

감정평가서

Appraisal Report

건명	하나파트너 주식회사 소유물건(2021타경8585)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이천주
감정서번호	대양촌2021-05-015

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



대양촌감정평가사사무소

TEL. 032-429-8830 FAX. 032-429-8840

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김민수

감정평가액	칠십사억팔천구백일만원정 (₩7,489,010,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이천주		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매22계		
소유자 (대상업체명)	하나파트너 주식회사 (2021타경8585)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2021.06.27	2021.05.27 ~ 2021.06.27	2021.06.29	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	33개	구분건물	33개	-	7,489,010,000
		이	하	여	백	건물평가액
	합계					₩7,489,010,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본 건은 인천광역시 미추홀구 학익동 소재 '학익종합시장' 북측 인근에 위치하는 근린생활시설 및 업무시설 33개호로서 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가건임.

2. 감정평가기준

본 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론 등에 따라 평가하였음.

3. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립 될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

4. 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본 건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2021년 06월 27일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 일괄감정평가, 구분감정평가 또는 부분감정평가를 한 경우 그 이유

‘Ⅲ-5. 감정평가방법의 적용’ 참고

7. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 기간은 2021년 05월 27일 ~ 2021년 06월 27일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

1. 건축 개요

(출처 : 인천광역시 미추홀구)

대지위치	인천광역시 남구 학익동 264-4 외 10필지	지역.지구	일반상업지역, 일반미관지구
대지면적	2,310㎡	공사종별	신축
건축면적	1,517.730㎡	연면적	23,128.794㎡
지상층면적	15,683.515㎡	지하층면적	7,445.279㎡
건폐율	65.70%	용적율	678.94%
규모	지하4층, 지상12층	최고높이	53.42M/경사지붕
구조	철골철근콘크리트조	용도	근린생활시설, 업무시설

(출처 : 세움터)

허가년도	2001	허가기관	건축지적과
허가구분	신축허가	허가/신고일	2001-01-31
대지위치	인천광역시 미추홀구 학익동 264-4	대지면적(㎡)	2,310
건축면적(㎡)	1,517.73	연면적(㎡)	23,128.794
주용도	업무시설	기타용도	근린생활시설
착공구분	착공	착공예정일	2001-12-23

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건의 개요

기호	층	호	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)	용도
1	1	105	47.000	-	-	근린생활시설
2	1	106	28.120	-	-	근린생활시설
3	1	107	18.466	-	-	근린생활시설
4	1	108	25.470	-	-	근린생활시설
5	1	109	19.525	-	-	근린생활시설
6	1	112	18.850	-	-	근린생활시설
7	1	113	15.250	-	-	근린생활시설
8	1	114	15.250	-	-	근린생활시설
9	1	115	30.500	-	-	근린생활시설
10	1	118	40.800	-	-	근린생활시설
11	1	119	16.170	-	-	근린생활시설
12	2	206	48.450	-	-	근린생활시설
13	3	301	135.280	-	-	근린생활시설
14	3	302	96.998	-	-	근린생활시설
15	3	303	82.080	-	-	근린생활시설
16	6	616	53.950	-	-	업무시설(오피스텔)
17	7	705	47.570	-	-	업무시설(오피스텔)
18	7	714	48.180	-	-	업무시설(오피스텔)
19	10	1002	53.950	-	-	업무시설(오피스텔)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	용도
20	10	1003	50.250	-	-	업무시설(오피스텔)
21	10	1013	47.570	-	-	업무시설(오피스텔)
22	10	1014	48.180	-	-	업무시설(오피스텔)
23	10	1016	53.950	-	-	업무시설(오피스텔)
24	10	1018	46.920	-	-	업무시설(오피스텔)
25	11	1101	32.775	-	-	업무시설(오피스텔)
26	11	1104	48.180	-	-	업무시설(오피스텔)
27	11	1105	47.570	-	-	업무시설(오피스텔)
28	11	1106	50.249	-	-	업무시설(오피스텔)
29	11	1107	51.000	-	-	업무시설(오피스텔)
30	11	1113	47.570	-	-	업무시설(오피스텔)
31	11	1114	48.180	-	-	업무시설(오피스텔)
32	11	1115	50.250	-	-	업무시설(오피스텔)
33	12	1201	52.875	-	-	업무시설(오피스텔)
합 계			1,517.378			

- ※ 기호(2) 하나파트너 주식회사 지분면적(귀 평가명령 기준) : $56.240 \times 1 / 2 \approx 28.120\text{㎡}$
- ※ 기호(3) 하나파트너 주식회사 지분면적(귀 평가명령 기준) : $36.932 \times 1 / 2 \approx 18.466\text{㎡}$
- ※ 기호(4) 하나파트너 주식회사 지분면적(귀 평가명령 기준) : $50.940 \times 1 / 2 \approx 25.470\text{㎡}$
- ※ 기호(5) 하나파트너 주식회사 지분면적(귀 평가명령 기준) : $39.050 \times 1 / 2 \approx 19.525\text{㎡}$
- ※ 기호(6) 하나파트너 주식회사 지분면적(귀 평가명령 기준) : $37.700 \times 1 / 2 \approx 18.850\text{㎡}$
- ※ 기호(7) 하나파트너 주식회사 지분면적(귀 평가명령 기준) : $30.500 \times 1 / 2 \approx 15.250\text{㎡}$
- ※ 기호(8) 하나파트너 주식회사 지분면적(귀 평가명령 기준) : $30.500 \times 1 / 2 \approx 15.250\text{㎡}$
- ※ 기호(25) 하나파트너 주식회사 지분면적(귀 평가명령 기준) : $65.550 \times 1 / 2 \approx 32.775\text{㎡}$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 위치도

(출처 : 한국감정평가사협회)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

일반적으로 부동산의 감정평가방법은 1)대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 2)대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 3)대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법, 4)감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법이 있음.

2. 구분건물감정평가 관련 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 ‘감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 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 결정 의견

3. 감정평가기준 원칙

가. 시장가치기준 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항 ‘대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.’

나. 현황기준 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제6조제1항 ‘감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.’

다. 개별물건기준 원칙 등

「감정평가에 관한 규칙」 제7조제1항 ‘감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.’

「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항 ‘둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.’

4. 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 ‘감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.’

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제1항 ‘감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.’

나. 본 건은 기준시점 현재 등기사항전부증명서상 대지권의 표시 소유권대지권이 미등기된 상태인 바 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가한 비준가액에 토지·건물 배분비율을 적용하여 건물만을 평가하였음.

