



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	262-012001
평가금액	166,460,000 원
평가기관 / 평가자	해솔감정평가사사무소 / 이민정
서명해쉬 페이지수	총 22 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	해솔감정평가사사무소 / 이민정	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-03 15:51:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

건명	대전광역시 중구 부사동 86-24 외 토지
의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장 (2025-15449-A01)
감정서번호	262-012001

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.

해솔감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

이민정

감정평가사
이민정

(인)

감정평가액	일억육천육백사십육만원정(₩166,460,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장	감정평가목적	공매			
채무자	-	제출처	한국자산관리공사 대전충남지역본부			
소유자 (대상업체명)	주식회사와이즈클래스케이 (2025-15449-A01)	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	-			
목록 표시근거	귀 의뢰목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
		2026.02.02	2026.01.26 ~ 2026.02.02	2026.02.02		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	41	토지	41	4,060,000	166,460,000
		이	하	여	백	
	합계					₩166,460,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

해솔감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적 및 근거

1. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 중구 부사동 소재 "문창초등학교" 북측 인근에 위치하는 토지에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

II. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026.02.02일임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026.01.26일부터 2026.02.02일까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅲ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 감정평가의 방법

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

- 1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가액을 산정하는 감정평가방법인 '원가법'
- 2) 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '공시지가기준법'
- 3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '거래사례비교법'
- 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '수익환원법'

2. 토지의 평가

- 1) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

Ⅳ. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 그 밖의 사항

1. 본건의 지번, 지목, 면적 등 목록표시는 귀 제시목록에 의거하였으니 집행시 재확인 바람.
2. 본건 토지의 지적 경계는 지적도, 항공사진 등을 이용하여 개략적으로 조사하였으며 정확한 경계, 면적 등의 관련사항은 필요한 경우 측량을 요함.
3. 일련번호(1~3) 토지는 공히 토지이용계획확인서상 지구단위계획구역(문창동 38-3번지 일원 주거복합 지구단위계획구역)으로 지정되어 있으며, 세부 사항은 별도 확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

I. 대상물건 개요

	일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	개별공시지가(원/㎡) 2025.01.01	비 고
토지	1	부사동 86-24	대	21.0	일반상업지역 상업나지	780,300	
	2	문창동 40-18	대	2.0	일반상업지역 상업나지	809,900	
	3	문창동 40-19	대	18.0	일반상업지역 상업나지	809,900	

※ 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조 바람.

II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치 형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교표준지 선정

【 공시기준일 : 2026년 01월 01일 】

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	문창동 38-10	대	269.0	상업용	일반상업	세로(가)	사다리 평지	839,500	

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 기호(A)를 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

3. 시점수정

○ 기준시점 : 2026.02.02

표준지	용도지역	산정기간	시·군·구 계 산 식	시점수정치
A	상업지역	2026.01.01 ~ 2026.02.02	대전광역시 중구 (26.01.01~26.02.02) (상업) 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.132 (1 + 0.00132 * 33/31) ≒ 1.00141	1.00141

- 2026년 1월, 2월 지가변동률이 미고시되어 2025년 12월 지가변동률로 일할 계산하였음.

4. 지역요인비교

본건과 비교표준지가 속한 지역은 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 인근지역인바 지역요인은 대등함.

5. 개별요인비교

- 개별요인 비교항목 (상업지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

- 개별요인 비교치

일련 번호	소재지	지번	지목	비교 표준지	개별요인 비교						
					가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계
1	부사동	86-24	대	A	1.20	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.140
					일련번호(1)은(는) 비교표준지(A) 대비 가로조건(가로의 폭·구조, 계통 및 연속성 등)에서 우세하나 획지조건(형상 등)에서 열세함.						
2	문창동	40-18	대	A	1.20	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.140
					일련번호(2)은(는) 비교표준지(A) 대비 가로조건(가로의 폭·구조, 계통 및 연속성 등)에서 우세하나 획지조건(형상 등)에서 열세함.						
3	문창동	40-19	대	A	1.20	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.140
					일련번호(3)은(는) 비교표준지(A) 대비 가로조건(가로의 폭·구조, 계통 및 연속성 등)에서 우세하나 획지조건(형상 등)에서 열세함.						

