

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인

우)16487 경기도 수원시 팔달구 인계로
123케이비에스드라마센터 2층

☎ (031)239-2626 FAX. (031)624-5543

문서번호 : 경일 11-230705-202

시행일자 : 2023-07-06

수 신 : 서인천새마을금고 이사장

참 조 :

제 목 : 감 정 평 가 서 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간				
	번호		결 재 * 공 람		
처리과					
담당자					

1. 우리법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2023-07-05자 귀 제 『 - 』 호로 의뢰하신 『인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외
소재 그레이스타워 제6층 제605호 외 "부동산" 』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 1 부
청 구 서 1 부 끝.



(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 경기지사장



수 수 료 청 구 서

서인천새마을금고 이사장 귀하

감정평가서번호 : 11-230705-202

2023-07-06

— 金일백삼십만일천삼백원整 (₩1,301,300.-)

2023-07-05자로 의뢰하신 『인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 그레이스타워 제6층 제605호 외』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가업자의 보수에관한기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평가수수료		₩1,031,520.-	
실 비	여 비	97,700	※ 감정평가수수료 하한 적용 956,000+(118,000,000×8/10,000×0.8) ≒1,031,520
	토지조사비 + 물건조사비	40,000	
	공부발급비	8,500	
	기타 실비	6,000	
	특별용역비		
합 계		₩1,183,000.-	* 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩118,300	
총 계		₩1,301,300.-	
기납부 착수금		₩	
정 산 청 구 액		₩1,301,300.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 【예금주:(주)경일감정평가법인 경기】 ★

◆ 국민은행 반포지점	: 056-25-0011-959	◆ 수협 동수원지점	: 186-61-006987
◆ 신한은행 동수원지점	: 140-005-239173	◆ 새마을금고 가리봉지점	: 9002-2001-9176-7
◆ 우리은행 인계동지점	: 292-260374-13-001	◆ 안성축협	: 351-0065-7609-63
◆ 기업은행 수원지점	: 111-108173-04-012	◆ 신한복수원지점	: 131-020-286095
◆ 농협은행 동탄산단지점	: 301-0252-5753-81	◆ 하나은행 부천지점	: 406-910005-02605

(주)경일감정평가법인 경기지사장

(TEL : (031)239-2626

FAX : (031)624-5543)

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 소재 그레이스타워 제6층 제605호 외 "부동산"
의뢰인	서인천새마을금고 이사장
감정평가서번호	경일(경기)11-230705-202

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.



감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 경기지사



경기도 수원시 팔달구 인계로 123 케이비에스드라마센터 2층

☎ (031)239-2626 FAX. (031)624-5543

감정평가심의인증서

Certificate Appraisal Review

감정서번호	11-230705-202	심의일	2023-07-11
부의처	(주)경일감정 경기지사	담당평가사	강민규
제출처	서인천새마을금고 본점		
물건소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 그레이스타워 제6층 제605호 외		
감정평가액	₩1,118,000,000		
심의결과	적 정		

▶ 본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에 따라 심의하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

▶ 감정평가 심의 내용

- | | |
|----------------------|--------------------|
| ▷ 감정평가 가격의 적정성 | ▷ 감정평가 방법의 적정성 |
| ▷ 평가자료채택 및 기재내용의 적정성 | ▷ 관련법규 및 제규정과의 적합성 |
| ▷ 협약내용 및 협조사항의 이행 | ▷ 기타 감정평가에 관련된 사항 |

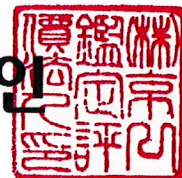
가 격 심 의 위 원 회 위 원 장



▶ 위 감정서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

2023. 07. 11

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인



(부동산)감정평가표

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

감정평가사

강민규

(주)경일감정평가법인

경기지사장

김형진

(서명 또는 인)

강민규

김형진

감정평가액		일십일억일천팔백만원정(W1,118,000,000.-)							
의뢰인		서인천새마을금고 이사장		감정평가 목적		공매			
채무자		-		제출처		서인천새마을금고 본점			
소유자 (대상업체명)	남주은 [수탁자: 신영부동산신탁(주)]	기준가치		시장가치					
		감정평가조건		-					
목록표시 근거	귀의뢰목록, 등기사항전부증명서	기준시점		조사기간		작성일			
		2023.07.06		2023.07.06		2023.07.10			
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액				
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액			
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	1,118,000,000			
		이	하	여	백				
	합계					W1,118,000,000.-			
심사 확인	<div><div>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</div><div><div>심사자 : 감정평가사</div><div><div></div><div>백영호</div><div></div></div><div><div></div><div>(인)</div><div></div></div></div></div>								

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '시민공원역' 북동측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 업무시설 및 공동주택, 근린생활시설, 명칭: 그레이스타워, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제6층 제605호 외 3개호로서, 서인천새마을금고의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 (인천광역시 미추홀구 주안중로16번길 7)							
명칭 동/층/호수	그레이스타워 제6층 제605호 외 3개호							
건물 개 의 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수 (지하/지상)	
	대	일반상업	1,594.7		16,119.87		지하2층/ 지상20층	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		업무시설 및 공동주택, 근린생활시설		2019.01.25		동수	세대/호
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(m ²)		공용면적 (m ²)	계약면적 (m ²)	대지권 (m ²)	비고
		공부	사정				
가	그레이스타워 -/6/605	69.64	69.64	35.216	104.856	9.969	오피스텔
나	그레이스타워 -/7/701	69.75	69.75	35.155	104.905	9.984	오피스텔
다	그레이스타워 -/7/704	65.4	65.4	34.033	99.433	9.362	오피스텔
라	그레이스타워 -/16/1603	53.5	53.5	29.144	82.644	8.53	아파트
합계		258.29	258.29	133.548	391.838	37.845	-

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 07월 06일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2023년 07월 06일 입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

- 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도(도면) 및 현황 점유부분 등에 의거 확인 하였습니다.
- 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 감정평가방법은 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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	주안동 1002-11외	리오센트럴타워 -7/7○○	66.21	오피스텔	280,000,000	4,230,000	2022.06.03
							2017.01.18
B	주안동 1002-11외	리오센트럴타워 -7/7○○	59.96	오피스텔	260,000,000	4,340,000	2022.11.17
							2017.01.18
C	주안동 174-5	드림채 -5/5○○	44.4009	오피스텔	184,000,000	4,140,000	2022.10.13
							2016.09.23
D	주안동 111-1	우리들애 -4/4○○	78.0541	오피스텔	339,000,000	4,340,000	2022.10.01
							2022.08.22
E	주안동 199-9	아르누보 101/8/8○○	69.83	오피스텔	330,000,000	4,730,000	2022.08.13
							2022.01.06
F	주안동 86-27외	그레이스타워 -16/16○○	52.52	아파트	260,000,000	4,950,000	2023.03.03
							2019.01.25
G	주안동 113-1	더플러스타워 -13/13○○	67.55	아파트	370,000,000	5,480,000	2022.08.22
							2021.12.20

※ 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(A)"를 "기호(가)~(다)", "거래사례(F)"를 "기호(라)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(A) : 본건 기호 (가)~(다)

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

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	104.06	2022.5
기준시점 당시 매매가격지수	100.03	2023.5
시점수정치	0.96127	100.03 / 104.06

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사례 기호(F) : 본건 기호 (라)

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

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	96.1	2023.2
기준시점 당시 매매가격지수	94.1	2023.5
시점수정치	0.97919	94.1 / 96.1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ 주거용

[본건 기호 (가)~(다) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대체로 유사합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등	1.00	대체로 유사합니다.
호별요인	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	대체로 유사합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용

[본건 기호 (라) / 사례 기호(F)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리 성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조 망,풍치,경관 등) 등	1.00	대체로 유사합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후 도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등	1.00	대체로 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인 별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.10	향별 효용, 위치별 효 용 등에서 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		1.100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	4,230,000	1.000	0.96127	1.000	4,066,172	4,070,000
나	4,230,000	1.000	0.96127	1.000	4,066,172	4,070,000
다	4,230,000	1.000	0.96127	1.000	4,066,172	4,070,000
라	4,950,000	1.000	0.97919	1.100	5,331,690	5,330,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	그레이스타워 -/6/605	69.64	4,070,000	283,434,800	283,000,000
나	그레이스타워 -/7/701	69.75	4,070,000	283,882,500	284,000,000
다	그레이스타워 -/7/704	65.4	4,070,000	266,178,000	266,000,000
라	그레이스타워 -/16/1603	53.5	5,330,000	285,155,000	285,000,000
합 계		258.29	-	-	1,118,000,000

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
오피스텔(주거용)	4,000,000~4,200,000원/㎡ 수준	기호(가)~(다)와 유사
아파트	5,100,000~5,400,000원/㎡ 수준	기호(라)와 유사

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	주안동 94-3	올레오 아파트 -/5/5○○	55.28	오피스텔	228,000,000	4,120,000	2022.09.29	공매
							2015.03.06	
2	주안동 94-3	올레오 아파트 -/6/6○○	55.28	오피스텔	225,000,000	4,070,000	2022.10.06	공매
							2015.03.06	
3	주안동 1002-11외	리오센트럴타워 -/3/3○○	59.96	오피스텔	240,000,000	4,000,000	2022.04.15	시가 참고
							2017.01.18	
4	주안동 1002-11외	리오센트럴타워 -/8/8○○	66.21	오피스텔	289,000,000	4,360,000	2022.06.21	시가 참고
							2017.01.18	
5	주안동 86-27외	그레이스타워 -/14/14○○	53.5	아파트	280,000,000	5,230,000	2023.04.25	경매
							2019.01.25	
6	주안동 86-27외	그레이스타워 -/17/17○○	53.5	아파트	278,000,000	5,200,000	2023.05.03	경매
							2019.01.25	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

(3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	인천			미추홀구			주안동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
집합건물/ 오피스텔	73.71	74.53	48	61.96	63.90	13	75.15	76.55	3
집합건물/ 오피스텔(주거)	70.13	71.27	204	66.51	67.51	116	72.18	72.76	33
집합건물/ 아파트	74.04	74.70	336	71.42	71.10	79	75.86	77.16	27

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)

