감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	충청남도 천안시 동남구 사직동 214-25 "펜타폴리스8차 제1층 제101호 外"
의 뢰 인	대전서부새마을금고이사장
감정평가서 번호	대한 제201204-15-0002호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

충청지사

대전광역시 서구 계룡로 553번길24 한국방송통신전파진흥원 4층
TEL : (042)477-8700 FAX : (042)477-3990

201204-15-0002

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감 정 평 가 사 김 태 형 (인)

㈜대한감정평가법인 충청지사장 박 계 용 (서명 또는 인)

감정평가액	육십구억사천육백만원정 (₩6,946,000,000.-)				
의 뢰 인	대전서부새마을금고이사장	감정평가목적	일반거래(공매)		
채 무 자	-	제 출 처	대전서부새마을금고		
소 유 자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2020.12.10	2020.12.09 ~2020.12.10	2020.12.10	

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	56개호	구분건물	56개호	-	6,946,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩6,946,000,000.-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 · 날인합니다.

심사자 감정평가사 조 정 연 (인)

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 충청남도 천안시 동남구 사직동 소재 '천안중앙시장' 서측 인근에 위치하는 '펜타폴리스8차' 제1층 제101호외 55개호로서, 대전서부새마을금고에서 의뢰한 일반거래(공매) 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경	
소 재 지	충청남도 천안시 동남구 사직동 214-25 (충청남도 천안시 동남구 대흥로 142)
건물명 및 층·호수	펜타폴리스8차 제1층 제101호외 55개호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2019.03.28
주 용 도	업무시설 외 2

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	펜타폴리스 8차 층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	1층 101호	15.043	4.491	19.534	77.01	5.917	제1종근린생활시설 (소매점)
나	2층 201호	36.08	10.774	46.854	77.01	14.191	제1종근린생활시설 (소매점)
다	4층 401호	21.315	23.305	44.62	47.77	8.384	업무시설 (오피스텔)
라	4층 402호	21.315	22.745	44.06	48.38	8.384	업무시설 (오피스텔)
마	4층 403호	21.315	22.745	44.06	48.38	8.384	업무시설 (오피스텔)
바	4층 404호	21.315	22.745	44.06	48.38	8.384	업무시설 (오피스텔)
사	4층 405호	21.315	23.305	44.62	47.77	8.384	업무시설 (오피스텔)
아	4층 406호	37.618	39.308	76.926	48.90	14.794	업무시설 (오피스텔)
자	4층 407호	37.618	39.308	76.926	48.90	14.794	업무시설 (오피스텔)
차	5층 501호	21.315	23.305	44.62	47.77	8.384	업무시설 (오피스텔)
카	5층 502호	21.315	22.745	44.06	48.38	8.384	업무시설 (오피스텔)
타	5층 503호	21.315	22.745	44.06	48.38	8.384	업무시설 (오피스텔)
파	5층 504호	21.315	22.745	44.06	48.38	8.384	업무시설 (오피스텔)
하	5층 505호	21.315	23.305	44.62	47.77	8.384	업무시설 (오피스텔)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	펜타폴리스 8차 층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
거	5층 506호	37.618	39.308	76.926	48.90	14.794	업무시설 (오피스텔)
너	5층 507호	37.618	39.308	76.926	48.90	14.794	업무시설 (오피스텔)
더	6층 601호	21.315	23.305	44.62	47.77	8.384	업무시설 (오피스텔)
러	6층 602호	21.315	22.745	44.06	48.38	8.384	업무시설 (오피스텔)
머	6층 603호	21.315	22.745	44.06	48.38	8.384	업무시설 (오피스텔)
버	6층 604호	21.315	22.745	44.06	48.38	8.384	업무시설 (오피스텔)
서	6층 605호	21.315	23.305	44.62	47.77	8.384	업무시설 (오피스텔)
어	6층 606호	37.618	39.308	76.926	48.90	14.794	업무시설 (오피스텔)
저	6층 607호	37.618	39.308	76.926	48.90	14.794	업무시설 (오피스텔)
처	7층 701호	21.315	23.305	44.62	47.77	8.384	업무시설 (오피스텔)
커	7층 702호	21.315	22.745	44.06	48.38	8.384	업무시설 (오피스텔)
터	7층 703호	21.315	22.745	44.06	48.38	8.384	업무시설 (오피스텔)
퍼	7층 704호	21.315	22.745	44.06	48.38	8.384	업무시설 (오피스텔)
허	7층 705호	21.315	23.305	44.62	47.77	8.384	업무시설 (오피스텔)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	펜타폴리스 8차 층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
고	7층 706호	37.618	39.308	76.926	48.90	14.794	업무시설 (오피스텔)
노	7층 707호	37.618	39.308	76.926	48.90	14.794	업무시설 (오피스텔)
도	8층 801호	18.494	20.89	39.384	46.96	7.275	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))
로	8층 802호	18.692	20.326	39.018	47.91	7.351	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))
모	8층 803호	18.692	20.326	39.018	47.91	7.351	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))
보	8층 804호	18.692	20.326	39.018	47.91	7.351	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))
소	8층 805호	18.494	20.89	39.384	46.96	7.275	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))
오	8층 806호	34.87	37.696	72.566	48.05	13.715	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))
조	8층 807호	34.87	37.696	72.566	48.05	13.715	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))
초	9층 901호	18.494	20.89	39.384	46.96	7.275	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))
코	9층 902호	18.692	20.326	39.018	47.91	7.351	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))
토	9층 903호	18.692	20.326	39.018	47.91	7.351	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))
포	9층 904호	18.692	20.326	39.018	47.91	7.351	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))
호	9층 905호	18.494	20.89	39.384	46.96	7.275	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	펜타폴리스 8차 층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
구	9층 906호	34.87	37.696	72.566	48.05	13.715	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))
누	9층 907호	34.87	37.696	72.566	48.05	13.715	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))
두	10층 1001호	20.967	23.478	44.445	47.18	8.246	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))
루	10층 1002호	21.166	22.91	44.076	48.02	8.325	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))
무	10층 1003호	21.166	22.91	44.076	48.02	8.325	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))
부	10층 1004호	21.166	22.91	44.076	48.02	8.325	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))
수	10층 1005호	20.967	23.478	44.445	47.18	8.246	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))
우	10층 1006호	34.87	37.161	72.031	48.41	13.715	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))
주	11층 1101호	20.967	23.478	44.445	47.18	8.246	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))
추	11층 1102호	21.166	22.91	44.076	48.02	8.325	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))
쿠	11층 1103호	21.166	22.91	44.076	48.02	8.325	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))
투	11층 1104호	21.166	22.91	44.076	48.02	8.325	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))
푸	11층 1105호	20.967	23.478	44.445	47.18	8.246	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))
후	11층 1106호	34.87	37.161	72.031	48.41	13.715	공동주택(연립주택 (도시형원룸주택))

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2020년 12월 10일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2020년 12월 09일~12월 10일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 의거 실제 구조가 독립되어 있고 각각 소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유물건인 바, 참고바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일괄하여 감정평가하였으며, 의뢰인의 요청에 따라 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 토지·건물 배분비율표를 참고하여 토지가액과 건물가액으로 구분하여 "구분건물 감정평가명세표"상에 표시하였으니 업무진행시 참고바랍니다.

