

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이재선
건명	주식회사 에스티엠에이치 소유물건(2024타경1933)
감정서번호	DR106-0424

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

대로감정평가사사무소

(아파트 및 토지)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

(인)

윤만중

감정평가액	일십억구천오백일십삼만삼천일십삼원정(₩1,095,133,013.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이재선		감정평가목적	법원경매(임의)		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 에스티엠에이치 (2024타경1933)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.04.30	2024.04.25 ~ 2024.04.30	2024. 05. 02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	아파트	4개호	아파트	4개호	-	674,000,000
	토지	519.9173 1097 x $\frac{519.9173}{1,097}$ 이	토지	519.9173 하 여	810,000 백	421,133,013
	합계					₩1,095,133,013
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 평가목적

- (1) 본건은 충청남도 천안시 서북구 신당동 소재 “천안시 농수산물 도매시장” 북동측 인근에 위치하는 아파트 (명칭 : ‘SC그린아파트) 102동 202호 등 4개 호 (기호1 내지 4) 및 같은 아파트 대지권의 목적인 토지 중 일부 필지 공유지분(기호5) 이며, 대전지방법원 천안지원의 경매를 목적으로 작성된 감정평가임.
- (2) 가격시점 : 감정평가에 관한 규칙(국토교통부령) 제9조 제2항에 의거, 평가대상물건의 가격조사 완료일자인 2024. 04. 30 임.

2. 감정평가방법

- (1) 본평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법령』, 『부동산가격공시에 관한 법령』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가에 관한 제반 법령과 감정평가의 일반이론 등에 의거 평가하였음.[기준가치 : 시장가치]
- (2) 본건기호1 내지 4의 가격은 인근지역내에 소재하는 동일·유사한 아파트의 거래시세 · 평가전례 등을 기준으로 하여, 부근의 상황· 입지조건· 교통 및 접근조건 등과 지상건물의 구조· 규모· 사용자재· 부대설비, 층별 향별 위치별 효용성 등 제반가격형성요인을 종합참작하여, 건물과 토지지분(소유권대지권)을 일체로 한 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 평가하였음.
- (3) 본건기호5는 본건평가대상 구분건물들이 속한 아파트단지의 “대지권의 목적인 토지”를 구성하는 2개필지” 중 1개필지 에 대한 공유지분 이며, 이 지분들의 숫자가 몇 개호에 해당되는 숫자인지, 어느 동 어느 호에 해당되는 숫자인지 알 길이 없어서, 가격배분이 곤란하므로 (‘층별효용비율에 의한 배분’이나, ‘지가배분율에 의한 배분’ 방법을 적용하는 것은 불가능) ‘간편적인 배분방법’에 의거(依據)하였음.

또한, '대지권을 구성하는 토지필지'의 평가를 일반토지의 평가방법을 적용하여 평가한다면, 거래계의 현실과는 동떨어진 결과를 낳을 뿐이므로, 아파트부지로 고정되어 타용도로는 사용이 불가능한 토지를 일반토지와 같이 취급해서는 안 되며, '구분건물'의 거래가격속에서 '토지가격'과 '건물가격'을 분리(배분)하여 평가하여야 함.

3. 가격배분

토지·건물을 일체로 한 비준가격을, 공유지분비율에 의한 토지가격과 공용 및 전용면적에 의한 건물의 적산가격비율, 토지·건물이 전체가격에 미치는 영향의 정도 등을 고려하여 가격배분하되, 감정평가업계의 통일적 일관성을 위해 한국감정평가협회에서 연구 발표한 「토지·건물 배분비율표」에서 정한 수치를 적용·배분하였음.

II. 본건기호1 내지 4 평가가격 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 가격자료와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(비교법)

감정평가에 관한 규칙 [시행 2022. 1. 21.] [국토교통부령 제1100호, 2022. 1. 21., 일부개정]
제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) --- 주된 평가방법 감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법 을 적용하여야 한다.
구분소유권의 가치는 '전용면적'의 가치
<p>※ 전용면적 -- 건물의 구분소유자가 사용수익권을 전유적(專有的)으로 행사하는 부분으로서, 구분소유권의 목적인 건물부분을 말함.</p> <p>※ 공용면적 — 구분소유자가 공동으로 지배, 용익하는 부분. 전유부분을 제외한 모든 부분. 공용면적은 구분소유자 전원의 공유(共有)에 속함.</p>

