


감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 근해안강망수산업협동조합 관리팀
건명	인천광역시 미추홀구 주안동 285-1외 한스첼라타워 제11층 제1105호 [양용근 담보물]
감정평가서번호	D1254-060401

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.



감정평가법인
대일감정원 경인지사



21641 인천광역시 남동구 호구포로 221, 10층(논현동, 남동메디칼센터)
TEL : (032)433-3900 | FAX : (032)442-3838 | www.idab.co.kr

감정평가개요

I. 물건개요

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 285-1외 한스첼라타워 제11층 제1105호		
감정평가액	₩434,000,000.-		
부동산의 종류	구분건물	채무자	양용근

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항 없음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
	- 해당사항 없음 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2025.06.04

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 강 빈

강

빈



(주)감정평가법인 대일감정원 경인지사

지사장 변삼섭



감정평가액	사역삼천사백만원정(₩434,000,000.-)			
의뢰인	근해안강망수산업협동조합 관리팀장	감정평가목적	공매	
제출처	근해안강망수산업협동조합 관리팀	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	양용근	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2025.06.05.	2025.06.05.	2025.06.05.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	434,000,000
	합계					<u>₩434,000,000.-</u>
			- 이 하 여 백		-	

심사확인: 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사

변삼섭



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 "주안역" 남서측 인근에 위치하는 부동산(한스첼라 타워 제11층 제1105호)으로서, 근해안강망수산업협동조합 관리팀의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2025.06.05.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.06.05.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
 - 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
- 본건 집합건물(다세대주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 다세대주택의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
- 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물(다세대주택)은 등기사항전부증명서, 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 점유사용부분 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
2. 본건 집합건물(다세대주택)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.
3. 본건 일련번호(가)는 관계인 부재 등의 사유로 인하여 내부확인 불가능한 상태로서, 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준하여 내부도시 및 감정평가하였는바, 업무 진행시 재확인하시기 바람.
4. 본건 등기사항전부증명서(집합건물)상 신탁(접수일자:2022.03.31, 수탁자:신영부동산신탁주식회사)으로 되어있는바 업무시 참고바람.
5. 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 1세대(일련번호(가) 제11층 제1105호, 세대주:안기정, 전입일자 2022.04.15)인 것으로 주민센터에서 2025.06.05.자로 조사되었는바, 공매 취득시 참고바람.
6. 본건에 대한 토지·건물의 배분비율은 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 배분비율표, 기타 가격형성상의 제요인 등을 고려하여 "토지 : 건물 = 4 : 6"로 결정하였음.
7. 관계인 부재 등의 사유로 임대관계는 미상임.

(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	인천광역시 미추홀구 주안동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안로56번길 10	285-1, 285-8, 285-9, 285-10, 285-11, 285-42	업무시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층				
				지1층	28.32			
				1층	40.23			
				2층 ~ 3층 (각)	530.447			
				4층 ~ 10층 (각)	523.29			
				11층	518.003			
2	"	285-1	대	일반상업지역	136.2			
3	"	285-8	대	일반상업지역 및 제2종일반주거지역	129.6			
4	"	285-9	대	일반상업지역	122.6			
5	"	285-10	대	일반상업지역	142.8			
6	"	285-11	대	일반상업지역 및 제2종일반주거지역	156			
7	"	285-42	도로	일반상업지역	36.3			

(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		
가				(내)				
				철근콘크리트구조 제11층 제1105호	84.771	84.771	434,000,000	비준가액
				1, 2, 3, 4, 5, 6 소유권대지권	723.5 ×18.212 /723.5	18.212	배분내역 토지가액 : 173,600,000 건물가액 : 260,400,000	
합 계							₩434,000,000.-	
				- 이 하 여 백 -				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 285-1외				건물명	한스첼라타워			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지하1층/지상11층			
용도	업무시설 및 공동주택				사용승인일	2021.12.29			
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	-	○	○	-	-
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
가	제11층/제1105호	18.212	84.771	49.116	133.887	63.3			

