

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 송화새마을금고
건명 : 인천광역시 미추홀구 도화동 429-1
제6층 제601호 외 11개호
감정평가서 번호 : 하나 240610-22-503



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

(주)하나감정평가법인 서부지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 032-271-2121 Fax : 032-271-2122

경기도 부천시 원미구 상일로 100 3층 302호, 303호 (상동, 송내부건프라자)



HANA | (주)하나감정평가법인

건명	인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 제6층 제601호 외 11개호
소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 제6층 제601호 외 11개호
담당평가사	감정평가사 : 신희중 T : 010-3854-6403
현장조사자	현장조사자 : 문명열 T : 010-7169-2221
접수,발송직원	접수,발송직원 : 허청초 T : 032)271-2121
수수료(세금계산서) 담당직원	세금계산서 직원 : 허청초 T : 032)271-2121

(주) 하나 감정 평가 법인

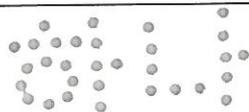


감정평가 심사인증서

인증서 번호	20240613-22-024	심 의 일	2024-06-13
감정서번호	하나 240610-22-503	평 가 목 적	공매
평가 의뢰인	송화새마을금고		
건 명	인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 제6층 제601호 외 11개호		
물건소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 제6층 제601호 외 11개호		
감정평가액	₩968,000,000.-		

(주)하나감정평가법인의 심사규정 제5조,제6조 및 (별표2)에 따라
본지사 자체 심의를 득한 건임을 확인합니다.

(주) 하나 감정평가법인
서부지사 지사장 박성철



감정평가 심사의견서

당 감정평가 심사자는 "인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 제6층 제601호 외 11개호" 건명의 감정평가를 수행함에 있어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 당법인 감정평가 심사 규정에 따라 다음과 같이 감정 평가 심사를 수행하였습니다.

1. (공통)감정평가 심사자는 당해 평가목적에 부합하는 적용된 평가방법, 주요 가정, 평가조건, 평가사례 및 거래가액 등의 합리성을 검토한 결과 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
2. (집합건물)감정평가 심사자는 당해 집합건물의 평가를 위해 사용된 사례를 확인 하였습니다.
3. (집합건물)감정평가 심사자는 당해 집합건물의 평가를 위해 평가자가 사용한 거래사례등 사례의 적정성을 검토하여 그 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
4. (집합건물)감정평가 심사자는 당해 집합건물의 평가를 위해 사용된 사례의 가격과 평가대상물의 평가금액과의 균형성을 검토하고 당해 집합건물이 소재하는 부동산 시장의 가격수준 및 매매동향을 확인하여 당해 감정평가금액의 합리성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.

본 심사자는 관련 법령 및 규정에 따라 신의 성실의 원칙에 의거 "인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 제6층 제601호 외 11개호"건명 의 감정평가서의 심사를 성실히 수행하였습니다.

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 서부지사 감 정 평 가 사
지 사 장 박 성 철 신 희 중

신 희 중 (인)

감정평가액	구억육천팔백만원정 (₩968,000,000.-)					
의뢰인	송화새마을금고		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	신영부동산신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)	최명용 (수탁자: 신영부동산신탁주식회사)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 06. 12	2024. 06. 12	2024. 06. 12	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	12개호	구분건물	12개호	-	968,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩968,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 도화동 소재 '도화1동행정복지센터' 남서측 인근에 위치하는 (통칭: 롯데월드 타워) 제6층 제601호 외 11개호에 대한 송화새마을금고의 구매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 06월 12일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 06월 12일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 토지 . 건물 배분가격

후첨 "(구분건물) 감정평가명세표" 참조.

3. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는 바 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ③ 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 현황 표기 등에 의거하였음.
- ④ 본건은 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부확인 하지 못하여 집합건축물대장상 건축물 현황도를 기준으로 내부확인 및 구조확인 하였음.
- ⑤ 본건의 등기사항전부증명서상 전유면적에는 집합건축물대장상 전유부분의 오피스텔과 오피스텔(복도) 면적이 모두 포함되어 있으나, 오피스텔(복도) 면적은 현황 공용복도로 이용중인 바 공용부분에 포함하고 집합건축물대장상 전유부분의 오피스텔 면적을 기준으로 공부표시 및 사정평가 하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

- ⑥ 본건 일련번호(가), (나), (마), (사), (자), (타)의 등기사항전부증명서상 압류 되어 있음.
- 기호(가) - 권리자: 미추홀구(인천광역시) 2322, 등기원인: 2022년4월4일 압류(세무2과-4412)
 - 기호(나) - 권리자: 미추홀구(인천광역시) 2322, 등기원인: 2023년4월24일 압류(세무2과-6106)
 - 기호(마) - 권리자: 미추홀구(인천광역시) 2322, 등기원인: 2022년6월21일 압류(세무2과-8113)
 - 기호(사) - 권리자: 미추홀구(인천광역시) 2322, 등기원인: 2022년4월4일 압류(세무2과-4412)
 - 기호(자) - 권리자: 미추홀구(인천광역시) 2322, 등기원인: 2022년4월4일 압류(세무2과-4412)
 - 기호(타) - 권리자: 미추홀구(인천광역시) 2322, 등기원인: 2023년4월24일 압류(세무2과-6105)



(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명 (통칭: 롯데월드타워) 제6층 제601호 외 11개호												
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고				
					공 부	사 정						
1 가	인천광역시 미추홀구 도화동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로 604	429-1	판매및 영업시설 교육연구 시설, 업무시설 , 종교 시설, 근린생활 시설, 단독주택 , 노유자 시설	철골철근 콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 18층 1층 2층 3층, 4층 각 5층~18층 각 지하 1층 지하2층 지하3층 지하4층								
	상동	429-1	대	일반상업지역	1,671.6							
				내) 철골 철근콘크리트조 제6층 제601호	34.740	29.8	69,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 67.514㎡				
				소유권	6.596							
				1. ----	1,671.6x---	6.596						
				대지권	1,671.6							
						토지·건물	배분내역					
						토 지 :	19,320,000					
						건 물 :	49,680,000					

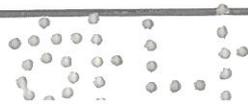


(구분건물) 감정평가 명세표

건물명 (통칭: 롯데월드타워) 제6층 제601호 외 11개호								
일련번호	소재지	지번	지용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
나				내) 철골 철근콘크리트조 제6층 제602호	43.420	37.25	86,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 84.378㎡
				소유권 1. ----	8.246 1,671.6x---	8.246		
				대지권	1,671.6			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		24,080,000	
					건 물 :		61,920,000	
다				내) 철골 철근콘크리트조 제6층 제603호	43.420	37.25	86,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 84.378㎡
				소유권 1. ----	8.246 1,671.6x---	8.246		
				대지권	1,671.6			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		24,080,000	
					건 물 :		61,920,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건물명		(통칭: 롯데월드타워) 제6층 제601호 외 11개호						
일련번호	소재지	지번	지용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
라				내) 철골 철근콘크리트조 제6층 제604호	43.420	37.25	86,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 84.378㎡
				소유권 1. ---- 대지권	8.246 1,671.6x--- 1,671.6	8.246		
					토지·건물		배분내역	
					토지:		24,080,000	
					건물:		61,920,000	
마				내) 철골 철근콘크리트조 제6층 제605호	37.350	32.04	74,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 72.582㎡
				소유권 1. ---- 대지권	7.093 1,671.6x--- 1,671.6	7.093		
					토지·건물		배분내역	
					토지:		20,720,000	
					건물:		53,280,000	



(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 4								
건물명		(통칭: 롯데월드타워) 제6층 제601호 외 11개호						
일련 번호	소재지	지번	지용 목도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
바				내) 철골 철근콘크리트조 제6층 제606호	33.865	29.055	67,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 65.814㎡
				소유권 1. ---- 대지권	6.431 1,671.6x---	6.431	1,671.6	
사				내) 철골 철근콘크리트조 제6층 제607호	43.420	37.25	86,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 84.378㎡
				소유권 1. ---- 대지권	8.246 1,671.6x---	8.246	1,671.6	