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가원칙]	감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.
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. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

나. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적(㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
a	사직동 214-26	퍼스티안1차 1/101	23	2020.08.31 / 2019.07.09	182,437,200	7,932,050
b	사직동 214-26	퍼스티안1차 4/401	21.287	2020.08.31 / 2019.07.09	99,294,400	4,664,560
c	사직동 214-26	퍼스티안1차 7/701	18.167	2020.08.31 / 2019.07.09	71,500,000	3,935,710

[출처 : 등기사항전부증명서]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건 평가사례

소재지	펜타폴리스8차 층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
천안시 남동구 사직동 214-25	1/101	15.043	담보	2019.04.10	95,000,000	6,315,230
	4/401	21.315			85,000,000	3,987,800
	4/402	21.315			85,000,000	3,987,800
	4/403	21.315			85,000,000	3,987,800
	4/404	21.315			85,000,000	3,987,800
	4/405	21.315			85,000,000	3,987,800
	4/406	37.618			150,000,000	3,987,450
	4/407	37.618			150,000,000	3,987,450

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
ⓐ	사직동 214-26	퍼스티안1차 1/101	23	공매	2020.05.07 2019.07.09	285,000,000	12,391,300
ⓑ	사직동 214-26	퍼스티안1차 2/201	23	공매	2020.05.07 2019.07.09	142,000,000	6,173,910
ⓒ	사직동 214-26	퍼스티안1차 4/401	21.287	공매	2020.05.07 2019.07.09	120,000,000	5,637,240
ⓓ	사직동 214-26	퍼스티안1차 6/605	43.984	공매	2020.05.07 2019.07.09	175,000,000	3,978,720
ⓔ	사직동 214-26	퍼스티안1차 7/701	18.167	공매	2020.05.07 2019.07.09	121,000,000	6,660,430
ⓕ	사직동 214-26	퍼스티안1차 9/906	36.556	공매	2020.05.07 2019.07.09	178,000,000	4,869,240

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
1층 (근린생활시설)	전유면적 기준 8,000,000원/㎡ 수준 ~ 12,000,000원/㎡ 수준으로 위치 등에 따라 차이 있음.
2층 (근린생활시설)	전유면적 기준 3,000,000원/㎡ 수준 ~ 6,000,000원/㎡ 수준으로 위치 등에 따라 차이 있음.
오피스텔	전유면적 기준 4,000,000원/㎡ 수준 ~ 5,000,000원/㎡ 수준으로 위치 등에 따라 차이 있음.
도시형원룸주택	전유면적 기준 4,000,000원/㎡ 수준 ~ 6,000,000원/㎡ 수준으로 위치 등에 따라 차이 있음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

바. 경매 낙찰가율

충남 천안시 동남구 2019년 12월 ~ 2020년 11월

구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	12,316,743,770	9,623,376,453	78.1 %	56	27	48.2 %
집합건물	37,527,756,970	27,108,904,833	72.2 %	897	345	38.5 %
다세대	2,605,153,370	1,518,982,970	58.3 %	80	22	27.5 %
아파트	28,601,000,000	22,364,580,674	78.2 %	749	297	39.7 %
연립	1,293,603,600	923,328,099	71.4 %	30	10	33.3 %
오피스텔	180,000,000	142,005,000	78.9 %	6	3	50 %
오피스텔(주거)	703,000,000	461,503,090	65.6 %	27	11	40.7 %
주상복합(주거)	4,145,000,000	1,698,505,000	41 %	5	2	40 %
상가	8,494,754,260	5,614,036,278	66.1 %	95	36	37.9 %
공장	47,932,946,080	29,987,445,000	62.6 %	43	18	41.9 %
특수부동산	28,442,495,840	12,049,996,000	42.4 %	37	10	27 %
토지	48,776,655,344	33,662,386,041	69 %	305	113	37 %
기타토지	394,999,000	294,986,030	74.7 %	7	3	42.9 %
차량외 기타	4,232,200,000	2,273,037,638	53.7 %	298	101	33.9 %
합 계	188,118,551,264	120,614,168,273	64.1 %	1,738	653	37.6 %

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어>

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
a	사직동 214-26	퍼스티안1차 1/101	23	2020.08.31	182,437,200	7,932,050	가,나
				2019.07.09			

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
b	사직동 214-26	퍼스티안1차 4/401	21.287	2020.08.31 / 2019.07.09	99,294,400	4,664,560	다~노
c	사직동 214-26	퍼스티안1차 7/701	18.167	2020.08.31 / 2019.07.09	71,500,000	3,935,710	도~후

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국감정원이 조사·발표한 부동산 분기별 자본수익률 및 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률 및 매매가격지수를 기준으로 추정하였습니다.

2) 시점수정치

가) 충청남도 집합상가

기 간	자본수익율(%)	비 고
2020년 3분기	-0.04	-
2020년 4분기	-	미고시

나) 충청남도 오피스

기 간	자본수익율(%)	비 고
2020년 3분기	-0.04	-
2020년 4분기	-	미고시

다) 충청남도 연립다세대

기 간	매매가격지수	비 고
2020년 8월	91.5	-
2020년 11월	91.4	-

3) 시점수정치 산정

비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
a	충청남도(집합상가) (2020.08.31.~2020.12.10)	0.99956	(1-0.0004*102/92) ≒ 0.99956
b	충청남도(오피스) (2020.08.31.~2020.12.10)	0.99956	(1-0.0004*102/92) ≒ 0.99956
c	충청남도(연립주택) (2020.08.31.~2020.12.10)	0.99891	91.4/91.5≒0.99891

라. 가치형성요인 비교

1) 구분건물(상업용)

조 건	세부항목
외부요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로의 폭,구조등)
건물요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 구분건물(업무용)

조 건	세부항목
외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성
	차량이용의 편리성
	생산자서비스 종사자 밀도
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	공급 및 처리시설의 상태
건물요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 주차의 편리성 정도
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식
	주출입구와의 거리
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

3) 구분건물(주거용)

조 건	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)
건물요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용 (동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 비교치 산정

