

감정평가서

Appraisal Report

| | |
|---------|-----------------------------------|
| 건명 | 천경란 소유물건 (2025타경11652 부동산강제경매) |
| 감정의뢰인 | 대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근 |
| 감정평가서번호 | JK2505-002 |

이종경감정평가사사무소
JK Lee Appraisal Office



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

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이종경

이종경



| | | | | | | | |
|----------------|---------------------------------|---------------------------|--------------|-------------------------------|-----------------------|----------------|--|
| 감정평가액 | 이억일천만원(₩210,000,000.-) | | | | | | |
| 의뢰인 | 대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근 | | 감정평가목적 | 법원경매 | | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 대전지방법원 천안지원 경매1계 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 천경란 (2025타경11652 부동산강제경매) | | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| | | | 감정평가 조건 | - | | | |
| 목록 표시근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| | | | 2025. 5. 14. | 2025. 5. 13.~ 2025. 5. 14. | 2025. 5. 15. | | |
| 감정평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | | |
| | 종류 | 면적(m ²) 또는 수량 | 종류 | 면적(m ²) 또는 수량 | 단가(원/m ²) | 금액(원) | |
| | 아파트 | 1세대 | 아파트 | 1세대 | - | 210,000,000 | |
| | 합계 | | | | | ₩210,000,000.- | |
| | (이하여백) | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

"별지참조"

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요 및 평가방법

가. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 아산시 둔포면 석곡리 소재 '염작초등학교' 동측 인근에 위치하는 공동주택(아파트)(아산테크노밸리이지더원3단지 305동 18층 1804호)에 대한 대단지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가임.

나. 감정평가 기준 및 기준가치

(1) 본건에 대해서는, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙” 등 감정평가 관련법규 및 일반적인 감정평가이론에 의거하여 감정평가 하였고, “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 의거 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 같은 규칙 제6조 제1항에 따라 현황기준 평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

(2) 본건에 대해서는 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 본건의 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 그 가액을 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 그 밖의 사항

(1) 본건의 위치는 집합건축물대장 현황 도면을 기준으로 현장에서 확인하였으며, 본건의 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 귀 의뢰목록 등에 의거하였음.

(2) 본건의 기준시점은 감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항 본문에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025. 5. 14. 로 함.

(3) 본건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”에 따른 집합건물로 같은 법 제 20조의 규정에 의해 그 건물과 대지사용권이 일체성이 있어, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가 명세표¹에 기재하였음.

(4) 본건에 대한 현장조사 당시 폐문부재로 인하여 내부확인이 불가능하여 건축물대장 현황도면 등을 기초로 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였음.

¹ “공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구 (2021.12. 한국부동산연구원)”을 참조하여 배분가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 평가대상 부동산에 대한 개황

| | | | |
|-----------|--|---------|----------------|
| 소재지 | 충청남도 아산시 둔포면 석곡리 1788 [도로명주소] 충청남도 아산시 둔포면 아산밸리중앙로 47 | | |
| 단지명 | 아산테크노밸리이지더원3단지 | 동·층·호수 | 305동 18층 1804호 |
| 구조 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 | 규모 | 지상20층 |
| 용도 | 공동주택(아파트) | 사용승인일 | 2016. 12. 9. |
| 면적 (㎡) | 전유면적 | 대지권면적 | 공용면적 |
| | 72.345 | 44.4722 | 23.2531 |

3. 감정평가액 산출근거

가. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 거래사례비교법의 개요

“거래사례비교법”은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법(“감정평가에 관한 규칙” 제2조)임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

거래사례비교법 적용을 위한 거래사례로서, 인근지역 내에 소재하고 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 아래²의 것 중 <사례 나>를 선정함.

