

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 042-365-0900, FAX: 042-365-0901)

문서번호: 중앙 082025-0416-001

수신: 대전지방법원 사법보좌관 오충렬

제목: 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.14 자 귀 제『

2025타경502230

』호로

의뢰하신『

대전광역시 서구 월평동 302 황실타운 제103동 제6층 제602호

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

가. 평가보수

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	468,370	$(431,000,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.7$ = 468,370
실비		
여비교통비	213,600	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,000	
기타실비	4,000	
비		
특별용역비	—	
소계	229,600	
공급가액	697,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	69,700	
합계	766,700	
기납부 착수금	—	
정산청구액	766,700	

붙임: 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송금처 『사업자등록번호: 314-85-20412』

신한은행 100-019-575665 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0416001" 로 해주시면 감사하겠습니다.

충청지사장

수수료산정내역서

수 신: 대전지방법원 사법보좌관 오충렬

평가서번호: 082025-0416-001

정산청구액: **칠십육만육천칠백원정 (₩766,700.-)**

평가배분액		1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
		₩431,000,000		-		₩431,000,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액		수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000		250,000		250,000	
	5천만원초과 5억원까지	381,000,000		1만분의11	x1.0	419,100	
	5억원초과 10억원까지						
	10억원초과 50억원까지						
	50억원초과 100억원까지						
	100억원초과 500억원까지						
	500억원초과 1000억원까지						
	1000억원초과 3000억원까지						
	3000억원초과 6000억원까지						
	6000억원초과 1조원까지						
	1조원 초과분						
	합 계					669,100	
평가수수료	1.0배	$(431,000,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.7$ $\approx 468,370$				468,370	
	1.5배					-	
	기 타					-	
	소 계					468,370	
실비	여비교통비					213,600	
	토지조사비					-	
	물건조사비	1동 x 10,000원				10,000	
	공부발급비	등기사항전부증명서 1부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원				2,000	
	기 타 실비	사진 4컷 x 1,000원				4,000	
	특별용역비					-	
	소 계					229,600	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩697,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1				69,700		
기납부 착수금							
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩766,700		

총 청 지 사 장

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 대전지방법원
사법보좌관 오충렬

건명: 차명관 소유물건
(2025타경502230)

평가서번호: 중 앙 082025-0416-001

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

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
대전광역시 서구 문예로 15 그랑수아빌딩 501호
(탄방동)
충청지사 : T) 042-365-0900 F) 365-0901
e-mail : jungang10@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 **신상훈** (인)

(주)중앙감정평가법인 충청지사장 **오 춘 환**

감정평가액	사역삼천일백만원정 (₩431,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬		감정평가목적	경매		
제출처	대전지방법원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	차명관		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.25	2025.04.16 ~2025.04.25	2025.04.25	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	431,000,000
			이	하 여	백	
	합계					₩431,000,000

심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사 안경환 (인)</p>
----------	---

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
[도로명주소] 대전광역시 서구 청사로 65	대전광역시 서구 월평동 황실타운 제103동	302	아파트	철근콘크리트조 평슬래브지붕 15층				
				1층	795.6			
				2층 ~ 15층 각	768.72			
			대피소	철근콘크리트조 평슬래브 지하	765.2			
				부속건물				
			관리실 및 독서실	철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하 1,2층	469.26			
				노인정	철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하 1,2층	267.99		
			지하주차장	철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하 1층	1,938			
				지하주차장	철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하 1층	1,938		
			지하주차장	철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하 1층	1,938			

(구분건물)감정평가명세서

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
			지하주차장	철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하 1층	2,916			
			지하주차장	철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하 1층	2,763			
			중앙공급실	철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하 1층	1,758.84			
			중간기계실	철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하 1층	212			
			중간기계실	철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하 1층	212			
			중간기계실	철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하 1층	212			
			로라 스케이트장	철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하 1층	484.55			
			공중변소	조적조 평슬래브지붕 1층	27.09			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 서구 월평동 소재 "남선중학교" 남측 인근에 위치하는 "황실타운 제103동 제6층 제602호"로서, 대전지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 25일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025.04.16 ~ 2025.04.25에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조를 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 공동주택으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 위치 및 내부구조는 집합건축물대장상 기재내용 및 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등에 의거하여 표준적인 이용상황 및 통상적인 관리상태를 고려하여 감정평가 하였으니, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

다. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물 감정평가명세표"상에 기재하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	대전광역시 서구 월평동 302 [도로명주소 : 대전광역시 서구 청사로 65]		
건물명	황실타운		
구조	철근콘크리트조 평슬래브지붕	층수(지하/지상)	지하 1층 / 지상 15층
주용도	아파트	단지규모	1,950세대
사용승인일	1994.02.25	대지면적(㎡)	82,320.4
연면적(㎡)	217,931.39	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
(1)	제103동 제6층 제602호	아파트	84.93	17.7731	102.7031	41.9227	82.69
합계	-	-	84.93	17.7731	102.7031	41.9227	-

※ 공급면적은 집합건축물대장상 기재내용(전유면적 및 공용면적(주))에 의함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 가격산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근 지역 내 유사 부동산의 사례자료

1) 거래사례

[자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
①	매매	월평동 302 황실타운 제110동 제4층 제408호	84.93	41.9227	425,000,000	5,004,121	2024.12.28
							1994.02.25
②	매매	월평동 302 황실타운 제115동 제11층 제1105호	84.98	41.9473	430,000,000	5,060,014	2024.11.16
							1994.02.25
③	매매	월평동 302 황실타운 제102동 제10층 제1005호	84.93	41.9227	448,000,000	5,274,932	2024.10.05
							1994.02.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
①	경매	월평동 302 황실타운 제112동 제14층 제1405호	84.93	447,000,000	5,263,158	2025.02.07
						1994.02.25
②	경매	월평동 302 황실타운 제110동 제2층 제208호	84.93	391,000,000	4,603,791	2024.11.20
						1994.02.25
③	경매	월평동 302 황실타운 제115동 제11층 제1109호	84.98	425,000,000	5,001,177	2024.07.26
						1994.02.25
④	경매	월평동 302 황실타운 제118동 제6층 제612호	65.76	326,000,000	4,957,421	2024.05.27
						1994.02.25

나. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례①>을 비교거래사례로 선정함.

3. 가격 참고 자료

가. 본건의 가격수준 및 임대수준

구분	가격수준	비고
인근 유사한 평형수의 전유면적당	4,700,000 ~ 5,300,000원/㎡ 내외	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 용도별(아파트) 낙찰가율 통계분석

[자료출처 : 인포케어]

구분	대전광역시		서구	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
최근 1년간 평균 낙찰가율	82.04%	331	84.05%	98

4. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로서 사정보정 요인은 없음. (1.00)

5. 시점수정

■ 비교거래사례① 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트 매매가격지수(대전광역시 서구(아파트))”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.03)	87.7
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.11)	88.1
시점수정치 (본건지수/사례지수)	87.7 / 88.1 ≒ 0.99546

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

■ 기호(1)/거래사례①

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	1.02	층별 효용 등에서 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		1.020	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기 호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
(1)	5,004,121	1.00	0.99546	1.020	5,081,030	84.93	431,531,878	431,000,000
합 계		-	-	-	-	-	431,531,878	431,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
(1)	제103동 제6층 제602호	84.93	431,000,000	5,074,767
합 계			₩ 431,000,000.-	-

2. 결정의견

본건은 공동주택(아파트)으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

구분건물평가요항표

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 대전광역시 서구 월평동 소재 "남선중학교" 남측 인근에 위치하며, 주위일원은 아파트단지, 근린생활시설, 각급 학교 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경 등은 보통시 됨.

2. 교통상황

본건 단지까지 차량의 접근이 용이하고, 인근에 버스승강장이 소재하는 바, 제반 교통사정 등은 보통시 됨.

3. 건물의 구조

▷ 철근콘크리트조 평슬래브지붕 15층 중 제6층 제602호로서,
·외 벽 : 세멘몰탈위 페인팅 등 마감
·내 벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감
·창 호 : 샤시창호 등 마감임.

4. 이용상태

아파트로 이용중임.

5. 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

동측으로 대로, 북측 및 남측으로 중로를 통하여 단지내 도로를 이용중이며, 인접도로 상태는 무난한 편임.

구분건물평가요항표

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)	

8. 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(2019-07-10)(둔산지구 택지개발사업, 사업지역기타(공동주택용지), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합),
가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-08-21)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-12-26)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2023-08-21)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(하천 중점경관관리구역)임.

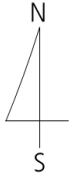
9. 공부와의 차이

없음.

