

가

Appraisal Report

	424112601
	(2024 575673)

(가 , 가가 (改作), (轉載))



TEL: (032)464-4411 FAX: (032)464-4412 670(8)

() 가

가	가	가	가	가	가
			李基浩		
			()	가	()



가	(₩109,000,000.-)			
가		가	17	
()	(2024 575673)	가	가	
		가	-	
		2024. 12. 03	2024. 12. 03	2024. 12. 03

가	(公簿) ()		가	
			가	
	1	1	-	109,000,000
				₩109,000,000.-

가	가	가	가
		이 창 호	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

대상물건은 인천광역시 남동구 남촌동 소재 '염골근린공원' 남측 인근에 위치하는 제이케이 루체스타 지식산업센터 제8층 제820호로서, 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

가. 대상물건 개요

1) 건물 개요 (건축물대장 기준)

소재지	주구조	주용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일	비고
남촌동 624-3	철근콘크리트구조	공장	29,364.09	지하3층 / 지상11층	2020.05.04	381호

2) 평가 대상물건

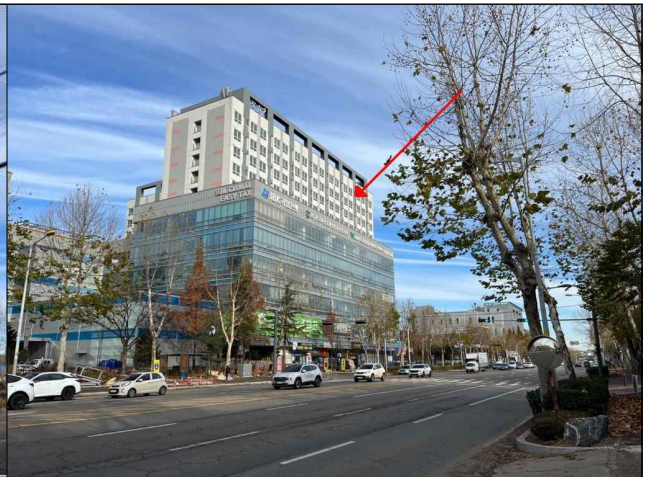
일련번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용도
가	8	820	20.75	26.916	47.666	43.53	6.79	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상물건 현황



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 주변전경 】

다. 공법상 제한사항



【 토지이용계획도 】

■ 일련번호(1): 일반공업지역, 지구단위계획구역(2024-03-04)(인천광역시 고시 제2024-45호), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의: 남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 재생사업지구(2019-08-19)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 복합구역(2023-06-21)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

【 토지이용계획 】

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표” 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 03일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 12월 03일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 면적, 구조 및 이용 상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성은 인정됨.
- ② 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상의 건축물현황도, 출입문의 표식 및 현장실사 등으로 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례 비교법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출과정

1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

2. 가격조사자료

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
			용도					사용승인일
1	남촌동 624-*	-	-/ 7/7**	20.75	6.79	116,000,000	5,590,361	2023.01.12
			오피스텔					2020.05.04

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)
		용도			사용승인일		
1	남촌동 624-*	-/ 10/10**	20.75	법원 경매	2024.10.04	108,000,000	5,204,819
		오피스텔			2020.05.04		
2	남촌동 624-*	-/ 11/11**	20.75	법원 경매	2024.07.16	116,000,000	5,590,361
		오피스텔			2020.05.04		

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

다. 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적당: 5,200,000원/㎡ ~ 5,500,000원/㎡ 내외 수준
------	--

라. 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 비교사례 선정

상기 가격조사자료 중 대상물건을 평가함에 있어 보다 적절한 사례로 판단되는 「거래사례 1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
			용도					사용승인일
1	남촌동 624-*	-	-/ 7/7**	20.75	6.79	116,000,000	5,590,361	2023.01.12
			오피스텔					2020.05.04

4. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.000)

5. 시점수정

[사례 기호 1]

구 분	적 용 지 수	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	104.04	2022.12
기준시점 당시 매매가격지수	98.14	2024.10
시점수정치	0.94329	98.14 / 104.04

인천 (오피스텔)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

[대상물건 일련번호(가)/비교사례 기호(1)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	상호 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	상호 대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	상호 대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가(원/㎡)
가	5,590,361	1.000	0.94329	1.000	5,273,331

8. 감정평가액 결정

일련번호	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
가	20.75	5,273,331	109,421,618	109,000,000
합 계	20.75	-	-	109,000,000

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

일련번호	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
가	20.75	5,273,331	109,421,618	109,000,000
합 계	20.75	-	-	109,000,000

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

가

[: 2024-12-03]

					(m ²)		가	
		624-3	()	11				
	[3	3,471.61			
				2	3,775.38			
	353			1	3,775.38			
				1	1,600.82			
				2	2,215.09			
				3	2,215.09			
				4	2,215.09			
				5	2,215.09			
				6	1,360.39			
				7	1,388.99			
				8	1,388.99			
				9	1,388.99			
				10	1,388.99			
				11	964.19			
1		624-3			4,367.3			
	가		()					
				8 820	20.75	20.75	109,000,000	가
					6.79			()
			1. ----		---	6.79		
					4,367.3			
						가	32,700,000	
						가	76,300,000	
							₩109,000,000	. -

가

	" "
	,
	11 8 820 ,
	⋮
	" "
	, 가 , , ,
	, " ()"
	45m
	(2013-03-08)((: (2024-03-04)(2024-45), 가 >, (2019-08-19)< 032-453-2343))<가 < >, (2023-06-21)< >, 가 >, < >.
	.
(.

