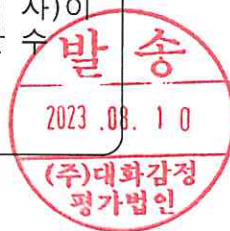


감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	인천광역시 중구 신흥동1가 39-5번지 외 5필지 민수라움채2차 제4층 제401호 외 소재 부동산
의뢰인	 NH 흥성농업협동조합장
평가서 번호	대화 11-2308-2-0075

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인 강원지사



강원도 원주시 서원대로 507 신세기타워 1301호
대표전화 : (033)742-8161 FAX : (033)742-8163

감정평가 심사인증서

감정평가서번호	11-2308-2-0075	심의 결과	적 정
담당감정평가사	김덕현	발 의 처	강원지사
제 출 처	횡성농업협동조합		
물건소재지	인천광역시 중구 신흥동1가 39-5번지 외 5필지 민수라움채2차 제4층 제401호 외		
감정평가액	₩35,470,000,000.-		

이 감정평가서를 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에 따라 심의한 결과,
적법하고 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가심사위원장



이 감정평가서에 대한 심사업무가 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에서
정한 제반 심의 절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 심사 인증서를
발행합니다.

2023. 08. 10

(주)대화감정평가법인



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 김덕현

(주)대화감정평가법인

강원지사 지사장 차 경 은 (서명 또는 인)

김덕현 (인)

차 경 은 (인)

감정평가액	삼백오십사억칠천만원정 (₩35,470,000,000.-)					
의뢰인	횡성농업협동조합장		감정평가 목적		구매	
제출처	횡성농업협동조합		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사		감정평가조건		-	
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간		작성일
(기타 참고사항)	-		2023. 08. 07	2023. 08. 03 ~ 2023. 08. 07		2023.08.10
평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	104개호	구분건물	104개호	-	35,470,000,000
	합계					₩35,470,000,000.-
		이	하	여	백	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김원기 (인)					
	김원기					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 신흥동1가 소재 민수라움채2차 제4층 제401호 외 103개 호에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

인천광역시 중구 신흥동1가 39-5번지 외 5필지 민수라움채2차
(인천광역시 중구 인종로 144번길 60)

이용상황	업무시설	사용승인일자	2022.01.28
건물의 구조 및 층수	철근콘크리트구조/ (철근)콘트리트지붕 지하2층 / 지상18층	배후지의 상태 및 규모	보통
시공 및 관리상태	보통	기타(용도지역)	일반상업지역

기호	동명칭	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)	비고
(1)	민수 라움채 2차	제4층 제401호	71.8104	68.1594	139.9698	12.46031	51%	오피스텔 (주거용)
(2)	민수 라움채 2차	제4층 제402호	72.2085	66.3795	138.5880	12.52939	52%	오피스텔 (주거용)
(3)	민수 라움채 2차	제4층 제403호	70.4485	64.7843	135.2328	12.22400	52%	오피스텔 (주거용)
(4)	민수 라움채 2차	제4층 제404호	68.2110	63.0009	131.2119	11.83576	52%	오피스텔 (주거용)
(5)	민수 라움채 2차	제4층 제405호	69.9162	64.8643	134.7805	12.13164	52%	오피스텔 (주거용)
(6)	민수 라움채 2차	제4층 제406호	67.9029	62.9171	130.8200	11.78230	52%	오피스텔 (주거용)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7)	민수 라운채 2차	제4층 제407호	74.1327	69.3903	143.5230	12.86322	52%	오피스텔 (주거용)
(8)	민수 라운채 2차	제5층 제501호	71.8104	68.1594	139.9698	12.46031	51%	오피스텔 (주거용)
(9)	민수 라운채 2차	제5층 제502호	72.2085	66.3795	138.5880	12.52939	52%	오피스텔 (주거용)
(10)	민수 라운채 2차	제5층 제503호	70.4485	64.7843	135.2328	12.22400	52%	오피스텔 (주거용)
(11)	민수 라운채 2차	제5층 제504호	68.2110	63.0009	131.2119	11.83576	52%	오피스텔 (주거용)
(12)	민수 라운채 2차	제5층 제505호	69.9162	64.8643	134.7805	12.13164	52%	오피스텔 (주거용)
(13)	민수 라운채 2차	제5층 제506호	67.9029	62.9171	130.8200	11.78230	52%	오피스텔 (주거용)
(14)	민수 라운채 2차	제5층 제507호	74.1327	69.3903	143.5230	12.86327	52%	오피스텔 (주거용)
(15)	민수 라운채 2차	제6층 제601호	71.8104	68.1594	139.9698	12.46031	51%	오피스텔 (주거용)
(16)	민수 라운채 2차	제6층 제602호	72.2085	66.3795	138.5880	12.52939	52%	오피스텔 (주거용)
(17)	민수 라운채 2차	제6층 제603호	70.4485	64.7843	135.2328	12.22400	52%	오피스텔 (주거용)
(18)	민수 라운채 2차	제6층 제604호	68.2110	63.0009	131.2119	11.83576	52%	오피스텔 (주거용)
(19)	민수 라운채 2차	제6층 제605호	69.9162	64.8643	134.7805	12.13164	52%	오피스텔 (주거용)
(20)	민수 라운채 2차	제6층 제606호	67.9029	62.9171	130.8200	11.78230	52%	오피스텔 (주거용)
(21)	민수 라운채 2차	제6층 제607호	74.1327	69.3903	143.5230	12.86327	52%	오피스텔 (주거용)
(22)	민수 라운채 2차	제7층 제701호	71.8104	68.1594	139.9698	12.46031	51%	오피스텔 (주거용)
(23)	민수 라운채 2차	제7층 제702호	72.2085	66.3795	138.5880	12.52939	52%	오피스텔 (주거용)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(24)	민수 라운채 2차	제7층 제703호	70.4485	64.7843	135.2328	12.22400	52%	오피스텔 (주거용)
(25)	민수 라운채 2차	제7층 제704호	68.2110	63.0009	131.2119	11.83576	52%	오피스텔 (주거용)
(26)	민수 라운채 2차	제7층 제705호	69.9162	64.8643	134.7805	12.13164	52%	오피스텔 (주거용)
(27)	민수 라운채 2차	제7층 제706호	67.9029	62.9171	130.8200	11.78230	52%	오피스텔 (주거용)
(28)	민수 라운채 2차	제7층 제707호	74.1327	69.3903	143.5230	12.86327	52%	오피스텔 (주거용)
(29)	민수 라운채 2차	제8층 제801호	71.8104	68.1594	139.9698	12.46031	51%	오피스텔 (주거용)
(30)	민수 라운채 2차	제8층 제802호	72.2085	66.3795	138.5880	12.52939	52%	오피스텔 (주거용)
(31)	민수 라운채 2차	제8층 제803호	70.4485	64.7843	135.2328	12.22400	52%	오피스텔 (주거용)
(32)	민수 라운채 2차	제8층 제804호	68.2110	63.0009	131.2119	11.83576	52%	오피스텔 (주거용)
(33)	민수 라운채 2차	제8층 제805호	69.9162	64.8643	134.7805	12.13164	52%	오피스텔 (주거용)
(34)	민수 라운채 2차	제8층 제806호	67.9029	62.9171	130.8200	11.78230	52%	오피스텔 (주거용)
(35)	민수 라운채 2차	제8층 제807호	74.1327	69.3903	143.5230	12.86327	52%	오피스텔 (주거용)
(36)	민수 라운채 2차	제9층 제901호	71.8104	68.1594	139.9698	12.46031	51%	오피스텔 (주거용)
(37)	민수 라운채 2차	제9층 제902호	72.2085	66.3795	138.5880	12.52939	52%	오피스텔 (주거용)
(38)	민수 라운채 2차	제9층 제903호	70.4485	64.7843	135.2328	12.22400	52%	오피스텔 (주거용)
(39)	민수 라운채 2차	제9층 제904호	68.2110	63.0009	131.2119	11.83576	52%	오피스텔 (주거용)
(40)	민수 라운채 2차	제9층 제905호	69.9162	64.8643	134.7805	12.13164	52%	오피스텔 (주거용)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(41)	민수 라운채 2차	제9층 제906호	67.9029	62.9171	130.8200	11.78230	52%	오피스텔 (주거용)
(42)	민수 라운채 2차	제9층 제907호	74.1327	69.3903	143.5230	12.86327	52%	오피스텔 (주거용)
(43)	민수 라운채 2차	제10층 제1001호	71.8104	68.1594	139.9698	12.46031	51%	오피스텔 (주거용)
(44)	민수 라운채 2차	제10층 제1002호	72.2085	66.3795	138.5880	12.52939	52%	오피스텔 (주거용)
(45)	민수 라운채 2차	제10층 제1003호	70.4485	64.7843	135.2328	12.22400	52%	오피스텔 (주거용)
(46)	민수 라운채 2차	제10층 제1004호	68.2110	63.0009	131.2119	11.83576	52%	오피스텔 (주거용)
(47)	민수 라운채 2차	제10층 제1005호	69.9162	64.8643	134.7805	12.13164	52%	오피스텔 (주거용)
(48)	민수 라운채 2차	제10층 제1006호	67.9029	62.9171	130.8200	11.78230	52%	오피스텔 (주거용)
(49)	민수 라운채 2차	제10층 제1007호	74.1327	69.3903	143.5230	12.86327	52%	오피스텔 (주거용)
(50)	민수 라운채 2차	제11층 제1101호	71.8104	68.1594	139.9698	12.46031	51%	오피스텔 (주거용)
(51)	민수 라운채 2차	제11층 제1102호	72.2085	66.3795	138.5880	12.52939	52%	오피스텔 (주거용)
(52)	민수 라운채 2차	제11층 제1103호	70.4485	64.7843	135.2328	12.22400	52%	오피스텔 (주거용)
(53)	민수 라운채 2차	제11층 제1104호	68.2110	63.0009	131.2119	11.83576	52%	오피스텔 (주거용)
(54)	민수 라운채 2차	제11층 제1105호	69.9162	64.8643	134.7805	12.13164	52%	오피스텔 (주거용)
(55)	민수 라운채 2차	제11층 제1107호	74.1327	69.3903	143.5230	12.86327	52%	오피스텔 (주거용)
(56)	민수 라운채 2차	제12층 제1201호	71.8104	68.1594	139.9698	12.46031	51%	오피스텔 (주거용)
(57)	민수 라운채 2차	제12층 제1202호	72.2085	66.3795	138.5880	12.52939	52%	오피스텔 (주거용)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(58)	민수 라운채 2차	제12층 제1203호	70.4485	64.7843	135.2328	12.22400	52%	오피스텔 (주거용)
(59)	민수 라운채 2차	제12층 제1204호	68.2110	63.0009	131.2119	11.83576	52%	오피스텔 (주거용)
(60)	민수 라운채 2차	제12층 제1205호	69.9162	64.8643	134.7805	12.13164	52%	오피스텔 (주거용)
(61)	민수 라운채 2차	제12층 제1206호	67.9029	62.9171	130.8200	11.78230	52%	오피스텔 (주거용)
(62)	민수 라운채 2차	제12층 제1207호	74.1327	69.3903	143.5230	12.86327	52%	오피스텔 (주거용)
(63)	민수 라운채 2차	제13층 제1301호	71.8104	68.1594	139.9698	12.46031	51%	오피스텔 (주거용)
(64)	민수 라운채 2차	제13층 제1302호	72.2085	66.3795	138.5880	12.52939	52%	오피스텔 (주거용)
(65)	민수 라운채 2차	제13층 제1303호	70.4485	64.7843	135.2328	12.22400	52%	오피스텔 (주거용)
(66)	민수 라운채 2차	제13층 제1304호	68.2110	63.0009	131.2119	11.83576	52%	오피스텔 (주거용)
(67)	민수 라운채 2차	제13층 제1305호	69.9162	64.8643	134.7805	12.13164	52%	오피스텔 (주거용)
(68)	민수 라운채 2차	제13층 제1306호	67.9029	62.9171	130.8200	11.78230	52%	오피스텔 (주거용)
(69)	민수 라운채 2차	제13층 제1307호	74.1327	69.3903	143.5230	12.86327	52%	오피스텔 (주거용)
(70)	민수 라운채 2차	제14층 제1401호	71.8104	68.1594	139.9698	12.46031	51%	오피스텔 (주거용)
(71)	민수 라운채 2차	제14층 제1402호	72.2085	66.3795	138.5880	12.52939	52%	오피스텔 (주거용)
(72)	민수 라운채 2차	제14층 제1403호	70.4485	64.7843	135.2328	12.22400	52%	오피스텔 (주거용)
(73)	민수 라운채 2차	제14층 제1404호	68.2110	63.0009	131.2119	11.83576	52%	오피스텔 (주거용)
(74)	민수 라운채 2차	제14층 제1405호	69.9162	64.8643	134.7805	12.13164	52%	오피스텔 (주거용)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(75)	민수 라운채 2차	제14층 제1406호	67.9029	62.9171	130.8200	11.78230	52%	오피스텔 (주거용)
(76)	민수 라운채 2차	제14층 제1407호	74.1327	69.3903	143.5230	12.86327	52%	오피스텔 (주거용)
(77)	민수 라운채 2차	제15층 제1501호	71.8104	68.1594	139.9698	12.46031	51%	오피스텔 (주거용)
(78)	민수 라운채 2차	제15층 제1502호	72.2085	66.3795	138.5880	12.52939	52%	오피스텔 (주거용)
(79)	민수 라운채 2차	제15층 제1503호	70.4485	64.7843	135.2328	12.22400	52%	오피스텔 (주거용)
(80)	민수 라운채 2차	제15층 제1504호	68.2110	63.0009	131.2119	11.83576	52%	오피스텔 (주거용)
(81)	민수 라운채 2차	제15층 제1505호	69.9162	64.8643	134.7805	12.13164	52%	오피스텔 (주거용)
(82)	민수 라운채 2차	제15층 제1506호	67.9029	62.9171	130.8200	11.78230	52%	오피스텔 (주거용)
(83)	민수 라운채 2차	제15층 제1507호	74.1327	69.3903	143.5230	12.86327	52%	오피스텔 (주거용)
(84)	민수 라운채 2차	제16층 제1601호	71.8104	68.1594	139.9698	12.46031	51%	오피스텔 (주거용)
(85)	민수 라운채 2차	제16층 제1602호	72.2085	66.3795	138.5880	12.52939	52%	오피스텔 (주거용)
(86)	민수 라운채 2차	제16층 제1603호	70.4485	64.7843	135.2328	12.22400	52%	오피스텔 (주거용)
(87)	민수 라운채 2차	제16층 제1604호	68.2110	63.0009	131.2119	11.83576	52%	오피스텔 (주거용)
(88)	민수 라운채 2차	제16층 제1605호	69.9162	64.8643	134.7805	12.13164	52%	오피스텔 (주거용)
(89)	민수 라운채 2차	제16층 제1606호	67.9029	62.9171	130.8200	11.78230	52%	오피스텔 (주거용)
(90)	민수 라운채 2차	제16층 제1607호	74.1327	69.3903	143.5230	12.86327	52%	오피스텔 (주거용)
(91)	민수 라운채 2차	제17층 제1701호	71.8104	68.1594	139.9698	12.46031	51%	오피스텔 (주거용)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(92)	민수 라운채 2차	제17층 제1702호	72.2085	66.3795	138.5880	12.52939	52%	오피스텔 (주거용)
(93)	민수 라운채 2차	제17층 제1703호	70.4485	64.7843	135.2328	12.22400	52%	오피스텔 (주거용)
(94)	민수 라운채 2차	제17층 제1704호	68.2110	63.0009	131.2119	11.83576	52%	오피스텔 (주거용)
(95)	민수 라운채 2차	제17층 제1705호	69.9162	64.8643	134.7805	12.13164	52%	오피스텔 (주거용)
(96)	민수 라운채 2차	제17층 제1706호	67.9029	62.9171	130.8200	11.78230	52%	오피스텔 (주거용)
(97)	민수 라운채 2차	제17층 제1707호	74.1327	69.3903	143.5230	12.86327	52%	오피스텔 (주거용)
(98)	민수 라운채 2차	제18층 제1801호	71.8104	68.1594	139.9698	12.46031	51%	오피스텔 (주거용)
(99)	민수 라운채 2차	제18층 제1802호	72.2085	66.3795	138.5880	12.52939	52%	오피스텔 (주거용)
(100)	민수 라운채 2차	제18층 제1803호	70.4485	64.7843	135.2328	12.22400	52%	오피스텔 (주거용)
(101)	민수 라운채 2차	제18층 제1804호	68.2110	63.0009	131.2119	11.83576	52%	오피스텔 (주거용)
(102)	민수 라운채 2차	제18층 제1805호	69.9162	64.8643	134.7805	12.13164	52%	오피스텔 (주거용)
(103)	민수 라운채 2차	제18층 제1806호	67.9029	62.9171	130.8200	11.78230	52%	오피스텔 (주거용)
(104)	민수 라운채 2차	제18층 제1807호	74.1327	69.3903	143.5230	12.86327	52%	오피스텔 (주거용)

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2023.08.07 임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2023.08.03 - 2023.08.07 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의 사항

- 감정평가액 산출근거 '3 그 밖의 감정평가 관련사항' 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,
- ③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상물건은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 객관적이고 적절한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

- 본건의 개별호수 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부 호수표기에 의거 하였음.

