

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT



☒ 선한감정평가사사무소

천안시 서북구 두정역서5길 11 101동 402호

☎ 010-4135-3105 FAX 0504-138-3105

# 감정평가서

건명	파산자 송귀영 소유물(2025타경12016) (충청남도 아산시 둔포면 석곡리 1805 아산테크노밸리이지더원8단지 810동 1층 102호)
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 김태수
감정평가서번호	SH20250712

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐만 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당 감정평가사사무소는 책임이 없습니다.

 선한감정평가사사무소

## (아파트) 감정평가표

본 감정평가서는 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률에 따라 공정, 성실하게 감정평가 하였음.

감정평가사  
한원우

<b>감정평가액</b>	—금이억이천이백만원整(W 222,000,000.-)					
<b>평가의뢰인</b>	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 김태수		<b>평가목적</b>	경매		
<b>채무자</b>	-		<b>제출처</b>	대전지방법원 천안지원 경매4계		
<b>소유자 (사건번호)</b>	파산자 송귀영 (2025타경12016)		<b>기준가치</b>	시장가치		
			<b>평가조건</b>	-		
<b>목 록 표시근거</b>	귀원 제시목록		<b>기준시점</b>	<b>조사기간</b>	<b>작성일자</b>	
			2025.7.15.	2025.7.14.~ 2025.7.15.	2025.7.15.	
<b>감 정 평 가 내 용</b>	<b>공 부 (의 료)</b>		<b>사 정</b>		<b>감정평가액</b>	
	<b>종류</b>	<b>면적(m<sup>2</sup>)</b>	<b>종류</b>	<b>면적(m<sup>2</sup>)</b>	<b>단가</b>	<b>금액(원)</b>
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	222,000,000
	<b>합 계</b>					<b>₩222,000,000</b>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

‘ 별 지 참 조 ’

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### I. 감정평가개요

#### 1. 감정평가목적

본건은 아산시 둔포면 석곡리 소재 염작초등학교 남동측 인근에 위치하는 아산테크노밸리이지더원아파트 810동 1층 102호(전유면적: 65.9698㎡)로 대전지방법원 천안지원의 경매 목적 감정평가임.

#### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 감정평가에 관한 규칙 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

#### 3. 감정평가방법

- 1) 본건은 인근지역내 소재하는 유사 물건의 거래시세, 평가전례 등을 기준으로 부근의 상황, 입지조건, 교통, 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 사용자재, 부대설비, 층별·위치별 효용성 등 제반 가격형성요인을 종합참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건 집합건물의 건물 및 토지의 배분가액은 토지와 건물이 전체가격에 미치는 영향의 정도를 고려하되, 감정평가업계의 통일적 일관성을 위해 한국 감정평가사협회에서 연구 발표한 '토지·건물 배분비율표'를 적용함.

#### 4. 기준시점

본건 감정평가지 기준시점은 감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2025년 7월 15일임.

## Ⅱ. 구분건물 감정평가금액 산출

### 1. 감정평가방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 가격자료와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 대상물건의 개요

대상물건	아산시 둔포면 석곡리 1805번지 아산테크노밸리이지더원8단지 810동 1층 102호		
건물의 구조	철근콘크리트구조 (콘크리트)경사지붕		
용도/시공사	공동주택(아파트) / (주)라인건설		
세대수/주차장	929세대 / 1178대		
사용승인일	2017. 12. 5.		
전유부분	주 공용부분		면적 합계
65.9698㎡ (약 20.0평)	계단실, 벽체	26.4823㎡	92.4521㎡ (약 27.97평)
토지의 소유권 대지권	대지권의 목적인 토지의 표시	아산시 둔포면 석곡리 1805 대 50,145.2㎡	
	대지권의 종류	소유권	
	대지권 비율	50,145.2분의 44.5113	