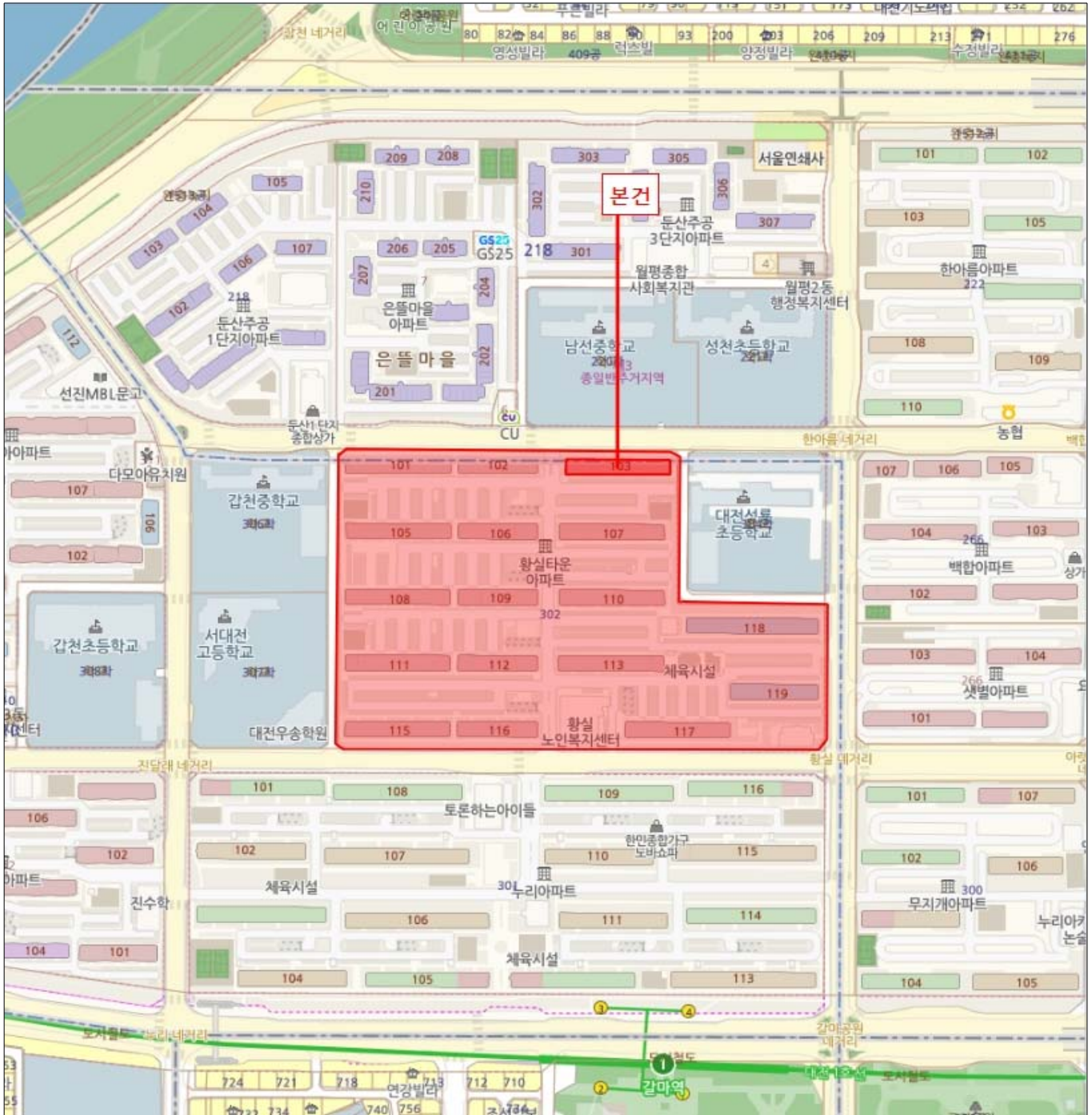
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

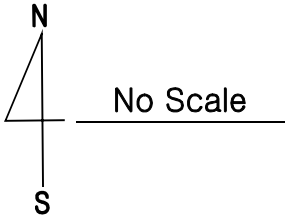
상세위치도



소재지	대전광역시 서구 월평동 302 황실타운 제103동 제6층 제602호
-----	---------------------------------------



호 별 배 치 도



本 件 : 황실타운 제103동 제6층 제602호

601	602	603	605	606	607	608	609
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

사진용지



본건전경



본건전경

사진용지



본건전경



본건전경(출입구)