

# 감정평가서

## Appraisal Report

감정평가서번호	B12412-8-1601
건명	주식회사 채운플랜 소유물건(2024타경578931)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는  
제출처가 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.

(주)태평양감정평가법인 경인지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

인천광역시 부평구 체육관로 20 유림프라자 802호 (삼산동462-4)

대표전화 : 032)528-8811 FAX : 0505-182-3232



# ( 부 동 산 ) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사  
( 김 태 선 )

(주)태평양감정평가법인 경인지사  
지 사 장

김 태 선



(서명 또는 인)

감정평가액 삼억구천사백만원정 (₩394,000,000.-)

의 례 인	인천지방법원 사법보좌관 이재선		감정평가목적	경 매		
제 출 처	경매16계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 채운플랜 (2024타경578931)		감정평가조건	--		
목록표시근거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기타 참고사항	-		2024.12.24.	2024.12.17. ~ 2024.12.24.	2024.12.27.	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	394,000,000
			이 하	여 백		
						₩394,000,000.-
심 사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다					
	심 사 자: 감정평가사		박 종		인 (인)	

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고			
					공부	사정					
1                가	인천광역시 서구 청라동  [도로명주소] 인천광역시 서구 크리스탈로 102번길 8-24	152-7 청라 아리스타	업무시설 (오피스텔), 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 10층							
				지하1층	1,136.866						
				지하2층	1,148.4871						
				지하3층	1,146.0984						
				지하4층	1,150.5208						
				지하5층	935.3432						
				지하6층	341.3163						
				1층	638.9134						
				2층	698.8865						
				3층	566.3847						
				4층	540.3815						
				5층~9층(각)	541.9799						
				10층	433.8147						
								1,398.4			
							(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	51.9615	51.9615	262,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
							1.소유권	17.3142	17.3142		
							대지권	1,398.4	1,398.4		
						토지·건물 배분가격					
						토지:	78,600,000				
						건물:	183,400,000				

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1009호	27.7548	27.7548	132,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권	9.2482	9.2482		
				대지권	1,398.4	1,398.4		
	합 계							
				이 하 여 백			₩394,000,000.-	

## 구분건물 감정평가 요항표

지리적 위치	대상물건은 인천광역시 서구 청라동 소재 "인천경명초등학교" 남동측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	대상물건 주위는 대규모 아파트단지 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역입니다.
교 통 환 경	대상물건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 대체로 보통시됩니다.
접 면 도 로	대상물건 북측으로 중로변에 접합니다.
지세 및 형상	인접 필지 대비 등고 평탄한 가장형의 토지입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	일반상업지역, 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구 조례 제 1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경제자유구역(2022-01-03)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>입니다.
건 물 구조 및 마감재	대상물건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 10층 건물 내 제3층 제301호 외 1개 호로서, 외 벽 : 인조석붙임 마감 등, 창 호 : 알루미늄새시 및 PVC 창호입니다.
이 용 상 태	대상물건 일련번호(가),(나)는 공부상 근린생활시설 및 오피스텔 용도입니다.
부대설비 및 관 리 상 태	위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전 및 화재탐지설비 등을 갖추었습니다.
임 대 관 계	이해관계인의 협조가 원활하지 못하여 미상입니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 서구 청라동 소재 “인천경명초등학교” 남동측 인근에 위치하는 청라아리스타 제3층 제301호외 1개호에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준 및 근거

대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

#### 3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가방법의 선정

### 4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### ■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

## 4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다.

다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

## 4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

## 5. 기준시점의 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 24일입니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 12월 17일 ~ 2024년 12월 24일에 실시하였습니다. 실지조사 내용은 후첨 '상세위치도', '구분건물 감정평가 요항표' 등을 참고하시기 바랍니다.

### 7. 그 밖의 사항

- 대상물건의 위치는 집합건축물대장상 "건축물현황도"에 의거 확인하였습니다.
- 본건은 평가명령 3-가에 의거 명세표상 토지·건물 배분가액을 표시하였으며, 한국부동산연구원에서 고시한 '비주거용 토지·건물 배분비율표', 및 '공동주택 토지·건물 배분비율표'상의 배분비율에 의거하여 배분하였습니다.
- 본건은 수차례 현장조사에 임하였으나, 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 일부 내부구조 및 이용상황을 확인하지 못하여 인근 탐문조사 및 공부 등을 참작하여 감정평가 하였던 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건 개요

### 1. 개요

소재지	인천광역시 서구 청라동 152-7		
건물명	청라아리스타		
주용도	업무시설(오피스텔), 제1,2종근린생활시설	사용승인일자	2020.09.18
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층 수	지하 6층 / 지상 10층
동 수	-	호수/가구수/세대수	161호 / - / -

일련 번호	층	호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	3	301	근린생활시설	51.9615	74.0043	125.9658	41.25	17.3142
나	10	1009	업무시설 (오피스텔)	27.7548	53.6851	81.4399	34.08	9.2482

※ 집합건축물관리대장, 관련공부 및 실지조사

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

#### 1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기 호	소재지	용도	전유면적(㎡)	거래일자		거래금액 (원)	단가 (원/㎡)
				거래일자	사용승인일자		
ㄱ	청라동 95-4 쓰리엠파크2 제4층 제xxx호	근린생활시설	110.77	2024.10.07		527,415,000	4,761,352
					2022.03.03		
ㄴ	청라동 152-7 청라아리스타 제5층 제xxx호	업무시설 (오피스텔)	19.1444	2024.01.30		91,000,000	4,753,348
					2020.09.18		
ㄷ	청라동 152-7 청라아리스타 제9층 제xxx호	업무시설 (오피스텔)	19.1444	2023.07.17		90,000,000	4,701,113
					2020.09.18		

※출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

#### 2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기 호	소재지	용도	전유면적 (㎡)	기준시점		평가금액(원)	평가목적
				거래일자	사용승인일자		
a	청라동 96-20 인천청라골드클래스 2차오피스텔 제3층 제xxx호	근린생활시설	47.163	2024.11.07		227,000,000	법원경매
					2021.02.25	4,813,095	
b	청라동 157-6 청라봄빌딩 제2층 제xxx호	근린생활시설	59.65	2024.04.12		340,000,000	법원경매
					2017.01.02	5,699,916	
c	청라동 152-7 청라아리스타 제9층 제xxx호	업무시설 (오피스텔)	19.1444	2024.11.08		91,000,000	법원경매
					2020.09.18	4,753,348	
d	청라동 153-3 크리스탈뷰2차 제10층 제xxxx호	오피스텔	25.0232	2024.05.25		115,000,000	법원경매
					2019.09.02	4,595,735	

※출처: 한국감정평가사협회

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
청라아리스타 내	근린생활시설	3층	5,000,000 내외	일련번호(가) 유사
	업무시설 (오피스텔)	10층	4,750,000 내외	일련번호(나) 유사

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 거래사례비교법의 적용

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

### 1. 거래사례 선정

#### 1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

#### 1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 “거래사례ㄱ,ㄴ”을 비교사례로 선정하였습니다.

[단가: 원 미만 절사]

기 호	소재지	용도	전유면적(㎡)	거래일자		거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)
				거래일자	사용승인일자		
ㄱ	청라동 95-4 쓰리엠파크2 제4층 제xxx호	근린생활시설	110.77	2024.10.07		527,415,000	4,761,352
					2022.03.03		
ㄴ	청라동 152-7 청라아리스타 제5층 제xxx호	업무시설 (오피스텔)	19.1444	2024.01.30		91,000,000	4,753,348
					2020.09.18		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격 수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

### 3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 국토교통부에서 조사·발표하는 주택가격지수를 활용하여 산정하였습니다. 기준시점이 속하는 전월의 지수를 적용하되, 기준시점이 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 기준시점이 속한 달의 지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수를 적용하였습니다.

