

# (주)중앙감정평가법인

( TEL: 02-598-9500, FAX: 02-598-9600 )

문서번호 : 중앙 012024-0117-008

수 신 : 신영부동산신탁(주) 대표이사

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.01.17 자 귀 제 『

--

』호로

의뢰하신 『

인천광역시 남동구 만수동 5-426 신동아아파트 제7동 제14층 제1401호

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

## 가. 평가보수

## 청구내역

과 목	금 액	비 고
평가수수료	385,680	평가수수료 할인적용 $200,000 + (211,000,000 \times 11 / 10,000 \times 0.8)$ = 385,680
실		
여비교통비	100,400	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	1,000	
기타실비	4,000	
비		
특별용역비	10,000	
소 계	125,400	
공 급 가 액	511,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	51,100	
합 계	562,100	
기납부 착수금	—	
정산청구액	562,100	

붙 임 : 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 220-86-15377 』

중소기업은행 216-043003-04-014 (주)중앙감정평가법인

\*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0117008" 로 해주시면 감사하겠습니다.

대 표 이 사

# 수수료산정내역서

수 신: 신영부동산신탁(주) 대표이사

평가서번호: 012024-0117-008

정산청구액: **오십육만이천일백원정 (₩562,100.-)**

평가배분액		0.8배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
		₩261,000,000		-		₩261,000,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액		수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000		200,000		200,000	
	5천만원초과 5억원까지	211,000,000		1만분의11	x0.8	185,680	
	5억원초과 10억원까지						
	10억원초과 50억원까지						
	50억원초과 100억원까지						
	100억원초과 500억원까지						
	500억원초과 1000억원까지						
	1000억원초과 3000억원까지						
	3000억원초과 6000억원까지						
	6000억원초과 1조원까지						
	1조원 초과분						
합 계					385,680		
평가 수수료	0.8배	200,000+(211,000,000x11/10,000x0.8) ≒385,680				385,680	
	1.5배					-	
	기 타					-	
	소 계					385,680	
실 비	여비교통비	인천광역시				100,400	
	토지조사비					-	
	물건조사비	1동 x 10,000원				10,000	
	공부발급비	등기사항전부증명서 1부 x 1,000원				1,000	
	기 타 실 비	사진 4컷 x 1,000원				4,000	
	특별용역비	전입세대열람				10,000	
	소 계					125,400	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩511,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1				51,100		
기납부 착수금							
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩562,100		

대 표 이 사

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인: 신영부동산신탁(주) 대표이사

건명: 인천광역시 남동구 만수동 5-426  
(만수로111번길 38)  
신동아아파트 제7동 제14층 제1401호

평가서번호: 중 앙 012024-0117-008

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd  
서울특별시 서초구 서초중앙로 63 2F  
(서초동, 리더스빌딩)  
본사: T) 02-598-9500 F) 598-9600  
e-mail: jungang1@kapaland.co.kr  
home-page: <http://www.jaa.co.kr>

# 사진용지



본건 소재 건물 전경(남서측촬영)



본건 소재 건물 전경(남측촬영)

## (구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 유지환

유지환



(주)중앙감정평가법인 대표이사

신상윤



감정평가액	이억육천일백만원정 (₩261,000,000.-)					
의뢰인	신영부동산신탁(주) 대표이사		감정평가목적	공매		
제출처	신영부동산신탁(주)		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	소유자: 김성식 수탁자: 신영부동산신탁(주)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.01.23	2024.01.23	2024.01.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	261,000,000
			이	하	여	백
	합계					₩261,000,000

심사  
확인

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

심사자: 감정평가사 이상구

이상구



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 '동인천고등학교' 동측 인근에 위치하는 신동아아파트 제7동 제14층 제1401호(아파트)로서, 신영부동산신탁(주)의 공매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 01월 23일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 01월 23일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 감정평가 방법

### 가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### 나. 구분건물

#### 1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

#### 2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 아파트로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### 다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

## 7. 그 밖의 사항

가. 본건은 폐문부재 등의 사유로 내부구조 및 이용상황 등의 확인이 불가능하여 관리사무실에 비치된 도면을 기준하였으며, 표준적인 이용상황 등을 바탕으로 작성하였으니 공매 진행시 참고하시기 바람.

나. 본건 주소지로 전입된 세대는 없는 것으로 조사되었음.(후첨 “전입세대확인서” 참조)

다. 본건의 위치확인은 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

라. 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 대상물건의 평가액을 토지와 건물로 배분(‘토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)’ 참조)하여 표기하였으니 업무에 참고하시기 바람.

마. 본 감정서는 공매 목적의 평가로서, 금융기관의 담보 제공 등 본 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 대상 부동산의 개황

#### 1. 감정평가 대상 개요

##### 가. 전체 단지 개요

소재지	인천광역시 남동구 만수동 5-426 [도로명주소] 인천광역시 남동구 만수로111번길 38		
건물명	신동아아파트		
구조	철근콘크리트구조 슬래브지붕	층수(지하/지상)	-1/15(7동)
주용도	공동주택 (아파트)	단지규모	10개동 750세대 (7동: 120세대)
사용승인일	1990.10.20	대지면적(㎡)	31,556
연면적(㎡)	74,332.38 (7동: 11,481.84)	비고	-

##### 나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	7/14/1401	아파트	84.91	19.138	104.048	43.53	81.6
합계	-	-	84.91	19.138	104.048	43.53	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입 지 조 건	위 치	본건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 '동인천고등학교' 동측 인근에 위치함.
	교통상황	본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.
	주위환경	본건 주위는 아파트, 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 기존주택 지대로서, 인근에 학교, 관공서 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통임.
토 지 상 황	형상, 지세	남서측 완경사의 대체로 사다리형 토지임.
	접면도로 상태	본건 소재 토지 남서측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.
	토지이용계획 사항 등	준주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한 구역(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>.
건 물 상 황	구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상15층 건물로서 외벽 : 제치장콘크리트위 페인트 마감 내벽 : (벽지 및 타일 붙임 등) 바닥 : (마루바닥깔기 및 타일 붙임 등) 창호 : 하이샷시 창호 등
	이용상황	아파트(방3, 거실, 주방/식당, W.C, 발코니 등)으로 이용중임.(후첨 “건물개황도” 참조)
	냉난방설비	도시가스보일러에 의한 난방설비가 되어 있음.
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.
기 타	공부와의 차이	없음.
	기 타	없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

#### 1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

#### 2. 거래사례의 선정

##### 가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

##### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
①	매매	만수동 5-426 신동아아파트 7/6/602	84.91	43.53	242,000,000	2,850,000	2023.11.16
							1990.10.20
②	매매	만수동 5-426 신동아아파트 3/14/1402	84.91	43.53	240,000,000	2,827,000	2023.09.11
							1990.10.20
③	매매	만수동 5-426 신동아아파트 7/12/1201	84.91	43.53	240,000,000	2,827,000	2023.07.24
							1990.10.20

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
①	법원 경매	(본건)만수동 5-426 신동아아파트 7/14/1401	84.91	320,000,000	3,769,000	2022.09.03
						1990.10.20
②	공매	만수동 1113 만수11단지주공아파트 1109/5/507	49.65	183,000,000	3,686,000	2023.08.25
						1997.11.21
③	민사 소송	만수동 5-6 성신아파트 나/5/506	50.76	147,500,000	2,906,000	2022.08.23
						1985.11.13

### 나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

#### 1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가격수준(전유면적 기준 단가)	비고
인근 유사 아파트	2,700,000~3,300,000원/㎡	-

#### 2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	인천 남동구 2023년 01월 ~ 2023년 12월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	36,721,000,000	28,051,839,471	76.4	244	82	33.6

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례①>을 비교거래사례로 선정함.

