원본

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	인천광역시 중구 중산동 1873-5 스카이스타본동 제6층 제605호
의 뢰 인	우리자산신탁(주)
감정평가서번호	경일(경인)14-250416-401

발송 No. 2025. 04. 17 (주)경일감정평가법인 경인지사



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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 경인지사

인천광역시 미추홀구 숙골로95번길 13 디프라자2 4층(도화동)

☎ (032)435-6100 FAX.(032)435-6135

㈜ 경 일 감 정 평 가 법 인

우)22100
인천광역시 미추홀구 숙골로95번길 13 디프라자2 4층(도화동) ☎ 032)435-6100 FAX. (032)435-6135

선결			지시		
접수	일자시간		결재★공람		
	번호				
처리과					
담당자					

문서번호 : 14-250416-401

시행일자 : 2025-04-17

수 신 : 우리자산신탁(주)

참 조 :

제 목 : 감정평가서회보

1. 우리법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2025-04-16자 귀 제 『 - 』호로 의뢰하신 『인천광역시 중구 중산동 1873-5 스카이스타본동 제6층 제605호 』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항 : 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정서번호, 채무자명 기재 요망)

붙 임 : 감 정 평 가 서 2 부
청 구 서 1 부
세 금 계 산 서 1 부

㈜경일감정평가법인 경인지사장

수 수 료 청 구 서

우리자산신탁(주) 귀하

감정평가서번호 : 14-250416-401
2025-04-17

평가금액 : 一金칠천칠백만원整 (₩77,000,000.-)

2025-04-16일자 귀 제『』 호로 의뢰하신 『 인천광역시 중구 중산동 1873-5 스카이스타본동 제6층 제605호 』 에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 하기 금액을 「감정평가법인등의 보수에관한기준」에 의거 청구 하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평가수수료		₩273,760.-	※ 감정평가수수료 하한 적용 250,000+(27,000,000×11/10,000×0.8) ≒273,760 공부(토지이용:1,000원, 등기:700원, 도면:200원) 실비(관공서:10,000원, 세대열람:500원, 사진4컷:8,000원)
실비	여 비	100,000	
	토지조사비		
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	1,900	
	기타 실비	18,500	
	특별용역비		
합 계		₩404,000.-	* 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩40,400	
총 계		₩444,400.-	
기납부 착수금		₩	
정 산 청 구 액		₩444,400.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다. (사업자번호: 131-85-20933)

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 새마을금고 2307-09-002094-4 (예금주 : (주)경일감정평가법인경인지사)

◈ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서 번호(14-250416-401)로 하여 주시기 바랍니다.

㈜경일감정평가법인 경인지사장

(TEL : (032)435-6100 FAX : (032)435-6135)

경일(경인)14-250416-401

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 임영복 (인)

(주)경일감정평가법인 경인지사장 임 영 복 (서명 또는 인)

감정평가액	칠천칠백만원정(₩77,000,000.-)			
의 뢰 인	우리자산신탁(주)	감정평가 목적	공매	
채 무 자	--	제 출 처	우리자산신탁(주)	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁(주) (수탁자)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	--	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작 성 일
		2025.04.17	2025.04.17	2025.04.17

감정평가내용	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	1개호	구분건물	1개호	-	77,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩77,000,000.-

심사확인	
	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
	심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 중구 중산동 소재 "영종하늘체육공원" 동측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 숙박시설(생활숙박시설) 및 제1.2종근린생활시설, 명칭: 스카이스타본동, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 " 구분건물 " 이라 한다)] 제6층 제605호로서, 우리자산신탁(주)의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

<table>
<tr><td>소 재 지</td><td colspan="8">인천광역시 중구 중산동 1873-5
(인천광역시 중구 자연대로 41 (중산동))</td></tr>
<tr><td>명칭
동/층/호수</td><td colspan="8">스카이스타본동
제6층 제605호</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건 물 의
개 황</td><td>지목</td><td colspan="2">용도지역</td><td>대지면적(㎡)</td><td colspan="2">연면적(㎡)</td><td colspan="2">층수
(지하/지상)</td></tr>
<tr><td>대</td><td colspan="2">중심상업</td><td>1,445.3</td><td colspan="2">18,572.99</td><td colspan="2">-4/22</td></tr>
<tr><td colspan="2">주구조</td><td colspan="2">주용도</td><td colspan="2">사용승인일</td><td>단지규모
동수</td><td>세대/호</td></tr>
<tr><td colspan="2">철근콘크리트구조
평슬라브지붕</td><td colspan="2">숙박시설
(생활숙박시설) 및
제1.2종근린생활시설</td><td colspan="2">2019.05.02</td><td>1</td><td>-/493</td></tr>
<tr><td rowspan="2">설비현황</td><td>난방
설비</td><td>냉방
설비</td><td>위생 및
급배수설비</td><td>소화전
설 비</td><td>화재탐지
설 비</td><td>승강기
설 비</td><td>도시가스
설 비</td><td>기타
설비</td></tr>
<tr><td>O</td><td>-</td><td>O</td><td>O</td><td>O</td><td>O</td><td>O</td><td>-</td></tr>
</table>

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
가	스카이스타본동 -/6/605	20.56	20.56	12.5015	33.0615	2.6589	생활 숙박시설
합계		20.56	20.56	12.5015	33.0615	2.6589	-

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 17일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 04월 17일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

- 본건에 대한 위치확인 및 내부구조는 집합건축물 대장상 등록된 건축물현황도면에 의거 확인하였습니다.
- 본건은 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 감정평가 시에는 감정평가서 기재내용, 금액 등이 달라질 수 있습니다.
- 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문 부재중인 상태로서 임대조사는 미상으로 처리하였습니다.
- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적을 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였습니다.
- 본건에 대한 전입세대 열람 결과 1세대(박고운:2023.10.20전입)가 전입되어 있는 것으로 조사되었습니다.
- 본건에 대한 상가임대차현황 열람결과 관련정보가 없는 것으로 조사되었습니다.
- 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.

