

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 망 김대성의 상속재산관리인 김효정  
소유물건(2025타경507694)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 오재홍

감정평가서번호: GM3-250225-4101



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가  
다만 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)굿모닝감정평가법인 경인지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
최정운

최 정 운



(주)굿모닝감정평가법인 경인지사 지사장 최 정 운 (서명또는인)

감정평가액	이억일천만원정 (₩210,000,000.-)		
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍	감정평가 목 적	법원경매
제출처	인천지방법원 경매3계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2025타경507694)	감정평가 조 건	-
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간      작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.06	2025.03.05 ~ 2025.03.06      2025.03.07

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
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	210,000,000
	이	하	여	백		
<b>합 계</b>					<b>₩210,000,000</b>	

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

심사자 : 감정평가사  
정철중

정 철 중

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 간석동 소재 "약산초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, "용정에이" 제6층 제601호)으로서, 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치(『감정평가에 관한 규칙』 제5조 - 시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
  1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
  2. 감정평가 의뢰인(이하 "의뢰인"이라 한다)이 요청하는 경우
  3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가할 때에는 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
  1. 해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징
  2. 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성
- ④ 감정평가업자는 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성이 결여(缺如)되었다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임(受任)을 철회할 수 있다.

본 건은 상기 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 본건의 감정평가목적 등을 고려하여 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 가액(價額)인 "시장가치"로 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 감정평가조건

### 1) 개요(『감정평가에 관한 규칙』 제6조 - 현황기준 원칙)

- ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성 요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가 할 수 있다.
  1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
  2. 의뢰인이 요청하는 경우
  3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토하여야 한다. 다만, 제2항 제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 감정평가업자는 감정평가조건의 합리성, 적법성이 결여되거나 사실상 실현 불가능하다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

### 2) 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건 없음.

## 3. 기준시점

### 가. 기준시점 결정 및 결정 이유

기준시점이란 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제2호에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하는 것으로 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 “기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.”에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 03월 06일을 기준시점으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항 “감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다.”에 의거 2025년 03월 05일 ~ 2025년 03월 06일에 실지조사를 실시하여 대상물건의 위치, 존재여부, 공부와 현황과의 일치여부 및 기타 대상 물건의 가치에 영향을 주는 제반사항을 조사·확인하였음.

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본 건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

### 나. 감정평가방법

#### 1) 토지와 건물의 일괄감정평가(『감정평가에 관한 규칙』 제16조)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

#### 2) 본건의 적용 감정평가방법 및 합리성 검토

① 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 “거래사례비교법”으로 시산가액을 결정함.

② 시산가액의 조정(『감정평가에 관한 규칙』 제12조)

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

『감정평가에 관한 규칙』 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)에 의거 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에 따른 감정평가방식으로 그 합리성을 검토함.

**제11조(감정평가방식)** 감정평가업자는 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

다만, "원가법"은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래되는 시장관행에 따라 토지와 건물 원가의 합리적인 배분이 현실적으로 적용이 곤란하며, "수익환원법"은 장래 산출할 것으로 기대되는 수익 추정 및 현재가치로의 환원 또는 할인하는 과정의 현실적인 어려움 등이 있어 적용의 한계가 있음.

상기와 같이 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따른 다른 방법에서의 합리성 검토가 곤란하다고 판단되는바 본 건 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 토지와 건물가액의 배분

『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조 및 귀요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

본건의 명세표상 토지·건물의 배분가액은 집합건물의 구분평가지 『토지·건물의 배분비율표(한국부동산 연구원, 2021.12.31)』의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

## 5. 기타 참고 사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- ② 본건은 현장조사일 현재 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 내부구조 및 이용상황은 외부관찰 및 집합건축물대장의 건축물현황도 등에 의한 것으로서 실제 상황과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적인 설비, 자재 및 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였는바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 시 재확인 바람.
- ③ 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현황 호별 표기 등에 의거하여 감정평가 하였는바, 경매 진행 시 재확인 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

[ 출처 : 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등 ]

구분		내용						
명 칭		용정A						
대지위치		인천광역시 남동구 간석동 74-11외 2필지 인천광역시 남동구 간석로11번길7 (간석동)						
용도지역		준주거지역						
대지면적(m <sup>2</sup> ) (등기사항전부증명서기준)		연면적(m <sup>2</sup> )		주구조		주용도		
-		854.64 m <sup>2</sup>		철근콘크리트구조		오피스텔/연립주택		
지붕		승강기		층수		사용승인일		
경사지붕		승용 1대		지하1층/지상7층		2016.06.16		
구분		전유면적	공용면적	계약면적	대지권	전용률	용도	
기호	층/호	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	면적(m <sup>2</sup> )	(%)	공부	현황
1	제6층 /제A601호	55.4306	17.196	72.6266	21.173	76.32	오피스텔	오피스텔

※ 주 : 상기 공용면적은 집합건축물대장상 주 공용면적의 합계임.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제7호)으로 "거래사례비교법"으로 대상물건의 시산가액을 산정함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계, 인천광역시 남동구 ]

사례 기호	소재지	명칭	층/호	①전유 면적(m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	②거래금액 (원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> ) ②/①	계약시점
								사용승인일
A	간석동 45-○외	미래타워 주건축물 제1동	제7층 /제○○○호	69.545	11.9514	305,000,000	4,385,650	2024.05.31
								2022.11.29
B	간석동 47-○	솔리움	제6층 /제○○○호	66.712	8.3134	292,000,000	4,377,024	2024.06.25
								2023.01.27
C	간석동 74-○○외	용정B	제7층 /제○○○○호	44.25	16.902	230,000,000	5,197,740	2023.07.05
								2016.06.16
D	간석동 74-○○외	용정B	제7층 /제○○○○호	31.5254	12.041	155,000,000	4,916,670	2024.08.10
								2016.06.16

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 인근지역 내의 대상물건과 유사한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성 및 가치형성요인의 비교가능성이 있는 다음과 같은 사례를 비교사례로 선정함.

구분	기호(1)
비교사례	거래사례 A

## 3. 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 의미하며, 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

(사정보정치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

『주택법』 제88조 제1항, 제89조 제2항 제4호, 동법 시행령 제91조 제2항 제3호, 국토교통부 고시 제2014-823호 (2014.12.15)에 의한 주택가격동향조사 업무 위탁기관인 한국부동산원이 익월 1일을 기준으로 조사·공표하는 전국 주택가격동향조사 중 [오피스텔 매매가격지수]를 기준하였으며, 세부 권역은 [인천광역시]를 기준하였음.

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	97.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024년	99.93	99.76	99.55	99.29	99.10	98.88	98.66	98.39	98.26	98.14	97.89	97.47

구분	적용년월	가격지수	비고	
본건	기준시점 (2025.03.06)	2025년 01월	97.19	㉠
비교사례	사례 거래시점 (2024.05.31)	2024년 04월	99.29	㉡
시점수정치		0.97885	㉠/㉡	

※ 기준시점 2025.03.06, 2025년02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년01월 지수를 적용함

※ 거래시점 2024.05.31, 2024년04월 지수를 적용 함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	격차율		검토의견
		사례(A)	기호(1)	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.07	본건은 비교사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.75	본건은 비교사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	1.00	1.10	본건은 비교사례 대비 전유부분의 면적 등에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.883		-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	대상 전유 면적(m <sup>2</sup> )	사례 전유 면적(m <sup>2</sup> )	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	305,000,000	1.000	0.97885	0.883	55.4306	69.545	210,116,596	210,000,000

※ 산출가액 = 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 대상전유면적(m<sup>2</sup>) ÷ 사례전유면적(m<sup>2</sup>)

※ 주 : 시산가액은 반올림하여 유효숫자 세자리로 산정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 합리성 검토를 위한 가격 자료

### 1. 감정평가전례

[ 출처 : 감정평가정보센터, 인천광역시 남동구 ]

기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전례단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
								사용승인일자
a	간석동 74-○○외	용정비	제3층 /제○○○○호	53.934	212,000,000	3,930,000	법원 경매	2024.09.20
								2016.06.16
b	간석동 74-○○외	용정비	제6층 /제○○○○호	41.6366	194,000,000	4,660,000	법원 경매	2024.10.15
								2016.06.16
c	간석동 74-○○외	용정에이	제4층 /제○○○○호	55.4306	232,000,000	4,190,000	기타 담보	2022.08.30
								2016.06.16

### 2. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

[ 출처 : 인근 공인중개사사무소 등 ]

구분	가 격 수 준 (전유면적기준)	비 고
본건 (1) 유사	3,700,000원/㎡ 수준임.	-

본건 유사 물건의 시세는 위치, 면적, 접근성, 이용상황, 신축년도, 대지지분의 면적, 주위환경 및 임대료수준 등에 따라 차이가 있는 것으로 탐문 조사됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 경매통계자료

※ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.03.07 ~ 2025.03.07)

[ 출처 : 부동산태인 ]

지역통계		인천			남동구			간석동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	오피스텔	70.14%	71.45%	1,097	75.00%	75.04%	167	76.76%	77.27%	91
6개월 평균	오피스텔	71.04%	72.93%	553	74.58%	74.70%	97	75.14%	75.36%	55