### 3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

### 4. 시점수정

#### ■ 비교거래사례① 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트 매매가격지수(인천 남동구 (아파트))”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2023.12)	90.5
사례의 매매시점 매매가격지수(2023.10)	90.6
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$90.5/90.6 \approx 0.99890$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 가치형성요인 비교

#### ■ 기호(가)/거래사례①

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	1.08	본건이 거래사례 대비 층별 효용 등 호별요인에서 다소 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	장래의 동향 등을 감안함.
가치형성요인 비교치		1.080	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기 호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
가	2,850,000	1.00	0.99890	1.080	3,074,614	84.91	261,065,474	261,000,000
합계		-	-	-	-	-	261,065,474	261,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액

기호	동/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제7동 제14층 제1401호	84.91	261,000,000	3,074,000
합 계			261,000,000	-

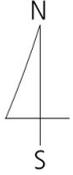
#### 2. 결정의견

본건은 아파트로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

## (구분건물)감정평가명세서표

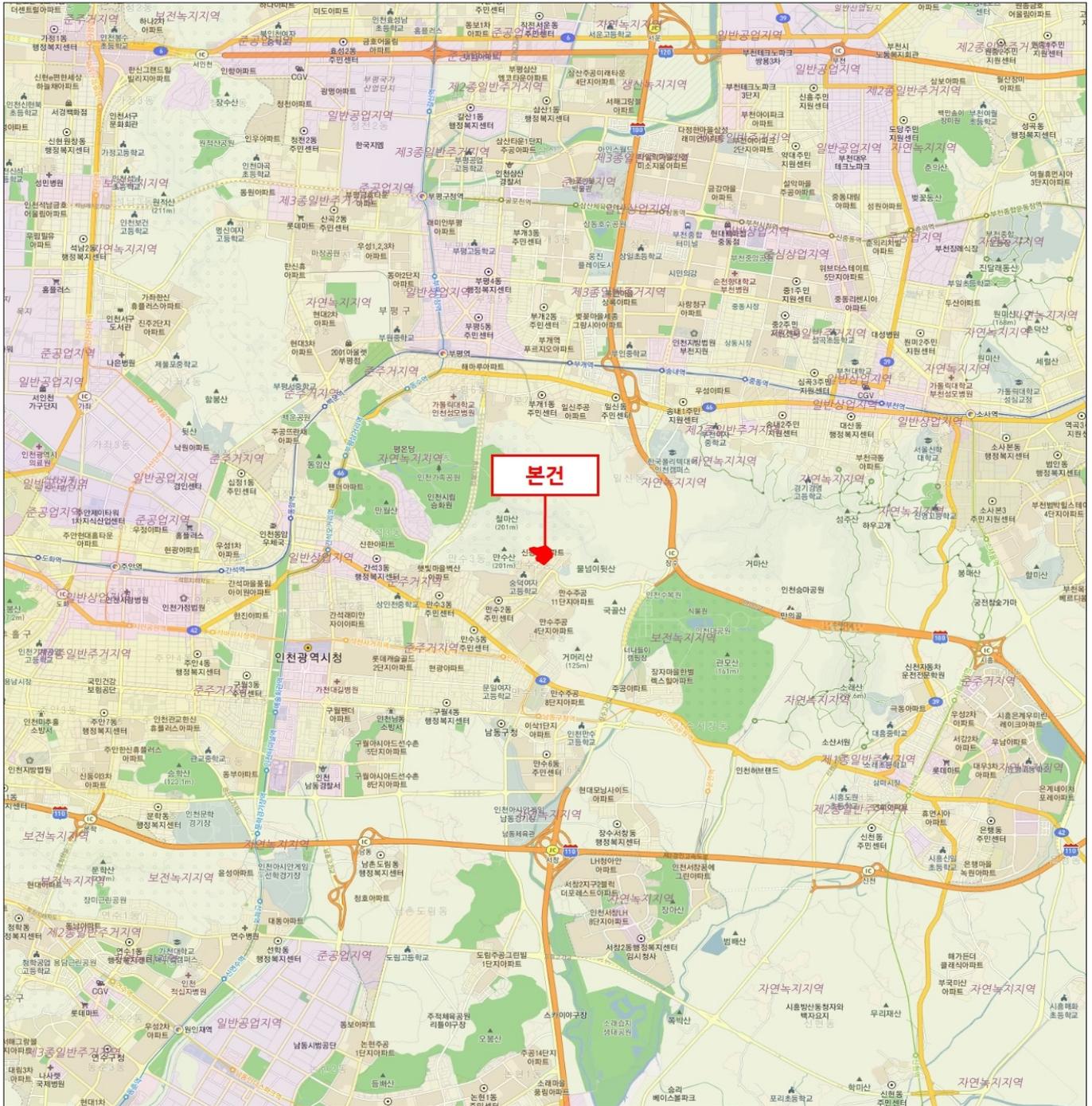
기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고		
					공 부	사 정				
1  가	인천광역시 남동구 만수동 [도로명] 인천광역시 남동구 만수로111번길 38	5-426  신동아 아파트 제7동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층						
							1층	718.2		
							2층	718.2		
							3층	718.2		
							4층	718.2		
							5층	718.2		
							6층	718.2		
							7층	718.2		
							8층	718.2		
							9층	718.2		
							10층	718.2		
							11층	718.2		
							12층	718.2		
							13층	718.2		
							14층	718.2		
							15층	718.2		
							지층	708.84		
		5-426	대	준주거지역	31,556					
				(내) 철근콘크리트조 제14층 제1401호	84.91	84.91	261,000,000	공용면적 :19.138㎡		
				1 소유권대지권	43.53 31,556x----- 31,556	43.53		<배분가격> 건물: 130,500,000 토지: 130,500,000		
				<b>합 계</b>			<b>₩261,000,000</b>			
							- 이 하 여 백 -			

