

# (주) 나라 감정평가법인

주 소 : 우)03170 서울특별시 종로구 사직로 130 적선현대빌딩 8층  
전 화 : 02)737-8871 전 송 : 02)739-2871

문서번호 : NA2024-0905-0004

시행일자 : 2024-09-13

수 신 : 코리아신탁(주)

참 조 : —

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일	자	결재·공람	
수	시	간		
	번	호		
	처	리		
	과			
	담	당		
	자			

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024-09-05자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『충청남도 당진시 읍내동 26-16 외 소재 부동산』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감정평가서 2부  
감정평가 보수료 청구서 1부  
전자세금계산서 1부. 끝.

(주) 나라 감정평가법인  
대표이사 신재범

# 감정평가서

## Appraisal Report

충청남도 당진시 읍내동 26-16 외 소재  
부동산

NA2024-0905-0004

2024-09-13

코리아신탁(주)



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



나라감정평가법인

전화:02)737-8871

전송:02)739-2871



# 사 진 용 지



본건전경//북동측촬영

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사  
손 열

손 열 

(인)

(주) 나라 감정평가법인  
대표이사


신재범  (서명 또는 인)

감정평가액	이십팔억구천오백만원정 (\2,895,000,000.-)			
의뢰인	코리아신탁(주)	감정평가목적	공매	
제출처	코리아신탁(주)	기준가치	시장가치	
소유자 또는 대상업체명	박은화 (수탁자: 코리아신탁(주))	감정평가조건	—	
목록 표시 근거	집합건물등기사항전부증명서 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	—	2024. 09. 10	2024. 09. 09~ 2024. 09. 10	2024. 09. 13

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	21개호	구분건물	21개호	—	2,895,000,000	
	이	하	여	백		
합계					\2,895,000,000.-	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과가 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 감정평가사

김태원 

(인)

# Appraisal Summary

## 1. 감정평가의 대상물건

소재지	충청남도 당진시 읍내동 26-16 외		
건물명 층, 호수	통칭 '남산타운' 제1층 제101호 외 20개호		
건물구조	철근콘크리트구조 평슬래브지붕	물건종류	구분건물
용도	공동주택 외	사용승인일자	2017년 11월 06일

## 2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
전체	제1층 제101호 외 20개호	965.867	2,895,000,000	—	—
합계			₩2,895,000,000.-	—	—

## 3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
본건 인근	광대로변	공동주택 외	@4,000,000원/m <sup>2</sup> 내외	근린생활시설
			@3,200,000원/m <sup>2</sup> 내외	다세대주택
			@2,700,000원/m <sup>2</sup> 내외	오피스텔

### 인근지역의 가격수준에 관한의견

층별 효용, 면적에 따른 가격편차가 나타남.

## 4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-
-----------	---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 당진시 읍내동 소재 "계성초등학교" 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서 신탁자산(의뢰인 : 코리아신탁(주))에 대한 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 09월 10일자임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 09월 09일자 이고, 가격조사 완료일은 2024년 09월 10일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

### 1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

### 2) 위치확인, 내부확인

- 본건의 위치 확인은 건축물현황도에 의하고 육안에 의한 내부확인은 이해관계인의 부재 등의 사유로 귀 협의 하에 생략하되, 건축물현황도를 기준으로 하였음.

### 3) 참고사항

- 본건은 공매를 목적으로 하는 감정평가로서 기타 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없음.
- 본건 토지에 별도등기(신탁등기) 등재되어 있는바, 업무 진행 시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지		충청남도 당진시 읍내동 26-16 외				
건물명 층, 호수		통칭 '남산타운' 제1층 제101호 외 20개호				
기호		전유(m <sup>2</sup> ) (A)	공용(m <sup>2</sup> ) (B)	전체(m <sup>2</sup> ) (A+B)	대지권(m <sup>2</sup> )	전용률(%)
가)	제1층 제101호	64.34	47.748	112.088	34.927	57.4
나)	제2층 제201호	43.658	34.811	78.469	23.699	55.6
다)	제2층 제204호	42.663	35.75	78.413	23.159	54.4
라)	제3층 제301호	43.658	34.811	78.469	23.699	55.6
마)	제3층 제302호	41.982	33.827	75.809	22.789	55.3
바)	제3층 제303호	40.353	32.254	72.607	21.905	55.5
사)	제3층 제304호	42.663	35.75	78.413	23.159	54.4
아)	제4층 제401호	43.658	34.811	78.469	23.699	55.6
자)	제4층 제402호	41.982	34.373	76.355	22.789	54.9
차)	제4층 제403호	40.353	32.254	72.607	21.905	55.5
카)	제4층 제404호	42.663	35.75	78.413	23.159	54.4
타)	제5층 제501호	53.794	62.939	116.733	29.201	46.0
파)	제5층 제502호	44.486	35.917	80.403	24.149	55.3
하)	제5층 제503호	41.971	33.423	75.394	22.783	55.6
거)	제5층 제504호	54.593	43.504	98.097	29.635	55.6



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	전유(m <sup>2</sup> ) (A)	공용(m <sup>2</sup> ) (B)	전체(m <sup>2</sup> ) (A+B)	대지권(m <sup>2</sup> )	전용률(%)
너) 제6층 제601호	53.794	62.939	116.733	29.201	46.0
더) 제6층 제602호	31.203	25.594	56.797	16.938	54.9
러) 제6층 제603호	30.496	24.772	55.268	16.554	55.1
머) 제6층 제604호	54.593	43.504	98.097	29.635	55.6
버) 제7층 제701호	57.59	45.582	103.172	31.262	55.8
서) 제7층 제702호	55.374	43.883	99.257	30.059	55.7
합계	965.867	814.196	1,780.063	524.306	—

※기호 가) : 근린생활시설

※기호 나) ~ 카) : 다세대주택(도시형생활주택)

※기호 타) ~ 서) : 오피스텔

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 대상 부동산의 현황

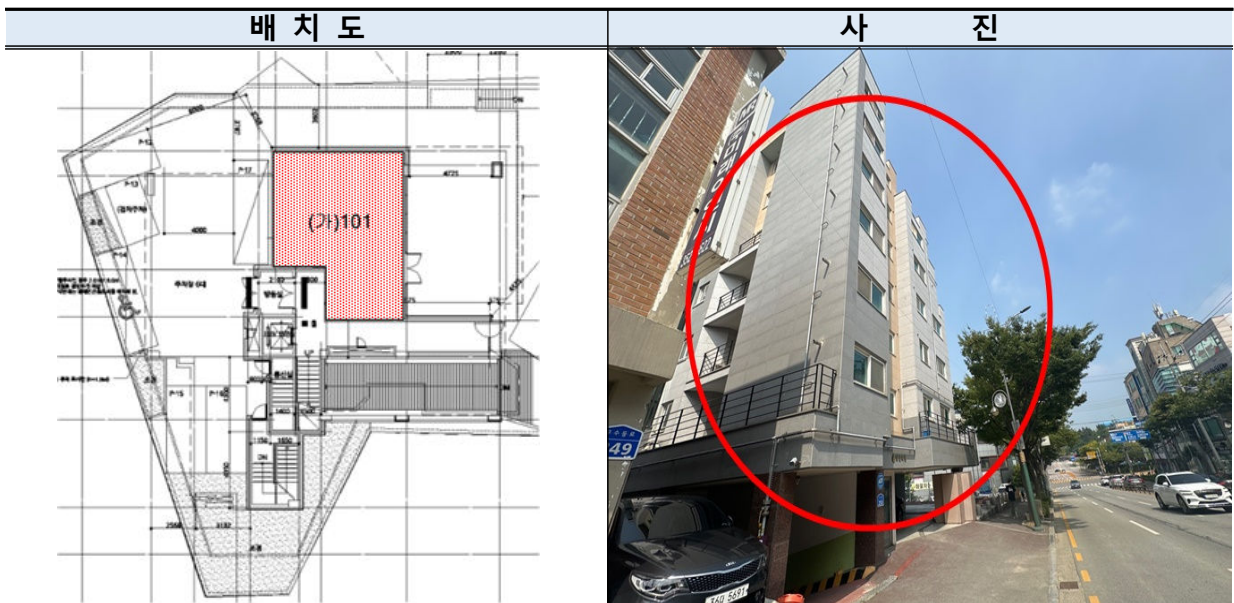
### 1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 충청남도 당진시 읍내동 소재 “계성초등학교” 남서측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 버스정류장 및 지하철역 소재하여 대중교통 이용편익은 양호한 편임.
주 위 환 경	주위는 아파트단지, 학교, 근린생활시설, 다세대주택 등이 소재하는 주거지대로서 제반 입지여건 양호한 편임.
토지형태 및 이 용 상 태	대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 근린생활시설 및 다세대주택, 오피스텔 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	동측으로 노폭 약 25미터 내외의 포장도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 인근에 지하철역 소재하지 않음.
버 스 정 류 장 과 의 거 리	본건 인근에 버스정류장 소재함.
도 시 계 획 및 공 법 관 계	—
공 부 와 의 차 이 그 밖 의 사 항	해당 사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물 현황

기재항목	기재사항						
건물구조	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지하1층 지상7층 건물 중 제1층 제101호 외 20개호로서, 외벽 : 석배붙임 등, 창호 : 하이샷시 창호임.						
이용상황	기호 가) : 근린생활시설, 기호 나)~카) : 다세대주택(도시형생활주택), 기호 타)~서) : 오피스텔로 이용중임. (후면 건물 이용 상태 참조)						
부대설비	전기설비	난방설비	냉방설비	위생설비	소화설비	승강기설비	기타
	○	—	○	○	○	○	—
주차여건	본건 내 지하 주차장 및 필로티 소재함.						
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당 사항 없음.						