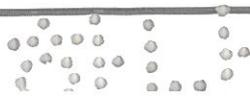
(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명 (통칭: 롯데월드타워) 제6층 제601호 외 11개호								
일련 번호	소재지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
아				내) 철골 철근콘크리트조 제6층 제608호	43.420	37.25	86,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 84.378㎡
				소유권 1. ---- 대지권	8.246 1,671.6x--- 1,671.6	8.246		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		24,080,000	
					건 물 :		61,920,000	
자				내) 철골 철근콘크리트조 제6층 제609호	43.420	37.25	86,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 84.378㎡
				소유권 1. ---- 대지권	8.246 1,671.6x--- 1,671.6	8.246		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		24,080,000	
					건 물 :		61,920,000	



(구분건물) 감정평가 명세표

건물명		(통칭: 롯데월드타워) 제6층 제601호 외 11개호						
일련번호	소재지	지번	지용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
차				내) 철골 철근콘크리트조 제6층 제610호	43.420	37.25	86,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 84.378㎡
				소유권 1. ---- 대지권	8.246 1,671.6x--- 1,671.6	8.246		
카				내) 철골 철근콘크리트조 제6층 제611호	43.420	37.25	86,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 84.378㎡
				소유권 1. ---- 대지권	8.246 1,671.6x--- 1,671.6	8.246		



(구분건물) 감정평가 명세표

건물명 (통칭: 롯데월드타워) 제6층 제601호 외 11개호								
일련 번호	소재지	지번	지용 목도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
타				내) 철골 철근콘크리트조 제6층 제612호	35.015	30.035	70,000,000	집합건축물 대상상 공용 부분 포함 68.046㎡
				소유권 1. ----	6.649	6.649		
				대지권	1,671.6x---			
					1,671.6	토지·건물 토지 : 건물 :	배분내역 19,600,000 50,400,000	
합계							₩968,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 제6층 제601호 외 11개호			
도로명주소	인천광역시 미추홀구 한나루로 604			
	주용도	판매 및 영업시설, 교육연구시설, 업무시설, 종교시설, 근린생활시설, 단독주택, 노유자시설		
	주구조	철골철근콘크리트구조		
	사용승인	1992.05.20		
	건물규모	층수	지하4층 / 지상18층	
		연면적	18,291.19 m ²	
비고	-			



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가)	6/601	오피스텔	29.8	37.714	67.514	6.596	44.1
나)	6/602	오피스텔	37.25	47.128	84.378	8.246	44.1
다)	6/603	오피스텔	37.25	47.128	84.378	8.246	44.1
라)	6/604	오피스텔	37.25	47.128	84.378	8.246	44.1
마)	6/605	오피스텔	32.04	40.542	72.582	7.093	44.1
바)	6/606	오피스텔	29.055	36.759	65.814	6.431	44.1
사)	6/607	오피스텔	37.25	47.128	84.378	8.246	44.1
아)	6/608	오피스텔	37.25	47.128	84.378	8.246	44.1
자)	6/609	오피스텔	37.25	47.128	84.378	8.246	44.1
차)	6/610	오피스텔	37.25	47.128	84.378	8.246	44.1
카)	6/611	오피스텔	37.25	47.128	84.378	8.246	44.1
타)	6/612	오피스텔	30.035	38.011	68.046	6.649	44.1
합계 (총12개호)			418.930	530.050	948.98	92.737	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

·

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	주안동 197-6	3/304	오피스텔	48.69	61.5	118,000,000 (@ 2,420,000)	2023.05.21 (2008.07.02)	-
#2	도화동 391-2	6/602	오피스텔	65.573	82.966	200,000,000 (@ 3,050,000)	2022.10.13 (2015.12.07)	-
#3	도화동 391-9	6/602	오피스텔	83.87	144.231	280,000,000 (@ 3,340,000)	2023.08.25 (2021.08.24)	-