# 광역위치도

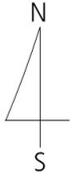


소재지

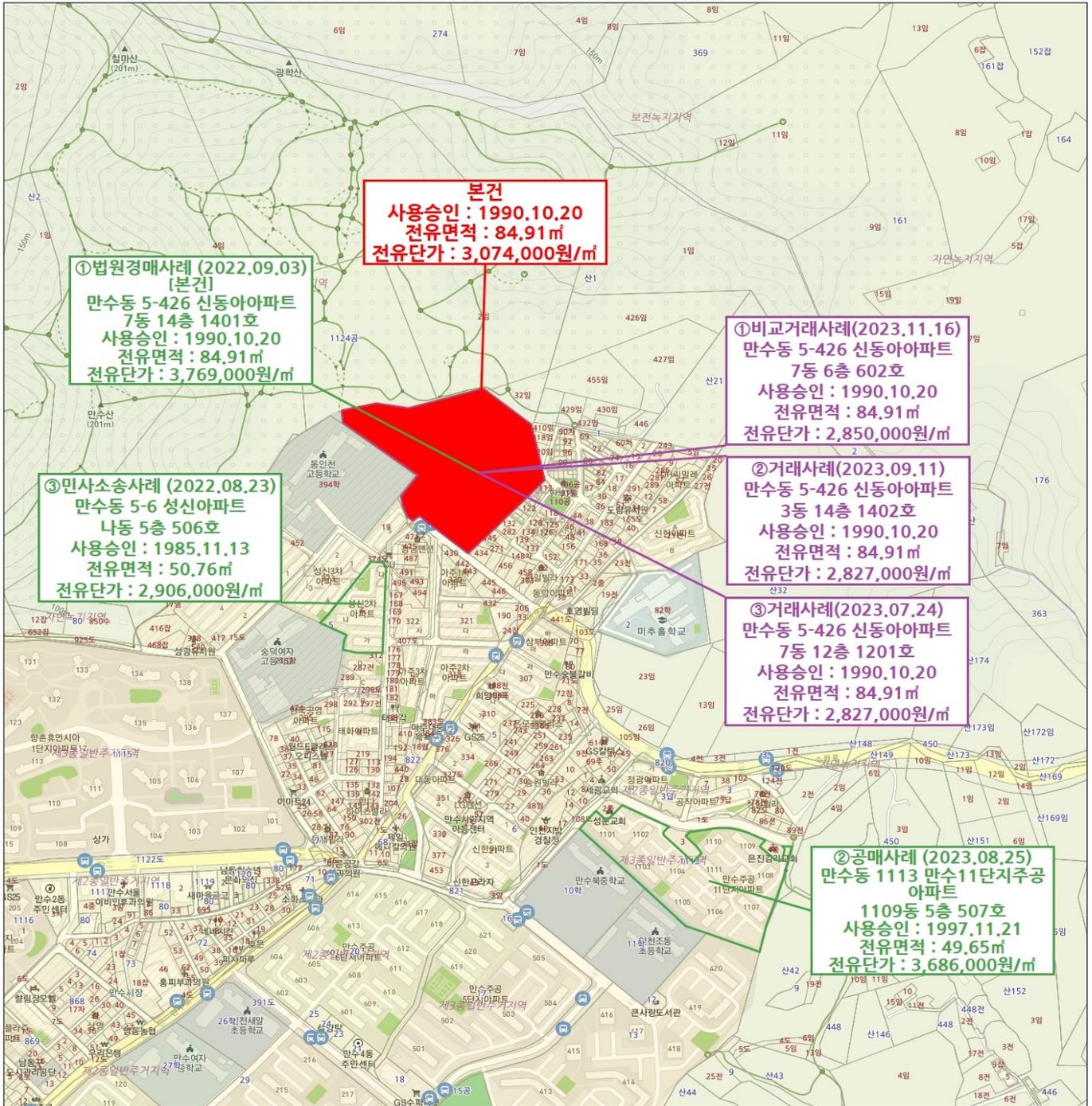
인천광역시 남동구 만수동 5-426(만수로111번길 38)  
신동아아파트 제7동 제14층 제1401호



# 상세위치도



소재지	인천광역시 남동구 만수동 5-426(만수로111번길 38) 신동아아파트 제7동 제14층 제1401호
-----	--



**본건**  
**사용승인 : 1990.10.20**  
**전유면적 : 84.91㎡**  
**전유단가 : 3,074,000원/㎡**

①법원경매사례 (2022.09.03)  
**[본건]**  
 만수동 5-426 신동아아파트  
 7동 14층 1401호  
**사용승인 : 1990.10.20**  
**전유면적 : 84.91㎡**  
**전유단가 : 3,769,000원/㎡**

①비교거래사례(2023.11.16)  
 만수동 5-426 신동아아파트  
 7동 6층 602호  
**사용승인 : 1990.10.20**  
**전유면적 : 84.91㎡**  
**전유단가 : 2,850,000원/㎡**

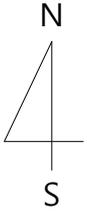
③민사소송사례 (2022.08.23)  
 만수동 5-6 성신아파트  
 나동 5층 506호  
**사용승인 : 1985.11.13**  
**전유면적 : 50.76㎡**  
**전유단가 : 2,906,000원/㎡**

②거래사례(2023.09.11)  
 만수동 5-426 신동아아파트  
 3동 14층 1402호  
**사용승인 : 1990.10.20**  
**전유면적 : 84.91㎡**  
**전유단가 : 2,827,000원/㎡**

③거래사례(2023.07.24)  
 만수동 5-426 신동아아파트  
 7동 12층 1201호  
**사용승인 : 1990.10.20**  
**전유면적 : 84.91㎡**  
**전유단가 : 2,827,000원/㎡**

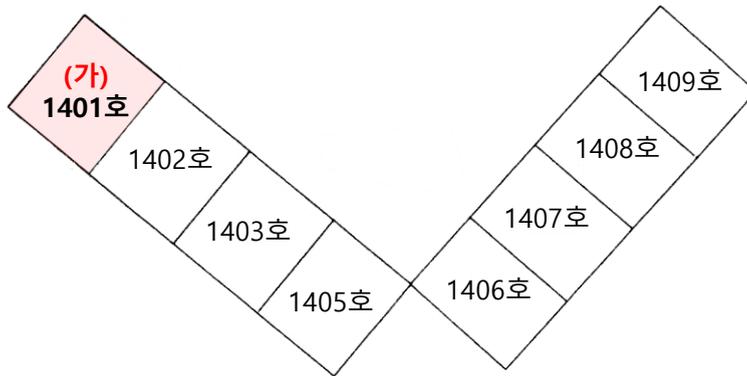
②공매사례 (2023.08.25)  
 만수동 1113 만수11단지주공  
 아파트  
 1109동 5층 507호  
**사용승인 : 1997.11.21**  
**전유면적 : 49.65㎡**  
**전유단가 : 3,686,000원/㎡**

