

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 02-598-9500, FAX: 02-598-9600)

문서번호 : 중앙 012024-0117-009

수 신 : 신영부동산신탁(주) 대표이사

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.01.17 자 귀 제 『

--

』호로

의뢰하신 『

인천광역시 서구 청라동 164-1 청라엑슬루타워 제101동 제13층 제1302호

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

가. 평가보수

청구내역

과 목	금 액	비 고
평가수수료	379,520	평가수수료 할인적용 $200,000 + (204,000,000 \times 11 / 10,000 \times 0.8)$ $\approx 379,520$
실		
여비교통비	100,400	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	1,000	
기타실비	4,000	
비		
특별용역비	10,000	
소 계	125,400	
공 급 가 액	504,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	50,400	
합 계	554,400	
기납부 착수금	—	
정산청구액	554,400	

붙 임 : 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 220-86-15377 』

중소기업은행 216-043003-04-014 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0117009" 로 해주시면 감사하겠습니다.

대 표 이 사

수수료산정내역서

수 신: 신영부동산신탁(주) 대표이사

평가서번호: 012024-0117-009

정산청구액: **오십오만사천사백원정 (₩554,400.-)**

평가배분액	0.8배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
	₩254,000,000		-		₩254,000,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000	200,000		200,000	
	5천만원초과 5억원까지	204,000,000	1만분의11	x0.8	179,520	
	5억원초과 10억원까지					
	10억원초과 50억원까지					
	50억원초과 100억원까지					
	100억원초과 500억원까지					
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과 3000억원까지					
	3000억원초과 6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
	1조원 초과분					
합 계					379,520	
평가수수료	0.8배	$200,000 + (204,000,000 \times 11 / 10,000 \times 0.8)$ $\approx 379,520$			379,520	
	1.5배				-	
	기 타				-	
	소 계				379,520	
실비	여비교통비	인천광역시			100,400	
	토지조사비				-	
	물건조사비	1동 x 10,000원			10,000	
	공부발급비	등기사항전부증명서 1부 x 1,000원			1,000	
	기 타 실비	사진 4컷 x 1,000원			4,000	
	특별용역비	전입세대열람			10,000	
	소 계				125,400	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)			₩504,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1			50,400		
기납부 착수금						
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금			₩554,400		

대 표 이 사

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 신영부동산신탁(주) 대표이사

건명: 인천광역시 서구 청라동 164-1
(중봉대로586번길 22)
청라엑셀루타워 제101동 제13층 제1302호

평가서번호: 중 앙 012024-0117-009

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.

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
서울특별시 서초구 서초중앙로 63 2F
(서초동, 리더스빌딩)
본사: T) 02-598-9500 F) 598-9600
e-mail: jungang1@kapaland.co.kr
home-page: <http://www.jaa.co.kr>

사진용지



본건 소재 건물전경(남측촬영)



본건 소재 건물전경(남서측촬영)

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 유지환

유지환



(주)중앙감정평가법인 대표이사

신상윤



감정평가액	이억오천사백만원정 (₩254,000,000.-)					
의뢰인	신영부동산신탁(주) 대표이사		감정평가목적	공매		
제출처	신영부동산신탁(주)		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	소유자: 한중자원(주) 수탁자: 신영부동산신탁(주)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.01.23	2024.01.23	2024.01.24	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	254,000,000
			이	하	여	백
	합계					₩254,000,000

심사
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자: 감정평가사 이상구

이상구



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 서구 청라동 소재 '초은중학교' 북서측 인근에 위치하는 청라엑셀루타워 제101동 제13층 제1302호(업무시설(오피스텔))로서, 신영부동산신탁(주)의 구매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 01월 23일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 01월 23일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 오피스텔로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 폐문부재 등의 사유로 내부구조 및 이용상황 등의 확인이 불가능하여 집합건축물대장상에 등재되어 있는 건축물현황도를 기준하여 표준적인 이용상황 등을 바탕으로 작성하였으니 공매 진행시 참고하시기 바람.

나. 본건 주소지로 전입된 세대는 없는 것으로 조사되었음.(후첨 “전입세대확인서” 참조)

다. 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

라. 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 대상물건의 평가액을 토지와 건물로 배분(‘토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)’ 참조)하여 표기하였으니 업무에 참고하시기 바람.

마. 본 건물의 명칭은 등기사항전부증명서상 청라풍림엑슬루타워로 등재되어 있으나 집합건축물대장상 2021.05.04자에 ‘청라엑슬루타워’로 명칭 변경되어 집합건축물대장을 기준으로 건물명칭을 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

바. 본 감정서는 공매 목적의 평가로서, 금융기관의 담보 제공 등 본 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	인천광역시 서구 청라동 164-1 [도로명주소] 인천광역시 서구 중봉대로586번길 22		
건물명	청라엑셀루타워		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수(지하/지상)	-/47(101동)
주용도	공동주택, 업무시설, 판매시설 (101동: 업무시설(오피스텔))	단지규모	5개동 536호/616세대 (101동: 380호)
사용승인일	2011.11.25	대지면적(㎡)	47,328.52
연면적(㎡)	203,182.9 (101동: 45,266.68)	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	101/13/1302	업무시설 (오피스텔)	70.54	62.43	132.97	30.29	53
합계	-	-	70.54	62.43	132.97	30.29	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입 지 조 건	위 치	본건은 인천광역시 서구 청라동 소재 '초은중학교' 북서측 인근에 위치함.
	교통상황	본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.
	주위환경	본건 주위는 주상복합건물, 아파트, 오피스텔 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 인근에 학교, 관공서, 병원, 마트 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.
토 지 상 황	형상, 지세	인접 도로와 등고 평탄한 세로장방형의 토지임.
	접면도로 상태	본건 소재 토지 서측으로 폭 약 50미터, 남측으로 폭 약 35미터, 동측 및 북측으로 각각 폭 약 20미터 내외의 포장도로에 접함.
	토지이용계획 사항 등	준주거지역(2012-12-24), 지구단위계획구역(2022-01-03), 중로1류(폭 20m~25m) (접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구 조례 제 1749호)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 경제자유구역(2022-01-03)〈경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법〉, 상대보호구역(2015-03-31)(인천서부교육지원청)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 성장관리권역〈수도권정비계획법〉.
건 물 상 황	구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상47층 건물로서, 외벽 : 제치장콘크리트위 페인트, 일부 외장 석재 마감 등 내벽 : (벽지, 타일 붙임 등) 바닥 : (마루바닥깔기, 타일 붙임 등) 창호 : 샷시 창호 등
	이용상황	오피스텔로 이용중임.(후첨 “건물개황도” 참조)
	냉난방설비	열병합발전에 의한 난방 설비가 되어 있음.
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.
기 타	공부와의 차이	없음.
	기 타	없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
①	매매	청라동 164-1 청라엑셀루타워 101/28/2805	89.04	38.24	350,000,000	3,931,000	2023.11.24
							2011.11.25
②	매매	청라동 164-1 청라엑셀루타워 101/27/2702	70.54	30.29	285,000,000	4,040,000	2022.08.30
							2011.11.25
③	매매	청라동 164-1 청라엑셀루타워 101/11/1106	70.54	30.29	270,000,000	3,828,000	2022.04.16
							2011.11.25

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
①	법원 경매	청라동 164-1 청라엑셀루타워 101/40/4008	70.14	303,000,000	4,320,000	2023.07.07
						2011.11.25
②	담보	청라동 164-1 청라엑셀루타워 101/38/3805	89.04	380,000,000	4,268,000	2023.05.30
						2011.11.25
③	법원 경매	청라동 164-1 청라엑셀루타워 101/15/1504	70.14	279,000,000	3,978,000	2023.02.22
						2011.11.25
④	법원 경매	청라동 164-1 청라엑셀루타워 101/28/2802	70.54	310,000,000	4,395,000	2022.09.16
						2011.11.25

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가격수준(전유면적 기준 단가)	비고
인근 유사 오피스텔	3,500,000 ~ 4,500,000원/㎡	층별, 위치 등에 따라

