

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인	하이투자증권(주)
건 명	채우코리아나(주) 담보물
감정서번호	가람 0117-04-00124

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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)가람감정평가법인**

**KAARAM APPRAISAL CO., LTD.**

**TEL:02)556-0048 FAX:02)553-8998**

## **감정평가 윤리준수 확인서**

사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 아래와 같은 윤리기준을 준수하였음을 확인합니다.

- 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.
- 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.
- 본인은 독립성·객관성·공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며, 본 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나, 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가 하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당하지 않습니다.
- 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

김주용







(주)가람감정평가법인 대표이사 이태관

(서명 또는 인)

감정평가액	오백오십오억육천만원정 (₩55,560,000,000.-)					
의뢰인	하이투자증권(주)	감정평가목적	담보			
채무자	채우코리아나(주)	제출처	하이투자증권(주)			
소유자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장 귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2017.04.06	2017.04.05~2017.04.06	2017.06.19		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	151개호	구분건물	151개호	-	55,560,000,000
			이	하	여	백
	합계					₩55,560,000,000

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
	심사자: 감정평가사   임영진

# 감정평가서 개요 OVERVIEW OF APPRAISAL

## 감정평가의 대상 물건

소재지	인천광역시 중구 운서동 2807-4 버티플라이시티* 제1층 제104-1호 외 150개호		
물건종류	구분건물 (전체 151개호)	이용상황	근린생활시설(판매시설, 부대시설), 오피스텔 및 숙박시설(골든튠립호텔, 레지던스)

## 감정평가액

구분	동 / 층 / 호수	수량 전유면적(㎡) 합계	감정평가액(원)	비고
구분건물	제1층 제104-1호 외 (층 151개호)	151개호 (전유면적 : 7,881.61)	55,560,000,000	비준가액
감정평가액 합계	-	-	55,560,000,000	-

## 임대내역

주택 (방수 : - )	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
주택 외 (갯수 : - )	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
기타	-			

## 물건상황 / 참고 및 유의사항

안정성, 환가성 시장성, 주위환경 등	본 건물은 인천공항 신도시 내 성숙중인 상가지대 내 근린생활시설 등으로서, 안정성, 환가성, 시장성 및 주위환경 등 제반여건은 대체로 무난한 편임.
참고 및 유의사항	<ol style="list-style-type: none"> <li>본 건물은 기준시점 현재 근린생활시설(판매시설, 부대시설), 오피스텔 및 숙박시설(골든튠립호텔, 레지던스)로서, 집합건축물대장상 2017.05.11일 사용승인된 상태이며, 기준시점 현재 임대는 없는 것으로 조사되었음.</li> <li>본 건물은 집합건축물대장 표제부 기준 구분건물 전체 927개호 중 본 평가대상은 미분양분 151개호 [근린생활시설(판매시설) 32개호, 오피스텔 32개호, 숙박시설(골든튠립호텔, 레지던스) 87개호임.</li> </ol>

## 임대차 내역 조사표

임대차 내역					
일련번호 (기호)	임대부분	임차인	임대금액(원)		비고
			임대보증금	월 임대료	
1~151	-	-	-	-	-
합계	-	-	-	-	-

본 건은 기준시점 현재 근린생활시설(판매시설, 부대시설), 오피스텔 및 숙박시설(골든들립호텔, 레지던스)로서, 집합건축물대장상 **2017.05.11**일 사용승인된 상태이며, 기준시점 현재 임대는 없는 것으로 조사되었음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본 건은 인천광역시 중구 운서동 소재 인천공항신도시 내 공항철도 “운서역” 서측 인근에 위치하는 상업용 부동산(버터플라이시티 제1층 제104-1호외 150개호)으로서, 담보 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

소재지	인천광역시 중구 운서동 2807-4 “버터플라이시티” 제1층 제104-1호 외 150개호				
이용상황	근린생활시설(판매시설, 부대시설), 오피스텔 및 숙박시설(골든투립호텔, 레지던스)	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상10층/지3층	사용승인일	2017.05.11

기호	층별	호별	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
(1)	1	104-1	근린생활시설	50.8	69.26	120.06	17.62
(2)	1	104-2	근린생활시설	50.8	69.26	120.06	17.62
(3)	1	106-1	근린생활시설	50.8	69.26	120.06	17.62
(4)	1	106-2	근린생활시설	55.24	75.32	130.56	19.16
(5)	1	107-1	근린생활시설	50.2	68.45	118.65	17.41
(6)	1	107-2	근린생활시설	54.59	74.43	129.02	18.94
(7)	1	108-1	근린생활시설	50.2	68.45	118.65	17.41
(8)	1	108-2	근린생활시설	50.2	68.45	118.65	17.41
(9)	1	109-1	근린생활시설	50.2	68.45	118.65	17.41
(10)	1	109-2	근린생활시설	50.2	68.45	118.65	17.41
(11)	1	110-1	근린생활시설	50.2	68.45	118.65	17.41

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	호별	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
(12)	1	110-2	근린생활시설	50.2	68.45	118.65	17.41
(13)	1	114-1	근린생활시설	50.8	69.26	120.06	17.62
(14)	1	114-2	근린생활시설	64.22	87.56	151.78	22.28
(15)	1	115	근린생활시설	171.33	233.60	404.93	59.43
(16)	1	116	근린생활시설	58.24	79.41	137.65	20.2
(17)	1	117	근린생활시설	60.79	82.88	143.67	21.09
(18)	1	119-1	근린생활시설	54.88	74.82	129.70	19.04
(19)	1	119-2	근린생활시설	58.26	79.44	137.70	20.21
(20)	1	121	근린생활시설	91.35	124.55	215.90	31.69
(21)	1	122	근린생활시설	154.73	210.96	365.69	53.67
(22)	1	123	근린생활시설	56	76.35	132.35	19.43
(23)	1	125	근린생활시설	54.7	74.58	129.28	18.97
(24)	1	126	근린생활시설	57.27	78.07	135.34	19.89
(25)	2	205	근린생활시설	91.6	124.89	216.49	31.77
(26)	2	208	근린생활시설	68.8	93.80	162.60	23.87
(27)	2	214	근린생활시설	86	117.25	203.25	29.83
(28)	2	217	근린생활시설	162.02	220.90	382.92	56.2
(29)	2	218	근린생활시설	127.23	173.47	300.70	44.13
(30)	2	219	근린생활시설	116.07	158.25	274.32	40.26
(31)	2	골든트리호텔234	호텔 부대시설	740.39	954.40	1694.79	248.75
(32)	2	골든트리호텔236	호텔 부대시설	257.04	331.34	588.38	86.36
(33)	3	지웰오피스텔322	오피스텔	21.51	29.69	51.2	7.51

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	호별	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
(34)	3	지월오피스텔323	오피스텔	21.51	29.69	51.2	7.51
(35)	3	지월오피스텔324	오피스텔	21.51	29.69	51.2	7.51
(36)	3	지월오피스텔325	오피스텔	21.51	29.69	51.2	7.51
(37)	3	지월오피스텔326	오피스텔	21.51	29.69	51.2	7.51
(38)	3	지월오피스텔327	오피스텔	21.51	29.69	51.2	7.51
(39)	3	지월오피스텔328	오피스텔	21.51	29.69	51.2	7.51
(40)	3	지월오피스텔329	오피스텔	21.7	29.74	51.44	7.55
(41)	3	지월오피스텔335	오피스텔	60.36	79.44	139.8	20.53
(42)	3	지월오피스텔336	오피스텔	60.36	79.44	139.8	20.53
(43)	3	지월오피스텔337	오피스텔	28.11	38.19	66.3	9.74
(44)	4	지월오피스텔403	오피스텔	21.67	29.73	51.4	7.54
(45)	4	지월오피스텔435	오피스텔	60.36	79.44	139.8	20.53
(46)	4	지월오피스텔436	오피스텔	60.36	79.44	139.8	20.53
(47)	4	지월오피스텔437	오피스텔	28.11	38.19	66.3	9.74
(48)	4	지월오피스텔441	오피스텔	28.11	38.19	66.3	9.74
(49)	5	지월오피스텔535	오피스텔	60.36	79.44	139.8	20.53
(50)	5	지월오피스텔536	오피스텔	60.36	79.44	139.8	20.53
(51)	6	지월오피스텔606	오피스텔	21.67	29.73	51.4	7.54
(52)	6	지월오피스텔617	오피스텔	23.28	31.86	55.14	8.09
(53)	6	지월오피스텔635	오피스텔	60.36	79.44	139.8	20.53
(54)	6	지월오피스텔636	오피스텔	60.36	79.44	139.8	20.53
(55)	8	지월오피스텔835	오피스텔	60.36	79.44	139.8	20.53

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	호별	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
(56)	8	지월오피스텔836	오피스텔	60.36	79.44	139.8	20.53
(57)	8	지월오피스텔837	오피스텔	28.11	38.19	66.3	9.74
(58)	9	지월오피스텔907	오피스텔	46.15	61.25	107.4	15.76
(59)	9	지월오피스텔909	오피스텔	46.15	61.25	107.4	15.76
(60)	9	지월오피스텔935	오피스텔	60.36	79.44	139.8	20.53
(61)	9	지월오피스텔936	오피스텔	60.36	79.44	139.8	20.53
(62)	10	지월오피스텔1017	오피스텔	47.76	63.565	111.325	16.34
(63)	10	지월오피스텔1025	오피스텔	21.51	29.69	51.2	7.51
(64)	10	지월오피스텔1026	오피스텔	21.51	29.69	51.2	7.51
(65)	3	레지던스307	레지던스	66.47	57.95	124.42	18.26
(66)	3	레지던스324	레지던스	85.38	74.43	159.81	23.46
(67)	4	레지던스407	레지던스	66.47	57.95	124.42	18.26
(68)	4	레지던스424	레지던스	85.38	74.43	159.81	23.46
(69)	5	레지던스507	레지던스	66.47	57.95	124.42	18.26
(70)	5	레지던스524	레지던스	85.38	74.43	159.81	23.46
(71)	6	레지던스607	레지던스	66.47	57.95	124.42	18.26
(72)	6	레지던스624	레지던스	85.38	74.43	159.81	23.46
(73)	7	레지던스707	레지던스	66.47	57.95	124.42	18.26
(74)	7	레지던스724	레지던스	85.38	74.43	159.81	23.46
(75)	8	레지던스807	레지던스	66.47	57.95	124.42	18.26
(76)	8	레지던스824	레지던스	85.38	74.43	159.81	23.46
(77)	9	레지던스907	레지던스	66.47	57.95	124.42	18.26

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	호별	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
(78)	10	레지던스1007	레지던스	66.47	57.95	124.42	18.26
(79)	10	레지던스1024	레지던스	150.27	130.70	280.97	41.99
(80)	3	골든투립호텔315	골든투립호텔	35.36	45.58	80.94	11.88
(81)	3	골든투립호텔323	골든투립호텔	28.56	36.82	65.38	9.6
(82)	3	골든투립호텔341	골든투립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(83)	3	골든투립호텔342	골든투립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(84)	4	골든투립호텔401	골든투립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(85)	4	골든투립호텔415	골든투립호텔	35.36	45.58	80.94	11.88
(86)	4	골든투립호텔422	골든투립호텔	28.56	36.82	65.38	9.6
(87)	4	골든투립호텔423	골든투립호텔	28.56	36.82	65.38	9.6
(88)	4	골든투립호텔434	골든투립호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(89)	4	골든투립호텔435	골든투립호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(90)	4	골든투립호텔436	골든투립호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(91)	4	골든투립호텔437	골든투립호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(92)	4	골든투립호텔439	골든투립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(93)	4	골든투립호텔440	골든투립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(94)	4	골든투립호텔441	골든투립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(95)	4	골든투립호텔442	골든투립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(96)	5	골든투립호텔501	골든투립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(97)	5	골든투립호텔515	골든투립호텔	35.36	45.58	80.94	11.88
(98)	5	골든투립호텔533	골든투립호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(99)	5	골든투립호텔535	골든투립호텔	30.52	39.34	69.86	10.25

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	호별	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
(100)	5	골든트리호텔536	골든트리호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(101)	5	골든트리호텔537	골든트리호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(102)	5	골든트리호텔538	골든트리호텔	32.86	42.36	75.22	11.04
(103)	5	골든트리호텔539	골든트리호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(104)	5	골든트리호텔540	골든트리호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(105)	5	골든트리호텔541	골든트리호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(106)	5	골든트리호텔542	골든트리호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(107)	5	골든트리호텔602	골든트리호텔	41.72	53.78	95.5	14.02
(108)	6	골든트리호텔615	골든트리호텔	35.36	45.58	80.94	11.88
(109)	6	골든트리호텔623	골든트리호텔	28.56	36.82	65.38	9.6
(110)	6	골든트리호텔627	골든트리호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(111)	6	골든트리호텔635	골든트리호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(112)	6	골든트리호텔636	골든트리호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(113)	6	골든트리호텔637	골든트리호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(114)	6	골든트리호텔638	골든트리호텔	32.86	42.36	75.22	11.04
(115)	6	골든트리호텔639	골든트리호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(116)	6	골든트리호텔640	골든트리호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(117)	6	골든트리호텔641	골든트리호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(118)	6	골든트리호텔642	골든트리호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(119)	7	골든트리호텔702	골든트리호텔	41.72	53.78	95.5	14.02
(120)	7	골든트리호텔715	골든트리호텔	35.36	45.58	80.94	11.88
(121)	7	골든트리호텔735	골든트리호텔	30.52	39.34	69.86	10.25

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	호별	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
(122)	7	골든트리호텔736	골든트리호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(123)	7	골든트리호텔738	골든트리호텔	32.86	42.36	75.22	11.04
(124)	7	골든트리호텔741	골든트리호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(125)	8	골든트리호텔802	골든트리호텔	41.72	53.78	95.5	14.02
(126)	8	골든트리호텔815	골든트리호텔	35.36	45.58	80.94	11.88
(127)	9	골든트리호텔915	골든트리호텔	35.36	45.58	80.94	11.88
(128)	9	골든트리호텔916	골든트리호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(129)	9	골든트리호텔934	골든트리호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(130)	9	골든트리호텔935	골든트리호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(131)	9	골든트리호텔936	골든트리호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(132)	9	골든트리호텔937	골든트리호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(133)	9	골든트리호텔938	골든트리호텔	32.86	42.36	75.22	11.04
(134)	9	골든트리호텔941	골든트리호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(135)	10	골든트리호텔1001	골든트리호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(136)	10	골든트리호텔1002	골든트리호텔	41.72	53.78	95.5	14.02
(137)	10	골든트리호텔1003	골든트리호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(138)	10	골든트리호텔1019	골든트리호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(139)	10	골든트리호텔1020	골든트리호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(140)	10	골든트리호텔1021	골든트리호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(141)	10	골든트리호텔1023	골든트리호텔	28.56	36.82	65.38	9.6
(142)	10	골든트리호텔1024	골든트리호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(143)	10	골든트리호텔1026	골든트리호텔	26.52	34.19	60.71	8.91

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	호별	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
(144)	10	골든트리호텔1027	골든트리호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(145)	10	골든트리호텔1028	골든트리호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(146)	10	골든트리호텔1032	골든트리호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(147)	10	골든트리호텔1033	골든트리호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(148)	10	골든트리호텔1035	골든트리호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(149)	10	골든트리호텔1036	골든트리호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(150)	10	골든트리호텔1037	골든트리호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(151)	10	골든트리호텔1038	골든트리호텔	32.86	42.36	75.22	11.04
합계 (총 151개호)			-	7,881.61	9,882.42	17,764.03	2,608.06

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2017년 04월 06일임.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2017년 04월 05일 ~ 06일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.