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격	거래시점
						(단가)	신축년도
#1	읍내동 224-4	진원스타타워	1/113	16.5	4.29	100,000 (@6,060)	2022.08.24 2009
#2	읍내동 1687	당진아이파크	상가동/ 지2/108	31.49	14.14	150,000 (@4,760)	2023.11.20 2022
#3	읍내동 26-16 외	통칭 '남산타운'	2/202	41.98	22.79	140,000 (@3,330)	2021.10.07 2017
#4	읍내동 306-21	통칭 '안신도시빌라'	4/402	33.51	24.15	100,000 (@2,980)	2022.02.17 2014
#5	대덕동 1805	당진하우시스	4/410	28.06	14.68	114,000 (@4,060)	2023.08.10 2018

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 자료출처 : 등기사항전부증명서
- ▶ 거래사례 #2 는 공부상 지2층 이나 현황 지상에 노출된 1층임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높은 **【사례 #2, #3, #5】**을 비교사례로 선정함.

( 사례 #2 : 본건 기호 가), 사례 #3 : 본건 기호 나)~카), 사례 #5 : 본건 기호 타)~서))

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

**【본건 기호 가) // 사례 기호 #2】**

**【상업용 부동산 지역별 자본수익률 (집합상가) : 충남/전체】**

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	-0.31	0.23	0.02	<b>-0.32</b>
2024년	-0.12	<b>0.0</b>	-	-

**【시점수정치 산출】**

사례기호	구 분	기 간	시점수정치
거래사례 #2	자본수익률	2023.11.20 ~ 2024.09.10	$(1-0.0032*42/92)*(1-0.0012)*(1+0)*(1+0*72/91) \approx \mathbf{0.99734}$

▶ 소수점 6째 자리에서 사사오입

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【본건 기호 나)~카) // 사례 기호 #3】

【월간 충청남도 연립다세대 매매가격지수】

【2021.06 = 100.0】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2021년	100.1	100.0	100.1	99.9	99.9	100.0	100.1	100.2	<b>100.2</b>	100.3	100.5	100.6
2022년	100.5	100.5	100.5	100.4	100.2	100.1	100.0	99.9	99.7	99.5	99.3	98.9
2023년	98.5	98.3	98.0	97.9	97.7	97.6	97.6	97.6	97.5	97.5	97.5	97.4
2024년	97.2	97.3	97.3	97.2	97.1	97.0	<b>97.0</b>	-	-	-	-	-

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	97.0 (2024.07)	100.2 (2021.09)	$97 / 100.2 = 0.96806$

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수
- ▶ 거래시점 지수 : 2021년 09월 지수를 적용 함

【본건 기호 타)~서) // 사례 기호 #5】

【월간 지방권 오피스텔 매매가격지수】

【2021.06 = 100.0】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	103.94	103.46	103.05	102.61	102.22	101.87	<b>101.57</b>	101.27	101.03	100.7	100.3	100.0
2024년	99.81	99.61	99.38	99.19	98.99	98.7	<b>98.51</b>	-	-	-	-	-

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	98.51 (2024.07)	101.57 (2023.07)	$98.51 / 101.57 = 0.96987$

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수
- ▶ 거래시점 지수 : 2023년 07월 지수를 적용 함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

【기호 가) : 비교사례#2】

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 경과연수에 따른 노후도
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 나) ~ 카) : 비교사례#3], 【기호 타) ~ 서) : 비교사례#5】

【주거용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등)
단지 건물 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형·중형·소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
가)	#2	0.95	0.90	0.97	1.00	<b>0.829</b>

기 호	개별요인 비교치 결정의견
가)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 단지 외부요인 : 대상은 사례 대비 고객 유동성과의 적합성 등, 상가의 성숙도 등 단지외부요인 열세함.</li> <li>- 단지 내부요인 : 대상은 사례 대비 건물의 규모 및 최고층수 등 단지 내부요인 열세함.</li> <li>- 호별요인 : 대상은 사례 대비 전유 면적 등 호별요인 열세함.</li> </ul>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
나)	#3	1.00	1.00	0.99	1.00	<b>0.990</b>
다)	#3	1.00	1.00	0.99	1.00	<b>0.990</b>
라)	#3	1.00	1.00	0.99	1.00	<b>0.990</b>
마)	#3	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>1.000</b>
바)	#3	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>1.000</b>
사)	#3	1.00	1.00	0.99	1.00	<b>0.990</b>
아)	#3	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>1.000</b>
자)	#3	1.00	1.00	1.01	1.00	<b>1.010</b>
차)	#3	1.00	1.00	1.01	1.00	<b>1.010</b>
카)	#3	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>1.000</b>

기 호	개별요인 비교치 결정의견
나) ~ 카)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 단지 외부요인 : 대상은 사례와 동일 건물에 소재하여 단지 외부요인 동일함.</li> <li>- 단지 내부요인 : 대상은 사례와 동일 건물에 소재하여 단지 내부요인 동일함.</li> <li>- 호별요인 : 나)~라), 사) 4개호는 사례 대비 내부 평면방식 등에서 열세함. : 마), 바) 2개호는 사례와 유사함. : 아), 카) 2개호는 사례 대비 내부 평면방식 등에서 열세하나, 층별효용 등에서 우세하여 유사함. : 자), 차) 2개호는 사례 대비 층별 효용 등에서 우세함.</li> </ul>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
타)	#5	0.80	0.90	0.93	1.00	<b>0.670</b>
파)	#5	0.80	0.90	0.94	1.00	<b>0.677</b>
하)	#5	0.80	0.90	0.94	1.00	<b>0.677</b>
거)	#5	0.80	0.90	0.93	1.00	<b>0.670</b>
너)	#5	0.80	0.90	0.93	1.00	<b>0.670</b>
더)	#5	0.80	0.90	1.00	1.00	<b>0.720</b>
러)	#5	0.80	0.90	1.00	1.00	<b>0.720</b>
머)	#5	0.80	0.90	0.93	1.00	<b>0.670</b>
버)	#5	0.80	0.90	0.93	1.00	<b>0.670</b>
서)	#5	0.80	0.90	0.93	1.00	<b>0.670</b>