다. 본 건은 기준시점 현재 등기사항전부증명서상 대지권의 표시 소유권대지권이 미등기된 상태이나 「집합건물의 소유 및 관리에 관한법률」 제20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 거래관행상 적정한 대지지분이 포함되어 가격이 형성되고 거래되는 바, 추후 본 건에 대한 적정한 대지지분이 귀속될 것을 전제로 하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 인근지역 및 유사지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 일반적으로 구분건물의 경우 시장에서 거래가 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 부동산이므로 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서규정에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교는 검토하지 않았음.

라. 본 건은 기준시점 현재 사용승인 전 구분건물로서 현장조사시 공사가 중단된 상태로 조사되어 공사진척도 등 현황을 기준으로 평가하였음.

마. 본 건은 기준시점 현재 사용승인 전 구분건물로서 적정 공용부분을 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 본 건 기호(2) ~ (8), (25)는 공유지분 구분건물로서 구분건물 전체를 기준으로 하되 지분 비율에 따라 평가하였음.

6. 그 밖의 참고사항

가. 본 건 현장조사시에 이해관계인 등의 폐문부재 등으로 인하여 일부 내부를 확인하지 못하여 등기사항전부증명서, 외부관찰 및 인근탐문조사 등에 의해 표준적인 이용상황을 기준으로 조사하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

나. 본 건의 위치확인은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서상 도면, 현관표기 및 인근탐문조사 등을 기초로 위치를 확인하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

다. 본 건 현장조사시에 후첨 '사진용지'와 같이 '유치권 행사중'이라는 부착물이 설치되어 있는 바 경매진행시 참고하시기 바람.

라. 본 건 현장조사시에 후첨 '사진용지'와 같이 '지하4층'은 누수로 인하여 일부 침수된 상태인 바 경매진행시 참고하시기 바람.

마. 본 건 중 일부는 후첨 '호별배치도'에 도시된 바와 같이 내벽으로 구분된 상태인 바 경매진행시 참고하시기 바람.

바. 본 건의 용도는 인천광역시 미추홀구 진정서 회신(건축개요) 내용 등을 기준으로 표기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

사. 본 건의 면적 등은 사용승인 후 변경될 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.

아. 귀 평가명령에 의한 건물부분과 토지부분의 배분가액 및 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 감정평가액(비준가액)은 '감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 VII. 건물평가액의 결정'에 병기 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

거래사례비교법의 산식은 아래와 같음.

$$\text{거래사례비교법} = \text{거래사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

2. 거래사례의 선정

본 건의 인근지역에 소재하고, 본 건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 **거래사례 <가>**, **<나>**를 선정함.

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

일련 번호	소재지	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 거래단가 (원/㎡)	거래시점	비교
							사용승인일	
가	미추홀구 학익동 29*-*외	1층 1**호	45.6	21.145	600,000,000	13,200,000	2019.12.21	근린 생활시설
							2017.08.03	
나	미추홀구 학익동 26*-*	10층 10**호	59.9776	16.23	198,000,000	3,300,000	2021.05.28	업무시설 (오피스텔)
							2017.03.03	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사정보정은 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에는 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업으로 본 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 특수한 사정이나 개별적 동기 등이 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.
(1.000)

4. 시점수정

[근린생활시설]

시점수정은 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 정상화하는 작업으로 한국부동산원이 조사·발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 결정함.

(인천광역시, 집합매장용, 분기)

기 간	자본수익률(%)	비 고
2019년 04분기	0.540%	
2020년 01분기	0.370%	
2020년 02분기	0.050%	
2020년 03분기	-0.240%	
2020년 04분기	-0.150%	
2021년 01분기	-0.160%	
누 계 (2019.12.21. ~ 2021.06.27.)	-0.223%	$(1 + 0.00540 \times 11/92) \times (1 + 0.00370) \times (1 + 0.00050) \times (1 - 0.00240) \times (1 - 0.00150) \times (1 - 0.00160 \times 178/90) \div 0.99777$

※ 2021년 2분기 이후 자본수익률이 조사·발표되지 않아 2021년 1분기 자본수익률을 기준으로 추정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[오피스텔]

시점수정은 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 정상화하는 작업으로 한국부동산원이 조사·발표하는 오피스텔 가격동향조사 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 결정함.

(인천광역시, 오피스텔, 기준월 : 2020.6=100)

기준시점 지수 (2021년 05월 지수)	거래시점 지수 (2021년 05월 지수)	계산식
114.1	114.1	$114.1 / 114.1 \approx 1.00000$ (보합세)

1. 거래시점 : 2021.05.28,

시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2021년 05월 지수를 적용함.

2. 기준시점 : 2021.06.27,

시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2021년 06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2021년 05월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

[근린생활시설]

요인 구분	세부항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

[오피스텔]