### 나. 감정평가의 조건

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 참고사항

본 건 오피스텔 및 숙박시설(골든튠립호텔, 레지던스) 비교 내용

구 분	본 건 내부 전경	용도변(호)별 배치도
업 무 시 설 ( 오피 스텝 )		
비 고	업무시설 및 주거 가능	
레 지 던 스 호 스텝		
비 고	일부 취사기능 가능	
골 든 튠 립 호 스텝		
비 고	숙박기능만 가능(고급형 내장재 및 가구 등 배치)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 감정평가 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

#### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

##### n 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

##### n 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 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.
- ② 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.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## n 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래 사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

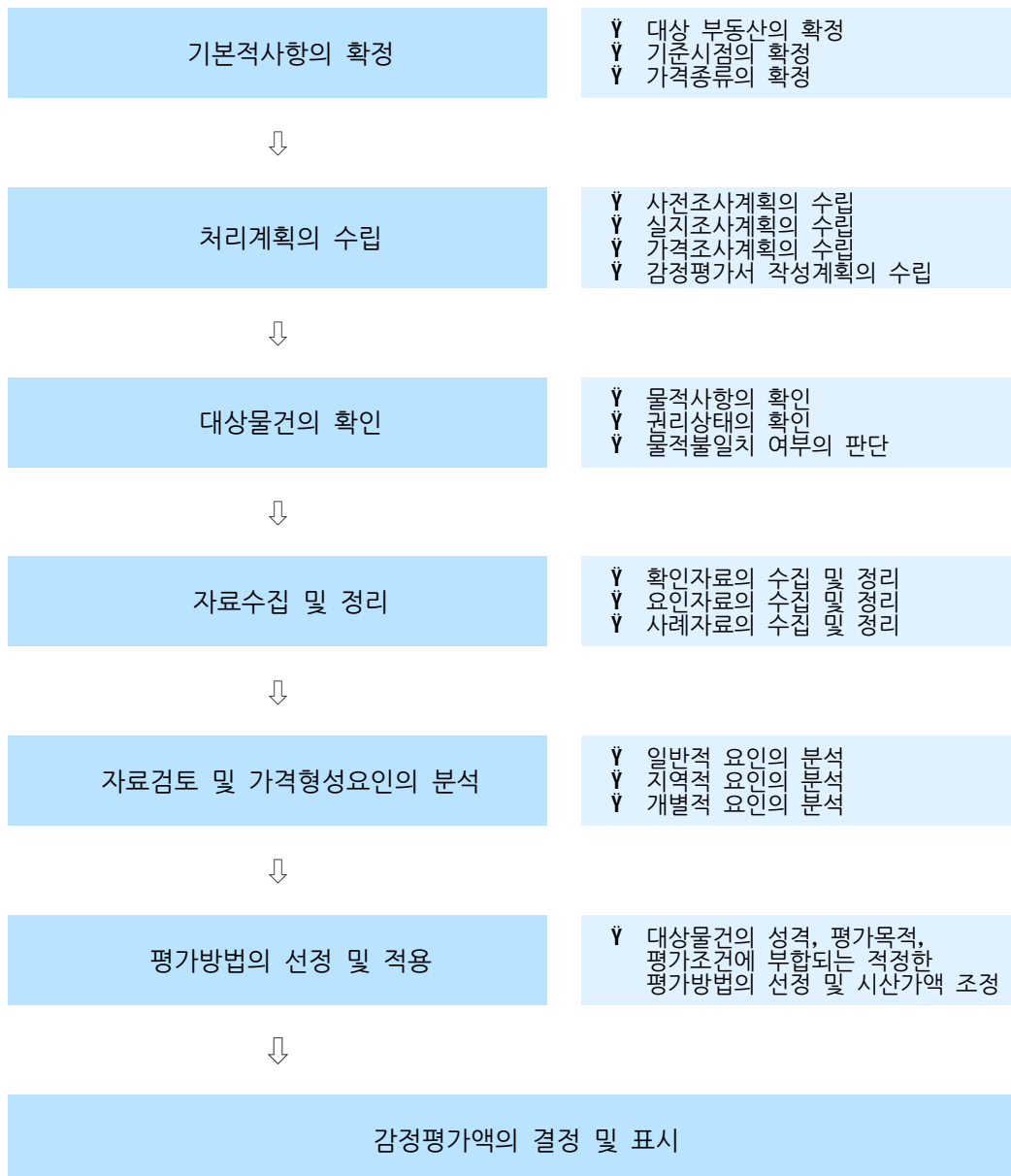
### 다. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본 건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 비교가능성 있는 임대사례 등을 찾기가 힘들어 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 등을 통해 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본 건 각 층별·호별 위치확인은 의뢰인 측에서 제시한 층별·호별 배치도면 및 호별표식 등에 의거하여 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 감정평가액 결정에 참고한 자료

### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	가격수준(원/㎡) - 전유면적 기준	비고
본 건 및 인근 유사 부동산	근린생활시설	1층(전면)	18,000,000 ~ 19,000,000 내외	실거래가 및 현장조사 등
	근린생활시설	1층(측면/후면)	14,000,000 ~ 15,000,000 내외	
	근린생활시설	2층	8,000,000 ~ 8,500,000 내외	
	업무시설 (오피스텔)	3층 ~ 10층 (전유 24㎡ 내외)	5,300,000 ~ 5,500,000 내외	
	업무시설 (오피스텔)	3층 ~ 10층 (전유 48㎡~60㎡ 내외)	4,500,000 ~ 4,700,000 내외	
	생활숙박시설 (레지던스), 취사가능	3층 ~ 10층 (전유 65㎡~85㎡ 내외)	4,500,000 ~ 5,000,000 내외	
	일반숙박시설 (비즈니스)	3층 ~ 10층 (전유 25㎡~35㎡ 내외)	6,000,000 ~ 6,500,000 내외	

### 2. 인근 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국감정원)]

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
a	운서동 2795-1 화평빌딩 제1층 제109호	근린생활 시설	46.66	545,000,000	11,680,000	'16.06.21	'04.04.07
b	운서동 3088-3 영중예스타워 제1층 제109호	근린생활 시설	52.08	942,525,000	18,098,000	'17.01.25	- 미등기
c	운서동 2800-3 공항그린파크 제8층 제813호	일반숙박 시설(호텔)	24	114,039,260	4,752,000	'16.07.06	'11.04.19

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
d	운서동 2803-1 데이즈호텔 제7층 제713호	일반숙박 시설(호텔)	27.78	180,822,000	6,509,000	'17.01.26	- 미등기
e	운서동 3088-7 더에스스카이 제12층 제1203호	오피스텔	21.05	115,328,000	5,479,000	'16.12.16	- 미등기

### 3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	비고
f	운서동 2795-1 화평빌딩 제1층 제111호	근린생활 시설	36.13	253,000,000	7,002,000	'13.08.08 담보	-
g	운서동 796-1 골든프라자 1층 제102호	근린생활 시설	85.6	610,000,000	7,126,000	'15.11.18 담보	-
h	운서동 2800-3 더호텔 제5층 제513호	호텔	24.00	100,000,000	4,167,000	'16.12.14 담보	-
i	운서동 2800-3 더호텔 제8층 제813호	호텔	24.00	100,000,000	4,167,000	'16.07.28 담보	-

### 4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처 : 지지옥션)

구 분	인천광역시 중구		비고
	매각률(%)	매각가율(%)	
상가	44.44	88.05	최근 1년 평균
근린시설	33.33	95.66	최근 1년 평균
오피스텔(주거용)	50.00	101.27	최근 1년 평균
주상복합(아파트)	45.45	75.87	최근 1년 평균

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 거래사례비교법에 의한 가액

### 1. 비교사례의 선정

#### 가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
(1~32)	a
(33~151)	c

#### 나. 선정된 비교사례

비교사례		a - 본 건 기호(1~32) 적용				
소재지 동·호수		인천광역시 중구 운서동 2795-1 화평빌딩 제1층 제109호				
거래시점	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	이용 상황	사용 승인일
2016.06.21	545,000,000	11,680,000	46.66	13.3	근린생활 시설	'04.04.07
비교사례		c - 본 건 기호(33~151) 적용				
소재지 동·호수		인천광역시 중구 운서동 2800-3 공항그린파크 제8층 제813호				
거래시점	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	이용 상황	사용 승인일
2016.07.06	114,039,260	4,752,000	24	5.93	일반숙박 시설	'11.04.19

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서 및 한국감정원 감정평가정보체계를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

## 3. 시점수정

가. 본 건 기호(1~32) - 비교사례 기호(a)

- 지역별 자본수익률 [매장(집합), 인천]

(출처 : 한국감정원, 단위 : %)

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2015년	0.55	-0.05	-0.07	0.34
2016년	0.22	0.17	0.37	-0.04

- 시점수정치

기호	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점 수정치	비고(계산식)
1~32	인천 (16.06.21~17.04.06)	매장 (집합)	0.307% (1.00307)	$(1+0.0017*10/91)*(1+0.0037)*(1-0.0004)* (1-0.0004*96/92) \div 1.00307$

※ 조사발표되지 아니한 분기는 조사발표된 분기별 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 기준으로 추정하여 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본 건 기호(33~151) 업무시설(오피스텔 등) - 비교사례 기호(c)

- 인천 아파트 매매가격지수 적용

(출처 : 한국감정원, 기준일 2015년 06월 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2016년	102.2	102.1	102.2	102.3	102.3	102.5	102.6	102.9	103	103.2	103.4	103.5
2017년	103.5	103.4	103.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 시점수정치

기호	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
33~151	인천 (16.07.06 ~ 17.04.06)	아파트 (오피스텔)	$\frac{2017\text{년 } 03\text{월}}{2016\text{년 } 06\text{월}} = \frac{103.4}{102.5} \approx 1.00878$

※ 기준시점이 속하는 전월의 지수를 적용하되, 기준시점이 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 기준시점이 속한 달의 지수가 조사발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 가치형성요인 비교

n 기호(1~4) : 사례 (a)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성	사례 대비 본 건은 공항철도역(광장) 등과의 접근조건 등에서 우세함.	1.10
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성(가로와 폭, 구조 등)		
건 물 요 인	단지내 주차의 편리성	사례(신축 후 12년 경과) 대비 본 건(신축)은 사용승인일을 기준한 관리상태(설비) 등에서 우세함.	1.15
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개 별 요 인	층별 효용	사례 대비 본 건은 공항철도역(광장) 및 버스정류장 등을 기준한 주 출입구와의 거리 및 위치별 효용성 등에서 우세함.	1.15
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	0.95
가치형성요인 비교치			1.382

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 기호(5~12,18,19) : 사례 (a)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성	사례 대비 본 건은 공항철도역(광장) 등과의 접근조건 등에서 우세함.	1.10
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
건 물 요 인	단지내 주차의 편리성	사례(신축 후 12년 경과) 대비 본 건(신축)은 사용승인일을 기준한 관리상태(설비) 등에서 우세함.	1.15
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개 별 요 인	층별 효용	사례 대비 본 건은 주 출입구와의 거리 및 위치별 효용성 등에서 열세함.	0.90
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	0.95
가치형성요인 비교치			1.082

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 기호(13,15) : 사례 (a)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성	사례 대비 본 건은 공항철도역(광장) 등과의 접근조건 등에서 우세함.	1.10
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
건 물 요 인	단지내 주차의 편리성	사례(신축 후 12년 경과) 대비 본 건(신축)은 사용승인일을 기준한 관리상태(설비) 등에서 우세함.	1.15
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개 별 요 인	층별 효용	사례 대비 본 건은 공항철도역(광장) 및 버스정류장 등을 기준한 주 출입구와의 거리 및 위치별 효용성 등에서 다소 우세함.	1.07
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	0.95
가치형성요인 비교치			1.286

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 기호(14,16,17) : 사례 (a)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성	사례 대비 본 건물은 공항철도역(광장) 등과의 접근조건 등에서 우세함.	1.10
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
건 물 요 인	단지내 주차의 편리성	사례 대비 본 건물은 사용승인일을 기준한 관리상태(설비) 등에서 우세함.	1.15
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개 별 요 인	층별 효용	사례 대비 본 건물은 주 출입구와의 거리 및 위치별 효용성 등에서 열세함.	0.80
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	0.95
가치형성요인 비교치			0.961

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 기호(20,21) : 사례 (a)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성	사례 대비 본 건은 공항철도역(광장) 등과의 접근조건 등에서 우세함.	1.10
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
건 물 요 인	단지내 주차의 편리성	사례(신축 후 12년 경과) 대비 본 건(신축)은 사용승인일을 기준한 관리상태(설비) 등에서 우세함.	1.15
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개 별 요 인	층별 효용	사례 대비 본 건은 공항철도역(광장) 및 버스정류장 등을 기준한 주 출입구와의 거리 및 위치별 효용성 등에서 우세함.	1.17
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	0.95
가치형성요인 비교치			1.406

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 기호(22,23,24) : 사례 (a)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성	사례 대비 본 건물은 공항철도역(광장) 등과의 접근조건 등에서 우세함.	1.10
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
건 물 요 인	단지내 주차의 편리성	사례 대비 본 건물은 사용승인일을 기준한 관리상태(설비) 등에서 우세함.	1.15
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개 별 요 인	층별 효용	사례 대비 본 건물은 주 출입구와의 거리 및 위치별 효용성 등에서 열세함.	0.70
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	0.95
가치형성요인 비교치			0.841

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 기호(25,26,28,29,30) : 사례 (a)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성	사례 대비 본 건물은 공항철도역(광장) 등과의 접근조건 등에서 우세함.	1.10
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
건 물 요 인	단지내 주차의 편리성	사례 대비 본 건물은 사용승인일을 기준한 관리상태(설비) 등에서 우세함.	1.15
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개 별 요 인	층별 효용	사례 대비 본 건물은 층별효용도 등에서 열세함.	0.55
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	0.95
가치형성요인 비교치			0.661

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 기호(27) : 사례 (a)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성	사례 대비 본 건물은 공항철도역(광장) 등과의 접근조건 등에서 우세함.	1.10
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
건 물 요 인	단지내 주차의 편리성	사례 대비 본 건물은 사용승인일을 기준한 관리상태(설비) 등에서 우세함.	1.15
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개 별 요 인	층별 효용	사례 대비 본 건물은 층별효용도 및 위치별 효용도 등에서 열세함.	0.50
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	0.95
가치형성요인 비교치			0.601

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 기호(31,32) : 사례 (a)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성	사례 대비 본 건물은 공항철도역(광장) 등과의 접근조건 등에서 우세함.	1.10
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
건 물 요 인	단지내 주차의 편리성	사례 대비 본 건물은 사용승인일을 기준한 관리상태(설비) 등에서 우세함.	1.15
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개 별 요 인	층별 효용	사례 대비 본 건물은 층별효용도 및 위치별 효용도 및 전유면적 비교 등에서 열세함.	0.45
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	0.95
가치형성요인 비교치			0.541

