

감정평가서

건명	주식회사 메이커팩토리 소유물건(2025타경502519)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬
감정서번호	통일충남H250528-3007호

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

(주)통일감정평가법인 충남지사

(구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감 정 평 가 사 (인)
박 무 순

(주)통일감정평가법인 충남지사 지사장 박무순 (서명또는인)

감정평가액	삼십일억팔천오백만원정 (₩3,185,000,000.-)		
-------	--------------------------------	--	--

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 메이커팩토리 (2025타경502519)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록 및 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.05	2025.05.30 ~ 2025.06.05	2025.06.09

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	6개호 이	구분건물 하	6개호 여	- 백	3,185,000,000
합 계					₩3,185,000,000	

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인) 정 주 영
----------	---

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
1	대전광역시 서구 둔산동 [도로명주소] 대전광역시 서구 대덕대로 244	1368 건국타워	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 11층						
	1. 대전광역시 서구 둔산동	1368	주유소용지	중심상업지역	1,055	1,055				
				(내)						
				철근콘크리트구조						
				제8층 제801호	153.82	153.82	889,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
			1. 소유권	26.9192	26.9192					
			----- 대지권	1,055	1,055					
							토지·건물			
							토 지 :	배분내역		
							건 물 :	266,700,000		
								622,300,000		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용·도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
3	대전광역시 서구 둔산동 [도로명주소] 대전광역시 서구 대덕대로 244	1368 건국타워	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 11층					
					지3층	876.12			
					지2층	937.81			
					지1층	937.81			
					1층	731.29			
					2층	750.51			
					3층	747.81			
					4층	747.81			
					5층	747.81			
					6층	747.81			
					7층	747.81			
	8층	747.81							
	9층	747.81							
	10층	747.81							
	11층	747.81							
	1. 대전광역시 서구 둔산동	1368	주유소용지	중심상업지역		1,055	1,055		
					(내)				
					철근콘크리트구조 제8층 제803호	64.33	64.33	372,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					1. 소유권	11.2581	11.2581		
			-----	-----					
대지권	1,055	1,055							
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 111,600,000 260,400,000		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
5	대전광역시 서구 둔산동 [도로명주소] 대전광역시 서구 대덕대로 244	1368 건국타워	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 11층					
						지3층	876.12		
						지2층	937.81		
						지1층	937.81		
						1층	731.29		
						2층	750.51		
						3층	747.81		
						4층	747.81		
						5층	747.81		
						6층	747.81		
						7층	747.81		
						8층	747.81		
						9층	747.81		
						10층	747.81		
						11층	747.81		
	1. 대전광역시 서구 둔산동	1368	주유소용지	중심상업지역	1,055	1,055			
			(내)						
			철근콘크리트구조						
			제8층 제805호		73.22	73.22	412,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
			1. 소유권		12.8139	12.8139			
			----- 대지권		1,055	1,055			
							토지·건물		
							토 지 :	배분내역	
							건 물 :	123,600,000	
								288,400,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
6	대전광역시 서구 둔산동 [도로명주소] 대전광역시 서구 대덕대로 244	1368 건국타워	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 11층							
	1. 대전광역시 서구 둔산동	1368	주유소용지	중심상업지역	1,055	1,055					
				(내)							
				철근콘크리트구조							
				제8층 제806호	88.11	88.11	496,000,000	비준가액 (공용면적 포함)			
			1. 소유권	15.4197	15.4197						
			----- 대지권	1,055	1,055						
	합 계						토지·건물 토 지 : 148,800,000 건 물 : 347,200,000				
							₩3,185,000,000.-				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 서구 둔산동 소재 "대전을지대학교병원" 남서측 인근에 위치하는 "건국 타워 제8층 제801호 외 5개호"로서, 대전지방법원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

(2) 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 06월 05일입니다.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 호수, 면적, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등에 의거하였습니다.

(2) 본건 기호(1,2) 와 (5,6)은 현황 벽체 구분 없이 각각 하나의 사무실 상태이며, 본건 집합상가의 위치 확인은 건축물대장상 현황 도면 및 현장 조사 등에 의거 확인하였습니다.

