

감정평가서

건 명	인천광역시 서구 마전동 1132-11 마전동공동주택 제102동 제5층 제502호소재 부동산
의뢰인	동인천신용협동조합 이사장
감정서번호	1-260618-301

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

(주)감정평가법인 태백



우)06596 서울특별시 서초구 법원로4길 31, 3층(서초동, 태백빌딩)

TEL. 02-6401-7923 FAX. 02-6442-7923

물 건 개 요

소재지	인천광역시 서구 마전동 1132-11 마전동공동주택 제102동 제5층 제502호		
감정평가액	170,000,000원	소유자	방지은 (수탁자: 신영부동산신탁주식회사)

대 상 물 건 전 경



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
손민수

손민수



(주)감정평가법인 태백 대표이사 정명현

(서명또는인)

감정평가액	일억칠천만원정(₩170,000,000.-)					
의뢰인	동인천신용협동조합 이사장		감정평가목적	공매(NPL)		
채무자	-		제출처	동인천신용협동조합		
소유자 (대상업체명)	방지은 (수탁자: 신영부동산신탁주식회사)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목표시근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2026.06.22	2026.06.22	2026.06.24	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	170,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩170,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 오주형					



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 서구 마전동 소재 '마전고등학교' 동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 「**동인천신용협동조합**」에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 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 가액을 말함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

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

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.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고, 수익환원법에 의한 시산가액은 수익과 비용 및 환원이율의 변동 가능성 또는 불확실성에 따른 편차가 발생할 수 있고, 유사한 임대사례의 포착이 어려워 적용이 곤란함. 따라서 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음. 토지(대지권)와 건물을 일괄 평가하였을 경우 일반적인 감정평가 기법상 감정평가액을 토지·건물로 구분하기는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 토지와 건물의 가격을 '구분건물 감정평가 명세표'에 배분하여 표기하였음. 토지와 건물의 가격 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분 비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 결정하였으므로 참고 바람.

4. 기준시점 등

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 06월 22일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2026년 06월 22일)를 통하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 확정

소재지	인천광역시 서구 마전동 1132-11 (인천광역시 서구 마전로 91)							
건물명 및 층·호수	마전동공동주택 제102동 제5층 제502호							
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		102동 연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
	대	2종일주	1,357.7		1,076.44	-/5		
	주구조		주용도		사용승인일	단지규모		
	철근콘크리트구조		도시형생활주택 (단지형연립주택)		2015.07.30	동수	세대/호	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
	○	-	○	○	○	○	-	-
일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도		
		전유	공용	합계				
가)	102/5/502	56.47	10.8075	67.2775	42.4625	도시형생활주택 (단지형연립주택)		
합 계		56.47	10.8075	67.2775	42.4625	-		

* 건물의 개황상 대지면적은 집합건축물대장을 기준으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 이용 상황 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하여 작성하였음.
- 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 확인하였음.
- 대상물건 임대내역확인은 관계인의 부재 등으로 인하여 미상으로 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

표. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	마전동 1132-11	102/2/204	56.47	도시형 생활주택	공매	2023.03.14	193,000,000
						2015.07.30	(약 3,420,000)
②	마전동 1132-8	디/3/301	58.84	도시형 생활주택	법원경매	2026.01.31	177,000,000
						2012.04.10	(약 3,010,000)
③	마전동 1129-9	101/3/301	45.58	다세대주택	법원경매	2026.04.07	133,000,000
						2012.05.04	(약 2,920,000)

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	마전동 1140-3	1/4/401	47.06	연립주택	2025.02.21	143,000,000	등기사항 전부증명서 등
					2016.10.20	(약 3,040,000)	
㉡	마전동 1126-16	102/4/403	45	도시형 생활주택	2025.08.07	135,000,000	
					2012.07.26	(약 3,000,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
도시형생활주택	전유면적당: @2,900,000원/㎡~@3,100,000원/㎡ 수준	-

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 부동산태인)

○ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2025.06.24 ~ 2026.06.24)

■ 인천 서구 마전동

지역통계		인천			서구			마전동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	다세대	59.48%	58.64%	1,683	63.16%	62.69%	340	63.24%	63.09%	19
	연립(생활주택)	68.62%	69.46%	82	68.79%	70.22%	63	67.04%	68.81%	24
	다세대(생활주택)	65.18%	64.44%	309	65.72%	66.27%	205	57.85%	60.83%	22
6개월 평균	다세대	57.62%	56.77%	840	60.76%	60.20%	177	61.90%	62.58%	8
	연립(생활주택)	65.34%	66.58%	33	64.92%	66.80%	24	60.94%	63.83%	11
	다세대(생활주택)	63.05%	61.96%	170	63.57%	64.37%	113	50.74%	54.82%	10

