

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 우리자산신탁주식회사(변경선:국제자산신탁주식회사)
소유물건(2025타경51547)
의뢰인: 대전지방법원 서산지원 사법보좌관
윤규석
감정평가서번호: 새빛-250722-002

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

새빛감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 철 순

감정평가액	일백사억구백만원정(₩10,409,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대전지방법원 서산지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사(변경전:국제자 산신탁주식회사)(2025타경51547)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.28	2025.07.24 ~ 2025.07.28	2025.08.01		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	12	구분건물	12	-	10,409,000,000
		이	하	여	백	
					₩10,409,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 당진시 읍내동 소재 '당진초교' 북측 인근에 위치하는 '당진타워' 제2층 제201호 외 11개 호수에 대한 대전지방법원 서산지원의 경매 진행을 위한 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 가격조사 완료일인 2025년 7월 28일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 24일 ~ 2025년 7월 28일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I


III. 기타 참고사항

1. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였음.
2. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 상세한 건물 내부구조 및 이용상황 등의 확인이 곤란하여 집합건축물대장상 건축물현황도 및 인근 유사호수 탐문조사 내용을 기준으로 하되, 인근 유사물건의 일반적, 평균적인 이용상황 및 내부 상태 등을 고려하여 감정평가 하였음.
3. 현장 조사 당시 본건은 호별 표기가 되어 있지 않은 상태로 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 확인 하였으니, 추후 경매 진행 및 입찰시 별도의 확인 및 실사를 요함.
4. 본건중 기호 3, 12는 건축물현황도상 전유부분 일부를 현황 복도로 이용중인 것으로 목측되니, 경매 입찰시 별도의 확인을 요함.
5. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 「감정평가에 관한 규칙」제16조 후단 및 귀 요청에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	충청남도 당진시 읍내동 232-1 당진타워 제2층 제201호 외 11개호			
도로명주소	충청남도 당진시 당진중앙2로 148 (읍내동)			
	주용도	제1,2종근린생활시설, 업무시설		
	주구조/지붕	철근콘크리트구조/평스라브		
	사용승인	1997.04.15		
	건물규모	층수	지하 3층/지상 7층	
		연면적	9,376.49 m ²	
비고	건폐율: 58.1%, 용적률: 360.14%			

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	건축물대장 기준 용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	2/201	의원	168.38	169.8984	338.2784	60.078	49.78
2	4/403	사무소	63.72	60.2567	123.9767	23.335	51.40
3	5/504	의원	67.1	69.3304	136.4304	24.573	49.18
4	6/604	체육도장	63.72	67.1088	130.8288	23.339	48.70
5	1/101	소매점	353.71	241.7927	595.5027	129.534	59.40

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	건축물대장 기준 용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
6	3/302	휴게음식점	402.05	373.7851	775.8351	147.236	51.82
7	3/303	소매점	63.72	59.2402	122.9602	23.335	51.82
8	4/402	독서실	529.44	500.6635	1,030.1035	193.89	51.40
9	5/501	기원	274.94	284.0784	559.0184	100.688	49.18
10	5/502	학원	125.55	129.7231	255.2731	45.978	49.18
11	1/102	금융업소	507.52	346.9357	854.4557	152.716	59.40
12	2/204	금융업소	70.63	71.2669	141.8969	25.866	49.78
합계 (12개호)			2,690.48	2,374.0799	5,064.5599	950.568	-

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조는 '감정평가법인등은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다'라고 규정하고 있으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항은 '감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액을 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다'라고 규정하고 있어 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	읍내동 2**-*	1/***	소매점	63.6	77.2714	500,000,000 (@7,860,000)	2024.03.05 (2003.04.09)	-
#2	읍내동 2**-*	3/***	한의원	178.2	339.0166	390,000,000 (@2,190,000)	2025.01.08 (2009.06.25)	-
#3	읍내동 2**-*	1/***	휴게음식점	75.5	91.7294	610,000,000 (@8,080,000)	2019.11.26 (2003.04.09)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 인근지역에 소재하며 가격형성에 있어서 유사성이 있는 집합건축물 내의 거래사례중 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1, 5, 11, 12

< 사례 #2 > : 일련번호 2 ~ 4, 6 ~ 10

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보여지며 별도의 사정보정은 필요치 않을 것으로 사료됨.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 기준으로 하여 시점수정치를 다음과 같이 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
충남 집합상가	-1.019% (0.98981)	거래시점 / 기준시점	2024.03.05/ 2025.07.28
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 충남 2024년 01분기 : -0.12 2024년 02분기 : 0 2024년 03분기 : -0.1 2024년 04분기 : -0.19 2025년 01분기 : -0.3 2025년 02분기 이후 : -0.3 (2025년 01분기 자료)
		산식	$(1-0.0012 \times 27 \div 91) \times (1+0) \times (1-0.001) \times$ $(1-0.0019) \times (1-0.003) \times (1-0.003 \times 119 \div 90) \approx$ 0.98981

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 비교 거래사례 #2

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
충남 집합상가	-0.672% (0.99328)	거래시점 / 기준시점	2025.01.08/ 2025.07.28
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 충남 2025년 01분기 : -0.3 2025년 02분기 이후 : -0.3 (2025년 01분기 자료)
		산식	$(1-0.003 \times 83 \div 90) \times (1-0.003 \times 119 \div 90) \approx 0.99328$

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 일련번호 1,12 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	0.98	본건은 사례대비 주차시설 등 설비 상태에서는 우세하나 건물의 관리상태 및 노후도 등에서 열세하여 전체적으로 열세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.40	본건은 사례대비 층별효용도 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.392	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 일련번호 2~4, 8~10 / 비교사례 #2

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	0.97	본건은 사례대비 고객의 유동성과의 적합성, 상가의 성숙도 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	0.96	본건은 사례대비 건물의 관리상태 및 노후도 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.98	본건은 사례대비 층별효용도 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.913	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 일련번호 5,11 / 비교사례 #1

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	0.98	본건은 사례대비 주차시설 등 설비 상태에서는 우세하나 건물의 관리상태 및 노후도 등에서 열세하여 전체적으로 열세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.99	본건은 사례대비 주출입구에서 후면부 까지의 길이가 길어 호별요인에서 전체적으로 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.970	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 일련번호 6,7 / 비교사례 #2

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	0.97	본건은 사례대비 고객의 유동성과의 적합성, 상가의 성숙도 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	0.96	본건은 사례대비 건물의 관리상태 및 노후도 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.931	

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	2/201	168.38	#1	7,860,000	1.000	0.98981	0.392	3,050,000	513,559,000	514,000,000
2	4/403	63.72	#2	2,190,000	1.000	0.99328	0.913	1,990,000	126,802,800	127,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
3	5/504	67.1	#2	2,190,000	1.000	0.99328	0.913	1,990,000	133,529,000	134,000,000
4	6/604	63.72	#2	2,190,000	1.000	0.99328	0.913	1,990,000	126,802,800	127,000,000
5	1/101	353.71	#1	7,860,000	1.000	0.98981	0.970	7,550,000	2,670,510,500	2,670,000,000
6	3/302	402.05	#2	2,190,000	1.000	0.99328	0.931	2,030,000	816,161,500	816,000,000
7	3/303	63.72	#2	2,190,000	1.000	0.99328	0.931	2,030,000	129,351,600	129,000,000
8	4/402	529.44	#2	2,190,000	1.000	0.99328	0.913	1,990,000	1,053,585,600	1,050,000,000
9	5/501	274.94	#2	2,190,000	1.000	0.99328	0.913	1,990,000	547,130,600	547,000,000
10	5/502	125.55	#2	2,190,000	1.000	0.99328	0.913	1,990,000	249,844,500	250,000,000
11	1/102	507.52	#1	7,860,000	1.000	0.98981	0.970	7,550,000	3,831,776,000	3,830,000,000
12	2/204	70.63	#1	7,860,000	1.000	0.98981	0.392	3,050,000	215,421,500	215,000,000
합계		2,690.48	-	-	-	-	-	-	-	10,409,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
집합상가	노선 상가지대	중로변	7,000,000~8,000,000 1층 기준	위치별 상이