1,118,000,000

페이지: 1


기|준|시|점 : 2023. 07. 06

구분건물 감정평가명세표


페이지 : 2

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제605호	69.64	69.64	283,000,000	공용면적 35.216㎡ 포함
					9.969			
				1~3 소유권대지권	-----	9.969		
					1,594.7			
나				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	69.75	69.75	284,000,000	공용면적 35.155㎡ 포함
					9.984			
				1~3 소유권대지권	-----	9.984		
					1,594.7			
다				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제704호	65.4	65.4	266,000,000	공용면적 34.033㎡ 포함
					9.362			
				1~3 소유권대지권	-----	9.362		
					1,594.7			
라				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1603호	53.5	53.5	285,000,000	공용면적 29.144㎡ 포함
					8.53			
				1~3 소유권대지권	-----	8.53		
					1,594.7			
합 계					₩1,118,000,000.-			
			이	하 여	백			

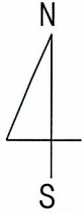
구분건물감정평가요항표(1)

위 치	본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '시민공원역' 북동측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	주위는 기존주택, 오피스텔, 아파트, 근린생활시설 및 학교 등이 혼재하는 주상혼용 지대로서 제반 주위환경은 보통시됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입이 가능하며, 인근으로 버스정류장 및 시민공원역(인천2호선)이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 무난한 편입니다.
토지의 형상 및 이용상황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 3필 일단의 부정형 토지로서 주상용 건부지로 이용중입니다.
인 접 도 로 상 황	본건 필지 서측으로 노폭 약 15미터 내외, 남측으로 노폭 약 8미터 내외의 아스팔트 포장도로와 각각 접하고 있습니다.
토지이용계획 관 계	■ 기호(1)~(3) 일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2020-03-30), 과밀억제권역<수도권정비계획법>.
주 위 전 경	

구분건물감정평가요항표(2)

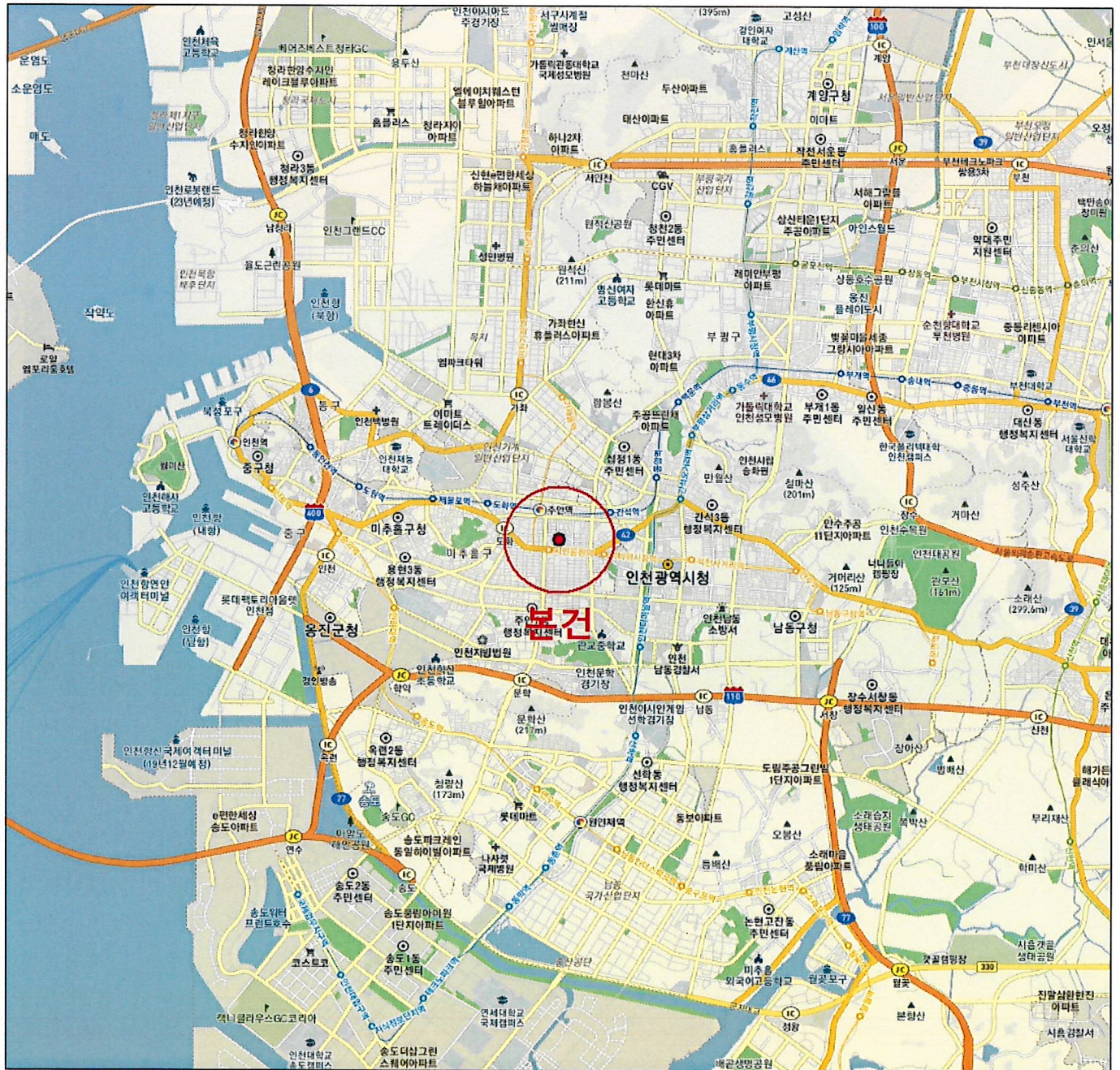
건물 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 내 제6층 제605호 외 3개호로서, (사용승인일 : 2019.01.25) 외 벽 : 몰탈 위 페인트 및 일부 석재붙임 마감 등 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등 창 호 : 샤시창호 마감 등입니다.
이용 상황	기호(가)~(다): 오피스텔(주거용)로 이용중입니다. 기호(라): 아파트로 이용중입니다. ※ 자세한 사항은 후면 " 건물개황도 " 참고 바랍니다.
부대 설비	본건은 위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 지하주차장설비 등이 구비되어 있습니다.
부합물 및 증물 관계	·
임대 상황	임대관계는 미상입니다.
공부와의 차이 및 기타사항	·
본 건 전 경	