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	인천 서구 2023년 01월 ~ 2023년 12월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔	2,937,000,000	2,117,828,090	72.1	50	11	22
오피스텔(주거)	5,242,000,000	3,645,099,699	69.5	99	18	18.2

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례③>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례③ 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “오피스텔 매매가격지수(인천 (오피스텔))”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2023.12)	98.22
사례의 매매시점 매매가격지수(2022.3)	104.29
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$98.22/104.29 \approx 0.94180$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가)/거래사례③

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	1.00	대체로 유사함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	장래의 동향 등을 감안함.
가치형성요인 비교치		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기 호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
가	3,828,000	1.00	0.94180	1.000	3,605,210	70.54	254,311,513	254,000,000
합계		-	-	-	-	-	254,311,513	254,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	동/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제101동 제13층 제1302호	70.54	254,000,000	3,601,000
합 계			254,000,000	-

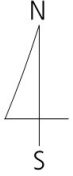
2. 결정의견

본건은 구분건물(오피스텔)로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

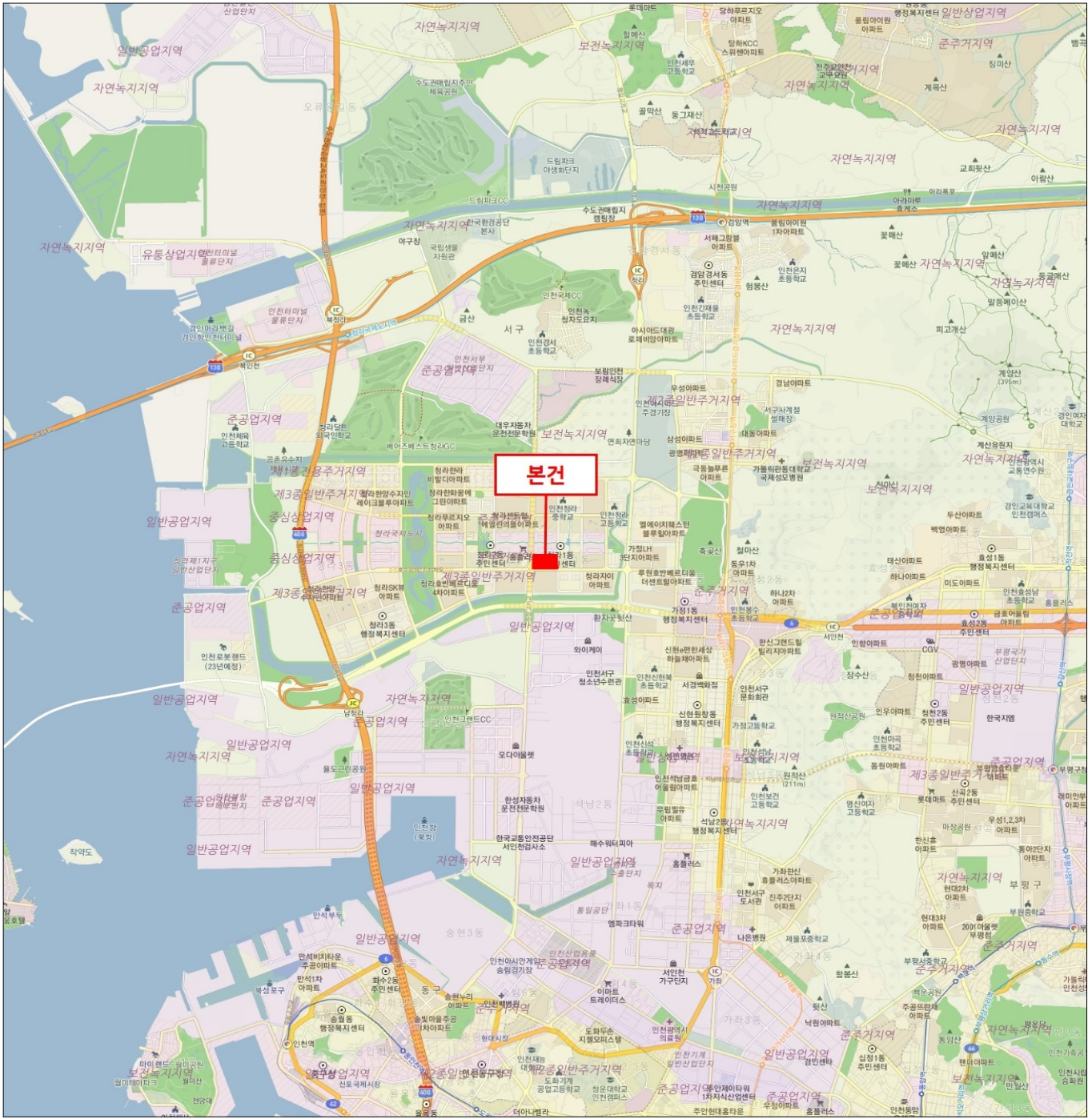
(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
1 가	인천광역시 서구 청라동 [도로명] 인천광역시 서구 중봉대로 586번길 22	164-1 청라풍림 엑슬루타워 제101동	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 47층				집합건축물 대장상 '청라엑슬루 타워'로 명칭 변경됨.
				1층	5,719.55			
				2층	353.91			
				3층~46층(각)	870.93			
				47층	872.3			
	"	164-1	대	준주거지역	47,328.5			
				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1302호	70.54	70.54	254,000,000	공용면적 :62.43㎡ <배분가격> 건물: 177,800,000 토지: 76,200,000
				1 소유권대지권	30.29	30.29		
					47,328.5x-----			
					47,328.5			
	합 계					₩254,000,000	- 이 하 여 백 -	

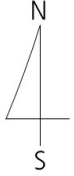
광역위치도



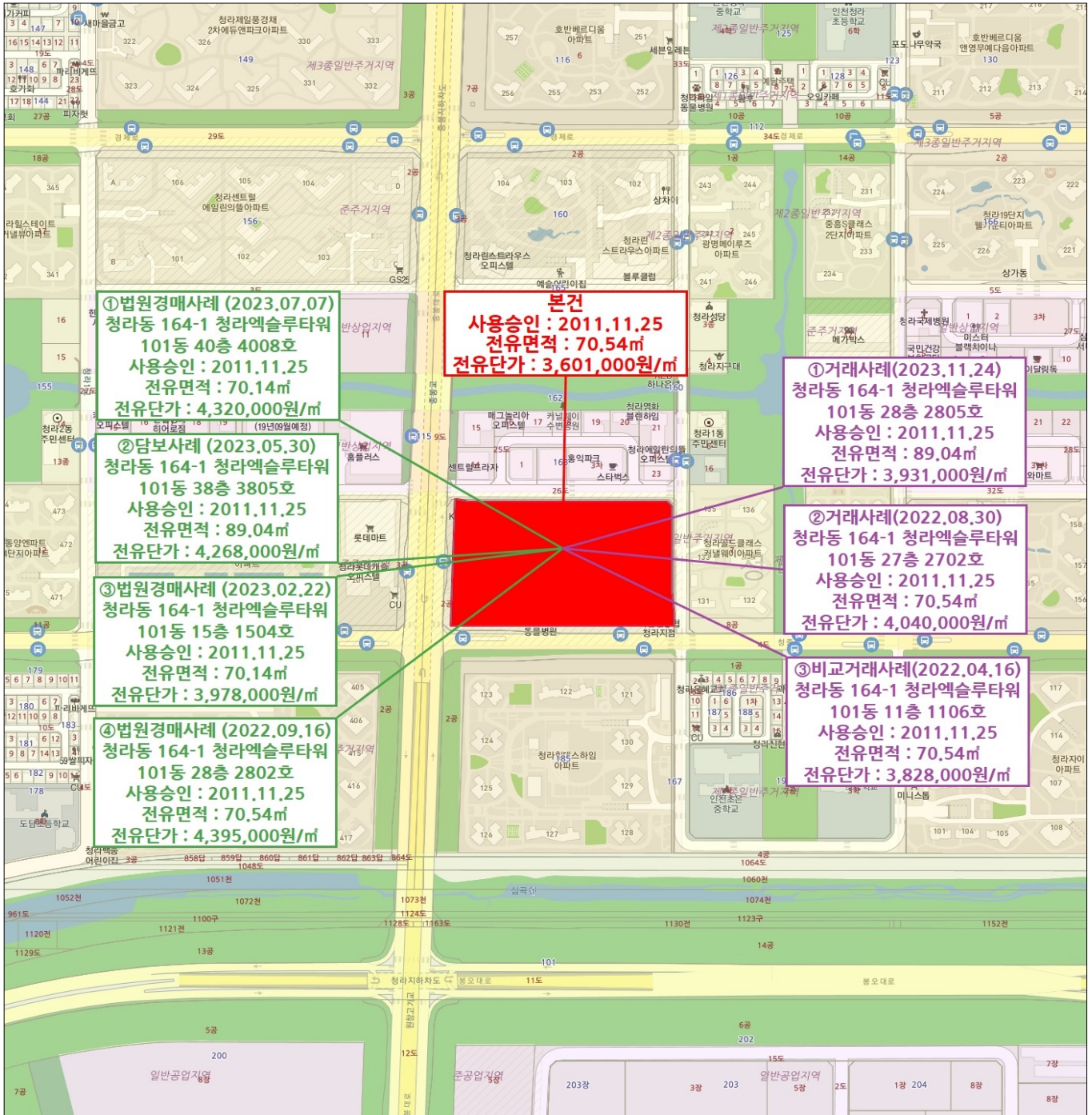
소재지	인천광역시 서구 청라동 164-1(중봉대로586번길 22) 청라엑셀루타워 제101동 제13층 제1302호
-----	---



