

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	대전광역시 중구 대흥동 114-1 소재 부동산
의뢰인	우리자산신탁주식회사
평가서 번호	대화 01-2604-2-0039

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인

서울특별시 서초구 서초중앙로 14, 18층 (서초동)
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555



(토지)감정평가표

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

감정평가사 배재욱

(주)대화감정평가법인



대표이사

정우종

(서명 또는 인)





감정평가액	팔십삼억오백삼십일만원정 (₩8,305,310,000.-)					
의뢰인	우리자산신탁주식회사		감정평가 목적		공매	
제출처	우리자산신탁주식회사		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	수탁자 우리자산신탁주식회사		감정평가조건		-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 토지대장등본		기준시점		조사기간	
(기타 참고사항)	-		2026. 04. 14		2026. 04. 14	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,101.5	토지	1,101.5	7,540,000	8,305,310,000
	합 계					₩8,305,310,000.-
	이		하	여	백	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.					
			심사자 : 감정평가사		 	
			정승원			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

1. 토지

대전광역시 중구

기호	소재지	면적 (m ²)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가 (원/m ²)
1	대흥동 114-1	1,101.5	대	일반상업	상업나지	광대소각	가장형 평지	2,047,000 (2025년도)

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대전광역시 중구 대흥동 소재 "대흥교" 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 4월 14일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2026년 4월 14일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하“대상물건”이라 한다)이 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 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

6. 그 밖의 사항

6.1. 이 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 당해 목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

6.2. 물적 동일성이 인정됨.

6.3. 대상물건에 “유치권 행사중” 현수막이 게시되어 있으나 유치권 성립 여부에 구매됨이 없이 감정평가하였으니 업무에 참고바람.

6.4. 지상에 컨테이너 1개동이 소재하나 구조, 규모, 원상회복의 난이도(이동의 용이성 등) 등으로 보아 대상 물건에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되어 이에 구매됨이 없이 감정평가하였으니 업무에 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6.5. 최근 5년 이내에 감정평가가 진행되었던 물건으로 해당 내역은 아래와 같으니 참고바람.

- 평가선례 (목적: 시가참고, 기준시점: 2023. 10. 12)

(자료출처: 한국감정평가사협회 등)

구 분		감정평가단가 (원/m ²)	개별지가 및 재조달원가 (원/m ²)	평 가 액	비 고
토지	기호 1 외	8,190,000	2,040,000	9,021,285,000	1,101.5 m ²
비 고		대상토지의 필지 합병 전 인근 필지 등과 일단지로 건축허가를 득한 허가부지 전체에 대한 감정평가이며 상기 평가액은 전체 가액 중 대상토지 면적만을 기준한 가액임.			

- 평가선례 (목적: 담보, 기준시점: 2022. 01. 14)

(자료출처: 한국감정평가사협회 등)

구 분		감정평가단가 (원/m ²)	개별지가 및 재조달원가 (원/m ²)	평 가 액	비 고
토지	기호 1	6,460,000	1,958,000	6,011,676,000	930.6 m ²
		5,530,000	1,577,000	849,961,000	153.7 m ²
		4,500,000	1,958,000	77,400,000	17.2 m ²
합 계		6,300,000	-	6,939,037,000	1,101.5 m ²
비 고		대상토지 필지 합병 전의 감정평가로 위에서부터 대흥동 114-1번지, 114-3번지, 114-4번지임.			

6.6. 등기사항전부증명서상 건물은 현황 멸실(말소, 해체공사 완료, 건축과-24425호, 2024. 09. 04)된 상태임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙 제7조」(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 「감정평가에 관한 규칙 제12조」(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조」(기준)

④ 감정평가법인 등이 토지를 감정평가 하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제14조」(토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 토지의 감정평가

1.1. 공시지가기준법에 의한 산출내역

1.1.1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

공시지가기준법에 의한 시산가액	=	비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정
------------------	---	---

1.1.2. 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 표준지를 선정하여야 함.