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고 (전유면적기준)
1	55.4306	55.4306	210,000,000	210,000,000	약 3,788,521원/㎡
합 계				210,000,000	-

### 2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 오피스텔로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 감정평가전례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, "거래사례비교법"에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

# 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	인천광역시 남동구 간석동	74-11, 75-8, 75-9	오피스텔 및 연립주택	철근콘크리트구조 경사지붕 7층				
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 간석로11번길 7	용정에이		지1층	16.275			
				1층	21.21			
				2층 ~ 6층 (각)	138.3			
				7층	125.655			
	1. 인천광역시 남동구 간석동	74-11	대	준주거지역	198.3			
	2. 인천광역시 남동구 간석동	75-8	대	준주거지역	181.7			
	3. 인천광역시 남동구 간석동	75-9	대	준주거지역	166.9			
				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	55.4306	55.4306	210,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	21.173 546.9x----- 546.9	21.173		
	<b>합 계</b>						배분내역 토 지 : 84,000,000 건 물 : 126,000,000 ₩210,000,000.-	
			이 하		여 백			

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 남동구 간석동 소재 "약산초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설, 업무시설 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장과 지하철역(인천지하철 1호선 "간석오거리역")이 위치하는 등 대중교통상황은 양호함.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 경사지붕 지하1층/지상7층 건내 제6층 제601호로서,  
 (사용승인일 : 2016.06.16)  
 외벽 : 치장 돌 붙임 마감 등,  
 창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

현장조사일 현재 오피스텔로 이용 중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 주차장설비 등이 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단의 대체로 부정형의 토지로 "오피스텔 및 연립주택" 건부지로 이용중임.

# 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) |

### (7) 인접 도로상태등

본건 동측 및 서측으로 세로(가)변의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1, 기호2, 기호3 공히  
준주거지역, 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과  
032-453-2343)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-08-11)(문의:  
인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6087)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한  
법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

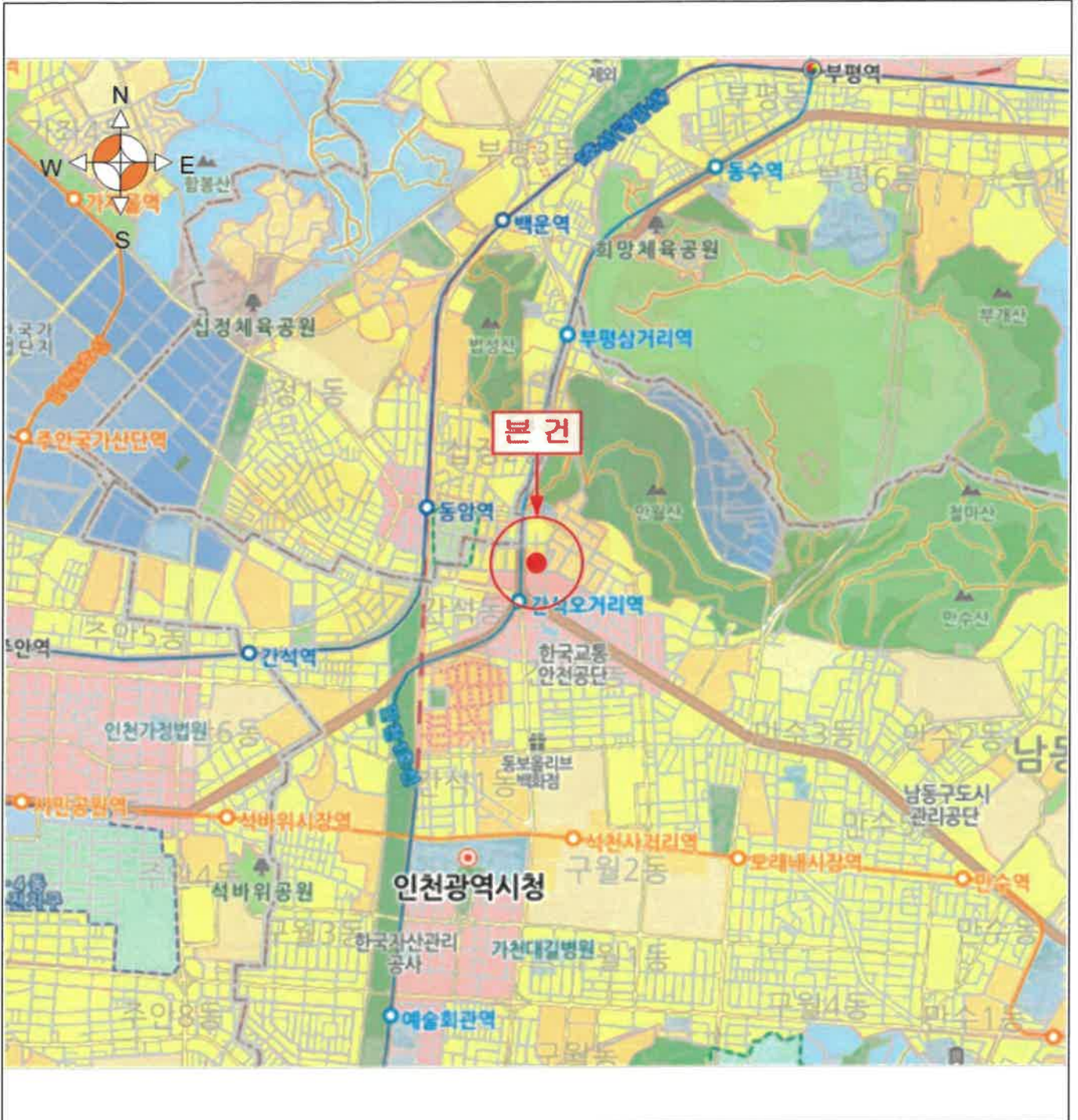
- 임대관계 : 미상임.
- 기타 : 해당사항 없음.