Ⅱ. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령

■ **감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)**

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ **감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)**

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

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

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 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 감정평가 방법은 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 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.

■ **감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)**

감정평가법인등은 「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.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	중산동 1886-18	영종스카이마크 505 -/14/1410	18.25	생활숙박시설	65,000,000	3,560,000	2023.06.01 2020.05.29
B	중산동 1886-17	그랑블루인영종 -/13/1308	22.09	생활숙박시설	80,000,000	3,620,000	2024.07.15 2022.02.25
C	중산동 1873-8	더스텔라 -/15/1508	25.76	생활숙박시설	120,000,000	4,660,000	2025.03.21 2021.04.15

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례(C)"를 "기호(가)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(C) : 본건 기호(가)

본건은 구분건물(생활숙박시설)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 인천 (집합상가) 자본수익율을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

기 간	자본수익률(%)	비 고
2024년 4분기	-0.44	2024년 4분기 수익률
2025년 1분기	-	2025년 1분기 수익률
2025.03.21 ~ 2025.04.17	**-0.134**	**(1-0.0044×28/92) ≒ 0.99866**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ 생활숙박시설

[본건 기호(가) / 사례 기호(C)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	대체로 유사합니다.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	0.94	본건이 사용승인일 등에서 열세합니다.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.86	본건이 층별효용 등에서 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건의 평가목적, 안정성, 수요성, 환가성 등을 고려하였습니다.
개 별 요 인 비 교 치		0.808	-

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	4,660,000	1.000	0.99871	0.808	3,760,422	3,760,000

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	스카이스타본동 -/6/605	20.56	3,760,000	77,305,600	77,000,000
합 계		20.56	-	-	77,000,000

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건인근	3,500,000~4,500,000원/㎡	-

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
1	중산동 1873-5	스카이스타본동 15층/1523	24.72	생활숙박 시설	99,000,000	4,000,000	2023.09.07 2019.05.02	일반 거래
2	중산동 1873-6	스카이가든본동 12층/1211	21.68	생활숙박 시설	107,000,000	4,940,000	2024.09.09 2021.01.12	공매
3	중산동 1886-18	영종스카이마크 505 16층/1602	18.25	생활숙박 시설	80,000,000	4,380,000	2024.11.20 2020.05.29	공매
4	중산동 1886-19	영종하늘도시트루 엘에디션 8층/808	21.3422	오피스텔	99,000,000	4,640,000	2024.12.20 2020.05.14	법원 경매

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

(3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	인천			중구			중산동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
특수부동산/ 숙박시설	61.85	51.38	51	58.31	47.93	31	37.55	37.46	16

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)
77,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	인천광역시 중구 중산동 [도로명주소] 인천광역시 중구 자연대로 41	1873-5 스카이스타 본동	숙박시설 (생활숙박시설) 및 제1.2종 근린생활시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 (22층)				
				지하4층	1,086.56			
				지하3층	642.01			
				지하2층	1,211.61			
				지하1층	1,211.61			
				1층	848.61			
				2층	927.67			
				3층~18층(각)	650.42			
				19층	629.87			
				20층	582.99			
				21층	536.11			
				22층	489.23			
1	"	1873-5	대	중심상업지역	1,445.3			
				(내)				
가				철근콘크리트구조				비준가액
				제6층 제605호	20.56	20.56	77,000,000	공용면적 12.5015㎡ 포함
					2.6589			
				1 소유권대지권	-------	2.6589		
					1,445.3			
						토지・건물	배분내역	
						토 지:	21,560,000	
						건 물:	55,440,000	
	합 계						₩77,000,000.-	
			이	하 여	백			

기준시점 : 2025. 04. 17

구분건물감정평가요항표(1)

위 치	본건은 인천광역시 중구 중산동 소재 '영종하늘체육공원' 동측 인근에 위치하고 있습니다.
주 위 환 경	본건 주위는 주거용, 주상용, 상업용 및 업무용 건물 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량 출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하여, 제반 교통여건은 보통시 됩니다.
토지의 형상 및 이용상황	본건은 장방형의 토지로서, 인접지와 등고평탄하며, 숙박시설(생활숙박시설) 및 근린생활시설 건부지로 이용 중입니다.
인 접 도 로 상 황	본건 북동측으로 폭 약 45미터, 남서측으로 폭 약 15미터의 포장도로에 접하며, 북서측으로 폭 약 15미터의 보행자도로에 각각 접합니다.
토지이용계획 관 계	중심상업지역(2013-02-04) , 지구단위계획구역 , 광로3류(폭 40m~50m)(2012-12-28)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(2012-12-28)(보행자도로)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(2012-12-28)(접합), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 성장관리권역(2014-11-03)<수도권정비계획법>.

