

# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 우리들,신촌,영등포당산,후암동,강남영동새마을금고이사장

건명 : 인천광역시 연수구 송도동 21-2 송도비에스프라자 제1층 제101호  
소재 구분건물

번호 : 삼창 제 G20235-04029 호

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] 삼창감정평가법인  
Samchang Appraisal Co., Ltd.

경기도 성남시 중원구 도촌로 8번길11

3층301호(도촌동, 씨앤씨프라자)

TEL. (031) 709-7100 / FAX. (031) 709-1727



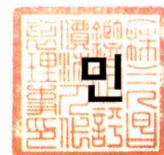
[주] 삼창감정평가법인

## 감정평가 심사 인증서

감정서번호	G20235-04029	심 의 일	2023-04-28
평가목적	공매	담당평가사	고세욱
발 의 처	우리들새마을금고이사장		
제 출 처	우리들,신촌,영등포당산,후암동,강남영동새마을금고		
물건소재지	인천광역시 연수구 송도동 21-2 송도BS프라자 제1층 제101호		
감정평가액	一金壹拾四億七仟萬圓整 (₩1,470,000,000.-)		

본 건 (감정평가서번호 삼창 제G20235-04029호)은 우리 법인의  
감정평가 심사위원회 규정에 의한 심사대상 감정평가건 으로서 본  
감정평가서는 심사사항(감정평가가격의 적정성, 감정평가내용의  
적정성, 협약사항 및 협조사항의 이행,기타 감정평가와 관련된 사항)에  
충실하게 작성되어, 감정평가 심사위원회의 심사를 필요하였음을  
확인합니다.

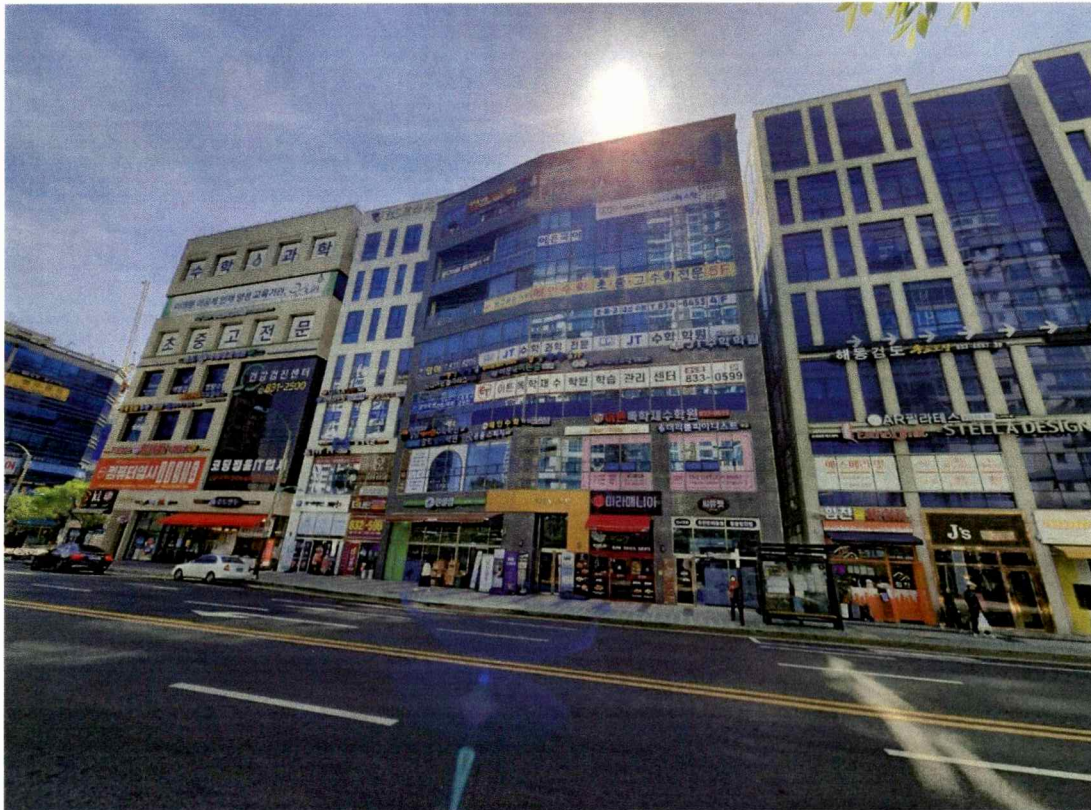
(주)삼창감정평가법인 경기지사장 이



## 물건개요

소재지	인천광역시 연수구 송도동 21-2 송도비즈니스프라자 제1층 제101호
감정평가액	1,470,000,000원

## 대상물건전경





## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사 고 세 욱





(주) 삼창감정평가법인 경기지사장 이 민

(서명 또는 인)