기 호	개별요인 비교치 결정의견
타) ~ 서)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 단지 외부요인 : 대상은 사례 대비 차량이용의 편리성, 접근성 등에서 열세함.</li> <li>- 단지 내부요인 : 대상은 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수, 단지내 면적구성 등에서 열세함.</li> <li>- 호별요인 : 타)~너), 머)~서) 8개호는 사례 대비 전유 면적 등에서 열세함. : 더), 러) 2개호는 사례와 유사함.</li> </ul>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )
가)	150,000,000 (@4,760,000)	1.00	0.99734	0.829	64.34 31.49	253,394,639	<b>253,000,000</b> (@3,930,000)
나)	140,000,000 (@3,330,000)	1.00	0.96806	0.990	43.658 41.9820	139,529,558	<b>140,000,000</b> (@3,210,000)
다)	140,000,000 (@3,330,000)	1.00	0.96806	0.990	42.663 41.9820	136,349,570	<b>136,000,000</b> (@3,190,000)
라)	140,000,000 (@3,330,000)	1.00	0.96806	0.990	43.658 41.9820	139,529,558	<b>140,000,000</b> (@3,210,000)
마)	140,000,000 (@3,330,000)	1.00	0.96806	1.000	41.982 41.9820	135,528,400	<b>136,000,000</b> (@3,240,000)
바)	140,000,000 (@3,330,000)	1.00	0.96806	1.000	40.353 41.9820	130,269,580	<b>130,000,000</b> (@3,220,000)
사)	140,000,000 (@3,330,000)	1.00	0.96806	0.990	42.663 41.9820	136,349,570	<b>136,000,000</b> (@3,190,000)
아)	140,000,000 (@3,330,000)	1.00	0.96806	1.000	43.658 41.9820	140,938,947	<b>141,000,000</b> (@3,230,000)
자)	140,000,000 (@3,330,000)	1.00	0.96806	1.010	41.982 41.9820	136,883,684	<b>137,000,000</b> (@3,260,000)
차)	140,000,000 (@3,330,000)	1.00	0.96806	1.010	40.353 41.9820	131,572,276	<b>132,000,000</b> (@3,270,000)
카)	140,000,000 (@3,330,000)	1.00	0.96806	1.000	42.663 41.9820	137,726,838	<b>138,000,000</b> (@3,230,000)
타)	114,000,000 (@4,060,000)	1.00	0.96987	0.670	53.794 28.06	142,016,679	<b>142,000,000</b> (@2,640,000)
파)	114,000,000 (@4,060,000)	1.00	0.96987	0.677	44.486 28.06	118,670,490	<b>119,000,000</b> (@2,670,000)
하)	114,000,000 (@4,060,000)	1.00	0.96987	0.677	41.971 28.06	111,961,497	<b>112,000,000</b> (@2,670,000)
거)	114,000,000 (@4,060,000)	1.00	0.96987	0.670	54.593 28.06	144,126,046	<b>144,000,000</b> (@2,640,000)
너)	114,000,000 (@4,060,000)	1.00	0.96987	0.670	53.794 28.06	142,016,679	<b>142,000,000</b> (@2,640,000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )
더)	114,000,000 (@4,060,000)	1.00	0.96987	0.720	31.203 28.06	88,523,700	<b>88,500,000</b> (@2,840,000)
러)	114,000,000 (@4,060,000)	1.00	0.96987	0.720	30.496 28.06	86,517,923	<b>86,500,000</b> (@2,840,000)
머)	114,000,000 (@4,060,000)	1.00	0.96987	0.670	54.593 28.06	144,126,046	<b>144,000,000</b> (@2,640,000)
버)	114,000,000 (@4,060,000)	1.00	0.96987	0.670	57.59 28.06	152,038,155	<b>152,000,000</b> (@2,640,000)
서)	114,000,000 (@4,060,000)	1.00	0.96987	0.670	55.374 28.06	146,187,894	<b>146,000,000</b> (@2,640,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준, 백만원 단위 미만 절사함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### 1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 【담보, 경매 등】

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	수정동 1228	포레스티안	1/113	49.875	11.1357	공매	337,000 (@6,760)	2024.07.05 2023
#2	읍내동 238-5	청광플러스원	1/102	141.62	74.3927	공매	615,000 (@4,340)	2021.02.02 2018
#3	읍내동 1687	당진아이파크	상가동/ 지하2/103	26.26	11.7966	담보	130,000 (@4,950)	2024.02.15 2022
#4	채운동 265-13	강남빌라	비/ 3/301	59.86	31.05	공매	199,000 (@3,320)	2024.07.04 2020
#5	읍내동 671-1	리치캐슬가동	4/403	60.275	26.0264	취득 처분	180,851 (@3,000)	2021.11.09 2021
#6	대덕동 1805	당진하우시스	4/429	27.3	14.2789	취득 처분	118,000 (@4,320)	2023.07.13 2016
#7	대덕동 1805	당진하우시스	4/410	28.06	14.6764	취득 처분	114,000 (@4,060)	2023.07.13 2016

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) #8 본건 감정평가사례

본건 기호	호수	용도	감정평가액(원)	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가 목적	기준시점
가)	101호	근린생활시설	332,000,000	5,160,000	공매	2019.02.15
나)	201호	다세대주택	153,000,000	3,510,000	공매	2019.02.15
다)	204호	다세대주택	150,000,000	3,520,000	공매	2019.02.15
라)	301호	다세대주택	153,000,000	3,510,000	공매	2019.02.15
마)	302호	다세대주택	140,000,000	3,330,000	공매	2019.02.15
바)	303호	다세대주택	135,000,000	3,350,000	공매	2019.02.15
사)	304호	다세대주택	150,000,000	3,520,000	공매	2019.02.15
아)	401호	다세대주택	153,000,000	3,510,000	공매	2019.02.15
자)	402호	다세대주택	140,000,000	3,330,000	공매	2019.02.15
차)	403호	다세대주택	135,000,000	3,350,000	공매	2019.02.15
카)	404호	다세대주택	150,000,000	3,520,000	공매	2019.02.15
타)	501호	오피스텔	144,000,000	2,680,000	공매	2019.02.15
파)	502호	오피스텔	113,000,000	2,540,000	공매	2019.02.15
하)	503호	오피스텔	107,000,000	2,550,000	공매	2019.02.15
거)	504호	오피스텔	146,000,000	2,670,000	공매	2019.02.15
너)	601호	오피스텔	144,000,000	2,680,000	공매	2019.02.15
더)	602호	오피스텔	79,000,000	2,510,000	공매	2019.02.15
러)	603호	오피스텔	78,000,000	2,560,000	공매	2019.02.15
머)	604호	오피스텔	146,000,000	2,670,000	공매	2019.02.15
버)	701호	오피스텔	166,000,000	2,880,000	공매	2019.02.15
서)	702호	오피스텔	160,000,000	2,890,000	공매	2019.02.15

※본건 (가)~(서) 감정평가사례총액은 3,074,000,000원임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	광대로변	공동주택 외	@4,000,000원/m <sup>2</sup> 내외	근린생활시설
			@3,200,000원/m <sup>2</sup> 내외	다세대주택
			@2,700,000원/m <sup>2</sup> 내외	오피스텔

#### 인근지역의 가격수준에 관한의견

층별 효용, 면적에 따른 가격편차가 나타남.

### 4) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 상가/근린상가, 단위 : %】

지역통계	충남	당진시	읍내동
1년간 평균	50.27	54.80	-
6개월 평균	48.24	70.66	-

【용도 : 집합건물/다세대, 단위 : %】

지역통계	충남	당진시	읍내동
1년간 평균	55.04	50.25	-
6개월 평균	55.21	48.86	-

【용도 : 집합건물/오피스텔(주거), 단위 : %】

지역통계	충남	당진시	읍내동
1년간 평균	64.38	-	-
6개월 평균	67.07	-	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단 가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
가)	제1층 제101호	64.34	253,000,000	@3,930,000	—
나)	제2층 제201호	43.658	140,000,000	@3,210,000	—
다)	제2층 제204호	42.663	136,000,000	@3,190,000	—
라)	제3층 제301호	43.658	140,000,000	@3,210,000	—
마)	제3층 제302호	41.982	136,000,000	@3,240,000	—
바)	제3층 제303호	40.353	130,000,000	@3,220,000	—
사)	제3층 제304호	42.663	136,000,000	@3,190,000	—
아)	제4층 제401호	43.658	141,000,000	@3,230,000	—
자)	제4층 제402호	41.982	137,000,000	@3,260,000	—
차)	제4층 제403호	40.353	132,000,000	@3,270,000	—
카)	제4층 제404호	42.663	138,000,000	@3,230,000	—
타)	제5층 제501호	53.794	142,000,000	@2,640,000	—
파)	제5층 제502호	44.486	119,000,000	@2,670,000	—
하)	제5층 제503호	41.971	112,000,000	@2,670,000	—
거)	제5층 제504호	54.593	144,000,000	@2,640,000	—
너)	제6층 제601호	53.794	142,000,000	@2,640,000	—
더)	제6층 제602호	31.203	88,500,000	@2,840,000	—
러)	제6층 제603호	30.496	86,500,000	@2,840,000	—
머)	제6층 제604호	54.593	144,000,000	@2,640,000	—
버)	제7층 제701호	57.59	152,000,000	@2,640,000	—
서)	제7층 제702호	55.374	146,000,000	@2,640,000	—
<b>합 계</b>			<b>₩2,895,000,000.-</b>	—	—

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

### 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VI. 토지 · 건물 배분액의 결정

### 1. 토지 · 건물 배분비율에 대한 참고자료

#### ■ 법원 감정평가 시 구분건물에 대한 배분비율

구 분	토 지	건 물
5층 이내 아파트	5	5
6층 내지 10층 아파트	4	6
11층 이상 아파트	3	7
재건축 예정 아파트	6	4
연립주택	5	5
재건축 예정 연립주택	6	4
상가	3 - 2	7 - 8
다세대주택	4	6

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 비주거용 집합건물 토지·건물 배분 비율표

구	분	해 당 층													
		지하		1층		2층		3층 ~ 5층		6층 ~ 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		
매점·야외빌딩	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	서울	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
			6층~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	
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	
		6층~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	
		6층~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 결정 의견

## 2. 토지 · 건물 배분비율의 결정

상기 참고자료를 바탕으로 본건의 지리적 위치, 토지 및 건물 가격수준 등을 종합 참작하여 토지배분 비율을 30%, 건물배분 비율을 70%로 결정함.

