

회 보 서

우)06596 서울특별시 서초구 법원로4길 31, 3층(서초동, 태백빌딩)
E-Mail : tbapp01@kapaland.co.kr

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

문서번호 : 1-250819-301

시행일자 : 2025-09-17

수 신 : 인천수산업협동조합

참 조 :

제 목 : 감 정 의 퇴 에 대 한 회 보

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

1. 저희 (주)감정평가법인 태백의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 조합의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.08.19일자로 저희 법인에 의뢰하신 『인천광역시 남동구 남촌동 334-5 제5동 제지층
제2호 소재 부동산』건에 대하여 첨부와같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



(주)감정평가법인 태백



수수료 청구서

(전화: 02-6401-7923, FAX: 02-6442-7923)
사업자등록번호 : 264-81-30693

문서번호 : 1-250819-301

수 신 : 인천수산업협동조합장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.08.19 자 귀 제『

』 호로

의뢰하신『

인천광역시 남동구 남촌동 334-5 제5동 제지층 제2호

』 에

대하여 붙임과 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		252,640	250,000+3,000,000 x 11/10,000 x 0.8배=252,640
실	여 비	100,400	
	토지조사비	—	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	2,500	
	기타 실비	14,000	
비	소 계	126,900	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		379,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		37,900	
합 계		416,900	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		416,900	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

경인북부수협 신촌지점 : 2060-0058-5686(예금주:주식회사감정평가법인태백)

입금명은 1-250819-301로 부탁드립니다.

(주)감정평가법인 태백 본사
대표이사 정명현



감정평가서

건명	인천광역시 남동구 남촌동 334-5 제5동 제지층 제2호 소재 부동산
의뢰인	인천수산업협동조합장
감정서번호	1-250819-301

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서
확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며
이로 인한 결과에 대하여 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 남동구 남촌동 334-5 제5동 제지층 제2호		
감정평가액	53,000,000원	수탁자	우리자산신탁주식회사 (위탁자:송승호)

대 상 물 건 전 경



(부동산)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사

조 윤 제

(주)감정평가법인 태백 대표이사 정명현

조 윤 제



감정평가액	오천삼백만원정(₩53,000,000.-)					
의뢰인	인천수산업협동조합장		감정평가목적	공매(NPL)		
채무자	-		제출처	우리자산신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)	수탁자:우리자산신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표 표시근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.09.17	2025.09.17	2025.09.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	53,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩53,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 조민수 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 남촌동 소재 '인천남촌초등학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 「인천수산업협동조합」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.

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 2025년 09월 17일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2025년 09월 17일)를 통하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 확정

소재지	인천광역시 남동구 남촌동 334-5 (인천광역시 남동구 남촌동로3번길 43-1)							
건물명 및 층·호수	제5동 제지층 제지층2호							
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수(지하/지상)
	대	제2종일반주거지역		198		320.12		-1/3
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	벽돌구조		다세대주택		1990.07.21		동수	세대/호
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급 배수설비	소화설비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타설비
	○	-	○	○	-	-	○	-
일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도		
		전유	공용	합계				
가)	5/지층/2	39.52	5.33	44.85	28.21	다세대주택		
합 계		39.52	5.33	44.85	28.21	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 물적 동일성 등 종합 의견