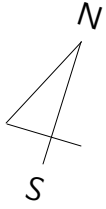
상세위치도



소재지 인천광역시 서구 청라동 164-1(중봉대로586번길 22) 청라엑셀루타워 제101동 제13층 제1302호

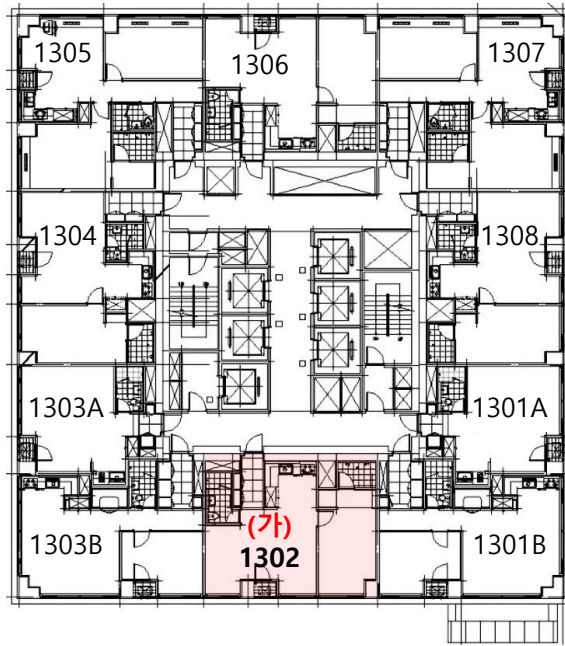


건물개황도

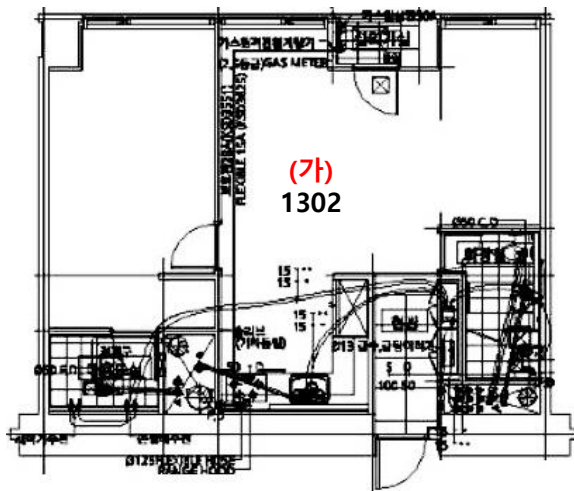


제13층 호별배치도

NO SCALE



내부구조도



사진용지



본건 소재 건물전경(북서측촬영)



출입구 전경

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2024년 1월 19일 10:13:23
------	------	-----------------------

말소자 또는 거주불명 등록된 사람의 표기 여부	표기됨 <input checked="" type="checkbox"/> / 표기되지 않음 <input type="checkbox"/>
---------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	인천광역시 서구 중봉대로586번길 22, 101동 1302호 (청라동)
	지번 주소	인천광역시 서구 청라동 164-1 101동 1302호

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.

2024년 1월 19일

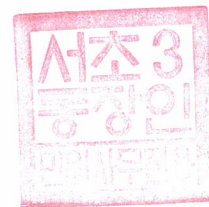
서울특별시 서초구 서초3동장

담당자 의견

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.

서울특별시 서초구 서초3동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1249-2012-000138

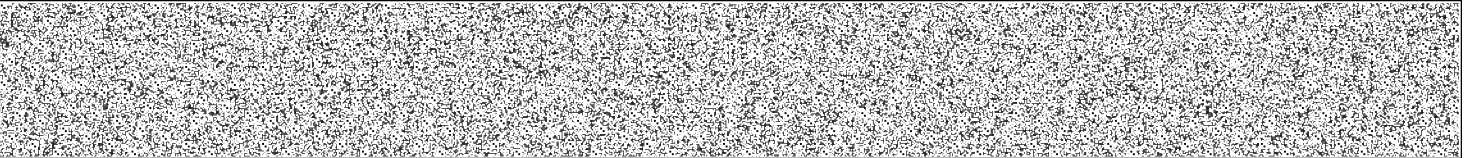


[집합건물] 인천광역시 서구 청라동 164-1 청라풍림엑슬루타워 제101동 제13층 제1302호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2012년1월6일	인천광역시 서구 연희동 801-1 청라풍림엑슬루타워 제101동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 47층 업무시설(오피스텔) 1층 5719.55㎡ 2층 353.91㎡ 3층 870.93㎡ 4층 870.93㎡ 5층 870.93㎡ 6층 870.93㎡ 7층 870.93㎡ 8층 870.93㎡ 9층 870.93㎡ 10층 870.93㎡ 11층 870.93㎡ 12층 870.93㎡ 13층 870.93㎡ 14층 870.93㎡ 15층 870.93㎡ 16층 870.93㎡ 17층 870.93㎡ 18층 870.93㎡ 19층 870.93㎡ 20층 870.93㎡ 21층 870.93㎡ 22층 870.93㎡ 23층 870.93㎡ 24층 870.93㎡ 25층 870.93㎡ 26층 870.93㎡ 27층 870.93㎡ 28층 870.93㎡ 29층 870.93㎡ 30층 870.93㎡ 31층 870.93㎡	

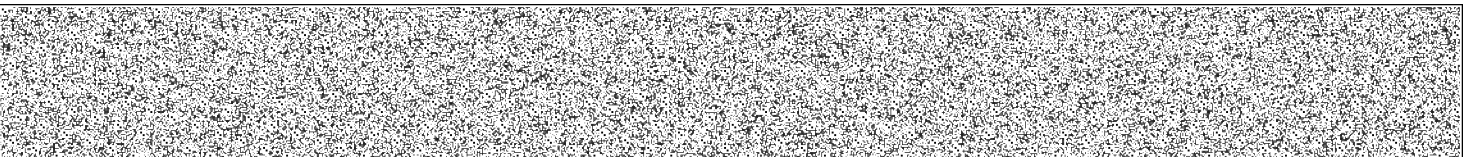
[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 124202120092040110101201710JW0001331K1213829791112 발급확인번호 AAMQ-MCTJ-1386 발행일 2024/01/17