광역위치도

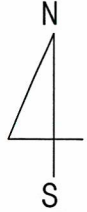


소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 일대

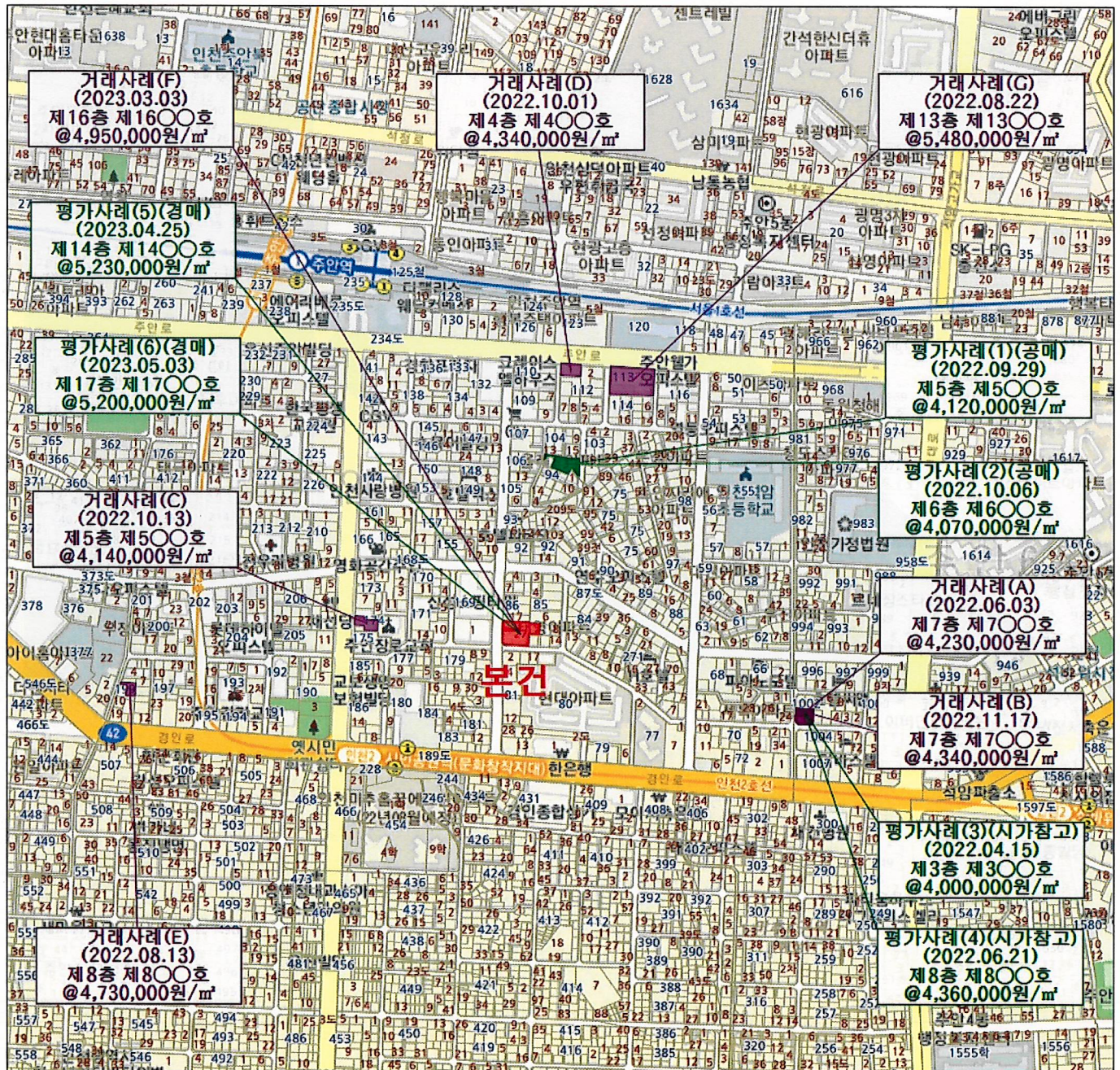


상 세 위 치 도

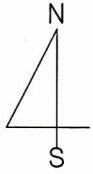


소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 그레이스타워 제6층 제605호 외

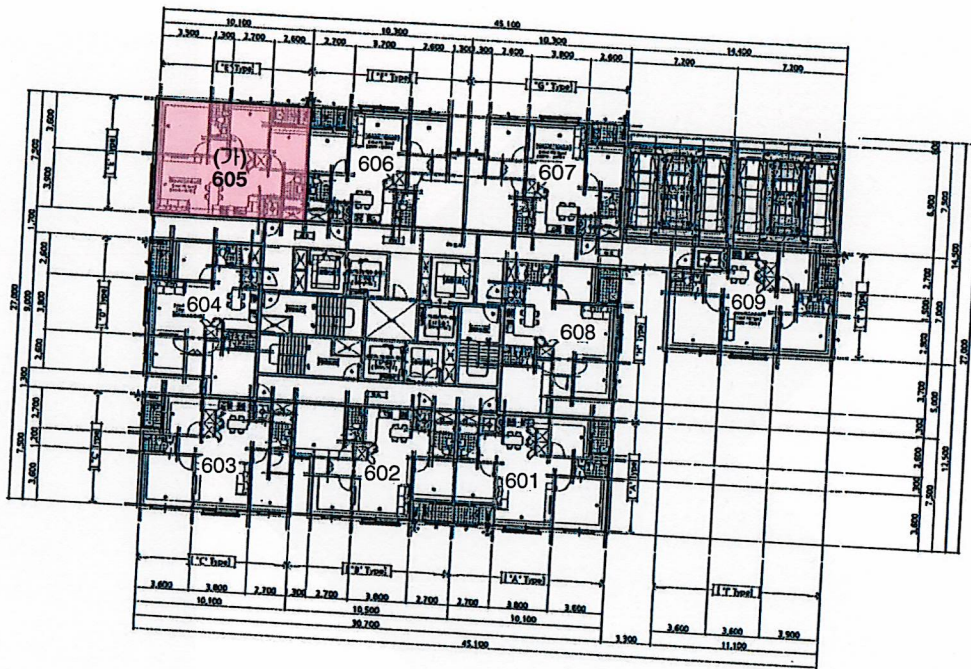


건물개황도 및 임대상황

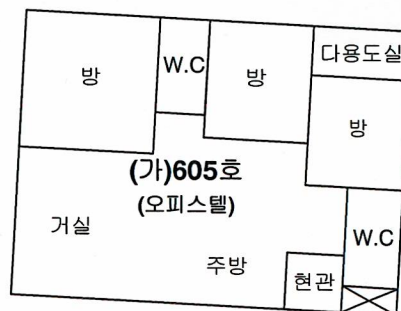


S = NON SCALE

<호별배치도>

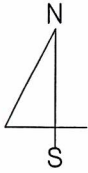


<내부구조도>



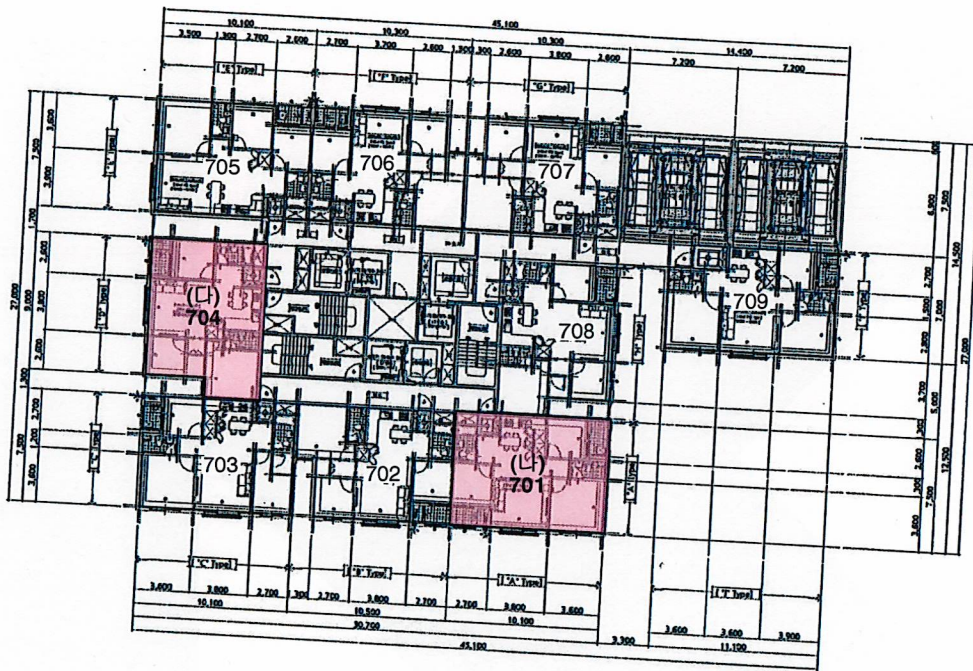
< 그레이스타워 제6층 제605호 >

건물개황도 및 임대상황

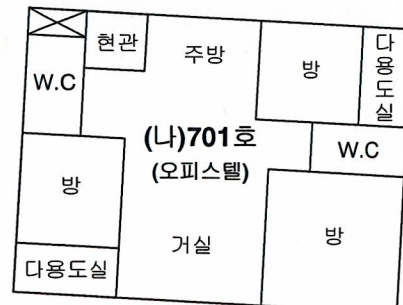
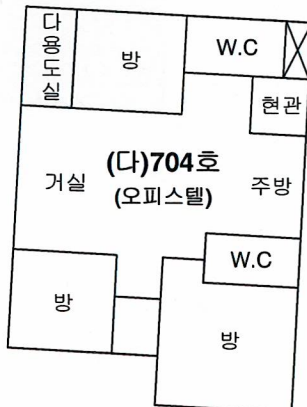


S = NON SCALE

<호별배치도>

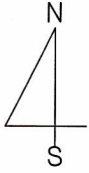


<내부구조도>



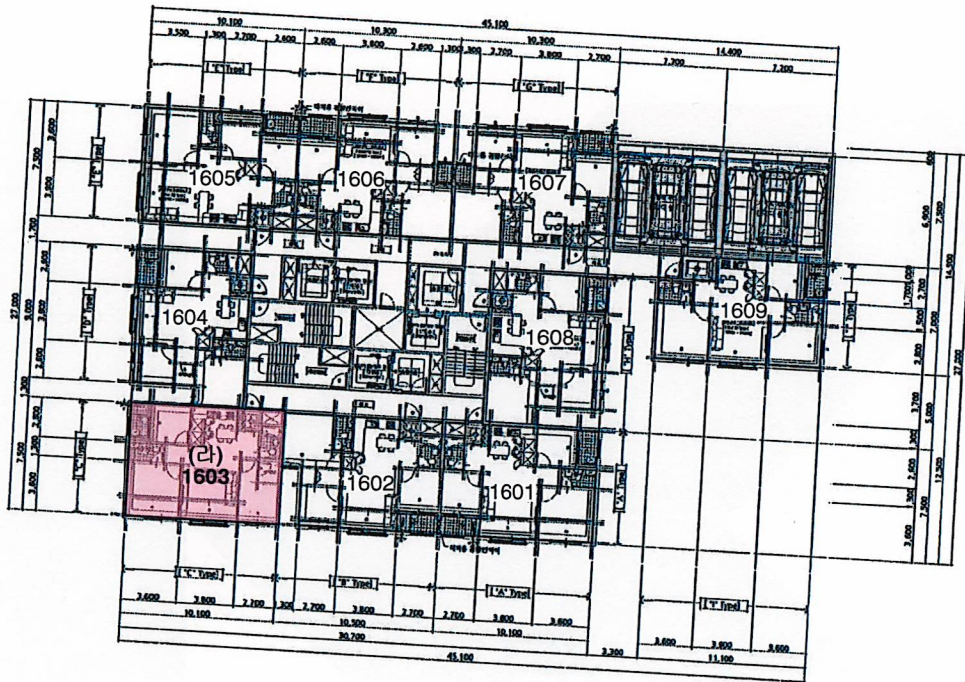
< 그레이스타워 제7층 제701호 外 >

건물개황도 및 임대상황

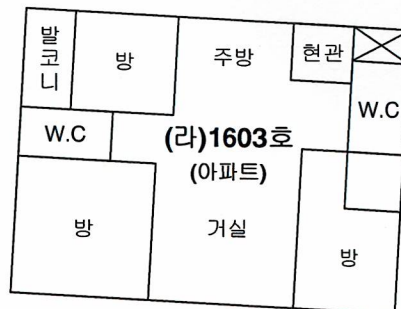


S = NON SCALE

<호별배치도>



<내부구조도>



< 그레이스타워 제16층 제1603호 >

임 대 상 황	임 대 부 분	임 차 인	임 대 내 역 (원)		비 고
			임 대 차 보 증 금	월 임 대 료	
	- 임 대 미 상 -				

사 진 용 지

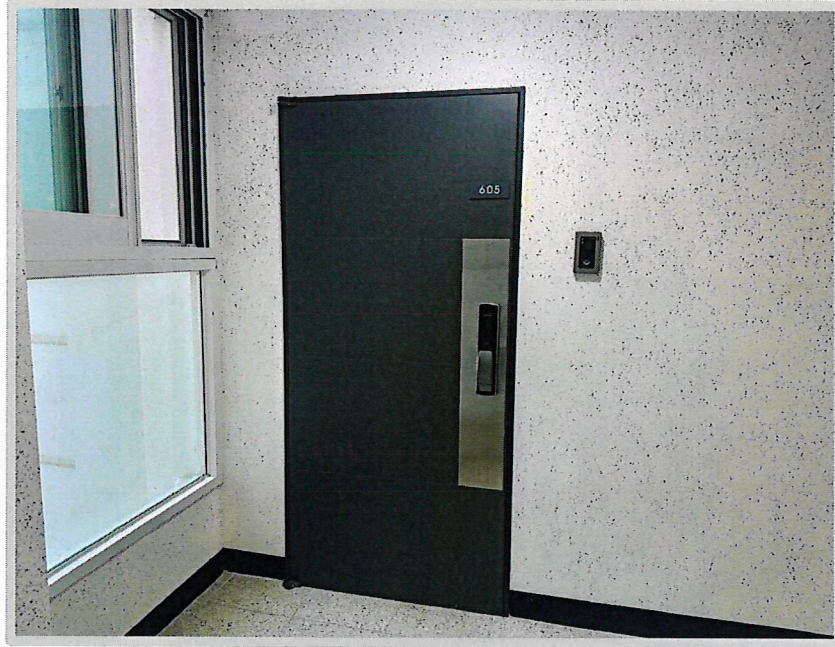


【주위 환경】



【건물전경】

사 진 용 지



【기호(가) 현관문사진】



【기호(나) 현관문사진】

사 진 용 지



【기호(다) 현관문사진】



【기호(라) 현관문사진】



발급일 : 2023/ 07/ 05

◆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: 1688-5390-2920-4362

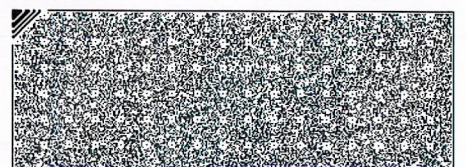
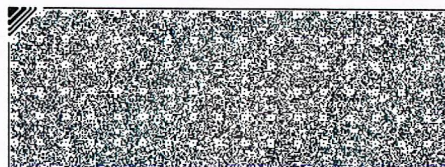
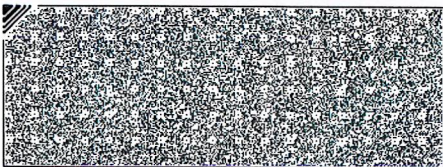