# 광역위치도



소재지

인천광역시 남동구 간석동 74-11외 용정 제에이동 제6층 제601호



# 위 치 도



소재지 인천광역시 남동구 간석동 74-11외 용정 제에이동 제6층 제601호



# 내부 구조도

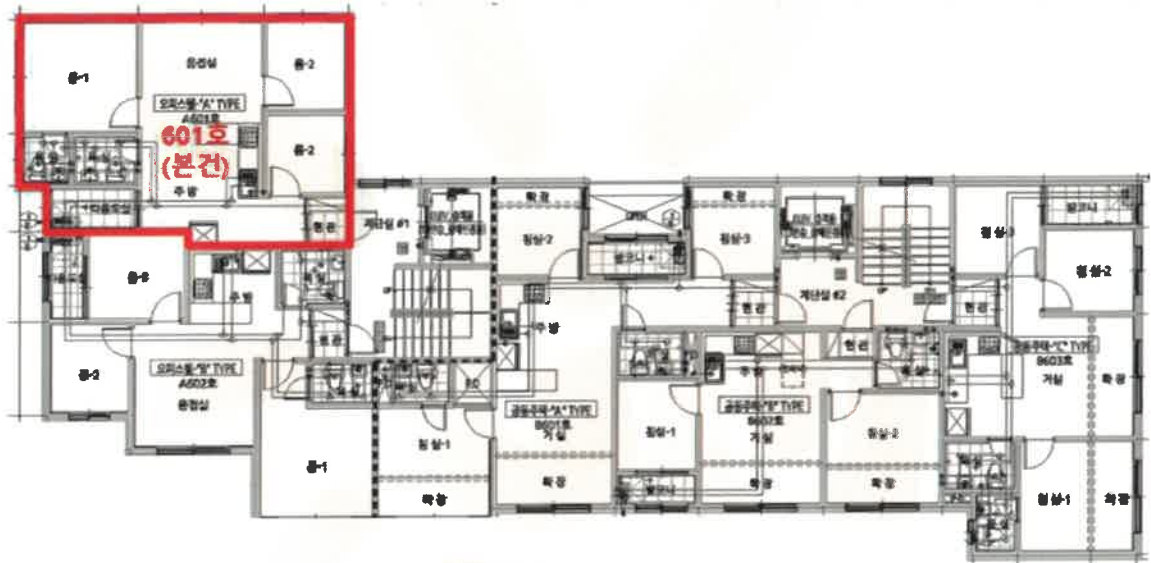


소재지

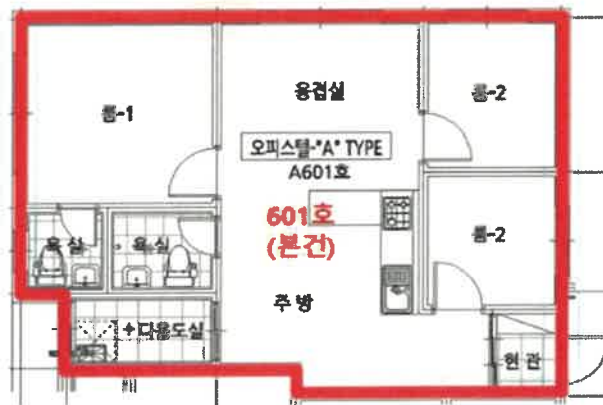
인천광역시 남동구 간석동 74-11외 용정 제에이동 제6층 제601호



### < 호별 배치도 >



### < 내부 구조도 >



**본건 : 용정 제에이동 제6층 제601호**

# 사 진 용 지



본건이 속한 건물전경



주위전경

# 사 진 용 지



공동출입문



현관문



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1201-2018-003011



[집합건물] 인천광역시 남동구 만수동 841-12외 6필지 로얄카운티 제11층 제1104호

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년1월5일	인천광역시 남동구 만수동 841-12, 841-13, 841-14, 841-16, 841-17, 841-18, 841-19 로얄카운티 [도로명주소] 인천광역시 남동구 서판로59번길 8-5	철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 13층 오피스텔 지1층 100.13㎡ 1층 64.17㎡ 2층 314.58㎡ 3층 314.58㎡ 4층 314.58㎡ 5층 314.58㎡ 6층 314.58㎡ 7층 314.58㎡ 8층 314.58㎡ 9층 314.58㎡ 10층 314.58㎡ 11층 314.58㎡ 12층 314.58㎡ 13층 314.58㎡ 옥탑 30.24㎡	
( 대지권의 목적인 토지의 표시 )				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 남동구 만수동 841-12 2. 인천광역시 남동구 만수동 841-13 3. 인천광역시 남동구 만수동 841-14 4. 인천광역시 남동구 만수동 841-16 5. 인천광역시 남동구 만수동 841-17 6. 인천광역시 남동구 만수동 841-18	대 대 대 대 대 대	90㎡ 90㎡ 90㎡ 91.6㎡ 90.1㎡ 90㎡	2018년1월5일 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 120202GMA0120503P010180050000003092800011158001112

발급확인번호 AANV-NQGV-0119

발행일 2025/03/05

[집합건물] 인천광역시 남동구 만수동 841-12의 6필지 로얄카운티 제11층 제1104호

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
	7. 인천광역시 남동구 만수동 841-19	대	90㎡	

**【 표 제 부 】** ( 전유부분의 건물의 표시 )

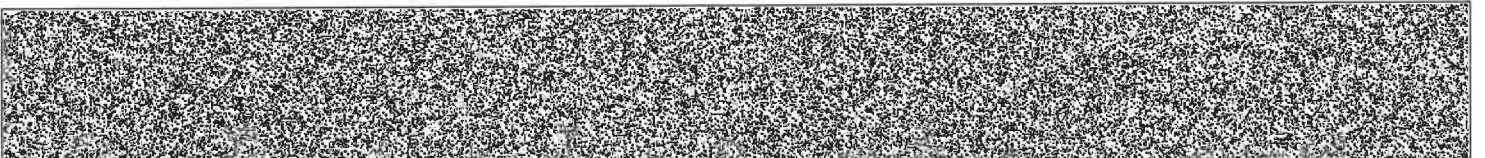
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2018년1월5일	제11층 제1104호	철근콘크리트구조 72㎡	

( 대지권의 표시 )

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소유권대지권	631.7분의 13.4844	2018년1월2일 대지권 2018년1월5일 등기
2			<del>별도등기 있음</del> <del>1토지(을구 3번 근저당권 설정 등기),</del> <del>2토지(을구 4번 근저당권 설정 등기),</del> <del>3토지(을구 3번 근저당권 설정 등기),</del> <del>4토지(을구 1번 근저당권 설정 등기),</del> <del>5토지(을구 1번 근저당권 설정 등기),</del> <del>6토지(을구 9번 근저당권 설정 등기),</del> <del>7토지(을구 6번 근저당권 설정 등기)</del> 2018년1월5일 등기
3			별도등기 말소 2018년1월29일 등기

**【 갑 구 】** ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년1월5일 제4893호		소유자 우설희 830930-***** 경기도 부천시 지봉로143번길 7,103동903호(역곡동,대림이편한세상)
2	소유권이전	2018년3월6일 제81434호	2017년1월17일 매매	소유자 김왕룡 881103-***** 인천광역시 남동구 담방로21번길 61, 102동 1401호 (만수동,뉴서울아파트)



[집합건물] 인천광역시 남동구 만수동 841-12외 6필지 로얄카운티 제11층 제1104호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	소유권이전	2021년2월10일 제55200호	2021년1월22일 매매	소유자 김대성 800802-***** 경기도 연천군 청산면 청창로326번길 60 거래가액 금198,000,000원
4	압류	2022년7월18일 제245176호	2022년7월18일 압류(동두천지 서-티73999)	권리자 국 처분청 포천세무서장
5	압류	2022년11월4일 제368004호	2022년11월4일 압류(세무2과-7 9)	권리자 남동구(인천광역시) 2315
6	강제경매개시결정	2025년2월21일 제500181호	2025년2월21일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2025타경507 696)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (인천관리센터)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

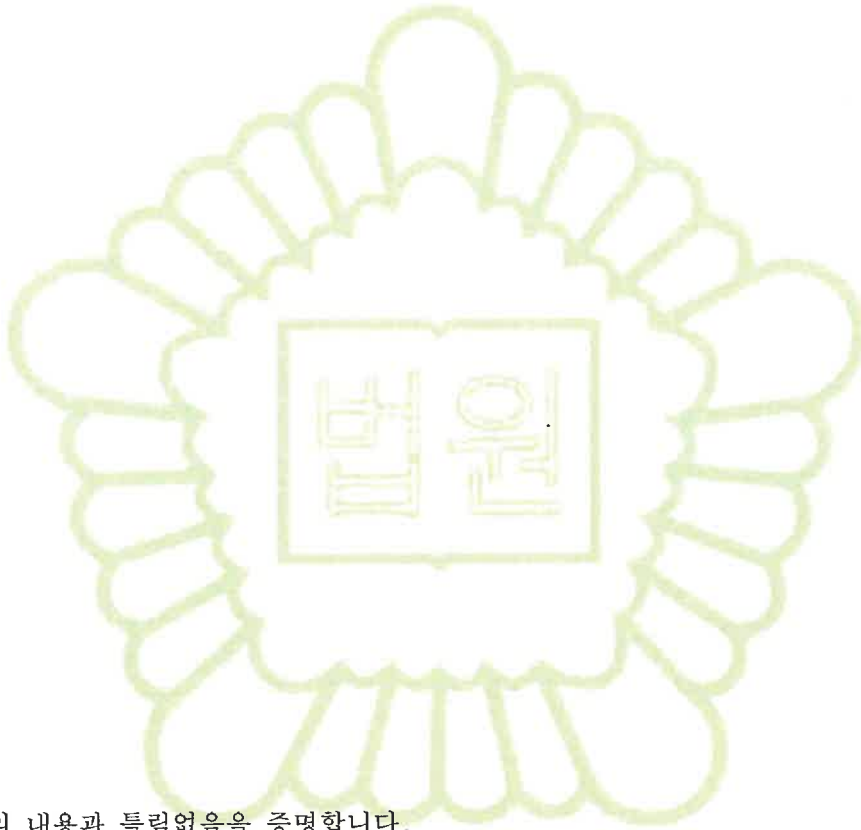
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	<del>근저당권설정</del>	<del>2018년3월6일 제81435호</del>	<del>2018년3월6일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금189,600,000원 채무자 김양룡 인천광역시 남동구 담방로21번길 61, 102동 1401호 (만수동, 뉴서울아파트) 근저당권자 수협은행 244235-0009895 서울특별시 송파구 오금로 62(신천동) (시흥지점)</del>
2	1번근저당권설정등 기말소	2021년2월16일 제57196호	2021년2월10일 해지	
3	주택임차권	2023년3월2일 제63490호	2023년2월15일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2023카임10401 )	임차보증금 금198,000,000원 범 위 11층 1104호 72㎡ 전부 임대차계약일자 2021년1월22일 주민등록일자 2021년2월10일 점유개시일자 2021년2월10일 확정일자 2021년1월26일 임차권자 고희진 940409-***** 인천광역시 남동구 서판로59번길 8-5, 1104호(만수동, 로얄카운티)

[집합건물] 인천광역시 남동구 만수동 841-12외 6필지 로얄카운터 제11층 제1104호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년3월2일 부기

— 이 하 여 백 —

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 3월 5일



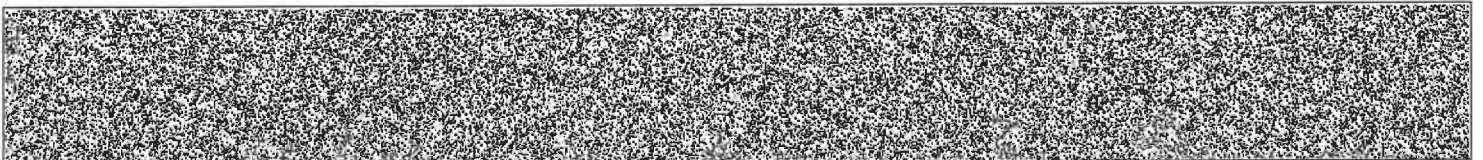
법원행정처 등기정보중앙관리소

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 120202GMA0120503P010180050000003092800041158001112

발급확인번호 AANV-NQGV-0119

발행일 2025/03/05

# 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 1201-2018-003011

[집합건물] 인천광역시 남동구 만수동 841-12외 6필지 로얄카운티 제11층 제1104호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김대성 (소유자)	800802-*****	단독소유	경기도 연천군 청산면 청창로326번길 60	3