요인 구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 가치형성요인 비교

기호	거래 사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	누 계	의 견
1	가	1.45	1.00	0.87	0.95	1.198	고객유동성과의 적합성 등에서 우세함. 위치별 효용 등에서 열세함. 공사 중단 된 상태임.
2		1.45	1.00	0.87	0.95	1.198	고객유동성과의 적합성 등에서 우세함. 위치별 효용 등에서 열세함. 공사 중단 된 상태임.
3		1.45	1.00	0.87	0.95	1.198	고객유동성과의 적합성 등에서 우세함. 위치별 효용 등에서 열세함. 공사 중단 된 상태임.
4		1.45	1.00	0.95	0.95	1.309	고객유동성과의 적합성 등에서 우세함. 위치별 효용 등에서 열세함. 공사 중단 된 상태임.
5		1.45	1.00	0.95	0.95	1.309	고객유동성과의 적합성 등에서 우세함. 위치별 효용 등에서 열세함. 공사 중단 된 상태임.
6		1.45	1.00	1.00	0.95	1.378	고객유동성과의 적합성 등에서 우세함. 공사 중단 된 상태임.
7		1.45	1.00	1.00	0.95	1.378	고객유동성과의 적합성 등에서 우세함. 공사 중단 된 상태임.
8		1.45	1.00	1.00	0.95	1.378	고객유동성과의 적합성 등에서 우세함. 공사 중단 된 상태임.
9		1.45	1.00	1.00	0.95	1.378	고객유동성과의 적합성 등에서 우세함. 공사 중단 된 상태임.
10		1.45	1.00	1.00	0.95	1.378	고객유동성과의 적합성 등에서 우세함. 공사 중단 된 상태임.
11		1.45	1.00	0.95	0.95	1.309	고객유동성과의 적합성 등에서 우세함. 위치별 효용 등에서 열세함. 공사 중단 된 상태임.
12		1.45	1.00	0.35	0.95	0.482	고객유동성과의 적합성 등에서 우세함. 층별 효용 등에서 열세함. 공사 중단 된 상태임.
13		1.45	1.00	0.24	0.95	0.331	고객유동성과의 적합성 등에서 우세함. 층별 효용 등에서 열세함. 공사 중단 된 상태임.
14		1.45	1.00	0.24	0.95	0.331	고객유동성과의 적합성 등에서 우세함. 층별 효용 등에서 열세함. 공사 중단 된 상태임.
15		1.45	1.00	0.24	0.95	0.331	고객유동성과의 적합성 등에서 우세함. 층별 효용 등에서 열세함. 공사 중단 된 상태임.
16	나	1.00	1.00	1.00	0.95	0.950	공사 중단 된 상태임.
17		1.00	1.00	1.00	0.95	0.950	공사 중단 된 상태임.
18		1.00	1.00	1.00	0.95	0.950	공사 중단 된 상태임.
19		1.00	1.00	1.00	0.95	0.950	공사 중단 된 상태임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래 사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	누 계	의 견
20	나	1.00	1.00	1.00	0.95	0.950	공사 중단 된 상태임.
21		1.00	1.00	1.00	0.95	0.950	공사 중단 된 상태임.
22		1.00	1.00	1.00	0.95	0.950	공사 중단 된 상태임.
23		1.00	1.00	1.00	0.95	0.950	공사 중단 된 상태임.
24		1.00	1.00	1.00	0.95	0.950	공사 중단 된 상태임.
25		1.00	1.00	1.00	0.95	0.950	공사 중단 된 상태임.
26		1.00	1.00	1.00	0.95	0.950	공사 중단 된 상태임.
27		1.00	1.00	1.00	0.95	0.950	공사 중단 된 상태임.
28		1.00	1.00	1.00	0.95	0.950	공사 중단 된 상태임.
29		1.00	1.00	1.00	0.95	0.950	공사 중단 된 상태임.
30		1.00	1.00	1.00	0.95	0.950	공사 중단 된 상태임.
31		1.00	1.00	1.00	0.95	0.950	공사 중단 된 상태임.
32		1.00	1.00	1.00	0.95	0.950	공사 중단 된 상태임.
33		1.00	1.00	1.10	0.95	1.045	층별 효용 등에서 우세함. 공사 중단 된 상태임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 단가(원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
1	13,200,000	1.000	0.99777	1.198	15,800,000	47.000	743,000,000
2	13,200,000	1.000	0.99777	1.198	15,800,000	28.120	444,000,000
3	13,200,000	1.000	0.99777	1.198	15,800,000	18.466	292,000,000
4	13,200,000	1.000	0.99777	1.309	17,200,000	25.470	438,000,000
5	13,200,000	1.000	0.99777	1.309	17,200,000	19.525	336,000,000
6	13,200,000	1.000	0.99777	1.378	18,100,000	18.850	341,000,000
7	13,200,000	1.000	0.99777	1.378	18,100,000	15.250	276,000,000
8	13,200,000	1.000	0.99777	1.378	18,100,000	15.250	276,000,000
9	13,200,000	1.000	0.99777	1.378	18,100,000	30.500	552,000,000
10	13,200,000	1.000	0.99777	1.378	18,100,000	40.800	738,000,000
11	13,200,000	1.000	0.99777	1.309	17,200,000	16.170	278,000,000
12	13,200,000	1.000	0.99777	0.482	6,350,000	48.450	308,000,000
13	13,200,000	1.000	0.99777	0.331	4,360,000	135.280	590,000,000
14	13,200,000	1.000	0.99777	0.331	4,360,000	96.998	423,000,000
15	13,200,000	1.000	0.99777	0.331	4,360,000	82.080	358,000,000
16	3,300,000	1.000	1.00000	0.950	3,140,000	53.950	169,000,000
17	3,300,000	1.000	1.00000	0.950	3,140,000	47.570	149,000,000
18	3,300,000	1.000	1.00000	0.950	3,140,000	48.180	151,000,000
19	3,300,000	1.000	1.00000	0.950	3,140,000	53.950	169,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 단가(원/m ²)	전유면적 (m ²)	비준가액 (원)
20	3,300,000	1.000	1.00000	0.950	3,140,000	50.250	158,000,000
21	3,300,000	1.000	1.00000	0.950	3,140,000	47.570	149,000,000
22	3,300,000	1.000	1.00000	0.950	3,140,000	48.180	151,000,000
23	3,300,000	1.000	1.00000	0.950	3,140,000	53.950	169,000,000
24	3,300,000	1.000	1.00000	0.950	3,140,000	46.920	147,000,000
25	3,300,000	1.000	1.00000	0.950	3,140,000	32.775	103,000,000
26	3,300,000	1.000	1.00000	0.950	3,140,000	48.180	151,000,000
27	3,300,000	1.000	1.00000	0.950	3,140,000	47.570	149,000,000
28	3,300,000	1.000	1.00000	0.950	3,140,000	50.249	158,000,000
29	3,300,000	1.000	1.00000	0.950	3,140,000	51.000	160,000,000
30	3,300,000	1.000	1.00000	0.950	3,140,000	47.570	149,000,000
31	3,300,000	1.000	1.00000	0.950	3,140,000	48.180	151,000,000
32	3,300,000	1.000	1.00000	0.950	3,140,000	50.250	158,000,000
33	3,300,000	1.000	1.00000	1.045	3,450,000	52.875	182,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 비준가액의 결정

1. 인근 거래사례

[근린생활시설]

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

소재지	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 거래단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인일
미추홀구 학익동 29*-*외	3층 3**호	78.4	36.354	310,000,000	3,950,000	2020.06.02
						2017.08.03
미추홀구 학익동 29*-*외	4층 4**호	89.6	41.548	305,000,000	3,400,000	2020.07.30
						2017.08.03
미추홀구 학익동 40*-2*	1층 1**호	33.04	10.0082	831,620,000	25,200,000	2020.04.20
						2020.04.20
미추홀구 학익동 40*-2*	3층 3**호	47.01	14.2399	408,930,000	8,700,000	2020.08.02
						2020.04.20
미추홀구 학익동 40*-2*	3층 3**호	69.84	21.1555	613,825,000	8,790,000	2020.12.18
						2020.04.20
미추홀구 학익동 40*-2*	2층 2**-*호	41.44	12.5527	489,340,000	11,800,000	2020.08.03
						2020.04.20
미추홀구 학익동 27*-*	1층 1**호	39.14	15.23	460,000,000	11,800,000	2021.05.21
						2005.03.25
미추홀구 학익동 20*-*	3층 3**호	145.82	46.17	480,000,000	3,290,000	2020.07.31
						2008.01.18
미추홀구 학익동 25*-*외	2층 2**호	63.95	17.881	700,000,000	10,900,000	2020.01.16
						2002.12.31

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[오피스텔]

