

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	국제자산신탁주식회사
건명	인천광역시 중구 운서동 2807-4 버터플라이시티 제1층 제104-1호 외
감정서번호	가람 0118-08-00255

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

감정평가서 개요 OVERVIEW OF APPRAISAL

감정평가의 대상 물건

소재지	인천광역시 중구 운서동 2807-4 버터플라이시티* 제1층 제104-1호 외 123개호		
물건종류	구분건물 (전체 124개호)	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 (총 124개호)	124개호 (전유면적 : 7,007.99)	57,634,000,000	비준가액
감정평가액 합계	-	-	57,634,000,000	-

물건상황 / 참고 및 유의사항

시장성 및 주위환경 등	본 건물은 인천공항 신도시 내 성숙중인 상가지대 내 근린생활시설(판매시설) 및 숙박시설(호텔) 등으로서, 시장성 및 주위환경 등 제반여건은 대체로 무난한 편임.
참고 및 유의사항	1. 본 건물 내 업무시설(오피스텔)은 주거기능이 가능한 구조이고, 숙박시설 중 레지던스(생활호텔)는 일부 취사기능이 가능한 구조이며, 골든튠립호텔(비즈니스)은 숙박기능만 가능(고급형 내장재 및 가구 등 배치)함. 2. 본 건물은 집합건축물대장 표제부 기준 구분건물 전체 927개호이며, 본 평가대상은 124개호[근린생활시설(판매시설 및 부대시설) 32개호, 오피스텔 8개호, 숙박시설(레지던스 및 골든튠립호텔) 84개호]임. 3. 본 건물 기호(33~124) 제월오피스텔, 레지던스 및 골든튠립호텔의 경우 2018.09.04 ~ 09.07일 현장방문 결과 출입구 폐쇄 등으로 진입이 불가능한 바, 집합건축물대장상 용도 및 소유자 측에서 제시한 층별(호별) 배치도면 등에 의거 이용상황을 확인하고 기재하였음.

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김주용

(주)가람감정평가법인 대표이사 이용호

(서명 또는 인)

감정평가액	오백칠십육억삼천사백만원정 (₩57,634,000,000.-)					
의뢰인	국제자산신탁주식회사		감정평가목적	일반거래(공매)		
채무자	-		제출처	국제자산신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서 귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2018.09.04	2018.09.03~2018.09.04	2018.09.06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	124개호	구분건물	124개호	-	57,634,000,000
			이	하 여 백		
	합계					₩57,634,000,000

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 김윤호	(인)
------	---	-----

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 123개호)으로서, 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	인천광역시 중구 운서동 2807-4 “버터플라이시티” 제1층 제104-1호 외 123개호				
이용상황	근린생활시설(판매시설, 부대시설), 오피스텔 및 숙박시설(골든툴립호텔, 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	골든튠립호텔234	호텔 부대시설 (연회장)	740.39	954.40	1694.79	248.75
(32)	2	골든튠립호텔236	호텔 부대시설	257.04	331.34	588.38	86.36
(33)	4	지웰오피스텔435	오피스텔	60.36	79.44	139.8	20.53

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	호별	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
(34)	4	지월오피스텔436	오피스텔	60.36	79.44	139.8	20.53
(35)	5	지월오피스텔535	오피스텔	60.36	79.44	139.8	20.53
(36)	5	지월오피스텔536	오피스텔	60.36	79.44	139.8	20.53
(37)	6	지월오피스텔636	오피스텔	60.36	79.44	139.8	20.53
(38)	9	지월오피스텔909	오피스텔	46.15	61.25	107.4	15.76
(39)	9	지월오피스텔935	오피스텔	60.36	79.44	139.8	20.53
(40)	9	지월오피스텔936	오피스텔	60.36	79.44	139.8	20.53
(41)	3	레지던스307	레지던스	66.47	57.95	124.42	18.26
(42)	3	레지던스324	레지던스	85.38	74.43	159.81	23.46
(43)	4	레지던스407	레지던스	66.47	57.95	124.42	18.26
(44)	4	레지던스424	레지던스	85.38	74.43	159.81	23.46
(45)	5	레지던스507	레지던스	66.47	57.95	124.42	18.26
(46)	5	레지던스524	레지던스	85.38	74.43	159.81	23.46
(47)	6	레지던스607	레지던스	66.47	57.95	124.42	18.26
(48)	6	레지던스624	레지던스	85.38	74.43	159.81	23.46
(49)	7	레지던스707	레지던스	66.47	57.95	124.42	18.26
(50)	7	레지던스724	레지던스	85.38	74.43	159.81	23.46
(51)	8	레지던스807	레지던스	66.47	57.95	124.42	18.26
(52)	8	레지던스824	레지던스	85.38	74.43	159.81	23.46
(53)	9	레지던스907	레지던스	66.47	57.95	124.42	18.26
(54)	10	레지던스1007	레지던스	66.47	57.95	124.42	18.26
(55)	10	레지던스1024	레지던스	150.27	130.70	280.97	41.99

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	호별	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
(56)	3	골든툴립호텔315	골든툴립호텔	35.36	45.58	80.94	11.88
(57)	3	골든툴립호텔323	골든툴립호텔	28.56	36.82	65.38	9.6
(58)	3	골든툴립호텔341	골든툴립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(59)	3	골든툴립호텔342	골든툴립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(60)	4	골든툴립호텔401	골든툴립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(61)	4	골든툴립호텔415	골든툴립호텔	35.36	45.58	80.94	11.88
(62)	4	골든툴립호텔422	골든툴립호텔	28.56	36.82	65.38	9.6
(63)	4	골든툴립호텔423	골든툴립호텔	28.56	36.82	65.38	9.6
(64)	4	골든툴립호텔434	골든툴립호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(65)	4	골든툴립호텔435	골든툴립호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(66)	4	골든툴립호텔436	골든툴립호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(67)	4	골든툴립호텔437	골든툴립호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(68)	4	골든툴립호텔439	골든툴립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(69)	4	골든툴립호텔440	골든툴립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(70)	4	골든툴립호텔441	골든툴립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(71)	4	골든툴립호텔442	골든툴립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(72)	5	골든툴립호텔501	골든툴립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(73)	5	골든툴립호텔515	골든툴립호텔	35.36	45.58	80.94	11.88
(74)	5	골든툴립호텔533	골든툴립호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(75)	5	골든툴립호텔535	골든툴립호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(76)	5	골든툴립호텔536	골든툴립호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(77)	5	골든툴립호텔537	골든툴립호텔	30.52	39.34	69.86	10.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	호별	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
(78)	5	골든툴립호텔538	골든툴립호텔	32.86	42.36	75.22	11.04
(79)	5	골든툴립호텔539	골든툴립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(80)	5	골든툴립호텔540	골든툴립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(81)	5	골든툴립호텔541	골든툴립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(82)	5	골든툴립호텔542	골든툴립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(83)	5	골든툴립호텔602	골든툴립호텔	41.72	53.78	95.5	14.02
(84)	6	골든툴립호텔615	골든툴립호텔	35.36	45.58	80.94	11.88
(85)	6	골든툴립호텔623	골든툴립호텔	28.56	36.82	65.38	9.6
(86)	6	골든툴립호텔627	골든툴립호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(87)	6	골든툴립호텔635	골든툴립호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(88)	6	골든툴립호텔636	골든툴립호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(89)	6	골든툴립호텔637	골든툴립호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(90)	6	골든툴립호텔638	골든툴립호텔	32.86	42.36	75.22	11.04
(91)	6	골든툴립호텔639	골든툴립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(92)	6	골든툴립호텔640	골든툴립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(93)	6	골든툴립호텔641	골든툴립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(94)	6	골든툴립호텔642	골든툴립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(95)	7	골든툴립호텔702	골든툴립호텔	41.72	53.78	95.5	14.02
(96)	7	골든툴립호텔715	골든툴립호텔	35.36	45.58	80.94	11.88
(97)	7	골든툴립호텔735	골든툴립호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(98)	7	골든툴립호텔736	골든툴립호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(99)	7	골든툴립호텔738	골든툴립호텔	32.86	42.36	75.22	11.04

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	호별	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
(100)	7	골든툴립호텔741	골든툴립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(101)	8	골든툴립호텔802	골든툴립호텔	41.72	53.78	95.5	14.02
(102)	8	골든툴립호텔815	골든툴립호텔	35.36	45.58	80.94	11.88
(103)	9	골든툴립호텔915	골든툴립호텔	35.36	45.58	80.94	11.88
(104)	9	골든툴립호텔916	골든툴립호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(105)	9	골든툴립호텔935	골든툴립호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(106)	9	골든툴립호텔936	골든툴립호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(107)	9	골든툴립호텔938	골든툴립호텔	32.86	42.36	75.22	11.04
(108)	9	골든툴립호텔941	골든툴립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(109)	10	골든툴립호텔1001	골든툴립호텔	31.32	40.37	71.69	10.52
(110)	10	골든툴립호텔1002	골든툴립호텔	41.72	53.78	95.5	14.02
(111)	10	골든툴립호텔1003	골든툴립호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(112)	10	골든툴립호텔1019	골든툴립호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(113)	10	골든툴립호텔1020	골든툴립호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(114)	10	골든툴립호텔1021	골든툴립호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(115)	10	골든툴립호텔1023	골든툴립호텔	28.56	36.82	65.38	9.6
(116)	10	골든툴립호텔1024	골든툴립호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(117)	10	골든툴립호텔1026	골든툴립호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(118)	10	골든툴립호텔1027	골든툴립호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(119)	10	골든툴립호텔1028	골든툴립호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(120)	10	골든툴립호텔1032	골든툴립호텔	26.52	34.19	60.71	8.91
(121)	10	골든툴립호텔1035	골든툴립호텔	30.52	39.34	69.86	10.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	호별	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
(122)	10	골든툴립호텔1036	골든툴립호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(123)	10	골든툴립호텔1037	골든툴립호텔	30.52	39.34	69.86	10.25
(124)	10	골든툴립호텔1038	골든툴립호텔	32.86	42.36	75.22	11.04
합계 (총 124개호)			-	7,007.99	8,711.65	15,719.64	2,307.97

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2018년 09월 04일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2018년 09월 03일 ~ 04일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

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

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 참고사항

본 건 업무시설(오피스텔) 및 숙박시설(레지던스, 골든튠립호텔) 비교 내용

구 분	본 건 내부 전경	용도변(호)별 배치도
업 무 시 설 (오피스텔)		
비 고	업무시설 및 주거 가능	
레 지 던 스 호 텔		
비 고	일부 취사기능 가능	
골 든 튠 립 호 텔		
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

■ 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

■ 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

■ 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.

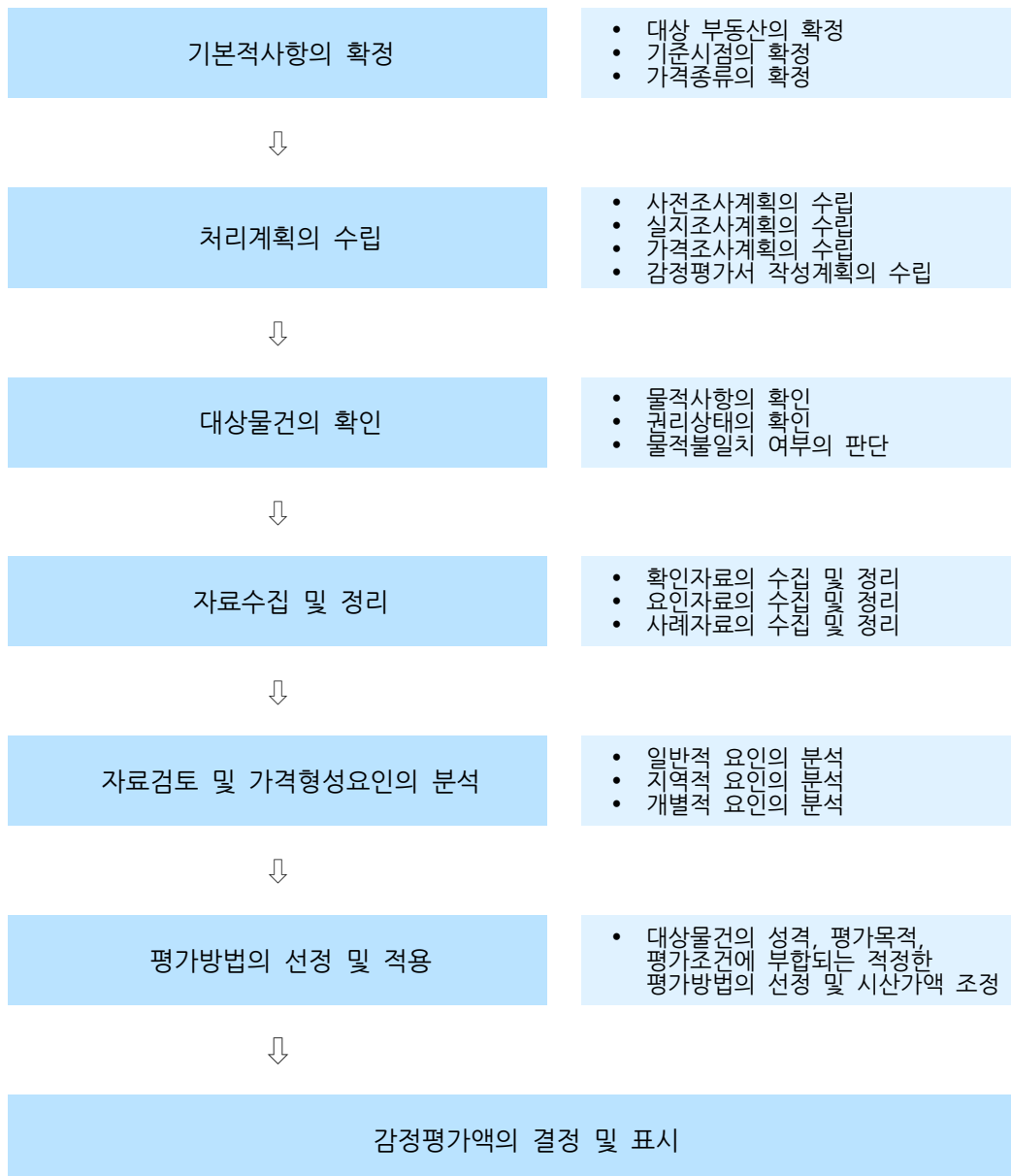
다. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 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 인천공항 신도시내에 소재하며, 임대인 경우 초기 성숙단계에는 거래가액 대비 낮게 형성되고, 임대료 추정에 있어 주관 개입의 소지가 크다고 판단되는 바, 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 않아, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본 건 각 층별·호별 위치확인인 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. 본 건물 및 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수(타입-전유면적)	가격수준(원/㎡) - 전유면적 기준	비고
본 건 및 인근 유사 부동산	근린생활시설	1층(전면)	17,000,000 ~ 18,500,000 내외	실거래가 및 현장조사 등
		1층(측면/후면)	14,000,000 ~ 15,000,000 내외	
		2층	8,000,000 ~ 8,500,000 내외	
	업무시설 (오피스텔)	3층 ~ 10층 (전유 24㎡ 내외)	5,000,000 ~ 5,300,000 내외	
		3층 ~ 10층 (전유 48㎡~60㎡ 내외)	4,500,000 ~ 4,500,000 내외	
	생활숙박시설 (레지던스), 취사가가능	3층 ~ 10층 (전유 65㎡~85㎡ 내외)	4,500,000 ~ 4,800,000 내외	
	숙박시설 (비즈니스, 호텔)	3층 ~ 10층 (전유 25㎡~35㎡ 내외)	6,000,000 ~ 6,500,000 내외	