<p>건축법 시행령 [별표 1] [시행 2023. 4. 27.] [대통령령 제33435호, 2023. 4. 27., 타법개정]</p>
<p>용도별 건축물의 종류 (제3조의5 관련) ☞ 단독주택 -- 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관(公館) ☞ 공동주택 -- 아파트, 연립주택, '다세대주택', 기숙사</p>
<p>☞ 아파트 [별표 1] 개념 정의 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택</p>

2. 평가대상물건의 개요 (본건 집합건축물대장 내용)

평가대상 물건				충청남도 천안시 서북구 신당동 468-7외1 SC그린 아파트	
건물의 구조				철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층	
건물 용도 / 시공사				아파트 / (주)태정토건	
세대수 / 주차대수				115세대(2개동) / 112대(세대당 0.97대)	
난방				개별난방, 도시가스	
사용승인일				2023. 04. 20	
일련 번호	동명	호명	전용면적(m ²)	주 공용면적(m ²) (계단실, 승강기홀)	면적합계(m ²)
1	102	202	62.39	15.0911	77.4811
2	102	301	62.39	15.0911	77.4811
3	102	302	62.39	15.0911	77.4811
4	102	401	62.39	15.0911	77.4811

3. 평가대상물건들(기호1 내지 4)은 대지권 없음.

대지권	목적인 토지의 표시	1. 충청남도 천안시 서북구 신당동 468-7 대 5,014㎡	
		2. 충청남도 천안시 서북구 신당동 468-26 대 1,097㎡	
		1,2 면적 합계	6,111㎡
	대지권 종류	1,2 소유권 대지권	

일련 번호	전용면적	대지권 목적 토지 면적(㎡)	대지권 취득시 예상 대지권 비율	대지권 면적(㎡)
1 내지 4	62.39㎡	6,111	$\begin{aligned} &5,014 \times 42.569 / \\ &5,014 \\ &+ \\ &1,097 \times 9.3136 \\ &/1,097 \\ &= \end{aligned}$	51.8826

4. “평가기준 가격자료”의 선정

(1) 인근 유사부동산의 가격자료

(출처 : 한국부동산원 평가정보체계)

기호	소재지번	건물명	전용면적 (㎡)	층	금액	기준시점
매매 사례 a	천안시 서북구 신당동 468-7 외1	SC그린 아파트 102동 30*호	62.39	3층	210,000,000	2023. 07. **
매매 사례 b	천안시 서북구 신당동 468-7 외1	SC그린 아파트 102동 50*호	62.39	7층	210,000,000	2023. 07. **
인근매매사례 a 전용면적㎡당 거래가액		$210,000,000 \div 62.39 = 3,365,924\text{원}/\text{㎡}$			3,366,000원/㎡	

(2) 비교사례의 선정

위 매매사례들 중 본평가대상물건들과 층수가 가장 유사한 사례인
매매사례 a 를 기준으로 이하 평가함.

(3) 참고사항

☞ 본건 아파트단지 연혁

☆ 허가신고번호 : 2012-건축과-주택건설사업계획승인-5

☆ 주택건설사업계획 승인일 : 2012. 11. 14

☆ 착공일 : 2013. 05. 31

☆ 사용승인일 : 2023. 04. 20

☆ 사용승인구분 : 전체사용승인

☆ 대지면적 : 6,111m²

☆ 건축면적 : 1,508.53m²

☆ 건물연면적 : 11,626.2m²

☆ 주용도 : 공동주택

☆ 기타용도 : 아파트

5. 사정보정(事情補正)

정상적인 사례로서, 사정보정할 필요 없다고 판단됨. (1.0)

6. 시점수정

★ 충남 천안시. 서북구. “아파트 매매가격지수” (월별)

--- 한국부동산원 발표

--- 2024. 04월분 이후 지수 : 평가일현재 ‘미발표’

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022	108.3	108.1	107.8	107.3	106.6	106.2	106	105.7	104.9	103.6	102	100.1
2023	98.5	97.5	97	96.7	96.6	97	97.4	97.8	98.2	98.4	98.7	98.8
2024	98.8	98.4	98.2	*	*	*	*	*	*	*	*	*

★ 충남 천안시. 서북구. “아파트 매매가격지수” (주간 아파트동향)

