

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	이영환 소유물건 (2023타경1486)
감정의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 김완기
평가서번호	RS202304-720-00761



1. 본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.
2. 본 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 경매목적의 시장가치([]시장가치 외의 가치로 []감정평가조건을 붙여)로 감정평가 한 것으로 감정평가목적, 감정평가조건 등이 달라짐에 따라 감정평가액이 다를 수 있음을 알려 드립니다.



류선감정평가사사무소
RyuSeon Private Appraisal office

TEL (051) 241-8882 FAX (051) 241-8838



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
류병선

류

병

선 

감정평가액	사십오억육천팔백만원정 (₩4,568,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 김완기	감정평가목적	법원경매			
제출처	부산지방법원 경매12계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이영환 (2023타경1486)	감정평가조건	-			
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타참고사항	-	2023.04.25.	2023.04.24. ~2023.04.25.	2023.04.26.		
감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	30개호	구분건물	30개호	-	4,568,000,000
	이		하	여	백	
	합계					₩4,568,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

“별지참조”

I | 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 부산진구 당감동 소재 “당감2동 주민센터” 남동측 인근에 위치하는 힐탑스타 제1동 제4층 제402호외 29개호로서, 부산지방법원의 경매목적의 감정평가임.

2 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 2023.04.25.을 기준시점으로 함.

(2) 실지조사 실시기간

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사(현장조사)를 실시하였으며, 조사기간은 2023.04.24.~2023.04.25.임.

3. 기타 사항

(1) 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 『집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 지침』에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표상에 병기하였으니 업무에 참고하시기 바람.

(2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부확인이 불가능하여 관련공부 및 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.

II 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

III 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

(1) 감정평가방식

부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

- 1) **원가방식**: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 2) **비교방식**: 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 3) **수익방식**: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

(2) 구분건물 평가방법

- 1) **거래사례비교법**: 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 2) **원가법**: 대상물건 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분소유권에 배분하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 3) **수익환원법**: 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 『감정평가 실무기준』 및 감정평가 일반이론에 의거하였음.
- (2) 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- (3) 본 대상물건에 대한 감정평가방법은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항의 대상물건 별로 정한 감정평가방법에 따라 『감정평가에 관한 규칙』 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용하였음.

3. 감정평가에 적용할 감정평가방법의 결정 및 의견

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방법에 의한 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 관련 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

IV 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 부산진구 당감동 1016, 1013, 1010, 995-2 [도로명주소: 부산광역시 부산진구 가야대로 701]					
건물명, 동, 층, 호수	힐탑스타 제1동 제4층 제402호 외 29개호					
건물의 구조 및 층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층		용도지역	일반상업지역		
주용도	업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설		사용승인일자	2020.05.26.		
기호	층/호수	면적			소유권 대지권(㎡)	공부상용도
		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적(㎡) (전유+공용)		
(1)	4/402	28.0721	19.9444	48.0165	3.3507	업무시설 (오피스텔)
(2)	5/501	29.9207	21.5183	51.439	3.5714	업무시설 (오피스텔)
(3)	6/602	28.0721	19.9444	48.0165	3.3507	업무시설 (오피스텔)
(4)	7/701	29.9207	21.5183	51.439	3.5714	업무시설 (오피스텔)
(5)	8/801	29.9207	21.5183	51.439	3.5714	업무시설 (오피스텔)
(6)	9/912	27.7831	20.0136	47.7967	3.3162	업무시설 (오피스텔)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층/호수	면 적			소유권 대지권 (㎡)	공부상용도
		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적(㎡) (전유+공용)		
(7)	10/1001	29.9207	21.5183	51.439	3.5714	업무시설 (오피스텔)
(8)	10/1006	29.698	20.1178	49.8158	3.5448	업무시설 (오피스텔)
(9)	10/1007	29.698	20.1178	49.8158	3.5448	업무시설 (오피스텔)
(10)	11/1101	29.9207	21.5183	51.439	3.5714	업무시설 (오피스텔)
(11)	11/1106	29.698	20.1178	49.8158	3.5448	업무시설 (오피스텔)
(12)	11/1107	29.698	20.1178	49.8158	3.5448	업무시설 (오피스텔)
(13)	11/1108	29.698	20.1178	49.8158	3.5448	업무시설 (오피스텔)
(14)	11/1109	29.698	20.1178	49.8158	3.5448	업무시설 (오피스텔)
(15)	11/1110	29.698	20.1178	49.8158	3.5448	업무시설 (오피스텔)
(16)	11/1111	29.698	20.1178	49.8158	3.5448	업무시설 (오피스텔)
(17)	12/1201	29.9207	21.5183	51.439	3.5714	업무시설 (오피스텔)
(18)	12/1208	29.698	20.1178	49.8158	3.5448	업무시설 (오피스텔)
(19)	12/1209	29.698	20.1178	49.8158	3.5448	업무시설 (오피스텔)
(20)	12/1211	29.698	20.1178	49.8158	3.5448	업무시설 (오피스텔)
(21)	13/1307	29.698	20.1178	49.8158	3.5448	업무시설 (오피스텔)
(22)	13/1309	29.698	20.1178	49.8158	3.5448	업무시설 (오피스텔)
(23)	13/1310	29.698	20.1178	49.8158	3.5448	업무시설 (오피스텔)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층/호수	면 적			소유권 대지권 (㎡)	공부상용도
		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적(㎡) (전유+공용)		
(24)	13/1311	29.698	20.1178	49.8158	3.5448	업무시설 (오피스텔)
(25)	14/1407	29.698	20.1178	49.8158	3.5448	업무시설 (오피스텔)
(26)	17/1706	29.698	20.1178	49.8158	3.5448	업무시설 (오피스텔)
(27)	19/1906	29.698	20.1178	49.8158	3.5448	업무시설 (오피스텔)
(28)	21/2112	27.7831	20.0136	47.7967	3.3162	업무시설 (오피스텔)
(29)	23/2305	29.698	20.1178	49.8158	3.5448	업무시설 (오피스텔)
(30)	25/2507	29.698	20.1178	49.8158	3.5448	업무시설 (오피스텔)

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(부산광역시 부산진구)

[자료출처: 한국부동산원 KAIS 실거래자료, 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명 동/층/호	용도	전유면 적(㎡)	소유권 대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적단가(원/㎡)	사용승인일
①	당감동 1016	힐탑스타 1/14/1404	오피스텔	29.698	3.5448	165,000,000	2022.06.03
						@5,555,929	2020.05.26
②	당감동 1016	힐탑스타 1/10/1012	오피스텔	27.7831	3.3162	162,000,000	2022.06.03
						@5,830,882	2020.05.26
③	당감동 1016	힐탑스타 1/14/1405	오피스텔	29.698	3.5448	165,000,000	2021.12.27
						@5,555,929	2020.05.26
④	당감동 1016	힐탑스타 1/19/1909	오피스텔	29.698	3.5448	162,000,000	2020.12.03
						@5,454,912	2020.05.26

(2) 비교사례의 선정

상기의 참고자료 중 대상물건과 같은건물 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 위치별 효용도 및 제반입지조건이 비교적 유사한 거래사례인 “거래사례④” 를 기호(1~30)의 비교사례로 선정함.

[자료출처: 한국부동산원 KAIS 실거래자료, 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	소유권 대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적단가(원/㎡)	사용승인일
④	당감동 1016	힐탑스타	1/19/1909	29.698	3.5448	162,000,000	2020.12.03
						@5,454,912	2020.05.26

4. 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 의미하며, 본 건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

- (1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- (2) 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 주택매매가격지수 및 오피스텔 가격동향조사 중 주위 시장상황, 가격자료 분석 결과, 대상물건 및 거래사례의 특성 등을 종합적으로 고려하여 본건과 물적 특성 및 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘부산광역시 오피스텔 매매가격지수’를 참작하여 아래와 같이 시점수정하되, 기준시점의 매매가격지수 미발표시 발표된 시점까지의 가격지수를 연장적용함.

(3) 부산광역시 오피스텔 매매가격지수(2020.6=100.0)

[자료출처: 한국부동산원 R-ONE부동산통계정보시스템]

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2020년	-	-	-	-	-	100.00	99.91	99.78	99.58	99.58	99.49	99.45
2021년	99.38	99.41	99.30	99.35	99.41	99.38	99.39	99.69	99.77	99.95	100.08	100.16
2022년	100.18	100.13	100.00	99.83	99.64	99.53	99.35	99.14	98.86	98.54	97.95	97.39
2023년	96.89	96.42	96.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(4) 시점수정치 산출

본건/사례	거래시점 가격지수	기준시점 가격지수	시 점 수 정 치
(1~30)/④	99.49 (2020.11.)	96.05 (2023.03.)	$96.05/99.49 \approx 0.96542$
	거래시점은 2020년11월 지수를 적용하였으며, 기준시점은 2023년03월 지수를 적용하였음.		

6. 가치형성요인의 비교

• 기호(1~6)/사례④

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 같은 건물 내 소재하고 있어 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 같은 건물 내 소재하는 부동산으로 시공업체, 구조, 마감, 신축연도 등 제반 단지 내부요인은 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	0.96	본건은 사례대비 층별 효용 등 제반 개별적 요인은 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	1.00 x 1.00 x 0.96 x 1.00	0.960	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

• 기호(7~25)/사례④

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 같은 건물 내 소재하고 있어 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 같은 건물 내 소재하는 부동산으로 시공업체, 구조, 마감, 신축연도 등 제반 단지 내부요인은 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	0.98	본건은 사례대비 층별 효용 등 제반 개별적 요인은 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	1.00 x 1.00 x 0.98 x 1.00	0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

• 기호(26,27)/사례④

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 같은 건물 내 소재하고 있어 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 같은 건물 내 소재하는 부동산으로 시공업체, 구조, 마감, 신축연도 등 제반 단지 내부요인은 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.00	본건은 사례대비 층별 효용 등 제반 개별적 요인은 대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

• 기호(28~30)/사례④

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 같은 건물 내 소재하고 있어 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 같은 건물 내 소재하는 부동산으로 시공업체, 구조, 마감, 신축연도 등 제반 단지 내부요인은 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.02	본건은 사례대비 층별 효용 등 제반 개별적 요인은 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	1.00 x 1.00 x 1.02 x 1.00	1.020	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

※비준가액은 십만원 단위에서 사사오입하였음.

