

(주)중앙감정평가법인

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

문서번호 : 중앙 082025-0701-001

수 신 : 대전지방법원 사법보좌관 강수현

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.26 자 귀 제『

2025타경502724

』호로

의뢰하신『

대전광역시 대덕구 덕암동 4-1외 제1동 제5층 제503호

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

가. 평가보수

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고	
평가 수수료	290,000	기본수수료 ≒290,000	
실 비	여비교통비		106,800
	토지조사비		—
	물건조사비		10,000
	공부발급비		2,000
	기 타 실 비		6,000
특별용역비	—		
소 계	124,800		
공 급 가 액	414,000	1,000원 미만 절사	
부 가 가 치 세	41,400		
합 계	455,400		
기납부 착수금	—		
정 산 청 구 액	455,400		

붙 임 : 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 314-85-20412 』

신한은행 100-019-575665 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0701001" 로 해주시면 감사하겠습니다.

총 청 지 사 장

수수료산정내역서

수 신: 대전지방법원 사법보좌관 강수현

평가서번호: 082025-0701-001

정산청구액: **사십오만오천사백원정 (₩455,400.-)**

평가배분액	1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
	₩80,000,000		-		₩80,000,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000	250,000		250,000	
	5천만원초과 5억원까지	30,000,000	1만분의11	x1.0	33,000	
	5억원초과 10억원까지					
	10억원초과 50억원까지					
	50억원초과 100억원까지					
	100억원초과 500억원까지					
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과 3000억원까지					
	3000억원초과 6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
	1조원 초과분					
합 계					283,000	
평가 수수료	1.0배	기본수수료 ≒290,000			290,000	
	1.5배				-	
	기 타				-	
	소 계				290,000	
실 비	여비교통비				106,800	
	토지조사비				-	
	물건조사비	1동 x 10,000원			10,000	
	공부발급비	등기사항전부증명서 1부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원			2,000	
	기 타 실 비	사진 6컷 x 1,000원			6,000	
	특별용역비				-	
	소 계				124,800	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)			₩414,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1			41,400		
기납부 착수금						
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금			₩455,400		

총 청 지 사 장

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 대전지방법원
사법보좌관 강수현

건명: 김선미 소유물건
(2025타경502724)

평가서번호: 중 앙 082025-0701-001

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

유병재

감정평가액	팔천만원정 (₩80,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현		감정평가목적	경매		
제출처	대전지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김선미		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.09	2025.07.01 ~2025.07.09	2025.07.09	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	80,000,000
			이	하여	백	
	합계					₩80,000,000

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

(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		
1	대전광역시 대덕구 덕암동 [도로명주소] 대전광역시 대덕구 덕암북로 10번길 31	4-1, 4-2, 4-3 제1동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층				
				1층 ~ 6층 각	526.51			
				철근콘크리트조 슬래브 지하	468.69			
			관리실	시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층		10.71		
	"	4-1	대	제2종 일반주거지역		1,135.2		
	"	4-2	대	제2종 일반주거지역		1,144.9		
	"	4-3	대	제2종 일반주거지역		374.4		
(1)				(내) 철근콘크리트조 제5층 제503호		59.68	59.68	80,000,000 비준가격 공용면적포함
				1,2,3 소유권대지권		41.2	41.2	
						2,654.5x----	41.2	
						2,654.5		

(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		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	48,000,000	
						건 물 :	32,000,000	
	합 계						₩80,000,000	
							- 이하 여백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 대덕구 석봉동 소재 "대전이문고등학교" 남서측 인근에 위치하는 세칭 "원창아파트 제1동 제 5층 제503호"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 07월 09일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025.07.01 ~ 2025.07.09에 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, 외부관찰 및 현장조사 등에 의거하여 표준적인 이용상황 및 통상적인 관리상태를 고려하여 감정평가 하였으니, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

다. 본건은 공부상 "제1동"으로 등재되어 있으나, 현황 "C동"으로 표시되어 있으니, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

라. 본건은 등기사항전부증명서상 표제부에 "토지에 관하여 별도등기 있음"이 기재되어 있는 바, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