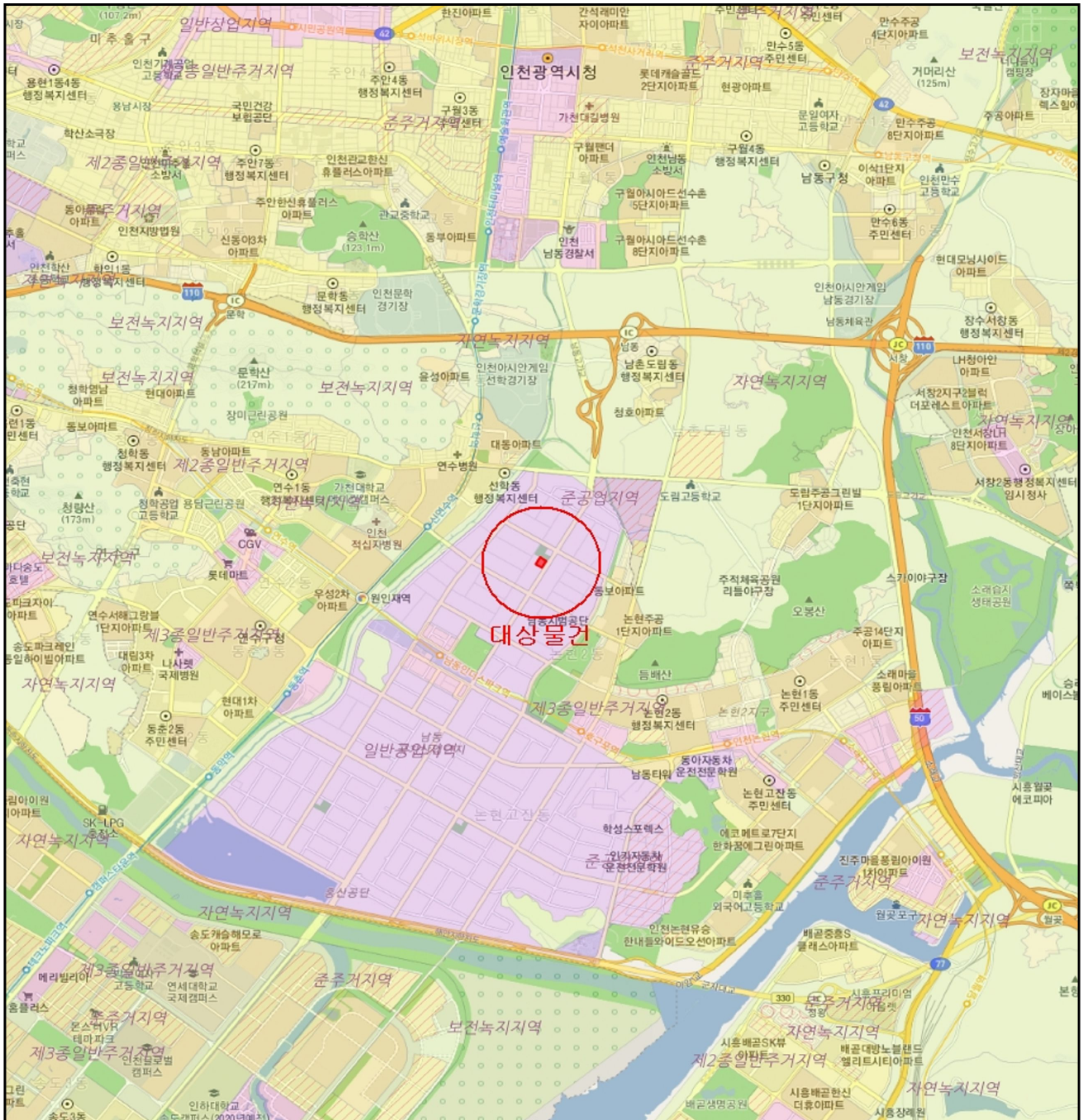


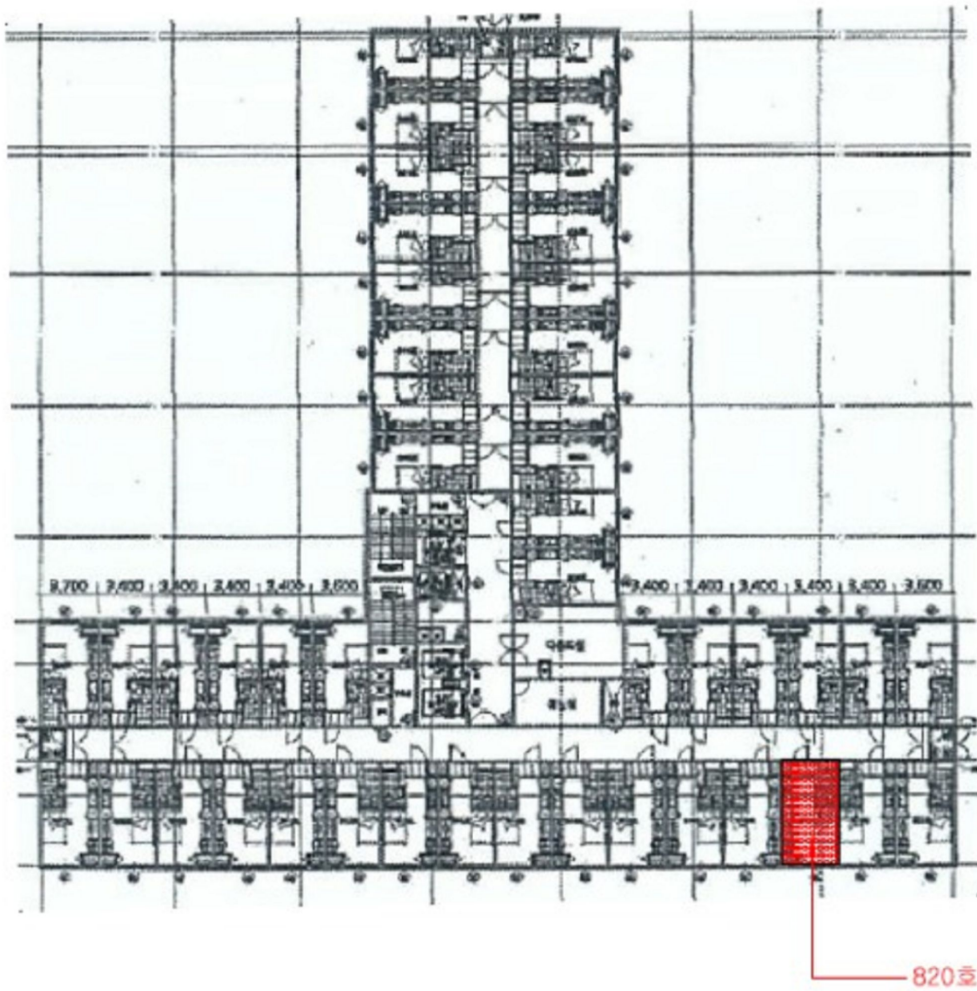
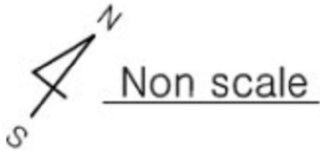
624-3
8 820