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 비교사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 층별 효용도·위치별 효용도 등 제반 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적절하다고 판단되는 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	마전동 1126-16	102/4/403	45	도시형 생활주택	2025.08.07	135,000,000	등기사항 전부증명서 등
					2012.07.26	(약 3,000,000)	

나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(연립·다세대)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '인천 매매가격지수(연립·다세대)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2025.08.07~2026.06.22)

$$\frac{2026\text{년 } 5\text{월}}{2025\text{년 } 7\text{월}} = \frac{99.4}{100.4} \times 100 = 0.99004$$

※ 기준시점 : 2026.06.22, 2026년 5월 지수를 적용함.

※ 거래시점 : 2025.08.07, 2025년 7월 지수를 적용함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.99004).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.02	대상물건은 거래사례 대비 차량 이용의 편의성 등에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.03	대상물건은 거래사례 대비 건물의 노후도 등에서 우세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.97	대상물건은 거래사례 대비 전유면적의 크기 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대상물건은 거래사례와 대체로 유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.019	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시접수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	3,000,000	1.000	0.99004	1.019	3,026,552	3,020,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	102/5/502	56.47	42.4625	3,020,000	170,539,400	170,000,000
합 계		56.47	42.4625	-	-	170,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

감정평가액(원)	170,000,000원
----------	--------------

2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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 가	인천광역시 서구 마전동 [도로명주소] 인천광역시 서구 마전로 91	1132-11 마전동 공동주택 제102동	도시형 생활주택 (단지형 연립주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 1층 2층 3층 4층 5층	 35.32 260.28 260.28 260.28 260.28			
	동 소	1132-11	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호 1 소유권대지권	1,358.8 56.47 42.428125 1,358.8x----- 1,357.7	 56.47 42.4625	170,000,000	비준가액 공용면적 포함평가
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 85,000,000 85,000,000	
	합 계						₩170,000,000.-	
				이 하	여	백		