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

소재지	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 거래단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인일
미추홀구 학익동 26*-*	9층 9**호	62.8736	17.02	205,000,000	3,260,000	2021.05.21
						2017.03.03

2. 인근 평가사례

[근린생활시설]

(출처 : 한국감정평가사협회)

소재지	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	평가 목적	기준시점
				전유면적 단가(원/㎡)		사용승인일
미추홀구 학익동 29*-*외	1층 1**호	45.6	-	567,000,000	담보	2019.09.30
				12,400,000		2017.08.03
미추홀구 학익동 29*-*외	1층 1**호	52.8	24.484	620,000,000	담보	2018.06.28
				11,700,000		2017.08.03
미추홀구 학익동 40*-2*	1층 1**호	41.89	12.689	962,000,000	담보	2020.06.02
				23,000,000		2020.04.20
미추홀구 학익동 27*-*	1층 1**호	43.34	16.86	457,000,000	담보	2017.01.13
				10,500,000		2005.03.25
미추홀구 학익동 20*-*	1층 1**호	42.02	13.31	510,000,000	담보	2020.03.27
				12,100,000		2008.01.18
미추홀구 학익동 20*-*	3층 3**호	145.82	46.17	456,000,000	담보	2020.08.19
				3,130,000		2008.01.18
미추홀구 학익동 25*-*외	1층 1**호	52.82	11.35	526,000,000	경매	2019.08.26
				9,960,000		2002.12.31
미추홀구 학익동 25*-*외	3층 3**호	127.38	28.21	351,000,000	경매	2019.08.26
				2,760,000		2002.12.31

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[오피스텔]

(출처 : 한국감정평가사협회)

소재지	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	평가 목적	기준시점
				전유면적 단가(원/㎡)		사용승인일
미추홀구 학익동 26*-*	2층 2**호	62.87	-	175,000,000	처분	2019.03.28
				2,780,000		2017.03.03
미추홀구 학익동 26*-*	7층 7**호	62.8736	17.02	174,000,000	시가 참고	2020.10.06
				2,770,000		2017.03.03
미추홀구 학익동 26*-1*	3층 3**호	55.01	-	150,000,000	담보	2019.03.14
				2,730,000		2016.08.12

3. 경매낙찰통계

(출처 : 부동산태인)

지역통계		인천광역시	미추홀구	학익동
기간	용도	낙찰가율	낙찰가율	낙찰가율
1년간 평균	근린상가	71.73%	63.36%	92.09%
	오피스텔	75.58%	74.98%	-
6개월 평균	근린상가	73.41%	36.32%	-
	오피스텔	76.67%	78.58%	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 비준가액의 결정

인근유사부동산의 가격수준, 거래동향, 거래사례, 평가사례, 최근의 부동산 가격동향 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정됨.

기호	전유면적(m ²)	비준가액(원)	비 고
1	47.000	743,000,000	비준가액
2	28.120	444,000,000	
3	18.466	292,000,000	
4	25.470	438,000,000	
5	19.525	336,000,000	
6	18.850	341,000,000	
7	15.250	276,000,000	
8	15.250	276,000,000	
9	30.500	552,000,000	
10	40.800	738,000,000	
11	16.170	278,000,000	
12	48.450	308,000,000	
13	135.280	590,000,000	
14	96.998	423,000,000	
15	82.080	358,000,000	
16	53.950	169,000,000	
17	47.570	149,000,000	
18	48.180	151,000,000	
19	53.950	169,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	전유면적(㎡)	비준가액(원)	비 고
20	50.250	158,000,000	비준가액
21	47.570	149,000,000	
22	48.180	151,000,000	
23	53.950	169,000,000	
24	46.920	147,000,000	
25	32.775	103,000,000	
26	48.180	151,000,000	
27	47.570	149,000,000	
28	50.249	158,000,000	
29	51.000	160,000,000	
30	47.570	149,000,000	
31	48.180	151,000,000	
32	50.250	158,000,000	
33	52.875	182,000,000	
합 계	1,517.378	9,166,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 토지·건물 배분비율의 결정

1. 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표

(출처 : 한국부동산연구원)

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스빌딩	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4		
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4		
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0		
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용빌딩	서울	5층 이하	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	2.1~ 3.1	7.9~ 6.9	3.4~ 4.4	6.6~ 5.6	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3				
		6층 이상	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.0~ 4.0	7.0~ 6.0	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4		
	부산	5층 이하	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.2~ 4.2	6.8~ 5.8	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4				
		6층 이상	3.3~ 4.3	6.7~ 5.7	1.4~ 2.4	8.6~ 7.6	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4		
	대도시	5층 이하	3.1~ 4.1	6.9~ 5.9	1.5~ 2.5	8.5~ 7.5	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.9~ 3.9	7.1~ 6.1				
		6층 이상	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	1.2~ 2.2	8.8~ 7.8	2.0~ 3.0	8.0~ 7.0	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5		
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 연립 및 다세대주택 토지·건물 배분비율표

(출처 : 한국부동산연구원)

구분		신축~5년		6~15년		16~25년		25년 초과		
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	
전국		3	7	3	7	4	6	5	5	
	서울	4	6	5	5	6	4	7	3	
	도심권	도심권	5	5	5	5	6	4	8	2
		동북권	4	6	4	6	5	5	7	3
		동남권	6	4	6	4	7	3	8	2
		서남권	4	6	4	6	5	5	7	3
		서북권	4	6	4	6	5	5	7	3
	수도권(서울 제외)		2	8	3	7	4	6	6	4
	경기도	경부권	3	7	4	6	4	6	6	4
		서해안권	2	8	3	7	4	6	6	4
		경의권	3	7	3	7	4	6	5	5
		경원권	2	8	2	8	3	7	4	6
		동부권	2	8	2	8	3	7	4	6
		인천	2	8	3	7	4	6	5	5
	5대 광역시		2	8	2	8	2	8	4	6
	기타 도지역		1	9	2	8	2	8	3	7

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지·건물 배분비율의 결정

본 건물은 인천광역시 미추홀구 학익동 소재 ‘학익종합시장’ 북측 인근에 위치하며 부근은 노변을 따라 근린생활시설이 주을 이루는 노선 상가지대로서 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변환경 등에 따라 크게 달라지므로 상기 자료를 참작하고 개발사업에서 토지의 기여도 및 건축 중단된 건물인 점 등을 종합적으로 고려하여 배분비율을 최종결정함.