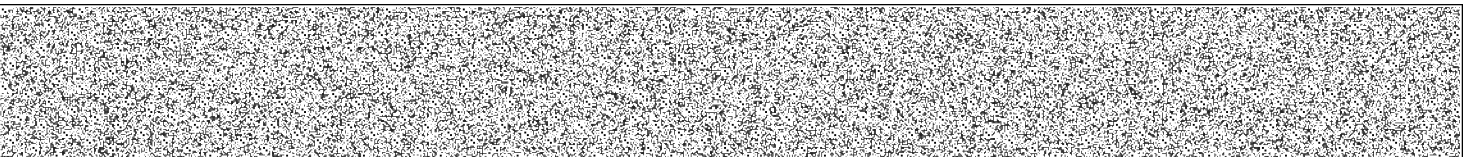
[집합건물] 인천광역시 서구 청라동 164-1 청라풍림엑슬루타워 제101동 제13층 제1302호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			32층 870.93㎡ 33층 870.93㎡ 34층 870.93㎡ 35층 870.93㎡ 36층 870.93㎡ 37층 870.93㎡ 38층 870.93㎡ 39층 870.93㎡ 40층 870.93㎡ 41층 870.93㎡ 42층 870.93㎡ 43층 870.93㎡ 44층 870.93㎡ 45층 870.93㎡ 46층 870.93㎡ 47층 872.3㎡	
2	2018년7월6일	인천광역시 서구 청라동 164-1 청라풍림엑슬루타워 제101동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 47층 업무시설(오피스텔) 1층 5719.55㎡ 2층 353.91㎡ 3층 870.93㎡ 4층 870.93㎡ 5층 870.93㎡ 6층 870.93㎡ 7층 870.93㎡ 8층 870.93㎡ 9층 870.93㎡ 10층 870.93㎡ 11층 870.93㎡ 12층 870.93㎡ 13층 870.93㎡ 14층 870.93㎡ 15층 870.93㎡ 16층 870.93㎡ 17층 870.93㎡ 18층 870.93㎡ 19층 870.93㎡ 20층 870.93㎡ 21층 870.93㎡ 22층 870.93㎡ 23층 870.93㎡	행정구역및지번변경



[집합건물] 인천광역시 서구 청라동 164-1 청라풍림엑슬루타워 제101동 제13층 제1302호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			24층 870.93㎡ 25층 870.93㎡ 26층 870.93㎡ 27층 870.93㎡ 28층 870.93㎡ 29층 870.93㎡ 30층 870.93㎡ 31층 870.93㎡ 32층 870.93㎡ 33층 870.93㎡ 34층 870.93㎡ 35층 870.93㎡ 36층 870.93㎡ 37층 870.93㎡ 38층 870.93㎡ 39층 870.93㎡ 40층 870.93㎡ 41층 870.93㎡ 42층 870.93㎡ 43층 870.93㎡ 44층 870.93㎡ 45층 870.93㎡ 46층 870.93㎡ 47층 872.3㎡	
3		인천광역시 서구 청라동 164-1 청라풍림엑슬루타워 제101동 [도로명주소] 인천광역시 서구 중봉대로586번길 22	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 47층 업무시설(오피스텔) 1층 5719.55㎡ 2층 353.91㎡ 3층 870.93㎡ 4층 870.93㎡ 5층 870.93㎡ 6층 870.93㎡ 7층 870.93㎡ 8층 870.93㎡ 9층 870.93㎡ 10층 870.93㎡ 11층 870.93㎡ 12층 870.93㎡ 13층 870.93㎡ 14층 870.93㎡ 15층 870.93㎡	도로명주소 2020년9월25일 등기

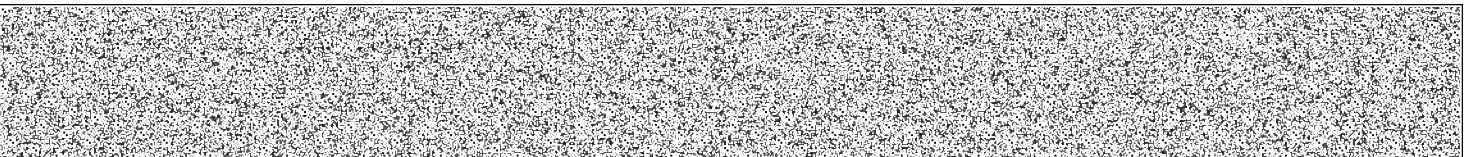


[집합건물] 인천광역시 서구 청라동 164-1 청라풍림엑슬루타워 제101동 제13층 제1302호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			16층 870.93㎡ 17층 870.93㎡ 18층 870.93㎡ 19층 870.93㎡ 20층 870.93㎡ 21층 870.93㎡ 22층 870.93㎡ 23층 870.93㎡ 24층 870.93㎡ 25층 870.93㎡ 26층 870.93㎡ 27층 870.93㎡ 28층 870.93㎡ 29층 870.93㎡ 30층 870.93㎡ 31층 870.93㎡ 32층 870.93㎡ 33층 870.93㎡ 34층 870.93㎡ 35층 870.93㎡ 36층 870.93㎡ 37층 870.93㎡ 38층 870.93㎡ 39층 870.93㎡ 40층 870.93㎡ 41층 870.93㎡ 42층 870.93㎡ 43층 870.93㎡ 44층 870.93㎡ 45층 870.93㎡ 46층 870.93㎡ 47층 872.3㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 서구 연화동 801-1	대	47328.5㎡	2013년9월4일
2	1. 인천광역시 서구 청라동 164-1	대	47328.5㎡	2018년7월1일 1토지 행정관할구역변경 2018년7월6일 등기



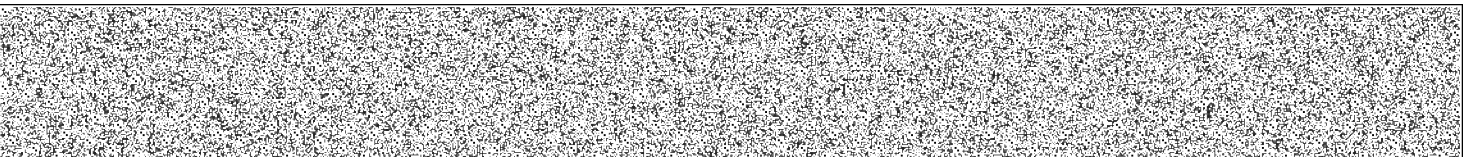
[집합건물] 인천광역시 서구 청라동 164-1 청라풍림엑슬루타워 제101동 제13층 제1302호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2012년1월6일	제13층 제1302호	철근콘크리트구조 70.54㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	47328.5분의 30.29	2021년9월15일 대지권 2021년9월15일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2012년1월6일 제1338호		소유자 일주건설주식회사 120111-0090960 인천광역시 남동구 간석동 207-3
2	소유권이전	2012년4월5일 제26027호	2012년3월30일 신탁	수탁자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 대치동 942-10 해성2빌딩 10층
	신탁			신탁원부 제2012-925호
3	소유권이전	2012년12월26일 제111828호	2012년12월21일 신탁재산의귀속	소유자 일주건설주식회사 120111-0090960 인천광역시 남동구 간석동 207-3
	2번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	소유권이전	2012년12월26일 제111829호	2012년8월2일 매매	소유자 조석봉 840306-***** 서울특별시 마포구 연희로1길 30-5, 502호 (동교동) 거래가액 금333,300,000원
4-1	4번등기명의인표시 변경	2015년2월5일 제9034호	2013년9월17일 전거	조석봉의 주소 서울특별시 서대문구 이화여대8길 62, 106동 611호 (북아현동, 두산아파트)
5	압류	2014년10월23일	2014년10월23일	권리자 국