2. 본 건물 및 인근 유사 건물 내 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국감정원) 기준]

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
A	운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제1층 제119호 (북측 전면)	근린생활 시설	39.9125	685,800,000	17,183,000	'15.11.03	'17.10.20
B	운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제1층 제120호 (북측 전면)	근린생활 시설	40.0750	688,500,000	17,180,000	'15.11.03	'17.10.20

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
C	운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제1층 제158호 (남서측 측후면)	근린생활 시설	84.75	1,216,900,000	14,359,000	'17.12.01	'17.10.20
D	운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제1층 제187호 (내부 상가)	근린생활 시설	46.2167	663,700,000	14,361,000	'15.11.07	'17.10.20
E	운서동 2807-4 버터플라이시티 제2층 제202호	근린생활 시설	83.05 중 1/2 지분 (41.525)	347,282,750	8,363,000	'16.03.18	'17.05.11
F	운서동 2807-4 버터플라이시티 지웰오피스텔 제3층 제336호	업무시설 (오피스텔)	60.36	262,750,500	4,353,000	'18.01.23	'17.05.11
G	운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제8층 제비에이치-830호	숙박시설 (일반호텔)	28.895	220,620,000 (건물부가세 14,850,000 제외시 205,770,000)	7,121,000	'16.09.21	'17.10.20
H	운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제5층 제비에이치-539호	숙박시설 (일반호텔)	44.9122	335,449,000 (건물부가세 포함)	7,469,000	'16.10.19	'17.10.20
I	운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제5층 제비에이치-532호	숙박시설 (일반호텔)	28.895	220,620,000 (건물부가세 14,850,000 제외시 205,770,000)	7,121,000	'17.12.14	'17.10.20

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 층· 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	비고
a	운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제1층 제117호 (북측 전면)	근린생활 시설	42.4343	672,000,000	15,836,000	'17.11.10 담보	-
b	운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제1층 제146호 (서측 전면)	근린생활 시설	68.3173	1,070,000,000	15,662,000	'17.11.16 담보	-
c	운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제1층 제118호 (북측 전면)	근린생활 시설	42.18	661,000,000	15,671,000	'18.01.05 담보	-
d	운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제2층 제232호	근린생활 시설	79.92	528,000,000	6,607,000	'17.11.22 담보	-
e	운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제2층 제226호	근린생활 시설	87.6675	588,000,000	6,707,000	'17.11.22 담보	-
f	운서동 2807-4 버터플라이시티 제1층 제105-2호 (서측 전면)	근린생활 시설	50.8	764,000,000	15,039,000	'18.02.20 담보	본 건물 내
g	운서동 2807-4 버터플라이시티 제2층 제207호	근린생활 시설	85.9	579,000,000	6,740,000	'18.02.20 담보	본 건물 내
h	운서동 2807-4 버터플라이시티 제9층 제레지던스915호	숙박시설 (레지던스)	31.21	151,000,000	4,838,000	'18.02.20 담보	본 건물 내
i	운서동 2807-4 버터플라이시티 제8층 제골든툴립호텔816호	숙박시설 (일반호텔)	26.52	163,100,000	6,150,000	'17.05.24 담보	본 건물 내
j	운서동 2807-4 버터플라이시티 제4층 제골든툴립호텔411호	숙박시설 (일반호텔)	26.52	150,000,000	5,656,000	'18.01.31 담보	본 건물 내

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처 : 지지옥션)

구 분	인천광역시 중구		비고
	매각률(%)	매각가율(%)	
상가	28.57	68.60	최근 1년 평균
근린시설	42.86	75.21	최근 1년 평균
오피스텔(주거용)	62.50	56.31	최근 1년 평균
주상복합(상가)	66.67	83.60	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	비고
(1~24)	A	근린생활시설 - 1층
(25~32)	E	근린생활시설 - 2층
(33~40)	F	업무시설(오피스텔)
(41~124)	I	레지던스, 호텔

나. 선정된 비교사례

■ 기호(A)

비교사례		A - 본 건 기호(1~24) 적용				
소재지 동·호수		인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제1층 제119호				
거래시점	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	이용 상황	사용 승인일
2015.11.03	685,800,000	17,183,000	39.9125	9.8257	근린생활 시설	'17.10.20

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호(E)

비교사례		E - 본 건 기호(25~32) 적용				
소재지 동·호수		인천광역시 중구 운서동 2807-4 버터플라이시티 제2층 제202호				
거래시점	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	이용 상황	사용 승인일
2016.03.18	347,282,750	8,363,000	83.05 중 1/2 지분 (41.525)	28.81 중 1/2 지분 (14.405)	근린생활 시설	'17.05.11

■ 기호(F)

비교사례		F - 본 건 기호(33~40) 적용				
소재지 동·호수		인천광역시 중구 운서동 2807-4 버터플라이시티 지웰오피스텔 제3층 제336호				
거래시점	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	이용 상황	사용 승인일
2018.01.23	262,750,500	4,353,000	60.36	20.53	업무시설 (오피스텔)	'17.05.11

■ 기호(I)

비교사례		I - 본 건 기호(41~124) 적용				
소재지 동·호수		인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제5층 제비에이치-532호				
거래시점	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	이용 상황	사용 승인일
2017.12.14	220,620,000 (건물부가세 14,850,000 제외시 205,770,000)	7,121,000	28.895	8.3185	숙박시설 (일반호텔)	'17.10.20

※ 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(1~24) 근린생활시설 1층 - 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
2017년	0.28	0.30	0.26	0.20
2018년	0.54	0.40	-	-

- 시점수정치

기호	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점 수정치	비고(계산식)
(1~24)	인천 (‘15.11.03~’18.09.04)	매장 (집합)	3.255% (1.03255)	$(1+0.0034 \times 59/92) \times 1.0022 \times 1.0017 \times 1.0037 \times 0.9996 \times 1.0028 \times 1.003 \times 1.0026 \times 1.002 \times 1.0054 \times 1.004 \times (1+0.004 \times 66/91) \approx 1.03255$

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본 건 기호(25~32) 근린생활시설 2층 - 비교사례 기호(E)

- 지역별 자본수익률 [매장(집합), 인천]

(출처 : 한국감정원, 단위 : %)

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2016년	0.22	0.17	0.37	-0.04
2017년	0.28	0.30	0.26	0.20
2018년	0.54	0.40	-	-

- 시점수정치

기호	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점 수정치	비고(계산식)
(25~32)	인천 (‘16.03.18~’18.09.04)	매장 (집합)	2.839% (1.02839)	$(1+0.0022 \times 14/91) \times 1.0017 \times 1.0037 \times 0.9996 \times 1.0028 \times 1.003 \times 1.0026 \times 1.002 \times 1.0054 \times 1.004 \times (1+0.004 \times 66/91) \approx 1.02839$

※ 조사·발표되지 아니한 분기는 조사·발표된 분기별 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 기준으로 추정하여 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본 건 기호(33~40) 업무시설(오피스텔) - 비교사례 기호(F)

- 아파트 매매가격지수 (인천 중구)

(출처 : 한국감정원, 기준일 2017년 11월 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2018년	99.9	99.9	99.9	99.6	99.4	99.1	98.7	98.1	-	-	-	-

나. 시점수정치

기호	비교 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
(33~40)	F	인천 (‘18.01.23 ~ ‘18.09.04)	아파트	$\frac{2018년\ 01월}{2018년\ 08월} = \frac{99.9}{98.1} \approx 0.98198$

※ 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

라. 본 건 기호(41~124) 레지던스, 호텔 - 비교사례 기호(I)

- 지역별 자본수익률 [매장(집합), 인천]

(출처 : 한국감정원, 단위 : %)

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2016년	0.22	0.17	0.37	-0.04
2017년	0.28	0.30	0.26	0.20
2018년	0.54	0.40	-	-

- 시점수정치

기호	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점 수정치	비고(계산식)
(41~124)	인천 (‘17.12.14~’18.09.04)	매장 (집합)	1.275% (1.01275)	$(1+0.002 \times 18/92) \times 1.0054 \times 1.004$ $\times (1+0.004 \times 66/91) \approx 1.01275$

※ 조사·발표되지 아니한 분기는 조사·발표된 분기별 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 기준으로 추정하여 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 기호(1~13) 근린생활시설 1층 : 사례 (A)

가치형성요인		검토의견	격차율		
항 목	세 부 항 목		1,2	3~12	13
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	사례와 본 건물은 대중교통의 편의성 [공항철도역(광장) 및 버스정류장 기준] 등 제반 외부요인은 대체로 유사함.	1.00	1.00	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성				
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)				
	배후지의 크기				
	상가의 성숙도				
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)				
건물 요인	단지내 주차의 편리성	사례와 본 건물은 사용승인일을 기준한 관리상태(설비) 등에서 대체로 유사함.	1.00	1.00	1.00
	건물전체의 공실률				
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무				
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율				
	건물의 구조 및 마감상태				
	건물의 규모 및 최고층수				
개별 요인	층별 효용	사례 대비 본 건의 주 도로 및 출구 등을 기준한 위치별 효용 및 전유면적 크기 등을 기준하여 격차를 결정하였음.	1.00	0.90	0.93
	위치별 효용(동별 및 라인별)				
	주출입구와의 거리				
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리				
	향별 효용				
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	최근 인근지역의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	1.00	1.00	1.00
가치형성요인 비교치			1.000	0.900	0.930

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호(14~17) 근린생활시설 1층 : 사례 (A)

가치형성요인		검토의견	격차율		
항 목	세 부 항 목		14	15	16,17
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	사례와 본 건물은 대중교통의 편의성 [공항철도역(광장) 및 버스정류장 기준] 등 제반 외부요인은 대체로 유사함.	1.00	1.00	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성				
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)				
	배후지의 크기				
	상가의 성숙도				
	차량이용의 편리성(가로로의 폭, 구조 등)				
건물 요인	단지내 주차의 편리성	사례와 본 건물은 사용승인일을 기준한 관리상태(설비) 등에서 대체로 유사함.	1.00	1.00	1.00
	건물전체의 공실률				
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무				
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율				
	건물의 구조 및 마감상태				
	건물의 규모 및 최고층수				
개별 요인	층별 효용	사례 대비 본 건의 주 도로 및 출구 등을 기준한 위치별 효용 및 전유면적 크기 등을 기준하여 격차를 결정하였음.	0.80	0.95	0.80
	위치별 효용(동별 및 라인별)				
	주출입구와의 거리				
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리				
	향별 효용				
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	최근 인근지역의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	1.00	1.00	1.00
가치형성요인 비교치			0.800	0.950	0.800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호(18~24) 근린생활시설 1층 : 사례 (A)

가치형성요인		검토의견	격차율			
항 목	세 부 항 목		18,19	20	21	22~24
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	사례와 본 건물은 대중교통의 편의성 [공항철도역(광장) 및 버스정류장 기준] 등 제반 외부요인은 대체로 유사함.	1.00	1.00	1.00	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성					
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)					
	배후지의 크기					
	상가의 성숙도					
	차량이용의 편리성(가로로의 폭, 구조 등)					
건물 요인	단지내 주차의 편리성	사례와 본 건물은 사용승인일을 기준한 관리상태(설비) 등에서 대체로 유사함.	1.00	1.00	1.00	1.00
	건물전체의 공실률					
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무					
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율					
	건물의 구조 및 마감상태					
	건물의 규모 및 최고층수					
개별 요인	층별 효용	사례 대비 본 건의 주 도로 및 출구 등을 기준한 위치별 효용 및 전유면적 크기 등을 기준하여 격차를 결정하였음.	0.90	1.00	0.98	0.75
	위치별 효용(동별 및 라인별)					
	주출입구와의 거리					
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리					
	향별 효용					
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기					
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	최근 인근지역의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	1.00	1.00	1.00	1.00
가치형성요인 비교치			0.900	1.000	0.980	0.750

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호(25~32) 근린생활시설(부대시설) 2층 : 사례 (E)

가치형성요인		검토의견	격차율		
항 목	세 부 항 목		25~27	28~30	31,32
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	사례와 본 건물은 동일 건물내에 소재하고 있어, 외부요인은 동일함.	1.00	1.00	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성				
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)				
	배후지의 크기				
	상가의 성숙도				
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)				
건물 요인	단지내 주차의 편리성	사례와 본 건물은 동일 건물내에 소재하고 있어, 건물요인은 동일함.	1.00	1.00	1.00
	건물전체의 공실률				
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무				
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율				
	건물의 구조 및 마감상태				
	건물의 규모 및 최고층수				
개별 요인	층별 효용	사례 대비 본 건의 주 통로를 기준한 호별(위치별) 효용 및 전유면적 크기 등을 기준하여 격차를 결정하였음.	1.00	0.95	0.75
	위치별 효용(동별 및 라인별)				
	주출입구와의 거리				
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리				
	향별 효용				
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	최근 인근지역의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	1.00	1.00	1.00
가치형성요인 비교치			1.000	0.950	0.750

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호(33~40) 업무시설(오피스텔) : 사례 (F)

가치형성요인		검토의견	격차율	
항 목	세 부 항 목		33~36	37~40
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	사례와 본 건물은 동일 건물내에 소재하고 있어, 외부요인은 동일함.	1.00	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로로의 폭, 구조 등)			
건물 요인	단지내 주차의 편리성	사례와 본 건물은 동일 건물내에 소재하고 있어, 건물요인은 동일함.	1.00	1.00
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
개별 요인	층별 효용	사례 대비 본 건의 층별효용(조망 등) 및 전유면적 크기 등을 기준하여 격차를 결정하였음.	1.00	1.03
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	최근 인근지역의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	1.00	1.00
가치형성요인 비교치			1.000	1.030

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호(41~55) 숙박시설(레지던스) : 사례 (I)

가치형성요인		검토의견	격차율		
항 목	세 부 항 목		41~46	47~54	55
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	사례와 본 건물은 대중교통의 편의성 [공항철도역(광장) 및 버스정류장 기준] 등 제반 외부요인은 대체로 유사함.	1.00	1.00	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성				
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)				
	배후지의 크기				
	상가의 성숙도				
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)				
건물 요인	단지내 주차의 편리성	사례와 본 건물은 사용승인일을 기준한 관리상태(설비) 등에서 대체로 유사함.	1.00	1.00	1.00
	건물전체의 공실률				
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무				
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율				
	건물의 구조 및 마감상태				
	건물의 규모 및 최고층수				
개별 요인	층별 효용	사례 대비 본 건의 층별효용(조망 등), 전유면적 크기 및 내부평면방식 (숙박시설 유형) 등을 기준하여 격차를 결정하였음.	0.63	0.65	0.55
	위치별 효용(동별 및 라인별)				
	주출입구와의 거리				
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리				
	향별 효용				
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	최근 인근지역의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	1.00	1.00	1.00
가치형성요인 비교치			0.630	0.650	0.550

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호(56~124) 숙박시설(호텔) : 사례 (I)