### 3. 비교 사례 선정

#### 1) 인근 유사 물건 거래사례 (국토교통부 실거래가공개시스템)

기호	소재지 지번	건물명 동별	층별 호별	전유 면적(m <sup>2</sup> )	거래금액(원) (단가(원/m <sup>2</sup> ))	계약 일자
가	석곡리 1805	테크노밸리 EGthe1 809동	9층 90*호	65.9698	234,000,000 (3,547,000)	2025. 5. 2.
나	석곡리 1805	테크노밸리 EGthe1 808동	6층 60*호	65.9698	230,000,000 (3,486,000)	2025. 4. 7.
다	석곡리 1805	테크노밸리 EGthe1 808동	4층 40*호	65.9698	225,000,000 (3,411,000)	2025. 3.11.
라	석곡리 1805	테크노밸리 EGthe1 808동	7층 70*호	65.9698	235,000,000 (3,562,000)	2025. 2.13.
마	석곡리 1805	테크노밸리 EGthe1 808동	8층 80*호	65.9698	235,000,000 (3,562,000)	2024. 12.23.

#### 2) 비교사례의 선정

대상물건과 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 대상물건과 가치형성요인이 유사하여 비교 가능성이 높고, 상대적으로 최근에 거래된 거래사례 기호(가)를 비교 사례로 선정함.

### 4. 사정보정

상기 사례는 정상적인 거래로 사정보정 불요함.

## 5. 시점수정

한국부동산원에서 월별로 조사·발표하는 충남 아산시지역 아파트매매가격지수를 적용함.

구분	2024년	2025년
1월	101.8	100.2
2월	101.4	100.1
3월	101.2	100.0
4월	100.9	99.9
5월	100.8	99.8
6월	100.8	-
7월	100.7	-
8월	100.7	-
9월	100.6	-
10월	100.5	-
11월	100.4	-
12월	100.4	-

\* 2025년 6월 이후 가격지수는 미고시 상태이므로 직전월 지수를 연장 적용함.

\* 2025년 5월 ~ 2025년 7월 :  $99.8 / 99.8 = 1.00000$

## 6. 가치형성요인 비교

구 분		비교치	비 고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성 교통시설 등의 배치 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 차량 이용의 편의성 공공시설 및 편익시설과의 배치 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	동일 단지 같은 동으로 단지외부 요인은 대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감 상태 경과 년수에 따른 노후도 단지 내 통로구조 (복도식/계단식) 주차의 편리성	1.00	동일 단지 인접 동으로 단지내부 요인은 대등함.
호별 요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용 (동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.95	위치별효용 등 (동별 및 라인별) 대상물건이 호별요인 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.950	대상물건이 열세함.

## 7. 적용단가 결정

비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	3,547,000	1.00	1.0000	0.950	3,369,650	3,370,000

\* 적용단가는 백원 단위에서 반올림하였음.

## 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
3,370,000	65.9698	222,318,226	222,000,000

\* 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

## 9. 인근 유사물건 평가전례

기호	소재지 지번	건물명 동별	층별 호별	전유 면적(㎡)	평가금액(원) (단가(원/㎡))	기준 시점
A	석곡리 1805	테크노밸리 EGthe1 807동	15층 1502호	76.75	269,000,000 (3,505,000)	2025. 4. 4.
B	석곡리 1805	테크노밸리 EGthe1 803동	1층 102호	76.56	249,000,000 (3,252,000)	2024. 4.19.

## 10. 인근 유사물건 가격수준

구분	주위환경	전유면적당 가격수준(원/㎡)
인근유사물건	아파트지대	3,000,000 ~ 3,500,000

## 11. 감정평가금액 결정

본건 아파트의 입지적 여건, 구조, 이용상황, 공법상 제한, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 아래와 같이 감정평가금액을 결정함.

감정평가 대상물건	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 금액(원)
테크노밸리 이지더원 810동 1층 102호	65.9698	44.5113	222,000,000
결정의견	인근 유사물건의 거래사례, 평가전례, 가격수준 등을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상물건의 감정평가금액으로 결정함.		