물적 동일성	제반 현황으로 판단할 때 물적 동일성 인정됨.
--------	---------------------------

나. 기타 참고사항

- 대상 물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 확인하였음.
- 대상 물건의 전입세대확인서는 후첨 하였음. (후첨 '전입세대확인서' 참조)
- 대상 물건의 임대내역확인은 관계인의 부재로 미상으로 처리하였음.
- 대상 물건은 공동주택(다세대주택)으로서, 『상가건물 임대차보호법』상 적용되는 상가건물이 아닌 바, 상가 임대차 열람이 불가능하여, 관련 자료 제공이 되지 않는 점 참고 바람.
- 대상 물건은 관계인의 부재로 내부 확인이 불가능한 바, 탐문조사 및 인근 동종·유사 부동산의 표준적인 상황을 기준으로 평가하였음.
- 대상물건은 등기사항전부증명서상 갑구 순위번호 7) 소유권이전·신탁(수탁자:국제자산신탁주식회사)으로 등재되어 있음.
- 대상물건은 등기사항전부증명서상 수탁자:국제자산신탁주식회사)으로 등재되어있으나, 의뢰인 요청에 따라 변경된 상호인 우리자산신탁주식회사로 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	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	남촌동 377-10	1/101	41.12	다세대 주택	경매	2025.07.08	80,000,000
						1991.10.22	(약 1,950,000)
②	남촌동 330-19	2/202	39.63	다세대 주택	시가참고	2024.06.10	64,000,000
						1992.12.26	(약 1,610,000)
③	남촌동 351-21	지층/2	28.94	다세대 주택	경매	2024.07.05	40,000,000
						1990.08.03	(약 1,380,000)
④	남촌동 492-3	지층/3	41.42	다세대 주택	경매	2024.11.14	50,000,000
						1994.09.05	(약 1,210,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	남촌동 334	1/3/301	32.72	다세대 주택	2024.09.27	49,000,000	등기사항 전부증명 서
					1990.07.21	(약 1,500,000)	
㉡	남촌동 300	-/1/101	39.75	다세대 주택	2025.04.01	60,000,000	KAIS등
					1993.07.07	(약 1,510,000)	
㉢	남촌동 358-4	-/1/103	25.89	다세대 주택	2024.11.04	40,000,000	KAIS등
					1991.07.15	(약 1,540,000)	
㉣	남촌동 351-1	-/지층/2	36.04	다세대 주택	2024.03.17	50,000,000	KAIS등
					1990.05.04	(약 1,390,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
다세대주택	전유면적당: @1,300,000원/㎡ ~ @1,350,000원/㎡ 수준	인근 부동산 중개업소

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 부동산태인)

■ 인천 남동구

지역통계		인천			남동구			남촌동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	다세대	63.45%	62.28%	1,457	61.31%	58.96%	274	49.27%	48.95%	10
	연립(생활주택)	72.10%	72.04%	85	63.60%	63.48%	2	0.00%	0.00%	0
	다세대(생활주택)	66.01%	65.21%	233	72.25%	72.02%	24	0.00%	0.00%	0
6개월 평균	다세대	62.93%	61.90%	879	61.59%	59.75%	172	45.79%	45.40%	6
	연립(생활주택)	73.10%	73.67%	42	62.58%	62.58%	1	0.00%	0.00%	0
	다세대(생활주택)	66.18%	65.95%	136	73.53%	73.53%	13	0.00%	0.00%	0

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㎡)	
㉠	남촌동 334	1/3/301	32.72	다세대 주택	2024.09.27	49,000,000	등기사항 전부증명 서
					1990.07.21	(약 1,500,000)	

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 (2024.09.27~2025.09.17)

$$\frac{2025\text{년 } 8\text{월}}{2024\text{년 } 8\text{월}} = \frac{99.5}{101.2} \times 100 = 0.98320$$

※ 기준시점 : 2025.09.17 2025년 8월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2024.09.27 2024년 8월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.98320).

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, 풍차, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
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	1.00	유사함.
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	0.90	호별요인(층별효용도등)에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.900	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	1,500,000	1.000	0.98320	0.900	1,327,320	1,330,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	5/지층/2	39.52	28.21	1,330,000	52,561,600	53,000,000
합 계		39.52	28.21	-	-	53,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지,건물 배분내역

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	토지배분가액-80% (원)	건물배분가액-20% (원)	감정평가액 (원)
가)	5/지층/2	39.52	28.21	42,400,000	10,600,000	53,000,000
합 계		39.52	28.21	42,400,000	10,600,000	53,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