마. 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 대덕구 덕암동 4-1, 4-2, 4-3 [도로명주소 : 대전광역시 대덕구 덕암북로10번길 31]		
건물명	원창아파트		
구조	철근콘크리트조 슬래브지붕	층수(지하/지상)	지하 1층 / 지상 6층
주용도	아파트	단지규모	60세대
사용승인일	1991.05.30	대지면적(㎡)	2,654.5
연면적(㎡)	4,897.68	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
(1)	제1동 제5층 제503호	아파트	59.68	16.23	75.91	41.2	78.62
합계	-	-	59.68	16.23	75.91	41.2	-

※ 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	덕암동 38-5외 삼호아파트 제1동 제3층 제306호	54.51	66.92	60,000,000	1,100,715	2025.02.01
							1991.10.05
②	매매	덕암동 9-3 삼호아파트 제3층 제301호	56.64	71.11	70,000,000	1,235,876	2024.08.10
							1991.05.18
③	매매	덕암동 38-5외 삼호아파트 제1동 제2층 제203호	59.72	73.316	68,000,000	1,138,647	2023.11.14
							1991.10.05
④	매매	덕암동 9-3 삼호아파트 제4층 제401호	56.64	71.11	64,000,000	1,129,944	2023.02.04
							1991.05.18

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	덕암동 4-1외 원창아파트 제1동 제1층 제103호	59.68	75,000,000	1,256,702	2024.12.27
						1991.05.30
②	경매	덕암동 3-7 덕암아파트 제11층 제1101호	34.58	65,000,000	1,879,699	2024.10.14
						1998.11.17
③	경매	석봉동 177-2외 서우아파트 제101동 제4층 제403호	60	110,000,000	1,833,333	2024.03.04
						1991.03.18

나. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례②>를 비교거래사례로 선정함.

3. 가격 참고 자료

가. 본건의 가격수준 및 임대수준

구분	가격수준	비고
인근 유사한 평형수의 전유면적당	1,000,000 ~ 1,800,000원/㎡ 내외	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 용도별(아파트) 낙찰가율 통계분석

[자료출처 : 인포케어]

구분	대전광역시		대덕구	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
최근 1년간 평균 낙찰가율	80.90%	351	81.63%	48

4. 사정보정

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

5. 시점수정

■ 비교거래사례② 기준

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

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.05)	99.6
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.07)	100.6
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$99.6 / 100.6 \approx 0.99006$

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

■ 기호(1)/거래사례②

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.05	차량이용의 편의성 등에서 우세함.
	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	1.04	단지 규모 및 세대수 등에서 우세함.
	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)	1.00	층별 효용 등에서 열세하나, 향별 효용 등에서 우세하여 전체적인 호별요인은 대체로 유사함.
	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		1.092	-

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)	1,235,876	1.00	0.99006	1.092	1,336,162	59.68	79,742,136	80,000,000
합 계		-	-	-	-	-	79,742,136	80,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
(1)	제1동 제5층 제503호	59.68	80,000,000	1,340,483
합 계			₩ 80,000,000.-	-

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 대덕구 석봉동 소재 "대전이문고등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위일원은 아파트, 단독주택 및 다세대주택, 근린생활시설, 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 슬래브지붕 6층 중 제5층 제503호로서,
·외 벽 : 세멘몰탈위 페인팅 등 마감
·내 벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감
·창 호 : 샷시창호 등 마감임.

4. 이용상태

아파트로 이용중임.

5. 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

3필 일단의 대체로 세장형의 평지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

본건 동측, 서측, 북측으로 소로를 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

기호(1):도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(덕암동1재개발정비구역), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역(덕암동1재개발정비구역)<도시 및 주거환경정비법>임.

기호(2):도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(덕암동1재개발정비구역), 대로3류(폭 25m~30m)(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-12-07)<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역(덕암동1재개발정비구역)<도시 및 주거환경정비법>임.

기호(3):도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(덕암동1재개발정비구역), 중로2류(폭 15m~20m)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-12-07)<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역(덕암동1재개발정비구역)<도시 및 주거환경정비법>임.