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	주안동 510-5외	(통칭:자연에푸른) 제5층/제501호	62.82	295,000,000	4,690,000	2023.07.28 2020.06.25
2	주안동 261-4	(통칭:하은빌라) 제3층/제302호	25.47	130,000,000	5,100,000	2024.07.13 1994.11.11

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2023.07.28	62.82	4,690,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 연립다세대 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2025.03=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2023년 06월	103.35	$(99.89-103.35) / 103.35 \times 100$	-3.348% (0.96652)
	2025년 04월	99.89		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국 부동산원 전국주택가격동향조사상 인천광역시 매매가격지수를 적용함.

나. 시점수정치의 결정

본건은 주거용부동산으로서 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(연립다세대)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

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

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(1)주안동 510-5외 (통칭:자연에푸른) 제5층/제501호	1.03	1.00	1.10	1.00	1.133
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(대중교통의 편의성 등), 호별요인(구조 등)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
한스첼라타워	층 및 위치에 따른 차이는 있으나 약 5,100,000원 내외수준인 것으로 조사됨.	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	주안동 713-2	오류빌라 제3층/제302호	30.79	법원 경매	143,000,000	4,640,000	2023.09.04 2009.02.13
2	주안동 416-2	엠파크 제5층/제502호	33.02	법원 경매	170,000,000	5,140,000	2024.02.17 2020.12.23
3	주안동 438-6	지에스힐 제5층/제502호	42.05	법원 경매	207,000,000	4,920,000	2024.02.26 2020.09.02

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
인천 미추홀구	최근1년	다세대	61.89	400	총 1,326건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)4,690,000	1.00	0.96652	1.00	1.133	5,130,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제11층/제1105호	84.771	5,130,000	434,000,000

구분건물감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 "주안역" 남서측 인근에 위치함.

2. 부근상황

본건 인근은 단독주택, 공동주택 및 각종 근린생활시설 등이 소재하며, 제반 주위환경은 보통임.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(주안역(1호선, 인천2호선))이 소재하는 등, 제반 교통상황은 보통임.

4. 접면도로 상황

6필지 일단으로 동측으로 노폭 약 5m 내외의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1, 3, 4, 6) : 일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2022-06-13), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.]<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2023-09-20)임.

일련번호(2, 5) : 일반상업지역(2022-06-13), 제2종일반주거지역, 방화지구(2022-06-13), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.]<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2023-09-20)임.

구분건물감정평가요항표

6. 기타사항

해당사항 없음.

II. 건물 상황

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상11층 중 로서, (사용승인일 : 2021.12.29.)

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등

내벽 : 일부 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,

창호 : 하이새시 창호 등임.

2. 이용상태

일련번호(가) 제11층 제1105호 : 다세대주택(거실1, 주방1, 방2, 화장실2, 다용도실1 등)으로 이용중임.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비, 급탕·급배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비 등이 설치 되어있음.

4. 부합물 및 증물관계

관계인 부재 등의 사유로 내부확인 생략하여 부합물 및 증물 여부는 미상임.

구분건물감정평가요항표

5. 임대관계

관계인 부재 등의 사유로 임대관계는 미상임.

6. 전입세대 열람내역

본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 1세대인 것으로 주민센터에서 2025.06.05.자로 조사되었는바, 공매 취득시 참고바람.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항

해당사항 없음.