기호	거래 사례	외부 요인	건물 요인	호별 요인	기타 요인	격차율 합계	비교내용
가	a	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대체로 유사함.
나	a	1.00	1.00	0.35	1.00	0.350	층별효용 등에서 열세함.
다	b	1.00	1.00	1.08	1.00	1.080	위치별효용 등에서 우세함.
라	b	1.00	1.00	1.08	1.00	1.080	위치별효용 등에서 우세함.
마	b	1.00	1.00	1.08	1.00	1.080	위치별효용 등에서 우세함.
바	b	1.00	1.00	1.08	1.00	1.080	위치별효용 등에서 우세함.
사	b	1.00	1.00	1.08	1.00	1.080	위치별효용 등에서 우세함.
아	b	1.00	1.00	0.87	1.00	0.870	위치별효용 등에서 열세함.
자	b	1.00	1.00	0.87	1.00	0.870	위치별효용 등에서 열세함.
차	b	1.00	1.00	1.09	1.00	1.090	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
카	b	1.00	1.00	1.09	1.00	1.090	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
타	b	1.00	1.00	1.09	1.00	1.090	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
파	b	1.00	1.00	1.09	1.00	1.090	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
하	b	1.00	1.00	1.09	1.00	1.090	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	거래 사례	외부 요인	건물 요인	호별 요인	기타 요인	격차율 합계	비교내용
거	b	1.00	1.00	0.87	1.00	0.870	층별효용 등에서 다소 우세하나, 위치별 효용 등에서 제반 열세함.
너	b	1.00	1.00	0.87	1.00	0.870	층별효용 등에서 다소 우세하나, 위치별 효용 등에서 제반 열세함.
더	b	1.00	1.00	1.09	1.00	1.090	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
러	b	1.00	1.00	1.09	1.00	1.090	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
머	b	1.00	1.00	1.09	1.00	1.090	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
버	b	1.00	1.00	1.09	1.00	1.090	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
서	b	1.00	1.00	1.09	1.00	1.090	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
어	b	1.00	1.00	0.87	1.00	0.870	층별효용 등에서 다소 우세하나, 위치별 효용 등에서 제반 열세함.
저	b	1.00	1.00	0.87	1.00	0.870	층별효용 등에서 다소 우세하나, 위치별 효용 등에서 제반 열세함.
처	b	1.00	1.00	1.09	1.00	1.090	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
커	b	1.00	1.00	1.09	1.00	1.090	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
터	b	1.00	1.00	1.09	1.00	1.090	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
퍼	b	1.00	1.00	1.09	1.00	1.090	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
허	b	1.00	1.00	1.09	1.00	1.090	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	거래 사례	외부 요인	건물 요인	호별 요인	기타 요인	격차율 합계	비교내용
고	b	1.00	1.00	0.87	1.00	0.870	층별효용 등에서 다소 우세하나, 위치별 효용 등에서 제반 열세함.
노	b	1.00	1.00	0.87	1.00	0.870	층별효용 등에서 다소 우세하나, 위치별 효용 등에서 제반 열세함.
도	c	1.00	1.00	1.58	1.00	1.580	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
로	c	1.00	1.00	1.57	1.00	1.570	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
모	c	1.00	1.00	1.57	1.00	1.570	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
보	c	1.00	1.00	1.57	1.00	1.570	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
소	c	1.00	1.00	1.58	1.00	1.580	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
오	c	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
조	c	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
초	c	1.00	1.00	1.58	1.00	1.580	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
코	c	1.00	1.00	1.57	1.00	1.570	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
토	c	1.00	1.00	1.57	1.00	1.570	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
포	c	1.00	1.00	1.57	1.00	1.570	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
호	c	1.00	1.00	1.58	1.00	1.580	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	거래 사례	외부 요인	건물 요인	호별 요인	기타 요인	격차율 합계	비교내용
구	c	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
누	c	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
두	c	1.00	1.00	1.46	1.00	1.460	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
루	c	1.00	1.00	1.44	1.00	1.440	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
무	c	1.00	1.00	1.44	1.00	1.440	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
부	c	1.00	1.00	1.44	1.00	1.440	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
수	c	1.00	1.00	1.46	1.00	1.460	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
우	c	1.00	1.00	1.23	1.00	1.230	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
주	c	1.00	1.00	1.46	1.00	1.460	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
추	c	1.00	1.00	1.44	1.00	1.440	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
쿠	c	1.00	1.00	1.44	1.00	1.440	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
투	c	1.00	1.00	1.44	1.00	1.440	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
푸	c	1.00	1.00	1.46	1.00	1.460	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.
후	c	1.00	1.00	1.23	1.00	1.230	층별, 위치별 효용 등에서 우세함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형 성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	7,932,050	1.000	0.99956	1.000	7,928,560	15.043	119,269,328	119,000,000
나	7,932,050	1.000	0.99956	0.350	2,774,996	36.08	100,121,856	100,000,000
다	4,664,560	1.000	0.99956	1.080	5,035,508	21.315	107,331,853	107,000,000
라	4,664,560	1.000	0.99956	1.080	5,035,508	21.315	107,331,853	107,000,000
마	4,664,560	1.000	0.99956	1.080	5,035,508	21.315	107,331,853	107,000,000
바	4,664,560	1.000	0.99956	1.080	5,035,508	21.315	107,331,853	107,000,000
사	4,664,560	1.000	0.99956	1.080	5,035,508	21.315	107,331,853	107,000,000
아	4,664,560	1.000	0.99956	0.870	4,056,382	37.618	152,592,978	153,000,000
자	4,664,560	1.000	0.99956	0.870	4,056,382	37.618	152,592,978	153,000,000
차	4,664,560	1.000	0.99956	1.090	5,082,133	21.315	108,325,665	108,000,000
카	4,664,560	1.000	0.99956	1.090	5,082,133	21.315	108,325,665	108,000,000
타	4,664,560	1.000	0.99956	1.090	5,082,133	21.315	108,325,665	108,000,000
파	4,664,560	1.000	0.99956	1.090	5,082,133	21.315	108,325,665	108,000,000
하	4,664,560	1.000	0.99956	1.090	5,082,133	21.315	108,325,665	108,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형 성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
거	4,664,560	1.000	0.99956	0.870	4,056,382	37.618	152,592,978	153,000,000
너	4,664,560	1.000	0.99956	0.870	4,056,382	37.618	152,592,978	153,000,000
더	4,664,560	1.000	0.99956	1.090	5,082,133	21.315	108,325,665	108,000,000
러	4,664,560	1.000	0.99956	1.090	5,082,133	21.315	108,325,665	108,000,000
머	4,664,560	1.000	0.99956	1.090	5,082,133	21.315	108,325,665	108,000,000
버	4,664,560	1.000	0.99956	1.090	5,082,133	21.315	108,325,665	108,000,000
서	4,664,560	1.000	0.99956	1.090	5,082,133	21.315	108,325,665	108,000,000
어	4,664,560	1.000	0.99956	0.870	4,056,382	37.618	152,592,978	153,000,000
저	4,664,560	1.000	0.99956	0.870	4,056,382	37.618	152,592,978	153,000,000
처	4,664,560	1.000	0.99956	1.090	5,082,133	21.315	108,325,665	108,000,000
커	4,664,560	1.000	0.99956	1.090	5,082,133	21.315	108,325,665	108,000,000
터	4,664,560	1.000	0.99956	1.090	5,082,133	21.315	108,325,665	108,000,000
퍼	4,664,560	1.000	0.99956	1.090	5,082,133	21.315	108,325,665	108,000,000
허	4,664,560	1.000	0.99956	1.090	5,082,133	21.315	108,325,665	108,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
고	4,664,560	1.000	0.99956	0.870	4,056,382	37.618	152,592,978	153,000,000
노	4,664,560	1.000	0.99956	0.870	4,056,382	37.618	152,592,978	153,000,000
도	3,935,710	1.000	0.99891	1.580	6,211,644	18.494	114,878,144	115,000,000
로	3,935,710	1.000	0.99891	1.570	6,172,330	18.692	115,373,192	115,000,000
모	3,935,710	1.000	0.99891	1.570	6,172,330	18.692	115,373,192	115,000,000
보	3,935,710	1.000	0.99891	1.570	6,172,330	18.692	115,373,192	115,000,000
소	3,935,710	1.000	0.99891	1.580	6,211,644	18.494	114,878,144	115,000,000
오	3,935,710	1.000	0.99891	1.200	4,717,704	34.87	164,506,338	165,000,000
조	3,935,710	1.000	0.99891	1.200	4,717,704	34.87	164,506,338	165,000,000
초	3,935,710	1.000	0.99891	1.580	6,211,644	18.494	114,878,144	115,000,000
코	3,935,710	1.000	0.99891	1.570	6,172,330	18.692	115,373,192	115,000,000
토	3,935,710	1.000	0.99891	1.570	6,172,330	18.692	115,373,192	115,000,000
포	3,935,710	1.000	0.99891	1.570	6,172,330	18.692	115,373,192	115,000,000
호	3,935,710	1.000	0.99891	1.580	6,211,644	18.494	114,878,144	115,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형 성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
구	3,935,710	1.000	0.99891	1.200	4,717,704	34.87	164,506,338	165,000,000
누	3,935,710	1.000	0.99891	1.200	4,717,704	34.87	164,506,338	165,000,000
두	3,935,710	1.000	0.99891	1.460	5,739,873	20.967	120,347,917	120,000,000
루	3,935,710	1.000	0.99891	1.440	5,661,245	21.166	119,825,912	120,000,000
무	3,935,710	1.000	0.99891	1.440	5,661,245	21.166	119,825,912	120,000,000
부	3,935,710	1.000	0.99891	1.440	5,661,245	21.166	119,825,912	120,000,000
수	3,935,710	1.000	0.99891	1.460	5,739,873	20.967	120,347,917	120,000,000
우	3,935,710	1.000	0.99891	1.230	4,835,647	34.87	168,619,011	169,000,000
주	3,935,710	1.000	0.99891	1.460	5,739,873	20.967	120,347,917	120,000,000
추	3,935,710	1.000	0.99891	1.440	5,661,245	21.166	119,825,912	120,000,000
쿠	3,935,710	1.000	0.99891	1.440	5,661,245	21.166	119,825,912	120,000,000
투	3,935,710	1.000	0.99891	1.440	5,661,245	21.166	119,825,912	120,000,000
푸	3,935,710	1.000	0.99891	1.460	5,739,873	20.967	120,347,917	120,000,000
후	3,935,710	1.000	0.99891	1.230	4,835,647	34.87	168,619,011	169,000,000

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소 재 지	펜타폴리스8차 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	사직동 214-25	1층 101호	15.043	5.917	119,000,000	7,910,700
나	사직동 214-25	2층 201호	36.08	14.191	100,000,000	2,771,600
다	사직동 214-25	4층 401호	21.315	8.384	107,000,000	5,019,900
라	사직동 214-25	4층 402호	21.315	8.384	107,000,000	5,019,900
마	사직동 214-25	4층 403호	21.315	8.384	107,000,000	5,019,900
바	사직동 214-25	4층 404호	21.315	8.384	107,000,000	5,019,900
사	사직동 214-25	4층 405호	21.315	8.384	107,000,000	5,019,900
아	사직동 214-25	4층 406호	37.618	14.794	153,000,000	4,067,200
자	사직동 214-25	4층 407호	37.618	14.794	153,000,000	4,067,200