## 3. 토지 · 건물 배분액의 결정

기호	토 지		건 물	
	배분비율	배분액(원)	배분비율	배분액(원)
가)	30%	75,900,000	70%	177,100,000
나)	30%	42,000,000	70%	98,000,000
다)	30%	40,800,000	70%	95,200,000
라)	30%	42,000,000	70%	98,000,000
마)	30%	40,800,000	70%	95,200,000
바)	30%	39,000,000	70%	91,000,000
사)	30%	40,800,000	70%	95,200,000
아)	30%	42,300,000	70%	98,700,000
자)	30%	41,100,000	70%	95,900,000
차)	30%	39,600,000	70%	92,400,000
카)	30%	41,400,000	70%	96,600,000
타)	30%	42,600,000	70%	99,400,000
파)	30%	35,700,000	70%	83,300,000
하)	30%	33,600,000	70%	78,400,000
거)	30%	43,200,000	70%	100,800,000
너)	30%	42,600,000	70%	99,400,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

더)	30%	26,550,000	70%	61,950,000
러)	30%	25,950,000	70%	60,550,000
머)	30%	43,200,000	70%	100,800,000
버)	30%	45,600,000	70%	106,400,000
서)	30%	43,800,000	70%	102,200,000
소 계		868,500,000	소 계	2,026,500,000
합 계		₩2,895,000,000.-		

※ 해당 배분비율에 따른 배분가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없으니, 참고 바람.

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
				공부	사정		
	충청남도 당진시 읍내동 26-16, 26-33, 28-16 [도로명 주소] 충청남도 당진시 무수동로 253	공동주택, 업무시설, 제1종근린생활시설	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 7층				
			지1층	459.78			
			1층	214.877			
			2층 ~ 4층 각	209.254			
			5층	235.321			
			6층	209.475			
			7층	141.059			
			옥탑1층	20.29			
1	" 26-16	대		522			
2	" 26-33	대		27			
3	" 28-16	대		20			
가			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	64.34	64.34	253,000,000	(공용면적: 47.748㎡)
			1, 2, 3 소유권	34.927			
			대지권	569	34.927		
						<b>배분내역</b>	
						토지: 75,900,000	
						건물: 177,100,000	
나			(내) 철근콘크리트구조	43.658	43.658	140,000,000	(공용면적:

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
다			제2층 제201호				34.811㎡
			1, 2, 3 소 유 권	23.699		23.699	
			대 지 권	569			
			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	42.663	42.663	136,000,000	
1, 2, 3 소 유 권	23.159		23.159				
대 지 권	569						
라			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	43.658	43.658	140,000,000	(공용면적: 34.811㎡)
			1, 2, 3 소 유 권	23.699		23.699	
			대 지 권	569			
			배분내역 토지: 40,800,000 건물: 95,200,000				
			배분내역 토지: 42,000,000 건물: 98,000,000				



## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
마			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	41.982	41.982	136,000,000	(공용면적: 33.827㎡)
			1, 2, 3 소 유 권	22.789	22.789		
			대 지 권	569			
						배분내역	
					토지:	40,800,000	
					건물:	95,200,000	
바			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	40.353	40.353	130,000,000	(공용면적: 32.254㎡)
			1, 2, 3 소 유 권	21.905	21.905		
			대 지 권	569			
						배분내역	
					토지:	39,000,000	
					건물:	91,000,000	
사			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	42.663	42.663	136,000,000	(공용면적: 35.75㎡)
			1, 2, 3 소 유 권	23.159	23.159		
			대 지 권	569			

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
아			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	43.658	43.658	배분내역 토지: 40,800,000 건물: 95,200,000 141,000,000	(공용면적: 34.811㎡)
				23.699	23.699		
				569			
자			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	41.982	41.982	배분내역 토지: 42,300,000 건물: 98,700,000 137,000,000	(공용면적: 34.373㎡)
				22.789	22.789		
				569			
차			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	40.353	40.353	배분내역 토지: 41,100,000 건물: 95,900,000 132,000,000	(공용면적: 32.254㎡)
				21.905			

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고	
				공 부	사 정			
카			대 지 권	569		21.905		
			(내)					배분내역
			철근콘크리트구조 제4층 제404호	42.663	42.663	138,000,000		(공용면적: 35.75㎡)
			1, 2, 3 소 유 권	23.159				
타			대 지 권	569		23.159		
			(내)					배분내역
			철근콘크리트구조 제5층 제501호	53.794	53.794	142,000,000		(공용면적: 62.939㎡)
			1, 2, 3 소 유 권	29.201				
파			대 지 권	569		29.201		
			(내)					배분내역
			철근콘크리트구조	44.486	44.486	119,000,000		(공용면적: 35.75㎡)
			1, 2, 3 소 유 권	29.201				

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
하			제5층 제502호				35.917㎡
			1, 2, 3 소 유 권	24.149		24.149	
			대 지 권	569			
			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	41.971	41.971	112,000,000	
1, 2, 3 소 유 권	22.783		22.783				
대 지 권	569						
(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	54.593	54.593	144,000,000				
거			1, 2, 3 소 유 권	29.635		29.635	(공용면적: 43.504㎡)
			대 지 권	569			
			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	54.593	54.593	144,000,000	
			1, 2, 3 소 유 권	29.635		29.635	
대 지 권	569						
						배분내역	
						토지:	35,700,000
						건물:	83,300,000
						배분내역	
						토지:	33,600,000
						건물:	78,400,000
						배분내역	
						토지:	43,200,000
						건물:	100,800,000

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
너			(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	53.794	53.794	142,000,000	(공용면적: 62.939㎡)
			1, 2, 3 소 유 권	29.201	29.201		
			대 지 권	569			
						배분내역	
						토지:	42,600,000
						건물:	99,400,000
더			(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	31.203	31.203	88,500,000	(공용면적: 25.594㎡)
			1, 2, 3 소 유 권	16.938	16.938		
			대 지 권	569			
						배분내역	
						토지:	26,550,000
						건물:	61,950,000
러			(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	30.496	30.496	86,500,000	(공용면적: 24.772㎡)
			1, 2, 3 소 유 권	16.554	16.554		
			대 지 권	569			