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 기호(33~39,47,48,52,57,63,64) : 사례 (c)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	사례 대비 본 건물은 공항철도역(광장) 등과의 접근조건 등에서 우세함.	1.10
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건 물 요 인	시공업체의 브랜드	사례 대비 본 건물은 사용승인일을 기준한 관리상태(설비) 등에서 우세함.	1.05
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	사례 대비 본 건물은 내부 평면방식(용도) 등에서 다소 열세함.	0.96
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	0.95
가치형성요인 비교치			1.053

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 기호(40,43) : 사례 (c)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	사례 대비 본 건물은 공항철도역(광장) 등과의 접근조건 등에서 우세함.	1.10
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건 물 요 인	시공업체의 브랜드	사례 대비 본 건물은 사용승인일을 기준한 관리상태(설비) 등에서 우세함.	1.05
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	사례 대비 본 건물은 내부 평면방식(용도) 등에서 다소 열세함.	0.93
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	0.95
가치형성요인 비교치			1.020

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 기호(41,42,45,46) : 사례 (c)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	사례 대비 본 건물은 공항철도역(광장) 등과의 접근조건 등에서 우세함.	1.10
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건 물 요 인	시공업체의 브랜드	사례 대비 본 건물은 사용승인일을 기준한 관리상태(설비) 등에서 우세함.	1.05
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	사례 대비 본 건물은 내부 평면방식(용도) 및 전유면적의 크기 등에서 열세함.	0.75
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	0.95
가치형성요인 비교치			0.823

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 기호(49,50,53~56,60,61) : 사례 (c)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	사례 대비 본 건물은 공항철도역(광장) 등과의 접근조건 등에서 우세함.	1.10
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건 물 요 인	시공업체의 브랜드	사례 대비 본 건물은 사용승인일을 기준한 관리상태(설비) 등에서 우세함.	1.05
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	사례 대비 본 건물은 내부 평면방식(용도) 및 전유면적의 크기 등에서 열세함.	0.78
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	0.95
가치형성요인 비교치			0.856

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 기호(44,51) : 사례 (c)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	사례 대비 본 건물은 공항철도역(광장) 등과의 접근조건 등에서 우세함.	1.10
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건 물 요 인	시공업체의 브랜드	사례 대비 본 건물은 사용승인일을 기준한 관리상태(설비) 등에서 우세함.	1.06
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	사례 대비 본 건물은 내부 평면방식(용도) 등에서 다소 열세함.	0.96
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	0.95
가치형성요인 비교치			1.063

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 기호(58,59,62) : 사례 (c)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	사례 대비 본 건물은 공항철도역(광장) 등과의 접근조건 등에서 우세함.	1.10
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건 물 요 인	시공업체의 브랜드	사례 대비 본 건물은 사용승인일을 기준한 관리상태(설비) 등에서 우세함.	1.05
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	사례 대비 본 건물은 내부 평면방식(용도) 및 전유면적의 크기 등에서 열세함.	0.82
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	0.95
가치형성요인 비교치			0.900

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 기호(65~78) : 사례 (c)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	사례 대비 본 건물은 공항철도역(광장) 등과의 접근조건 등에서 우세함.	1.10
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건 물 요 인	시공업체의 브랜드	사례 대비 본 건물은 사용승인일을 기준한 관리상태(설비) 등에서 우세함.	1.05
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	사례 대비 본 건물은 내부 평면방식(용도) 등은 유사하나, 전유면적의 크기 등에서 열세함.	0.82
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	0.95
가치형성요인 비교치			0.900

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 기호(79) : 사례 (c)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	사례 대비 본 건물은 공항철도역(광장) 등과의 접근조건 등에서 우세함.	1.10
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건 물 요 인	시공업체의 브랜드	사례 대비 본 건물은 사용승인일을 기준한 관리상태(설비) 등에서 우세함.	1.05
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	사례 대비 본 건물은 내부 평면방식(용도) 등은 유사하나, 전유면적의 크기 등에서 열세함.	0.75
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	0.95
가치형성요인 비교치			0.823

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 기호(80~151) : 사례 (c)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	사례 대비 본 건물은 공항철도역(광장) 등과의 접근조건 등에서 우세함.	1.10
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건 물 요 인	시공업체의 브랜드	사례 대비 본 건물은 사용승인일을 기준한 관리상태(설비) 등에서 우세함.	1.05
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	사례 대비 본 건물(고급형 비즈니스호텔)은 내부 평면방식(용도) 및 효용도(선호도) 등에서 우세함.	1.07
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	0.95
가치형성요인 비교치			1.174

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	11,680,000	1.000	1.00307	1.382	16,191,315	50.80	822,518,802	823,000,000
(2)	11,680,000	1.000	1.00307	1.382	16,191,315	50.80	822,518,802	823,000,000
(3)	11,680,000	1.000	1.00307	1.382	16,191,315	50.80	822,518,802	823,000,000
(4)	11,680,000	1.000	1.00307	1.382	16,191,315	55.24	894,408,241	894,000,000
(5)	11,680,000	1.000	1.00307	1.082	12,676,558	50.20	636,363,212	636,000,000
(6)	11,680,000	1.000	1.00307	1.082	12,676,558	54.59	692,013,301	692,000,000
(7)	11,680,000	1.000	1.00307	1.082	12,676,558	50.20	636,363,212	636,000,000
(8)	11,680,000	1.000	1.00307	1.082	12,676,558	50.20	636,363,212	636,000,000
(9)	11,680,000	1.000	1.00307	1.082	12,676,558	50.20	636,363,212	636,000,000
(10)	11,680,000	1.000	1.00307	1.082	12,676,558	50.20	636,363,212	636,000,000
(11)	11,680,000	1.000	1.00307	1.082	12,676,558	50.20	636,363,212	636,000,000
(12)	11,680,000	1.000	1.00307	1.082	12,676,558	50.20	636,363,212	636,000,000
(13)	11,680,000	1.000	1.00307	1.286	15,066,593	50.80	765,382,924	765,000,000
(14)	11,680,000	1.000	1.00307	0.961	11,258,939	64.22	723,049,063	723,000,000
(15)	11,680,000	1.000	1.00307	1.286	15,066,593	171.33	2,581,359,379	2,581,000,000
(16)	11,680,000	1.000	1.00307	0.961	11,258,939	58.24	655,720,607	656,000,000
(17)	11,680,000	1.000	1.00307	0.961	11,258,939	60.79	684,430,902	684,000,000
(18)	11,680,000	1.000	1.00307	1.082	12,676,558	54.88	695,689,503	696,000,000
(19)	11,680,000	1.000	1.00307	1.082	12,676,558	58.26	738,536,269	739,000,000
(20)	11,680,000	1.000	1.00307	1.406	16,472,496	91.35	1,504,762,510	1,505,000,000
(21)	11,680,000	1.000	1.00307	1.406	16,472,496	154.73	2,548,789,306	2,549,000,000
(22)	11,680,000	1.000	1.00307	0.841	9,853,036	56.00	551,770,016	552,000,000
(23)	11,680,000	1.000	1.00307	0.841	9,853,036	54.70	538,961,069	539,000,000
(24)	11,680,000	1.000	1.00307	0.841	9,853,036	57.27	564,283,372	564,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(25)	11,680,000	1.000	1.00307	0.661	7,744,182	91.60	709,367,071	709,000,000
(26)	11,680,000	1.000	1.00307	0.661	7,744,182	68.80	532,799,722	533,000,000
(27)	11,680,000	1.000	1.00307	0.601	7,041,230	86.00	605,545,780	606,000,000
(28)	11,680,000	1.000	1.00307	0.661	7,744,182	162.02	1,254,712,368	1,255,000,000
(29)	11,680,000	1.000	1.00307	0.661	7,744,182	127.23	985,292,276	985,000,000
(30)	11,680,000	1.000	1.00307	0.661	7,744,182	116.07	898,867,205	899,000,000
(31)	11,680,000	1.000	1.00307	0.541	6,338,279	740.39	4,692,798,389	4,693,000,000
(32)	11,680,000	1.000	1.00307	0.541	6,338,279	257.04	1,629,191,234	1,629,000,000
(33)	4,752,000	1.000	1.00878	1.053	5,047,790	21.51	108,577,963	109,000,000
(34)	4,752,000	1.000	1.00878	1.053	5,047,790	21.51	108,577,963	109,000,000
(35)	4,752,000	1.000	1.00878	1.053	5,047,790	21.51	108,577,963	109,000,000
(36)	4,752,000	1.000	1.00878	1.053	5,047,790	21.51	108,577,963	109,000,000
(37)	4,752,000	1.000	1.00878	1.053	5,047,790	21.51	108,577,963	109,000,000
(38)	4,752,000	1.000	1.00878	1.053	5,047,790	21.51	108,577,963	109,000,000
(39)	4,752,000	1.000	1.00878	1.053	5,047,790	21.51	108,577,963	109,000,000
(40)	4,752,000	1.000	1.00878	1.020	4,889,597	21.70	106,104,255	106,000,000
(41)	4,752,000	1.000	1.00878	0.823	3,945,234	60.36	238,134,324	238,000,000
(42)	4,752,000	1.000	1.00878	0.823	3,945,234	60.36	238,134,324	238,000,000
(43)	4,752,000	1.000	1.00878	1.020	4,889,597	28.11	137,446,572	137,000,000
(44)	4,752,000	1.000	1.00878	1.063	5,095,727	21.67	110,424,404	110,000,000
(45)	4,752,000	1.000	1.00878	0.823	3,945,234	60.36	238,134,324	238,000,000
(46)	4,752,000	1.000	1.00878	0.823	3,945,234	60.36	238,134,324	238,000,000
(47)	4,752,000	1.000	1.00878	1.053	5,047,790	28.11	141,893,377	142,000,000
(48)	4,752,000	1.000	1.00878	1.053	5,047,790	28.11	141,893,377	142,000,000
(49)	4,752,000	1.000	1.00878	0.856	4,103,427	60.36	247,682,854	248,000,000
(50)	4,752,000	1.000	1.00878	0.856	4,103,427	60.36	247,682,854	248,000,000
(51)	4,752,000	1.000	1.00878	1.063	5,095,727	21.67	110,424,404	110,000,000
(52)	4,752,000	1.000	1.00878	1.053	5,047,790	23.28	117,512,551	118,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(53)	4,752,000	1.000	1.00878	0.856	4,103,427	60.36	247,682,854	248,000,000
(54)	4,752,000	1.000	1.00878	0.856	4,103,427	60.36	247,682,854	248,000,000
(55)	4,752,000	1.000	1.00878	0.856	4,103,427	60.36	247,682,854	248,000,000
(56)	4,752,000	1.000	1.00878	0.856	4,103,427	60.36	247,682,854	248,000,000
(57)	4,752,000	1.000	1.00878	1.053	5,047,790	28.11	141,893,377	142,000,000
(58)	4,752,000	1.000	1.00878	0.900	4,314,350	46.15	199,107,253	199,000,000
(59)	4,752,000	1.000	1.00878	0.900	4,314,350	46.15	199,107,253	199,000,000
(60)	4,752,000	1.000	1.00878	0.856	4,103,427	60.36	247,682,854	248,000,000
(61)	4,752,000	1.000	1.00878	0.856	4,103,427	60.36	247,682,854	248,000,000
(62)	4,752,000	1.000	1.00878	0.900	4,314,350	47.76	206,053,356	206,000,000
(63)	4,752,000	1.000	1.00878	1.053	5,047,790	21.51	108,577,963	109,000,000
(64)	4,752,000	1.000	1.00878	1.053	5,047,790	21.51	108,577,963	109,000,000
(65)	4,752,000	1.000	1.00878	0.900	4,314,350	66.47	286,774,845	287,000,000
(66)	4,752,000	1.000	1.00878	0.900	4,314,350	85.38	368,359,203	368,000,000
(67)	4,752,000	1.000	1.00878	0.900	4,314,350	66.47	286,774,845	287,000,000
(68)	4,752,000	1.000	1.00878	0.900	4,314,350	85.38	368,359,203	368,000,000
(69)	4,752,000	1.000	1.00878	0.900	4,314,350	66.47	286,774,845	287,000,000
(70)	4,752,000	1.000	1.00878	0.900	4,314,350	85.38	368,359,203	368,000,000
(71)	4,752,000	1.000	1.00878	0.900	4,314,350	66.47	286,774,845	287,000,000
(72)	4,752,000	1.000	1.00878	0.900	4,314,350	85.38	368,359,203	368,000,000
(73)	4,752,000	1.000	1.00878	0.900	4,314,350	66.47	286,774,845	287,000,000
(74)	4,752,000	1.000	1.00878	0.900	4,314,350	85.38	368,359,203	368,000,000
(75)	4,752,000	1.000	1.00878	0.900	4,314,350	66.47	286,774,845	287,000,000
(76)	4,752,000	1.000	1.00878	0.900	4,314,350	85.38	368,359,203	368,000,000
(77)	4,752,000	1.000	1.00878	0.900	4,314,350	66.47	286,774,845	287,000,000
(78)	4,752,000	1.000	1.00878	0.900	4,314,350	66.47	286,774,845	287,000,000
(79)	4,752,000	1.000	1.00878	0.823	3,945,234	150.27	592,850,313	593,000,000
(80)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	35.36	199,000,069	199,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(81)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	28.56	160,730,825	161,000,000
(82)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	31.32	176,263,636	176,000,000
(83)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	31.32	176,263,636	176,000,000
(84)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	31.32	176,263,636	176,000,000
(85)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	35.36	199,000,069	199,000,000
(86)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	28.56	160,730,825	161,000,000
(87)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	28.56	160,730,825	161,000,000
(88)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	26.52	149,250,052	149,000,000
(89)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	30.52	171,761,372	172,000,000
(90)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	30.52	171,761,372	172,000,000
(91)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	30.52	171,761,372	172,000,000
(92)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	31.32	176,263,636	176,000,000
(93)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	31.32	176,263,636	176,000,000
(94)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	31.32	176,263,636	176,000,000
(95)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	31.32	176,263,636	176,000,000
(96)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	31.32	176,263,636	176,000,000
(97)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	35.36	199,000,069	199,000,000
(98)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	26.52	149,250,052	149,000,000
(99)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	30.52	171,761,372	172,000,000
(100)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	30.52	171,761,372	172,000,000
(101)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	30.52	171,761,372	172,000,000
(102)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	32.86	184,930,494	185,000,000
(103)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	31.32	176,263,636	176,000,000
(104)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	31.32	176,263,636	176,000,000
(105)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	31.32	176,263,636	176,000,000
(106)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	31.32	176,263,636	176,000,000
(107)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	41.72	234,793,068	235,000,000
(108)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	35.36	199,000,069	199,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(109)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	28.56	160,730,825	161,000,000
(110)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	26.52	149,250,052	149,000,000
(111)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	30.52	171,761,372	172,000,000
(112)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	30.52	171,761,372	172,000,000
(113)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	30.52	171,761,372	172,000,000
(114)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	32.86	184,930,494	185,000,000
(115)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	31.32	176,263,636	176,000,000
(116)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	31.32	176,263,636	176,000,000
(117)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	31.32	176,263,636	176,000,000
(118)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	31.32	176,263,636	176,000,000
(119)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	41.72	234,793,068	235,000,000
(120)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	35.36	199,000,069	199,000,000
(121)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	30.52	171,761,372	172,000,000
(122)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	30.52	171,761,372	172,000,000
(123)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	32.86	184,930,494	185,000,000
(124)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	31.32	176,263,636	176,000,000
(125)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	41.72	234,793,068	235,000,000
(126)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	35.36	199,000,069	199,000,000
(127)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	35.36	199,000,069	199,000,000
(128)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	26.52	149,250,052	149,000,000
(129)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	26.52	149,250,052	149,000,000
(130)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	30.52	171,761,372	172,000,000
(131)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	30.52	171,761,372	172,000,000
(132)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	30.52	171,761,372	172,000,000
(133)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	32.86	184,930,494	185,000,000
(134)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	31.32	176,263,636	176,000,000
(135)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	31.32	176,263,636	176,000,000
(136)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	41.72	234,793,068	235,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(137)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	26.52	149,250,052	149,000,000
(138)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	26.52	149,250,052	149,000,000
(139)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	26.52	149,250,052	149,000,000
(140)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	26.52	149,250,052	149,000,000
(141)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	28.56	160,730,825	161,000,000
(142)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	26.52	149,250,052	149,000,000
(143)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	26.52	149,250,052	149,000,000
(144)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	26.52	149,250,052	149,000,000
(145)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	26.52	149,250,052	149,000,000
(146)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	26.52	149,250,052	149,000,000
(147)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	26.52	149,250,052	149,000,000
(148)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	30.52	171,761,372	172,000,000
(149)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	30.52	171,761,372	172,000,000
(150)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	30.52	171,761,372	172,000,000
(151)	4,752,000	1.000	1.00878	1.174	5,627,830	32.86	184,930,494	185,000,000
합계	-	-	-	-	-	7,881.61	-	55,560,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로, 본 건의 평가목적(담보)을 고려하여 담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액의 결정