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	압류	2022년7월18일 제245176호	권리자 국	김대성
5	압류	2022년11월4일 제368004호	권리자 남동구(인천광역시)	김대성
6	강제경매개시결정	2025년2월21일 제500181호	채권자 주택도시보증공사	김대성

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2023년3월2일 제63490호	임차보증금 금198,000,000원 임차권자 고희진	김대성

## [ 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.

출력일시 : 2025년 3월 5일 오전 9시28분58초



발급번호 : 202528200003006825

발행매수 : 1/2

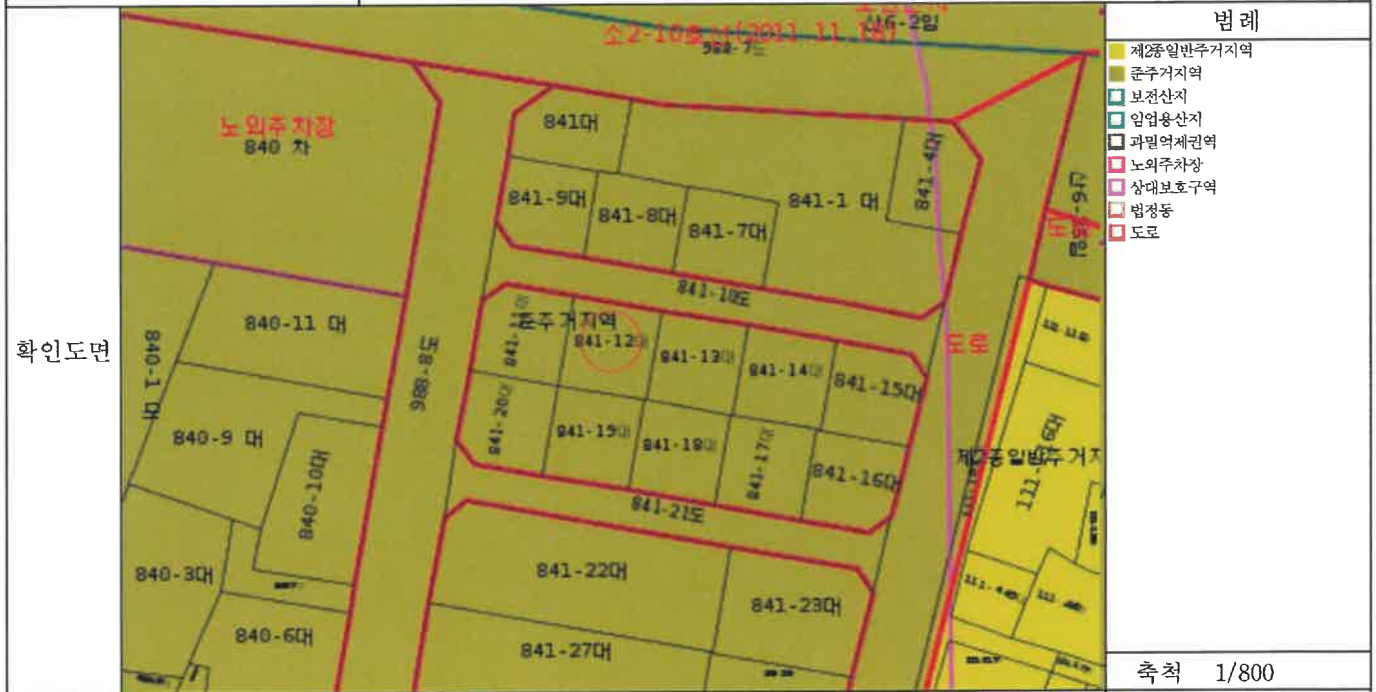
발급일 : 2025/ 03/ 05

# 토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	주식회사 굿모닝감정 평가법인	주소	인천광역시 남동구 인주대로623번길 31, 에코라이프 주상복합 1동 3층 302호		
			전화번호	010-2450-4033		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	
	인천광역시 남동구 만수동		841-12	대	90.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>,과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 03/ 05

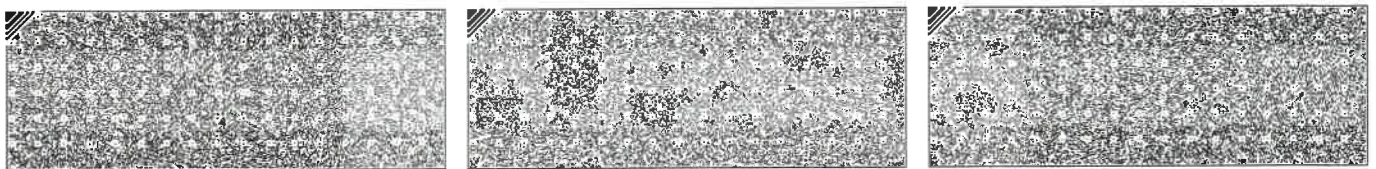
인천광역시 남동구청

남동구청장인

축척 1/800

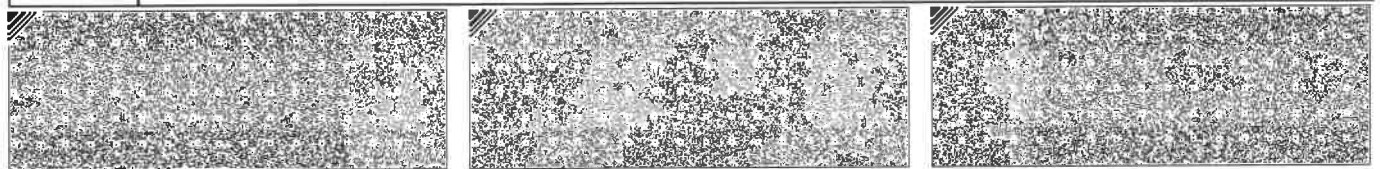
수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제민원



◆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"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>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.</li> </ol>
<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>





고유번호	2820010300-10841-0012	도면번호	40	발급번호	202528200-00300-6828
토지소재	인천광역시 남동구 만수동	장 번호	1-1	처리시간	09시 33분 52초
지 번	841-12	비고		발급자	인터넷민원
토지 표시		소유자			

# 토지 대장

지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자		주 소	
			변 동 원 인	변 동 일 자	성 명 또는 명 칭	등 록 번 호
(08) 대	*90.0*	(50) 1995년 01월 01일 인천직할시 남동구에서 행정구역명칭변경 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계좌표등록부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임	2018년 01월 05일 (21)대지관설정	1994. 01. 01. 수정		
		--- 이하 여백 ---				
등급수정 년월일	1989. 07. 15. 설정			1993. 01. 01. 수정		
토지등급 (기준수확량등급)	190			206		
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일			2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일
개별공시지가(원/㎡)	1047000			1105000	1220000	1482000
					1402000	1413000

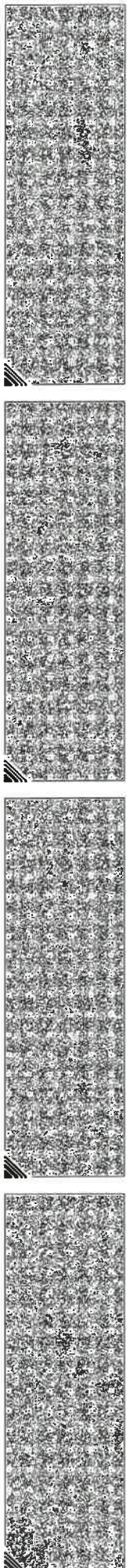
토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 5일



인천광역시 남동구청장

◆ 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.







고유번호	2820010300-10841-0013	
토지소재	인천광역시 남동구 만수동	
지번	841-13	축척
		수치

# 토지 대장

지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	토지 표시		소유자		주소		
			법동일자	변동원인	성명 또는 명칭	등록번호			
(08) 대	*90.0*	(62) 1989년 07월 15일 구획정리완료	1989년 06월 30일	(08) 환지	인천직할시	423	202528200-00300-8570	10시 52분 01초	인터넷민원
(08) 대	*90.0*	(50) 1995년 01월 01일 인천직할시 남동구에서 행정구역명칭변경	1989년 07월 24일	(09) 축락등기	인천직할시	423			
		공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계점좌표등록부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임	1993년 08월 24일	(03) 소유권이전	인천직할시 외 1인	423			
		--- 이하 여백 ---	1995년 03월 02일		841-12				
등록수정 년월일	1989. 07. 15. 설정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정				
토지등기 (기준수확량등급)	190	195	200	206	212				
개별공시지가기준일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일					
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	1220000	1482000	1402000	1413000					

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 7일



## 인천광역시 남동구청장

◆ 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.