(출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가)~타)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2023.05.21/ 2024.06.12	
인천 (오피스텔)	-3.037% (0.96963)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.4	102.4
			기준시점 당시 지수	2024.4	99.29
		산식		$1 + ((99.29 - 102.4) / 102.4)$ ≈ 0.96963	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가)~타) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.03	본건은 사례 대비 차량이용의 편리성 및 입지 등에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.94	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 및 관리상태 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	본건은 사례 대비 층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.988	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가)	6 601	29.8	#1	2,420,000	1.000	0.96963	0.988	2,318,346	69,086,710	69,000,000
나)	6 602	37.25	#1	2,420,000	1.000	0.96963	0.988	2,318,346	86,358,388	86,000,000
다)	6 603	37.25	#1	2,420,000	1.000	0.96963	0.988	2,318,346	86,358,388	86,000,000
라)	6 604	37.25	#1	2,420,000	1.000	0.96963	0.988	2,318,346	86,358,388	86,000,000
마)	6 605	32.04	#1	2,420,000	1.000	0.96963	0.988	2,318,346	74,279,805	74,000,000
바)	6 606	29.055	#1	2,420,000	1.000	0.96963	0.988	2,318,346	67,359,543	67,000,000
사)	6 607	37.25	#1	2,420,000	1.000	0.96963	0.988	2,318,346	86,358,388	86,000,000
아)	6 608	37.25	#1	2,420,000	1.000	0.96963	0.988	2,318,346	86,358,388	86,000,000
자)	6 609	37.25	#1	2,420,000	1.000	0.96963	0.988	2,318,346	86,358,388	86,000,000
차)	6 610	37.25	#1	2,420,000	1.000	0.96963	0.988	2,318,346	86,358,388	86,000,000
카)	6 611	37.25	#1	2,420,000	1.000	0.96963	0.988	2,318,346	86,358,388	86,000,000
타)	6 612	30.035	#1	2,420,000	1.000	0.96963	0.988	2,318,346	69,631,522	70,000,000
합계		418.93	-	-	-	-	-	-	-	968,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건과 유사한 오피스텔의 가격수준은 교통시설 및 편의시설과의 접근성, 경과년수에 따른 노후도, 전유부분의 위치 및 크기 등에 따라 유사하게 형성되며, 전유면적 기준 @2,000,000 ~ 2,400,000원/m ² 수준으로 사료됨.
------	--

2. 본건 평가사례

일련번호	감정평가액 총액(원)	단가 일련번호(가)~(타)	기준시점	평가목적	비고
(1)	968,000,000	@2,320,000원/m ²	2022.09.16	공매	총 12개호

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(2)	도화동 434-2외 -8/807	오피스텔	131.12	222.23	276,000,000	2023.11.07	경매
					(@ 2,100,000)		
(3)	도화동 424-2외 -3/302	오피스텔	75.22	104.52	282,000,000	2024.04.11	경매
					(@ 3,750,000)		
(4)	도화동 424-2외 -3/303	오피스텔	59.85	83.41	238,000,000	2023.11.07	경매
					(@ 3,980,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	인천 미추홀구 2023년 06월 ~ 2024년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	126,930,192,966	82,142,949,601	64.7	2,934	661	22.5
상가	37,350,315,100	22,495,623,223	60.2	142	45	31.7
근린상가	28,636,326,500	17,135,600,536	59.8	65	21	32.3
사무실	1,178,000,000	767,691,000	65.2	27	12	44.4
주상복합(상가)	3,523,000,000	1,835,421,687	52.1	37	9	24.3

(출처: 인포케어)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)		감정평가액(원)
		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	
가)	제6층 제601호	29.8	6.596	69,000,000
나)	제6층 제602호	37.25	8.246	86,000,000
다)	제6층 제603호	37.25	8.246	86,000,000
라)	제6층 제604호	37.25	8.246	86,000,000
마)	제6층 제605호	32.04	7.093	74,000,000
바)	제6층 제606호	29.055	6.431	67,000,000
사)	제6층 제607호	37.25	8.246	86,000,000
아)	제6층 제608호	37.25	8.246	86,000,000
자)	제6층 제609호	37.25	8.246	86,000,000
차)	제6층 제610호	37.25	8.246	86,000,000
카)	제6층 제611호	37.25	8.246	86,000,000
타)	제6층 제612호	30.035	6.649	70,000,000
합계		418.93	92.737	968,000,000

결정의견	평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 기타 참고사항

.