구분건물감정평가요항표(2)

건 물 구 조	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 22층 건 내 제6층 제605호로서, (사용승인일 : 2019.05.02) 외 벽 : 타일붙임 및 판넬마감 등 내 벽 : -- 창 호 : 샤시창호 마감 등입니다.
이 용 상 황	본건 공부상 숙박시설(생활숙박시설) 입니다.
부 대 설 비	본건 기본적인 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 등이 구비되어있습니다.
부 합 물 및 종 물 관 계	--.
임 대 상 황	미상으로 처리하였습니다.
공부와의 차이 및 기타사항	--.

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	인천광역시 중구 중산동 일대

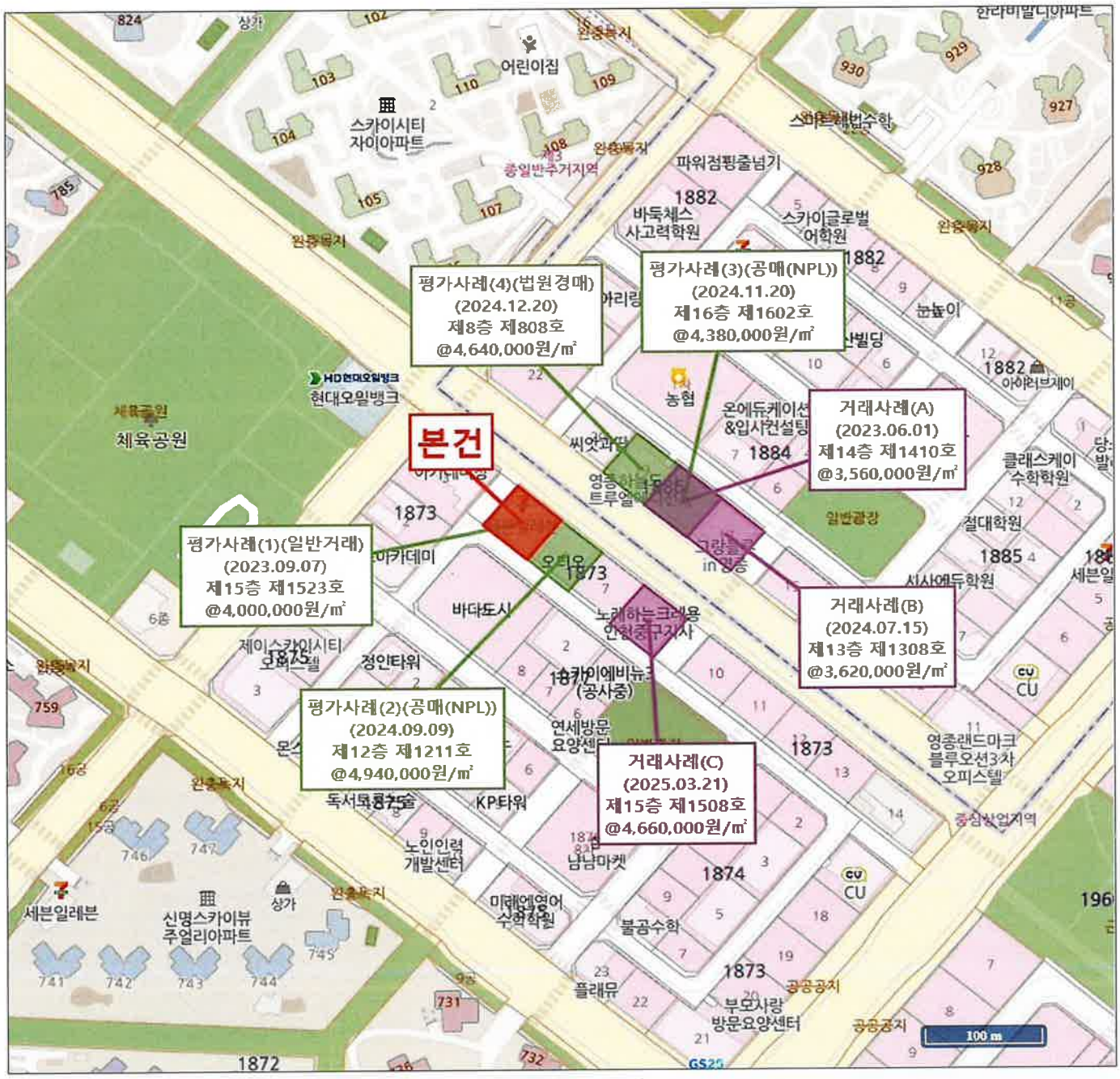


상 세 위 치 도

N

S

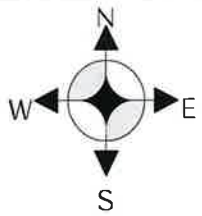
소 재 지	인천광역시 중구 중산동 1873-5 스카이스타본동 제6층 제605호



