

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인 : 관교문학동새마을금고  
건명 : 인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 (통칭 : 롯데월드타워)  
제14층 제10호 외 7개호  
감정평가서 번호 : 하나 230614-22-501



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 상일로 100 3층 302호, 303호 (상동, 송내부건프라자)

건명	인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 (통칭 : 롯데월드타워) 제14층 제10호 외 7개호
소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 (통칭 : 롯데월드타워) 제14층 제10호 외 7개호
담당평가사	감정평가사 : 신민경 T : 010-2654-8174
현장조사자	현장조사자 : 양호준 T : 010-4856-9161
접수,발송직원	접수,발송직원 : 허청초 T : 032)271-2121
수수료(세금계산서) 담당직원	세금계산서 직원 : 허청초 T : 032)271-2121

**(주) 하나 감정평가법인**

# 감정평가 심사인증서

인증서 번호	20230615-22-007	심 의 일	2023-06-15
감정서번호	하나 230614-22-501	평 가 목 적	공매
평가 의뢰인	관교문학동새마을금고		
건 명	인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 (통칭 : 롯데월드타워) 제14층 제10호 외 7개호		
물건소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 (통칭 : 롯데월드타워) 제14층 제10호 외 7개호		
감정평가액	₩796,000,000.-		

(주)하나감정평가법인의 심사운영규정 제25조의 1 또는 제25조의 2에  
해당하여 본지사 자체 심의를 득한 건임을 확인합니다.

(주) 하나 감정 평가 법인  
서부지사 지 사 장 박 성 철



# 감정평가 심사의견서

당 감정평가 심사자는 "인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 (통칭 : 롯데월드타워) 제14층 제10호 외 7개호" 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 (통칭 : 롯데월드타워) 제14층 제10호 외 7개호"건명 의 감정평가서의 심사를 성실히 수행하였습니다.

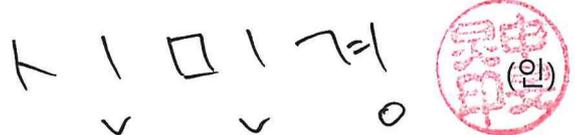
심사 담당 감정평가사

HANA | (주)하나감정평가법인

## (부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 서부지사  
 지사장 박성철 (인) 감정평가사 신민경 (인)



감정평가액	<b>칠억구천육백만원정 (₩796,000,000.-)</b>					
의뢰인	관교문학동새마을금고		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	신영부동산신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)	전정하 [수탁자 : 신영부동산신탁주식회사]		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2023. 06. 15	2023. 06. 15	2023. 06. 15	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	8개호	구분건물	8개호	-	796,000,000
	이	하	여	백		
	합계					₩796,000,000.-
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 : 롯데월드타워) 제14층 제10호 외 7개호에 대한 관교문학동새마을금고의 공매 목적 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 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2023년 06월 15일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2023년 06월 15일에 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 본건 구분건물은 집합건축물대장상 건축물현황도가 존재하지 않아 관리사무소에 비치된 관리도면 및 현황 표기 등에 의하여 위치확인 하였으니 업무진행시 참고하시기 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 본건은 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부확인 하지 못하여 귀 측과 협의하여 공부상 용도를 기준으로 이용상황을 표기 및 평가하였으며, 내부도시는 관리사무실에 비치된 관리도면 및 현황 표기 등을 기준으로 하였으니 업무진행 시 실제 이용상황 및 바닥난방설비 유무 등은 재확인 하시기 바람.
- ④ 본건 기호(사)의 등기사항전부증명서상에는 압류[등기원인: 2023년5월3일 압류(세무2과-6106), 권리자: 미추홀구(인천광역시) 2322]가 등재되어 있으니 업무에 참고하시기 바람.

## (구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명 (통칭 : 롯데월드타워) 제14층 제10호 외 7개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	인천광역시 미추홀구 도화동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로 604	429-1	판매및 영업시설 교육연구 시설 업무시설 종교시설 근린생활 시설 단독주택 노유자 시설	철골철근 콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕				
				18층				
				1층	1,080.42			
				2층	886.38			
				3층	889.98			
				4층	889.98			
				5층	702.78			
				6층	702.78			
				7층	702.78			
				8층	702.78			
				9층	702.78			
				10층	702.78			
				11층	702.78			
				12층	702.78			
				13층	702.78			
				14층	702.78			
				15층	702.78			
				16층	702.78			
				17층	702.78			
				18층	702.78			
지하 1층	1,062.84							
지하2층	1,101.67							
지하3층	1,253.76							
지하4층	1,287.24							
1	상동	429-1	대	일반상업지역	1,671.6			



## (구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		(통칭 : 롯데월드타워) 제14층 제10호 외 7개호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
가				내) 철골 철근콘크리트조 제14층 제10호	51.41	51.41	93,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 104.21㎡
				소유권	9.762			
				1. ---- 대지권	1,671.6x---	9.762		
					1,671.6			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		26,040,000	
					건 물 :		66,960,000	
나				내) 철골 철근콘크리트조 제14층 제11호	51.41	51.41	93,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 104.21㎡
				소유권	9.762			
				1. ---- 대지권	1,671.6x---	9.762		
					1,671.6			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		26,040,000	
					건 물 :		66,960,000	

