

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 연희새마을금고 연일지점장
건명 : 인천광역시 남동구 구월동 1197-1 라클라세
제2층 제201호 소재 부동산
감정평가서 번호 : 하나 230613-05-001



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

(주)하나감정평가법인 남부지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 031-267-4111 Fax : 031-267-4112
경기도 수원시 팔달구 효원로 249번길 46-12 무비하임 201

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 남부지사
지 사장 서 상 업



감 정 평 가 사
배 광 현



감정평가액		이억팔천만원정 (₩280,000,000.-)				
의뢰인	연희새마을금고 연일지점장		감정평가 목적		공매	
채무자	송인지		제출처		신영부동산신탁주식회사	
소유자 (대상업체명)	송인지		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점		조사기간	작성일
			2023. 06. 14		2023. 06. 14	2023. 06. 15
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	280,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩280,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 '가천대길병원' 남측 인근에 위치하는 '라클라쎄' 제2층 제201호에 대한 연희새마을금고 연일지점의 구매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2023년 06월 14일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2023년 6월 14일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

본건의 임대사항은 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거하였음.
- ② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ③ 본건 구분건물 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 규정에 의거 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액을 배분하여 표시하였으니 업무진행시 참고바람.
- ④ 본건의 내부확인인 이해관계인의 부재 및 시건장치 결속 등으로 인하여 내부확인인 불가능하였는 바, 집합건축물대장 건축물현황도면 등에 의거 내부도시하였으니, 추후 공매 진행시 내부설비의 정상가동유무 등은 재확인하시기 바람.

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		라클라쎄						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	인천광역시 남동구 구월동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 인주대로 653번길 21	1197-1 라클라쎄	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 13층				
				지2층	29.04			
				지1층	810.81			
				1층	105.62			
				2층	497.88			
				3층	497.88			
				4층	497.88			
				5층	497.88			
				6층	497.88			
				7층	497.88			
				8층	497.88			
				9층	497.88			
				10층	497.88			
				11층	386.34			
				12층	386.34			
				13층	386.34			
	동소	1197-1	대	준주거지역	991.8			

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		라클라세						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
가				내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	79.95	79.95	280,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 38.6039㎡ 포함 평가
				소유권	17.8464			
				1.x----	991.8x-----	17.8464		
				대지권	991.8			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 84,000,000 196,000,000	
합 계							₩280,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 남동구 구월동 1197-1 라클라쎄 제2층 제201호		
도로명주소	인천광역시 남동구 인주대로653번길 21		
	주용도	업무시설	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2020.01.31	
	건물규모	층수	지하2층/지상13층
		연면적	6,585.41 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/층/호	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가)	제2층 제201호	오피스텔	79.95	38.6039	118.5539	17.8464	67.4

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	구월동 1197-1	제5층 제502호	오피스텔	79.95	118.5539	286,000,000 (@ 3,577,235)	2021.11.06 (2020.01.31)	-
#2	구월동 1144-10	제5층 제505호	오피스텔	59.3952	89.6002	225,000,000 (@ 3,788,184)	2022.08.12 (2015.06.12)	-
#3	구월동 1143-34	제8층 제803호	오피스텔	46.47	97.3969	163,000,000 (@ 3,507,639)	2022.07.04 (2014.02.27)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 거래사례 #2 > : 일련번호 가)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#2

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2022.08.12/ 2023.06.14	
인천 (오피스텔)	-3.613% (0.96387)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2022.7	103.78
			기준시점 당시 지수	2023.5	100.03
		산식		$1 + ((100.03 - 103.78) / 103.78)$ ≈ 0.96387	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용(일련번호 가) / 거래사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
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	본건과 거래사례가 대체로 대등함.
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	본건과 거래사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.96	본건은 거래사례 대비 층별효용, 전유부분의 면적 등에 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 거래사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.960	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가)	/2 201	79.95	#2	3,788,184	1.000	0.96387	0.960	3,505,264	280,245,856	280,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건과 유사한 집합건물의 가격수준은 전유면적당 @3,400,000원/㎡ ~ @3,600,000원/㎡ 내외 수준으로 조사되었으며, 층, 규모, 위치 등에 따라 다소 차이가 있을 수 있음.
------	---