(3) 구분건물 소유권은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 구분건물과 토지를 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 어려움이 있으나, 귀 요청에 의거 대상부동산의 평가가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물 감정평가명세표" 에 표기하였으니 업무에 참고 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

소재지		대전광역시 서구 둔산동 1368			
명칭		건국타워			
용도		제1,2종 근린생활시설	사용승인일		2018.11.26
기호	동, 호수	전유면적 (㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권 (㎡)
1	제8층 제801호	153.820	125.1289	278.9489	26.9192
2	제8층 제802호	77.920	63.3860	141.3060	13.6364
3	제8층 제803호	64.330	52.3309	116.6609	11.2581
4	제8층 제804호	95.330	77.5487	172.8787	16.6832
5	제8층 제805호	73.220	59.5627	132.7827	12.8139
6	제8층 제806호	88.110	71.6754	159.7854	15.4197

※ 분양면적은 건축물대장상 기재내용(전유면적 및 공용면적)에 의거하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다. (거래사례비교법)

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
A	대전광역시 서구 둔산동 1368	건국타워	2 / 20*	77.9200	13.6364	600,000,000 (@7,700,205)	2025.03.06
B	대전광역시 서구 둔산동 1453, 1454	대덕프라자	2 / 20*	148.5000	29.0700	945,000,000 (@6,363,636)	2025.02.17
C	대전광역시 서구 둔산동 1019, 1020, 1021	에스티타워	2 / 20*	30.7886	15.1100	250,000,000 (@8,119,889)	2023.12.06
D	대전광역시 서구 둔산동 1368	건국타워	6 / 60*	95.3300	16.6832	510,272,375 (@5,352,695)	2020.12.28

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

본건 집합상가 내의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높다고 여겨지는 비교적 최근에 거래된 사례 < 사례 A >를 선정합니다.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.00)

4. 시점수정

— 한국부동산원이 발표하는 대전광역시 둔산 집합상가 자본수익률을 활용하여 산정하였습니다.

집합상가

지역 : 대전 둔산(25.03.06~25.06.05)

2025년 01분기 : 0.07

2025년 02분기 : 0.07 (2025년 01분기 자료)

$(1+0.0007*26/90)*(1+0.0007*66/90) \approx 1.00072$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율		비고
		사례(A)	대상 (1,2,3)	
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	유사합니다.
건물요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사합니다.
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등	1.00	0.75	층별 효용 등에서 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사합니다.
누 계		0.750		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요인구분	세부항목	격차율		비고
		사례(A)	대상(4)	
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	유사합니다.
건물요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사합니다.
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등	1.00	0.77	위치별 효용 등에서 우세하나, 층별 효용 등에서 열세하여 전반적으로 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사합니다.
누 계		0.770		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요인구분	세부항목	격차율		비고
		사례(A)	대상(5,6)	
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	유사합니다.
건물요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사합니다.
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등	1.00	0.73	층별/위치별 효용 등에서 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사합니다.
누 계		0.730		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가격

대상 기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적	비준가격(원)
	기호	거래가액(원)				(대상/사례)	
1	A	600,000,000	1.00	1.00072	0.750	153.82 /77.92	889,000,000
2	A	600,000,000	1.00	1.00072	0.750	77.92 /77.92	450,000,000
3	A	600,000,000	1.00	1.00072	0.750	64.33 /77.92	372,000,000
4	A	600,000,000	1.00	1.00072	0.770	95.33 /77.92	566,000,000
5	A	600,000,000	1.00	1.00072	0.730	73.22 /77.92	412,000,000
6	A	600,000,000	1.00	1.00072	0.730	88.11 /77.92	496,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격 자료

1. 인근 탐문조사

본건 인근 유사 집합상가 가격수준	인근 인근 유사 집합상가 가격 수준은 전유 면적당 약 @5,000,000원/㎡ ~ @6,000,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문 조사되었습니다.
-----------------------	---

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명	동 / 호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
E	대전광역시 서구 둔산동 1368	건국타워	6 / 60*	95.3300	시가 참고	511,000,000 (@5,360,327)	2025.04.14
F	대전광역시 서구 둔산동 1368	건국타워	2 / 20*	153.8200	시가 참고	1,044,000,000 (@6,787,154)	2025.04.14
G	대전광역시 서구 둔산동 1368	건국타워	6 / 60*	77.9200	담보	395,000,000 (@5,069,302)	2024.09.23
H	대전광역시 서구 둔산동 1040	미래빌딩	3 / 30*	406.5500	담보	2,900,000,000 (@7,133,194)	2025.02.27

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액

기 호	동 / 호수	감정평가액	비 고
1	제8층 제801호	889,000,000	-
2	제8층 제802호	450,000,000	-
3	제8층 제803호	372,000,000	-
4	제8층 제804호	566,000,000	-
5	제8층 제805호	412,000,000	-
6	제8층 제806호	496,000,000	-
합 계		3,185,000,000	

2. 결정의견

(1) 상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 본건은 대전광역시 서구 둔산동 소재 "대전을지대학교병원" 남서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 대전지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가로서, 당해 구분건물의 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반가격형성요인과 인근지역 내 동류형 유사물건의 가격수준 등을 종합 참작할 때, 본건 평가목적 등에 비추어 감정평가금액이 적정한 것으로 판단하였습니다.

