

감정평가서

의뢰인 : 천안신용협동조합이사장

건명 : 충청남도 천안시 서북구 백석동 658-69
백석동펜타폴리스5차1동 제2층 제204호 外

번호 : RB230831-14-1204

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 감정평가법인들은 책임을 지지 않습니다.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 충남지사

충청남도 천안시 동남구 청수11로 13-17, 602,603호(청당동)

TEL.041-566-5450

FAX.041-566-5451

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

(주)리얼티뱅크 감정평가법인 충남지사

지사장

장 흥 재

(서명 또는 인)

감정평가액	금일십이억팔천사십만원정 (₩1,280,400,000.-)			
의뢰인	천안신용협동조합이사장	감정평가 목적	공매	
제출처	천안신용협동조합	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2023. 09. 04	2023. 09. 04	2023. 09. 04

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액(원)
구분건물	11개호	구분건물	11개호	-	1,280,400,000
	0	하	여	백	
합 계					₩1,280,400,000

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

심사자 : 감정평가사

(인)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 충청남도 천안시 서북구 백석동 소재 "천안종합운동장" 북측 인근에 위치하는 아파트(백석동펜타폴리스5차) 제1동 제2층 제204호 외 10개호로서, 천안신용협동조합에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상 물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 대상 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 가격 조사 완료일인 2023년 09월 04일임.

4. 실지조사기간

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사기간은 2023년 09월 04일이며, 대상 물건에 대한 현황조사와 시장가격 수준 및 주변 환경에 대한 조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- (1) 본 건 현장조사 시 거주인의 폐문부재로 내부구조를 확인치 못하였고, 건축물 현황도, 외부 관찰, 탐문 등에 의거하여 내부구조 및 호별배치를 도시하였는바 귀 업무 진행 시 재확인요망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 구분건물의 감정평가

1. 감정평가 근거

대상은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계 법령에 근거하여 감정평가하였음.

2. 감정평가 방법

대상 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제13조, 동 법률 제20조, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조 등에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공 정도, 이용 및 관리 상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가치 형성 요인과 인근 동류형 유사 물건의 정상적인 가격수준, 거래 관행 등을 종합적으로 참작하여 건물의 전유부분·공용부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상은 구분건물로서 해당 부분만의 수익 및 비용 자료 추계와 인근에 유사한 수익 자료 수집이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가 방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 평가 대상 물건의 개요

(1) 건물의 현황

소재지	충청남도 천안시 서북구 백석동 658-69		
구조	철근콘크리트구조/슬라브지붕		
건축물 명칭	백석동펜타폴리스5차 1동	층수	지하 1층/지상 10층
용도지역	제2종일반주거지역	주용도	아파트(도시형-원룸형)
연면적(m ²)	3,518.6538	대지면적(m ²)	1,182.0
건폐율(%)	40.06	사용승인일	2016.01.27
용적률(%)	248.17	관리상태	보통임.

(2) 평가 대상 물건

기호	동	층	호	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	분양면적(m ²)	대지권 면적(m ²)	이용상황
1	1	2	204	16.7224	15.0908	31.8132	10.55	도시형-원룸형
2	1	2	205	16.7224	15.0908	31.8132	10.55	도시형-원룸형
3	1	3	304	16.7224	15.0908	31.8132	10.55	도시형-원룸형
4	1	3	307	22.822	20.2184	43.0404	14.40	도시형-원룸형
5	1	4	406	22.822	20.2184	43.0404	14.40	도시형-원룸형
6	1	4	407	22.822	20.2184	43.0404	14.40	도시형-원룸형
7	1	6	608	22.822	20.2184	43.0404	14.40	도시형-원룸형
8	1	6	609	22.822	20.2184	43.0404	14.40	도시형-원룸형
9	1	8	806	22.822	20.2184	43.0404	14.40	도시형-원룸형
10	1	9	908	22.822	20.2184	43.0404	14.40	도시형-원룸형
11	1	10	1003	22.822	20.2184	43.0404	14.40	도시형-원룸형

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시산가액의 산출

(1) 비교 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
가	백석동 658-69	백석동펜타 폴리스5차 1동	6/605	16.7224	67,000,000	4,006,602	2023.07.18	선정
나	백석동 658-69	백석동펜타 폴리스5차 1동	2/209	22.822	85,000,000	3,724,476	2023.01.06	-

2) 비교 사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 거래시점에 따른 비교 가능성이 높고, 대상 물건과 물리적·위치적 가치 형성 요인이 유사한 사례를 선정하였음.

(2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정 요인이 없는 것으로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 “전국 주택 가격 동향조사” 중 대상 충청남도 천안시 서북구 지역의 아파트 종합 매매가격지수 활용하여 선정하되, 거래시점(평가시점)과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하였으며, 거래시점(평가시점) 또는 기준시점이 그달의 15일 이후 이고 평가시점 당시에 해당 달의 매매가격지수가 조사 공표된 경우에는 해당 달의 지수를 적용함.