## (구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		(통칭 : 롯데월드타워) 제14층 제10호 외 7개호						
일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
다				내) 철골 철근콘크리트조 제15층 제1호	65.91	65.91	119,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 133.63㎡
				소유권	12.519			
				1. ---- 대지권	1,671.6x---	12.519		
					1,671.6			
						토지-건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 33,320,000 85,680,000	
라				내) 철골 철근콘크리트조 제16층 제8호	51.41	51.41	93,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 104.21㎡
				소유권	9.762			
				1. ---- 대지권	1,671.6x---	9.762		
					1,671.6			
						토지-건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 26,040,000 66,960,000	

## (구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		(통칭 : 롯데월드타워) 제14층 제10호 외 7개호						
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		
마				내) 철골 철근콘크리트조 제16층 제9호	51.41	51.41	93,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 104.21㎡
				소유권	9.762			
				1. ---- 대지권	1,671.6x---	9.762		
					1,671.6			
					토지·건물	배분내역		
					토 지 :	26,040,000		
					건 물 :	66,960,000		
바				내) 철골 철근콘크리트조 제16층 제10호	51.41	51.41	93,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 104.21㎡
				소유권	9.762			
				1. ---- 대지권	1,671.6x---	9.762		
					1,671.6			
					토지·건물	배분내역		
					토 지 :	26,040,000		
					건 물 :	66,960,000		

## (구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		(통칭 : 롯데월드타워) 제14층 제10호 외 7개호						
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		
사				내) 철골 철근콘크리트조 제17층 제1호	65.91	65.91	119,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 133.64㎡
				소유권	12.519			
				1. ---- 대지권	1,671.6x---	12.519		
					1,671.6			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 33,320,000 85,680,000	
아				내) 철골 철근콘크리트조 제17층 제4호	51.41	51.41	93,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 104.21㎡
				소유권	9.762			
				1. ---- 대지권	1,671.6x---	9.762		
					1,671.6			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 26,040,000 66,960,000	
<b>합 계</b>							<b>₩796,000,000.-</b>	
				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 (통칭 : 롯데월드타워) 제14층 제10호 외 7개호			
도로명주소	인천광역시 미추홀구 한나루로 604			
	주용도	판매및영업시설, 교육연구시설, 업무시설, 종교시설, 근린생활시설, 단독주택, 노유자시설		
	주구조	철골철근콘크리트조		
	사용승인	1992.05.20		
	건물규모	층수	지상18층 / 지하4층	
		연면적	18,291.19 m <sup>2</sup>	
	비고	-		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	14/10	사무소	51.41	52.8	104.21	9.762	49.3
나	14/11	사무소	51.41	52.8	104.21	9.762	49.3
다	15/1	사무소	65.91	67.72	133.63	12.519	49.3
라	16/8	사무소	51.41	52.8	104.21	9.762	49.3
마	16/9	사무소	51.41	52.8	104.21	9.762	49.3
바	16/10	사무소	51.41	52.8	104.21	9.762	49.3
사	17/1	사무소	65.91	67.73	133.64	12.519	49.3
아	17/4	사무소	51.41	52.8	104.21	9.762	49.3
합계 (총8개호)			440.28	452.25	892.53	83.610	-

※ 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 <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	도화동 429-1	12/9	사무소	25.7	53.19	55,000,000 (@ 2,140,000)	2022.02.04 (1992.05.20)	-

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가)~아)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
인천 (오피스)	0.528% (1.00528)	거래시점 / 기준시점	2022.02.04/ 2023.06.15
		분기별 자본수익률	2022년 1분기 : 0.640 % 2022년 2분기 : 0.420 % 2022년 3분기 : 0.580 % 2022년 4분기 : -0.240 % 2023년 1분기 : -0.340 % 2023년 2분기 : 2023년 1분기 자료
		산식	$(1+0.00640 \times 56/90) \times (1+0.00420)$ $\times (1+0.00580) \times (1-0.00240)$ $\times (1-0.00340) \times (1-0.00340 \times 76/90)$ $\approx 1.00528$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안 분하여 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 업무용[일련번호 가)~아) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(업무용)	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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.84	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가목적 및 부동산 경기상황등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.840	-

## 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 <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	14 10	51.41	#1	2,140,000	1.000	1.00528	0.840	1,807,091	92,902,548	93,000,000
나	14 11	51.41	#1	2,140,000	1.000	1.00528	0.840	1,807,091	92,902,548	93,000,000
다	15 1	65.91	#1	2,140,000	1.000	1.00528	0.840	1,807,091	119,105,367	119,000,000
라	16 8	51.41	#1	2,140,000	1.000	1.00528	0.840	1,807,091	92,902,548	93,000,000
마	16 9	51.41	#1	2,140,000	1.000	1.00528	0.840	1,807,091	92,902,548	93,000,000
바	16 10	51.41	#1	2,140,000	1.000	1.00528	0.840	1,807,091	92,902,548	93,000,000
사	17 1	65.91	#1	2,140,000	1.000	1.00528	0.840	1,807,091	119,105,367	119,000,000
아	17 4	51.41	#1	2,140,000	1.000	1.00528	0.840	1,807,091	92,902,548	93,000,000
합계		440.28	-	-	-	-	-	-	-	796,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건과 유사한 구분건물(사무소)의 가격수준은 교통시설 및 상업.업무 중심지와의 접근성, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 전유부분의 위치 및 면적 등에 따라 유사하게 형성되며 전유면적 기준 @1,700,000 ~ 1,850,000원/m <sup>2</sup> 수준으로 사료됨.
------	--