가치형성요인		검토의견	격차율	
항 목	세 부 항 목		56~82	83~124
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	사례와 본 건물은 대중교통의 편의성 [공항철도역(광장) 및 버스정류장 기준] 등 제반 외부요인은 대체로 유사함.	1.00	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
건물 요인	단지내 주차의 편리성	사례와 본 건물은 사용승인일을 기준한 관리상태(설비) 등에서 대체로 유사함.	1.00	1.00
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
개별 요인	층별 효용	사례 대비 본 건의 층별효용(조망 등), 전유면적 크기 및 내부평면방식 (숙박시설 유형) 등을 기준하여 격차를 결정하였음.	0.85	0.90
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	최근 인근지역의 부동산 가격동향 등을 고려하였음.	1.00	1.00
가치형성요인 비교치			0.850	0.900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

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

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	A	17,183,000	1.000	1.03255	1.000	17,742,307	50.80	901,309,196	901,000,000
(2)	A	17,183,000	1.000	1.03255	1.000	17,742,307	50.80	901,309,196	823,000,000
(3)	A	17,183,000	1.000	1.03255	0.900	15,968,076	50.80	811,178,261	811,000,000
(4)	A	17,183,000	1.000	1.03255	0.900	15,968,076	55.24	882,076,518	882,000,000
(5)	A	17,183,000	1.000	1.03255	0.900	15,968,076	50.20	801,597,415	802,000,000
(6)	A	17,183,000	1.000	1.03255	0.900	15,968,076	54.59	871,697,269	872,000,000
(7)	A	17,183,000	1.000	1.03255	0.900	15,968,076	50.20	801,597,415	802,000,000
(8)	A	17,183,000	1.000	1.03255	0.900	15,968,076	50.20	801,597,415	802,000,000
(9)	A	17,183,000	1.000	1.03255	0.900	15,968,076	50.20	801,597,415	802,000,000
(10)	A	17,183,000	1.000	1.03255	0.900	15,968,076	50.20	801,597,415	802,000,000
(11)	A	17,183,000	1.000	1.03255	0.900	15,968,076	50.20	801,597,415	802,000,000
(12)	A	17,183,000	1.000	1.03255	0.900	15,968,076	50.20	801,597,415	802,000,000
(13)	A	17,183,000	1.000	1.03255	0.930	16,500,345	50.80	838,217,526	838,000,000
(14)	A	17,183,000	1.000	1.03255	0.800	14,193,845	64.22	911,528,726	912,000,000
(15)	A	17,183,000	1.000	1.03255	0.950	16,855,191	171.33	2,887,799,874	2,888,000,000
(16)	A	17,183,000	1.000	1.03255	0.800	14,193,845	58.24	826,649,533	827,000,000
(17)	A	17,183,000	1.000	1.03255	0.800	14,193,845	60.79	862,843,838	863,000,000
(18)	A	17,183,000	1.000	1.03255	0.900	15,968,076	54.88	876,328,011	876,000,000
(19)	A	17,183,000	1.000	1.03255	0.900	15,968,076	58.26	930,300,108	930,000,000
(20)	A	17,183,000	1.000	1.03255	1.000	17,742,307	91.35	1,620,759,744	1,621,000,000
(21)	A	17,183,000	1.000	1.03255	0.980	17,387,461	154.73	2,690,361,841	2,690,000,000
(22)	A	17,183,000	1.000	1.03255	0.750	13,306,730	56.00	745,176,880	745,000,000
(23)	A	17,183,000	1.000	1.03255	0.750	13,306,730	54.70	727,878,131	728,000,000
(24)	A	17,183,000	1.000	1.03255	0.750	13,306,730	57.27	762,076,427	762,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(25)	E	8,363,000	1.000	1.02839	1.000	8,600,426	91.60	787,799,022	788,000,000
(26)	E	8,363,000	1.000	1.02839	1.000	8,600,426	68.80	591,709,309	592,000,000
(27)	E	8,363,000	1.000	1.02839	1.000	8,600,426	86.00	739,636,636	740,000,000
(28)	E	8,363,000	1.000	1.02839	0.950	8,170,404	162.02	1,323,768,856	1,324,000,000
(29)	E	8,363,000	1.000	1.02839	0.950	8,170,404	127.23	1,039,520,501	1,040,000,000
(30)	E	8,363,000	1.000	1.02839	0.950	8,170,404	116.07	948,338,792	948,000,000
(31)	E	8,363,000	1.000	1.02839	0.750	6,450,319	740.39	4,775,751,684	4,776,000,000
(32)	E	8,363,000	1.000	1.02839	0.750	6,450,319	257.04	1,657,989,996	1,658,000,000
(33)	F	4,353,000	1.000	0.98198	1.000	4,274,559	60.36	258,012,381	258,000,000
(34)	F	4,353,000	1.000	0.98198	1.000	4,274,559	60.36	258,012,381	258,000,000
(35)	F	4,353,000	1.000	0.98198	1.000	4,274,559	60.36	258,012,381	258,000,000
(36)	F	4,353,000	1.000	0.98198	1.000	4,274,559	60.36	258,012,381	258,000,000
(37)	F	4,353,000	1.000	0.98198	1.030	4,402,796	60.36	265,752,767	266,000,000
(38)	F	4,353,000	1.000	0.98198	1.030	4,402,796	46.15	203,189,035	203,000,000
(39)	F	4,353,000	1.000	0.98198	1.030	4,402,796	60.36	265,752,767	266,000,000
(40)	F	4,353,000	1.000	0.98198	1.030	4,402,796	60.36	265,752,767	266,000,000
(41)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.630	4,543,429	66.47	302,001,726	302,000,000
(42)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.630	4,543,429	85.38	387,917,968	388,000,000
(43)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.630	4,543,429	66.47	302,001,726	302,000,000
(44)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.630	4,543,429	85.38	387,917,968	388,000,000
(45)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.630	4,543,429	66.47	302,001,726	302,000,000
(46)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.630	4,543,429	85.38	387,917,968	388,000,000
(47)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.650	4,687,665	66.47	311,589,093	312,000,000
(48)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.650	4,687,665	85.38	400,232,838	400,000,000
(49)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.650	4,687,665	66.47	311,589,093	312,000,000
(50)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.650	4,687,665	85.38	400,232,838	400,000,000
(51)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.650	4,687,665	66.47	311,589,093	312,000,000
(52)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.650	4,687,665	85.38	400,232,838	400,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(53)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.650	4,687,665	66.47	311,589,093	312,000,000
(54)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.650	4,687,665	66.47	311,589,093	312,000,000
(55)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.550	3,966,486	150.27	596,043,851	596,000,000
(56)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	35.36	216,757,649	217,000,000
(57)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	28.56	175,073,485	175,000,000
(58)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	31.32	191,992,352	192,000,000
(59)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	31.32	191,992,352	192,000,000
(60)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	31.32	191,992,352	192,000,000
(61)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	35.36	216,757,649	217,000,000
(62)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	28.56	175,073,485	175,000,000
(63)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	28.56	175,073,485	175,000,000
(64)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	26.52	162,568,236	163,000,000
(65)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	30.52	187,088,332	187,000,000
(66)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	30.52	187,088,332	187,000,000
(67)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	30.52	187,088,332	187,000,000
(68)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	31.32	191,992,352	192,000,000
(69)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	31.32	191,992,352	192,000,000
(70)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	31.32	191,992,352	192,000,000
(71)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	31.32	191,992,352	192,000,000
(72)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	31.32	191,992,352	192,000,000
(73)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	35.36	216,757,649	217,000,000
(74)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	26.52	162,568,236	163,000,000
(75)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	30.52	187,088,332	187,000,000
(76)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	30.52	187,088,332	187,000,000
(77)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	30.52	187,088,332	187,000,000
(78)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	32.86	201,432,589	201,000,000
(79)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	31.32	191,992,352	192,000,000
(80)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	31.32	191,992,352	192,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(81)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	31.32	191,992,352	192,000,000
(82)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.850	6,130,024	31.32	191,992,352	192,000,000
(83)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	41.72	270,788,374	271,000,000
(84)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	35.36	229,508,076	230,000,000
(85)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	28.56	185,371,907	185,000,000
(86)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	26.52	172,131,057	172,000,000
(87)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	30.52	198,093,509	198,000,000
(88)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	30.52	198,093,509	198,000,000
(89)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	30.52	198,093,509	198,000,000
(90)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	32.86	213,281,543	213,000,000
(91)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	31.32	203,285,999	203,000,000
(92)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	31.32	203,285,999	203,000,000
(93)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	31.32	203,285,999	203,000,000
(94)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	31.32	203,285,999	203,000,000
(95)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	41.72	270,788,374	271,000,000
(96)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	35.36	229,508,076	230,000,000
(97)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	30.52	198,093,509	198,000,000
(98)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	30.52	198,093,509	198,000,000
(99)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	32.86	213,281,543	213,000,000
(100)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	31.32	203,285,999	203,000,000
(101)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	41.72	270,788,374	271,000,000
(102)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	35.36	229,508,076	230,000,000
(103)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	35.36	229,508,076	230,000,000
(104)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	26.52	172,131,057	172,000,000
(105)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	30.52	198,093,509	198,000,000
(106)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	30.52	198,093,509	198,000,000
(107)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	32.86	213,281,543	213,000,000
(108)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	31.32	203,285,999	203,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(109)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	31.32	203,285,999	203,000,000
(110)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	41.72	270,788,374	271,000,000
(111)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	26.52	172,131,057	172,000,000
(112)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	26.52	172,131,057	172,000,000
(113)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	26.52	172,131,057	172,000,000
(114)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	26.52	172,131,057	172,000,000
(115)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	28.56	185,371,907	185,000,000
(116)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	26.52	172,131,057	172,000,000
(117)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	26.52	172,131,057	172,000,000
(118)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	26.52	172,131,057	172,000,000
(119)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	26.52	172,131,057	172,000,000
(120)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	26.52	172,131,057	172,000,000
(121)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	30.52	198,093,509	198,000,000
(122)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	30.52	198,093,509	198,000,000
(123)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	30.52	198,093,509	198,000,000
(124)	I	7,121,000	1.000	1.01275	0.900	6,490,613	32.86	213,281,543	213,000,000
합계	-	-	-	-	-	-	7,007.99	-	57,634,000,000

6. 토지, 건물 배분비율

가. 한국감정평가사협회 지침상의 집합건물(비주거용) 토지 · 건물 배분비율

(1) 개요

집합건물에 대하여 전유부분과 대지사용권의 일체성 원칙에 따라 일괄평가였으며, 본 건 평가에 있어 토지 · 건물의 배분은, 토지·건물 배분비율을 산정하여 대지권과 건물가격으로 배분하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 토지·건물 배분비율에 대한 참고자료

* 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표

(한국감정평가사협회)

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스빌딩	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4		
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4		
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0		
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용빌딩	서울	5층 이하	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	2.1~ 3.1	7.9~ 6.9	3.4~ 4.4	6.6~ 5.6	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3				
		6층 이상	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.0~ 4.0	7.0~ 6.0	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4		
	부산	5층 이하	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.2~ 4.2	6.8~ 5.8	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4				
		6층 이상	3.3~ 4.3	6.7~ 5.7	1.4~ 2.4	8.6~ 7.6	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4		
	대도시	5층 이하	3.1~ 4.1	6.9~ 5.9	1.5~ 2.5	8.5~ 7.5	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.9~ 3.9	7.1~ 6.1				
		6층 이상	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	1.2~ 2.2	8.8~ 7.8	2.0~ 3.0	8.0~ 7.0	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5		
	오피스텔	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
오피스텔	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 당해부동산의 토지·건물가격 구성비율 결정

한국감정평가사협회 지침상 토지·건물 배분비율(배분비율표)은 일반적인 사항으로서, 지역적 특성 및 당 해 부동산의 개별적 성격에 따라 상당한 차이를 보이고 있는 바, 당해 부동산의 경우 대도시 중심상업지역내 약 6년 이상 경과된 고층의 상업용 부동산으로서, 해당부동산 중 토지가치가 차지하는 비중, 등을 고려하여 아래와 같이 토지·건물 배분비율을 결정하였음.

기호	본 건 이용상황 (용도)	구분	토지(지분/대지권)	건물	합계
(1~32)	근린생활시설 등 (매장용빌딩 적용)	배분비율	30%	70%	100%
(33~124)	오피스텔, 레지던스 및 호텔 등 (오피스텔 적용)	배분비율	30%	70%	100%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본 건 대상 토지·건물 감정평가액의 결정

거래사례 비교법에 의하여 산정한 구분건물 전체의 가격에 상기 토지·건물 배분비율을 적용하여 평가대상의 가격을 결정하였음.