- 본건은 이해관계인 부재 및 시건장치 등으로 인하여 자세한 임대내역 확인 및 내부확인이 곤란 하였으며, 내부 구조 등은 집합건축물대장상 도면을 기준하였는 바 공매진행시 참고 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

(1) 유사 물건의 거래사례

(자료출처: 한국부동산원, 등기사항전부증명서)

구 분	A	B
소재지· 건물명칭	인천광역시 중구 신흥동1가 38-27번지 대동캐슬	인천광역시 중구 신흥동3가 31-13번지 에듀오션 101동
용도지역	일반상업지역	일반상업지역
층·호수	제7층 제702호	제10층 제1004호
사용승인일	2019.11.06	2023.04.28
전유면적(㎡)	71.91	56.74
거래가액	360,000,000	295,880,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	5,006,258	5,214,663
거래시점	2022.09.05	2021.09.15
비 고	오피스텔 (선정)	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(자료출처: 한국부동산원, 등기사항전부증명서)

구 분	C	D
소재지· 건물명칭	인천광역시 미추홀구 송의동 303-10번지 더스타리움	인천광역시 미추홀구 송의동 303-10번지 더스타리움
용도지역	일반상업지역	일반상업지역
층·호수	제5층 제501호	제5층 제503호
사용승인일	2022.08.08	2022.08.08
전유면적(m²)	84.76	84.52
거래가액	420,000,000	440,000,000
전유면적 기준단가(원/m²)	4,955,168	5,205,868
거래시점	2022.11.28	2022.10.21
비 고	오피스텔	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(자료출처: 한국부동산원, 등기사항전부증명서)

구 분	E	F
소재지 · 건물명칭	인천광역시 미추홀구 송의동 159-35번지 센트럴뉴 1동	인천광역시 미추홀구 송의동 164-12번지 에코플러스2
용도지역	일반상업지역	일반상업지역
층 · 호수	제6층 제603호	제4층 제401호
사용승인일	2021.11.30	2023.04.11
전유면적(㎡)	71.51	84.27
거래가액	386,000,000	450,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	5,397,846	5,339,979
거래시점	2022.01.31	2023.05.05
비 고	오피스텔	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 유사 물건의 평가선례

(자료출처: 한국감정평가사협회)

구 분	ㄱ	ㄴ
소재지· 건물명칭	인천광역시 미추홀구 송의동 171-1번지 에코플러스	인천광역시 중구 신흥동3가 17-15 하모니
용도지역	일반상업지역	일반상업지역
층·호수	제9층 제901호	제9층 제902호
사용승인일	2021.08.12	2017.11.22
전유면적(㎡)	71.19	40.55
평가액	336,000,000	190,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	4,719,764	4,685,573
기준시점	2023.04.05	2022.08.10
비 고	경매 (오피스텔)	경매 (오피스텔)

(3) 정상가격 수준 등

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 4,600,000 ~ 5,000,000원/㎡(전유면적)
내외 수준인 것으로 조사 되었음.

*층별, 향별, 내부평면방식 등에 따른 가격편차 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감정평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상
황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 거래사례를 선정하였음.

<A>

(자료출처: 등기사항전부증명서 등)

구 분	A	비 고
소재지· 건물명칭	인천광역시 중구 신흥동1가 38-27번지 대동캐슬	별지 "위치도" 표시
용도지역	일반상업지역	
층·호수	제7층 제702호	
사용승인일	2019.11.06	
전유면적(㎡)	71.91	
거래가액	360,000,000	
전유면적 기준단가(원/㎡)	5,006,258	
거래시점	2022.09.05	
비 고	오피스텔 (선정)	

(2) 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개
입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우
그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사
시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은
필요하지 않음.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

- (가) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- (나) 대상의 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원 매매가격지수 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.
- (다) 인천광역시 중구 아파트 매매가격지수(2021.06 = 100)

(자료출처:한국부동산원, 단위 %)

구 분	기준년	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
인천광역시 중구	2022년	107.1	107.0	107.0	107.0	107.0	106.8	106.5	105.6	104.2	102.3	98.9	95.0
	2023년	92.1	90.5	89.3	89.1	89.5	90.1	-	-	-	-	-	-

(바) 시점수정치

구 분		변동률 (%) (시점수정치)	비 고
A	거래시점	0.85322	아파트 지역 :인천광역시 중구(22.09.05~23.08.07) 거래시점 : 2022.09.05, 2022년08월 지수를 적용 함 기준시점 : 2023.08.07, 2023년07월 지수를 적용하여야 하 나 발표이전 이므로 2023년06월 지수를 적용함 2022.09.05 매매 가격지수 (적용:2022년08월) : 105.6 2023.08.07 매매 가격지수 (적용:2023년06월) : 90.1 시점수정치 : 90.1/105.6=0.85322
	2022.09.05		
대상물건	기준시점		
	2023.08.07		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인(가격형성요인) 비교

대상물건 기호(1),(8),(15),(22),(29),(36)/ 거래사례 A와 비교

요인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대상물건은 사례 대비하여 단지 내부요인(총 세대수 및 최고층수, 경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세함.	1.13
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	대상물건은 사례 대비하여 호별요인(내부 평면방식 등)에서 열세함.	0.95
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			1.074

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상물건 기호(2)~(7), (9)~(14), (16)~(21), (23)~(28), (30)~(35), (37)~(42) / 거래사례 A와 비교

요인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대상물건은 사례 대비하여 단지 내부요인(총 세대수 및 최고층수, 경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세함.	1.13
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			1.130

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상물건 기호(43),(50),(56),(63),(70) / 거래사례 A와 비교

요인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대상물건은 사례 대비하여 단지 내부요인(총 세대수 및 최고층수, 경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세함.	1.13
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	대상물건은 사례 대비하여 호별요인(층별 효용 등에서 우세하나, 내부 평면방식 등에서 열세하여 전반적으로 열세)에서 열세함.	0.96
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			1.085

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상물건 기호(44)~(49),(51)~(55),(57)~(62),(64)~(69),(71)~(76) / 거래사례 A와 비교

요인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대상물건은 사례 대비하여 단지 내부요인(총 세대수 및 최고층수, 경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세함.	1.13
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	대상물건은 사례 대비하여 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.	1.01
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			1.141

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상물건 기호(77),(84),(91),(98) / 거래사례 A와 비교

요인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대상물건은 사례 대비하여 단지 내부요인(총 세대수 및 최고층수, 경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세함.	1.13
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	대상물건은 사례 대비하여 호별요인(층별 효용 등에서 우세하나, 내부 평면방식 등에서 열세하여 전반적으로 열세)에서 열세함.	0.97
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			1.096

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상물건 기호(78)~(83), (85)~(90), (92)~(97), (99)~(104) / 거래사례 A와 비교

요인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대상물건은 사례 대비하여 단지 내부요인(총 세대수 및 최고층수, 경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세함.	1.13
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	대상물건은 사례 대비하여 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.	1.02
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			1.153

