

감정평가서

Appraisal Report

건명	파산자 유동현의 파산관재인 박현순 소유물건 (2025타경12441 부동산임의경매)
감정의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근
감정평가서번호	JK2509-010

이종경감정평가사사무소
JK Lee Appraisal Office



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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	칠천일백만원(₩71,000,000.-)						
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근		감정평가목적	법원경매			
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매1계			
소유자 (대상업체명)	파산자 유동현의 파산관재인 박현순 (2025타경12441 부동산임의경매)		기준가치	시장가치			
			감정평가 조건	-			
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일		
			2025. 9. 29.	2025. 9. 29.	2025. 9. 30.		
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	-	71,000,000	
	합계					₩71,000,000.-	
	(이하여백)						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

"별지참조"

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요 및 평가방법

가. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 목천읍 서리 소재 '목천고등학교' 북동측 인근에 위치하는 아파트(재동보라아파트 1동 2층 206호)에 대한 대전지방법원 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 감정평가함. 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 위 규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교 및 합리성 검토 과정은 생략하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

JK2509-010

Page : 2 / 7

료를 통해 거래사례비교법으로 산정된 시산가액의 합리성을 검토하여 감정가액을 결정함.

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. 9. 29. 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 천안시 동남구 목천읍 서리 58-1 [도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 목천읍 서리1길 19-9		
단지명	재동보라아파트	동·층·호수	1동 2층 206호
구조	철근콘크리트 벽식조 스라브지붕	규모	지상15층
용도	아파트	사용승인일	1994. 6. 15.
면적 (㎡)	전유면적	대지권면적	공용면적
	59.99	28.24	22.186

※ 공용면적은 건축물대장상 공용부분으로 “주”에 해당하는 부분의 면적의 합계임.

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)	사용 승인일
가	목천읍 서리 58-1	재동보라아파트 1동 7층 70*호	59.99	28.24	65,000	25. 5. 26.	94. 6. 15.
나	목천읍 서리 58-1	재동보라아파트 1동 15층 150*호	59.99	28.24	75,000	25. 5. 8.	94. 6. 15.
다	목천읍 서리 58-1	재동보라아파트 1동 4층 40*호	82.78	38.95	111,000	24. 12. 1.	94. 6. 15.
라	목천읍 서리 58-1	재동보라아파트 1동 5층 50*호	59.99	28.24	63,000	24. 8. 8.	94. 6. 15.
마	목천읍 서리 58-1	재동보라아파트 1동 10층 100*호	59.99	28.24	80,000	24. 5. 8.	94. 6. 15.

(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 “아산시의 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

사례	시점		가격지수		시점 수정치	비 고
	본건	사례	본건	사례		
나	2025. 9. 30.	2025. 5. 8.	98.9	99.8	0.99098	98.9 / 99.8 = 0.99098

(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	0.95	1.00	0.950
• 평가대상은 사례에 비하여 층별효용 측면에서 열세함.						

(6) 비준가액

기 호	사 례	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	개별요인 비교	면적 비교	비준가액 (원)
1	나	75,000,000	1.00	0.99098	0.950	59.99 / 59.99	70,607,325

나. 평가대상 집합건물의 감정평가액 결정

(1) 인근 부동산 가격수준

본건 단지 내의 유사 면적의 아파트의 아파트 거래가능 시세는 70,000,000 ~ 75,000,000원 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	목천읍 서리 73-*	재동타워아파트 1동 2층 2**호	59.62	72,000	1,207,648	24. 8. 20.