발급번호 : 202328177002667286

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 07/ 05

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명		주소			
			전화번호			
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)	
	인천광역시 미추홀구 주안동		86-19	대	259.8	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2020-03-30) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범 례 <input checked="" type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 과밀억제권역 <input type="checkbox"/> 방화지구 <input type="checkbox"/> 도로 <input type="checkbox"/> 법정동
	<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>2023/ 07/ 05</p> <p>인천광역시 미추홀구청</p>					축척 1/1000 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.



문서확인번호: 1688-5390-4193-3910

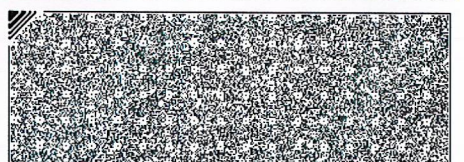
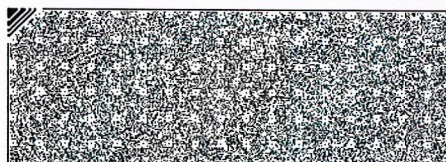
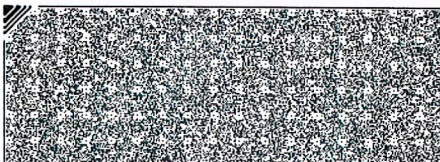


발급번호 : 202328177002667287

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 07/ 05

토지이용계획확인서						처리기간 1 일	
신청인	성명		주소				
			전화번호				
신청토지	소재지			지 번	지 목	면적(㎡)	
	인천광역시 미추홀구 주안동			86-20	대	77.4	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2020-03-30) [이하공란]					
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]					
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]					
확인도면						범례	
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>2023/ 07/ 05</p> <p>인천광역시 미추홀구청</p>					<p>축척 1/1000</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <p>수수료 전자결제 민원</p>		



◆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 1201-2019-009005



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 2필지 그레이스타워 제6층 제605호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
±	2019년1월28일	인천광역시 미추홀구 주안동 86-27, 86-19, 86-20 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안중로16번길 7	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상20층 업무시설 및 공동주택 근린생활시설 지2층 947.89㎡ 지1층 1124.26㎡ 1층 443.28㎡ 2층 776.63㎡ 3층 776.63㎡ 4층 776.63㎡ 5층 776.63㎡ 6층 776.63㎡ 7층 776.63㎡ 8층 776.63㎡ 9층 776.63㎡ 10층 668.60㎡ 11층 668.60㎡ 12층 668.60㎡ 13층 668.60㎡ 14층 668.60㎡ 15층 668.60㎡ 16층 692.40㎡ 17층 692.40㎡ 18층 692.40㎡ 19층 692.40㎡ 20층 610.20㎡	
2	2019년12월23일	인천광역시 미추홀구 주안동 86-27, 86-19, 86-20 그레이스타워 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안중로16번길 7	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상20층 업무시설 및 공동주택 근린생활시설 지2층 947.89㎡	표시변경

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 2필지 그레이스타워 제6층 제605호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			지1층 1124.26㎡ 1층 443.28㎡ 2층 776.63㎡ 3층 776.63㎡ 4층 776.63㎡ 5층 776.63㎡ 6층 776.63㎡ 7층 776.63㎡ 8층 776.63㎡ 9층 776.63㎡ 10층 668.60㎡ 11층 668.60㎡ 12층 668.60㎡ 13층 668.60㎡ 14층 668.60㎡ 15층 668.60㎡ 16층 692.40㎡ 17층 692.40㎡ 18층 692.40㎡ 19층 692.40㎡ 20층 610.20㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 미추홀구 주안동 86-27 2. 인천광역시 미추홀구 주안동 86-19 3. 인천광역시 미추홀구 주안동 86-20	대 대 대	1257.5㎡ 259.8㎡ 77.4㎡	2019년1월28일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년1월28일	제6층 제605호	철근콘크리트구조 69.64㎡	

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 2필지 그레이스타워 제6층 제605호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2, 3 소유권대지권	1594.70분의 9.969	2019년1월21일 대지권 2019년1월28일 등기
2			별도등기 있음 1토지(갑구 37번 신탁등기), 2토지(갑구 7번 신탁등기), 3토지(갑구 5번 신탁등기) 2019년1월28일 등기
3			2번 별도등기말소 2019년2월15일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년1월28일 제34674호		소유자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층 (대치동,혜성2빌딩)
	신탁			신탁원부 제2019-1689호
2	소유권이전	2019년2월15일 제53814호	2019년2월15일 신탁재산의귀속	소유자 남주은 890904-***** 서울특별시 서초구 서초대로74길 51, 1502호 (서초동,강남역롯데골드로즈)
	1번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
3	소유권이전	2020년3월27일 제146737호	2020년3월27일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동,신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2020-8582호

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 2필지 그레이스타워 제6층 제605호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2019년2월15일 제53821호	2019년2월15일 설정계약	채권최고액 금119,880,000원 채무자 남주은 서울특별시 서초구 서초대로74길 51, 1502호(서초동, 강남역 롯데골드리즈) 근저당권자 관교문학동새마을금고 120144 0000697 인천광역시 미추홀구 매소홀로 540(문학동)
2	1번근저당권설정등기말소	2020년3월27일 제146735호	2020년3월27일 해지	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 인천지방법원 등기국

열 램 용

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 1201-2019-009005

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 2필지 그레이스타워 제6층 제605호

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)	3

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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 -

고유번호 1201-2019-009010



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 2필지 그레이스타워 제7층 제701호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
±	2019년1월28일	인천광역시 미추홀구 주안동 86-27, 86-19, 86-20 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안중로16번길 7	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상20층 업무시설 및 공동주택 근린생활시설 지2층 947.89㎡ 지1층 1124.26㎡ 1층 443.28㎡ 2층 776.63㎡ 3층 776.63㎡ 4층 776.63㎡ 5층 776.63㎡ 6층 776.63㎡ 7층 776.63㎡ 8층 776.63㎡ 9층 776.63㎡ 10층 668.60㎡ 11층 668.60㎡ 12층 668.60㎡ 13층 668.60㎡ 14층 668.60㎡ 15층 668.60㎡ 16층 692.40㎡ 17층 692.40㎡ 18층 692.40㎡ 19층 692.40㎡ 20층 610.20㎡	
2	2019년12월23일	인천광역시 미추홀구 주안동 86-27, 86-19, 86-20 그레이스타워 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안중로16번길 7	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상20층 업무시설 및 공동주택 근린생활시설 지2층 947.89㎡	표시변경

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 2필지 그레이스타워 제7층 제701호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			지1층 1124.26㎡ 1층 443.28㎡ 2층 776.63㎡ 3층 776.63㎡ 4층 776.63㎡ 5층 776.63㎡ 6층 776.63㎡ 7층 776.63㎡ 8층 776.63㎡ 9층 776.63㎡ 10층 668.60㎡ 11층 668.60㎡ 12층 668.60㎡ 13층 668.60㎡ 14층 668.60㎡ 15층 668.60㎡ 16층 692.40㎡ 17층 692.40㎡ 18층 692.40㎡ 19층 692.40㎡ 20층 610.20㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 미추홀구 주안동 86-27 2. 인천광역시 미추홀구 주안동 86-19 3. 인천광역시 미추홀구 주안동 86-20	대 대 대	1257.5㎡ 259.8㎡ 77.4㎡	2019년1월28일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년1월28일	제7층 제701호	철근콘크리트구조 69.75㎡	

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 2필지 그레이스타워 제7층 제701호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2, 3 소유권대지권	1594.70분의 9.984	2019년1월21일 대지권 2019년1월28일 등기
2			별도등기 있음 1토지(갑구 37번 신탁등기), 2토지(갑구 7번 신탁등기), 3토지(갑구 5번 신탁등기) 2019년1월28일 등기
3			2번 별도등기말소 2019년2월11일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년1월28일 제34674호		소유자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층 (대치동, 혜성2빌딩)
	신탁			신탁원부 제2019-1694호
2	소유권이전	2019년2월8일 제46169호	2019년2월8일 신탁재산의귀속	소유자 남주은 890904-***** 서울특별시 서초구 서초대로74길 51, 1502호 (서초동, 강남역롯데골드로즈)
	1번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
3	소유권이전	2020년3월27일 제146737호	2020년3월27일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2020-8583호
4	압류	2023년4월27일 제147391호	2023년4월27일 압류(세무2과-6	권리자 미추홀구(인천광역시) 2322

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 2필지 그레이스타워 제7층 제701호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
			105)	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
±	근저당권설정	2019년2월8일 제46188호	2019년2월8일 설정계약	채권최고액 금142,800,000원 채무자 남주은 서울특별시 서초구 서초대로74길 51, 1502호(서초동,강남역롯데골드리즈) 근저당권자 중구농업협동조합 124136-0002744 인천광역시 중구 운남로 166 (운남동) (하인천저점)
2	1번근저당권설정등기말소	2020년3월27일 제146734호	2020년3월27일 해지	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 인천지방법원 등기국