-- 한국부동산원 발표

구분	‘24. 04. 01	‘24. 04. 08		‘24. 04. 15	‘24. 04. 22
지수	98.2	98.2		98.1	98
변동율	-0.12	-0.04		-0.05	-0.06

★ 시점수정치 산출 과정

※ 인근매매사례a 의 거래당시(2023년 07월 **) 매매가격지수 : **97.4**

※ 본건 가격시점(2024년 04월 30일) 현재 월별 매매가격지수 :

평가일현재 미발표 ---대신(代身) ‘아파트 주간동향 지수’ 준용

최근발표지수(‘24. 04. 22) : 98

※ 시점수정치 계산 : $\frac{98}{97.4} = 1.006160 \approx 1.00616$

7. 가치형성요인 비교

☞ 비교 항목

조건	세항목	격차율		비 고
		사례	본건	
외부요인 (단지 외부요인)	대중교통의 편의성, 교육시설등의 배치, 도심지, 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.0	1.0	사례와 본건들은 동일 아파트단지 내 --- 서로 동일함.
건물요인 (단지 내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.0	1.0	사례와 본건들은 동일 아파트단지 내 --- 서로 동일함.
개별요인 (호별요인)	층별·위치별 효용 차이, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부평면방식(베이), 주차장 등의 유무, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.0	-	사례와 본건들의 층별효용비교 : 아래 '표' 참조
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.0	1.0	사례와 본건들은 동일 아파트단지 내 --- 서로 동일함.

☞ 층별 효용 비교

일련 번호	동명	호명	사례a : 3층 효용지수	본 건		층별 효용 비교치 계산	비교치
				층수	효용지수		
1	102	202	107	2층	105	105 / 107 ≒	0.981
2	102	301	107	3층	107	107 / 107 ≒	1.000
3	102	302	107	3층	107	107 / 107 ≒	1.000
4	102	401	107	4층	108	108 / 107 ≒	1.009

8. 감정평가단가의 결정

----- '대지권'이 있을 경우의 단가 산출

일련 번호	동명	호명	사례a단가 (원/m ²)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/ 전용면적m ²)	결정단가 (원/ 전용면적m ²)
1	102	202	3,366,000	1.0	1.00616	0.981	3,322,387	3,322,000
2	102	301	3,366,000	1.0	1.00616	1.000	3,386,735	3,387,000
3	102	302	3,366,000	1.0	1.00616	1.000	3,386,735	3,387,000
4	102	401	3,366,000	1.0	1.00616	1.009	3,417,215	3,417,000

9-1. 감정평가가격의 결정

(1) 참고 ----- '대지권'이 있을 경우의 금액 산출

일련 번호	동호수	단가 × 전용면적		산정금액	결정금액
		산정단가	전용면적(m ²)		
1	102-202	3,322,000	62.39	207,259,580	207,000,000
2	102-301	3,387,000	62.39	211,314,930	211,000,000
3	102-302	3,387,000	62.39	211,314,930	211,000,000
4	102-401	3,417,000	62.39	213,186,630	213,000,000

9-2. 감정평가가격의 결정

(2) 본건 평가금액('대지권'없는 가격)의 결정

일련 번호	동호수	평가금액 × 건물배분비율		산정금액	결정금액
		평가금액	건물배분비율 (80%)		
1	102-202	207,000,000	× 0.8 =	165,600,000	166,000,000
2	102-301	211,000,000	× 0.8 =	168,800,000	169,000,000
3	102-302	211,000,000	× 0.8 =	168,800,000	169,000,000
4	102-401	213,000,000	× 0.8 =	170,400,000	170,000,000
합 계					₩674,000,000-

Ⅲ. 본건기호5 토지지분의 평가

각 구분소유권(건물가격 + 대지권 가격)은 토지건물이 일체로 거래되며, 그 거래가격은 동별 층별 위치별로 차이를 나타내므로, 대지권 지분가격을 일률적으로 (동일단가 적용) 평가하는 것은 옳은 방법이 아니고, 그렇다고 본평가의 주어진 여건은 미흡 (각 지분의 해당 구분건물 동 호수를 알 수 없음)하므로, '간편적인 배분방법'을 적용하여 이하 평가함.

