

감정평가서

의뢰인 : (주)하나자산신탁

건명 : 인천광역시 중구 운남동 1689-7 부동산

번호 : RB180914-02-1201

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)알비감정평가법인 경기북부지사

경기도 고양시 덕양구 무원로 6번길 12 (행신동, 대흥빌딩 408호)

TEL.(031)974-3345

FAX.(031)965-3953

감정평가서 요약

I. 감정평가액 : ₩1,764,930,000.-

구분	기호	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	439.3	2,100,000	922,530,000	-
건물	가	673.92	1,250,000	842,400,000	-
합계		-	-	1,764,930,000	-

II. 특이사항

1. 주요 등기사항(발급일: 2018.09.14.)

특이사항 없음.

2. 상가건물임대차 현황(발급일: 2018.09.14.)

확정일자 임대차계약 해당없음.

3. 전입세대 열람내역(발급일: 2018.09.14.)

기호	소재지 (도로명주소)	순번	세대주 성명	전입 일자	등록 구분	최초 전입자	전입 일자	등록 구분
가	인천광역시 중구 운남동 1689-7 (인천광역시 중구 산울림로18번길 31)	1	박**	2018. 01.02.	거주자	박**	2018. 01.02.	거주자

4. 임대차 조사 내역

임대부분	상호	보증금 (단위: 원)	월세 (단위: 원)	비고
기호(가) 1층 전체	공실			-
기호(가) 2층 전체	대양가정별국 (임차인: 함기성)	100,000,000	-	함기성으로부터 확인 (전화:032-751-2691)
기호(가) 3층 전체	공실			-

※함기성에 의하면 자신은 위탁자(박종만)의 처(妻)이며 위탁자(박종만)와 임대차계약을 체결하였다고 주장하고 있으니, 귀사 공매 업무 진행시 참고하시길 바람.

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
엄정효

엄

정

효

(인)

(주)알비감정평가법인 경기북부지사

지사장

엄정효

(서명 또는 인)

감정평가액	일십칠억육천사백구십삼만원정 (₩1,764,930,000.-)				
의뢰인	(주)하나자산신탁	감정평가 목적	공매		
채무자	-	제출처	(주)하나자산신탁		
소유자 (대상업체명)	수탁자 (주)하나자산신탁	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2018. 09. 14.	2018. 09. 14.	2018. 09. 18.	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	439.3	토지	439.3	2,100,000	922,530,000
건물	673.92	건물	673.92	1,250,000	842,400,000
	이	하	여	백	
합계					₩1,764,930,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 심 정 효 (인)				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 운남동에 소재하며, “인천운서초등학교” 남동측 인근에 위치하는 부동산 (토지·건물)으로서, (주)하나자산신탁의 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2018년 09월 14일이고, 실지조사 실시기간은 2018년 09월 14일이며, 실지조사 내용은 “II.대상물건의 개황”을 참조 바람.

4. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부 등에 의하였음.

나. 주요 등기사항(발급일: 2018.09.14.)

특이사항 없음.

다. 상가건물임대차 현황(발급일: 2018.09.14.)

확정일자 임대차계약 해당없음.

라. 전입세대 열람내역(발급일: 2018.09.14.)

기호	소재지 (도로명주소)	순번	세대주 성명	전입 일자	등록 구분	최초 전입자	전입 일자	등록 구분
가	인천광역시 중구 운남동 1689-7 (인천광역시 중구 산울림로18번길 31)	1	박**	2018. 01.02.	거주자	박**	2018. 01.02.	거주자

마. 임대차 조사 내역

임대부분	상호	보증금 (단위: 원)	월세 (단위: 원)	비고
기호(가) 1층 전체	공실			-
기호(가) 2층 전체	대양가정별국 (임차인: 함기성)	100,000,000	-	함기성으로부터 확인 (전화:032-751-2691)
기호(가) 3층 전체	공실			-

※ 함기성에 의하면 자신은 위탁자(박종만)의 처(妻)이며 위탁자(박종만)와 임대차계약을 체결하였다고 주장하고 있으니, 귀사 공매 업무 진행시 참고하시길 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개황

1. 대상 물건의 확정

가. 토지(인천광역시 중구)