열 램 용

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 1201-2019-009010

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 2필지 그레이스타워 제7층 제701호

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동,신영증권빌딩)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	압류	2023년4월27일 제147391호	권리자 미추홀구(인천광역시)	신영부동산 신탁주식회 사

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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 -

고유번호 1201-2019-009013



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 2필지 그레이스타워 제7층 제704호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
±	2019년1월28일	인천광역시 미추홀구 주안동 86-27, 86-19, 86-20 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안중로16번길 7	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상20층 업무시설 및 공동주택 근린생활시설 지2층 947.89㎡ 지1층 1124.26㎡ 1층 443.28㎡ 2층 776.63㎡ 3층 776.63㎡ 4층 776.63㎡ 5층 776.63㎡ 6층 776.63㎡ 7층 776.63㎡ 8층 776.63㎡ 9층 776.63㎡ 10층 668.60㎡ 11층 668.60㎡ 12층 668.60㎡ 13층 668.60㎡ 14층 668.60㎡ 15층 668.60㎡ 16층 692.40㎡ 17층 692.40㎡ 18층 692.40㎡ 19층 692.40㎡ 20층 610.20㎡	
2	2019년12월23일	인천광역시 미추홀구 주안동 86-27, 86-19, 86-20 그레이스타워 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안중로16번길 7	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상20층 업무시설 및 공동주택 근린생활시설 지2층 947.89㎡	표시변경

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 2필지 그레이스타워 제7층 제704호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			지1층 1124.26㎡ 1층 443.28㎡ 2층 776.63㎡ 3층 776.63㎡ 4층 776.63㎡ 5층 776.63㎡ 6층 776.63㎡ 7층 776.63㎡ 8층 776.63㎡ 9층 776.63㎡ 10층 668.60㎡ 11층 668.60㎡ 12층 668.60㎡ 13층 668.60㎡ 14층 668.60㎡ 15층 668.60㎡ 16층 692.40㎡ 17층 692.40㎡ 18층 692.40㎡ 19층 692.40㎡ 20층 610.20㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 미추홀구 주안동 86-27 2. 인천광역시 미추홀구 주안동 86-19 3. 인천광역시 미추홀구 주안동 86-20	대 대 대	1257.5㎡ 259.8㎡ 77.4㎡	2019년1월28일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년1월28일	제7층 제704호	철근콘크리트구조 65.4㎡	

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 2필지 그레이스타워 제7층 제704호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2, 3 소유권대지권	1594.70분의 9.362	2019년1월21일 대지권 2019년1월28일 등기
2			별도등기 있음 1토지(갑구 37번 신탁등기), 2토지(갑구 7번 신탁등기), 3토지(갑구 5번 신탁등기) 2019년1월28일 등기
3			2번 별도등기말소 2019년2월11일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년1월28일 제34674호		소유자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층 (대치동,혜성2빌딩)
	신탁			신탁원부 제2019-1697호
2	소유권이전	2019년2월8일 제46169호	2019년2월8일 신탁재산의귀속	소유자 남주은 890904-***** 서울특별시 서초구 서초대로74길 51, 1502호 (서초동,강남역롯데골드로즈)
	1번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
3	소유권이전	2020년3월27일 제146737호	2020년3월27일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동,신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2020-8584호

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 2필지 그레이스타워 제7층 제704호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2019년2월8일 제46191호	2019년2월8일 설정계약	채권최고액 금130,800,000원 채무자 남주은 서울특별시 서초구 서초대로74길 51, 1502호(서초동, 강남역롯데골드로그) 근저당권자 중구농협협동조합 124136-0002744 인천광역시 중구 운남로 166 (운남동) (허안천지점)
2	1번근저당권설정등기말소	2020년3월27일 제146734호	2020년3월27일 해지	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 인천지방법원 등기국

열 램 용

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 ‘기록사항 없음’ 으로 표시함.

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 1201-2019-009013

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 2필지 그레이스타워 제7층 제704호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동,신영증권빌딩)	3

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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 -

고유번호 1201-2019-009093



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 2필지 그레이스타워 제16층 제1603호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
±	2019년1월28일	인천광역시 미추홀구 주안동 86-27, 86-19, 86-20 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안중로16번길 7	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상20층 업무시설 및 공동주택 근린생활시설 지2층 947.89㎡ 지1층 1124.26㎡ 1층 443.28㎡ 2층 776.63㎡ 3층 776.63㎡ 4층 776.63㎡ 5층 776.63㎡ 6층 776.63㎡ 7층 776.63㎡ 8층 776.63㎡ 9층 776.63㎡ 10층 668.60㎡ 11층 668.60㎡ 12층 668.60㎡ 13층 668.60㎡ 14층 668.60㎡ 15층 668.60㎡ 16층 692.40㎡ 17층 692.40㎡ 18층 692.40㎡ 19층 692.40㎡ 20층 610.20㎡	
2	2019년12월23일	인천광역시 미추홀구 주안동 86-27, 86-19, 86-20 그레이스타워 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안중로16번길 7	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상20층 업무시설 및 공동주택 근린생활시설 지2층 947.89㎡	표시변경

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 2필지 그레이스타워 제16층 제1603호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			지1층 1124.26㎡ 1층 443.28㎡ 2층 776.63㎡ 3층 776.63㎡ 4층 776.63㎡ 5층 776.63㎡ 6층 776.63㎡ 7층 776.63㎡ 8층 776.63㎡ 9층 776.63㎡ 10층 668.60㎡ 11층 668.60㎡ 12층 668.60㎡ 13층 668.60㎡ 14층 668.60㎡ 15층 668.60㎡ 16층 692.40㎡ 17층 692.40㎡ 18층 692.40㎡ 19층 692.40㎡ 20층 610.20㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 미추홀구 주안동 86-27 2. 인천광역시 미추홀구 주안동 86-19 3. 인천광역시 미추홀구 주안동 86-20	대 대 대	1257.5㎡ 259.8㎡ 77.4㎡	2019년1월28일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년1월28일	제16층 제1603호	철근콘크리트구조 53.5㎡	

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2, 3 소유권대지권	1594.70분의 8.53	2019년1월21일 대지권 2019년1월28일 등기
2			별도등기 있음 1토지(갑구 37번 신탁등기), 2토지(갑구 7번 신탁등기), 3토지(갑구 5번 신탁등기) 2019년1월28일 등기
3			2번 별도등기말소 2019년1월31일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년1월28일 제34674호		소유자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층 (대치동,혜성2빌딩)
	신탁			신탁원부 제2019-1777호
2	소유권이전	2019년1월31일 제40762호	2019년1월31일 신탁재산의귀속	소유자 남주은 890904-***** 서울특별시 서초구 서초대로74길 51, 1502호 (서초동,강남역롯데골드리즈)
	1번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
3	소유권이전	2020년3월27일 제146737호	2020년3월27일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동,신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2020-8586호
4	압류	2020년11월17일 제496392호	2020년11월17일 압류(세무2과 1 5413)	관리자 미추홀구(인천광역시) 2322

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 2필지 그레이스타워 제16층 제1603호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
5	4번압류등기말소	2021년8월18일 제340022호	2021년8월18일 해제	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2019년1월31일 제41645호	2019년1월31일 설정계약	채권최고액 금165,600,000원 채무자 남주은 서울특별시 서초구 서초대로74길 51, 1502호(서초동,강남역롯데골드루즈) 근저당권자 인천수산업협동조합 124138-0000315 인천광역시 연수구 새말로 141(연수동) (송월동지점)
2	1번근저당권설정등 기말소	2020년3월27일 제146736호	2020년3월27일 해지	
3	주택임차권	2023년3월29일 제101312호	2023년3월22일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2023카임10929)	임차보증금 금78,000,000원 범 위 제16층 제1603호 53.5㎡ 전부 임대차계약일자 2019년2월13일 주민등록일자 2019년3월7일 점유개시일자 2019년2월18일 확정일자 2019년2월19일 임차권자 이연우 860115-***** 인천광역시 미추홀구 주안중로16번길 7,1603호(주안동,그레이스타워)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년3월29일 부기

-- 이 하 여 백 --

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 2필지 그레이스타워 제16층 제1603호

관할등기소 인천지방법원 등기국

열 램 용

- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.
- * 기록사항 없는 갑구, 을구는 ‘기록사항 없음’ 으로 표시함.

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 1201-2019-009093

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 2필지 그레이스타워 제16층 제1603호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동,신영증권빌딩)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2023년3월29일 제101312호	임차보증금 금78,000,000원 임차권자 이연우	신영부동산 신탁주식회 사

[참 고 사 항]

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

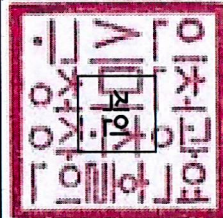
■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2018. 12. 4>

집합건축물대장(표제부, 갑) (2쪽 중 제1쪽)

고유번호				2817710500-3-00860027				명칭		호수/기구수/세대수									
								그레이스터워		87호/07기구/88세대									
대지위치				인천광역시 미추홀구 주안동				지번		도로명주소									
								86-27 외 2필지		인천광역시 미추홀구 주안동로 16번길 7 (주안동)									
※대지면적		1,594.7㎡		연면적		16,119.87㎡		※지역		일반상업지역		※지구		※구역					
건축면적		1,206.2㎡		용적률 산정용 연면적		13,948.36㎡		주구조		철근콘크리트구조		주용도		층수					
※건폐율		75.64%		※용적률		874.67%		높이		63.5m		지붕		부속건축물					
※조경면적		㎡		※공개공지/공간 면적		㎡		※건축선 후퇴면적		㎡		※건축선 후퇴거리		㎡					
건축물 현황								건축물 현황											
구분		층별		구조		용도		면적(㎡)		구분		층별		구조		용도		면적(㎡)	
주1		지2층		철근콘크리트구조		주차장, 기계실		947.89		주1		1층		철근콘크리트구조		계단실		68.84	
주1		지1층		철근콘크리트구조		주차장		1,124.26		주1		2층		철근콘크리트구조		업무시설(오피스텔 9호)		776.63	
주1		1층		철근콘크리트구조		제1종근린생활시설(소매점 5호)		275.08		주1		3층		철근콘크리트구조		업무시설(오피스텔 9호)		776.63	
주1		1층		철근콘크리트구조		주차장		99.36		주1		4층		철근콘크리트구조		업무시설(오피스텔 9호)		776.63	