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소 재 지	펜타폴리스8차 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
차	사직동 214-25	5층 501호	21.315	8.384	108,000,000	5,066,900
카	사직동 214-25	5층 502호	21.315	8.384	108,000,000	5,066,900
타	사직동 214-25	5층 503호	21.315	8.384	108,000,000	5,066,900
파	사직동 214-25	5층 504호	21.315	8.384	108,000,000	5,066,900
하	사직동 214-25	5층 505호	21.315	8.384	108,000,000	5,066,900
거	사직동 214-25	5층 506호	37.618	14.794	153,000,000	4,067,200
너	사직동 214-25	5층 507호	37.618	14.794	153,000,000	4,067,200
더	사직동 214-25	6층 601호	21.315	8.384	108,000,000	5,066,900
러	사직동 214-25	6층 602호	21.315	8.384	108,000,000	5,066,900
머	사직동 214-25	6층 603호	21.315	8.384	108,000,000	5,066,900
버	사직동 214-25	6층 604호	21.315	8.384	108,000,000	5,066,900
서	사직동 214-25	6층 605호	21.315	8.384	108,000,000	5,066,900
어	사직동 214-25	6층 606호	37.618	14.794	153,000,000	4,067,200
저	사직동 214-25	6층 607호	37.618	14.794	153,000,000	4,067,200

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소 재 지	펜타폴리스8차 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
처	사직동 214-25	7층 701호	21.315	8.384	108,000,000	5,066,900
커	사직동 214-25	7층 702호	21.315	8.384	108,000,000	5,066,900
터	사직동 214-25	7층 703호	21.315	8.384	108,000,000	5,066,900
퍼	사직동 214-25	7층 704호	21.315	8.384	108,000,000	5,066,900
허	사직동 214-25	7층 705호	21.315	8.384	108,000,000	5,066,900
고	사직동 214-25	7층 706호	37.618	14.794	153,000,000	4,067,200
노	사직동 214-25	7층 707호	37.618	14.794	153,000,000	4,067,200
도	사직동 214-25	8층 801호	18.494	7.275	115,000,000	6,218,200
로	사직동 214-25	8층 802호	18.692	7.351	115,000,000	6,152,400
모	사직동 214-25	8층 803호	18.692	7.351	115,000,000	6,152,400
보	사직동 214-25	8층 804호	18.692	7.351	115,000,000	6,152,400
소	사직동 214-25	8층 805호	18.494	7.275	115,000,000	6,218,200
오	사직동 214-25	8층 806호	34.87	13.715	165,000,000	4,731,900
조	사직동 214-25	8층 807호	34.87	13.715	165,000,000	4,731,900

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소 재 지	펜타폴리스8차 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
초	사직동 214-25	9층 901호	18.494	7.275	115,000,000	6,218,200
코	사직동 214-25	9층 902호	18.692	7.351	115,000,000	6,152,400
토	사직동 214-25	9층 903호	18.692	7.351	115,000,000	6,152,400
포	사직동 214-25	9층 904호	18.692	7.351	115,000,000	6,152,400
호	사직동 214-25	9층 905호	18.494	7.275	115,000,000	6,218,200
구	사직동 214-25	9층 906호	34.87	13.715	165,000,000	4,731,900
누	사직동 214-25	9층 907호	34.87	13.715	165,000,000	4,731,900
두	사직동 214-25	10층 1001호	20.967	8.246	120,000,000	5,723,300
루	사직동 214-25	10층 1002호	21.166	8.325	120,000,000	5,669,500
무	사직동 214-25	10층 1003호	21.166	8.325	120,000,000	5,669,500
부	사직동 214-25	10층 1004호	21.166	8.325	120,000,000	5,669,500
수	사직동 214-25	10층 1005호	20.967	8.246	120,000,000	5,723,300
우	사직동 214-25	10층 1006호	34.87	13.715	169,000,000	4,846,600
주	사직동 214-25	11층 1101호	20.967	8.246	120,000,000	5,723,300

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소 재 지	펜타폴리스8차 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
추	사직동 214-25	11층 1102호	21.166	8.325	120,000,000	5,669,500
쿠	사직동 214-25	11층 1103호	21.166	8.325	120,000,000	5,669,500
투	사직동 214-25	11층 1104호	21.166	8.325	120,000,000	5,669,500
푸	사직동 214-25	11층 1105호	20.967	8.246	120,000,000	5,723,300
후	사직동 214-25	11층 1106호	34.87	13.715	169,000,000	4,846,600
	합 계				6,946,000,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-12-10>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	(1동의	건물의	표시)					
	충청남도 천안시 동남구 사직동 [도로명 충청남도 천안시 동남구 대흥로	214-25 펜타폴리스 8차 주소] 142	업무시설 및 공동주택 및 제1종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 11층				
				지1층	45.041			
				1층	64.448			
				1층	15.043			
				2층	283.022			
				2층	79.971			
				2층	36.08			
				3층	347.608			
				3층	51.465			
				4층 ~ 7층 동일	각 263.44			
				8층, 9층 동일	각 243.339			
				10층, 11층 동일	각 258.314			

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-12-10>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비 고
	(대지권의	목적인	토지의	표시)				
1	충청남도 천안시 동남구 사직동	214-25	대	일반상업지역	572			
	(전유	부분의	건물의	표시)				
가				철근 콘크리트구조 제1층 제101호	15.043	15.043	119,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	5.917 572x----- 572	5.917		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	26,180,000	
						건 물 :	92,820,000	
나				철근 콘크리트구조 제2층 제201호	36.08	36.08	100,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	14.191 572x----- 572	14.191		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	30,000,000	
						건 물 :	70,000,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-12-10>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
다				철근 콘크리트구조 제4층 제401호	21.315	21.315	107,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	8.384 572x----- 572	8.384		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	29,960,000	
						건 물 :	77,040,000	
라				철근 콘크리트구조 제4층 제402호	21.315	21.315	107,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	8.384 572x----- 572	8.384		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	29,960,000	
						건 물 :	77,040,000	
마				철근 콘크리트구조 제4층 제403호	21.315	21.315	107,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	8.384 572x----- 572	8.384		

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-12-10>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비 고
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	29,960,000	
						건 물 :	77,040,000	
바				철근 콘크리트구조 제4층 제404호	21.315	21.315	107,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	8.384 572x----- 572	8.384		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	29,960,000	
						건 물 :	77,040,000	
사				철근 콘크리트구조 제4층 제405호	21.315	21.315	107,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	8.384 572x----- 572	8.384		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	29,960,000	
						건 물 :	77,040,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-12-10>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비 고
아				철근 콘크리트구조 제4층 제406호	37.618	37.618	153,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	14.794 572x----- 572	14.794		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	42,840,000	
						건 물 :	110,160,000	
자				철근 콘크리트구조 제4층 제407호	37.618	37.618	153,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	14.794 572x----- 572	14.794		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	42,840,000	
						건 물 :	110,160,000	
차				철근 콘크리트구조 제5층 제501호	21.315	21.315	108,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	8.384 572x----- 572	8.384		

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-12-10>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	30,240,000	
						건 물 :	77,760,000	
카				철근 콘크리트구조 제5층 제502호	21.315	21.315	108,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	8.384 572x----- 572	8.384		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	30,240,000	
						건 물 :	77,760,000	
타				철근 콘크리트구조 제5층 제503호	21.315	21.315	108,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	8.384 572x----- 572	8.384		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	30,240,000	
						건 물 :	77,760,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-12-10>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비 고
파				철근 콘크리트구조 제5층 제504호	21.315	21.315	108,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	8.384 572x----- 572	8.384		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	30,240,000	
						건 물 :	77,760,000	
하				철근 콘크리트구조 제5층 제505호	21.315	21.315	108,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	8.384 572x----- 572	8.384		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	30,240,000	
						건 물 :	77,760,000	
거				철근 콘크리트구조 제5층 제506호	37.618	37.618	153,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	14.794 572x----- 572	14.794		

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-12-10>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	42,840,000	
						건 물 :	110,160,000	
너				철근 콘크리트구조 제5층 제507호	37.618	37.618	153,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	14.794 572x----- 572	14.794		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	42,840,000	
						건 물 :	110,160,000	
더				철근 콘크리트구조 제6층 제601호	21.315	21.315	108,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	8.384 572x----- 572	8.384		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	30,240,000	
						건 물 :	77,760,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-12-10>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비 고
러				철근 콘크리트구조 제6층 제602호	21.315	21.315	108,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	8.384 572x----- 572	8.384		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	30,240,000	
						건 물 :	77,760,000	
머				철근 콘크리트구조 제6층 제603호	21.315	21.315	108,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	8.384 572x----- 572	8.384		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	30,240,000	
						건 물 :	77,760,000	
버				철근 콘크리트구조 제6층 제604호	21.315	21.315	108,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	8.384 572x----- 572	8.384		

