

(주)중앙감정평가법인

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

문서번호 : 중앙 082025-1002-003

수 신 : 대전지방법원 사법보좌관 오충렬

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.09.30 자 귀 제 『

2025타경503495

』호로

의뢰하신 『

대전광역시 중구 유천동 335-118 제2층 제202호

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

가. 평가보수

청구내역

과 목	금 액	비 고
평가수수료	314,370	$(231,000,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.7$ ≒ 314,370
실		
여비교통비	213,600	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,000	
기타실비	2,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	227,600	
공 급 가 액	541,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	54,100	
합 계	595,100	
기납부 착수금	—	
정산청구액	595,100	

붙 임 : 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 314-85-20412 』

신한은행 100-019-575665 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "1002003" 로 해주시면 감사하겠습니다.

총 청 지 사 장

수수료산정내역서

수 신: 대전지방법원 사법보좌관 오충렬

평가서번호: 082025-1002-003

정산청구액: **오십구만오천일백원정 (₩595,100.-)**

평가배분액		1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
		₩231,000,000		-		₩231,000,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액		수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000		250,000		250,000	
	5천만원초과 5억원까지	181,000,000		1만분의11	x1.0	199,100	
	5억원초과 10억원까지						
	10억원초과 50억원까지						
	50억원초과 100억원까지						
	100억원초과 500억원까지						
	500억원초과 1000억원까지						
	1000억원초과 3000억원까지						
	3000억원초과 6000억원까지						
	6000억원초과 1조원까지						
	1조원 초과분						
	합 계					449,100	
평가수수료	1.0배	$(231,000,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.7$ $\approx 314,370$				314,370	
	1.5배					-	
	기 타					-	
	소 계					314,370	
실비	여비교통비	대전1일				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 2컷 x 1,000원				2,000	
	특별용역비					-	
	소 계					227,600	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩541,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1				54,100		
기납부 착수금							
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩595,100		

총 청 지 사 장

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 오충렬

건명: 케이비부동산신탁 주식회사 외 1명
소유물건(2025타경503495)

평가서번호: 중 앙 082025-1002-003

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	이억삼천일백만원정 (₩231,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬		감정평가목적	경매		
제출처	대전지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	케이비부동산신탁 주식회사 외 1명		감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.10.13	2025.10.02 ~2025.10.13	2025.10.13	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	231,000,000
			이	하 여	백	
	합계					₩231,000,000

심사확인
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 **안경환** (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 중구 유천동 소재 “대전서부터미널” 북서측 인근에 위치하는 구분건물 제2층 제202호로서, 『대전지방법원 경매3계』의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 10월 13일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 10월 2일 ~ 2025년 10월 13일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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」 제16조에 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 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

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.

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 1) 본 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 집합건물로서 평가대상은 실제로 구조상 구분된 경계벽이 설치되어 독립적으로 사용할 수 있는 바, 각각의 소유권의 목적으로 할 수 있는 건물임.
- 2) 본건 집합건물에 대한 위치확인은 "집합건축물대장 건축물현황도면"으로 위치확인 하였음.
- 3) 본건 구분건물은 현장조사시 수차례 방문하였으나 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부조사를 실시하지 못하였는바 집합건축물대장 도면 등을 참고하고 통상적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였으니 경매진행 시 반드시 재확인을 요함.
- 4) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 “한국부동산연구원” 제공 『집합건물 토지·건물 배분비율표』를 참고하여 『구분건물명세표』 상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 5) 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	대전광역시 중구 유천동 335-118 [도로명주소] 대전광역시 중구 대둔산로494번길 19		
건물명	-		
구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕	층수(지하/지상)	-1층/7층
주용도	아파트 외	단지규모	24개호
사용승인일	2019.02.08	대지면적(㎡)	664.3
연면적(㎡)	2,783.13 ㎡	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
(1)	2/202	일반음식점	174.96	125.9362	300.8962	70.23	58.15
합계	-	-	174.96	125.9362	300.8962	70.23	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

