신청토지	소재지			지번	지목	면적(㎡)
경기도 부천시 원미구 상동				244-1	대	396.8
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	상대보호구역(부천여고-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례 <input type="checkbox"/> 소규모주택정비사업의 사업시행구역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10m~12m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 노외주차장 <input type="checkbox"/> 법정동
						축척 1/1000
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2024/ 05/ 28 경기도 부천시 원미구						수입증지 붙이는곳 수수료 전자결제 민원



◆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 할 수 있습니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1211-2020-000183



[집합건물] 경기도 부천시 원미구 상동 244-1 에코빌 제3층 제301호

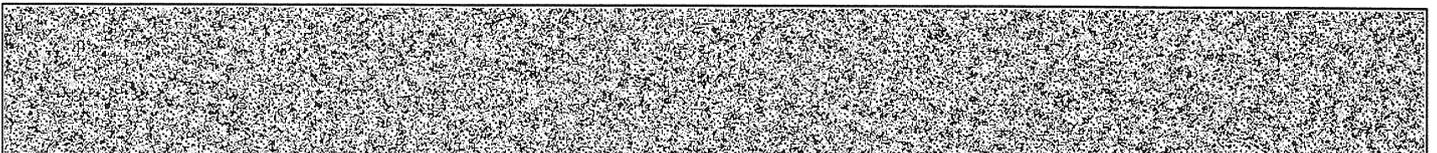
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년1월17일	경기도 부천시 상동 244-1 에코빌 [도로명주소] 경기도 부천시 석천로44번길 32(상동)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상6층 공동주택 및 제2종근린생활시설 1층12.32㎡ 2층232.89㎡ 3층170.28㎡ 4층170.28㎡ 5층170.28㎡ 6층137.91㎡	
2		경기도 부천시 원미구 상동 244-1 에코빌 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 석천로44번길 32(상동)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상6층 공동주택 및 제2종근린생활시설 1층12.32㎡ 2층232.89㎡ 3층170.28㎡ 4층170.28㎡ 5층170.28㎡ 6층137.91㎡	2024년1월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2024년1월3일 등기

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 부천시 상동 244-1	대	396.8㎡	2020년1월17일 등기
2	1. 경기도 부천시 원미구 상동 244-1	대	396.8㎡	2024년1월1일 1토지 행정구역명칭변경 2024년1월2일

[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 12120212101204051010200301MIN0001656W2218301331112

발급확인번호 AANB-FIUM-1837

발행일 2024/05/30

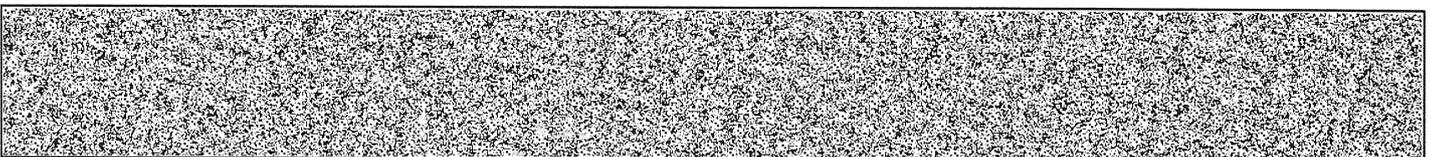
[집합건물] 경기도 부천시 원미구 상동 244-1 에코빌 제3층 제301호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년1월17일	제3층 제301호	철근콘크리트구조 50.01㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	396.80분의 25.13	2020년1월9일 대지권 2020년1월17일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년1월17일 제6479호		소유자 이재용 770220-***** 인천광역시 부평구 길주로 623, 101동1503호(삼산동, 대덕리치아노)
2	소유권이전	2020년1월17일 제6480호	2020년1월17일 신탁	수탁자 주식회사생보부동산신탁 110111-1617434 서울특별시 강남구 테헤란로 424, (대치동, 삼성생명 대치타워)
	신탁			신탁원부 제2020-138호
2-1	2번등기명의인표시 변경	2020년3월3일 제25797호	2020년1월22일 상호변경	주식회사생보부동산신탁의 성명(명칭) 교보자산신탁주식회사
3	소유권이전	2020년3월3일 제25798호	2020년3월3일 신탁재산의귀속	소유자 이재용 770220-***** 인천광역시 부평구 길주로 623, 101동 1503호 (삼산동, 대덕리치아노)
	2번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	소유권이전	2020년3월3일 제25799호	2019년11월18일 매매	소유자 전보란 970704-***** 경기도 부천시 심중로123번길 20-13 (중동)
5	소유권이전	2020년3월3일	2020년3월3일	수탁자 신영부동산신탁주식회사