기호	층별	호별	토지(원)	건물(원)	합계(원)
(1)	1	104-1	270,300,000	630,700,000	901,000,000
(2)	1	104-2	270,300,000	630,700,000	901,000,000
(3)	1	106-1	243,300,000	567,700,000	811,000,000
(4)	1	106-2	264,600,000	617,400,000	882,000,000
(5)	1	107-1	240,600,000	561,400,000	802,000,000
(6)	1	107-2	261,600,000	610,400,000	872,000,000
(7)	1	108-1	240,600,000	561,400,000	802,000,000
(8)	1	108-2	240,600,000	561,400,000	802,000,000
(9)	1	109-1	240,600,000	561,400,000	802,000,000
(10)	1	109-2	240,600,000	561,400,000	802,000,000
(11)	1	110-1	240,600,000	561,400,000	802,000,000
(12)	1	110-2	240,600,000	561,400,000	802,000,000
(13)	1	114-1	251,400,000	586,600,000	838,000,000
(14)	1	114-2	273,600,000	638,400,000	912,000,000
(15)	1	115	866,400,000	2,021,600,000	2,888,000,000
(16)	1	116	248,100,000	578,900,000	827,000,000
(17)	1	117	258,900,000	604,100,000	863,000,000
(18)	1	119-1	262,800,000	613,200,000	876,000,000
(19)	1	119-2	279,000,000	651,000,000	930,000,000
(20)	1	121	486,300,000	1,134,700,000	1,621,000,000
(21)	1	122	807,000,000	1,883,000,000	2,690,000,000
(22)	1	123	223,500,000	521,500,000	745,000,000
배분비율		-	(30%)	(70%)	(100%)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	호별	토지(원)	건물(원)	합계(원)
(23)	1	125	218,400,000	509,600,000	728,000,000
(24)	1	126	228,600,000	533,400,000	762,000,000
(25)	2	205	236,400,000	551,600,000	788,000,000
(26)	2	208	177,600,000	414,400,000	592,000,000
(27)	2	214	222,000,000	518,000,000	740,000,000
(28)	2	217	397,200,000	926,800,000	1,324,000,000
(29)	2	218	312,000,000	728,000,000	1,040,000,000
(30)	2	219	284,400,000	663,600,000	948,000,000
(31)	2	골든툴립호텔234	1,432,800,000	3,343,200,000	4,776,000,000
(32)	2	골든툴립호텔236	497,400,000	1,160,600,000	1,658,000,000
(33)	4	지웰오피스텔435	77,400,000	180,600,000	258,000,000
(34)	4	지웰오피스텔436	77,400,000	180,600,000	258,000,000
(35)	5	지웰오피스텔535	77,400,000	180,600,000	258,000,000
(36)	5	지웰오피스텔536	77,400,000	180,600,000	258,000,000
(37)	6	지웰오피스텔636	79,800,000	186,200,000	266,000,000
(38)	9	지웰오피스텔909	60,900,000	142,100,000	203,000,000
(39)	9	지웰오피스텔935	79,800,000	186,200,000	266,000,000
(40)	9	지웰오피스텔936	79,800,000	186,200,000	266,000,000
(41)	3	레지던스307	90,600,000	211,400,000	302,000,000
(42)	3	레지던스324	116,400,000	271,600,000	388,000,000
(43)	4	레지던스407	90,600,000	211,400,000	302,000,000
(44)	4	레지던스424	116,400,000	271,600,000	388,000,000
(45)	5	레지던스507	90,600,000	211,400,000	302,000,000
(46)	5	레지던스524	116,400,000	271,600,000	388,000,000
(47)	6	레지던스607	93,600,000	218,400,000	312,000,000
(48)	6	레지던스624	120,000,000	280,000,000	400,000,000
배분비율		-	(30%)	(70%)	(100%)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	호별	토지(원)	건물(원)	합계(원)
(49)	7	레지던스707	93,600,000	218,400,000	312,000,000
(50)	7	레지던스724	120,000,000	280,000,000	400,000,000
(51)	8	레지던스807	93,600,000	218,400,000	312,000,000
(52)	8	레지던스824	120,000,000	280,000,000	400,000,000
(53)	9	레지던스907	93,600,000	218,400,000	312,000,000
(54)	10	레지던스1007	93,600,000	218,400,000	312,000,000
(55)	10	레지던스1024	178,800,000	417,200,000	596,000,000
(56)	3	골든툴립호텔315	65,100,000	151,900,000	217,000,000
(57)	3	골든툴립호텔323	52,500,000	122,500,000	175,000,000
(58)	3	골든툴립호텔341	57,600,000	134,400,000	192,000,000
(59)	3	골든툴립호텔342	57,600,000	134,400,000	192,000,000
(60)	4	골든툴립호텔401	57,600,000	134,400,000	192,000,000
(61)	4	골든툴립호텔415	65,100,000	151,900,000	217,000,000
(62)	4	골든툴립호텔422	52,500,000	122,500,000	175,000,000
(63)	4	골든툴립호텔423	52,500,000	122,500,000	175,000,000
(64)	4	골든툴립호텔434	48,900,000	114,100,000	163,000,000
(65)	4	골든툴립호텔435	56,100,000	130,900,000	187,000,000
(66)	4	골든툴립호텔436	56,100,000	130,900,000	187,000,000
(67)	4	골든툴립호텔437	56,100,000	130,900,000	187,000,000
(68)	4	골든툴립호텔439	57,600,000	134,400,000	192,000,000
(69)	4	골든툴립호텔440	57,600,000	134,400,000	192,000,000
(70)	4	골든툴립호텔441	57,600,000	134,400,000	192,000,000
(71)	4	골든툴립호텔442	57,600,000	134,400,000	192,000,000
(72)	5	골든툴립호텔501	57,600,000	134,400,000	192,000,000
(73)	5	골든툴립호텔515	65,100,000	151,900,000	217,000,000
(74)	5	골든툴립호텔533	48,900,000	114,100,000	163,000,000
배분비율		-	(30%)	(70%)	(100%)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	호별	토지(원)	건물(원)	합계(원)
(75)	5	골든투립호텔535	56,100,000	130,900,000	187,000,000
(76)	5	골든투립호텔536	56,100,000	130,900,000	187,000,000
(77)	5	골든투립호텔537	56,100,000	130,900,000	187,000,000
(78)	5	골든투립호텔538	60,300,000	140,700,000	201,000,000
(79)	5	골든투립호텔539	57,600,000	134,400,000	192,000,000
(80)	5	골든투립호텔540	57,600,000	134,400,000	192,000,000
(81)	5	골든투립호텔541	57,600,000	134,400,000	192,000,000
(82)	5	골든투립호텔542	57,600,000	134,400,000	192,000,000
(83)	5	골든투립호텔602	81,300,000	189,700,000	271,000,000
(84)	6	골든투립호텔615	69,000,000	161,000,000	230,000,000
(85)	6	골든투립호텔623	55,500,000	129,500,000	185,000,000
(86)	6	골든투립호텔627	51,600,000	120,400,000	172,000,000
(87)	6	골든투립호텔635	59,400,000	138,600,000	198,000,000
(88)	6	골든투립호텔636	59,400,000	138,600,000	198,000,000
(89)	6	골든투립호텔637	59,400,000	138,600,000	198,000,000
(90)	6	골든투립호텔638	63,900,000	149,100,000	213,000,000
(91)	6	골든투립호텔639	60,900,000	142,100,000	203,000,000
(92)	6	골든투립호텔640	60,900,000	142,100,000	203,000,000
(93)	6	골든투립호텔641	60,900,000	142,100,000	203,000,000
(94)	6	골든투립호텔642	60,900,000	142,100,000	203,000,000
(95)	7	골든투립호텔702	81,300,000	189,700,000	271,000,000
(96)	7	골든투립호텔715	69,000,000	161,000,000	230,000,000
(97)	7	골든투립호텔735	59,400,000	138,600,000	198,000,000
(98)	7	골든투립호텔736	59,400,000	138,600,000	198,000,000
(99)	7	골든투립호텔738	63,900,000	149,100,000	213,000,000
(100)	7	골든투립호텔741	60,900,000	142,100,000	203,000,000
배분비율		-	(30%)	(70%)	(100%)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	호별	토지(원)	건물(원)	합계(원)
(101)	8	골든툴립호텔802	81,300,000	189,700,000	271,000,000
(102)	8	골든툴립호텔815	69,000,000	161,000,000	230,000,000
(103)	9	골든툴립호텔915	69,000,000	161,000,000	230,000,000
(104)	9	골든툴립호텔916	51,600,000	120,400,000	172,000,000
(105)	9	골든툴립호텔935	59,400,000	138,600,000	198,000,000
(106)	9	골든툴립호텔936	59,400,000	138,600,000	198,000,000
(107)	9	골든툴립호텔938	63,900,000	149,100,000	213,000,000
(108)	9	골든툴립호텔941	60,900,000	142,100,000	203,000,000
(109)	10	골든툴립호텔1001	60,900,000	142,100,000	203,000,000
(110)	10	골든툴립호텔1002	81,300,000	189,700,000	271,000,000
(111)	10	골든툴립호텔1003	51,600,000	120,400,000	172,000,000
(112)	10	골든툴립호텔1019	51,600,000	120,400,000	172,000,000
(113)	10	골든툴립호텔1020	51,600,000	120,400,000	172,000,000
(114)	10	골든툴립호텔1021	51,600,000	120,400,000	172,000,000
(115)	10	골든툴립호텔1023	55,500,000	129,500,000	185,000,000
(116)	10	골든툴립호텔1024	51,600,000	120,400,000	172,000,000
(117)	10	골든툴립호텔1026	51,600,000	120,400,000	172,000,000
(118)	10	골든툴립호텔1027	51,600,000	120,400,000	172,000,000
(119)	10	골든툴립호텔1028	51,600,000	120,400,000	172,000,000
(120)	10	골든툴립호텔1032	51,600,000	120,400,000	172,000,000
(121)	10	골든툴립호텔1035	59,400,000	138,600,000	198,000,000
(122)	10	골든툴립호텔1036	59,400,000	138,600,000	198,000,000
(123)	10	골든툴립호텔1037	59,400,000	138,600,000	198,000,000
(124)	10	골든툴립호텔1038	63,900,000	149,100,000	213,000,000
배분비율		-	(30%)	(70%)	(100%)
합계			17,290,200,000	40,343,800,000	57,634,000,000
전체 토지 · 건물 배분비율			(30%)	(70%)	(100%)

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	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
(1)	1	104-1	50.8	901,000,000	901,000,000	비준가액
(2)	1	104-2	50.8	823,000,000	823,000,000	비준가액
(3)	1	106-1	50.8	811,000,000	811,000,000	비준가액
(4)	1	106-2	55.24	882,000,000	882,000,000	비준가액
(5)	1	107-1	50.2	802,000,000	802,000,000	비준가액
(6)	1	107-2	54.59	872,000,000	872,000,000	비준가액
(7)	1	108-1	50.2	802,000,000	802,000,000	비준가액
(8)	1	108-2	50.2	802,000,000	802,000,000	비준가액
(9)	1	109-1	50.2	802,000,000	802,000,000	비준가액
(10)	1	109-2	50.2	802,000,000	802,000,000	비준가액
(11)	1	110-1	50.2	802,000,000	802,000,000	비준가액
(12)	1	110-2	50.2	802,000,000	802,000,000	비준가액
(13)	1	114-1	50.8	838,000,000	838,000,000	비준가액
(14)	1	114-2	64.22	912,000,000	912,000,000	비준가액
(15)	1	115	171.33	2,888,000,000	2,888,000,000	비준가액
(16)	1	116	58.24	827,000,000	827,000,000	비준가액
(17)	1	117	60.79	863,000,000	863,000,000	비준가액

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	호별	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
(18)	1	119-1	54.88	876,000,000	876,000,000	비준가액
(19)	1	119-2	58.26	930,000,000	930,000,000	비준가액
(20)	1	121	91.35	1,621,000,000	1,621,000,000	비준가액
(21)	1	122	154.73	2,690,000,000	2,690,000,000	비준가액
(22)	1	123	56	745,000,000	745,000,000	비준가액
(23)	1	125	54.7	728,000,000	728,000,000	비준가액
(24)	1	126	57.27	762,000,000	762,000,000	비준가액
(25)	2	205	91.6	788,000,000	788,000,000	비준가액
(26)	2	208	68.8	592,000,000	592,000,000	비준가액
(27)	2	214	86	740,000,000	740,000,000	비준가액
(28)	2	217	162.02	1,324,000,000	1,324,000,000	비준가액
(29)	2	218	127.23	1,040,000,000	1,040,000,000	비준가액
(30)	2	219	116.07	948,000,000	948,000,000	비준가액
(31)	2	골든툴립호텔234	740.39	4,776,000,000	4,776,000,000	비준가액
(32)	2	골든툴립호텔236	257.04	1,658,000,000	1,658,000,000	비준가액
(33)	4	지웰오피스텔435	60.36	258,000,000	258,000,000	비준가액
(34)	4	지웰오피스텔436	60.36	258,000,000	258,000,000	비준가액
(35)	5	지웰오피스텔535	60.36	258,000,000	258,000,000	비준가액
(36)	5	지웰오피스텔536	60.36	258,000,000	258,000,000	비준가액
(37)	6	지웰오피스텔636	60.36	266,000,000	266,000,000	비준가액
(38)	9	지웰오피스텔909	46.15	203,000,000	203,000,000	비준가액
(39)	9	지웰오피스텔935	60.36	266,000,000	266,000,000	비준가액
(40)	9	지웰오피스텔936	60.36	266,000,000	266,000,000	비준가액
(41)	3	레지던스307	66.47	302,000,000	302,000,000	비준가액
(42)	3	레지던스324	85.38	388,000,000	388,000,000	비준가액
(43)	4	레지던스407	66.47	302,000,000	302,000,000	비준가액
(44)	4	레지던스424	85.38	388,000,000	388,000,000	비준가액
(45)	5	레지던스507	66.47	302,000,000	302,000,000	비준가액

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	호별	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
(46)	5	레지던스524	85.38	388,000,000	388,000,000	비준가액
(47)	6	레지던스607	66.47	312,000,000	312,000,000	비준가액
(48)	6	레지던스624	85.38	400,000,000	400,000,000	비준가액
(49)	7	레지던스707	66.47	312,000,000	312,000,000	비준가액
(50)	7	레지던스724	85.38	400,000,000	400,000,000	비준가액
(51)	8	레지던스807	66.47	312,000,000	312,000,000	비준가액
(52)	8	레지던스824	85.38	400,000,000	400,000,000	비준가액
(53)	9	레지던스907	66.47	312,000,000	312,000,000	비준가액
(54)	10	레지던스1007	66.47	312,000,000	312,000,000	비준가액
(55)	10	레지던스1024	150.27	596,000,000	596,000,000	비준가액
(56)	3	골든툴립호텔315	35.36	217,000,000	217,000,000	비준가액
(57)	3	골든툴립호텔323	28.56	175,000,000	175,000,000	비준가액
(58)	3	골든툴립호텔341	31.32	192,000,000	192,000,000	비준가액
(59)	3	골든툴립호텔342	31.32	192,000,000	192,000,000	비준가액
(60)	4	골든툴립호텔401	31.32	192,000,000	192,000,000	비준가액
(61)	4	골든툴립호텔415	35.36	217,000,000	217,000,000	비준가액
(62)	4	골든툴립호텔422	28.56	175,000,000	175,000,000	비준가액
(63)	4	골든툴립호텔423	28.56	175,000,000	175,000,000	비준가액
(64)	4	골든툴립호텔434	26.52	163,000,000	163,000,000	비준가액
(65)	4	골든툴립호텔435	30.52	187,000,000	187,000,000	비준가액
(66)	4	골든툴립호텔436	30.52	187,000,000	187,000,000	비준가액
(67)	4	골든툴립호텔437	30.52	187,000,000	187,000,000	비준가액
(68)	4	골든툴립호텔439	31.32	192,000,000	192,000,000	비준가액
(69)	4	골든툴립호텔440	31.32	192,000,000	192,000,000	비준가액
(70)	4	골든툴립호텔441	31.32	192,000,000	192,000,000	비준가액
(71)	4	골든툴립호텔442	31.32	192,000,000	192,000,000	비준가액
(72)	5	골든툴립호텔501	31.32	192,000,000	192,000,000	비준가액
(73)	5	골든툴립호텔515	35.36	217,000,000	217,000,000	비준가액

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	호별	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
(74)	5	골든툴립호텔533	26.52	163,000,000	163,000,000	비준가액
(75)	5	골든툴립호텔535	30.52	187,000,000	187,000,000	비준가액
(76)	5	골든툴립호텔536	30.52	187,000,000	187,000,000	비준가액
(77)	5	골든툴립호텔537	30.52	187,000,000	187,000,000	비준가액
(78)	5	골든툴립호텔538	32.86	201,000,000	201,000,000	비준가액
(79)	5	골든툴립호텔539	31.32	192,000,000	192,000,000	비준가액
(80)	5	골든툴립호텔540	31.32	192,000,000	192,000,000	비준가액
(81)	5	골든툴립호텔541	31.32	192,000,000	192,000,000	비준가액
(82)	5	골든툴립호텔542	31.32	192,000,000	192,000,000	비준가액
(83)	5	골든툴립호텔602	41.72	271,000,000	271,000,000	비준가액
(84)	6	골든툴립호텔615	35.36	230,000,000	230,000,000	비준가액
(85)	6	골든툴립호텔623	28.56	185,000,000	185,000,000	비준가액
(86)	6	골든툴립호텔627	26.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(87)	6	골든툴립호텔635	30.52	198,000,000	198,000,000	비준가액
(88)	6	골든툴립호텔636	30.52	198,000,000	198,000,000	비준가액
(89)	6	골든툴립호텔637	30.52	198,000,000	198,000,000	비준가액
(90)	6	골든툴립호텔638	32.86	213,000,000	213,000,000	비준가액
(91)	6	골든툴립호텔639	31.32	203,000,000	203,000,000	비준가액
(92)	6	골든툴립호텔640	31.32	203,000,000	203,000,000	비준가액
(93)	6	골든툴립호텔641	31.32	203,000,000	203,000,000	비준가액
(94)	6	골든툴립호텔642	31.32	203,000,000	203,000,000	비준가액
(95)	7	골든툴립호텔702	41.72	271,000,000	271,000,000	비준가액
(96)	7	골든툴립호텔715	35.36	230,000,000	230,000,000	비준가액
(97)	7	골든툴립호텔735	30.52	198,000,000	198,000,000	비준가액
(98)	7	골든툴립호텔736	30.52	198,000,000	198,000,000	비준가액
(99)	7	골든툴립호텔738	32.86	213,000,000	213,000,000	비준가액
(100)	7	골든툴립호텔741	31.32	203,000,000	203,000,000	비준가액
(101)	8	골든툴립호텔802	41.72	271,000,000	271,000,000	비준가액