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	읍내동 ***_* 4/***	의원	295.96	546.064	802,000,000 (@2,710,000)	2025.06.26 (2009.06.25)	담보
(2)	읍내동 ***_* 1/***	소매점	353.71	595.5027	2,650,000,000 (@7,500,000)	2025.04.01 (1997.04.15)	공매(국세,지방세)
(3)	읍내동 ***_* 2/***	의원	168.38	338.2784	505,000,000 (@3,000,000)	2025.04.01 (1997.04.15)	공매(국세,지방세)
(4)	읍내동 ***_* 3/***	휴게음식점	402.05	775.8351	792,000,000 (@1,970,000)	2025.04.01 (1997.04.15)	공매(국세,지방세)
(5)	읍내동 ***_* 4/***	사무소	153.39	298.4428	302,000,000 (@1,970,000)	2025.04.01 (1997.04.15)	공매(국세,지방세)
(6)	읍내동 ***_* 2/***	휴게음식점	160.8	323.0498	529,000,000 (@3,290,000)	2022.03.15 (1997.04.15)	법원경매
(7)	읍내동 ***_* 7/***	일반음식점	243.53	463.3037	620,000,000 (@2,550,000)	2024.10.16 (2009.06.25)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도별	충남 당진시 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	14,467,795,510	7,023,340,200	48.5	156	26	16.7
근린상가	10,697,746,950	5,434,020,200	50.8	122	20	16.4
점포	3,770,048,560	1,589,320,000	42.2	24	6	25.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

	평가대상	평가대상		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
1	제2층 제201호	168.38	60.078	514,000,000
2	제4층 제403호	63.72	23.335	127,000,000
3	제5층 제504호	67.1	24.573	134,000,000
4	제6층 제604호	63.72	23.339	127,000,000
5	제1층 제101호	353.71	129.534	2,670,000,000
6	제3층 제302호	402.05	147.236	816,000,000
7	제3층 제303호	63.72	23.335	129,000,000
8	제4층 제402호	529.44	193.89	1,050,000,000
9	제5층 제501호	274.94	100.688	547,000,000
10	제5층 제502호	125.55	45.978	250,000,000
11	제1층 제102호	507.52	152.716	3,830,000,000
12	제2층 제204호	70.63	25.866	215,000,000
	합계	2,690.48	950.568	10,409,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	[1동의 건물의 충청남도 당진시 읍내동	표시] 232-1 당진타워	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하3층 지상7층				
	[도로명주소] 충청남도 당진시 당진중앙2로 148			지3층 (주차장, 기계실)	1,049.43			
				지2층 (주차장)	985.93			
				지1층 (변전실, 관리실 등)	639.74			
				지1층 (주차장)	485.44			
				1층 (금융업소)	566.4438			
				1층 (소매점)	394.7762			
				2층 (휴게음식점)	926.2015			
				2층 (금융업소)	96.3185			
				3층 (휴게음식점)	514.3238			
				3층 (미용원)	426.6822			
				3층 (소매점)	81.514			
				4층 (독서실)	682.8858			
				4층 (사무소)	280.0342			
				5층 (의원)	461.0333			
				5층 (학원)	390.6867			
				6층 (체육도장)	446.8002			
				6층 (인터넷컴퓨터게임 시설제공업)	219.4121			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	[전유부분의 [대지권의 목적 1. 충청남도 당진시 읍내동	건물의 인 토지의 (토지의 232-1 (대지권의 (대지권의	표시] 표시] 표시] 잡종지 종류) 비율)	6층 (기원)	175.1077		514,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				7층 (일반음식점)	501.52			
				(내) 2층201호 철근콘크리트구조 (휴게음식점)	168.38	168.38		
				제2종일반주거지역	1,726			
				1. 소유권	60.078	60.078		
				----- 1,726				
토지·건물 배분내역 토 지 : 179,900,000 건 물 : 334,100,000								
2	[전유부분의 [대지권의 목적 1. 충청남도 당진시 읍내동	건물의 인 토지의 (토지의 232-1 (대지권의 (대지권의	표시] 표시] 표시] 잡종지 종류) 비율)	(내) 4층403호 철근콘크리트구조 (사무소)	63.72	63.72	127,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				제2종일반주거지역	1,726			
				1. 소유권	23.335	23.335		
					----- 1,726			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 75,250,000 139,750,000	
	합 계						₩10,409,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 당진시 읍내동 소재 '당진초교' 북측 인근에 위치하며 간선도로변으로는 상업용건물 및 업무시설 등이 혼재하고 있으며, 도로후면으로는 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하고 있는 지역으로 제반 주위환경은 보통수준임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입가능하며, 북서측 인근에 간선도로 및 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 무난한 수준임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하 3층 지상7층 건물중 제2층 201호 외 11개 호수로서,
 외벽: 석재붙임, 강화유리, 드라이비트 마감 등으로 일부는 파손된 상태임.
 내벽: 페인팅 및 인테리어 마감 등
 바닥: 타일마감 등으로 일부는 타일이 파손된 상태임.
 창호: 새시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 근린생활시설 등의 용도이나, 기호 5를 제외한 나머지 호수는 공실 또는 휴업상태로 목측됨.

(5) 설비내역

승강기, 화재탐지, 지하주차장 등의 설비가 되어있음.

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건의 대지권의 목적이 되는 토지는 대체로 사다리형의 완경사를 이루는 토지로서 상업용 건물의 부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 왕복 2차선의 포장도로가 통과하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건의 대지권의 목적이 되는 토지는 제2종일반주거지역 가축사육제한구역(2024-12-12) (전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(당진초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<충청남도지정문화재보호조례>, 하수처리구역<하수도법>임.

(9) 공부와의 차이

제시목록 및 등기사항전부증명서상 용도가 기호 1은 휴게음식점, 기호 9는 의원이나, 집합 건축물대장상 용도가 기호 1은 의원, 기호 9는 기원임.