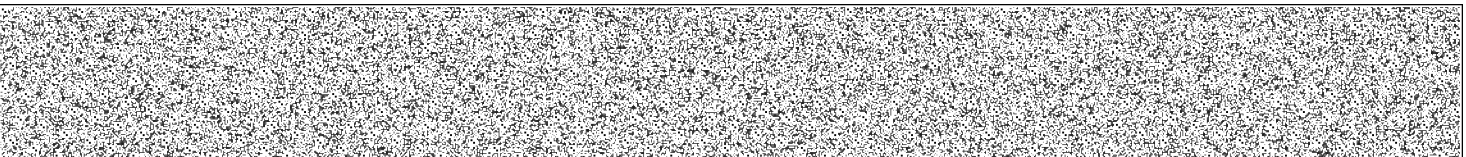


[집합건물] 인천광역시 서구 청라동 164-1 청라풍림엑슬루타워 제101동 제13층 제1302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제94369호	압류(부가가치세과 10545)	차분청 서인천세무서
6	5번압류등기말소	2014년12월9일 제110915호	2014년12월9일 해제	
7	압류	2019년11월8일 제428432호	2019년11월8일 압류(개인납세1과 타82868)	관리자 국 차분청 삼성세무서장
8	압류	2020년2월4일 제51521호	2020년2월4일 압류(징수부 900585)	관리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (강남동부지사)
9	임의경매개시결정	2020년5월12일 제220641호	2020년5월12일 인천지방법원의 임의경매개시결정(2020타경511725)	채권자 현대해상화재보험 주식회사 110111-0035893 서울 중로구 세종대로 163 (세종로, 현대해상빌딩)
10	소유권이전	2021년7월20일 제304012호	2021년7월20일 임의경매로 인한 매각	소유자 한중자원주식회사 154411-0038138 충청북도 보은군 수한면 장선소계로 227-17
11	7번압류, 8번압류, 9번임의경매개시결정 등기말소	2021년7월20일 제304012호	2021년7월20일 임의경매로 인한 매각	
12	소유권이전	2021년7월20일 제304013호	2021년7월20일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2021-27575호

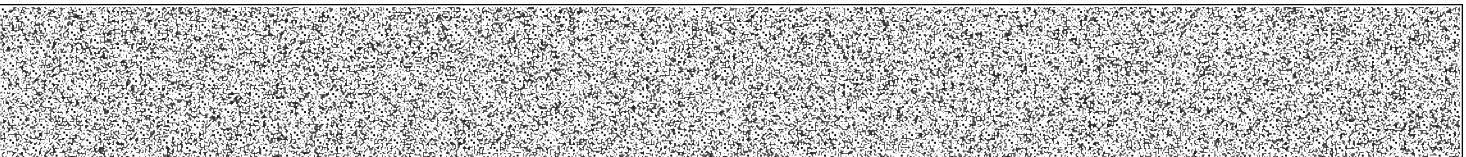
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2012년12월26일 제111830호	2012년12월26일 설정계약	채권최고액 금245,700,000원 채무자 조석봉



[집합건물] 인천광역시 서구 청라동 164-1 청라풍림엑슬루타워 제101동 제13층 제1302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				서울특별시 마포구 연희로1길 30-5, 502호 (동교동) 근저당권자 흥덕농업협동조합 214636-0004651 전라북도 고창군 흥덕면 흥덕리 249-8
2	전세권설정	2013년2월1일 제8432호	2012년12월25일 설정계약	전세금 금70,000,000원 범위 전유부분 건물의 전부 존속기간 2012년 12월 26일부터 2013년 12월 26일까지 전세권자 박인선 800315-***** 인천광역시 서구 중봉대로586번길 22, 101동 1302호(연희동, 청라풍림엑슬루타워)
3	2번전세권설정등기 말소	2013년12월26일 제127385호	2013년12월26일 해지	
4	근저당권설정	2015년2월5일 제9074호	2015년2월5일 설정계약	채권최고액 금242,400,000원 채무자 조석봉 서울특별시 서대문구 아현여대8길 62, 106동 611호 (북아현동, 두산아파트) 근저당권자 현대해상화재보험주식회사 110111-0035893 서울특별시 종로구 세종대로 163(세종로)
4-1	4번근저당권변경	2017년3월30일 제107821호	2017년3월30일 변경계약	채권최고액 금156,000,000원
4-2	4번근저당권이전	2020년7월23일 제337996호	2020년6월20일 확정채권양도	근저당권자 한국자산관리공사 114671-0023169 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동) (인천지역본부)
5	1번근저당권설정등기 말소	2015년2월9일 제10075호	2015년2월9일 해지	
6	주택임차권	2018년4월13일 제139912호	2018년4월6일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2018카임138)	임차보증금 금162,000,000원 범위 101동 13층 1302호 70.54㎡ 전부 임대차계약일자 2017년2월22일 주민등록일자 2017년3월30일 점유개시일자 2017년3월30일 확정일자 2017년2월22일 임차권자 이승건 821031-***** 인천광역시 서구 중봉대로586번길 22, 101동 1302호 (연희동, 청라풍림엑슬루타워)

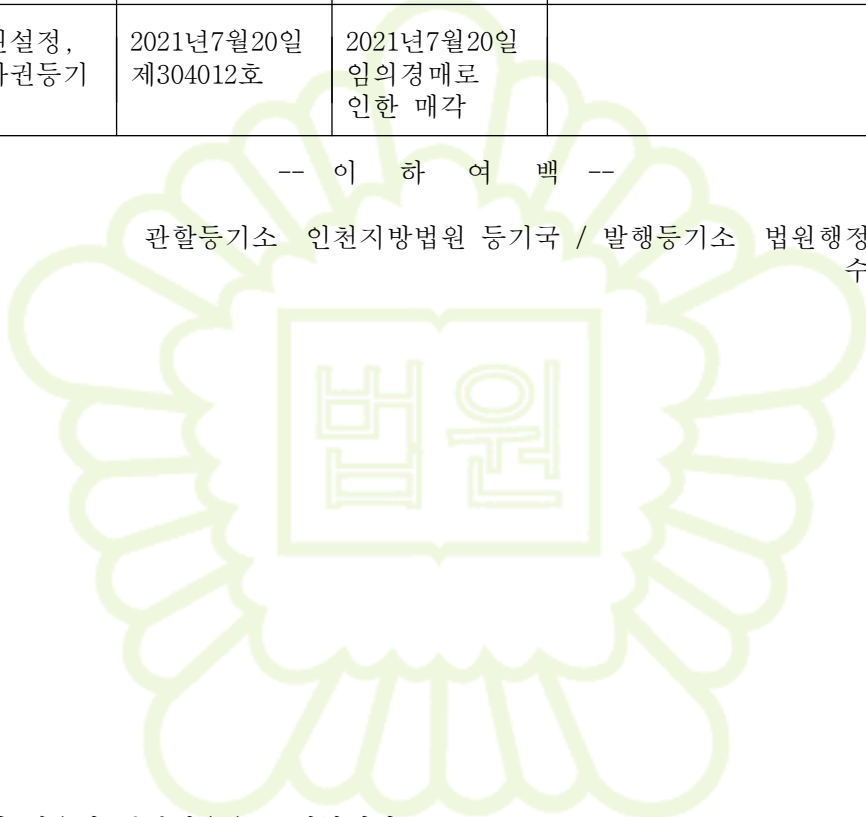


[집합건물] 인천광역시 서구 청라동 164-1 청라풍림엑슬루타워 제101동 제13층 제1302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
7	6번주택임차권등기 말소	2018년6월28일 제240269호	2018년6월22일 해제	
8	주택임차권	2020년9월29일 제433555호	2020년9월21일 인천지방법원의 임차권등기명령 (2020카임344)	임차보증금 금149,000,000원 범 위 1302호 70.54㎡ 전부 임대차계약일지 2018년6월21일 주민등록일지 2018년7월4일 점유개시일지 2018년7월2일 확정일지 2018년6월25일 임차권자 정상윤 891216-***** 인천광역시 서구 중봉대로586번길 22, 101동 1302호(청라동, 청라풍림엑슬루타워)
9	4번근저당권설정, 8번주택임차권등기 말소	2021년7월20일 제304012호	2021년7월20일 임의경매로 인한 매각	

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 1월 17일

법원행정처 등기정보중앙관리소

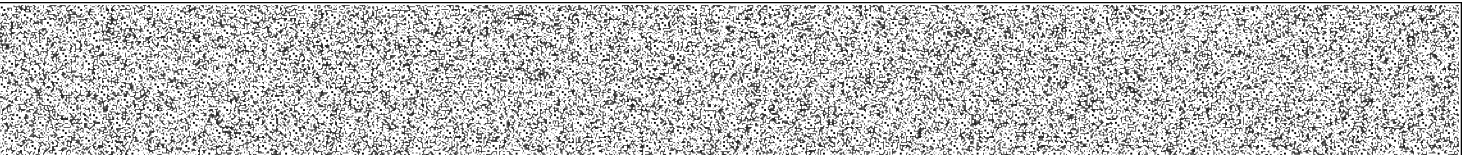
전산운영책임관



* 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 124202120092040110101201710JW0001331K1283829791112

발급확인번호 AAMQ-MCTJ-1386

발행일 2024/01/17

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 1249-2012-000138

[집합건물] 인천광역시 서구 청라동 164-1 청라풍림엑슬루타워 제101동 제13층 제1302호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	12

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.