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교 (본건/사례)	시산가액(원)	
						전유면적당 단가	
(1)	162,000,000	1.00	0.96542	0.960	28.0721/29.698	142,000,000	
						@5,058,403원/㎡	
(2)	162,000,000	1.00	0.96542	0.960	29.9207/29.698	151,000,000	
						@5,046,673원/㎡	
(3)	162,000,000	1.00	0.96542	0.960	28.0721/29.698	142,000,000	
						@5,058,403원/㎡	
(4)	162,000,000	1.00	0.96542	0.960	29.9207/29.698	151,000,000	
						@5,046,673원/㎡	
(5)	162,000,000	1.00	0.96542	0.960	29.9207/29.698	151,000,000	
						@5,046,673원/㎡	
(6)	162,000,000	1.00	0.96542	0.960	27.7831/29.698	140,000,000	
						@5,039,035원/㎡	
(7)	162,000,000	1.00	0.96542	0.980	29.9207/29.698	154,000,000	
						@5,146,938원/㎡	
(8)	162,000,000	1.00	0.96542	0.980	29.698/29.698	153,000,000	
						@5,151,862원/㎡	
(9)	162,000,000	1.00	0.96542	0.980	29.698/29.698	153,000,000	
						@5,151,862원/㎡	
(10)	162,000,000	1.00	0.96542	0.980	29.9207/29.698	154,000,000	
						@5,146,938원/㎡	
(11)	162,000,000	1.00	0.96542	0.980	29.698/29.698	153,000,000	
						@5,151,862원/㎡	
(12)	162,000,000	1.00	0.96542	0.980	29.698/29.698	153,000,000	
						@5,151,862원/㎡	
(13)	162,000,000	1.00	0.96542	0.980	29.698/29.698	153,000,000	
						@5,151,862원/㎡	
(14)	162,000,000	1.00	0.96542	0.980	29.698/29.698	153,000,000	
						@5,151,862원/㎡	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교 (본건/사례)	시산가액(원)	
						전유면적당 단가	
(15)	162,000,000	1.00	0.96542	0.980	29.698/29.698	153,000,000	
						@5,151,862원/㎡	
(16)	162,000,000	1.00	0.96542	0.980	29.698/29.698	153,000,000	
						@5,151,862원/㎡	
(17)	162,000,000	1.00	0.96542	0.980	29.9207/29.698	154,000,000	
						@5,146,938원/㎡	
(18)	162,000,000	1.00	0.96542	0.980	29.698/29.698	153,000,000	
						@5,151,862원/㎡	
(19)	162,000,000	1.00	0.96542	0.980	29.698/29.698	153,000,000	
						@5,151,862원/㎡	
(20)	162,000,000	1.00	0.96542	0.980	29.698/29.698	153,000,000	
						@5,151,862원/㎡	
(21)	162,000,000	1.00	0.96542	0.980	29.698/29.698	153,000,000	
						@5,151,862원/㎡	
(22)	162,000,000	1.00	0.96542	0.980	29.698/29.698	153,000,000	
						@5,151,862원/㎡	
(23)	162,000,000	1.00	0.96542	0.980	29.698/29.698	153,000,000	
						@5,151,862원/㎡	
(24)	162,000,000	1.00	0.96542	0.980	29.698/29.698	153,000,000	
						@5,151,862원/㎡	
(25)	162,000,000	1.00	0.96542	0.980	29.698/29.698	153,000,000	
						@5,151,862원/㎡	
(26)	162,000,000	1.00	0.96542	1.000	29.698/29.698	156,000,000	
						@5,252,879원/㎡	
(27)	162,000,000	1.00	0.96542	1.000	29.698/29.698	156,000,000	
						@5,252,879원/㎡	
(28)	162,000,000	1.00	0.96542	1.020	27.7831/29.698	149,000,000	
						@5,362,972원/㎡	
(29)	162,000,000	1.00	0.96542	1.020	29.698/29.698	160,000,000	
						@5,387,568원/㎡	
(30)	162,000,000	1.00	0.96542	1.020	29.698/29.698	160,000,000	
						@5,387,568원/㎡	

V 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

유사 부동산 가격수준 (부암역 인근)	오피스텔(전유면적기준) @5,000,000~5,500,000원/㎡ 내외
-------------------------	---

2. 인근 유사물건의 평가사례

(부산광역시 부산진구)

[자료출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

사례	소재지	건물명 동/층/호	용도	전유면 적(㎡)	감정평 가목적	감정평가액(원)	기준시점
						전유면적단가(원/㎡)	사용승인일
①	당감동 1016	힐탑스타 1/12/1210	오피스텔	29.698	법원경매	152,000,000	2023.03.29
						@5,118,190	2020.05.26
②	당감동 1016	힐탑스타 1/17/1709	오피스텔	29.698	법원경매	155,000,000	2023.03.29
						@5,219,207	2020.05.26
③	당감동 1016	힐탑스타 1/22/2210	오피스텔	29.698	법원경매	160,000,000	2023.03.29
						@5,387,568	2020.05.26
④	부암동 669-9	스테빌리움 17/1708	오피스텔	29.76	법원경매	159,000,000	2023.03.28
						@5,342,742	2020.03.27

3. 오피스텔, 아파트 경매 낙찰가율

[출처:부동산태인]

지역	구분	오피스텔		아파트			
		낙찰가율	낙찰건수	아파트		주상복합(주거)	
				낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
부산광역시 부산진구	1년간 평균	70.33%	72	75.48%	54	71.85%	55
	6개월 평균	74.08%	7	68.11%	26	74.35%	17

VI 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산의 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	동/층/호수	전유면적(㎡)	소유권대지권(㎡)	감정평가액(원)
(1)	제4층 제402호	28.0721	3.3507	142,000,000
(2)	제5층 제501호	29.9207	3.5714	151,000,000
(3)	제6층 제602호	28.0721	3.3507	142,000,000
(4)	제7층 제701호	29.9207	3.5714	151,000,000
(5)	제8층 제801호	29.9207	3.5714	151,000,000
(6)	제10층 제912호	27.7831	3.3162	140,000,000
(7)	제10층 제1001호	29.9207	3.5714	154,000,000
(8)	제10층 제1006호	29.698	3.5448	153,000,000
(9)	제10층 제1007호	29.698	3.5448	153,000,000
(10)	제11층 제1101호	29.9207	3.5714	154,000,000
(11)	제11층 제1106호	29.698	3.5448	153,000,000
(12)	제11층 제1107호	29.698	3.5448	153,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	동/층/호수	전유면적(㎡)	소유권대지권(㎡)	감정평가액(원)
(13)	제11층 제1108호	29.698	3.5448	153,000,000
(14)	제11층 제1109호	29.698	3.5448	153,000,000
(15)	제11층 제1110호	29.698	3.5448	153,000,000
(16)	제11층 제1111호	29.698	3.5448	153,000,000
(17)	제12층 제1201호	29.9207	3.5714	154,000,000
(18)	제12층 제1208호	29.698	3.5448	153,000,000
(19)	제12층 제1209호	29.698	3.5448	153,000,000
(20)	제12층 제1211호	29.698	3.5448	153,000,000
(21)	제13층 제1307호	29.698	3.5448	153,000,000
(22)	제13층 제1309호	29.698	3.5448	153,000,000
(23)	제13층 제1310호	29.698	3.5448	153,000,000
(24)	제13층 제1311호	29.698	3.5448	153,000,000
(25)	제14층 제1407호	29.698	3.5448	153,000,000
(26)	제17층 제1706호	29.698	3.5448	156,000,000
(27)	제19층 제1906호	29.698	3.5448	156,000,000
(28)	제21층 제2112호	27.7831	3.3162	149,000,000
(29)	제23층 제2305호	29.698	3.5448	160,000,000
(30)	제25층 제2507호	29.698	3.5448	160,000,000
합 계				₩4,568,000,000.-

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	부산광역시 부산진구 당감동	1016	업무시설 (오피스텔) 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층				
	[도로명주소] 부산광역시 부산진구 가야대로 701	1013			1층	328		
		1010			2층	398.39		
		995-2			3층 ~ 25층(각층)	543.89		
		힐탑스타 제1동			지하2층	460.89		
					지하1층	697.04		
		1016			대	566		
		2			동 소	269		
		3			동 소	102		
		4			동 소	80		
(1)			업무시설	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	28.0721	28.0721	142,000,000	비준가액 집합건축물 대상상: 48.0165㎡ (공용면적 포함)
			1,2,3,4. 소유권	3.3507	3.3507			
			대지권	1,017				
					토지·건물	배분내역		
					토 지 :	28,400,000		
					건 물 :	113,600,000		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(2)			업무시설	(내)	철근콘크리트구조 제5층 제501호	29.9207	29.9207	151,000,000	비준가액 집합건축물 대장상: 51.439㎡ (공용면적 포함)
				1,2,3,4. 소유권		3.5714	3.5714		
				-----		-----	-----		
				대지권		1,017	-----		
						토지 · 건물	배분내역		
						토 지 :	30,200,000		
						건 물 :	120,800,000		
(3)			업무시설	(내)	철근콘크리트구조 제6층 제602호	28.0721	28.0721	142,000,000	비준가액 집합건축물 대장상: 48.0165㎡ (공용면적 포함)
				1,2,3,4. 소유권		3.3507	3.3507		
				-----		-----	-----		
				대지권		1,017	-----		
						토지 · 건물	배분내역		
						토 지 :	28,400,000		
						건 물 :	113,600,000		
(4)			업무시설	(내)	철근콘크리트구조 제7층 제701호	29.9207	29.9207	151,000,000	비준가액 집합건축물 대장상: 51.439㎡ (공용면적 포함)
				1,2,3,4. 소유권		3.5714	3.5714		
				-----		-----	-----		
				대지권		1,017	-----		
						토지 · 건물	배분내역		
						토 지 :	30,200,000		
						건 물 :	120,800,000		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(5)			업무시설	(내)	철근콘크리트구조 제8층 제801호 1,2,3,4. 소유권 ----- 대지권	29.9207	29.9207	151,000,000	비준가액 집합건축물 대장상: 51.439㎡ (공용면적 포함)
				3.5714		3.5714			
				1,017					
				토지 · 건물		배분내역			
		토 지 :	30,200,000						
		건 물 :	120,800,000						
(6)			업무시설	(내)	철근콘크리트구조 제9층 제912호 1,2,3,4. 소유권 ----- 대지권	27.7831	27.7831	140,000,000	비준가액 집합건축물 대장상: 47.7967㎡ (공용면적 포함)
				3.3162		3.3162			
				1,017					
				토지 · 건물		배분내역			
		토 지 :	28,000,000						
		건 물 :	112,000,000						
(7)			업무시설	(내)	철근콘크리트구조 제10층 제1001호 1,2,3,4. 소유권 ----- 대지권	29.9207	29.9207	154,000,000	비준가액 집합건축물 대장상: 51.439㎡ (공용면적 포함)
				3.5714		3.5714			
				1,017					
				토지 · 건물		배분내역			
		토 지 :	30,800,000						
		건 물 :	123,200,000						

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(11)			업무시설	(내)			153,000,000	비준가액 집합건축물 대장상: 49.8158㎡ (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				제11층 제1106호	29.698	29.698		
				1,2,3,4. 소유권	3.5448	3.5448		
			대지권	1,017				
								토지·건물 토 지 : 30,600,000 건 물 : 122,400,000
(12)			업무시설	(내)			153,000,000	비준가액 집합건축물 대장상: 49.8158㎡ (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				제11층 제1107호	29.698	29.698		
				1,2,3,4. 소유권	3.5448	3.5448		
			대지권	1,017				
								토지·건물 토 지 : 30,600,000 건 물 : 122,400,000
(13)			업무시설	(내)			153,000,000	비준가액 집합건축물 대장상: 49.8158㎡ (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				제11층 제1108호	29.698	29.698		
				1,2,3,4. 소유권	3.5448	3.5448		
			대지권	1,017				
								토지·건물 토 지 : 30,600,000 건 물 : 122,400,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(14)			업무시설	(내)			153,000,000	비준가액 집합건축물 대장상: 49.8158㎡ (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				제11층 제1109호	29.698	29.698		
				1,2,3,4. 소유권	3.5448	3.5448		

			대지권		1,017			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	30,600,000	
						건 물 :	122,400,000	
(15)			업무시설	(내)			153,000,000	비준가액 집합건축물 대장상: 49.8158㎡ (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				제11층 제1110호	29.698	29.698		
				1,2,3,4. 소유권	3.5448	3.5448		

			대지권		1,017			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	30,600,000	
						건 물 :	122,400,000	
(16)			업무시설	(내)			153,000,000	비준가액 집합건축물 대장상: 49.8158㎡ (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				제11층 제1111호	29.698	29.698		
				1,2,3,4. 소유권	3.5448	3.5448		

			대지권		1,017			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	30,600,000	
						건 물 :	122,400,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(17)			업무시설	(내)	철근콘크리트구조 제12층 제1201호 1,2,3,4. 소유권 ----- 대지권	29.9207	29.9207	154,000,000 배분내역 토 지 : 30,800,000 건 물 : 123,200,000	비준가액 집합건축물 대장상: 51.439㎡ (공용면적 포함)
				3.5714		3.5714			
				-----		-----			
				1,017		-----			
(18)			업무시설	(내)	철근콘크리트구조 제12층 제1208호 1,2,3,4. 소유권 ----- 대지권	29.698	29.698	153,000,000 배분내역 토 지 : 30,600,000 건 물 : 122,400,000	비준가액 집합건축물 대장상: 49.8158㎡ (공용면적 포함)
				3.5448		3.5448			
				-----		-----			
				1,017		-----			
(19)			업무시설	(내)	철근콘크리트구조 제12층 제1209호 1,2,3,4. 소유권 ----- 대지권	29.698	29.698	153,000,000 배분내역 토 지 : 30,600,000 건 물 : 122,400,000	비준가액 집합건축물 대장상: 49.8158㎡ (공용면적 포함)
				3.5448		3.5448			
				-----		-----			
				1,017		-----			