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	도화동 429-1 12/2	사무소	51.41	106.38	95,000,000 (@ 1,850,000)	2023.01.05	경매
(2)	도화동 429-1 5/2	사무소	51.41	106.38	93,000,000 (@ 1,810,000)	2022.12.26	공매
(3)	도화동 429-1 15/11	사무소	51.41	104.21	89,000,000 (@ 1,730,000)	2022.12.23	공매
(4)	도화동 429-1 5/6	사무소	70.4	145.69	127,000,000 (@ 1,800,000)	2022.12.23	공매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	인천 미추홀구 2022년 06월 ~ 2023년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔	1,722,400,000	1,237,565,500	71.9	74	9	12.2
상가	6,428,386,060	6,698,960,991	104.2	48	18	37.5
근린상가	5,710,155,170	5,934,681,991	103.9	32	15	46.9
사무실	65,000,000	46,569,000	71.6	8	1	12.5
점포	540,230,890	670,190,000	124.1	1	1	100

# 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.

가	평가대상	평가대상		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
가	제14층 제10호	51.41	9.762	93,000,000
나	제14층 제11호	51.41	9.762	93,000,000
다	제15층 제1호	65.91	12.519	119,000,000
라	제16층 제8호	51.41	9.762	93,000,000
마	제16층 제9호	51.41	9.762	93,000,000
바	제16층 제10호	51.41	9.762	93,000,000
사	제17층 제1호	65.91	12.519	119,000,000
아	제17층 제4호	51.41	9.762	93,000,000
합계		440.28	83.61	796,000,000