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. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
#1	매매	유천동 10 현대상가 1차/2/204	78.0000	63.63	135,000,000	1,731,000	2023.03.18
							1990.12.21
#2	매매	유천동 301-49 -/2/202	50.8725	17.6552	77,500,000	1,523,000	2022.09.20
							2021.08.11

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(1)	일반 거래	유천동 331-10 유등탑스빌 -/2/213	165.2	211,000,000	1,277,000	2025.04.17
						2004.05.04
(2)	담보	유천동 10-12 벽산프라자 -/2/202호	54.00	76,000,000	1,407,000	2023.09.11
						1994.01.01

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가격수준	비고
인근 “구분건물[2층]”	1,200,000 ~ 1,300,000원/㎡	전유면적 기준

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	대전 중구 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	10,232,149,700	4,639,509,029	45.3	110	24	21.8
근린상가	5,530,698,400	2,375,728,600	43.0	72	10	13.9
아파트상가	423,000,000	117,800,000	27.8	9	1	11.1
점포	2,552,451,300	1,701,279,430	66.7	6	3	50.0
주상복합(상가)	1,726,000,000	444,700,999	25.8	23	10	43.5

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례#2>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

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

4. 시점수정

■ 비교거래사례#2 기준

본건 구분건물의 가격 변동을 직접적으로 파악할 수 있는 지수나 변동률이 조사되지 않아 국토교통부에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 자본수익률을 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하여 본건의 시점수정치로 결정함.

지역 및 건물유형 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
대전 집합상가 (2022.09.20 ~ 2025.10.13)	1.539% (1.01539)	$(1+0.0053 \times 11 \div 92) \times (1+0.004) \times$ $(1+0.0016) \times (1+0.0019) \times (1+0.0019) \times$ $(1+0.0018) \times (1+0.0003) \times (1+0.0019) \times$ $(1+0.0007) \times (1+0.0004) \times (1+0.0008) \times$ $(1-0.0003) \times (1-0.0003 \times 105 \div 91)$ $\doteq 1.01539$

※ 미발표된 분기의 자본수익률은 발표된 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호((1))/거래사례#2

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	0.95	본건과 사례대비 외부요인에서 열세함. [접근성 및 편의성]
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	단지내 주차의 편리성		
	건물 전체의 공실률, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	0.90	본건은 사례대비 호별요인에서 열세함. [전유부분의 면적 등]
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치		0.855	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
(1)	1,523,000	1.00	1.01539	0.855	1,325,205	174.96	231,857,867	231,000,000
합계		-	-	-	-	-	231,857,867	231,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
(1)	2/202	174.96	231,000,000	1,320,000
합 계			231,000,000	-

2. 결정의견

본건은 구분건물로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

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 중구 유천동 소재 “대전서부터미널” 북서측 인근에 위치하며 주위는 시외버스터미널, 각종근린생활시설 등이 소재하는 노선상업지대임.

2. 교통상황

본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로가 위치하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상7층 건물로서

- 외벽 : 시멘트몰탈위페인팅 마감등.
- 내벽 : 몰탈위페인팅 및 일부 타일붙임 마감등.
- 창호 : 샤시참호임.

4. 이용상태

근린생활시설로 이용중임. (후첨 “건물개황도” 참고)

5. 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 엘리베이터설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로와 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로 현황 “주상용건부지” 로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

본건 소재 부지 남측으로 소로한면 정도의 포장도로에 접함.

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

일반상업지역, 방화지구(2018-05-10), 중로1류(폭20m~25m)(2023-05-04)(358호선)(접함),
가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>임.

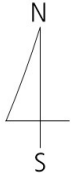
9. 공부와의 차이

없음.