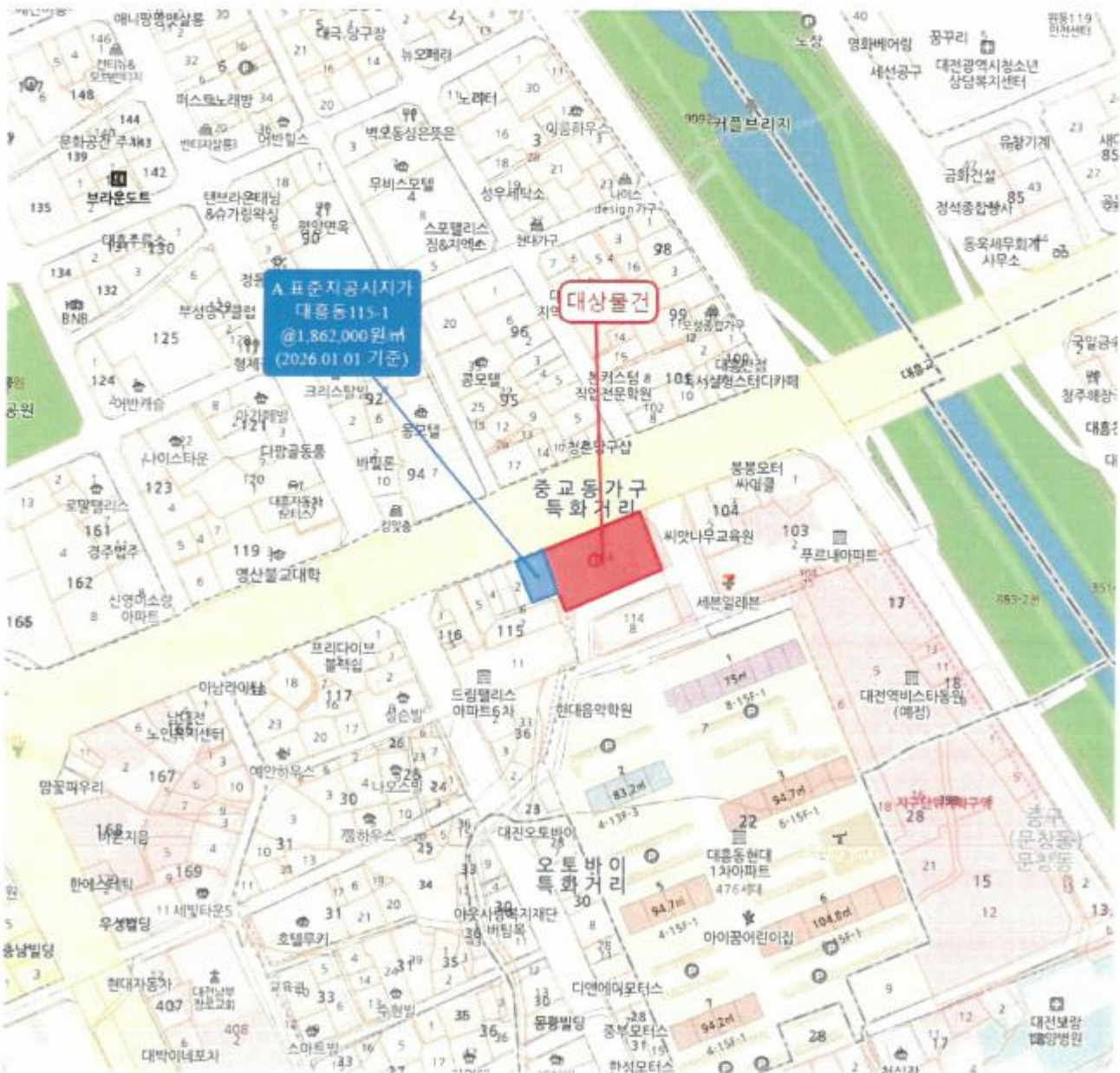
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

위의 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

대전광역시 중구

(공시기준일: 2026. 01. 01)

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	대흥동 115-1	221.4	대	상업나지	일반상업	광대한면	세장형 평지	1,862,000	선정



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.3. 시점수정치 산정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음(이하 동일).

대전광역시 중구 (상업지역)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2026. 01. 01~2026. 04. 14	0.570 (1.00570)	대전광역시 중구 (26.01.01~26.04.14) (상업) 2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.294 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.171 $(1 + 0.00294) * (1 + 0.00171 * 45/28)$ ≈ 1.00570

1.1.4. 지역요인 비교치 산정

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말함.

결 정 의 건	지역요인 비교치
대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대동함.	1.000

1.1.5. 개별요인 비교치 산정

대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목(상업지대)

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성
		공공시설의 접근성 (관공서 등)
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		주차시설의 양부
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)
환경조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치

기 호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
1	A	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100

기 호	개별요인 비교 내용
1	대상은 표준지 대비 획지조건(규모에서 열세하나 접면너비, 접면도로상태 등에서 우세)에서 우세함.

1.1.6. 그 밖의 요인 보정치 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

비교사례 기준 대상토지 단가와 공시지가 기준 대상토지의 단가의 격차율을 기준으로 하되, 인근지역의 가격 수준, 낙찰가를 수준 등을 검토하여 결정하였음.