기호	소재지	공부면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2018년개별지가 (원/㎡)	비고
1	운남동 1689-7	439.3	1종일주	대	상업용	중로각지	사다리 평지	931,000	-

나. 건물

기호	내 용					
가	소재지 명칭	운남동 1689-7		주구조 지붕	철근콘크리트구조 평스라브지붕	
	용도	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	층수	사용승인일
	제1,2종 근린생활시설	673.92	56.01	153.41	지상3층	2018.02.08.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지개황

지 리 적 위 치	본건은 인천광역시 중구 운남동에 소재하며, “인천운서초등학교” 남동측 인근에 위치함.
주 위 환 경	본건 주위는 근린생활시설용지, 단독주택용지 등이 혼재하는 “영종하늘도시” 내 개발 예정지대임.
교 통 상 황	본건까지 차량접근 가능하며, 본건 남서측 근거리에 영종IC가 위치하고, 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황 무난한 편임.
형 상 · 지 세	기호(1) 토지는 사다리 평지임.
이 용 상 황	기호(1) 토지는 상업용 건부지로 이용 중임.
접 면 도 로 상 황	본건 서측으로 노폭 약 12m, 본건 동측 및 남측으로 노폭 약 10m 내외의 포장도로에 각각 접함.
토지이용계획 및 제한 사항 등	제1종일반주거지역(2013-02-04), 제1종지구단위계획구역(영종하늘도시), 소로1류(폭 10M~12M)(2012-12-28)(접합), 중로3류(폭 12M~15M)(2012-12-28)(접합), 경제자유구역(2014-08-05), 성장관리권역(2014-08-05), 장애물제한표면구역(2012-06-11)(수평표면)임.
공 부 와 의 차 이 및 기 타	없음.
제 시 외 건 물	없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물개황

건물의 구조 및 마감재 등	기호(가) 구조 및 층수 : 철근콘크리트구조 평스라브지붕 3층 외벽 : 석재 붙임 등 마감 창호 : 샷시 창호임.						
이용 상황	기호(가)는 1층은 제1종근린생활시설(소매점, 현황 “공실”), 2층은 제2종근린생활시설(일반음식점, 대양가정별국(임차인: 함기성)), 3층은 제2종근린생활시설(사무실, 현황 “공실”)로 이용 중임.						
부대설비	급배수 및 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차시설
	○	-	-	○	○	○	-
공부와 의 차이 및 기타	없음.						
종물 또는 부합물 관계	없음.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

- 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 및 대상물건의 성격, 감정평가 목적을 고려하여 대상토지와 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 공시지가기준법으로 감정평가하였음.
- 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)에 근거하여 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.
감가수정은 현상, 관리상태, 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있는바,
 - ① 건물은 정상적인 거래사례 및 임대사례의 포착이 곤란하여 비교방식 및 수익방식의 적용이 불가능함.
 - ② 토지의 비교방식에는 비교표준지 공시지가기준법과 거래사례비교법이 있으며, 시장에서 거래된 객관적이고 실증적인 자료에 근거하여 대상토지의 가액을 산정하는 비교방식이 본건 토지의 시장가치 산정에 적절한 감정평가방법으로 판단됨.
 - ③ 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 및 상기 판단 근거에 따라 토지는 거래사례비교법으로 합리성을 검토하고, 건물은 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토를 제외하였음.

2. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

본건 인근지역에 소재하는 표준지 중 본건과 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 “기호(A)”를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2018.01.01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	운남동 1687-11	428.3	1종일주	대	주상나지	중로각지	정방형 평지	950,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정

2.1) 지가변동률

(인천광역시 중구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2018.01.01. ~ 2018.07.31.	1.715	2018년 07월까지 누계
2018.07.01. ~ 2018.07.31.	0.270	2018년 07월분
누 계 (2018.01.01.~2018.09.14.)	2.114% (1.02114)	$(1+0.01715) \times (1+0.00270 \times 45/31) \approx 1.02114$

※ 2018년 08월 이후의 변동률은 미고시되어 직전월 변동률을 연장하여 적용함.