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

### 2. 기타 참고사항

---



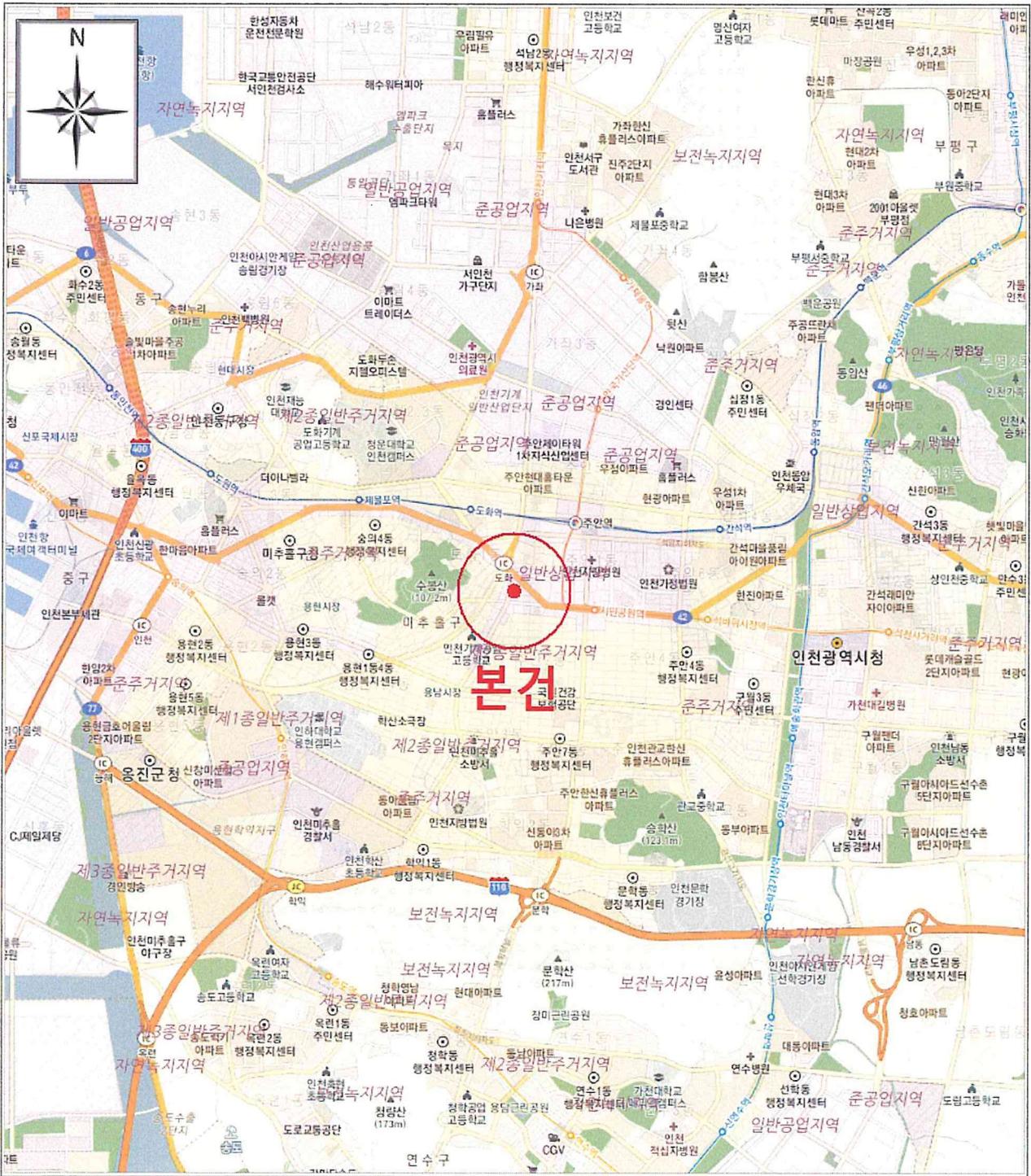
---

## ( 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, 재래시장 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 무난한 편임.
교 통 상 황	본건까지 차량출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 바 제반 교통사정은 무난한 편임.
인접도로상태	본건 서측 및 북측의 포장도로와 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	일반상업지역(2020-06-29), 방화지구(2020-03-30), 시가지경관지구(중심), 과밀억제 권역<수도권정비계획법>.
건 물 구 조	철골철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 18층건 중 제14층 제10호 외 7개호로서, 외벽 : 복합판넬 등 마감. 내벽 : 미상임. 창호 : 플라스틱 프레임 등의 창임.
이 용 상 황	각 사무소임. ※ 자세한 이용상황은 후첨 '건물내부구조도' 참조.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	위생설비 및 급·배수시설, 승강기, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전, 스프링클러 등의 설비가 되어 있는 것으로 탐문됨.
임대사항	-.
기타사항	본건은 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부확인 하지 못하여 귀 측과 협의하여 공부상 용도를 기준으로 이용상황을 표기 및 평가하였으며, 내부도시는 관리사무실에 비치된 관리도면 및 현황 표기 등을 기준으로 하였으니 업무진행 시 실제 이용상황 및 바닥난방설비 유무 등은 재확인 하시기 바람.

# 광역위치도

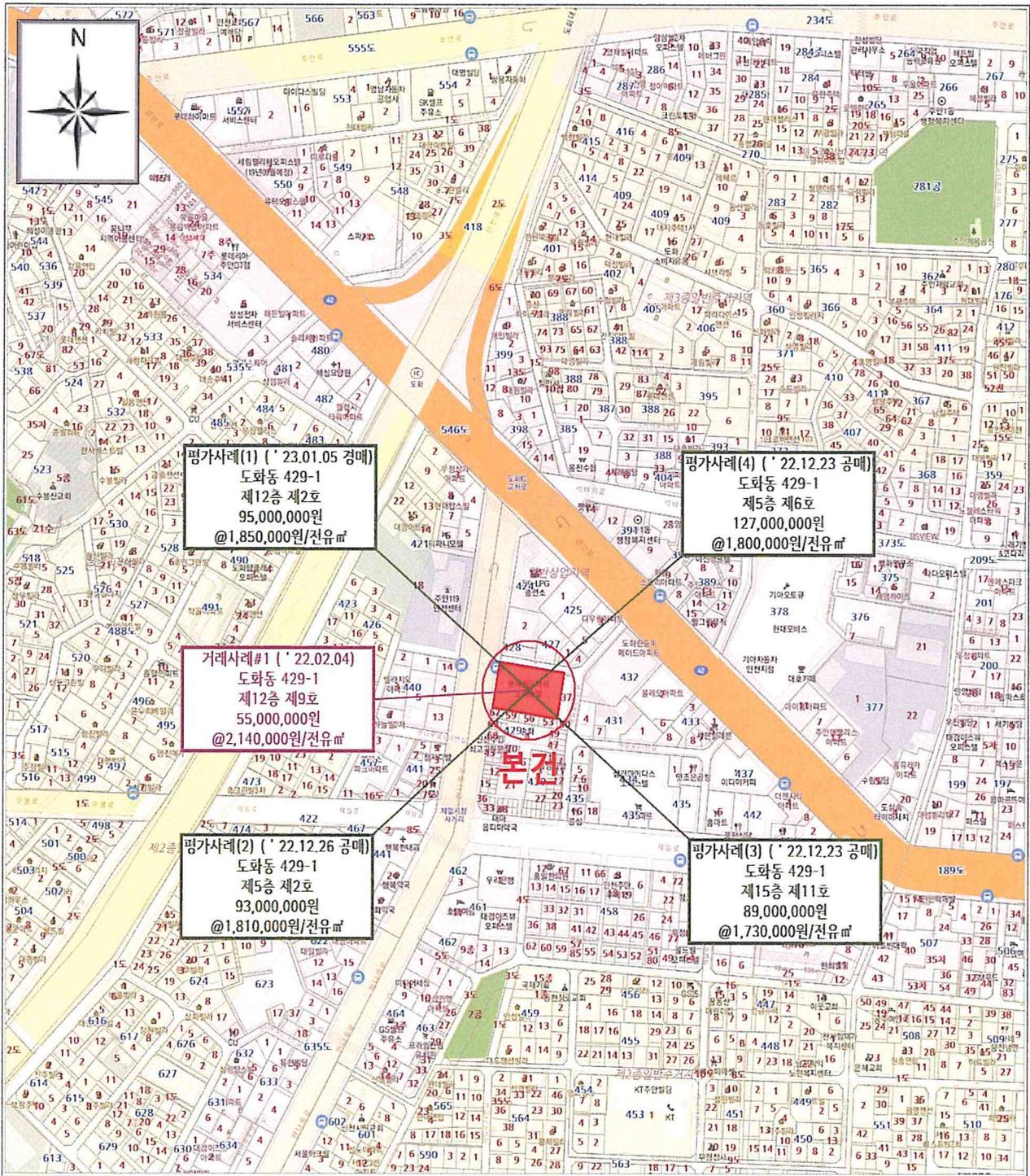
<b>소재지</b>	인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 (통칭 : 롯데월드타워) 제14층 제10호 외 7개호
------------	---





# 가 격 참 고 도

소재지 인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 (통칭 : 롯데월드타워) 제14층 제10호 외 7개호



[ 별 례 ]