# (아파트)감정평가명세표

번호	소재지	지번	지목 용도	구 조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가 금액(원)	비 고	
					공부	사정			
1	(1동의 건물의 표시)			철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 19층			222,000,000		
	충청남도 아산시 둔포면 석곡리	1805 아산테크 노벨리 이지더원	공동 주택 (아파 트)		1층 2층	322.4169 292.8929			
	[도로명주소]	8단지 810동			3~19층 각	365.2084			
	충청남도 아산시 둔포면 아산밸리남로 81								
	(전유부분의 건물의 표시)			(내)					
				1층 102호	65.9698	65.9698			
				철근콘크리트 구조					
	(대지권의 목적인 토지의 표시)						토지건물배분내역 토지: 66,600,000 건물: 155,400,000		
1	충청남도 아산시 둔포면 석곡리	1805	대	제2종 일반주거지역	50145.2				
	(대지권의 종류)			1. 소유권					
	(대지권의 비율)			1.	44.5113 50,145.2	44.5113			
합 계							₩ 222,000,000		

# (구분건물)감정평가요항표

page : 1

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

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 아산시 둔포면 석곡리 소재 '염작초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주변은 아파트단지와 중소규모의 공장 등으로 형성된 신시가지 주택지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 대중교통사정은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근콘크리트) 경사지붕 19층 중 1층 102호로서 사용승인일은 2017년 12월 5일이고, 외벽은 몰탈위 페인팅, 내벽은 벽지도배 및 타일, 창호는 PVC새시이중창임.

## (4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 발코니 등)임.

## (5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 승강기설비, 방송설비, 소방설비, 난방설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대상부지는 부정형의 토지로서 인접도로와 대체로 평탄한 아파트부지임.

# (아파트)감정평가요항표

page : 2

- |                   |                   |               |                        |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (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 도로상태 등

본 단지는 북측과 서측으로 노폭 약 15m 정도의 포장도로에 접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

- ▣ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지역·지구 등

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(아산테크노밸리), 소로3류(폭 8m미만)(2013-7-16)(소로3-14)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2012-12-21)(중로 1-10)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2013-7-16)(중로1-5)(접합)

- ▣ 다른 법령 등에 따른 지역·지구 등

가축사육제한구역(2021-7-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설보호법>, 일반산업단지(아산테크노밸리)<산업입지 및 개발에 관한 법률>