비교사례 기준 대상토지 단가	=	비교사례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
공시지가 기준 대상토지 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6.1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

■ 인근 감정평가 선례 및 거래사례

- 인근 감정평가 선례 및 거래사례 내역

대전광역시 중구

출처: 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용상황	용도지역
선례1	대흥동 104-5 외	377.2 (일단지)	대	2024. 07. 08	6,470,000	1,945,000	경매	상업용	일반상업
선례2	대흥동 115-1 외	1,500.7 (일단지)	대	2024. 01. 15	6,900,000	1,834,000	시가참고	상업나지	일반상업
선례3	대흥동 157	370.6	대	2024. 06. 10	6,780,000	2,420,000	담보	상업용	일반상업
선례4	대흥동 168-1	246.3	대	2025. 04. 01	7,240,000	2,039,000	경매	상업용	일반상업
선례5	동구 원동 96-1	115.7	대	2025. 12. 31	6,960,000	1,836,000	담보	상업용	일반상업
사례1	동구 원동 34-3	79.3	대	2025. 03. 30	7,570,000	2,883,000	실거래	업무용	일반상업
사례1	동구 원동 36-1	1,076	대	2023. 02. 24	7,710,000	2,883,000	실거래	업무용	일반상업

※ 선례2의 경우 매입, 매각과 관련하여 소유자(신탁자)측 의뢰에 의한 감정평가임.

※ 상기 개별공시지가는 선례(사례)의 기준시점(거래시점) 해당연도의 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래사례 배분내역

구분	거래가액(원)	사용승인일	건물 구조/ 건물 용도	건물 면적 (㎡)	적용 재조달원가	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	비 고
사례1	600,000,000	1973. 08. 04	철근콘크리트조/ 업무용	140.02	-	-	-	-	-
	산식:(거래가액(원)-(적용재조달원가x(잔존연수/내용연수))x건물면적)/토지면적=토지단가(원/㎡)								
	600,000,000 / 79.3 ≒ @7,570,000								
	내용연수 경과된 노후화된 건물로 가치가 희박한 것으로 판단되는 바, 토지에 화체된 것으로 하여 산정한 단가임.								
사례2	8,300,000,000	1981. 12. 02	철근콘크리트조/ 업무용	657.45	-	-	-	-	-
	산식:(거래가액(원)-(적용재조달원가x(잔존연수/내용연수))x건물면적)/토지면적=토지단가(원/㎡)								
	8,300,000,000 / 1,076 ≒ @7,710,000								
	지상 건물은 멸실(2022. 03. 29)된 상태에서의 거래이며 지하 건물은 가치가 희박한 것으로 판단되는 바, 토지에 화체된 것으로 하여 산정한 단가임.								

■ 인근지역 정상지가 수준 검토

용도지역	토지용도	가격수준(원/㎡)	비 고
일반상업지역	상업용	7,500,000~7,600,000	대상토지 인근지역 내 유사토지

■ 최근 1년간 경매 낙찰가율(2024. 09. 01~2025. 08. 31)

출처: 인포케어

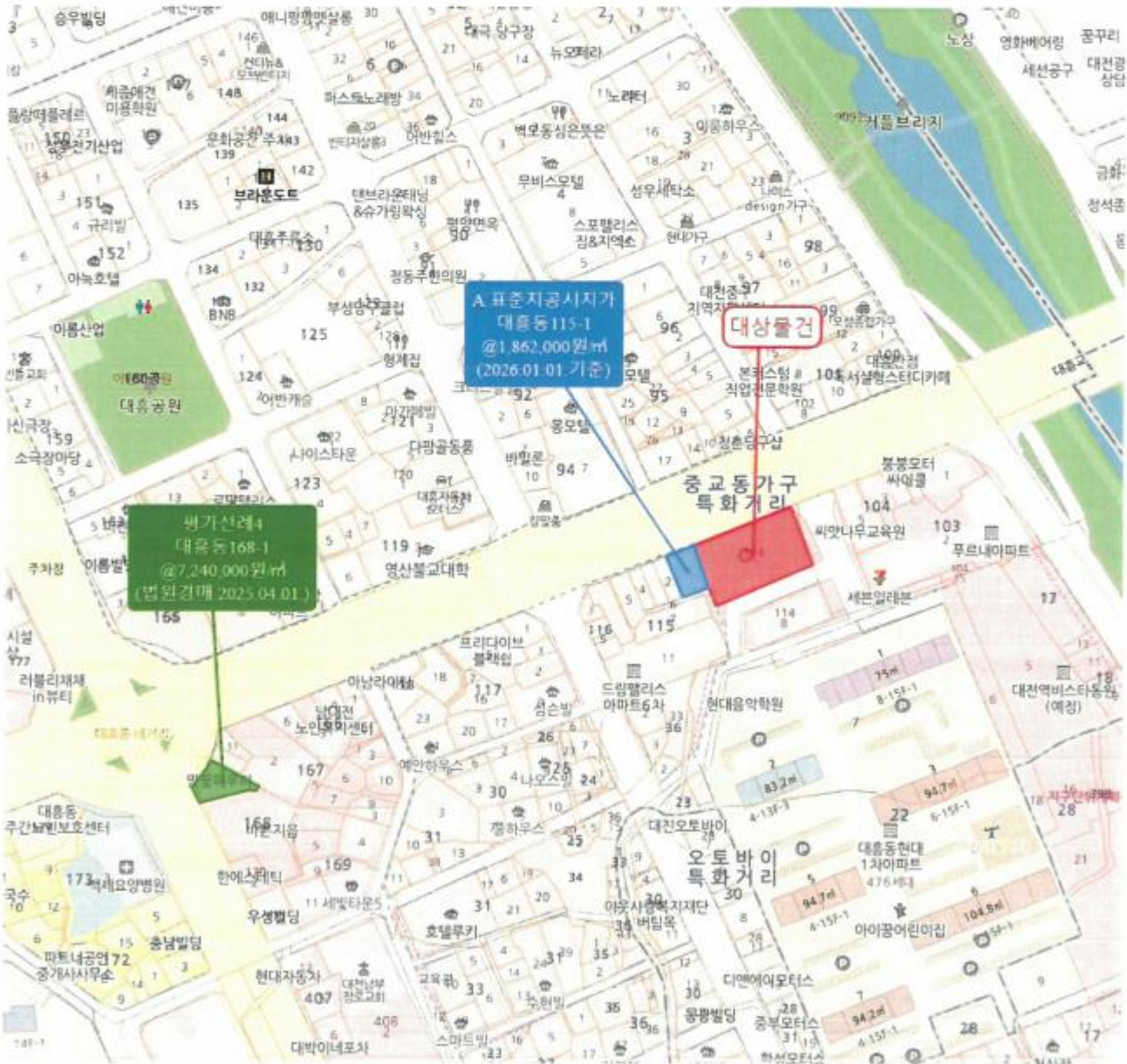
용 도	소 재 지	낙찰가율(%) (총 낙찰가/ 총 감정가)*100	낙찰률 평균(%) (총 낙찰건수/ 총 입찰건수)	낙찰 건수
토지/대지	중구	65.78	61.21	15
	대흥동	63.18	58.41	4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6.2. 비교선례(사례) 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 인근에 위치하는 <선례 4>을(를) 비교사례로 선정하였음.