구분	적용시점	매매 가격 지수	산식	시점수정치
본건	2023.09.04	97.4	97.4/97.0	1.00412
사례	2023.07.18	97.0		

(4) 가치 형성 요인 비교

①-1 개별요인 비교항목 (대상/사례)

구 분	
조 건	세부항목(주거용)
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적 구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로 구조(복도식, 계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	평가목적 등

①-2 개별요인 비교치

대상	사례	외부요인	내부요인	호별요인			기타	비교치	비고
				층별효용비	호별효용비	기타			
1~3	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.35	1.350	-
본건은 사례 대비 기타조건(평가목적 등)에서 우세함.									
4~11	가	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.35	1.377	-
본건은 사례 대비 호별요인(전유면적 등)과 기타조건(평가목적 등)에서 우세함.									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 대상 물건의 단가 결정

기호	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1~3	4,006,602	1.00	1.00412	1.350	5,431,197	5,430,000
4~11	4,006,602	1.00	1.00412	1.377	5,539,821	5,540,000

(6) 대상 물건의 시산가액

기호	동명	층	호명	전유면적(㎡) ①	결정단가(원/㎡) ②	산출가격(원) ①×②	결정가격(원)
1	1	2	204	16.7224	5,430,000	90,802,632	90,800,000
2	1	2	205	16.7224	5,430,000	90,802,632	90,800,000
3	1	3	304	16.7224	5,430,000	90,802,632	90,800,000
4	1	3	307	22.822	5,540,000	126,433,880	126,000,000
5	1	4	406	22.822	5,540,000	126,433,880	126,000,000
6	1	4	407	22.822	5,540,000	126,433,880	126,000,000
7	1	6	608	22.822	5,540,000	126,433,880	126,000,000
8	1	6	609	22.822	5,540,000	126,433,880	126,000,000
9	1	8	806	22.822	5,540,000	126,433,880	126,000,000
10	1	9	908	22.822	5,540,000	126,433,880	126,000,000
11	1	10	1003	22.822	5,540,000	126,433,880	126,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 주변지역 유사 부동산 가격 수준

가격수준(원/㎡)(전유면적 기준)	5,000,000 내외 수준임
--------------------	------------------

(2) 인근 유사 부동산 평가사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	평가 목적
다	백석동 658-69	백석동펜타 폴리스5차 1동	2/210	22.82	125,000,000	5,477,651	2022.05.10	공매

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 주변지역 유사 부동산 가격수준, 인근 유사 부동산 평가사례, 유사 물건의 경매 통계분석 등을 종합적으로 고려한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 대상 물건의 특성으로 인하여 거래사례비교법에 의한 시산가액 이외에 다른 감정평가 방법에 의한 시산가액을 산정하는 것이 곤란한 경우로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교 검토하지 아니하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 결정

기호	동/층/호	전유면적(m ²)	감정평가액(원)
1	1동/2층/204호	16.7224	90,800,000
2	1동/2층/205호	16.7224	90,800,000
3	1동/3층/304호	16.7224	90,800,000
4	1동/3층/307호	22.822	126,000,000
5	1동/4층/406호	22.822	126,000,000
6	1동/4층/407호	22.822	126,000,000
7	1동/6층/608호	22.822	126,000,000
8	1동/6층/609호	22.822	126,000,000
9	1동/8층/806호	22.822	126,000,000
10	1동/9층/908호	22.822	126,000,000
11	1동/10층/1003호	22.822	126,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고			
					공 부	사 정					
1	충청남도 천안시 서북구 백석동	658-69 백석동 펜타폴리스 5차1동	아파트 (도시형- 원룸형)	철근콘크리트구조 슬라브지붕 10층							
	[도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 한들1로 9-25			지1층	569.79						
				1층	99.195						
				1층	29.25						
				1층	15.51						
				2~9층 각층	330.7582						
				10층	158.8432						
				옥탑2~1층 각층	42.58						
	1. 동소	658-69	대	제2종일반주거지역	1,182						
	동소	658-69		[내] 철근콘크리트구조 제2층 제204호	16.7224	16.7224	90,800,000	비준가액, 공용면적포함			
				1소유권대지권	10.55 1,182x----- 1,182	10.55					
토지. 건물 배분가격											
토 지 건 물	14,528,000 76,272,000										
2	동소	658-69		[내] 철근콘크리트구조 제2층 제205호	16.7224	16.7224	90,800,000	비준가액, 공용면적포함			
				1소유권대지권	10.55 1,182x----- 1,182	10.55					
				토지. 건물 배분가격							
				토 지 건 물	14,528,000 76,272,000						

구분건물감정평가명세표

Page. 2

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고		
					공 부	사 정				
3	동소	658-69		[내] 철근콘크리트구조 제3층 제304호 1소유권대지권	16.7224 10.55 1,182x----- 1,182	16.7224 10.55	90,800,000	비준가액, 공용면적포함		
4	동소	658-69		[내] 철근콘크리트구조 제3층 제307호 1소유권대지권	22.822 14.40 1,182x----- 1,182	22.822 14.40	토지.건물 배분가격		126,000,000	비준가액, 공용면적포함
							토 지	14,528,000		
							건 물	76,272,000		
							토지.건물 배분가격			
							토 지	20,160,000		
5	동소	658-69		[내] 철근콘크리트구조 제4층 제406호 1소유권대지권	22.822 14.40 1,182x----- 1,182	22.822 14.40	토지.건물 배분가격		126,000,000	비준가액, 공용면적포함
							토 지	20,160,000		
							건 물	105,840,000		
							토지.건물 배분가격			
							토 지	20,160,000		
건 물		105,840,000								