고유번호	2820010300-10841-0013		도면번호	40	발급번호	202528200-00300-8570
토지소재	인천광역시 남동구 만수동		장 번호	3-2	처리시각	10시 52분 01초
지 번	841-13	축적 수치	비고	발급자 인터넷민원		
토지 표시						
지 목	면적(㎡)	사유	변동일자	소유자		
			변동원인	성명 또는 명칭	주소	
등급수정 년월일 토지등급 (기준수확량등급) 개별공시지가기준일 개별공시지가(원/㎡)			2000년 11월 29일	충남 천안시 쌍용동 쌍용택지개발지구내 1블럭 주공아파트 402동 705호		
			(03)소유권이전	박찬식 외 1인 590505-1*****		
			2004년 05월 21일	인천 남동구 만수동 만수주공아파트 가동상가 202		
			(03)소유권이전	대한예수교장로회만수교회 외 1인 23154-*****		
			2006년 01월 18일	인천 남동구 만수동 1114		
			(04)주소변경	대한예수교장로회만수교회 외 1인 23154-*****		
			2016년 10월 07일	경기도 부천시 지봉로143번길 7, 103동 903호 (역곡동, 대림이편한세상)		
			(03)소유권이전	우설희 외 1인 830930-2*****		
						용도지역 등

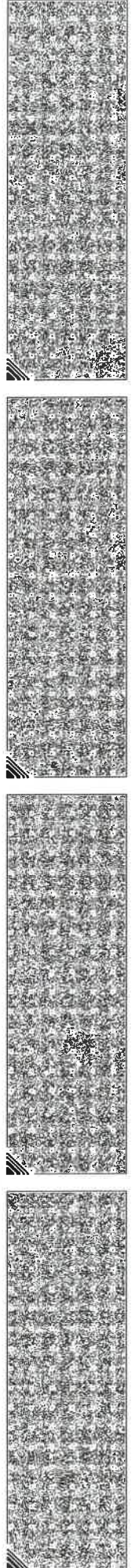
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 7일



인천광역시 남동구청장

◆ 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.



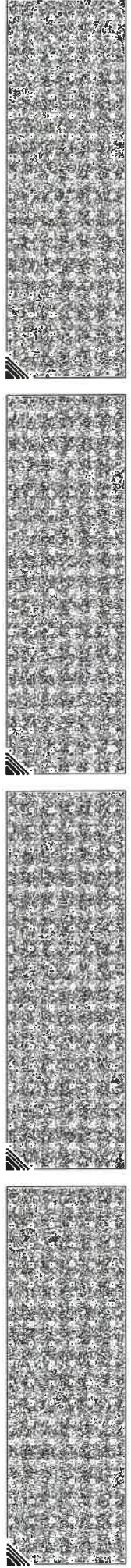
고유번호	2820010300-10841-0013		도면번호	40	발급번호	202528200-00300-8570
토지소재	인천광역시 남동구 만수동		장 번호	3-3	처리시각	10시 52분 01초
지 번	841-13	축척	수치	비고	발급자	인터넷민원
토지 표시						
지 목	면적(㎡)	사유	변동일자	소유자		
			변동원인	성명 또는 명칭	주소	
			2016년 10월 07일	경기도 부천시 지봉로143번길 7, 103동 903호 (역곡동, 대림이편한세상)		
			(03)소유권이전	우설희	830930-2*****	
			2018년 01월 05일			
			(21)대지권설정	이하 여백 ---		
등급수정 년월일						
토지등급 (기준수확량등급)						
개별공시지가기준일						용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)						



토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2025년 3월 7일

인천광역시 남동구청장

◆ 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.





고유번호	2820010300-10841-0014	
토지소재	인천광역시 남동구 만수동	
지번	841-14	수치
	토지 표시	

# 토지 대장

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주소	
			변동원인	성명 또는 명칭	등록번호	등록번호
(08) 대	*90.0*	(62) 1989년 07월 15일 구획정리완료	1989년 06월 30일	인천직할시	423	
			(08) 환지			
(08) 대	*90.0*	(50) 1995년 01월 01일 인천직할시 남동구에서 행정구역명칭변경	1989년 07월 24일	인천직할시	423	
			(09) 축락등기			
		공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계점좌표등록부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임	1994년 12월 29일	인천직할시 외 1인	423	
			(03) 소유권이전			
			1998년 06월 01일			
		--- 이하 여백 ---	(03) 소유권이전	인천직할시 외 4인	423	
등급수정 년월일	1989. 07. 15. 설정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정		
토지등급 (기준수확량등급)	190	195	202	206	212	
개별공시지가기준일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일		용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	1220000	1482000	1402000	1413000		

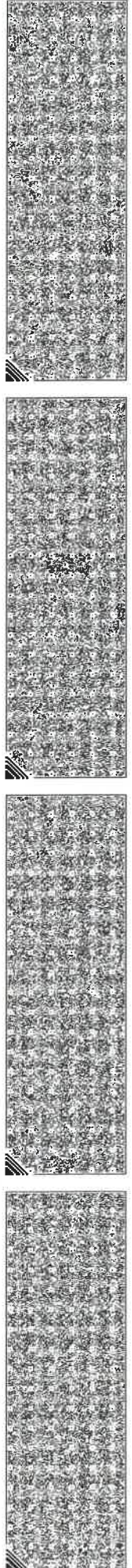
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 7일

인천광역시 남동구청장



◆ 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.



고유번호	2820010300-10841-0014	도면번호	40	발급번호	202528200-00300-8571
토지소재	인천광역시 남동구 만수동	장 번호	3-2	처리시간	10시 52분 01초
지 번	841-14	비 고		발급 자	인터넷민원
축척		소유자			
수치					

# 토지 대장

지 목	면 적 (㎡)	사 유	변 동 일 자		주 소		등 록 번 호
			변 동 원 인	변 동 일 자	성 명 또는 명 칭	주 소	
			2011년 08월 10일				
			(05)성명(명칭)변경				423
			2008년 01월 17일				
			(03)소유권이전				510516-2*****
			2008년 01월 17일				
			(03)소유권이전				510516-2*****
			2016년 10월 07일				
			(04)주소변경				510516-2*****

등급수정							
년월일							
토지등급 (기준수확등급)							
개별공시지가(기준일)							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

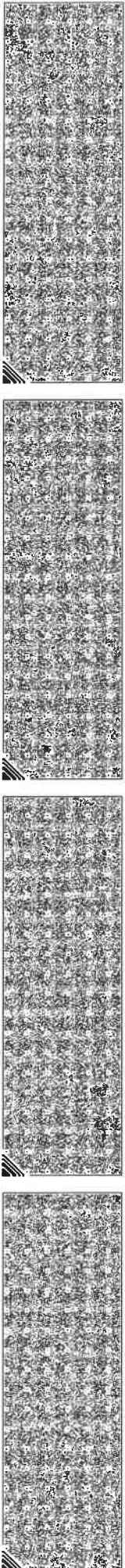
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 7일



## 인천광역시 남동구청장

◆ 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.



고유번호	2820010300-10841-0014		
토지소재	인천광역시 남동구 만수동		
지번	841-14	축척	수치

# 토지 대장

도면번호	40	발급번호	202528200-00300-8571
장번호	3-3	처리일자	10시 52분 01초
비고	소유자 인터넷민원		

지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	토지표시		소유자	
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소
			2016년 10월 07일	2016년 10월 07일	인천광역시 남동구 서판로64번길 70, 가동 101호 (만수동, 진산빌라)	
			(04)주소변경		고순애 외 1인	510516-2*****
			2016년 10월 07일	2016년 10월 07일	경기도 부천시 지봉로143번길 7, 103동 903호 (역곡동, 대림이편한세상)	
			(03)소유권이전		우설희	830930-2*****
			2018년 01월 05일			
			(21)대지권설정			
					--- 이하 여백 ---	

등급수정 년월일	토지등급 (기준수량등급)	개별공시지가(원/㎡)	개별공시지가(원/㎡)	용도지역 등

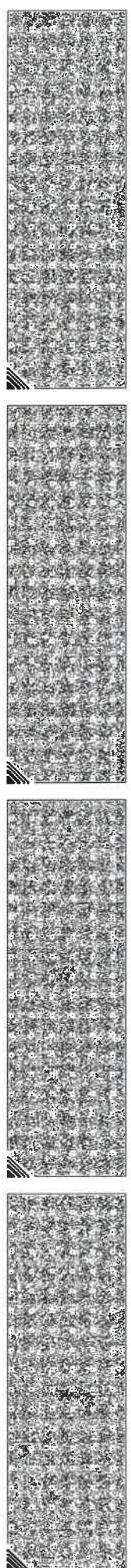
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 7일



## 인천광역시 남동구청장

◆ 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.





고유번호	2820010300-10841-0016	
토지소재	인천광역시 남동구 만수동	
지번	841-16	축척
		수치

# 토지 대장

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자	
			법동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소
(08) 대	*91.6*	(62) 1989년 07월 15일 구획정리완료	1989년 06월 30일	(08) 환지	인천직할시	423
	*91.6*	(50) 1995년 01월 01일 인천직할시 남동구에서 행정구역명칭변경	1989년 07월 24일	(09) 축락등기	인천직할시	423
	공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계좌표등특부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임	--- 이하 여백 ---	2000년 06월 14일	(03) 소유권이전	인천직할시 외 1인	423
			2001년 03월 10일	841		
			(03) 소유권이전	박우재 외 1인	570928-1*****	

등급수정 년월일	1989. 07. 15. 설정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정
토지등급 (기준수확량등급)	191	197	202	208	213
개별공시지가기준일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	
개별공시지가(원/㎡)	1355000	1482000	1402000	1413000	

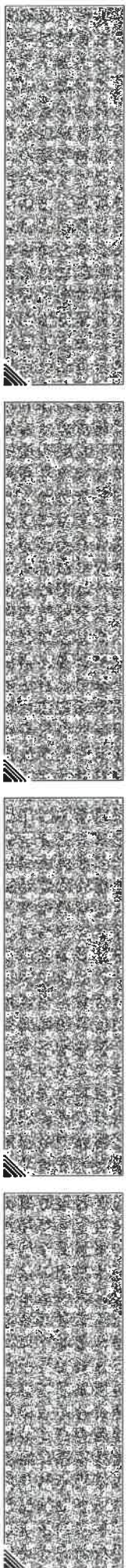
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 7일

## 인천광역시 남동구청장



◆ 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.