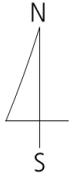
9. 공부와의 차이

본건은 공부상 "제1동"으로 등재되어 있으나, 현황 "C동"으로 표시되어 있으니, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

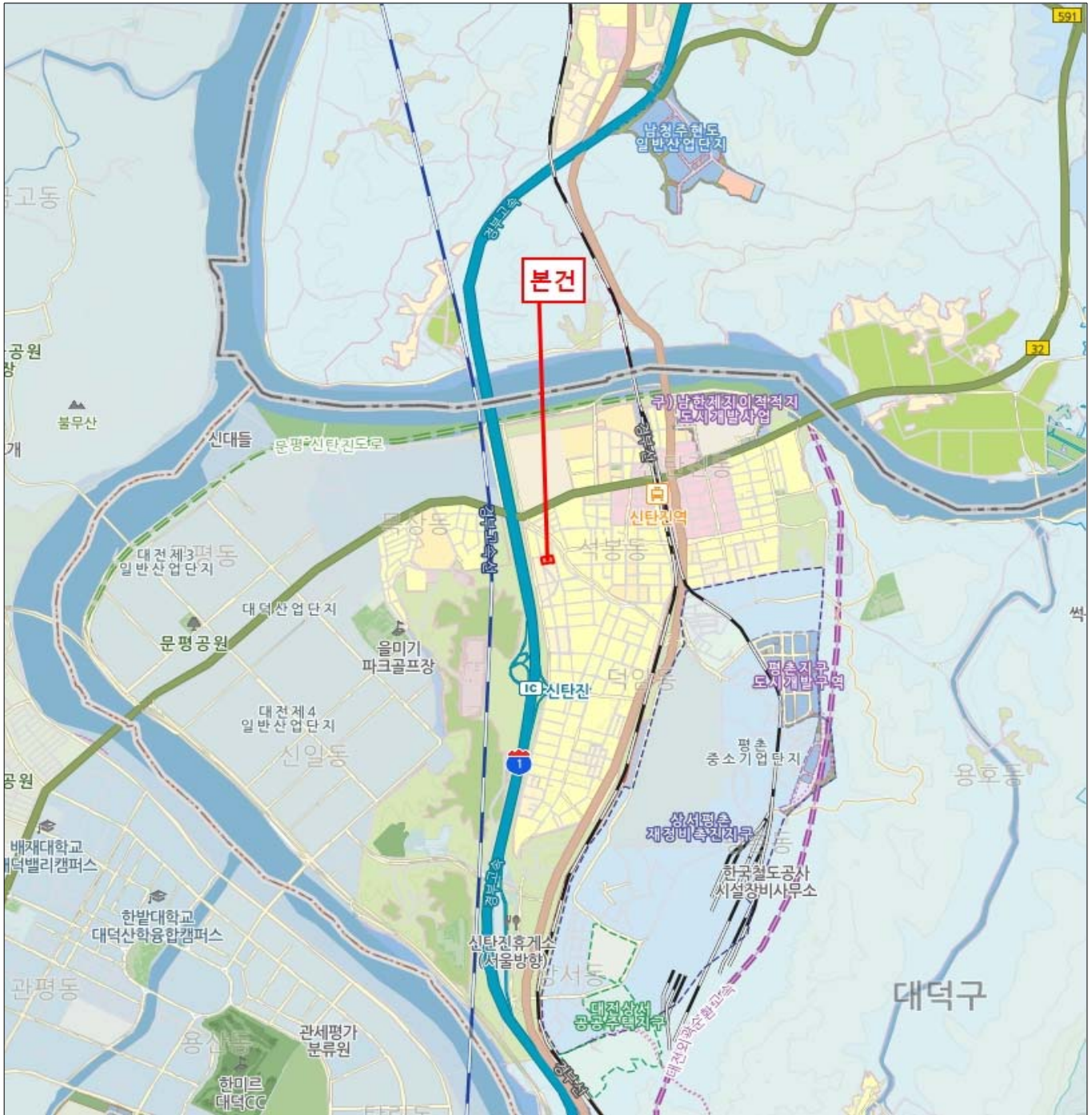
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