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	구월동 1129-21 제5층 제501호	오피스텔	68.24	110.8702	249,000,000	2022.04.26	법원경매
					(@ 3,648,886)		
(2)	구월동 1197-1 제2층 제204호	오피스텔	79.95	118.5539	240,677,600	2020.06.16	공매
					(@ 3,010,351)		
(3)	구월동 1146-5 제2층 제201호	오피스텔	68.7	97.998	233,000,000	2021.11.24	법원경매
					(@ 3,391,557)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	인천 남동구 2022년 06월 ~ 2023년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	38,819,100,000	29,266,375,074	75.4	826	230	27.8
오피스텔	3,028,000,000	2,469,992,389	81.6	38	16	42.1
오피스텔(주거)	2,310,000,000	1,868,415,765	80.9	53	15	28.3

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가)	제2층 제201호	79.95	17.8464	280,000,000

결정의견	평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

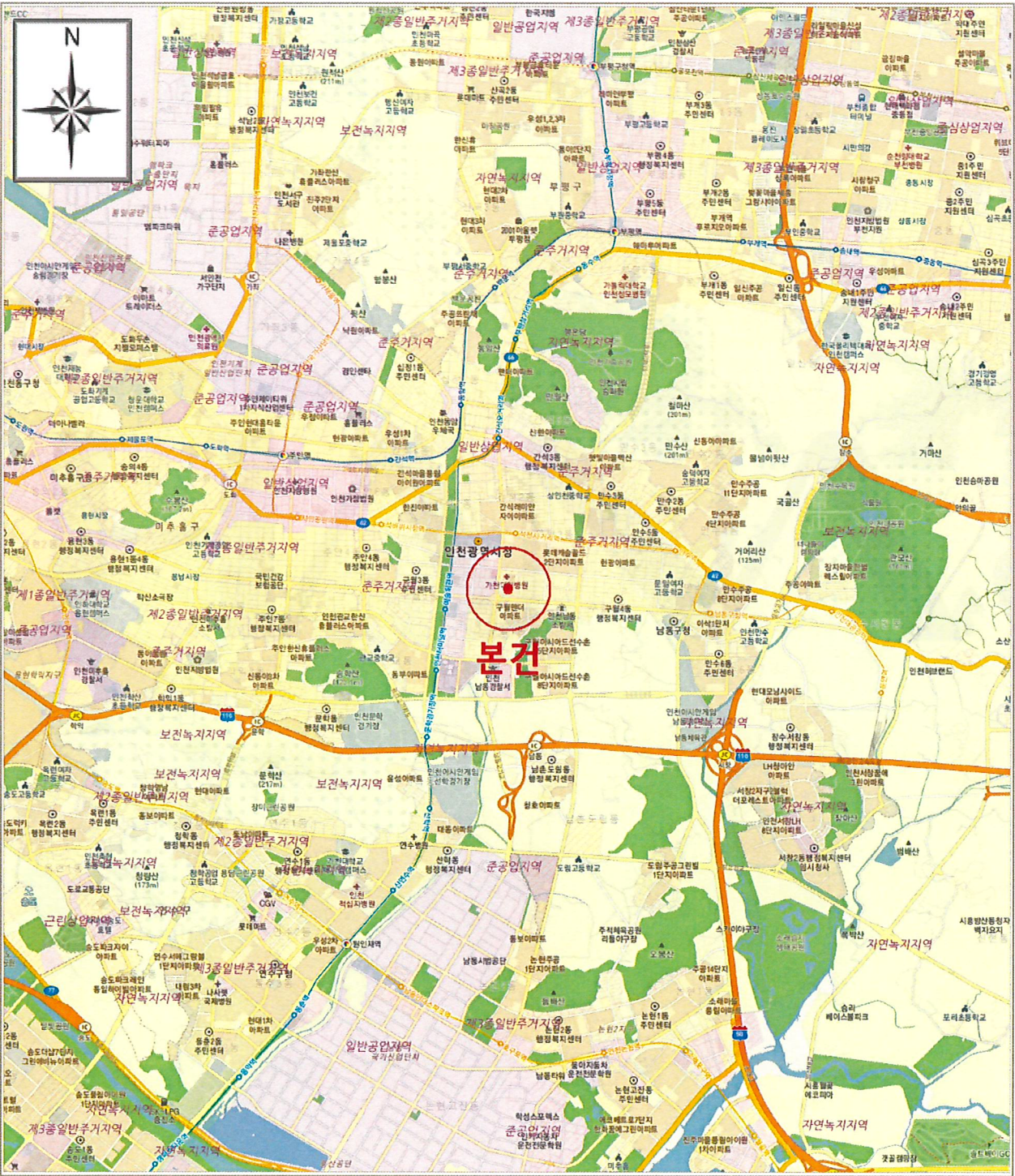
2. 기타 참고사항