문서확인번호 : 1706-0709-8669-0623



1/2

토지 대장

고유번호	2826012200-10164-0001		
토지소재	인천광역시 서구 청라동		
지번	164-1	축척	수치

도면번호	16	발급번호	202428260-00363-6797
장번호	1-1	처리시각	13시 36분 23초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시			소유자			
지목	면적(m ²)	사유	변동일자	주소		
			변동원인	성명 또는 명칭	등록번호	
(08) 대	*47328.5*	(52) 2018년 07월 01일 연희동 801-1번에 행정관할구역변경	2013년 09월 04일 (23)일부대지권설정			
		공간정보 구축 및 관리 등에관한 법률 제6조에 따라 경계점좌표등록부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임		--- 이하 여백 ---		
		--- 이하 여백 ---				

등급수정 년월일									
토지등급 (기준수확량등급)									
개별공시지가기준일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	용도지역 등	
개별공시지가(원/m ²)	2230000	2300000	2510000	2660000	2885000	3050000	2797000		

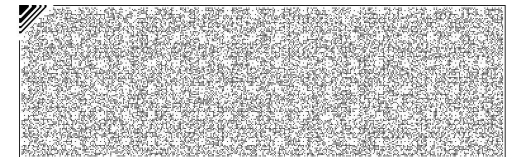
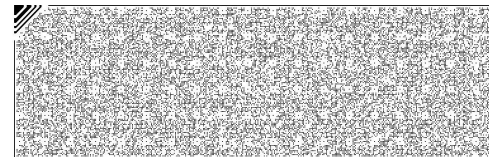
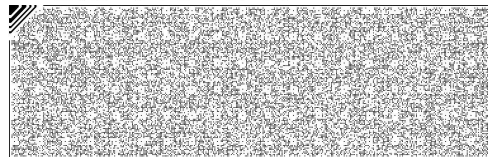
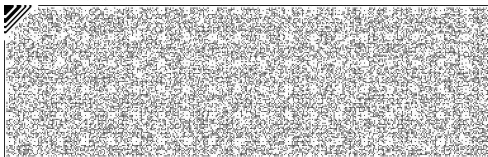
토지압대장에의하여 작성한 등본입니다.

2024년 1월 24일

인천광역시 서구청장



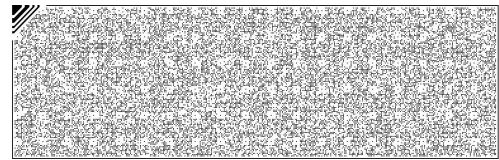
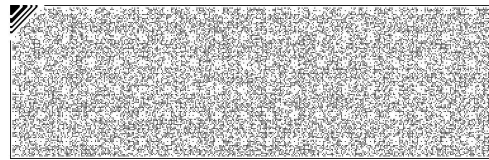
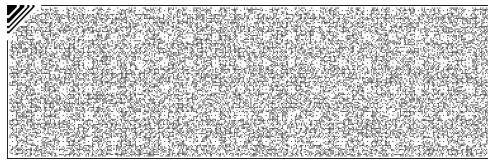
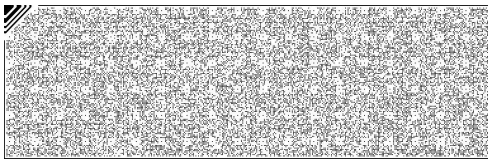
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



대지권 등록부

고유번호	2826012200-10164-0001				전유부분 건물표시	101동 13층 1302호	장 번호	1	
토지소재	인천광역시 서구 청라동		지번	164-1	대지권비율	30.29/47328.5		건물명칭	청라풍림슬루타워
지번									
대지권비율									
변 동 일 자	소유권 지분		소유자				등록번호		
변 동 원 인			주 소				성명 또는 명칭		
2021년 07월 20일 (03)소유권이전			서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)				110111-7***** 신영부동산신탁주식회사		
			--- 이하 여백 ---						

◆ 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.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2018. 12. 4.>

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	2826012200-3-01640001			건축물 명칭	청라 엑셀루타워	특이사항			
대지위치	인천광역시 서구 청라동		지번	164-1	도로명주소	인천광역시 서구 중봉대로586번길 22 (청라동)			
대지면적	47,328.52 m ²	연면적	203,182.9 m ²	지역	준주거지역	지구	경제자유구역	구역	제1종지구단위계획구역
건축면적	21,315.15 m ²	용적률 산정용 연면적	148,019.28 m ²	건축물 수	5	주용도	공동주택,업무시설,판매시설		
건폐율	45.04 %	용적률	312.75 %	총 호수/가구수/세대수	536호/0가구/616세대	총 주차대수	1,673	부속 건축물	5동 47,799.88m ²
조경면적	m ²	공개 공지/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	m ²	건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	청라 엑셀루타워 101동	인천광역시 서구 중봉대로 586번길 22 (청라동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/47	업무시설(오피스텔)	45,266.68	2011.11.25.	신축
주2	청라 엑셀루타워 102동	인천광역시 서구 중봉대로 586번길 22 (청라동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/55	공동주택(아파트)	49,851.21	2011.11.25.	신축
주3	청라 엑셀루타워 103동	인천광역시 서구 중봉대로 586번길 22 (청라동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/55	공동주택(아파트)	49,871.71	2011.11.25.	신축
주4	청라 엑셀루타워 판매시설A	인천광역시 서구 중봉대로 586번길 22 (청라동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/2	판매시설,업무시설,제1*2종근린생활시설	6,711.14	2011.11.25.	신축

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 서구청장



담당자:

전화:

발급일 : 2024년 1월 17일

297mm×210mm[백상지(80g/m²)]

본

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

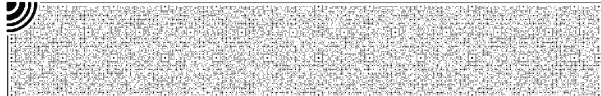
고유번호			2826012200-3-01640001				명칭		청라 엑슬루타워		특이사항	
대지위치			인천광역시 서구 청라동				지번		164-1 도로명주소 인천광역시 서구 중봉대로586번길 22 (청라동)			
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	주차장				승강기		허가일			
건축주	※※	※※	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	비상용	허가일		
설계자	※※	※※						19 대	3 대	2008.5.28.		
공사감리자	※※	※※	자주식	1,673 대 50,121.03 m ²	대 m ²	대 m ²	형식	하수처리시설		착공일		
공사시공자 (현장관리인)	※※	※※	기계식	대 m ²	대 m ²	대 m ²		하수종말처리장연결		2008.8.1.		
※제로에너지건축물 인증			※건축물 에너지효율등급 인증		※에너지성능지표 (EPI) 점수		※녹색건축 인증		※지능형건축물 인증			
등급			등급		69.8 점		등급		등급			
에너지자립률	0 %	1차에너지 소요량 (또는 에너지절감률)	kWh/m ² (%) ⁰		※에너지소비총량		인증점수	점	인증점수	점	도로명	
유효기간: ... ~ ...	유효기간: ... ~ ...	0 kWh/m ²		유효기간: ... ~ ...		유효기간: ... ~ ...		유효기간: ... ~ ...				