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
(1)	제4층 제401호	5,006,258	1.00	0.85322	1.074	4,587,526	4,580,000	-
(2)	제4층 제402호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,820,000	-
(3)	제4층 제403호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(4)	제4층 제404호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(5)	제4층 제405호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(6)	제4층 제406호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(7)	제4층 제407호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(8)	제5층 제501호	5,006,258	1.00	0.85322	1.074	4,587,526	4,587,000	-
(9)	제5층 제502호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(10)	제5층 제503호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(11)	제5층 제504호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(12)	제5층 제505호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(13)	제5층 제506호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(14)	제5층 제507호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(15)	제6층 제601호	5,006,258	1.00	0.85322	1.074	4,587,526	4,587,000	-
(16)	제6층 제602호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(17)	제6층 제603호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(18)	제6층 제604호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(19)	제6층 제605호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(20)	제6층 제606호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(21)	제6층 제607호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(22)	제7층 제701호	5,006,258	1.00	0.85322	1.074	4,587,526	4,587,000	-
(23)	제7층 제702호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(24)	제7층 제703호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(25)	제7층 제704호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(26)	제7층 제705호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(27)	제7층 제706호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(28)	제7층 제707호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(29)	제8층 제801호	5,006,258	1.00	0.85322	1.074	4,587,526	4,587,000	-
(30)	제8층 제802호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(31)	제8층 제803호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(32)	제8층 제804호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(33)	제8층 제805호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(34)	제8층 제806호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(35)	제8층 제807호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(36)	제9층 제901호	5,006,258	1.00	0.85322	1.074	4,587,526	4,587,000	-
(37)	제9층 제902호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(38)	제9층 제903호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(39)	제9층 제904호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(40)	제9층 제905호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(41)	제9층 제906호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(42)	제9층 제907호	5,006,258	1.00	0.85322	1.130	4,826,726	4,826,000	-
(43)	제10층 제1001호	5,006,258	1.00	0.85322	1.085	4,634,512	4,634,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(44)	제10층 제1002호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(45)	제10층 제1003호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(46)	제10층 제1004호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(47)	제10층 제1005호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(48)	제10층 제1006호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(49)	제10층 제1007호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(50)	제11층 제1101호	5,006,258	1.00	0.85322	1.085	4,634,512	4,634,000	-
(51)	제11층 제1102호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(52)	제11층 제1103호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(53)	제11층 제1104호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(54)	제11층 제1105호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(55)	제11층 제1107호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(56)	제12층 제1201호	5,006,258	1.00	0.85322	1.085	4,634,512	4,634,000	-
(57)	제12층 제1202호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(58)	제12층 제1203호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(59)	제12층 제1204호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(60)	제12층 제1205호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(61)	제12층 제1206호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(62)	제12층 제1207호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(63)	제13층 제1301호	5,006,258	1.00	0.85322	1.085	4,634,512	4,634,000	-
(64)	제13층 제1302호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(65)	제13층 제1303호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(66)	제13층 제1304호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(67)	제13층 제1305호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(68)	제13층 제1306호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(69)	제13층 제1307호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(70)	제14층 제1401호	5,006,258	1.00	0.85322	1.085	4,634,512	4,634,000	-
(71)	제14층 제1402호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(72)	제14층 제1403호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(73)	제14층 제1404호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(74)	제14층 제1405호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(75)	제14층 제1406호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(76)	제14층 제1407호	5,006,258	1.00	0.85322	1.141	4,873,712	4,873,000	-
(77)	제15층 제1501호	5,006,258	1.00	0.85322	1.096	4,681,497	4,681,000	-
(78)	제15층 제1502호	5,006,258	1.00	0.85322	1.153	4,924,970	4,924,000	-
(79)	제15층 제1503호	5,006,258	1.00	0.85322	1.153	4,924,970	4,924,000	-
(80)	제15층 제1504호	5,006,258	1.00	0.85322	1.153	4,924,970	4,924,000	-
(81)	제15층 제1505호	5,006,258	1.00	0.85322	1.153	4,924,970	4,924,000	-
(82)	제15층 제1506호	5,006,258	1.00	0.85322	1.153	4,924,970	4,924,000	-
(83)	제15층 제1507호	5,006,258	1.00	0.85322	1.153	4,924,970	4,924,000	-
(84)	제16층 제1601호	5,006,258	1.00	0.85322	1.096	4,681,497	4,681,000	-
(85)	제16층 제1602호	5,006,258	1.00	0.85322	1.153	4,924,970	4,924,000	-
(86)	제16층 제1603호	5,006,258	1.00	0.85322	1.153	4,924,970	4,924,000	-
(87)	제16층 제1604호	5,006,258	1.00	0.85322	1.153	4,924,970	4,924,000	-
(88)	제16층 제1605호	5,006,258	1.00	0.85322	1.153	4,924,970	4,924,000	-
(89)	제16층 제1606호	5,006,258	1.00	0.85322	1.153	4,924,970	4,924,000	-
(90)	제16층 제1607호	5,006,258	1.00	0.85322	1.153	4,924,970	4,924,000	-
(91)	제17층 제1701호	5,006,258	1.00	0.85322	1.096	4,681,497	4,681,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(92)	제17층 제1702호	5,006,258	1.00	0.85322	1.153	4,924,970	4,924,000	-
(93)	제17층 제1703호	5,006,258	1.00	0.85322	1.153	4,924,970	4,924,000	-
(94)	제17층 제1704호	5,006,258	1.00	0.85322	1.153	4,924,970	4,924,000	-
(95)	제17층 제1705호	5,006,258	1.00	0.85322	1.153	4,924,970	4,924,000	-
(96)	제17층 제1706호	5,006,258	1.00	0.85322	1.153	4,924,970	4,924,000	-
(97)	제17층 제1707호	5,006,258	1.00	0.85322	1.153	4,924,970	4,924,000	-
(98)	제18층 제1801호	5,006,258	1.00	0.85322	1.096	4,681,497	4,681,000	-
(99)	제18층 제1802호	5,006,258	1.00	0.85322	1.153	4,924,970	4,924,000	-
(100)	제18층 제1803호	5,006,258	1.00	0.85322	1.153	4,924,970	4,924,000	-
(101)	제18층 제1804호	5,006,258	1.00	0.85322	1.153	4,924,970	4,924,000	-
(102)	제18층 제1805호	5,006,258	1.00	0.85322	1.153	4,924,970	4,924,000	-
(103)	제18층 제1806호	5,006,258	1.00	0.85322	1.153	4,924,970	4,924,000	-
(104)	제18층 제1807호	5,006,258	1.00	0.85322	1.153	4,924,970	4,924,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액	비고
(1)	제4층 제401호	71.8104	4,580,000	328,891,632	328,000,000	-
(2)	제4층 제402호	72.2085	4,820,000	348,044,970	348,000,000	-
(3)	제4층 제403호	70.4485	4,826,000	339,984,461	339,000,000	-
(4)	제4층 제404호	68.2110	4,826,000	329,186,286	329,000,000	-
(5)	제4층 제405호	69.9162	4,826,000	337,415,581	337,000,000	-
(6)	제4층 제406호	67.9029	4,826,000	327,699,395	327,000,000	-
(7)	제4층 제407호	74.1327	4,826,000	357,764,410	357,000,000	-
(8)	제5층 제501호	71.8104	4,587,000	329,394,305	329,000,000	-
(9)	제5층 제502호	72.2085	4,826,000	348,478,221	348,000,000	-
(10)	제5층 제503호	70.4485	4,826,000	339,984,461	339,000,000	-
(11)	제5층 제504호	68.2110	4,826,000	329,186,286	329,000,000	-
(12)	제5층 제505호	69.9162	4,826,000	337,415,581	337,000,000	-
(13)	제5층 제506호	67.9029	4,826,000	327,699,395	327,000,000	-
(14)	제5층 제507호	74.1327	4,826,000	357,764,410	357,000,000	-
(15)	제6층 제601호	71.8104	4,587,000	329,394,305	329,000,000	-
(16)	제6층 제602호	72.2085	4,826,000	348,478,221	348,000,000	-
(17)	제6층 제603호	70.4485	4,826,000	339,984,461	339,000,000	-
(18)	제6층 제604호	68.2110	4,826,000	329,186,286	329,000,000	-
(19)	제6층 제605호	69.9162	4,826,000	337,415,581	337,000,000	-
(20)	제6층 제606호	67.9029	4,826,000	327,699,395	327,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(21)	제6층 제607호	74.1327	4,826,000	357,764,410	357,000,000	-
(22)	제7층 제701호	71.8104	4,587,000	329,394,305	329,000,000	-
(23)	제7층 제702호	72.2085	4,826,000	348,478,221	348,000,000	-
(24)	제7층 제703호	70.4485	4,826,000	339,984,461	339,000,000	-
(25)	제7층 제704호	68.2110	4,826,000	329,186,286	329,000,000	-
(26)	제7층 제705호	69.9162	4,826,000	337,415,581	337,000,000	-
(27)	제7층 제706호	67.9029	4,826,000	327,699,395	327,000,000	-
(28)	제7층 제707호	74.1327	4,826,000	357,764,410	357,000,000	-
(29)	제8층 제801호	71.8104	4,587,000	329,394,305	329,000,000	-
(30)	제8층 제802호	72.2085	4,826,000	348,478,221	348,000,000	-
(31)	제8층 제803호	70.4485	4,826,000	339,984,461	339,000,000	-
(32)	제8층 제804호	68.2110	4,826,000	329,186,286	329,000,000	-
(33)	제8층 제805호	69.9162	4,826,000	337,415,581	337,000,000	-
(34)	제8층 제806호	67.9029	4,826,000	327,699,395	327,000,000	-
(35)	제8층 제807호	74.1327	4,826,000	357,764,410	357,000,000	-
(36)	제9층 제901호	71.8104	4,587,000	329,394,305	329,000,000	-
(37)	제9층 제902호	72.2085	4,826,000	348,478,221	348,000,000	-
(38)	제9층 제903호	70.4485	4,826,000	339,984,461	339,000,000	-
(39)	제9층 제904호	68.2110	4,826,000	329,186,286	329,000,000	-
(40)	제9층 제905호	69.9162	4,826,000	337,415,581	337,000,000	-
(41)	제9층 제906호	67.9029	4,826,000	327,699,395	327,000,000	-
(42)	제9층 제907호	74.1327	4,826,000	357,764,410	357,000,000	-
(43)	제10층 제1001호	71.8104	4,634,000	332,769,394	332,000,000	-
(44)	제10층 제1002호	72.2085	4,873,000	351,872,021	351,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(45)	제10층 제1003호	70.4485	4,873,000	343,295,541	343,000,000	-
(46)	제10층 제1004호	68.2110	4,873,000	332,392,203	332,000,000	-
(47)	제10층 제1005호	69.9162	4,873,000	340,701,643	340,000,000	-
(48)	제10층 제1006호	67.9029	4,873,000	330,890,832	330,000,000	-
(49)	제10층 제1007호	74.1327	4,873,000	361,248,647	361,000,000	-
(50)	제11층 제1101호	71.8104	4,634,000	332,769,394	332,000,000	-
(51)	제11층 제1102호	72.2085	4,873,000	351,872,021	351,000,000	-
(52)	제11층 제1103호	70.4485	4,873,000	343,295,541	343,000,000	-
(53)	제11층 제1104호	68.2110	4,873,000	332,392,203	332,000,000	-
(54)	제11층 제1105호	69.9162	4,873,000	340,701,643	340,000,000	-
(55)	제11층 제1107호	74.1327	4,873,000	361,248,647	361,000,000	-
(56)	제12층 제1201호	71.8104	4,634,000	332,769,394	332,000,000	-
(57)	제12층 제1202호	72.2085	4,873,000	351,872,021	351,000,000	-
(58)	제12층 제1203호	70.4485	4,873,000	343,295,541	343,000,000	-
(59)	제12층 제1204호	68.2110	4,873,000	332,392,203	332,000,000	-
(60)	제12층 제1205호	69.9162	4,873,000	340,701,643	340,000,000	-
(61)	제12층 제1206호	67.9029	4,873,000	330,890,832	330,000,000	-
(62)	제12층 제1207호	74.1327	4,873,000	361,248,647	361,000,000	-
(63)	제13층 제1301호	71.8104	4,634,000	332,769,394	332,000,000	-
(64)	제13층 제1302호	72.2085	4,873,000	351,872,021	351,000,000	-
(65)	제13층 제1303호	70.4485	4,873,000	343,295,541	343,000,000	-
(66)	제13층 제1304호	68.2110	4,873,000	332,392,203	332,000,000	-
(67)	제13층 제1305호	69.9162	4,873,000	340,701,643	340,000,000	-
(68)	제13층 제1306호	67.9029	4,873,000	330,890,832	330,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(69)	제13층 제1307호	74.1327	4,873,000	361,248,647	361,000,000	-
(70)	제14층 제1401호	71.8104	4,634,000	332,769,394	332,000,000	-
(71)	제14층 제1402호	72.2085	4,873,000	351,872,021	351,000,000	-
(72)	제14층 제1403호	70.4485	4,873,000	343,295,541	343,000,000	-
(73)	제14층 제1404호	68.2110	4,873,000	332,392,203	332,000,000	-
(74)	제14층 제1405호	69.9162	4,873,000	340,701,643	340,000,000	-
(75)	제14층 제1406호	67.9029	4,873,000	330,890,832	330,000,000	-
(76)	제14층 제1407호	74.1327	4,873,000	361,248,647	361,000,000	-
(77)	제15층 제1501호	71.8104	4,681,000	336,144,482	336,000,000	-
(78)	제15층 제1502호	72.2085	4,924,000	355,554,654	355,000,000	-
(79)	제15층 제1503호	70.4485	4,924,000	346,888,414	346,000,000	-
(80)	제15층 제1504호	68.2110	4,924,000	335,870,964	335,000,000	-
(81)	제15층 제1505호	69.9162	4,924,000	344,267,369	344,000,000	-
(82)	제15층 제1506호	67.9029	4,924,000	334,353,880	334,000,000	-
(83)	제15층 제1507호	74.1327	4,924,000	365,029,415	365,000,000	-
(84)	제16층 제1601호	71.8104	4,681,000	336,144,482	336,000,000	-
(85)	제16층 제1602호	72.2085	4,924,000	355,554,654	355,000,000	-
(86)	제16층 제1603호	70.4485	4,924,000	346,888,414	346,000,000	-
(87)	제16층 제1604호	68.2110	4,924,000	335,870,964	335,000,000	-
(88)	제16층 제1605호	69.9162	4,924,000	344,267,369	344,000,000	-
(89)	제16층 제1606호	67.9029	4,924,000	334,353,880	334,000,000	-
(90)	제16층 제1607호	74.1327	4,924,000	365,029,415	365,000,000	-
(91)	제17층 제1701호	71.8104	4,681,000	336,144,482	336,000,000	-
(92)	제17층 제1702호	72.2085	4,924,000	355,554,654	355,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(93)	제17층 제1703호	70.4485	4,924,000	346,888,414	346,000,000	-
(94)	제17층 제1704호	68.2110	4,924,000	335,870,964	335,000,000	-
(95)	제17층 제1705호	69.9162	4,924,000	344,267,369	344,000,000	-
(96)	제17층 제1706호	67.9029	4,924,000	334,353,880	334,000,000	-
(97)	제17층 제1707호	74.1327	4,924,000	365,029,415	365,000,000	-
(98)	제18층 제1801호	71.8104	4,681,000	336,144,482	336,000,000	-
(99)	제18층 제1802호	72.2085	4,924,000	355,554,654	355,000,000	-
(100)	제18층 제1803호	70.4485	4,924,000	346,888,414	346,000,000	-
(101)	제18층 제1804호	68.2110	4,924,000	335,870,964	335,000,000	-
(102)	제18층 제1805호	69.9162	4,924,000	344,267,369	344,000,000	-
(103)	제18층 제1806호	67.9029	4,924,000	334,353,880	334,000,000	-
(104)	제18층 제1807호	74.1327	4,924,000	365,029,415	365,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, [감정평가 및 감정평가사에 관한 법률] 및 감정평가에 관한 규칙 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 목적상 적정한 것으로 판단됨.

2. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	제4층 제401호	71.8104	328,000,000	-
(2)	제4층 제402호	72.2085	348,000,000	-
(3)	제4층 제403호	70.4485	339,000,000	-
(4)	제4층 제404호	68.2110	329,000,000	-
(5)	제4층 제405호	69.9162	337,000,000	-
(6)	제4층 제406호	67.9029	327,000,000	-
(7)	제4층 제407호	74.1327	357,000,000	-
(8)	제5층 제501호	71.8104	329,000,000	-
(9)	제5층 제502호	72.2085	348,000,000	-
(10)	제5층 제503호	70.4485	339,000,000	-
(11)	제5층 제504호	68.2110	329,000,000	-
(12)	제5층 제505호	69.9162	337,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(13)	제5층 제506호	67.9029	327,000,000	-
(14)	제5층 제507호	74.1327	357,000,000	-
(15)	제6층 제601호	71.8104	329,000,000	-
(16)	제6층 제602호	72.2085	348,000,000	-
(17)	제6층 제603호	70.4485	339,000,000	-
(18)	제6층 제604호	68.2110	329,000,000	-
(19)	제6층 제605호	69.9162	337,000,000	-
(20)	제6층 제606호	67.9029	327,000,000	-
(21)	제6층 제607호	74.1327	357,000,000	-
(22)	제7층 제701호	71.8104	329,000,000	-
(23)	제7층 제702호	72.2085	348,000,000	-
(24)	제7층 제703호	70.4485	339,000,000	-
(25)	제7층 제704호	68.2110	329,000,000	-
(26)	제7층 제705호	69.9162	337,000,000	-
(27)	제7층 제706호	67.9029	327,000,000	-
(28)	제7층 제707호	74.1327	357,000,000	-
(29)	제8층 제801호	71.8104	329,000,000	-
(30)	제8층 제802호	72.2085	348,000,000	-
(31)	제8층 제803호	70.4485	339,000,000	-
(32)	제8층 제804호	68.2110	329,000,000	-
(33)	제8층 제805호	69.9162	337,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(34)	제8층 제806호	67.9029	327,000,000	-
(35)	제8층 제807호	74.1327	357,000,000	-
(36)	제9층 제901호	71.8104	329,000,000	-
(37)	제9층 제902호	72.2085	348,000,000	-
(38)	제9층 제903호	70.4485	339,000,000	-
(39)	제9층 제904호	68.2110	329,000,000	-
(40)	제9층 제905호	69.9162	337,000,000	-
(41)	제9층 제906호	67.9029	327,000,000	-
(42)	제9층 제907호	74.1327	357,000,000	-
(43)	제10층 제1001호	71.8104	332,000,000	-
(44)	제10층 제1002호	72.2085	351,000,000	-
(45)	제10층 제1003호	70.4485	343,000,000	-
(46)	제10층 제1004호	68.2110	332,000,000	-
(47)	제10층 제1005호	69.9162	340,000,000	-
(48)	제10층 제1006호	67.9029	330,000,000	-
(49)	제10층 제1007호	74.1327	361,000,000	-
(50)	제11층 제1101호	71.8104	332,000,000	-
(51)	제11층 제1102호	72.2085	351,000,000	-
(52)	제11층 제1103호	70.4485	343,000,000	-
(53)	제11층 제1104호	68.2110	332,000,000	-
(54)	제11층 제1105호	69.9162	340,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(55)	제11층 제1107호	74.1327	361,000,000	-
(56)	제12층 제1201호	71.8104	332,000,000	-
(57)	제12층 제1202호	72.2085	351,000,000	-
(58)	제12층 제1203호	70.4485	343,000,000	-
(59)	제12층 제1204호	68.2110	332,000,000	-
(60)	제12층 제1205호	69.9162	340,000,000	-
(61)	제12층 제1206호	67.9029	330,000,000	-
(62)	제12층 제1207호	74.1327	361,000,000	-
(63)	제13층 제1301호	71.8104	332,000,000	-
(64)	제13층 제1302호	72.2085	351,000,000	-
(65)	제13층 제1303호	70.4485	343,000,000	-
(66)	제13층 제1304호	68.2110	332,000,000	-
(67)	제13층 제1305호	69.9162	340,000,000	-
(68)	제13층 제1306호	67.9029	330,000,000	-
(69)	제13층 제1307호	74.1327	361,000,000	-
(70)	제14층 제1401호	71.8104	332,000,000	-
(71)	제14층 제1402호	72.2085	351,000,000	-
(72)	제14층 제1403호	70.4485	343,000,000	-
(73)	제14층 제1404호	68.2110	332,000,000	-
(74)	제14층 제1405호	69.9162	340,000,000	-
(75)	제14층 제1406호	67.9029	330,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(76)	제14층 제1407호	74.1327	361,000,000	-
(77)	제15층 제1501호	71.8104	336,000,000	-
(78)	제15층 제1502호	72.2085	355,000,000	-
(79)	제15층 제1503호	70.4485	346,000,000	-
(80)	제15층 제1504호	68.2110	335,000,000	-
(81)	제15층 제1505호	69.9162	344,000,000	-
(82)	제15층 제1506호	67.9029	334,000,000	-
(83)	제15층 제1507호	74.1327	365,000,000	-
(84)	제16층 제1601호	71.8104	336,000,000	-
(85)	제16층 제1602호	72.2085	355,000,000	-
(86)	제16층 제1603호	70.4485	346,000,000	-
(87)	제16층 제1604호	68.2110	335,000,000	-
(88)	제16층 제1605호	69.9162	344,000,000	-
(89)	제16층 제1606호	67.9029	334,000,000	-
(90)	제16층 제1607호	74.1327	365,000,000	-
(91)	제17층 제1701호	71.8104	336,000,000	-
(92)	제17층 제1702호	72.2085	355,000,000	-
(93)	제17층 제1703호	70.4485	346,000,000	-
(94)	제17층 제1704호	68.2110	335,000,000	-
(95)	제17층 제1705호	69.9162	344,000,000	-
(96)	제17층 제1706호	67.9029	334,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(97)	제17층 제1707호	74.1327	365,000,000	-
(98)	제18층 제1801호	71.8104	336,000,000	-
(99)	제18층 제1802호	72.2085	355,000,000	-
(100)	제18층 제1803호	70.4485	346,000,000	-
(101)	제18층 제1804호	68.2110	335,000,000	-
(102)	제18층 제1805호	69.9162	344,000,000	-
(103)	제18층 제1806호	67.9029	334,000,000	-
(104)	제18층 제1807호	74.1327	365,000,000	-
합 계			35,470,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