(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 '가천대길병원' 남측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 무난함.
교 통 상 황	본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.
인접도로상태	본건 동측 및 서측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 각각 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	■ 일련번호 1) 준주거지역, 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2021-09-16)(지정기간: 2021.9.21.~2023.9.20.).
건 물 구 조	일련번호 가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상13층 건물 내 제2층 제201호로서, 외벽 : 복합판넬, 석재타일붙임 마감 등, 내벽 : 미상임. 창호 : 플라스틱 프레임 등의 창임.
이 용 상 황	본건은 기준시점 현재 오피스텔으로 이용 중임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	도시가스보일러에 의한 개별난방 설비와 위생설비 및 급·배수시설, 승강기, 화재탐지 및 경보설비 등의 설비가 되어 있음.
임대사항	미상임.
기타사항	-.

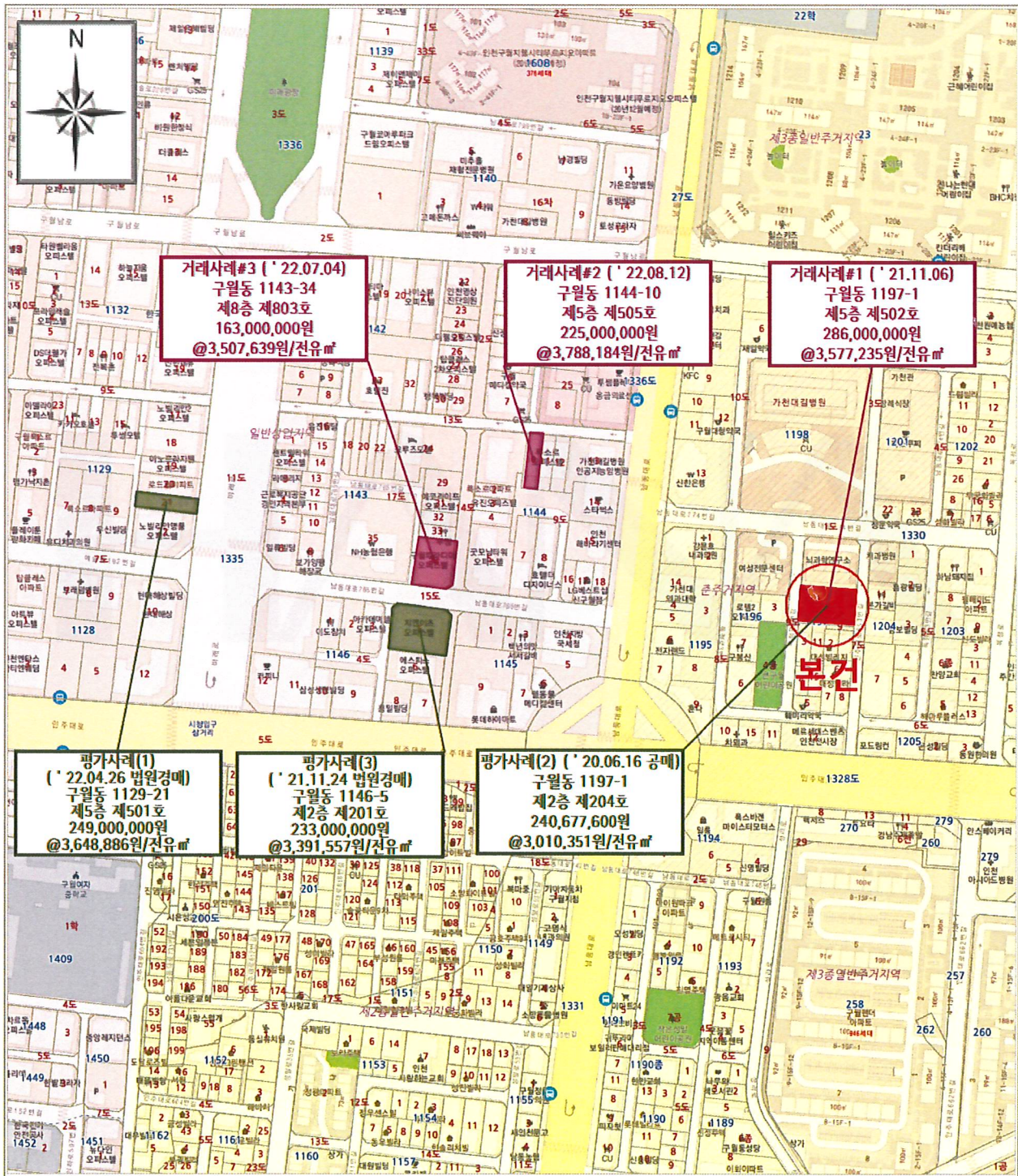
광역위치도

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1197-1 라클라세 제2층 제201호
-----	-------------------------------------