감정평가액	일십사억칠천만원정 (₩1,470,000,000)				
의뢰인	우리들, 신촌, 영등포당산, 후암동, 강남영동 새마을금고이사장		감정평가목적	공매	
제출처	대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		감정평가조건	--	
목록표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	--		2023. 04. 28	2023.04.28	2023. 04. 28
감 정 평 가 내 용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-
	합계				1,470,000,000
		이	하	여	백
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
	심사자 감정평가사		이 민		(인)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### I. 감정평가 개요

#### 1. 대상물건 개요

대상물건은 인천광역시 연수구 송도동 소재 '인천신정초등학교' 동측 인근에 위치하는 '송도비에스프라자' 제1층 제101호로서, 우리들, 신촌, 영등포당산, 후암동, 강남영동새마을금고에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

#### 2. 기준가치 및 감정평가조건

##### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

##### 나. 감정평가조건

-

#### 3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 않음. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 않음. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

### 4. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 위치확인인 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 기준하였음.

나. 일련번호 가) 구분건물은 기준시점 현재 공실 상태이며, 내부 시설 및 집기들은 대부분 철거 된 상태인 바, 업무진행시 참고바람.

### 5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사원료일을 기준하여 2023년 04월 28일로 함.

나. 실지조사(2023년 04월 28일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 대상물건의 확정

소재지	인천광역시 연수구 송도동 21-2 (인천광역시 연수구 해돋이로172번길 38)							
건물명 및 층·호수	송도 BS프라자 제1층 제101호							
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수(지하/지상)
	대	준주거지역		992		4,961.34		-2/7
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트구조		제1종,2종근린생활시설, 교육연구시설		2020.08.05		동수	세대/호
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급 배수설비	소화설비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타설비
	○	○	○	○	○	○	○	-

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가)	1/101	69.53	66.8451	136.3751	27.268	제2종근린생활시설 (일반음식점)
합 계		69.53	66.8451	136.3751	27.268	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

#### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

##### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	송도동 21-2	1/102	60.25	근린생활시설	담보	2020.08.10	1,170,000,000
						2020.08.05	(약 19,400,000)
②	송도동 21-2	1/103	57.23	근린생활시설	공매	2022.01.12	1,250,000,000
						2020.08.05	(약 21,800,000)
③	송도동 21-26외	1/111	69.44	근린생활시설	담보	2022.01.21	1,450,000,000
						2021.09.17	(약 20,900,000)

##### 2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	송도동 20-20외	1/112	49.92	근린생활시설	2022.09.02	1,136,870,000	등기사항 전부증명서
					2021.03.30	(약 22,800,000)	
㉡	송도동 21-26외	1/114	47.12	근린생활시설	2022.07.11	954,000,000	등기사항 전부증명서
					2021.09.17	(약 20,200,000)	
㉢	송도동 21-38외	1/113	50.4	근린생활시설	2021.11.30	1,050,000,000	등기사항 전부증명서
					2017.11.14	(약 20,800,000)	
㉣	송도동 22-12외	1/102	49.13	근린생활시설	2023.01.09	1,034,691,000	감정평가 정보체계
					-	(약 21,100,000)	



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

#### ■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
근린생활시설(1층)	전유면적당: 21,000,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

#### ■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, [www.infocare.co.kr](http://www.infocare.co.kr))

지역통계	인천			연수구			송도동		
구분	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
상가/근린상가	69.08	72.18	108	77.96	86.58	9	85.94	87.74	2

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	송도동 21-26외	1/114	47.12	제1종근린생활시설(소매점)	2022.07.11	954,000,000	등기사항 전부증명서
					2021.09.17	(약 20,200,000)	

위 치 도





## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

### 다. 시점수정

#### ■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(근린생활시설)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '상업용 부동산 지역별 자본수익률 표(인천, 집합상가)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

#### 1) 자본수익률 산정 (2022.07.11~2023.04.28)

##### 가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률 (단위:%)
2022	3	0.44
2022	4	-0.32
2023	1	-0.5
2023	2	-

##### 나) 산정

$$(1+0.0044*82/92)*(1-0.0032)*(1-0.0050)*(1-0.0050*28/90) \approx 0.99416$$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2023년 1분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

#### 2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.99416).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 가치형성요인비교

#### ■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.05	고객 유동성과의 적합성 및 대중교통의 편의성 등에서 우세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.050	-

### 마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가)	20,200,000	1.000	0.99416	1.050	21,086,134



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	1/101	69.53	27.268	21,086,134	1,466,118,897	1,470,000,000
합 계		69.53	27.268	-	-	1,470,000,000