위 치 도



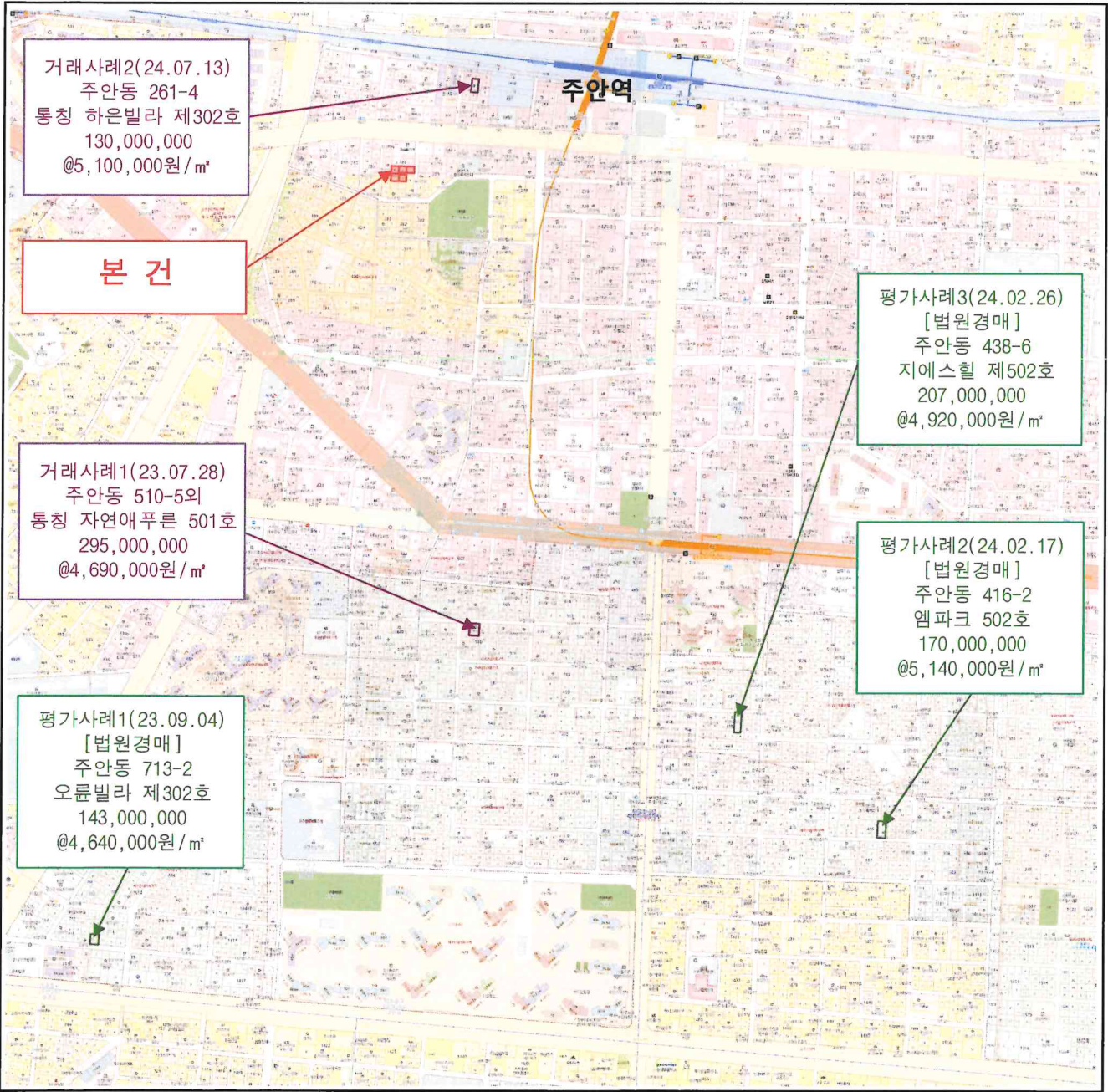
소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 285-1외 한스첼라타워 제11층 제1105호
-----	------------------------------------------