구 분	토지 배분비율(%)	건물 배분비율(%)
1층	12	88
2층	20	80
3층	26	74
4층	26	74
5층	26	74
6층	25	75
7층	25	75
8층	25	75
9층	25	75
10층	25	75
11층	25	75
12층	25	75

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VII. 건물평가액의 결정

기호	층	호	전유면적(m ²)	비준가액(원)	토지배분가액(원)	건물감정평가액(원)
1	1	105	47.000	743,000,000	89,160,000	653,840,000
2	1	106	28.120	444,000,000	53,280,000	390,720,000
3	1	107	18.466	292,000,000	35,040,000	256,960,000
4	1	108	25.470	438,000,000	52,560,000	385,440,000
5	1	109	19.525	336,000,000	40,320,000	295,680,000
6	1	112	18.850	341,000,000	40,920,000	300,080,000
7	1	113	15.250	276,000,000	33,120,000	242,880,000
8	1	114	15.250	276,000,000	33,120,000	242,880,000
9	1	115	30.500	552,000,000	66,240,000	485,760,000
10	1	118	40.800	738,000,000	88,560,000	649,440,000
11	1	119	16.170	278,000,000	33,360,000	244,640,000
12	2	206	48.450	308,000,000	61,600,000	246,400,000
13	3	301	135.280	590,000,000	153,400,000	436,600,000
14	3	302	96.998	423,000,000	109,980,000	313,020,000
15	3	303	82.080	358,000,000	93,080,000	264,920,000
16	6	616	53.950	169,000,000	42,250,000	126,750,000
17	7	705	47.570	149,000,000	37,250,000	111,750,000
18	7	714	48.180	151,000,000	37,750,000	113,250,000
19	10	1002	53.950	169,000,000	42,250,000	126,750,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층	호	전유면적(㎡)	비준가액(원)	토지배분가액(원)	건물감정평가액(원)
20	10	1003	50.250	158,000,000	39,500,000	118,500,000
21	10	1013	47.570	149,000,000	37,250,000	111,750,000
22	10	1014	48.180	151,000,000	37,750,000	113,250,000
23	10	1016	53.950	169,000,000	42,250,000	126,750,000
24	10	1018	46.920	147,000,000	36,750,000	110,250,000
25	11	1101	32.775	103,000,000	25,750,000	77,250,000
26	11	1104	48.180	151,000,000	37,750,000	113,250,000
27	11	1105	47.570	149,000,000	37,250,000	111,750,000
28	11	1106	50.249	158,000,000	39,500,000	118,500,000
29	11	1107	51.000	160,000,000	40,000,000	120,000,000
30	11	1113	47.570	149,000,000	37,250,000	111,750,000
31	11	1114	48.180	151,000,000	37,750,000	113,250,000
32	11	1115	50.250	158,000,000	39,500,000	118,500,000
33	12	1201	52.875	182,000,000	45,500,000	136,500,000
합 계			1,517.378	9,166,000,000	1,676,990,000	7,489,010,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	인천광역시 미추홀구 학익동	264-4, 262-4, 263-2, 264-13, 264-14, 264-15, 264-16, 264-17, 264-18, 264-19, 628-7	1,2종근린 생활시설 및 업무시설	철골철근콘크리트조					
				철골철근콘크리트					
				경사지붕					
				12층					
				1층	1,344.910				
				2층	1,400.780				
				3층	1,467.940				
				4층	1,374.190				
				5층	1,374.190				
				6층	1,334.935				
				7층	1,334.935				
				8층	1,334.935				
				9층	1,334.935				
				10층	1,334.935				
				11층	1,334.935				
				12층	711.895				
				지하1층	1,871.705				
지하2층	1,923.106								
지하3층	1,930.531								
지하4층	1,719.937								
			(내)						
			철골철근콘크리트조						
			제1층 제105호	47.000	47.000	653,840,000	건물평가액		
2			(내)						
			철골철근콘크리트조						
			제1층 제106호	56.240x-	28.120	390,720,000	건물평가액		
				1			매각지분		
				2			공유자		
							2분의 1		
							하나파트너		
							주식회사		
							지분 전부		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
3				(내) 철골철근콘크리트조 제1층 제107호	1 36.932x- 2	18.466	256,960,000	건물평가액 매각지분 공유자 2분의 1 하나파트너 주식회사 지분 전부
4				(내) 철골철근콘크리트조 제1층 제108호	1 50.940x- 2	25.470	385,440,000	건물평가액 매각지분 공유자 2분의 1 하나파트너 주식회사 지분 전부
5				(내) 철골철근콘크리트조 제1층 제109호	1 39.050x- 2	19.525	295,680,000	건물평가액 매각지분 공유자 2분의 1 하나파트너 주식회사 지분 전부
6				(내) 철골철근콘크리트조 제1층 제112호	1 37.700x- 2	18.850	300,080,000	건물평가액 매각지분 공유자 2분의 1 하나파트너 주식회사 지분 전부

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
7				(내) 철골철근콘크리트조 제1층 제113호	1 30.500x- 2	15.250	242,880,000	건물평가액 매각지분 공유자 2분의 1 하나파트너 주식회사 지분 전부
8				(내) 철골철근콘크리트조 제1층 제114호	1 30.500x- 2	15.250	242,880,000	건물평가액 매각지분 공유자 2분의 1 하나파트너 주식회사 지분 전부
9				(내) 철골철근콘크리트조 제1층 제115호	30.500	30.500	485,760,000	건물평가액
10				(내) 철골철근콘크리트조 제1층 제118호	40.800	40.800	649,440,000	건물평가액
11				(내) 철골철근콘크리트조 제1층 제119호	16.170	16.170	244,640,000	건물평가액
12				(내) 철골철근콘크리트조 제2층 제206호	48.450	48.450	246,400,000	건물평가액
13				(내) 철골철근콘크리트조 제3층 제301호	135.280	135.280	436,600,000	건물평가액

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
14				(내) 철골철근콘크리트조 제3층 제302호	96.998	96.998	313,020,000	건물평가액
15				(내) 철골철근콘크리트조 제3층 제303호	82.080	82.080	264,920,000	건물평가액
16				(내) 철골철근콘크리트조 제6층 제616호	53.950	53.950	126,750,000	건물평가액
17				(내) 철골철근콘크리트조 제7층 제705호	47.570	47.570	111,750,000	건물평가액
18				(내) 철골철근콘크리트조 제7층 제714호	48.180	48.180	113,250,000	건물평가액
19				(내) 철골철근콘크리트조 제10층 제1002호	53.950	53.950	126,750,000	건물평가액
20				(내) 철골철근콘크리트조 제10층 제1003호	50.250	50.250	118,500,000	건물평가액
21				(내) 철골철근콘크리트조 제10층 제1013호	47.570	47.570	111,750,000	건물평가액
22				(내) 철골철근콘크리트조 제10층 제1014호	48.180	48.180	113,250,000	건물평가액
23				(내) 철골철근콘크리트조 제10층 제1016호	53.950	53.950	126,750,000	건물평가액