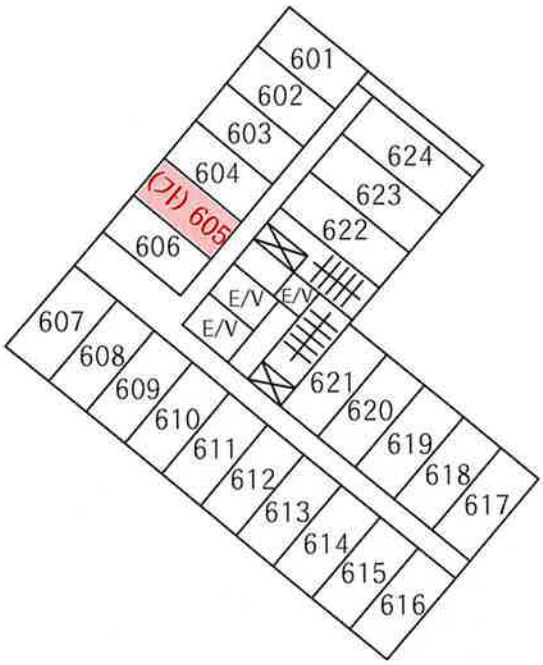
14-250416-401

건 물 내 부 구 조 도

NO SCALE



< 호 별 배 치 도 >



본건 < 스카이스타본동 제6층 제605호 >

〔 임대내역 〕

임대상황	임대부분(호)	상호	임차인	임대내역		비고
				임대차보증금(원)	월임대료(원)	
	- 임 대 미 상 -					
	합 계			-	-	

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2918-3107-7661-1350	발급일자	2025년 4월 17일 10:02:16

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 ■ / 표시되지 않음 □

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지		
	도로명 주소	인천광역시 중구 자연대로 41, 605호 (중산동)
	지번 주소	인천광역시 중구 중산동 1873-5 605호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	박 고운 (朴고운)	2023-10-20	거주자	동거인				
	최초 전입자	2023-10-20							

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

2025년 4월 17일

인천광역시 미추홀구 도화2.3동장 도화2·3 동장인

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.

수입 0007 인천시 미추홀구 500원 2025. 4. 17 IC1806057345 서류발행일: 2025년04월17일

접 수 증

접 수 번 호	121-2025-2-504498572429
접 수 일 시	2025.04.11. 09:59:15
민 원 명	임대차 정보제공 요청서(구 등록사항열람)
민 원 인 (대 표 자 또는 대 리 인)	우리자산신탁 주식회사
처리 예정 기한	2025.04.11.
처 리 주 무 부 서	(인천) (전화번호 : 032-770-0223) 납세자보호담당관 (김성기)
안 내 사 항	발급대상 : 인천광역시 중구 자연대로 41, 6층 605호(중산동, 스카이스타본동) [지번주소 : 인천광역시 중구 중산동 1873-5 스카이스타본동 6층 605호] 접수일 현재 위 발급대상 상가건물에 대하여는 제공할 정보가 없어 상가건물임대차현황서 발급이 불가합니다.

민원접수자 : 김 성 기

(전화번호 : 032-770-0223)

인 천 세 무 서

국세청 National Tax Service

사 진 용 지



【본건 현관】



【본건(6층)】

사 진 용 지



【본건 전경】



【주위환경】

문서확인번호: 1744-7028-7986-8937

시정확인 진본 정부시정확인센터

정부24 gov.kr

발급번호 : 202528110003497631　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2025/ 04/ 15

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

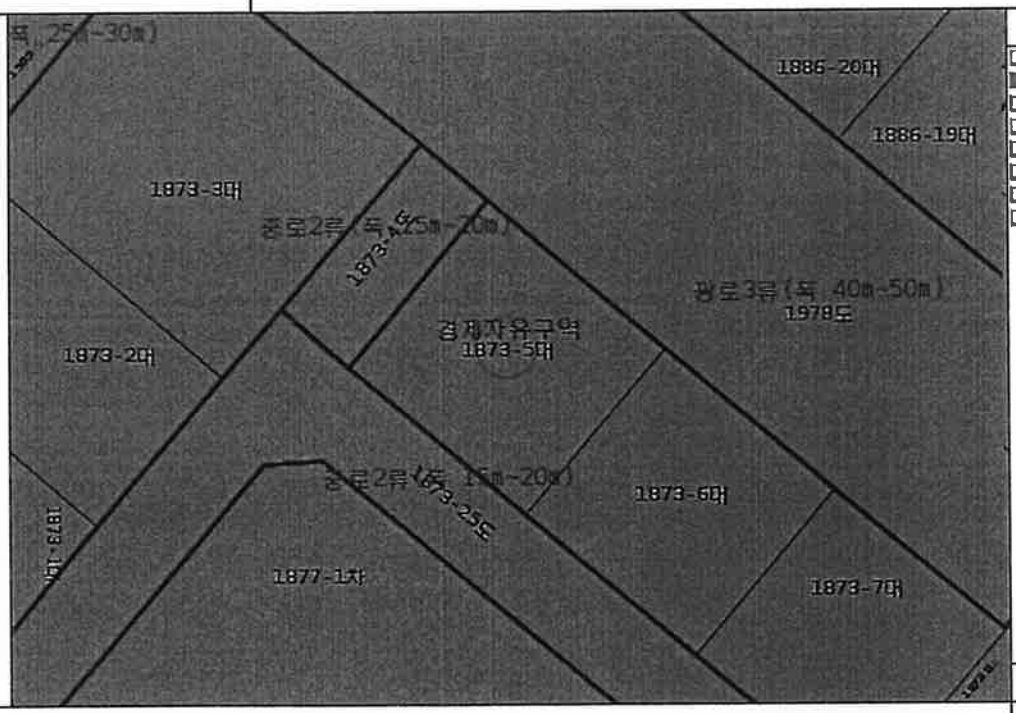
신청인	성명	김지수	주소	인천광역시 남동구 남동대로915번길 43, 4층 경일감정평가법인
			전화번호	010-3868-5337