대지권 지분가격은 각 구분건물(동호수)별로 복잡한 계산과정을 거쳐 다른 금액이 산출되는 것이나, 본평가에서는 자료의 미흡으로 인해 그러한 계산을 하는 것이 불가능하므로 (기호5의 지분 519.9173의 해당 동호수 내역을 알 수 없음), 부득이 '간편적인 배분방법'을 적용하는 것임.

'간편적인 배분방법'은 각 구분건물(동호수)별 거래가격(토지건물가격합계) 중 평균적인 효용에 기초한 거래가격(토지건물가격합계: 매매사례금액)을 기준으로 하여, 토지가격과 건물가격의 구성비율(배분비율)을 곱하여 구하는 방법임.

(1) 평균적인 효용을 갖는 매매사례의 선정

10층건물 아파트의 층별효용지수 중 평균에 해당되는 지수를 갖는 층을 찾아야 함. 중간층이나 중상층은 효용지수가 높은 반면, 저층이나 최상층은 효용지수가 낮음.

각 층별 효용지수를 다 더한 후 10으로 나누어서 산출된 숫자에 해당되는 층의 매매사례가 기준이 될 것임. 이런 방법으로 찾은 사례는 아래와 같음.

기호	소재지번	건물명	전용면적 (m ²)	층	금액	기준시점
매매 사례 a	천안시 서북구 신당동 468-7 외1	SC그린 아파트 102동 30*호	62.39	3층	210,000,000	2023. 07. **
인근매매사례 a 전용면적m ² 당 거래가액		210,000,000 ÷ 62.39 = 3,365,924원/m ²			3,366,000원/m ²	

(2) 배분비율의 적용

매매 사례	동호수	거래금액 × 토지배분비율		산정금액	배분금액
		거래금액	토지배분비율 (20%)		
a	102-30*	210,000,000	× 0.2 =	42,000,000	42,000,000
인근매매사례 a 대지권 지분 ㎡당 거래가액		42,000,000 ÷ 51.8826(P.4 참조) = 809,519.9 ≒ 809,520원/㎡ ≒			810,000원/㎡

(3) 기호5 토지 평가단가의 결정

위(1),(2)의 계산에서 산출된 단가(810,000원/㎡)를 평가단가로 결정함.

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

위Ⅱ에서 거래사례비교법을 적용하여 산출한 시산가격 및
Ⅲ의 배분가격은,
인근 유사물건의 거래사례· 평가전례· 거래가능가격수준·
최근의 가격동향 등을 종합고려할 때,
타당한 수준이라고 판단되므로,
위Ⅱ, Ⅲ 의 시산가격을 본건 평가액으로 결정함. <끝>

구분건물감정평가명세표

기호(1) 내지 (4)

Page : 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
(1)	[1동의 건물의	표시]	아파트	철근콘크리트 스라브지붕 10층						
	충청남도	468-7,							1층 내지 2층 각	710.95
	천안시 서북구	468-26							3층 내지 4층 각	675.11
	신당동	에스씨							5층 내지 6층 각	615.12
		그린							7층 내지 8층 각	530.49
[도로명주소]	102동	아파트	9층	468.10						
충청남도			10층	236.45						
천안시										
서북구										
천일고2길										
113-16										
[전유부분의	건물의	표시]		(내)						
				2층 202호	62.39	62.39	166,000,000	비준가격, 구분건물 만의 평가, 대지권 없음		
				철근콘크리트조 벽식구조						
	[대지권의	목적인	토지의	표시]						
	{ 토지의	표시 }								
1	충청남도	468-7	대	자연녹지지역	5,014					
	천안시 서북구									
	산당동									
2	"	468-26	대	자연녹지지역	1,097					

구분건물감정평가명세표

기호(1) 내지 (4)

Page : 2

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	표시]	아파트	철근콘크리트 스라브지붕 10층						
	충청남도	468-7,							1층 내지 2층 각	710.95
	천안시 서북구	468-26							3층 내지 4층 각	675.11
	산당동	에스씨							5층 내지 6층 각	615.12
		그린							7층 내지 8층 각	530.49
[도로명주소]	102동	9층	468.10							
충청남도		10층	236.45							
천안시										
서북구										
천일고2길										
113-16										
(2)	[전유부분의	건물의	표시]	(내)						
				3층 301호	62.39	62.39	169,000,000	비준가격, 구분건물 만의 평가, 대지권 없음		
				철근콘크리트조 벽식구조						
	[대지권의	목적인	토지의	표시]						
	{ 토지의	표시 }								
1	충청남도	468-7	대	자연녹지지역	5,014					
	천안시 서북구									
	산당동									
2	"	468-26	대	자연녹지지역	1,097					