고유번호	2820010300-10841-0016		도면번호	40	발급번호	202528200-00300-8572
토지소재	인천광역시 남동구 만수동		장 번호	2-2	처리시간	10시 52분 01초
지번	841-16	축적 수치	비고	발급자 인터넷민원		
토지 표시						
지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	변동일자	소유자		
			변동원인	성명 또는 명칭	주소	
			2001년 03월 27일	841-16		
			(03)소유권이전	민병석	660112-1*****	
			2016년 10월 07일	경기도 부천시 지봉로143번길 7, 103동903호(역곡동, 대림이편한세상)		
			(03)소유권이전	우설희	830930-2*****	
			2018년 01월 05일			
			(21)대지권설정			
			--- 이하 여백 ---			
등기수정 년월일						
토지등급 (기준수량당급)						
개별공시지가기준일						용도지역 등
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )						

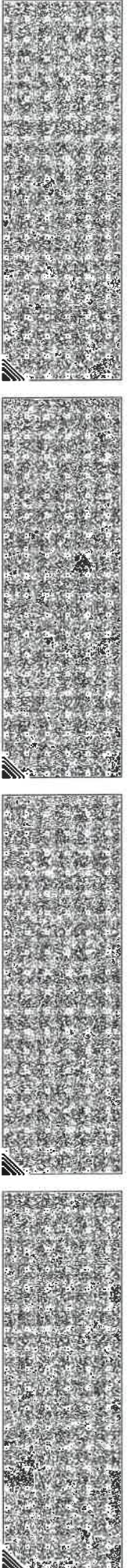
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 7일

인천광역시 남동구청장



◆ 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.





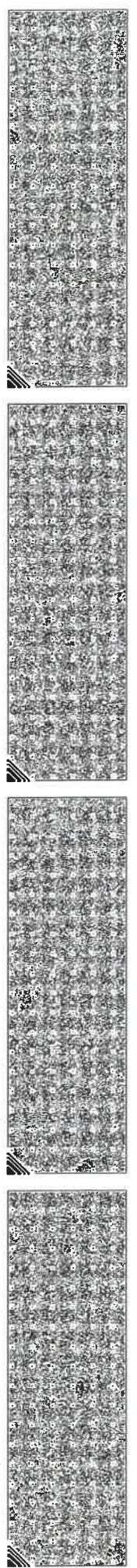
고유번호	2820010300-10841-0017		도면번호	40	발급번호	202528200-00300-8573	
토지소재	인천광역시 남동구 만수동		장 번호	2-1	처리시각	10시 52분 01초	
지 번	841-17	축척	수치	비고	발급자 인터넷민원		
토지 표시		소유자					
지 목	면 적(㎡)	사 유	법 등 일 자	주 소			
(08) 대	*90.1*	(62) 1989년 07월 15일 구획정리완료	1989년 06월 30일	성명 또는 명칭			
(08) 대	*90.1*	(50) 1995년 01월 01일 인천직할시 남동구에서 행정구역명칭변경	(08) 환지	등록 번호			
		공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경제침화표 등 특부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임	1989년 07월 24일	인천직할시			
		--- 이하 어백 ---	(09) 축락등기	423			
			1995년 01월 20일	인천직할시			
			(03) 소유권이전	423			
			1995년 01월 20일	841-16			
			(03) 소유권이전	580806-1*****			
등금수정 년월일	1989. 07. 15. 설정	1991. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정			
토지 등금 (기준수확량등급)	190	195	206	212			
개별공시지가기준일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일			
개별공시지가(원/㎡)	1245000	1482000	1402000	1413000			

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2025년 3월 7일



인천광역시 남동구청장

◆ 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.



고유번호	2820010300-10841-0017		
토지소재	인천광역시 남동구 만수동		
지번	841-17	축척	수치

# 토지 대장

도면번호	40	발급번호	202528200-00300-8573
장번호	2-2	처리시간	10시 52분 01초
비고	발급자 인터넷민원		

토지 표시		소유자	
지목	면적(㎡)	사유	주 소
			성명 또는 명칭
			등록번호
		변동일자	
		변동원인	
		1997년 06월 14일	841-17
		(03)소유권이전	최문희
		2016년 10월 07일	경기도 부천시 지봉로143번길 7, 103동903호(역곡동, 대림이편한세상)
		(03)소유권이전	우설희
		2018년 01월 05일	830930-2*****
		(21)대지권설정	
			--- 이하 여백 ---
등급수정 년월일			
토지등급 (기준수확량등급)			
개별공시지가기준일			
개별공시지가(원/㎡)			용도지역 등

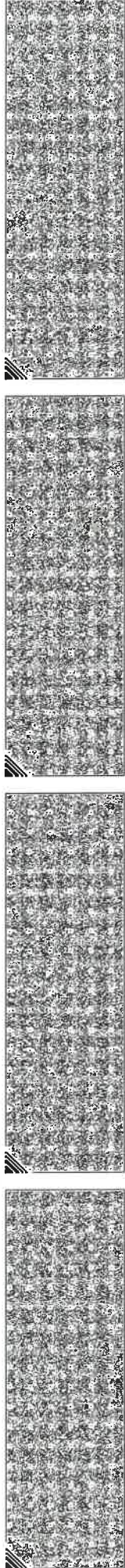
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 7일



인천광역시 남동구청장

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(90v.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.





고유번호	2820010300-10841-0018		
토지소재	인천광역시 남동구 만수동		
지번	841-18	축척	수치
	토지표시		
도면번호	40	발급번호	202528200-00300-8575
장번호	2-1	처리시간	10시 52분 02초
비고	소유자 인터넷민원		

# 토지 대장

지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	변동일자		주소		등록번호
			변동원인	변동일자	성명 또는 명칭	주소	
(08) 대	*90.0*	(62) 1989년 07월 15일 구획정리완료	1989년 06월 30일 (08) 환지	1989년 07월 24일	인천직할시	423	
(08) 대	*90.0*	(50) 1995년 01월 01일 인천직할시 남동구에서 행정구역명칭변경	1989년 07월 24일 (09) 축락등기	1989년 07월 24일	인천직할시	423	
		공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계점좌표등록부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임	1994년 02월 24일 (03) 소유권이전	1994년 02월 24일	841-18		
		---	2005년 03월 11일 (03) 소유권이전	2005년 03월 11일	최석호 외 1인	490715-1*****	
		---	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	인천 남동구 만수동 1114 햇빛마을벽산아파트	106-1502	
		---	1991. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	박옥희 외 1인	570227-2*****	
등금수정 년월일	1989. 07. 15. 설정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	
토지등금 (기준수확량등급)	190	192	197	202	206	212	
개별공시지가(기준일)	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일			용도지역 등
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	1245000	1482000	1402000	1413000			

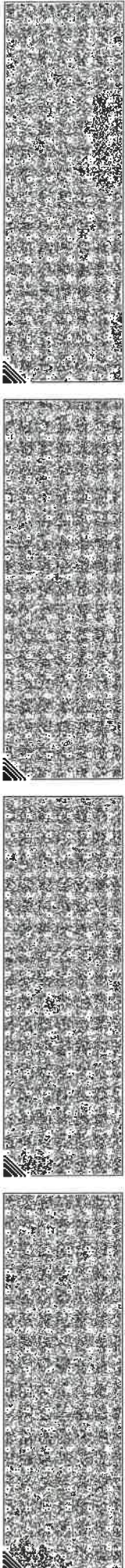
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 7일



## 인천광역시 남동구청장

◆ 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.



고유번호	2820010300-10841-0018		
토지소재	인천광역시 남동구 만수동		
지번	841-18	축척	수치

도면번호	40	발급번호	202528200-00300-8575
장번호	2-2	처리시각	10시 52분 02초
비고	인터넷민원		

# 토지 대장

		소유자	
지목	면적(㎡)	사유	법동일자
			변동원인
			주 소
			성명 또는 명칭
			등록번호
			인천광역시 남동구 만수동 844-1 대성유니드별빛마을아파트 106-1801
			박윤희 외 1인
			570227-2*****
			인천광역시 남동구 서판로59번길 8-5 (만수동)
			이흥노
			590807-1*****
			경기도 부천시 지봉로143번길 7, 103동903호(역곡동, 대림이편한세상)
			우설희
			830930-2*****
			2018년 01월 05일
			(21)대지권설정
등금수정 년월일			
토지등금 (기준수량등금)			
개별공시지가(기준일)			
개별공시지가(원/㎡)			
			용도지역 등

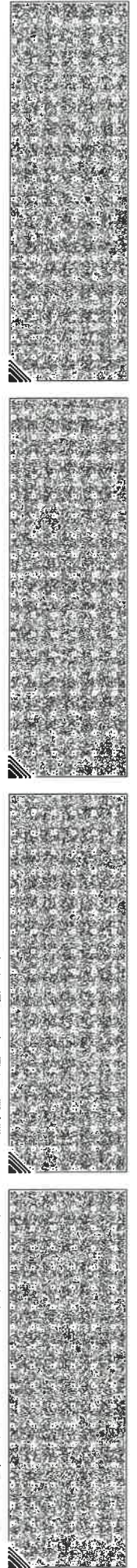
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 7일



## 인천광역시 남동구청장

◆ 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.