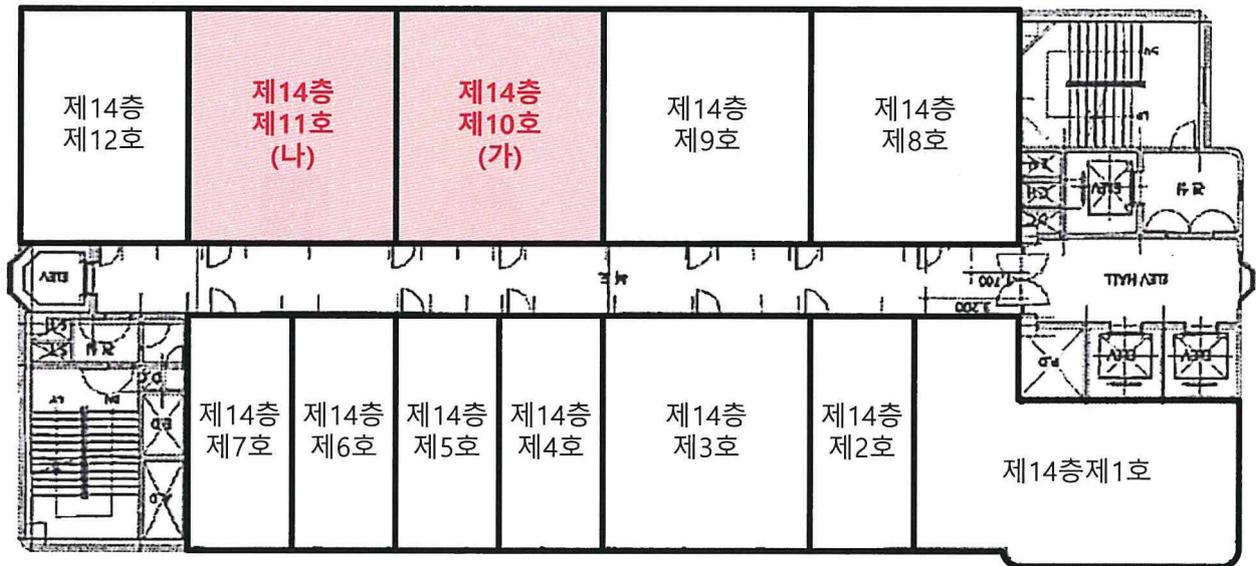
■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

# 건물내부구조도 및 임대상황(1)

NON SCALE

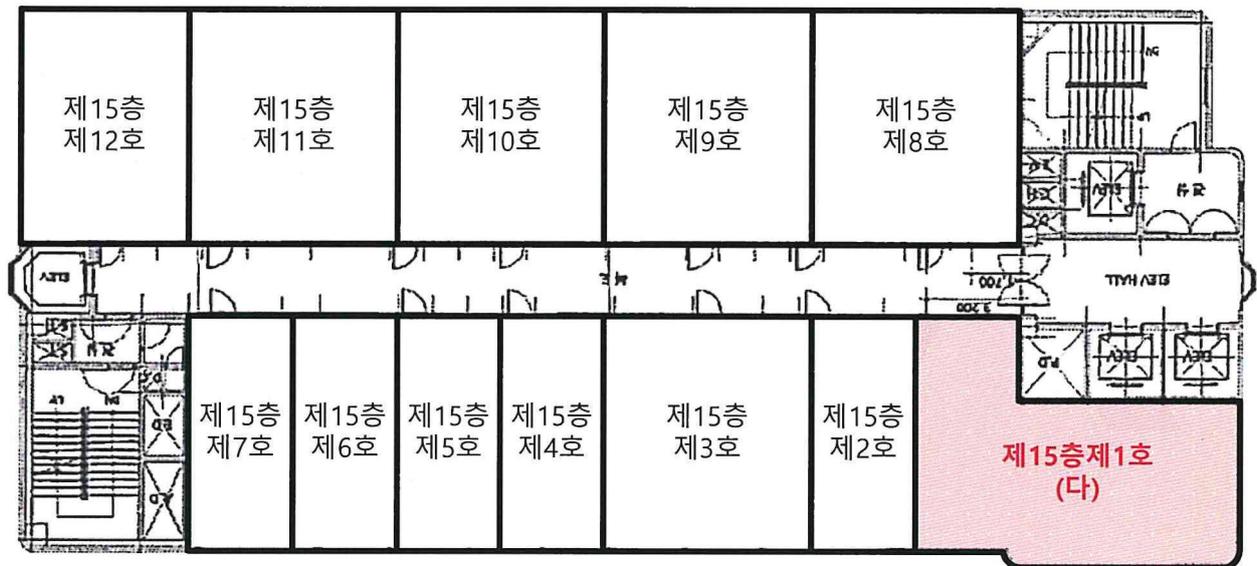


[ 본건 - (통칭 : 롯데월드타워) 제14층 제10호(가) 외 1개호 ]