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	인천광역시 중구 중산동	1873-5	대	1,445.3

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	중심상업지역(2013-02-04), 지구단위계획구역, 광로3류(폭 40m~50m)(2012-12-28)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2012-12-28)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2012-12-28)(보행자도로)(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>,성장관리권역(2014-11-03)<수도권정비계획법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면



범례
- 경제자유구역
- 중심상업지역
- 지구단위계획구역
- 성장관리권역
- 광로3류(폭 40m~50m)
- 대로3류(폭 25m~30m)
- 중로2류(폭 15m~20m)
- 법정동

축척 1/1300

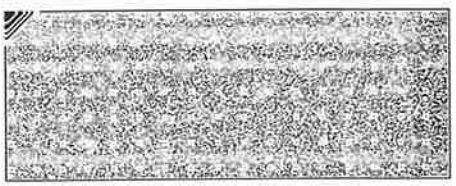
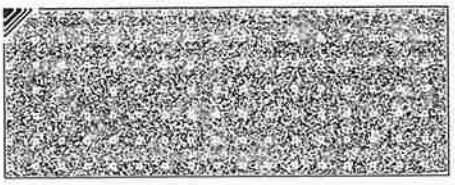
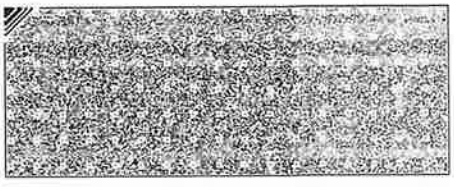
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 04/ 15

인 천 광 역 시　중 구 청 장 

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

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

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 -

고유번호 1201-2019-025464

[집합건물] 인천광역시 중구 중산동 1873-5 스카이스타본동 제6층 제605호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년5월10일	인천광역시 중구 중산동 1873-5 스카이스타본동 [도로명주소] 인천광역시 중구 자연대로 41	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 22층 숙박시설(생활숙박시설) 및 제1.2종근린생활시설 지하4층 1086.56㎡ 지하3층 642.01㎡ 지하2층 1211.61㎡ 지하1층 1211.61㎡ 1층 848.61㎡ 2층 927.67㎡ 3층 650.42㎡ 4층 650.42㎡ 5층 650.42㎡ 6층 650.42㎡ 7층 650.42㎡ 8층 650.42㎡ 9층 650.42㎡ 10층 650.42㎡ 11층 650.42㎡ 12층 650.42㎡ 13층 650.42㎡ 14층 650.42㎡ 15층 650.42㎡ 16층 650.42㎡ 17층 650.42㎡ 18층 650.42㎡ 19층 629.87㎡ 20층 582.99㎡ 21층 536.11㎡ 22층 489.23㎡	

열람용

열람일시 : 2025년04월16일 18시06분52초

[집합건물] 인천광역시 중구 중산동 1873-5 스카이스타본동 제6층 제605호

(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 중구 중산동 1873-5	대	1445.3㎡	2019년5월10일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년5월10일	제6층 제605호	철근콘크리트구조 20.56㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		1445.3분의 2.6589	2019년5월2일 대지권 2019년5월10일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년5월10일 제165429호		소유자 주식회사스카이스타 120111-0834087 인천광역시 중구 영종대로162번길 20,402호(운서동,스타힐스빌딩)
2	소유권이전	2019년5월10일 제165430호	2019년5월10일 신탁	수탁자 주식회사하나자산신탁 110111-1714818 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동,하나금융그룹 강남사옥)
	신탁			~~신탁원부 제2019-13372호~~
3	소유권이전	2019년7월15일 제257802호	2019년7월15일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사스카이스타 120111-0834087 인천광역시 중구 영종대로162번길 20, 402호 (운서동,스타힐스빌딩)
	2번신탁등기말소		신탁재산의귀속	

열람일시 : 2025년04월16일 18시06분52초

[집합건물] 인천광역시 중구 중산동 1873-5 스카이스타본동 제6층 제605호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
4	소유권이전	2019년7월15일 제257803호	2017년10월20일 매매	소유자 박고운 850807-******* 경기도 성남시 수정구 산성대로269번길 23 (신흥동) 거래가액 금99,144,000원
5	소유권이전	2019년7월15일 제257804호	2019년7월15일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-******* 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)
	신탁			신탁원부 제2019-25413호
5-1	5번등기명의인표시 변경	2020년2월24일 제84424호	2019년12월30일 상호변경	국제자산신탁주식회사의 성명(명칭) 우리자산신탁주식회사
5-2	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 2025년3월10일 부기

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)
기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 인천지방법원 등기국

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음'으로 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2025년04월16일 18시06분52초

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 1201-2019-025464

[집합건물] 인천광역시 중구 중산동 1873-5 스카이스타본동 제6층 제605호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5-2	약정/금지사항/환매특약		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 2025년3월10일 부기	우리자산신탁주식회사

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.