가 격 참 고 도

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1197-1 라클라세 제2층 제201호
-----	-------------------------------------



[범 례]

■ 본 건

■ 평가사례

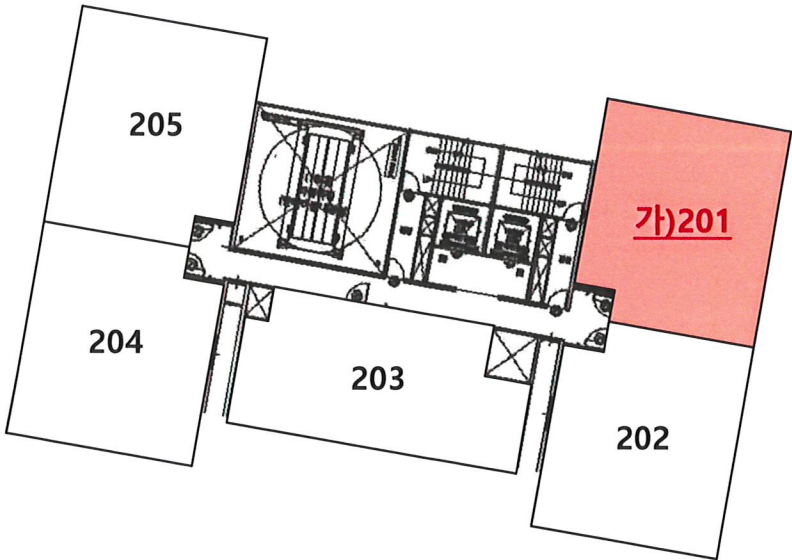
■ 거래사례

건물 내부 구조도

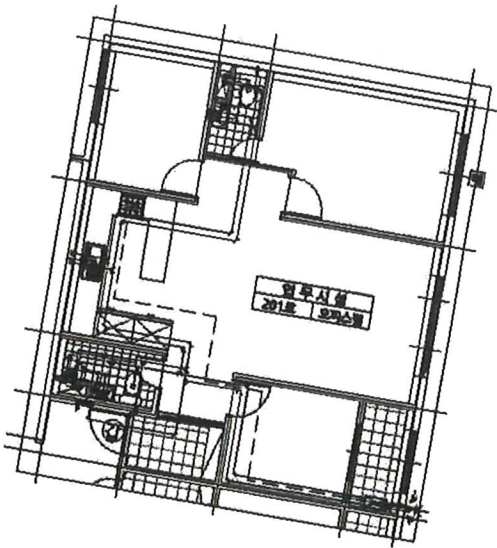


라클라쎄 제2층 제201호
(호별배치도 및 내부구조도)

FREE
SCALE



[호별배치도]



[내부구조도]

권리내역조사표



1. 근저당권

표시근거 : 등기사항전부증명서
발급(열람)일자 : 2023-06-13

순위	채권최고액	근저당권자	설정일자	비고
		- 해당 없음 -		

2. 전세권

순위	전세금액	전세권자	설정일자	비고
		- 해당 없음 -		

3. 지상권

순위	존속기간	지상권자	설정일자	비고
		- 해당 없음 -		

4. 기타 제한사항

순위	청구금액(원)	권리자	설정일자	비고
		- 해당 없음 -		



사 진 용 지

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1197-1 라클라쎄 제2층 제201호
-----	-------------------------------------



본건 건물 전경



본건 전경



문서확인번호: 1686-6331-3741-7437

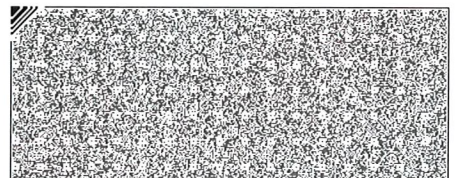
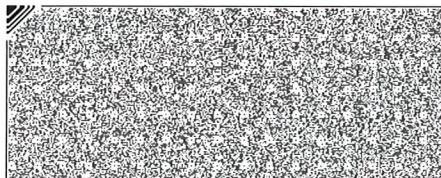
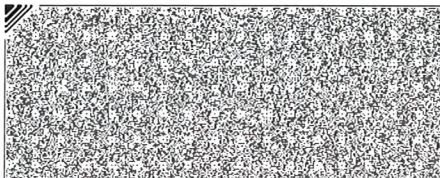