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

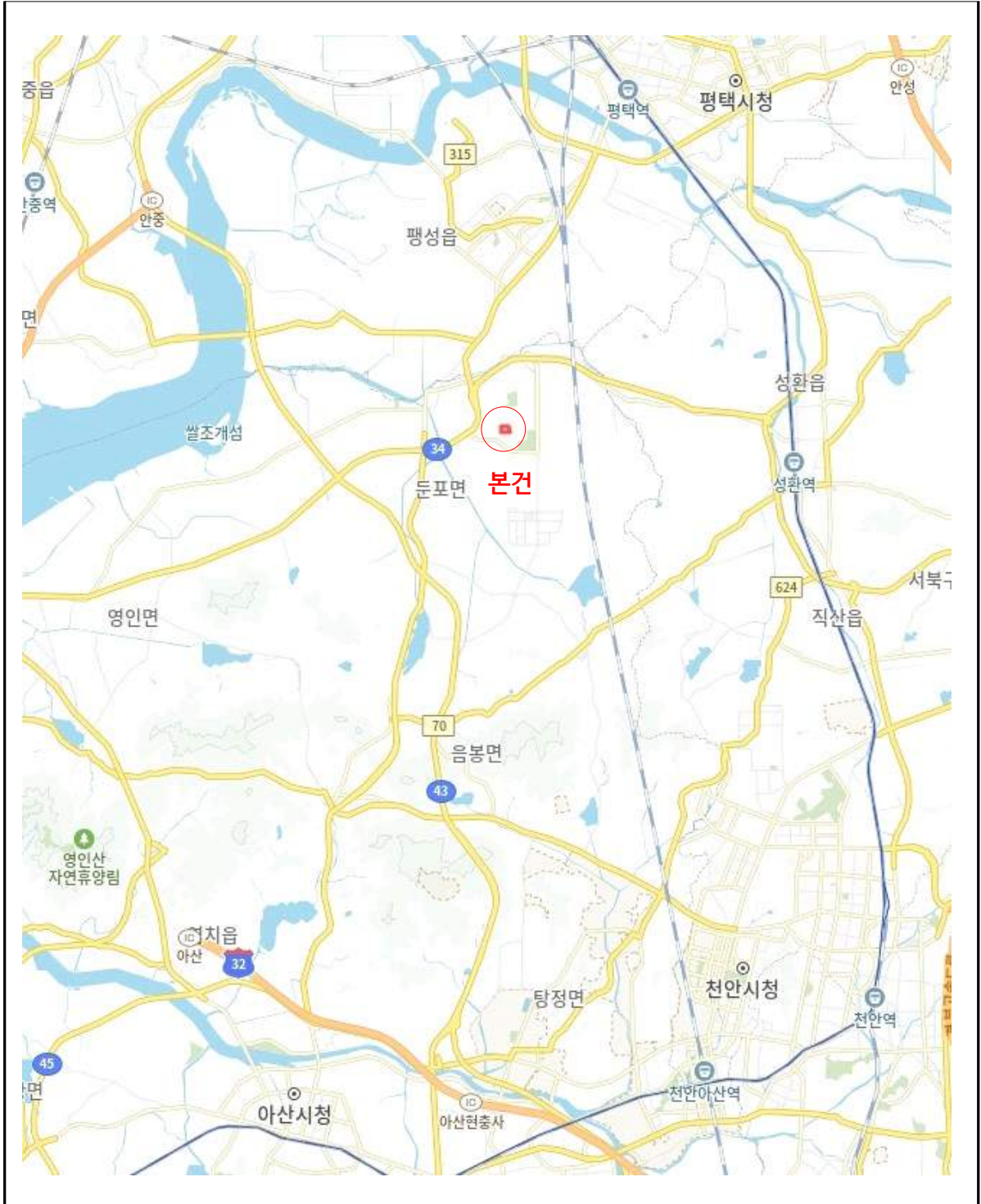
임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지