2.2) 생산자물가지수

시 점	생산자물가지수	산 식	변 동 률
2018.07.	104.83	104.83 / 103.09	1.688% (1.01688)
2017.12.	103.09		

2.3) 시점수정치 결정

생산자물가지수는 전국적인 일반재화 전체의 물가변동 현황을 반영하는 지수로서 국지적인 당해지역의 지가변동 상황을 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어 지가변동률을 시점수정치로 결정함. (이하 동일)

3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

4.1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

4.2) 개별요인 비교

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	A	0.95	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	0.988
본건이 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭)에서 열세하나 획지조건(접면도로의 상태)에서 우세함.								

5) 그 밖의 요인 보정

5.1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 법적근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 유사 부동산의 거래시세, 가격동향 및 감정평가사례 등과의 균형 및 형평성을 유지하기 위해 인근의 지가수준 및 지가동향, 감정평

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

5.2) 산정방법

인근 거래사례, 감정평가사례 등을 고려하여 표준지의 기준시점 현재가격과 사례기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정함.

그 밖의 요인 보정치		는	$\frac{\text{사례 기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재 가격}}$
※ 사례 기준 표준지 가격 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인			
※ 표준지의 기준시점 현재 가격 = 표준지공시지가 × 시점수정			

5.3) 가격조사 자료

5.3.1) 인근 유사 토지의 가격수준

용도지역	이용상황	접면도로	가격수준(원/㎡)	비고
제1종 일반주거지역	상업용 (근린생활시설 용지)	중로변	약 1,900,000~2,200,000	실거래가격 및 현장조사 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.3.2) 감정평가사례 및 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
①	운남동 1687-1	1종일주	대	상업나지	2,100,000	2017.08.03.	담보 평가
②	운남동 1689-7	1종일주	대	상업나지	1,850,000	2017.06.18.	본건담보 평가
③	운남동 1672-6	1종일주	대	상업나지	1,750,000	2018.09.07.	담보 평가
④	운남동 1689-2	1종일주	대	상업나지	1,954,050	2017.06.09.	토지 LH경쟁입찰사례
⑤	운남동 1687-4	1종일주	대	상업나지	2,208,194	2017.06.09.	토지 LH경쟁입찰사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국감정원)

5.4) 그 밖의 요인 보정치 산정

5.4.1) 적용 사례 선정

대상 토지의 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등에서 비교가능성이 높은 “사례 ④(비교표준지(A))”를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.4.2) 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
④사례	1,954,050	1.000	1.03832	1.000	1.050	2,130,376	2.196
표준지(A)	950,000	-	1.02114	-	-	970,083	
※ 시점수정 (인천광역시 중구 주거지역 지가변동률, 2017.06.09.~2018.09.14.) : 1.03832 ※ 지역요인 : 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 대등함							
※ 개별요인	가로조건	표준지는 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.					1.05
	접근조건	대등함.					1.00
	환경조건	대등함.					1.00
	획지조건	대등함.					1.00
	행정적조건	대등함.					1.00
	기타조건	대등함.					1.00
	계						1.050

5.4.3) 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 등을 종합적으로 참작하고, 감정평가목적에 부합하는 가장 현실성 있는 가격에 접근하기 위해 상기 자료를 토대로 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.	A	2.19

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	950,000	1.02114	1.000	0.988	2.19	2,098,988	2,100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

대상 토지의 인근 및 유사지역에 소재하는 거래사례들 중에서 당해 토지와 용도지역·주위환경 등에 있어 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 “사례⑤”를 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래일자	비고
⑤	운남동 1687-4	1종일주	대	상업나지	2,208,194	2017.06.09.	토지 LH경쟁입찰사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국감정원)

2) 사정보정

정상적인 사례로 판단되며 별도의 사정보정은 요하지 않음.(1.000)

3) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 사례가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 거래 시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

기호	기 간	시군구	용도지역	지가변동률	비 고
⑤	2017.06.09. ~ 2018.09.14.	인천 광역시 중구	주거 지역	3.832% (1.03832)	$ \begin{aligned} & (1 + 0.00171 * 22/30) * (1 + 0.00356) \\ & * (1 + 0.00160) * (1 + 0.00256) \\ & * (1 + 0.00213) * (1 + 0.00255) \\ & * (1 + 0.00306) * (1 + 0.01715) \\ & * (1 + 0.00270 * 45/31) \approx 1.03832 \end{aligned} $

※ 2018년 08월 이후의 변동률은 미고시되어 직전월 변동률을 연장하여 적용함.