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	호별	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
(102)	8	골든툴립호텔815	35.36	230,000,000	230,000,000	비준가액
(103)	9	골든툴립호텔915	35.36	230,000,000	230,000,000	비준가액
(104)	9	골든툴립호텔916	26.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(105)	9	골든툴립호텔935	30.52	198,000,000	198,000,000	비준가액
(106)	9	골든툴립호텔936	30.52	198,000,000	198,000,000	비준가액
(107)	9	골든툴립호텔938	32.86	213,000,000	213,000,000	비준가액
(108)	9	골든툴립호텔941	31.32	203,000,000	203,000,000	비준가액
(109)	10	골든툴립호텔1001	31.32	203,000,000	203,000,000	비준가액
(110)	10	골든툴립호텔1002	41.72	271,000,000	271,000,000	비준가액
(111)	10	골든툴립호텔1003	26.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(112)	10	골든툴립호텔1019	26.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(113)	10	골든툴립호텔1020	26.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(114)	10	골든툴립호텔1021	26.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(115)	10	골든툴립호텔1023	28.56	185,000,000	185,000,000	비준가액
(116)	10	골든툴립호텔1024	26.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(117)	10	골든툴립호텔1026	26.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(118)	10	골든툴립호텔1027	26.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(119)	10	골든툴립호텔1028	26.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(120)	10	골든툴립호텔1032	26.52	172,000,000	172,000,000	비준가액
(121)	10	골든툴립호텔1035	30.52	198,000,000	198,000,000	비준가액
(122)	10	골든툴립호텔1036	30.52	198,000,000	198,000,000	비준가액
(123)	10	골든툴립호텔1037	30.52	198,000,000	198,000,000	비준가액
(124)	10	골든툴립호텔1038	32.86	213,000,000	213,000,000	비준가액
합계			7,007.99	57,634,000,000	57,634,000,000	-

※전유면적 기준

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)		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	소 재 지	지 번 건물명	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		평 가 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	동 소	2807-4	대	일반상업지역	10,415			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104-1호	50.8	50.8	901,000,000	비준가액
				1 소유권	17.62	17.62		
				대지권	10,415			
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104-2호	50.8	50.8	901,000,000	비준가액
				1 소유권	17.62	17.62		
				대지권	10,415			
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106-1호	50.8	50.8	811,000,000	비준가액
				1 소유권	17.62	17.62		
				대지권	10,415			
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106-2호	55.24	55.24	882,000,000	비준가액
				1 소유권	19.16	19.16		
				대지권	10,415			
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제107-1호	50.2	50.2	802,000,000	비준가액
				1 소유권	17.41	17.41		
				대지권	10,415			
(6)				(내) 철근콘크리트구조				

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번 건물명	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		평 가 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(7)				제1층 제107-2호	54.59	54.59	872,000,000	비준가액
				1 소유권	18.94	18.94		
				대지권	10,415			
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제108-1호	50.2	50.2	802,000,000	비준가액
				1 소유권	17.41	17.41		
				대지권	10,415			
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제108-2호	50.2	50.2	802,000,000	비준가액
				1 소유권	17.41	17.41		
				대지권	10,415			
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제109-1호	50.2	50.2	802,000,000	비준가액
				1 소유권	17.41	17.41		
				대지권	10,415			
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제109-2호	50.2	50.2	802,000,000	비준가액
				1 소유권	17.41	17.41		
				대지권	10,415			
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제110-1호	50.2	50.2	802,000,000	비준가액
				1 소유권	17.41	17.41		
				대지권	10,415			

(구분건물)감정평가명세표

4/24

일련 번호	소 재 지	지 번 건물명	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		평 가 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제110-2호	50.2	50.2	802,000,000	비준가액
				1 소유권	17.41	17.41		
				대지권	10,415			
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제114-1호	50.8	50.8	838,000,000	비준가액
				1 소유권	17.62	17.62		
				대지권	10,415			
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제114-2호	64.22	64.22	912,000,000	비준가액
				1 소유권	22.28	22.28		
				대지권	10,415			
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제115호	171.33	171.33	2,888,000,000	비준가액
				1 소유권	59.43	59.43		
				대지권	10,415			
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제116호	58.24	58.24	827,000,000	비준가액
				1 소유권	20.20	20.20		
				대지권	10,415			
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제117호	60.79	60.79	863,000,000	비준가액

(구분건물)감정평가명세표

5/24

일련 번호	소 재 지	지 번 건물명	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		평 가 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(18)				1 소유권 대지권	21.09 10,415	21.09	876,000,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제119-1호	54.88	54.88		
				1 소유권 대지권	19.04 10,415	19.04		
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제119-2호	58.26	58.26	930,000,000	비준가액
				1 소유권 대지권	20.21 10,415	20.21		
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제121호	91.35	91.35		
(20)				1 소유권 대지권	31.69 10,415	31.69	1,621,000,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제122호	154.73	154.73		
				1 소유권 대지권	53.67 10,415	53.67		
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제123호	56	56	2,690,000,000	비준가액
				1 소유권 대지권	19.43 10,415	19.43		
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제123호	56	56		
(22)				1 소유권 대지권	19.43 10,415	19.43	745,000,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제123호	56	56		
				1 소유권 대지권	19.43 10,415	19.43		

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번 건물명	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		평 가 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제125호	54.7	54.7	728,000,000	비준가액
				1 소유권	18.97	18.97		
				대지권	10,415			
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제126호	57.27	57.27	762,000,000	비준가액
				1 소유권	19.89	19.89		
				대지권	10,415			
(25)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	91.6	91.6	788,000,000	비준가액
				1 소유권	31.77	31.77		
				대지권	10,415			
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제208호	68.8	68.8	592,000,000	비준가액
				1 소유권	23.87	23.87		
				대지권	10,415			
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제214호	86	86	740,000,000	비준가액
				1 소유권	29.83	29.83		
				대지권	10,415			
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제217호	162.02	162.02	1,324,000,000	비준가액

(구분건물)감정평가명세표

7/24

일련 번호	소 재 지	지 번 건물명	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		평 가 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(29)				1 소유권 대지권	56.20 10,415	56.20	1,040,000,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제218호	127.23	127.23		
				1 소유권 대지권	44.13 10,415	44.13		
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제219호	116.07	116.07	948,000,000	비준가액
				1 소유권 대지권	40.26 10,415	40.26		
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제부대시설234호	740.39	740.39		
(31)				1 소유권 대지권	248.75 10,415	248.75	4,776,000,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제부대시설236호	257.04	257.04		
				1 소유권 대지권	86.36 10,415	86.36		
(32)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제부대시설236호	257.04	257.04	1,658,000,000	비준가액
				1 소유권 대지권	86.36 10,415	86.36		
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제부대시설236호	257.04	257.04		
(33)				1 소유권 대지권	20.53 10,415	20.53	258,000,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제지웰오피스텔435호	60.36	60.36		
				1 소유권 대지권	20.53 10,415	20.53		
				(내)				

(구분건물)감정평가명세표

8/24

일련 번호	소 재 지	지 번 건물명	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		평 가 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(34)				철근콘크리트구조 제4층 제지월오피스텔436호	60.36	60.36	258,000,000	비준가액
				1 소유권	20.53	20.53		
				대지권	10,415			
(35)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제지월오피스텔535호	60.36	60.36	258,000,000	비준가액
				1 소유권	20.53	20.53		
				대지권	10,415			
(36)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제지월오피스텔536호	60.36	60.36	258,000,000	비준가액
				1 소유권	20.53	20.53		
				대지권	10,415			
(37)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제지월오피스텔636호	60.36	60.36	266,000,000	비준가액
				1 소유권	20.53	20.53		
				대지권	10,415			
(38)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제지월오피스텔909호	46.15	46.15	203,000,000	비준가액
				1 소유권	15.76	15.76		
				대지권	10,415			
(39)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제지월오피스텔935호	60.36	60.36	266,000,000	비준가액
				1 소유권	20.53	20.53		

(구분건물)감정평가명세표

9/24

일련 번호	소 재 지	지 번 건물명	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		평 가 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(40)				대지권	10,415		266,000,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제지월오피스텔936호	60.36	60.36		
				1 소유권	20.53	20.53		
				대지권	10,415			
(41)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제레지던스 307호	66.47	66.47	302,000,000	비준가액
				1 소유권	18.26	18.26		
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제레지던스 324호	85.38	85.38		
(42)				1 소유권	23.46	23.46	388,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제레지던스 407호	66.47	66.47		
				1 소유권	18.26	18.26		
(43)				대지권	10,415		302,000,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제레지던스 424호	85.38	85.38		
				1 소유권	23.46	23.46		
				대지권	10,415			
(44)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제레지던스 424호	85.38	85.38	388,000,000	비준가액
				1 소유권	23.46	23.46		
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조				
(45)								

(구분건물)감정평가명세표

10/24

일련 번호	소 재 지	지 번 건물명	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		평 가 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(46)				제5층 제레지던스 507호	66.47	66.47	302,000,000	비준가액
				1 소유권	18.26	18.26		
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조				
(47)				제5층 제레지던스 524호	85.38	85.38	388,000,000	비준가액
				1 소유권	23.46	23.46		
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조				
(48)				제6층 제레지던스 607호	66.47	66.47	312,000,000	비준가액
				1 소유권	18.26	18.26		
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조				
(49)				제6층 제레지던스 624호	85.38	85.38	400,000,000	비준가액
				1 소유권	23.46	23.46		
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조				
(50)				제7층 제레지던스 707호	66.47	66.47	312,000,000	비준가액
				1 소유권	18.26	18.26		
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조				
(50)				제7층 제레지던스 724호	85.38	85.38	400,000,000	비준가액
				1 소유권	23.46	23.46		
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조				

(구분건물)감정평가명세표

11/24

일련 번호	소 재 지	지 번 건물명	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		평 가 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(51)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제레지던스 807호	66.47	66.47	312,000,000	비준가액
				1 소유권	18.26	18.26		
				대지권	10,415			
(52)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제레지던스 824호	85.38	85.38	400,000,000	비준가액
				1 소유권	23.46	23.46		
				대지권	10,415			
(53)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제레지던스 907호	66.47	66.47	312,000,000	비준가액
				1 소유권	18.26	18.26		
				대지권	10,415			
(54)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제레지던스 1007호	66.47	66.47	312,000,000	비준가액
				1 소유권	18.26	18.26		
				대지권	10,415			
(55)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제레지던스 1024호	150.27	150.27	596,000,000	비준가액
				1 소유권	41.99	41.99		
				대지권	10,415			
(56)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제골든툴립호텔315호	35.36	35.36	217,000,000	비준가액

(구분건물)감정평가명세표

12/24

일련 번호	소 재 지	지 번 건물명	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		평 가 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(57)				1 소유권	11.88	11.88	175,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내)				
(58)				철근콘크리트구조			192,000,000	비준가액
				제3층 제골든튠립호텔323호	28.56	28.56		
				1 소유권	9.60	9.60		
(59)				대지권	10,415		192,000,000	비준가액
				(내)				
				철근콘크리트구조				
(60)				제3층 제골든튠립호텔342호	31.32	31.32	192,000,000	비준가액
				1 소유권	10.52	10.52		
				대지권	10,415			
(61)				(내)			217,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조				
				제4층 제골든튠립호텔401호	31.32	31.32		
(61)				1 소유권	10.52	10.52	217,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내)				
(61)				철근콘크리트구조			217,000,000	비준가액
				제4층 제골든튠립호텔415호	35.36	35.36		
				1 소유권	11.88	11.88		
(61)				대지권	10,415		217,000,000	비준가액
				(내)				
				철근콘크리트구조				

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번 건물명	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		평 가 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(62)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제골든툴립호텔422호	28.56	28.56	175,000,000	비준가액
				1 소유권	9.60	9.60		
				대지권	10,415			
(63)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제골든툴립호텔423호	28.56	28.56	175,000,000	비준가액
				1 소유권	9.60	9.60		
				대지권	10,415			
(64)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제골든툴립호텔434호	26.52	26.52	163,000,000	비준가액
				1 소유권	8.91	8.91		
				대지권	10,415			
(65)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제골든툴립호텔435호	30.52	30.52	187,000,000	비준가액
				1 소유권	10.25	10.25		
				대지권	10,415			
(66)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제골든툴립호텔436호	30.52	30.52	187,000,000	비준가액
				1 소유권	10.25	10.25		
				대지권	10,415			
(67)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제골든툴립호텔437호	30.52	30.52	187,000,000	비준가액

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번 건물명	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		평 가 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(68)				1 소유권 대지권	10.25 10,415	10.25	192,000,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제골든튠립호텔439호	31.32	31.32		
				1 소유권 대지권	10.52 10,415	10.52		
(69)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제골든튠립호텔440호	31.32	31.32	192,000,000	비준가액
				1 소유권 대지권	10.52 10,415	10.52		
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제골든튠립호텔441호	31.32	31.32		
(70)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제골든튠립호텔442호	31.32	31.32	192,000,000	비준가액
				1 소유권 대지권	10.52 10,415	10.52		
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제골든튠립호텔442호	31.32	31.32		
(71)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제골든튠립호텔442호	31.32	31.32	192,000,000	비준가액
				1 소유권 대지권	10.52 10,415	10.52		
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제골든튠립호텔442호	31.32	31.32		
(72)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제골든튠립호텔501호	31.32	31.32	192,000,000	비준가액
				1 소유권 대지권	10.52 10,415	10.52		
				(내)				

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번 건물명	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		평 가 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(73)				철근콘크리트구조 제5층 제골든툴립호텔515호	35.36	35.36	217,000,000	비준가액
				1 소유권	11.88	11.88		
				대지권	10,415			
(74)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제골든툴립호텔533호	26.52	26.52	163,000,000	비준가액
				1 소유권	8.91	8.91		
				대지권	10,415			
(75)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제골든툴립호텔535호	30.52	30.52	187,000,000	비준가액
				1 소유권	10.25	10.25		
				대지권	10,415			
(76)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제골든툴립호텔536호	30.52	30.52	187,000,000	비준가액
				1 소유권	10.25	10.25		
				대지권	10,415			
(77)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제골든툴립호텔537호	30.52	30.52	187,000,000	비준가액
				1 소유권	10.25	10.25		
				대지권	10,415			
(78)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제골든툴립호텔538호	32.86	32.86	201,000,000	비준가액
				1 소유권	11.04	11.04		

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번 건물명	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		평 가 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(79)				대지권	10,415		192,000,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트구조				
				제5층 제골든튠립호텔539호	31.32	31.32		
				1 소유권	10.52	10.52		
(80)				대지권	10,415		192,000,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트구조				
				제5층 제골든튠립호텔540호	31.32	31.32		
				1 소유권	10.52	10.52		
(81)				대지권	10,415		192,000,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트구조				
				제5층 제골든튠립호텔541호	31.32	31.32		
				1 소유권	10.52	10.52		
(82)				대지권	10,415		192,000,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트구조				
				제5층 제골든튠립호텔542호	31.32	31.32		
				1 소유권	10.52	10.52		
(83)				대지권	10,415		271,000,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트구조				
				제6층 제골든튠립호텔602호	41.72	41.72		
				1 소유권	14.02	14.02		
(84)				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조				