624-3
8 820

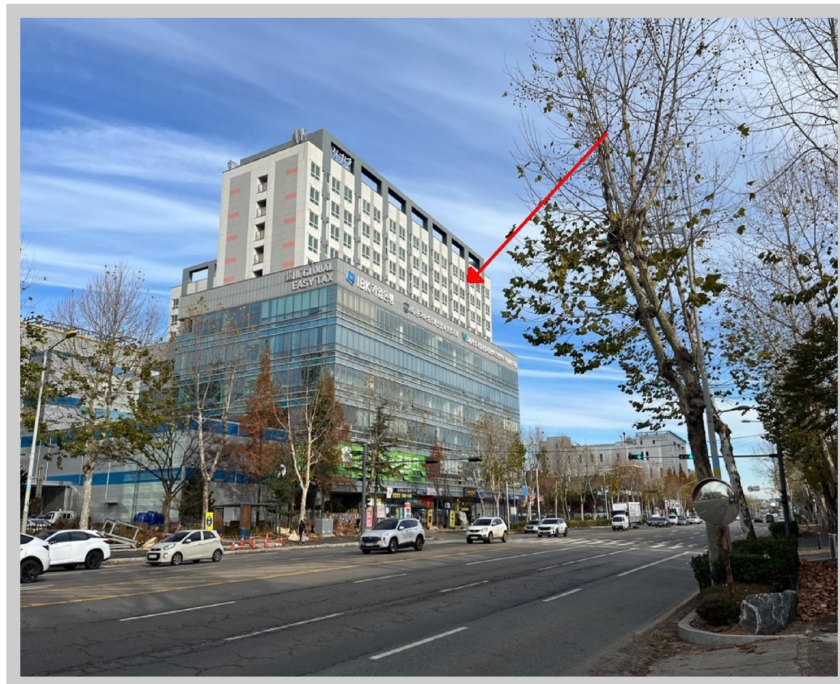




대상물건
< 제이케이 루체스타 지식산업센터 제8층 제820호 >



【 】



【 】

가 : 4241126C

一金 整 (₩455,400.-)

1. 2024.11.26

『2024 575673』
가

『
』

가. 가	290,000	₩109,000,000.- 290,000.- (290,000 290,000
.	110,000	
	-	
	10,000	
	2,400	
	2,000	
	-	
	124,400	
	414,000	
가 가	41,400	
	455,400	
	-	
	₩455,400.-	

(424112601)

: 100-007-409306 (: () 가

() 가

(TEL : 032-464-4411 FAX : 032-464-4412)

[() : 131-85-22168]



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1201-2020-018541



[집합건물] 인천광역시 남동구 남촌동 624-3 제이케이루체스타지식산업센터 제8층 제820호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년5월29일	인천광역시 남동구 남촌동 624-3 제이케이루체스타지식산업센터 [도로명주소] 인천광역시 남동구 남동대로 353	철근콘크리트구조 평스라브지붕 11층 공장(지식산업센터) 지3층 3471.61㎡ 지2층 3775.38㎡ 지1층 3775.38㎡ 1층 1600.82㎡ 2층 2215.09㎡ 3층 2215.09㎡ 4층 2215.09㎡ 5층 2215.09㎡ 6층 1360.39㎡ 7층 1388.99㎡ 8층 1388.99㎡ 9층 1388.99㎡ 10층 1388.99㎡ 11층 964.19㎡	

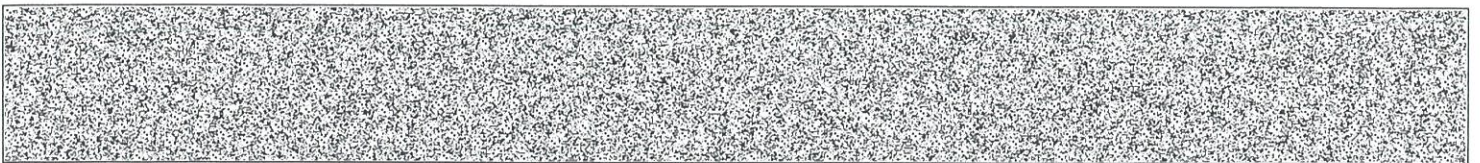
(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 남동구 남촌동 624-3	대	4367.3㎡	2020년5월29일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년5월29일	제8층 제820호	철근콘크리트구조 20.75㎡	

[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 1202021200120411101020026100J0185726AEI14142L21112