[집합건물] 경기도 부천시 원미구 상동 244-1 에코빌 제3층 제301호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제25800호	신탁	110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁		신탁	신탁원부 제2020-2192호

【 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 2024년 5월 30일

법원행정처 등기정보중앙관리소

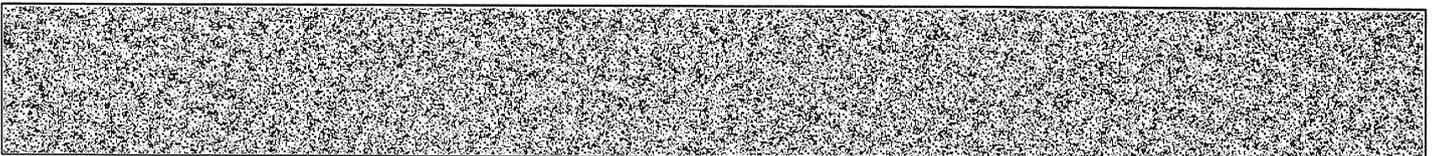
전산운영책임관



- * 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 12120212101204051010200301MIN0001656W2238301331112

발급확인번호 AANB-FIUM-1837

발행일 2024/05/30

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 1211-2020-000183

[집합건물] 경기도 부천시 원미구 상동 244-1 에코빌 제3층 제301호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 1쪽)

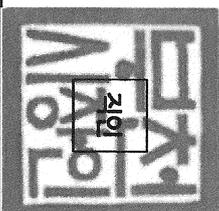
건물ID	2120201960000010	고유번호	4119210900-3-02440001	명칭	호수/가구수/세대수
				에코빌	2호/07가구/11세대
대지위치	경기도 부천시 원미구 상동		지번	244-1	도로명주소
※대지면적	396.8 m ²	연면적	893.96 m ²	※지역	※지구
건축면적	235.5 m ²	용적률 산정용 연면적	893.96 m ²	주구조	철근콘크리트구조
※건폐율	59.35 %	※용적률	225.29 %	높이	17.1 m
※조경면적	21.26 m ²	※공개 공지/공간 면적	m ²	※건축선 후퇴면적	m ²
				※건축선 후퇴거리	m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실 및 복도	12.32	주1	5층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택-3세대)	170.28
주1	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(사무소-2호)	232.89	주1	6층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택-2세대)	137.91
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택-3세대)	170.28	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택-2세대)	12.32
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택-3세대)	170.28			- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 5월 28일

부천시청



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치		경기도 부천시 원미구 상동		명칭	예코빌		호수/기구수/세대수	2호/0기/구11세대
지번	지번 관련 주소			도로명주소	경기도 부천시 원미구 석천로44번길 32 (상동)			
244-1				도로명주소 관련 주소				

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		허기일	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면제	승용		
건축주	이재웅	19770220*****	구분	10 대	3 대	대	대	대	대	2019.4.9.
설계자	양동국 가온건축사사무소	부천시-건축사사무소-178	지주식	120.5 m ²	30.2 m ²	2019.4.25.				
공사감리자	이현섭 대우 건축사사무소	부천시-건축사사무소-95	기계식	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	2019.4.25.
공사시공자 (영장권리인)	비사철 (주)에드웰종합건설	대한건설협회회장-건축공사업 -01-3305	전기차	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	2020.1.8.

인증명		유료기간	성능	건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
				내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부	
				특수구조 건축물	적용	GL	건축물 관리점검 현황
				기초형식 <input checked="" type="checkbox"/> 지내력기초	지하수위	-1.5 m	종류
				<input type="checkbox"/> 파일기초	구조설계해석법: <input type="checkbox"/> 등기정적해석법		점검유효기간
					<input checked="" type="checkbox"/> 동적해석법		

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	2020.1.9.	변동내용 및 원인	건축허가(과-540(2020.01.08.)호) 건축물 신축 사용승인에 의거 신규 작성	변동일	
변동일	2024.1.1.	변동내용 및 원인	「부천시 구 및 동의 명칭과 구역에 관한 조례 제3953호(시행 2024.1.1.)에 의거 행정구역 변경	변동내용 및 원인	-이하(여백)-