감정평가액(원)	53,000,000원
----------	-------------

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, 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	인천광역시 남동구 남촌동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 남촌동로3번길 43-1	334-5 제5동	다세대주택	벽돌구조 슬래브지붕 3층				
				지층	84			
				1층	84			
				2층	84			
				3층	68.12			
		334-5	대	제2종일반주거지역	198			
				(내) 연와조				
				제2층 제지층2호	39.52	39.52	53,000,000	비준가액 공용면적 포함
				1 소유권대지권	28.21			
					----- 198	28.21		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 42,400,000 10,600,000		
	합 계		이	하	여	백	₩53,000,000	

구분건물 감정평가 요항표

위치 및 부근의 상	본건은 인천광역시 남동구 남촌동 소재 '인천남촌초등학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 주위는 다세대주택, 단독주택 및 각종 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 벽돌구조 슬래브지붕 3층 건물 내 제지층 제2호로서, - 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등 - 내벽 : 벽지도배, 타일붙임 마감 등 - 창호 : 하이샤시 창호 마감임. ■ 이용상황 공동주택(다세대주택)으로 이용 중임. (후첨"건물내부구조도"참조)
냉난방 설비 등 기 타 부 대 설 비	기본적인 위생설비 및 급배수 설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.
토 지 형 상 및 이 용 상 태 와 인 접 도 로	인접지 대비 등고 평탄한 부정형 토지로서, "공동주택(다세대주택)" 건부지로 이용중이며, 단지 내 포장도로가 외곽 공도와 접함.
토 지 이 용 계 획 및 공 법 상 태 제 한 상 태	제2종일반주거지역, 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> 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)((외국인 등에 한함(지정기간: 2025. 08. 26. ~ 2026. 08. 25.)))임.
공 부 와 의 이	없 음.
임 대 관 계 및 기 타	대상물건 임대관계는 미상이며, 관계인의 부재로 내부 확인이 불가능한 바, 탐문조사 및 인근 동종·유사 부동산의 표준적인 상황을 기준으로 평가하였으니, 내부구조등의 정확한 사실관계 확인은 추후 공매 진행시 재확인 바람.

광역위치도

소재지

인천광역시 남동구 남촌동 일대



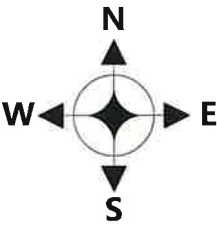
상 세 위 치 도

소 재 지

인천광역시 남동구 남촌동 334-5 제5동 제지층 제2호

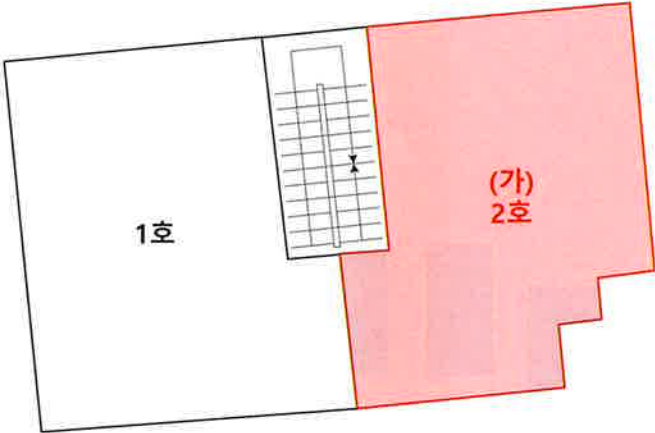


내 부 구 조 도 및 임대 내 역



제5동 제지층 제2호

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	2918-4000-0408-0490	발급일자	2025년 8월 21일 12:27:32
------	---------------------	------	-----------------------

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

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	인천광역시 남동구 남촌동로3번길 43-1, 5동 지층 2호 (남촌동)
	지번 주소	인천광역시 남동구 남촌동 334-5 5동 지층 2호

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

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

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

2025년 8월 21일

인천광역시 남동구청장



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.