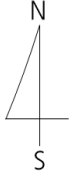
광역 위치도



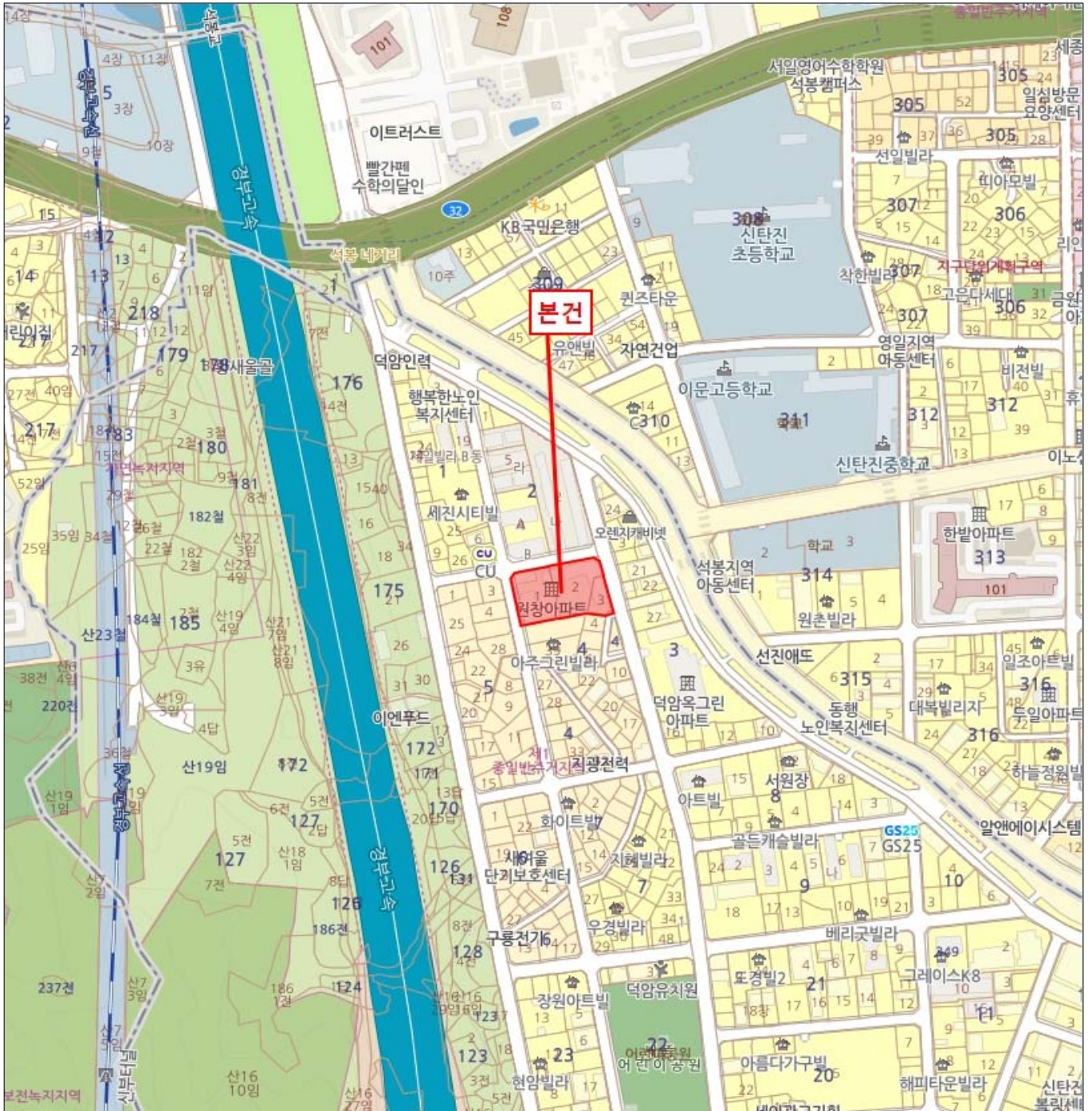
소재지	대전광역시 대덕구 덕암동 4-1외 2필지 제1동 제5층 제503호
-----	--------------------------------------



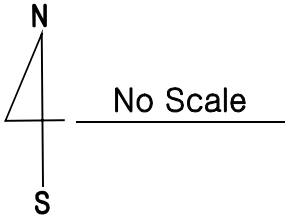
상세위치도



소재지	대전광역시 대덕구 덕암동 4-1외 2필지 제1동 제5층 제503호
-----	--------------------------------------



호 별 배 치 도



本 件 : 대전광역시 대덕구 덕암동 4-1외 2필지 제1동 제5층 제503호



사진용지



본건주위전경



본건주위전경

사진용지



본건전경



본건전경

사진용지



본건전경



본건전경