고유번호	2820010300-10841-0019	
토지소재	인천광역시 남동구 만수동	
지번	841-19	축적 수치
	토지 표시	
도면번호	40	발급번호
장번호	2-1	처리시간
비고	발급자	
소유자		

# 토지 대장

지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	법등일자		주소		등록번호
			변등원인	변등일자	성명 또는 명칭	주소	
(08) 대	*90.0*	(62) 1989년 07월 15일 구획정리완료	1989년 06월 30일 (08) 환지	1989년 07월 24일	인천직할시	423	
(08) 대	*90.0*	(50) 1995년 01월 01일 인천직할시 남동구에서 행정구역명칭변경	1989년 07월 24일 (09) 축락등기	1993년 08월 24일	인천직할시	423	
(08) 대	*90.0*	(22) 2004년 11월 15일 분할개시 결정	1995년 06월 07일 (03) 소유권이전	1993년 01월 01. 1994. 01. 01. 수정	인천직할시 외 1인	423	610424-1*****
(08) 대	*90.0*	(23) 2007년 01월 26일 분할개시 결정 취소	1995년 06월 07일 (03) 소유권이전	1992. 01. 01. 1993. 01. 01. 1994. 01. 01. 수정	최윤식 외 1인		
등급수정 년월일	1989. 07. 15. 설정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	
토지등급 (기준수확량등급)	190	192	197	200	206	212	
개별공시지가기준일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일			용도지역 등
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	1245000	1482000	1402000	1413000			

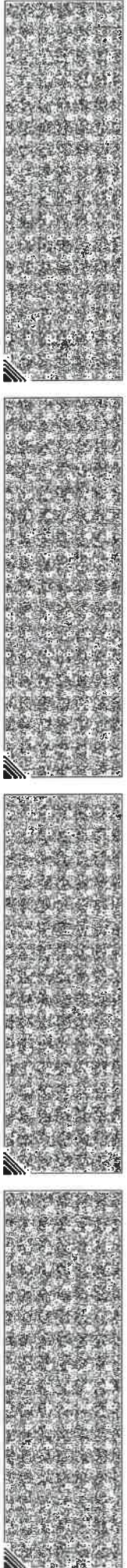
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 7일



## 인천광역시 남동구청장

◆ 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.



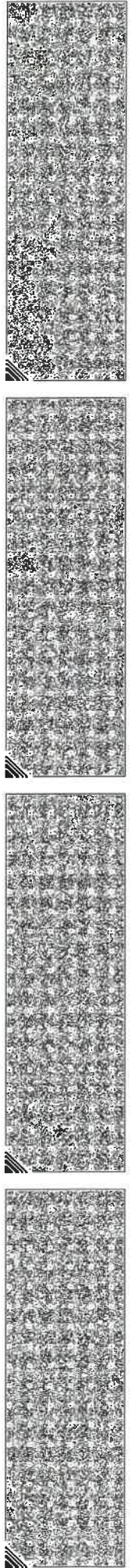
고유번호	2820010300-10841-0019		도면번호	40	발급번호	202528200-00300-8576
토지소재	인천광역시 남동구 만수동		장 번호	2-2	처리시간	10시 52분 02초
지 번	841-19	축척	수치	비고	발급자	인터넷민원
토지 표시			소유자			
지 목	면 적 (㎡)	사 유	변 동 일 자	주 소		
		공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계좌표 등측부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임	변 동 원 인	성명 또는 명칭	등록 번호	
		--- 이하 여백 ---	2016년 10월 07일	경기도 부천시 지봉로143번길 7, 103동 903호 (역곡동, 대림이편한세상)		
			(03)소유권이전	우설회 외 1인	830930-2*****	
			2016년 10월 07일	경기도 부천시 지봉로143번길 7, 103동903호(역곡동, 대림이편한세상)		
			(03)소유권이전	우설회	830930-2*****	
			2018년 01월 05일			
			(21)대지권설정			
				--- 이하 여백 ---		
등급수정 년월일						
토지등급 (기준수확량등급)						
개별공시지가기준일						용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)						



토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2025년 3월 7일

인천광역시 남동구청장

◆ 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.



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

## 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120181580000003	고유번호	2820010300-3-08410012	명칭	호수기구조수/세대수 48호/0가구/0세대
대지위치	인천광역시 남동구 만수동		지번	도로명주소	인천광역시 남동구 서판로59번길 8-5 (만수동)
※대지면적	631.7 m <sup>2</sup>	연면적	3,939.26 m <sup>2</sup>	※지구	※구역
건축면적	373.59 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	3,787.38 m <sup>2</sup>	주용도	층수
※건폐율	59.14 %	※용적률	599.55 %	지붕	부속건축물
※조경면적	95.63 m <sup>2</sup>	※공개 공간/공간면적	129.37 m <sup>2</sup>	※건축선 후퇴거리	지하: 1층, 지상: 13층
				m	

### 건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	지1층	철근콘크리트구조	통신실기계실	87.71	주1	2층	철근콘크리트구조	오피스텔	314.58
주1	지1층	철근콘크리트구조	계단실	12.42	주1	3층	철근콘크리트구조	오피스텔	314.58
주1	1층	철근콘크리트구조	기계식주차장	51.75	주1	4층	철근콘크리트구조	오피스텔	314.58
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	12.42	주1	5층	철근콘크리트구조	오피스텔	314.58

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



남동구청장

담당자: 전 화:

발급일: 2025년 3월 5일

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m<sup>2</sup>]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽중 제2쪽)

대지위치	인천광역시 남동구 만수동		명칭	호수/가구/세대수
지번	지번 관련 주소 841-13, 841-14, 841-16, 841-17, 841-18, 841-19	면적	도로명주소	48호/0가구/0세대
841-12 외 6필지			도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장						승강기	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용		
건축주	우설희	19830930*****					1 대		허가일	
설계자	황문기 건축사사무소 문	인천광역시-건축사사무소-376	자주식	10 대 119.3 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	2016.10.17.	
공사감리자	황문기 건축사사무소 문	인천광역시-건축사사무소-376	기계식	38 대 51.06 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	개	착공일	
공사시공자 (현장관리인)	신추열 디에스종합건설(주)	남구-토목건축공사업-04-103	전기차	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	대 m <sup>2</sup>	개	시공승인일	
								개	2017.12.29.	

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진능력	내진설계 적용 여부	적용
			내진능력	수정 메르칼리 진도 등급(MMI 등급) : VII	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	지하수위	건축물 관리점검 현황
			해당사항: 개를 이상을 지지하는 기둥이나 벽체의 하중이 틀래브나 보에 전이되는 건축물	G.L -3.0 m	종류
			기초형식 [ <input checked="" type="checkbox"/> ] 지내력기초 [ <input type="checkbox"/> ] 파일기초	구조설계해석법: [ <input type="checkbox"/> ] 등기정적해석법 [ <input checked="" type="checkbox"/> ] 동적해석법	점검유효기간
					정기점검
					2023.1.31.~2026.1.1.

변동사항		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동내용 및 원인	
2017.12.29.	신규작성(신축)	변동내용 및 원인	
2023.2.15.	정기점검(점검기간: 2023.01.31 까지, 보고일: 2023.02.01)	대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)	2016-건축과-신축허가-240
2024.2.2.	국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물	에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 -이하여백-	- 이하여백 -

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



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

## 집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120181580000003	고유번호	2820010300-3-08410012	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	인천광역시 남동구 만수동	지번	841-12 외 6필지	도로명주소	로일7운터 48호/0가구/0세대
					인천광역시 남동구 서판로59번길 8-5 (만수동)

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	6층	철근콘크리트구조	오피스텔	314.58					
주1	7층	철근콘크리트구조	오피스텔	314.58					
주1	8층	철근콘크리트구조	오피스텔	314.58					
주1	9층	철근콘크리트구조	오피스텔	314.58					
주1	10층	철근콘크리트구조	오피스텔	314.58					
주1	11층	철근콘크리트구조	오피스텔	314.58					
주1	12층	철근콘크리트구조	오피스텔	314.58					
주1	13층	철근콘크리트구조	오피스텔	314.58					
주1	옥탑2층	철근콘크리트구조	ELEV기계실	17.88					
주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실	12.36					
		- 이하여백 -							

297mm×210mm(백상지 [80g/㎡])



본

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

# 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220181580000038	고유번호	2820010300-3-08410012	명칭	로얄카운티	호명칭	1104
대지위치	인천광역시 남동구 만수동		지번	841-12 외 6필지	도로명주소	인천광역시 남동구 서판로59번길 8-5 (만수동)	

전유부분				소유자현황				
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	11층	철근콘크리트구조	오피스텔	72	김대성	경기도 연천군 청산면 청창로326번길 60	1/1	2021.2.10. 소유권이전
		-이허여백-			800802-1*****			
공용부분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)				
주	지1층	철근콘크리트구조	통신실,기계실	1.8723	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	5.3844				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.