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
6	동소	658-69		[내] 철근콘크리트구조 제4층 제407호	22.822	22.822	126,000,000	비준가액, 공용면적포함
				1소유권대지권	14.40 1,182x----- 1,182	14.40		
				토지.건물 배분가격				
				토 지				
				건 물				
7	동소	658-69		[내] 철근콘크리트구조 제6층 제608호	22.822	22.822	126,000,000	비준가액, 공용면적포함
				1소유권대지권	14.40 1,182x----- 1,182	14.40		
				토지.건물 배분가격				
				토 지				
				건 물				
8	동소	658-69		[내] 철근콘크리트구조 제6층 제609호	22.822	22.822	126,000,000	비준가액, 공용면적포함
				1소유권대지권	14.40 1,182x----- 1,182	14.40		
				토지.건물 배분가격				
				토 지				
				건 물				

구분건물감정평가명세표

Page. 4

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고		
					공 부	사 정				
9	동소	658-69		[내] 철근콘크리트구조 제8층 제806호 1소유권대지권	22.822 14.40 1,182x----- 1,182	22.822 14.40	126,000,000	비준가액, 공용면적포함		
10	동소	658-69		[내] 철근콘크리트구조 제9층 제908호 1소유권대지권	22.822 14.40 1,182x----- 1,182	22.822 14.40	126,000,000	비준가액, 공용면적포함		
									토지.건물 배분가격	
									토 지	20,160,000
									건 물	105,840,000
									토지.건물 배분가격	
11	동소	658-69		[내] 철근콘크리트구조 제10층 제1003호 1소유권대지권	22.822 14.40 1,182x----- 1,182	22.822 14.40	126,000,000	비준가액, 공용면적포함		
									토지.건물 배분가격	
									토 지	20,160,000
									건 물	105,840,000
									토지.건물 배분가격	
합 계		₩1,280,400,000.-								
< 이 하 여 백 >										

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 임대관계 및 기타
2. 교 통 상 황	5. 위생,냉난방설비 및 기타설비	
3. 건물의구조	6. 공부와의 차이	

1. 위치 및 주위환경

본 건은 충청남도 천안시 서북구 백석동 소재 “천안종합운동장” 북측 인근에 위치하는 아파트(백석동펜타폴리스5차) 제1동 제2층 제204호 외 10개호로서, 인근에는 아파트, 근린생활시설, 공장, 학교 등이 혼재하는바 제반주위환경은 보통시됨.

2. 교 통 상 황

대상까지 차량접근이 가능하며, 인근에 대중교통시설인 버스정류장이 소재하는바 제반교통상황은 보통시됨.

3. 건물의 구조

기호(1~11): 철근콘크리트구조 슬라브지붕 지상10층건물내 제2층 제204호 외 10개호로서,
(사용승인일:2016.01.27)

외벽: 몰탈 위 페인팅마감 등.

내벽: 벽지 및 타일마감 등.

바닥: 장판 및 타일마감 등.

창호: 샷시창호임.

4. 이 용 상 태

기호(1~11): 아파트(도시형-원룸형) 1세대로 이용중임.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 임대관계 및 기타
2. 교 통 상 황	5. 위생,냉난방설비 및 기타설비	
3. 건물의구조	6. 공부와의 차이	

5. 위생,냉난방설비 및 기타설비

기본적인 위생설비 및 급배수시설, 난방시설, 승강기시설, 소화전시설 등이 구비되어있음.