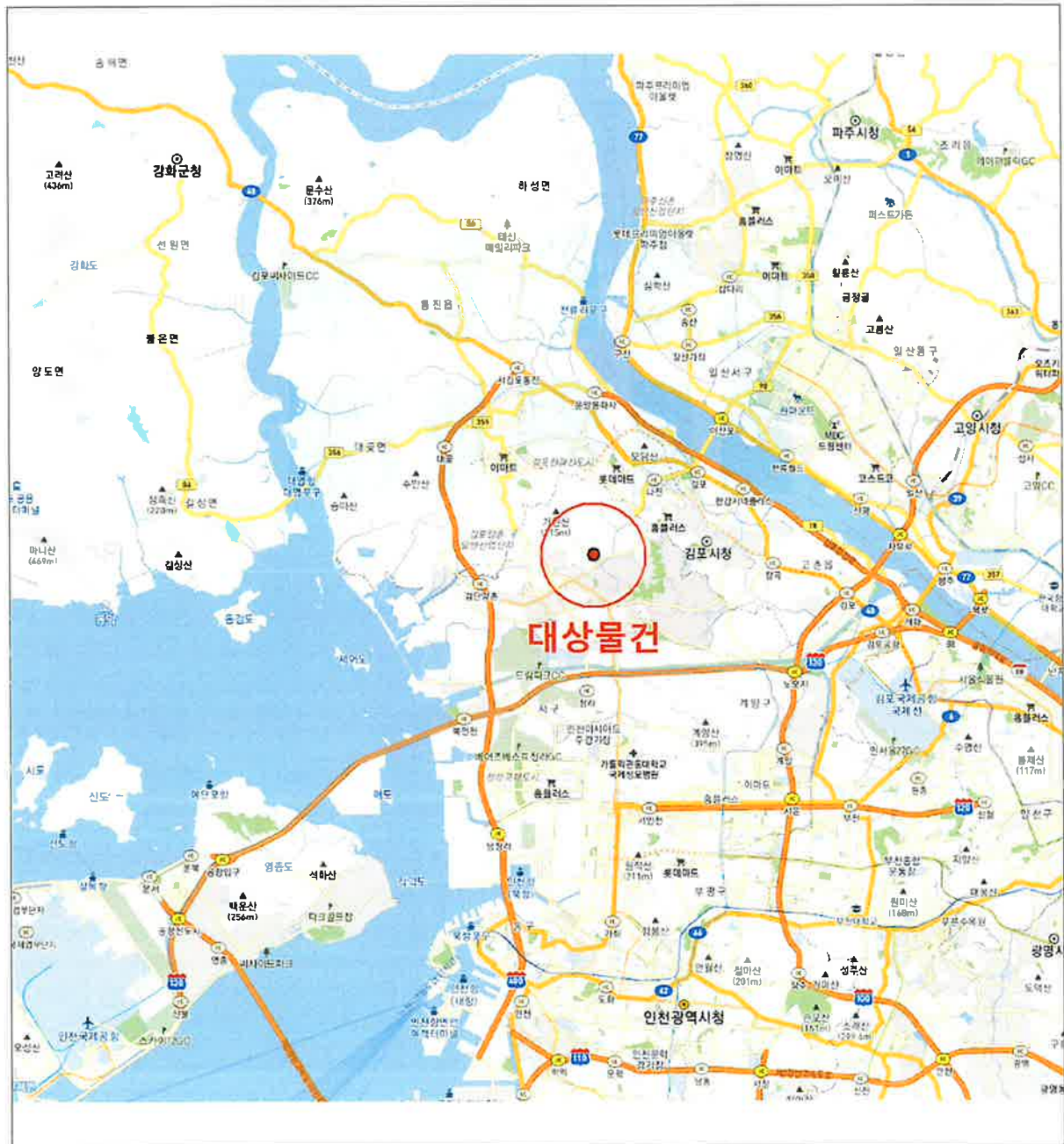
구분건물 감정평가 요항표

위치 및 부근의 상	대상물건은 인천광역시 서구 마전동 소재 '마전고등학교' 동측 인근에 위치하는 부동산(구분 건물)으로서, 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트단지, 교육시설 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서, 제반 입지여건 무난한 편임.
교 통 상 황	대상물건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 상황은 보통임.
건 물 의 구 조 및 이 용 상 황	■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 제5층 제502호로서, (사용승인일: 2015.07.30) - 외벽 : 치장벽돌쌓기 및 석재붙임 마감 등 - 창호 : 하이샤시 창호 마감임. ■ 이용상황 도시형생활주택(단지형연립주택)으로 이용 중임. (후첨"건물내부구조도"참조)
냉난방 설비 등 기타 부대설비	기본적인 위생설비 및 급배수 설비, 소화설비, 화재탐지 설비, 승강기 설비 및 난방설비 등이 구비되어 있음.
토 지 형 상 및 이 용 상 태 와 인 접 도 로	인접지와 등고평탄한 가장형 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중이며 대상물건 남서측으로 노폭 20m~22m 내외의 포장도로와 접함.
토 지 이 용 계 획 및 공 법 상 제 한 상 태	제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(1-424)(접합), 가축사육제한구역, 교육환경보호구역(상대보호구역), 성장관리권역(2025-08-22), 토지구획정리사업지구(지구단위계획구역)임.
공 부 와 의 차	없 음.
임 대 관 계 및 기 타	대상물건 임대관계는 미상임.