아산시 둔포면 석곡리 1805 테크노밸리이지더원8단지 810동 102호



# 위 치 도



소재지

아산시 둔포면 석곡리 1805 테크노밸리이지더원8단지 810동 102호

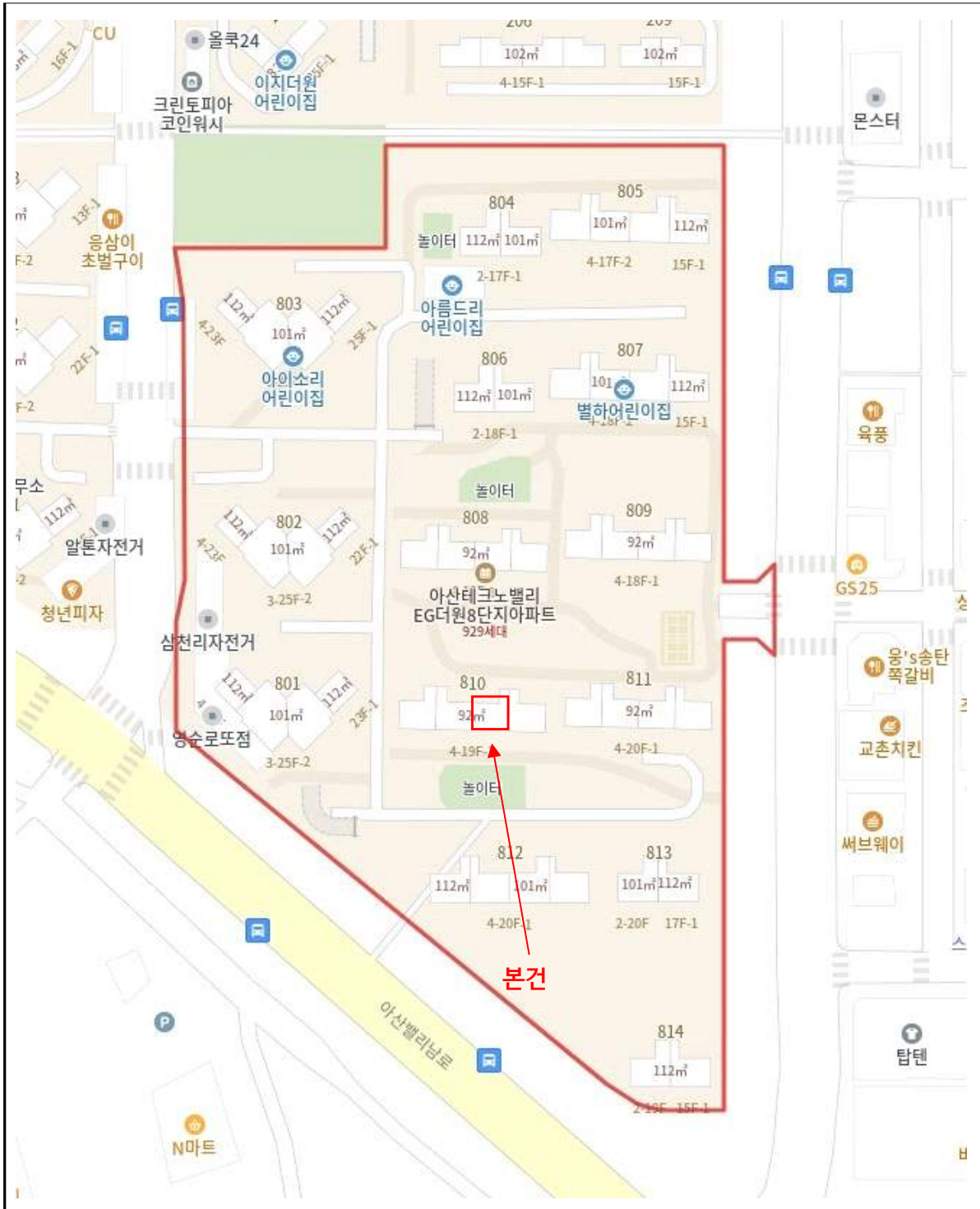