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 대전광역시 서구 둔산동 소재 "대전을지대학교병원" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 관공서, 상업시설, 업무시설 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 중심 상가지대로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하3층 지상11층 건물내
 기호(1) 제8층 제801호, 기호(2) 제8층 제802호, 기호(3) 제8층 제803호,
 기호(4) 제8층 제804호, 기호(5) 제8층 제805호, 기호(6) 제8층 제806호 이며,
 (사용승인일 : 2018.11.26)
 외벽: 화강석 붙임 및 강화유리 마감 등이며,
 내벽: 페인팅 및 인테리어 마감 등이며,
 바닥: 데코타일 및 화강석재 마감 등이며,
 창호: 샷시 창호 마감 등 입니다.

(4) 이용상태

기호(1,2) : 벽체 구분없이 사무실로 "공실" 상태입니다.
 기호(3,4) : 사무실 상태입니다.
 기호(5,6) : 벽체 구분없이 사무실 상태입니다.

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) | |

(5) 설비내역

본건 공용 위생 및 급배수 시설, 승강기설비, 소방설비 등을 갖추고 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 세장형의 토지로서, 가격조사일 현재 "상업용 건부지" 로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 보행자전용도로를 포함한 노폭 약 50m 내외, 남측으로 노폭 약 15m 내외, 동측으로 노폭 약 20m 내외 포장도로에 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건 대지권 토지(1. 둔산동 1368) : 중심상업지역, 지구단위계획구역(2019-07-10)(둔산지구 택지개발사업), 보행자전용도로(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 중점경관관리구역(2021-12-01)입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

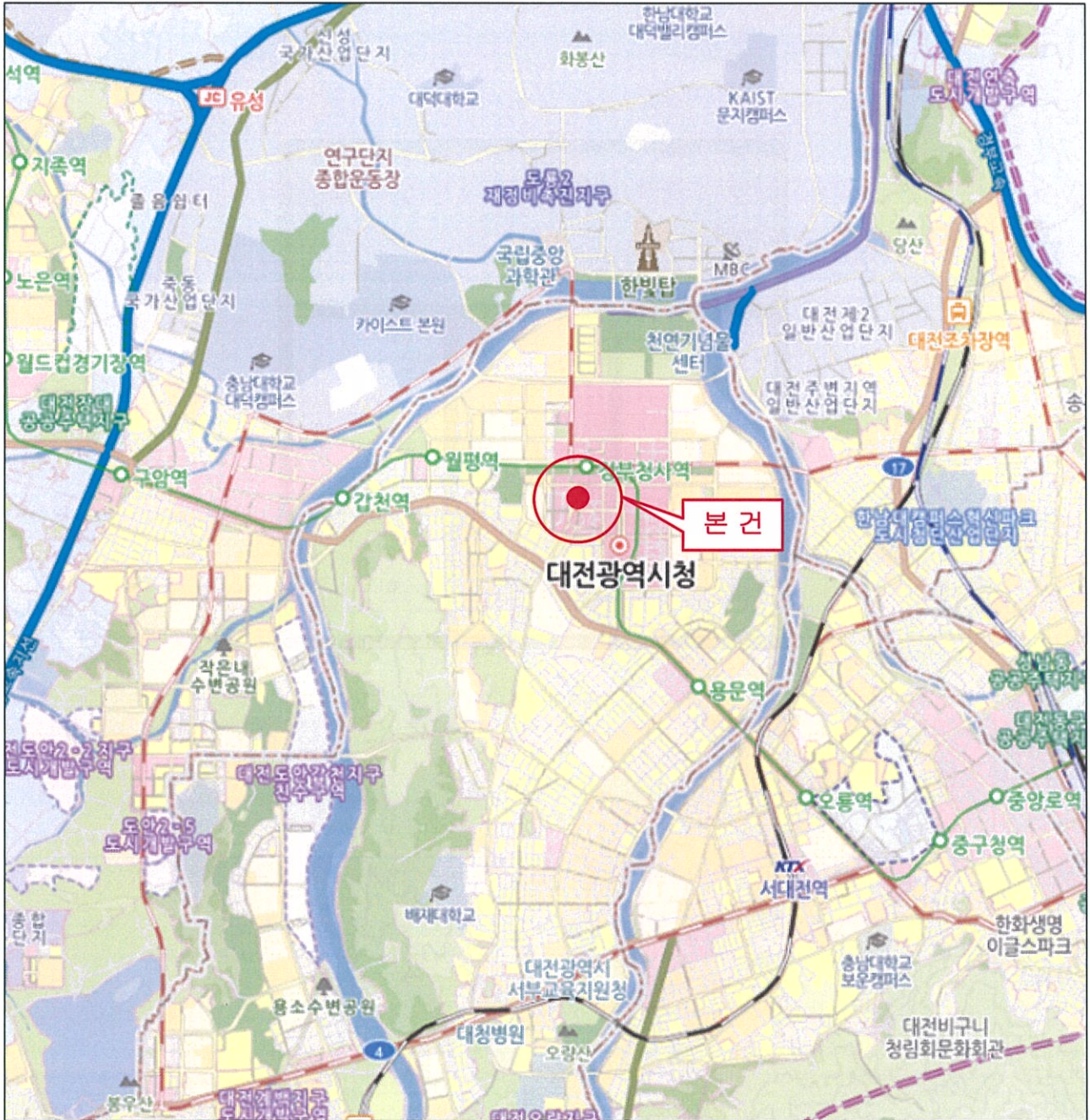
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