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다. 발급일: 2023년 7월 5일

인천광역시 미추홀구청장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

고유번호		2817710500-3-00860027			명칭		호수기구수/세대수		87호/0기/구/88세대						
대지위치		인천광역시 미추홀구 주안동		지번		86-27 외 2필지		도로명주소		인천광역시 미추홀구 주안동로16번길 7 (주안동)					
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호		※주치장				승강기		허기일					
건축주	코리아신탁주식회사	110111-2*****		구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	대	비상용	3	대	착공일	2016.5.10.
									※ 하수처리시설				부패탱크방법		시공승인일
설계자	심영호 대성건축사사무소	인천광역시건축사사무소-565										2019.1.25.			
공사감리자	심영호 대성건축사사무소	인천광역시건축사사무소-565		지주식	43 대	19491 m ²	대	대	대	대	대	형식		관련 주소	
공사시공자 (현장관리인)	김원태 주식회사창영종합건설	서구-건축공사업-04-0121		기계식	124 대	99.36 m ²	대	대	대	대	대	용량		지번	
※제로에너지건축물 인증		※건축물 에너지효율등급 인증		※에너지성능지표(EPI) 점수		※녹색건축 인증		※기능형건축물 인증		86-19, 86-20					
등급	등급	점		등급		등급		등급							
에너지지침률	0 %	13에너지 소용량 (또는 에너지절감률)	0 kWh/m ² (%)	※에너지소비총량		인증점수	점	인증점수	점	도로명					
유효기간:	... ~ ...	유효기간:		... ~ ...		0 kWh/m ²		유효기간:		... ~ ...					
내진설계 적용 여부		내진능력		특수구조 건축물		특수구조 건축물 유형									
지하수위	G.L	-3	m	기초형식	파일기초	설계지내력(지내력기초인 경우)		0.5 t/m ²	구조설계 해석법	동적해석법					
변동일		변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항					
2019.1.24.		2016-건축과-신축허가-160호에 따라 2019. 1. 24. 사용승인되어 신규작성													
2019.12.20.		표시변경(건축물 명칭: '→ 그레이스타워'처리 -이하여백-													

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

집합건축물대장(표계부, 을) 건축물현황

(2쪽 중 제1쪽)

2817710500-3-00860027				명칭		호수/기구수/세대수		87호/07기구/88세대	
대지위치		인천광역시 미추홀구 주안동		지번		도로명주소		인천광역시 미추홀구 주안중로16번길 7 (주안동)	
				86-27 외 2필지					
건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔·9호)	776.63	주1	13층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-8세대)	594.56
주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔·9호)	776.63	주1	13층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔·1호)	74.04
주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔·9호)	776.63	주1	14층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-8세대)	594.56
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔·9호)	776.63	주1	14층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔·1호)	74.04
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔·9호)	776.63	주1	15층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-8세대)	594.56
주1	10층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-8세대)	594.56	주1	15층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔·1호)	74.04
주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔·1호)	74.04	주1	16층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-8세대)	618.36
주1	11층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-8세대)	594.56	주1	16층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔·1호)	74.04
주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔·1호)	74.04	주1	17층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-8세대)	618.36
주1	12층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-8세대)	594.56	주1	17층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔·1호)	74.04
주1	12층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔·1호)	74.04	주1	18층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-8세대)	618.36





문서확인번호 1688-5385-5621-8532

집합건축물대장(전유부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

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

고유번호	2817710500-3-00860027	정부24접수번호	20230705-18214577	명칭	그레이스타워	호명칭	605
대지위치	인천광역시 미추홀구 주안동	지번	86-27 외 2필지	도로명주소	인천광역시 미추홀구 주안중로16번길 7 (주안동)		

전 유 부 분				소 유 자 현 황						
구분	층별	※ 구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	신영부동산신탁주식회사 110111-7*****			변동원인	
주	6층	철근콘크리트구조	오피스텔	69.64			서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영중권빌딩)	1/1	2020.3.27.	소유권이전
				공 용 부 분						
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건 축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.					
주	지하1, 2층	철근콘크리트구조	주차장	12.796						
주	지하1, 2층	철근콘크리트구조	기계실	0.815						
주	2층~20층	철근콘크리트구조	계단/복도/ELEV	16.415						
주	1층	철근콘크리트구조	계단/ELEV	0.43						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 07월 05일

인천광역시 미추홀구청장

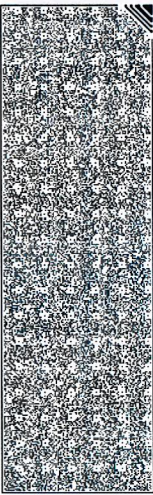
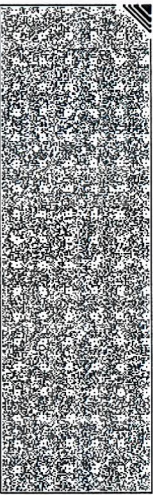


담당자: 건축과
전 화:

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

◆ 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 프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



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

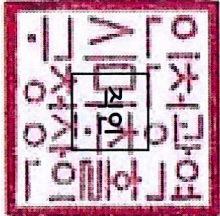
집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호		2817710500-3-00860027		명칭		그레이스타워	호명칭	701	
대기위치		인천광역시 미추홀구 주안동		지번	86-27 외 2필지		도로명주소	인천광역시 미추홀구 주안동로16번길 7 (주안동)	
전유부분				소유자 현황					
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자	변동원인
주	7층	철근콘크리트구조	오피스텔	69.75	신영부동산신탁주식회사	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)	1/1	2020.3.27.	소유권이전
		- 이하여백 -			110111-7-*****				
공용부분						- 이하여백 -			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.				
주	지하1,2층	철근콘크리트구조	주차장	12.816					
주	지하1,2층	철근콘크리트구조	기계실	0.817					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 미추홀구청장



담당자:
전 화:

발급일자: 2023년 7월 5일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297 mm×210mm [백상지 (80/㎡)]



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

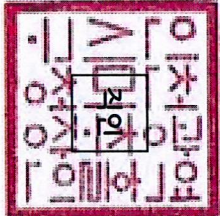
(2쪽 중 제1쪽)

고유번호		2817710500-3-00860027		명칭	그레이스타워	호명칭	704
대지위치		인천광역시 미추홀구 주안동		지번	86-27 외 2필지	도로명주소	인천광역시 미추홀구 주안동로 16번길 7 (주안동)

전유부분					소유자 현황				
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인	
주	7층	철근콘크리트구조	오피스텔	65.4	신영부동산신탁주식회사	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)	1/1	2020.3.27.	
		- 이하여백 -		110111-7-*****				소유권이전	
공용부분						- 이하여백 -			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)					
주	지하1, 2층	철근콘크리트구조	주차장	12.017		※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	지하1, 2층	철근콘크리트구조	기계실	0.766					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 미추홀구청장



담당자: 전 화:

발급일자: 2023년 7월 5일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297 mm×210mm [백상지 (80/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2021. 7. 12>

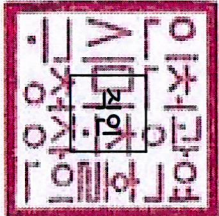
집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호		2817710500-3-00860027		명칭		그레이스타워	호명칭	1603
대지위치		인천광역시 미추홀구 주안동		지번	86-27 외 2필지	도로명주소	인천광역시 미추홀구 주안동로16번길 7 (주안동)	
전유부분				소유자 현황				
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	16층	철근콘크리트구조	아파트	53.5	신영부동산신탁주식회사	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)	1/1	2020.3.27. 소유권이전
		- 이하여백 -			110111-7*****			
공용부분						- 이하여백 -		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	지하1, 2층	철근콘크리트구조	주차장	10.95				
주	지하1, 2층	철근콘크리트구조	기계실	0.63				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 미추홀구청장



담당자:
전 화:

발급일자: 2023년 7월 5일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

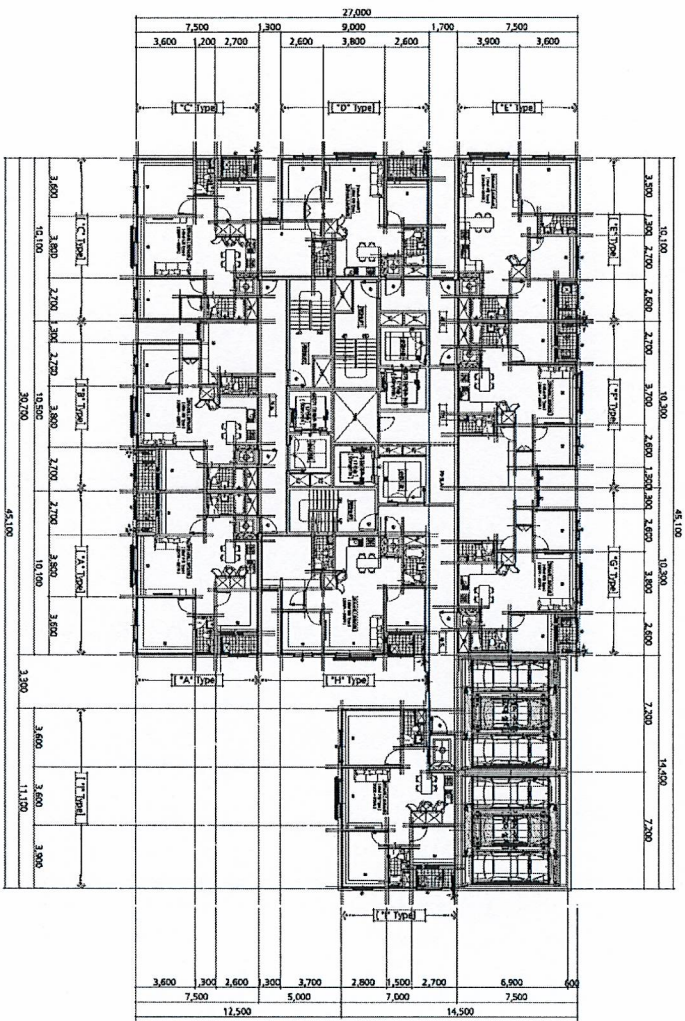
297mm×210mm [백상지 (80/㎡)]