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번 건물명	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		평 가 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(85)				제6층 제골든튠립호텔615호	35.36	35.36	230,000,000	비준가액
				1 소유권	11.88	11.88		
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조				
(86)				제6층 제골든튠립호텔623호	28.56	28.56	185,000,000	비준가액
				1 소유권	9.60	9.60		
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조				
(87)				제6층 제골든튠립호텔627호	26.52	26.52	172,000,000	비준가액
				1 소유권	8.91	8.91		
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조				
(88)				제6층 제골든튠립호텔635호	30.52	30.52	198,000,000	비준가액
				1 소유권	10.25	10.25		
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조				
(89)				제6층 제골든튠립호텔636호	30.52	30.52	198,000,000	비준가액
				1 소유권	10.25	10.25		
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조				
(89)				제6층 제골든튠립호텔637호	30.52	30.52	198,000,000	비준가액
				1 소유권	10.25	10.25		
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조				

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번 건물명	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		평 가 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(90)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제골든튠립호텔638호	32.86	32.86	213,000,000	비준가액
				1 소유권	11.04	11.04		
				대지권	10,415			
(91)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제골든튠립호텔639호	31.32	31.32	203,000,000	비준가액
				1 소유권	10.52	10.52		
				대지권	10,415			
(92)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제골든튠립호텔640호	31.32	31.32	203,000,000	비준가액
				1 소유권	10.52	10.52		
				대지권	10,415			
(93)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제골든튠립호텔641호	31.32	31.32	203,000,000	비준가액
				1 소유권	10.52	10.52		
				대지권	10,415			
(94)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제골든튠립호텔642호	31.32	31.32	203,000,000	비준가액
				1 소유권	10.52	10.52		
				대지권	10,415			
(95)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제골든튠립호텔702호	41.72	41.72	271,000,000	비준가액

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번 건물명	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		평 가 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(96)				1 소유권	14.02	14.02	230,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조				
(97)				제7층 제골든튠립호텔715호	35.36	35.36	198,000,000	비준가액
				1 소유권	11.88	11.88		
				대지권	10,415			
(98)				(내) 철근콘크리트구조			198,000,000	비준가액
				제7층 제골든튠립호텔735호	30.52	30.52		
				1 소유권	10.25	10.25		
(99)				대지권	10,415		213,000,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트구조				
				제7층 제골든튠립호텔736호	30.52	30.52		
(100)				1 소유권	11.04	11.04	203,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조				
(100)				제7층 제골든튠립호텔741호	31.32	31.32	203,000,000	비준가액
				1 소유권	10.52	10.52		
				대지권	10,415			

(구분건물)감정평가명세표

20/24

일련 번호	소 재 지	지 번 건물명	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		평 가 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(101)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제골든툴립호텔802호	41.72	41.72	271,000,000	비준가액
				1 소유권	14.02	14.02		
				대지권	10,415			
(102)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제골든툴립호텔815호	35.36	35.36	230,000,000	비준가액
				1 소유권	11.88	11.88		
				대지권	10,415			
(103)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제골든툴립호텔915호	35.36	35.36	230,000,000	비준가액
				1 소유권	11.88	11.88		
				대지권	10,415			
(104)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제골든툴립호텔916호	26.52	26.52	172,000,000	비준가액
				1 소유권	8.91	8.91		
				대지권	10,415			
(105)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제골든툴립호텔935호	30.52	30.52	198,000,000	비준가액
				1 소유권	10.25	10.25		
				대지권	10,415			
(106)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제골든툴립호텔936호	30.52	30.52	198,000,000	비준가액

(구분건물)감정평가명세서표

일련 번호	소 재 지	지 번 건물명	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		평 가 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(107)				1 소유권 대지권	10.25 10,415	10.25	213,000,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제골든튠립호텔938호	32.86	32.86		
				1 소유권 대지권	11.04 10,415	11.04		
(108)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제골든튠립호텔941호	31.32	31.32	203,000,000	비준가액
				1 소유권 대지권	10.52 10,415	10.52		
				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제골든튠립호텔1001호	31.32	31.32		
(109)				1 소유권 대지권	10.52 10,415	10.52	203,000,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제골든튠립호텔1002호	41.72	41.72		
				1 소유권 대지권	14.02 10,415	14.02		
(110)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제골든튠립호텔1003호	26.52	26.52	172,000,000	비준가액
				1 소유권 대지권	8.91 10,415	8.91		
				(내)				

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번 건물명	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)		평가가액	비고
					공부	사정		
(112)				철근콘크리트구조 제10층 제골든튠립호텔1019호	26.52	26.52	172,000,000	비준가액
				1 소유권	8.91	8.91		
				대지권	10,415			
(113)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제골든튠립호텔1020호	26.52	26.52	172,000,000	비준가액
				1 소유권	8.91	8.91		
				대지권	10,415			
(114)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제골든튠립호텔1021호	26.52	26.52	172,000,000	비준가액
				1 소유권	8.91	8.91		
				대지권	10,415			
(115)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제골든튠립호텔1023호	28.56	28.56	185,000,000	비준가액
				1 소유권	9.60	9.60		
				대지권	10,415			
(116)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제골든튠립호텔1024호	26.52	26.52	172,000,000	비준가액
				1 소유권	8.91	8.91		
				대지권	10,415			
(117)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제골든튠립호텔1026호	26.52	26.52	172,000,000	비준가액
				1 소유권	8.91	8.91		

(구분건물)감정평가명세서표

일련 번호	소 재 지	지 번 건물명	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		평 가 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(118)				대지권	10,415		172,000,000	비준가액
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제10층 제골든튠립호텔1027호	26.52	26.52		
(119)				1 소유권	8.91	8.91	172,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
(120)				제10층 제골든튠립호텔1028호	26.52	26.52	172,000,000	비준가액
				1 소유권	8.91	8.91		
				대지권	10,415			
				(내)				
(121)				철근콘크리트구조			172,000,000	비준가액
				제10층 제골든튠립호텔1032호	26.52	26.52		
				1 소유권	8.91	8.91		
				대지권	10,415			
(122)				(내)			198,000,000	비준가액
				철근콘크리트구조				
				제10층 제골든튠립호텔1035호	30.52	30.52		
				1 소유권	10.25	10.25		
(123)				대지권	10,415		198,000,000	비준가액
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제10층 제골든튠립호텔1036호	30.52	30.52		
(124)				1 소유권	10.25	10.25	198,000,000	비준가액
				대지권	10,415			
				(내)				
				철근콘크리트구조				

24/24

일련 번호	소 재 지	지 번 건물명	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		평 가 가 액	비 고		
					공 부	사 정				
(124)				제10층 제골든튠립호텔1037호	30.52	30.52	198,000,000	비준가액		
				1 소유권 대지권	10.25 10,415	10.25				
				(내)						
				철근콘크리트구조						
				제10층 제골든튠립호텔1038호	32.86	32.86	213,000,000	비준가액		
				1 소유권 대지권	11.04 10,415	11.04				
	합계						₩57,634,000,000			

구분건물 개별요인 분석표-1

소재지	인천광역시 중구 운서동 2807-4
건물명칭 및 동·호수	버터플라이시티 제1층 제104-1호 외 123개호
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 휘바위사거리 등에 연결되며, 포장상태 및 타 지역으로의 계통성 등은 대체로 무난함.
토지이용계획 및 공법상제한 사항	일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(2015-12-30), 도로(접합), 시가지조성사업지역, 경제자유구역(2015-12-30), 성장관리권역(2014-08-05), 장애물제한표면구역(2012-06-11)(수평표면)
주위환경	

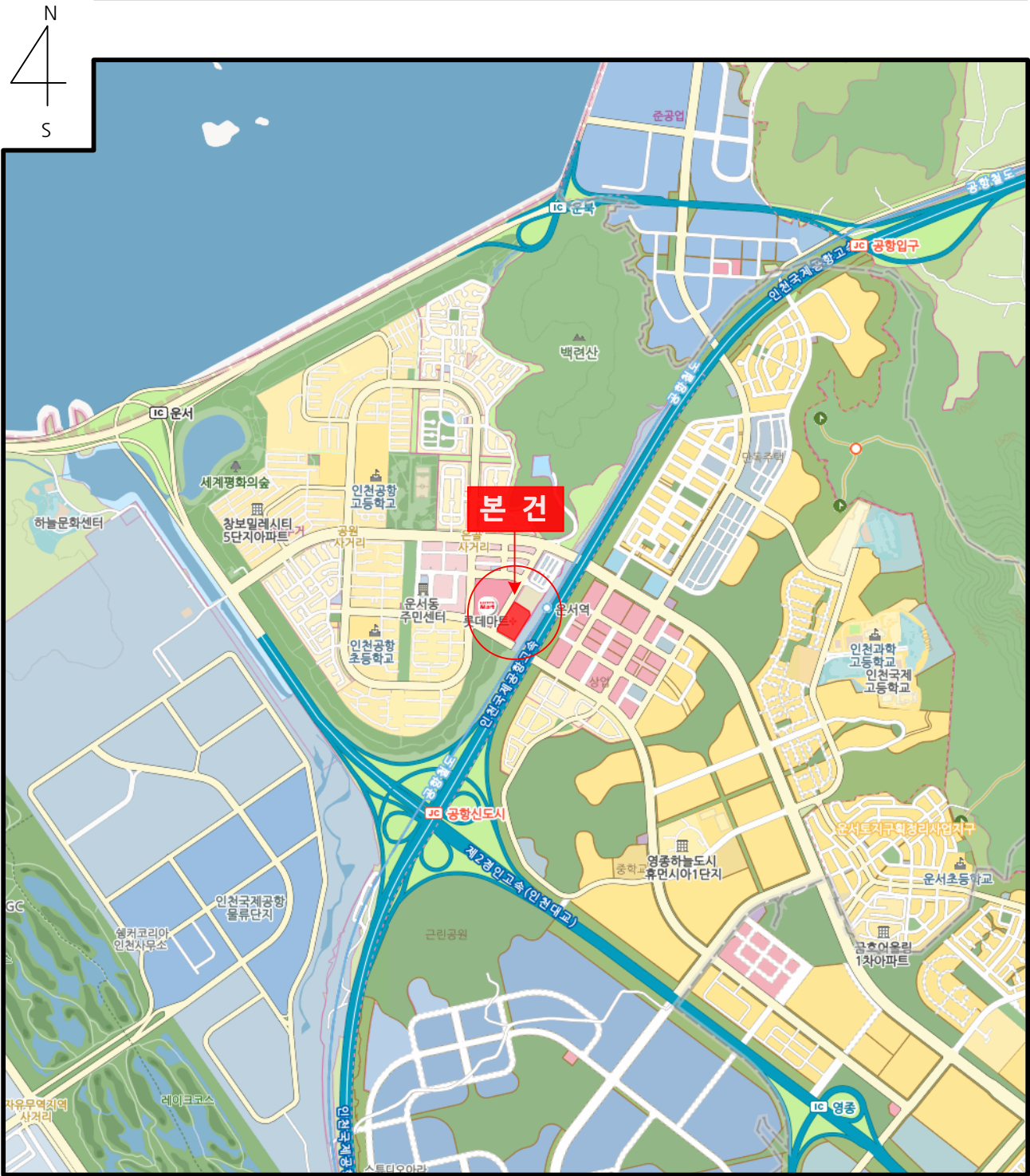
구분건물 개별요인 분석표-2

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	- 기호(1~24) 1층 : 근린생활시설(판매시설) - 기호(25~30) 2층 : 근린생활시설(판매시설) - 기호(31,32) 2층 : 호텔 부대시설(연회장 등) - 기호(33~40) 4층~9층 : 각 오피스텔(주거기능 가능) - 기호(41~55) 3층~10층 : 각 레지던스(생활호텔, 일부 취사기능 가능) - 기호(56~124) 3층~10층 각 : 각 골든튠립호텔(비즈니스)						
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 기 타	본 건 기호(33~124) 제월오피스텔, 레지던스 및 골든튠립호텔의 경우 2018.09.04 ~ 09.07일 현장방문 결과 출입구 폐쇄 등으로 진입이 불가능한 바, 집합건축물대장상 용도 및 소유자 측에서 제시한 층별(호별) 배치도면 등에 의거 이용상황을 확인하고 기재하였음.						
본 건 전 경							

광역위치도

소재지

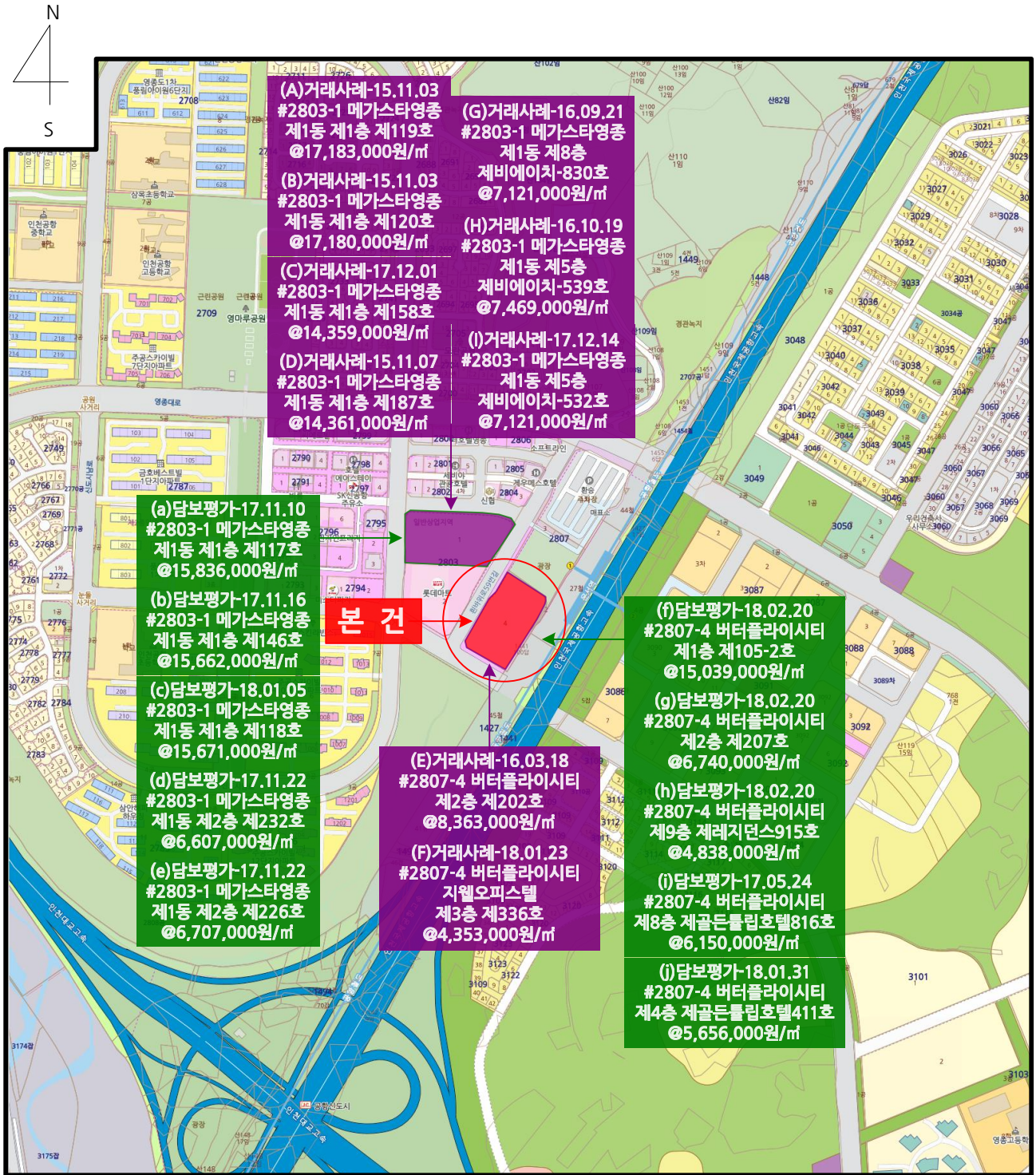
인천광역시 중구 운서동 2807-4 “버터플라이시티”
제1층 제104-1호 외