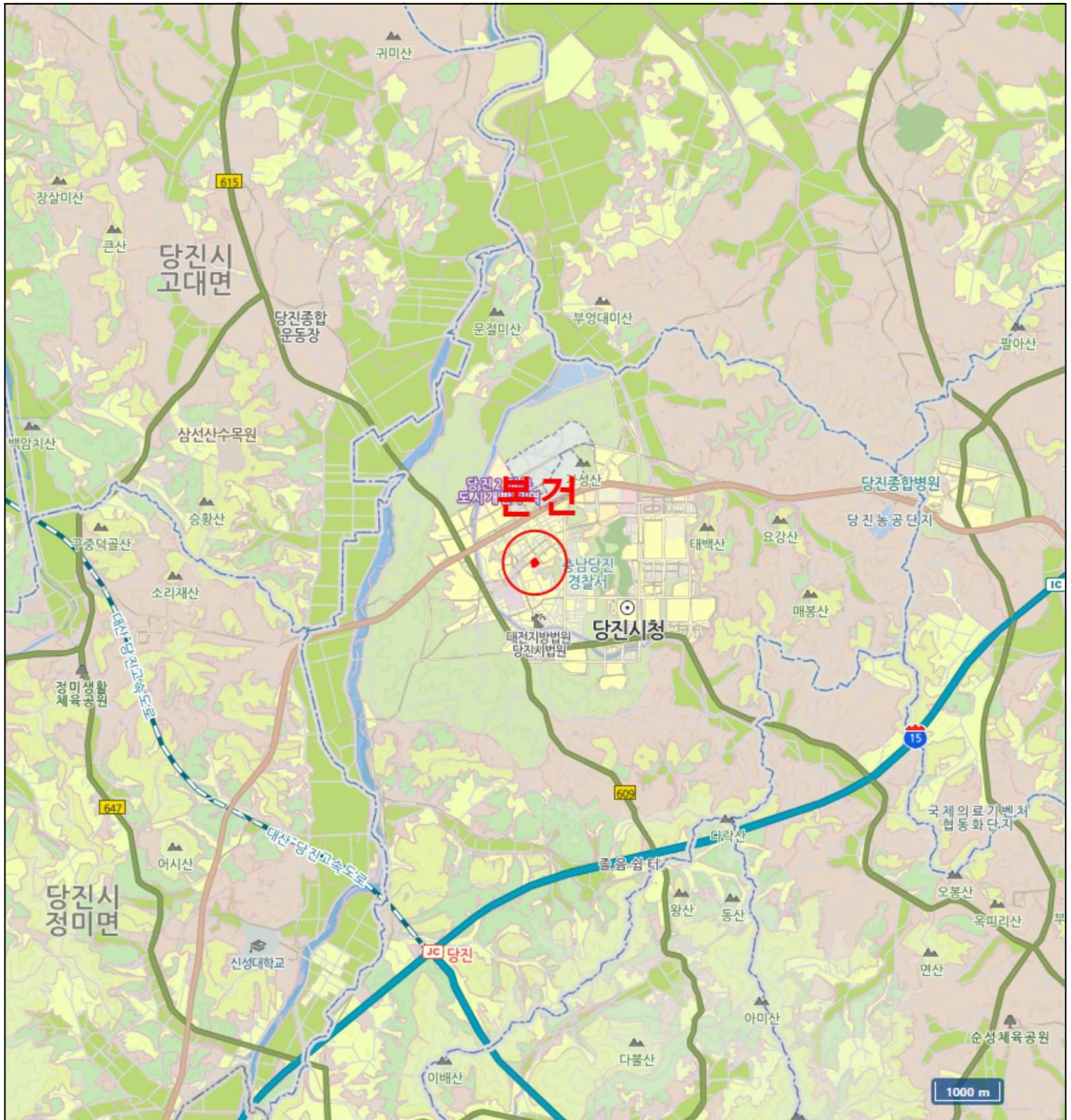
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



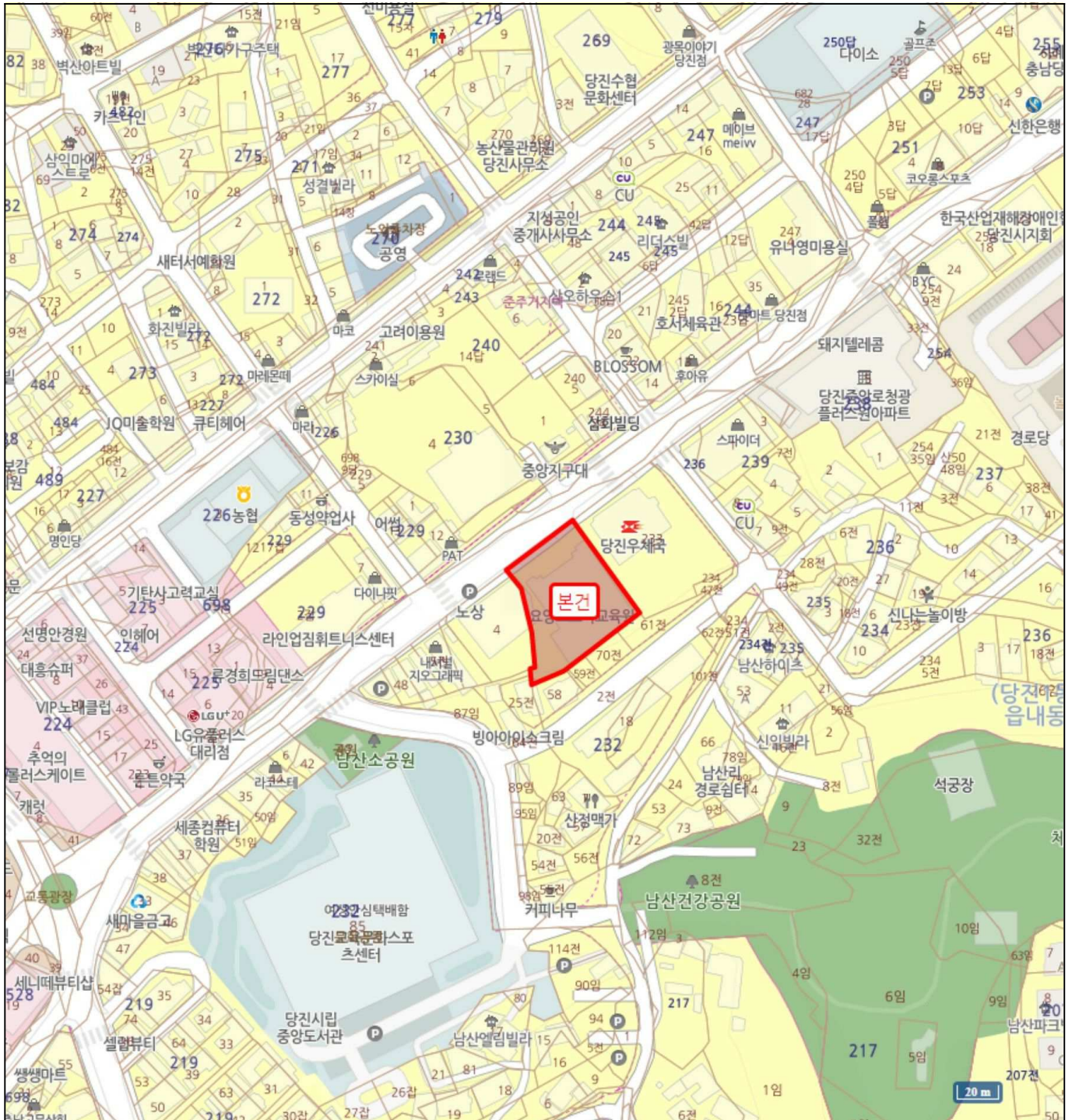
소재지	충청남도 당진시 읍내동 232-1 당진타워 2층 201호외
-----	----------------------------------