위 치 도



소재지 인천광역시 미추홀구 주안동 285-1외 한스첼라타워 제11층 제1105호



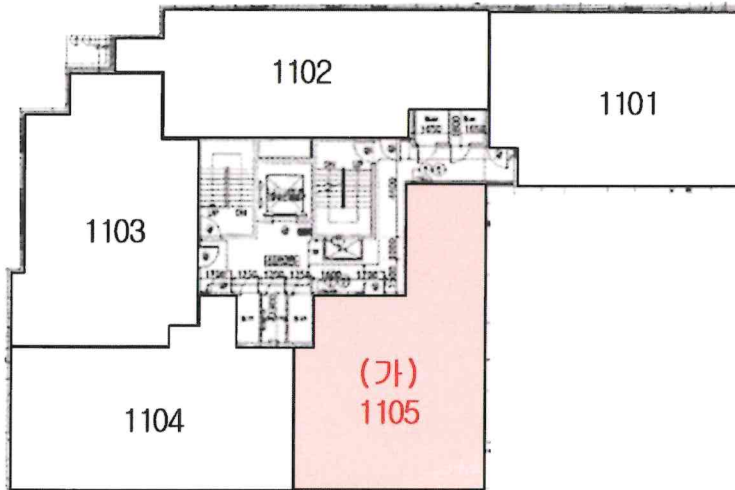
범례	 본건	 표준지	 평가사례	 거래사례
----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

호별배치도 및 내부구조도



NO SCALE

< 호별배치도 >



< 건물내부구조도 >



본건(한스첼라타워 제11층 제1105호)

임대사항조사서

▣ 임대차 조사 내역

일련 번호	층 별	호 수 (통칭)	임 차 인	임대보증금(원)	월임료(원)	비 고
가	제11층	제1105호	-	-	-	임대미상

현황 사진



본건 전경



본건 주위환경
(본건 북동측에서 촬영)



일련번호(가) 복도



일련번호(가) 출입문

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호 _____ 발급일자 2025년 6월 5일 09:47:55

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	인천광역시 미추홀구 주안로56번길 10, 1105호 (주안동)
	지번 주소	인천광역시 미추홀구 주안동 285-1 1105호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	안 기정 (安基貞)	2022-04-15	거주자	동거인				
	최초 전입자	2022-04-15							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 6월 5일