4) 지역요인 비교

본건 토지는 사례와 인근지역에 위치하고 있으므로 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

5.1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

5.2) 개별요인 비교

기호	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	⑤	0.94	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	0.968
본건이 사례 대비 가로조건(가로의 폭)에서 열세하나 획지조건(접면도로의 상태)에서 우세함.								

6) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

기호	사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,208,194	1.00	1.03832	1.00	0.968	2,219,442	2,220,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에서 규정한 공시지가기준법에 의한 단가가 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 단가와 비교할 때 그 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 단가로 대상 토지의 단가를 결정함.

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,100,000	2,220,000	2,100,000

3. 건물가액의 산출근거

가. 재조달원가

1) 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
4-1-5-7 ¹⁾	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,194,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,102,000	50 (45~55)
03-01-05-09 ²⁾	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	2	903,000	50 (45~55)

2) 재조달원가의 결정

본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 관리 및 이용상태, 감정평가목적 등을 고려한 신축단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 재조달원가를 결정하였음.

1) 자료출처 : 한국감정원 발행 건물신축단가표(2016년)

2) 자료출처 : 한국부동산연구원 발행 건축물 재조달원가 자료집(2017년)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층	구조	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일
가	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설 (소매점)	1,250,000	2018.02.08.
	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설 (일반음식점)	1,250,000	2018.02.08.
	3층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설 (사무소)	1,250,000	2018.02.08.

나. 건물단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 물건
의 특성을 고려하여 정액법을 적용하였음.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	유효 경과연수	잔존연수	건물단가 (원/㎡)
가	1층	1,250,000	50	0	50	1,250,000
	2층	1,250,000	50	0	50	1,250,000
	3층	1,250,000	50	0	50	1,250,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	439.3	2,100,000	922,530,000	-
건물	가	673.92	1,250,000	842,400,000	-
합계		-	-	1,764,930,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 공시지가, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 감정평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적절한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

부동산 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	인천광역시 중구 운남동	1689-7	대	제1종 일반주거지역	439.3	439.3	2,100,000	922,530,000	
가	동소 [도로명 주소] 인천광역시 중구 산울림로 18번길 31	1689-7 위 지상	제1, 2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 평스라브지붕 3층					
				1층	235.32	673.92	1,250,000	842,400,000	1,250,000 x50/50
				2층	245.33				
				3층	193.27				
합 계								₩1,764,930,000.-	
< 이 하 여 백 >									