| 사례 | 소재지 | 건물명 동호수 | 전유 면적 (㎡) | 대지 지분 (㎡) | 거래금액 (천원) | 거래시점 (계약일) |
|----|--------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|---------------|
| 가 | 둔포면 석곡리 1788 | 아산테크노밸리이지더원3단 지 308동 17층 170*호 | 72.34 | 44.47 | 208,000 | 25. 4. 26. |
| 나 | 둔포면 석곡리 1788 | 아산테크노밸리이지더원3단 지 302동 10층 100*호 | 72.34 | 44.47 | 210,000 | 25. 3. 11. |
| 다 | 둔포면 석곡리 1788 | 아산테크노밸리이지더원3단 지 308동 14층 140*호 | 72.34 | 44.47 | 205,000 | 25. 2. 28. |
| 라 | 둔포면 석곡리 1788 | 아산테크노밸리이지더원3단 지 307동 12층 120*호 | 72.34 | 44.47 | 210,000 | 24. 12. 2. |
| 마 | 둔포면 석곡리 1788 | 아산테크노밸리이지더원3단 지 305동 19층 190*호 | 72.34 | 44.47 | 200,000 | 24. 11. 14. |

(3) 사정보정

선정된 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

² 출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아산시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

| 사례 | 시점 | | 가격지수 | | 시점 수정치 | 비 고 |
|----|--------------|--------------|------|------|-----------|------------------------|
| | 본건 | 사례 | 본건 | 사례 | | |
| 나 | 2025. 5. 14. | 2025. 3. 11. | 97.0 | 97.1 | 0.99897 | 97 / 97.1 = 0.99897 |

※ 기준시점에서의 지수가 발표되지 않아, 가장 최근에 발표된 2025. 3. 의 것을 적용함.

(5) 가치형성요인비교

(가) 개별요인 비교항목(주거용 집합건물)

| 조 건 | 항 목 |
|-------------|--|
| 단지 외부 요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설 등의 배치, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) |
| 단지 내부 요인 | 시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대 수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형·중형·소형), 단지 내 통로구조 |
| 호별 요인 | 층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 개별요인 비교치 산정 및 결정

| 기호 | 사례 | 단지 외부 요인 | 단지 내부 요인 | 호별 요인 | 기타 요인 | 합계 |
|-----------------------|----|-------------|-------------|-------|-------|-------|
| 1 | 나 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| • 평가대상은 사례와 제반요인 대등함. | | | | | | |

(6) 비준가액

| 기 호 | 사 례 | 거래사례 (원) | 사정 보정 | 시점 수정 | 개별요인 비교 | 면적 비교 | 비준가액 (원) |
|--------|--------|-------------|----------|---------|------------|------------------|-------------|
| 1 | 나 | 210,000,000 | 1.00 | 0.99897 | 1.000 | 72.34 / 72.34 | 209,783,700 |

나. 평가대상 집합건물의 감정평가액 결정

(1) 인근 부동산 가격수준

평가대상 아파트 단지 내 유사 면적 아파트의 거래가능 시세는 200,000,000~250,000,000원 수준으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 부동산 평가사례³

| 평가 목적 | 소재지 | 단지명 동 호수 | 전유 면적 (㎡) | 평가금액 (천원) | 단가 (원/ 전유면적㎡) | 기준시점 |
|----------|--------------------|--------------------------------------|-----------------|--------------|------------------|------------|
| 법원 경매 | 둔포면 석곡리 178* | 아산테크노밸리이지 더원3단지 306동 11층 11**호 | 72.09 | 218,000 | 3,023,998 | 25. 4. 10. |
| 법원 경매 | 둔포면 석곡리 178* | 아산테크노밸리이지 더원3단지 305동 18층 18**호 | 72.34 | 235,000 | 3,248,549 | 24. 8. 2. |
| 법원 경매 | 둔포면 석곡리 178* | 아산테크노밸리이지 더원3단지 305동 3층 3**호 | 72.34 | 208,000 | 2,875,311 | 24. 3. 26. |

(3) 감정평가액 결정

위와 같은 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 위 비준가액을 중심으로, 평가목적 및 인근 부동산의 가격수준을 참작하여 평가대상의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

| 기호 | 소재지 | 단지명·동·호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 면적(㎡) | 평가액(원) |
|----|------------------------|----------------------------------|-------------|--------------|-------------|
| 1 | 아산시 둔포면 석곡리 1788 | 아산테크노밸리이지더원3단지 305동 18층 1804호 | 72.345 | 44.4722 | 210,000,000 |