6. 그 밖의 요인의 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 그 밖의 요인 검토방식

$$\text{그 밖의 요인} = \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가액 [사례단가×시점수정×지역요인×개별요인]}}{\text{기준시점 비교표준지 공시지가 [공시지가×시점수정]}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

다. 가격자료의 선택

1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점	비고
가	문창동 3*-**	대	일반상업지역	3,360,000	경매	2025.03.26	
나	문창동 4*-*	대	일반상업지역	4,640,000	경매	2025.03.21	

2) 거래사례

[출처 : KAIS 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	용도지역	면적(m²)	거래금액(원)	토지단가 (원/m²)	거래시점
		건물	주용도				사용승인일
다	문창동 3*	대	일반상업	76.00	350,000,000	4,532,841	2023.01.31
		건물	단독주택	46.35			1957.
	건물가격 산정 : 46.35 × 118,750 (950,000 × 5/40) = 5,504,063 (관찰감가)						
	토지가격 배분 : (350,000,000 - 5,504,063) ÷ 76.0 = 4,532,841						

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

3) 가격자료의 선택

용도지역 및 이용상황, 지리적 위치 등에서 유사한 사례로 비교가능성이 높다고 인정되는 위 기호(가)를 대상토지 감정평가를 위한 사례로 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산출하기로 하였음.

라. 시점수정

사례 기호	시·군·구 용도지역	산정기간	지가변동률	시점수정치
가	대전광역시 중구 상업지역	2025.03.26 ~ 2026.02.02	1.122%	1.01122

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

마. 지역요인

비교표준지와 사례 토지가 속한 지역은 인근지역에 소재하는바 지역요인은 대등함.

바. 개별요인

비교표준지		사례		개별요인						
기호	소재지	기호	소재지	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정적	기타	계
A	문창동 38-10	가	문창동 3*-**	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
비교내용		표준지(A)는 사례(가) 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.								

사. 격차율 산정

표준지	사례	소재지	용도지역 지 목	단가(원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정가격	격차율
	비교 표준지								
A	가	문창동 3*-**	일반상업 대	3,360,000	1.01122	1.00	1.050	3,567,584	4.244
	A	문창동 38-10	일반상업 대	839,500	1.00141	-	-	840,683	

아. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 산정된 격차율 검토 결과 적절한 평가를 위하여 비교표준지 공시지가의 보정이 필요한 것으로 판단되며 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 기타 참고자료 등 제반 가격자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 상기 격차율의 범위 내에서 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하여 적용하였음.

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	4.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

7. 토지단가의 결정

일련 번호	소재지	지번	지목	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
				기호	공시지가					
1	부사동	86-24	대	A	839,500	1.00141	1.000	1.140	4.24	4,060,000
2	문창동	40-18	대	A	839,500	1.00141	1.000	1.140	4.24	4,060,000
3	문창동	40-19	대	A	839,500	1.00141	1.000	1.140	4.24	4,060,000

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	21.0	4,060,000	85,260,000	
2	2.0	4,060,000	8,120,000	
3	18.0	4,060,000	73,080,000	
합계			<u>166,460,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일)	비고
다	문창동 3*	대	일반상업지역	4,532,841	2023.01.31	

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 입지조건 등이 비교적 유사한 기호(다)를 비교 사례자료로 선정함.

3. 사정보정

비교 거래사례의 거래과정에 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

4. 시점수정(지가변동률)

사례 기호	시·군·구 용도지역	산정기간	지가변동률	시점수정치
다	대전광역시 중구 상업지역	2023.01.31 ~ 2026.02.02	1.348%	1.01348

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

5. 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

6. 개별요인

일련 번호	사례 기호	가로조건	접근조건	환경조건 자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	다	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850
	일련번호(1)은(는) 사례(다) 대비 가로조건(가로의 폭·구조, 계통 및 연속성 등)에서 열세함.							
2	다	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850
	일련번호(2)은(는) 사례(다) 대비 가로조건(가로의 폭·구조, 계통 및 연속성 등)에서 열세함.							
3	다	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850
	일련번호(3)은(는) 사례(다) 대비 가로조건(가로의 폭·구조, 계통 및 연속성 등)에서 열세함.							