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(20)			업무시설	(내)			153,000,000	비준가액 집합건축물 대장상: 49.8158㎡ (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				제12층 제1211호	29.698	29.698		
				1,2,3,4. 소유권	3.5448	3.5448		
			대지권	1,017				
								토지·건물 토 지 : 30,600,000 건 물 : 122,400,000
(21)			업무시설	(내)			153,000,000	비준가액 집합건축물 대장상: 49.8158㎡ (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				제13층 제1307호	29.698	29.698		
				1,2,3,4. 소유권	3.5448	3.5448		
			대지권	1,017				
								토지·건물 토 지 : 30,600,000 건 물 : 122,400,000
(22)			업무시설	(내)			153,000,000	비준가액 집합건축물 대장상: 49.8158㎡ (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				제13층 제1309호	29.698	29.698		
				1,2,3,4. 소유권	3.5448	3.5448		
			대지권	1,017				
								토지·건물 토 지 : 30,600,000 건 물 : 122,400,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(23)			업무시설	(내)	철근콘크리트구조	29.698	29.698	153,000,000	
				제13층 제1310호					
				1,2,3,4. 소유권	3.5448	3.5448			
				-----	-----	-----			
				대지권	1,017				
					토지 · 건물		배분내역		
					토 지 :		30,600,000		
					건 물 :		122,400,000		
비준가액 집합건축물 대장상: 49.8158㎡ (공용면적 포함)									
(24)			업무시설	(내)	철근콘크리트구조	29.698	29.698	153,000,000	
				제13층 제1311호					
				1,2,3,4. 소유권	3.5448	3.5448			
				-----	-----	-----			
				대지권	1,017				
					토지 · 건물		배분내역		
					토 지 :		30,600,000		
					건 물 :		122,400,000		
비준가액 집합건축물 대장상: 49.8158㎡ (공용면적 포함)									
(25)			업무시설	(내)	철근콘크리트구조	29.698	29.698	153,000,000	
				제14층 제1407호					
				1,2,3,4. 소유권	3.5448	3.5448			
				-----	-----	-----			
				대지권	1,017				
					토지 · 건물		배분내역		
					토 지 :		30,600,000		
					건 물 :		122,400,000		
비준가액 집합건축물 대장상: 49.8158㎡ (공용면적 포함)									

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(26)			업무시설	(내)	철근콘크리트구조 제17층 제1706호 1,2,3,4. 소유권 ----- 대지권	29.698	29.698	156,000,000	비준가액 집합건축물 대장상: 49.8158㎡ (공용면적 포함)
				3.5448		3.5448			
				1,017					
				토지 · 건물 토 지 : 31,200,000 건 물 : 124,800,000					
(27)			업무시설	(내)	철근콘크리트구조 제19층 제1906호 1,2,3,4. 소유권 ----- 대지권	29.698	29.698	156,000,000	비준가액 집합건축물 대장상: 49.8158㎡ (공용면적 포함)
				3.5448		3.5448			
				1,017					
				토지 · 건물 토 지 : 31,200,000 건 물 : 124,800,000					
(28)			업무시설 (오피스텔)	(내)	철근콘크리트구조 제21층 제2112호 1,2,3,4. 소유권 ----- 대지권	27.7831	27.7831	149,000,000	비준가액 집합건축물 대장상: 47.7967㎡ (공용면적 포함)
				3.3162		3.3162			
				1,017					
				토지 · 건물 토 지 : 29,800,000 건 물 : 119,200,000					

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(29)			업무시설	(내)	철근콘크리트구조 제23층 제2305호	29.698	29.698	160,000,000	비준가액 집합건축물 대상상: 49.8158㎡ (공용면적 포함)
				3.5448		3.5448			
				1,2,3,4. 소유권 ----- 대지권		1,017			
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	32,000,000		
						건 물 :	128,000,000		
(30)			업무시설	(내)	철근콘크리트구조 제25층 제2507호	29.698	29.698	160,000,000	비준가액 집합건축물 대상상: 49.8158㎡ (공용면적 포함)
				3.5448		3.5448			
				1,2,3,4. 소유권 ----- 대지권		1,017			
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	32,000,000		
						건 물 :	128,000,000		
합 계				이	하	여	백	₩4,568,000,000.-	

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 부산광역시 부산진구 당감동 소재 “당감2동 주민센터” 남동측 인근에 위치하는 힐탑스타 제1동 제4층 제402호 외 29개호로서, 본 건물은 총 1개동 총 오피스텔(276개호)/근린생활시설(10개호)로 구성되어 있으며, 주변은 공동주택, 오피스텔, 주상복합건물 및 근린생활시설 등이 형성되어 있는 노선 상가지대로서, 주위환경 및 제반입지조건은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도 2호선 “부암역”이 소재하는바, 제반 교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상25층 건물(사용승인일: 2020.05.26.) 내 제4층 제402호 외 29개호로서,

외벽 : 드라이비트 및 커튼월, 화강석 붙임 등 마감.

내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감(추정).

창호 : 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

주거용 오피스텔으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수시설, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 스프링클러설비, 승강기설비, 기계식주차설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 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

4필지 일단의 부정형 토지로서 인접지와 대체로 등고평탄하며, 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

본건 남측으로 노폭 약 50미터 가야대로, 동측으로 노폭 약 12미터 내외 및 북측으로 노폭 약 8미터 내외 도로에 각각 접하며, 주차시설 되어있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2): 일반상업지역, 방화지구, 광로2류(폭 50m~70m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(84m이하)<건축법>임.

기호(3): 일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(84m이하)<건축법>임.

기호(4): 일반상업지역, 방화지구, 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(84m이하)<건축법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미 상 임.

2)기 타: 없 음.

광역위치도



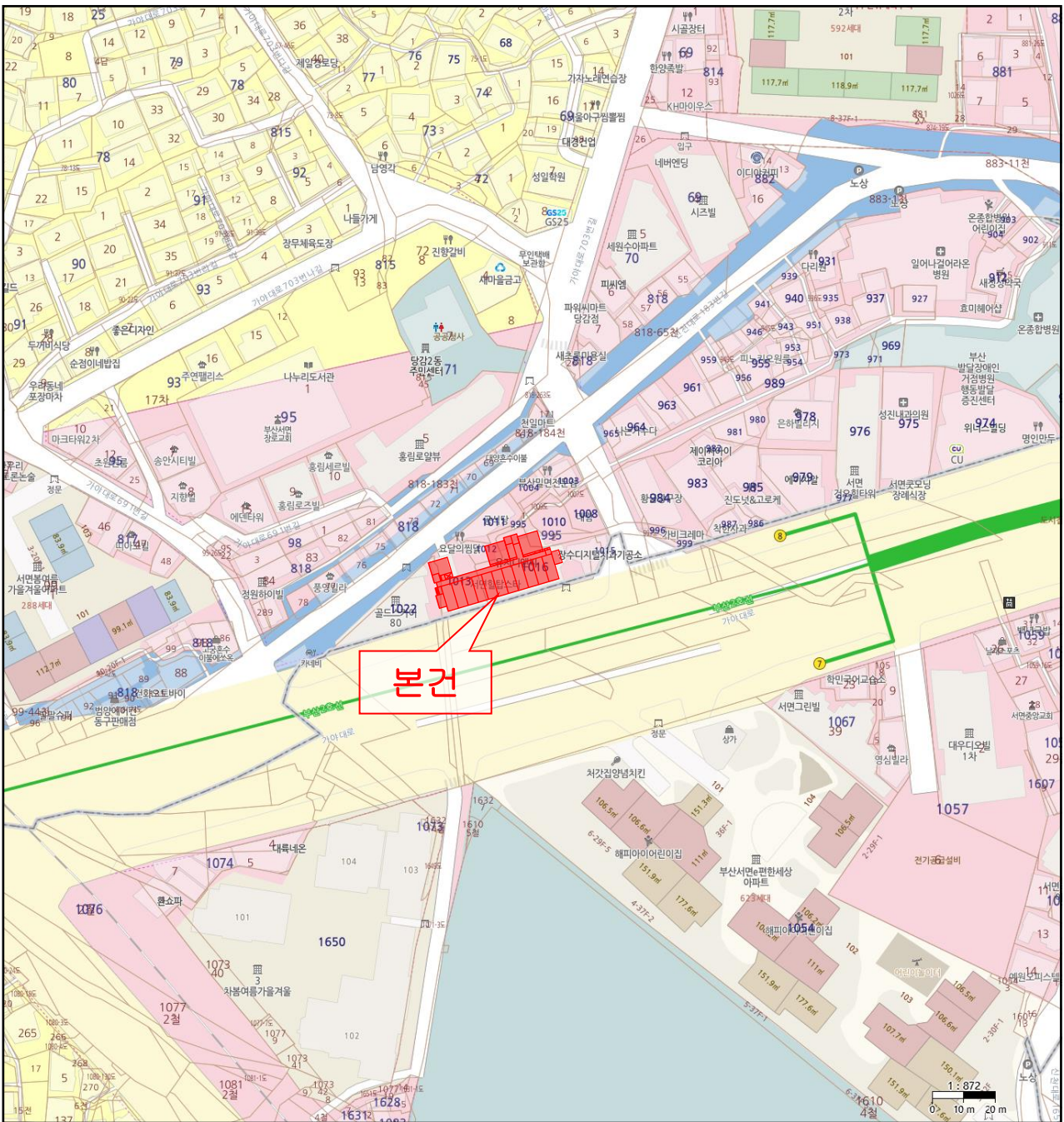
소재지	부산광역시 부산진구 당감동 1016 외 3필지 힐탑스타 제1동 제4층 제402호 외
-----	---