기호	층별	호별	면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
(1)	1	104-1	50.8	823,000,000	823,000,000	비준가액
(2)	1	104-2	50.8	823,000,000	823,000,000	비준가액
(3)	1	106-1	50.8	823,000,000	823,000,000	비준가액
(4)	1	106-2	55.24	894,000,000	894,000,000	비준가액
(5)	1	107-1	50.2	636,000,000	636,000,000	비준가액
(6)	1	107-2	54.59	692,000,000	692,000,000	비준가액
(7)	1	108-1	50.2	636,000,000	636,000,000	비준가액
(8)	1	108-2	50.2	636,000,000	636,000,000	비준가액
(9)	1	109-1	50.2	636,000,000	636,000,000	비준가액
(10)	1	109-2	50.2	636,000,000	636,000,000	비준가액
(11)	1	110-1	50.2	636,000,000	636,000,000	비준가액
(12)	1	110-2	50.2	636,000,000	636,000,000	비준가액
(13)	1	114-1	50.8	765,000,000	765,000,000	비준가액
(14)	1	114-2	64.22	723,000,000	723,000,000	비준가액
(15)	1	115	171.33	2,581,000,000	2,581,000,000	비준가액
(16)	1	116	58.24	656,000,000	656,000,000	비준가액
(17)	1	117	60.79	684,000,000	684,000,000	비준가액

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	호별	면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
(18)	1	119-1	54.88	696,000,000	696,000,000	비준가액
(19)	1	119-2	58.26	739,000,000	739,000,000	비준가액
(20)	1	121	91.35	1,505,000,000	1,505,000,000	비준가액
(21)	1	122	154.73	2,549,000,000	2,549,000,000	비준가액
(22)	1	123	56	552,000,000	552,000,000	비준가액
(23)	1	125	54.7	539,000,000	539,000,000	비준가액
(24)	1	126	57.27	564,000,000	564,000,000	비준가액
(25)	2	205	91.6	709,000,000	709,000,000	비준가액
(26)	2	208	68.8	533,000,000	533,000,000	비준가액
(27)	2	214	86	606,000,000	606,000,000	비준가액
(28)	2	217	162.02	1,255,000,000	1,255,000,000	비준가액
(29)	2	218	127.23	985,000,000	985,000,000	비준가액
(30)	2	219	116.07	899,000,000	899,000,000	비준가액
(31)	2	골든트리호텔234	740.39	4,693,000,000	4,693,000,000	비준가액
(32)	2	골든트리호텔236	257.04	1,629,000,000	1,629,000,000	비준가액
(33)	3	지웰오피스텔322	21.51	109,000,000	109,000,000	비준가액
(34)	3	지웰오피스텔323	21.51	109,000,000	109,000,000	비준가액
(35)	3	지웰오피스텔324	21.51	109,000,000	109,000,000	비준가액
(36)	3	지웰오피스텔325	21.51	109,000,000	109,000,000	비준가액
(37)	3	지웰오피스텔326	21.51	109,000,000	109,000,000	비준가액
(38)	3	지웰오피스텔327	21.51	109,000,000	109,000,000	비준가액
(39)	3	지웰오피스텔328	21.51	109,000,000	109,000,000	비준가액
(40)	3	지웰오피스텔329	21.7	106,000,000	106,000,000	비준가액
(41)	3	지웰오피스텔335	60.36	238,000,000	238,000,000	비준가액
(42)	3	지웰오피스텔336	60.36	238,000,000	238,000,000	비준가액
(43)	3	지웰오피스텔337	28.11	137,000,000	137,000,000	비준가액
(44)	4	지웰오피스텔403	21.67	110,000,000	110,000,000	비준가액
(45)	4	지웰오피스텔435	60.36	238,000,000	238,000,000	비준가액

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	호별	면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
(46)	4	지월오피스텔436	60.36	238,000,000	238,000,000	비준가액
(47)	4	지월오피스텔437	28.11	142,000,000	142,000,000	비준가액
(48)	4	지월오피스텔441	28.11	142,000,000	142,000,000	비준가액
(49)	5	지월오피스텔535	60.36	248,000,000	248,000,000	비준가액
(50)	5	지월오피스텔536	60.36	248,000,000	248,000,000	비준가액
(51)	6	지월오피스텔606	21.67	110,000,000	110,000,000	비준가액
(52)	6	지월오피스텔617	23.28	118,000,000	118,000,000	비준가액
(53)	6	지월오피스텔635	60.36	248,000,000	248,000,000	비준가액
(54)	6	지월오피스텔636	60.36	248,000,000	248,000,000	비준가액
(55)	8	지월오피스텔835	60.36	248,000,000	248,000,000	비준가액
(56)	8	지월오피스텔836	60.36	248,000,000	248,000,000	비준가액
(57)	8	지월오피스텔837	28.11	142,000,000	142,000,000	비준가액
(58)	9	지월오피스텔907	46.15	199,000,000	199,000,000	비준가액
(59)	9	지월오피스텔909	46.15	199,000,000	199,000,000	비준가액
(60)	9	지월오피스텔935	60.36	248,000,000	248,000,000	비준가액
(61)	9	지월오피스텔936	60.36	248,000,000	248,000,000	비준가액
(62)	10	지월오피스텔1017	47.76	206,000,000	206,000,000	비준가액
(63)	10	지월오피스텔1025	21.51	109,000,000	109,000,000	비준가액
(64)	10	지월오피스텔1026	21.51	109,000,000	109,000,000	비준가액
(65)	3	레지던스307	66.47	287,000,000	287,000,000	비준가액
(66)	3	레지던스324	85.38	368,000,000	368,000,000	비준가액
(67)	4	레지던스407	66.47	287,000,000	287,000,000	비준가액
(68)	4	레지던스424	85.38	368,000,000	368,000,000	비준가액
(69)	5	레지던스507	66.47	287,000,000	287,000,000	비준가액
(70)	5	레지던스524	85.38	368,000,000	368,000,000	비준가액
(71)	6	레지던스607	66.47	287,000,000	287,000,000	비준가액
(72)	6	레지던스624	85.38	368,000,000	368,000,000	비준가액
(73)	7	레지던스707	66.47	287,000,000	287,000,000	비준가액

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	호별	면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
(74)	7	레지던스724	85.38	368,000,000	368,000,000	비준가액
(75)	8	레지던스807	66.47	287,000,000	287,000,000	비준가액
(76)	8	레지던스824	85.38	368,000,000	368,000,000	비준가액
(77)	9	레지던스907	66.47	287,000,000	287,000,000	비준가액
(78)	10	레지던스1007	66.47	287,000,000	287,000,000	비준가액
(79)	10	레지던스1024	150.27	593,000,000	593,000,000	비준가액
(80)	3	골든트리호텔315	35.36	199,000,000	199,000,000	비준가액
(81)	3	골든트리호텔323	28.56	161,000,000	161,000,000	비준가액
(82)	3	골든트리호텔341	31.32	176,000,000	176,000,000	비준가액
(83)	3	골든트리호텔342	31.32	176,000,000	176,000,000	비준가액
(84)	4	골든트리호텔401	31.32	176,000,000	176,000,000	비준가액
(85)	4	골든트리호텔415	35.36	199,000,000	199,000,000	비준가액
(86)	4	골든트리호텔422	28.56	161,000,000	161,000,000	비준가액
(87)	4	골든트리호텔423	28.56	161,000,000	161,000,000	비준가액
(88)	4	골든트리호텔434	26.52	149,000,000	149,000,000	비준가액
(89)	4	골든트리호텔435	30.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(90)	4	골든트리호텔436	30.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(91)	4	골든트리호텔437	30.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(92)	4	골든트리호텔439	31.32	176,000,000	176,000,000	비준가액
(93)	4	골든트리호텔440	31.32	176,000,000	176,000,000	비준가액
(94)	4	골든트리호텔441	31.32	176,000,000	176,000,000	비준가액
(95)	4	골든트리호텔442	31.32	176,000,000	176,000,000	비준가액
(96)	5	골든트리호텔501	31.32	176,000,000	176,000,000	비준가액
(97)	5	골든트리호텔515	35.36	199,000,000	199,000,000	비준가액
(98)	5	골든트리호텔533	26.52	149,000,000	149,000,000	비준가액
(99)	5	골든트리호텔535	30.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(100)	5	골든트리호텔536	30.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(101)	5	골든트리호텔537	30.52	172,000,000	172,000,000	비준가액

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	호별	면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
(102)	5	골든트리호텔538	32.86	185,000,000	185,000,000	비준가액
(103)	5	골든트리호텔539	31.32	176,000,000	176,000,000	비준가액
(104)	5	골든트리호텔540	31.32	176,000,000	176,000,000	비준가액
(105)	5	골든트리호텔541	31.32	176,000,000	176,000,000	비준가액
(106)	5	골든트리호텔542	31.32	176,000,000	176,000,000	비준가액
(107)	6	골든트리호텔602	41.72	235,000,000	235,000,000	비준가액
(108)	6	골든트리호텔615	35.36	199,000,000	199,000,000	비준가액
(109)	6	골든트리호텔623	28.56	161,000,000	161,000,000	비준가액
(110)	6	골든트리호텔627	26.52	149,000,000	149,000,000	비준가액
(111)	6	골든트리호텔635	30.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(112)	6	골든트리호텔636	30.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(113)	6	골든트리호텔637	30.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(114)	6	골든트리호텔638	32.86	185,000,000	185,000,000	비준가액
(115)	6	골든트리호텔639	31.32	176,000,000	176,000,000	비준가액
(116)	6	골든트리호텔640	31.32	176,000,000	176,000,000	비준가액
(117)	6	골든트리호텔641	31.32	176,000,000	176,000,000	비준가액
(118)	6	골든트리호텔642	31.32	176,000,000	176,000,000	비준가액
(119)	7	골든트리호텔702	41.72	235,000,000	235,000,000	비준가액
(120)	7	골든트리호텔715	35.36	199,000,000	199,000,000	비준가액
(121)	7	골든트리호텔735	30.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(122)	7	골든트리호텔736	30.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(123)	7	골든트리호텔738	32.86	185,000,000	185,000,000	비준가액
(124)	7	골든트리호텔741	31.32	176,000,000	176,000,000	비준가액
(125)	8	골든트리호텔802	41.72	235,000,000	235,000,000	비준가액
(126)	8	골든트리호텔815	35.36	199,000,000	199,000,000	비준가액
(127)	9	골든트리호텔915	35.36	199,000,000	199,000,000	비준가액
(128)	9	골든트리호텔916	26.52	149,000,000	149,000,000	비준가액
(129)	9	골든트리호텔934	26.52	149,000,000	149,000,000	비준가액

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	호별	면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
(130)	9	골든트리호텔935	30.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(131)	9	골든트리호텔936	30.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(132)	9	골든트리호텔937	30.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(133)	9	골든트리호텔938	32.86	185,000,000	185,000,000	비준가액
(134)	9	골든트리호텔941	31.32	176,000,000	176,000,000	비준가액
(135)	10	골든트리호텔1001	31.32	176,000,000	176,000,000	비준가액
(136)	10	골든트리호텔1002	41.72	235,000,000	235,000,000	비준가액
(137)	10	골든트리호텔1003	26.52	149,000,000	149,000,000	비준가액
(138)	10	골든트리호텔1019	26.52	149,000,000	149,000,000	비준가액
(139)	10	골든트리호텔1020	26.52	149,000,000	149,000,000	비준가액
(140)	10	골든트리호텔1021	26.52	149,000,000	149,000,000	비준가액
(141)	10	골든트리호텔1023	28.56	161,000,000	161,000,000	비준가액
(142)	10	골든트리호텔1024	26.52	149,000,000	149,000,000	비준가액
(143)	10	골든트리호텔1026	26.52	149,000,000	149,000,000	비준가액
(144)	10	골든트리호텔1027	26.52	149,000,000	149,000,000	비준가액
(145)	10	골든트리호텔1028	26.52	149,000,000	149,000,000	비준가액
(146)	10	골든트리호텔1032	26.52	149,000,000	149,000,000	비준가액
(147)	10	골든트리호텔1033	26.52	149,000,000	149,000,000	비준가액
(148)	10	골든트리호텔1035	30.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(149)	10	골든트리호텔1036	30.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(150)	10	골든트리호텔1037	30.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(151)	10	골든트리호텔1038	32.86	185,000,000	185,000,000	비준가액
<b>합계</b>			<b>7,881.61</b>	-	<b>55,560,000,000</b>	-