# 건물개황도

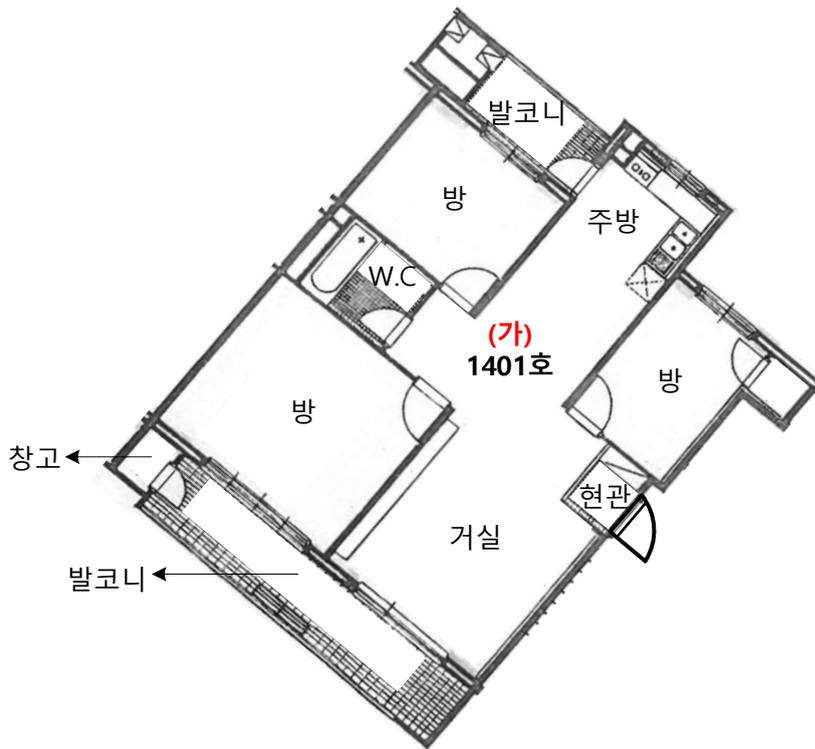


NO SCALE

제14층 호별배치도



내부구조도



# 사진용지



본건 소재 건물 전경(남측촬영)



출입구전경

# 전입세대확인서(동거인포함)

발급번호 \_\_\_\_\_ 발급일자 2024년 1월 24일 09:54:51

말소자 또는 거주불명 등록된 사람의 표기 여부

표기됨  / 표기되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	인천광역시 남동구 만수로111번길 38, 7동 1401호 (만수동)
	지번 주소	인천광역시 남동구 만수동 5-426 7동 1401호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
------	-----------------	----	------	------	--------	----	----	------	------

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

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

2024년 1월 24일

## 서울특별시 서초구 서초3동장

담당자 의견

### 유의사항

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

서울특별시 서초구 서초3동장  
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한  
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)





# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1247-1996-091119

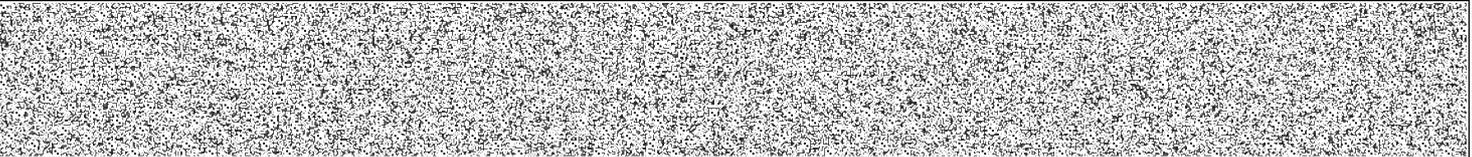


[집합건물] 인천광역시 남동구 만수동 5-426 신동아아파트 제7동 제14층 제1401호

### 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	<del>1990년10월31일</del>	<del>인천광역시 남동구 만수동 5-426 만수동신동아아파트 제7동</del>	<del>철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 아파트 1층 718.20㎡ 2층 718.20㎡ 3층 718.20㎡ 4층 718.20㎡ 5층 718.20㎡ 6층 718.20㎡ 7층 718.20㎡ 8층 718.20㎡ 9층 718.20㎡ 10층 718.20㎡ 11층 718.20㎡ 12층 718.20㎡ 13층 718.20㎡ 14층 718.20㎡ 15층 718.20㎡ 지층 708.84㎡</del>	<del>도면편철장 10책제3697장</del>
				부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 06월 10일 전산이기
2		인천광역시 남동구 만수동 5-426 신동아아파트 제7동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 만수로111번길 38	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 아파트 1층 718.20㎡ 2층 718.20㎡ 3층 718.20㎡ 4층 718.20㎡ 5층 718.20㎡ 6층 718.20㎡	도로명주소 2013년3월20일 등기 도면편철장10책3697장

[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 12420212007194011010960181KIM0911313JUN11924UN1112      발급확인번호 AAMQ-PLST-1190      발행일 2024/01/18

[집합건물] 인천광역시 남동구 만수동 5-426 신동아아파트 제7동 제14층 제1401호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			7층 718.20㎡ 8층 718.20㎡ 9층 718.20㎡ 10층 718.20㎡ 11층 718.20㎡ 12층 718.20㎡ 13층 718.20㎡ 14층 718.20㎡ 15층 718.20㎡ 지층 708.84㎡	

( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

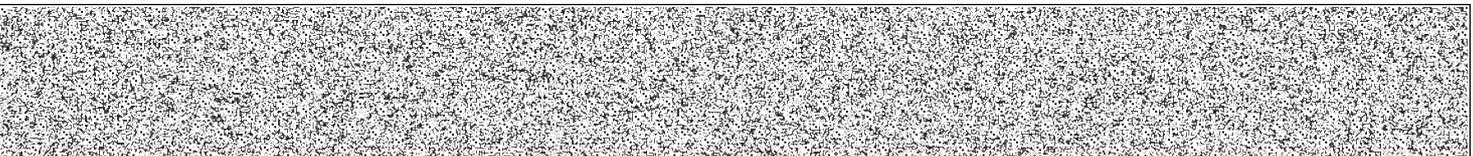
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1. 인천광역시 남동구 만수동 5-426	대	31556㎡	1990년10월31일  부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 06월 10일 전산이기

**【 표 제 부 】** ( 전유부분의 건물의 표시 )

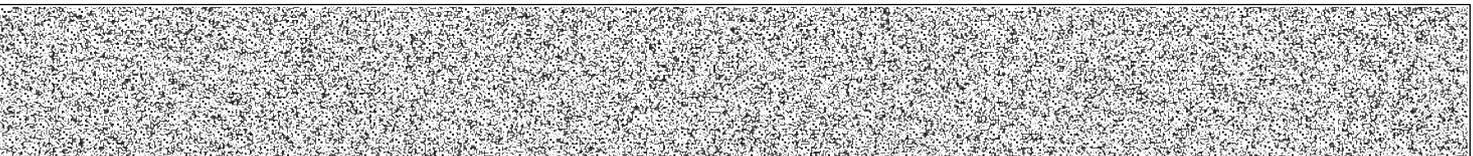
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1990년10월31일	제14층 제1401호	철근콘크리트조 84.91㎡	도면편철장 10책제3697장  부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 06월 10일 전산이기

( 대지권의 표시 )

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1 소유권대지권	31556분의 43.53	1990년10월20일 대지권 1990년10월31일  부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 06월 10일 전산이기