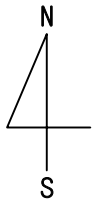
6. 공부와의 차이

-

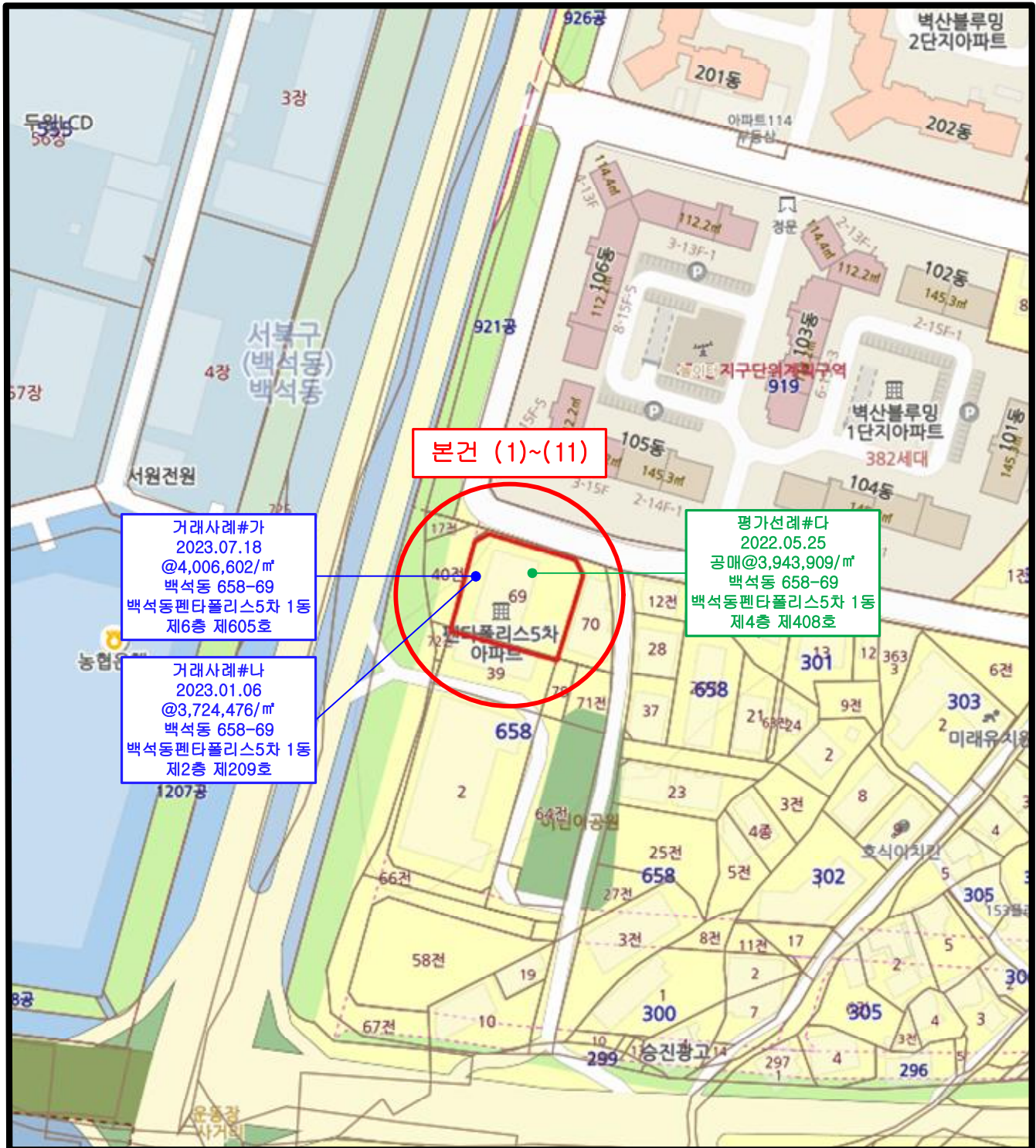
7. 임대관계 및 기타

임대관계는 미상임.