위 치 도

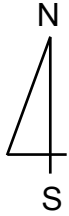


소재지	부산광역시 부산진구 당감동 1016 외 3필지 힐탑스타 제1동 제4층 제402호 외
------------	---

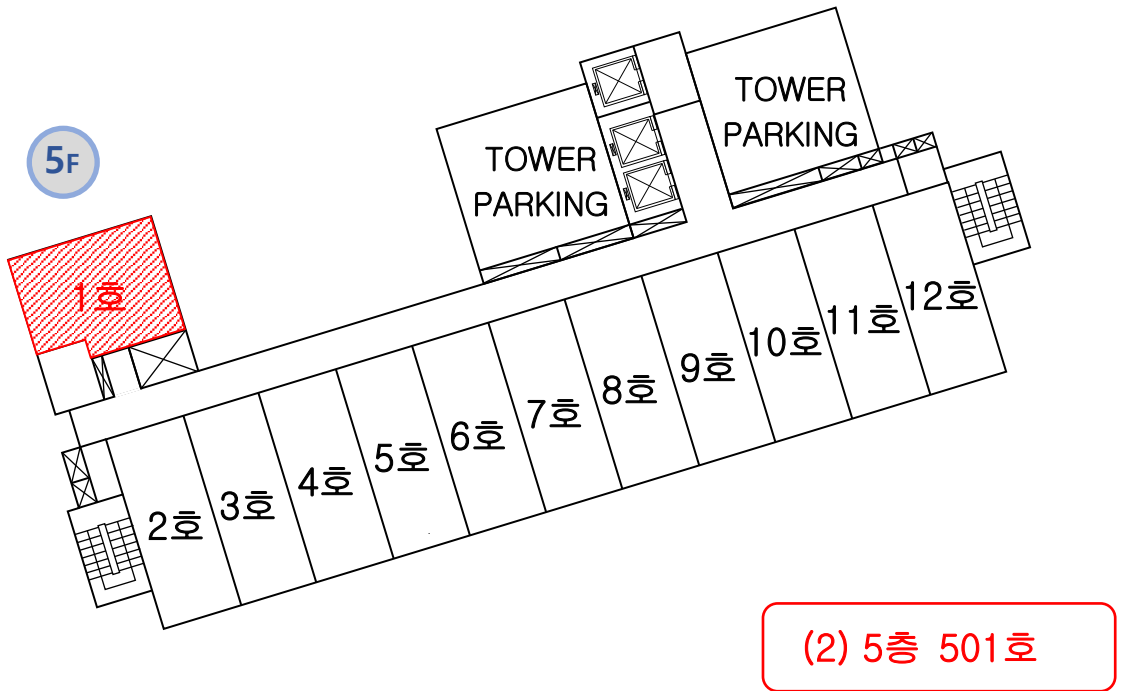
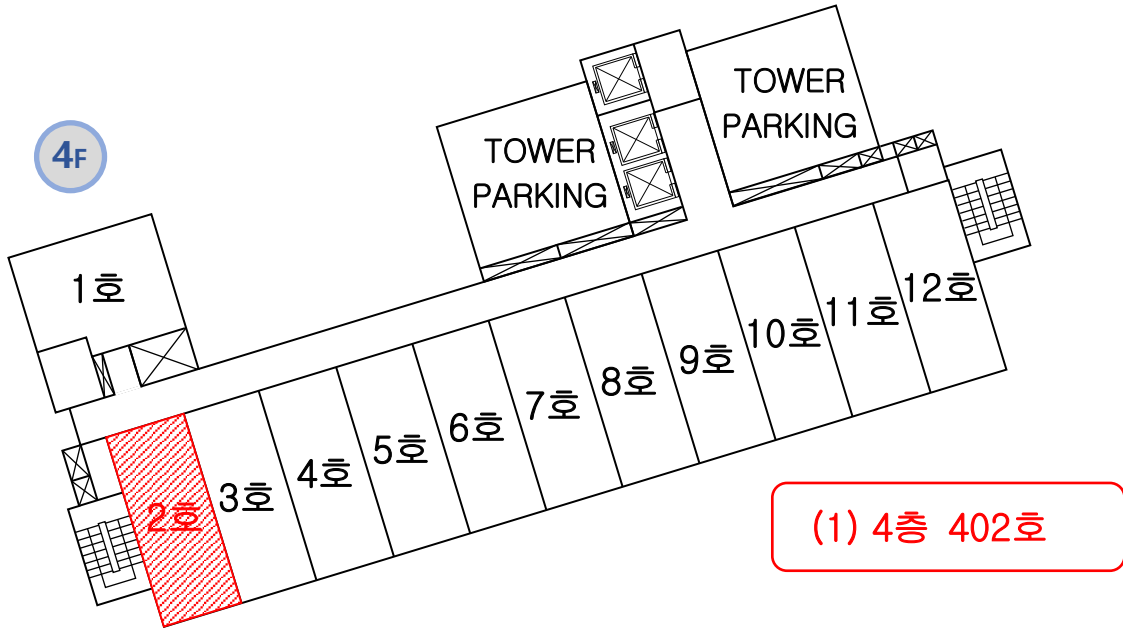


건물개황도

(None Scale)

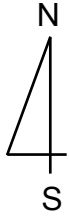


[힐탑스타 제1동 제4,5층 호별배치도]

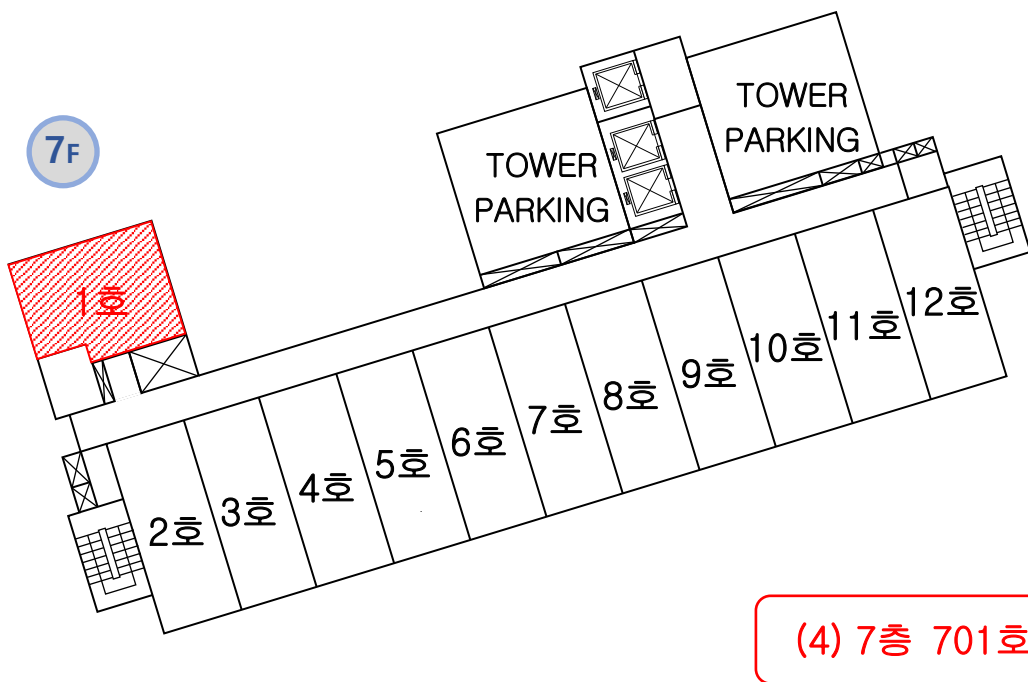
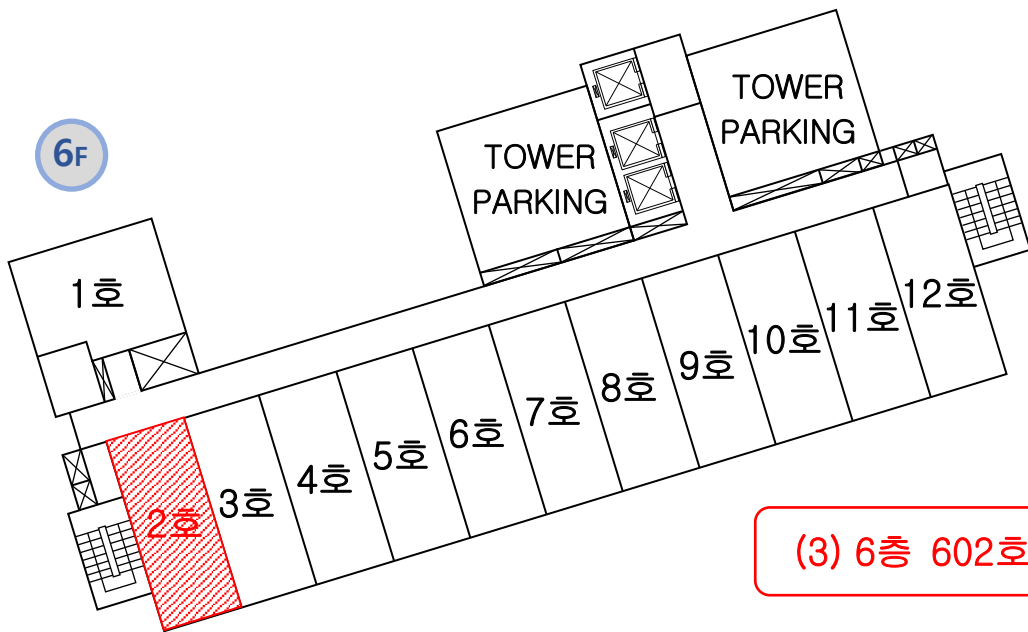


건물개황도

(None Scale)

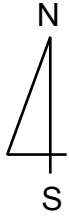


[힐탑스타 제1동 제6,7층 호별배치도]

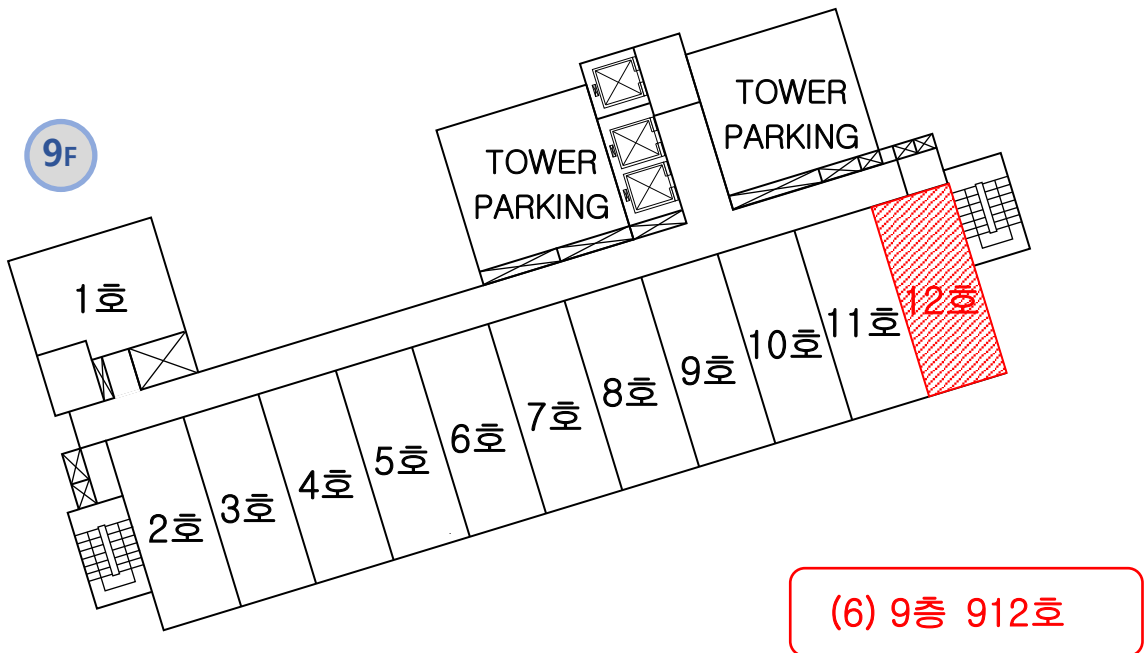
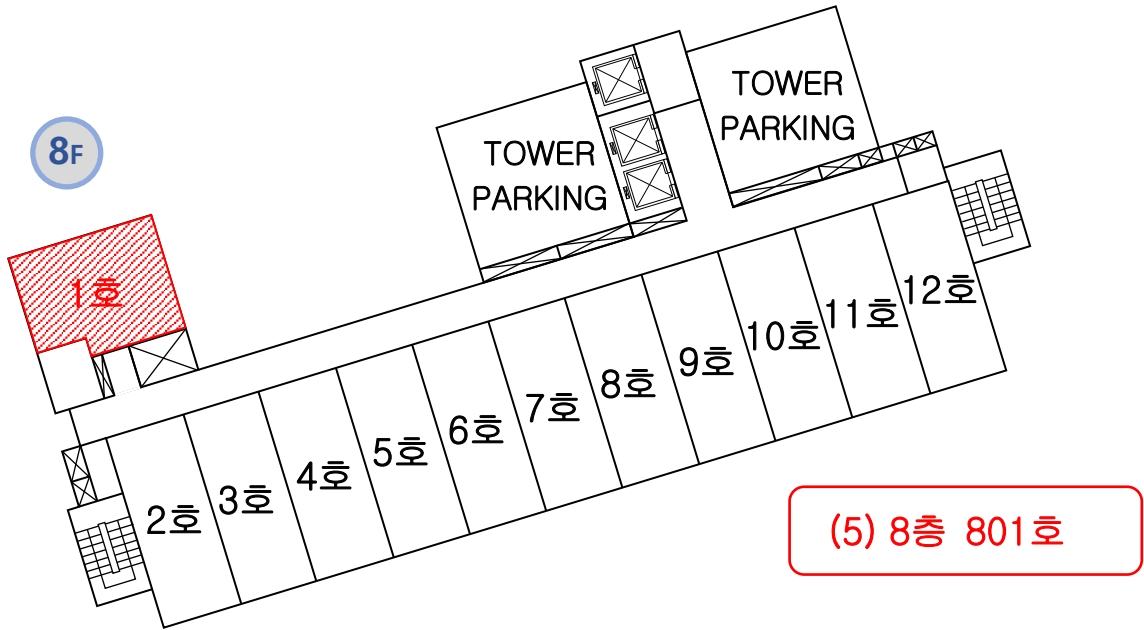