#### ■ 일련번호(가) / 거래사례(ㄱ)

지역	인천	용도	집합상가	기간	2024.10.07 ~ 2024.12.24
계산식	2024년 03분기 : -0.16 (2024년 03분기 자료) (1-0.0016*79/92) ≒ 0.99863				
시점수정치	0.99863				

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 일련번호(나) / 거래사례(ㄴ)

지역	인천광역시	용도	오피스텔	기간	2024.01.30 ~ 2024.12.24
계산식	거래시점 : 2024.01.30, 2023년12월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.12.24, 2024년11월 지수를 적용 함 2024.01.30 매매 가격지수 (적용:2023년12월) : 100.00 2024.12.24 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 97.89 시점수정치 : $97.89/100.00=0.97890$				
시점수정치	0.97890				

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

### 4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

#### 4.1. 가치형성요인 비교

구 분	
요인구분	세부항목
단지외부 요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성 등
단지내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전 유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

일련번호	거래 사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	누계치	비고
가	ㄱ	1.06	1.00	1.00	1.00	1.060	대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성과의 적합성 및 상업·업무시설과의 접근성 등)에서 우세합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분	
요인구분	세부항목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등
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
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

일련번호	거래 사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	누계치	비고
나	ㄴ	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(층별효용 및 향별효용 등)에서 우세합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 5.1. 적용단가

일련번호	구분		거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
	층	호수					
가	3	301	4,761,352	1.000	0.99863	1.060	5,040,118
나	10	1009	4,753,348	1.000	0.9789	1.020	4,746,113

(적용단가: 원 미만 절사)

#### 5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	구분		적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
	층	호수				
가	3	301	5,040,118	51.9615	261,892,091	262,000,000
나	10	1009	4,746,113	27.7548	131,727,417	132,000,000
합계	-	-	-	-	-	394,000,000

(비준가액: 백만원 미만 반올림)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

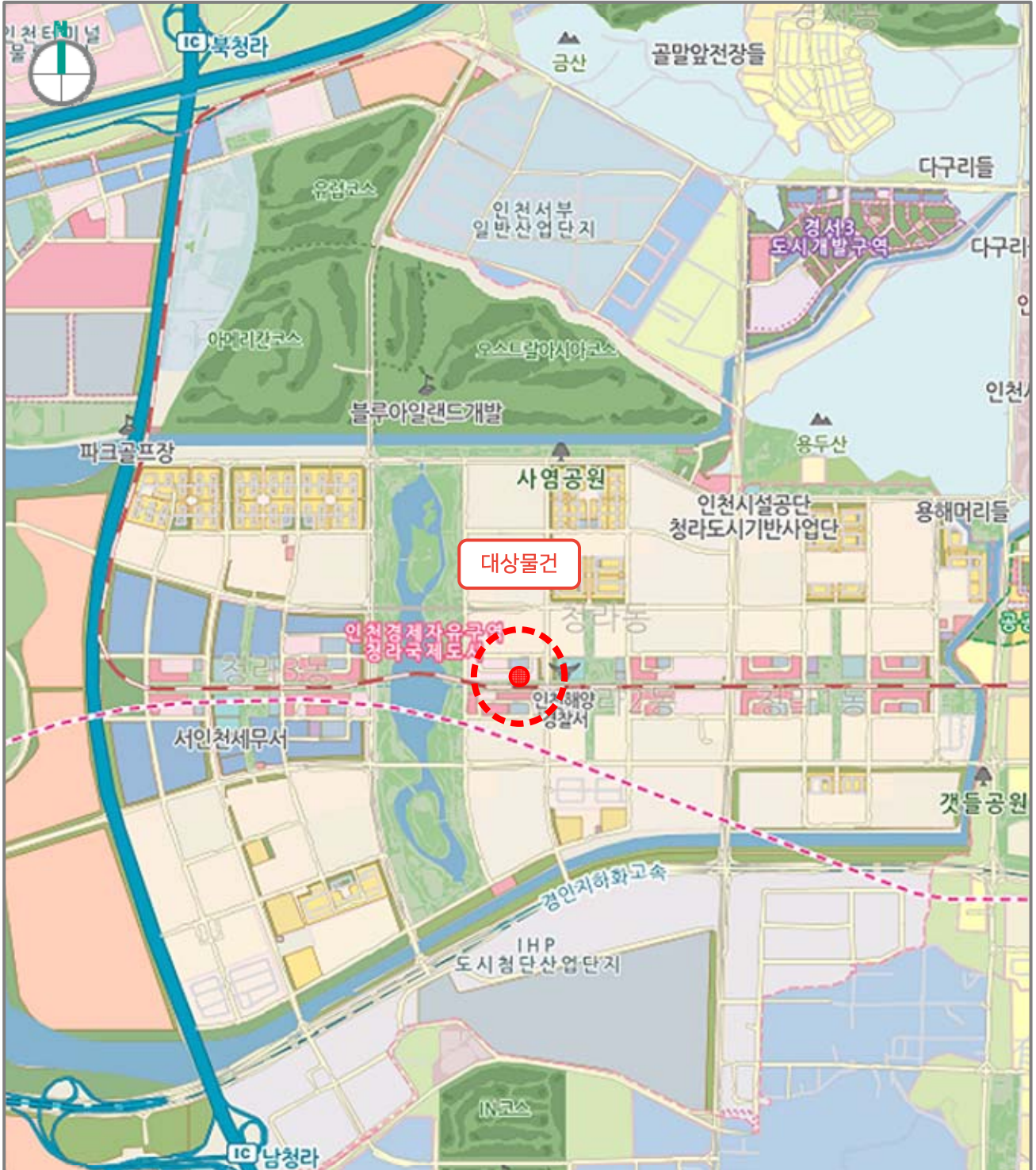
### V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례 및 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련번호	감정평가액(원)
가	262,000,000
나	132,000,000
합 계	394,000,000