발급확인번호 AANO-DRSD-5412

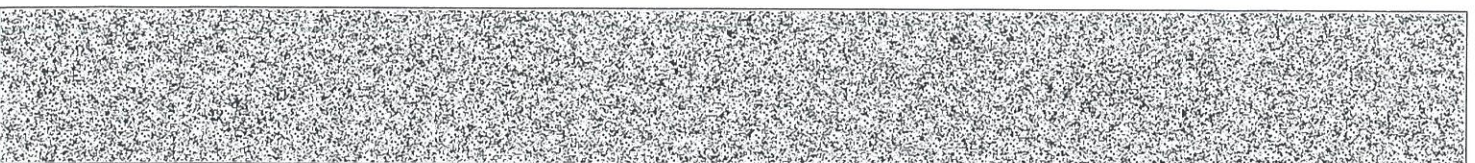
발행일 2024/11/26

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	4367.3분의 6.79	2020년5월18일 대지권 2020년5월29일 등기
2			별도등기 있음 1토지(갑구-5번 신탁 등기) 2020년5월29일 등기
3			2번 별도등기 말소 2020년12월28일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년5월29일 제249766호		소유자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁재산처분에의한 신탁			신탁원부 제2020-17891호
2	소유권이전	2020년12월28일 제550590호	2020년12월28일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사제이케이인터내셔널 120111-0649113 인천광역시 남동구 논현로26번길 15, 3층 (논현동, 위스코프라자)
	1번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
3	소유권이전	2020년12월28일 제550593호	2020년12월28일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2020-47088호
4	소유권이전	2021년12월24일 제517073호	2021년11월20일 매매	소유자 손재현 920305-***** 서울특별시 강서구 공항대로45나길 38,2층1호(등촌동) 거래가액 금116,000,000원

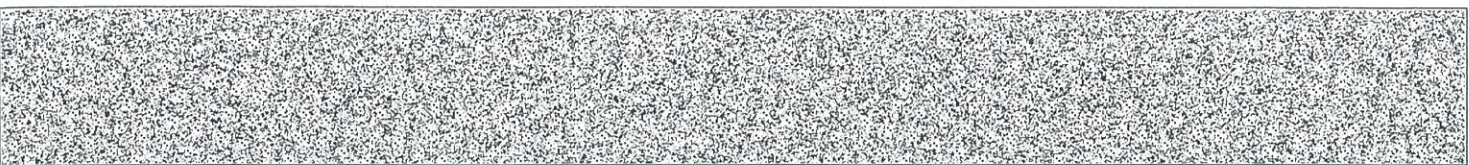


순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	3번신탁등기말소		신탁재산의처분	
4-1	민간임대주택등기	2021년12월29일 제521925호	2021년11월25일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
5	압류	2023년4월6일 제113755호	2023년4월6일 압류(채납징세 과-티22435)	권리자 국 처분청 강서세무서장
6	강제경매개시결정	2024년11월25일 제424139호	2024년11월25일 인천지방법원의 강제경매개시결 정(2024타경575 673)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울서부관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2023년8월2일 제278738호	2023년7월31일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2023카임13356)	임차보증금 금116,000,000원 범 위 주택전부 임대차계약일자 2021년11월20일 주민등록일자 2021년12월24일 점유개시일자 2021년12월24일 확정일자 2021년11월22일 임차권자 고진영 900326-***** 인천광역시 남동구 남동대로 353, 820호 (남촌동, 제이케이루체스타)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년8월2일 부기

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 인천광역시 남동구 남촌동 624-3 제이케이루체스타지식산업센터 제8층 제820호

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 11월 26일

법원행정처 등기정보중앙관리소

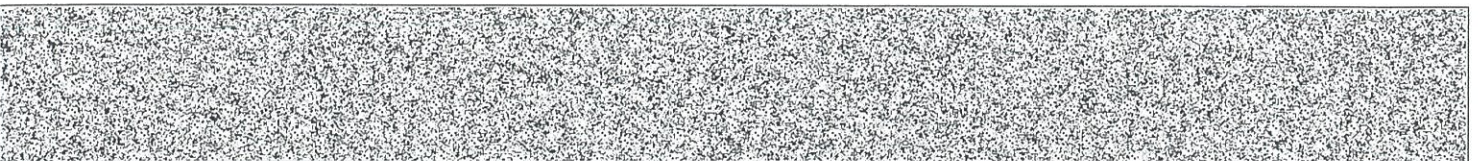
전산운영책임관



- * 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 1202021200120411101020026100J0185726AEI44142L21112

발급확인번호 AANO-DRSD-5412

발행일 2024/11/26

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

[집합건물] 인천광역시 남동구 남촌동 624-3 제이케이루체스타지식산업센터 제8층 제820호 고유번호 1201-2020-018541

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
손재현 (소유자)	920305-*****	단독소유	서울특별시 강서구 공항대로45나길 38,2층1호(등촌동)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4-1	약정/금지사항/환매특약	2021년12월29일 제521925호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	손재현
5	압류	2023년4월6일 제113755호	권리자 국	손재현
6	강제경매개시결정	2024년11월25일 제424139호	채권자 주택도시보증공사	손재현

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2023년8월2일 제278738호	임차보증금 금116,000,000원 임차권자 고진영	손재현

[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.