구분	소재지 지번	면적 (m ²)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/m ²)	개별 공시지가 (원/m ²)	목적	이용 상황	용도 지역	비 고
선례4	대흥동 168-1	246.3	대	2025. 04. 01	7,240,000	2,039,000	경매	상업용	일반 상업	광대소각 부정형 평지



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6.3. 격차율 검토

■ 비교선례(사례)와 비교

- 시점수정

대전광역시 중구 (상업지역) 평가선례(4)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025. 04. 01~2026. 04. 14	1.542 (1.01542)	대전광역시 중구 (25.04.01~26.04.14) (상업) 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.062 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.091 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.069 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.120 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.116 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.120 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.121 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.132 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.132 2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.294 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.171 $(1 + 0.00062) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.00120) * (1 + 0.00116) * (1 + 0.00120) * (1 + 0.00121) * (1 + 0.00132) * (1 + 0.00132) * (1 + 0.00294) * (1 + 0.00171 * 45/28)$ ≈ 1.01542

- 지역요인 비교

결 정 의 견	지역요인 비교치
대상토지는 선례(사례)의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 개별요인 비교

기 호	비교선례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
1	4	1.00	0.95	1.00	1.08	1.00	1.00	1.026

기 호	개별요인 비교 내용
1	대상은 선례 대비 접근조건(접근성, 편의성 등)에서 열세함.
	대상은 선례 대비 획지조건(규모 등에서 열세하나 형상, 접면너비, 접면도로상태 등에서 우세)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 격차율 산정

구 분	기준단가 (원/m ²) 공시지가 (원/m ²)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/m ²)	격차율
평가선례(4) 기준 대상토지(1) 단가	7,240,000	1.01542	1.000	1.026	7,542,783	3.662
비교표준지(A) 기준 대상토지(1) 단가	1,862,000	1.00570	1.000	1.100	2,059,875	

1.1.6.4. 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함이 타당함.	3.66

1.1.7. 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

기 호	비교표준지 공시지가 (원/m ²)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	1,862,000	1.0057	1.000	1.100	3.66	7,539,142	7,540,000

1.1.8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	1,101.5	7,540,000	8,305,310,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

1.2.1. 개요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	사례단가 × 사정보정 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
------------------	---	---

1.2.2. 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1>을(를) 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대전광역시

출처: 등기사항전부증명서

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	이용상황	용도지역	비 고
사례1	동구 원동 34-3	79.3	대	2025. 08. 30	7,570,000	2,801,000	상업용	일반상업	광대세각 정방향 평지



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결 정 의 견	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음	1.000

1.2.4. 시점수정치

거래사례가 소재하는 대전광역시 동구 상업지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 지가변동률은 다음과 같음. 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

대전광역시 동구 (상업지역) 거래사례(1)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025. 08. 30~2026. 04. 14	1.182 (1.01182)	대전광역시 동구 (25.08.30~26.04.14) (상업) 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.145 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.209 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.156 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.173 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.142 2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.254 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.145 $(1 + 0.00145 * 2/31) * (1 + 0.00209) * (1 + 0.00156) * (1 + 0.00173) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00254) * (1 + 0.00145 * 45/28)$ ≈ 1.01182