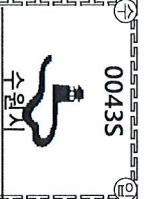
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2817710500-3-00860027		명칭	호수가구수/세대수 그레이스타워 87호/0가구/88세대	
대지위치	인천광역시 미추홀구 주안동	지번	86-27 외2필지	인천광역시 미추홀구 주안동로16번길 7 (주안동)	



지상 6층 평면도
SCALE: 1:400



00435
수원시
도면이 80원
2023.7.6
160002
중지발행시각: 14:06:21.303

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

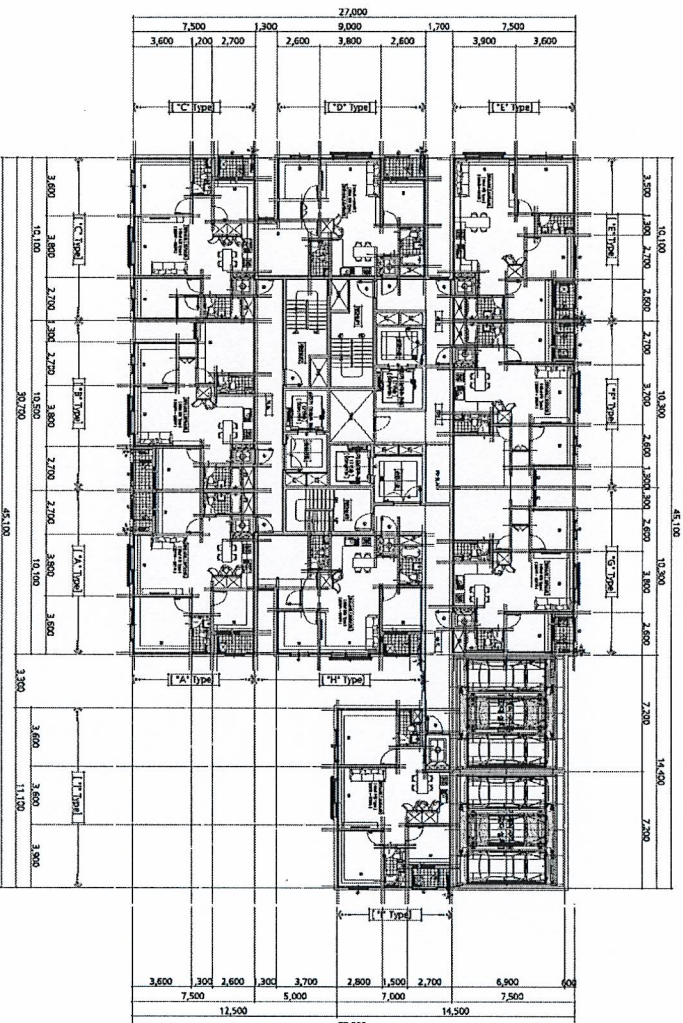
축척	평면도(6층)	도면 작성자	대성건축사사무소 (대성건축사 인)
1:400			



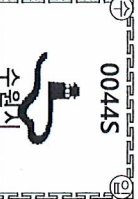
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2817710500-3-00860027	명칭	호수가-구속/세대수
대지위치	인천광역시 미추홀구 주안동	지번	86-27 외2필지
		도로명주소	호수가-구/88세대
			87호/0가-구/88세대
			인천광역시 미추홀구 주안동로16번길 7 (주안동)



지상 7층 평면도
SCALE: 1:400



00445
2023.7.6
160002

도시의용지
수원시
증지발행시각: 14:06:31.780

평면도(7층)

축척

1:400

도면 작성자

대성건축사사무소(인)

경기도 수원시 팔달구청장

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

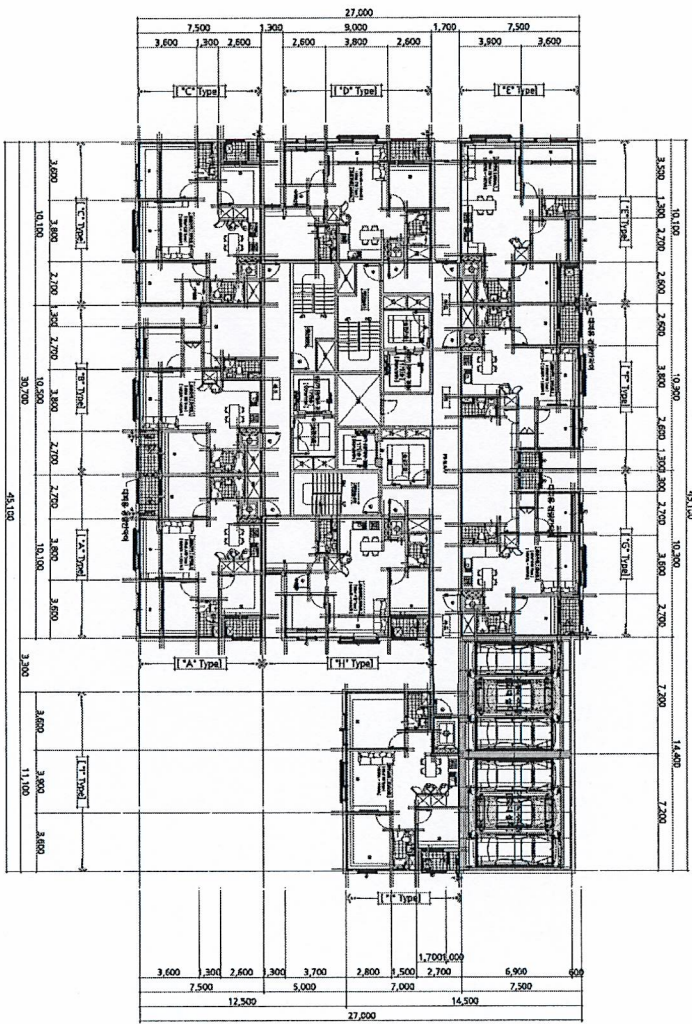
297mmx210mm(세로:80g/㎡)



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2817710500-3-00860027		명칭	호수/기구숙/세대수 87호/0기/구/88세대	
대지위치	인천광역시 미추홀구 주안동	지번	도로명주소	인천광역시 미추홀구 주안동 16번길 7 (주안동)	



지상 16층 평면도
SCALE: 1:400

00455

수원시

도면의 총괄
2023.7.6

160002

중지발행시각: 14:06:31.781

축척
평면도(16층)

도면 작성자

대성건축사사무소(인)

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

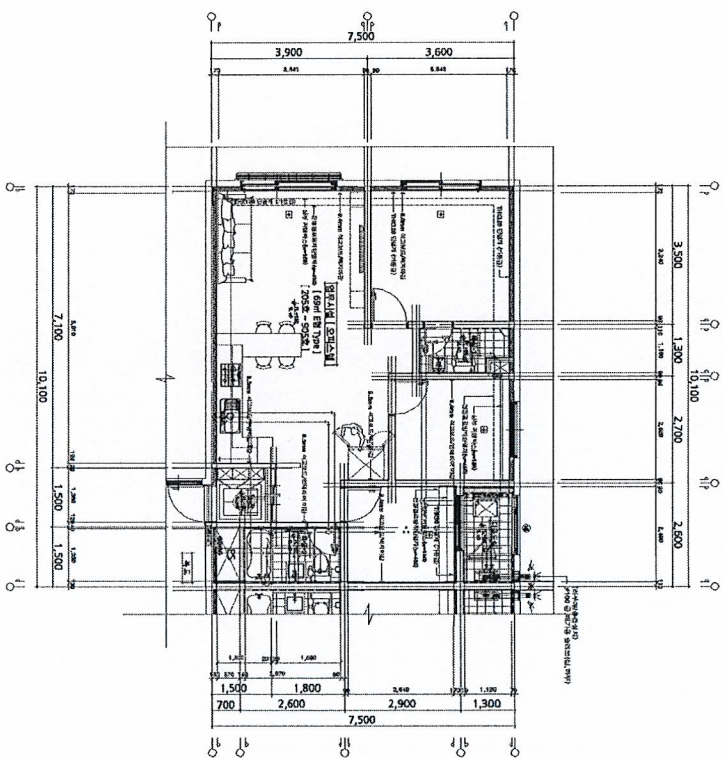
297mmx210mm(단색) 80g/m²

대성건축사사무소

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2817710500-3-00860027		명칭	그레이스타워	호명칭	605
대지위치	인천광역시 미추홀구 주안동	지번	86-27 외 2필지	도로명주소	인천광역시 미추홀구 주안중로 16번길 7 (주안동)	
건축물현황도						



00395

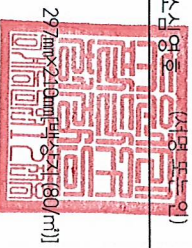
도면의 축원시
100원

평면도	축적	1 : 200	도면 작성자	대성건축사사무소 김영호 (자명 또는 인)
-----	----	---------	--------	------------------------

※ 건축물현황도는 단위에 대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.
증지발행시각: 14:05:04.798

경기도 수원시 팔달구청장

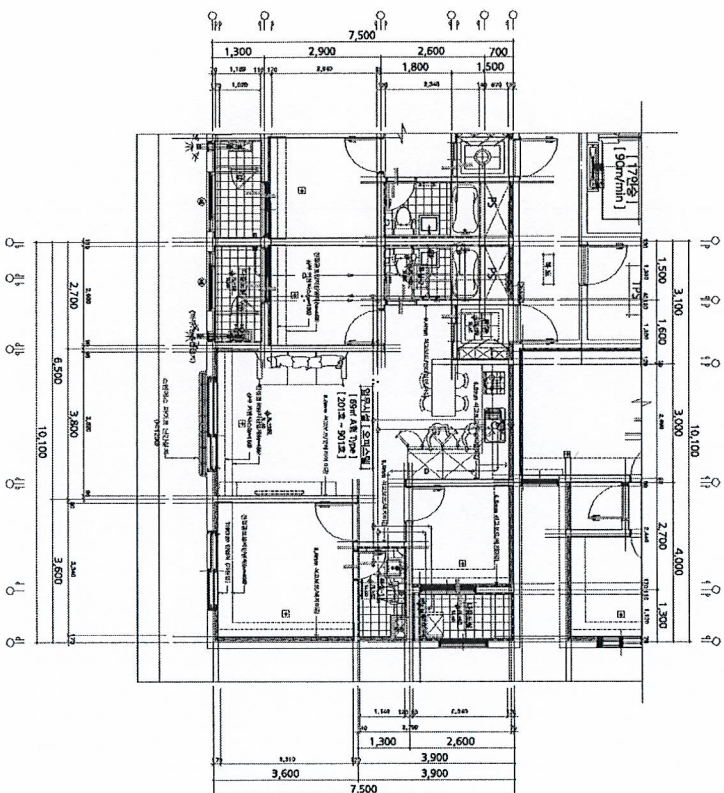
(수밀증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2817710500-3-00860027		명칭	그레이스타워	호명칭	701
대지위치	인천광역시 미추홀구 주안동	지번	86-27 외 2필지	도로명주소	인천광역시 미추홀구 주안중로 16번길 7 (주안동)	
건축물현황도						