(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	천안시 동남구 목천읍 서리	재동보라아파트 1동 2층 206호	59.99	28.24	71,000,000

³ 출처 : 감정평가협회 감정평가정보

구분건물 감정평가명세표

JK2509-010

Page : 1 / 2

기호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(m ²)		감정평가액 (원)	비고
					공부	사정		
1	충청남도 천안시 동남구 목천읍 서리	58-1 재동보라 아파트 1동	아파트	철근콘크리트 벽식조 스라브지붕 15층			71,000,000	[도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 목천읍 서리1길 19-9
				1층	693.87			
				2층	760.88			
				3층	709.88			
				4층	709.88			
				5층	709.88			
				6층	709.88			
				7층	709.88			
				8층	709.88			
				9층	709.88			
				10층	709.88			
				11층	579.77			
				12층	330.62			
				13층	330.62			
				14층	330.62			
				15층	247.35			
				지하층	786.96			
				(내역:지하1층 300.6m ² 주차장 지상1층 631.11m ² 생활및구매시설)				
1. 충청남도 천안시 동남구 목천읍 서리	58-1	대	제2종일반주거지역		3276			
(내) 철근콘크리트벽식조 2층 206호					59.99	59.99		
대지권					28.24			
-----					-----	28.24		
1. 소유권					3,276			

구분건물 감정평가명세표

JK2509-010

Page : 2 / 2

기호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(m ²)		감정평가액 (원)	비고
					공부	사정		
						토지·건물 토지: 건물:	배분내역 28,400,000 42,600,000	
합 계							₩71,000,000.-	

- 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 천안시 동남구 목천읍 서리 소재 "목천중학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 교육시설, 아파트단지 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 용이하며, 인근 도로(서리1길)변에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식조 스라브지붕 지상15층 건물 중 2층 206호(건축물대장상 사용승인일 1994. 6. 15.)로서,

- 외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감.
- 내벽: 벽지 및 타일 등 마감.
- 바닥: 장판 및 타일 등 마감.
- 창호: 샷시창호 등 임.

(4) 이용상태

아파트 1개호로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방시설 등이 구비되어 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

부정형 완경사지로 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 북측 및 동측으로로 폭 8m 정도의 소로와 각 접하며, 단지 내 도로와 연결되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(목천도시지역), 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2023-08-01)(소로2-목천957)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2023-08-01)(소로2-목천958)(접합),
 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역(목천고등학교(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>,
 상대보호구역(목천중학교(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>,
 공장설립승인지역(공장설립승인지역 1호)<수도법>임.