# 동별 배치도



소재지

아산시 둔포면 석곡리 1805 테크노밸리이지더원8단지 810동 102호

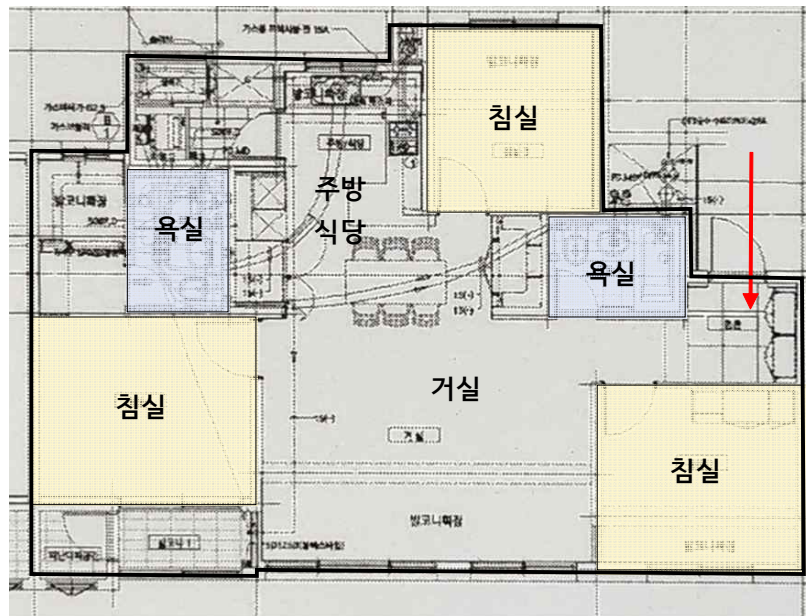
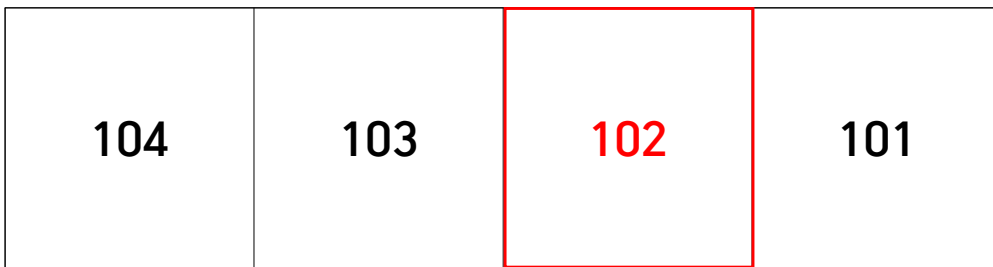