## 2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1 가	인천광역시 연수구 송도동 [도로명주소] 인천광역시 연수구 해돋이로 172번길38	21-2 송도 비에스 프라자	제1종,2종 근린생활시설 ,교육연구 시설	철근콘크리트구조 평지붕 7층				
				지2층	787.14			
				지1층	782.5			
				1층	486.62			
				2층	484.18			
				3층	484.18			
				4층	484.18			
				5층	484.18			
				6층	484.18			
				7층	484.18			
				옥탑1층	61.83			
	동 소	21-2	대	준주거지역	992			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제1층 제101호	69.53	69.53	1,470,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	27.268			
				992x	-----	27.268		
					992			
	합 계		이	하	여	백	배분내역 토 지 : 441,000,000 건 물 : 1,029,000,000	
							₩1,470,000,000	



## 구분건물 감정평가요항표

### 대상물건 전경



위치 및 주위환경	대상물건은 인천광역시 연수구 송도동 소재 '인천신정초등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.
교통 상황	대상물건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.
토지의 형상 및 이용상태	인접토지와 등고평탄한 정방형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.
도로 상태	대상토지 북서측으로 노폭 약 18미터의 포장도로에 접함.
건물의 구조 및 이용상태	<p>■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 평지붕 7층건내 제1층 제101호로서, 외벽 : 석재 및 타일붙임 마감 등, 내벽 : 몰탈위 페인팅 및 내부 인테리어 마감 등, 창호 : 강화유리 및 PVC창호 등임.</p> <p>■ 이용상태 일련번호 가) : 근린생활시설로 이용중임.</p>

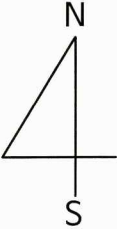


## 구분건물 감정평가요항표

위생 및 냉난방설비 등	냉난방설비, 통상의 위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 승강기설비, 화재탐지 및 소화전설비 등이 되어있음.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 준주거지역, 제1종지구단위계획구역(2008-12-08)(어민생활대책단지), 소로1류(폭 10m~12m)(소1-14호선)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 경제자유구역(경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법), 상대보호구역(2016-11-28)(교육환경 보호에 관한 법률), 성장관리권역(수도권정비계획법), 중점경관관리구역(2017-12-11).</li> </ul>
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 임대관계 현황 공실상태임.</li> <li>■ 기타 -</li> </ul>