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
24				(내) 철골철근콘크리트조 제10층 제1018호	46.920	46.920	110,250,000	건물평가액
25				(내) 철골철근콘크리트조 제11층 제1101호	1 65.550x- 2	32.775	77,250,000	건물평가액 매각지분 공유자 2분의 1 하나파트너 주식회사 지분 전부
26				(내) 철골철근콘크리트조 제11층 제1104호	48.180	48.180	113,250,000	건물평가액
27				(내) 철골철근콘크리트조 제11층 제1105호	47.570	47.570	111,750,000	건물평가액
28				(내) 철골철근콘크리트조 제11층 제1106호	50.249	50.249	118,500,000	건물평가액
29				(내) 철골철근콘크리트조 제11층 제1107호	51.000	51.000	120,000,000	건물평가액
30				(내) 철골철근콘크리트조 제11층 제1113호	47.570	47.570	111,750,000	건물평가액
31				(내) 철골철근콘크리트조 제11층 제1114호	48.180	48.180	113,250,000	건물평가액

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
32				(내) 철골철근콘크리트조 제11층 제1115호	50.250	50.250	118,500,000	건물평가액
33				(내) 철골철근콘크리트조 제12층 제1201호	52.875	52.875	136,500,000	건물평가액
합 계							₩7,489,010,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본 건은 인천광역시 미추홀구 학익동 소재 '학익종합시장' 북측 인근에 위치하며 주변은 노변을 따라 근린생활시설이 주를 이루는 노선 상가지대로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본 건 까지의 차량접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트조 철골철근콘크리트 경사지붕 12층 건물 내 제1층 제105호외 32개호로서,
 외벽 : 석재 붙임 등 마감.
 바닥 : 데코타일 등 마감.
 내벽 : 모르타르위페인팅 및 벽지 등 마감.
 창호 : 시스템 창호임.

(4) 이용상태

인천광역시 미추홀구 진정서 회신 내용(건축개요)상 근린생활시설 및 업무시설임.

(5) 설비내역

기본적인 전기설비, 위생설비, 급배수설비, 승강기설비 등이 있으나 조사시점 현재 공사 중단된 상태임.

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 11필지 일단의 가로장방형의 토지로서 공부상 근린생활시설 및 업무시설 부지로 등재되어 있음.

(7) 인접 도로상태등

본 건 서측의 '한나루로'를 통하여 인근지역과의 연계가 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

공히 일반상업지역,
제1종지구단위계획구역(학익시장지구[도시관리계획(지구단위계획)결정(변경)]),
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

본 건은 기준시점 현재 사용승인 전 구분건물로서 현장조사시 공사가 중단된 상태임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 본 건 현장조사시에 후첨 '사진용지'와 같이 '유치권 행사중'이라는 부착물이 설치되어 있는 바 경매진행시 참고하시기 바람.
- 임대관계는 미상임.

위 치 도



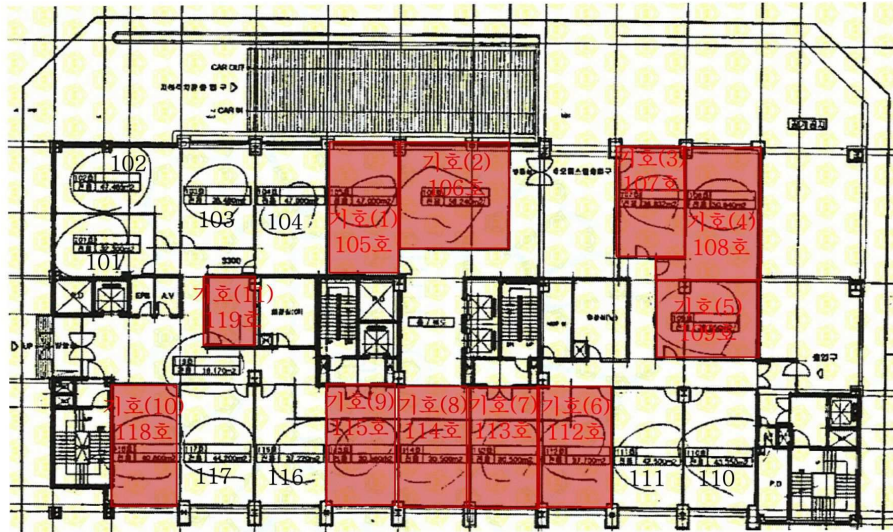
소 재 지	인천광역시 미추홀구 학익동 264-4외 1층 105호외
-------	--------------------------------



호 별 배 치 도

소 재 지 인천광역시 미추홀구 학익동 264-4외 1층 105호외

NO SCALE



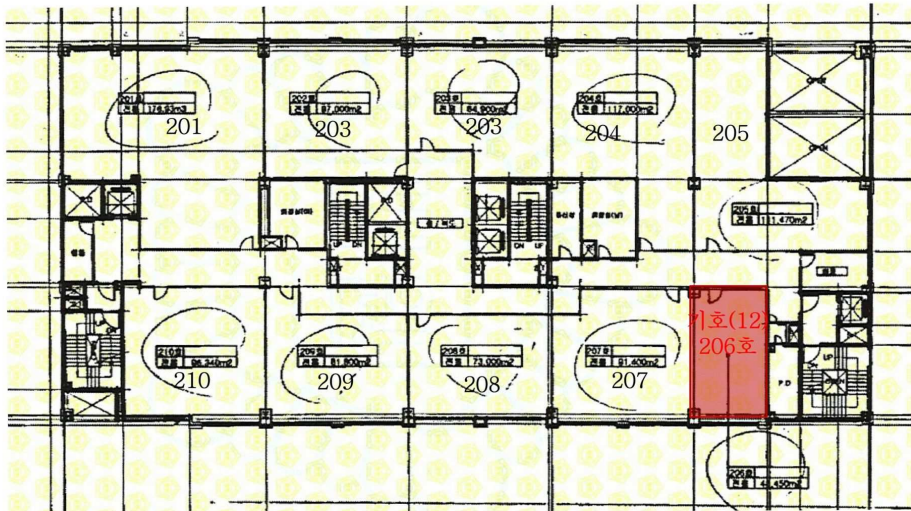
< 본 건 호별배치는 참고 목적으로 등기사항전부증명서상 도면 및 외부관찰 등을 통하여
도시한 것이며, 실제는 이와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다. >