서류발행일:
2025.08.21

사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경

사 진 용 지



주위환경



주위환경

수 수 료
전 자 결 제
민 원



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

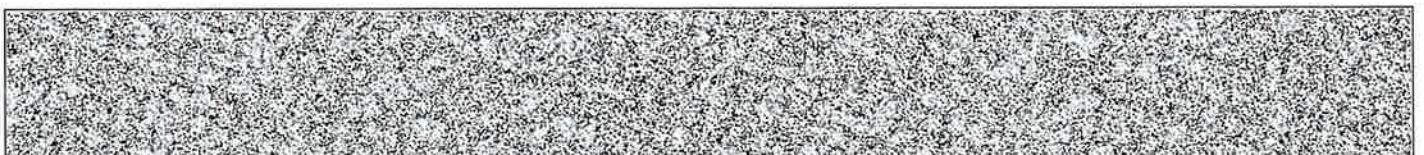
고유번호 1247-1996-015499



[집합건물] 인천광역시 남동구 남촌동 334-5 제5동 제지층 제2호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1990년8월18일	인천광역시 남동구 남촌동 334-5 제5동	벽돌조 슬래브지붕 3층 다세대 주택 제5동 1층 84㎡ 2층 84㎡ 3층 68.12㎡ 지층 84㎡	도면편철장 8책제2851장 부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 03월 19일 전산이기
2		인천광역시 남동구 남촌동 334-5 제5동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 남촌동로3번길 43-1	벽돌조 슬래브지붕 3층 다세대 주택 제5동 1층 84㎡ 2층 84㎡ 3층 68.12㎡ 지층 84㎡	도로명주소 2012년7월16일 등기
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1. 인천광역시 남동구 남촌동 334-5	전	198㎡	1990년8월18일 부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 03월 19일 전산이기
2	1. 인천광역시 남동구 남촌동	대	198㎡	1990년7월26일 1토지 지목변경

[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 124202KYP07195083010960211000015403400019909001112

발급확인번호 AA0J-KXTF-4991

발행일 2025/08/21

[집합건물] 인천광역시 남동구 남촌동 334-5 제5동 제지층 제2호

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
	334-5			2011년11월18일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

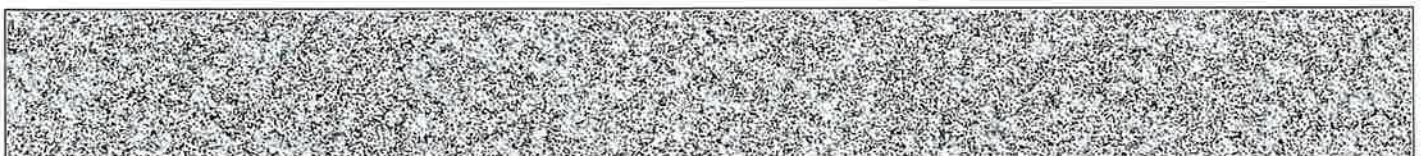
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1990년8월18일	제지층 제2호	벽돌조 39.52㎡	도면편철장 8책제2851장 부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 03월 19일 전산이기

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1 소유권대지권	198분의 28.21	1990년7월21일 대지권 1990년8월18일 부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 03월 19일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 3)	소유권이전	1996년6월18일 제93078호	1996년5월26일 매매	소유자 오원화 690210-***** 인천 남동구 남촌동 334-5 청호빌라 5동 지2호 부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 03월 19일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경		2006년6월27일 전거	오원화의 주소 인천 남동구 남촌동 338-2 우성그린빌 301 2006년7월20일 부기
2	소유권이전	2006년7월20일 제41984호	2006년7월5일 매매	소유자 편창문 651122-***** 서울 동대문구 전농동 1-135 거래가액 금18,000,000원