³ 출처 : 감정평가협회 감정평가정보

구분건물 감정평가명세서

| 기호 | 소재지 | 지번 | 지목 및 용도 | 용도지역 및 구조 | 면적(m ²) | | 감정평가액 (원) | 비고 |
|-----|------------------------------|--|---------------|---|---------------------|---------|-------------|---|
| | | | | | 공부 | 사정 | | |
| 1 | 충청남도 아산시 둔포면 석곡리 | 1788 아산 테크노밸리 이지더원 3단지 305동 | 공동주택 (아파트) | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 | | | 210,000,000 | [도로명주소] 충청남도 아산시 둔포면 아산밸리중앙로 47 |
| | | | | 지1층 | 132.1648 | | | |
| | | | | 1층 | 102.127 | | | |
| | | | | 2층 | 220.501 | | | |
| | | | | 3층 | 377.551 | | | |
| | | | | 4층 | 377.551 | | | |
| | | | | 5층 | 377.551 | | | |
| | | | | 6층 | 377.551 | | | |
| | | | | 7층 | 377.551 | | | |
| | | | | 8층 | 377.551 | | | |
| | | | | 9층 | 377.551 | | | |
| | | | | 10층 | 377.551 | | | |
| | | | | 11층 | 377.551 | | | |
| | | | | 12층 | 377.551 | | | |
| | | | | 13층 | 377.551 | | | |
| | | | | 14층 | 377.551 | | | |
| | | | | 15층 | 377.551 | | | |
| | | | | 16층 | 377.551 | | | |
| | | | | 17층 | 377.551 | | | |
| | | | | 18층 | 377.551 | | | |
| | | | | 19층 | 377.551 | | | |
| 20층 | 377.551 | | | | | | | |
| | 1. 충청남도 아산시 둔포면 석곡리 | 1788 | 대 | 제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 18층 1804호 | 29477.6 | 72.345 | | |
| | | | | 대지권 | 44.4722 | | | |
| | | | | ----- 1. 소유권 | ----- 29,477.6 | 44.4722 | | |

구분건물 감정평가명세표

| 기호 | 소재지 | 지번 | 지목 및 용도 | 용도지역 및 구조 | 면적(m ²) | | 감정평가액 (원) | 비고 |
|----|-----|----|------------|--------------|---------------------|--|----------------|----|
| | | | | | 공부 | 사정 | | |
| | | | | | | 토지·건물 토지: 63,000,000 건물: 147,000,000 | 배분내역 | |
| | 합 계 | | | | | | ₩210,000,000.- | |

- 이하여백 -

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 충청남도 아산시 둔포면 석곡리 소재 "염작초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 산업단지 등이 혼재하고 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 용이하며, 인근 도로(아산벨리중앙로 등)변에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상20층 건물 중 18층 1804호(건축물대장상 사용승인일 2016. 12. 9.)로서,

외벽: 일부 돌붙임, 몰탈위 페인팅마감 등
 내벽: 벽지 및 시멘몰탈위 페인트 등
 창호: PVC 이중창호 등 임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 베란다 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 도시가스에 의한 개별난방설비, 옥내소화전 등 소방설비, 승강기설비, 지하주차장 등을 갖추고 있음.

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

광평수의 장방형 유사의 평지로, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 4~5차선, 동측으로 3~5차선의 포장도로 및 북측으로 폭 6미터 내외의 도로와 각 접하며, 공도와 단지내 도로가 연결되어 있고, 도로관리 상태 양호함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(아산테크노밸리), 소로3류(폭 8m 미만)(2013-07-16)(소로3-17)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2013-07-16)(중로1-2)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(중로1-17호선(아산테크노밸리))(접합), 가축사육제한구역(2021-07-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-04-08)(테크노중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-11-16)(사랑유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(영작초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(영작초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 일반산업단지(아산테크노밸리)<산업입지 및 개발에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 점유자의 부재로 탐문조사 및 건축물대장상 도면 등에 기초하여 표준적인 이용상황을 기준으로 평가함.