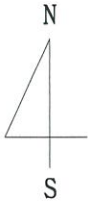
광역위치도



소재지	대전광역시 서구 둔산동 1368 건국타워 제8층 제801호 외 5개호
-----	---



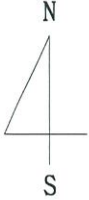
상 세 위 치 도



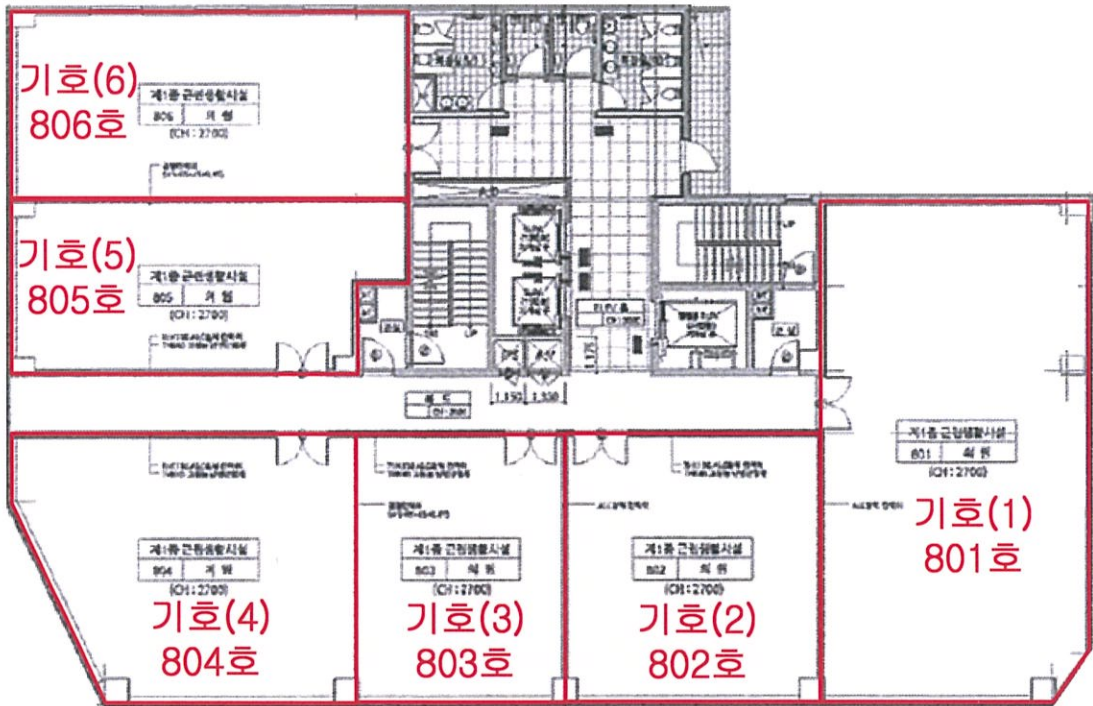
소재지	대전광역시 서구 둔산동 1368 건국타워 제8층 제801호 외 5개호
-----	---



건 물 개 황 도



호 별 배 치 도



기호(1~6) : 대전광역시 서구 둔산동 1368
 건국타워 제8층 제801호 외 5개호

사 진 용 지



본건 남동측에서 촬영



본건 동측에서 촬영



본건 남서측에서 촬영



본건 1층 출입구 촬영(동측)

사진용지



기호(1) 출입문 촬영



기호(1) 내부 일부 촬영



기호(2) 출입문 촬영



기호(1,2) 내부 일부 촬영

사 진 용 지



기호(3) 출입문 촬영



기호(3) 내부 일부 촬영



기호(4) 출입문 촬영



기호(4) 내부 일부 촬영

사진용지



기호(5) 출입문 촬영



기호(6) 출입문 촬영



기호(5,6) 내부 일부 촬영



본건 8층 복도 및 E/L 촬영