건물개황도

(None Scale)

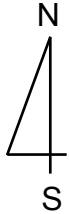


[힐탑스타 제1동 제8,9층 호별배치도]

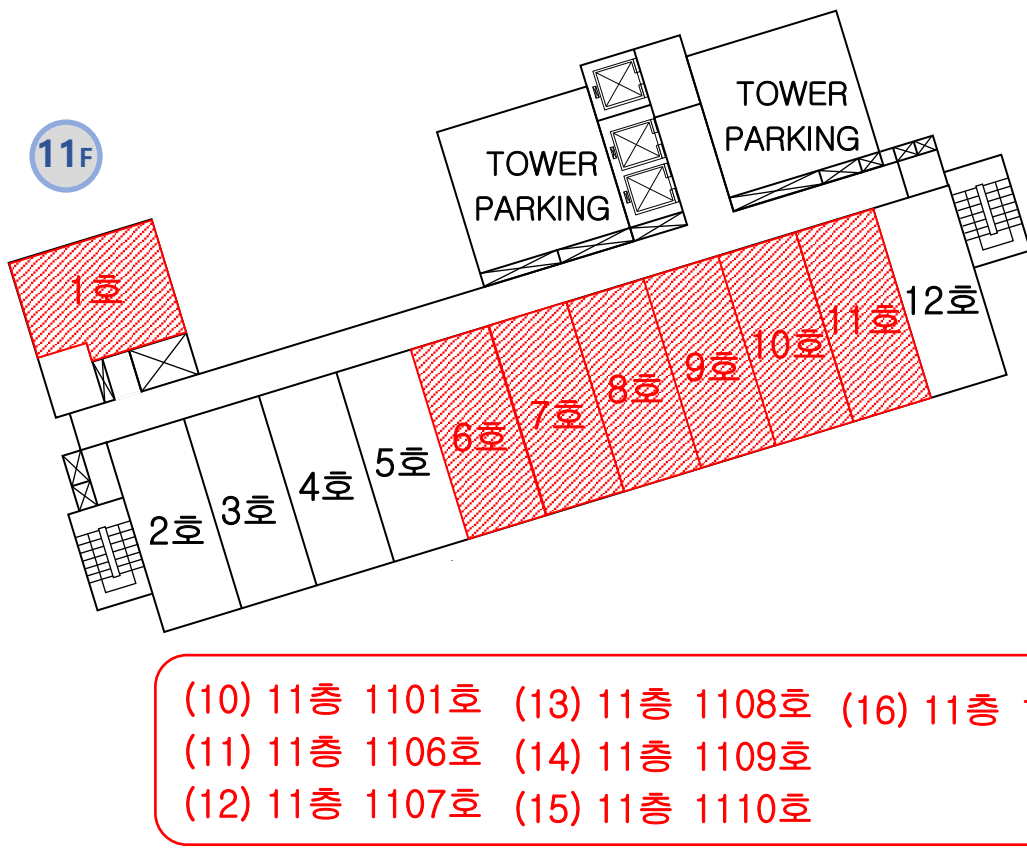
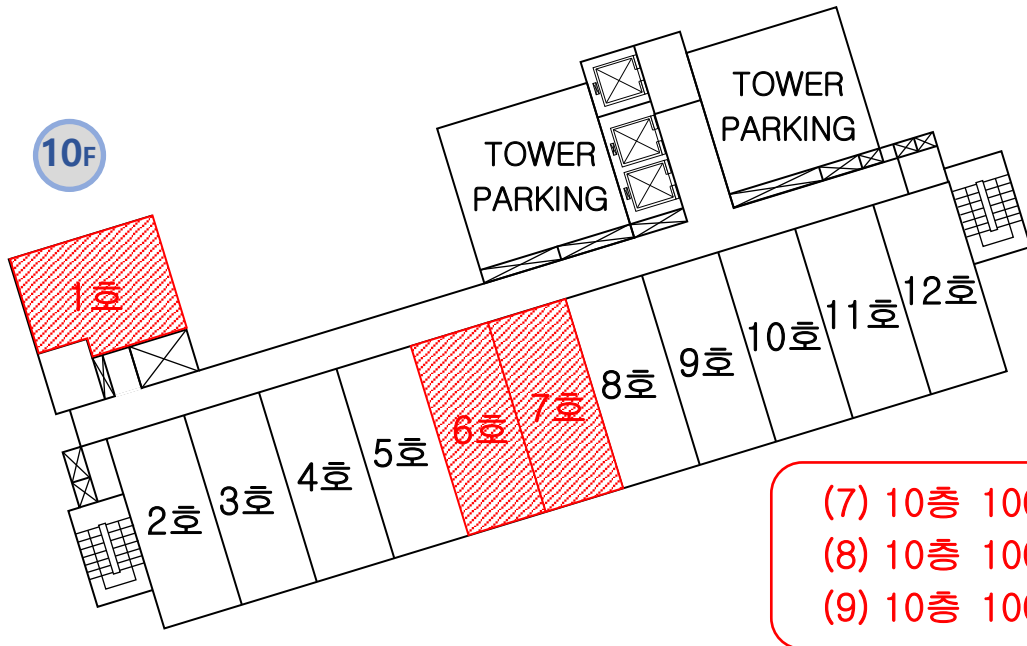


건 물 개 황 도

(None Scale)

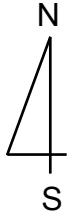


[힐탑스타 제1동 제10,11층 호별배치도]

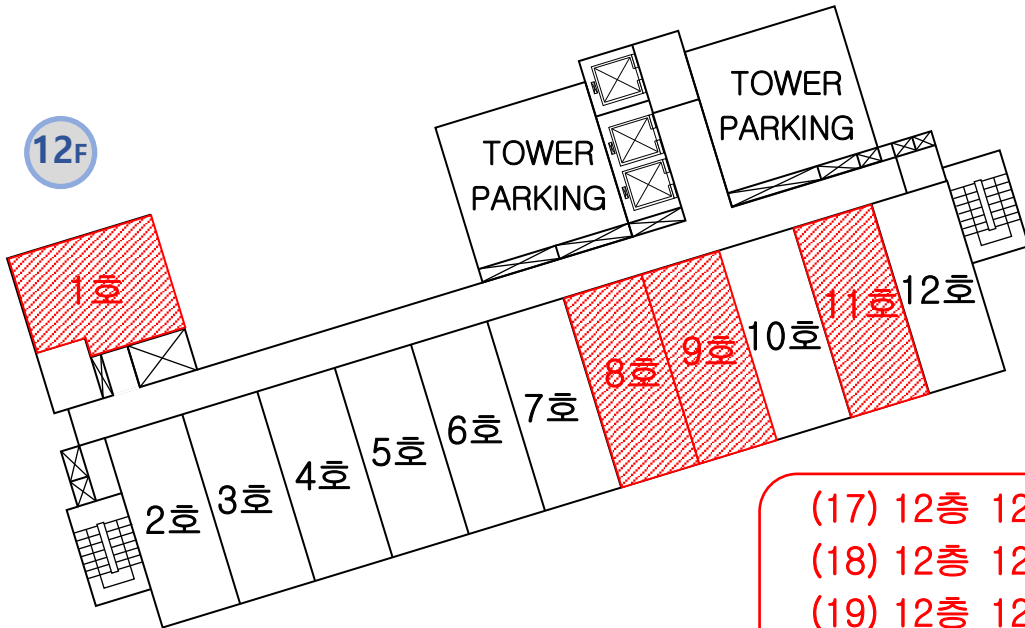


건 물 개 황 도

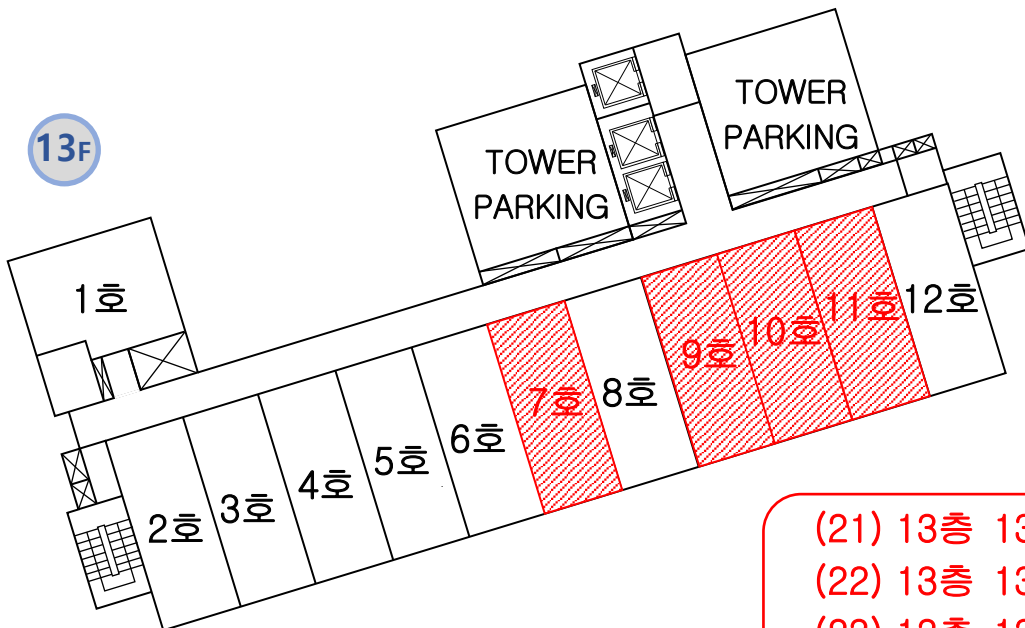
(None Scale)



[힐탑스타 제1동 제12,13층 호별배치도]



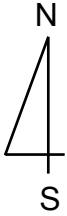
- (17) 12층 1201호
- (18) 12층 1208호
- (19) 12층 1209호
- (20) 12층 1211호