※ 전유면적 기준

## 구분건물 개별요인 분석표- 1

소재지	인천광역시 중구 운서동 2807-4
건물명칭 및 등·호수	버터플라이시티 제1층 제104-1호 외 150개호
지리적위치 및 주위환경	본 건물은 인천광역시 중구 운서동 소재 인천공항신도시 내 공항철도 “운서역” 서측 인근에 위치하며, 주변은 고층의 근린상가, 업무시설 및 숙박시설 등의 신축이 활발히 진행중이고, 배후에 대단위 아파트단지가 형성되어 있으며, 평소 인근지역으로 유입되는 유동인구 수 및 성숙도 등 제반 주위환경은 대체로 무난함.
교통상황	본 건까지 제반차량의 진·출입 등은 용이하며, 서측 인근 휘바위사거리변에 인천국제공항 등으로 연결되는 노선버스정류장 및 동측 인근에 공항철도 “운서역”이 소재하고 있어, 주변의 제반 대중교통 사정은 대체로 무난함.
접면도로상황	본 건물 북서측으로 노폭 약 25미터 및 남서측으로 노폭 약 35미터 정도의 아스콘 포장도로와 각각 접하고, 이 도로를 통하여 서측 인근에서 흰바위사거리 등에 연결되며, 포장상태 및 타 지역으로의 계통성 등은 대체로 무난함.
토지이용계획 및 공법상제한사 항	일반상업지역, 최고고도지구(공항고도제한높이 해발 52.00m~107.00m(1/20경사), 원추표면), 제1종지구단위계획구역(신공항배후지원단지), 도로(접합), 시가지조성사업지역, 경제자유구역(2015-12-30), 성장관리권역(2014-08-05), 장애물제한표면구역(2012-06-11). -기호(2) : 일반상업지역, 최고고도지구(공항고도제한높이 해발 52.00m~107.00m(1/20경
주위환경	

## 구분건물 개별요인 분석표- 2

건물의 구조 및 마감재 등	구조 및 규모 : 철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상10층/지하3층 - 외벽 : 화강석 마감 및 페어그라스창 노출 마감 등. - 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감, 내장타일, 실크벽지 마감 및 인테리어 마감 등. - 바닥 : 강화마루 및 일부 타일깔기 마감 등. - 천정 : 불연텍스 마감 등. - 창호 : 하이샷시창 등 이중창호임.						
이용 상황	- 1층 : 근린생활시설(판매시설) - 2층 : 근린생활시설(판매시설 및 일부 부대시설) - 3층~10층 각 : 오피스텔, 숙박시설(골든tulip호텔, 레지던스)						
관리 상태	① 양호 ② 보통 ③ 불량			사 용 승 인 일		2017.05.11	
부대설비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차 시설
	○	○	○	○	○	○	○
공부와의 차이 및 기타	없음.						
본 건 전 경							

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
	인천광역시 중구 운서동	2807-4 위지상 버터플라이 시티	숙박시설, 업무시설, 판매시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하3층 지상10층				
	[도로명주소] 인천광역시 중구 흰바위로 59번길 8			1층	1,955.96			
				1층	2,393.31			
				2층	2,728.71			
				2층	997.43			
				2층	2,212.23			
				3층	1,635.17			
				3층	1,268.69			
				3층	1,600.89			
				4층	1,652.66			
				4층	1,257.19			
				4층	1,600.89			
				5층	1,652.66			
				5층	1,257.19			
				5층	1,600.89			
				6층	1,652.66			
				6층	1,257.19			
				6층	1,416.35			
				7층	1,652.66			
				7층	1,257.19			
				7층	1,416.35			
				8층	1,652.66			
				8층	1,257.19			
				8층	1,600.89			
				9층	1,652.66			
				9층	1,257.19			
				9층	1,609.85			
				10층	1,652.66			
				10층	1,258.89			
				10층	1,609.85			
				지1층	8,056.50			
				지1층	341.83			
				지2층	8,384.65			
				지3층	8,159.38			

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
1	동소	2807-4	대	일반상업지역	10,415			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104-1호	50.8	50.8	823,000,000	비준가액
				1 소유권 대지권	17.62	17.62		
					10,415			
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104-2호	50.8	50.8	823,000,000	비준가액
				1 소유권 대지권	17.62	17.62		
					10,415			
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106-1호	50.8	50.8	823,000,000	비준가액
				1 소유권 대지권	17.62	17.62		
					10,415			
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106-2호	55.24	55.24	894,000,000	비준가액
				1 소유권 대지권	19.16	19.16		
					10,415			
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제107-1호	50.2	50.2	636,000,000	비준가액
				1 소유권 대지권	17.41	17.41		
					10,415			
				(내)				

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(6)				철근콘크리트구조 제1층 제107-2호	54.59	54.59	692,000,000	비준가액
				1 소유권 대지권	18.94 10,415	18.94		
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제108-1호	50.2	50.2	636,000,000	비준가액
				1 소유권 대지권	17.41 10,415	17.41		
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제108-2호	50.2	50.2	636,000,000	비준가액
				1 소유권 대지권	17.41 10,415	17.41		
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제109-1호	50.2	50.2	636,000,000	비준가액
				1 소유권 대지권	17.41 10,415	17.41		
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제109-2호	50.2	50.2	636,000,000	비준가액
				1 소유권 대지권	17.41 10,415	17.41		
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제110-1호	50.2	50.2	636,000,000	비준가액

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(12)				1 소유권 대지권	17.41	17.41	636,000,000	비준가액
					10,415			
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제110-2호	50.2	50.2	765,000,000	비준가액
					10,415			
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제114-1호	50.8	50.8	723,000,000	비준가액
					10,415			
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제114-2호	64.22	64.22	2,581,000,000	비준가액
					10,415			
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제115호	171.33	171.33	656,000,000	비준가액
					10,415			
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제116호	58.24	58.24		
					10,415			
				(내)	20.20	20.20		
					10,415			
				(내)				

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(17)				철근콘크리트구조 제1층 제117호	60.79	60.79	684,000,000	비준가액
				1 소유권	21.09	21.09		
				대지권	10,415			
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제119-1호	54.88	54.88	696,000,000	비준가액
				1 소유권	19.04	19.04		
				대지권	10,415			
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제119-2호	58.26	58.26	739,000,000	비준가액
				1 소유권	20.21	20.21		
				대지권	10,415			
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제121호	91.35	91.35	1,505,000,000	비준가액
				1 소유권	31.69	31.69		
				대지권	10,415			
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제122호	154.73	154.73	2,549,000,000	비준가액
				1 소유권	53.67	53.67		
				대지권	10,415			
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제123호	56	56	552,000,000	비준가액

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(23)				1 소유권	19.43	19.43	539,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제125호	54.7	54.7		
(24)				1 소유권	18.97	18.97	564,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제126호	57.27	57.27		
(25)				1 소유권	19.89	19.89	709,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	91.6	91.6		
(26)				1 소유권	31.77	31.77	533,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제208호	68.8	68.8		
(27)				1 소유권	23.87	23.87	606,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제214호	86	86		
				1 소유권	29.83	29.83		
				대지권	10,415			
				(내)				

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(28)				철근콘크리트구조 제2층 제217호	162.02	162.02	1,255,000,000	비준가액
				1 소유권	56.20	56.20		
				대지권	10,415			
(29)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제218호	127.23	127.23	985,000,000	비준가액
				1 소유권	44.13	44.13		
				대지권	10,415			
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제219호	116.07	116.07	899,000,000	비준가액
				1 소유권	40.26	40.26		
				대지권	10,415			
(31)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제골든투립호텔234호	740.39	740.39	4,693,000,000	비준가액
				1 소유권	248.75	248.75		
				대지권	10,415			
(32)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제골든투립호텔236호	257.04	257.04	1,629,000,000	비준가액
				1 소유권	86.36	86.36		
				대지권	10,415			
(33)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제지웰오피스텔322호	21.51	21.51	109,000,000	비준가액

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(34)				1 소유권	7.51	7.51	109,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제지웰오피스텔323호	21.51	21.51		
(35)				1 소유권	7.51	7.51	109,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제지웰오피스텔324호	21.51	21.51		
(36)				1 소유권	7.51	7.51	109,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제지웰오피스텔325호	21.51	21.51		
(37)				1 소유권	7.51	7.51	109,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제지웰오피스텔326호	21.51	21.51		
(38)				1 소유권	7.51	7.51	109,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제지웰오피스텔327호	21.51	21.51		
				1 소유권	7.51	7.51		
				대지권	10,415			
				(내)				

# (구분건물)감정평가명세표

9/29

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(39)				철근콘크리트구조 제3층 제지웰오피스텔328호	21.51	21.51	109,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u> 대지권	<u>7.51</u> 10,415	7.51		
(40)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제지웰오피스텔329호	21.7	21.7	106,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u> 대지권	<u>7.55</u> 10,415	7.55		
(41)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제지웰오피스텔335호	60.36	60.36	238,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u> 대지권	<u>20.53</u> 10,415	20.53		
(42)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제지웰오피스텔336호	60.36	60.36	238,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u> 대지권	<u>20.53</u> 10,415	20.53		
(43)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제지웰오피스텔337호	28.11	28.11	137,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u> 대지권	<u>9.74</u> 10,415	9.74		
(44)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제지웰오피스텔403호	21.67	21.67	110,000,000	비준가액

# (구분건물)감정평가명세표

10/29

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(45)				1 소유권	7.54	7.54	238,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제지웰오피스텔435호	60.36	60.36		
(46)				1 소유권	20.53	20.53	238,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제지웰오피스텔436호	60.36	60.36		
(47)				1 소유권	20.53	20.53	142,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제지웰오피스텔437호	28.11	28.11		
(48)				1 소유권	9.74	9.74	142,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제지웰오피스텔441호	28.11	28.11		
(49)				1 소유권	9.74	9.74	248,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제지웰오피스텔535호	60.36	60.36		
				1 소유권	20.53	20.53		
				대지권	10,415			

# (구분건물)감정평가명세표

11/29

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(50)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제지웰오피스텔536호	60.36	60.36	248,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>20.53</u>	20.53		
				대지권	10,415			
(51)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제지웰오피스텔606호	21.67	21.67	110,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>7.54</u>	7.54		
				대지권	10,415			
(52)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제지웰오피스텔617호	23.28	23.28	118,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>8.09</u>	8.09		
				대지권	10,415			
(53)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제지웰오피스텔635호	60.36	60.36	248,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>20.53</u>	20.53		
				대지권	10,415			
(54)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제지웰오피스텔636호	60.36	60.36	248,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>20.53</u>	20.53		
				대지권	10,415			
(55)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제지웰오피스텔835호	60.36	60.36	248,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>20.53</u>	20.53		
				대지권	10,415			

# (구분건물)감정평가명세표

12/29

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(56)				1 소유권	20.53	20.53	248,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제지웰오피스텔836호	60.36	60.36		
(57)				1 소유권	20.53	20.53	142,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제지웰오피스텔837호	28.11	28.11		
(58)				1 소유권	9.74	9.74	199,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제지웰오피스텔907호	46.15	46.15		
(59)				1 소유권	15.76	15.76	199,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제지웰오피스텔909호	46.15	46.15		
(60)				1 소유권	15.76	15.76	248,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제지웰오피스텔935호	60.36	60.36		
				1 소유권	20.53	20.53		
				대지권	10,415			
				(내)				

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(61)				철근콘크리트구조 제9층 제지웰오피스텔936호	60.36	60.36	248,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>20.53</u>	20.53		
				대지권	10,415			
(62)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제지웰오피스텔1017호	47.76	47.76	206,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>16.34</u>	16.34		
				대지권	10,415			
(63)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제지웰오피스텔1025호	21.51	21.51	109,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>7.51</u>	7.51		
				대지권	10,415			
(64)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제지웰오피스텔1026호	21.51	21.51	109,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>7.51</u>	7.51		
				대지권	10,415			
(65)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제레지던스 307호	66.47	66.47	287,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>18.26</u>	18.26		
				대지권	10,415			
(66)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제레지던스 324호	85.38	85.38	368,000,000	비준가액

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(67)				1 소유권	23.46	23.46	287,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제레지던스 407호	66.47	66.47		
(68)				1 소유권	18.26	18.26	368,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제레지던스 424호	85.38	85.38		
(69)				1 소유권	23.46	23.46	287,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제레지던스 507호	66.47	66.47		
(70)				1 소유권	18.26	18.26	368,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제레지던스 524호	85.38	85.38		
(71)				1 소유권	23.46	23.46	287,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제레지던스 607호	66.47	66.47		
				1 소유권	18.26	18.26		
				대지권	10,415			
				(내)				

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(72)				철근콘크리트구조 제6층 제레지던스 624호	85.38	85.38	368,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>23.46</u>	23.46		
				대지권	10,415			
(73)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제레지던스 707호	66.47	66.47	287,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>18.26</u>	18.26		
				대지권	10,415			
(74)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제레지던스 724호	85.38	85.38	368,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>23.46</u>	23.46		
				대지권	10,415			
(75)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제레지던스 807호	66.47	66.47	287,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>18.26</u>	18.26		
				대지권	10,415			
(76)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제레지던스 824호	85.38	85.38	368,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>23.46</u>	23.46		
				대지권	10,415			
(77)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제레지던스 907호	66.47	66.47	287,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>23.46</u>	23.46		
				대지권	10,415			

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(78)				1 소유권	18.26	18.26	287,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제레지던스 1007호	66.47	66.47		
(79)				1 소유권	18.26	18.26	593,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제레지던스 1024호	150.27	150.27		
(80)				1 소유권	41.99	41.99	199,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제골든투립호텔315호	35.36	35.36		
(81)				1 소유권	11.88	11.88	161,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제골든투립호텔323호	28.56	28.56		
(82)				1 소유권	9.60	9.60	176,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제골든투립호텔341호	31.32	31.32		
				1 소유권	10.52	10.52		
				대지권	10,415			
				(내)				

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(83)				철근콘크리트구조 제3층 제골든투립호텔342호	31.32	31.32	176,000,000	비준가액
					<u>10.52</u>	10.52		
				(내) 대지권	10,415			
(84)				철근콘크리트구조 제4층 제골든투립호텔401호	31.32	31.32	176,000,000	비준가액
					<u>10.52</u>	10.52		
				(내) 대지권	10,415			
(85)				철근콘크리트구조 제4층 제골든투립호텔415호	35.36	35.36	199,000,000	비준가액
					<u>11.88</u>	11.88		
				(내) 대지권	10,415			
(86)				철근콘크리트구조 제4층 제골든투립호텔422호	28.56	28.56	161,000,000	비준가액
					<u>9.60</u>	9.60		
				(내) 대지권	10,415			
(87)				철근콘크리트구조 제4층 제골든투립호텔423호	28.56	28.56	161,000,000	비준가액
					<u>9.60</u>	9.60		
				(내) 대지권	10,415			
(88)				철근콘크리트구조 제4층 제골든투립호텔434호	26.52	26.52	149,000,000	비준가액
				(내) 대지권				

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(89)				1 소유권	8.91	8.91	172,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제골든투립호텔435호	30.52	30.52		
(90)				1 소유권	10.25	10.25	172,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제골든투립호텔436호	30.52	30.52		
(91)				1 소유권	10.25	10.25	172,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제골든투립호텔437호	30.52	30.52		
(92)				1 소유권	10.25	10.25	176,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제골든투립호텔439호	31.32	31.32		
(93)				1 소유권	10.52	10.52	176,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제골든투립호텔440호	31.32	31.32		
				1 소유권	10.52	10.52		
				대지권	10,415			
				(내)				