7. 토지단가의 산정

일련 번호	사례 기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
1	다	4,532,841	1.00	1.01348	1.000	0.850	3,900,000
2	다	4,532,841	1.00	1.01348	1.000	0.850	3,900,000
3	다	4,532,841	1.00	1.01348	1.000	0.850	3,900,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	시산가액(원)	비고
1	21.0	3,900,000	81,900,000	
2	2.0	3,900,000	7,800,000	
3	18.0	3,900,000	70,200,000	
합계			<u>159,900,000</u>	

IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법	166,460,000	
거래사례비교법	159,900,000	

2. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

3. 토지가액의 결정

감정평가액(원)	<u>166,460,000</u>
----------	--------------------

토지감정평가명세표

Page : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	대전광역시 중구 부사동	86-24	대	일반상업지역	21	21	4,060,000	85,260,000	
2	대전광역시 중구 문창동	40-18	대	일반상업지역	2	2	4,060,000	8,120,000	
3	대전광역시 중구 문창동	40-19	대	일반상업지역	18	18	4,060,000	73,080,000	
합 계								₩166,460,000.-	
				이	하	여	백		

토 지 평 가 요 항 표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태, 지세 |
| 4. 이용상황 | 5. 접면도로상황 | 6. 토지이용계획사항 등 |
| 7. 제시목록외의 물건 | 8. 공부와의 차이 | 9. 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 대전광역시 중구 부사동 소재 "문창초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 숙박시설, 근린생활시설 및 단독주택 등으로 형성된 지역임.

2. 교통상황

남측 인근으로 충무로(국도4호선)가 통과하고 이를 통해 대전로(국도17호선) 등과 연계되며 남동측 인근에 시내버스정류장이 소재함.

3. 형태, 지세

일련번호(1~3) 공히 부정형으로 인접지 및 인접도로와 대체로 등고 평탄함.

4. 이용상황

일련번호(1~3) 공히 상업나지임.

5. 접면도로상황

일련번호(1~3) 공히 서측의 아스콘포장 도로를 이용함.

6. 토지이용계획사항 등

일련번호(1~3) 공히 일반상업지역(2018-06-18), 방화지구, 지구단위계획구역(2023-02-22) (문창동 38-3번지 일원 주거복합 지구단위계획구역), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

토 지 평 가 요 항 표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태, 지세 |
| 4. 이용상황 | 5. 접면도로상황 | 6. 토지이용계획사항 등 |
| 7. 제시목록외의 물건 | 8. 공부와의 차이 | 9. 기타 |

7. 제시목록외의 물건

-.

8. 공부와의 차이

-.