(9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

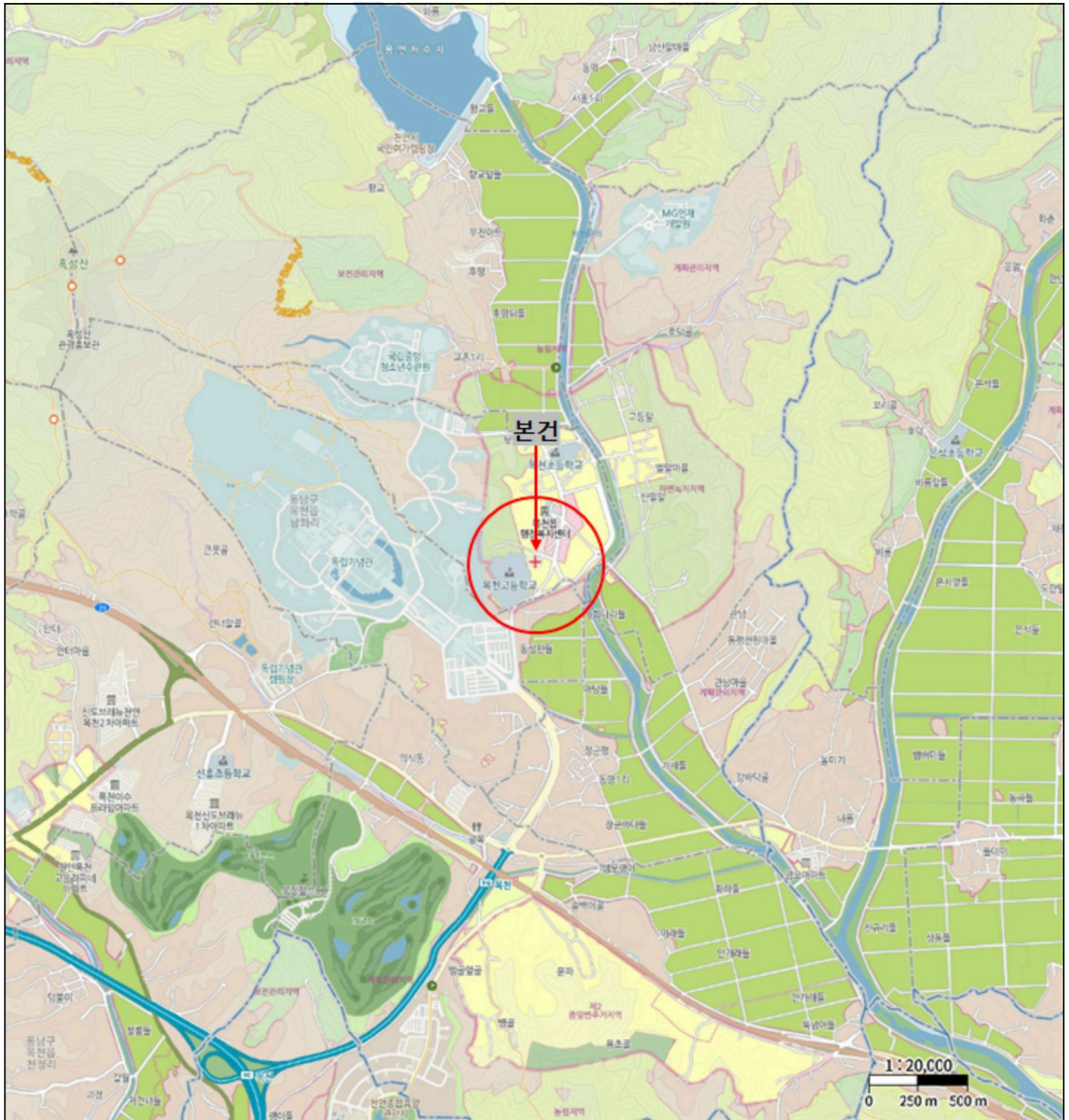
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건은 이해관계인이 부재중으로 이용상황 및 내부구조의 조사는 탐문 및 집합건축물 대장 도면을 기준으로 제시하였음.