광역위치도



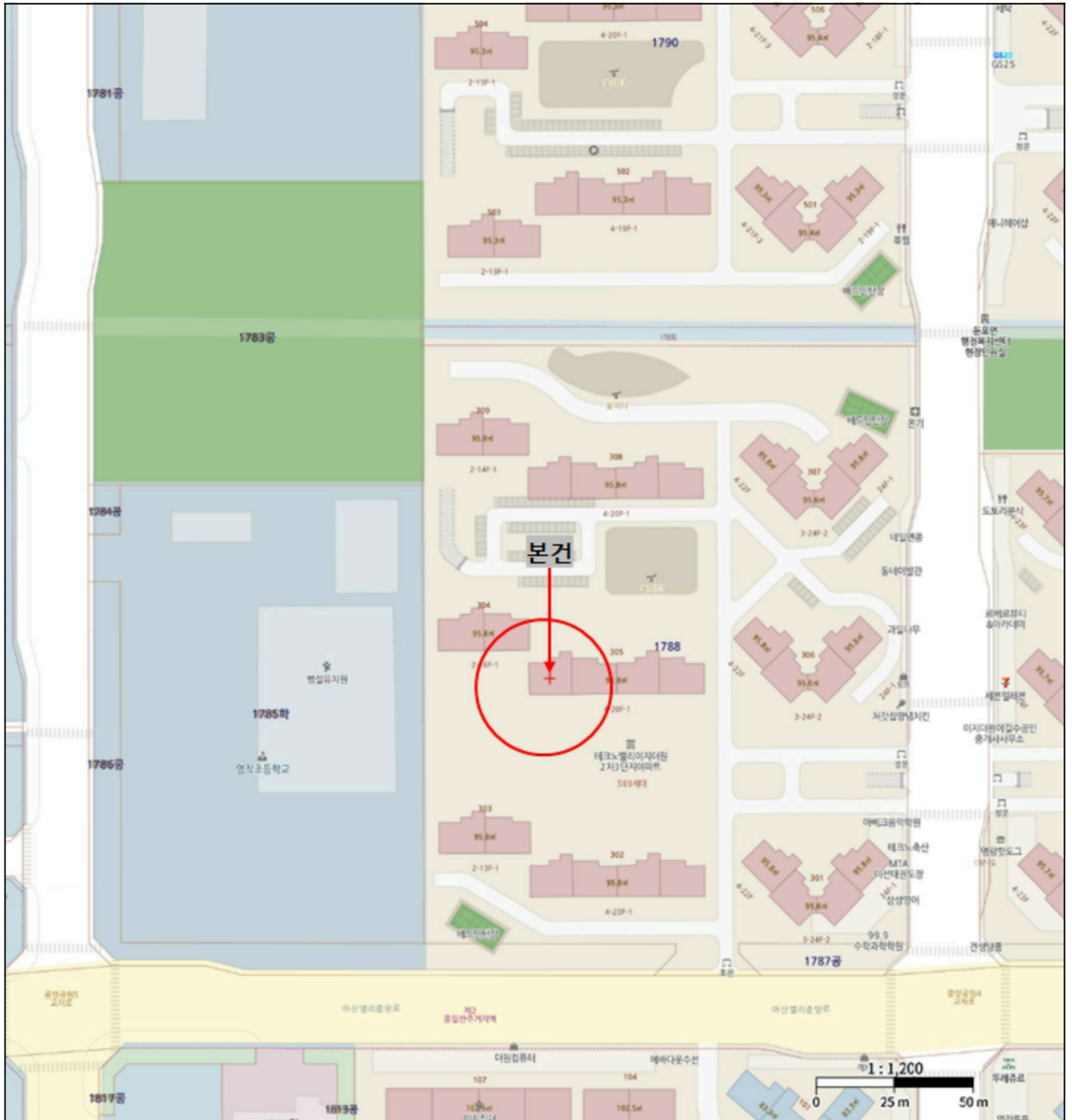
| | |
|------------|---|
| 소재지 | 충청남도 아산시 둔포면 석곡리 1788 아산테크노밸리이지더원3단지 305동 18층 1804호 |
|------------|---|