Page : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
	인천광역시 중구 신흥동1가 [도로명주소] 인천광역시 중구안중로 144번길 60	39-5, 39-3, 39-4, 39-22, 39-38, 39-52 민수 라움채 2차	업무시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 18층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 옥탑1층	764.06 918.53 807.48 882.76 882.76 670.42 670.42 670.42 670.42 670.42 670.42 670.42 670.42 670.42 670.42 670.42 670.42 670.42 670.42 670.42 670.42 92.48			
1	인천광역시 중구 신흥동1가	39-5	대	일반상업지역	1,095			

구분건물 감정평가명세서

Page : 2

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
2	동소	39-3	대	일반상업지역	3			
3	동소	39-4	대	일반상업지역	98.1			
4	동소	39-22	대	일반상업지역	7.8			
5	동소	39-38	대	일반상업지역	82.5			
6	동소	39-52	대	일반상업지역	1			
(1)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제401호	71.8104	71.8104	328,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.46031			
				1~6-----	1,287.4x-----	12.46031		
				대지권	1287.4			
(2)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제402호	72.2085	72.2085	348,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.52939			
				1~6-----	1,287.4x-----	12.52939		
				대지권	1287.4			

구분건물 감정평가명세서

Page : 3

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 금 액	비 고
					공 부	사 정		
(3)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제403호	70.4485	70.4485	339,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.224			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.224		
(4)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제404호	68.2110	68.2110	329,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	11.83576			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	11.83576		
(5)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제405호	69.9162	69.9162	337,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.13164			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.13164		

구분건물 감정평가명세서

Page : 4

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m')		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(6)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제406호	67.9029	67.9029	327,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	11.7823			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	11.7823		
(7)				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제407호	74.1327	74.1327	357,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.86322			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.86322		
(8)				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제501호	71.8104	71.8104	329,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.46031			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.46031		

구분건물 감정평가명세표

Page : 5

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(9)				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제502호	72.2085	72.2085	348,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.52939			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1,287.4	12.52939		
(10)				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제503호	70.4485	70.4485	339,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.224			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1,287.4	12.224		
(11)				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제504호	68.2110	68.2110	329,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	11.83576			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	11.83576		

구분건물 감정평가명세표

Page : 6

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(12)				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제505호	69.9162	69.9162	337,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.13164			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.13164		
(13)				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제506호	67.9029	67.9029	327,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	11.7823			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	11.7823		
(14)				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제507호	74.1327	74.1327	357,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.86327			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.86327		

구분건물 감정평가명세표

Page : 7

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(15)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제601호	71.8104	71.8104	329,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.46031			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.46031		
(16)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제602호	72.2085	72.2085	348,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.52939			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.52939		
(17)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제603호	70.4485	70.4485	339,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.224			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.224		

구분건물 감정평가명세표

Page : 8

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(18)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제604호	68.2110	68.2110	329,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	11.83576			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	11.83576		
(19)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제605호	69.9162	69.9162	337,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.13164			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.13164		
(20)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제606호	67.9029	67.9029	327,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	11.7823			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	11.7823		

구분건물 감정평가명세표

Page : 9

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(21)				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제607호	74.1327	74.1327	357,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.86327			
				1~6-----	1,287.4x-----	12.86327		
				대지권	1287.4			
(22)				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제701호	71.8104	71.8104	329,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.46031			
				1~6-----	1,287.4x-----	12.46031		
				대지권	1287.4			
(23)				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제702호	72.2085	72.2085	348,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.52939			
				1~6-----	1,287.4x-----	12.52939		
				대지권	1287.4			

구분건물 감정평가명세표

Page : 10

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(24)				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제703호	70.4485	70.4485	339,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.224			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.224		
(25)				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제704호	68.2110	68.2110	329,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	11.83576			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	11.83576		
(26)				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제705호	69.9162	69.9162	337,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.13164			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.13164		

구분건물 감정평가명세서

Page : 11

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 금 액	비 고
					공 부	사 정		
(27)				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제706호	67.9029	67.9029	327,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	11.7823			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	11.7823		
(28)				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제707호	74.1327	74.1327	357,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.86327			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.86327		
(29)				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제801호	71.8104	71.8104	329,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.46031			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.46031		

구분건물 감정평가명세서

Page : 12

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 금 액	비 고
					공 부	사 정		
(30)				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제802호	72.2085	72.2085	348,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.52939			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.52939		
(31)				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제803호	70.4485	70.4485	339,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.224			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.224		
(32)				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제804호	68.2110	68.2110	329,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	11.83576			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	11.83576		

구분건물 감정평가명세표

Page : 13

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(33)				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제805호	69.9162	69.9162	337,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.13164			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.13164		
(34)				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제806호	67.9029	67.9029	327,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	11.7823			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	11.7823		
(35)				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제807호	74.1327	74.1327	357,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.86327			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.86327		

구분건물 감정평가명세서

Page : 14

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 금 액	비 고
					공 부	사 정		
(36)				(내) 철근콘크리트 구조 제9층 제901호	71.8104	71.8104	329,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.46031			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.46031		
(37)				(내) 철근콘크리트 구조 제9층 902호	72.2085	72.2085	348,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.52939			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.52939		
(38)				(내) 철근콘크리트 구조 제9층 제903호	70.4485	70.4485	339,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.224			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.224		

구분건물 감정평가명세표

Page : 15

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(39)				(내) 철근콘크리트 구조 제9층 제904호	68.2110	68.2110	329,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	11.83576			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	11.83576		
(40)				(내) 철근콘크리트 구조 제9층 제905호	69.9162	69.9162	337,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.13164			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.13164		
(41)				(내) 철근콘크리트 구조 제9층 제906호	67.9029	67.9029	327,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	11.7823			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	11.7823		

구분건물 감정평가명세서

Page : 16

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 금 액	비 고
					공 부	사 정		
(42)				(내) 철근콘크리트 구조 제9층 제907호	74.1327	74.1327	357,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.86327			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.86327		
(43)				(내) 철근콘크리트 구조 제10층 제1001호	71.8104	71.8104	332,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.46031			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.46031		
(44)				(내) 철근콘크리트 구조 제10층 제1002호	72.0285	72.0285	351,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.52939			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.52939		

구분건물 감정평가명세표

Page : 17

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(45)				(내) 철근콘크리트 구조 제10층 제1003호	70.4485	70.4485	343,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.224			
				1~6-----	1,287.4x-----	12.224		
				대지권	1287.4			
(46)				(내) 철근콘크리트 구조 제10층 제1004호	68.2110	68.2110	332,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	11.83576			
				1~6-----	1,287.4x-----	11.83576		
				대지권	1287.4			
(47)				(내) 철근콘크리트 구조 제10층 제1005호	69.9162	69.9162	340,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.13164			
				1~6-----	1,287.4x-----	12.13164		
				대지권	1287.4			

구분건물 감정평가명세표

Page : 18

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(48)				(내) 철근콘크리트 구조 제10층 제1006호	67.9029	67.9029	330,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	11.7823			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	11.7823		
(49)				(내) 철근콘크리트 구조 제10층 제1007호	74.1327	74.1327	361,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.86327			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.86327		
(50)				(내) 철근콘크리트 구조 제11층 제1101호	71.8104	71.8104	332,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.46031			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.46031		

구분건물 감정평가명세표

Page : 19

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(51)				(내) 철근콘크리트 구조 제11층 제1102호	72.2085	72.2085	351,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.52939			
				1~6-----	1,287.4x-----	12.52939		
				대지권	1287.4			
(52)				(내) 철근콘크리트 구조 제11층 제1103호	70.4485	70.4485	343,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.224			
				1~6-----	1,287.4x-----	12.224		
				대지권	1287.4			
(53)				(내) 철근콘크리트 구조 제11층 제1104호	68.2110	68.2110	332,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	11.83576			
				1~6-----	1,287.4x-----	11.83576		
				대지권	1287.4			

구분건물 감정평가명세표

Page : 20

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(54)				(내) 철근콘크리트 구조 제11층 제1105호	69.9162	69.9162	340,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.13164			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.13164		
(55)				(내) 철근콘크리트 구조 제11층 제1107호	74.1327	74.1327	361,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.86327			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.86327		
(56)				(내) 철근콘크리트 구조 제12층 제1201호	71.8104	71.8104	332,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.46031			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.46031		

구분건물 감정평가명세서

Page : 21

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(57)				(내) 철근콘크리트 구조 제12층 제1202호	72.2085	72.2085	351,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.52939			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.52939		
(58)				(내) 철근콘크리트 구조 제12층 제1203호	70.4485	70.4485	343,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.224			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.224		
(59)				(내) 철근콘크리트 구조 제12층 제1204호	68.2110	68.2110	332,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	11.83576			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	11.83576		

구분건물 감정평가명세표

Page : 22

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(60)				(내) 철근콘크리트 구조 제12층 제1205호	69.9162	69.9162	340,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.13164			
				1~6-----	1,287.4x-----	12.13164		
				대지권	1287.4			
(61)				(내) 철근콘크리트 구조 제12층 제1206호	67.9029	67.9029	330,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	11.7823			
				1~6-----	1,287.4x-----	11.7823		
				대지권	1287.4			
(62)				(내) 철근콘크리트 구조 제12층 제1207호	74.1327	74.1327	361,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.86327			
				1~6-----	1,287.4x-----	12.86327		
				대지권	1287.4			

구분건물 감정평가명세표

Page : 23

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(63)				(내) 철근콘크리트 구조 제13층 제1301호	71.8104	71.8104	332,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.46031			
				1~6-----	1,287.4x-----	12.46031		
				대지권	1287.4			
(64)				(내) 철근콘크리트 구조 제13층 제1302호	72.2085	72.2085	351,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.52939			
				1~6-----	1,287.4x-----	12.52939		
				대지권	1287.4			
(65)				(내) 철근콘크리트 구조 제13층 제1303호	70.4485	70.4485	343,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.224			
				1~6-----	1,287.4x-----	12.224		
				대지권	1287.4			

구분건물 감정평가명세서

Page : 24

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 금 액	비 고
					공 부	사 정		
(66)				(내) 철근콘크리트 구조 제13층 제1304호	68.2110	68.2110	332,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권 1~6-----	11.83576 1,287.4x-----	11.83576		
				대지권	1287.4			
(67)				(내) 철근콘크리트 구조 제13층 제1305호	69.9162	69.9162	340,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권 1~6-----	12.13164 1,287.4x-----	12.13164		
				대지권	1287.4			
(68)				(내) 철근콘크리트 구조 제13층 제1306호	67.9029	67.9029	330,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권 1~6-----	11.7823 1,287.4x-----	11.7823		
				대지권	1287.4			

구분건물 감정평가명세표

Page : 25

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(69)				(내) 철근콘크리트 구조 제13층 제1307호	74.1327	74.1327	361,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.86327			
				1~6-----	1,287.4x-----	12.86327		
				대지권	1287.4			
(70)				(내) 철근콘크리트 구조 제14층 제1401호	71.8104	71.8104	332,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.46031			
				1~6-----	1,287.4x-----	12.46031		
				대지권	1287.4			
(71)				(내) 철근콘크리트 구조 제14층 제1402호	72.2085	72.2085	351,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.52939			
				1~6-----	1,287.4x-----	12.52939		
				대지권	1287.4			

구분건물 감정평가명세표

Page : 26

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(72)				(내) 철근콘크리트 구조 제14층 제1403호	70.4485	70.4485	343,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권 1~6-----	12.224 1,287.4x-----	12.224		
				대지권	1287.4			
(73)				(내) 철근콘크리트 구조 제14층 제1404호	68.2110	68.2110	332,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권 1~6-----	11.83576 1,287.4x-----	11.83576		
				대지권	1287.4			
(74)				(내) 철근콘크리트 구조 제14층 제1405호	69.9162	69.9162	340,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유자 1~6-----	12.13164 1,287.4x-----	12.13164		
				대지권	1287.4			

구분건물 감정평가명세표

Page : 27

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(75)				(내) 철근콘크리트 구조 제14층 제1406호	67.9029	67.9029	330,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유자	11.7823			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	11.7823		
(76)				(내) 철근콘크리트 구조 제14층 제1407호	74.1327	74.1327	361,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유자	12.86327			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.86327		
(77)				(내) 철근콘크리트 구조 제15층 제1501호	71.8104	71.8104	336,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유자	12.46031			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.46031		

구분건물 감정평가명세표

Page : 28

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(78)				(내) 철근콘크리트 구조 제15층 제1502호	72.2085	72.2085	355,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유자	12.52939			
				1~6-----	1,287.4x-----	12.52939		
				대지권	1287.4			
(79)				(내) 철근콘크리트 구조 제15층 제1503호	70.4485	70.4485	346,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유자	12.224			
				1~6-----	1,287.4x-----	12.224		
				대지권	1287.4			
(80)				(내) 철근콘크리트 구조 제15층 제1504호	68.2110	68.2110	335,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유자	11.83576			
				1~6-----	1,287.4x-----	11.83576		
				대지권	1287.4			

구분건물 감정평가명세표

Page : 29

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(81)				(내) 철근콘크리트 구조 제15층 제1505호	69.9162	69.9162	344,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유자	12.13164			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.13164		
(82)				(내) 철근콘크리트 구조 제15층 제1506호	67.9029	67.9029	334,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	11.7823			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1,287.4	11.7823		
(83)				(내) 철근콘크리트 구조 제15층 제1507호	74.1327	74.1327	365,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.86327			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.86327		

구분건물 감정평가명세표

Page : 30

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(84)				(내) 철근콘크리트 구조 제16층 제1601호	71.8104	71.8104	336,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.46031			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.46031		
(85)				(내) 철근콘크리트 구조 제16층 제1602호	72.2085	72.2085	355,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.52939			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.52939		
(86)				(내) 철근콘크리트 구조 제16층 제1603호	70.4485	70.4485	346,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.224			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.224		

구분건물 감정평가명세표

Page : 31

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(87)				(내) 철근콘크리트 구조 제16층 제1604호	68.2110	68.2110	335,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	11.83576			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	11.83576		
(88)				(내) 철근콘크리트 구조 제16층 제1605호	69.9162	69.9162	344,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.13164			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.13164		
(89)				(내) 철근콘크리트 구조 제16층 제1606호	67.9029	67.9029	334,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	11.7823			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	11.7823		

구분건물 감정평가명세표

Page : 32

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(90)				(내) 철근콘크리트 구조 제16층 제1607호	74.1327	74.1327	365,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.86327			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.86327		
(91)				(내) 철근콘크리트 구조 제17층 제1701호	71.8104	71.8104	336,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.46031			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.46031		
(92)				(내) 철근콘크리트 구조 제17층 제1702호	72.2085	72.2085	355,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.52939			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.52939		

구분건물 감정평가명세표

Page : 33

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(93)				(내) 철근콘크리트 구조 제17층 제1703호	70.4485	70.4485	346,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.224			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.224		
(94)				(내) 철근콘크리트 구조 제17층 제1704호	68.2110	68.2110	335,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	11.83576			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	11.83576		
(95)				(내) 철근콘크리트 구조 제17층 제1705호	69.9162	69.9162	344,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.13164			
				1~6----- 대지권	1,287.4x----- 1287.4	12.13164		

구분건물 감정평가명세표

Page : 34

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(96)				(내) 철근콘크리트 구조 제17층 제1706호	67.9029	67.9029	334,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	11.7823			
				1~6-----	1,287.4x-----	11.7823		
				대지권	1287.4			
(97)				(내) 철근콘크리트 구조 제17층 제1707호	74.1327	74.1327	365,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.86327			
				1~6-----	1,287.4x-----	12.86327		
				대지권	1287.4			
(98)				(내) 철근콘크리트 구조 제18층 제1801호	71.8104	71.8104	336,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.46031			
				1~6-----	1,287.4x-----	12.46031		
				대지권	1287.4			

구분건물 감정평가명세표

Page : 35

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(99)				(내) 철근콘크리트 구조 제18층 제1802호	72.2085	72.2085	355,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권 1~6-----	12.52939 1,287.4x-----	12.52939		
				대지권	1287.4			
(100)				(내) 철근콘크리트 구조 제18층 제1803호	70.4485	70.4485	346,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권 1~6-----	12.224 1,287.4x-----	12.224		
				대지권	1287.4			
(101)				(내) 철근콘크리트 구조 제18층 제1804호	68.2110	68.2110	335,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권 1~6-----	11.83576 1,287.4x-----	11.83576		
				대지권	1287.4			

구분건물 감정평가명세표

Page : 36

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
(102)				(내) 철근콘크리트 구조 제18층 제1805호	69.9162	69.9162	344,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.13164			
				1~6-----	1,287.4x-----	12.13164		
				대지권	1287.4			
(103)				(내) 철근콘크리트 구조 제18층 제1806호	67.9029	67.9029	334,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	11.7823			
				1~6-----	1,287.4x-----	11.7823		
				대지권	1287.4			
(104)				(내) 철근콘크리트 구조 제18층 제1807호	74.1327	74.1327	365,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				소유권	12.86327			
				1~6-----	1,287.4x-----	12.86327		
				대지권	1287.4			
	합 계						₩35,470,000,000.-	
				이 하 여 백				

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생, 냉난방시설등 | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 중구 신흥동1가 소재 민수라움채2차 제4층 제401호 외 103개 호로서, 주위는 근린생활시설 및 다세대주택, 오피스텔, 학교, 대형마트 등이 혼재하는 지역으로 제반 입지여건은 보통시됨.