인천광역시 남동구 논현2동장



담당자 의견

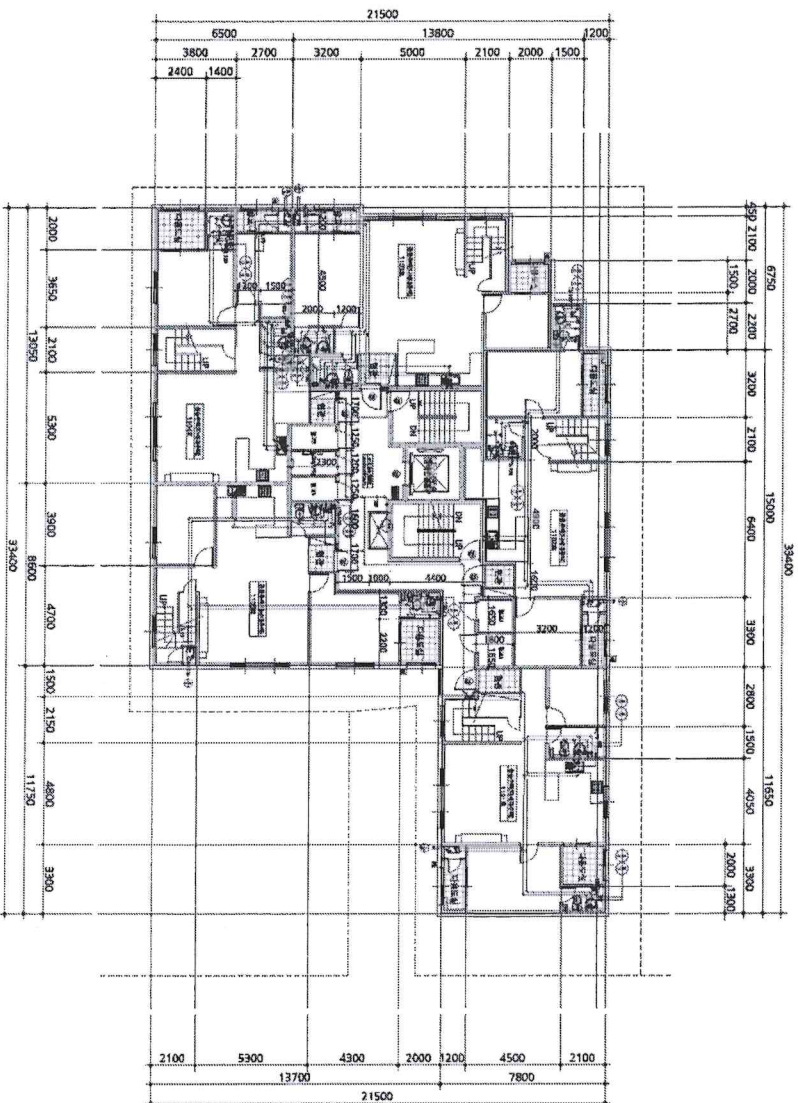
유의사항

- 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.

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120213940000261	고유번호	2817710500-3-02850001	명칭	한스첼라타워	호수가구수/세대수	35호/0가구/5세대
대기위치	인천광역시 미추홀구 주안동	지번	285-1 외5필지	도로명주소	인천광역시 미추홀구 주안로56번길 10 (주안동)		



남동구
100원

0031

도면의 중 25.6.5
NH2D04

중서발행사: 09-5541-842

축척

1 : 300

도면 작성자

기건축사사무소의 후원 (가명 또는 인)

인천광역시 남동구 창경

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

인쇄 : 강화주 / 노현2동 (2025-06-05 09:55:39)

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]





공정한 감정평가! 고객감동의 경영!
감정평가법인 대일감정원

수 신 근해안강망수산업협동조합 관리팀장

참 조

제 목 감정평가 의뢰에 대한 회보

1. 귀 은행의 발전을 기원하오며 항상 우리 법인업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.
2. 귀 의뢰번호 20250604142740000001(2025.06.04)호로 의뢰하신 『양용근 담보물』 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보 합니다.
3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 의거 전자세금 계산서를 발행하여야 하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 통보하여 주시기 바랍니다.

- 붙임 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부. 끝.

감정평가법인 대일감정원
경인지사장 변삼섭



담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 강빈

시행 문서번호 : D1254-060401 (시행일자 : 2025. 06. 09.)

우 21641 / 인천광역시 남동구 호구포로 221, 10층(논현동, 남동메디컬센터) / www.idab.co.kr

전화 (032)433-3900 / 전송 (032)442-3838 / 담당자 이메일 k710@idab.co.kr

청 구 서

감정평가서번호 : DI254-060401

근해안강망수산업협동조합 관리팀장 귀하

아래의 평가보수를 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」(국토교통부 공고 제2025-334호, 2025.03.17)에 의거 청구하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

1. 평 가 보 수 : ₩717,200.-(부가세포함)

2. 평가보수산출내역

구 분		산 출 내 역	금 액
평가 수수료	일반	$250,000+(384,000,000 \times 11/10,000 \times 0.8)$	587,920
	할증		-
	평가수수료 계		587,920
실 비	여비	인천광역시 미추홀구	40,000
	물건조사비	건물 1동 × @10,000	10,000
	공부발급비	등기사항(1,000), 전입세대(10,000)	11,000
	기타실비	사진 4장 × @1,000	4,000
	실비 계		65,000
평가보수 계(공급가액)		천원미만 절사	652,000
부가가치세(세액)		10%	65,200
합 계			717,200
착 수 금			-
청 구 금 액			717,200

* 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(DI254-060401)로 기재하여 송금해 주시기 바랍니다.