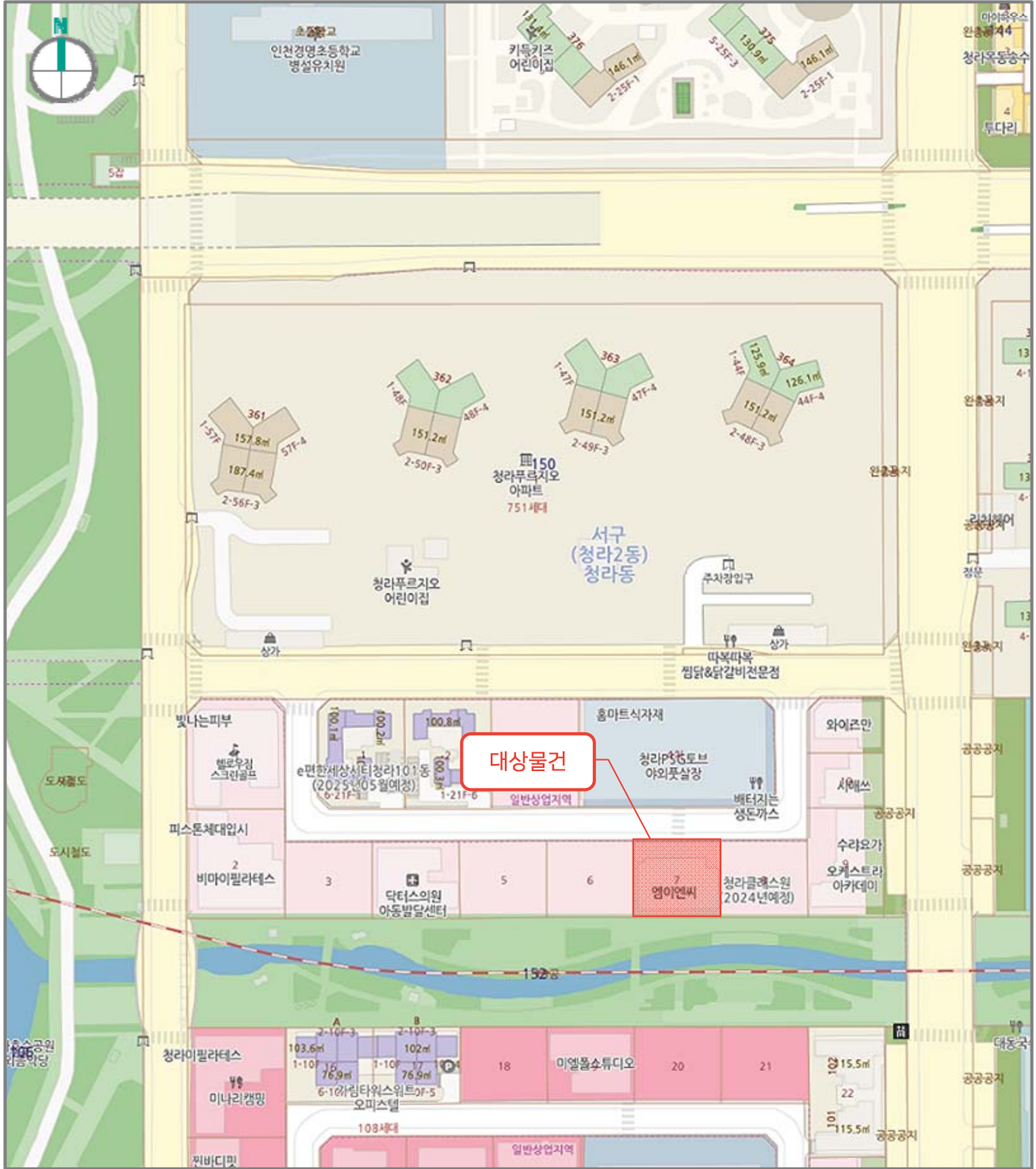
# 광역 위 치 도

소재지	인천광역시 서구 청라동 152-7 청라아리스타 제3층 제301호 외 1개호
-----	---



# 상 세 위 치 도

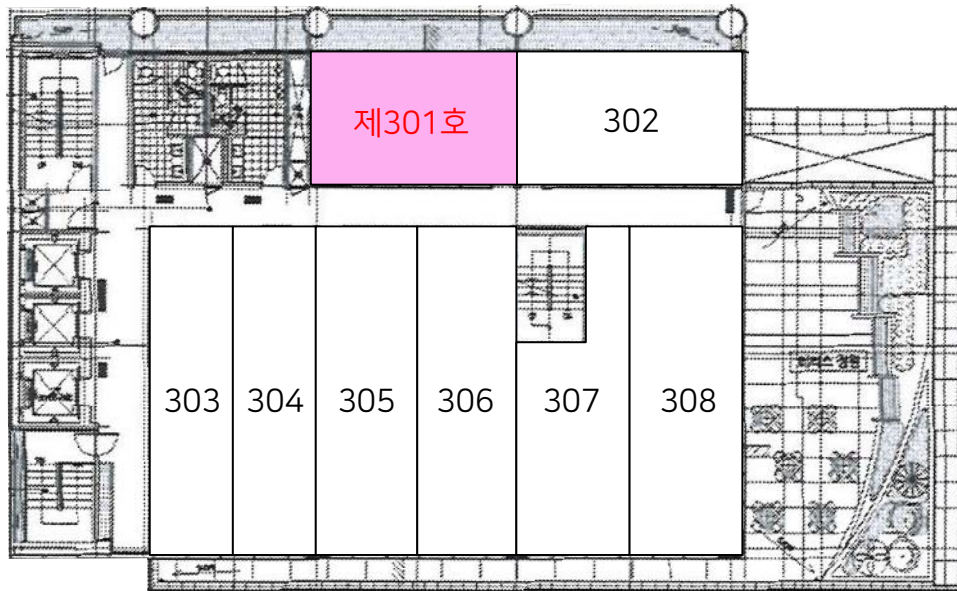
소재지	인천광역시 서구 청라동 152-7 청라아리스타 제3층 제301호 외 1개호
-----	---