위 치 도

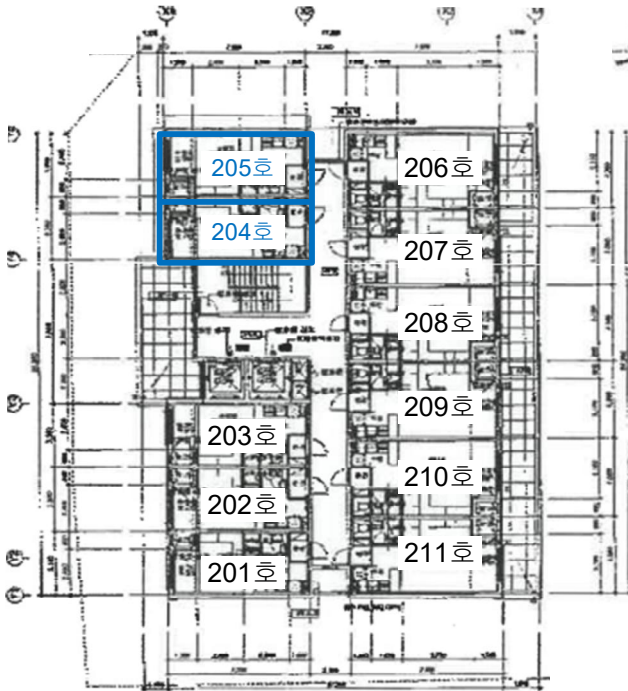


소재지	충청남도 천안시 서북구 백석동 658-69 백석동펜타폴리스5차 제1동 제2층 제204호 외 10개호
-----	--

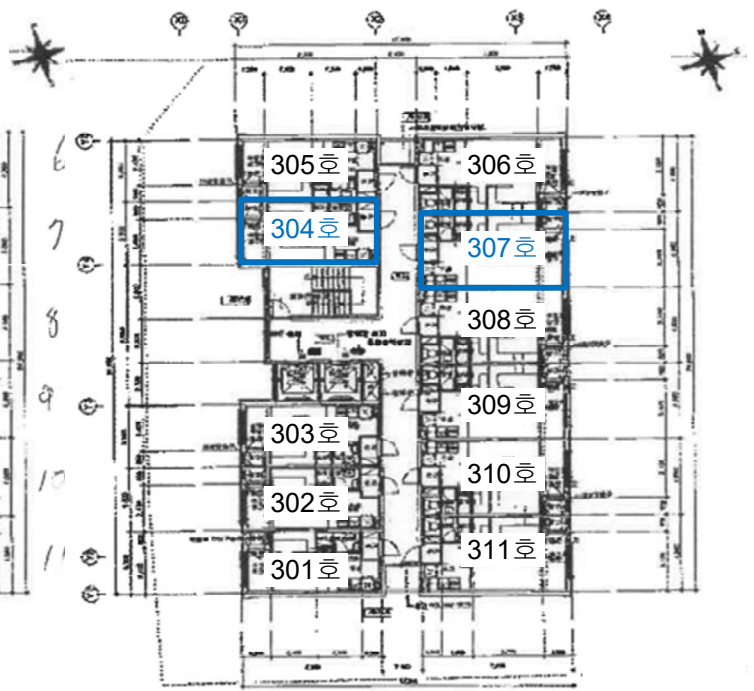


건물개황도

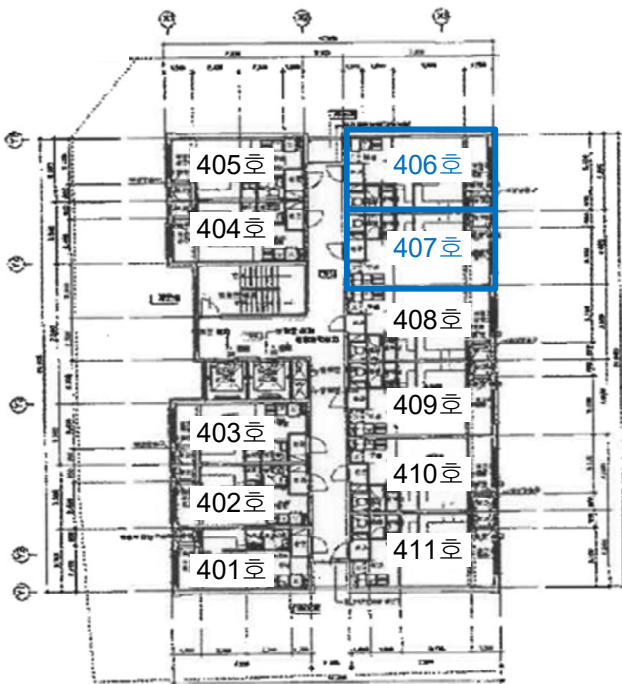
S: 축척없음



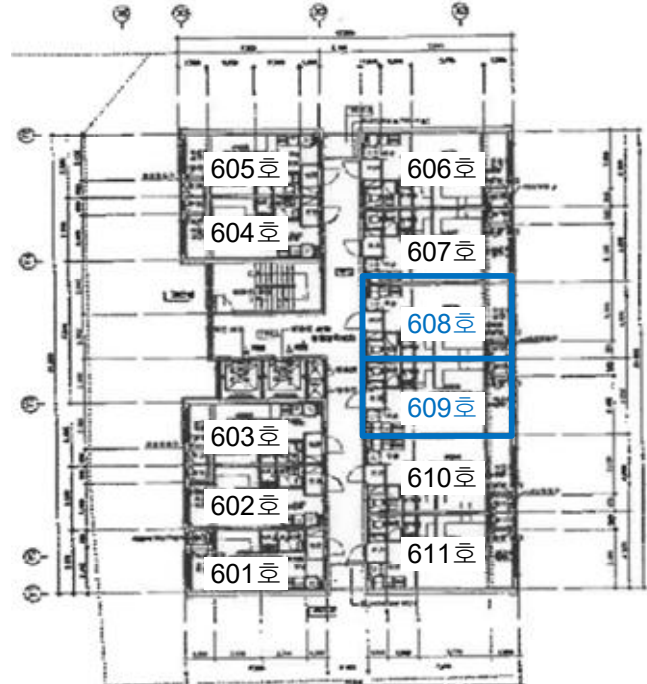
[제2층 호별배치도]



[제3층 호별배치도]



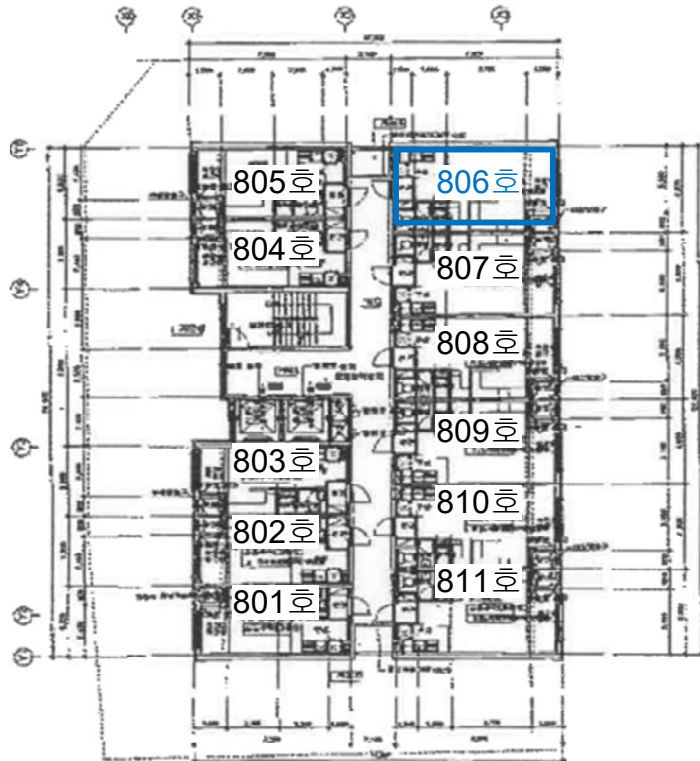
[제4층 호별배치도]