3. 결 제 계 좌 : 인천수협 130-61-003078, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

4. 사업자등록번호 : 131-85-20030

2025년 06월 09일

감정평가법인 대일감정원
경인지사장 변삼섭

TEL : (032)433-3900 FAX : (032)442-3838





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

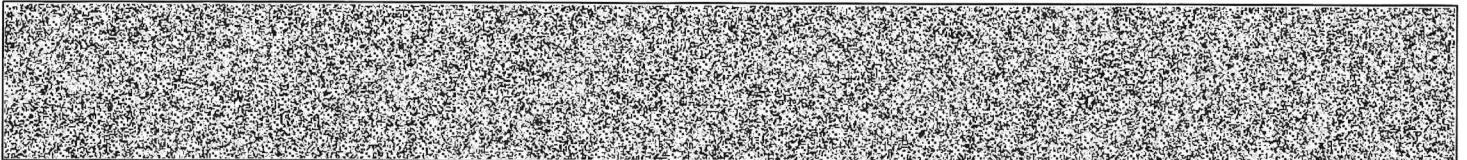
고유번호 1201-2022-004184



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 285-1외 5필지 한스첼라타워 제11층 제1105호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2022년1월20일	인천광역시 미추홀구 주안동 285-1, 285-8, 285-9, 285-10, 285-11, 285-42 한스첼라타워 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안로56번길 10	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 11층 업무시설 및 공동주택 지1층 28.32㎡ 1층 40.23㎡ 2층 530.447㎡ 3층 530.447㎡ 4층 523.29㎡ 5층 523.29㎡ 6층 523.29㎡ 7층 523.29㎡ 8층 523.29㎡ 9층 523.29㎡ 10층 523.29㎡ 11층 518.003㎡	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 미추홀구 주안동 285-1 2. 인천광역시 미추홀구 주안동 285-8 3. 인천광역시 미추홀구 주안동 285-9 4. 인천광역시 미추홀구 주안동 285-10 5. 인천광역시 미추홀구 주안동 285-11 6. 인천광역시 미추홀구 주안동 285-42	대 대 대 대 대 도로	136.2㎡ 129.6㎡ 122.6㎡ 142.8㎡ 156㎡ 36.3㎡	2022년1월20일 등기

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



발행번호 120202KYJ01205065010220041000004142500018412001112

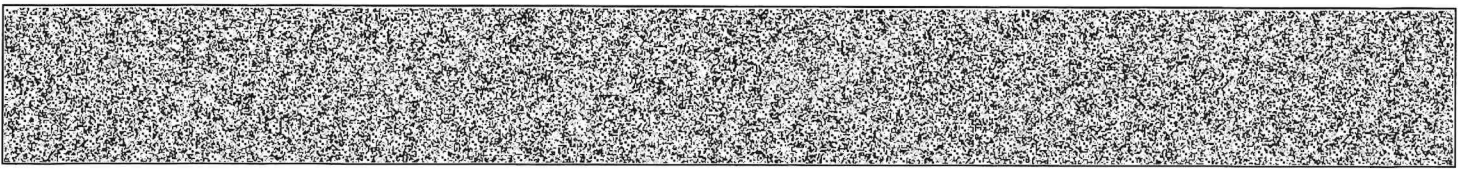
발급확인번호 AAOD-GXEQ-1840

발행일 2025/06/04

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 285-1외 5필지 한스첼라타워 제11층 제1105호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2022년1월20일	제11층 제1105호	철근콘크리트구조 84.771㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2, 3, 4, 5, 6 소유권대지권		723.5분의 18.212	2021년12월29일 대지권 2022년1월20일 등기
2				별도등기 있음 1토지(갑구 7번 신탁등기), 2토지(갑구 8번 신탁등기), 3토지(갑구 7번 신탁등기), 4토지(갑구8번 신탁등기), 5토지(갑구9번 신탁등기), 6토지(갑구 5번 신탁등기) 2022년1월20일 등기
3				2번 별도등기 말소 2022년1월27일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2022년1월20일 제19166호		소유자 교보자산신탁주식회사 110111-1617434 서울특별시 서초구 강남대로 465(서초동, 강남교보타워)
	신탁재산처분에의한 신탁			신탁원부 제2022-4570호
2	소유권이전	2022년1월27일 제28822호	2022년1월27일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사한스산업개발 120111-1039446 인천광역시 서구 청라커널로 300, 판매3동 112호 (청라동, 청라센트럴에일린의뜰)
	1번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
3	소유권이전	2022년1월27일	2022년1월27일	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236