광역위치도



소재지	인천광역시 중구 운남동 1689-7
-----	---------------------

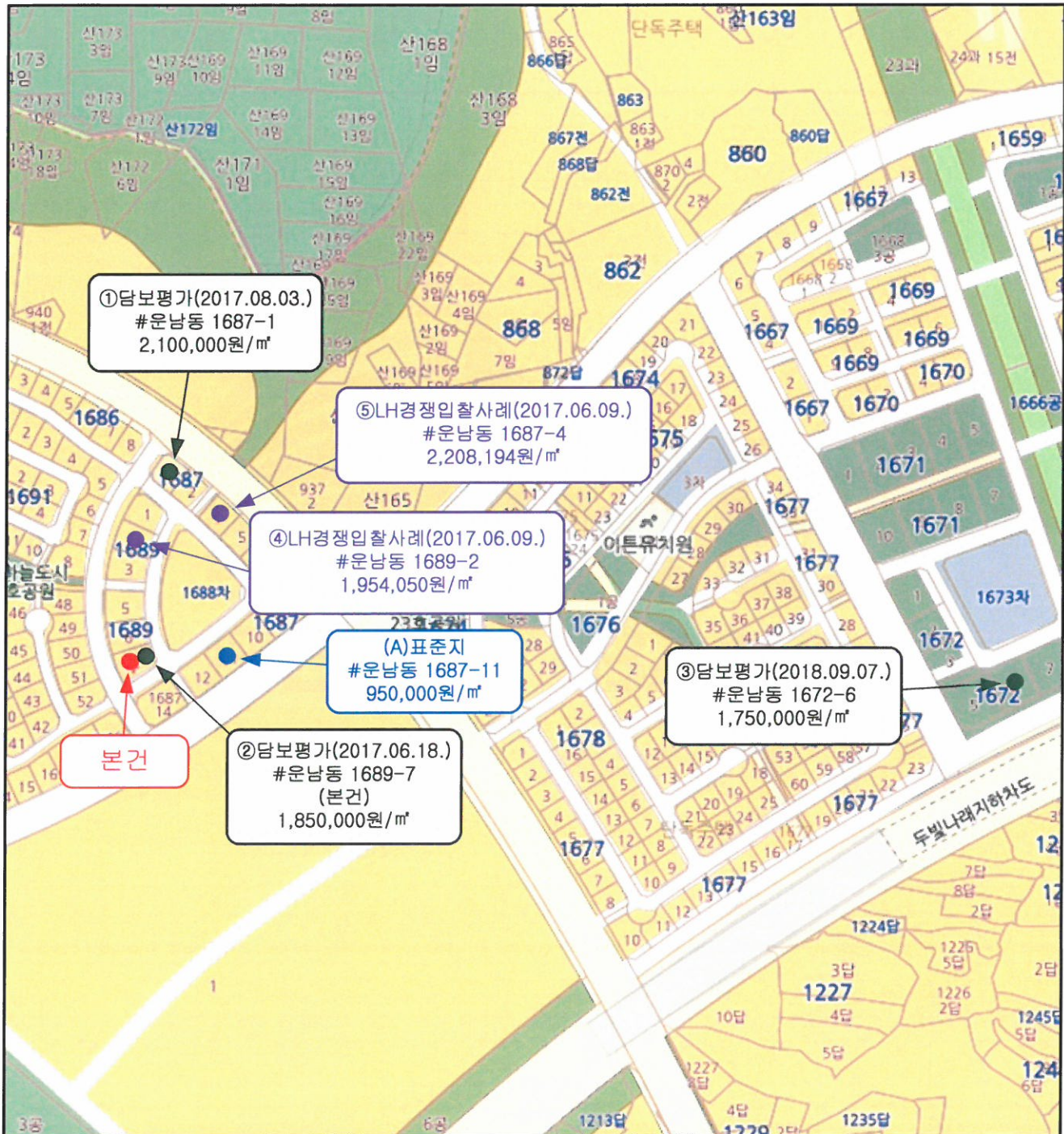


상 세 위 치 도

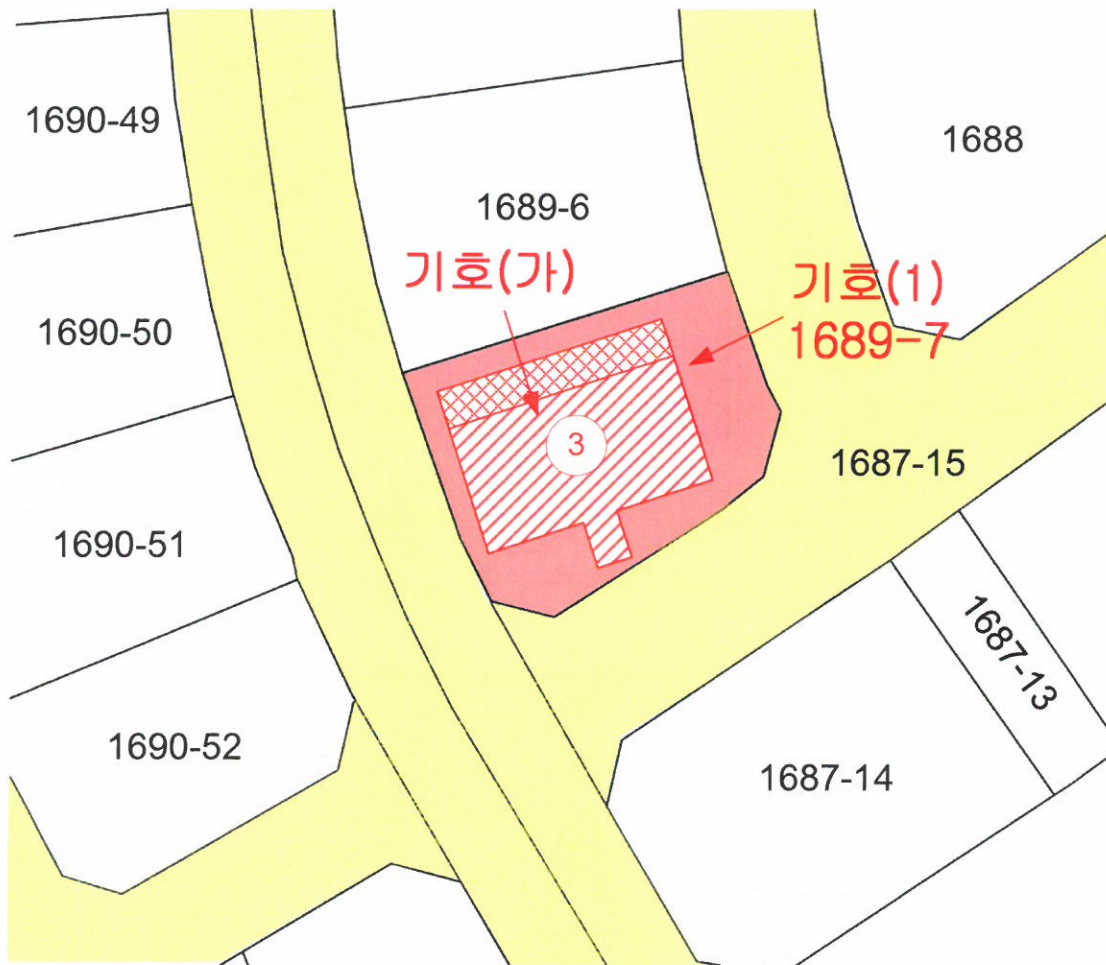


소 재 지

인천광역시 중구 운남동 1689-7

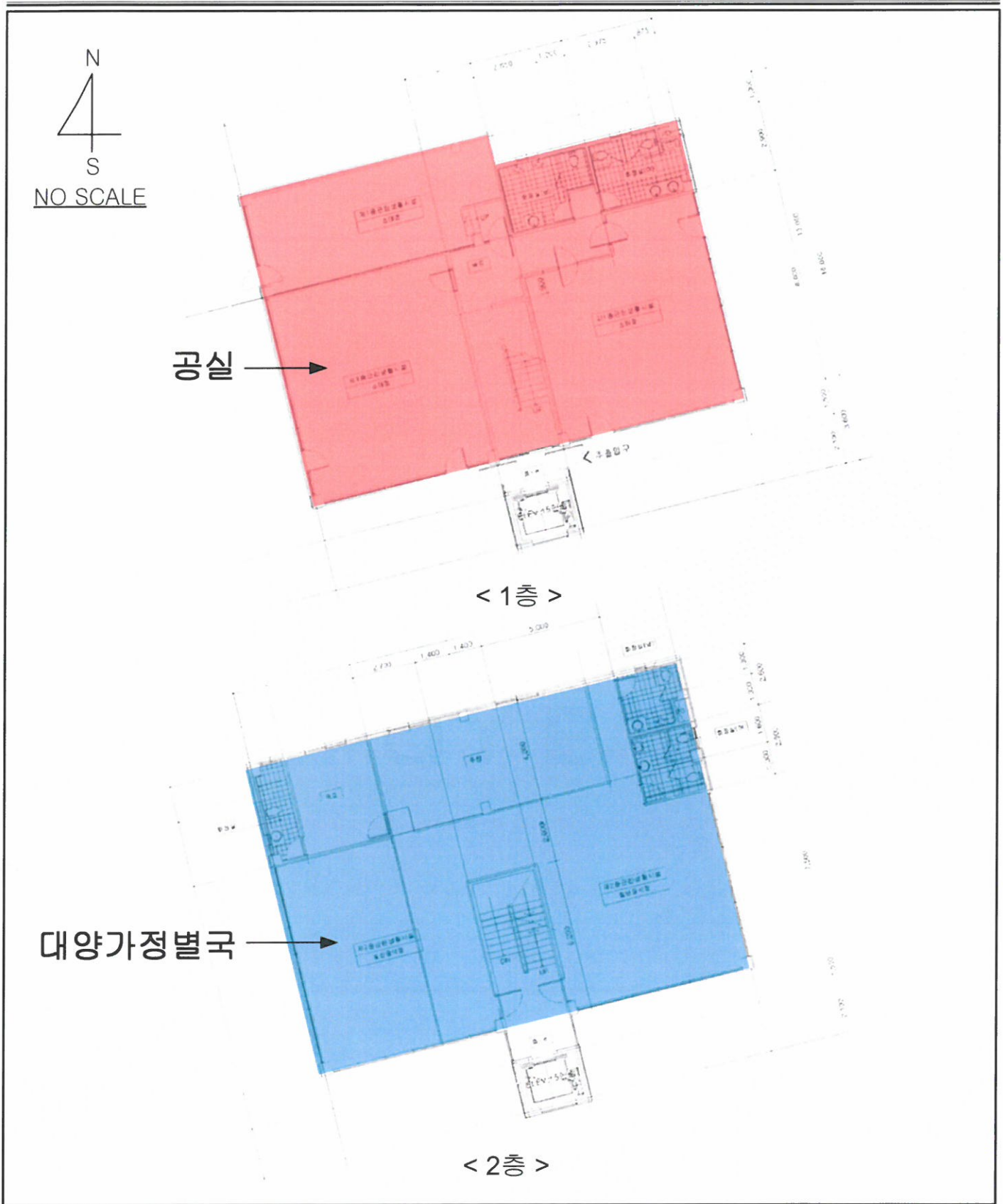


지 적 및 건물 개 황 도



면 례	평가대상토지	평가건물1층	평가건물2층	평가건물3층이상
	제 시 외	평가제외건물	도 로	구 거

내부 구조 및 임대 내역



내 부 구조 및 임대 내역



< 면적산출근거 >

- 기호(가) 1층 : 공부상 면적 235.32 m²
- 기호(가) 2층 : 공부상 면적 245.33 m²
- 기호(가) 3층 : 공부상 면적 193.27 m²

임대부분	임차인명	임대내역		비고
		보증금(원)	월임대료(원)	
기호(가) 1층 전체	공실			-
기호(가) 2층 전체	대양가정별국 (임차인:함기성)	100,000,000	-	-
기호(가) 3층 전체	공실			-

사 진 용 지



[본건전경]



[주위전경]



[주위전경2]



[주위전경3]

사 진 용 지



[1층 내부]



[1층 내부2]



[2층 내부]



[2층 내부2]

사 진 용 지



[3층 내부]



[3층 내부2]

(주) 알 비 감 정 평 가 법 인

우)412-220 경기도 고양시 덕양구 무원로 6번길 12 (행신동, 대흥빌딩 408호)
TEL.(031)974-3345 FAX.(031)965-3953