광역위치도



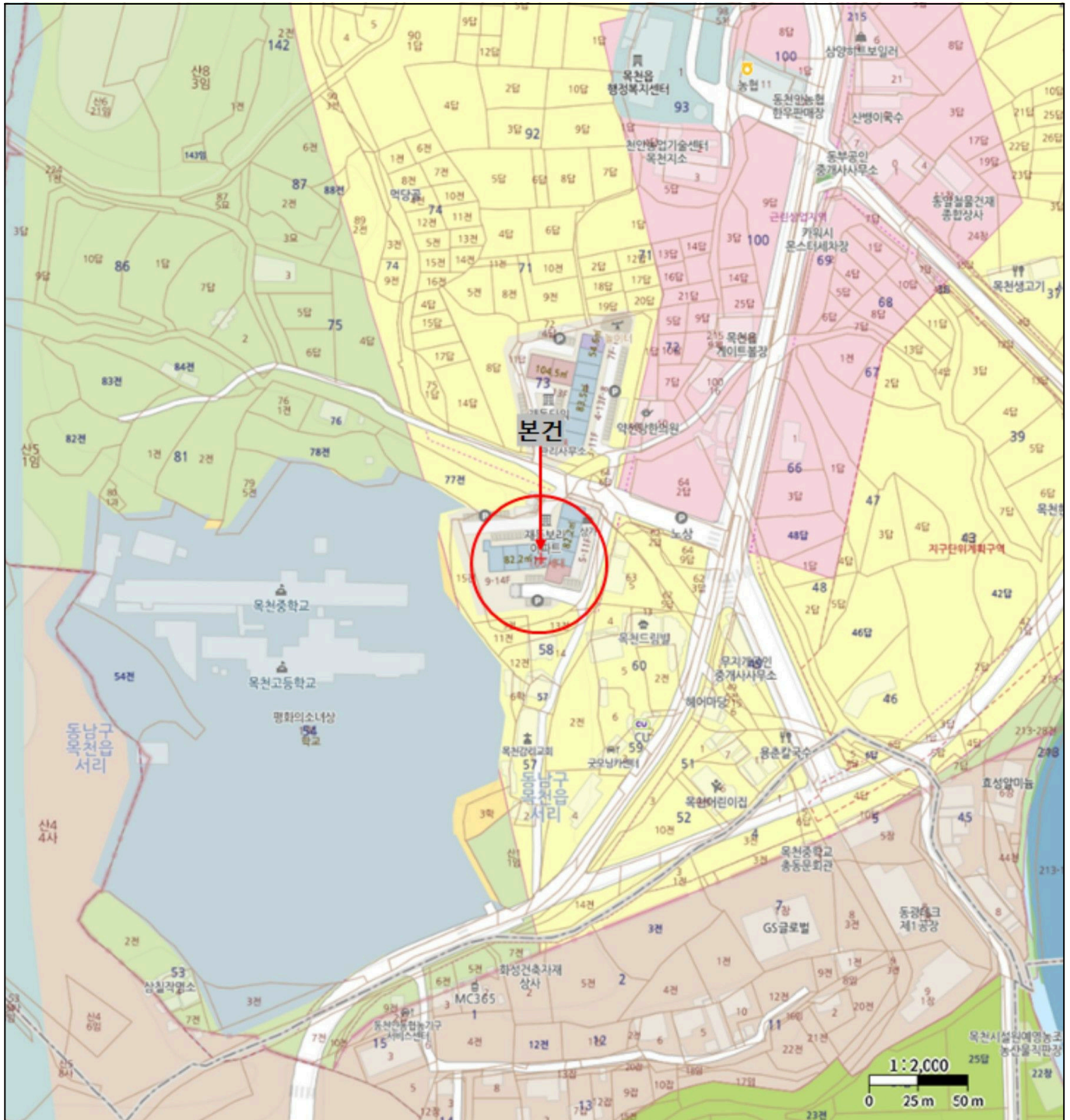
소재지	충청남도 천안시 동남구 목천읍 서리 58-1 재동보라아파트 1동 2층 206호
------------	---