발급번호 : 202428200002869056

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 11/ 27

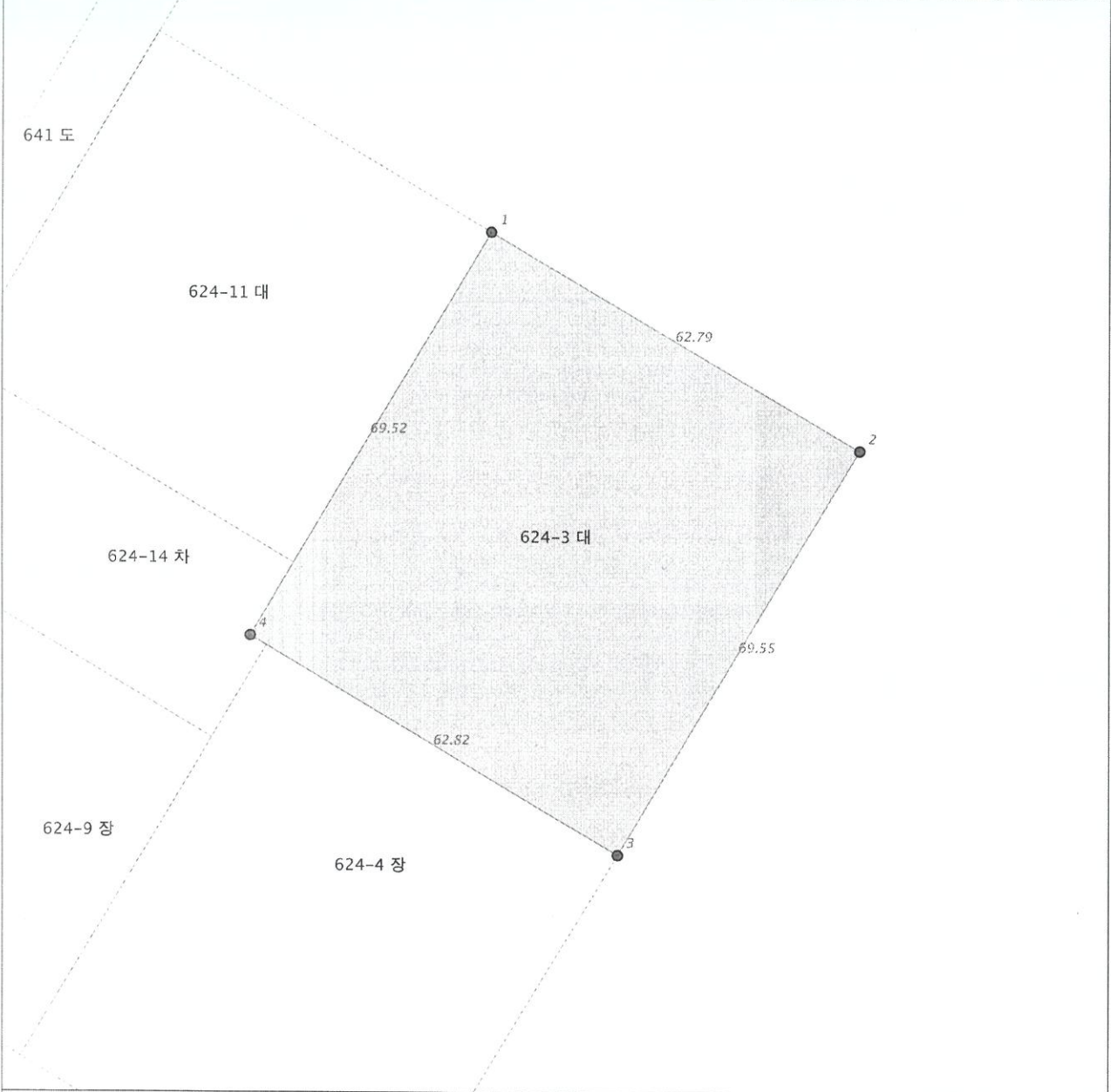
토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	세일감정평가법인	주소	인천광역시 남동구 인주대로 670,	
			전화번호		
신청토지	소재지			지 번	지 목
	인천광역시 남동구 남촌동			624-3	대
				면적(m ²)	4,367.3
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반공업지역, 지구단위계획구역(2024-03-04)(인천광역시 고시 제2024-45호) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2013-03-08)((문의: 남동구환경보전과 032-453-2343)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 재생사업지구(2019-08-19)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 복합구역(2023-06-21)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 <input type="checkbox"/> 국가산업단지 <input type="checkbox"/> 재생사업지구 <input type="checkbox"/> 산업시설구역 <input type="checkbox"/> 지원시설구역 <input type="checkbox"/> 공공시설구역 <input type="checkbox"/> 녹지구역 <input type="checkbox"/> 복합구역 <input type="checkbox"/> 일반공업지역 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 성장관리권역 <input type="checkbox"/> 근린공원 <input type="checkbox"/> 공공공지 <input type="checkbox"/> 빙점동 <input type="checkbox"/> 1·2위주차장 <input type="checkbox"/> 도로
					축척 1/1700 수입증지 붙이는곳
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2024/ 11/ 27 인천광역시 남동구청					
				수 수 료 전 자 결 제 민 원	



문서확인번호 : 1732-6874-4438-8355

지적도 등본

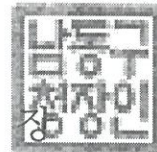
발급번호	202428200002869059	처리시각	15시 04분 03초	발급자	정부24
토지소재	인천광역시 남동구 남촌동	지번	624-3번지	축척	등록:1/500 출력:1/900



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
 이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 11월 27일

인천광역시 남동구청



◆ 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.



문서확인번호 : 1732-6870-2828-2079

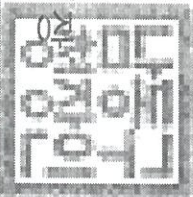
토지 대장

고유번호	2820010700-10624-0003		도면번호	77 <th>발급번호</th> <td>202428200-00286-9050 </td>	발급번호	202428200-00286-9050		
토지소재	인천광역시 남동구 남촌동		장번호	3-1 <th>처리시각</th> <td>14시 56분 54초</td>	처리시각	14시 56분 54초		
지번	624-3	축척	수치	비고	발급자	인터넷민원		
토지표시		소유자						
지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주소		등록번호	
			변동원인	연월일	성명 또는 명칭	등 록 번 호		
[08] 대	*9289.6*	(62) 1990년 01월 29일 구획정리완료	1989년 12월 29일		서울강남구논현동7기-2			
			(08) 원지		한국토지개발공사	114271-0*****		
[08] 대	*9289.6*	(50) 1995년 01월 01일 인천직할시 남동구에서 행정구역명칭변경	1990년 02월 08일		서울강남구논현동7기-2			
			(09) 축탁등기		한국토지개발공사	114271-0*****		
(08) 대	*4367.3*	(20) 1995년 06월 22일 분할되어 본번에 -1을 부함	1990년 09월 24일		서울 구로구 구로동 188-5			
			(03) 소유권이전		사단법인한국수출산업공단	115121-0*****		
등급수정 년월일	1990. 01. 29. 설정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정					
			1993. 01. 01. 수정		한국산업단지공단	115071-0*****		
(기준수확양등급)	195	196	1994. 01. 01. 수정					
			198		201			
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	1070000	1140000	1190000	1300000	1430000	1381000	1408000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 11월 27일

인천광역시 남동구청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(90v.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.