# 호 별 배 치 도



건물개향도 S = NONE

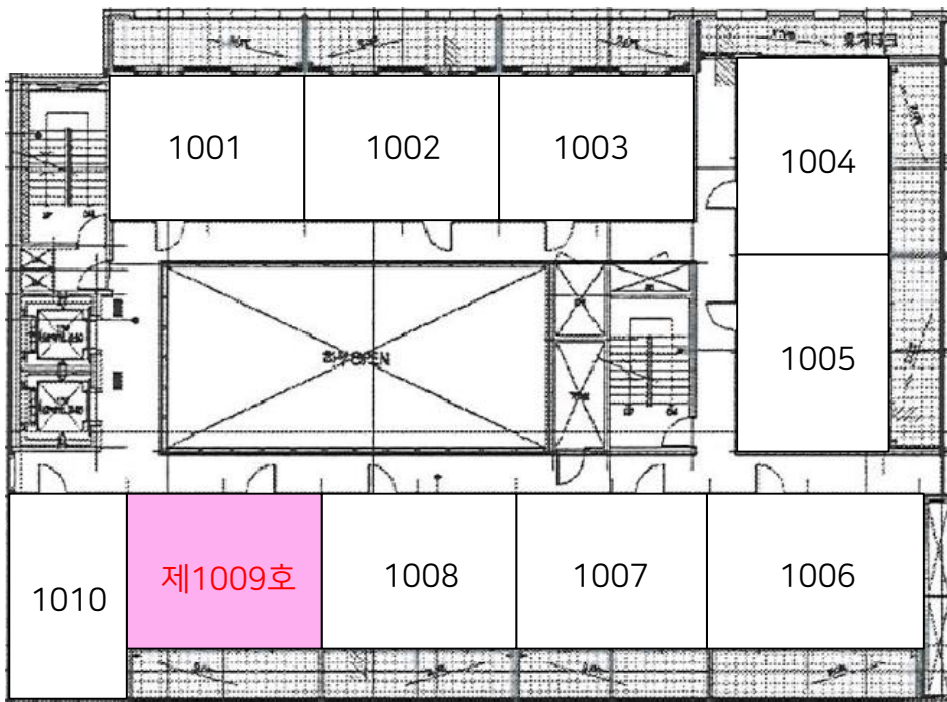


<대상물건 : 청라아리스타 제3층 제301호>

# 호 별 배 치 도



건물개향도 S = NONE



<대상물건 : 청라아리스타 제10층 제1009호>

# 사 진 용 지



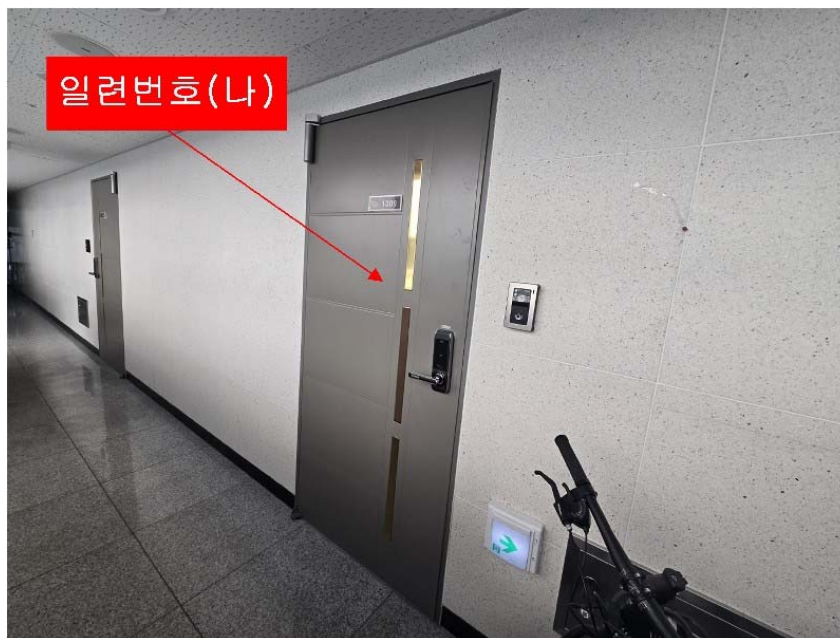
【본건(주위환경): 북서측촬영】



【본건(주위환경): 북동측촬영】



【본건(외부)사진-(301호)】



【본건(외부)사진-(1009호)】

# (주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

우)21344 인천광역시 부평구 체육관로 20(유림프라자 802호 (삼산동462-4)) ☎(032)528-8811 FAX.0505-182-3232

문서번호 : B12412-8-1601

시행일자 : 2024. 12. 23

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 이재선

참 조 : 경매16계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 * 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 (주)태평양감정평가법인 경인지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024-12-16자 귀 제 2024타경578931 호로 의뢰하신 『주식회사 채운플랜 소유물건(2024타경578931)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부  
2. 청 구 서 1 부 끝.



(주)태평양감정평가법인 경인지사  
지 사 장 김 태 선



# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 태평양 B12412-8-1601호

인천지방법원 사법보좌관 이재선 귀하



금칠십칠만원정 (₩770,000.-)

1. 2024-12-16 일자 귀 제 『 2024타경578931 』 호로 의뢰하신 『 주식회사 채운플랜 소유물건(2024타경578931) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	462,720	(394,000,000x(11/10,000)+145,000 ) * 0.8 ≒462,720
실비	여비	220,000
	물건조사비	10,000
	공부발급비	3,400
	기타실비	4,000
	특별용역비	-
소계	237,400	
합계(공급가액)	₩700,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	₩70,000	
총계	₩770,000	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩770,000.-	

※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(B12412-8-1601)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주십시오.  
연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 신한은행 : 100-014-179562

(예금주 : (주)태평양감정평가법인 경인지사)

2024. 12. 23

(주)태평양감정평가법인 경인지사

[ 공급자(사업자) 등록번호 : 130-85-31155 ]

지사장 김태선

(TEL. : 032)528-8811 FAX. : 0505-182-3232



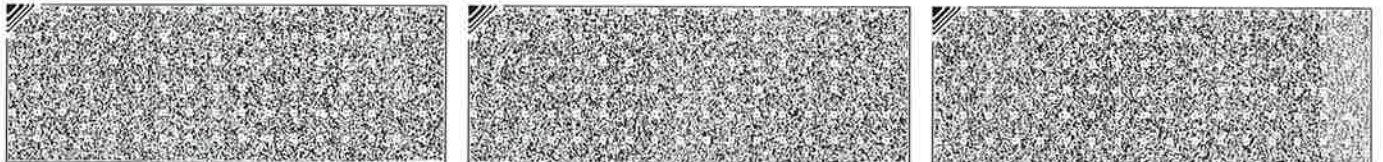


발급번호 : 202428260004168155

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 12/ 20

토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	태평양감정평가법인	주소	인천광역시 부평구 체육관로 20, 유림프라자 802호		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)	
인천광역시 서구 청라동			152-7	대	1,398.4	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(인천광역시 서구 조례 제 1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경제자유구역(2022-01-03)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면	151-3동		151-4차		152-10대	
					중로2류(폭 15m~20m)	
			일반상업지역		151-5도	
	152-5대	152-6대	경제자유구역 152-7대	152-8대	152-9대	
		자연녹지지역 152-13공		도시철도		
<div style="float: right;"> <b>범례</b>  <input type="checkbox"/> 경제자유구역  <input checked="" type="checkbox"/> 일반상업지역  <input type="checkbox"/> 자연녹지지역  <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역  <input type="checkbox"/> 성장관리권역  <input type="checkbox"/> 중로2류(폭 15m~20m)  <input type="checkbox"/> 도시철도  <input type="checkbox"/> 문화공원  <input type="checkbox"/> 법정동 </div>						
					축척 1/1200	
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					수입증지 붙이는곳	
2024/ 12/ 20					<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <b>수수료 전자결제</b>  <b>민원</b> </div>	
<b>인천광역시 서구청장</b>						



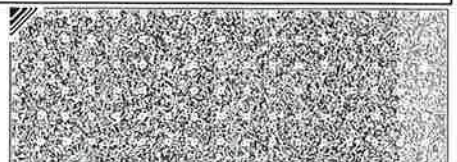
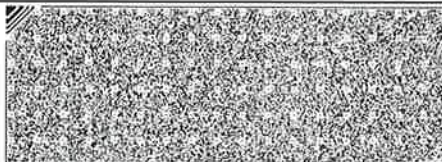
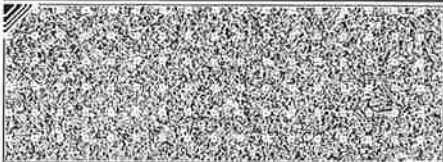
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202428260004168155

발행대수 : 2/2

발급일 : 2024/ 12/ 20

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.</li> <li>2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.</li> <li>3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.</li> <li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.</li> </ol>
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</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 [제출용] -

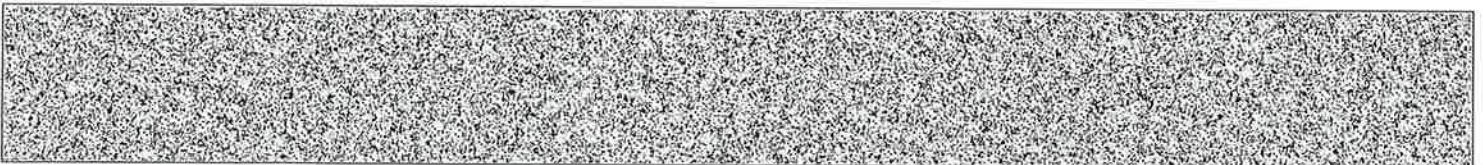
고유번호 1201-2020-043006



[집합건물] 인천광역시 서구 청라동 152-7 청라아리스타 제3층 제301호

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년11월9일	인천광역시 서구 청라동 152-7 청라아리스타 [도로명주소] 인천광역시 서구 크리스탈로102번길 8-24	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 업무시설(오피스텔), 제1,2 층근린생활시설 지하1층 1136.866㎡ 지하2층 1148.4871㎡ 지하3층 1146.0984㎡ 지하4층 1150.5208㎡ 지하5층 935.3432㎡ 지하6층 341.3163㎡ 1층 638.9134㎡ 2층 698.8865㎡ 3층 566.3847㎡ 4층 540.3815㎡ 5층 541.9799㎡ 6층 541.9799㎡ 7층 541.9799㎡ 8층 541.9799㎡ 9층 541.9799㎡ 10층 433.8147㎡	
( 대지권의 목적인 토지의 표시 )				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 서구 청라동 152-7	대	1398.4㎡	2020년11월9일 등기