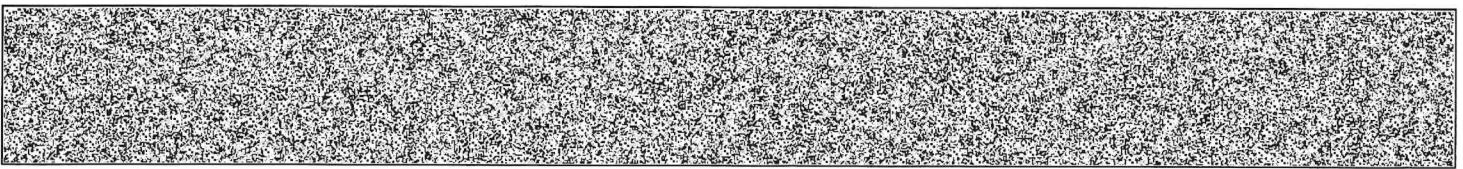
[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 285-1외 5필지 한스첼라타워 제11층 제1105호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제28826호	신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층 (역삼동)
	신탁			신탁원부 제2022-5233호
4	소유권이전	2022년3월31일 제104249호	2022년3월31일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사한스산업개발 120111-1039446 인천광역시 서구 청라커널로 300, 판매3동 112호(청라동, 청라센트럴에일린의뜰)
	3번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
5	소유권이전	2022년3월31일 제104250호	2022년3월3일 매매	소유자 양용근 771204-***** 인천광역시 미추홀구 경인북길 433, 503호(도화동, 명진예가) 거래가액 금488,000,000원
6	소유권이전	2022년3월31일 제104251호	2022년3월31일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2022-16559호
6-1	신탁주의사항			이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년5월8일 부기

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 285-1외 5필지 한스첼라타워 제11층 제1105호

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 6월 4일

법원행정처 등기정보중앙관리소

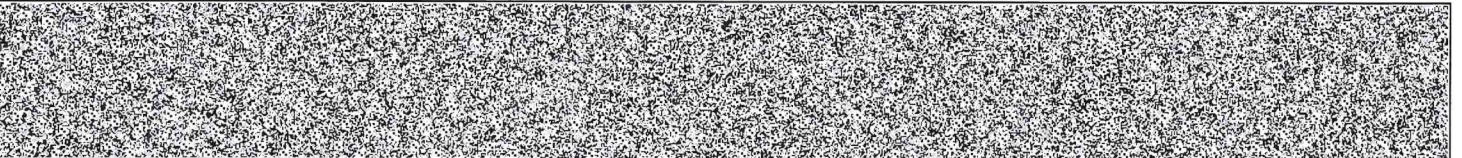
전산운영책임관



* 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(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 120202KYJ01205065010220041000004142500048412001112

발급확인번호 AAOD-GXEQ-1840

발행일 2025/06/04

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

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

고유번호 1201-2022-004184

[집합건물] 인천광역시 미추홀구 주안동 285-1외 5필지 한스첼라타워 제11층 제1105호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)	6

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6-1	약정/금지사항/환매특 약		이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년5월8일 부기	신영부동산 신탁주식회 사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

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

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) <개정 2023. 8. 1>

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 1쪽)

건물ID	2120213940000261	고유번호	2817710500-3-02850001	명칭	한스첼라타워	호수/기구수/세대수	35호/0기/5세대
대지위치	인천광역시 미추홀구 주안동		지번	285-1 외 5필지	도로명주소	인천광역시 미추홀구 주안로56번길 10 (주안동)	
*대지면적	723.5 m ²	연면적	5,310.477 m ²	*지역	일반상업지역 외 1	*구역	
건축면적	534.344 m ²	용적률 산정용 연면적	4,221.263 m ²	주구조	철근콘크리트구조	방화지구	
*건폐율	73.86 %	*용적률	583.45 %	높이	37.04 m	주용도	중수
*조경면적	108.89 m ²	*공개공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	지붕	지붕
						(철근)콘크리트	부속건축물
							지하: 1층, 지상: 11층
							m ²
							m