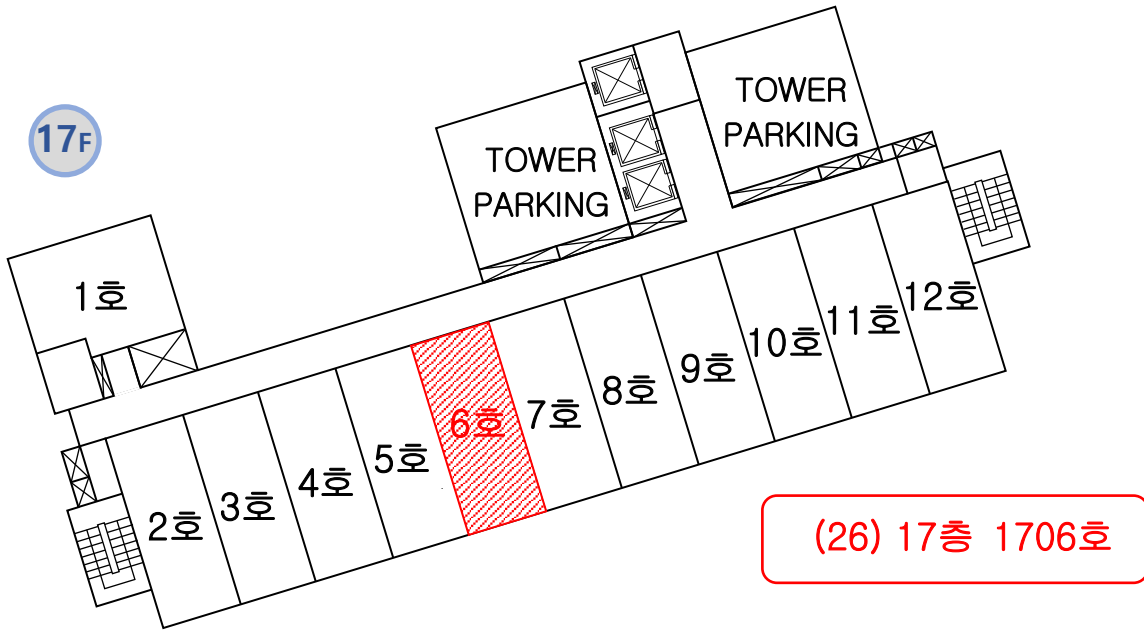
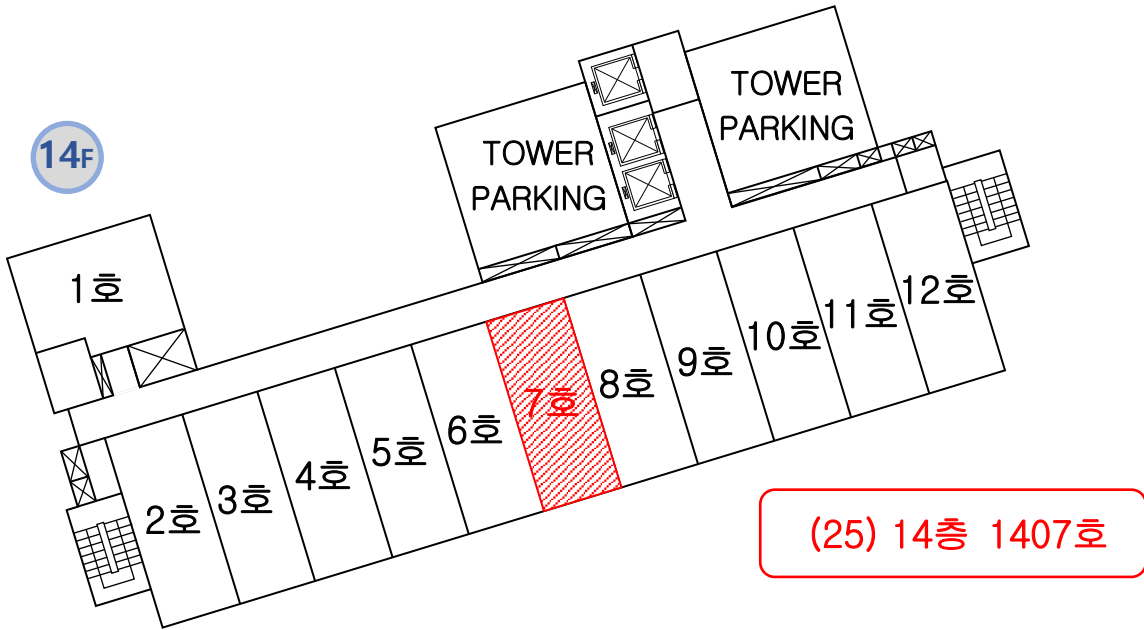
- (21) 13층 1307호
- (22) 13층 1309호
- (23) 13층 1310호
- (24) 13층 1311호

건물개황도

(None Scale)



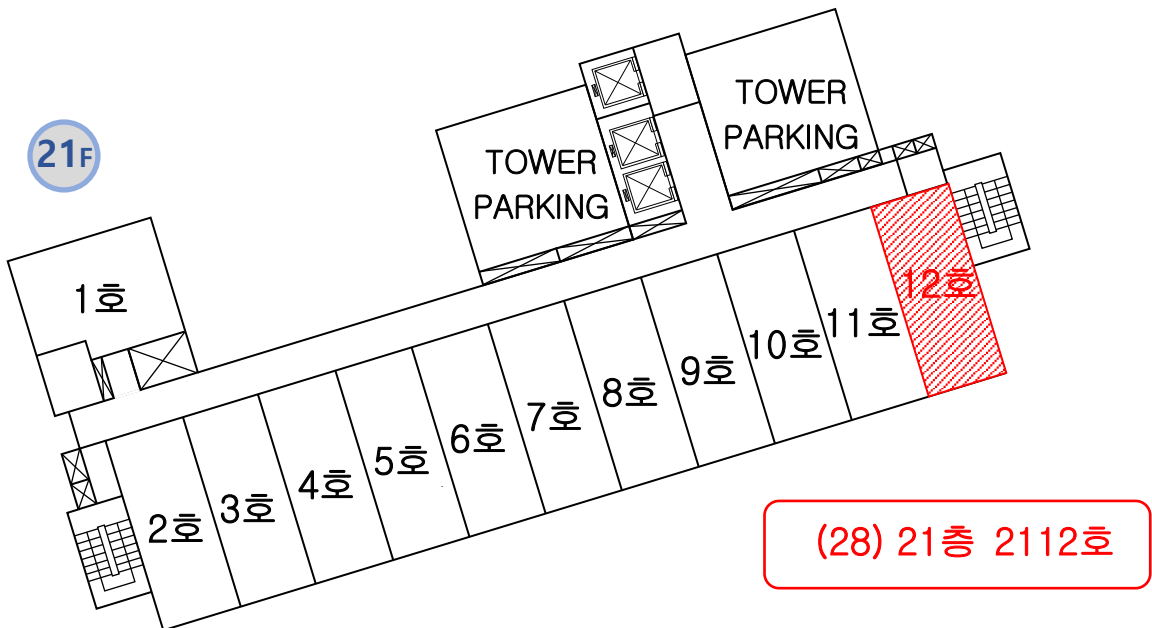
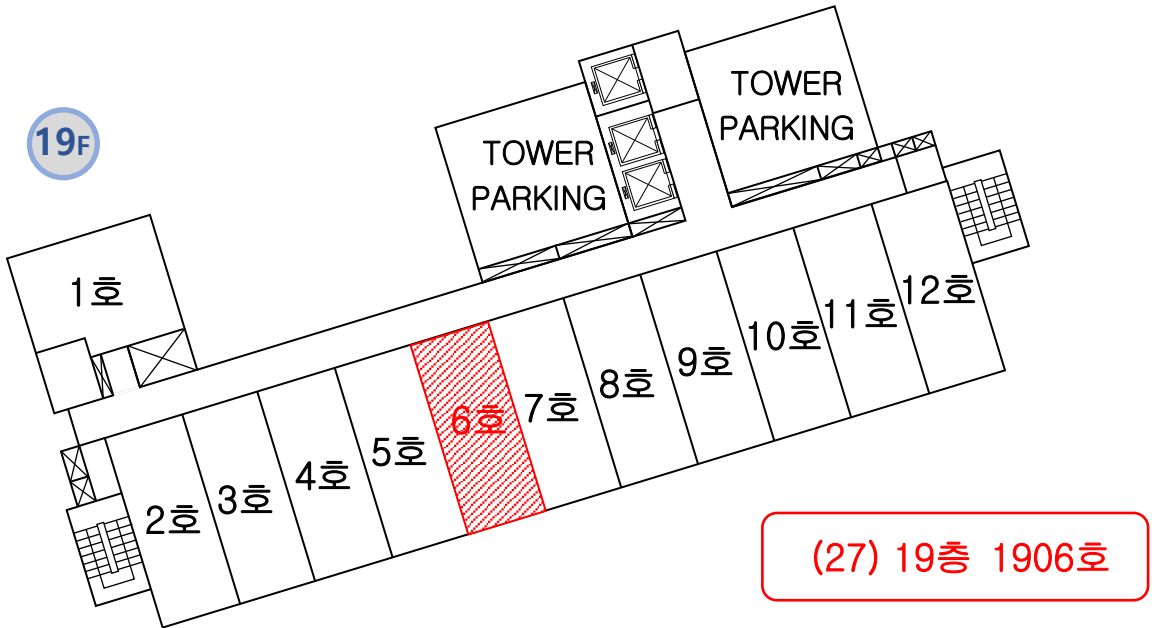
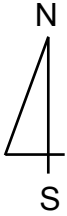
[힐탑스타 제1동 제14, 17층 호별배치도]



건물개황도

(None Scale)

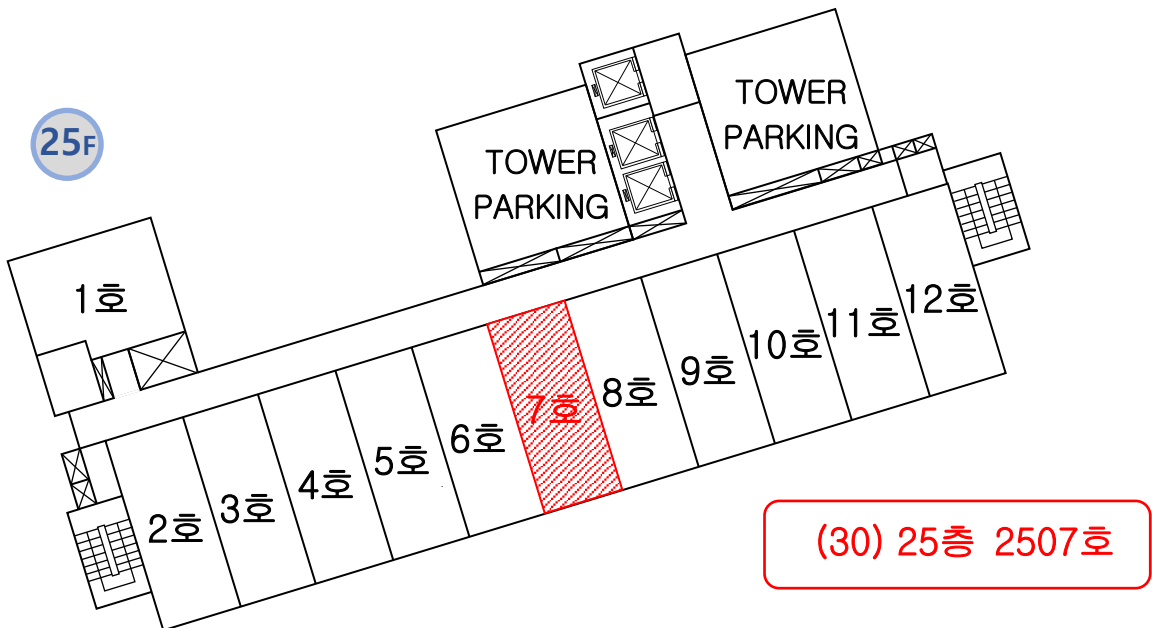
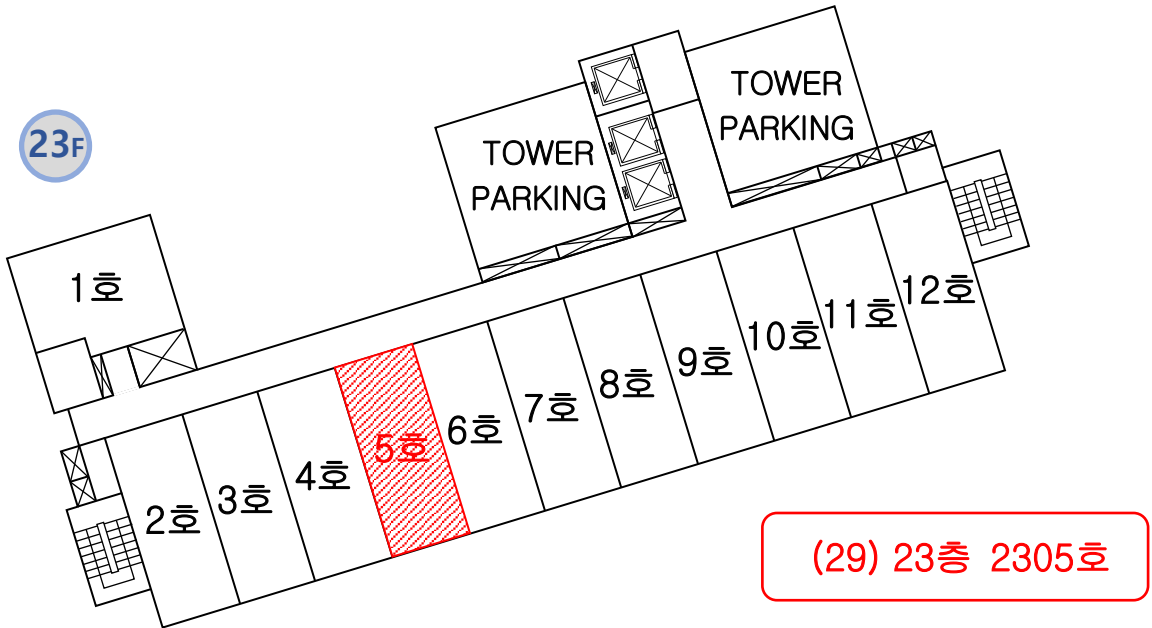
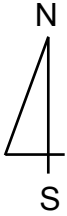
[힐탑스타 제1동 제19,21층 호별배치도]