토지 대장


고유번호	2820010700-10624-0003		
토지소재	인천광역시 남동구 남촌동		
지번	624-3	축척	수치

도면번호	77	발급번호	202428200-00286-9050
장번호	3-2	처리시각	14시 56분 54초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동 일자		소유자		등록번호
			축척	수치	변동 일자	주소	주 소	등 록 번 호	
					2003년 09월 24일	서울 구로구 구로동 188-5	한국산업단지공단		115071-0*****
					2017년 11월 02일	대구광역시 동구 침단로 39(신서동)	대구광역시 동구 침단로 39(신서동)		115071-0*****
					2017년 11월 02일	인천광역시 남동구 논현로26번길 15, 3층(논현동, 위스커피리자)	인천광역시 남동구 논현로26번길 15, 3층(논현동, 위스커피리자)		120111-0*****
					2017년 11월 02일	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)		110111-2*****
등기수정 년월일									
토지등기 (기준수확량등급)									
개발공시지가(기준일)									용도지역 등
개발공시지가(원/㎡)									

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 11월 27일

인천광역시 남동구청장 

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.

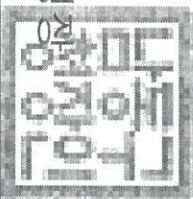
토지 대장

고유번호	2820010700-10624-0003			도면번호	77	발급번호	202428200-00286-9050
토지소재	인천광역시 남동구 남촌동			장 번호	3-3	처리시각	14시 56분 54초
지 번	624-3	축척	수치	비고		발급자	인터넷민원
토지 표시				소유자			
지 목	면적(㎡)	사유	변동일자	주소		등록번호	
			변동원인	성명 또는 명칭	등록번호		
			2018년 05월 25일	인천광역시 남동구 논현로26번길 15, 3층(논현동, 위스커피라자)			
			(03)소유권이전	주식회사제이케이인터넷내셔널	120111-0*****		
			2018년 05월 25일	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)			
			(03)소유권이전	국제자산신탁주식회사	110111-2*****		
			2020년 05월 25일	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)			
			(05)성명(명칭)변경	우리자산신탁주식회사	110111-2*****		
			2020년 05월 29일				
			(21)대지권설정				
등급수정							
년월일							
토지등급							
(기준수확양등급)							
개별공시지가(준일)						용도지역 등	
개별공시지가(원/㎡)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 11월 27일

인천광역시 남동구청



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



토지 대장

고유번호	2820010700-10624-0003			도면번호	77	발급번호	202428200-00286-9061
토지소재지	인천광역시 남동구 남촌동			장 번호	1-1	처리시각	15시 08분 59초
지번	624-3	축적	수치	비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동 일자		소유자		등록번호
			연월일	수점	연월일	수점	성명 또는 명칭	주소	
(08) 대	*4367.3*	(20) 1995년 06월 22일 분할되어 본번에 -1을 부함	1990. 01. 29. 일점	1991. 01. 01. 수점	1992. 01. 01. 수점	1993. 01. 01. 수점	1994. 01. 01. 수점	2020년 05월 29일	--- 이하 여백 ---
								(21) 대지권설정	
		--- 이하 여백 ---							
등기수점 연월일	1990. 01. 29. 일점	1991. 01. 01. 수점	1992. 01. 01. 수점	1993. 01. 01. 수점	1994. 01. 01. 수점				
토지등기 (기준수확량등급)	195	196	197	198	201				
개별공시지가(기준일)	2018년 1월 1일	2019년 1월 1일	2020년 1월 1일	2021년 1월 1일	2022년 1월 1일	2023년 1월 1일	2024년 1월 1일	용도지역 등	
개별공시지가(원/㎡)	1070000	1140000	1190000	1300000	1430000	1381000	1408000		

토지임대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2024년 11월 27일

인천광역시 남동구청



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 스캐너를 문서 확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1732-6870-8492-1007

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) <개정 2023. 8. 1.>
 건물 ID 2120201580000118 고유번호 2820010700-3-06240003 명칭 도로명주소 인천광역시 남동구 남동대로 353 (남촌동)
 호수/기구수/세대수 381호/0기구/0세대

대지위치	인천광역시 남동구 남촌동		지번	624-3	도로명주소	인천광역시 남동구 남동대로 353 (남촌동)	
* 대지면적	4,367.3㎡	연면적	29,364.09㎡	* 지역	일반공업지역		
건축면적	2,493.42㎡	용적률 산정용 연면적	18,341.72㎡	주구조	철근콘크리트구조		
* 건폐율	57.09%	* 용적률	419.98%	높이	45.8 m		
* 조경면적	679.86㎡	* 공개 공지/공간 면적	362.56㎡	* 건축선 후퇴면적	㎡		