【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1990년12월22일 제151408호	1989년3월30일 매매	소유자 강창희 311008-***** 인천 남동구 만수동 881-1 신화아파트 에이동 205호
				부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 06월 10일 전산이기
2	소유권이전	2014년3월25일 제24264호	1992년10월5일 협의분할에 의한 상속	소유자 임귀임 360125-***** 인천광역시 남동구 만수로111번길 38, 7동 1401호 (만수동, 신동아아파트)
3	소유권이전	2014년5월29일 제42511호	2014년3월23일 매매	공유자 지분 2분의 1 이중재 550712-***** 인천광역시 부평구 경인로 1091-8, 106동 301호 (부개동, 삼성하이츠빌라) 지분 2분의 1 이옥연 580925-***** 인천광역시 부평구 경인로 1091-8, 106동 301호 (부개동, 삼성하이츠빌라) 거래가액 금177,000,000원
4	공유자전원지분전부 이전	2019년10월24일 제402340호	2019년9월3일 매매	소유자 최승훈 911125-***** 인천광역시 계양구 계산새로 108, 407동 904호 (계산동, 은행마을삼보아파트) 거래가액 금202,000,000원
5	소유권이전	2020년7월13일 제323238호	2020년6월3일 매매	소유자 이승원 970808-***** <del>인천광역시 부평구 하정로15번길 50, 기동 604호 (삼정동, 광명아파트)</del> 거래가액 금213,000,000원
5-1	5번등기명의인표시 변경	2020년7월15일 제325775호	2020년7월15일 주소변경	<del>이승원의 주소 인천광역시 남동구 만수로 111번길 38, (만수동, 신동아아파트)</del>
5-2	5번등기명의인표시 경정	2020년7월16일 제329018호	2020년7월15일 신청착오	이승원의 주소 인천광역시 남동구 만수로111번길 38, 7동 1401호 (만수동, 신동아아파트)

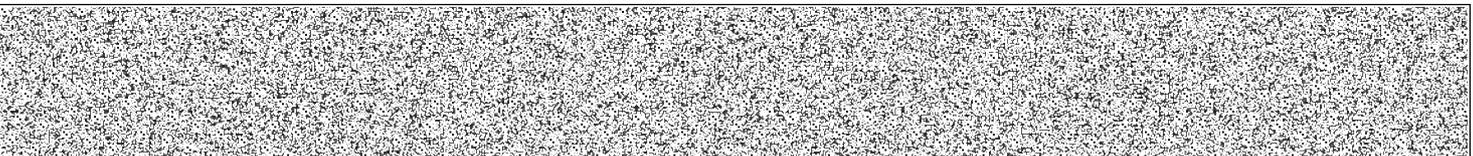


[집합건물] 인천광역시 남동구 만수동 5-426 신동아아파트 제7동 제14층 제1401호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
6	<del>임의경매개시결정</del>	<del>2022년8월30일 제294203호</del>	<del>2022년8월30일 인천지방법원의 임의경매개시결 정(2022타경523 609)</del>	<del>채권자 한국주택금융공사 110171-0029402 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (인천남부지사)</del>
7	<del>가압류</del>	<del>2022년9월16일 제312442호</del>	<del>2022년9월16일 인천지방법원의 가압류 결정(2022가단1 05641)</del>	<del>청구금액 금5,814,351 원 채권자 서민금융진흥원 110371-0017635 서울 중구 세종대로 14, 9층.10층.11층.12층.14층(남대문로5가, 크랜드센트럴) (주식회사 우리금융저축은행 (소관:강남금융센터))</del>
8	소유권이전	2023년7월12일 제249180호	2023년7월12일 임의경매로 인한 매각	소유자 김성식 711005-***** 인천광역시 연수구 봉재산로 20, 112동 804호(동춘동, 연수서해그랑블1단지)
9	6번임의경매개시결 정, 7번가압류등기말소	2023년7월12일 제249180호	2023년7월12일 임의경매로 인한 매각	
10	소유권이전	2023년7월12일 제249181호	2023년7월12일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2023-27345호

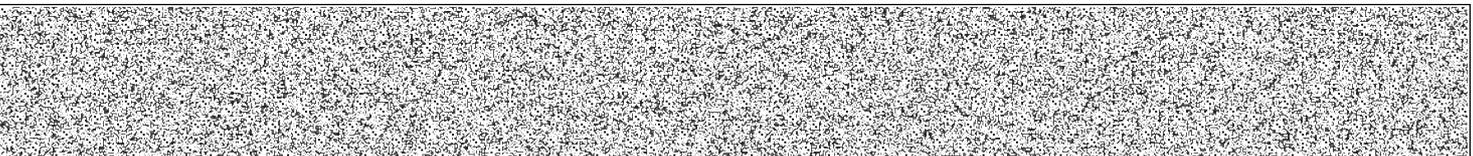
**【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )**

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
<del>1 (전 1)</del>	<del>근저당권설정</del>	<del>1990년12월22일 제151686호</del>	<del>1990년12월17일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금일천삼백만원 채무자 강창화 인천 남동구 만수동 881-1 신화아파트 에어동 205 근저당권자 한국주택은행 111235-0001908 서울 영등포구 여의도동 36-3 (남대문지점)</del>
				부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의



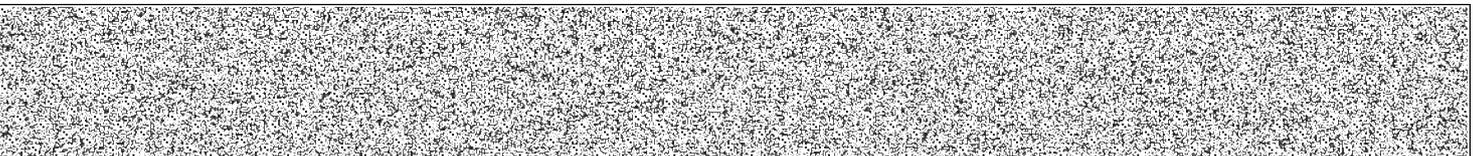
[집합건물] 인천광역시 남동구 만수동 5-426 신동아아파트 제7동 제14층 제1401호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				규정에 의하여 1998년 06월 10일 전산이기
<del>1-1</del>	<del>1번근저당권이전</del>	<del>2002년8월9일 제81599호</del>	<del>2001년11월1일 회사합병</del>	<del>근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울 중구 남태문로2가 9-1 (주택만수동지점)</del>
2	1번근저당권설정등기말소	2002년8월9일 제81600호	2002년8월8일 해지	
3	<del>근저당권설정</del>	<del>2019년10월24일 제402341호</del>	<del>2019년10월24일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금155,100,000원 채무자 최승훈 인천광역시 계양구 계산새로 108, 407동 904호 (계산동, 은행마을삼보아파트) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가) (부천테크노파크지점)</del>
4	근저당권설정	2020년7월13일 제323239호	2020년7월13일 설정계약	채권최고액 금163,900,000원 채무자 이승원 인천광역시 부평구 허정로15번길 50, 기동 604호 (삼정동, 광명아파트) 근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20 (태평로2가) (산곡동지점)
<del>4-1</del>	<del>4번근저당권이전</del>	<del>2022년6월29일 제222321호</del>	<del>2020년12월11일 확정채권양도</del>	<del>근저당권자 한국주택금융공사 110171-0029402 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터)</del>
5	3번근저당권설정등기말소	2020년7월14일 제323937호	2020년7월14일 해지	
6	<del>근저당권설정</del>	<del>2020년7월15일 제325920호</del>	<del>2020년7월15일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금90,000,000원 채무자 이승화 인천광역시 남동구 만수로111번길 38, 7동 1401호 (만수동, 신동아아파트) 이승원 인천광역시 남동구 만수로111번길 38, 7동 1401호 (만수동, 신동아아파트) 근저당권자 주식회사베스트인베스트대부 284211-0086340</del>