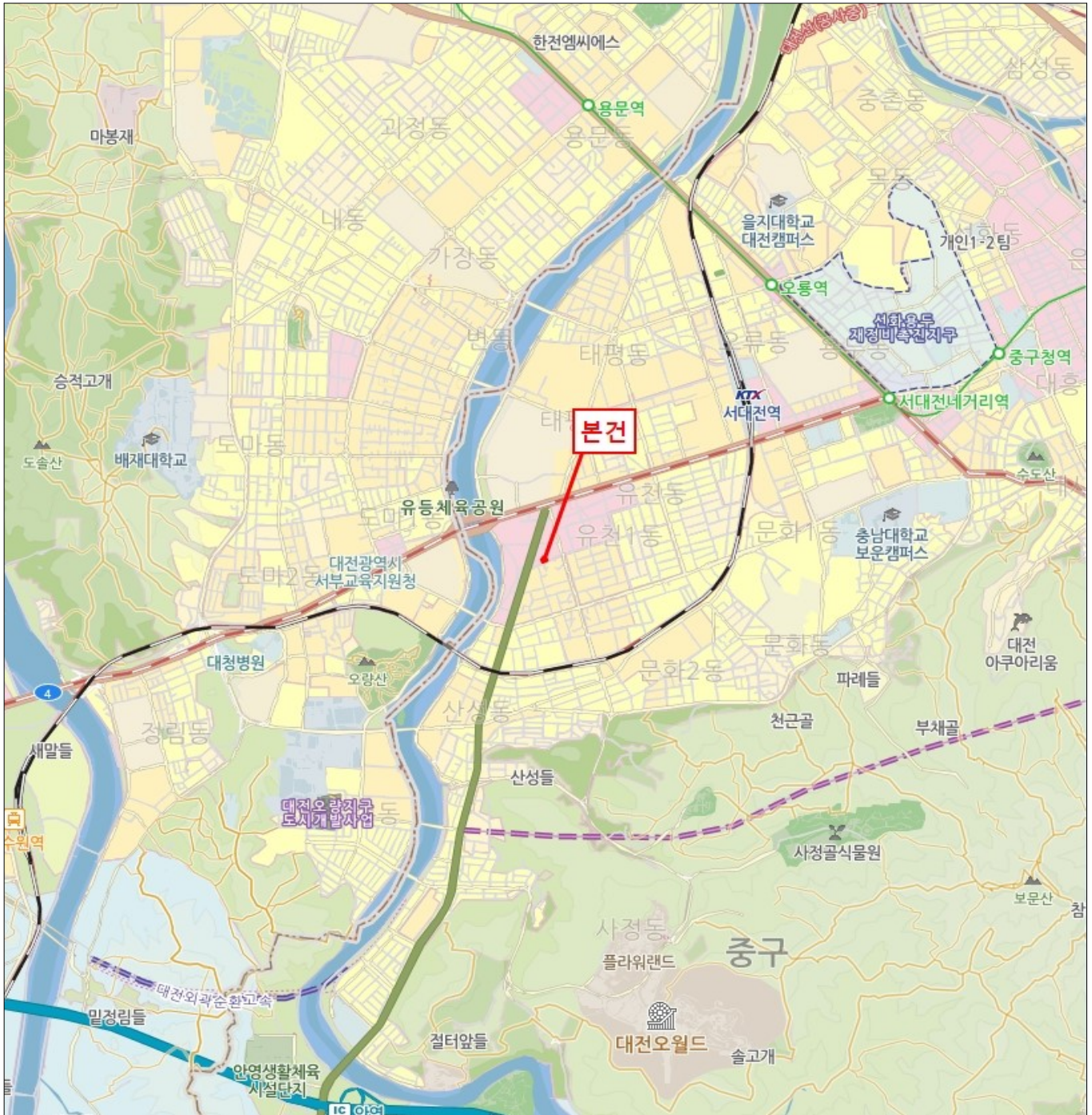
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.
- 기 타 : 없 음.