위치도



소재지 충청남도 당진시 읍내동 232-1 당진타워 2층 201호외

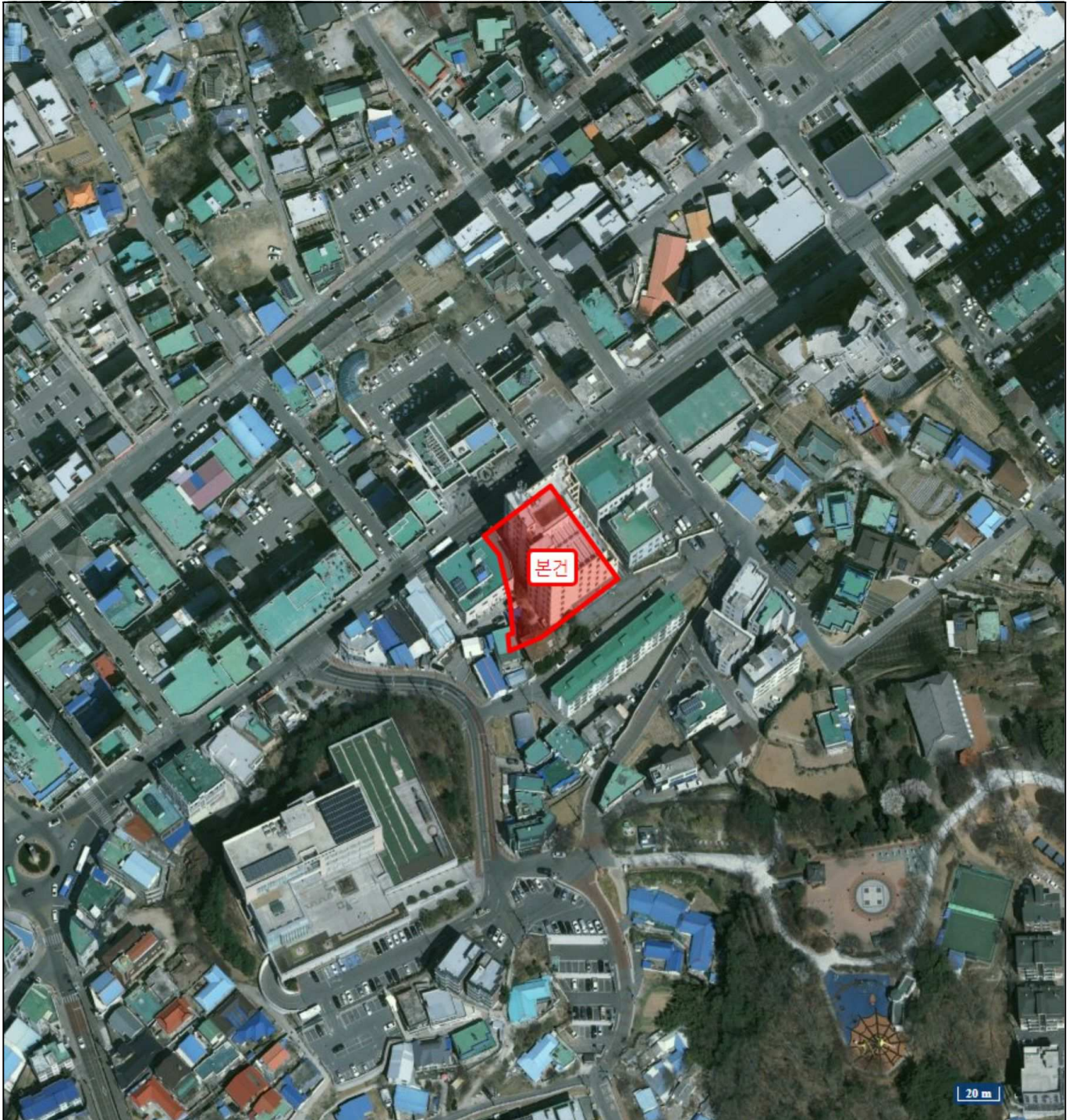


위 치 도



소 재 지

충청남도 당진시 읍내동 232-1 당진타워 2층 201호외

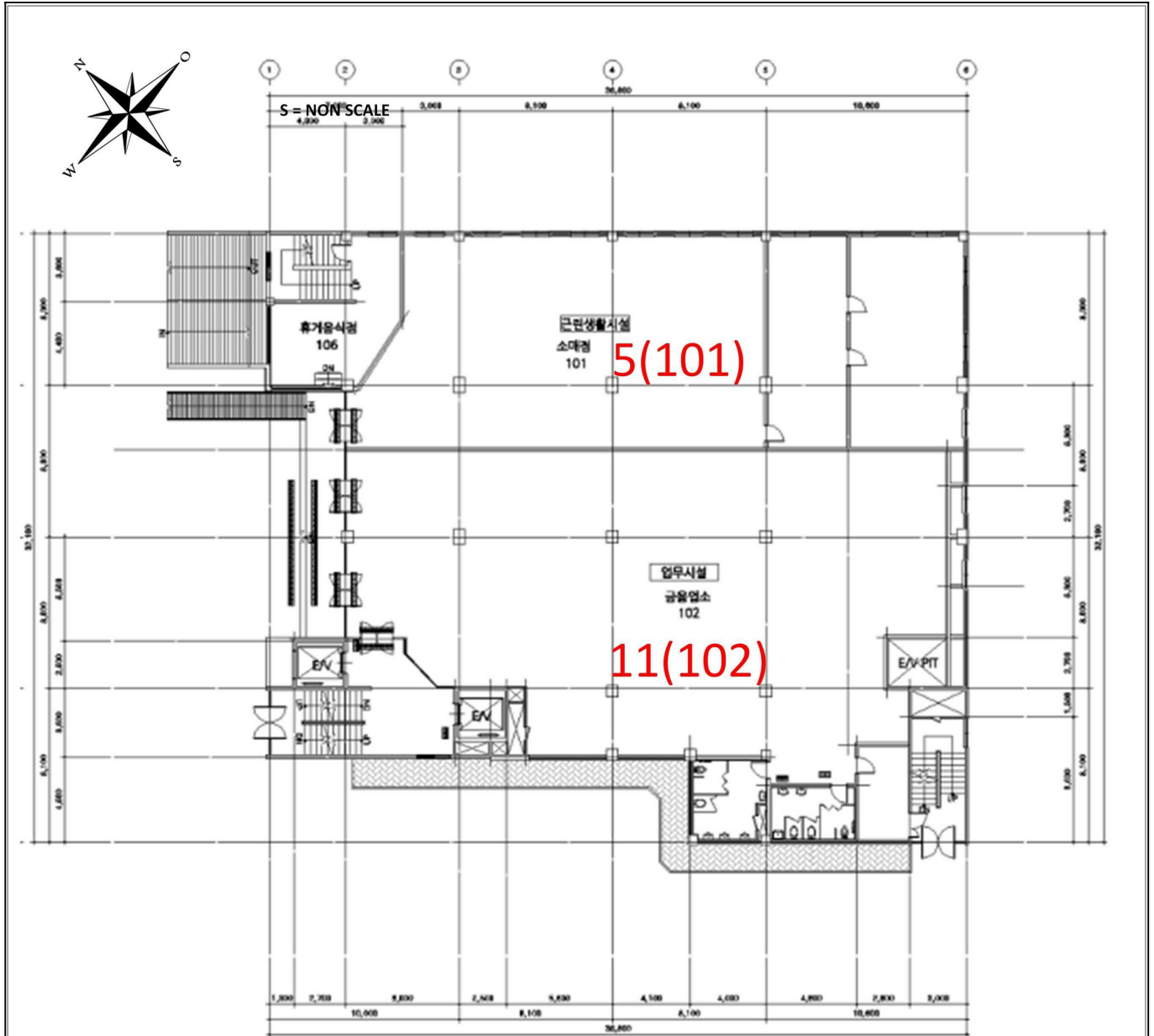


호 별 배치 도



소재지

충청남도 당진시 읍내동 232-1 당진타워 1층 101호 외