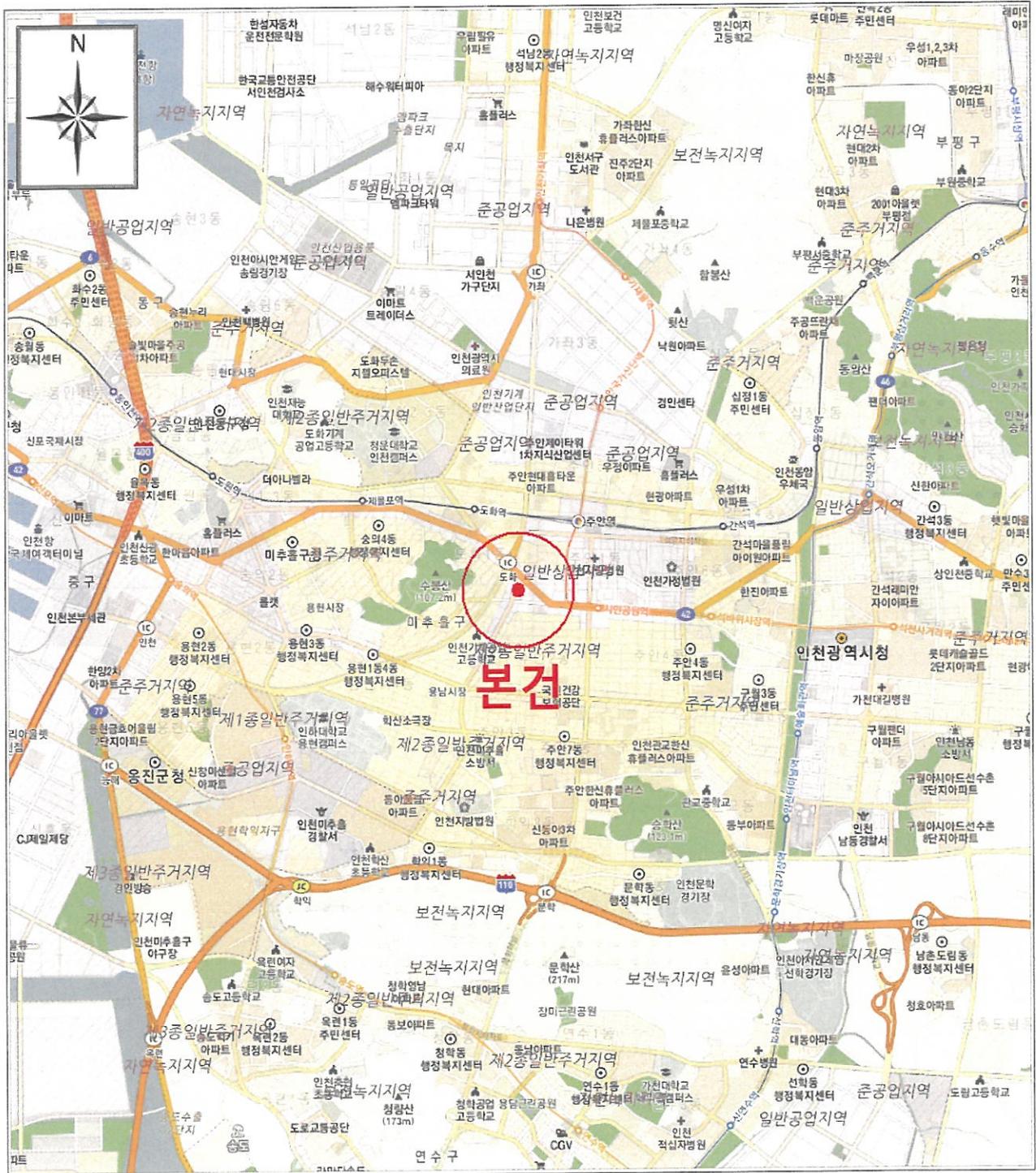
(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 인천광역시 미추홀구 도화동 소재 '도화1동행정복지센터' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택, 업무시설 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 무난한 편임.
교 통 상 황	본건까지 차량출입이 진출입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 사정은 무난한 편임.
인접도로상태	본건 서측 및 북측의 포장도로와 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2020-03-30), 시가지경관지구(2023-12-18), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.
건 물 구 조	철골철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 18층건 중 제6층 제601호 외 11개호로서, 외벽 : 복합판넬 등 마감임. 창호 : 플라스틱 프레임 등의 창임.
이 용 상 황	본건은 기준시점 현재 오피스텔임. * 자세한 이용상황은 후첨 '건물내부구조도 및 임대상황' 란 참조.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	전기판넬에 의한 난방설비와 위생설비 및 급·배수시설, 승강기, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전 등의 설비가 되어 있는 것으로 탐문됨.
임대사항	본건은 기준시점 현재 이해관계인의 부재 등으로 인하여 임대미상 처리 하였음.
기타사항	-.