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(94)				철근콘크리트구조 제4층 제골든투립호텔441호	31.32	31.32	176,000,000	비준가액
					<u>10.52</u>	10.52		
				(내) 대지권	10,415			
(95)				철근콘크리트구조 제4층 제골든투립호텔442호	31.32	31.32	176,000,000	비준가액
					<u>10.52</u>	10.52		
				(내) 대지권	10,415			
(96)				철근콘크리트구조 제5층 제골든투립호텔501호	31.32	31.32	176,000,000	비준가액
					<u>10.52</u>	10.52		
				(내) 대지권	10,415			
(97)				철근콘크리트구조 제5층 제골든투립호텔515호	35.36	35.36	199,000,000	비준가액
					<u>11.88</u>	11.88		
				(내) 대지권	10,415			
(98)				철근콘크리트구조 제5층 제골든투립호텔533호	26.52	26.52	149,000,000	비준가액
					<u>8.91</u>	8.91		
				(내) 대지권	10,415			
(99)				철근콘크리트구조 제5층 제골든투립호텔535호	30.52	30.52	172,000,000	비준가액

# (구분건물)감정평가명세표

20/29

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(100)				1 소유권	10.25	10.25	172,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제골든투립호텔536호	30.52	30.52		
(101)				1 소유권	10.25	10.25	172,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제골든투립호텔537호	30.52	30.52		
(102)				1 소유권	10.25	10.25	185,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제골든투립호텔538호	32.86	32.86		
(103)				1 소유권	11.04	11.04	176,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제골든투립호텔539호	31.32	31.32		
(104)				1 소유권	10.52	10.52	176,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제골든투립호텔540호	31.32	31.32		
				1 소유권	10.52	10.52		
				대지권	10,415			
				(내)				

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(105)				철근콘크리트구조 제5층 제골든투립호텔541호	31.32	31.32	176,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>10.52</u>	10.52		
				대지권	10,415			
(106)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제골든투립호텔542호	31.32	31.32	176,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>10.52</u>	10.52		
				대지권	10,415			
(107)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제골든투립호텔602호	41.72	41.72	235,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>14.02</u>	14.02		
				대지권	10,415			
(108)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제골든투립호텔615호	35.36	35.36	199,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>11.88</u>	11.88		
				대지권	10,415			
(109)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제골든투립호텔623호	28.56	28.56	161,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>9.60</u>	9.60		
				대지권	10,415			
(110)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제골든투립호텔627호	26.52	26.52	149,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>9.60</u>	9.60		
				대지권	10,415			

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(111)				1 소유권	8.91	8.91	172,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제골든투립호텔635호	30.52	30.52		
(112)				1 소유권	10.25	10.25	172,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제골든투립호텔636호	30.52	30.52		
(113)				1 소유권	10.25	10.25	172,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제골든투립호텔637호	30.52	30.52		
(114)				1 소유권	10.25	10.25	185,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제골든투립호텔638호	32.86	32.86		
(115)				1 소유권	11.04	11.04	176,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제골든투립호텔639호	31.32	31.32		
				1 소유권	10.52	10.52		
				대지권	10,415			
				(내)				

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(116)				철근콘크리트구조 제6층 제골든튠립호텔640호	31.32	31.32	176,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>10.52</u>	10.52		
				대지권	10,415			
(117)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제골든튠립호텔641호	31.32	31.32	176,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>10.52</u>	10.52		
				대지권	10,415			
(118)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제골든튠립호텔642호	31.32	31.32	176,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>10.52</u>	10.52		
				대지권	10,415			
(119)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제골든튠립호텔702호	41.72	41.72	235,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>14.02</u>	14.02		
				대지권	10,415			
(120)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제골든튠립호텔715호	35.36	35.36	199,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>11.88</u>	11.88		
				대지권	10,415			
(121)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제골든튠립호텔735호	30.52	30.52	172,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>11.88</u>	11.88		
				대지권	10,415			

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(122)				1 소유권	10.25	10.25	172,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제골든투립호텔736호	30.52	30.52		
(123)				1 소유권	10.25	10.25	185,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제골든투립호텔738호	32.86	32.86		
(124)				1 소유권	11.04	11.04	176,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제골든투립호텔741호	31.32	31.32		
(125)				1 소유권	10.52	10.52	235,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제골든투립호텔802호	41.72	41.72		
(126)				1 소유권	14.02	14.02	199,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제골든투립호텔815호	35.36	35.36		
				1 소유권	11.88	11.88		
				대지권	10,415			
				(내)				

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(127)				철근콘크리트구조 제9층 제골든투립호텔915호	35.36	35.36	199,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>11.88</u>	11.88		
				대지권	10,415			
(128)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제골든투립호텔916호	26.52	26.52	149,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>8.91</u>	8.91		
				대지권	10,415			
(129)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제골든투립호텔934호	26.52	26.52	149,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>8.91</u>	8.91		
				대지권	10,415			
(130)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제골든투립호텔935호	30.52	30.52	172,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>10.25</u>	10.25		
				대지권	10,415			
(131)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제골든투립호텔936호	30.52	30.52	172,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>10.25</u>	10.25		
				대지권	10,415			
(132)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제골든투립호텔937호	30.52	30.52	172,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>10.25</u>	10.25		
				대지권	10,415			

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(133)				1 소유권	10.25	10.25	185,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제골든툴립호텔938호	32.86	32.86		
(134)				1 소유권	11.04	11.04	176,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제골든툴립호텔941호	31.32	31.32		
(135)				1 소유권	10.52	10.52	176,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제골든툴립호텔1001호	31.32	31.32		
(136)				1 소유권	10.52	10.52	235,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제골든툴립호텔1002호	41.72	41.72		
(137)				1 소유권	14.02	14.02	149,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제골든툴립호텔1003호	26.52	26.52		
				1 소유권	8.91	8.91		
				대지권	10,415			
				(내)				

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(138)				철근콘크리트구조 제10층 제골든툴립호텔1019호	26.52	26.52	149,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>8.91</u>	8.91		
				대지권	10,415			
(139)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제골든툴립호텔1020호	26.52	26.52	149,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>8.91</u>	8.91		
				대지권	10,415			
(140)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제골든툴립호텔1021호	26.52	26.52	149,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>8.91</u>	8.91		
				대지권	10,415			
(141)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제골든툴립호텔1023호	28.56	28.56	161,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>9.60</u>	9.60		
				대지권	10,415			
(142)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제골든툴립호텔1024호	26.52	26.52	149,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>8.91</u>	8.91		
				대지권	10,415			
(143)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제골든툴립호텔1026호	26.52	26.52	149,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u>	<u>8.91</u>	8.91		
				대지권	10,415			

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(144)				1 소유권 대지권	8.91	8.91	149,000,000	비준가액
					10,415			
(145)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제골든튠립호텔1027호	26.52	26.52	149,000,000	비준가액
					1 소유권 대지권	8.91 10,415		
(146)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제골든튠립호텔1028호	26.52	26.52	149,000,000	비준가액
					1 소유권 대지권	8.91 10,415		
(147)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제골든튠립호텔1032호	26.52	26.52	149,000,000	비준가액
					1 소유권 대지권	8.91 10,415		
(148)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제골든튠립호텔1033호	26.52	26.52	149,000,000	비준가액
					1 소유권 대지권	8.91 10,415		
(148)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제골든튠립호텔1035호	30.52	30.52	172,000,000	비준가액
					1 소유권 대지권	10.25 10,415		
				(내)				

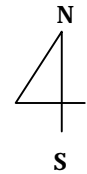
# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m <sup>2</sup> )		평가가액	비고
					공부	사정		
(149)				철근콘크리트구조 제10층 제골든툴립호텔1036호	30.52	30.52	172,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u> 대지권	<u>10.25</u> 10,415	10.25		
(150)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제골든툴립호텔1037호	30.52	30.52	172,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u> 대지권	<u>10.25</u> 10,415	10.25		
(151)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제골든툴립호텔1038호	32.86	32.86	185,000,000	비준가액
				<u>1 소유권</u> 대지권	<u>11.04</u> 10,415	11.04		
<b>합계</b>							<b>₩55,560,000,000</b>	

# 광역 위치도

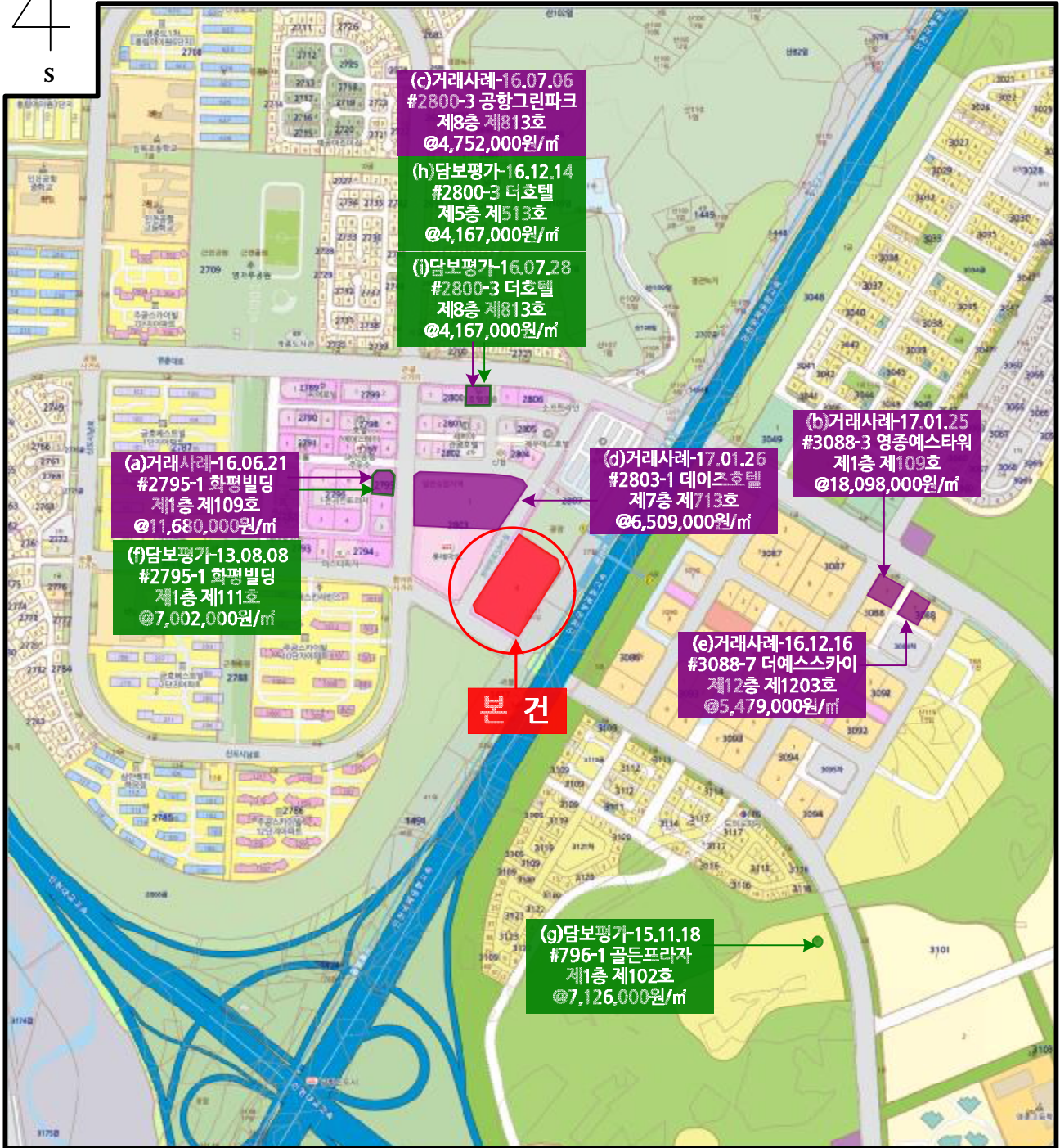
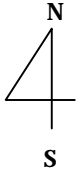
소재지

인천광역시 중구 운서동 2807-4 “버터플라이시티”  
제1층 제104-1호 외 150개호



# 위 치 도

소재지 인천광역시 중구 운서동 2807-4 “버터플라이시티” 제1층 제104-1호 외 150개호



# 호별배치도 및 내부구조도

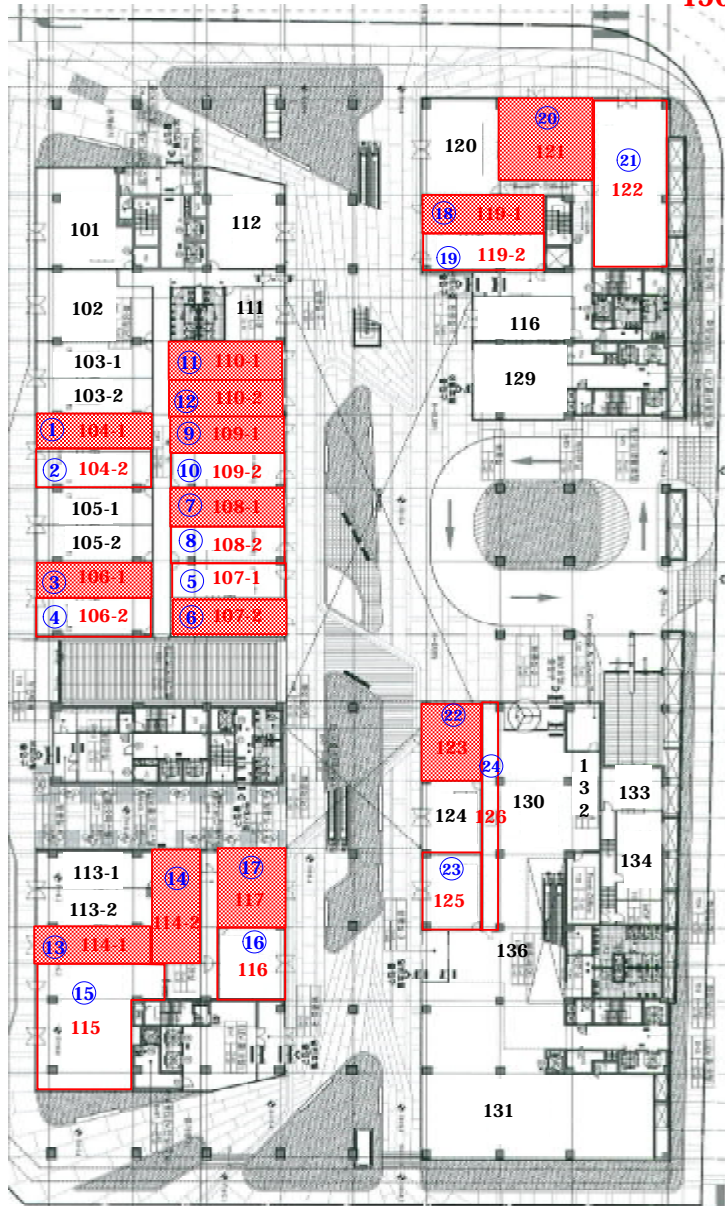
기호 : ( )

NO SCALE



## 호별배치도 및 내부구조도

“본 건”  
“버터플라이시티” 제1층 제104-1호 외  
150개호



[제1층]