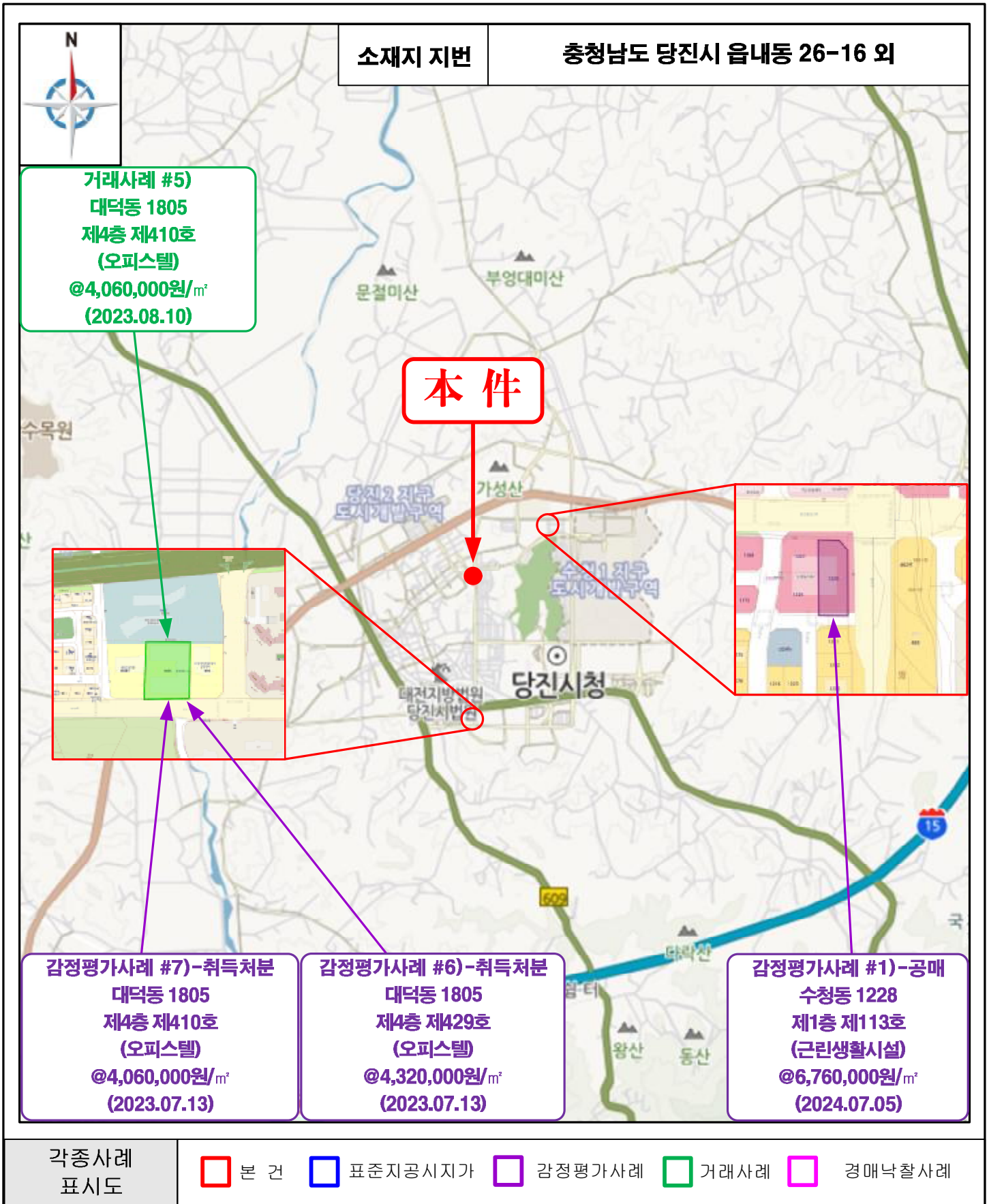
## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고	
				공 부	사 정			
머			(내) 철근콘크리트구조 제6층 제604호	54.593	54.593	배분내역 토지: 25,950,000 건물: 60,550,000 144,000,000	(공용면적: 43.504㎡)	
				29.635				29.635
				대 지 권	569			
버			(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	57.59	57.59	배분내역 토지: 43,200,000 건물: 100,800,000 152,000,000	(공용면적: 45.582㎡)	
				31.262				31.262
				대 지 권	569			
서			(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	55.374	55.374	배분내역 토지: 45,600,000 건물: 106,400,000 146,000,000	(공용면적: 43.883㎡)	
				30.059				

## 구분건물 감정평가 명세표

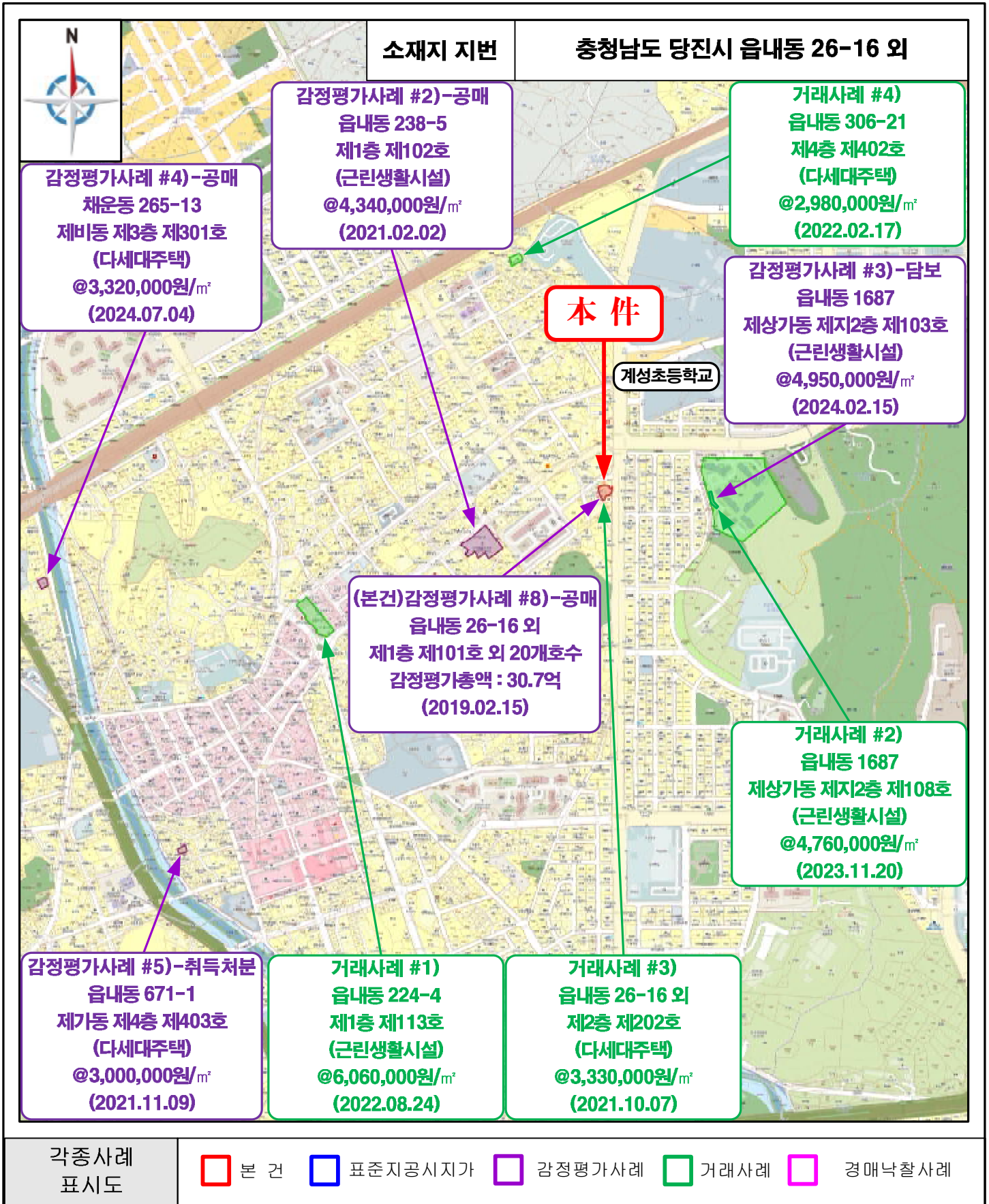
일련 번호	소재지 지번	지용 또는 목적	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
				공부	사정		
			대지권	569	30.059		
		<b>합계</b>				배분내역 토지: 43,800,000 건물: 102,200,000 \2,895,000,000.-	
			이하	여	백		

# 광역 위치도





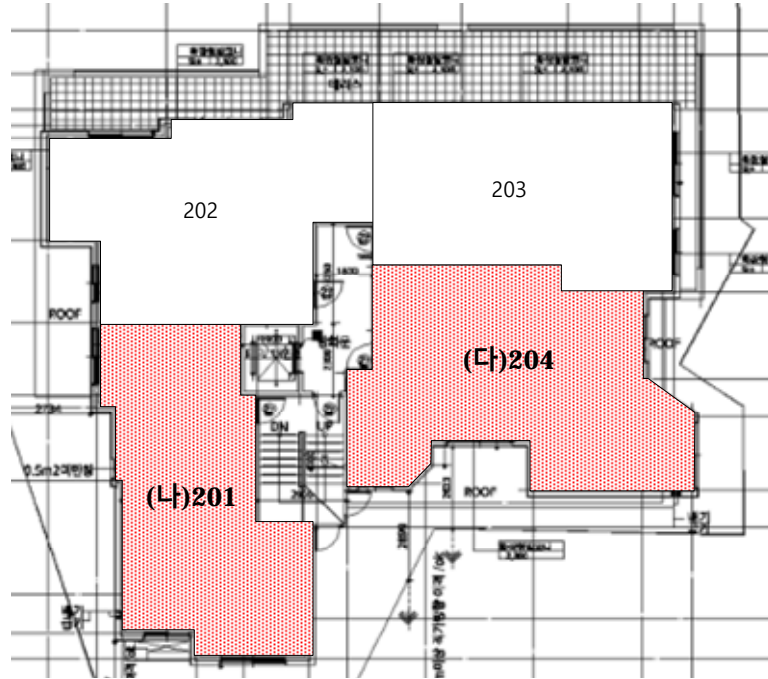
# 위 치 도





# 호별 배치도 및 건물 이용상태

## 【 호별 배치도 】

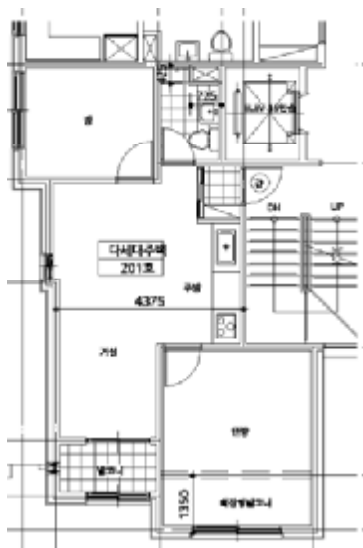


【제2층】

## 本件

통칭 '남산타운'  
 (나)제2층 제201호  
 (전유면적: 43.658㎡)  
 (다)제2층 제204호  
 (전유면적: 42.663㎡)