구분건물감정평가명세표

기호(1) 내지 (4)

Page : 3

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	표시]						
	충청남도 천안시 서북구 산당동	468-7, 468-26 에스씨 그린 아파트	아파트	철근콘크리트 스라브지붕 10층				
	[도로명주소]	102동		1층 내지 2층 각	710.95			
	충청남도			3층 내지 4층 각	675.11			
	천안시			5층 내지 6층 각	615.12			
	서북구			7층 내지 8층 각	530.49			
	천일고2길			9층	468.10			
	113-16			10층	236.45			
(3)	[전유부분의	건물의	표시]	(내)				
				3층 302호	62.39	62.39	169,000,000	비준가격, 구분건물 만의 평가, 대지권 없음
				철근콘크리트조 벽식구조				
	[대지권의	목적인	토지의	표시]				
	{ 토지의	표시 }						
1	충청남도	468-7	대	자연녹지지역	5,014			
	천안시 서북구							
	산당동							
2	"	468-26	대	자연녹지지역	1,097			

구분건물감정평가명세표

기호(1) 내지 (4)

Page : 4

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(4)	[1동의 건물의 충청남도 천안시 서북구 산당동 [도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 천일고2길 113-16	표시] 468-7, 468-26 에스씨 그린 아파트 102동	아파트	철근콘크리트 스라브지붕 10층 1층 내지 2층 각 3층 내지 4층 각 5층 내지 6층 각 7층 내지 8층 각 9층 10층				
	[전유부분의 [대지권의 { 토지의 충청남도 천안시 서북구 산당동	건물의 표시] 목적인 표시 }	표시]	(내) 4층 401호 철근콘크리트조 벽식구조	62.39	62.39	170,000,000	비준가격, 구분건물 만의 평가, 대지권 없음
1	충청남도 천안시 서북구 산당동	468-7	대	자연녹지지역	5,014			
2	"	468-26	대	자연녹지지역	1,097			
합 계							₩674,000,000.-	
			이	하	여	백		

토지 감정평가명세표

기호(5)

Page : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(5)	충청남도 천안시 서북구 신당동	468-26	대	자연녹지지역	519.9173 1,097x----- 1,097	519.9173	810,000	421,133,013	매각지분 : 공유자 주식회사 에스티엠 에이치 지분 1,097분의 519.9173 전부
합 계								₩421,133,013.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가 요항표

기호5

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

충청남도 천안시 서북구 신당동 소재 '천안시 농수산물도매시장' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 '국도후면 공동주택지대 및 중소규모 공장지대, 농경지대'임.

(2) 교통상황

본건토지는 아파트단지의 '대지권의 목적인 토지'을 구성하는 2필지 중 한 필지로서, 아파트단지내 도로망을 경유하여 본건토지 북동측부위까지 제반차량의 접근이 가능하며, 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

< 지적형태 > '부정형'의 형태임.

< 지 세 > '평지' 및 '완경사'.

< 이용상태 > 102동 건물부지의 일부 및 부속시설(정화조 등)부지, 조경부지 등.

(4) 인접 도로상태

단지내 도로망을 경유(經由)하여 본건까지 접근됨.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

< 용도지역 > '도시지역', '자연녹지지역'.

< 타법령상 제한 > '가축사육제한구역'(가축분뇨의관리및이용에관한법률),
'비행안전구역'(군시기지및군사시설보호법).

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.('부속시설'에 대해서는 각 아파트 동호수별 '공용면적'으로 계산되었을 것으로 추찰됨.)

(7) 공부와의 차이

없 음.

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

< 임대관계 > " 미 상 " 임.

< 기 타 > 대지권의 목적인 토지 2개필지는 일괄이용(1단지 이용)중이므로, 필지별로 분리(개별) 평가되어서는 안 되며, 일괄평가(동일단가 적용평가)되어야 함.

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

충청남도 천안시 서북구 신당동 소재 '천안시 농수산물도매시장' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 '국도후면 공동주택지대 및 중소규모 공장지대, 농경지대'임.