# 호별배치도, 내부구조도

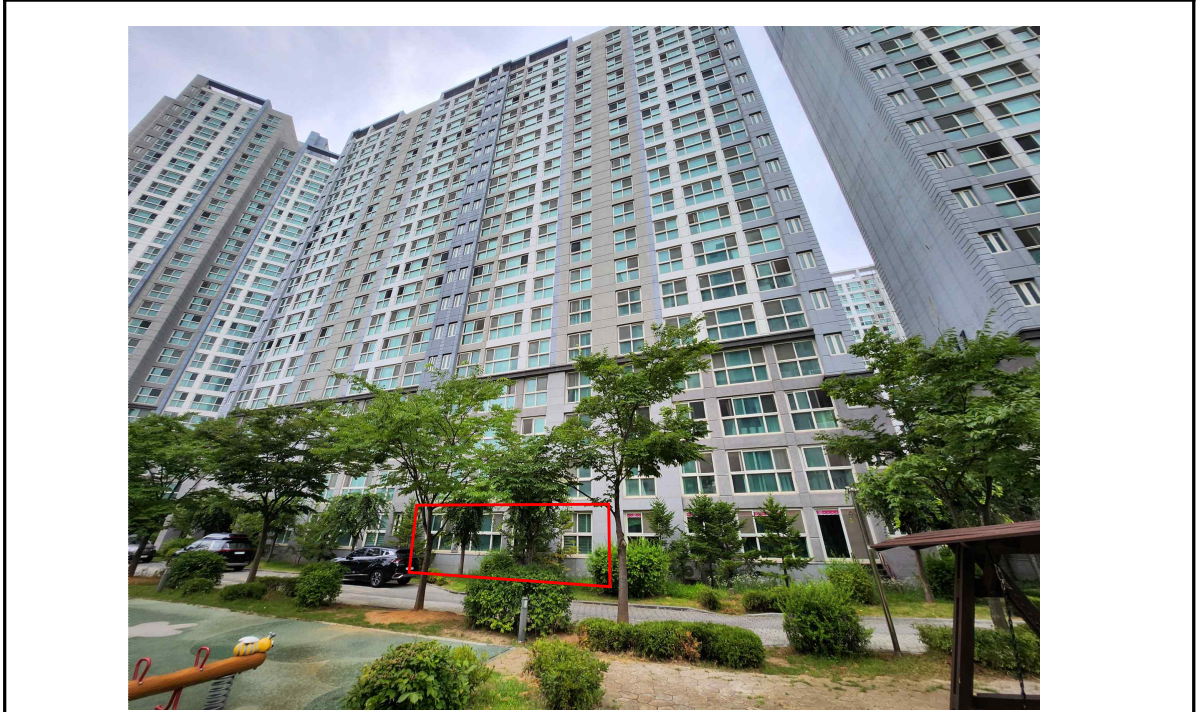


소재지

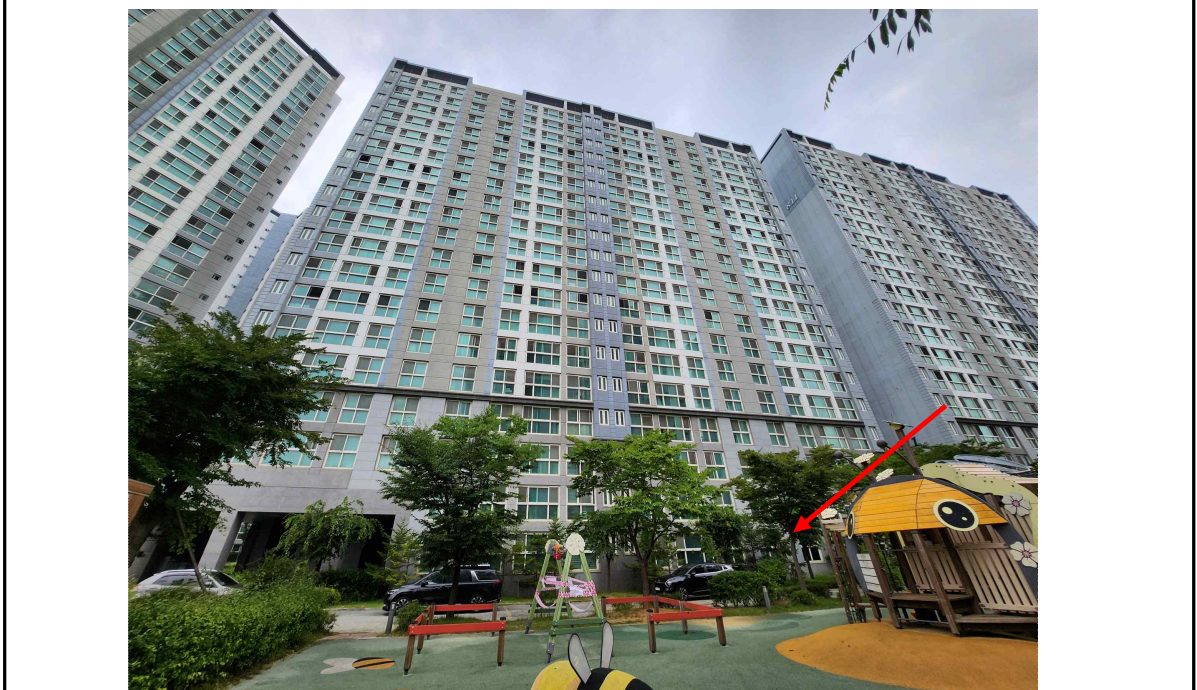
아산시 둔포면 석곡리 1801 테크노밸리이지더원2단지 203동 1102호