## 【 건물 이용상태 】



(나)201

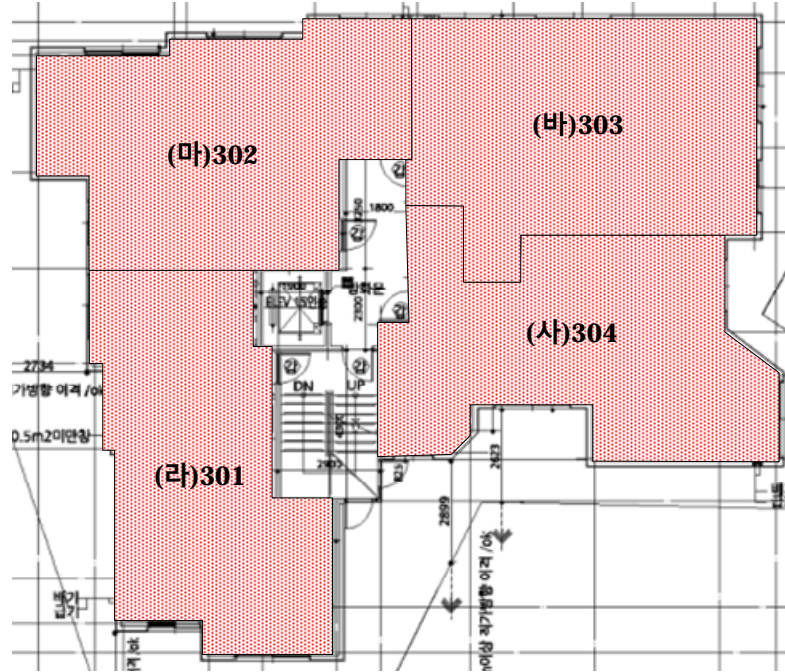


(다)204

【제201,204호】

# 호별 배치도 및 건물 이용상태

## 【 호별 배치도 】



【제3층】

## 本件

- 통칭 '남산타운'
- (라)제3층 제301호  
(전유면적: 43.658m<sup>2</sup>)
- (마)제3층 제302호  
(전유면적: 41.982m<sup>2</sup>)
- (바)제3층 제303호  
(전유면적: 40.353m<sup>2</sup>)
- (사)제3층 제304호  
(전유면적: 42.663m<sup>2</sup>)

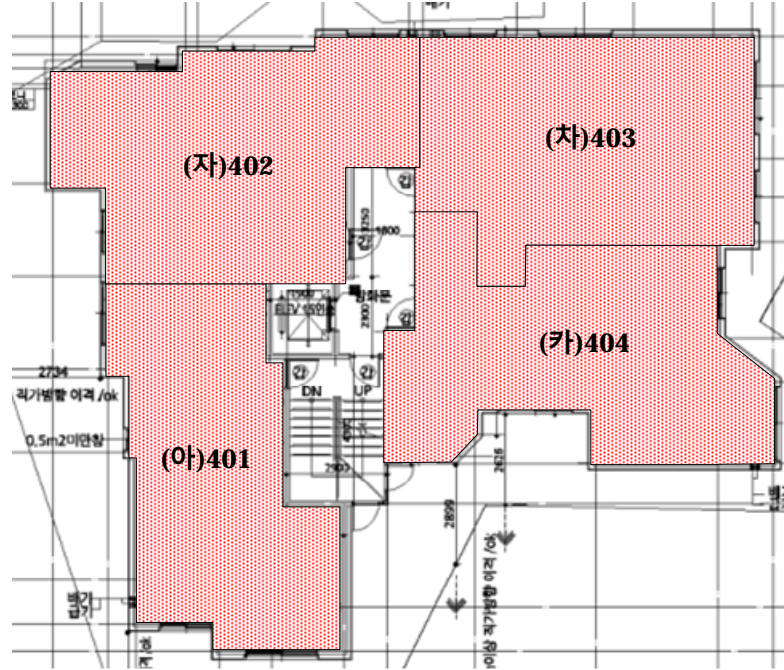
## 【 건물 이용상태 】



【제301,302,303,304호】

# 호별 배치도 및 건물 이용상태

## 【 호별 배치도 】

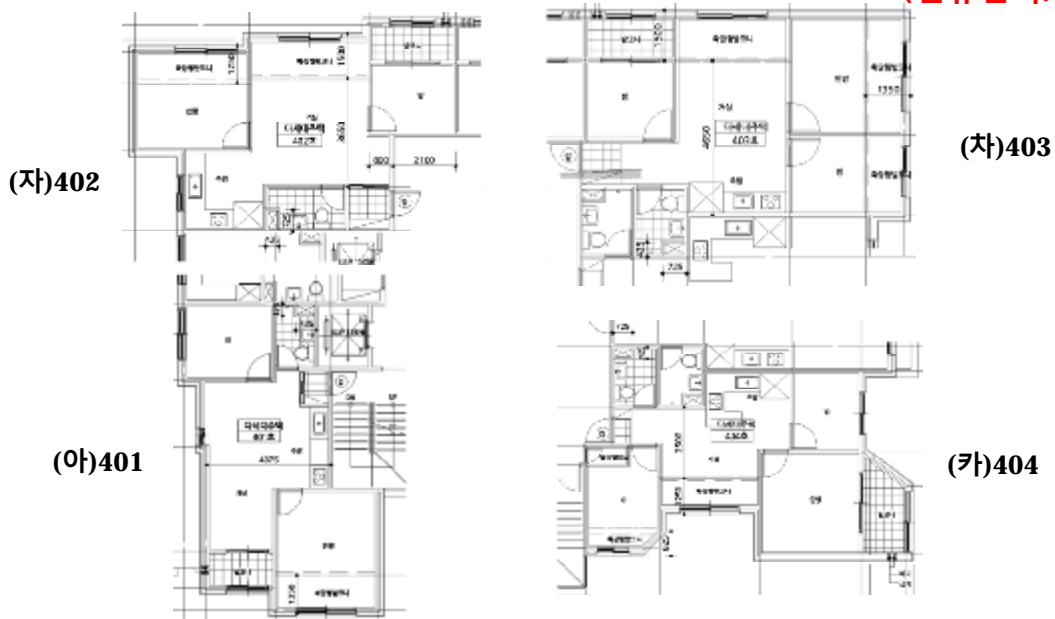


【제4층】

### 本件

- 통칭 '남산타운'
- (아)제4층 제401호  
(전유면적: 43.658m<sup>2</sup>)
- (자)제4층 제402호  
(전유면적: 41.982m<sup>2</sup>)
- (차)제4층 제403호  
(전유면적: 40.353m<sup>2</sup>)
- (카)제4층 제404호  
(전유면적: 42.663m<sup>2</sup>)