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2011.11.25.	사용승인되어 신규작성(2008-주택건설사업계획승인-5)		-이하여백-	
2018.7.1.	2018. 7. 1. 인천광역시 서구 동의 명칭과 구역에 관한 조례 변경에 따른 행정관할구역 변경			
2021.5.4.	청라관리과-5296(2021.5.4.)호에 의거 아파트 명칭 변경[청라풍림엑슬루타워 → 청라엑슬루타워]			
2022.4.11.	주택과-14521(2022.04.11.)호에 의거 공동주택 행위 신고(용도변경) 사용검사 처리 통보[B146호: 판매시설(면적-49.9396제곱미터) → 제2종근생(제조업소)(면적-49.9396제곱미터)]			

※※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.

297mm×210mm(백상지(80g/m²))



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제8호서식] <개정 2017.1.20.>

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2826012200-3-01640001	명칭	청라 엑셀루타워	특이사항
대지위치	인천광역시 서구 청라동	지번	164-1	도로명주소
		인천광역시 서구 중봉대로586번길 22 (청라동)		

건축물현황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
주5	청라 엑셀루타워 판매시설B	인천광역시 서구 중봉대로 586번길 22 (청라동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/2	판매시설	3,682.28	2011.11.25.	신축
부1	청라 엑셀루타워 공동주택주차장	인천광역시 서구 중봉대로 586번길 22 (청라동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/1	공동주택(지하주차장, 기계전기실, 지상계단)	30,712.52	2011.11.25.	신축
부2	청라 엑셀루타워 오피스텔지하주차장	인천광역시 서구 중봉대로 586번길 22 (청라동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/0	업무시설(지하주차장, 기계전기실)	11,476.91	2011.11.25.	신축
부3	청라 엑셀루타워 판매1층주차장A	인천광역시 서구 중봉대로 586번길 22 (청라동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	판매시설(데크주차장)	2,501.01	2011.11.25.	신축
부4	청라 엑셀루타워 판매1층주차장B	인천광역시 서구 중봉대로 586번길 22 (청라동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	판매시설(데크주차장)	2,539	2011.11.25.	신축
부5	청라 엑셀루타워 판매시설지하	인천광역시 서구 중봉대로 586번길 22 (청라동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/0	판매시설(기계전기실)	570.44	2011.11.25.	신축
				- 이하여백 -					

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호 2826012200-3-01640001				명칭 청라 엑슬루타워 101동		호수/가구수/세대수 380호/0가구/0세대	
대지위치 인천광역시 서구 청라동			지번 164-1		도로명주소 인천광역시 서구 중봉대로586번길 22 (청라동)		
※대지면적 0 m ²		연면적 45,266.68 m ²		※지역		※지구	
건축면적 6,359.81 m ²		용적률 산정용 연면적 40,430.86 m ²		주구조 철근콘크리트구조		주용도 업무시설(오피스텔)	
※건폐율 0 %		※용적률 0 %		높이 162.5 m		지붕 (철근)콘크리트	
※조경면적 m ²		※공개 공지/공간 면적 m ²		※건축선 후퇴면적 m ²		부속건축물 1동 11,476.91 m ²	
※건축선 후퇴거리 m				※건축선 후퇴거리 m			

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	1층	철근콘크리트구조	관리사무소, 경비실, 지상주차장	5,719.55	주1	5층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93
주1	2층	철근콘크리트구조	홀	353.91	주1	6층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93
주1	3층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93	주1	7층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93
주1	4층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93	주1	8층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 1월 17일

인천광역시 서구청장



담당자:
전화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m²]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

고유번호	2826012200-3-01640001		명칭	청라 엑셀루타워 101동	호수/가구수/세대수	380호/0가구/0세대
대지위치	인천광역시 서구 청라동	지번	164-1	도로명주소	인천광역시 서구 중봉대로586번길 22 (청라동)	

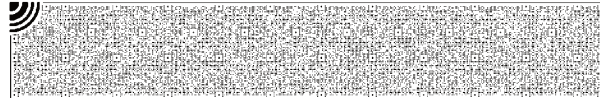
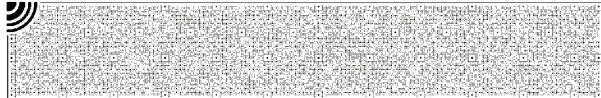
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		허가일
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	
건축주	일주건설주식회사	120111-0*****					5 대	1 대	2008.5.28.
설계자	(주)무영종합건축사사무소 외 1인	강남구-건축사사무소-253					※ 하수처리시설		2008.8.1.
공사감리자	(주)우림엔지니어링건축사사무소	서울특별시종합관리전문회사제 서울종13호	자주식	대 m	대 m	대 m	형식		2011.11.25.
공사시공자 (현장관리인)	풍림산업주식회사	강남구 주택건설사업등록업자 78-20-1	기계식	대 m	대 m	대 m	용량		관련 주소

※제로에너지건축물 인증		※건축물 에너지효율등급 인증		※에너지성능지표(EPI) 점수		※녹색건축 인증		※지능형건축물 인증	
등급		등급		점		등급		등급	
에너지자립률	0 %	1차에너지 소요량 (또는 에너지절감률)	kWh/m ² (%) ⁰	※에너지소비총량	인증점수	점	인증점수	점	
유효기간: ... ~ ...		유효기간: ... ~ ...		0 kWh/m ²	유효기간: ... ~ ...		유효기간: ... ~ ...		도로명

내진설계 적용 여부	적용	내진능력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형
지하수위	G.L	m	기초형식	설계지내력(지내력기초인 경우) t/m ² 구조설계 해석법

변동사항						
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항
2011.11.25.	사용승인되어 신규작성(2008-주택건설사업계획승인-5)			- 이하여백 -		
2018.7.1.	2018. 7. 1. 인천광역시 서구 동의 명칭과 구역에 관한 조례 변경에 따른 행정관할구역 변경					
2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재					

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

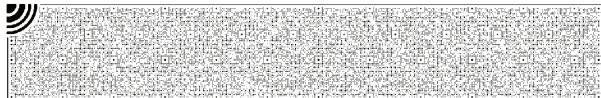
집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호 2826012200-3-01640001	명칭 청라 엑셀루타워 101동	호수/가구수/세대수 380호/0가구/0세대
대지위치 인천광역시 서구 청라동	지번 164-1	도로명주소 인천광역시 서구 중봉대로586번길 22 (청라동)

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	9층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93	주1	20층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93
주1	10층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93	주1	21층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93
주1	11층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93	주1	22층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93
주1	12층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93	주1	23층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93
주1	13층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93	주1	24층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93
주1	14층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93	주1	25층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93
주1	15층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93	주1	26층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93
주1	16층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93	주1	27층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93
주1	17층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93	주1	28층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93
주1	18층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93	주1	29층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93
주1	19층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93	주1	30층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



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

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(2쪽 중 제2쪽)

고유번호 2826012200-3-01640001	명칭 청라 엑셀루타워 101동	호수/가구수/세대수 380호/0가구/0세대
대지위치 인천광역시 서구 청라동	지번 164-1	도로명주소 인천광역시 서구 중봉대로586번길 22 (청라동)

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	31층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93	주1	42층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93
주1	32층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93	주1	43층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93
주1	33층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93	주1	44층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93
주1	34층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93	주1	45층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93
주1	35층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93	주1	46층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93
주1	36층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93	주1	47층	철근콘크리트구조	부대복리시설	872.3
주1	37층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93	부2	지1	철근콘크리트구조	업무시설(지하주차장,기계전기실)	11,476.91
주1	38층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93			- 이하여백 -		
주1	39층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93					
주1	40층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93					
주1	41층	철근콘크리트구조	오피스텔	870.93					

297mm×210mm[백상지(80g/m²)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2021.7.12.>

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

전유부분					소유자현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	13층	철근콘크리트구조	오피스텔	70.54	신영부동산신탁주식회사	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	1/1	2021.7.20.
		-이하여백-			110111-7*****			소유권이전
공용부분						-이하여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
부	지1	철근콘크리트구조	기계전기실	1.79				
부	지1~1층	철근콘크리트구조	주차장	36.44				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

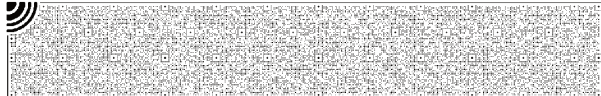
인천광역시 서구청장

담당자:
전화:

발급일자: 2024년 1월 17일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

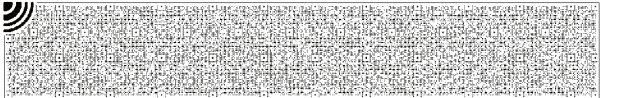
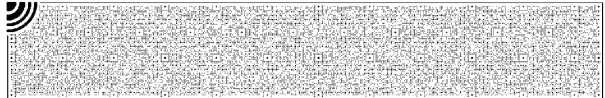
297mm×210mm[백상지 (80/m)]



고유번호	2826012200-3-01640001	명칭	청라 엑스루타워 101동	호명칭	1302
대지위치	인천광역시 서구 청라동	지번	164-1	도로명주소 인천광역시 서구 중봉대로586번길 22 (청라동)	

공용부분				공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)		
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
주	2,47층	철근콘크리트구조	부대복리시설	1.88		
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	21.67		
주	1층	철근콘크리트구조	경비실	0.44		
주	1층	철근콘크리트구조	관리사무소	0.21		
		-이하여백-				
					*부동산 가격공시에 관한 법률 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

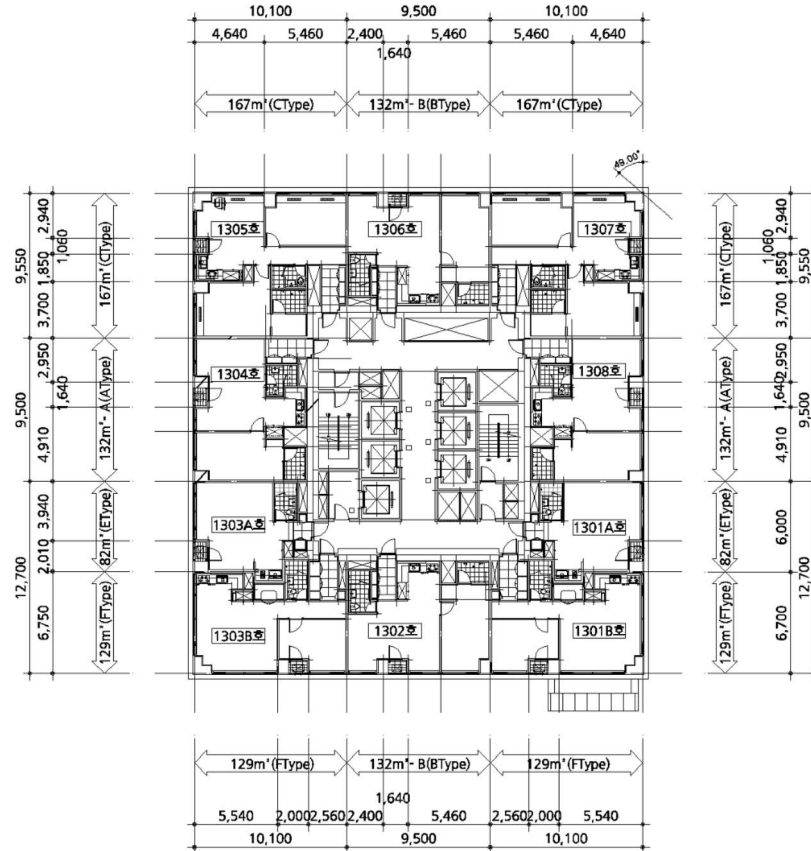
변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2011.11.25. 2018.7.1.	사용승인되어 신규작성(2008-주택건설사업계획승인-5) 2018. 7. 1. 인천광역시 서구 동의 명칭과 구역에 관한 조례 변경에 따른 행정관할구역 변경 -이하여백-			



건축물현황도

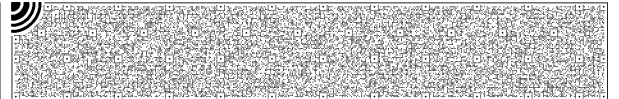
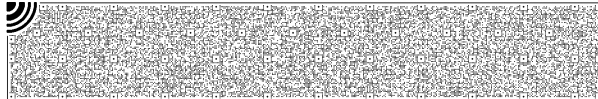
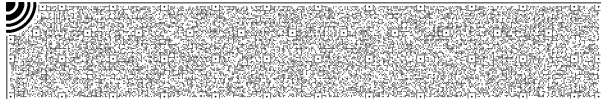
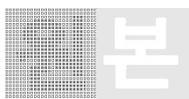
(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2826012200-3-01640001		명칭	청라 엑셀루타워 101동	호수/가구수/세대수	380호/0가구/0세대
대지위치	인천광역시 서구 청라동	지번	164-1	도로명주소	인천광역시 서구 중봉대로586번길 22 (청라동)	



도면의 종류	평면도(13층)	축척	1 : 400	도면 작성자	(주)무영종합건축사사무소 건축 사안길 원 외 1인 (서명 또는 인)	
--------	----------	----	---------	--------	--	--

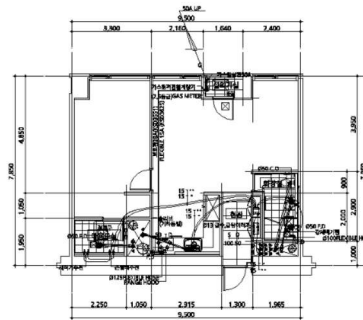
297mm×210mm [백상지 (80g/m²)]



건축물현황도

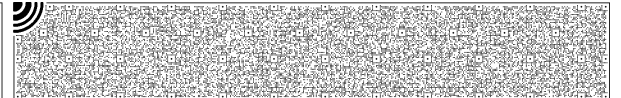
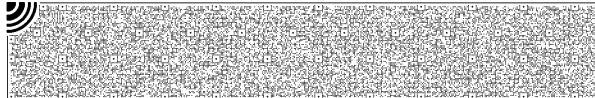
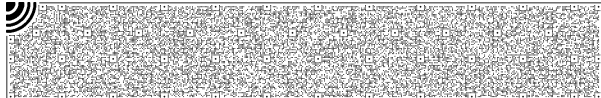
(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2826012200-3-01640001		명칭	청라 엑셀루타워 101동	호명칭	1302
대지위치	인천광역시 서구 청라동	지번	164-1	도로명주소	인천광역시 서구 중봉대로586번길 22 (청라동)	
건축물현황도						



도면의 종류	평면도(13층)	축척	1 : 100	도면 작성자	(주)무영종합건축사사무소 건축사 안길원 외1인 (서명 또는 인)
--------	----------	----	---------	--------	-------------------------------------

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






현장조사 확인서

□ 의뢰 내역

의뢰번호	--	감정서번호	0120240117009
소유자(대상업체명)	신영부동산신탁(주) 대표이사		
소재지	인천광역시 서구 청라동 164-1(중봉대로586번길 22) 청라엑슬루타워 제101동 제13층 제1302호		

□ 현장조사 내역

현장조사일	2024-01-23					
소유자 또는 관계인 서명	평가대상 물건에 대한 현장조사를 완료하였음을 서명 날인함. <table><tr><td>소유자(관계인) :</td><td>유지환</td><td></td></tr></table> (소유자와의 관계 : 감정평가사) (사 유 : 이해관계인의 부재)			소유자(관계인) :	유지환	
소유자(관계인) :	유지환					

(주)중앙감정평가법인

감정평가사

유지환



현장조사 및 실비청구 내역

현장조사 내역

의뢰번호	--	현장조사일	2024-01-23
현장 대상물건 사진			

실비청구 내역

과 목				금 액
실 비	여비교통비			100,400
		물건조사비	1 동	10,000
		공부발급비	1 통	1,000
	기타 실비	사진촬영	4 장	4,000
		임대차 확인 등	1 호	10,000
	소 계(A)			125,400
실비 부가가치세(B)			12,540	
실비 청구 합계(A+B)			₩137,940	

평가법인 기본정보

평가법인	(주)중앙감정평가법인	사업자등록번호	2208615377
입금계좌번호	중소기업은행 21604300304014	예금주	(주)중앙감정평가법인