[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 120202120012041210102002010PA0430257CIF10642IC1112

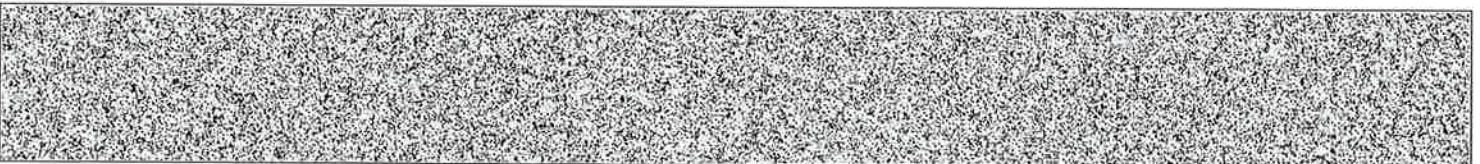
발급확인번호 AANP-XHFX-0062

발행일 2024/12/20

[집합건물] 인천광역시 서구 청라동 152-7 청라아리스타 제3층 제301호

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년11월9일	제3층 제301호	철근콘크리트구조 51.9615㎡	
( 대지권의 표시 )				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	1398.4분의 17.3142	2020년9월18일 대지권 2020년11월9일 등기	
2			<del>별도등기 있음</del> <del>1도지(갑구 3번 신탁 등기)</del> 2020년11월9일 등기	
3			2번 별도등기 말소 2021년7월16일 등기	

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년11월9일 제486990호		소유자 주식회사하나자산신탁 110111-1714818 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동,하나금융그룹 강남사옥)
	신탁재산처분에의한 신탁			<del>신탁원부 제2020-42870호</del>
2	소유권이전	2021년7월16일 제300966호	2021년7월5일 매매	소유자 주식회사채운플랜 120111-0919342 인천광역시 연수구 인천타워대로 323 , 비동 30층 브이142호 (송도동,센트로드) 거래가액 금323,194,000원
	1번신탁등기말소		신탁재산의 처분	
3	임의경매개시결정	2024년12월6일	2024년12월6일	채권자 케이에프더블유이사공구유동화전문



[집합건물] 인천광역시 서구 청라동 152-7 청라아리스타 제3층 제301호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제437236호	인천지방법원의 임의경매개시결 정(2024타경578 931)	유한회사 110114-0344032 서울특별시 서초구 반포대로 235, 8층 (반포동, 반포효성빌딩)

**【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )**

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2021년7월16일 제300968호	2021년7월16일 설정계약	채권최고액 금255,600,000원 채무자 주식회사채운플랜 인천광역시 연수구 인천타워대로 323,비동 30층 브이142호(송도동, 센트로드) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가) ( 청라금융센터 )

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 12월 20일

법원행정처 등기정보중앙관리소

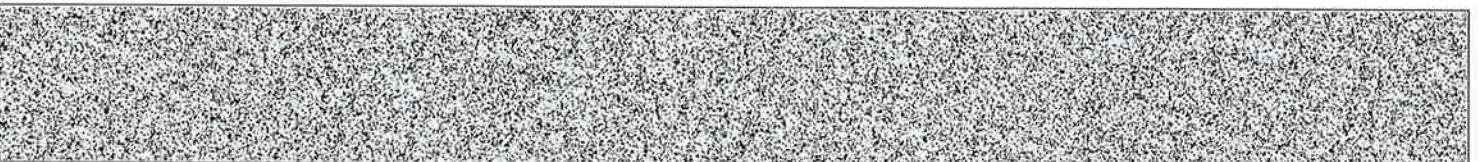
전산운영책임관



\* 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 120202120012041210102002010PA0430257CIF30642IC1112

발급확인번호 AANP-XHFX-0062

발행일 2024/12/20

# 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.

고유번호 1201-2020-043006

[집합건물] 인천광역시 서구 청라동 152-7 청라아리스타 제3층 제301호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사채운플랜 (소유자)	120111-0919342	단독소유	인천광역시 연수구 인천타워대로 323 , 비동 30층 브이142호 (송도동, 센트로드)	2

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임의경매개시결정	2024년12월6일 제437236호	채권자 케이에프더블유이사공구유동화전문유한회사	주식회사채운플랜

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2021년7월16일 제300968호	채권최고액 금255,600,000원 근저당권자 주식회사우리은행	주식회사채운플랜

## [ 참 고 사 항 ]

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



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1201-2020-043136



[집합건물] 인천광역시 서구 청라동 152-7 청라아리스타 제10층 제1009호

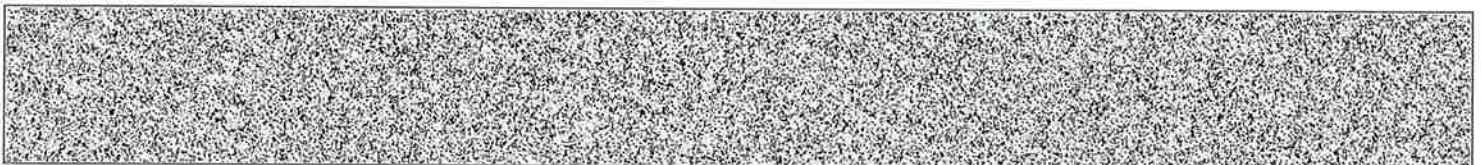
### 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년11월9일	인천광역시 서구 청라동 152-7 청라아리스타 [도로명주소] 인천광역시 서구 크리스탈로102번길 8-24	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 업무시설(오피스텔), 제1,2 종근린생활시설 지하1층 1136.866㎡ 지하2층 1148.4871㎡ 지하3층 1146.0984㎡ 지하4층 1150.5208㎡ 지하5층 935.3432㎡ 지하6층 341.3163㎡ 1층 638.9134㎡ 2층 698.8865㎡ 3층 566.3847㎡ 4층 540.3815㎡ 5층 541.9799㎡ 6층 541.9799㎡ 7층 541.9799㎡ 8층 541.9799㎡ 9층 541.9799㎡ 10층 433.8147㎡	

### ( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 서구 청라동 152-7	대	1398.4㎡	2020년11월9일 등기

[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 120202120012041210102002010PA0431257CIF13659IC1112

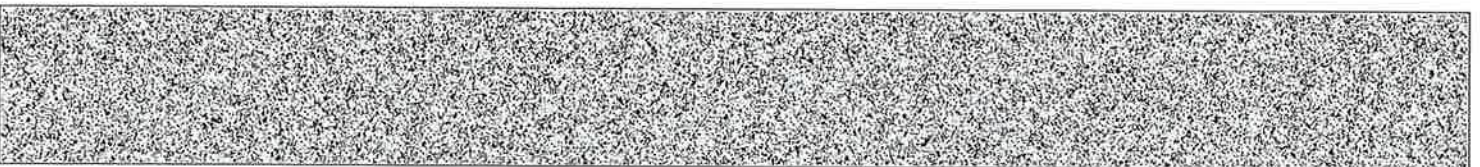
발급확인번호 AANP-XHGQ-1369

발행일 2024/12/20

[집합건물] 인천광역시 서구 청라동 152-7 청라아리스타 제10층 제1009호

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년11월9일	제10층 제1009호	철근콘크리트구조 27.7548㎡	
( 대지권의 표시 )				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	1398.4분의 9.2482	2020년9월18일 대지권 2020년11월9일 등기	
2			별도등기 있음 <del>1토지(갑구 3번 신탁 등기)</del> 2020년11월9일 등기	
3			2번 별도등기 말소 2021년10월29일 등기	