발행번호 124202KYP07195083010960211000015403400029909001112

발급확인번호 AA0J-KXTF-4991

발행일 2025/08/21

[집합건물] 인천광역시 남동구 남촌동 334-5 제5동 제지층 제2호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
3	소유권이전	2006년10월27일 제66078호	2006년10월2일 매매	소유자 박지연 790108-***** 인천 남구 송의동 184-9 금성빌라 201호 거래가액 금21,000,000원
3-1	3번등기명의인표시 변경		2015년4월30일 전거	박지연의 주소 인천광역시 서구 신진말로33번길 6(가좌동) 2015년6월3일 부기
4	소유권이전	2015년6월3일 제47116호	2015년5월8일 매매	소유자 조현준 531115-***** 인천광역시 남동구 남촌동로 36번길10, 401호(남촌동,평화빌라) 거래가액 금40,000,000원
5	소유권이전	2016년12월13일 제471346호	2016년12월12일 매매	소유자 박복년 621118-***** 경기도 남양주시 도농로중촌2길 17-6, 에이동 101호 (도농동, 유광빌라) 거래가액 금41,000,000원
6	소유권이전	2018년4월20일 제151927호	2018년4월5일 매매	소유자 허윤정 800824-***** 인천광역시 연수구 센트럴로 232, 103동4206호(송도동,더샵 센트럴파크1) 거래가액 금46,000,000원
7	소유권이전	2019년4월17일 제135210호	2019년2월28일 매매	소유자 송승호 890920-***** 인천광역시 남동구 도림로 48,402호(도림동,한솔그린빌) 거래가액 금50,000,000원
8	소유권이전	2019년4월17일 제135211호	2019년4월17일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2019-11232호

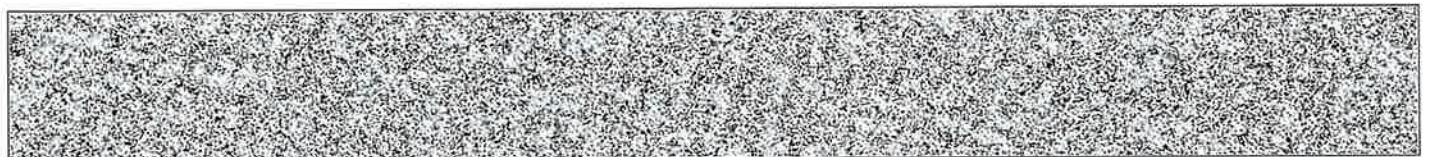
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	근저당권설정	1990년9월12일 제106268호	1990년9월10일 설정계약	채권최고액 금9,100,000원 채무자 김영섭 인천 남동구 남촌동 334 청호빌라 5동 지층2호



[집합건물] 인천광역시 남동구 남촌동 334-5 제5동 제지층 제2호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 한국주택은행 111235-0001908 서울 영등포구 여의도동 36-3 (인천지점)
				부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1998년 03월 19일 전산이기
1-1	1번근저당권변경	1998년6월9일 제30955호	1998년6월9일 확정채무의 면책적인수	채무자 오원화 인천 남동구 남촌동 334-5 청호빌라 5동 지2호
1-2	1번근저당권이전	2006년7월20일 제41982호	2001년11월1일 회사합병	근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울 중구 남대문로2가 9-1 (경인업무지원센터)
2	1번근저당권설정등 기말소	2006년7월20일 제41983호	2006년7월20일 해지	
3	근저당권설정	2006년7월20일 제41985호	2006년7월20일 설정계약	채권최고액 금13,000,000원 채무자 편창문 서울 동대문구 전농동 1-135 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울 중구 남대문로2가 9-1 (간석동지점)
3-1	3번등기명의인표시 변경	2006년11월9일 제70360호	2006년11월9일 취급지점변경	주식회사국민은행의 취급지점 경인업무지원센터
3-2	3번근저당권변경	2006년11월9일 제70361호	2006년11월9일 확정채무의 면책적인수	채무자 박지연 인천 남구 송의동 184-9 금성빌라 201호
4	3번근저당권설정등 기말소	2013년9월30일 제77834호	2013년9월30일 해지	

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 인천광역시 남동구 남촌동 334-5 제5동 제지층 제2호