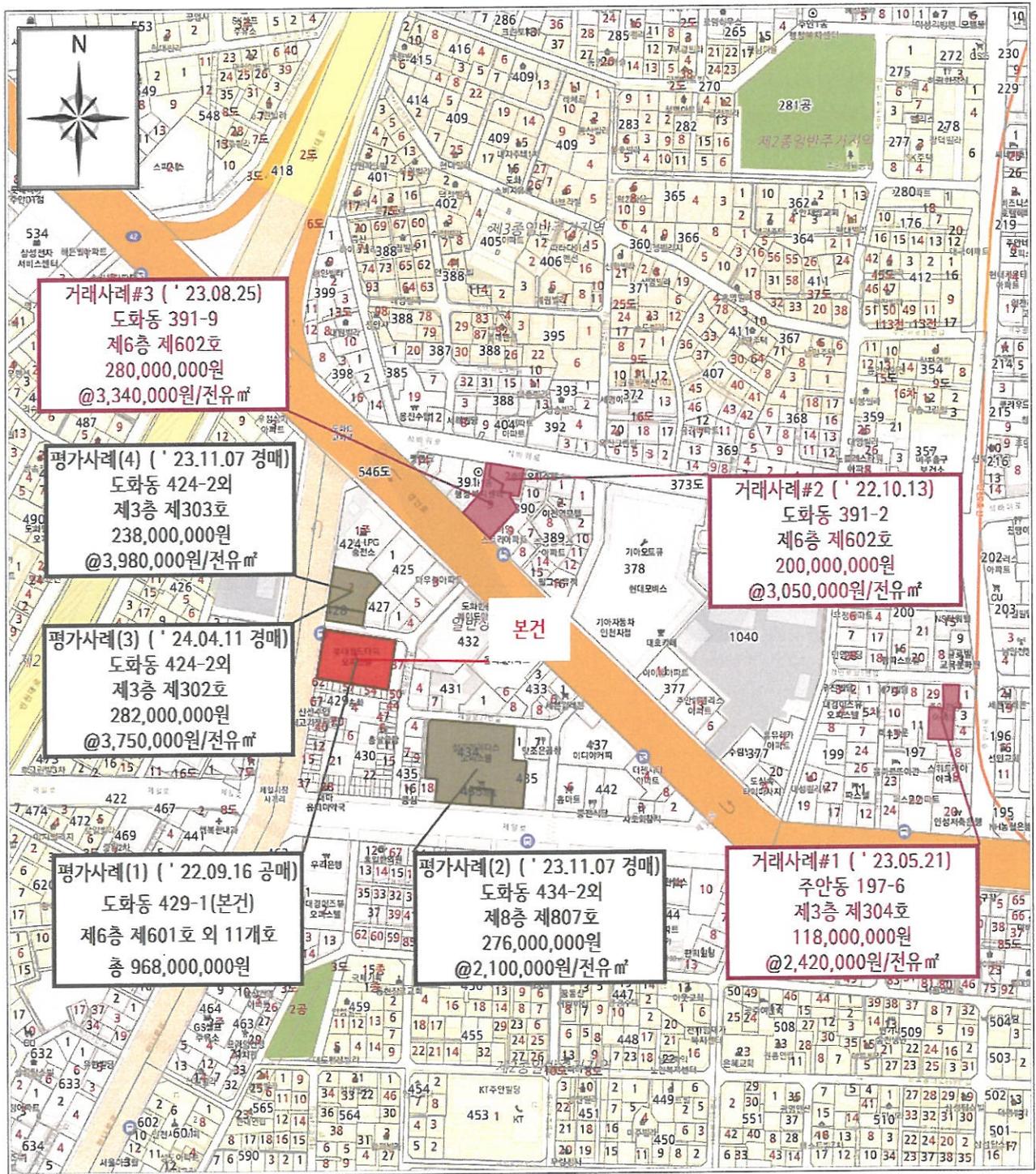
광역 위치도

소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 제6층 제601호 외 11개호
-----	---------------------------------------