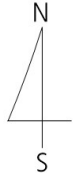
광역 위치도



소재지	대전광역시 중구 유천동 335-118 구분건물 제2층 제202호
-----	-------------------------------------



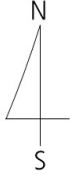
상세 위치도



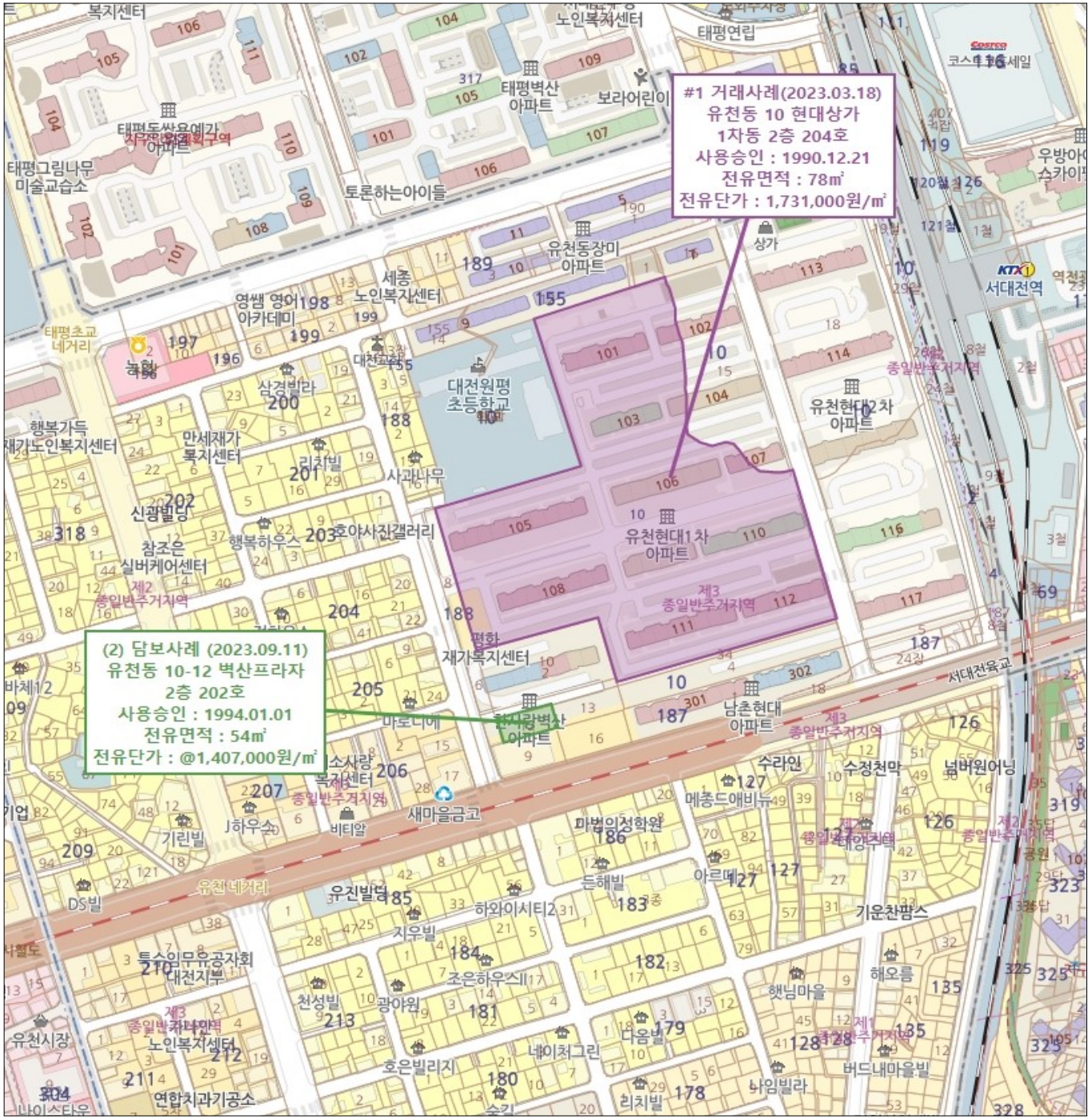
소재지	대전광역시 중구 유천동 335-118 구분건물 제2층 제202호
-----	-------------------------------------



상세위치도



소재지	대전광역시 중구 유천동 335-118 구분건물 제2층 제202호
-----	-------------------------------------



사진용지



본건전경1



본건전경2