1.2.5. 지역요인 비교치

결 정 의 견	지역요인 비교치
대상토지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.6. 개별요인 비교치 산정

■ 개별요인 비교치

기 호	비교사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
1	1	1.00	0.96	0.95	1.08	1.00	1.00	0.985

기 호	개별요인 비교 내용
1	대상은 사례 대비 접근조건(접근성, 편의성 등.)에서 열세함.
	대상은 사례 대비 환경조건(유동성, 인근환경 등.)에서 열세함.
	대상은 사례 대비 획지조건(규모 등에서 열세하나 접면도로상태, 접면너비 등에서 우세)에서 우세함.

1.2.7. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

기 호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	7,570,000	1.000	1.01182	1.000	0.985	7,544,585	7,540,000

1.2.8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	1,101.5	7,540,000	8,305,310,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5 감정평가액 결정

1. 토지 시산가액 결정

1.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	8,305,310,000	8,305,310,000

1.2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

기 호	토지면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	감정평가액(원)
1	1,101.5	7,540,000	8,305,310,000

토지 감정평가명세서

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	대전광역시 중구 대흥동 합 계	114-1	대	일반상업지역	1,101.5	1,101.5	7,540,000	8,305,310,000	
				이	하	여		₩8,305,310,000.-	백

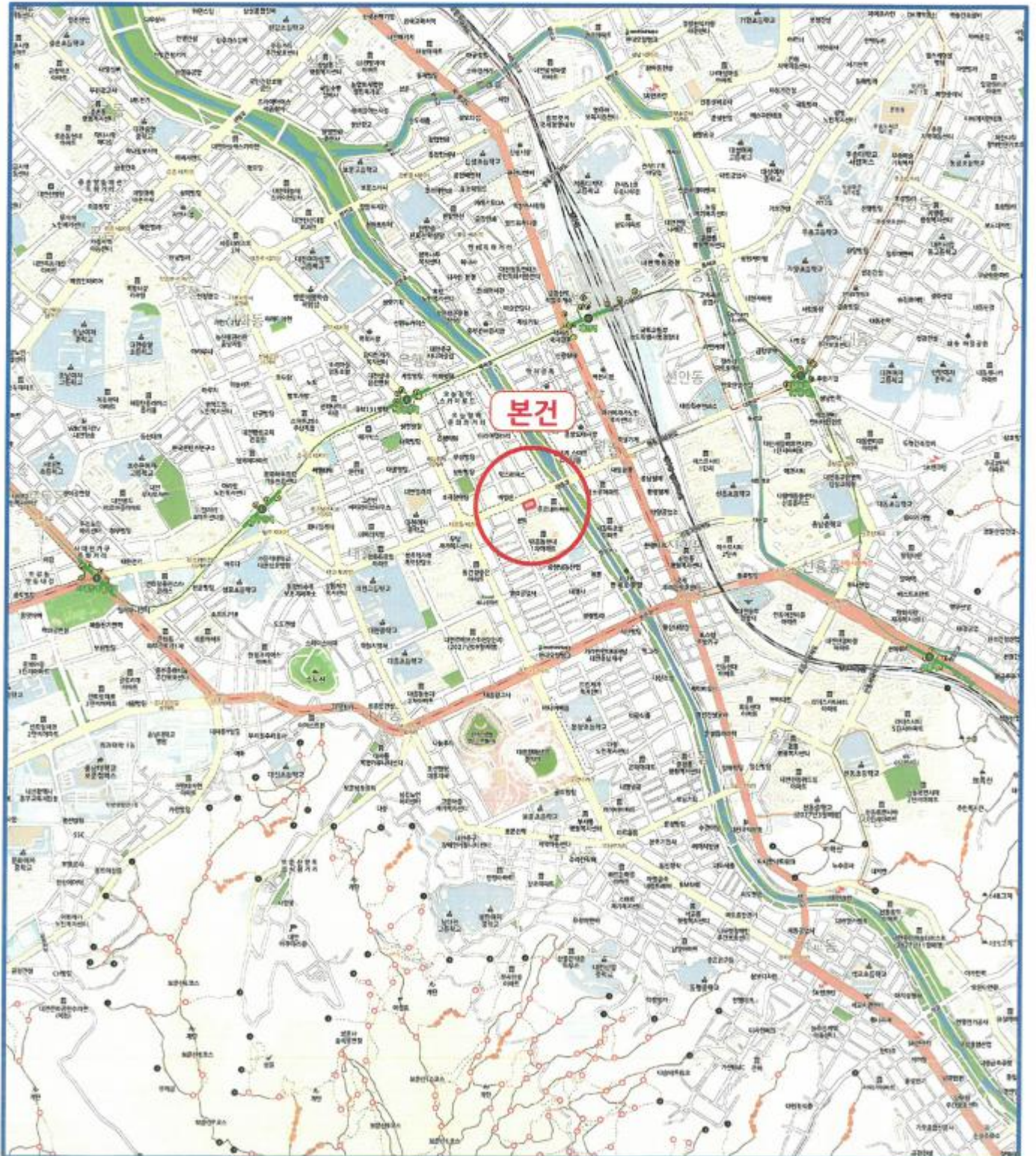
(토지) 감정평가요항표

위치 및 부근의 상황	대전광역시 중구 대흥동 소재 "대흥교" 남서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 노선상으로 상업, 업무용 건물 등이 소재하는 노선상가지대로서, 전반적인 주위 환경은 보통임.
교통상황	차량 진·출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통임.
형태 및 이용상황	인접지 대비 등고 평탄한 가장형의 토지로서, 상업나지임.
인접 도로상태	북서측, 북동측, 남동측으로 노폭 약 30미터, 15미터, 8미터 내외의 포장도로에 각각 접함.
토지이용계획관계 및 공법상 제한상태	일반상업지역(2018-06-18), 방화지구, 시가지경관지구(일반), 대로2류(폭 30m~35m)(5호선)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2015-12-30)(하천 중점경관관리구역)
제시목록외의 물건	-
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	(1) 임대관계 등 임대미상임. (2) 소유확인 2026년 4월 14일자 등기사항전부증명서상 소유자는 "수탁자 우리자산식탁주식회사"임.

광역위치도



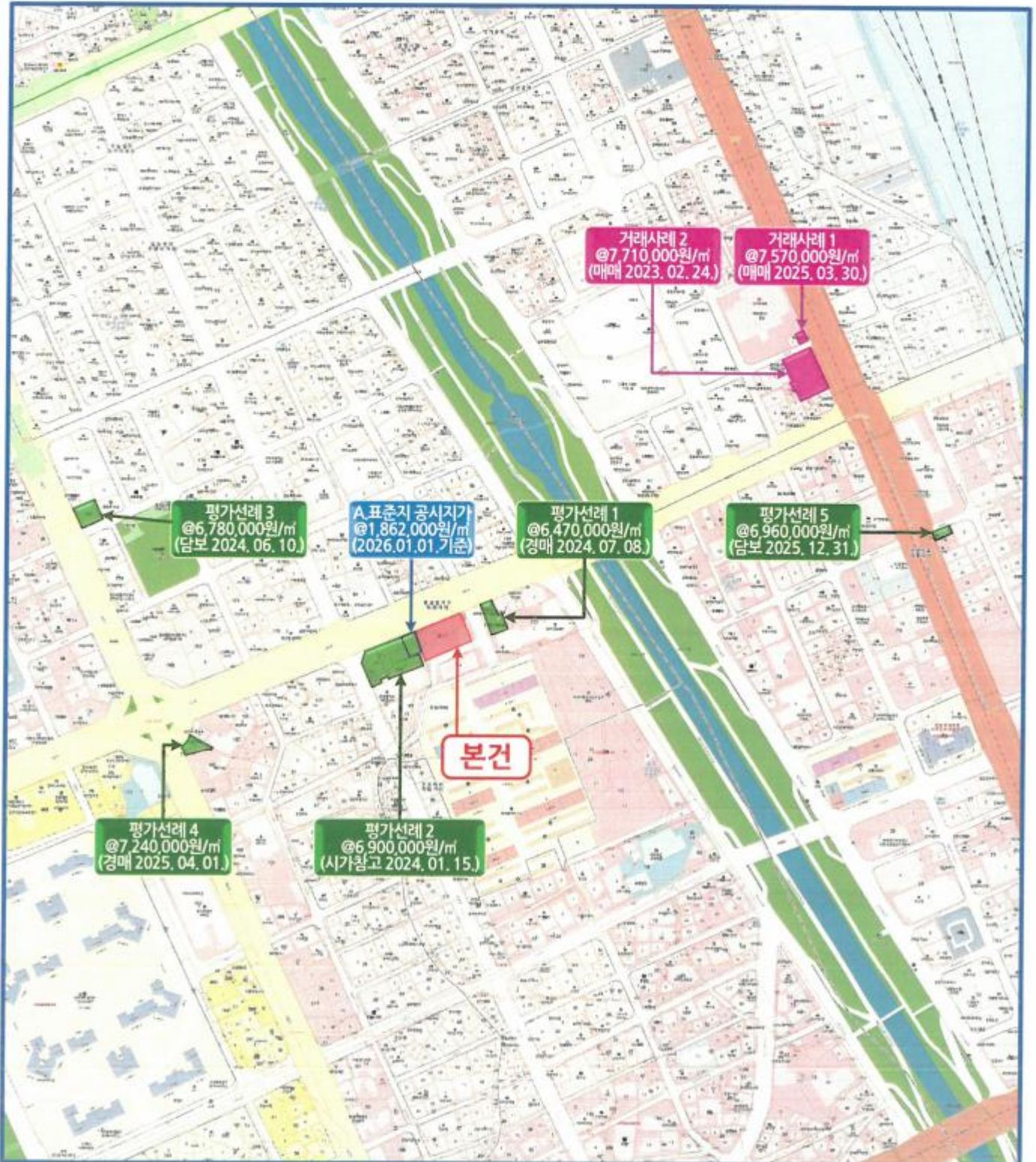
소재지	대전광역시 중구 대흥동 114-1
-----	--------------------