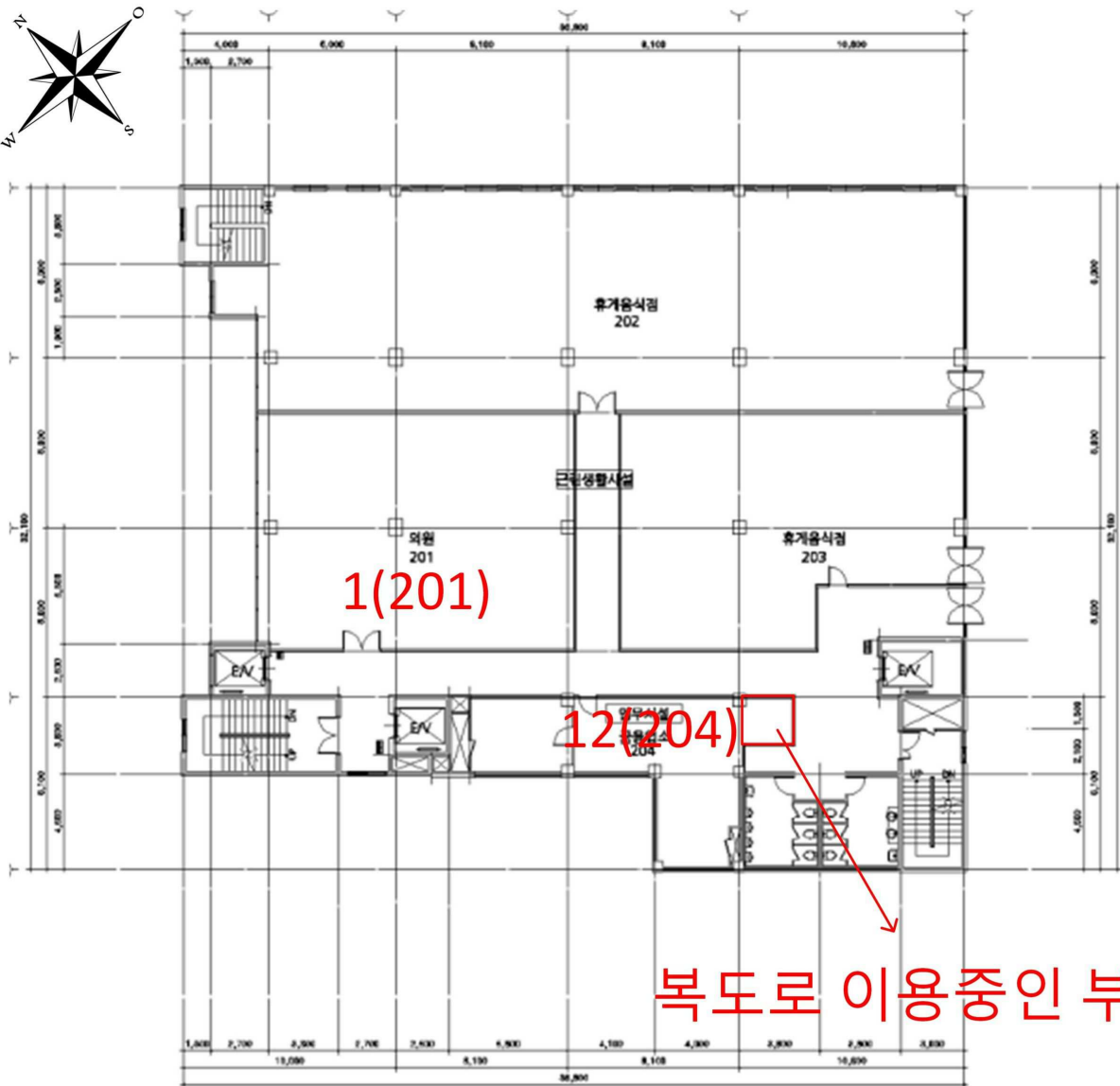


당진타워 1층 101호(5), 102호(11)

호 별 배 치 도



소재지 충청남도 당진시 읍내동 232-1 당진타워 2층 201호 외



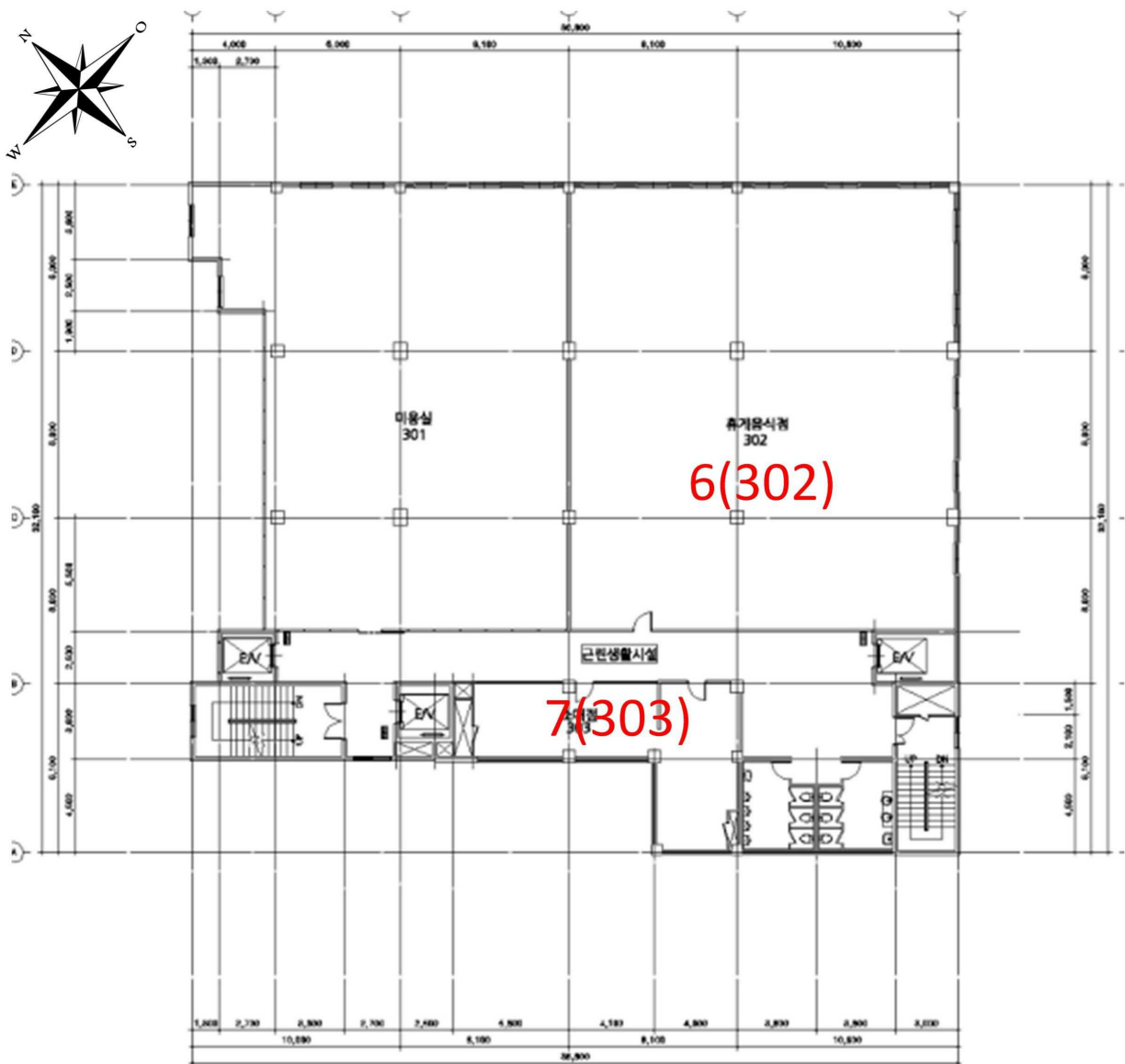
복도로 이용중인 부분

당진타워 2층 201호(1), 204호(12)