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년11월9일 제486990호		소유자 주식회사하나자산신탁 110111-1714818 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
	신탁재산처분에의한 신탁			신탁원부 제2020-43001호
2	소유권이전	2021년10월29일 제444054호	2021년10월15일 매매	소유자 주식회사채운플랜 120111-0919342 인천광역시 서구 크리스탈로102번길 8-24, 3층 301호 (청라동, 청라아리스타) 거래가액 금207,336,000원
	1번신탁등기말소		신탁재산의처분	
2-1	민간임대주택등기	2021년10월29일 제444057호	2021년10월18일 민간임대주택	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간



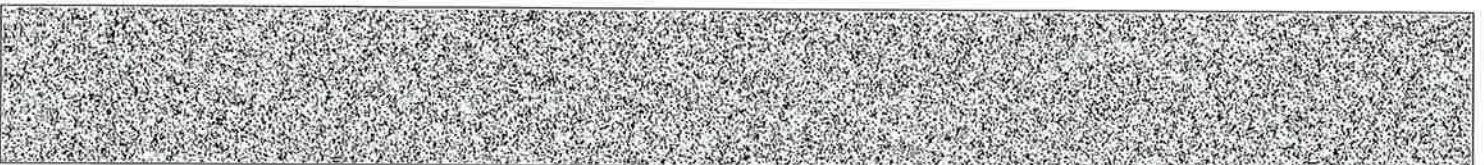
[집합건물] 인천광역시 서구 청라동 152-7 청라아리스타 제10층 제1009호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			등록	동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
2-2	2번등기명의인표시 변경	2022년7월6일 제232994호	2022년4월28일 본점이전	주식회사채운플랜의 주소 대전광역시 중구 대종로 487, 8층 8075호 (대흥동,아이원빌딩)
3	임의경매개시결정	2024년12월6일 제437236호	2024년12월6일 인천지방법원의 임의경매개시결정(2024타경578931)	채권자 케이에프더블유이사공구유동화전문유한회사 110114-0344032 서울특별시 서초구 반포대로 235, 8층 (반포동, 반포효성빌딩)

**【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )**

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2021년10월29일 제444056호	2021년10월29일 설정계약	채권최고액 금138,000,000원 채무자 주식회사채운플랜 인천광역시 서구 크리스탈로102번길 8-24 , 3층 301호 (청라동,청라아리스타) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51 (회현동1가) (심곡동지점)
2	근저당권설정	2022년7월6일 제232995호	2022년7월6일 설정계약	채권최고액 금72,000,000원 채무자 주식회사채운플랜 대전광역시 중구 대종로 487, 8층 8075호 (대흥동,아이원빌딩) 근저당권자 주식회사다승 120111-1243261 인천광역시 서구 중봉대로 588, 1103-피16실 (청라동,청라센트럴프라자)

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 인천광역시 서구 청라동 152-7 청라아리스타 제10층 제1009호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 12월 20일

법원행정처 등기정보중앙관리소

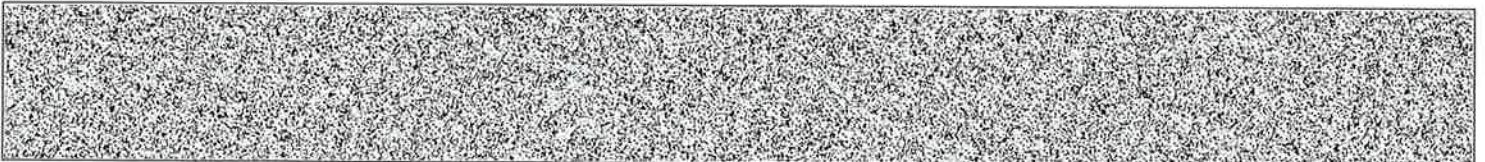
전산운영책임관



- \* 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 120202120012041210102002010PA0431257CIF43659IC1112

발급확인번호 AANP-XHGQ-1369

발행일 2024/12/20

# 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.

고유번호 1201-2020-043136

[집합건물] 인천광역시 서구 청라동 152-7 청라아리스타 제10층 제1009호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사채운플랜 (소유자)	120111-0919342	단독소유	대전광역시 중구 대종로 487, 8층 8075호 (대흥동, 아이원빌딩)	2

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2-1	약정/금지사항/환매특약	2021년10월29일 제444057호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	주식회사채운플랜
3	임의경매개시결정	2024년12월6일 제437236호	채권자 케이에프더블유이사공구유동화전문유한회사	주식회사채운플랜

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2021년10월29일 제444056호	채권최고액 금138,000,000원 근저당권자 주식회사우리은행	주식회사채운플랜
2	근저당권설정	2022년7월6일 제232995호	채권최고액 금72,000,000원 근저당권자 주식회사다승	주식회사채운플랜

## [ 참고 사항 ]

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



문서 확인번호 : 1734-6671-0706-8207



# 토지 대장

고유번호	2826012200-10152-0007			도면번호	105	발급번호	202428260-00416-8167
토지소재	인천광역시 서구 청리동			장 번호	2-1	처리시각	12시 53분 26초
지번	152-7	축척	수치	비고	발급자 인터넷민원		

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자		등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소	
(08)	*1398.4*	(76) 2013년 06월 14일 토지개발사업 완료	2013년 06월 12일	(27) 지적확정	경기도 성남시 분당구 돌마로172(정자동)	135671-0*****	
(08)	*1398.4*	(52) 2018년 07월 01일 경서동 950-7번에서 행정관할구역변경	2013년 07월 02일	(02) 소유권보존	경기도 성남시 분당구 돌마로 172 (정자동)	135671-0*****	
		공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계점좌표등록부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임	2018년 06월 18일	(03) 소유권이전	경기도 부천시 길주로77번길 19-27, 302호 (상동, 광장프라자)	121111-0*****	
		--- 이하 여백 ---	2018년 06월 18일	(03) 소유권이전	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층 (역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)	110111-1*****	

등급수정 년월일	개별공시지가(원/㎡)	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
토지등급 (기준수확량등급)									
개별공시지가(원/㎡)	3130000	3130000	3430000	3590000	3835000	3716000	3846000		

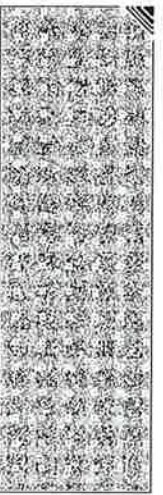
토지임대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 12월 20일

## 인천광역시 서구청



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	2826012200-10152-0007			도면번호	105	발급번호	202428260-00416-8169
토지소재	인천광역시 서구 청리동			장번호	2-1	처리시각	12시 54분 24초
지번	152-7	축척	수치	비고	발급자: 인터넷민원		

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		소유자		등록번호	
			변동원인	성명 또는 명칭	주소			
(08) 대	*1398.4*	(76) 2013년 06월 14일 토지개발사업 완료	2013년 06월 12일	경기도 성남시 분당구 돌마로172(정지동)	한국토지주택공사	135671-0*****		
(08) 대	*1398.4*	(52) 2018년 07월 01일 경서동 950-7번에서 행정관할구역변경	(27) 지적확정	2013년 07월 02일	경기도 성남시 분당구 돌마로 172 (정지동)	135671-0*****		
			(02) 소유권보존	2018년 06월 18일	경기도 부천시 길주로77번길 19-27, 302호 (상동, 광창프라자)	135671-0*****		
			(03) 소유권이전	2018년 06월 18일	주식회사엘엠씨종합개발	121111-0*****		
			(03) 소유권이전	2018년 06월 18일	주식회사엘엠씨종합개발 (감남사동)	121111-0*****		
		--- 이하 여백 ---	(03) 소유권이전		주식회사하나자산신탁	110111-1*****		
등기수정 년월일								
토지등기 (기준수확량등급)								
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/㎡)	3130000	3130000	3430000	3590000	3835000	3716000	3846000	