광역위치도



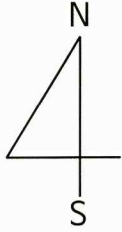
소재지

인천광역시 연수구 송도동 21-2  
송도비에스프라자 제1층 제101호



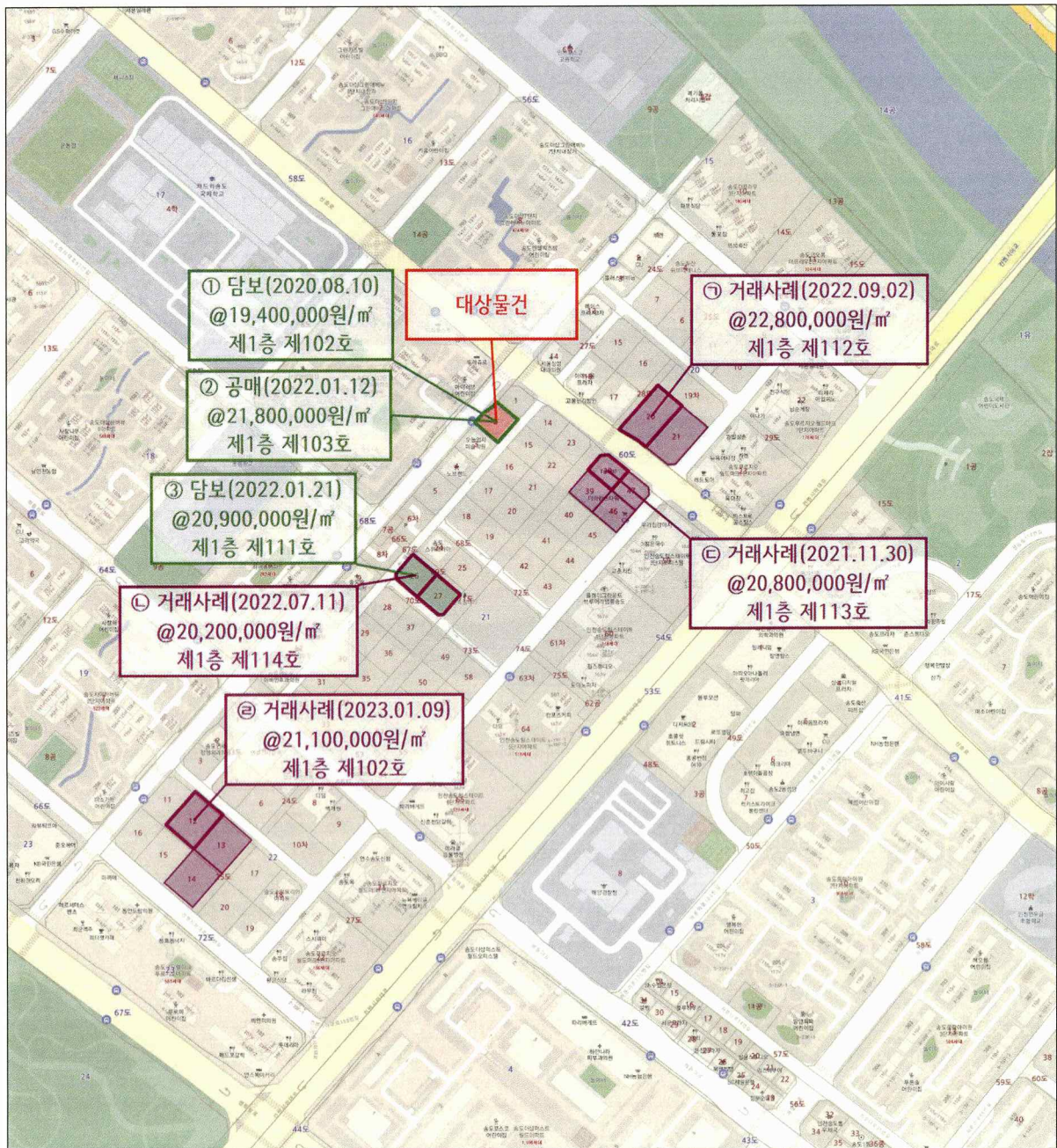


## 상세위치도



소재지

인천광역시 연수구 송도동 21-2  
송도비에스프라자 제1층 제101호

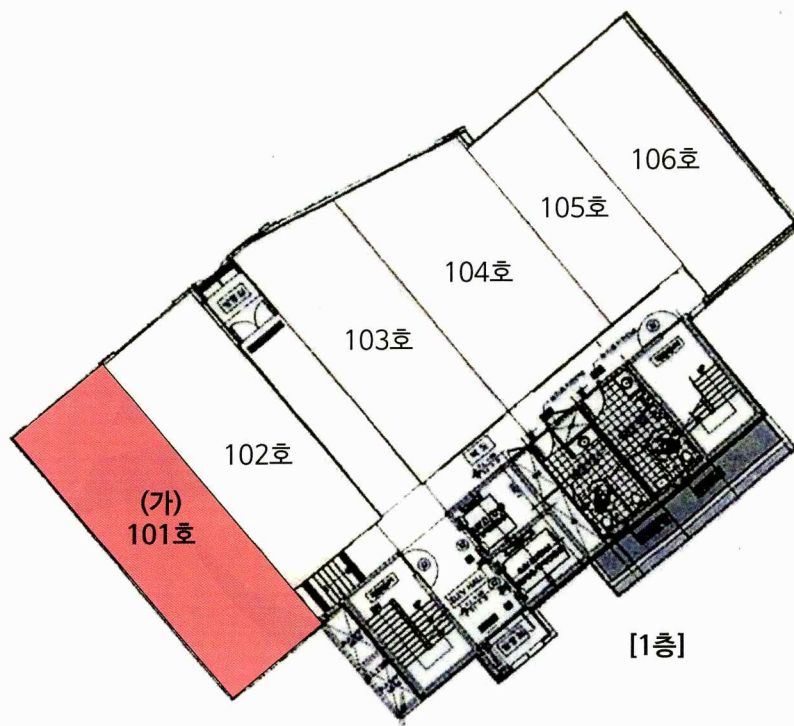




## 건물이용상황 및 임대상황

축척없음

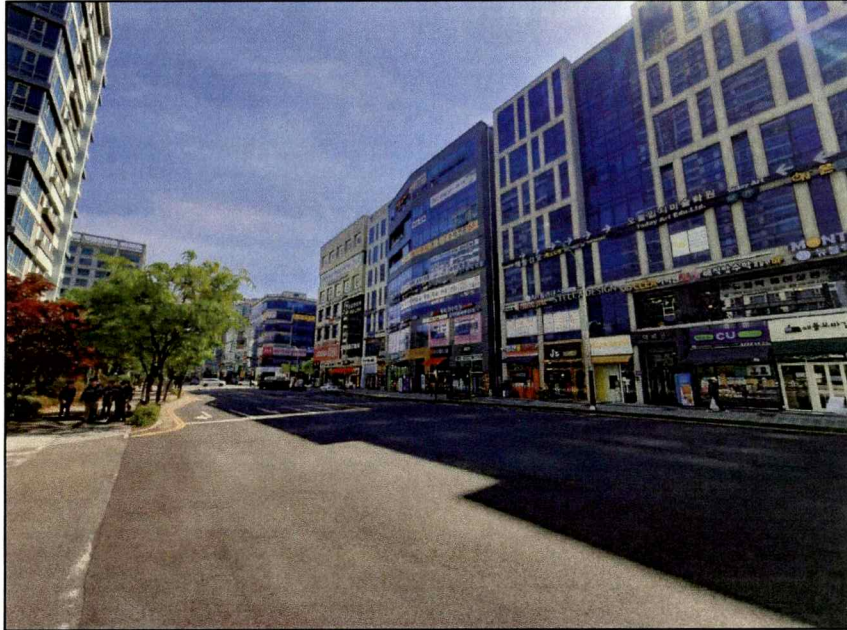
### 〈 호 별 배 치 도 〉



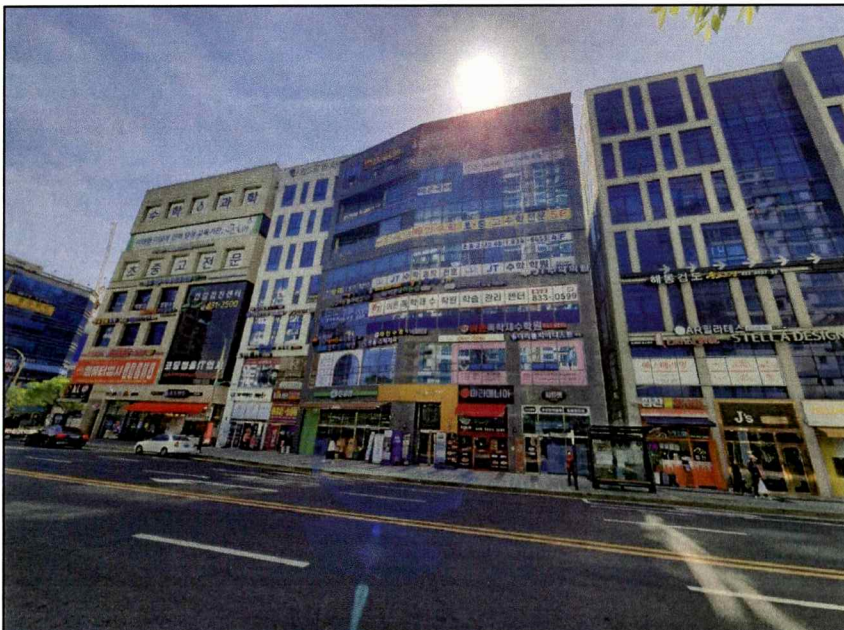
일련번호 (가) 송도비에스프라자 제1층 제101호

※ 일련번호(가) 현황 공실상태임.

## 사 진 용 지



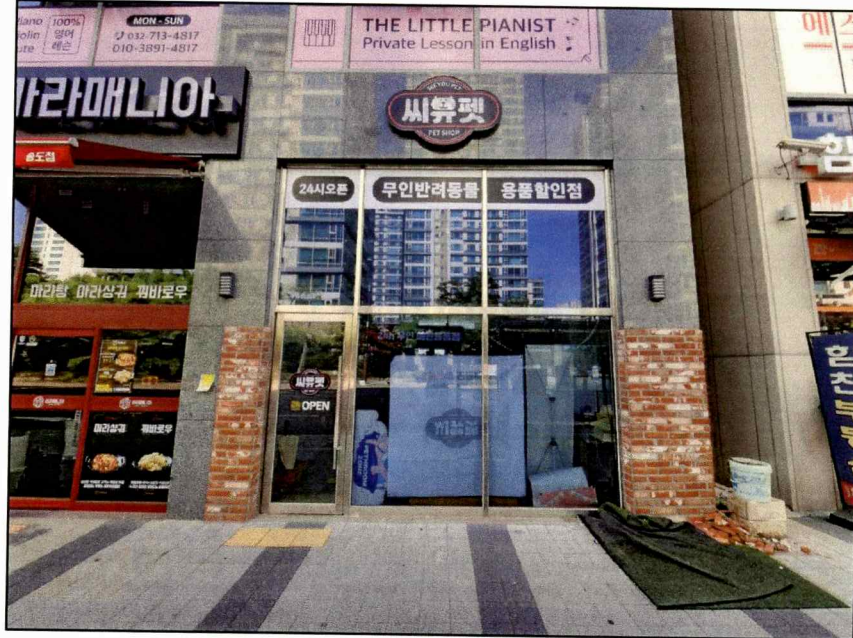
[ 대상물건 주위환경 ]



[ 대상물건 전경 ]



## 사 진 용 지



[대상물건 입구]



[대상물건 내부]





## (주) 삼창감정평가법인

수 신 : 우리들,신촌,영등포당산,후암동,강남영동새마을금고이사장

(경 유)

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2023. 04. 27자로 귀하께서 의뢰하신 『인천광역시 연수구 송도동 21-2 인천광역시 연수구 송도동 21-2 송도비에스프라자 제1층 제101호 소재 구분건물』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail

(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙	임 :	1. 감 정 평 가 서	1 부
		2. 수 수 료 청 구 서	1 부    끝.