호 별 배치도



소재지 충청남도 당진시 읍내동 232-1 당진타워 3층 302호 외

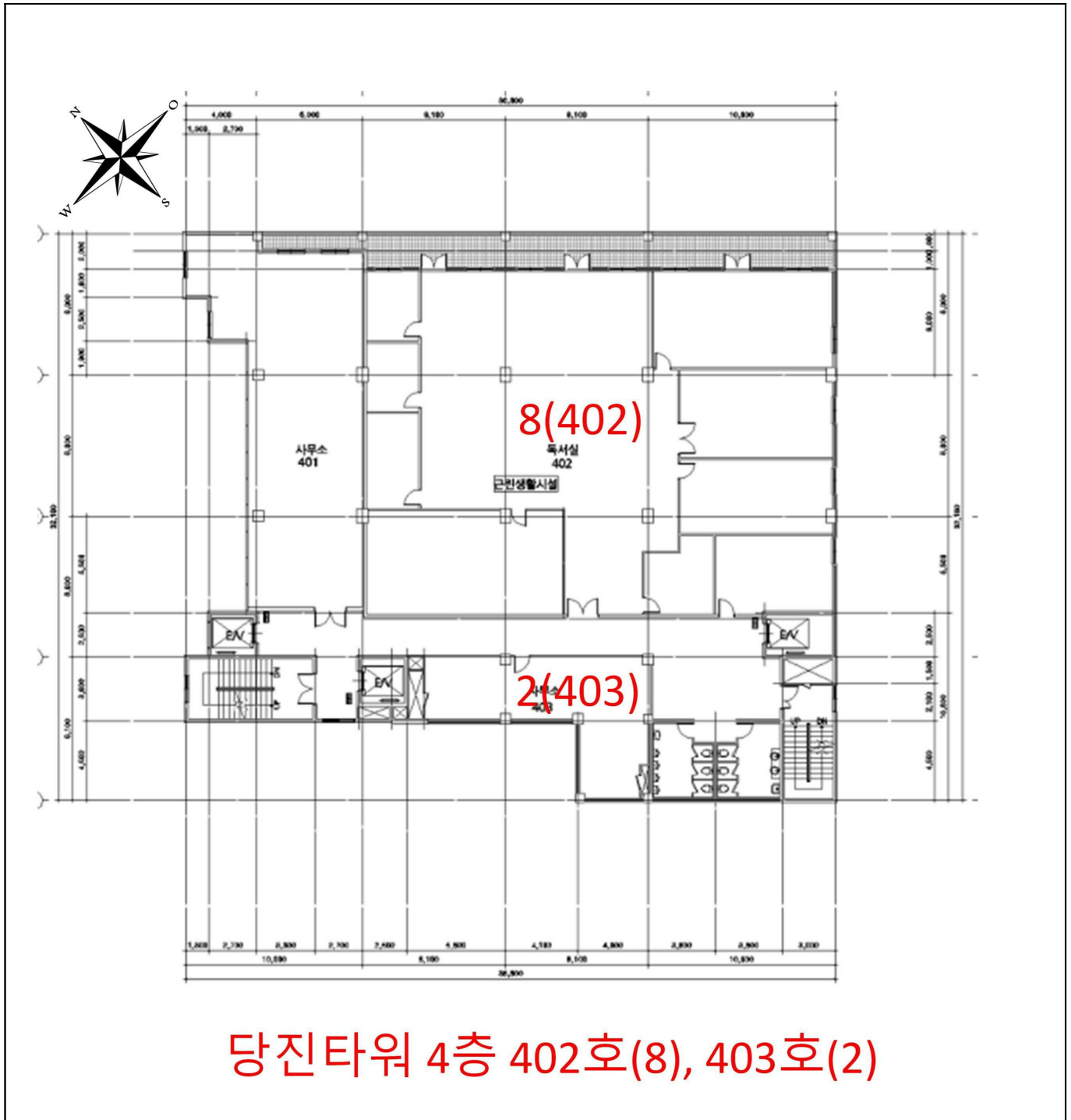


당진타워 3층 302호(6), 303호(7)

호 별 배 치 도



소재지 충청남도 당진시 읍내동 232-1 당진타워 4층 402호 외

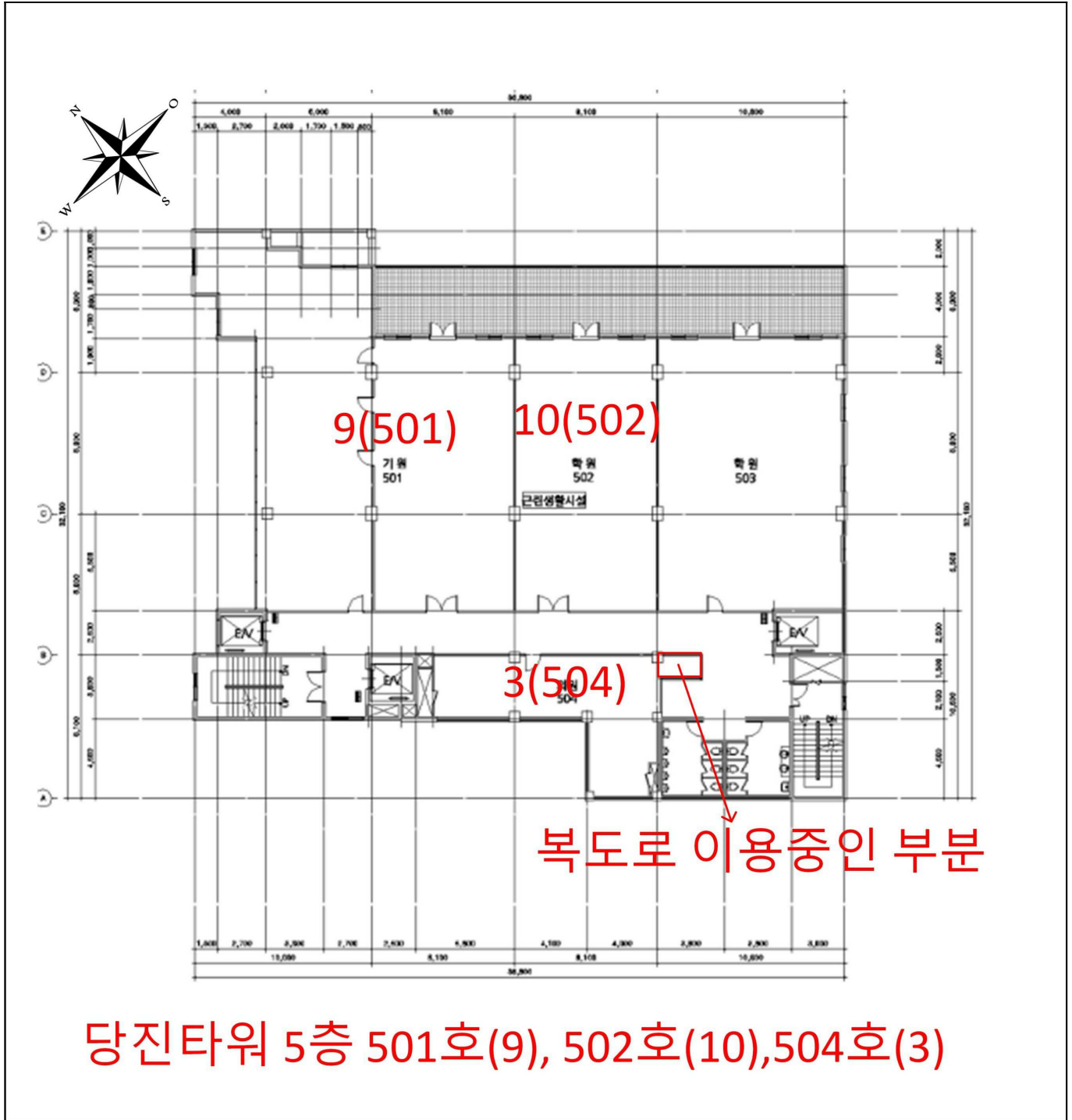


당진타워 4층 402호(8), 403호(2)