발급번호 : 202328200002364986

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 06/ 13

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	하나감정평가법인	주소	경기도 수원시 팔달구 효원로249번길 46-12, 201호(무비하임)	
			전화번호		
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)
	인천광역시 남동구 구월동		1197-1	대	991.8
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		토지거래계약에관한허가구역(2021-09-16)(지정기간: 2021.9.21.~2023.9.20.) [이하공란]			
확인도면			범례		
			- 준주거지역 - 제1종지구단위계획구역 - 토지거래계약에관한허가구역 - 과밀억제권역 - 절대보호구역 - 상대보호구역 - 종합의료시설 - 공원 - 법정동 - 도로		
축척 1/1200			수입증지 붙이는곳		
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					
2023/ 06/ 13					
인천광역시 남동구청			수 수 료 전 자 결 제 민 원		



◆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 [제출용] -

고유번호 1201-2020-003953



[집합건물] 인천광역시 남동구 구월동 1197-1 라클라쎄 제2층 제201호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년3월2일	인천광역시 남동구 구월동 1197-1 라클라쎄 [도로명주소] 인천광역시 남동구 인주대로653번길 21	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 업무시설 지2층 29.04㎡ 지1층 810.81㎡ 1층 105.62㎡ 2층 497.88㎡ 3층 497.88㎡ 4층 497.88㎡ 5층 497.88㎡ 6층 497.88㎡ 7층 497.88㎡ 8층 497.88㎡ 9층 497.88㎡ 10층 497.88㎡ 11층 386.34㎡ 12층 386.34㎡ 13층 386.34㎡	

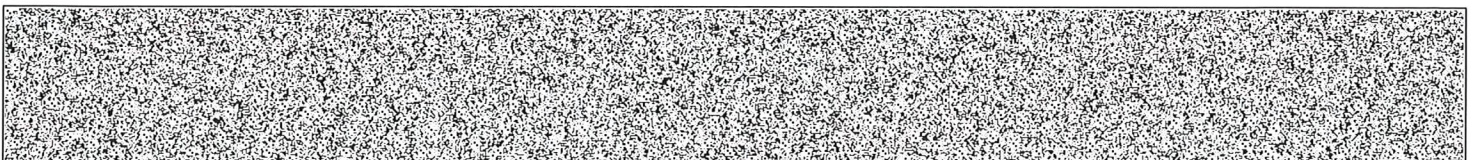
(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 남동구 구월동 1197-1	대	991.8㎡	2020년3월2일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년3월2일	제2층 제201호	철근콘크리트구조 79.95㎡	

[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 12020212001203061010200131HAN0039414AGL15330011112

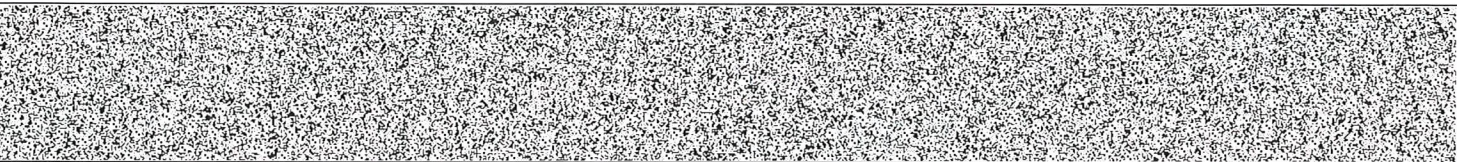
발급확인번호 AAMB-KGAF-9530

발행일 2023/06/13

[집합건물] 인천광역시 남동구 구월동 1197-1 라클라세 제2층 제201호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	991.8분의 17.8464	2020년1월31일 대지권 2020년3월2일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년3월2일 제100336호		소유자 조영호 700904-***** 인천광역시 서구 원당대로608번안길 9-29 (당하동)
2	소유권이전	2020년3월2일 제100337호	2020년3월2일 신탁	수탁자 교보자산신탁주식회사 110111-1617434 서울특별시 강남구 테헤란로 424 (대치동,삼성생명대치타워)
	신탁			신탁원부 제2020-5766호
3	소유권이전	2020년6월29일 제298254호	2020년6월26일 신탁재산의귀속	소유자 조영호 700904-***** 인천광역시 서구 원당대로608번안길 9-29 (당하동)
	2번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	소유권이전	2020년7월17일 제329863호	2020년6월18일 매매	소유자 송인지 980427-***** 인천광역시 연수구 새말로 76-1, 504호 (연수동) 거래가액 금257,000,000원
5	소유권이전	2020년7월17일 제329864호	2020년7월16일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동,신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2020-24668호