(주) 삼창감정평가법인  
경 기 지 사 장

시 행    삼창 제 G20235-04029 호 (2023. 04. 28)

우)13426 경기도 성남시 중원구 도촌로 8번길11 3층301호(도촌동,씨앤씨프라자)    전화 (031)709-7100 FAX (031)709-172

(세금계산서) 전화(031)709-7100 FAX (031)709-1727 E-mail : samchang4@bill36524.com <http://www.isamchang.com>



## 수 수 료 청 구 서

우리들새마을금고이사장 귀하

삼창 제 G20235-04029 호

금일백사십구만삼천팔백원정

₩1,493,800

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2023.04.27

건명 : 인천광역시 연수구 송도동 21-2 송도비에스프라자 제1층 제101호 소재 구분건물

### 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	1,256,800	
나. 여 비	86,000	956,000+(470,000,000x8/10,000x0.8) ≈1,256,800
물건조사비		【공부발급비】 토지이용계획확인서:1,000원
공부발급비	11,900	건축물대장:200원
기 타 실 비	4,000	등기사항전부증명서:700원
특별용역비		여비:10,000원
소 계	101,900	사진 2장×2,000원
공 급 가 액	1,358,000	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	135,800	
합 계	1,493,800	
기납부 착수금		
정 산 청 구 액	1,493,800	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송 금 처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "G20235-04029호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 1298512634

서초중앙새마을금고

9002-1886-6822-0 (주)삼창감정평가법인 경기지사

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인  
경기지사장



# 등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 집합건물 -

고유번호 1201-2020-027008



[집합건물] 인천광역시 연수구 송도동 21-2 송도비에스프라자 제1층 제101호

## 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년8월26일	인천광역시 연수구 송도동 21-2 송도비에스프라자 [도로명주소] 인천광역시 연수구 해돋이로172번길 38	철근콘크리트구조 평지붕 7층 제1층, 2층 근린생활시설, 교육연구시설 지2층 787.14㎡ 지1층 782.5㎡ 1층 486.62㎡ 2층 484.18㎡ 3층 484.18㎡ 4층 484.18㎡ 5층 484.18㎡ 6층 484.18㎡ 7층 484.18㎡ 옥탑1층 61.83㎡	

## ( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 연수구 송도동 21-2	대	992㎡	2020년8월26일 등기

## 【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년8월26일	제1층 제101호	철근콘크리트구조 69.53㎡	



[집합건물] 인천광역시 연수구 송도동 21-2 송도비에스프라자 제1층 제101호

( 대지권의 표시 )			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	992분의 27.268	2020년8월5일 대지권 2020년8월26일 등기
2			<del>별도등기 있음</del> <del>1도지(갑구 30번 신탁 등기)</del> <del>2020년8월26일 등기</del>
3			2번별도등기말소 2020년9월1일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
3	소유권이전	2020년9월1일 제394563호	2020년9월1일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동,아셈타워)
	신탁			신탁원부 제2020-32367호

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )	
기록사항 없음	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 인천지방법원 등기국

\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2023년04월28일 12시32분48초

2/2

## 주요 등기사항 요약 (참고용)

### [ 주 의 사 항 ]

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

고유번호 1201-2020-027008

[집합건물] 인천광역시 연수구 송도동 21-2 송도비에스프라자 제1층 제101호

#### 1. 소유지분현황 ( 갑 구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
대한토지신탁주식회사 (수탁자)	110111-1492513	단독소유	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동,아셈타워)	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.

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	2818510600-3-00210002		명칭	승도 BS프라자	호수기(구수)세대수 30호/0기/0세대
------	-----------------------	--	----	----------	--------------------------

대지위치	인천광역시 연수구 송도동		지번	21-2	도로명주소	인천광역시 연수구 해돋이로172번길 38 (송도동) 외 1		
※대지면적	992㎡	연면적	4,961.34㎡	※지역	※지구	※구역	제1종지구단위계획구역	
건축면적	495.4㎡	용적률 산정용 연면적	3,391.7㎡	주구조	철근콘크리트구조		층수	지하: 2층, 지상: 7층
※건폐율	49.94%	※용적률	341.91%	높이	지붕	평지붕	부속건축물	동 ㎡
※조경면적	154.07㎡	※공개공지/공간면적	㎡	※건축선 후퇴면적	193.66㎡	※건축선 후퇴거리	3m	

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주	지2	철근콘크리트구조	주차장,설비공간	787.14	주	3층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(의원)	484.18
주	지1	철근콘크리트구조	주차장,설비공간	782.5	주	4층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(의원)	484.18
주	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	486.62	주	5층	철근콘크리트구조	교육연구시설(학원)	484.18
주	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점, 학원)	484.18	주	6층	철근콘크리트구조	교육연구시설(학원)	484.18

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 4월 28일

인천광역시 연수구청장

직인

담당자:  
전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/㎡]