위치도



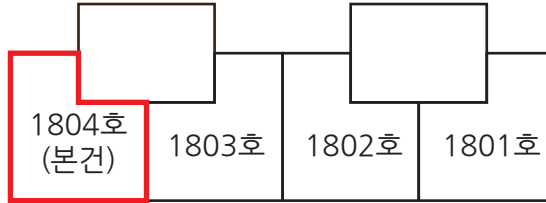
| | |
|------------|---|
| 소재지 | 충청남도 아산시 둔포면 석곡리 1788 아산테크노밸리이지더원3단지 305동 18층 1804호 |
|------------|---|



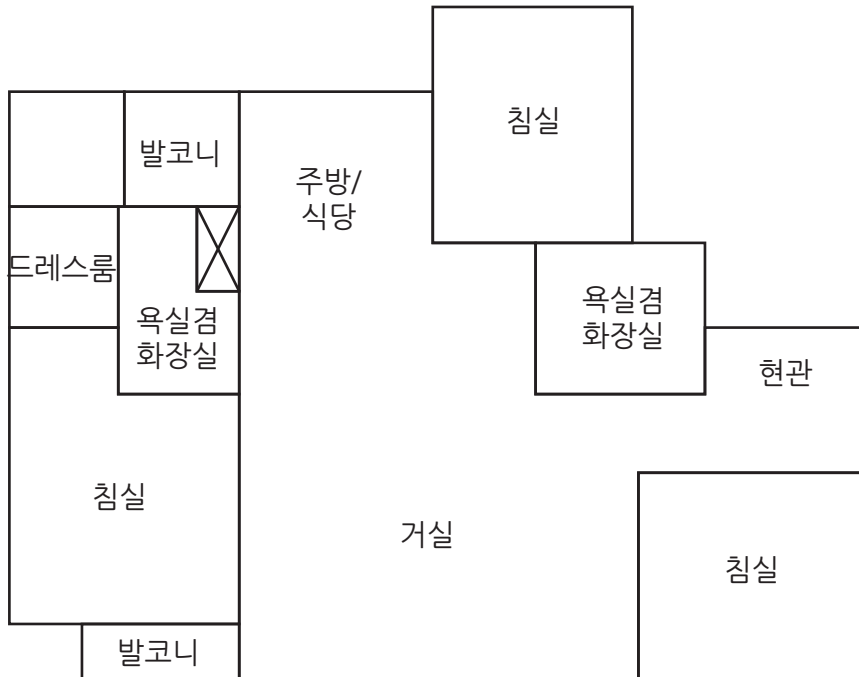
건 물 개 황 도

| | |
|-------|---|
| 소 재 지 | 충청남도 아산시 둔포면 석곡리 1788 아산테크노밸리이지더원3단지 305동 18층 1804호([도로명주소] 충청남도 아산시 둔포면 아산밸리중앙로 47) |
|-------|---|

〈호별배치도〉



〈내부구조도〉



※내부구조도는 건축물대장상의 도면 및 탐문조사 등에 의해 조사된 표준적인 상황을 기준으로 제시함.

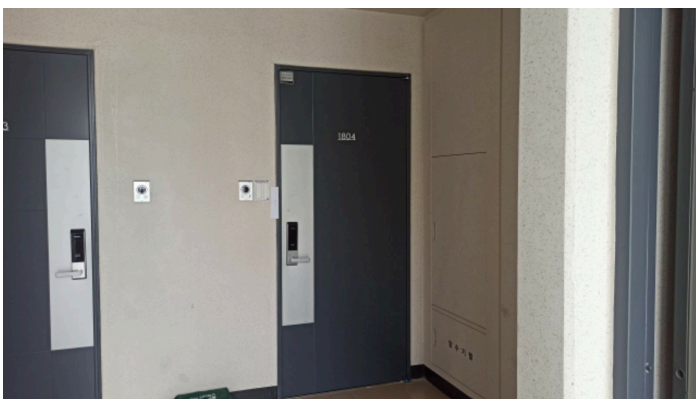
사 진 용 지



본건 동 전경



1층 출입문



본건 현관문