[집합건물] 인천광역시 남동구 만수동 5-426 신동아아파트 제7동 제14층 제1401호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				<del>경기도 구리시 건원대로34번길 19, 803호(인창동, 세신채필리)</del> <del>공동담보 토지 인천광역시 부평구 십정동 317-58</del> <del>건물 인천광역시 부평구 십정동 317-58</del>
7	6번근저당권설정등기말소	2021년10월7일 제408876호	2021년10월7일 일부포기	
8	<del>근저당권설정</del>	<del>2021년10월7일 제408878호</del>	<del>2021년10월7일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금117,600,000원</del> <del>채무자 이승원</del> <del>인천광역시 남동구 만수로111번길 38, 7동 1401호 (만수동, 신동아아파트)</del> <del>근저당권자 주식회사상상인저축은행 115611-0000130</del> <del>경기도 성남시 분당구 황새울로 358 (서현동)</del>
9	<del>근저당권설정</del>	<del>2022년1월13일 제11736호</del>	<del>2022년1월13일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금134,400,000원</del> <del>채무자 이승원</del> <del>인천광역시 남동구 만수로111번길 38, 7동 1401호 (만수동, 신동아아파트)</del> <del>근저당권자 주식회사오케이저축은행 110111-5062289</del> <del>서울특별시 중구 세종대로 39, 10층(남태문로4가, 서울상공회의소)</del>
10	8번근저당권설정등기말소	2022년1월14일 제13275호	2022년1월13일 해지	
11	<del>근저당권설정</del>	<del>2022년4월27일 제142697호</del>	<del>2022년4월27일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금130,000,000원</del> <del>채무자 이승화</del> <del>인천광역시 부평구 배곶남로6번길 26 (십정동)</del> <del>근저당권자 강태묵 810820-*****</del> <del>경기도 성남시 분당구 정자일로 248, 604동 1704호 (정자동, 파크뷰)</del> <del>공동담보 토지 인천광역시 부평구 십정동 317-58</del> <del>건물 인천광역시 부평구 십정동 317-58</del>

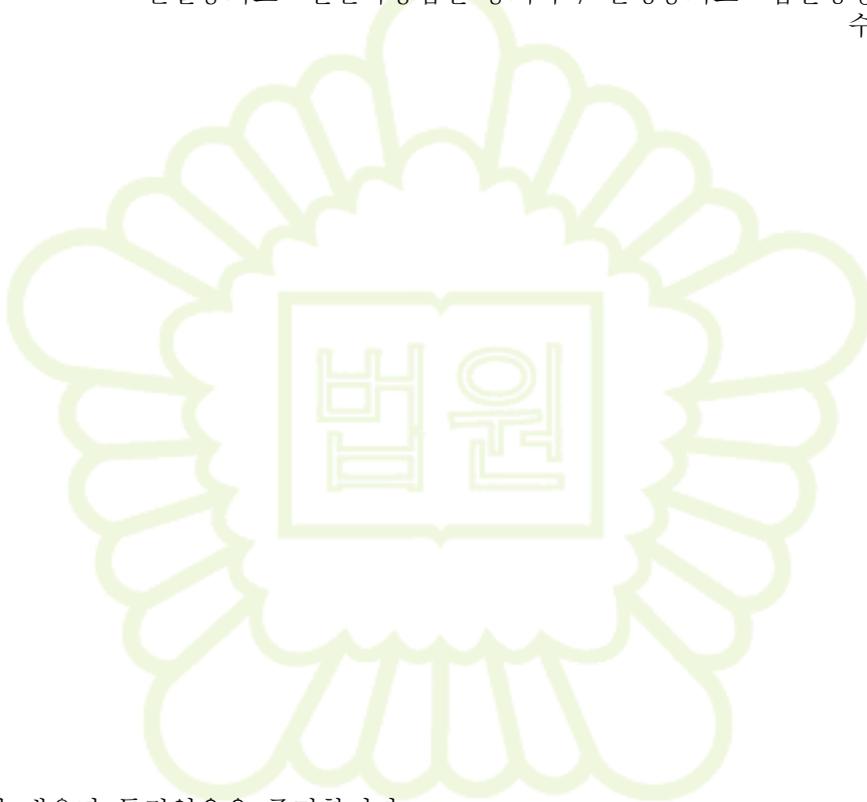


[집합건물] 인천광역시 남동구 만수동 5-426 신동아아파트 제7동 제14층 제1401호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
<del>11-1</del>	<del>11번근저당권공동담보소멸</del>			<del>토지 인천광역시 부평구 십정동 317-58 및 건물 인천광역시 부평구 십정동 317-58에 대한 근저당권말소등기로 인하여 2023년7월10일 부기</del>
12	4번근저당권설정, 9번근저당권설정, 11번근저당권설정등기말소	2023년7월12일 제249180호	2023년7월12일 임의경매로 인한 매각	

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 1월 18일

법원행정처 등기정보중앙관리소

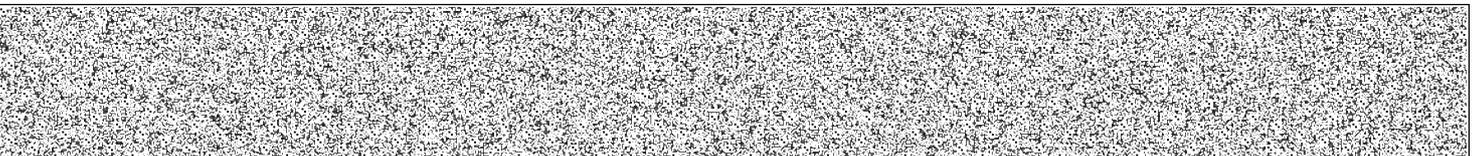
전산운영책임관



\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.  
\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 기록사항 없는 gaps, blanks are marked as '기록사항 없음' (No record items).