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

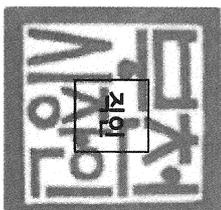
집합건축물대장(전유부, 간)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220201960000147	고유번호	4119210900-3-02440001	명칭	예코빌	호명칭	301	
대지위치	경기도 부천시 원미구 상동			도로명주소	경기도 부천시 원미구 석천로44번길 32 (상동)			
전유부분				소유자 현황				
구분	층별	*구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
주	3층	철근콘크리트구조	다세대주택	50.01	주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호) 110111-7-*****	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	1/1	2020.3.3.
공용부분						-이하여백-		소유권이전
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.			
주	각층	철근콘크리트구조	계단실 및 복도	6.6				
		-이하여백-						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

부천시장



담당자:
전 화:

발급일자: 2024년 5월 28일

* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



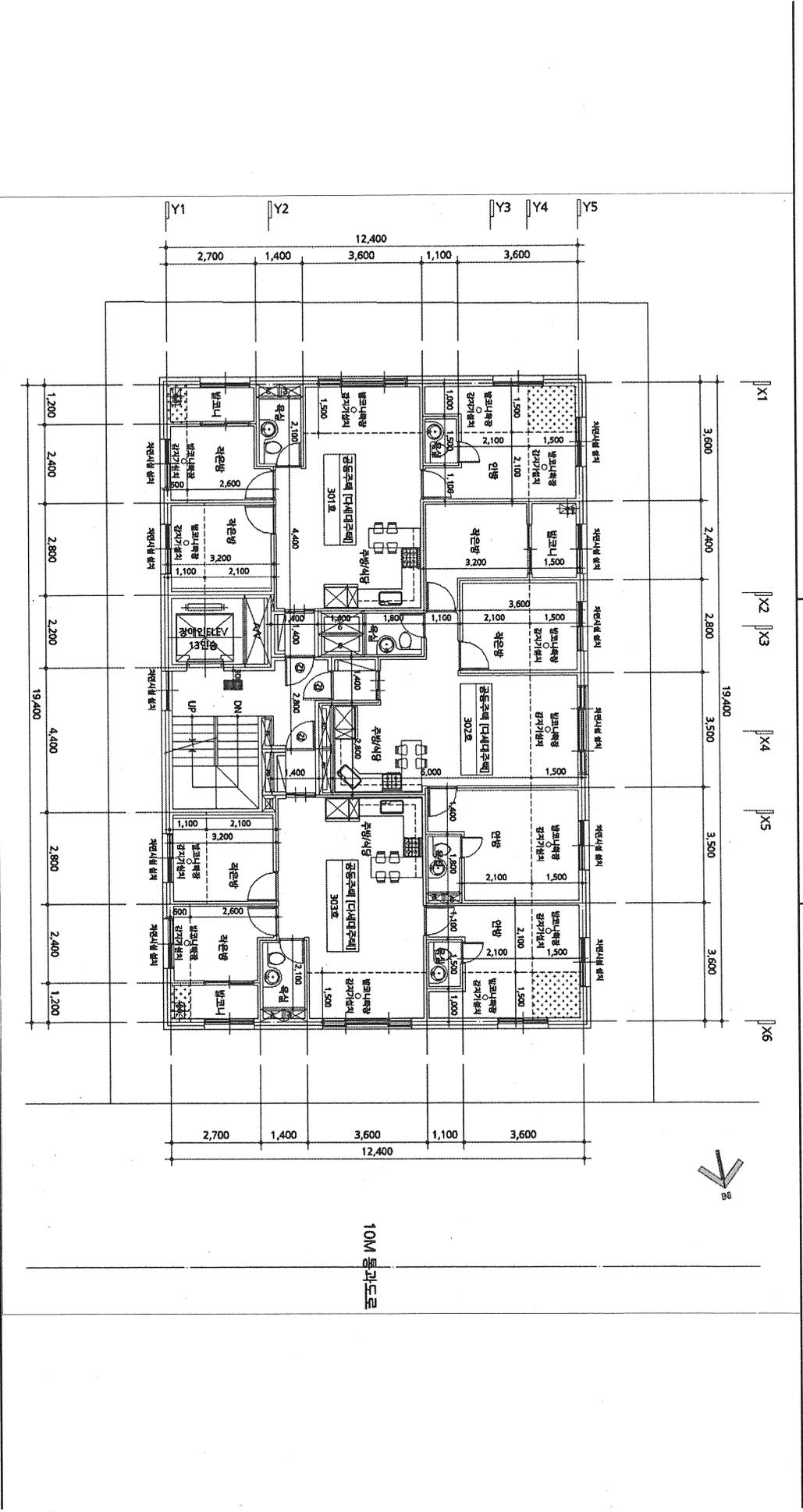
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID 2120201960000010 고유번호 4119210900-3-02440001 명칭 호수기-구수/세대수