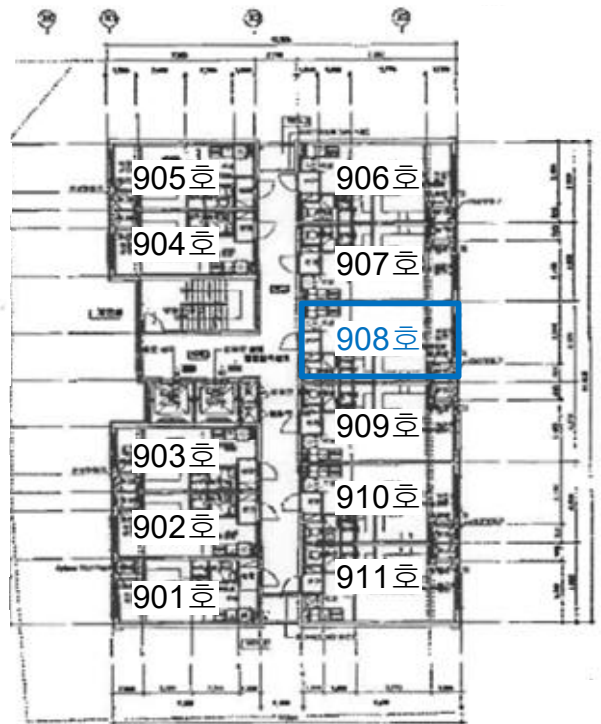
[제6층 호별배치도]

건물개황도

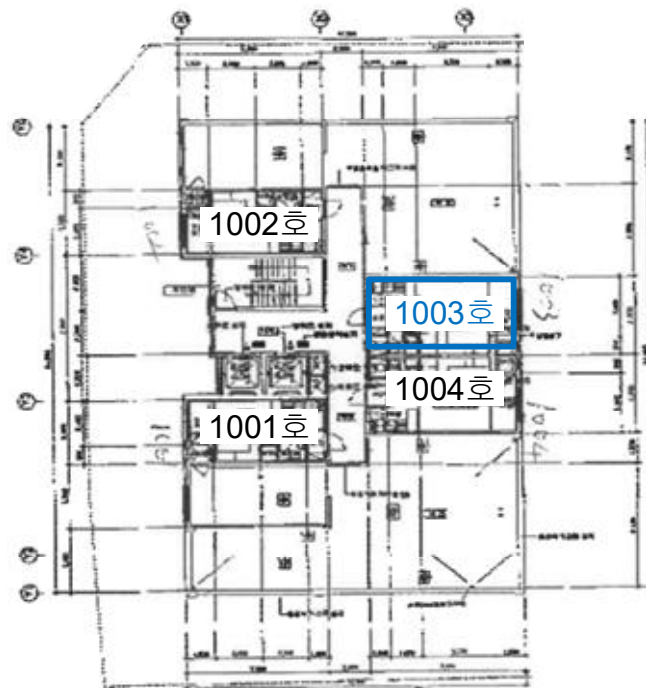
S: 축척없음



[제8층 호별배치도]



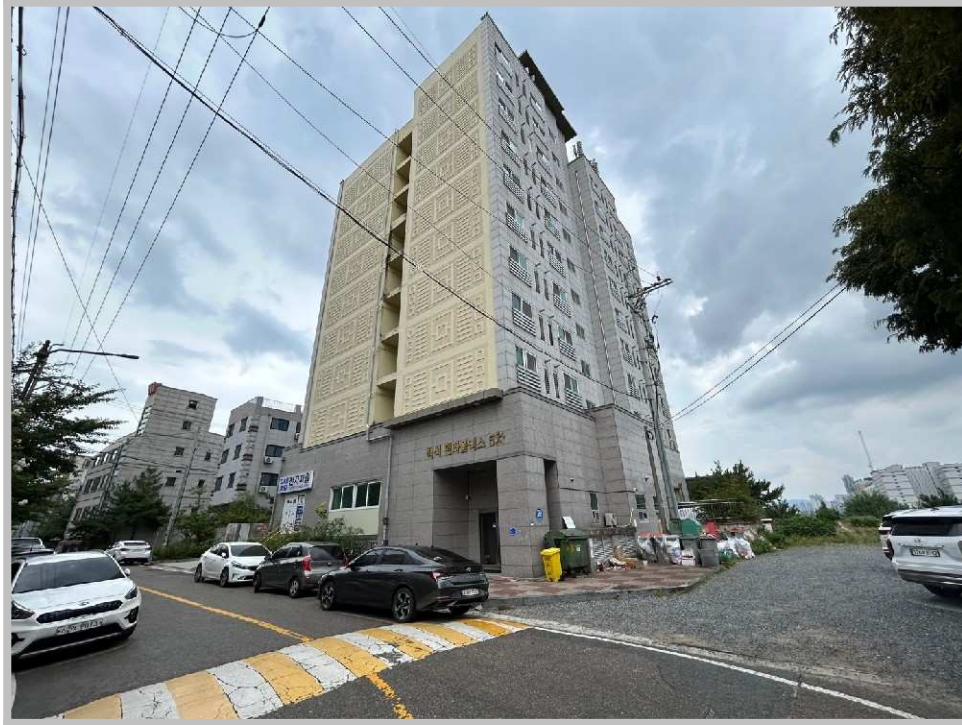
[제9층 호별배치도]