광역위치도

소재지

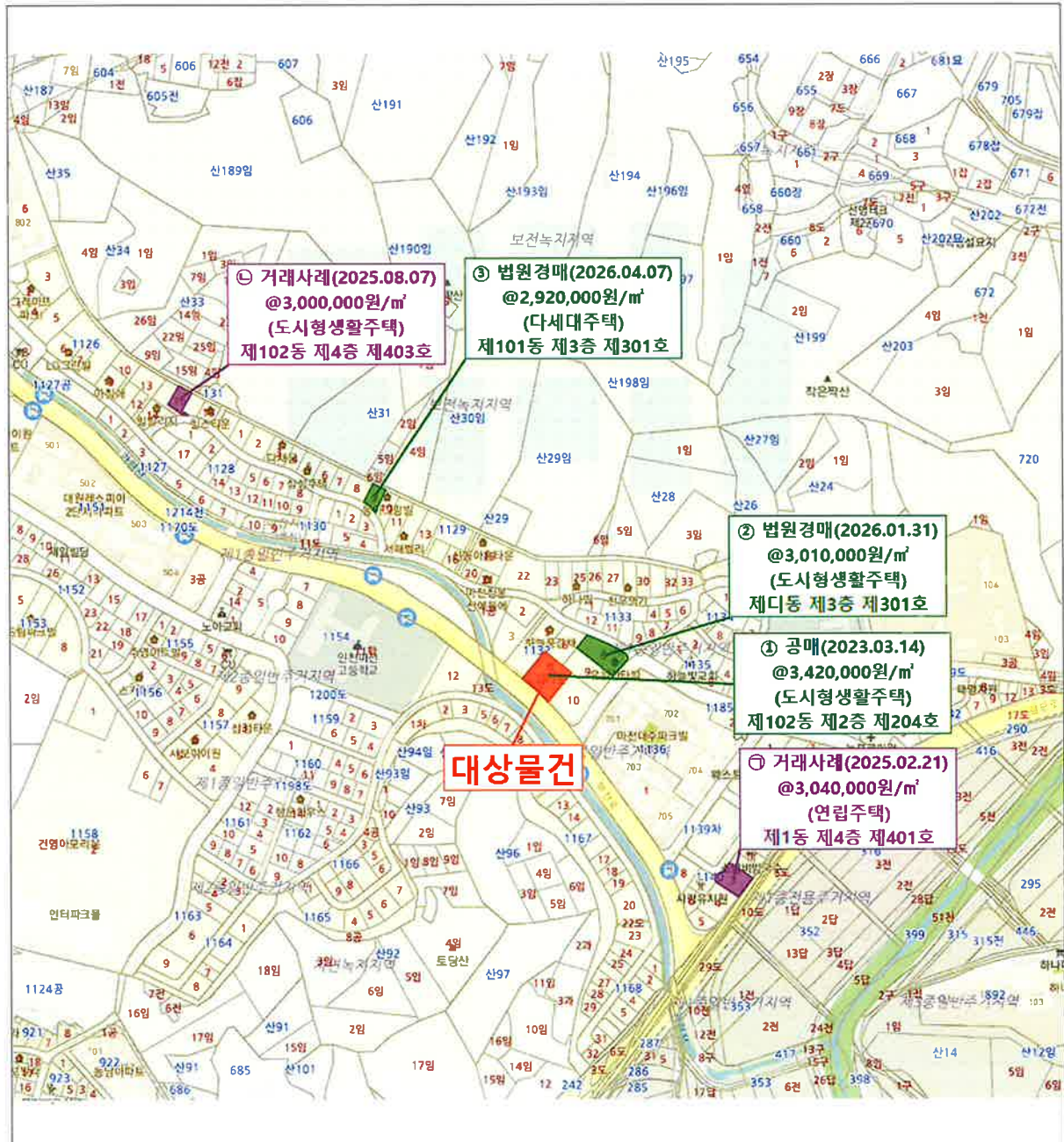
인천광역시 서구 마전동 일대



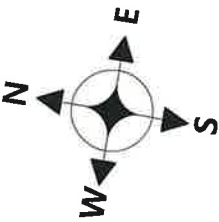
상 세 위 치 도

소재지

인천광역시 서구 마전동 1132-11
마전동공동주택 제102동 제5층 제502호

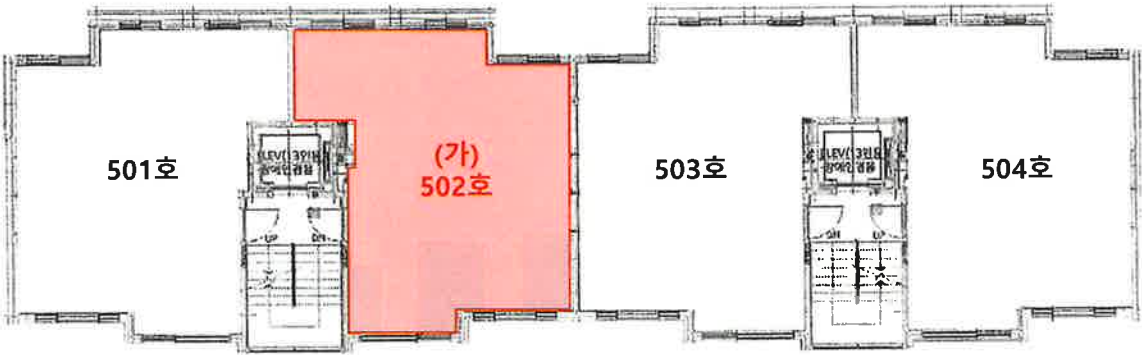


내부 구조도 및 임대 내역



마전동 공동주택 제102동 제5층 제502호

No Scale



< 호 별 배 치 도 >



< 내 부 구 조 도 >

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임대차보증금(원)	월임대료(원)	
(가)	임대관계 미상임.			-