에코빌 2호/07기/11세대

대지위치 경기도 부천시 원미구 상동 244-1 도로명주소 경기도 부천시 원미구 석천로44번길 32 (상동)

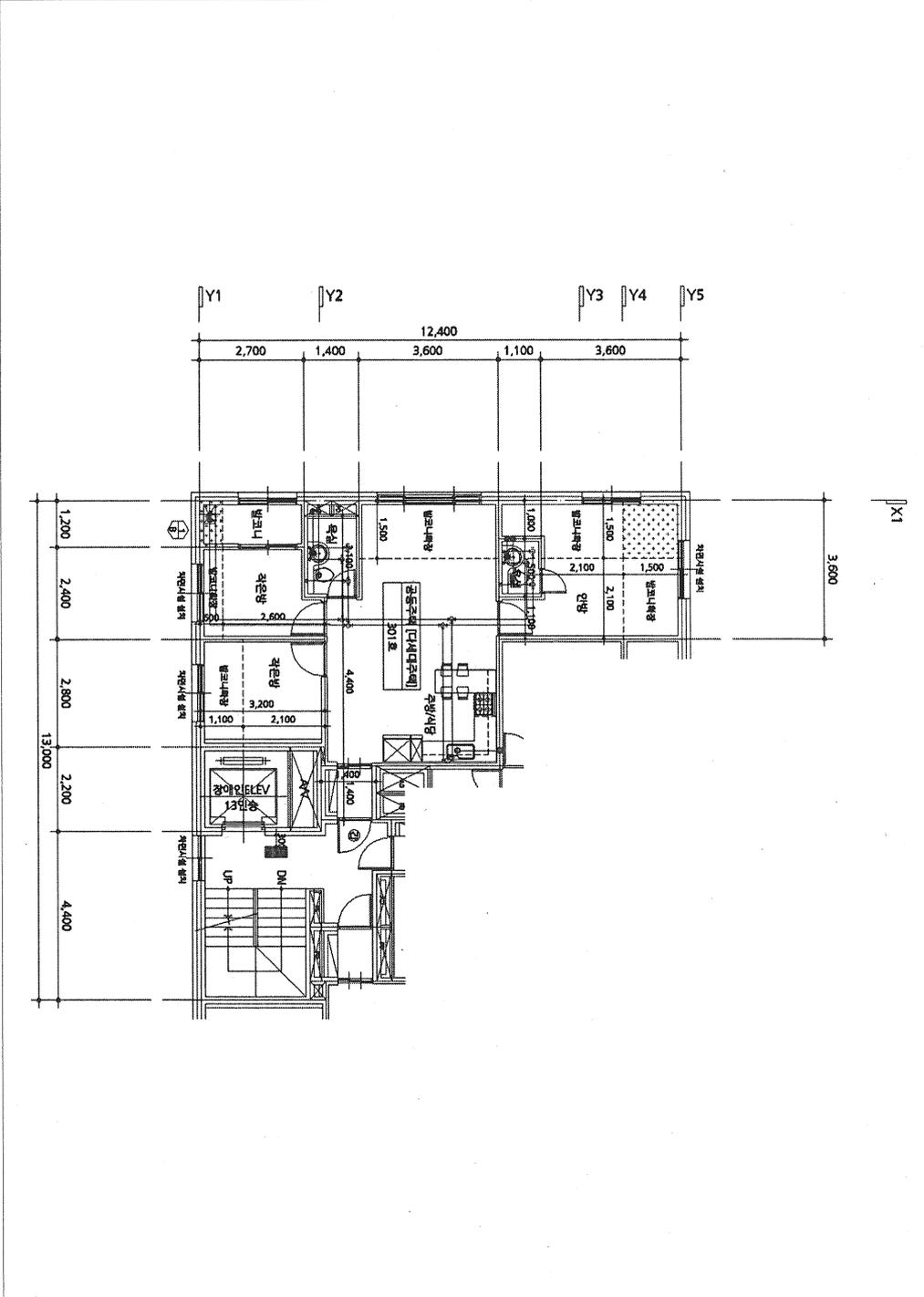


도면의 종류 평면도(3층) 축척 1:200 도면 작성자 가온건축사사무소 양동국 (서명 또는 인)

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220201960000147	고유번호	4119210900-3-02440001	명칭	에코빌	호명칭	301
대지위치	경기도 부천시 원미구 상동	지번	244-1	도로명주소	경기도 부천시 원미구 석천로44번길 32(상동)		



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	가온건축사사무소 양동국 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	------------------------

* 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.