2. 교통 상황

본건까지 제반 차량 접근이 가능하며, 대중교통상황은 버스정류장과의 거리 및 운행횟수, 지하철역(신포역)과의 거리 등을 고려할 때 보통시됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상18층 건내 4층 401호 외 103개 호로서,

외벽 : 석재붙임, 몰탈위 페인팅 등 마감

내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 등 마감

내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 등 마감

창호 : 시스템 창호 등 마감

이용상황 : 각호 오피스텔(주거용)로 이용 중임.

4. 위생, 냉난방 시설등

위생 및 급배수시설, 난방설비, 승강기 설비, 소방설비 등이 되어있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

토지 기호1~6 일단의 평탄한 부정형 토지로서, 오피스텔 건부지로 이용 중임.

6. 도로상태 및 주차장시설등

서측으로 로폭 약 12m, 남측으로 로폭 약 4m 내외의 포장도로 소재하며, 옥내 주차장시설 및 기계식 주차시설 등이 되어 있음.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

기호1

일반상업지역(2017-08-28), 방화지구, 소로3류(폭 8m 미만)(2015-09-18)(소로3-35)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(2019-12-09)(접합) 상대보호구역(2021-05-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 특별관리해역(시화호-인천연안(2007.04.16.))<해양환경관리법>

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생, 냉난방시설등 | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 | 9. 임대관계 및 기타 |

기호2,4

일반상업지역(2017-08-28), 방화지구 상대보호구역(2021-05-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 특별관리해역(시화호-인천연안(2007.04.16.))<해양환경관리법>

기호3,5

일반상업지역(2017-08-28), 방화지구, 소로3류(폭 8m 미만)(2015-09-18)(소로3-35)(접합) 상대보호구역(2021-05-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 특별관리해역(시화호-인천연안(2007.04.16.))<해양환경관리법>

기호6

일반상업지역(2017-08-28), 방화지구, 중로3류(폭 12m~15m)(2019-12-09)(접합) 상대보호구역(2021-05-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 특별관리해역(시화호-인천연안(2007.04.16.))<해양환경관리법>

8. 공부와의 차이

-

9. 임대관계 및 기타

감정평가액 산출근거 '3 그 밖의 감정평가 관련사항' 참조.

광역위치도

소재지

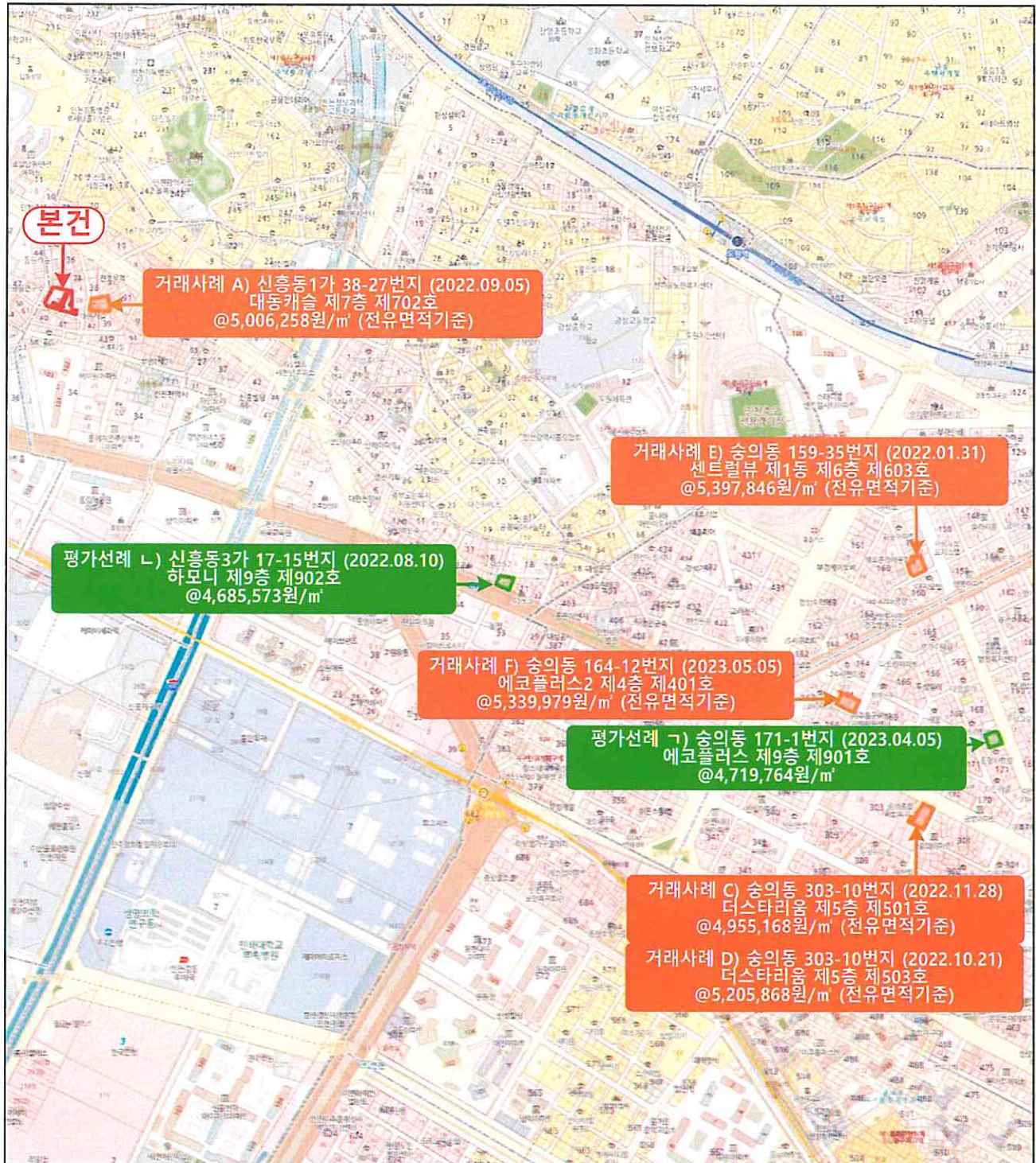
인천광역시 중구 신흥동1가 39-5번지 외 5필지 민수라움채2차 제4층 제401호 외
(인천광역시 중구 인종로 144번길 60)



지 역 위 치 도

소재지

인천광역시 중구 신흥동1가 39-5번지 외 5필지 민수라움채2차 제4층 제401호 외
(인천광역시 중구 인종로 144번길 60)



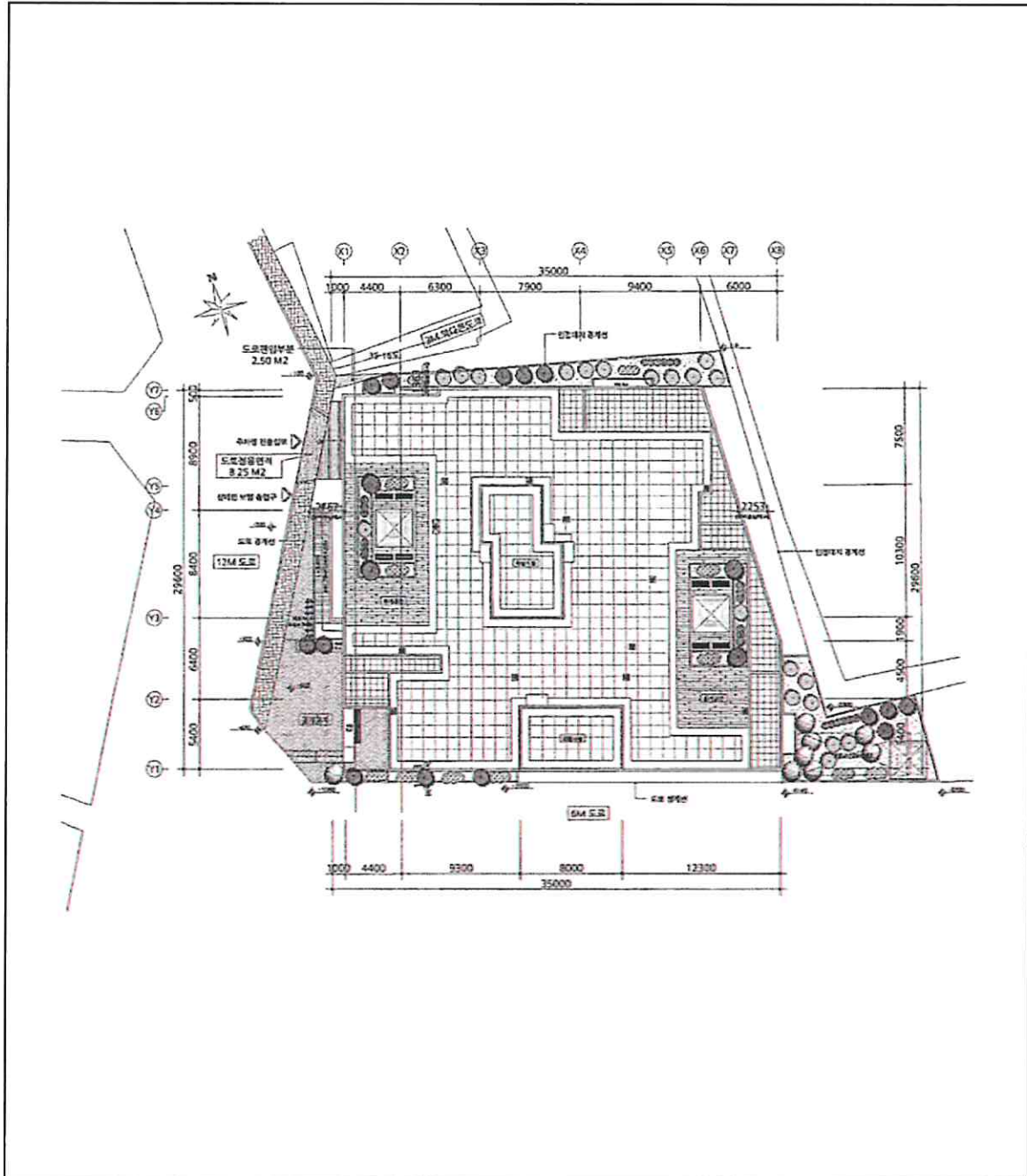
지 역 위 치 도

소 재 지

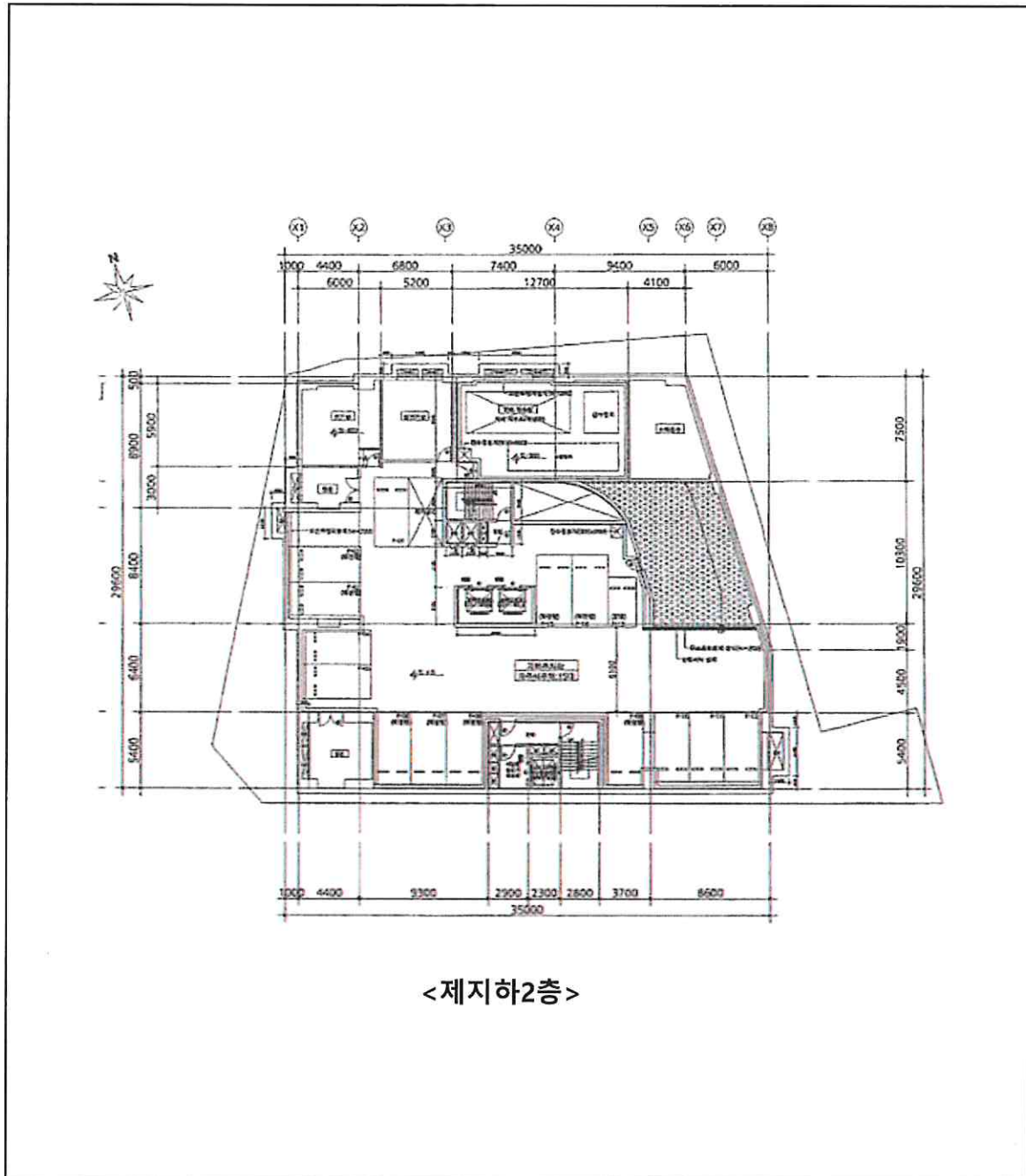
인천광역시 중구 신흥동1가 39-5번지 외 5필지 민수라운채2차 제4층 제401호 외
(인천광역시 중구 인종로 144번길 60)