9. 기타

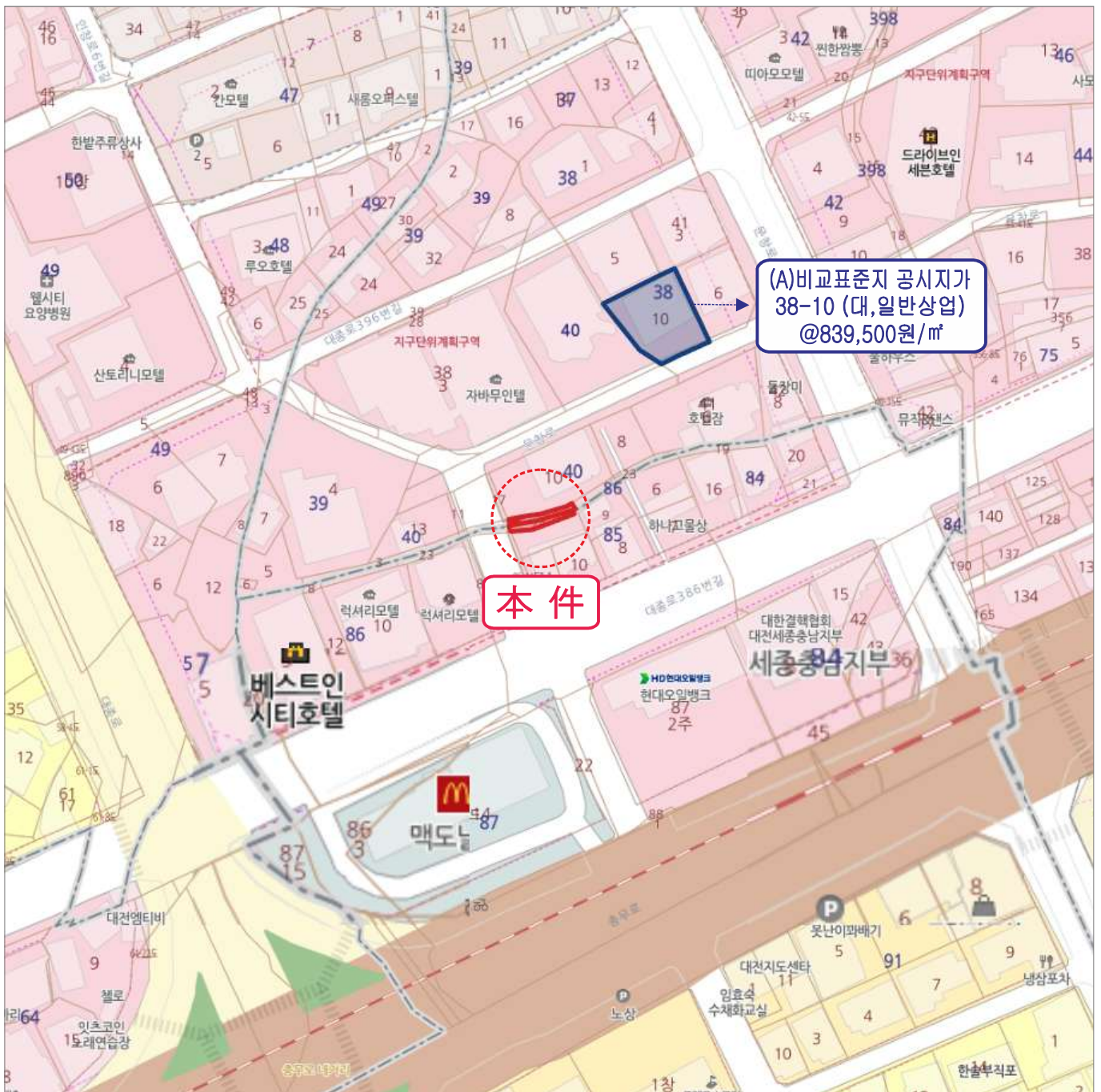
임대관계는 미상임.

위 치 도

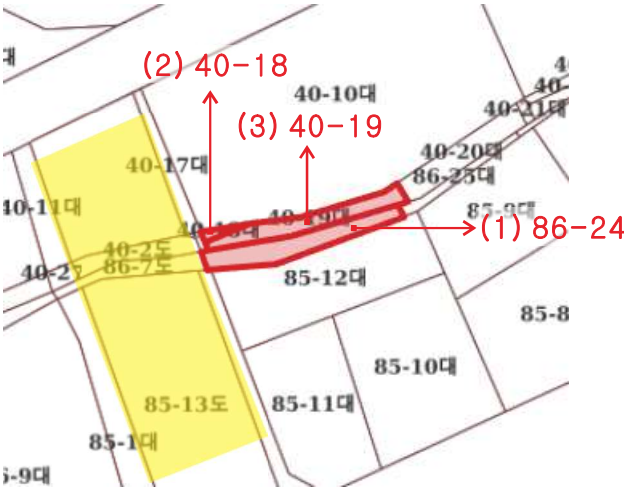
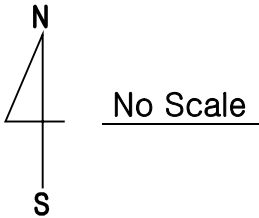


소재지

대전광역시 중구 부사동 86-24 외



지적 및 건물개황도





(1-3)_1



(1-3)_2