- 전체 [사무소]임 -

# 건물내부구조도 및 임대상황(2)

NON SCALE

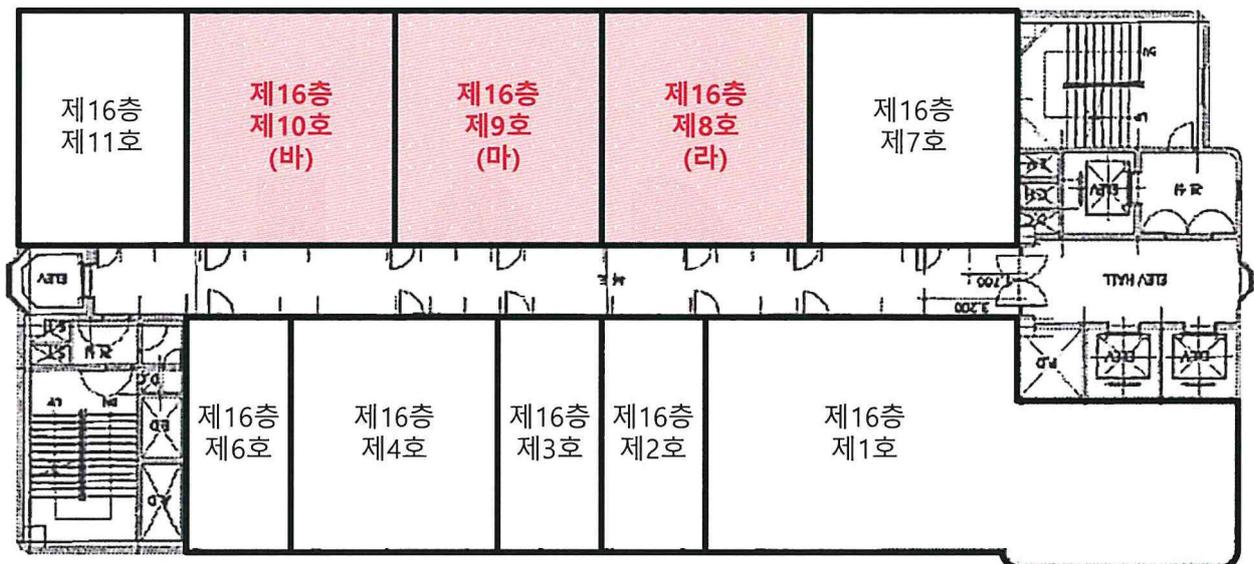


[ 본건 - (통칭 : 롯데월드타워) 제15층 제1호(다) ]

- [사무소]임 -

# 건물내부구조도 및 임대상황(3)

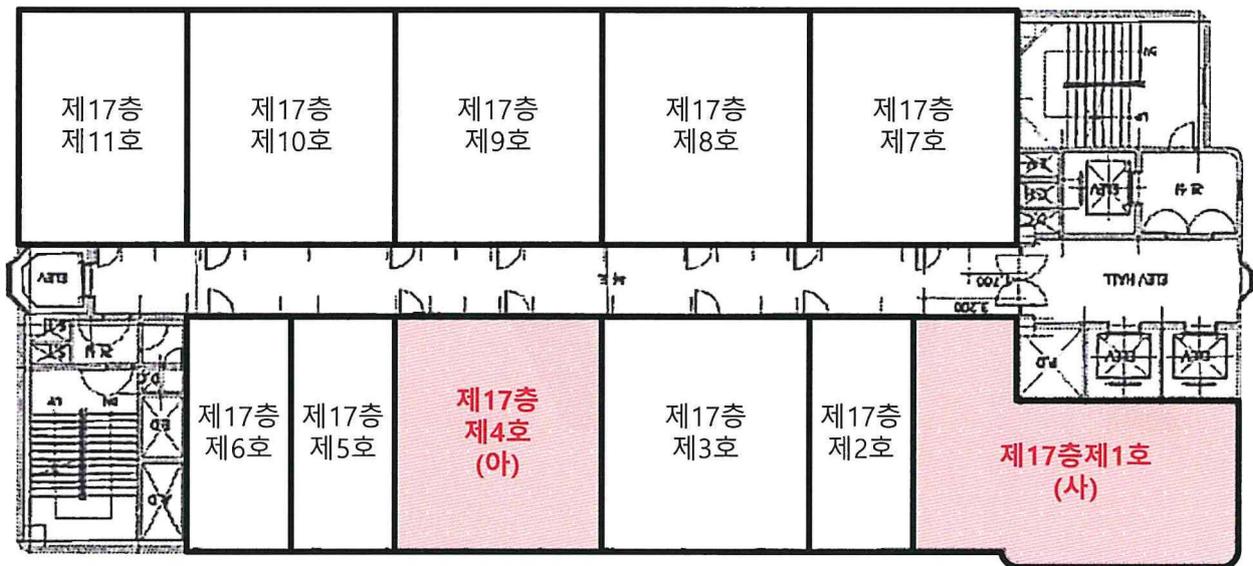
NON SCALE



[ 본건 - (통칭 : 롯데월드타워) 제16층 제8호(라) 외 2개호 ]  
- 전체 [사무소]임 -

# 건물내부구조도 및 임대상황(4)

NON SCALE



[ 본건 - (통칭 : 롯데월드타워) 제17층 제1호(사) 외 1개호 ]  
- 전체 [사무소]임 -

# 사 진 용 지

소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 (통칭 : 롯데월드타워) 제14층 제10호 외 7개호
-----	---



전경사진



전경사진



14층 복도전경



현관사진[기호(가)]

# 사 진 용 지

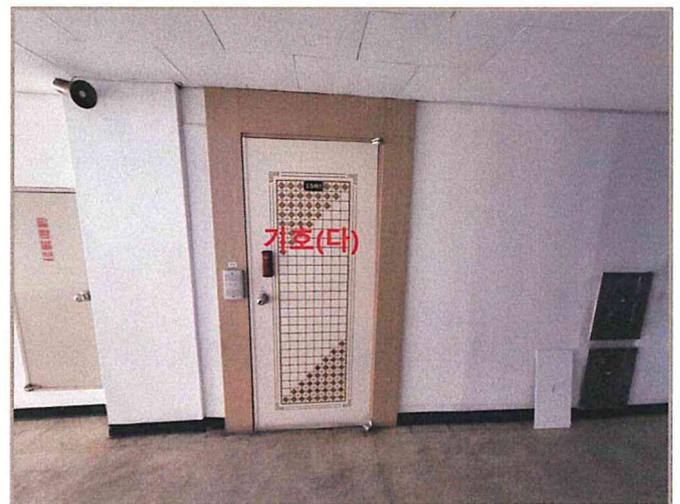
소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 (통칭 : 롯데월드타워) 제14층 제10호 외 7개호
-----	---