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-12-10>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	30,240,000	
						건 물 :	77,760,000	
서				철근 콘크리트구조				
				제6층 제605호	21.315	21.315	108,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	8.384 572x----- 572	8.384		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	30,240,000	
						건 물 :	77,760,000	
어				철근 콘크리트구조				
				제6층 제606호	37.618	37.618	153,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	14.794 572x----- 572	14.794		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	42,840,000	
						건 물 :	110,160,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-12-10>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
저				철근 콘크리트구조 제6층 제607호	37.618	37.618	153,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	14.794 572x----- 572	14.794		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	42,840,000	
						건 물 :	110,160,000	
처				철근 콘크리트구조 제7층 제701호	21.315	21.315	108,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	8.384 572x----- 572	8.384		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	30,240,000	
						건 물 :	77,760,000	
커				철근 콘크리트구조 제7층 제702호	21.315	21.315	108,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	8.384 572x----- 572	8.384		

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-12-10>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	30,240,000	
						건 물 :	77,760,000	
터				철근 콘크리트구조				
				제7층 제703호	21.315	21.315	108,000,000	공용면적 포함
					8.384			
				1 소유권대지권	572x----- 572	8.384		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	30,240,000	
						건 물 :	77,760,000	
퍼				철근 콘크리트구조				
				제7층 제704호	21.315	21.315	108,000,000	공용면적 포함
					8.384			
				1 소유권대지권	572x----- 572	8.384		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	30,240,000	
						건 물 :	77,760,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-12-10>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비 고
허				철근 콘크리트구조 제7층 제705호	21.315	21.315	108,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	8.384 572x----- 572	8.384		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	30,240,000	
						건 물 :	77,760,000	
고				철근 콘크리트구조 제7층 제706호	37.618	37.618	153,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	14.794 572x----- 572	14.794		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	42,840,000	
						건 물 :	110,160,000	
노				철근 콘크리트구조 제7층 제707호	37.618	37.618	153,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	14.794 572x----- 572	14.794		

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-12-10>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비 고
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	42,840,000	
						건 물 :	110,160,000	
도				철근 콘크리트구조 제8층 제801호	18.494	18.494	115,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	7.275 572x----- 572	7.275		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	23,000,000	
						건 물 :	92,000,000	
로				철근 콘크리트구조 제8층 제802호	18.692	18.692	115,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	7.351 572x----- 572	7.351		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	23,000,000	
						건 물 :	92,000,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-12-10>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비 고
모				철근 콘크리트구조 제8층 제803호	18.692	18.692	115,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	7.351 572x----- 572	7.351		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	23,000,000	
						건 물 :	92,000,000	
보				철근 콘크리트구조 제8층 제804호	18.692	18.692	115,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	7.351 572x----- 572	7.351		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	23,000,000	
						건 물 :	92,000,000	
소				철근 콘크리트구조 제8층 제805호	18.494	18.494	115,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	7.275 572x----- 572	7.275		

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2020-12-10>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	23,000,000	
						건 물 :	92,000,000	
오				철근 콘크리트구조 제8층 제806호	34.87	34.87	165,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	13.715 572x----- 572	13.715		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	33,000,000	
						건 물 :	132,000,000	
조				철근 콘크리트구조 제8층 제807호	34.87	34.87	165,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	13.715 572x----- 572	13.715		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	33,000,000	
						건 물 :	132,000,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-12-10>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비 고
초				철근 콘크리트구조 제9층 제901호	18.494	18.494	115,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	7.275 572x----- 572	7.275		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	23,000,000	
						건 물 :	92,000,000	
코				철근 콘크리트구조 제9층 제902호	18.692	18.692	115,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	7.351 572x----- 572	7.351		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	23,000,000	
						건 물 :	92,000,000	
토				철근 콘크리트구조 제9층 제903호	18.692	18.692	115,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	7.351 572x----- 572	7.351		

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-12-10>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	23,000,000	
						건 물 :	92,000,000	
포				철근 콘크리트구조				
				제9층 제904호	18.692	18.692	115,000,000	공용면적 포함
					7.351			
				1 소유권대지권	572x-----572	7.351		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	23,000,000	
						건 물 :	92,000,000	
호				철근 콘크리트구조				
				제9층 제905호	18.494	18.494	115,000,000	공용면적 포함
					7.275			
				1 소유권대지권	572x-----572	7.275		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	23,000,000	
						건 물 :	92,000,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-12-10>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비 고
구				철근 콘크리트구조 제9층 제906호	34.87	34.87	165,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	13.715 572x----- 572	13.715		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	33,000,000	
						건 물 :	132,000,000	
누				철근 콘크리트구조 제9층 제907호	34.87	34.87	165,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	13.715 572x----- 572	13.715		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	33,000,000	
						건 물 :	132,000,000	
두				철근 콘크리트구조 제10층 제1001호	20.967	20.967	120,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	8.246 572x----- 572	8.246		

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-12-10>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비 고
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	24,000,000	
						건 물 :	96,000,000	
루				철근 콘크리트구조				
				제10층 제1002호	21.166	21.166	120,000,000	공용면적 포함
					8.325			
				1 소유권대지권	572x----- 572	8.325		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	24,000,000	
						건 물 :	96,000,000	
무				철근 콘크리트구조				
				제10층 제1003호	21.166	21.166	120,000,000	공용면적 포함
					8.325			
				1 소유권대지권	572x----- 572	8.325		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	24,000,000	
						건 물 :	96,000,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-12-10>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
부				철근 콘크리트구조 제10층 제1004호	21.166	21.166	120,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	8.325 572x----- 572	8.325		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	24,000,000	
						건 물 :	96,000,000	
수				철근 콘크리트구조 제10층 제1005호	20.967	20.967	120,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	8.246 572x----- 572	8.246		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	24,000,000	
						건 물 :	96,000,000	
우				철근 콘크리트구조 제10층 제1006호	34.87	34.87	169,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	13.715 572x----- 572	13.715		

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-12-10>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	33,800,000	
						건 물 :	135,200,000	
주				철근 콘크리트구조				
				제11층 제1101호	20.967	20.967	120,000,000	공용면적 포함
					8.246			
				1 소유권대지권	572x----- 572	8.246		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	24,000,000	
						건 물 :	96,000,000	
추				철근 콘크리트구조				
				제11층 제1102호	21.166	21.166	120,000,000	공용면적 포함
					8.325			
				1 소유권대지권	572x----- 572	8.325		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	24,000,000	
						건 물 :	96,000,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-12-10>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
쿠				철근 콘크리트구조 제11층 제1103호	21.166	21.166	120,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	8.325 572x----- 572	8.325		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	24,000,000	
						건 물 :	96,000,000	
투				철근 콘크리트구조 제11층 제1104호	21.166	21.166	120,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	8.325 572x----- 572	8.325		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	24,000,000	
						건 물 :	96,000,000	
푸				철근 콘크리트구조 제11층 제1105호	20.967	20.967	120,000,000	공용면적 포함
				1 소유권대지권	8.246 572x----- 572	8.246		

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-12-10>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비 고
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	24,000,000	
						건 물 :	96,000,000	
후				철근 콘크리트구조				
				제11층 제1106호	34.87	34.87	169,000,000	공용면적 포함
					13.715			
				1 소유권대지권	572x-----	13.715		
					572			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	33,800,000	
						건 물 :	135,200,000	
합 계							₩6,946,000,000.-	
				이 하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조 및 이용상황
4. 위생설비 및 기타설비
5. 토지의 형상 및 이용상황
6. 인접 도로상태
7. 토지이용계획 등
8. 임대관계 및 기타사항

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 충청남도 천안시 동남구 사직동 소재 '천안중앙시장' 서측 인근에 위치하며, 부근은 재래시장, 근린생활시설, 오피스텔 및 도시형생활주택 등으로 형성된 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

대상물건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층 중 제1층 제101호 외 55개호로서,

외벽 : 돌붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감

내벽 : 몰탈위 페인팅 및 벽지도배, 타일붙임 등 마감

창호 : 하이새시 등으로 시공되었음.

나. 이용상태

근린생활시설 및 업무시설(오피스텔), 공동주택(도시형원룸주택)으로 이용중임.

4. 위생설비 및 기타설비

위생설비, 급·배수설비, 소방설비, 승강기설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생설비 및 기타설비	7. 토지이용계획 등
2. 교통상황	5. 토지의 형상 및 이용상황	8. 임대관계 및 기타사항
3. 건물의 구조 및 이용상황	6. 인접 도로상태	

5. 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로 대비 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 근린생활시설 및 업무시설(오피스텔), 공동주택(도시형원룸주택)부지로 이용중임.

6. 인접 도로상태

본건 남서측으로 폭 약 20m 내외의 포장도로에 접함.