위 치 도

소재지

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



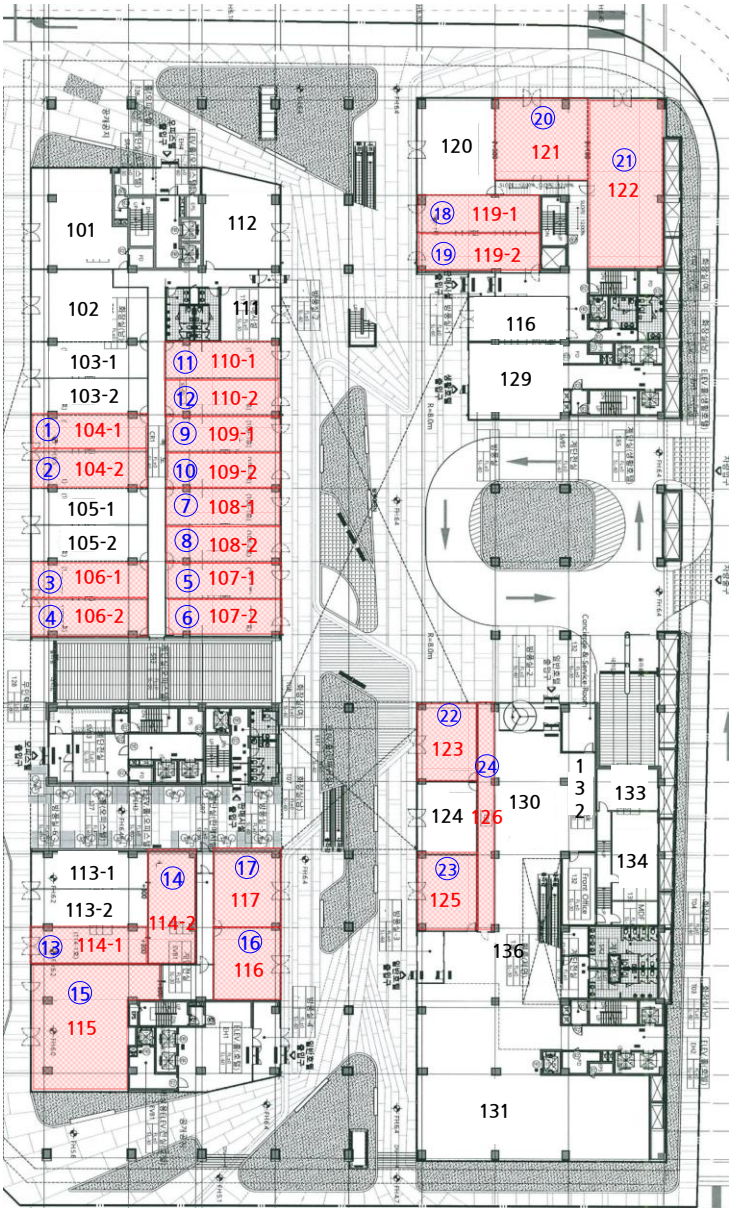
호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()

NO SCALE



[“버터플라이시티” 제1층 제104-1호 외 123개호]



[제1층]

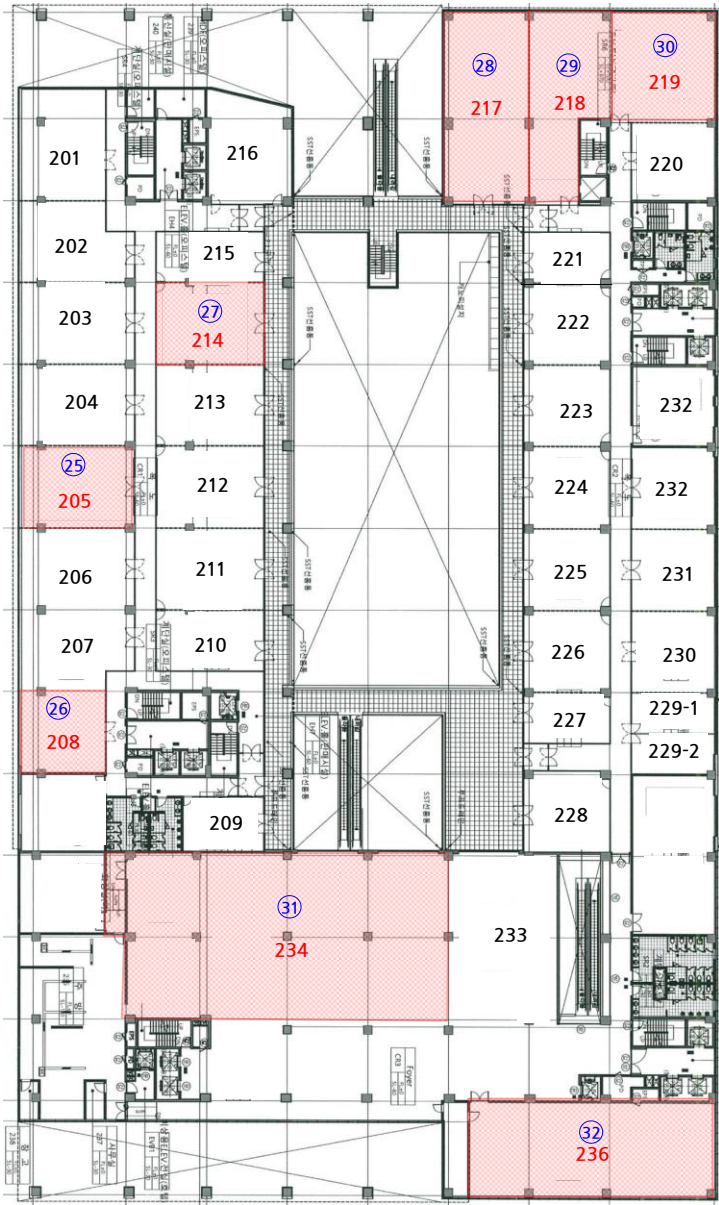
호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()

NO SCALE



[“버터플라이시티” 제1층 제104-1호 외 123개호]



[제2층]

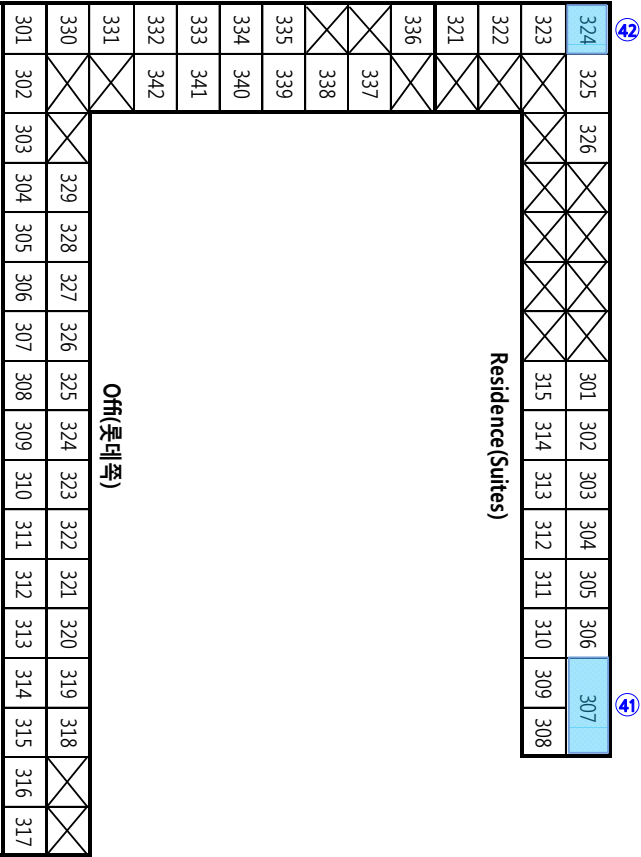
호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()

NO SCALE



[“버터플라이시티” 제1층 제104-1호 외 123개호]



- 지웰오피스텔
- 레스던스
- 골든튠호텔

[제3층]

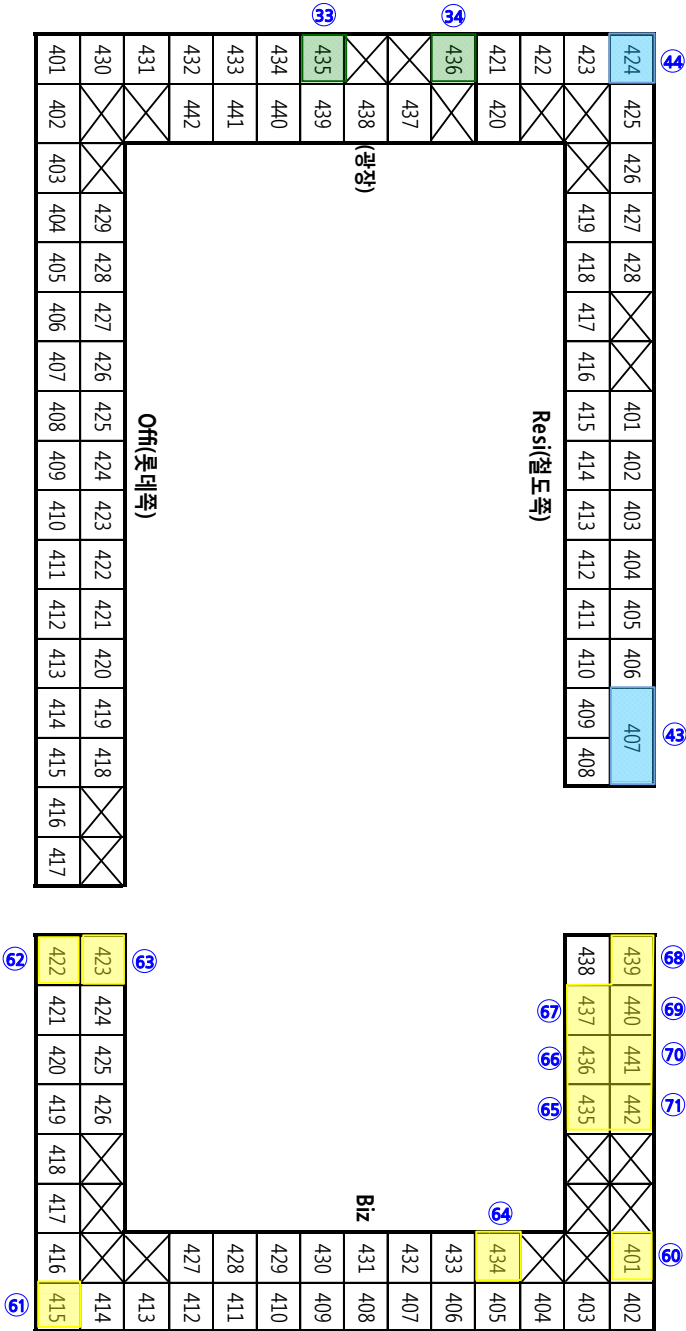
호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()

NO SCALE



[“버터플라이시티” 제1층 제104-1호 외 123개호]



[제4층]

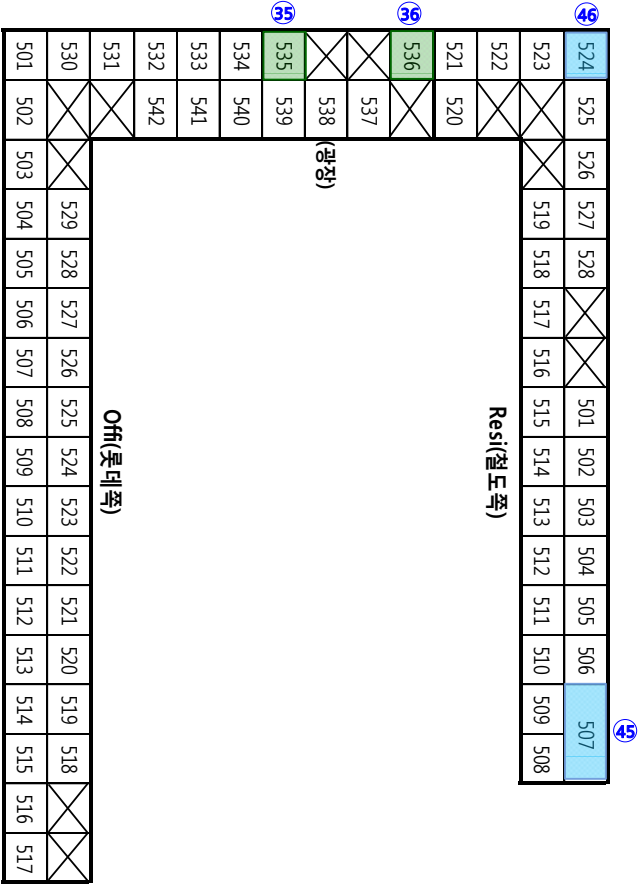
호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()

NO SCALE



[“버터플라이시티” 제1층 제104-1호 외 123개호]



- 지웰오피스텔
- 레스던스
- 골든클럽호텔

[제5층]