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지3층	철근콘크리트구조	주차장	3,471.61	주1	2층	철근콘크리트구조	기타공장	1,481.01
주1	지2층	철근콘크리트구조	주차장	3,775.38	주1	2층	철근콘크리트구조	실내골프연습장	576.175
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장	3,775.38	주1	2층	철근콘크리트구조	실내골프연습장	157.905
주1	1층	철근콘크리트구조	금융업소	695.95	주1	3층	철근콘크리트구조	기타공장	2,215.09
주1	1층	철근콘크리트구조	소매점	513.81	주1	4층	철근콘크리트구조	기타공장	2,215.09
주1	1층	철근콘크리트구조	일반음식점	391.06	주1	5층	철근콘크리트구조	기타공장	2,215.09

이 등 (초) 받은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 11월 27일

남동구청장



담당자: 민원봉사과
전 화: 032-453-2436

*포시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆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.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대상의 기계 및 관리 등에관한규칙(별지 제3호서식)

대지위치	인천광역시 남동구 남촌동		명칭	JK루체스타지식산업센터 JK루체스타 호수/가구수/세대수		381호/07지구/0세대
지번	지번 관련 주소	624-3	도로명주소	인천광역시 남동구 남동대로 353 (남촌동)		
			도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장			승용	승강기	비상용	허가일
			구분	육내	육외				
건축주	우리자신신탁주식회사	11011-2*****	구분	285대	22대	대	승용	3대	허가일
설계자	김은수 (주) 티에이씨건축사 사무소	8349*****	지주식	9,993.32㎡	306.38㎡	㎡	※하수처리시설	※금수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	2017. 1. 13.
공사감리자	(주)씨엘파트너스건축사사무소 (주)씨엘파트너스건축사사무소	15545*****	기계식	㎡	㎡	㎡	형식	지상	2018. 6. 25.
공사시공자 (현장관리인)	윤해중 삼미종합건설(주)	131411-0*****	전기차	㎡	㎡	㎡	하수종말처리장연결	지하	2020. 5. 4.
							용량		
							169.132㎡		

인증명	※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		관리계획 수립 여부
	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	
			비적용	지하수위	건축물 관리점검 현황
			특수구조 건축물	미해당	건축물 관리점검 현황
			기초형식: [] 지내력기초([V] 파일기초	구조설계해석범: [] 등가정적해석범 [V] 동적해석범	종류
				9.1	점검유효기간
				-1.5m	

변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항
	신규작성(신축)	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2020. 5. 4	신규작성(신축)	2020. 05. 29. 시행) 호에 의거	2022. 7. 7	남동산단지원사업소-5612 (2022. 07. 07.)에 의거 용도변경	- 이하여백 -	
2020. 5. 29	건축물명칭: JK 루체스타를 건축물명칭: JK 루체스타 지	건축물명칭: JK 루체스타 지	2022. 10. 4	에 따른 표시변경 처리(237~241호, 공장->제1종근생 (의원))		
	식산업센터)로 표시변경	식산업센터)로 표시변경		남동산단지원사업소-8277 (2022. 10. 04.)에 의거 201~2 05호, 237~241호 제1종 근린생활시설[의원]을 운동시설[

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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

문서확인번호 : 1732-6870-8492-1007

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙(별지 제4호의2서식) <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2120201580000118	고유번호	2820010700-3-06240003	명칭	기부체스타터지식산업센터 JK부체스타 지식산업센터	호수/기구수/세대수	381호/0기구/0세대
대지위치	인천광역시 남동구 남촌동	지번	624-3	도로명주소	인천광역시 남동구 남동대로 353 (남촌동)		

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2022. 10. 4 2023. 3. 27	골프연습장]으로 용도변경 행정안전부 주소정책과-3470(2022.12.22.)호에 의거 건축물대장 도로 명주소 정정 - 이하여백 -		

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 문서화단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1732-6872-0442-7118

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>
건물 ID 2220201580002273 고유번호 2820010700-3-06240003 명칭 [K루체스타저작산업센터 호명칭] 820
JK루체스타저작산업센터
JK루체스타저작산업센터

대지위치 인천광역시 남동구 남촌동 지번 624-3 도로명주소 인천광역시 남동구 남동대로 353 (남촌동)

구분	종별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	소재현			
주	8층	철근콘크리트구조	오피스텔	20.75	920305-1*****	서울특별시 강서구 공한대로45나길 38, 2층1호(등촌 동)	1/1	2021.12.24. 소유권이전	
공 용 부 분									
구분	종별	구조	용도	면적 (㎡)	- 이하여백 -				
주	지하1~지하 3층	철근콘크리트구조	주차장	14.61					
주	각층	철근콘크리트구조	계단및복도 화장실등	9.434					
주	각층	철근콘크리트구조	벽체공용	1.95					
주	각층	철근콘크리트구조	전, 발전기, 통신실, 관리실등	0.922					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 11월 27일