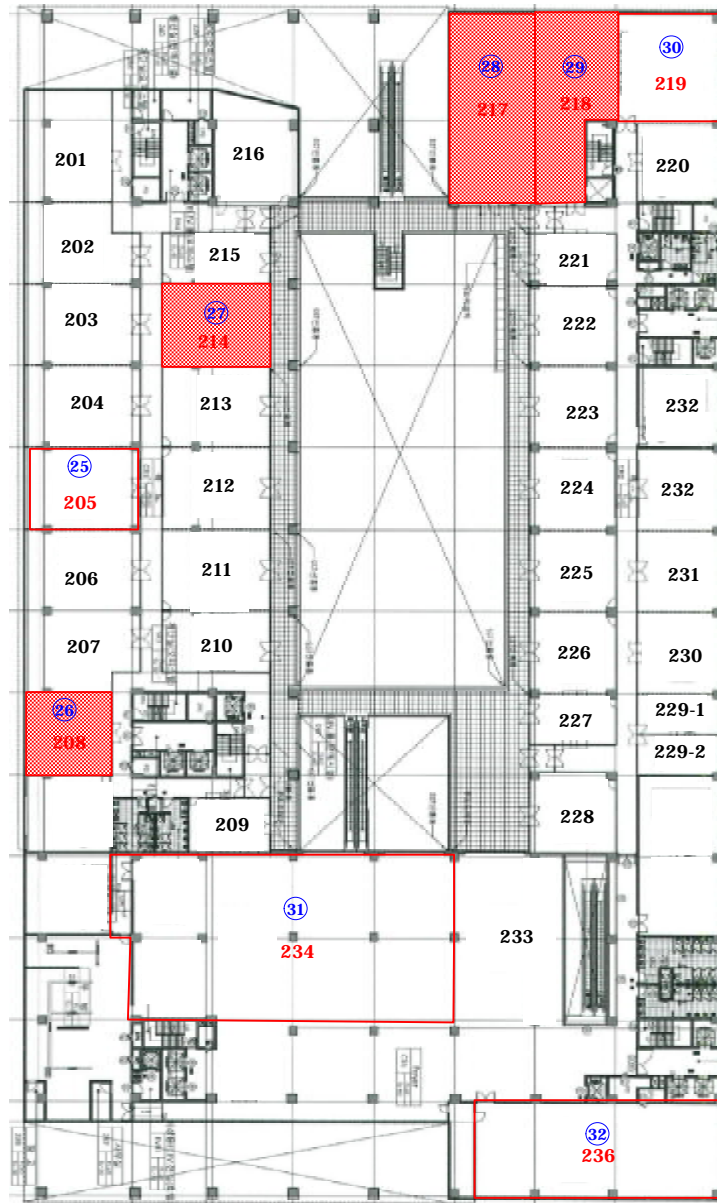
# 호별배치도 및 내부구조도

기호 : ( )

NO SCALE



## 호별배치도 및 내부구조도



[ 제2층 ]

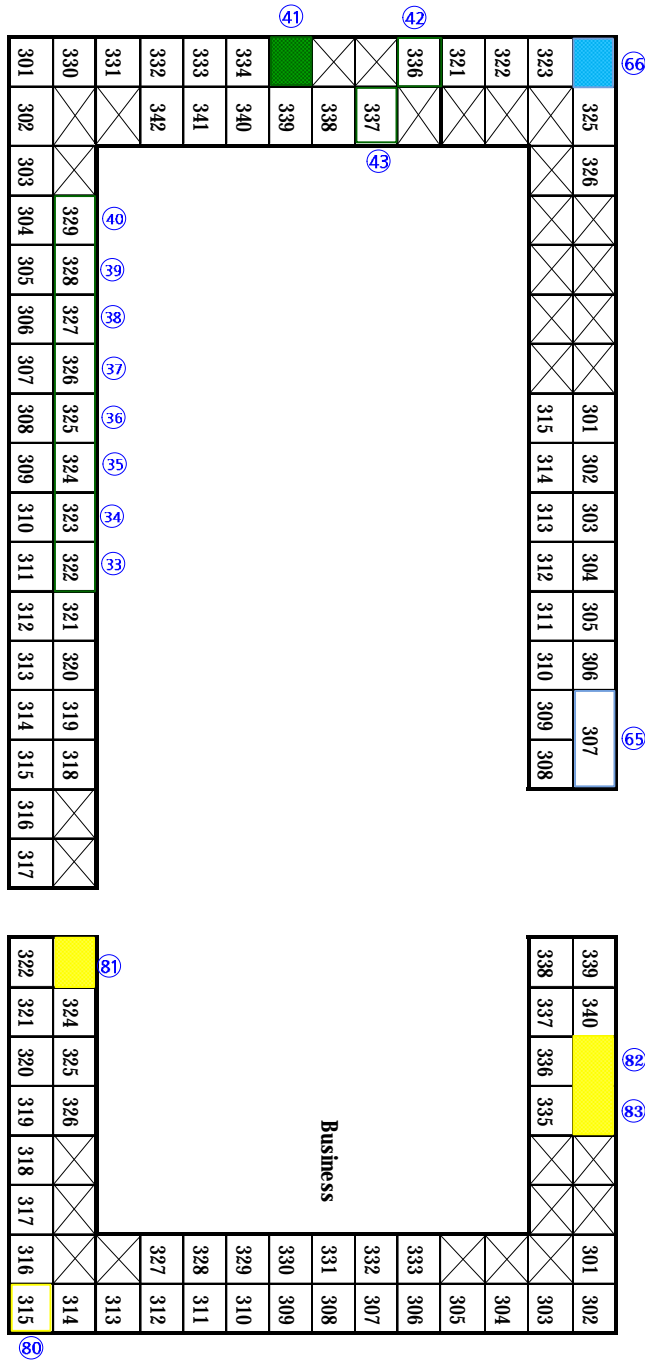
# 호별배치도 및 내부구조도

기호 : ( )

NO SCALE



## 호별배치도 및 내부구조도



[ 제3층 ]

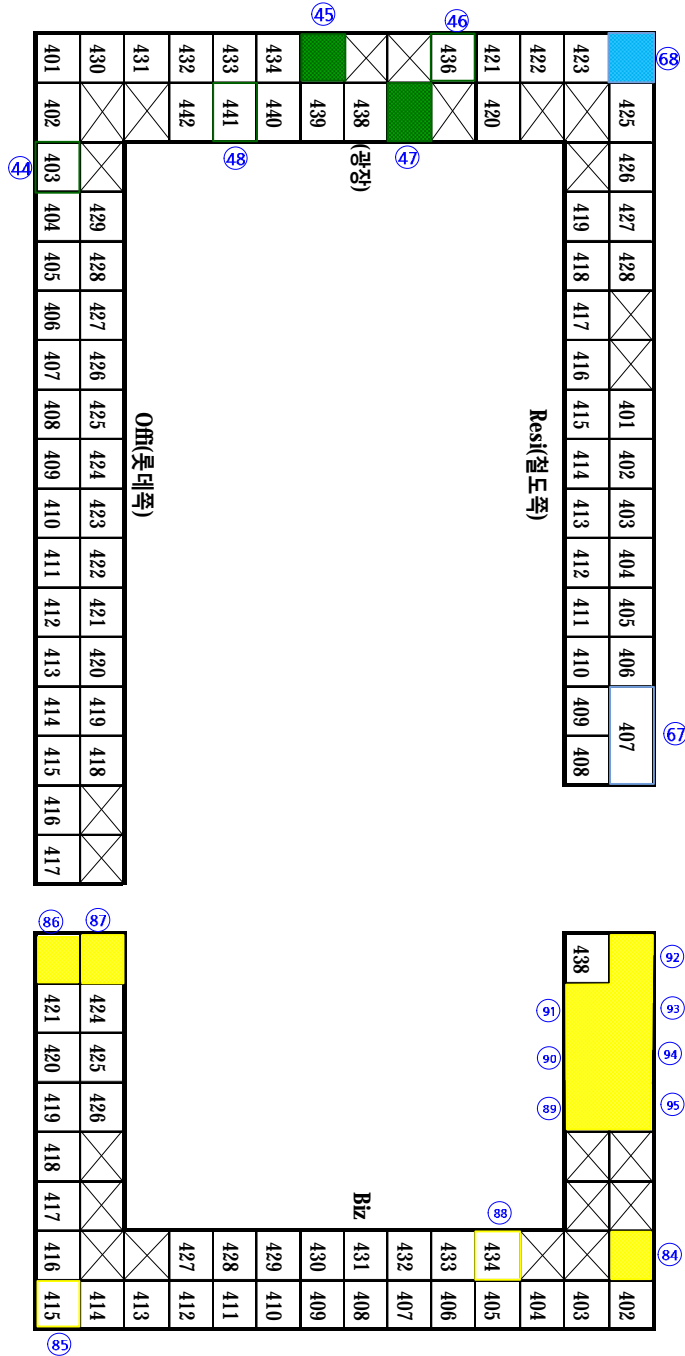
# 호별배치도 및 내부구조도

기호 : ( )

NO SCALE



## 호별배치도 및 내부구조도



[ 제4층 ]

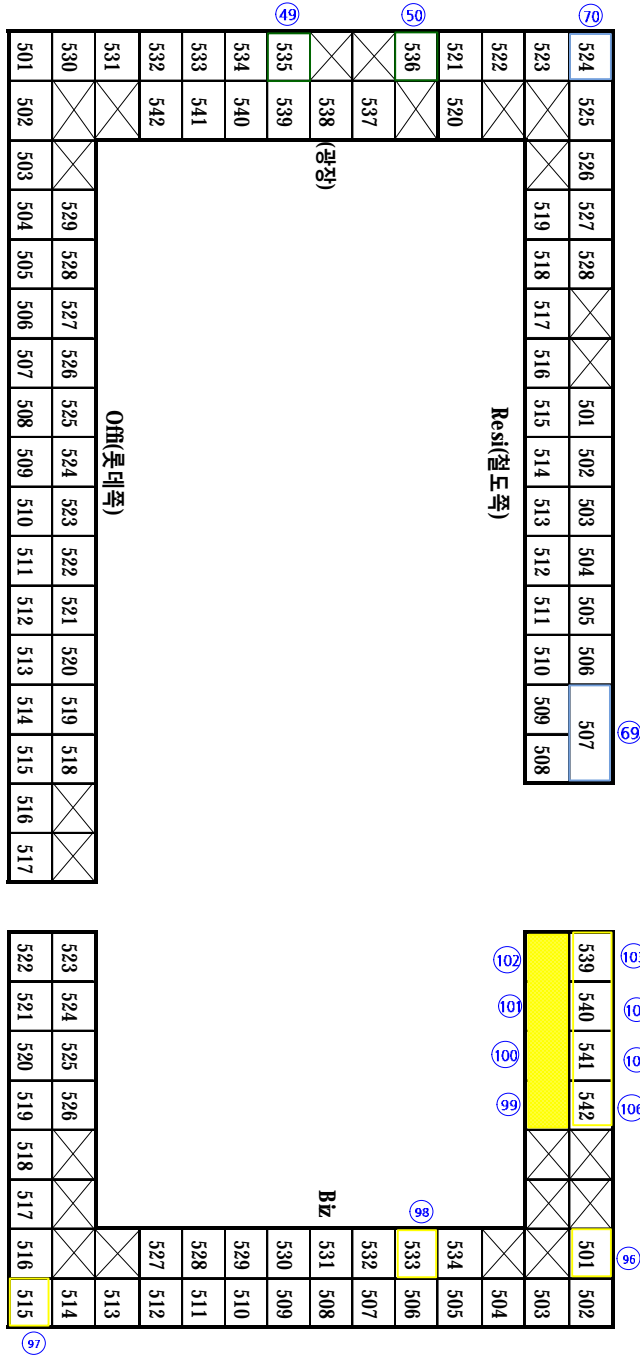
# 호별배치도 및 내부구조도

기호 : ( )

NO SCALE



## 호별배치도 및 내부구조도



[ 제5층 ]

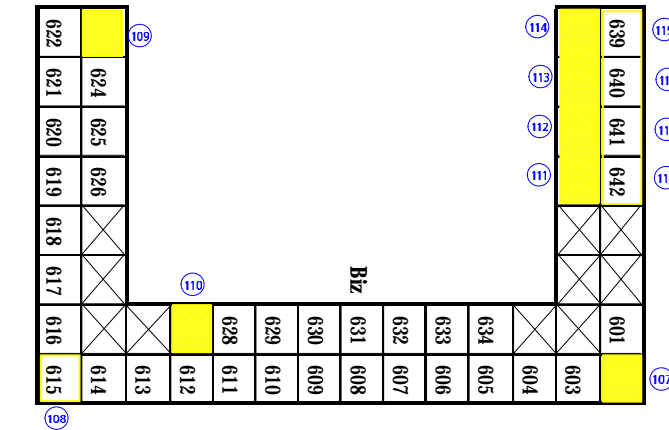
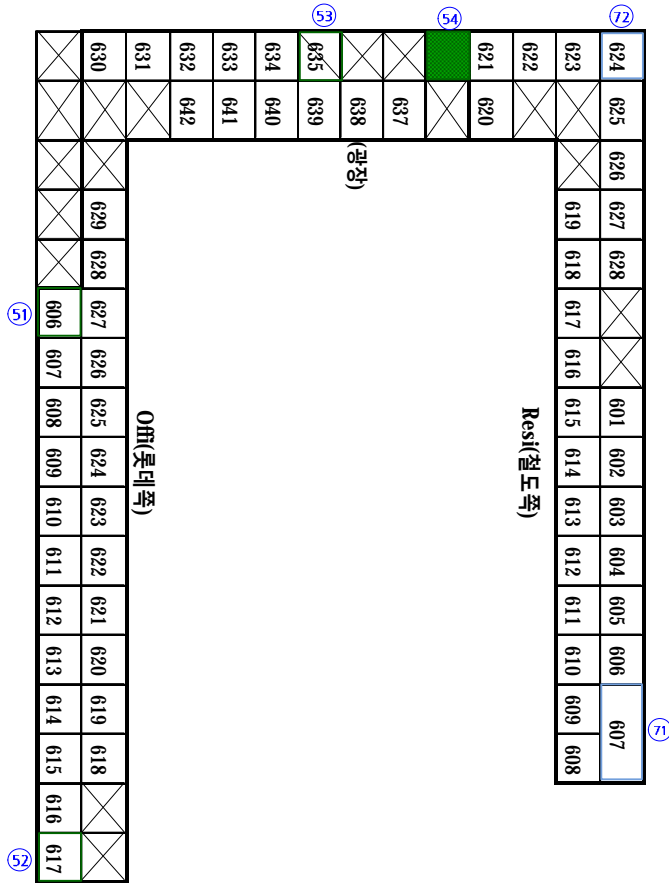
# 호별배치도 및 내부구조도

기호 : ( )

NO SCALE



## 호별배치도 및 내부구조도



- 지웰오피스텔
- 레스던스
- 금드클럽호텔

[ 제6층 ]