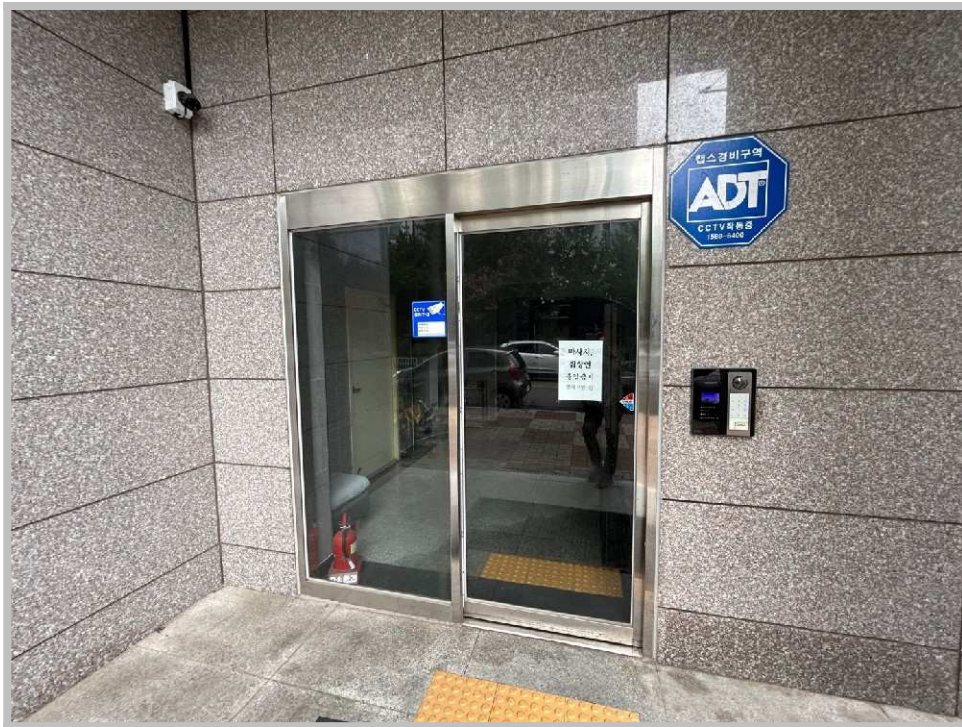
[제10층 호별배치도]

사 진 용 지

Page. 1



[대상 전경]



[1층 현관입구]

사 진 용 지

Page. 2



[승강기시설]



[기호(1)]

사 진 용 지



[기호(2)]

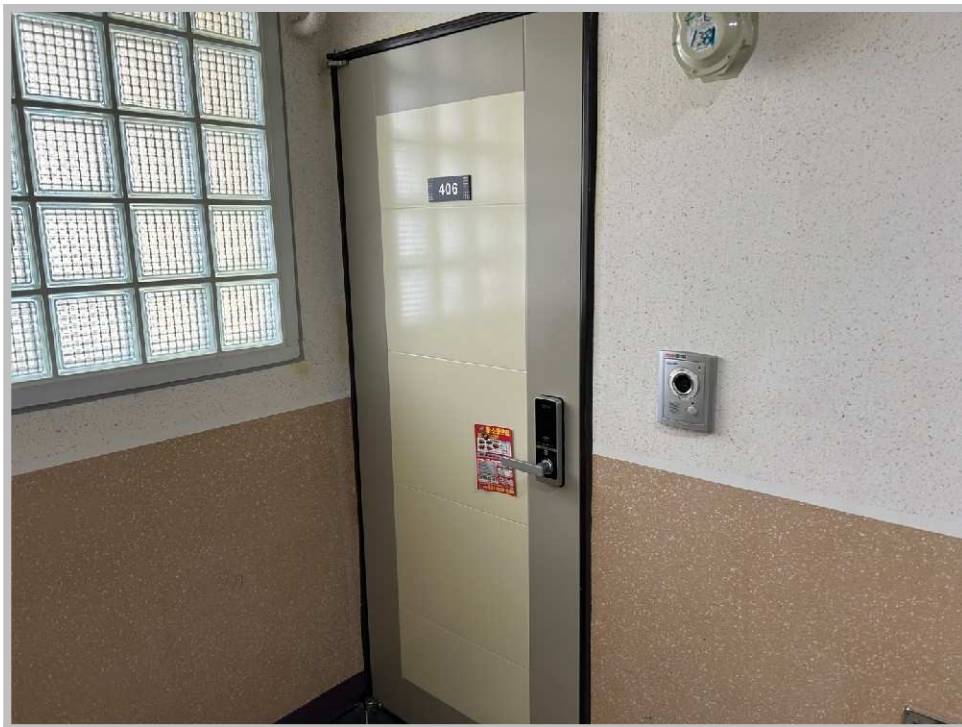


[기호(3)]