남동구청장



담당자 : 민원봉사과
전화 : 032-453-2436

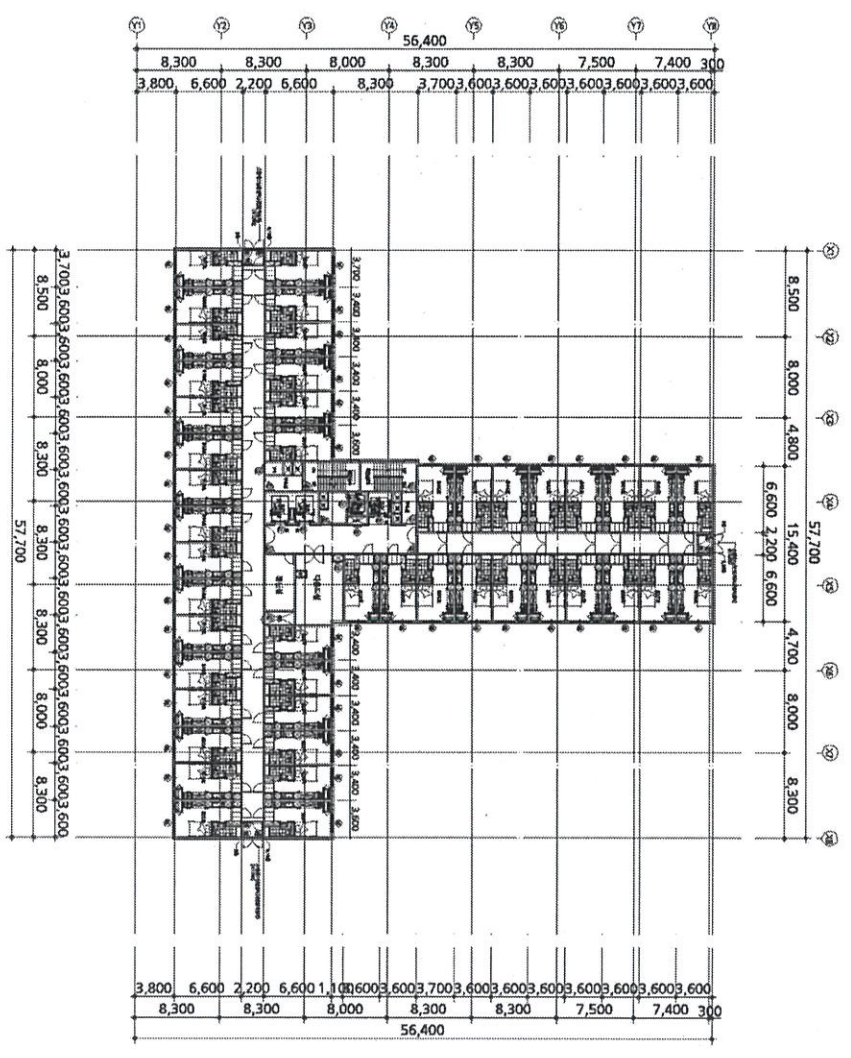
297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도
전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201580000118	고유번호	2820010700-3-06240003	명칭	JK루체스타지식산업센터 JK루체스타지식산업센터	호수기구수/세대수	381호/0기구/0세대
대기위치	인천광역시 남동구 남촌동	지번	624-3	도로명주소	인천광역시 남동구 남동대로 353 (남촌동)		

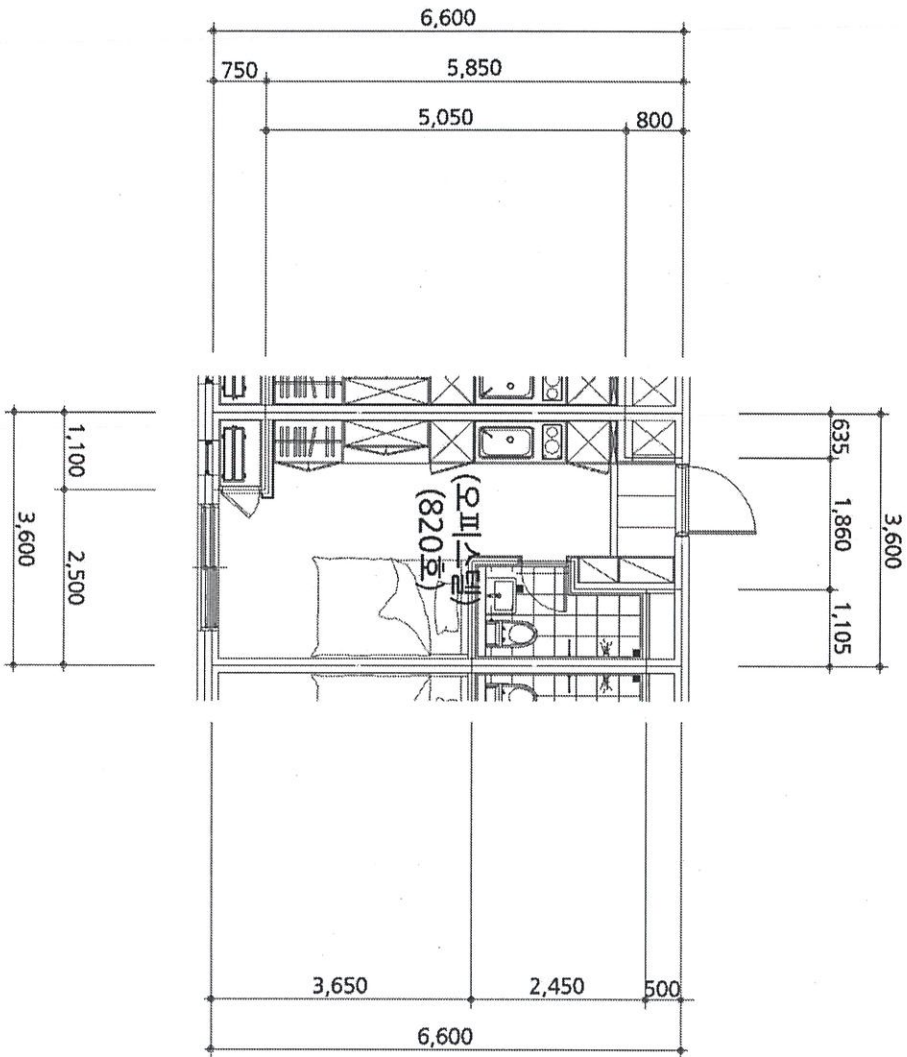


도면의 종류	평면도(8층)	축척	1 : 600	도면 작성자	(주)티에이씨건축사사무소김은 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------------------

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220201580002273	고유번호	2820010700-3-06240003	명칭	JK루체스타 지식산업센터 JK루체스타 지식산업센터	호명칭	820
대지위치	인천광역시 남동구 남촌동	지번	624-3	도로명주소	인천광역시 남동구 남동대로 353 (남촌동)		



도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	(주)티에이씨 건축사사무소김은수 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-----------------------------

*건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.