배치도

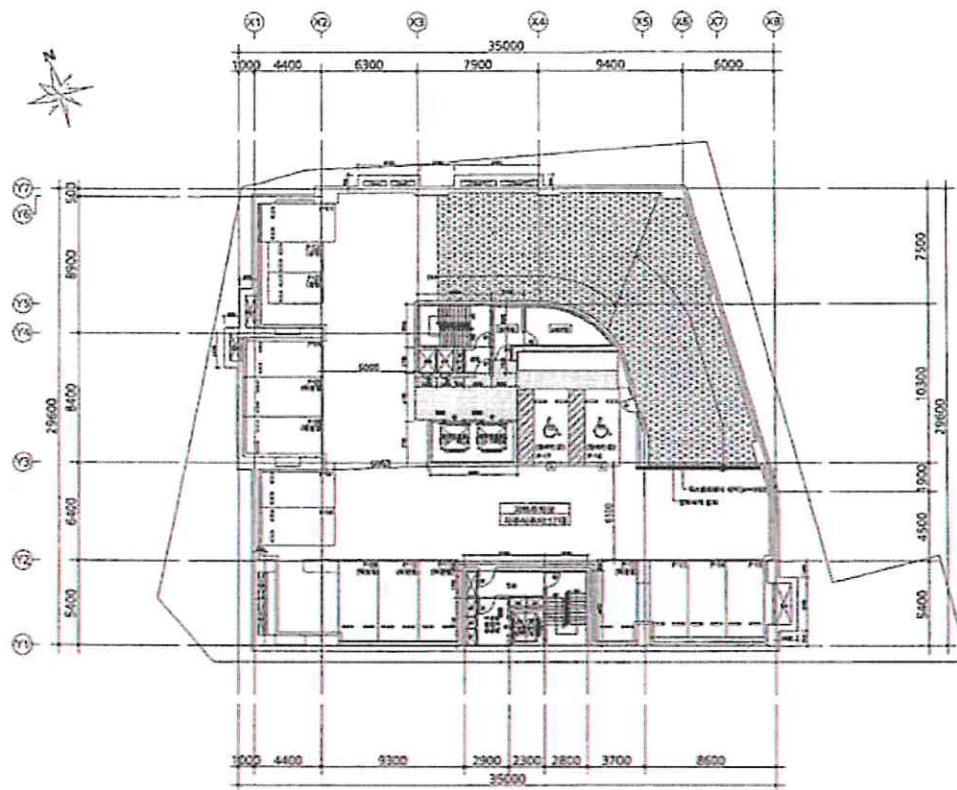


층별 평면도



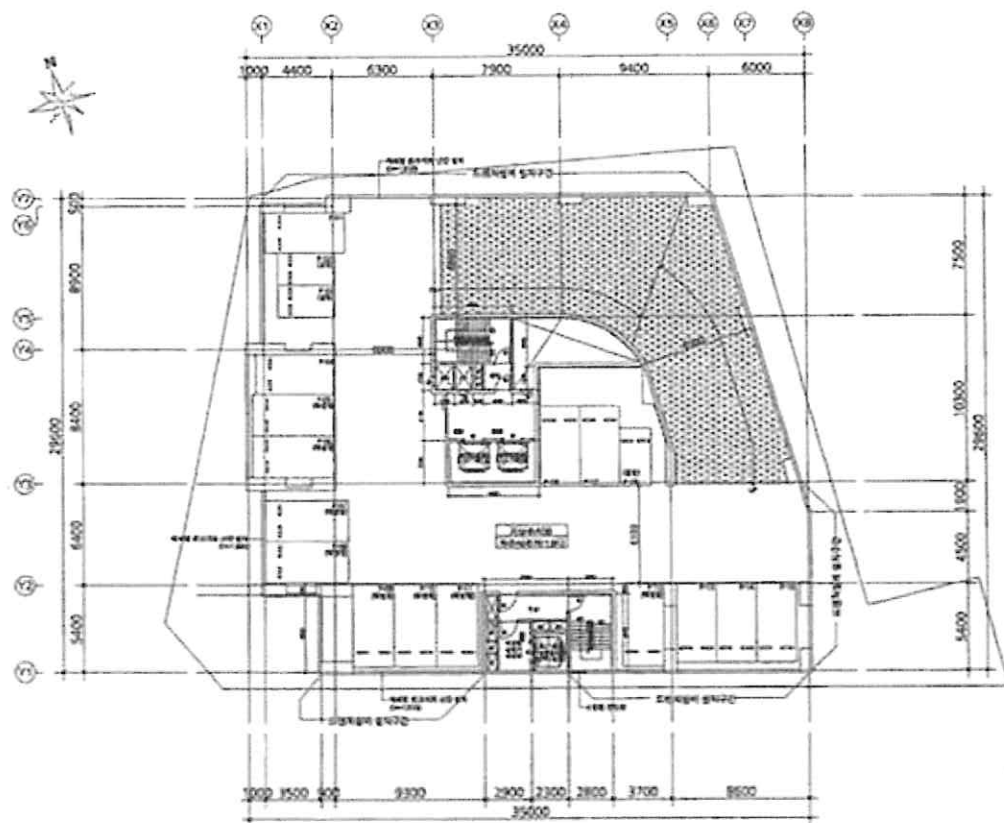
<제지하2층>

층별 평면도



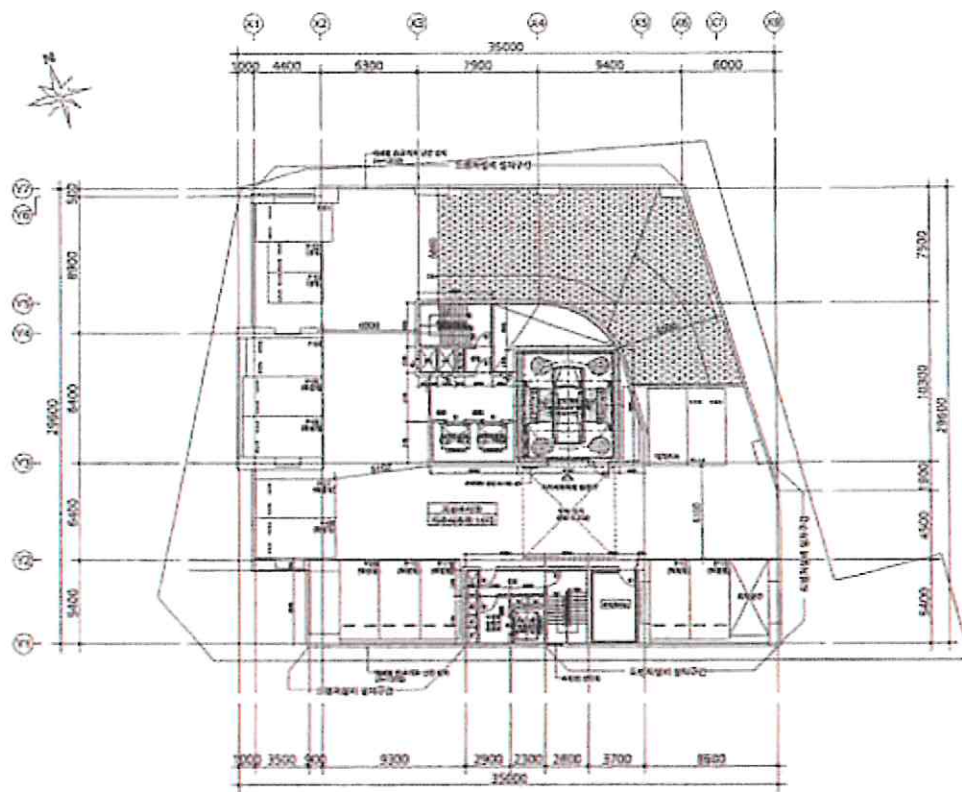
<제지하1층>

층별 평면도



<제2층>

층별 평면도



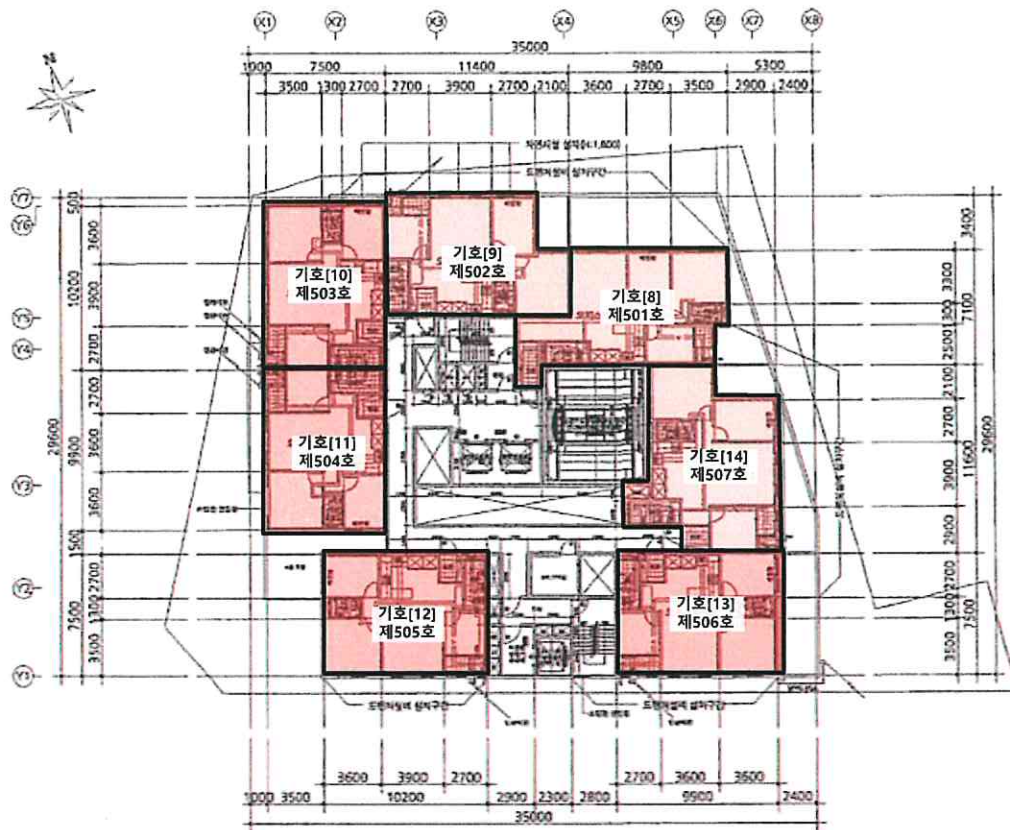
<제3층>

호 별 배 치 도



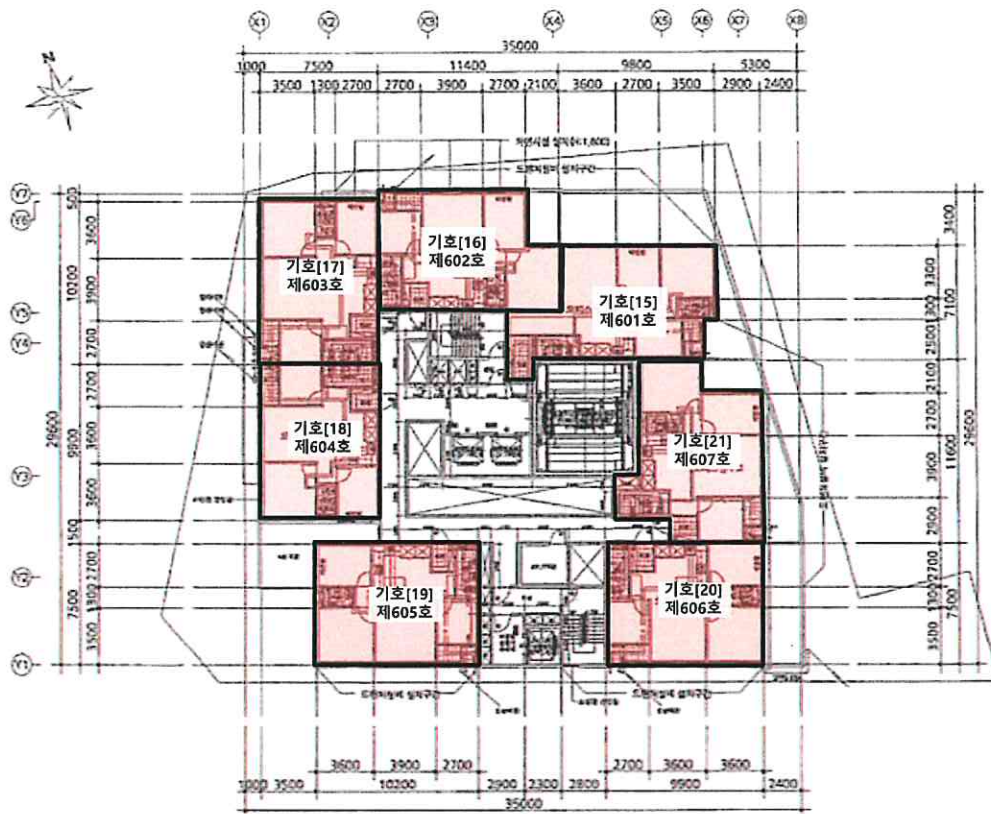
기호[1] 제4층 제401호 공부상 면적 : 71.8104㎡
 기호[2] 제4층 제402호 공부상 면적 : 72.2085㎡
 기호[3] 제4층 제403호 공부상 면적 : 70.4485㎡
 기호[4] 제4층 제404호 공부상 면적 : 68.2110㎡
 기호[5] 제4층 제405호 공부상 면적 : 69.9162㎡
 기호[6] 제4층 제406호 공부상 면적 : 67.9029㎡
 기호[7] 제4층 제407호 공부상 면적 : 74.1327㎡

호 별 배 치 도



기호[8] 제5층 제501호 공부상 면적 : 71.8104㎡
 기호[9] 제5층 제502호 공부상 면적 : 72.2085㎡
 기호[10] 제5층 제503호 공부상 면적 : 70.4485㎡
 기호[11] 제5층 제504호 공부상 면적 : 68.2110㎡
 기호[12] 제5층 제505호 공부상 면적 : 69.9162㎡
 기호[13] 제5층 제506호 공부상 면적 : 67.9029㎡
 기호[14] 제5층 제507호 공부상 면적 : 74.1327㎡