00405

도면의
100원

2023.7.6

1600072

도시발행시각: 14:05:21.017

평면도 축척

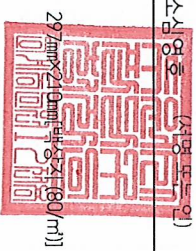
1:200

도면 작성자

대성건축사사무소심영호 (서명 또는 인)

※ 건축물현황도는 단위에 대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

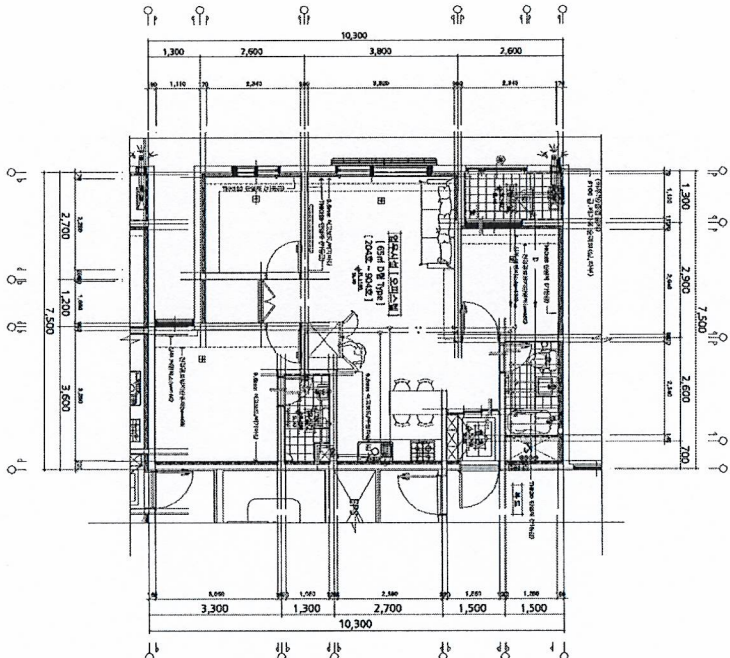
경기도 수원시 팔달구청장
(수입종지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2817710500-3-00860027			명칭	그레이스타워	호명칭	704
대지위치	인천광역시 미추홀구 주안동	지번	86-27 외 2필지	도로명주소	인천광역시 미추홀구 주안중로16번길 7 (주안동)		
건축물현황도							



0041S

도면의 축척

100원

평면도

1 : 200

도면 작성자

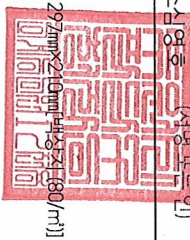
대성건축사사무소(영호)

※ 건축도면은 단위에대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

증지발행시각: 140521019

경기도 수원시 팔달구청장

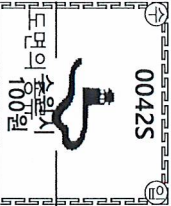
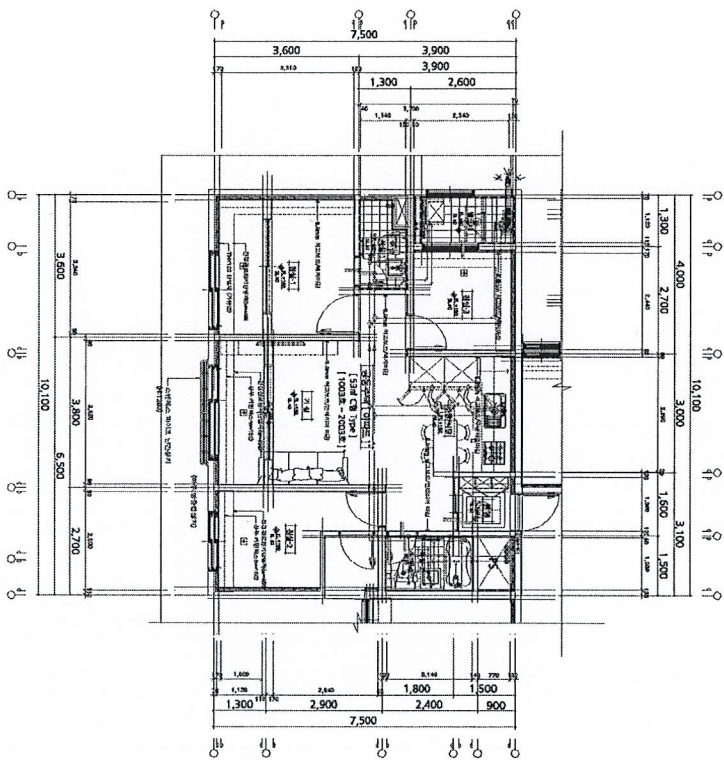
(수밀증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2817710500-3-00860027		명칭	그레이스타워	호명칭	1603
대지위치	인천광역시 미추홀구 주안동	지번	86-27 외 2필지	도로명주소	인천광역시 미추홀구 주안중로 16번길 7 (주안동)	
건축물현황도						



평면도 축척

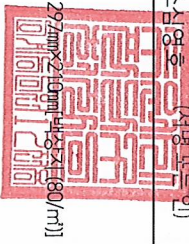
1 : 200

도면 작성자

대성건축사사무소 신영호 (서명 또는 인)

2023. 7. 6
본 건축물현황도는 단위에 대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.
※ 건축물현황도는 1:50000
중지발행시각: 14:05:21.020

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



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4711-5801-5078-3380	발급일자	2023년 7월 6일 14:07:19
------	---------------------	------	----------------------

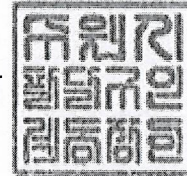
열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	인천광역시 미추홀구 주안중로16번길 7, 605호 (주안동)
-----------------------------------	-----------------------------------

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	황 유빈 (黃倬彬)	2020-03-30	거주자	동거인				
	최초 전입자		2020-03-30						

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

2023년 7월 6일

경기도 수원시팔달구 인계동장



도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시
담당자 의견 기 바랍니다.

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.



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4711-5801-5078-3380	발급일자	2023년 7월 6일 14:07:22
------	---------------------	------	----------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 86-27 605호
-----------------------------------	---------------------------

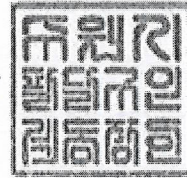
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

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

2023년 7월 6일

경기도 수원시팔달구 인계동장



도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시
담당자 의견 기 바랍니다.

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.



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4611-5501-5078-3500	발급일자	2023년 7월 6일 14:07:32
------	---------------------	------	----------------------

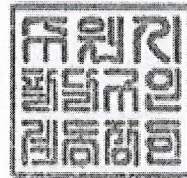
열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	인천광역시 미추홀구 주안중로16번길 7, 701호 (주안동)
-----------------------------------	-----------------------------------

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	김 태완 (金泰完)	2021-03-02	거주자	동거인				
	최초 전입자	2021-03-02							

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

2023년 7월 6일

경기도 수원시팔달구 인계동장



도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시
담당자 의견 기 바랍니다.

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.



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4611-5501-5078-3500	발급일자	2023년 7월 6일 14:07:34
------	---------------------	------	----------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 86-27 701호
-----------------------------------	---------------------------

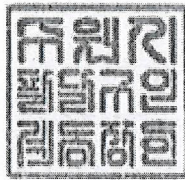
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
			최초 전입자의 전입일자						

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

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

2023년 7월 6일

경기도 수원시팔달구 인계동장



도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시
담당자 의견 기 바랍니다.

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.



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4011-5301-5078-3610	발급일자	2023년 7월 6일 14:07:42
------	---------------------	------	----------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	인천광역시 미추홀구 주안중로16번길 7, 704호 (주안동)
-----------------------------------	-----------------------------------

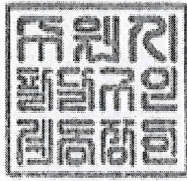
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
			최초 전입자의 전입일자						

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

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

2023년 7월 6일

경기도 수원시팔달구 인계동장



도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시
담당자 의견 기 바랍니다.

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.



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4011-5301-5078-3610	발급일자	2023년 7월 6일 14:07:45
------	---------------------	------	----------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 86-27 704호
-----------------------------------	---------------------------

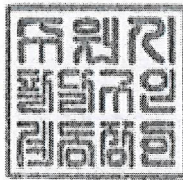
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

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

2023년 7월 6일

경기도 수원시팔달구 인계동장



도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시
담당자 의견 기 바랍니다.

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.



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4611-5001-5078-3720	발급일자	2023년 7월 6일 14:07:53
------	---------------------	------	----------------------

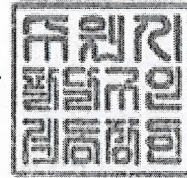
열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	인천광역시 미추홀구 주안중로16번길 7, 1603호 (주안동)
-----------------------------------	------------------------------------

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
1	세대주	이 연우 (李涓宇)	2020-07-24	거주자	동거인				
	최초 전입자		2020-07-24						

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

2023년 7월 6일

경기도 수원시팔달구 인계동장



도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시
담당자 의견 기 바랍니다.

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.



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4611-5001-5078-3720	발급일자	2023년 7월 6일 14:07:56
------	---------------------	------	----------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 86-27 1603호
-----------------------------------	----------------------------

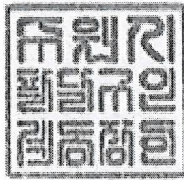
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

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

2023년 7월 6일

경기도 수원시팔달구 인계동장



도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시
담당자 의견 기 바랍니다.

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.