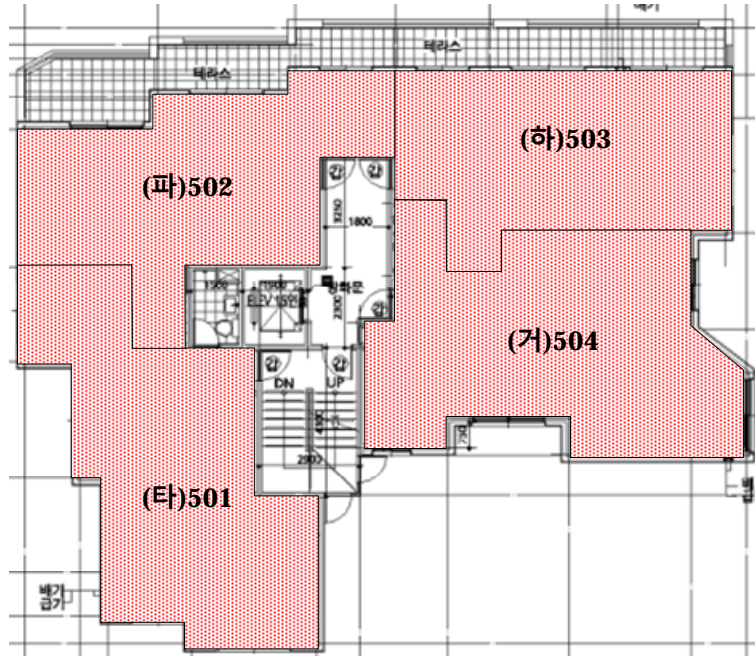
## 【 건물 이용상태 】



【제401,402,403,404호】

# 호별 배치도 및 건물 이용상태

## 【 호별 배치도 】

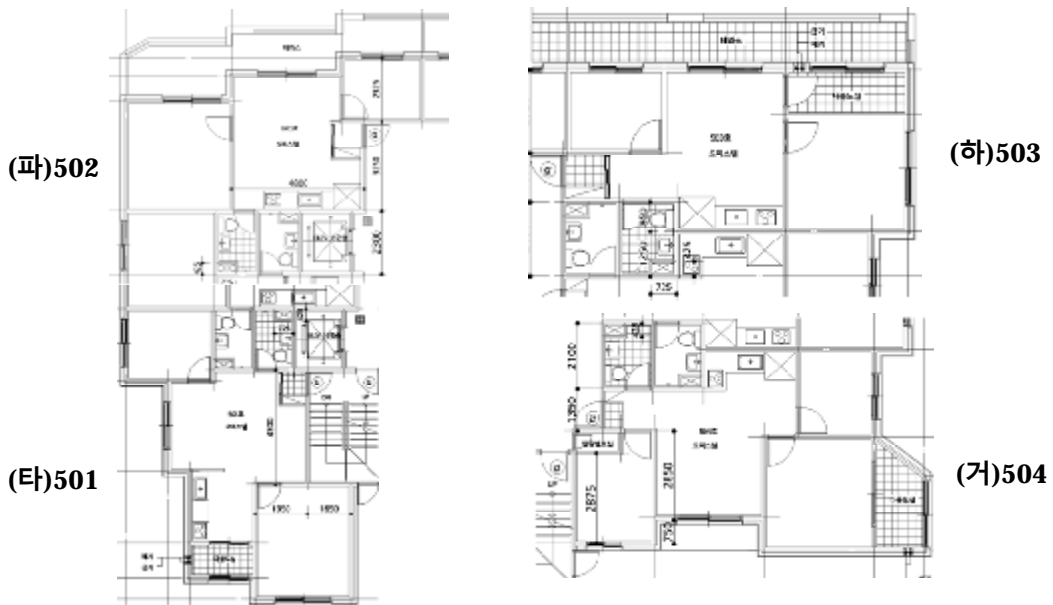


【제5층】

## 本件

- 통칭 '남산타운'
- (타)제5층 제501호  
(전유면적: 53.794㎡)
- (파)제5층 제502호  
(전유면적: 44.486㎡)
- (하)제5층 제503호  
(전유면적: 41.971㎡)
- (거)제5층 제504호  
(전유면적: 54.593㎡)

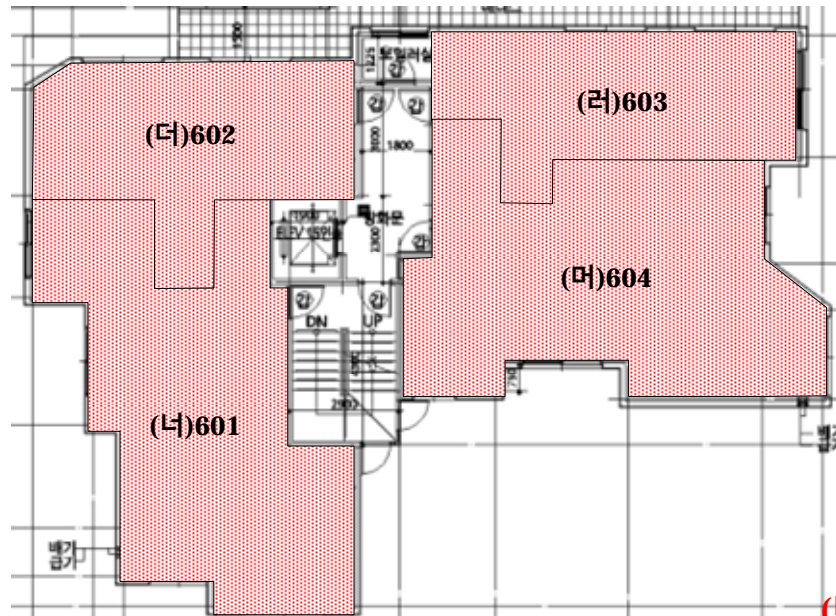
## 【 건물 이용상태 】



【제501,502,503,504호】

# 호별 배치도 및 건물 이용상태

## 【 호별 배치도 】

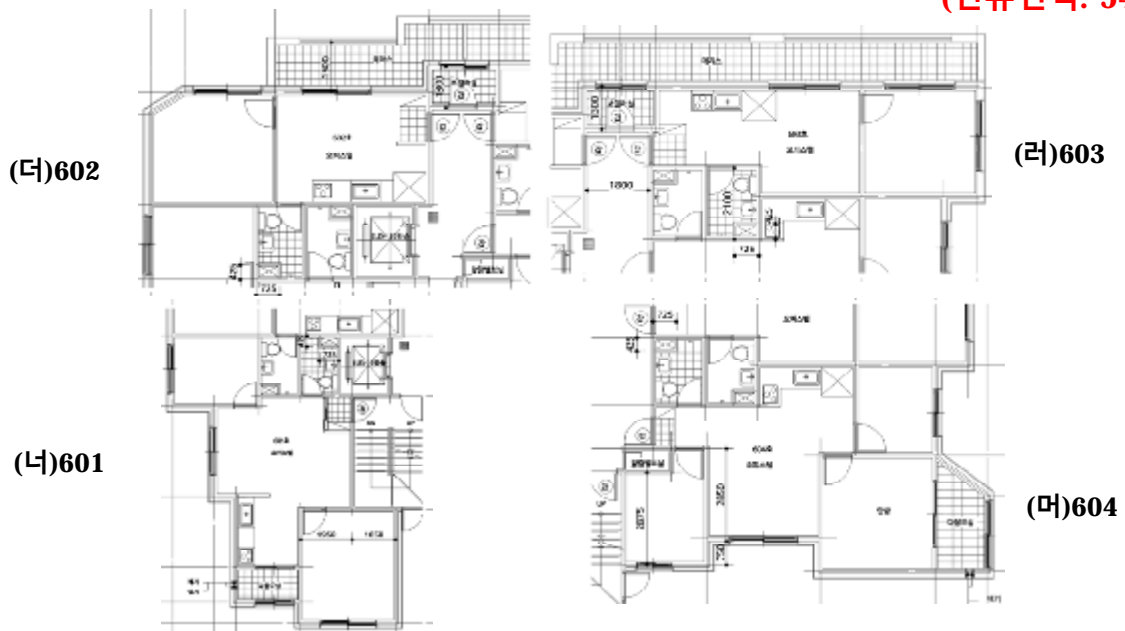


【제6층】

### 本件

통칭 '남산타운'  
 (너)제6층 제601호  
 (전유면적: 53.794㎡)  
 (더)제6층 제602호  
 (전유면적: 31.203㎡)  
 (러)제6층 제603호  
 (전유면적: 30.496㎡)  
 (머)제6층 제604호  
 (전유면적: 54.593㎡)