호 별 배치도



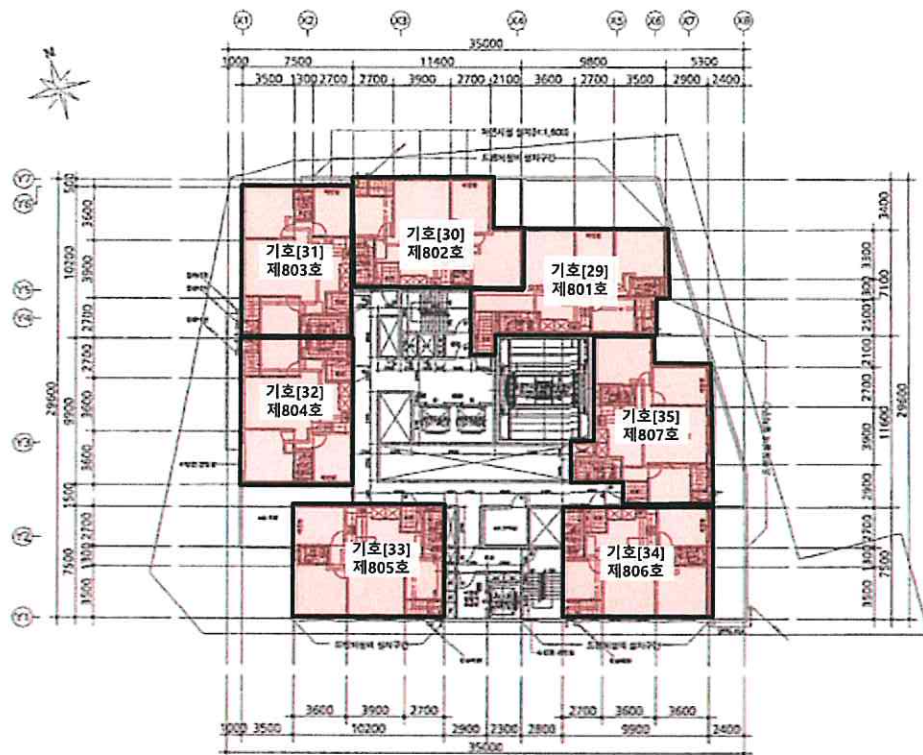
기호[15]	제6층	제601호	공부상	면적 : 71.8104m ²
기호[16]	제6층	제602호	공부상	면적 : 72.2085m ²
기호[17]	제6층	제603호	공부상	면적 : 70.4485m ²
기호[18]	제6층	제604호	공부상	면적 : 68.2110m ²
기호[19]	제6층	제605호	공부상	면적 : 69.9162m ²
기호[20]	제6층	제606호	공부상	면적 : 67.9029m ²
기호[21]	제6층	제607호	공부상	면적 : 74.1327m ²

호 별 배 치 도



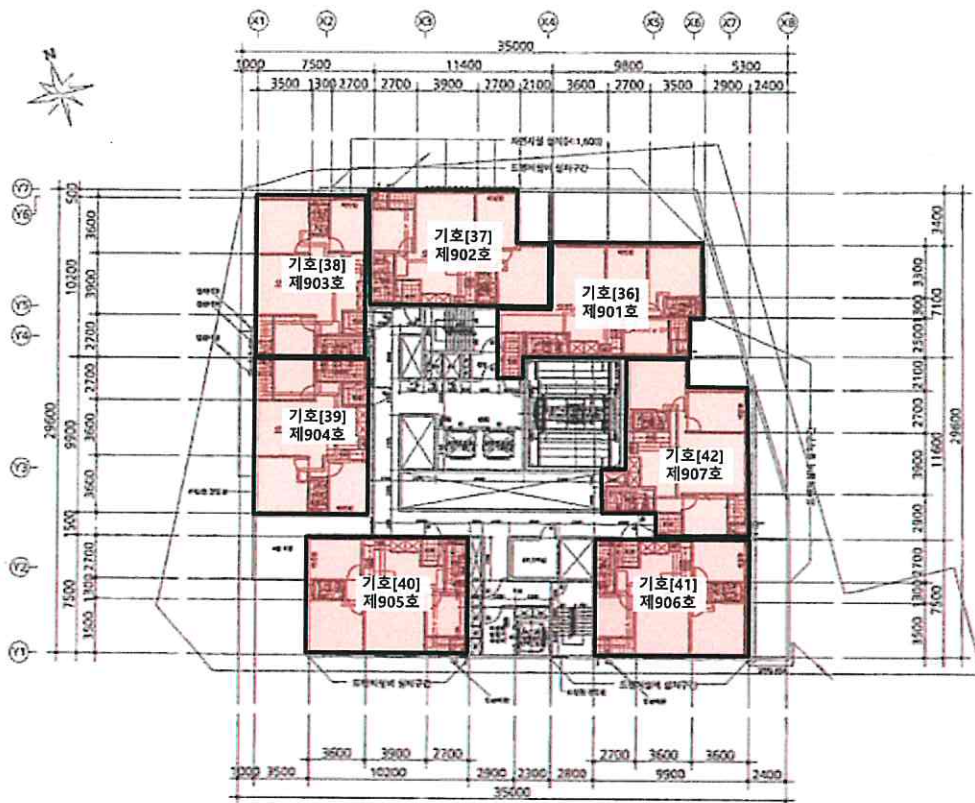
기호[22]	제7층	제701호	공부상 면적	: 71.8104m ²
기호[23]	제7층	제702호	공부상 면적	: 72.2085m ²
기호[24]	제7층	제703호	공부상 면적	: 70.4485m ²
기호[25]	제7층	제704호	공부상 면적	: 68.2110m ²
기호[26]	제7층	제705호	공부상 면적	: 69.9162m ²
기호[27]	제7층	제706호	공부상 면적	: 67.9029m ²
기호[28]	제7층	제707호	공부상 면적	: 74.1327m ²

호 별 배치도



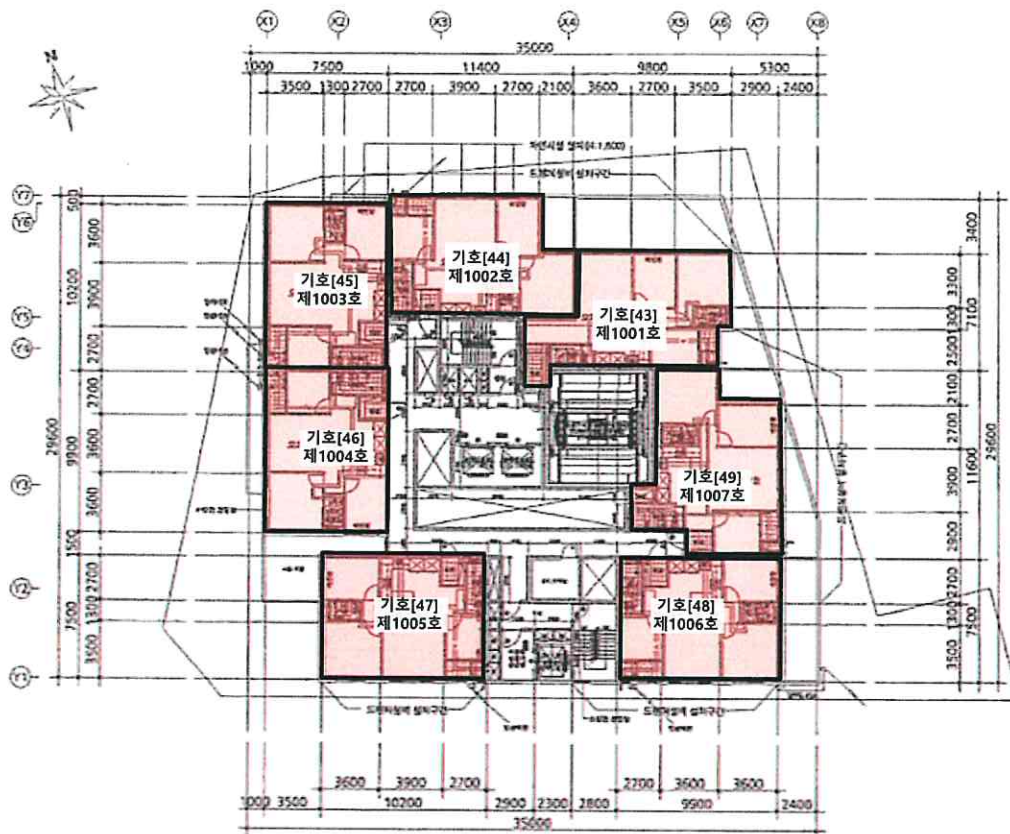
기호[29]	제8층	제801호	공부상	면적 : 71.8104㎡
기호[30]	제8층	제802호	공부상	면적 : 72.2085㎡
기호[31]	제8층	제803호	공부상	면적 : 70.4485㎡
기호[32]	제8층	제804호	공부상	면적 : 68.2110㎡
기호[33]	제8층	제805호	공부상	면적 : 69.9162㎡
기호[34]	제8층	제806호	공부상	면적 : 67.9029㎡
기호[35]	제8층	제807호	공부상	면적 : 74.1327㎡

호 별 배 치 도



기호[36]	제9층	제901호	공부상	면적 : 71.8104㎡
기호[37]	제9층	제902호	공부상	면적 : 72.2085㎡
기호[38]	제9층	제903호	공부상	면적 : 70.4485㎡
기호[39]	제9층	제904호	공부상	면적 : 68.2110㎡
기호[40]	제9층	제905호	공부상	면적 : 69.9162㎡
기호[41]	제9층	제906호	공부상	면적 : 67.9029㎡
기호[42]	제9층	제907호	공부상	면적 : 74.1327㎡

호 별 배 치 도



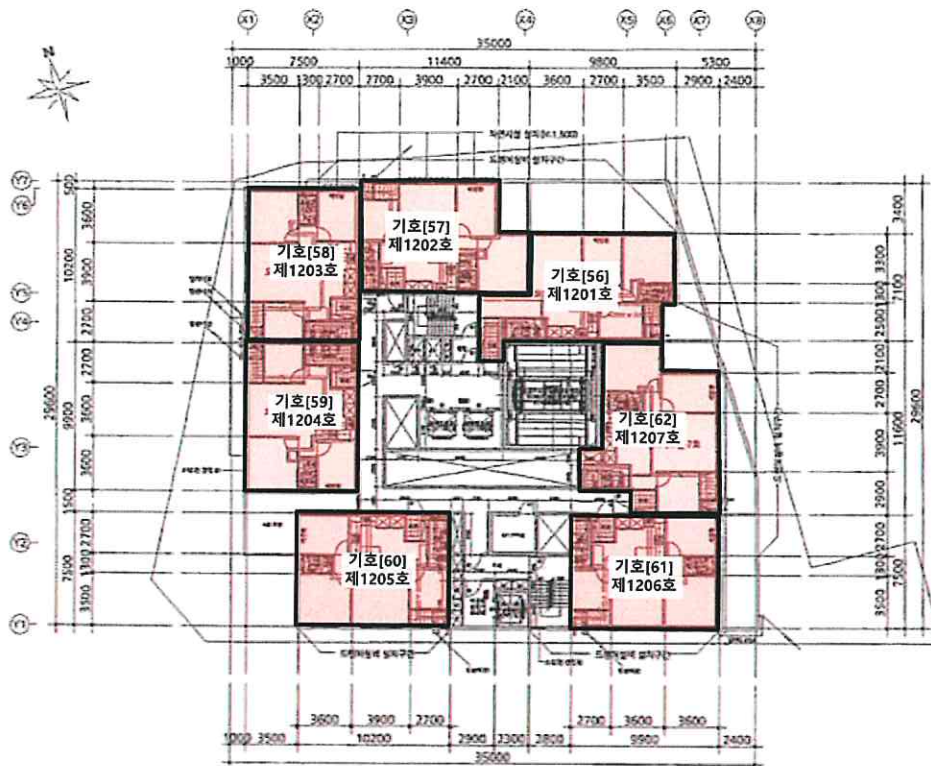
기호[43] 제10층 제1001호 공부상 면적 : 71.8104㎡
 기호[44] 제10층 제1002호 공부상 면적 : 72.2085㎡
 기호[45] 제10층 제1003호 공부상 면적 : 70.4485㎡
 기호[46] 제10층 제1004호 공부상 면적 : 68.2110㎡
 기호[47] 제10층 제1005호 공부상 면적 : 69.9162㎡
 기호[48] 제10층 제1006호 공부상 면적 : 67.9029㎡
 기호[49] 제10층 제1007호 공부상 면적 : 74.1327㎡

호 별 배 치 도



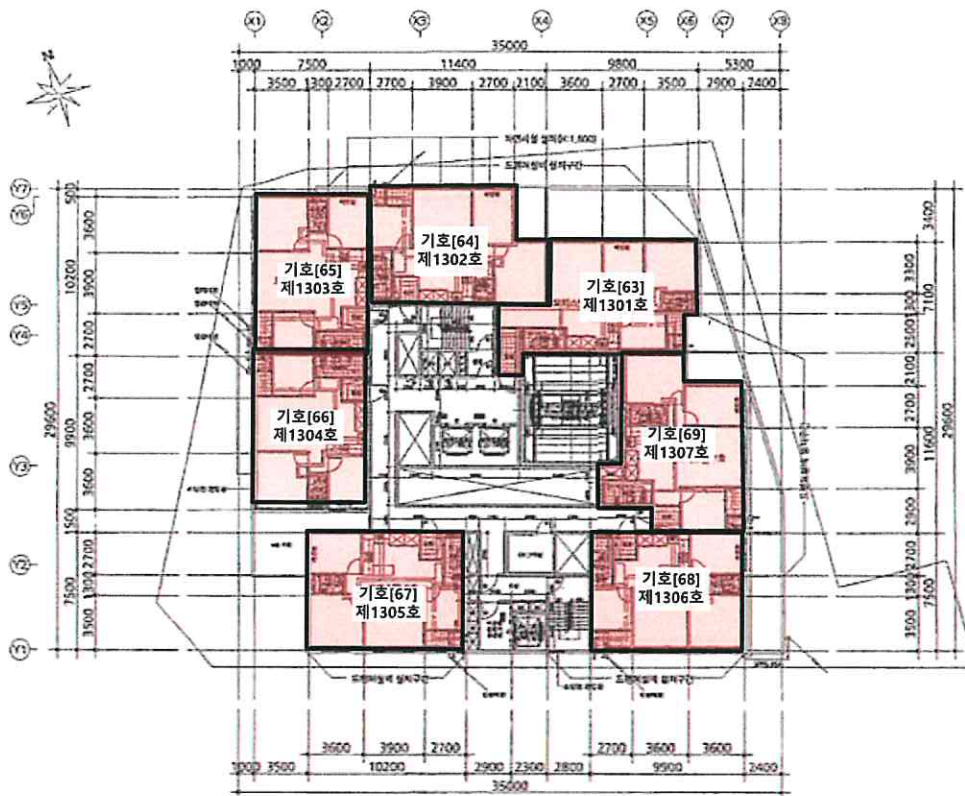
기호[50] 제11층 제1101호 공부상 면적 : 71.8104m²
 기호[51] 제11층 제1102호 공부상 면적 : 72.2085m²
 기호[52] 제11층 제1103호 공부상 면적 : 70.4485m²
 기호[53] 제11층 제1104호 공부상 면적 : 68.2110m²
 기호[54] 제11층 제1105호 공부상 면적 : 69.9162m²
 기호[55] 제11층 제1106호 공부상 면적 : 74.1327m²