현관사진[기호(나)]



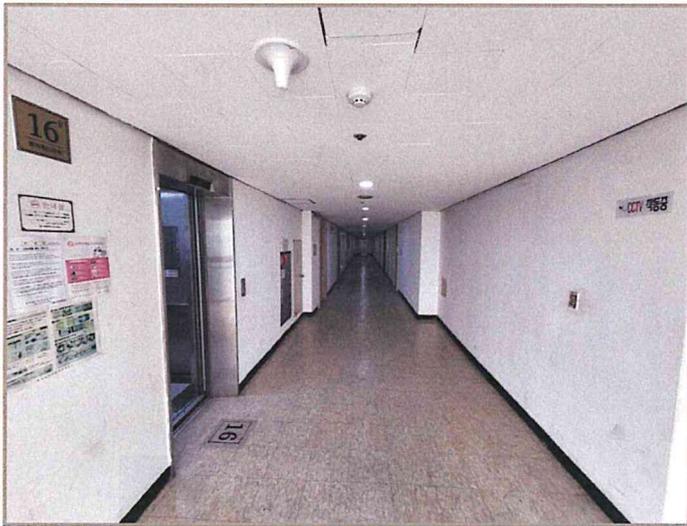
15층 복도전경



현관사진[기호(다)]

# 사 진 용 지

소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 (통칭 : 롯데월드타워) 제14층 제10호 외 7개호
-----	---



16층 복도전경



현관사진[기호(라)]



현관사진[기호(마)]



현관사진[기호(바)]

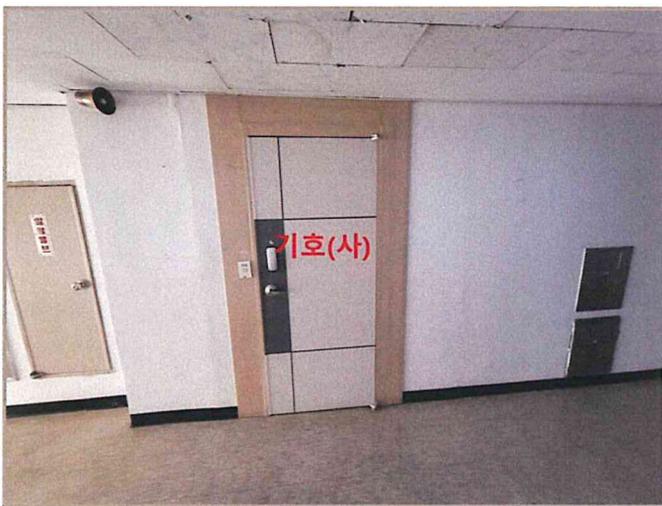


# 사 진 용 지

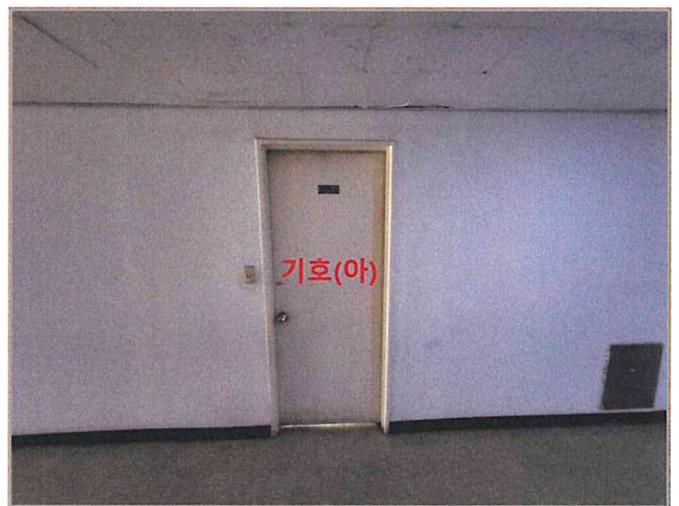
소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 (통칭 : 롯데월드타워) 제14층 제10호 외 7개호
-----	---



17층 복도전경



현관사진[기호(사)]



현관사진[기호(아)]

# 수 수 료 청 구 서

관교문학동새마을금고 귀하

감정평가서번호 : 230614-22-501

의뢰번호 : 10000000000014205587

## 일백사만육천일백원정 (₩1,046,100.-)

2023-06-14 일자로 의뢰하신『인천광역시 미추홀구 도화동 429-1 (통칭 : 롯데월드타워) 제14층 제10호 외 7개호』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	809,120.-	
나. 여 비	40,000	596,000+(296,000,000x9/10,000x0.8) =809,120 【물건조사비】8동 x 10,000원 【공부발급비】 토지이용계획확인서:1,500원 건축물대장:4,500원 등기사항전부증명서:8,000원  【기타 실비】 사진 4Pagex2,000원
토지조사비	—	
물건조사비	80,000	
공부발급비	14,000	
임대차조사비	—	
기타 실비	8,000	
특별용역비	—	
소 계	142,000	
수수료합계(공급가액)	951,000	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세(세액)	95,100	
총 계	1,046,100.-	
기납부 착수금	—	
정산청구액	₩1,046,100.-	

\* 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

\* 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (230614-22-501)로 하여 주시기 바랍니다.