사 진 용 지

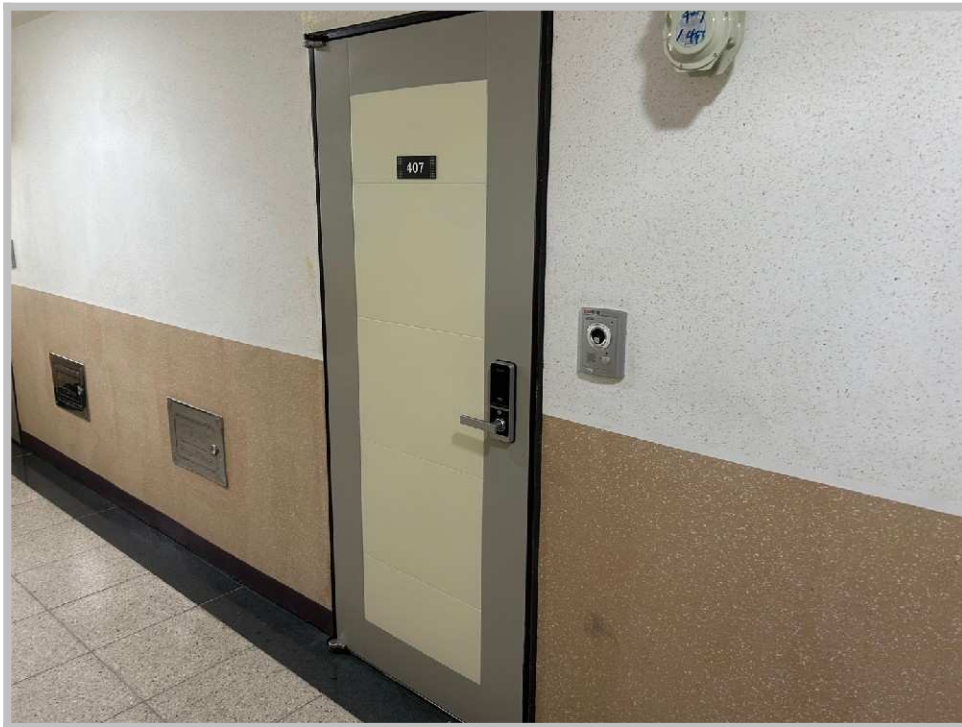


[기호(4)]



[기호(5)]

사 진 용 지

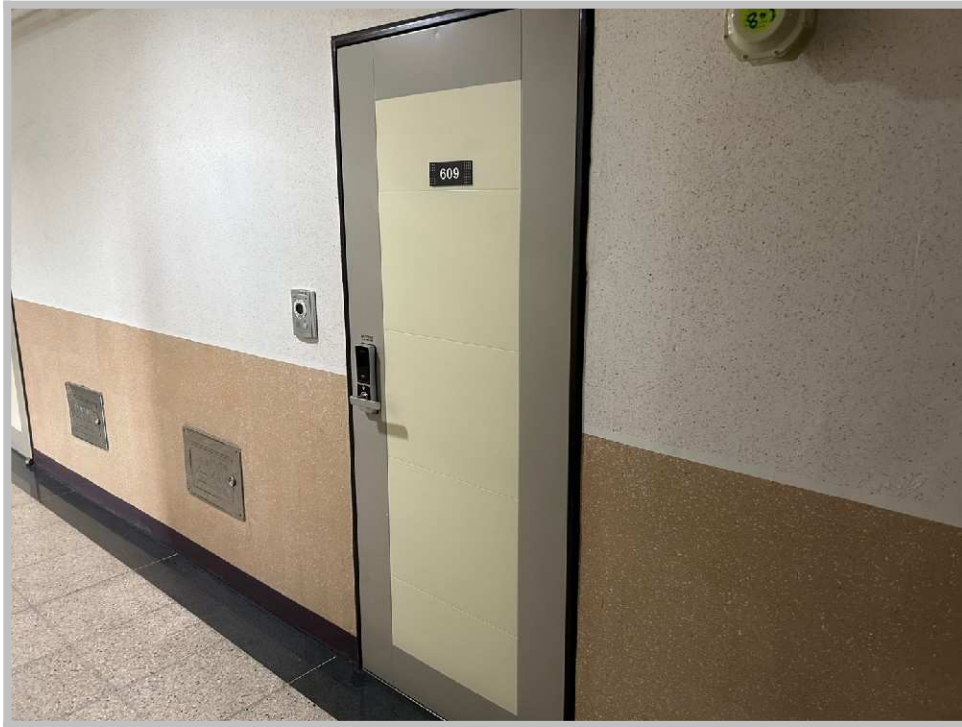


[기호(6)]



[기호(7)]

사 진 용 지



[기호(8)]



[기호(9)]

사 진 용 지



[기호(10)]



[기호(11)]