[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 12420212007194011010960181KIM0911313JUN71924UN1112

발급확인번호 AAMQ-PLST-1190

발행일 2024/01/18

# 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 1247-1996-091119

[집합건물] 인천광역시 남동구 만수동 5-426 신동아아파트 제7동 제14층 제1401호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	10

### 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.

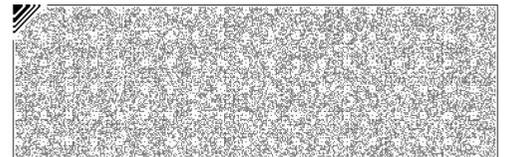
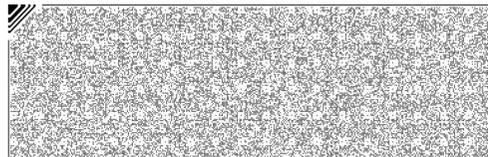
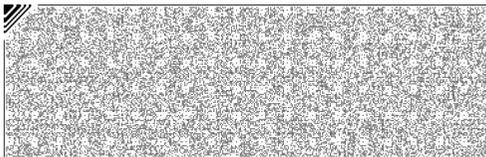


# 토지 대장

고유번호	2820010300-10005-0426			도면번호	42	발급번호	202428200-00252-1317		
토지소재	인천광역시 남동구 만수동			장 번호	1-1	처리시각	13시 14분 22초		
지 번	5-426	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원		
토지 표시					소유자				
지 목	면적(m <sup>2</sup> )	사유			변동일자	주소			
					변동원인	성명 또는 명칭		등록번호	
(08) 대	*31556*	(30) 1990년 10월 22일 5-18, 5-425번과 합병			1990년 10월 20일 (21)대지권설정				
(08) 대	*31556*	(50) 1995년 01월 01일 인천직할시 남동구에서 행정구역명칭변경				--- 이하 여백 ---			
		--- 이하 여백 ---							
등 급 수 정 년 월 일	1990. 06. 08. 설정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정				
토 지 등 급 (기준수량등급)	205	207	208	212	215				
개별공시지가기준일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	용도지역 등	
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	1142000	1236000	1277000	1298000	1397000	1548000	1469000		
<p>토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다. 2024년 1월 18일</p> <p style="text-align: right;"><b>인천광역시 남동구청장</b></p>									



◆ 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 프로그램을)을 하실 수 있습니다.





■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] &lt;개정 2018. 12. 4.&gt;

## 건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	2820010300-3-00050426			건축물 명칭	특이사항					
대지위치	인천광역시 남동구 만수동		지번	5-426	도로명주소	인천광역시 남동구 만수로111번길 38 (만수동)				
대지면적	0 m <sup>2</sup>	연면적	74,332.38 m <sup>2</sup>	지역	지구	구역				
건축면적	5,042.91 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	69,247.35 m <sup>2</sup>	건축물 수	10	주용도	공동주택			
건폐율	0 %	용적률	0 %	총 호수/가구수/세대수	0호/0가구/750세대		총 주차대수	부속 건축물	동 m <sup>2</sup>	
조경면적	m <sup>2</sup>	공개 공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	건축선 후퇴거리		m		

## 건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	변동일	변동원인
주1	신동아아파트 1동	인천광역시 남동구 만수로 111번길 38 (만수동)	철근콘크리트조	스라브	1/15	아파트	8,437.32	1990	신축
주2	신동아아파트 2동	인천광역시 남동구 만수로 111번길 38 (만수동)	철근콘크리트조	스라브	1/15	아파트	7,608.72	1990	신축
주3	신동아아파트 3동	인천광역시 남동구 만수로 111번길 38 (만수동)	철근콘크리트	스라브	1/15	아파트	9,133.56	1990.10.22.	지번변경
주4	신동아아파트 5동	인천광역시 남동구 만수로 111번길 38 (만수동)	철근콘크리트조	스라브	1/15	아파트	11,001.36	1990.10.22.	지번변경

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

남동구청장



담당자:

전화:

발급일 : 2024년 1월 18일

297mm×210mm(백상지(80g/m<sup>2</sup>))

본

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

고유번호			2820010300-3-00050426				명칭		특이사항			
대지위치			인천광역시 남동구 만수동		지번		5-426		도로명주소		인천광역시 남동구 만수로111번길 38 (만수동)	
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	주차장				승강기		허가일		**	
건축주	신동아건설(주) 대표이사 유상근	**	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	비상용	착공일		**
설계자	미주건축(주) 방규상	**						대	대	사용승인일		**
공사감리자	미주,우림,아름 방규상	**	자주식	대	대	대	하수처리시설		관련주소			
공사시공자 (현장관리인)	신동아건설(주)	**	기계식	대	대	대	형식		지번			
※제로에너지건축물 인증		※건축물 에너지효율등급 인증		※에너지성능지표 (EPI) 점수		※녹색건축 인증		※지능형건축물 인증				
등급		등급		점		등급		등급				
에너지자립률	0 %	1차에너지 소요량 (또는 에너지절감률)	0 kWh/m <sup>2</sup> (%)	※에너지소비총량	인증점수	점	인증점수	점	도로명			
유효기간: ...~ ...	유효기간: ...~ ...	0 kWh/m <sup>2</sup>		유효기간: ...~ ...	유효기간: ...~ ...		유효기간: ...~ ...					
변동사항												
변동일	변동내용 및 원인			변동일	변동내용 및 원인			그 밖의 기재사항				
2011.10.4.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (총괄표제부(건축면적:"->'5042.91',용도명(TEXT):"->'공동주택,세대수:"->'750',주건축물 수:"->'10',연면적:"->'74332.38',용적을 산정용 연면적:"->'69247.35')) 직권변경 - 이하여백 -											

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

297mm×210mm[백상지(80g/m<sup>2</sup>)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제8호서식] <개정 2017.1.20.>

## 건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호 <b>2820010300-3-00050426</b>	명칭	특이사항
대지위치 <b>인천광역시 남동구 만수동</b>	지번 <b>5-426</b>	도로명주소 <b>인천광역시 남동구 만수로111번길 38 (만수동)</b>

### 건축물현황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
주5	신동아아파트 6동	인천광역시 남동구 만수로 111번길 38 (만수동)	철근콘크리트조	스라브	1/15	아파트	9,056.28	1990	신축
주6	신동아아파트 7동	인천광역시 남동구 만수로 111번길 38 (만수동)	철근콘크리트조	스라브	1/15	아파트	11,481.84	1990.10.22.	지번변경
주7	신동아아파트 8동	인천광역시 남동구 만수로 111번길 38 (만수동)	철근콘크리트조	스라브	1/15	아파트	4,912.32	1990.10.22.	지번변경
주8	신동아아파트 9동	인천광역시 남동구 만수로 111번길 38 (만수동)	철근콘크리트조	스라브	1/15	아파트	10,893.48	2011.10.4.	표시변경(직권)
주9	신동아아파트상가 상가동	인천광역시 남동구 만수로 75번길 85 (만수동)	철근콘크리트조	평스라브	1/3	판매시설, 근린생활시설	876.9	2003.11.19.	용도변경
주10		인천광역시 남동구 만수로 111번길 38 (만수동)	철근콘크리트조	경사스라브	1/2	노인정, 관리실, 유치원	930.6	1999.11.25.	용도변경
				- 이하여백 -					

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2018. 12. 4.>

## 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호 <b>2820010300-3-00050426</b>	명칭 신동아아파트 7동	호수/가구수/세대수 0호/0가구/120세대
대지위치 인천광역시 남동구 만수동	지번 5-426	도로명주소 인천광역시 남동구 만수로111번길 38 (만수동)
※대지면적 0 m <sup>2</sup>	연면적 11,481.84 m <sup>2</sup>	※지역 ※지구 ※구역
건축면적 718.2 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적 10,773 m <sup>2</sup>	주구조 철근콘크리트조
※건폐율 0 %	※용적률 0 %	주용도 아파트
※조경면적 m <sup>2</sup>	※공개 공지/공간 면적 m <sup>2</sup>	높이 m
	※건축선 후퇴면적 m <sup>2</sup>	지붕 스라브
		부속건축물 동 m <sup>2</sup>
		※건축선 후퇴거리 m