(2) 교통상황

본건들이 속한 아파트단지까지 제반차량의 접근이 가능하며, 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스라브지붕 10층건물 내 2층 202호 등으로서, 사용승인일 : 2023.04.20.
외벽 : 몰탈위 페인팅
내벽 : 벽지도배 및 타일붙임
창호 : 새시창호

(4) 이용상태

각 주택(집합건축물대장 도면상 구조 : 방3, 욕실2, 거실, 주방/식당, 발코니 등)용도임.

(5) 설비내역

급수배수설비, 위생설비, 도시가스사용 개별난방설비, 승강기설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

'사다리꼴'에 유사한 '부정형'의 형태이며, 대체로 평탄한 지세의 토지를 '아파트부지'로 이용중임.

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) |

(7) 인접 도로상태등

본건아파트단지의 북동측으로 포장 세로(폭 약 5미터 내외)에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

대지권의 목적인 토지 2필지 공히,
 < 용도지역 > '도시지역', '자연녹지지역'.
 < 타법령상 제한 > '가축사육제한구역'(가축분뇨의관리및이용에관한법률),
 '비행안전구역'(군시기지및군사시설보호법).
 이 밖에, 대지권의 목적인 토지기호1(468-7)은 '준보전산지'(산지관리법)가 추가됨.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

< 임대관계 > " 미 상 " 임.

< 본건들은 '대지권' 없는 구분건물들임 > 본건들을 경락받은 후, '대지권'을 별도로 구입해야 하며(토지사용료를 부담하지 않으려면), 또한 '유치권'행사중인 점 및 건물하자여부에도 유의하시기 바람.

광역위치도



소재지	충청남도 천안시 서북구 신당동 468-7외 에스씨그린아파트 102동 2층 202호외
-----	--



위 치 도



소재지

충청남도 천안시 서북구 신당동 468-7외 에스씨그린아파트 102동 2층 202호외



지 적 도



<기호5> 충남 천안시 서북구 신당동 468-26 대 1,097m² 중 지분

동별 배치도



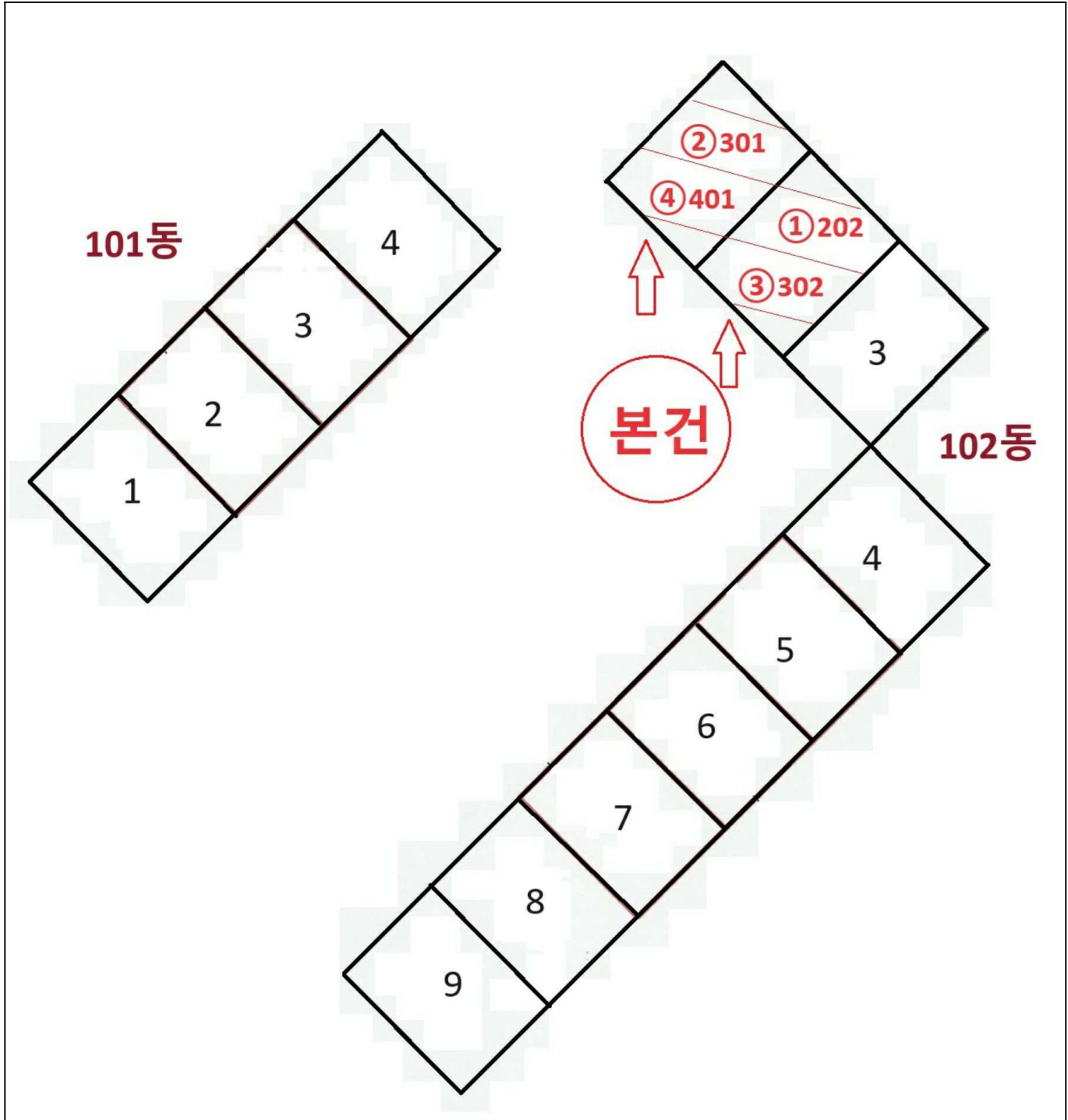
소재지	충청남도 천안시 서북구 신당동 468-7외 에스씨그린아파트 102동 2층 202호외
-----	--