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1811-3005-0807-0430	발급일자	2026년 6월 19일 10:45:44
------	---------------------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 ☐ / 표시되지 않음 ☒
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	인천광역시 서구 마전로 91, 102동 502호 (마전동)
	지번 주소	인천광역시 서구 마전동 1132-11 102동 502호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	방 은 (方 銀)	2024-03-13	거주자	동거인				
	최초 전입자	2024-03-13							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2026년 6월 19일

서울특별시 서초구청장



담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



서류발행일:
2026.06.19

서울특별시 서초구청장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



사 진 용 지

Page : 1



대상물건 전경



대상물건 주위환경 촬영

사 진 용 지

Page : 2



대상물건 단지내 주위환경



대상물건 일련번호 가) 출입문 촬영



문서확인번호: 1781-8215-3301-0806

발급번호 : 202628260005001978

발행매수 : 1/2

발급일 : 2026/ 06/ 19

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(㎡)
	인천광역시 서구 마전동		1132-11	대	1,358.8
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(1-424)(협합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2025-05-20)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역(2025-08-22)<수도권정비계획법>, 토지구획정리사업지구(지구단위계획구역)<토지구획정리사업법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(토지거래허가구역(외국인 등의 주택용도 취득에 한함)(2025. 8. 26. ~2026. 8. 25.)) [이하공란]			
확인도면			범례 - 제한보호구역 - 제한보호구역(전방지역 25m) - 제1종일반주거지역 - 제2종일반주거지역 - 제3종일반주거지역 - 자연녹지지역 - 성장관리계획구역 - 토지거래계약에관한허가구역 - 지구단위계획구역 - 성장관리권역 - 토지구획정리사업지구 - 소하천구역 - 교육환경보호구역 - 보행자전용도로 - 종로1류(폭 20m~25m) - 종로2류(폭 15m~20m) - 소로2류(폭 8m~10m) - 어린이공원 - 경관녹지 - 공공청사 - 법정동 축척 1/1300 수입중지 붙이는곳 수수료 전자결제민원		
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					
2026/ 06/ 19 인천광역시 서구청장					



등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1249-2015-003090



[집합건물] 인천광역시 서구 마전동 1132-11 마전동공동주택 제102동 제5층 제502호

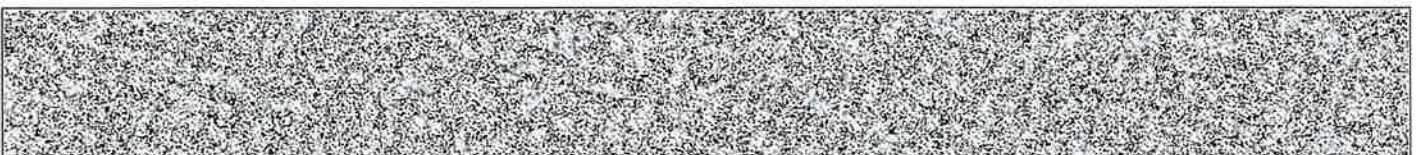
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
2	2022년9월30일	인천광역시 서구 마전동 1132-11 마전동공동주택 제102동 [도로명주소] 인천광역시 서구 마전로 91	철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 5층 도시형생활주택(단지형연립주택) 1층 35.32㎡ 2층 260.28㎡ 3층 260.28㎡ 4층 260.28㎡ 5층 260.28㎡	마전지구 토지구획정리사업 환지처분 공고에 따른 지적공부 정리

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 서구 마전동 233	담	2375㎡	2015년8월5일 등기
2	1. 인천광역시 서구 마전동 1132-11	대	1358.8㎡	2021년5월14일 1토지 환지 2021년5월14일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2015년8월5일	제5층 제502호	철근콘크리트구조 56.47㎡	

[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 124202KBH0920606A010150190000003072500019040001111

발급확인번호 AAPH-LAYB-0906

발행일 2026/06/19

[집합건물] 인천광역시 서구 마전동 1132-11 마전동공동주택 제102동 제5층 제502호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	1357.7분의 42.428125	2015년7월30일 대지권 2015년8월5일 등기
2			별도등기 있음 1토지(을구 13번 근저당권설정등기) 2015년8월5일 등기
3			2번 별도등기 말소 2015년10월6일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
11	소유권이전	2023년6월9일 제204909호	2023년6월9일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동,신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2023-24384호
11-1	신탁주의사항			이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년9월22일 부기