호 별 배치도



소재지 충청남도 당진시 읍내동 232-1 당진타워 5층 501호 외

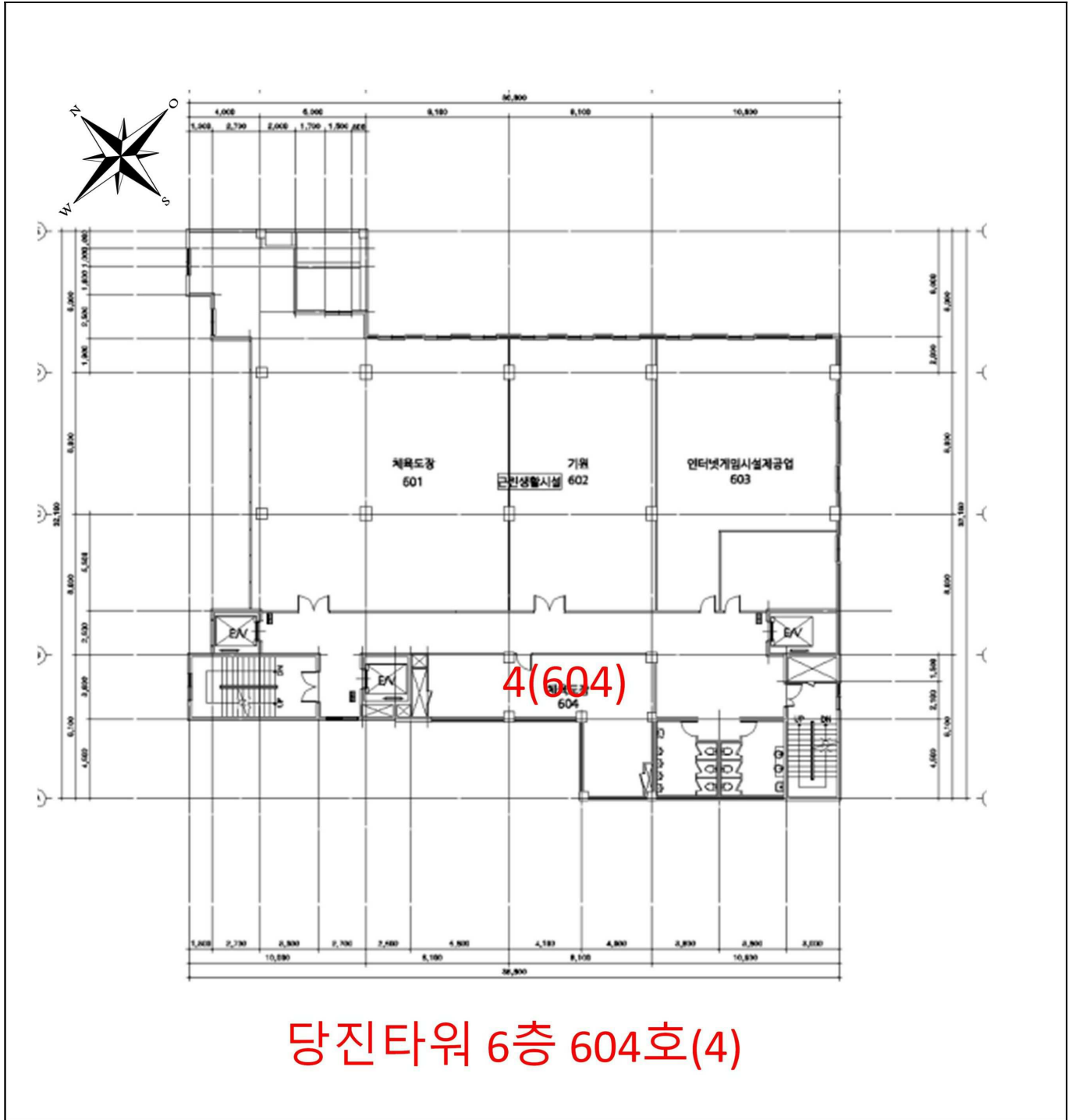


당진타워 5층 501호(9), 502호(10), 504호(3)

호 별 배치도



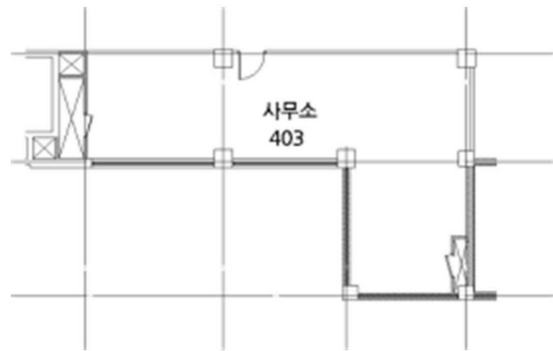
소재지 충청남도 당진시 읍내동 232-1 당진타워 6층 604호



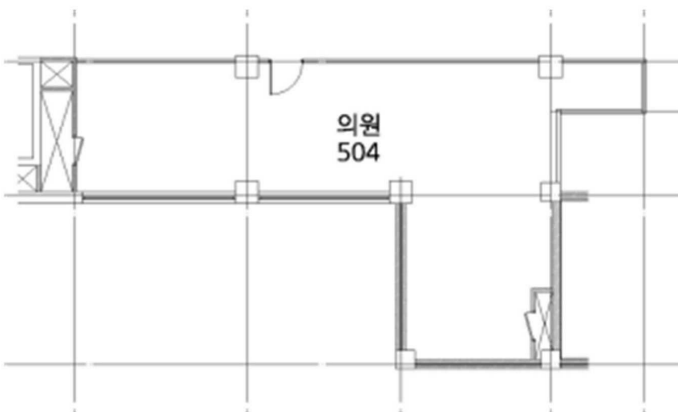
내 부 구조 도(기호 1 ~ 4)



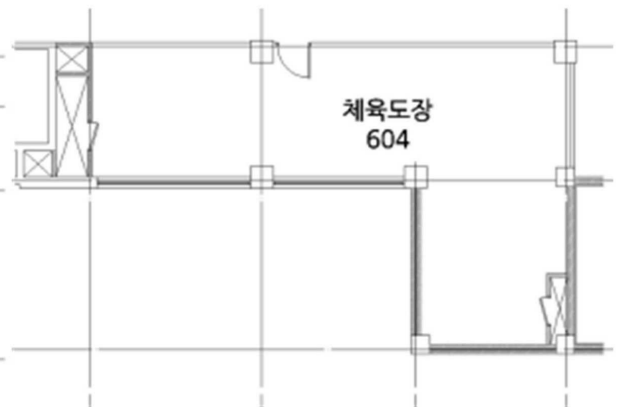
1(201)



2(403)

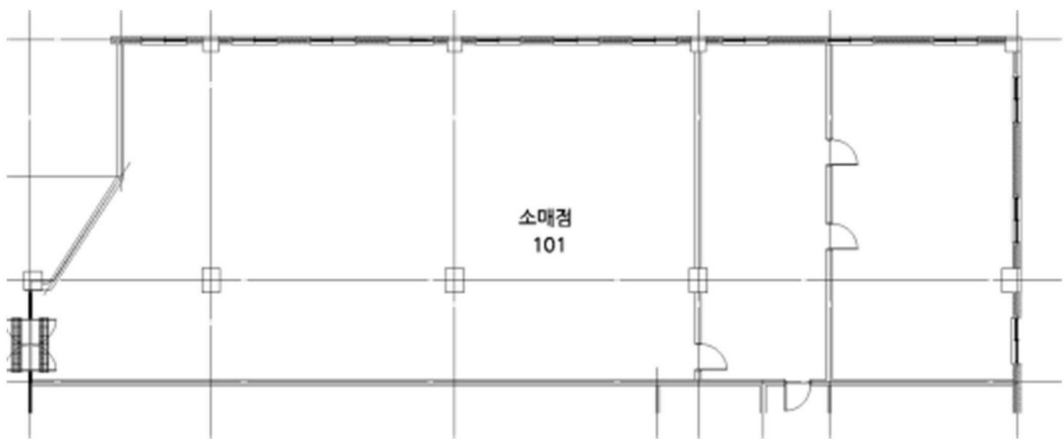


3(504)



4(604)

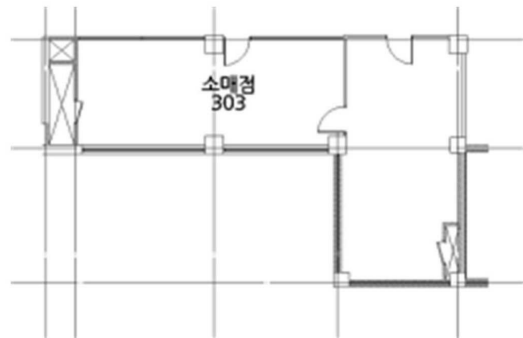
내 부 구조 도(기호 5 ~ 7)



5(101)