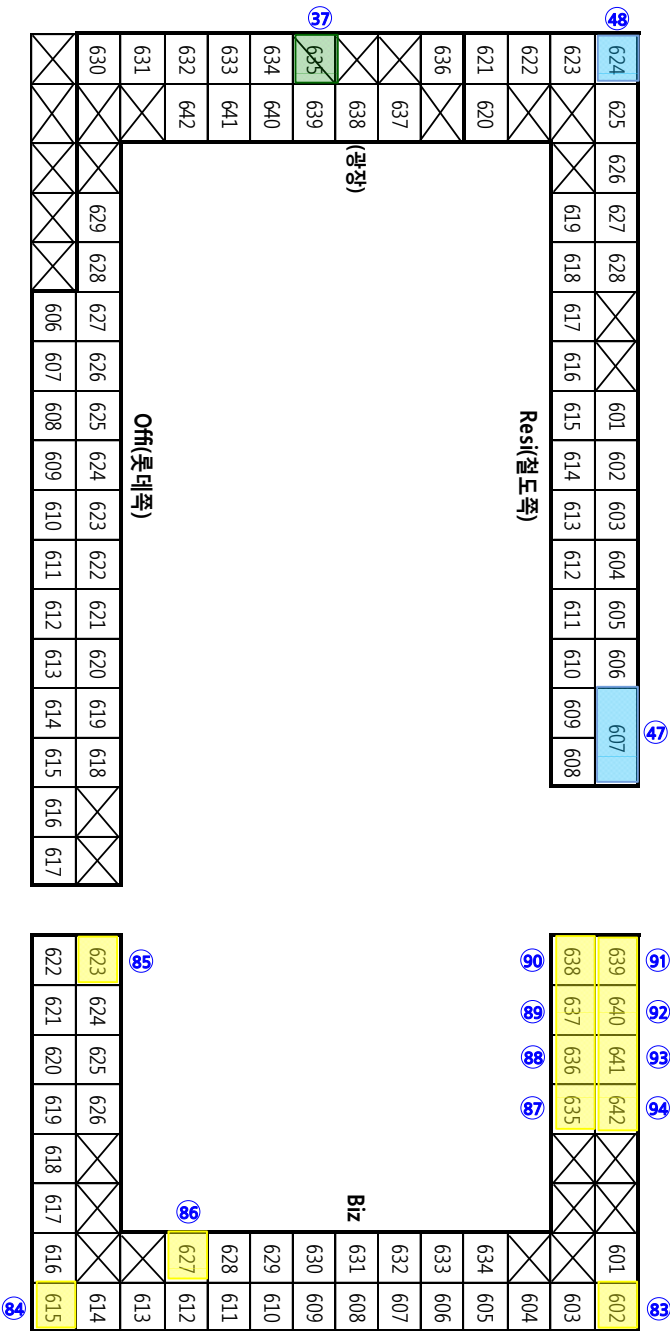
호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()

NO SCALE



[“버터플라이시티” 제1층 제104-1호 외 123개호]



[제6층]

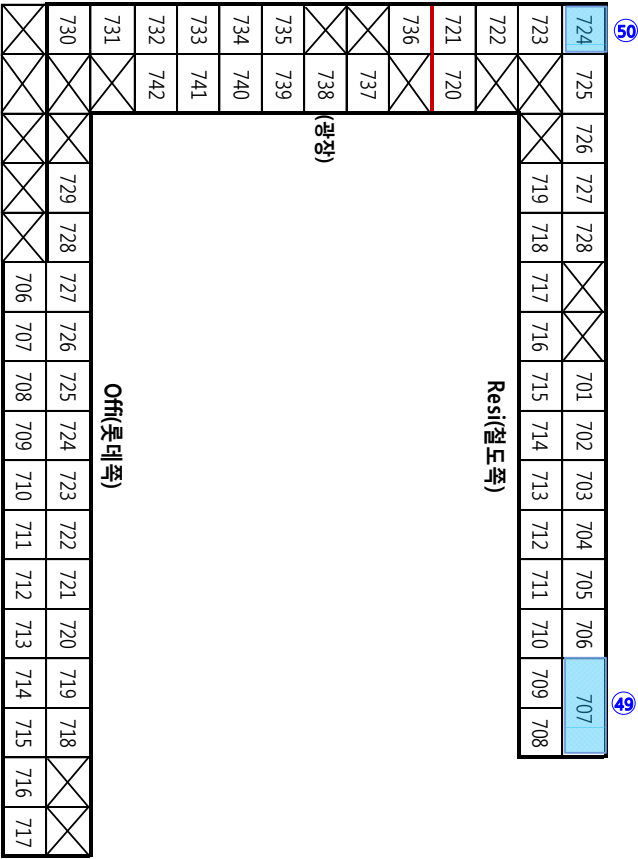
호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()

NO SCALE



[“버터플라이시티” 제1층 제104-1호 외 123개호]

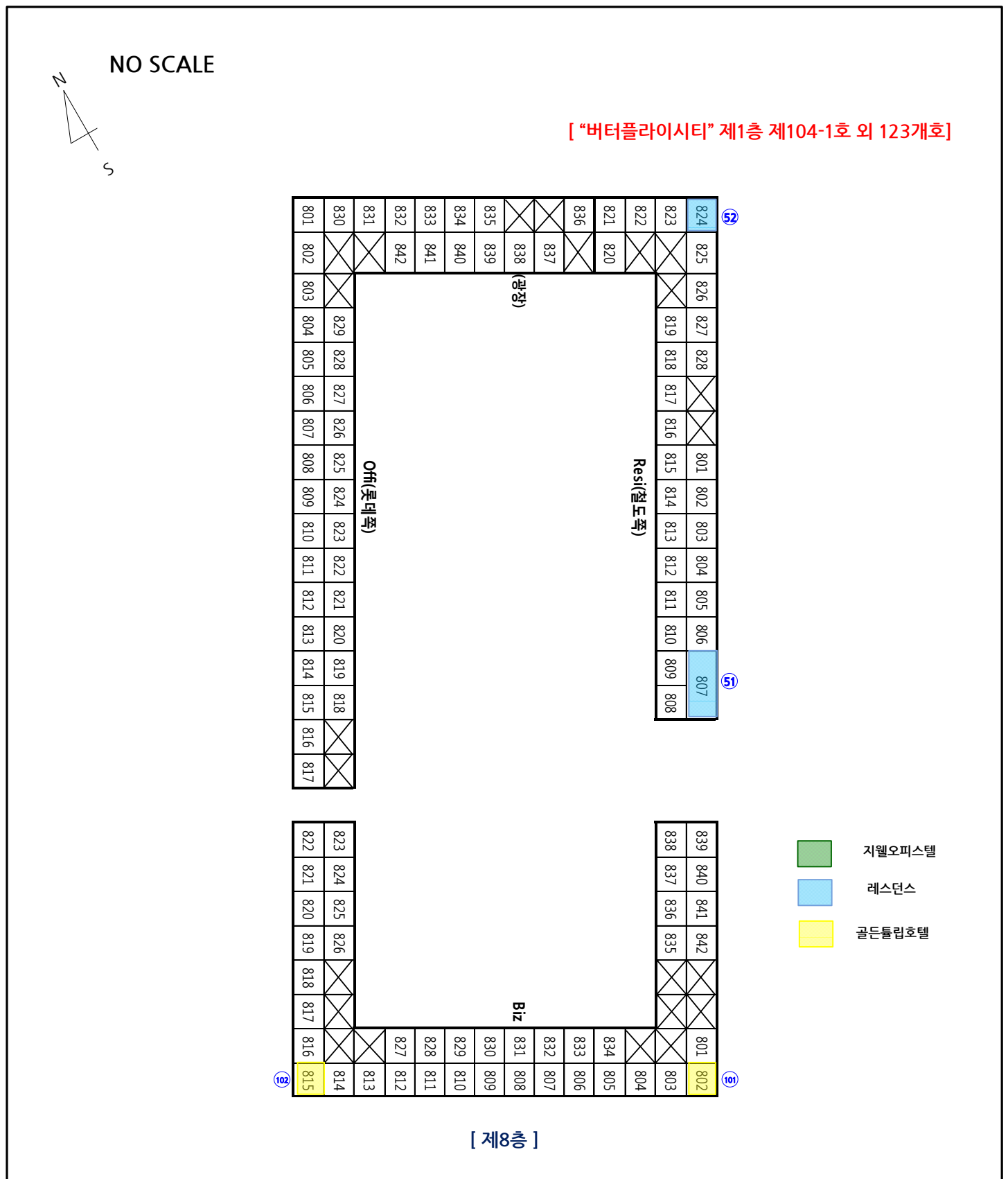


- 지웰오피스텔
- 레스던스
- 골든루프호텔

[제7층]

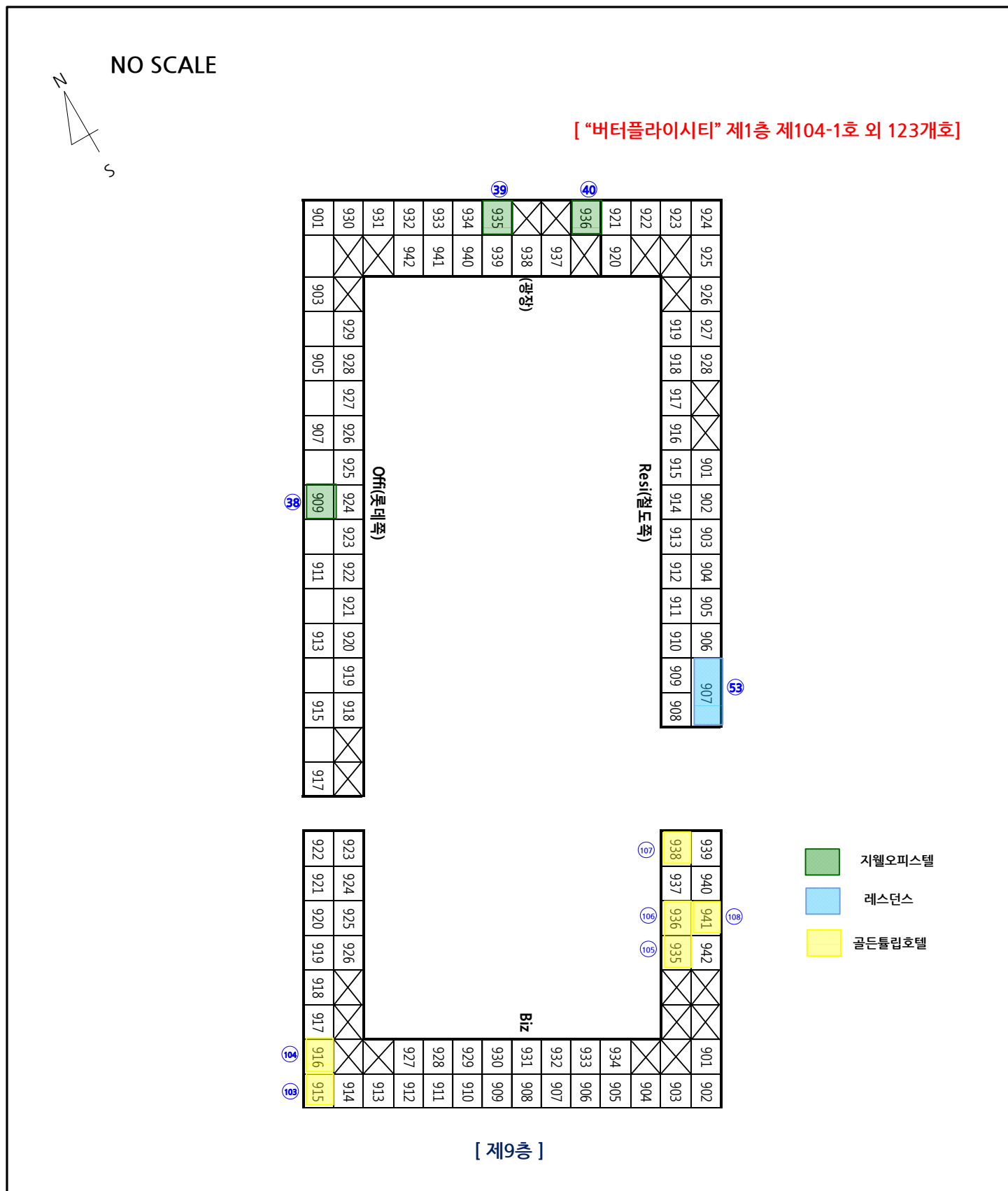
호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()



호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()



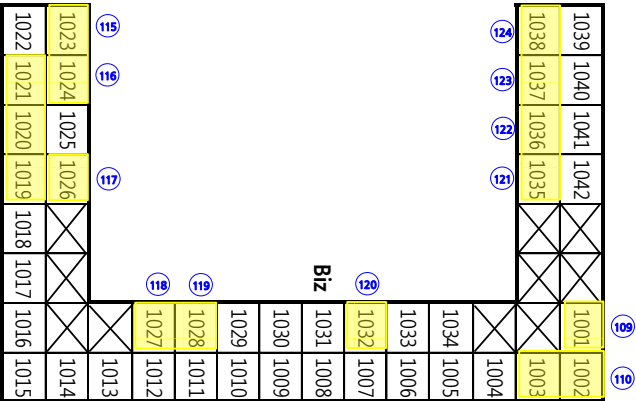
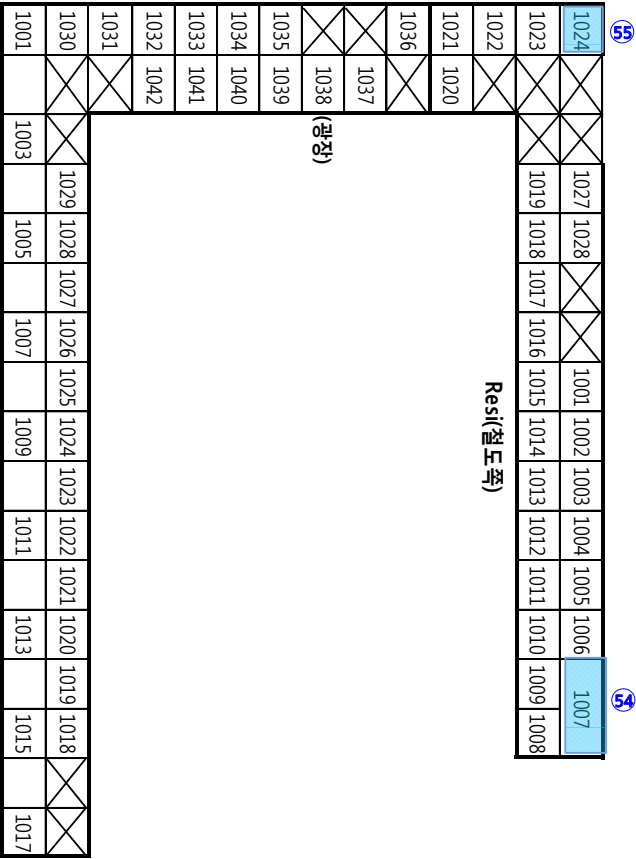
호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()

NO SCALE



[“버터플라이시티” 제1층 제104-1호 외 123개호]



- 지웰오피스텔
- 레스던스
- 골든튠립호텔

[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



지웰오피스텔 내부 전경

사 진 용 지



기호(1~4,13,15) 등 1층 북서측 전면
근린생활시설 전경 1



기호(1~4,13,15) 등 1층 북서측 전면
근린생활시설 전경 2



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 전경 1



기호(31) 2층 234호 부대시설 전경 2



기호(31) 2층 234호 부대시설 내부 전경



기호(32) 2층 236호 부대시설 내부 전경 1

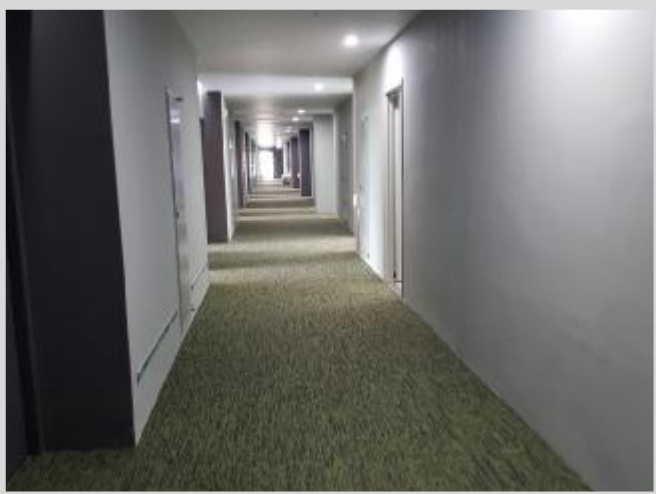
사 진 용 지



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