출력일시 : 2025년 4월 16일 오후 6시6분52초

발급확인번호 : MAML-AKBL-PHOT-BUDK-IFCG

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120191540000188	고유번호	2811014500-3-18730005	명칭	스카이스타 본동	호수/가구수/세대수	493호/0가구/0세대

대지위치	인천광역시 중구 중산동	지번	1873-5	도로명주소	인천광역시 중구 자연대로 41 (중산동)		
※대지면적	1,445.3 ㎡	연면적	18,572.99 ㎡	※지역	중심상업지역	※지구	※구역 제1종지구단위계획구역
건축면적	994.72 ㎡	용적률 산정용 연면적	14,421.2 ㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	숙박시설(생활숙박시설) 및 제1,2종근린생활시설
층수	지하: 4층, 지상: 22층						
※건폐율	68.82 %	※용적률	997.8 %	높이	74.4 m	지붕	평슬라브
부속건축물	동 ㎡						
※조경면적	295.95 ㎡	※공개 공지/공간 면적	165.62 ㎡	※건축선 후퇴면적	117.21 ㎡	※건축선 후퇴거리	3 m

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	지4	철근콘크리트구조	주차장,기계실,전기실	1,086.56	주	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점,인터넷컴퓨터게임시설제공업소)	794.13
주	지3	철근콘크리트구조	주차장	642.01	주	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	54.48
주	지2	철근콘크리트구조	주차장	1,211.61	주	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	927.67
주	지1	철근콘크리트구조	주차장	1,211.61	주	3층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설)	650.42

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 4월 15일

인천광역시 중구청장

직인

담 당 자:
전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

발급확인번호 : MAML-AKBL-PHOT-BUDK-IFCG

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

대지위치	명칭	호수/가구수/세대수
인천광역시 중구 중산동	스카이스타 본동	493호/0가구/0세대

지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소 관련 주소
1873-5		인천광역시 중구 자연대로 41 (중산동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	주식회사 스카이스타 주식회사 스카이스타	120111-0******
설계자	(주)상지건축사사무소 (주)상지건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-15
공사감리자	(주)상지건축사사무소 (주)상지건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-15
공사시공자 (현장관리인)	(주)영동건설 (주)영동건설	제97-2220호

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
구분				
자주식	62 대 2,706.23 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	74 대 597.51 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		인허가 시기
승용 2 대	비상용 1 대	허가일 2017.1.25.
※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분 / 수량 및 총 용량	착공일 2017.3.1.
형식 (하수종말처리장연결)	지상 개 ㎡	사용승인일 2019.5.2.
용량 377인용	지하 개 ㎡	

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능
에너지성능지표(EPI) 점수		66.2점, 에너지소비총량: 0kWh/㎡

건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부 적용	내진능력 VII-0.2039g
특수구조 건축물 해당(유형:기타:전이구조)	지하수위 G.L -6 m
기초형식 [ ] 지내력기초 t/㎡) [✔] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [✔] 동적해석법

건축물 관리 현황	
관리계획 수립 여부	해당
건축물 관리점검 현황	
종류	점검유효기간
정기점검	2024.5.2.~2024.5.2.

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2019.5.2. 2022.3.24.	사용승인(신축)에 따라 신규작성 영종관리과-3689(2022.03.24.)호에 따른 건축물 표시 변경 처리:101호 [변경전]제2종근린생활시설(일반음식점) → [변경후]제2종근린생활시설(인터넷컴퓨터게임시설제공업소)	2024.2.2.	국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2) 에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 - 이하여백 -

그 밖의 기재사항
[2017-영종관리과-신축허가-10] - 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

건물ID	2120191540000188	고유번호	2811014500-3-18730005	명칭	스카이스타 본동	호수/가구수/세대수	493호/0가구/0세대
대지위치	인천광역시 중구 중산동	지번	1873-5	도로명주소	인천광역시 중구 자연대로 41 (중산동)		

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	4층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설)	650.42	주	15층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설)	650.42
주	5층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설)	650.42	주	16층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설)	650.42
주	6층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설)	650.42	주	17층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설)	650.42
주	7층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설)	650.42	주	18층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설)	650.42
주	8층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설)	650.42	주	19층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설)	629.87
주	9층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설)	650.42	주	20층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설)	582.99
주	10층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설)	650.42	주	21층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설)	536.11
주	11층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설)	650.42	주	22층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설)	489.23
주	12층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설)	650.42			- 이하여백 -		
주	13층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설)	650.42					
주	14층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설)	650.42					

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

시점확인 진본 2025/04/16 18:05:58 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1744-7943-5655-3000

정부24 gov.kr

집합건축물대장(전유부, 갑)

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

건물ID	2220191540004131	고유번호	2811014500-3-18730005	명칭	스카이스타 본동	호명칭	605호
대지위치	인천광역시 중구 중산동	지번	1873-5	도로명주소	인천광역시 중구 자연대로 41 (중산동)		

전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	6층	철근콘크리트구조	숙박시설(생활숙박시설)	20.56
		- 이하여백 -		

소 유 자 현 황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
우리자산신탁주식회사 / 110111-2******	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)		2020.2.24. / 등기명의인표시변경
- 이하여백 -			

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	지하1~4층	철근콘크리트구조	주차장	4.8366
주	각층	철근콘크리트구조	계단,E/V, 기계실,발전기실 등	3.6628
주	지상3~22층	철근콘크리트구조	복도(숙박시설일부공용)	4.0021
		- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 16일