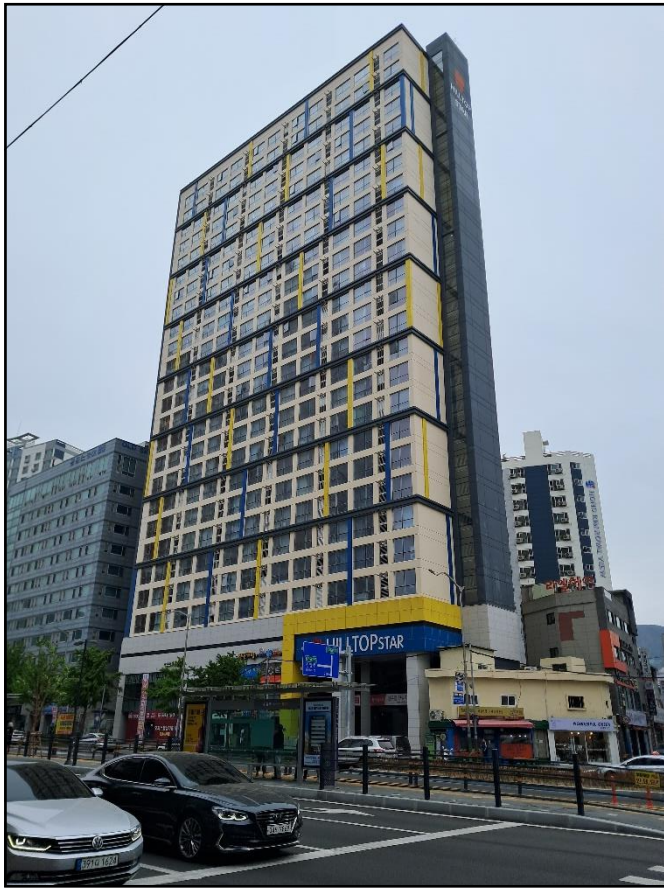
건물개황도

(None Scale)

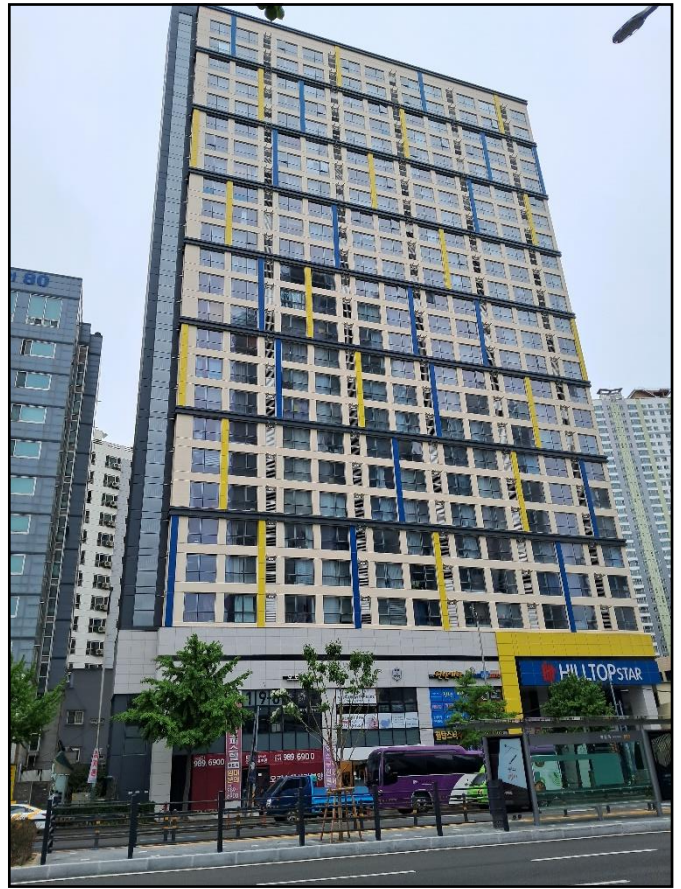
[힐탑스타 제1동 제23,25층 호별배치도]



사 진 용 지



[본건 및 주변 전경 (남동 → 북서)]



[본건 전경 (남 → 북)]

사 진 용 지



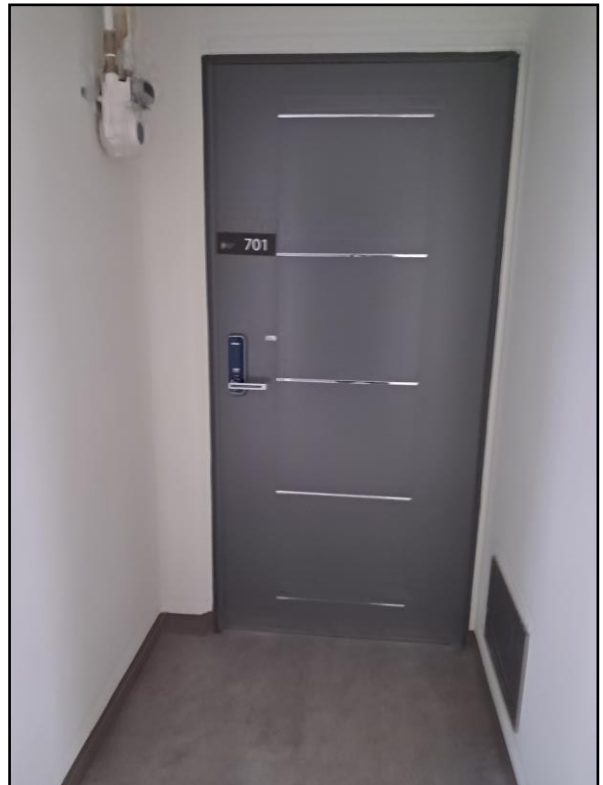
[기호(1): 본건(402호) 출입문]



[기호(2): 본건(501호) 출입문]



[기호(3): 본건(602호) 출입문]



[기호(4): 본건(701호) 출입문]

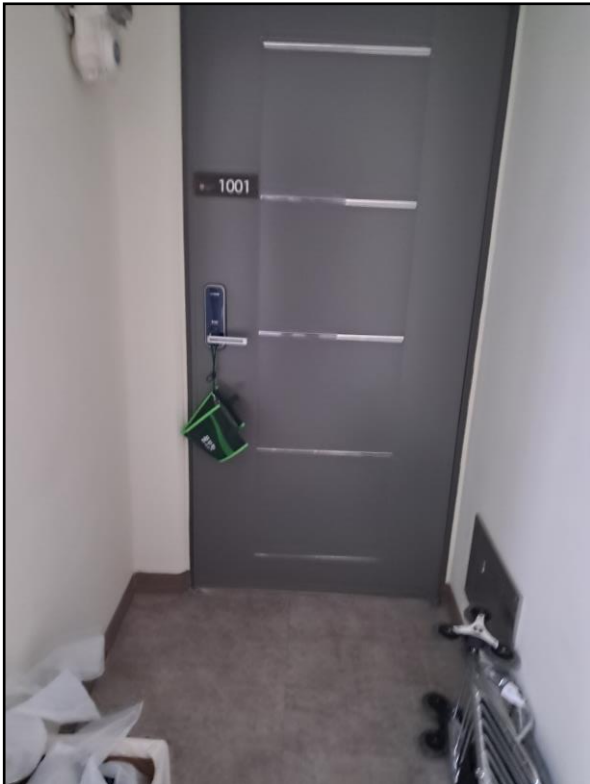
사 진 용 지



[기호(5): 본건(801호) 출입문]



[기호(6): 본건(912호) 출입문]



[기호(7): 본건(1001호) 출입문]



[기호(8): 본건(1006호) 출입문]

사 진 용 지



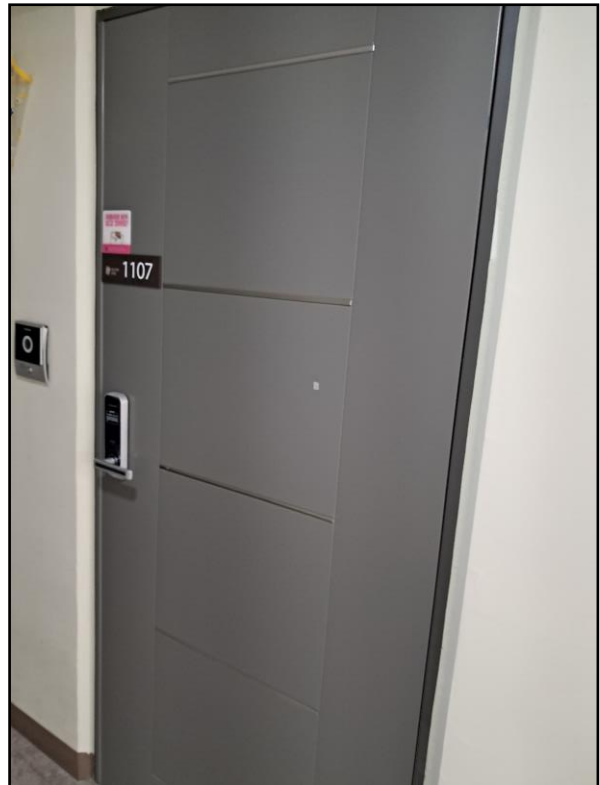
[기호(9): 본건(1007호) 출입문]



[기호(10): 본건(1101호) 출입문]



[기호(11): 본건(1106호) 출입문]

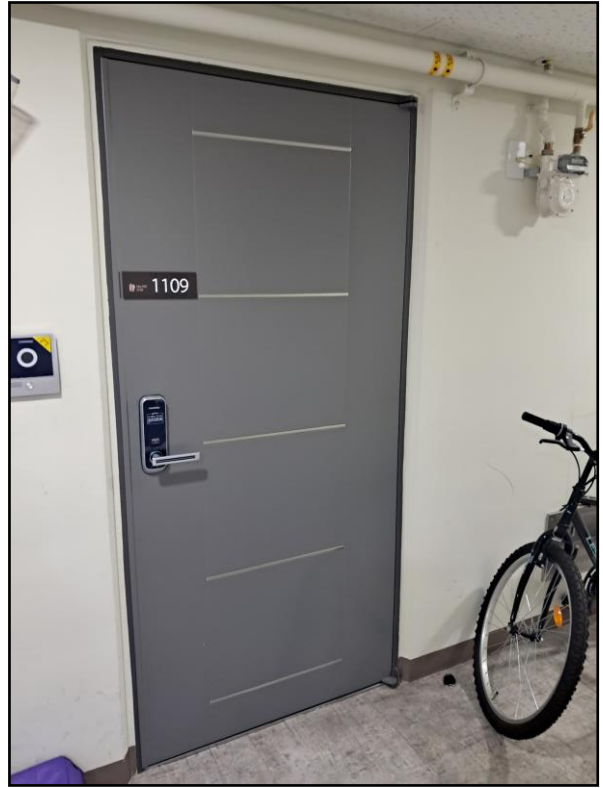


[기호(12): 본건(1107호) 출입문]