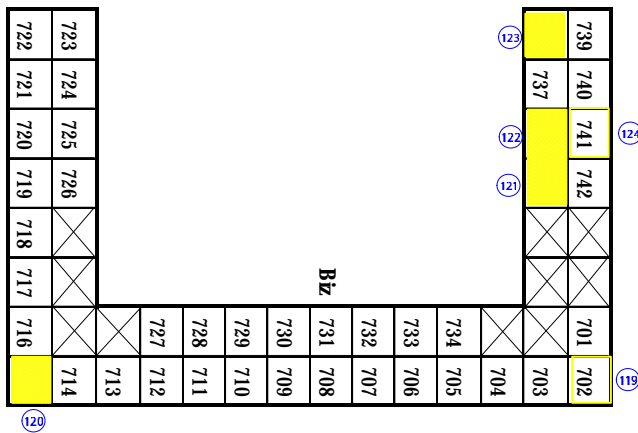
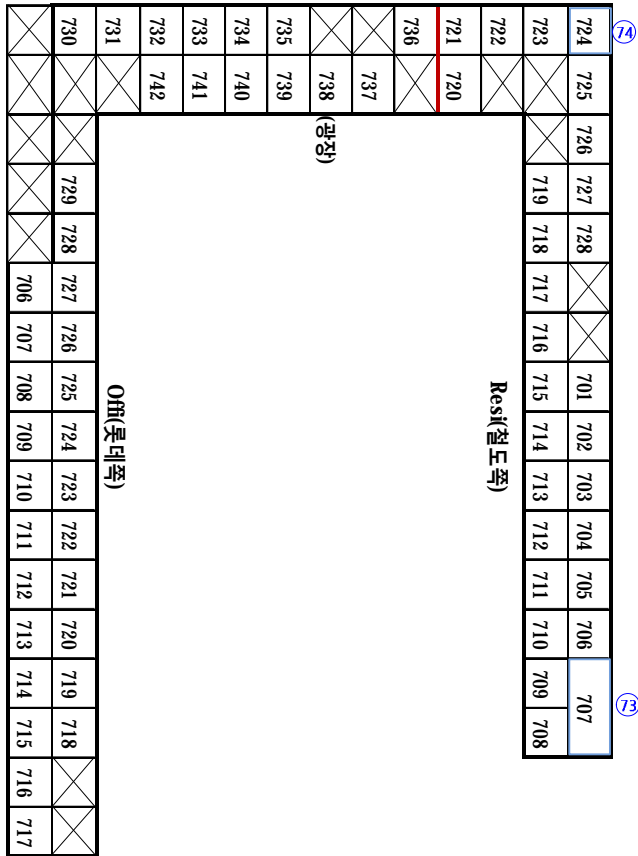
# 호별배치도 및 내부구조도

기호 : ( )

NO SCALE



## 호별배치도 및 내부구조도



- 지웰오피스텔
- 레스던스
- 골드플립호텔

[ 제7층 ]

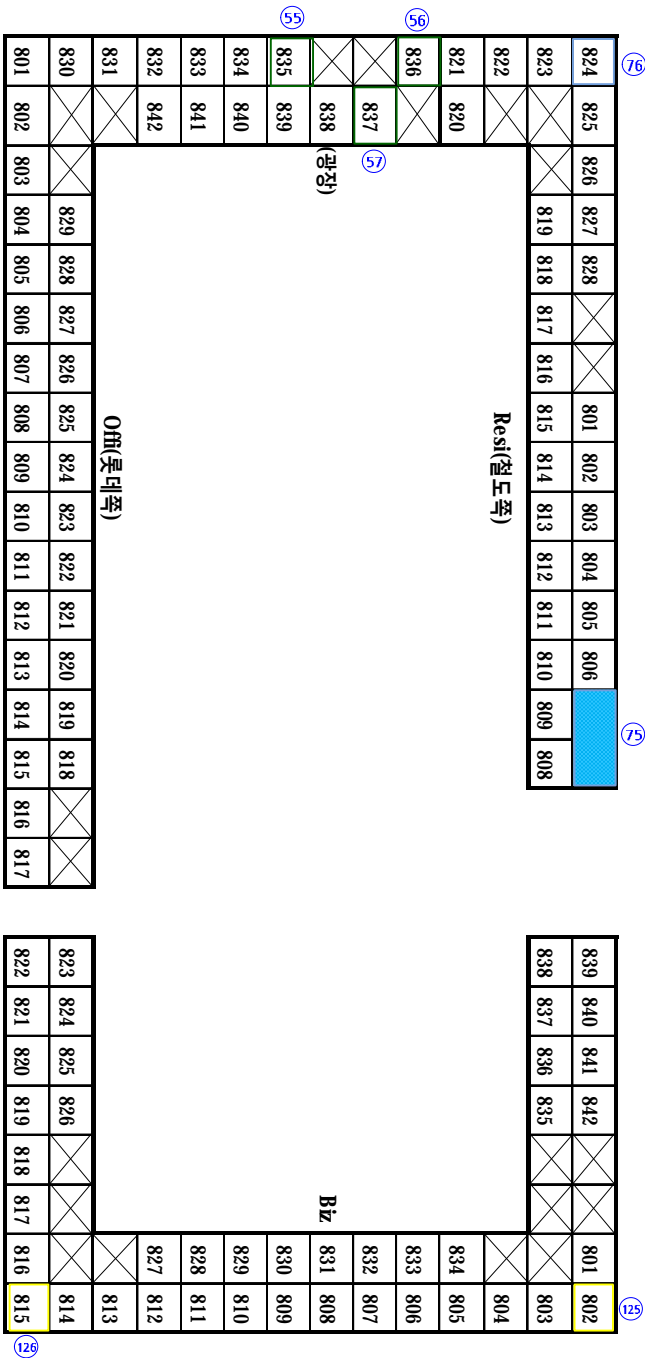
# 호별배치도 및 내부구조도

기호 : ( )

NO SCALE



## 호별배치도 및 내부구조도



- 지웰오피스텔
- 레스던스
- 비즈니스호텔

[ 제8층 ]

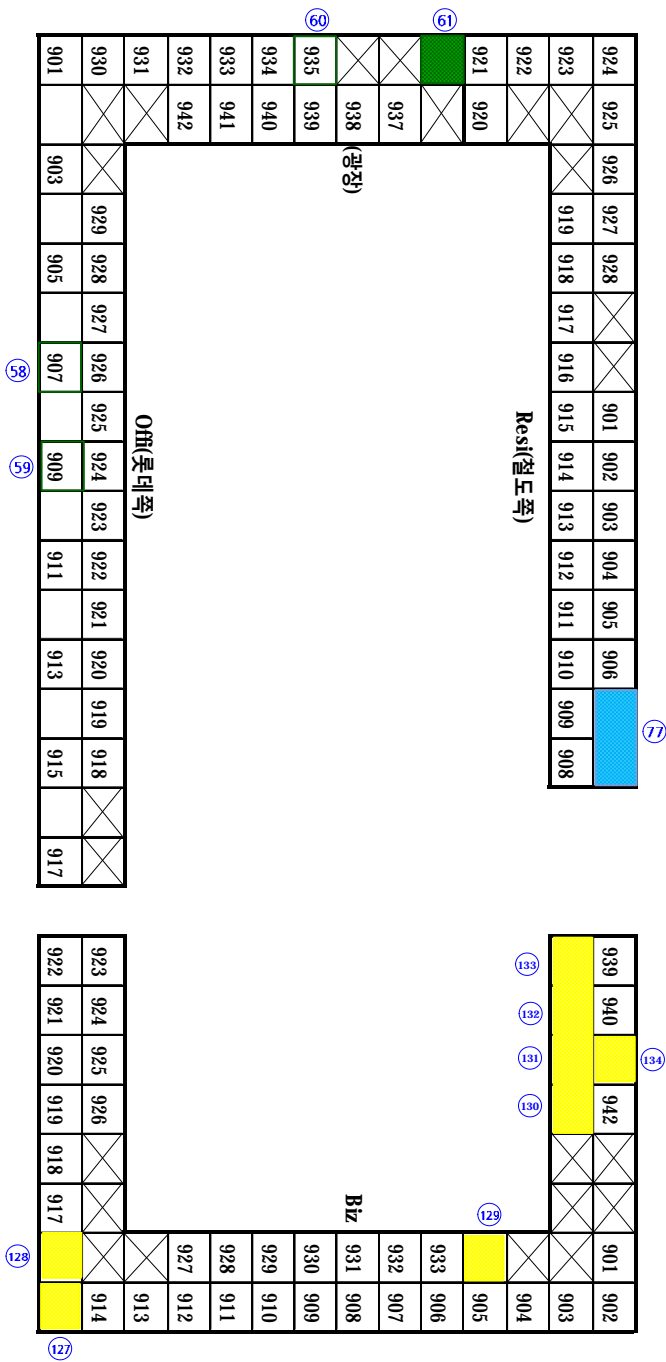
# 호별배치도 및 내부구조도

기호 : ( )

NO SCALE



## 호별배치도 및 내부구조도



[ 제9층 ]

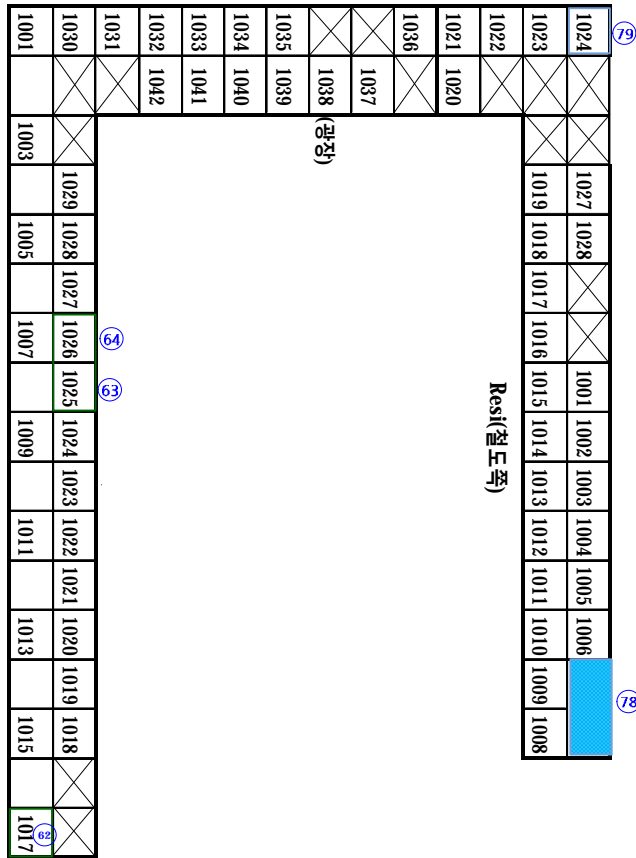
# 호별배치도 및 내부구조도

기호 : ( )

NO SCALE



## 호별배치도 및 내부구조도



- 지웰오피스텔
- 레스던스
- 골드플립호텔

[ 제10층 ]

# 사 진 용 지



본 건 전경 1



본 건 전경 2



본 건 전경 3



본 건 전경 4

# 사 진 용 지



분양홍보관 내 전시된 모형 전경 1



분양홍보관 내 전시된 모형 전경 2



분양홍보관 내 전시된 모형 전경 3



분양홍보관 내 전시된 모형 전경 4

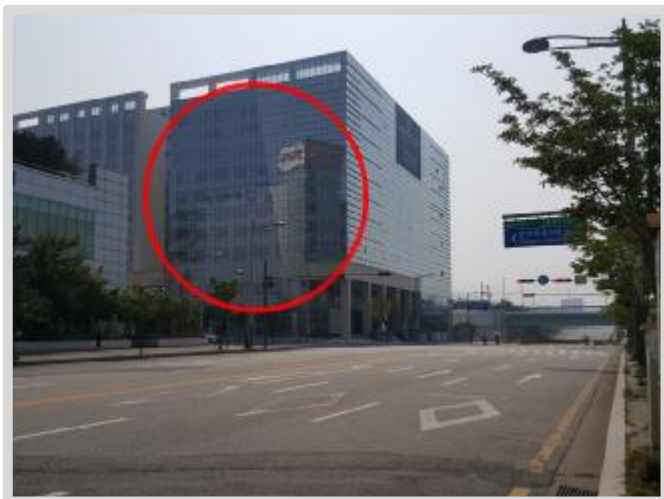
# 사 진 용 지



본 건 및 북서측 전면 전경 1



본 건 및 북서측 전면 전경 2



본 건 및 남서측 도로변 전경



본 건 및 남동측 후면 도로변 전경

# 사 진 용 지



레지던스 내부 전경 1



레지던스 내부 전경 2



골든튤립호텔 내부 전경



지월오피스텔 내부 전경

# 사 진 용 지



기호(1~15) 등 1층 북서측 전면  
근린생활시설 전경 1



기호(1~15) 등 1층 북서측 전면  
근린생활시설 전경 1



기호(20,21) 등 1층 북동측 전면  
근린생활시설 전경 1



기호(20,21) 등 1층 북동측 전면  
근린생활시설 전경 2

# 사 진 용 지



**1층 내부 근린생활시설 등 전경 1**



**1층 내부 근린생활시설 등 전경 2**



**1층 내부 근린생활시설 등 전경 3**



**1층 내부 근린생활시설 등 전경 4**

# 사 진 용 지



**2층 내부 근린생활시설 등 전경 1**



**2층 내부 근린생활시설 등 전경 2**



**2층 내부 근린생활시설 등 전경 3**



**2층 내부 근린생활시설 등 전경 4**

# 사 진 용 지



기호(31) 2층 234호 부대시설 내부 전경 1



기호(31) 2층 234호 부대시설 내부 전경 2



기호(31) 2층 234호 부대시설 내부 전경 3



기호(32) 2층 236호 부대시설 내부 전경 1

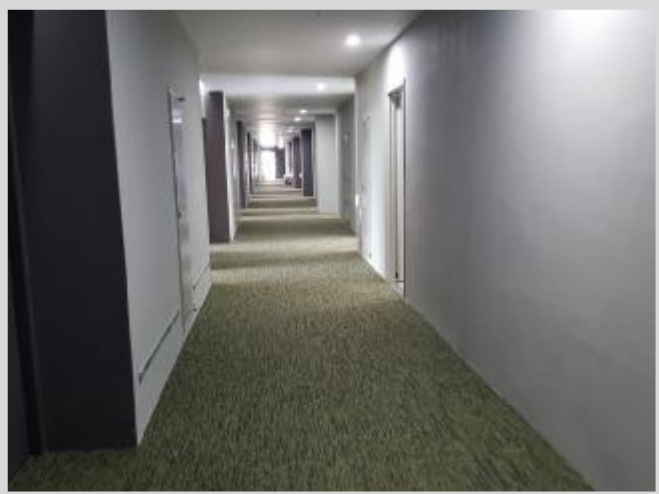
# 사 진 용 지



기호(32) 2층 236호 부대시설 내부 전경 2



기호(32) 2층 236호 부대시설 내부 전경 3



골든튠립호텔 내부 복도 등 전경 1



골든튠립호텔 내부 복도 등 전경 2

# 사 진 용 지



레지던스 내부 복도 등 전경 1



레지던스 내부 복도 등 전경 2



지웰오피스텔 내부 복도 등 전경 1



지웰오피스텔 내부 복도 등 전경 2

# 사 진 용 지



건물 중간부분 테라스 등 전경 1



건물 중간부분 테라스 등 전경 2



건물 중간부분 테라스 등 전경 3



건물 중간부분 테라스 등 전경 4

# 사 진 용 지



옥상에서 촬영한 북서측 도로변 전경 1



옥상에서 촬영한 북서측 도로변 전경 2



지층 주차장 전경 1



지층 주차장 전경 2