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 8월 21일

법원행정처 등기정보중앙관리소

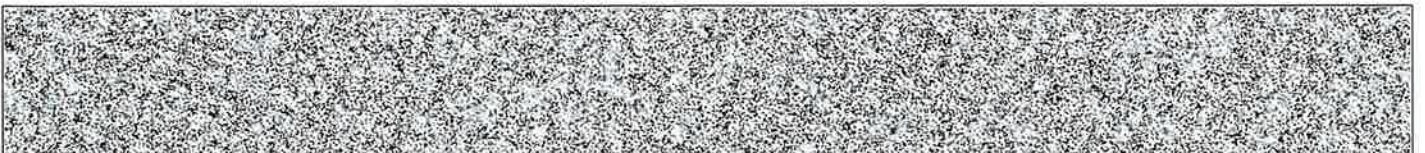
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 감구, 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 124202KYP07195083010960211000015403400059909001112

발급확인번호 AAOJ-KXTF-4991

발행일 2025/08/21

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 1247-1996-015499

[집합건물] 인천광역시 남동구 남촌동 334-5 제5동 제지층 제2호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국제자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)	8

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 ‘확인불가’로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041580020885		고유번호		2820010700-3-03340005		명칭	호수/가구수/세대수	
							5동	0호/0가구/8세대	
대지위치					인천광역시 남동구 남촌동		도로명주소		
							인천광역시 남동구 남촌동로3번길 43-1 (남촌동)		
※대지면적	0 m ²	연면적	320.12 m ²		※지역			※구역	
건축면적	84 m ²	용적률 산정용 연면적		236.12 m ²	주구조	연와조		주용도	층수
								다세대주택	지하: 1층, 지상: 3층
※건폐율	0 %	※용적률	0 %		높이	m		지붕	층수
								스라브	부속건축물
※조경면적	m ²	※공개 공지/공간 면적		m ²	※건축선 후퇴면적	m ²		※건축선 후퇴거리	m

건축물 현황					건축물 현황				
구분	종별	구조	용도	면적(m ²)	구분	종별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1	연와조	다세대주택	84			- 이 히 여 백 -		
주1	1층	연와조	다세대주택	84					
주1	2층	연와조	다세대주택	84					
주1	3층	연와조	다세대주택	68.12					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 8월 21일

남동구청장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치

인천광역시 남동구 남촌동

호수/가/구수/세대수
5동

0호/0가/구/8세대

지번

지번 관련 주소

도로명주소

인천광역시 남동구 남촌동로3번길 43-1 (남촌동)

334-5

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		인허가 시기				
건축주			구분	육내	육외	인근	면제	승용	대	비상용	대	허기일	1990.1.13. 착공일
설계자				대	대	대							
공사감리자				대	대	대							사용승인일
공사시공자 (현장관리인)				대	대	대							
				대	대	대							1990.7.21.
			전기차			대	대	대	대	대	대	대	
※건축물 인증 현황													
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황				
						내진능력			관리계획 수립 여부				
						비적용							
			특수구조 건축물			지하수위			건축물 관리점검 현황				
						미해당							
			기초형식 [] 지내력기초			구조설계해석법: [] 등가정적해석법							
			[] 파일기초			[] 동적해석법							
변동사항													
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항							
1990	90년 신축												
2011.10.4.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건축면적:0 -> 84, 용적률 신정용 연면적:0 -> 236.12))				- 이하여백 -								
	직권변경												

※ 표시 항목은 종래표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물D	2220041580095327	고유번호	2820010700-3-03340005		명칭	5동	호명칭	지층2호
대지위치	인천광역시 남동구 남촌동				지번	334-5	도로명주소 인천광역시 남동구 남촌동로3번길 43-1 (남촌동)	
전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	지1층	연와조	다세대주택	39.52	국제자산신투주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층 (삼성동)	1/1	2019.4.17. 소유권이전
		- 이하여백 -			110111-2*****	- 이하여백 -		
공용부분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 원소유자만 표시한 것입니다.			
주	각층	연와조		5.33				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

남동구청장



담당자:
전 화:

발급일자: 2025년 8월 21일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