# 사 진 용 지



남동측에서 본 810동 전경

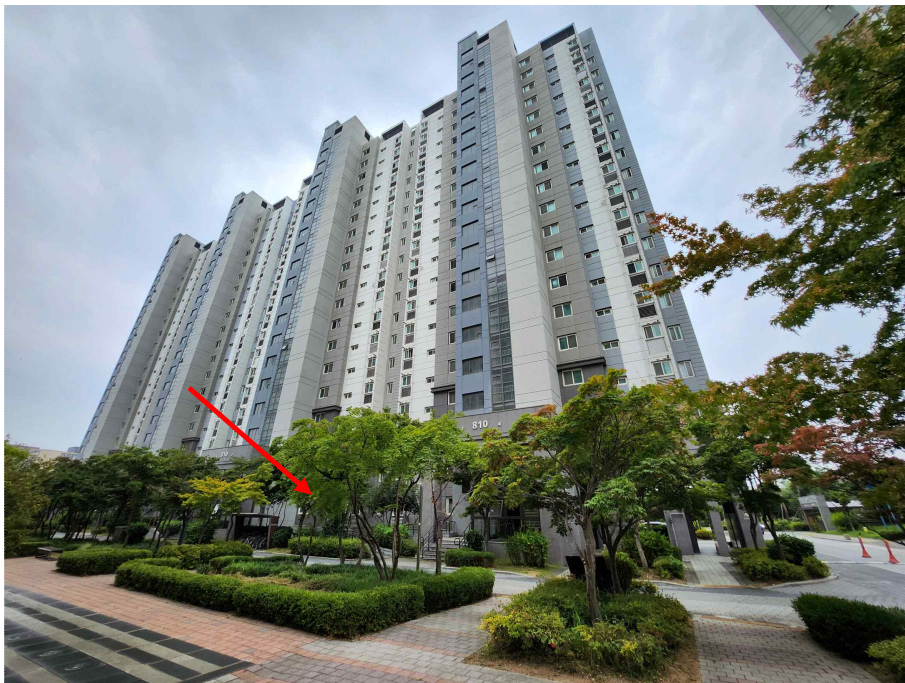


남측에서 본 810동 전경

# 사 진 용 지



북측에서 본 810동 전경

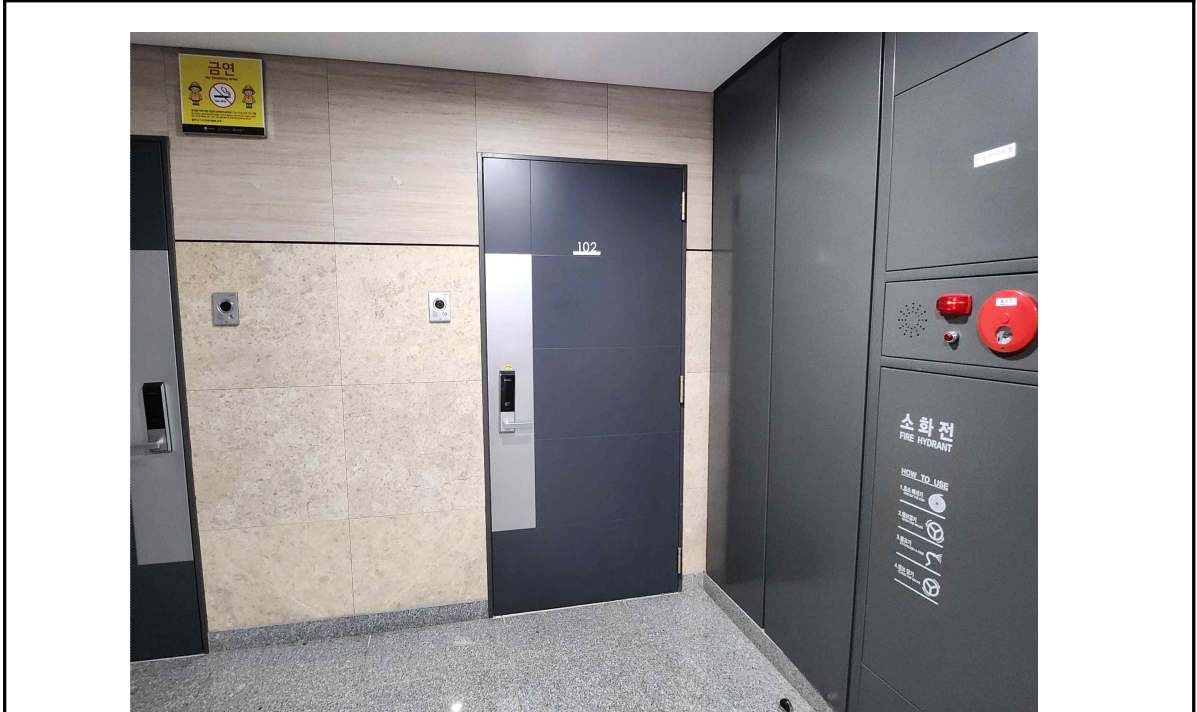


북서측에서 본 810동 전경

# 사 진 용 지



810동 공동현관



본건 복도 현관문 현황