7. 토지이용계획 등

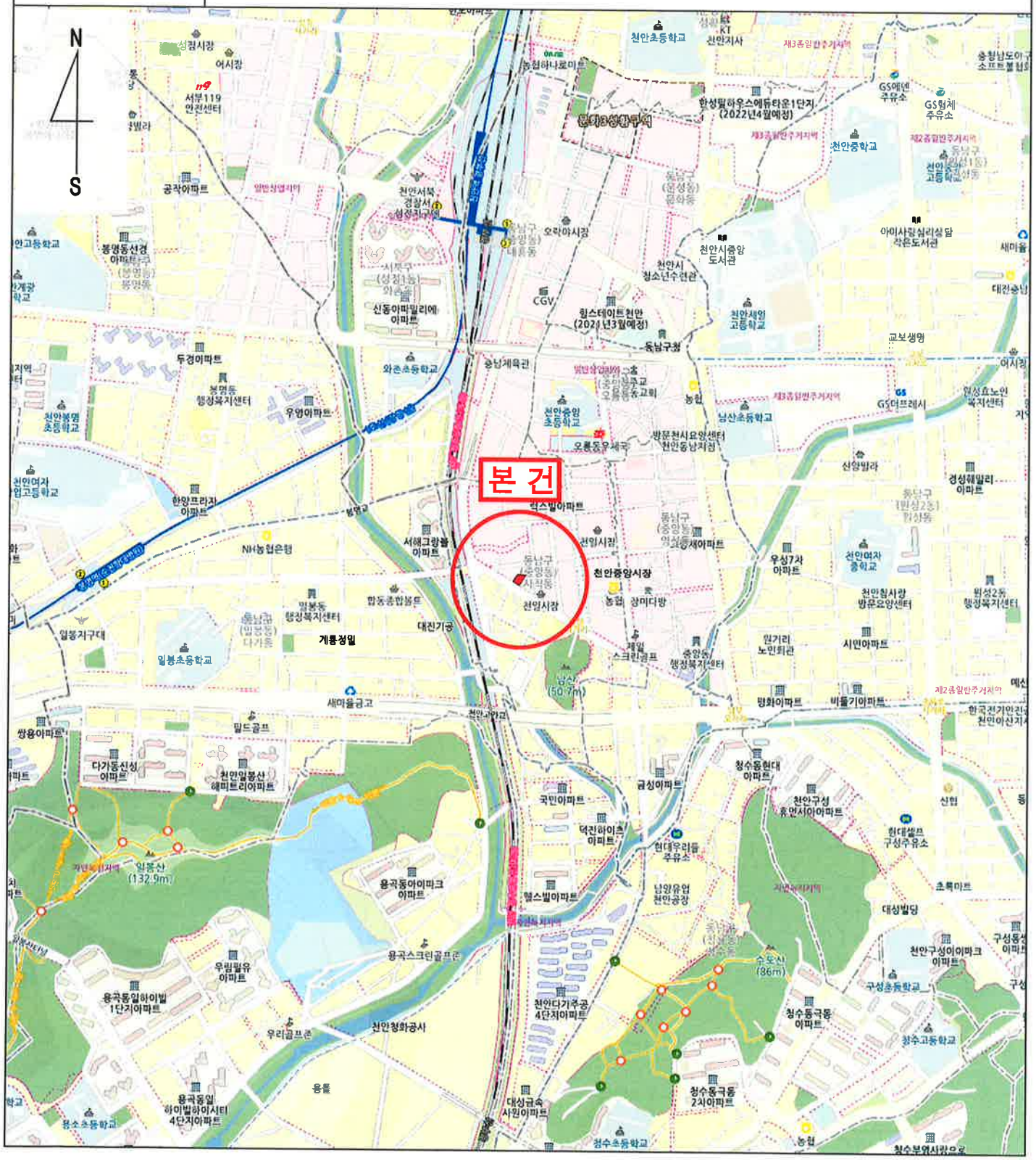
도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 중로1류(폭 20M~25M)(접합), 가축사육제한구역(전부 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

8. 임대관계 및 기타사항

해당 사항 없음.

광 역 위 치 도

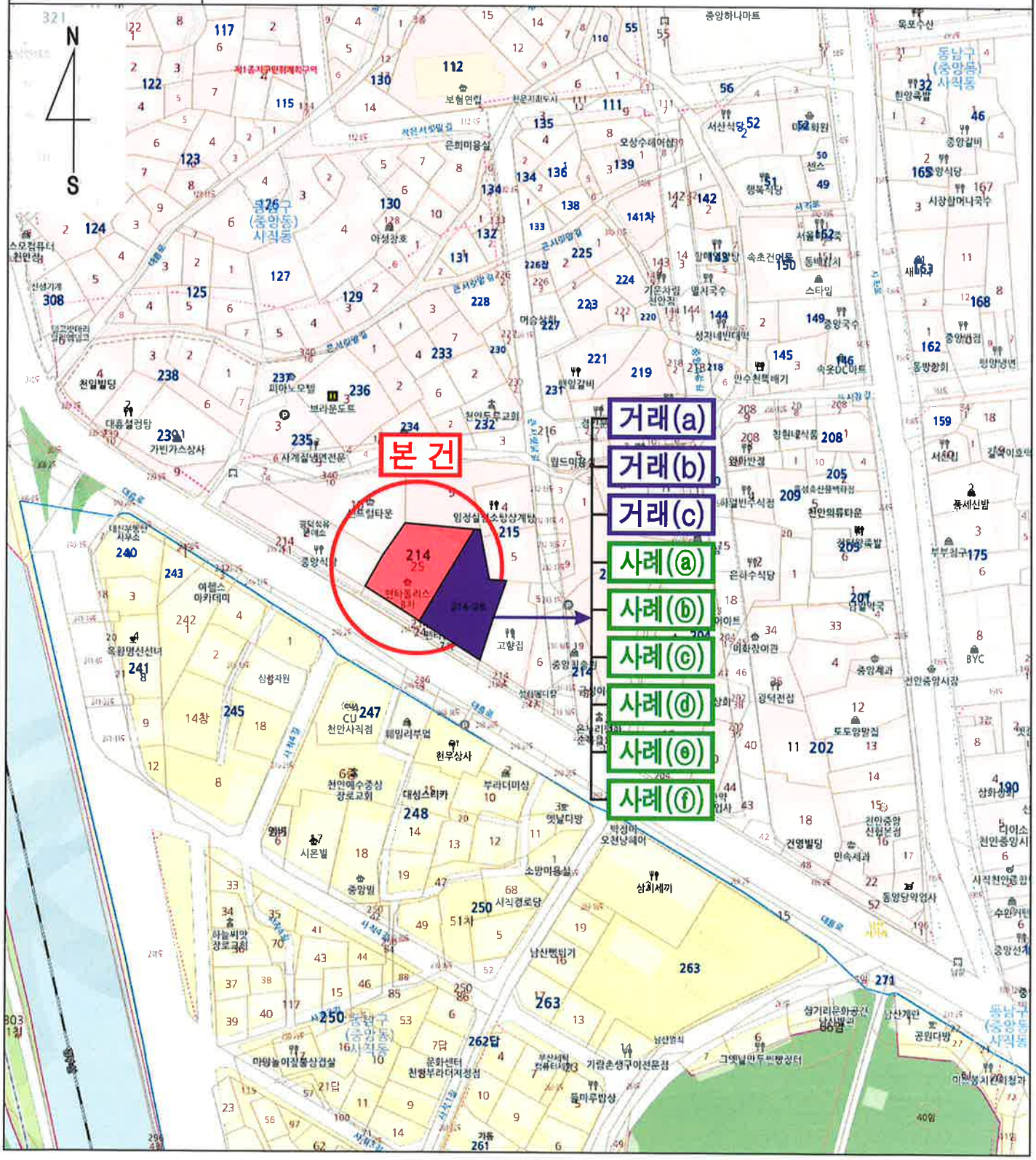
소 재 지	충청남도 천안시 동남구 사직동 214-25 [펜타폴리스8차]