■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

고유번호

2818510600-3-00210002

명칭

송도 BS프라자

호수기구수/세대수

30호/0기/0세대

대지위치 인천광역시 연수구 송도동

지번

21-2 도로명주소

인천광역시 연수구 해돋이로172번길 38 (송도동) 외 1

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장						승강기			하기일
건축주	권준명 (주)무궁화신탁	서울특별시·주택건설사업등록업자0049	구분	옥내	옥외	인근	면적	승용			착공일	
설계자	(주)디오에스건축사사무소	최종식						2	대	비상용		대
공사감리자	(주)디오에스건축사사무소	최종식	인천광역시·건축사사무소411	36 대	대	대	※ 하수처리시설	사용승인일			2020.8.5.	
공사시공자 (현장관리인)	정원석 (주)정석종합건설	건축 10-2264	인천광역시·건축사사무소411	36 대	대	대		관련 주소				
※제로에너지건축물 인증			※에너지성능지표(EPI) 점수			※녹색건축 인증			※지능형건축물 인증			지번
등급			69.54 점			등급			등급			
에너지자립률	0 %	1차에너지소요량 (또는 에너지절감률)	0 kWh/m <sup>2</sup> (%)	※에너지소비총량			인증점수	점				
유효기간: . . . ~ . . .	유효기간: . . . ~ . . .		0 kWh/m <sup>2</sup>			유효기간: . . . ~ . . .			유효기간: . . . ~ . . .			
내진설계 적용 여부			내진능력		특수구조 건축물		특수구조 건축물 유형			해돋이로172번길, 38		
지하수위	G.L	-5.0 m	기초형식		파일기초		설계지내력(지내력기준인 경우)			동적해석법		
변동사항												
변동일			변동내용 및 원인				변동일			변동내용 및 원인		
2020.8.5.			도시건축과-11368(2020.8.5.)호에 의거 사용승인에 따른 건축물대장발생				2020.10.20.			도시건축과-16119(2020.10.20.)호에 의거 604호 용도변경신고처리[교육연구시설(학원) 54.99㎡ → 제2종근린생활시설(교습소) 54.99㎡]		
2020.10.19.			도시건축과-15641(2020.10.19.)호에 따른 401호 표시변경처리[제1종근린생활시설(학원) 117.39㎡ → 제2종근린생활시설(학원) 117.39㎡]				2020.10.23.			도시건축과-16565(2020.10.23.)호에 따른 603호 용도변경신고처리[교육연구시설(학원) 100.85㎡ → 제2종근린		
그 밖의 기재사항												

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

본







■건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2서식] <신설 2017. 1. 20>

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2818510600-3-00210002		명칭	송도 BS프라자	호수/기구수/세대수	30호/07기구/0세대
대지위치	인천광역시 연수구 송도동	지번	21-2	도로명주소	인천광역시 연수구 해돋이로172번길 38 (송도동) 외 1	

변동사항		변동일	변동내용 및 원인
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2020. 11. 24.	생활시설(체력단련장) 100.85㎡] 도시건축과-18218(2020. 11. 24.)호에 따른 303호, 304호 표시변경처리[303호: 제1종근린생활시설(의원) 100.85㎡ → 제2종근린생활시설(학원) 100.85㎡, 304호: 제1종근린생활시설(의원) 54.99㎡ → 제2종근린생활시설(학원) 54.99㎡] 도시건축과-19542(2020. 12. 17.)호에 따른 301, 302호 표시변경처리[301호: 제1종근린생활시설(의원) 117.39㎡ → 제2종근린생활시설(학원) 117.39㎡, 302호: 제1종근린생활시설(의원) 91.13㎡ → 제2종근린생활시설(학원) 91.13㎡] 402호 표시변경처리[제1종근린생활시설(의원) 178.7409㎡ → 제2종근린생활시설(학원) 178.7409㎡] 504호 용도변경[교육연구시설(학원) 107.86㎡ → 제2종근린생활시설(교습소) 107.86㎡] 도시건축과-8247(2022. 5. 6.)호에 따른 403호 표시변경처리[제1종근린생활시설(의원) 144.3599㎡, →제2종근린생활시설(학원) 144.3599㎡] 도시건축과-22327(2022. 12. 15.)호에 따른 203호 표시변경처리[제2종근린생활시설(일반음식점) 144.3599㎡, →제2종근린생활시설(학원) 144.3599㎡] 도시건축과-23198(2022. 12. 29.)호에 따른 201호 표시변경처리[제2종근린생활시설(일반음식점) 168.0357㎡, →제2종근린생활시설(학원) 168.0357㎡] 도시건축과-404(2023. 1. 6.)호에 따른 704호 표시변경처리[제2종근린생활시설(일반음식점) 78.7144㎡, →제2종근린생활시설(교습소) 78.7144㎡]	2023. 2. 9.	도시건축과-2684(2023. 2. 9.)호에 따른 702호 표시변경처리[제2종근린생활시설(일반음식점) 130.4463㎡, →제2종근린생활시설(학원) 130.4463㎡] 도시건축과-2684(2023. 2. 9.)호에 따른 703호 표시변경처리[제2종근린생활시설(일반음식점) 144.3599㎡, →제2종근린생활시설(학원) 144.3599㎡] 도시건축과-2899(2023. 2. 13.)호에 따른 303호 표시변경처리[제2종근린생활시설(일반음식점) 151.804㎡, →제1종근린생활시설(의원) 151.804㎡]  - 이하여백 -
2020. 12. 17.		2023. 2. 13.	
2021. 4. 27.			
2021. 12. 30.			
2022. 5. 6.			
2022. 12. 15.			
2022. 12. 29.			
2023. 1. 6.			