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주6	지1	철근콘크리트조	대피소	708.84	주6	4층	철근콘크리트조	아파트	718.2
주6	1층	철근콘크리트조	아파트	718.2	주6	5층	철근콘크리트조	아파트	718.2
주6	2층	철근콘크리트조	아파트	718.2	주6	6층	철근콘크리트조	아파트	718.2
주6	3층	철근콘크리트조	아파트	718.2	주6	7층	철근콘크리트조	아파트	718.2

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

남동구청장



담당자:  
전화:

발급일: 2024년 1월 18일

※ 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]

(2쪽 중 제2쪽)

고유번호	2820010300-3-00050426		명칭	신동아아파트 7동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/120세대
대지위치	인천광역시 남동구 만수동	지번	5-426	도로명주소	인천광역시 남동구 만수로111번길 38 (만수동)	

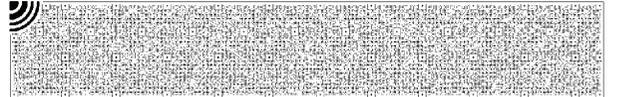
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			허가일		
건축주			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	대	비상용	대	착공일
설계자							※ 하수처리시설			사용승인일		
공사감리자			자주식	대	대	대		형식			관련 주소	
공사시공자 (현장관리인)			기계식	대	대	대	대	용량			지번	

※제로에너지건축물 인증		※건축물 에너지효율등급 인증		※에너지성능지표(EPI) 점수		※녹색건축 인증		※지능형건축물 인증	
등급		등급		점		등급		등급	
에너지자립률	0 %	1차에너지 소요량 (또는 에너지절감률)	0 kWh/m <sup>2</sup> (%)	※에너지소비총량	인증점수	점	인증점수	점	
유효기간: ...~ ...		유효기간: ...~ ...		0 kWh/m <sup>2</sup>	유효기간: ...~ ...		유효기간: ...~ ...		도로명

내진설계 적용 여부	적용	내진능력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형
지하수위	G.L	m	기초형식	설계지내력(지내력기초인 경우) t/m <sup>2</sup>
				구조설계 해석법

변동사항						
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항
1990.10.22.	90.10.22 토지 합병으로 인한 지번 변경(만수동 5-426 ,5-425,5-18에서 5-426으로 합병되어 지번 변경)		2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재		
2011.10.4.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (층별개요(용도명(TEXT): `-> `대피소')표제부(건축면적:0`-> `718.2', 용적을 산정용 연면적:0`-> `10773')) 직권변경			- 이하여백 -		

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



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2017. 1. 20.>

## 집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호 <b>2820010300-3-00050426</b>	명칭 신동아아파트 7동	호수/가구수/세대수 0호/0가구/120세대
대지위치 인천광역시 남동구 만수동	지번 5-426	도로명주소 인천광역시 남동구 만수로111번길 38 (만수동)

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주6	8층	철근콘크리트조	아파트	718.2					
주6	9층	철근콘크리트조	아파트	718.2					
주6	10층	철근콘크리트조	아파트	718.2					
주6	11층	철근콘크리트조	아파트	718.2					
주6	12층	철근콘크리트조	아파트	718.2					
주6	13층	철근콘크리트조	아파트	718.2					
주6	14층	철근콘크리트조	아파트	718.2					
주6	15층	철근콘크리트조	아파트	718.2					
		- 이하여백 -							

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] &lt;개정 2021.7.12.&gt;

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

전유부분					소유자현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	14층	철근콘크리트조	아파트	84.91	이승원	인천광역시 남동구 만수로111번길 38, 7동 1401호 (만수동, 신동아아파트)		2020.7.16.
		-이하여백-			970808-2*****			등기명의인표시경정
공용부분						-이하여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	지1층	철근콘크리트조	지하실	6.276				
주	지1층	철근콘크리트조	기계실,전기실	1.048				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

남동구청장

담당자:  
전화:

발급일자: 2024년 1월 18일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80/m)]



고유번호	2820010300-3-00050426	명칭	신동아아파트 7동	호명칭	1401호
대지위치	인천광역시 남동구 만수동	지번	5-426	도로명주소	인천광역시 남동구 만수로111번길 38 (만수동 )

공용 부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	기준일	공동주택(아파트) 가격
주	지1층	철근콘크리트조	열교환실	0.232	2023.1.1.	161,000,000
주	지1층	철근콘크리트조	경비실	0.144	2022.1.1.	184,000,000
주	1층	철근콘크리트조	공중변소	0.054	2021.1.1.	143,000,000
주	1층	철근콘크리트조	수위실	0.049	2020.1.1.	143,000,000
주	2층	철근콘크리트조	노인정,관리실	0.859	2019.1.1.	142,000,000
주	14층	철근콘크리트조	계단,복도	10.476	2018.1.1.	145,000,000
		-이하여백-			2017.1.1.	141,000,000
					2016.1.1.	134,000,000
					2015.1.1.	127,000,000
					2014.1.1.	120,000,000
*부동산 가격공시에 관한 법률 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.						

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
1990 1990.10.22.	90년 신축 90.10.22 5-425,5-18를 5-426로 토지합병으로인 한 지번변경  -이하여백-			2  -이하여백-

297mm×210mm[백상지 (80/m<sup>2</sup>)]



## 현장조사 확인서

### □ 의뢰 내역

의뢰번호	--	감정서번호	0120240117008
소유자(대상업체명)	신영부동산신탁(주)		
소재지	인천광역시 남동구 만수동 5-426(만수로111번길 38) 신동아아파트 제7동 제14층 제1401호		

### □ 현장조사 내역

현장조사일	2024-01-23					
소유자 또는 관계인 서명	평가대상 물건에 대한 현장조사를 완료하였음을 서명 날인함. <table><tr><td>소유자(관계인) :</td><td>유지환</td><td></td></tr></table> <p>(소유자와의 관계 : 감정평가사 )</p> <p>(사 유 : 이해관계인의 부재 )</p>			소유자(관계인) :	유지환	
소유자(관계인) :	유지환					

(주)중앙감정평가법인

감정평가사

유지환



## 현장조사 및 실비청구 내역

현장조사 내역

의뢰번호	--	현장조사일	2024-01-23
현장 대상물건 사진			

실비청구 내역

과 목				금 액	
실 비	여비교통비			100,400	
	물건조사비	1	동	10,000	
	공부발급비	1	동	1,000	
	기타 실비	사진촬영	4	장	4,000
		임대차 확인 등	1	호	10,000
	소 계(A)			125,400	
실비 부가가치세(B)			12,540		
실비 청구 합계(A+B)			₩137,940		

평가법인 기본정보

평가법인	(주)중앙감정평가법인	사업자등록번호	2208615377
입금계좌번호	중소기업은행 21604300304014	예금주	(주)중앙감정평가법인