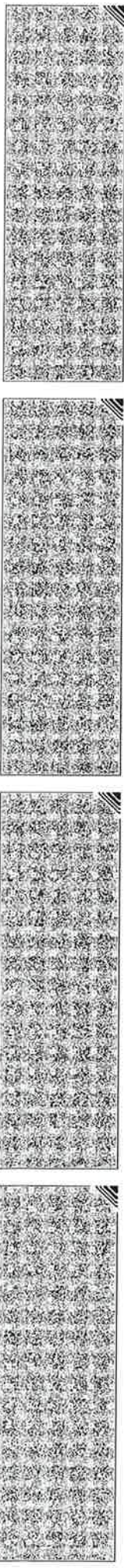
토지임대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 12월 20일

## 인천광역시 서구청장



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 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.







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

### 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

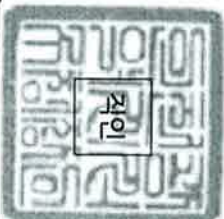
건물ID	2120201610000534	고유번호	2826012200-3-01520007	명칭	청리아리스타	호수/가구수/세대수	161호/0가구/0세대
대지위치	인천광역시 서구 청라동		지번	152-7	도로명주소	인천광역시 서구 크리스탈로102번길 8-24 (청라동)	
※대지면적	1,398.4 m <sup>2</sup>	연면적	11,446.9121 m <sup>2</sup>	※지역	일반상업지역	※구역	제1종지구단위계획구역
건축면적	786.1619 m <sup>2</sup>	용적률	56.22 %	※지구	주용도	층수	지하: 6층, 지상: 10층
※건폐율	56.22 %	※용적률	399.62 %	높이	38.6 m	※건축물	부속건축물
※조경면적	213.943 m <sup>2</sup>	※공개 공지/공간 면적	95.825 m <sup>2</sup>	※건축선 후퇴면적	38.6 m	※건축선 후퇴거리 (월)콘크리트 m	

건축물 현황				건축물 현황					
구분	종별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	종별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주	지6	철근콘크리트구조	기계실,전기실,발전기실	341.3163	주	지2	철근콘크리트구조	주거용	1,148.4871
주	지5	철근콘크리트구조	주차장	935.3432	주	지1	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일일방음시설) 주차장	1,136.866
주	지4	철근콘크리트구조	주차장	1,150.5208	주	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점,식당,식점) 제2종근린생활시설(일일방음시설,부동산) 제1종근린생활시설(일일방음시설,부동산)	638.9134
주	지3	철근콘크리트구조	주차장	1,146.0984	주	2층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(음원),제2종근린생활시설(일일방음시설)	698.8865

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 12월 20일

### 인천광역시 서구청장



담당자: 전 화:

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/m<sup>2</sup>]

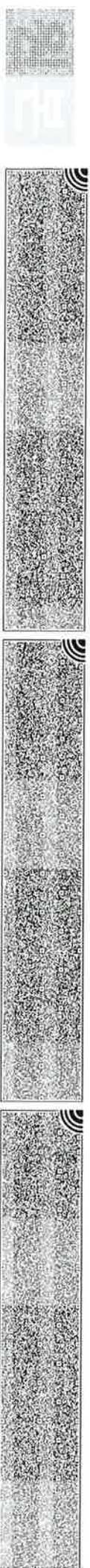


■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치	인천광역시 서구 청라동		명칭	청라리스타	호수/가구수/세대수	161호/0가구/0세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소	인천광역시 서구 크리스탈로102번길 8-24 (청라동)	도로명주소 관련 주소		
구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	*주차장		승강기	인허가 시기
건축주	이창희 주식회사 하나저신산업	110111-1*****	구분	목내	목외	인근
설계자	이준모 주식회사 케이티엠평립건축사사무소	서초구-건축사사무소-1812	149 대	4754.9793 대	대	대
공사감리자	유대현이구병 (주)건양기술공사건축사사무소	충청북도-건축사사무소-56	기계식	1 대	대	대
공사시공자 (현장관리인)	유수복 대양종합건설(주)	인천광역시-토목건축공사업 -1914	전기차	1 대	대	대
*건축물 인증 현황						
인증명	유효기간	성능	건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
에너지성능지표(EPC) 점수	70.82점	에너지소비효율: 134.8kWh/m <sup>2</sup>	내진설계 적용 여부		내진능력	
			특수구조 건축물		지하수위	
			기초형식 [ ] 지내력기초 [✓] 파일기초		미해당	
			적용		구조설계해석법: [ ] 등기정적해석법 [✓] 동적해석법	
			GL -2.5~6.9 m		건축물 관리점검 현황	
			VL-0.2039g		종류	
					점검유효기간	
변동사항						
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항
2020.9.18.	사용승인에 의한 신규작성(2018-청라-신축허가-45) -이하야백-					

\* 표시 항목은 총괄표제가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기계 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제4호서식) <개정 2023. 8. 1.>

### 집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201610000534	고유번호	2826012200-3-01520007	명칭	청라아리스타	호수/가구수/세대수	161호/가구/세대
대지위치	인천광역시 서구 청라동		지번	152-7	도로명주소	인천광역시 서구 크리스탈로102번길 8-24 (청라동)	

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	3층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(의원)	566.3847					
주	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	540.3815					
주	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	541.9799					
주	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	541.9799					
주	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	541.9799					
주	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	541.9799					
주	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	541.9799					
주	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	433.8147					
		- 이하여백 -							

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

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

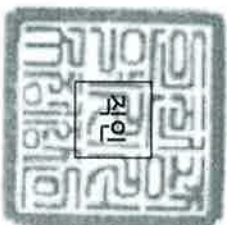
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220201610004310	고유번호	2826012200-3-01520007	명칭	청리아리스타	호명칭	301
대지위치	인천광역시 서구 청라동			지번	152-7	도로명주소	인천광역시 서구 크리스탈로102번길 8-24 (청라동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주식회사체운플랜			
주	3층	철근콘크리트구조	제1중근린생활시설(의원)	51.9615	120111-0*****	주식회사체운플랜	인천광역시 연수구 인천터미널대로 323, 비동 30층 보이142호 (송도동, 센트럴 2)	1/1	2021.7.16.
		-이하여백-				-이하여백-			소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	지5~지1	철근콘크리트구조	주차장	51.0783					
주	지6,지1	철근콘크리트구조	기계실,전기실,발전기실	4.5349					

이 등(좌)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

### 인천광역시 서구청장



담당자: 권 화:

발급일자: 2024년 12월 20일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]





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

### 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220201610004285	고유번호	2826012200-3-01520007	명칭	청라아리스타	호명칭	1009
대지위치	인천광역시 서구 청라동			지번	152-7	도로명주소	인천광역시 서구 크리스탈로102번길 8-24 (청라동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	소유자 현황	
								변동일자	변동원인
주	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	27.7548	주식회사채운플랜	인천광역시 중구 대동로 487, 8층 8075호 (대동동, 아이원빌딩)		2022.7.6.	등기명의인표시변경
		-이하여백-			120111-0*****				
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	지5~지1	철근콘크리트구조	주차장	34.2771					
주	지6,지1	철근콘크리트구조	기계실,전기실,발전기실	2.4223					