가 격 참 고 도

소재지 인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 제6층 제601호 외 11개호



[범 례]

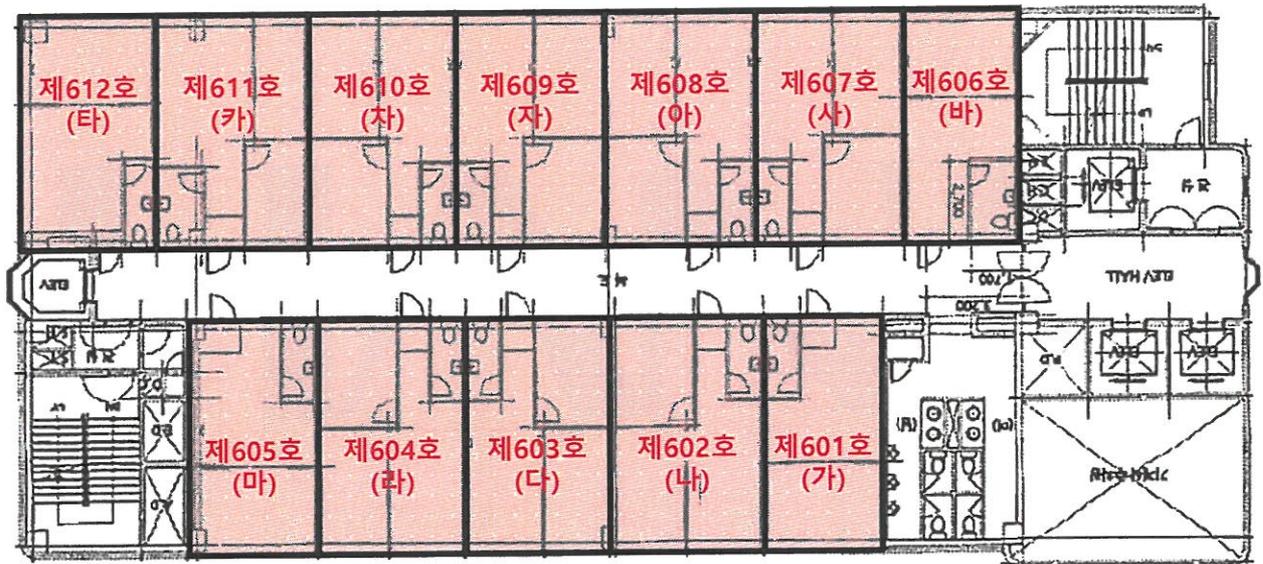
■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

건물내부구조도 및 임대상황

NON SCALE



[본건 - (롯데월드타워) 제6층 제601호(가) 외 11개호]

- 전체 [오피스텔(업무시설)] 임. -



사 진 용 지

소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 제6층 제601호 외 11개호
-----	---------------------------------------