위치도



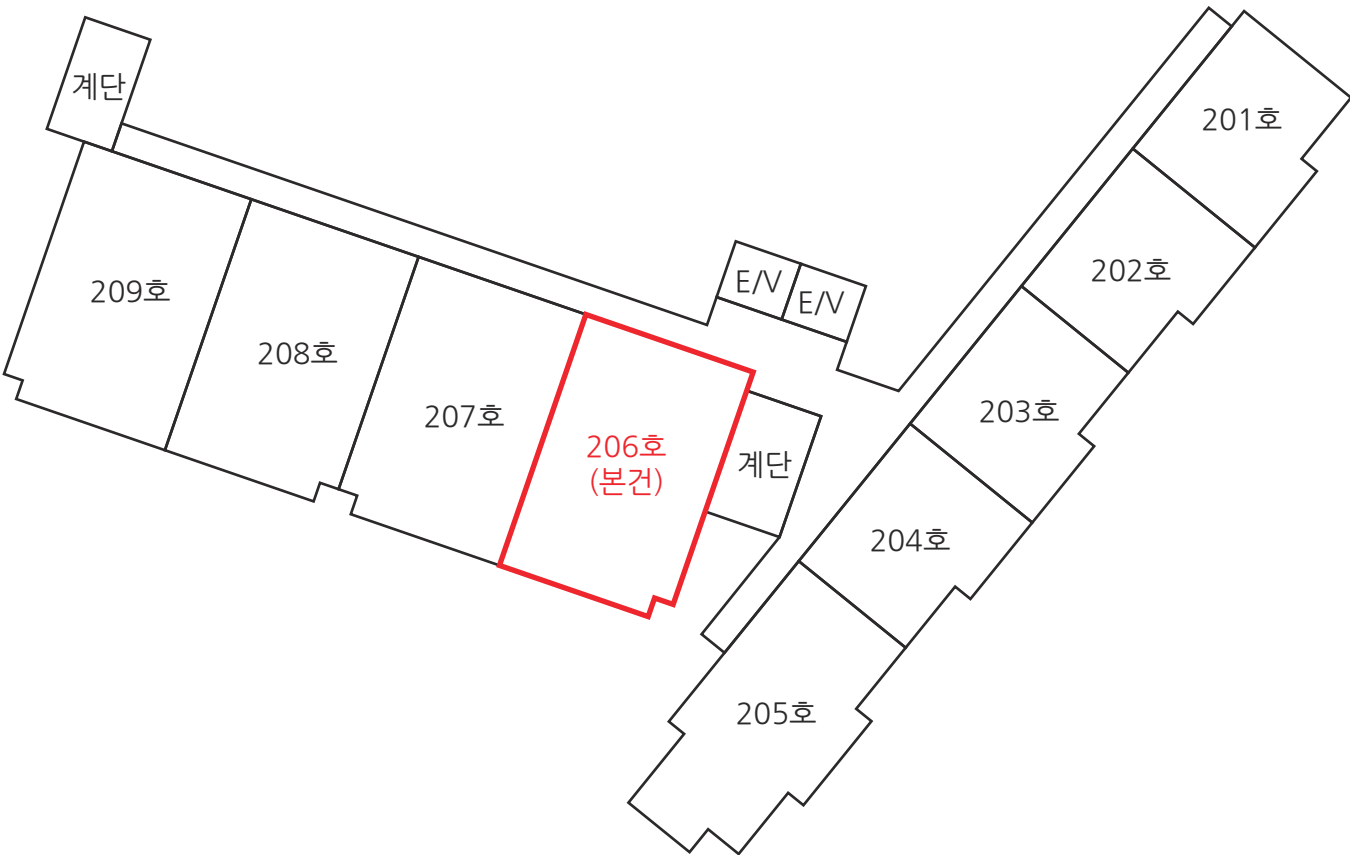
소재지	충청남도 천안시 동남구 목천읍 서리 58-1 재동보라아파트 1동 2층 206호
-----	---



건물개황도

JK2509-010

Page : 1

소재지	충청남도 천안시 동남구 목천읍 서리 58-1 재동보라아파트 1동 2층 206호 ([도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 목천읍 서리1길 19-9)
 <p>※ 내부구조도는 건축물대장상의 도면에 기초하여 제시함.</p>	

사 진 용 지



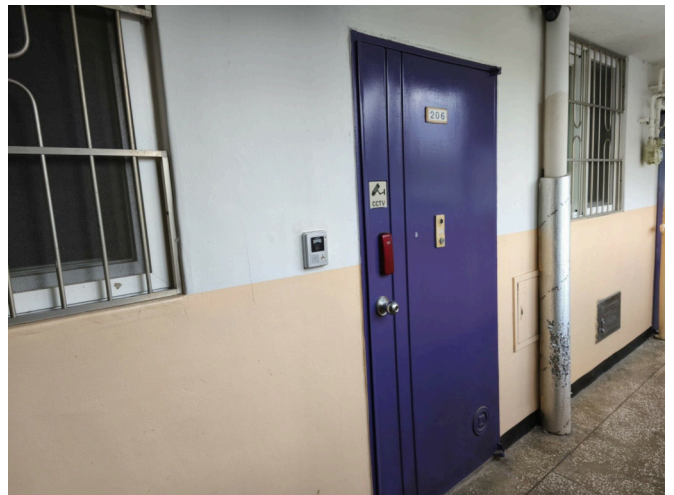
본건 전경



본건 전경



지상 출입문



본건 현관 출입문