담 당 자 : 민원지적과

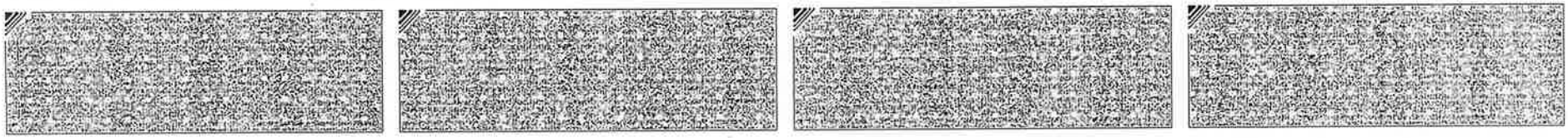
전 화 :

인천광역시 중구청장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

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



문서확인번호 : 1744-7943-5655-3000

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식]

건물ID	2220191540004131	고유번호	2811014500-3-18730005	명칭	스카이스타 본동	호명칭	605호
대지위치	인천광역시 중구 중산동		지번 1873-5	도로명주소	인천광역시 중구 자연대로 41 (중산동)		

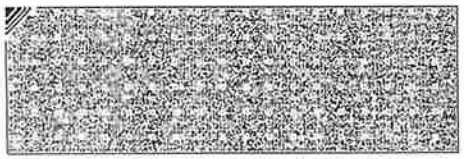
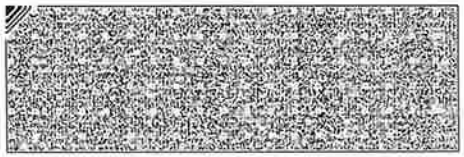
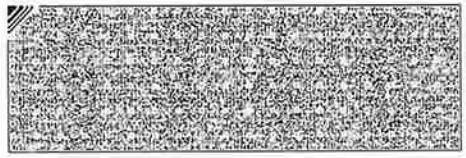
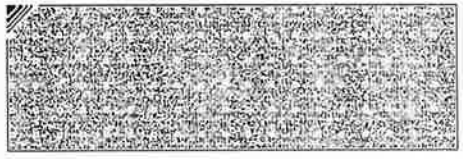
공 용 부 분					공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 가격
					* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2019.5.2	사용승인(신축)에 따른 신규작성 - 이하여백 -			숙박시설(생활숙박시설) - 이하여백 -

297㎜ X 210㎜[백상지(80g/㎡)]

◆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.

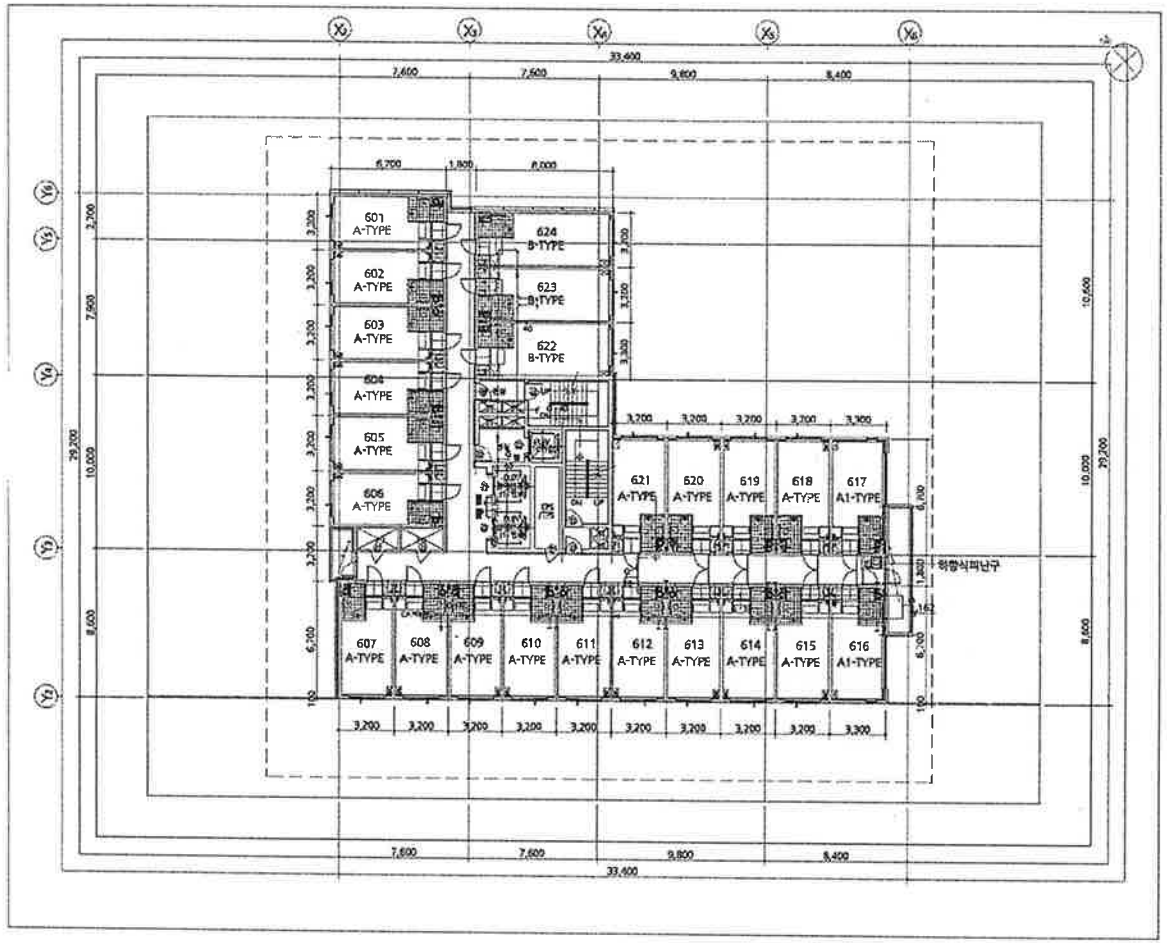





건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120191540000188	2811014500-3-18730005	스카이스타 본동	493호/0가구/0세대