297mm×210mm[백상지(80 g/㎡)]





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

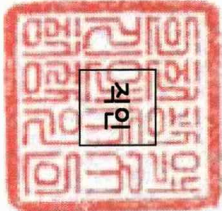
집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호				2818510600-3-00210002				명칭		송도 BS프라자		호명칭		101	
대지위치				인천광역시 연수구 송도동				지번		21-2		도로명주소		인천광역시 연수구 해돋이로172번길 38 (송도동)	
전유부분								소유자 현황							
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자						
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)				변동원인						
주	101	철근콘크리트구조	제2중근생활시설(일반음식점)	69.53	대한토지신탁주식회사 110111-1*****		서울특별시 강남구 영동대로 517, 26 층, 33층(삼정동, 아셈타워)		2021.7.23. 등기명의인표시변경						
공용부분								- 이하여백 -							
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.										
주	101	철근콘크리트구조	지하주차장	36.8475											
주	101	철근콘크리트구조	계단실,홀동	23.6991											

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 연수구청장



담당자:  
전 화:

발급일자: 2023년 4월 28일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297 mm×210mm [백상지 (80/㎡)]









문서확인번호: 1682-6527-8660-4743

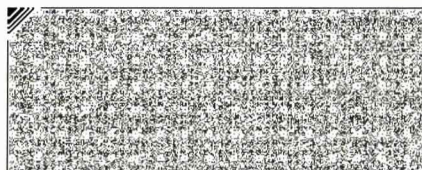


발급번호 : 202328185001215985

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 04/ 28

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	차재철	주소	경기도 성남시 중원구 도촌로8번길 11,		
			전화번호			
신청토지	소재지			지 번	지 목	면적(㎡)
	인천광역시 연수구 송도동			21-2	대	992.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역, 제1종지구단위계획구역(2008-12-08)(어민생활대책단지), 소로1류(폭 10m~12m)(소1-14호선)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>,상대보호구역(2016-11-28)<교육환경 보호에 관한 법률>,성장관리권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역(2017-12-11) [이하공란]				
확인도면						<b>범례</b> <input type="checkbox"/> 경제자유구역 <input type="checkbox"/> 중점경관관리구역 <input type="checkbox"/> 제3종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 준주거지역 <input type="checkbox"/> 제1종지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 성장관리권역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 대로3류(폭 25m~30m) <input type="checkbox"/> 중로1류(폭 20m~25m) <input type="checkbox"/> 중로2류(폭 15m~20m) <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10m~12m) <input type="checkbox"/> 법정동
						축척 1/1200 수입증지 붙이는곳
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>2023/ 04/ 28</p> <p>인 천 광 역 시 연 수 구 청</p>						<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>수 수 료</b>  <b>전 자 결 제</b>  <b>민 원</b> </div>



◆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.

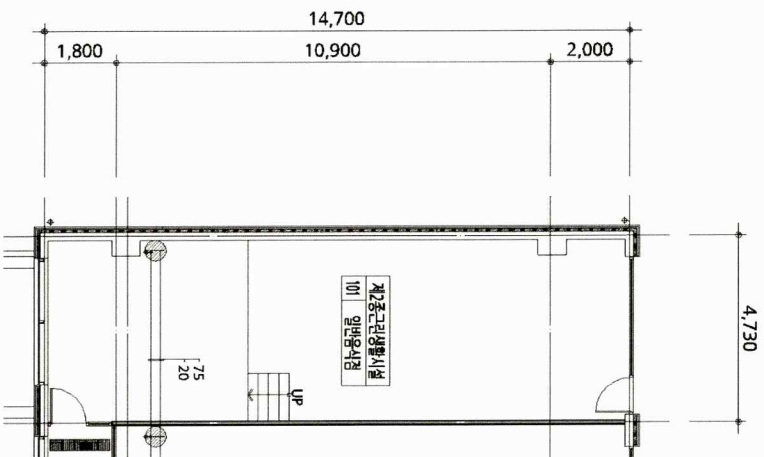




# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2818510600-3-00210002			명칭	송도 BS포라자	호명칭	101
대지위치	인천광역시 연수구 송도동	지번	21-2	도로명주소	인천광역시 연수구 해돋이로172번길 38(송도동)		
건축물현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 200	도면 작성자	최중식(주)디오에스건축사사무소	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	------------------	-----------

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