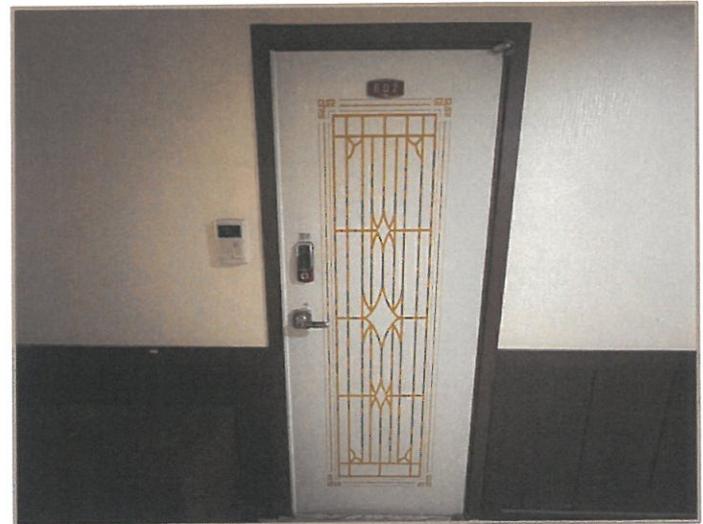
전경사진



주위환경



일련번호(가) 현관

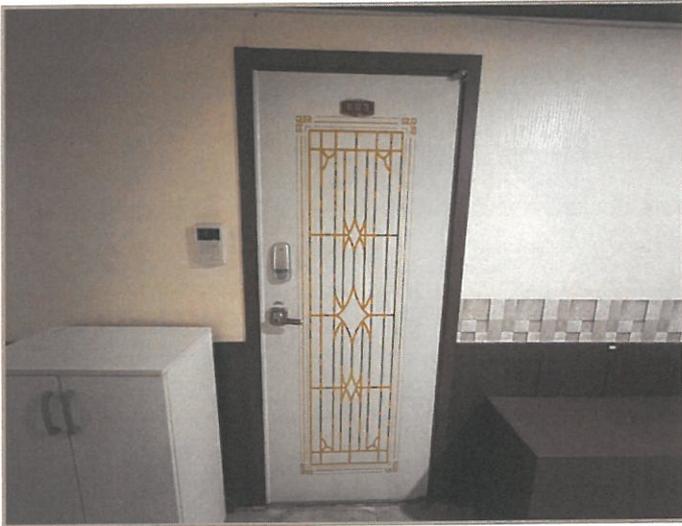


일련번호(나) 현관



사 진 용 지

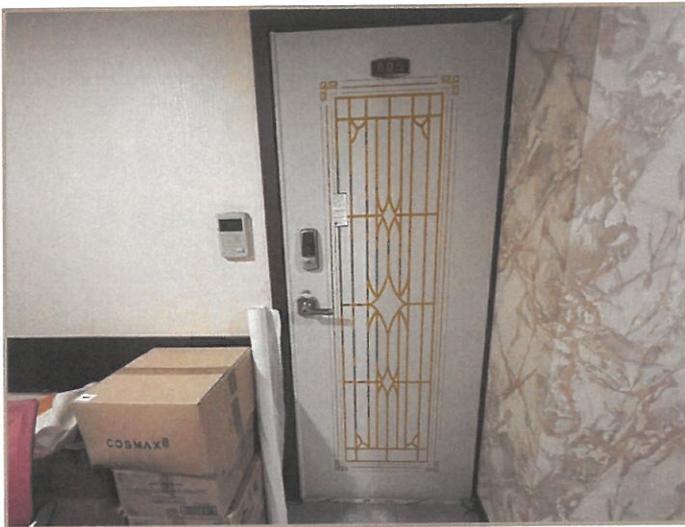
소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 제6층 제601호 외 11개호
-----	--



일련번호(다) 현관



일련번호(라) 현관



일련번호(마) 현관



일련번호(바) 현관



사 진 용 지

소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 제6층 제601호 외 11개호
-----	---------------------------------------



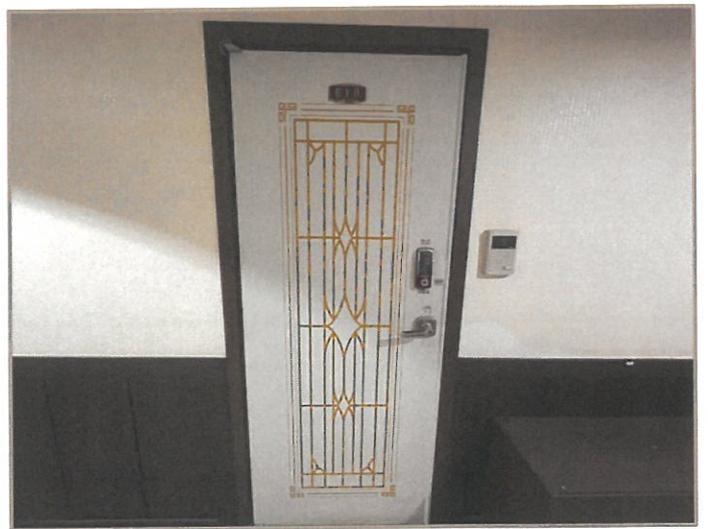
일련번호(사) 현관



일련번호(아) 현관



일련번호(자) 현관



일련번호(차) 현관



사 진 용 지

소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 제6층 제601호 외 11개호
-----	--



일련번호(카) 현관



일련번호(타) 현관