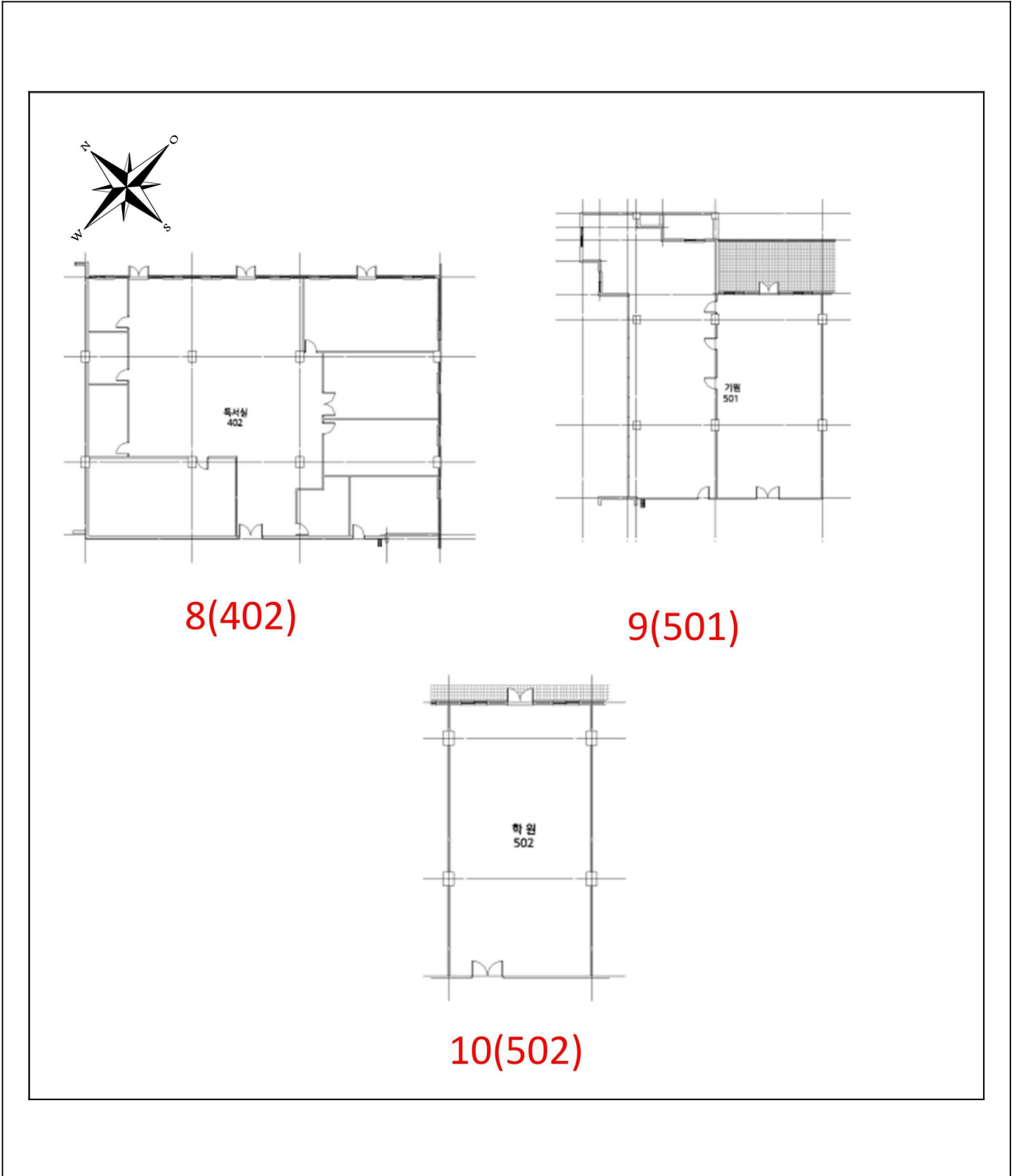


6(302)

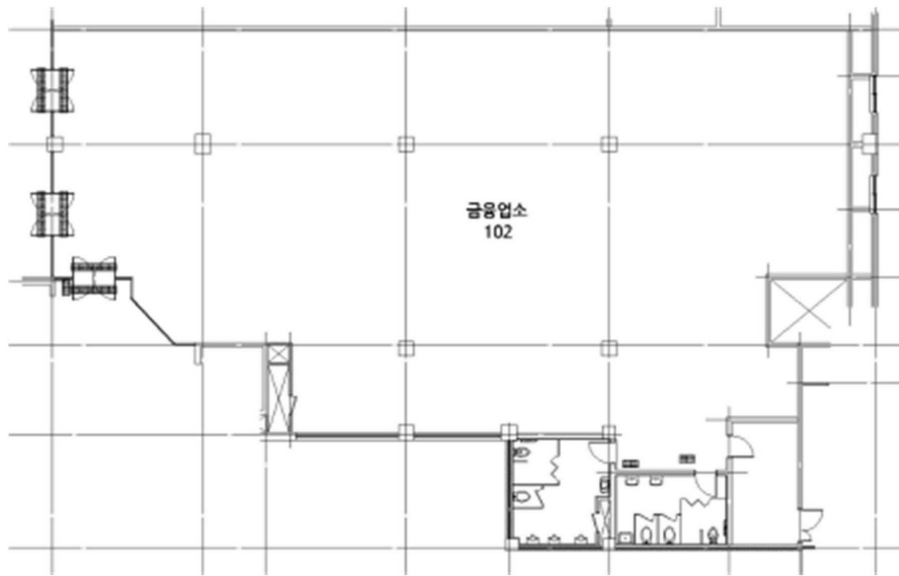


7(303)

내 부 구조 도(기호 8 ~ 10)



내 부 구조 도(기호 11, 12)



11(102)



12(204)



()



()



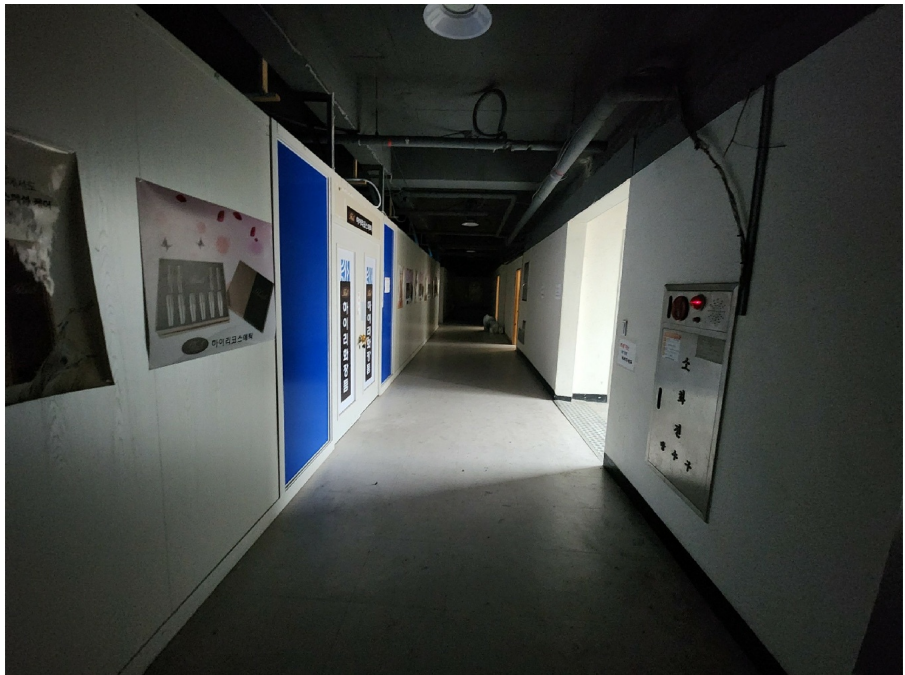
()



()



()





3



4



5



6



1(201)



2(403)



3(504)



3(504)



4(604)



5(101)



5(101)



6(302)



6(302)



7(303)



7(303)



8(402)



8(402)



9(501)



10(502)



10(502)



11(102)



11(102)



11(102)



12(204)