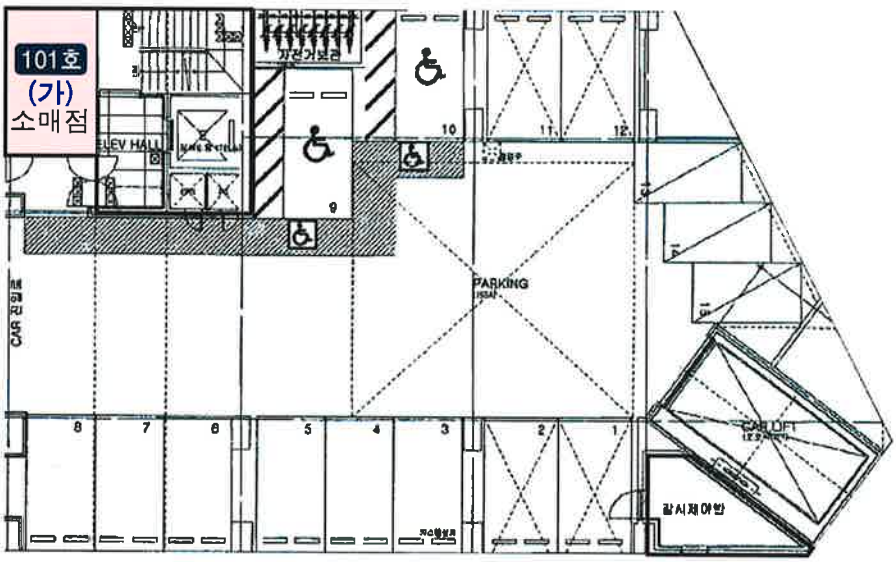
(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

상 세 위 치 도

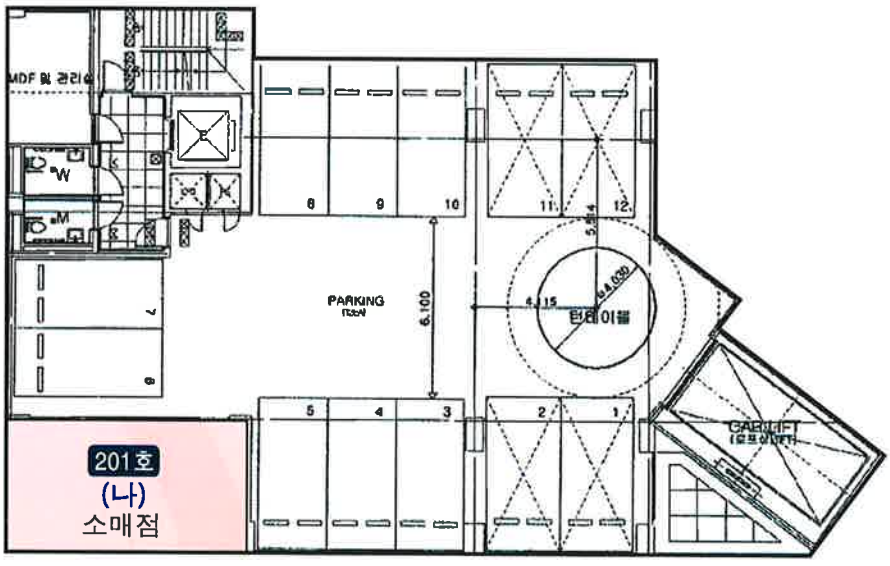
소 재 지	충청남도 천안시 동남구 사직동 214-25 [펜타폴리스8차]



호별배치도 및 임대상황

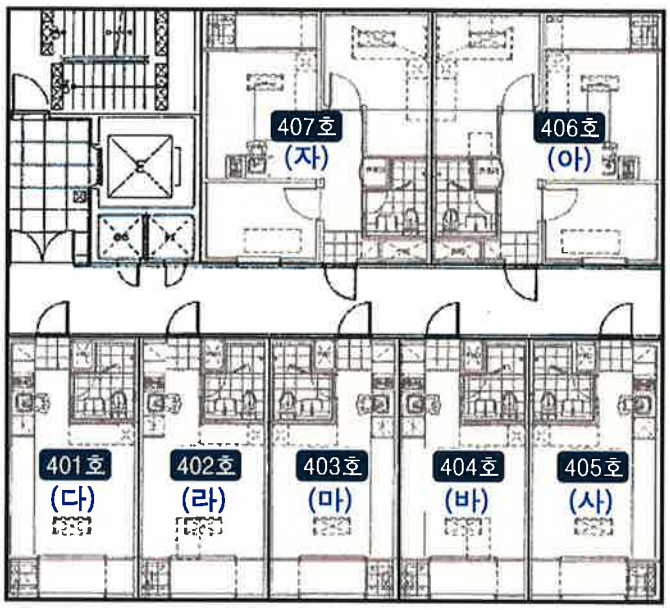


【 펜타폴리스8차 제1층 】



【 펜타폴리스8차 제2층 】

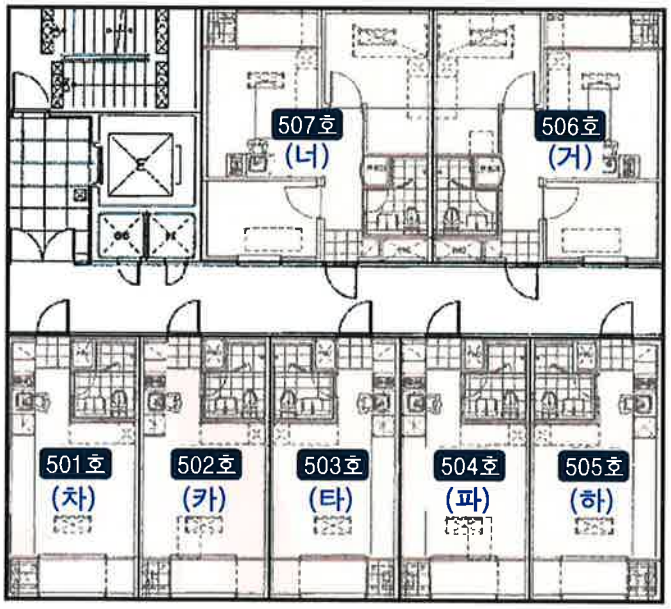
호별배치도 및 임대상황



【 펜타폴리스8차 제4층 】

기호(다~자)

(제4층 제401호~407호)

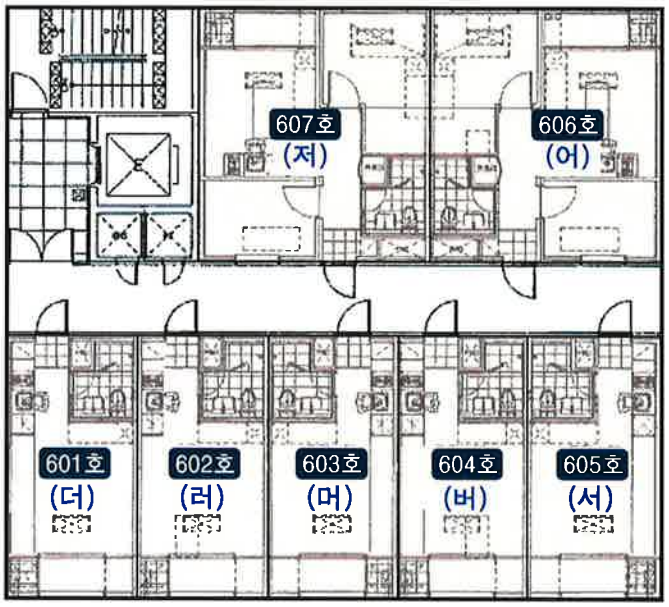


【 펜타폴리스8차 제5층 】

기호(차~너)

(제5층 제501호~507호)

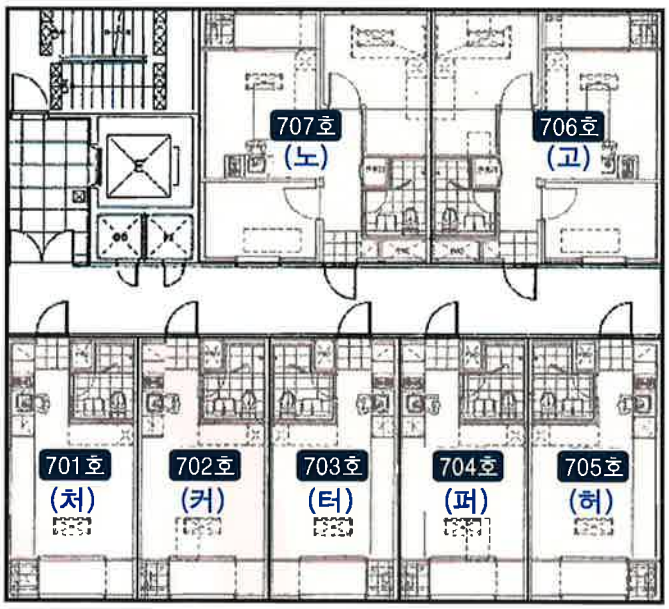
호 별 배 치 도



【 펜타폴리스8차 제6층 】

기호(더~저)