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
5	근저당권설정	2023년6월9일 제204908호	2023년6월9일 설정계약	채권최고액 금5,000,000원 채무자 방지은 세종특별자치시 소담3로 21, 404동 609호(소담동,새샘마을4단지) 근저당권자 동인천신용협동조합



[집합건물] 인천광역시 서구 마전동 1132-11 마전동공동주택 제102동 제5층 제502호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				124141-0000897 인천광역시 동구 화도진로 127, 1층(화수동)

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2026년 6월 19일

법원행정처 등기정보중앙관리소

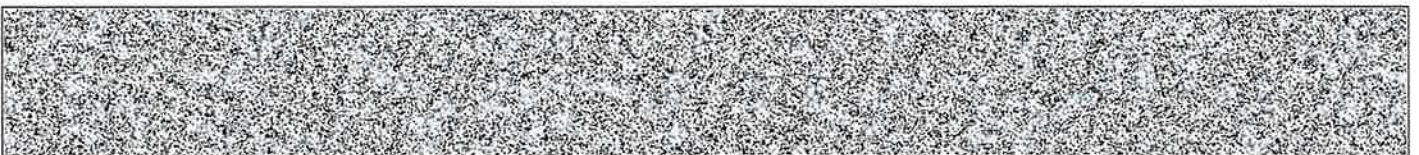
전산운영책임관



* 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 124202KBH0920606A010150190000003072500039040001111

발급확인번호 AAPH-LAYB-0906

발행일 2026/06/19

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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 1249-2015-003090

[집합건물] 인천광역시 서구 마전동 1132-11 마전동공동주택 제102동 제5층 제502호

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	11

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
11-1	약정/금지사항/환매특 약		이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년9월22일 부기	신영부동산 신탁주식회 사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	근저당권설정	2023년6월9일 제204908호	채권최고액 금5,000,000원 근저당권자 동인천신용협동조합	신영부동산 신탁주식회 사

[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 : 2026년 6월 19일 오전 7시25분40초

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

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020151610000100	고유번호	2826011300-3-11320011	건축물 명칭	마전동 공동주택	특이사항
대지위치	인천광역시 서구 마전동			지번	1132-11	도로명주소
대지면적	1,357.7 m ²	연면적	2,152.88 m ²	지역	제2종일반주거지역	지구
건축면적	542.8 m ²	용적률 산정용 연면적	2,152.88 m ²	건축물 수	2	주용도
건폐율	39.98 %	용적률	158.57 %	총 호수/가구수/세대수	0호/07가구/32세대	총 주차 대 수
조경면적	204.75 m ²	공개 공지/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	m ²	건축선 후퇴거리

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	마전동 공동주택 제 101동	인천광역시 서구 마전로 91 (마전동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/5	도시형생활주택(단지형연립주택)	1,076.44	2015.7.30.	신축
주2	마전동 공동주택 제 102동	인천광역시 서구 마전로 91 (마전동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/5	도시형생활주택(단지형연립주택)	1,076.44	2015.7.30.	신축
				- 이하여백 -					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 서구청장



담당자 :
전 화 :

발급일 : 2026년 6월 19일

297mm×210mm(백상지[80g/㎡])

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 인천광역시 서구 마전동

명칭 마전동 공동주택 특이사항

지번 지번 관련 주소

도로명주소

1132-11 도로명주소 관련 주소 마전로 91

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장						승강기			인허가 시기
			구분	옥내	옥외	인근	면적	승용 4 대	비상용	대		
건축주	※※	※※	자주식	대 32 대	대 359.1 m	대 m	대	※하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일	2014.11.19.	
설계자	※※	※※	기계식	대 m	대 m	대 m		형식	지상	개		2015.1.30.
공사감독자	※※	※※	전기차	대 m	대 m	대 m	용량	지하	개	사용승인일	2015.7.30.	
공사시공자 (현장관리인)	※※	※※										
※건축물 인증 현황												
인증명	유효기간	성능	건축물 구조 현황						건축물 관리 현황			
			내진설계 적용 여부						관리계획 수립 여부			
			특수구조 건축물						건축물 관리점검 현황			
			비적용									
			지하수위									
			미해당									
			기초형식: [] 지내력기초 [] 파일기초						종류			
			구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법						점검유효기간			