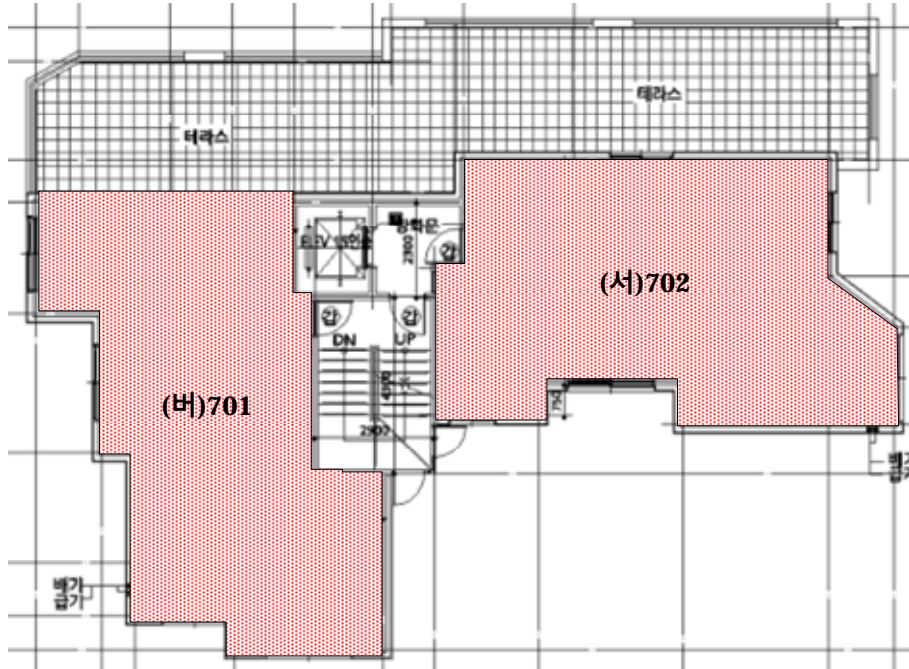
## 【 건물 이용상태 】



【제601,602,603,604호】

# 호별 배치도 및 건물 이용상태

## 【 호별 배치도 】

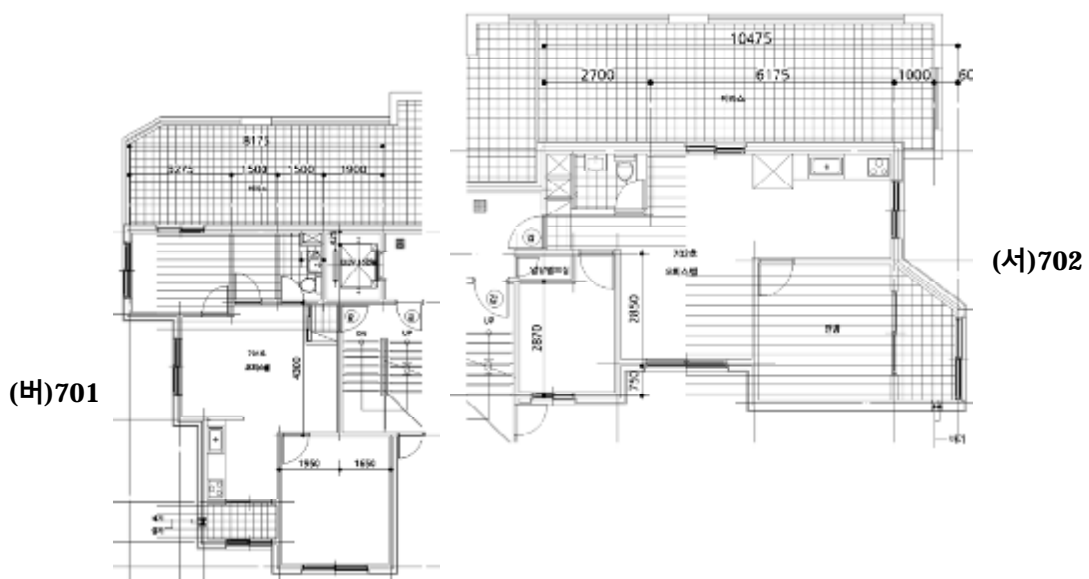


【제7층】

## 本件

통칭 '남산타운'  
 (바)제7층 제701호  
 (전유면적: 57.590㎡)  
 (서)제7층 제702호  
 (전유면적: 55.374㎡)

## 【 건물 이용상태 】



【제701,702호】



# 사 진 용 지



2층 ~ 7층 복도 전경



2층 ~ 7층 복도 내부전경



기호 가) 출입문 촬영



기호 나) 출입문 촬영



기호 다) 출입문 촬영



기호 라) 출입문 촬영

# 사 진 용 지



기호 마) 출입문 촬영



기호 바) 출입문 촬영



기호 사) 출입문 촬영



기호 아) 출입문 촬영



기호 자) 출입문 촬영



기호 차) 출입문 촬영

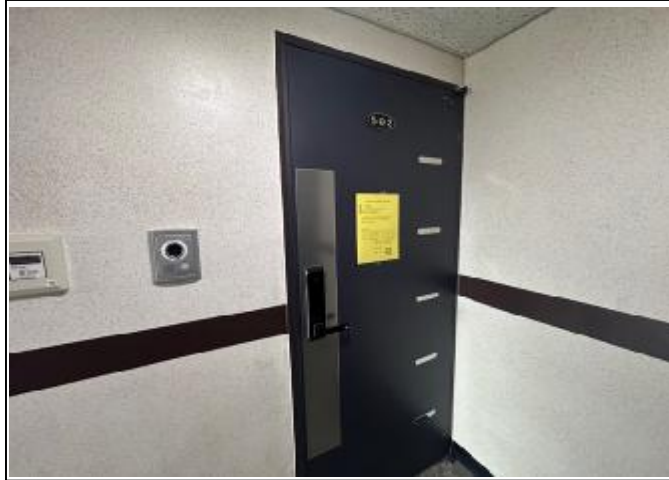
# 사 진 용 지



기호 카) 출입문 촬영



기호 타) 출입문 촬영



기호 파) 출입문 촬영



기호 하) 출입문 촬영



기호 거) 출입문 촬영



기호 너) 출입문 촬영

# 사 진 용 지



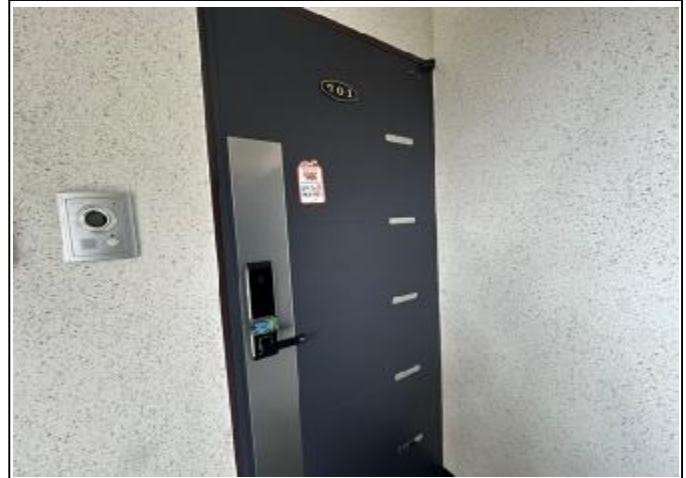
기호 더) 출입문 촬영



기호 러) 출입문 촬영



기호 머) 출입문 촬영



기호 버) 출입문 촬영



기호 서) 출입문 촬영

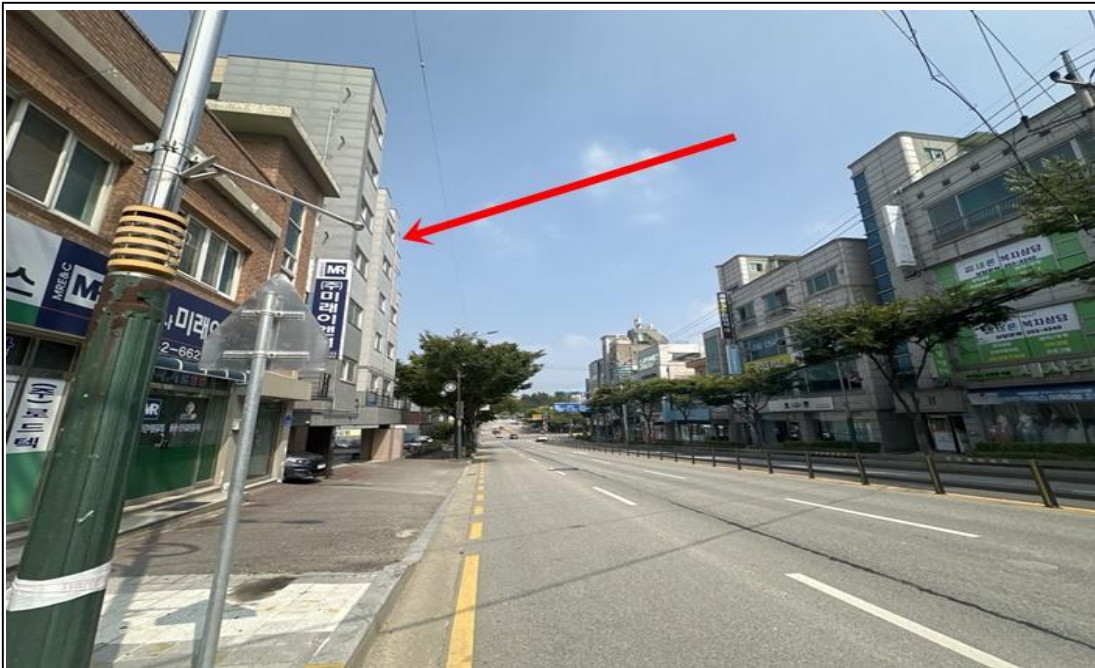


본건 출입구 촬영

# 사 진 용 지



주위 환경//북동측촬영



주위 환경//남동측촬영