이 등(축)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

### 인천광역시 서구청장



담당자:  
전화:

발급일자: 2024년 12월 20일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]





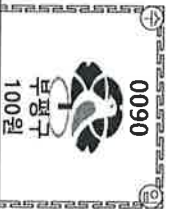
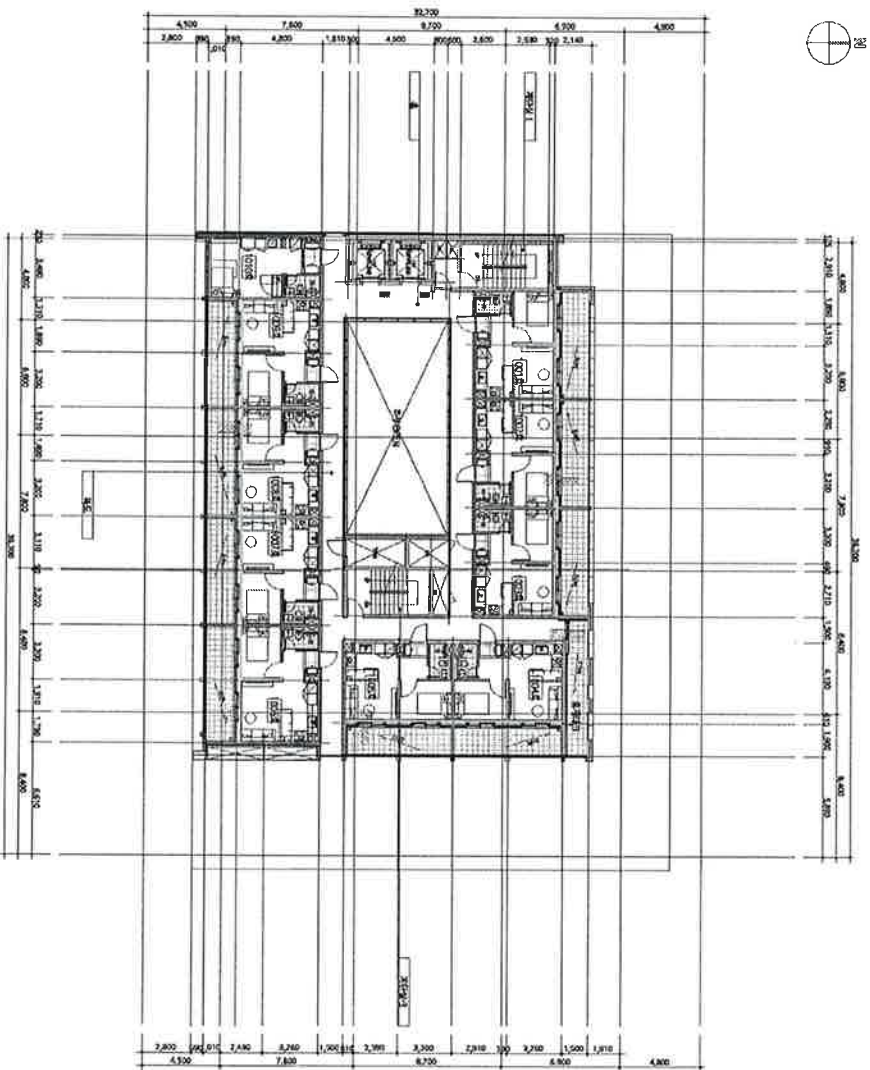




# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201610000534	고유번호	2826012200-3-01520007	명칭	호수기구숙/세대수
대지위치	인천광역시 서구 청라동	지번	152-7	도로명주소	청라아리스타 161호/07구/0세대
					인천광역시 서구 크리스탈로102번길 8-24 (청라동)

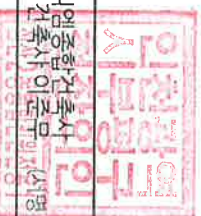


도면의 총면적 4.12.24  
 SS2D01  
 100원  
 증명번호: 142015370

## 인천광역시 부평구청장

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

1 : 400

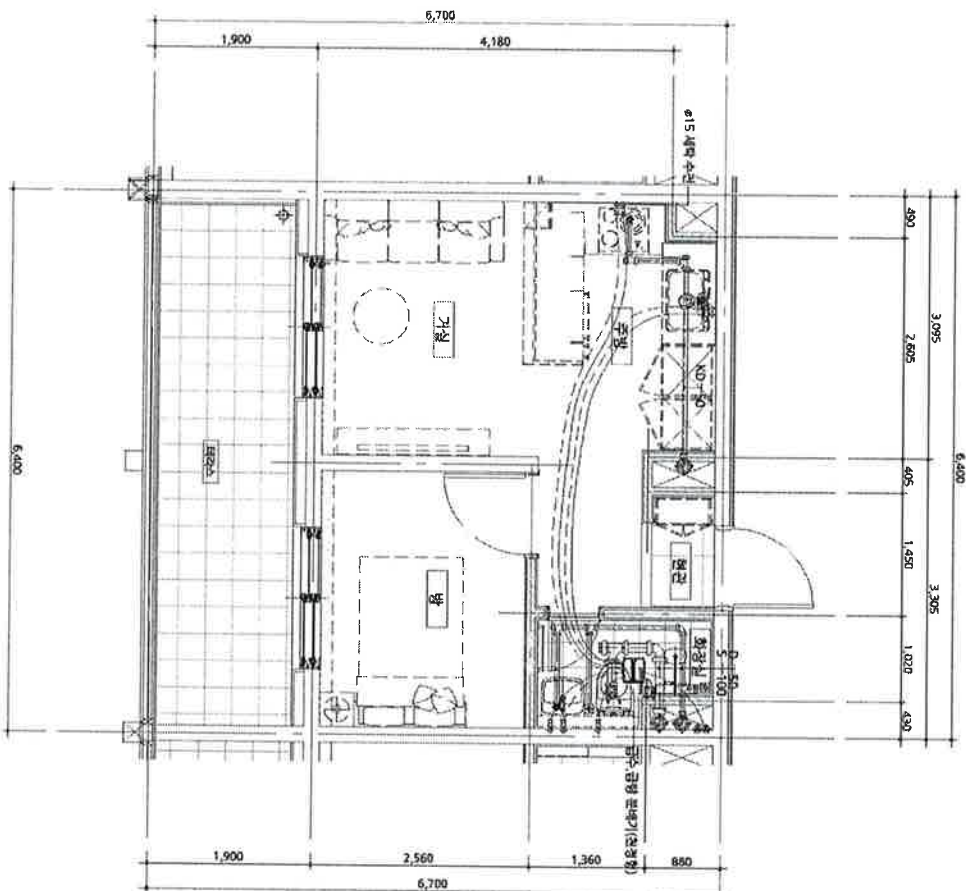


도면 작성자 주희회사(제이티엔) 종합건축사 사무소 건축사이론부 (인영 또는 인)

# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220201610004285	고유번호	2826012200-3-01520007	명칭	청라아리스타	호명칭	1009
대지위치	인천광역시 서구 청라동	지번	152-7	도로명주소	인천광역시 서구 코리스탈로102번길 8-24 (청라동)		



도면의 종류	100원	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	주식회사제이티엠종합건축사사무소 건축
--------	------	-----	----	---------	--------	---------------------



※ 건축물현황도는 건축물의 평면도만 작성하며, 평면도 외의 다른 정보(예: 층수, 용도, 용적률 등)는 포함하지 않습니다.  
 (수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