대지위치	지번	도로명주소
인천광역시 중구 중산동	1873-5	인천광역시 중구 자연대로 41 (중산동)



0035S
미추홀구
100원
2025.4.17
DH23D1
증지발행시각: 10:00:57.496

도면의 종류	축척	도면 작성자
평면도(6층)	1 : 400	한병익(상지건축사사무소) (서명 또는 인)

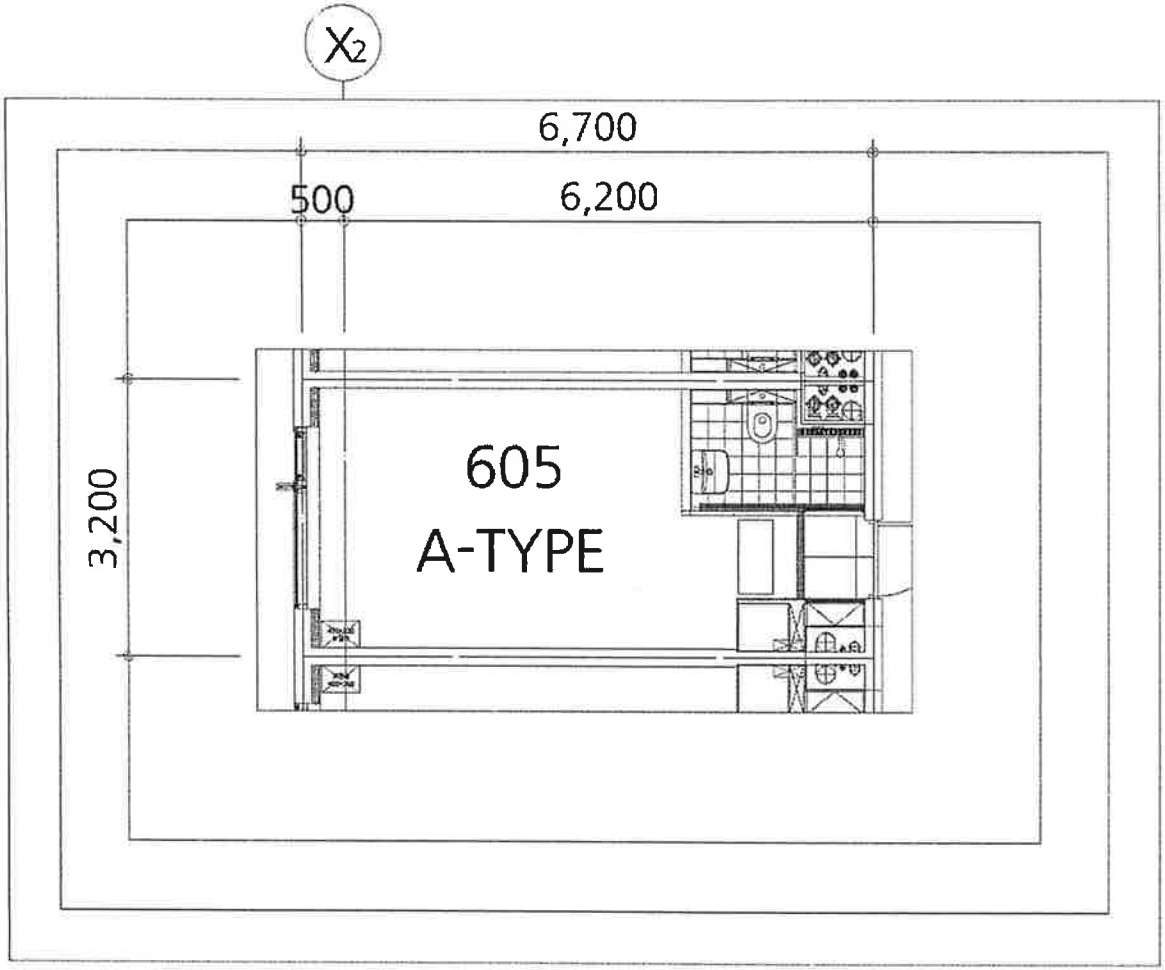
인천광역시 미추홀구청장

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

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

건축물현황도

건물ID	2220191540004131	고유번호	2811014500-3-18730005	명칭	스카이스타 본동	호명칭	605호
대지위치	인천광역시 중구 중산동	지번	1873-5	도로명주소	인천광역시 중구 자연대로 41 (중산동)		



도면의 종류	평면도	축 척	1 : 100	도면 작성자	상지건축사사무소 (서명 또는 인)

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

증지발행시각: 10:01:13.968

인천광역시 미추홀구청장

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

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]