호 별 배치도



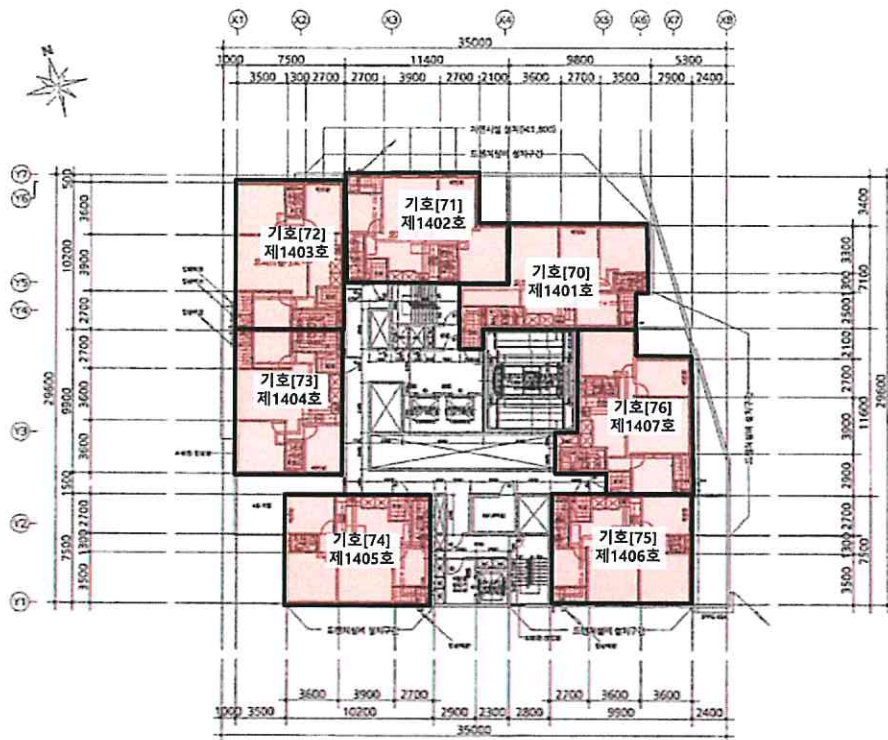
기호[56] 제12층 제1201호 공부상 면적 : 71.8104㎡
 기호[57] 제12층 제1202호 공부상 면적 : 72.2085㎡
 기호[58] 제12층 제1203호 공부상 면적 : 70.4485㎡
 기호[59] 제12층 제1204호 공부상 면적 : 68.2110㎡
 기호[60] 제12층 제1205호 공부상 면적 : 69.9162㎡
 기호[61] 제12층 제1206호 공부상 면적 : 67.9029㎡
 기호[62] 제12층 제1207호 공부상 면적 : 74.1327㎡

호 별 배치도



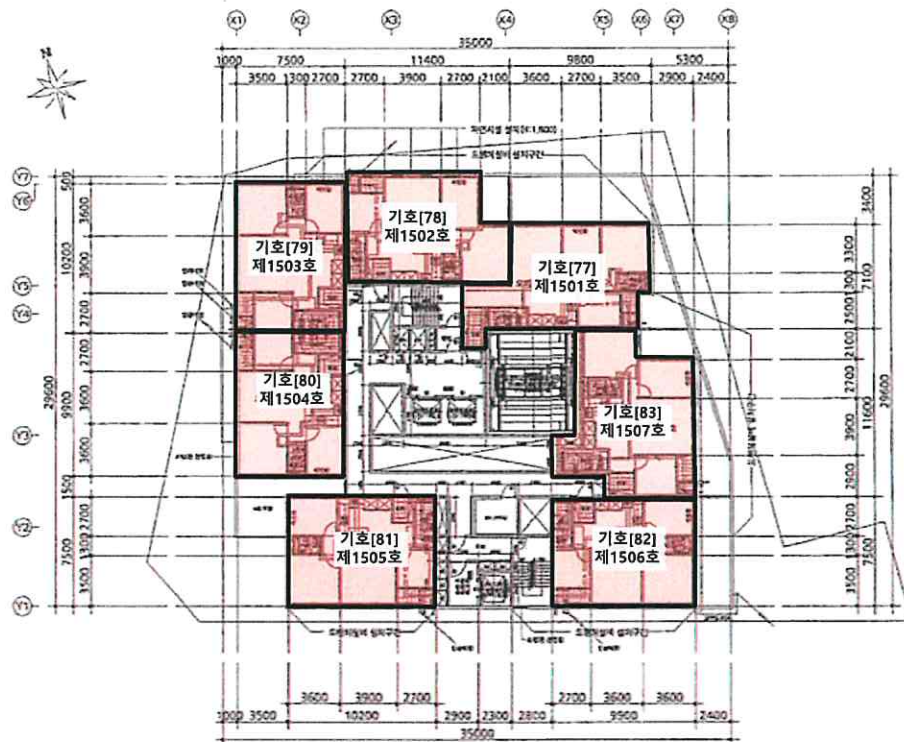
기호[63] 제13층 제1301호 공부상 면적 : 71.8104m²
 기호[64] 제13층 제1302호 공부상 면적 : 72.2085m²
 기호[65] 제13층 제1303호 공부상 면적 : 70.4485m²
 기호[66] 제13층 제1304호 공부상 면적 : 68.2110m²
 기호[67] 제13층 제1305호 공부상 면적 : 69.9162m²
 기호[68] 제13층 제1306호 공부상 면적 : 67.9029m²
 기호[69] 제13층 제1307호 공부상 면적 : 74.1327m²

호 별 배 치 도



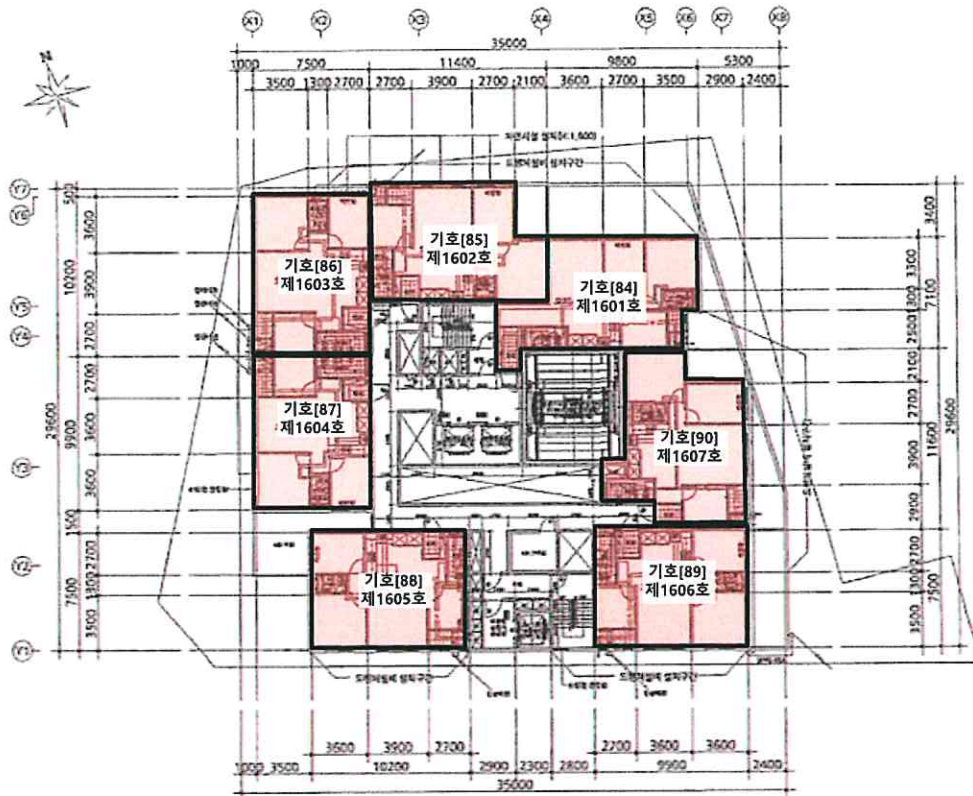
기호[70] 제14층 제1401호 공부상 면적 : 71.8104㎡
 기호[71] 제14층 제1402호 공부상 면적 : 72.2085㎡
 기호[72] 제14층 제1403호 공부상 면적 : 70.4485㎡
 기호[73] 제14층 제1404호 공부상 면적 : 68.2110㎡
 기호[74] 제14층 제1405호 공부상 면적 : 69.9162㎡
 기호[75] 제14층 제1406호 공부상 면적 : 67.9029㎡
 기호[76] 제14층 제1407호 공부상 면적 : 74.1327㎡

호 별 배 치 도



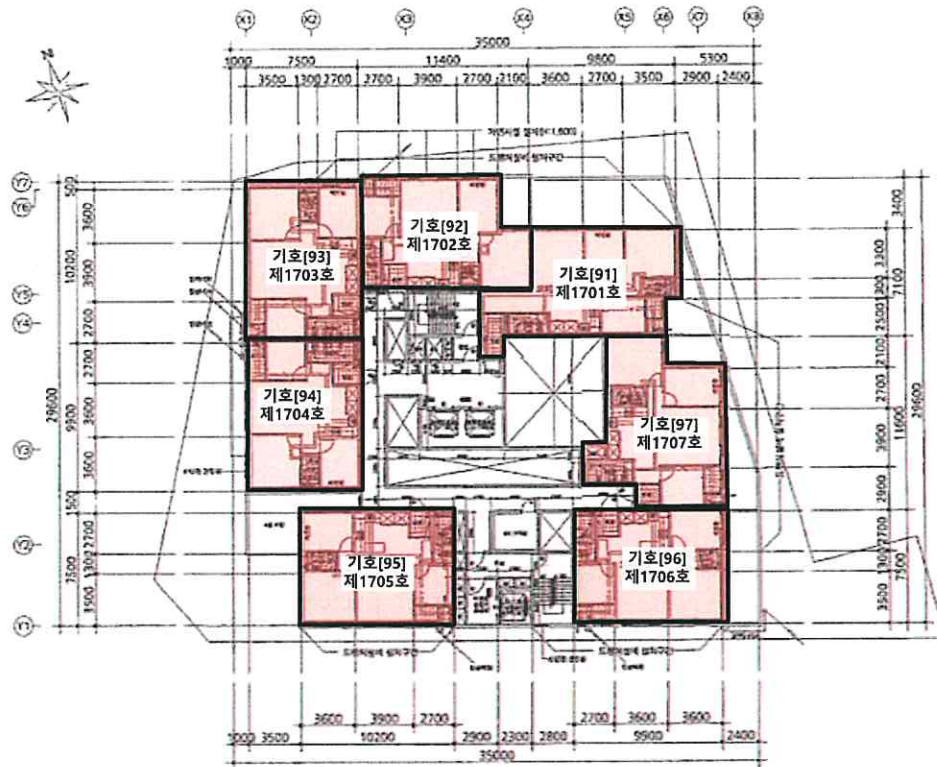
기호[77] 제15층 제1501호 공부상 면적 : 71.8104㎡
 기호[78] 제15층 제1502호 공부상 면적 : 72.2085㎡
 기호[79] 제15층 제1503호 공부상 면적 : 70.4485㎡
 기호[80] 제15층 제1504호 공부상 면적 : 68.2110㎡
 기호[81] 제15층 제1505호 공부상 면적 : 69.9162㎡
 기호[82] 제15층 제1506호 공부상 면적 : 67.9029㎡
 기호[83] 제15층 제1507호 공부상 면적 : 74.1327㎡

호 별 배 치 도



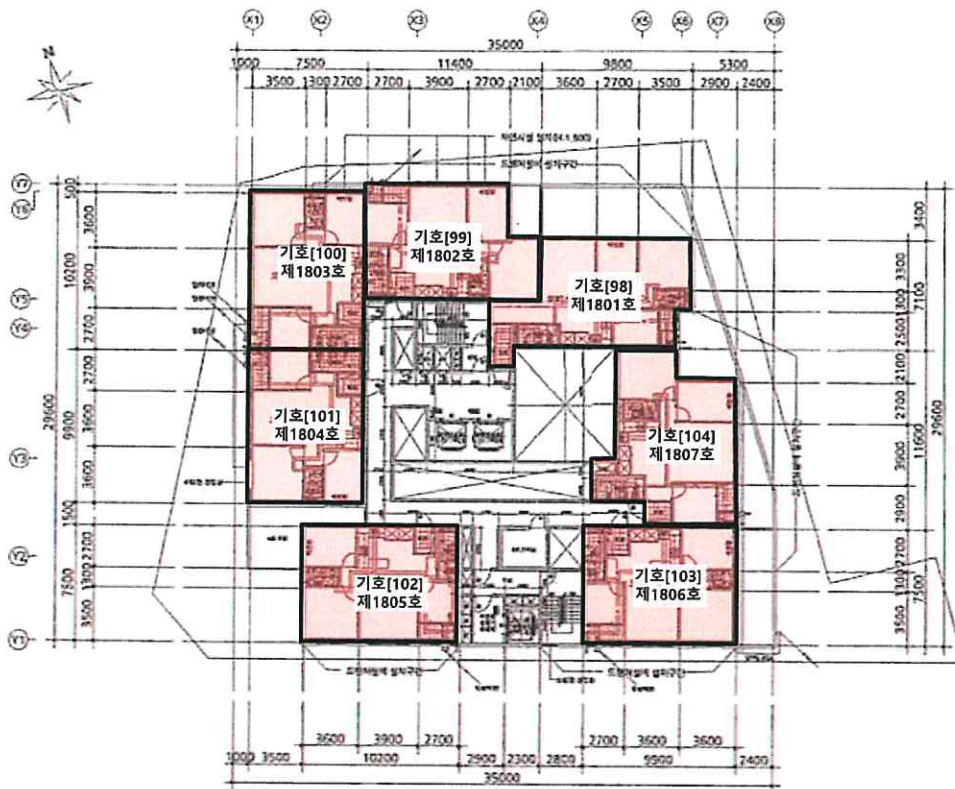
기호[84]	제16층	제1601호	공부상 면적 : 71.8104m ²
기호[85]	제16층	제1602호	공부상 면적 : 72.2085m ²
기호[86]	제16층	제1603호	공부상 면적 : 70.4485m ²
기호[87]	제16층	제1604호	공부상 면적 : 68.2110m ²
기호[88]	제16층	제1605호	공부상 면적 : 69.9162m ²
기호[89]	제16층	제1606호	공부상 면적 : 67.9029m ²
기호[90]	제16층	제1607호	공부상 면적 : 74.1327m ²

호 별 배치도



기호[91] 제17층 제1701호 공부상 면적 : 71.8104㎡
 기호[92] 제17층 제1702호 공부상 면적 : 72.2085㎡
 기호[93] 제17층 제1703호 공부상 면적 : 70.4485㎡
 기호[94] 제17층 제1704호 공부상 면적 : 68.2110㎡
 기호[95] 제17층 제1705호 공부상 면적 : 69.9162㎡
 기호[96] 제17층 제1706호 공부상 면적 : 67.9029㎡
 기호[97] 제17층 제1707호 공부상 면적 : 74.1327㎡

호 별 배 치 도



기호[98] 제18층 제1801호 공부상 면적 : 71.8104m²
 기호[99] 제18층 제1802호 공부상 면적 : 72.2085m²
 기호[100] 제18층 제1803호 공부상 면적 : 70.4485m²
 기호[101] 제18층 제1804호 공부상 면적 : 68.2110m²
 기호[102] 제18층 제1805호 공부상 면적 : 69.9162m²
 기호[103] 제18층 제1806호 공부상 면적 : 67.9029m²
 기호[104] 제18층 제1807호 공부상 면적 : 74.1327m²

현 황 사 진



【 본건전경 】



【 본건전경 】

현 황 사 진



【 본건전경 】



【 본건전경 】

현 황 사 진



【 본건전경 】



【 본건전경 】

현 황 사 진



【 본건내부 】



【 본건내부 】

현 황 사 진



【 본건내부 】



【 본건내부 】

현 황 사 진



【 본건내부 】