(제6층 제601호~607호)

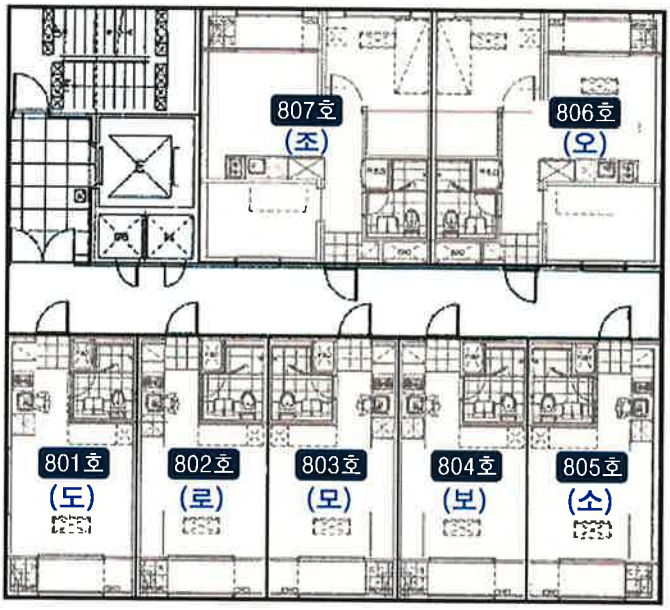


【 펜타폴리스8차 제7층 】

기호(처~노)

(제7층 제701호~707호)

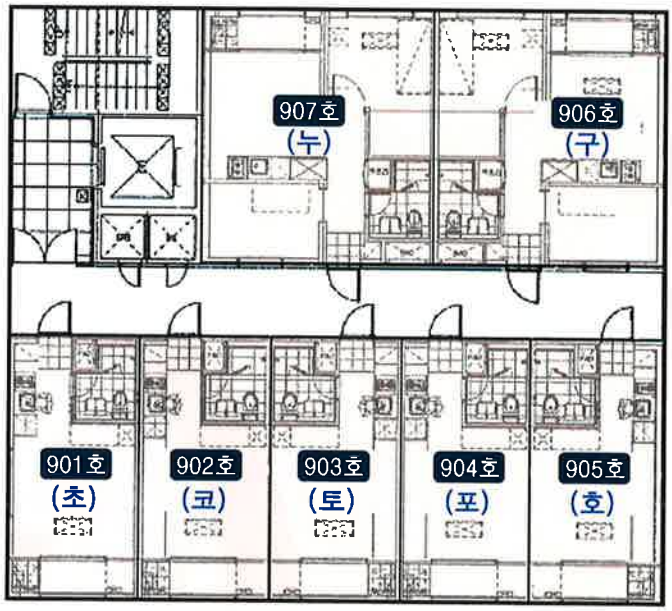
호 별 배 치 도



【 펜타폴리스8차 제8층 】

기호(도~조)

(제8층 제801호~807호)

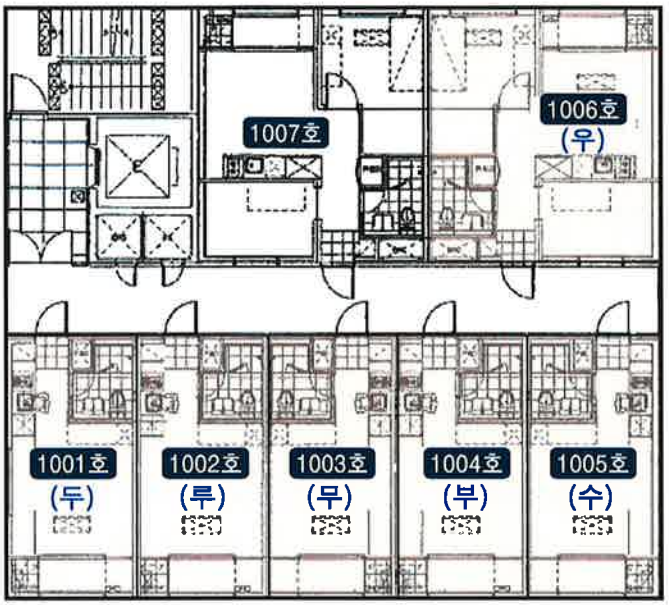


【 펜타폴리스8차 제9층 】

기호(초~누)

(제9층 제901호~907호)

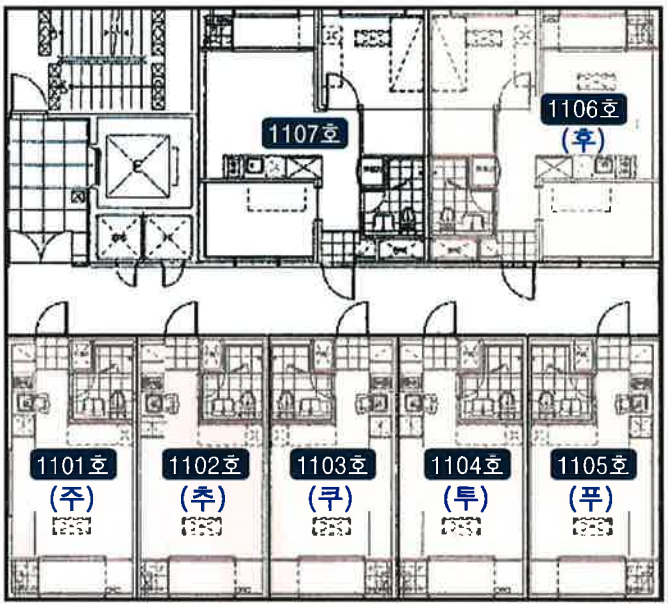
호 별 배 치 도



【 펜타폴리스8차 제10층 】

기호(두~우)

(제10층 제1001호~1006호)



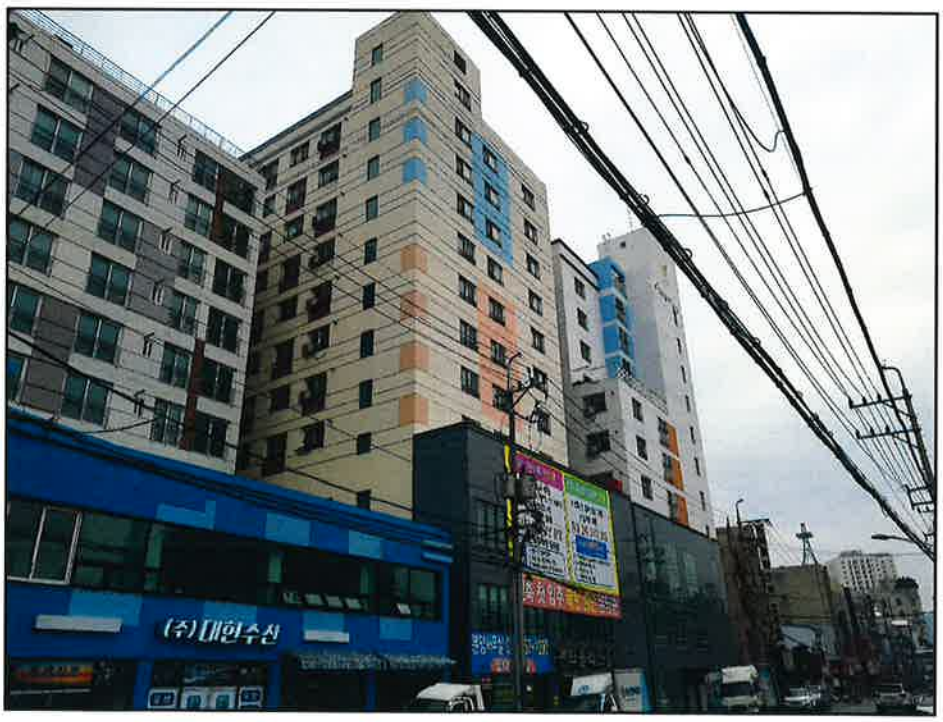
【 펜타폴리스8차 제11층 】

기호(주~후)

(제11층 제1101호~1106호)

현 장 사 진

【 주위환경(대상 남서측) 】



【 대 상 전 경 】