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120151610000554		고유번호	2826011300-3-11320011		명칭	마전동 공동주택 제102동	호수/가구수/세대수	0호/07가구/16세대
대지위치	인천광역시 서구 마전동			지번	1132-11	도로명주소	인천광역시 서구 마전로 91 (마전동)		
※대지면적	0 m ²	연면적	1,076.44 m ²	※지역		※지구		※구역	
건축면적	271.4 m ²	용적률 산정용 연면적	1,076.44 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	도시형생활주택(단지형연립주택)	층수	지하: 층, 지상: 5층
※건폐율	0 %	※용적률	0 %	높이	15.9 m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	동 m ²
※조경면적	m ²	※공개공지/공간면적	m ²	※건축선후퇴면적	m ²	※건축선후퇴거리	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주2	1층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형연립주택)계단실	35.32	주2	5층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형연립주택)	260.28
주2	2층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형연립주택)	260.28			- 이하여백 -		
주2	3층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형연립주택)	260.28					
주2	4층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단지형연립주택)	260.28					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2026년 6월 19일

인천광역시 서구청장



담당자: 전
전화: :

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치		인원광역시 서구 마전동				명칭		미전동 공동주택 제102동		호수/가구수/세대수	
지번		지번 관련 주소				도로명주소		도로명주소 관련 주소			
1132-11											
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장			승강기		인허가 시기			
건축주	경덕주식회사	120111-0*****	구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	2 대	비상용	대
설계자	전영일 건축사사무소기ैया	인천광역시-건축사사무소-21	자주식	대	32 대	대		※하수처리시설		※급수설비(저수조)	
공사감리자	전영일 건축사사무소기ैया	인천광역시-건축사사무소-21	기계식	대	대	대		대	형식	지상	개
공사시공자 (원장관리인)	강보상 화인건설(주)	인천광역시-건축공사법-04	전기차	대	대	대		용량	지하		개
※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황								
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부			내진능력			건축물 관리 현황		
						적용			관리계획 수립 여부		
			특수구조 건축물			지하수위			건축물 관리점검 현황		
			기초형식 [] 지내력기초			미해당			종류		
			[] 파일기초			구조설계해석법: [] 등가정적해석법			점검유효기간		
						[] 동적해석법					
변동사항											
변동일		변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항			
2015.7.30.		건축물 사용승인(신축)으로 인한 신규작성(2014-검단출장소-신축하기-140호)		2021.4.12.		인천광역시종합건설본부 토목부-3020(2021.04.12.)호에 의거 마전지구 토지구획정리사업 한지처분 공고에 따른 지적공부 정리 [미전동 마전지구 10블럭 6로트 → 미전동 1132-11번지]					
2019.5.28.		국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재									

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID		2220151610001441		고유번호		2826011300-3-11320011		명칭		마전동 공동주택 제102동		호명칭		502		
대지위치				인천광역시 서구 마전동				지번		1132-11		도로명주소		인천광역시 서구 마전로 91 (마전동)		
전유부분								소유자 현황								
구분	층별	※구조	용도	면적(m)	성명(명칭)		주소	소유권지분	변동일자							
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)				변동원인							
주	5층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단기형연립주택)	56.47	신영부동산신탁주식회사		서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	1/1	2023.6.9.							
					110111-7*****				소유권이전							
공용부분								- 이하여백 -		※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.						
구분	층별	구조	용도	면적(m)												
주	5층	철근콘크리트구조	도시형생활주택(단기형연립주택)	10.8075												
		- 이하여백 -														

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 서구청장



담당자:
전화:

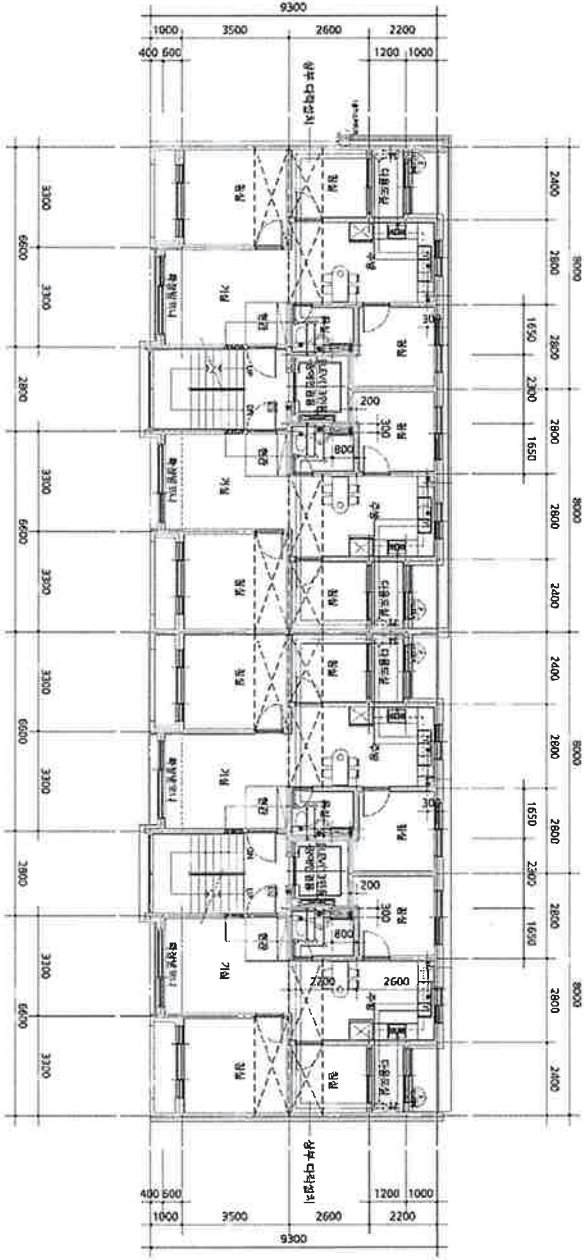
발급일자: 2026년 6월 19일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120151610000554	2826011300-3-11320011	마전동 공동주택 제102동	0호/0가구/16세대
대지위치	지번	도로명주소	
인천광역시 서구 마전동	1132-11	인천광역시 서구 마전로 91 (마전동)	



5층 평면도

축척: 1/150

0073
서초구
100원
2026.6.19

도면인 중용CG006
중지발행시각: 10:57:34.412

서울특별시 서초구청장

1:150

도면 작성자

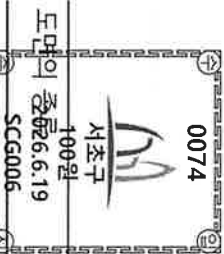
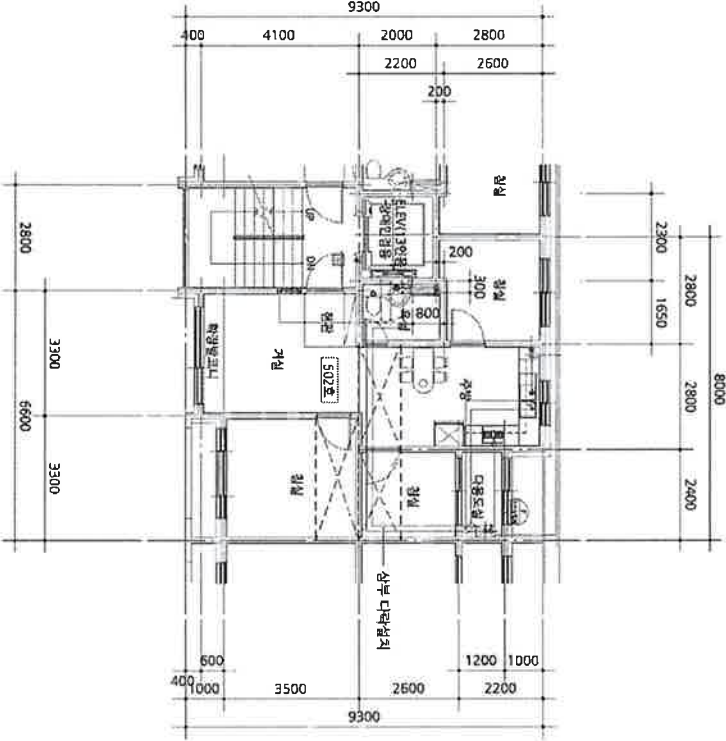
건축사사무소가



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

건축물현황도

건물ID	2220151610001441	고유번호	2826011300-3-11320011	명칭	미전동 공동주택 제102동	호명칭	502
대지위치	인천광역시 서구 마전동	지번	1132-11	도로명주소	인천광역시 서구 마전로 91 (마전동)		



평면도 축척 1 : 150 도면 작성자

건축사사무소가이아전영 (인) (인)

※ 건축물현황도는 건축물의 실측도면과 일치하여야 하며, 평면도면의 축척은 1:150로 작성하며, (수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