<미추홀구 학익동 264-4외 제1층 제105호외>

호 별 배 치 도

소 재 지 인천광역시 미추홀구 학익동 264-4외 1층 105호외

NO SCALE



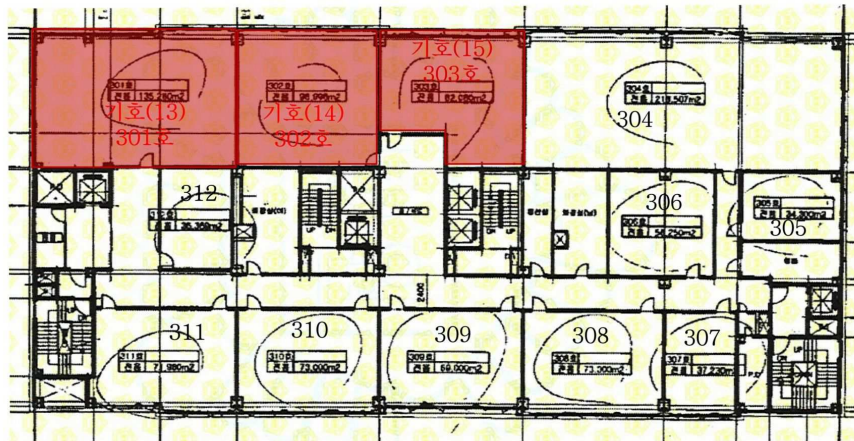
< 본 건 호별배치는 참고 목적으로 등기사항전부증명서상 도면 및 외부관찰 등을 통하여 도시한 것이며, 실제로는 이와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다. >

<미추홀구 학익동 264-4외 제1층 제105호외>

호 별 배 치 도

소 재 지 인천광역시 미추홀구 학익동 264-4외 1층 105호외

NO SCALE



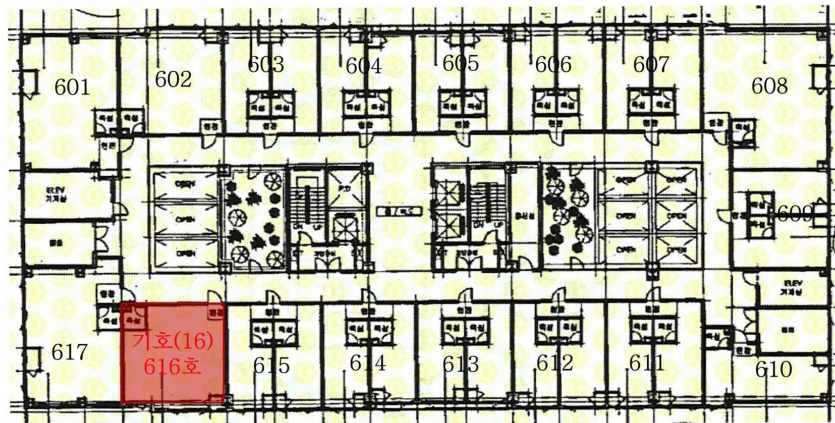
< 본 건 호별배치는 참고 목적으로 등기사항전부증명서상 도면 및 외부관찰 등을 통하여 도시한 것이며, 실제는 이와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다. >

<미추홀구 학익동 264-4외 제1층 제105호외>

호 별 배 치 도

소 재 지 인천광역시 미추홀구 학익동 264-4외 1층 105호외

NO SCALE



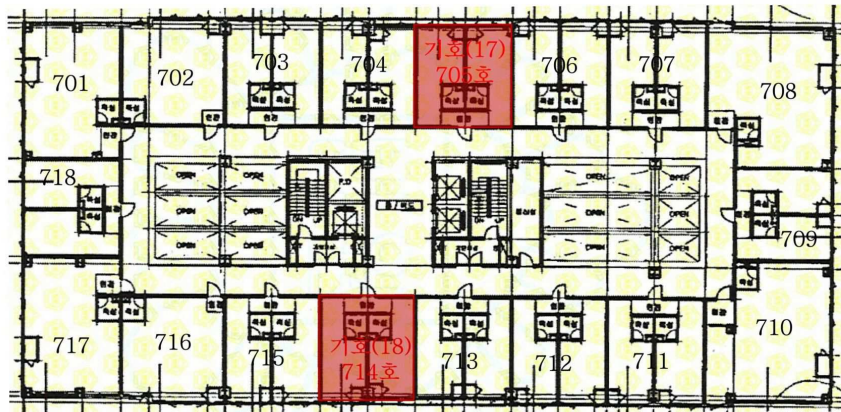
< 본 건 호별배치는 참고 목적으로 등기사항전부증명서상 도면 및 외부관찰 등을 통하여 도시한 것이며, 실체는 이와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다. >

<미추홀구 학익동 264-4외 제1층 제105호외>

호 별 배 치 도

소재지 인천광역시 미추홀구 학익동 264-4외 1층 105호외

NO SCALE



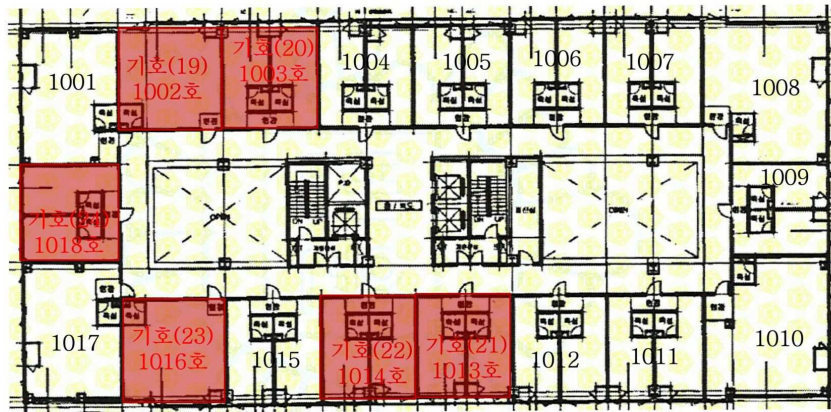
< 본 건 호별배치는 참고 목적으로 등기사항전부증명서상 도면 및 외부관찰 등을 통하여
도시한 것이며, 실제는 이와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다. >

<미추홀구 학익동 264-4외 제1층 제105호외>

호 별 배 치 도

소 재 지 인천광역시 미추홀구 학익동 264-4외 1층 105호외

NO SCALE



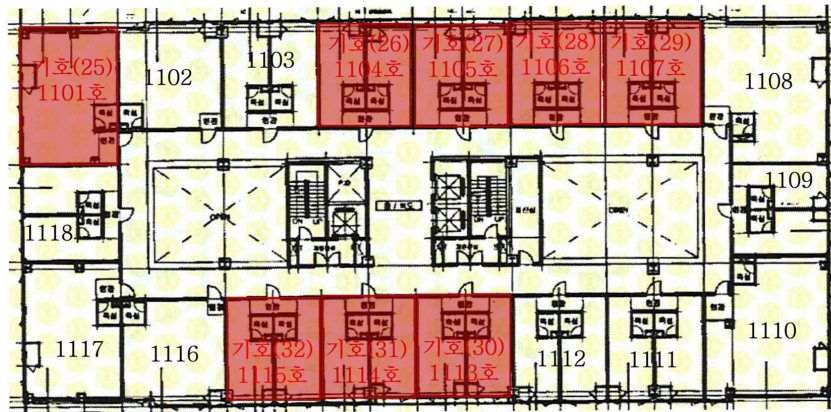
< 본 건 호별배치는 참고 목적으로 등기사항전부증명서상 도면 및 외부관찰 등을 통하여 도시한 것이며, 실제는 이와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다. >