사 진 용 지



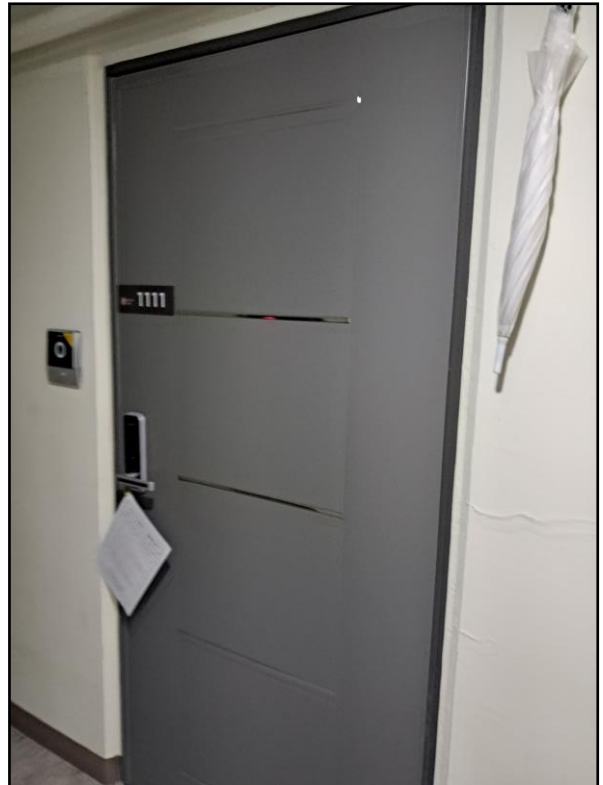
[기호(13): 본건(1108호) 출입문]



[기호(14): 본건(1109호) 출입문]

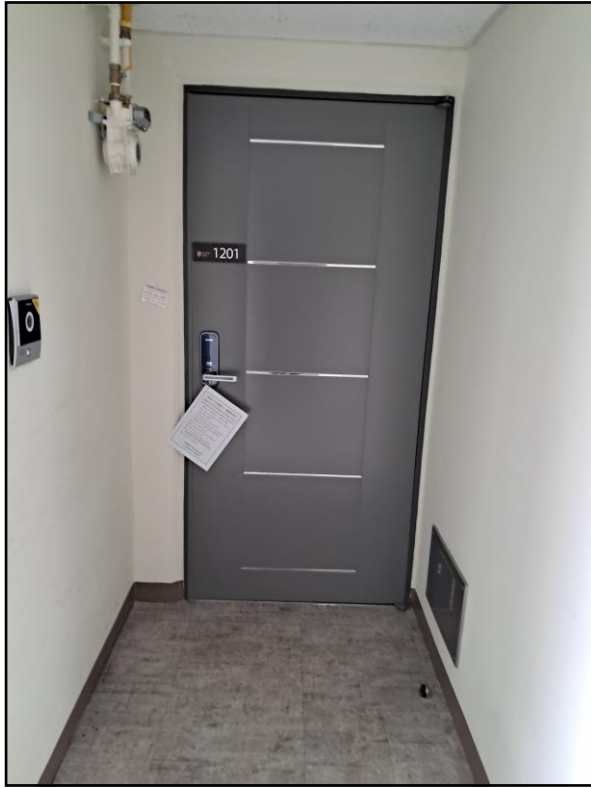


[기호(15): 본건(1110호) 출입문]

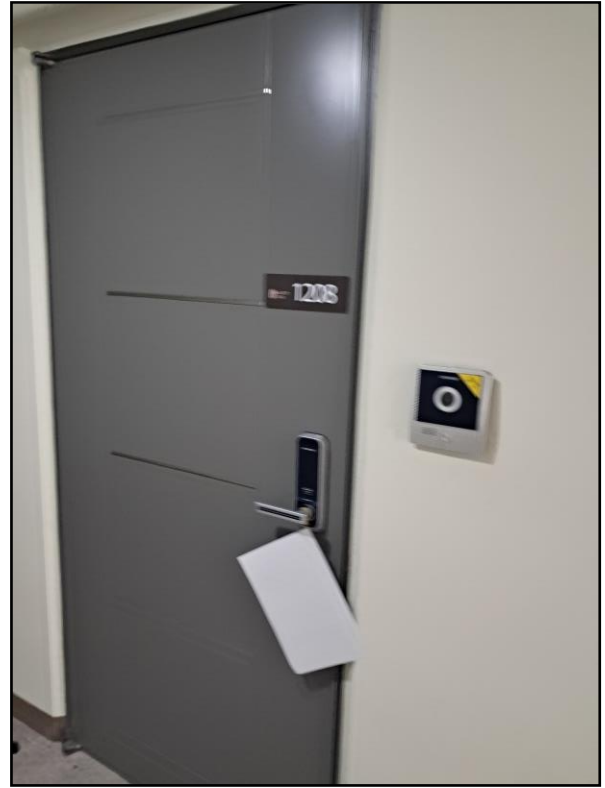


[기호(16): 본건(1111호) 출입문]

사 진 용 지



[기호(17): 본건(1201호) 출입문]



[기호(18): 본건(1208호) 출입문]

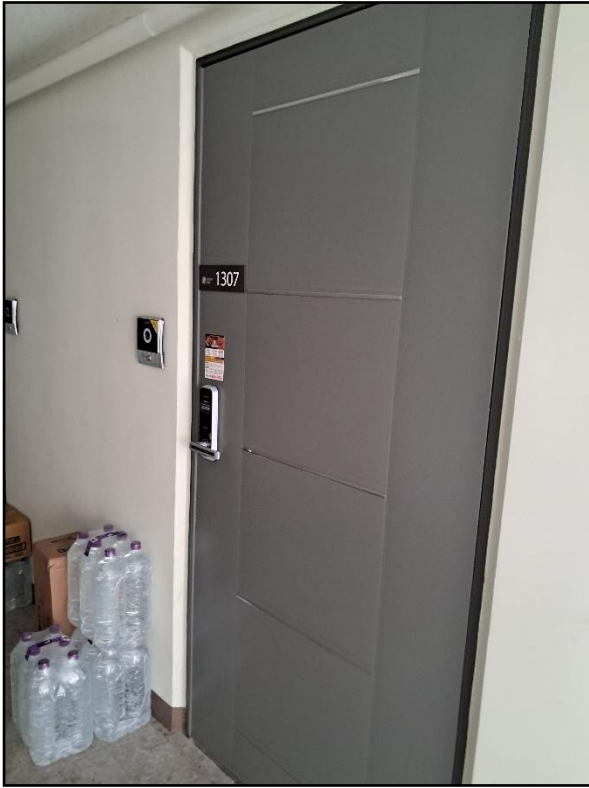


[기호(19): 본건(1209호) 출입문]

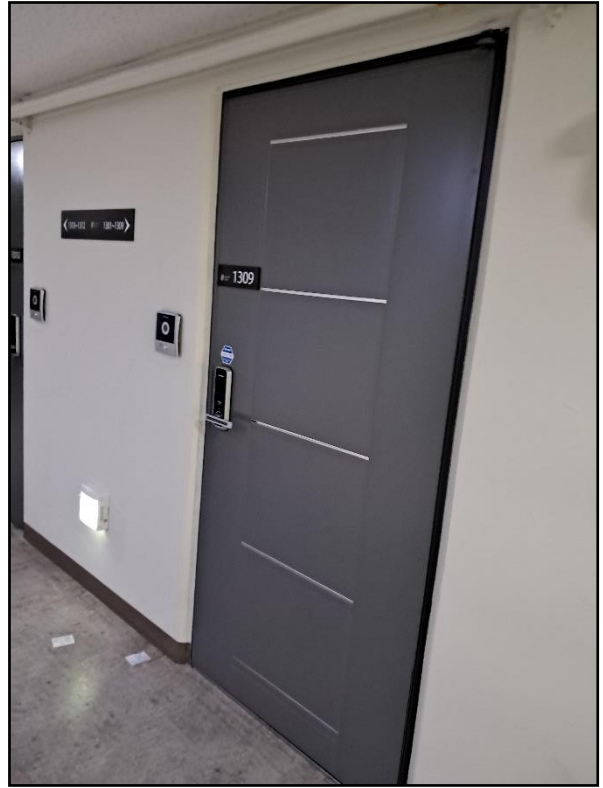


[기호(20): 본건(1211호) 출입문]

사 진 용 지



[기호(21): 본건(1307호) 출입문]



[기호(22): 본건(1309호) 출입문]

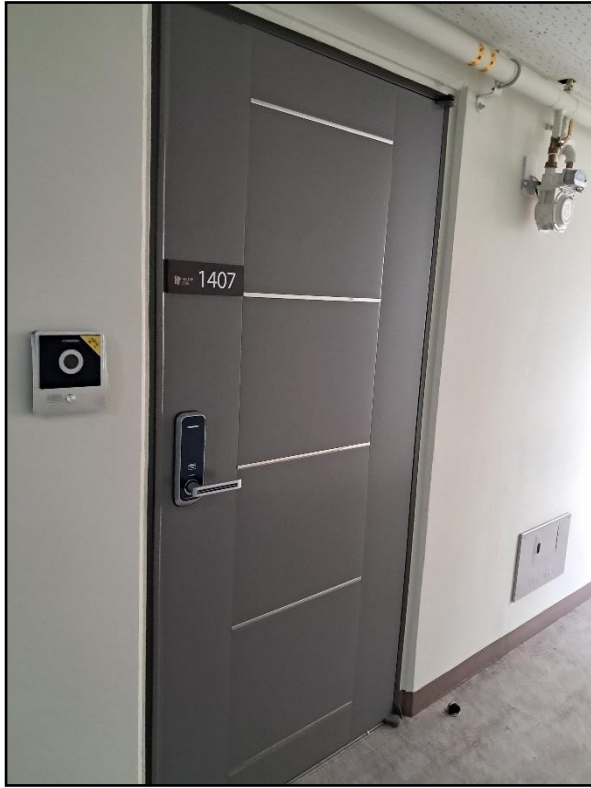


[기호(23): 본건(1310호) 출입문]



[기호(24): 본건(1311호) 출입문]

사 진 용 지



[기호(25): 본건(1407호) 출입문]



[기호(26): 본건(1706호) 출입문]



[기호(27): 본건(1906호) 출입문]

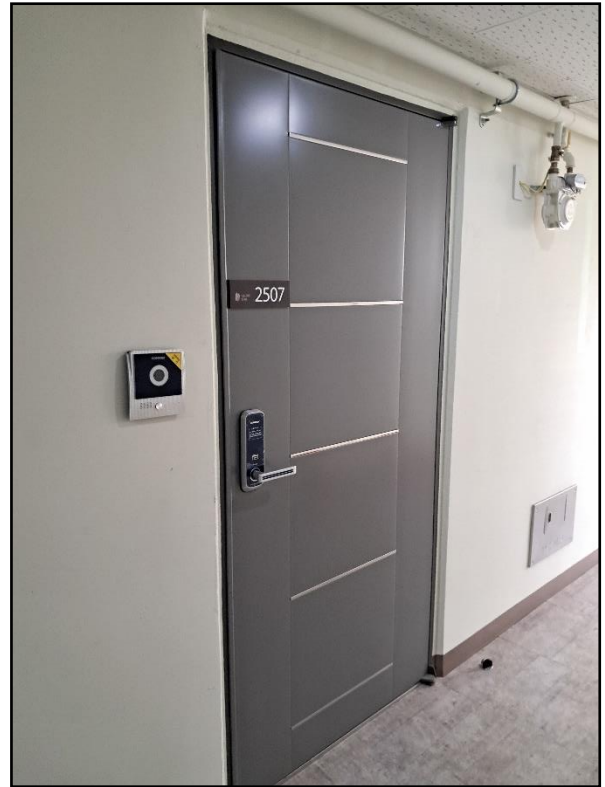


[기호(28): 본건(2112호) 출입문]

사 진 용 지



[기호(29): 본건(2305호) 출입문]



[기호(30): 본건(2507호) 출입문]