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1층	철근콘크리트구조	기계실	28.32	주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔: 5호)	523.29
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	40.23	주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔: 5호)	523.29
주1	2층	철근콘크리트구조	주차장	530.447	주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔: 5호)	523.29
주1	3층	철근콘크리트구조	주차장	530.447	주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔: 5호)	523.29

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 6월 4일

인천광역시 미추홀구청장



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

대지위치 인천광역시 미추홀구 주안동

한스첼라타워 호수/가구수/세대수 35호/0가구/5세대

(2쪽중제2쪽)

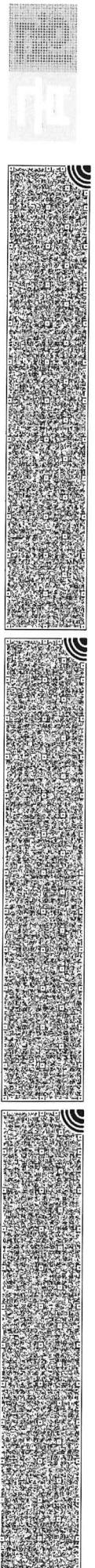
지번	지번 관련 주소 285-8, 285-9, 285-10, 285-11, 285-1 외 5필지	285-42	도로명 주소	인천광역시 미추홀구 주안로56번길 10(주안동)	도로명 주소 관련 주소
----	----------------------------------------------------------	--------	--------	----------------------------	--------------

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장					승강기	승강기 비상용	허가일	인허가 시기		
			구분	육내	육외	인근	면적					승용	대
건축주	교보자산신탁주식회사	110111-1*****	구분	40 대	대	대	대	대	1 대	비상용	대	허가일	2020.10.15.
설계자	이호원 기건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-161	지주식	4602 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	* 하수처리시설	* 금수설비(저수조)	대	작공일	2021.2.1.
공사감리자	이호원 기건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-161	기계식	대	대	대	대	대	형식	구분 수량 및 총 용량	m ³	사용승인일	2021.12.29.
공사시공자 (행정관리인)	우창식 (주)한스종합건설	인천광역시-건축공사업-04-0942	전기차	대	대	대	대	대	용량	부배탕코방범	m ³		

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황	
인증명	유효기간	내진설계 적용 여부	내진능력
		적용	VII-0.1971g
		특수구조 건축물	지하수위
		기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 [<input type="checkbox"/>] 파일기초	GL
			m
			구조설계해석법: [<input type="checkbox"/>] 등가정적해석법 [<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석법
			종류
			점검유효기간

변동사항		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2021.12.30.	2020-건축과-건축허가-139호에 따라 2021. 12. 29 에 사용승인되어 건축 처리 - 이하야백-		주용도: 공동주택 지역: 제2종일반주거지역 - 이하야백-

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

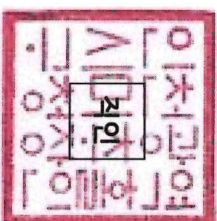
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220213940005420	고유번호	2817710500-3-02850001	명칭	한스첼라타워	호명칭	1105
대지위치	인천광역시 미추홀구 주안동			지번	285-1 외 5필지	도로명주소	인천광역시 미추홀구 주안로56번길 10 (주안동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	소유자 현황	
								변동일자	변동원인
주	11층	철근콘크리트구조	다세대주택	84.771	신영부동산신탁주식회사 110111-7*****	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)	1/1	2022.3.31.	소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	각층	철근콘크리트구조	벽체	5.214					
주	2,3	철근콘크리트구조	주차장	26.706					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

인천광역시 미추홀구청장



담당자:
전 화:

발급일자: 2025년 6월 4일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