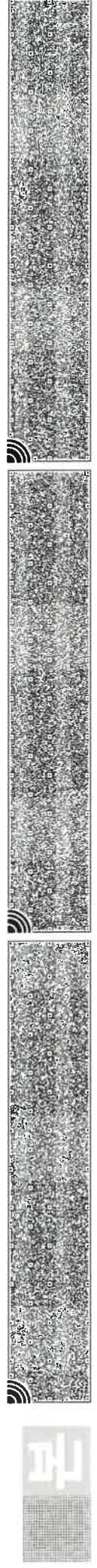
남동구청장

발급일자: 2025년 3월 5일

담당자:  
전화:

※ 경계벽이 없는 구분점표의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]

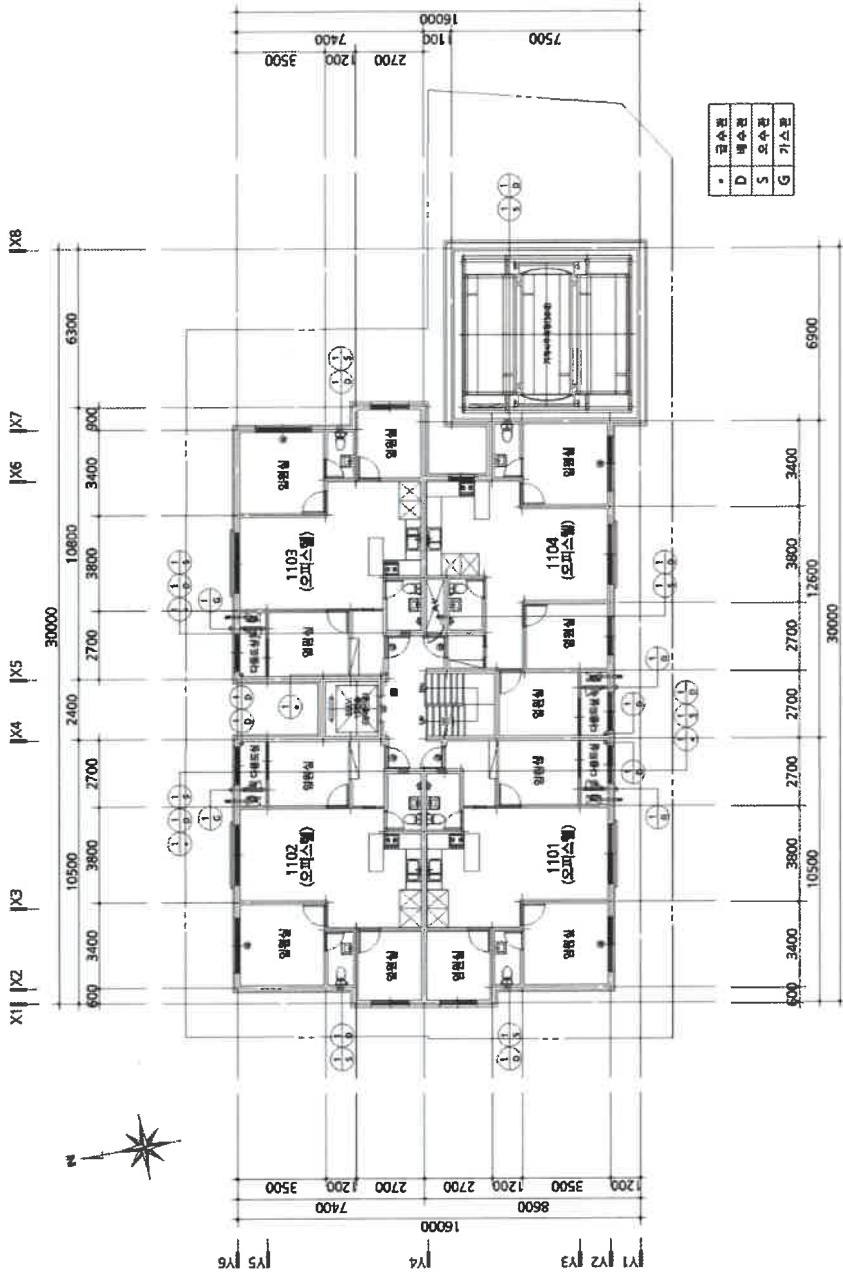




# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120181580000003	고유번호	2820010300-3-08410012	명칭	로얄카운터	호수/가구수/세대수	48호/0가구/0세대
대지위치	인천광역시 남동구 만수동		지번	841-12 외 6필지	도로명주소	인천광역시 남동구 서판로59번길 8-5 (만수동)	



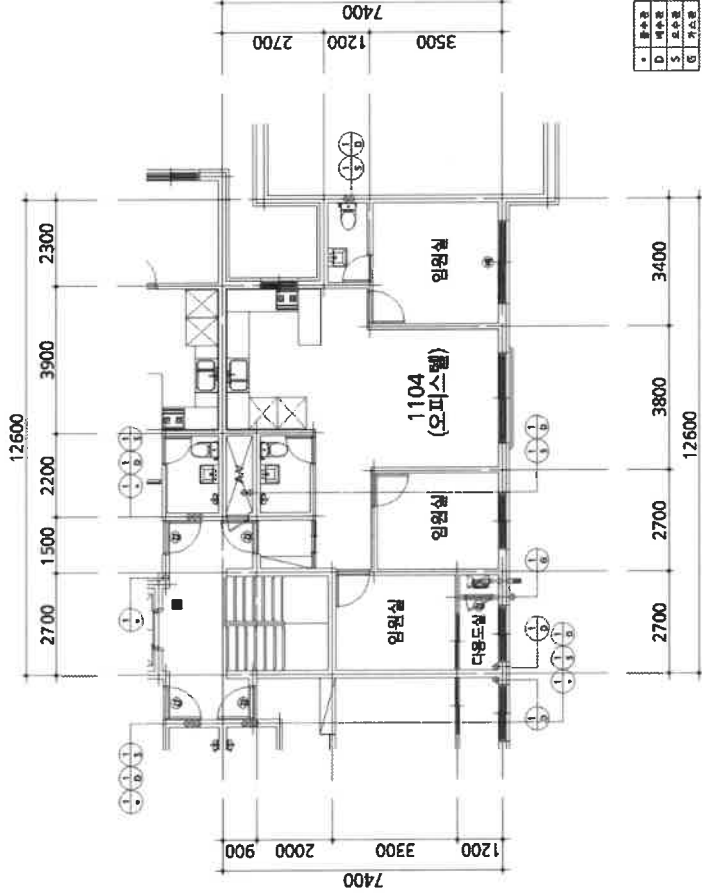
도면의 종류	평면도(11층)	축척	1 : 250	도면 작성자	함문기(건축사사무소 문)	(서명 또는 인)
--------	----------	----	---------	--------	---------------	-----------



# 건축물현황도

(1쪽중제1쪽)

건물ID	2220181580000038	고유번호	2820010300-3-08410012	명칭	로얄카운티	호명칭	1104
대지위치	인천광역시 남동구 만수동	지번	841-12 외 6필지	도로명주소	인천광역시 남동구 서판로59번길 8-5 (만수동)		
건축물현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	황문기(건축사사무소 문)	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	---------------	-----------

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



29 / mm x 2 10mm [백상지 (80/m)]

# 회 보 서

우)21556 인천광역시 남동구 인주대로623번길 31 에코라이프주상복합 1동 3층  
302호  
E-Mail : gmapp03@KAPALAND.CO.KR

TEL. 032-204-1050  
FAX. 0505-182-3640

문서번호 : GM3-250225-4101

시행일자 : 2025-03-07

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 오재홍

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

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

2. 2025.02.25자 귀 제 『2025타경507694』호로 저희 법인에 의뢰하신 『망 김대성의 상속재산관리인 김효정 소유물건(2025타경507694)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부



(주)굿모닝감정평가법인 경인지사

지사장 최 정 운



# 수수료 청구서

( 전화: 032-204-1050, FAX: 0505-182-3640 )

문서번호 : GM3-250225-4101

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 오재홍 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.25 자 귀 제 『 2025타경507694 호로 의뢰하신 『 인천광역시 남동구 간석동 74-11 용정에이 6층 601호 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	300,800	
실	여 비	220,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	16,600
	기타 실비	4,000
비 소 계	250,600	(200,000+160,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 300,800
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	551,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	55,100	
합 계	606,100	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	606,100	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협 : 355-0060-1426-33(예금주:(주)굿모닝감정평가법인 경인지사)

(주)굿모닝감정평가법인 경인지사

지사장 최 정 운



GM (주)굿모닝감정평가법인