<미추홀구 학익동 264-4외 제1층 제105호외>

호 별 배 치 도

소 재 지 인천광역시 미추홀구 학익동 264-4외 1층 105호외

NO SCALE



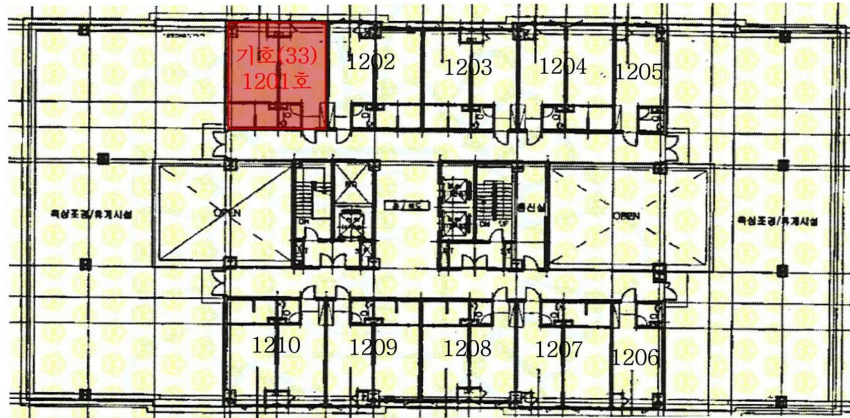
< 본 건 호별배치는 참고 목적으로 등기사항전부증명서상 도면 및 외부관찰 등을 통하여
도시한 것이며, 실제는 이와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다. >

<미추홀구 학익동 264-4외 제1층 제105호외>

호 별 배 치 도

소 재 지 인천광역시 미추홀구 학익동 264-4외 1층 105호외

NO SCALE



< 본 건 호별배치는 참고 목적으로 등기사항전부증명서상 도면 및 외부관찰 등을 통하여 도시한 것이며, 실체는 이와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다. >

<미추홀구 학익동 264-4외 제1층 제105호외>



(1) 105



(2) 106



(2) 106



(3) 107



(4) 108



(5) 109



(5) 109



(6) 112



(7) 113



(8) 114



(8) 114



(9) 115



(9) 115



(10) 118



(11) 119



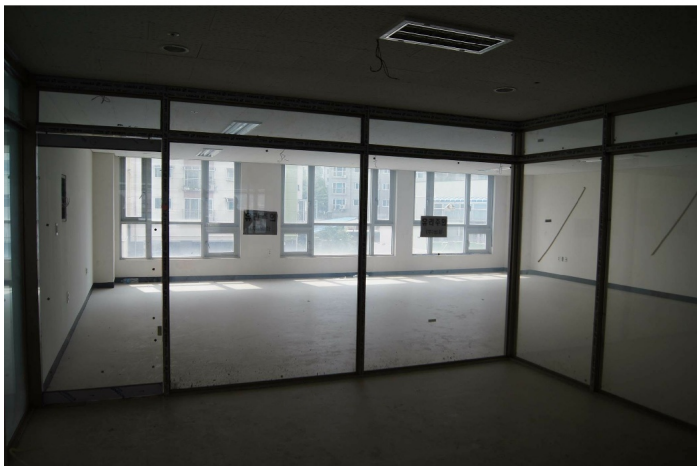
(12) 206



(13) 301



(14) 302



(15) 303



(16) 616



(16) 616



(17) 705



(17) 705



(18) 714



(19) 1002



(20) 1003



(20) 1003



(20) 1003



(21) 1013



(22) 1014



(23) 1016



(24) 1018



(25) 1101



(26) 1104



(26) 1104



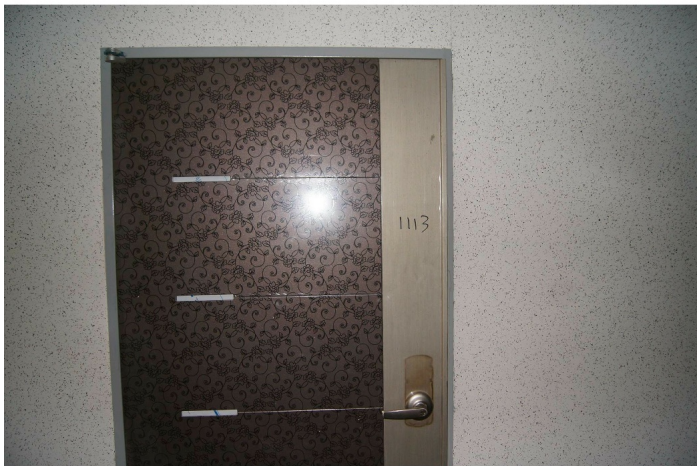
(27) 1105



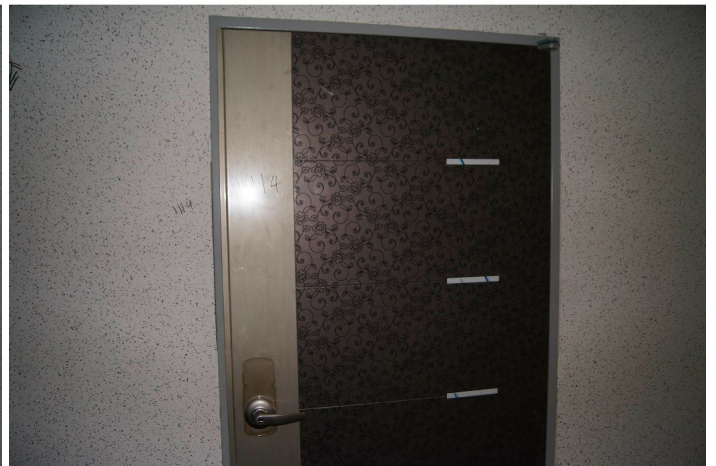
(28) 1106



(29) 1107



(30) 1113



(31) 1114



(32) 1115



(33) 1201



(33) 1201



1



2



3



6



7



10



11



12



1



2



3



4



4