[집합건물] 인천광역시 남동구 구월동 1197-1 라클라쎄 제2층 제201호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2023년 6월 13일

법원행정처 등기정보중앙관리소

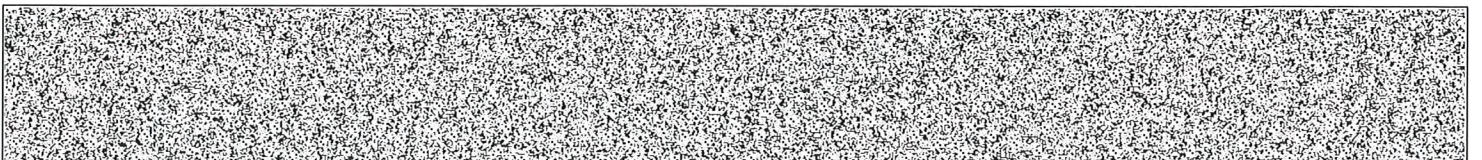
전산운영 책임관



* 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(<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 12020212001203061010200131HAN0039414AGL35330011112

발급확인번호 AAMB-KGAF-9530

발행일 2023/06/13

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 1201-2020-003953

[집합건물] 인천광역시 남동구 구월동 1197-1 라클라쎄 제2층 제201호

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

- 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			2820010100-11197-0001								
토지소재			인천광역시 남동구 구월동								
지 번	1197-1	축 척	수치								
토지 대장											
						도면번호		99		발급번호	202328200-00236-4992
						장 번 호		1-1		처리시각	14시 13분 49초
						비 고				발 급 자	인터넷민원

토 지 포 시			소 유 자			
지 목	면 적 (㎡)	사 유	변 동 일 자		주 소	등록 번호
			변 동 원 인			
(08)	*991.8*	(50) 1995년 01월 01일	2020년 03월 02일			
대		인원적할시 남동구에서 행정구역명칭변경	(21) 대지권설정			
		공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계전좌표등목록부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임		---- 이하 여백 ----		
		---- 이하 여백 ----				
등 급 수 정	1989. 07. 15.	1990. 01. 01.	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.		
년 월 일	설정	수정	수정	수정		
토 지 등 급 (기준수확량등급)	209	216	220	224		
개별공시지가기준일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일
개별공시지가(원/㎡)	1482000	1552000	1751000	1890000	2064000	1928000

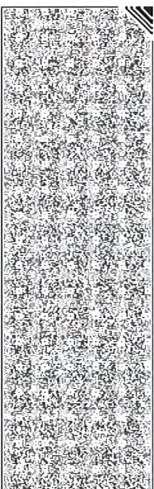
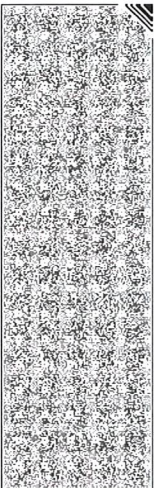
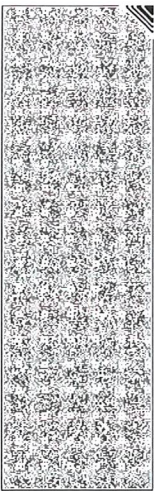
특히 임야대장에 의하여 자생한 미분포이다.

2023년 6월 13일

이천광역시 남동구청장



◆정면서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷포털에서 잔여액인 만큼을 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 먼저 하단의 바코드도 스캔하여 잔액인(정부24 앱 또는 스캐너용 머신) 확인 프로그램을 이용하실 수 있습니다.