호별 배치도



소재지 충청남도 천안시 서북구 신당동 468-7외 에스씨그린아파트 102동 2층 202호외





102 1-2 ()



102 1-2 ()



102 1-2 ()



102 1-2 1 ()



1(102 202)



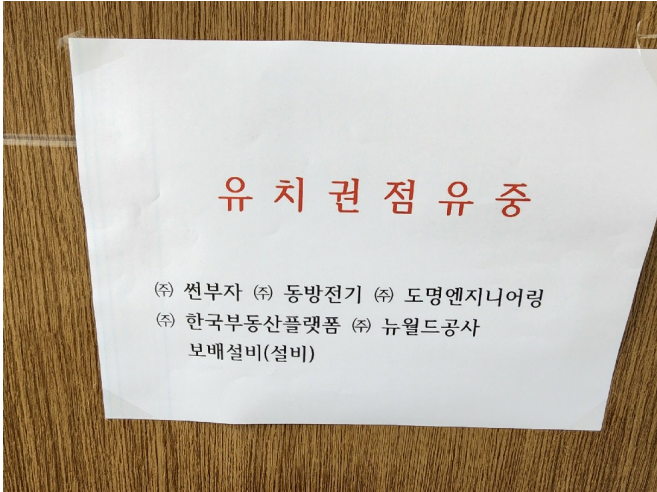
2(102 301)



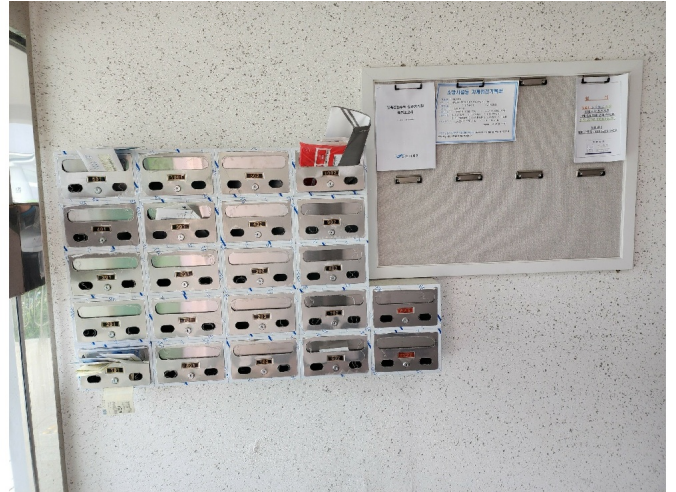
3(102 302)



4(102 401)



1 4



102 1-2 &



102 ()



102 1-2



5 ()



5



5



5