문서번호: RB180914-02-1201

시행일자: 2018. 09. 18

수 신: (주)하나자산신탁

참 조: 이해조 주임님

제 목: 감 정 평 가 회 보

선 결			지 시		
접	일 자 시 간		결 재 · 공 람		
수	번 호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 알비감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무
궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2018. 09. 14.자로 의뢰하신 『인천광역시 중구 운남동 1689-7 부동산』 건
에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 :

1. 감 정 평 가 서

2. 청 구 서

2 부

1 부 끝.

(주)알비감정평가법인 경기북부지사장

청 구 서

감정평가서번호 : RB180914-02-1201

(주)하나자산신탁 귀하

— 金이백팔만삼천사백원整 (₩2,083,400.-)

2018. 09. 14자로 의뢰하신 『 인천광역시 중구 운남동 1689-7 부동산 』 건에 대한 감정평가
가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가업자의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여
주시기 바랍니다.

- 청구내역 -

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	1,756,944	※ 평가수수료 (1,764,930,000 x 8/10,000) + 345,000 = ₩1,756,944
(나)	여 비	90,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	3,000	
	공 부 발 급 비	24,400	
	기 타 실 비	20,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	137,400	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		₩1,894,000	
부 가 가 치 세		₩189,400	
총 계		₩2,083,400	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩2,083,400	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(180914-02-1201)로 하여주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청
이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 국민은행

928701-01-156964

(주)알비감정평가법인경기북부지사

2018년 09월 18일

(주)알비감정평가법인 경기북부지사

경기도 고양시 덕양구 무원로 6번길 12 (행신동, 대흥빌딩 408호)

TEL.(031)974-3345

FAX.(031)965-3953

[공급자(사업자)등록번호 : 128-85-54005]



(주)알비감정평가법인