대지권 등록부

고유번호	2820010100-11197-0001				개업신고서				전유부분 건물표시	2층 201호	장 번호	1
토지소재	인천광역시 남동구 구월동				지번	1197-1	대지권비율	17.8464/991.8	건물명칭	라클라세		
지번												
대지권비율												
변 동 일 자	소유권 지분				소유자							
변 동 원 인												
2020년 07월 17일					주 소							
(03) 소유권이전												
					서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)							
					--- 이하 여백 ---							

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호		2820010100-3-11970001		명칭		호수/기구수/세대수	
				라클라베		45호/0기구/15세대	
대지위치				지번		도로명주소	
인천광역시 남동구 구월동				1197-1		인천광역시 남동구 인주대로653번길 21 (구월동)	
※대지면적	991.8㎡	연면적	6,585.41㎡	※지역	준주거지역	※지구	※구역
건축면적	590.24㎡	용적률 산정용 연면적	5,693.02㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	층수
※건폐율	59.511998%	※용적률	574.00887%	높이	40.2m	지붕	지하: 2층, 지상: 13층
※조경면적	157.66㎡	※공개공지/공간 면적	194.78㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	등
						㎡	
						m	

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지2층	철근콘크리트구조	계단실, MDF실	29.04	주1	2층	철근콘크리트구조	오피스텔	497.88
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장, 발전기실, 계단실, 방재실	810.81	주1	3층	철근콘크리트구조	오피스텔	497.88
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실, 관리실	53.08	주1	4층	철근콘크리트구조	오피스텔	497.88
주1	1층	철근콘크리트구조	티워주차	52.54	주1	5층	철근콘크리트구조	오피스텔	497.88

이 등(좌)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 6월 13일

남동구청장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]



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

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽중 제1쪽)

고유번호 2820010100-3-11970001					명칭		호수/기/구수/세대수		45호/07구/15세대		
대지위치		인천광역시 남동구 구월동			지번		도로명주소		인천광역시 남동구 인주대로653번길 21 (구월동)		
건축물현황					건축물현황						
구분	층별	구조	용도	면적(m)	구분	층별	구조	용도	면적(m)		
주1	6층	철근콘크리트구조	오피스텔	497.88							
주1	7층	철근콘크리트구조	오피스텔	497.88							
주1	8층	철근콘크리트구조	오피스텔	497.88							
주1	9층	철근콘크리트구조	오피스텔	497.88							
주1	10층	철근콘크리트구조	오피스텔	497.88							
주1	11층	철근콘크리트구조	단기형연립주택	386.34							
주1	12층	철근콘크리트구조	단기형연립주택	386.34							
주1	13층	철근콘크리트구조	단기형연립주택	386.34							
		- 이하여백 -									



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) (개정 2021. 7. 12.)

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호		2820010100-3-11970001		명칭		리클라세	호명칭	201
대지위치		인천광역시 남동구 구월동		지번		1197-1	도로명주소 인천광역시 남동구 인주대로653번길 21 (구월동)	
전유부분				소유자 현황				
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	2층	철근콘크리트구조	오피스텔	79.95	신영부동산신탁주식회사 110111-7*****	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	1/1	2020.7.17. 소유권이전
공용부분				-이하여백-				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	지1층	철근콘크리트구조	주차장	14.2996				
주	지1층	철근콘크리트구조	발전기실	0.4545				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

남동구청장



담당자:
전 화:

발급일자: 2023년 6월 13일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

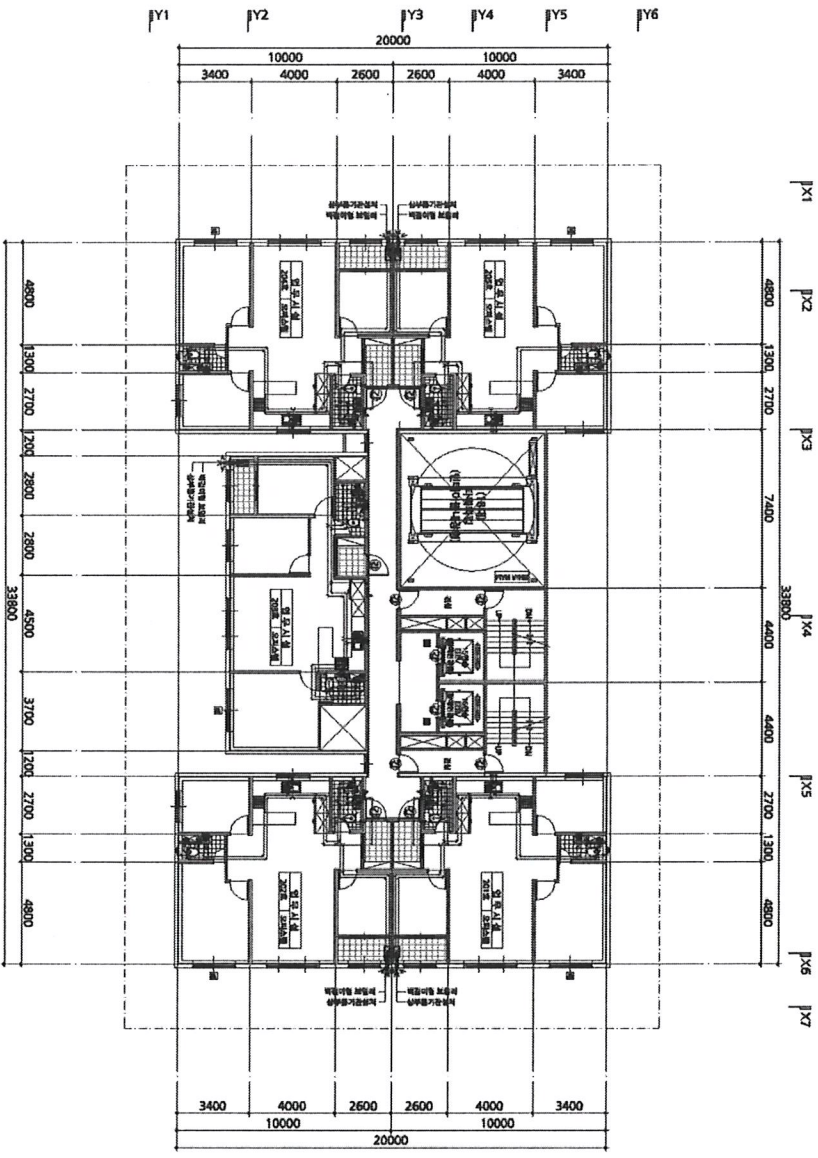
297 mm×210mm [백상지 (80/㎡)]

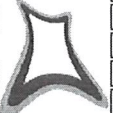


건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2820010100-3-11970001		명칭	호수/가구수/세대수 45호/07가구/15세대	
대지위치	인천광역시 남동구 구월동	지번	도로명주소	인천광역시 남동구 인주대로653번길 21 (구월동)	
			1197-1		





경기도 화성시
2023년 06월 01일
10:42:14
000002

경기도 화성시 2023년 06월 01일 10:42:14 000002

평면도(2층)

축척

경기도 화성시 2023년 06월 01일 10:42:14 000002

수입증지가 인영(원제)되지 아니한 증명은 그 효력을 증명할 수 없습니다.

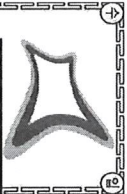
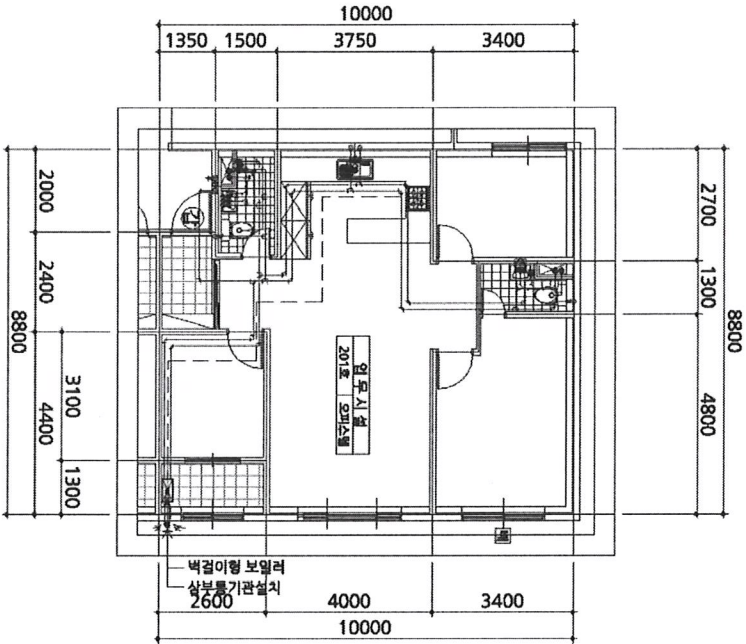
이호원



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

교유번호	2820010100-3-1197/0001			명칭	라클라세	호명칭	201
대지위치	인천광역시 남동구 구월동	지번	1197-1	도로명주소	인천광역시 남동구 인주대로653번길 21 (구월동)		
건축물현황도							



2023년 6월 14일
188 원
000007

평면도

축척

경기도 화성시 정면 작성자

이호원 (서명 또는 인)

수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다.