\* (주)하나감정평가법인 서부지사 사업자등록번호 : 263-85-02120

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 만수새마을금고

: 9002-2003-6973-2

예금주 [(주)하나감정평가법인 서부지사]

(주)하나감정평가법인 서부지사

지 사장 박성철

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

발급번호 : 202328177002652892

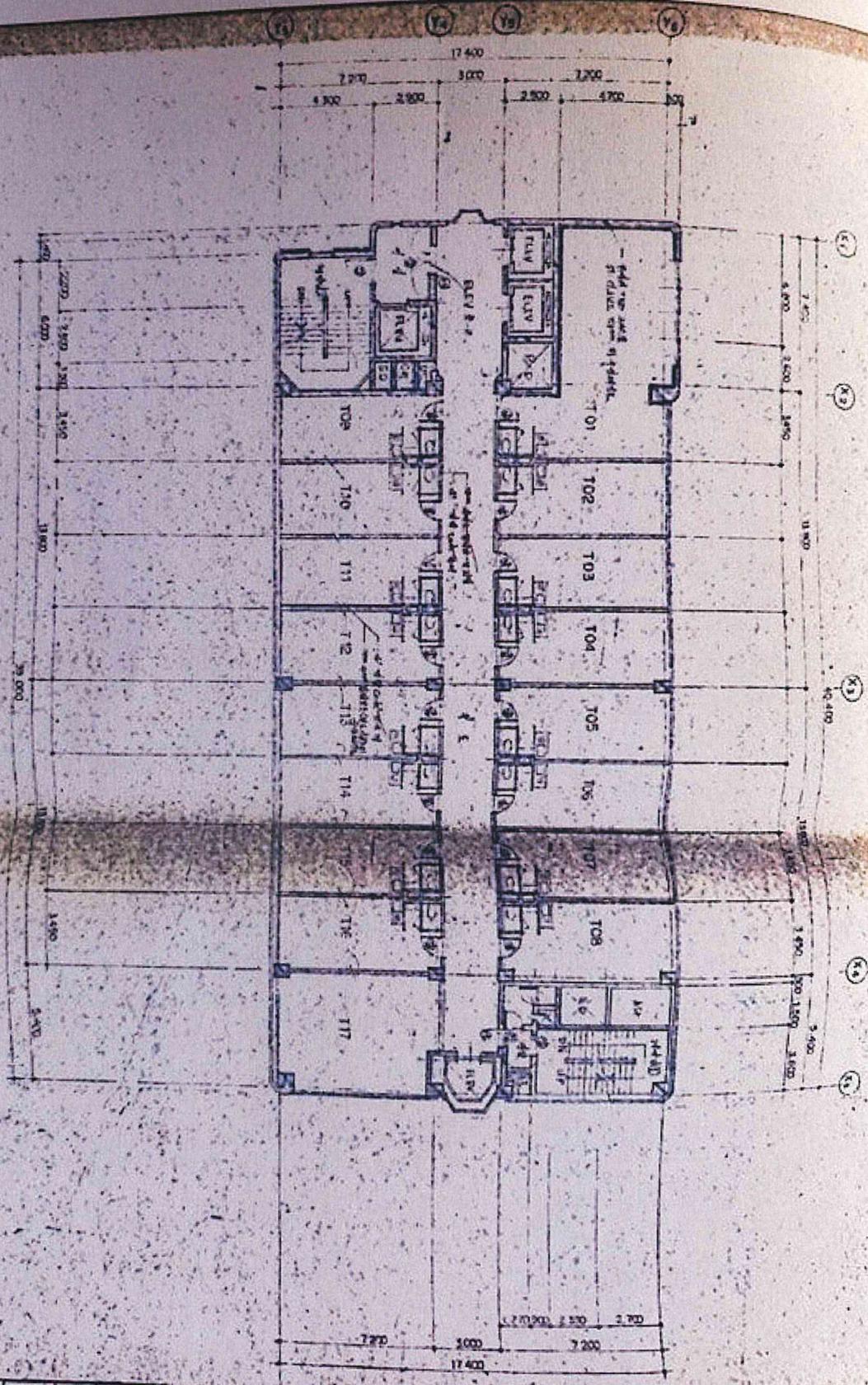
발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 06/ 14

<b>토지이용계획확인서</b>				처리기간 1 일		
신청인	성명	유진	주소	인천광역시 미추홀구 경인로 503,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	
	인천광역시 미추홀구 도화동		429-1	대	1,671.6	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역(2020-06-29), 방화지구(2020-03-30), 시가지경관지구(중심) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면					<b>범례</b> <input checked="" type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 과밀억제권역 <input type="checkbox"/> 정비구역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 시가지경관지구(중심) <input type="checkbox"/> 방화지구 <input type="checkbox"/> 도로 <input type="checkbox"/> 광로3류(폭 40m~50m) <input type="checkbox"/> 대로2류(폭 30m~35m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 법정동	
					축척 1/1300	수입증지 붙이는 곳
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2023/ 06/ 14 인천광역시 미추홀구청						
				수수료 전자결제 민원		

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.</li> <li>2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.</li> <li>3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.</li> <li>4. “확인도면” 은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.</li> </ol>
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>

TYPICAL FLOOR PLAN (3<sup>rd</sup> - 7<sup>th</sup>)



1/8" = 1'-0"

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