상세 위치도

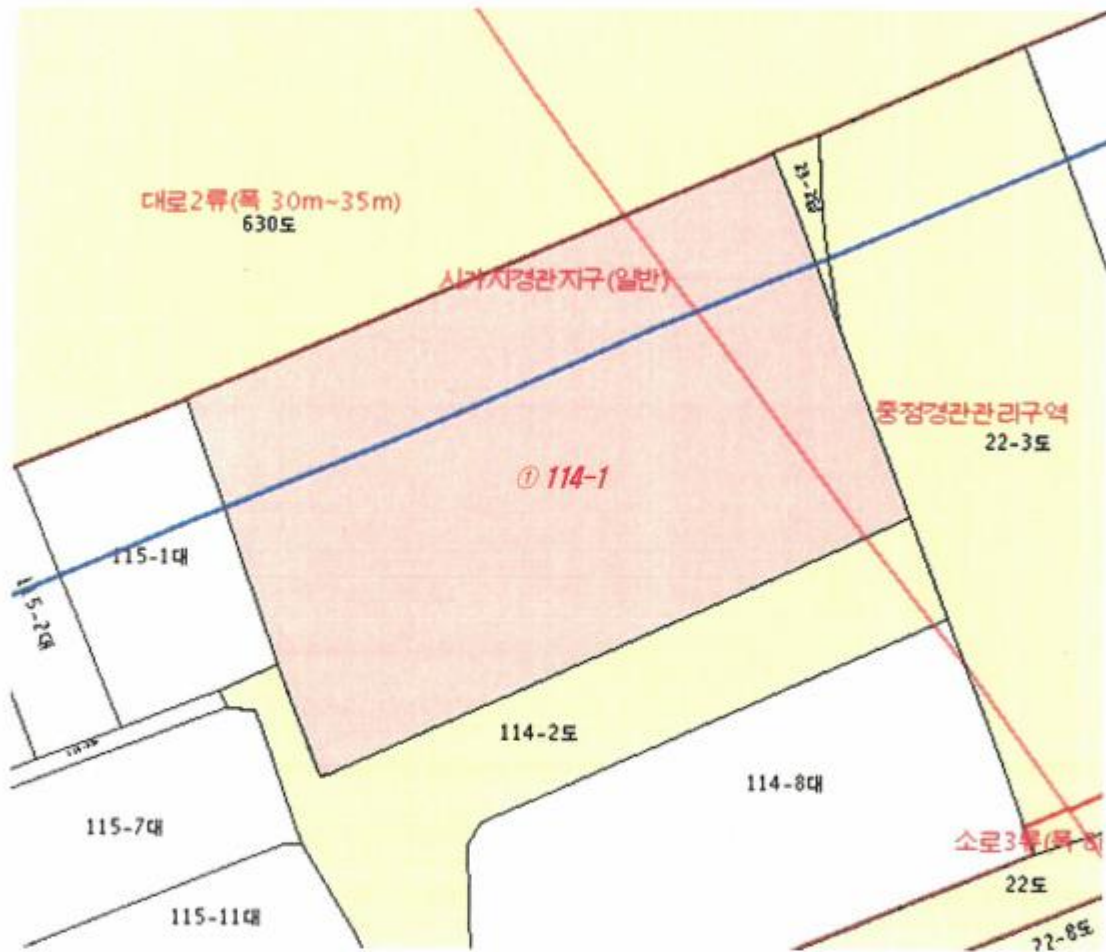


소재지	대전광역시 중구 대흥동 114-1
-----	--------------------



지적 및 건물개황도

S = 1/500



현 황 사 진



【 대상 물건 】



【 대상 물건 】

현 황 사 진



【대상물건】



【대상물건】

현 황 사 진



【 대상 물건 】



【 대상 물건 】

현 황 사 진



【 대상 물건 】



【 대상 및 주위환경 】

현 황 사 진



【 대상 및 주위환경 】



【 대상 및 주위환경 】

현 황 사 진



【 주 위 환 경 】

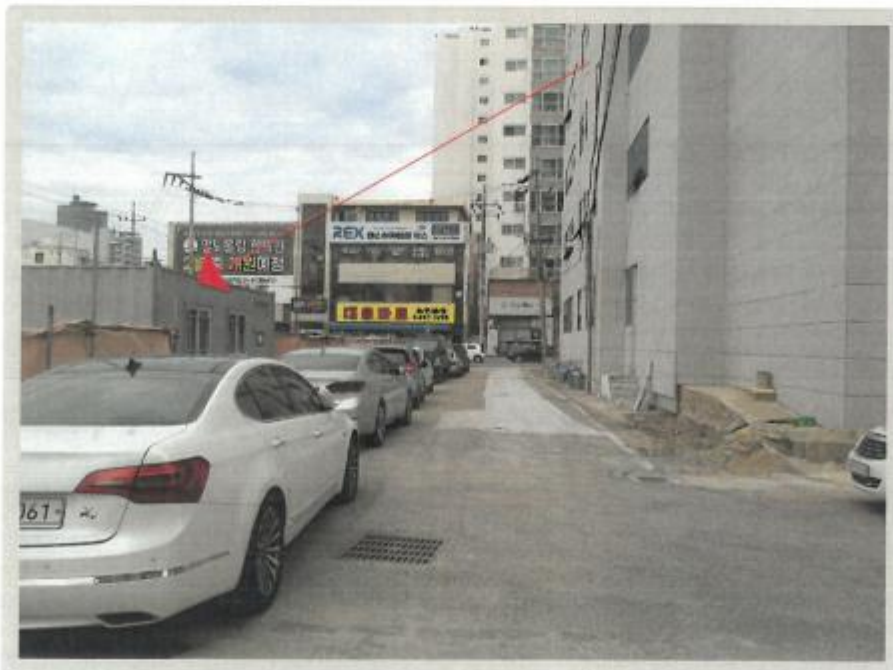


【 주 위 환 경 】

현 황 사 진



【 주 위 환 경 】

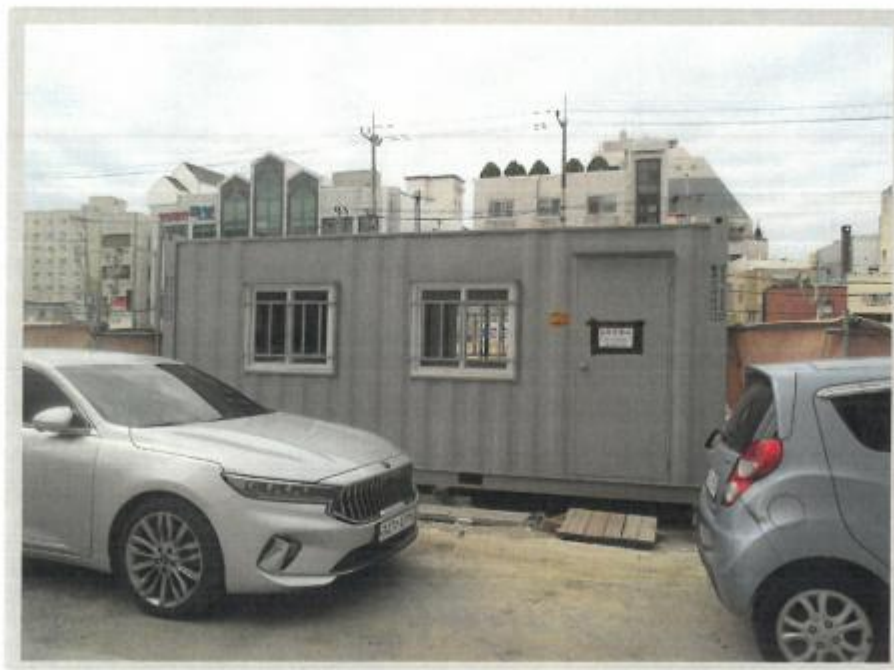


【 주 위 환 경 】

현 황 사 진



【 현장 부착 현수막 】



【 지상 컨테이너 】

대한민국 품질 50년 10대 FELLOW 기업



수 신 우리자산신탁주식회사
참 조
제 목 감정평가회보

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,
귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2026-04-15자로 의뢰하신 『대전광역시 중구 대흥동 114-1 소재 부동산』에
대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감정평가서 1부,
 2. 청구서 1부,
 3. 전자세금계산서. 끝.

(주) 대화 감정 평가 법인
대표이사 정 우 종

시행 01-2604-2-0039 (2026.04.15.)

우 06720 서울특별시 서초구 서초중앙로 14, 18층 (서초동)

전화 02-525-2733

전송 02-525-4555

/ <http://www.dhapp.co.kr>

/ daeha1@kapal and.co.kr



수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 대화 01-2604-2-0039호

우리자산신탁주식회사 귀하

一 金 七 百 三 十 一 万 六 千 零 六 十 二 百 零 五 元 整 (W7,316,100.-)

2026-04-15 일자로 의뢰하신 「대전광역시 중구 대흥동 114-1 소재 부동산」 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		6,062,845	◎ 평 가 수 수 료 ◎
실 비	여 비	569,200	3,980,500 + ((8,305,310,000-5,000,000,000) x8,305,310,000/8,305,310,000x7/10, 000x0.9) ≒6,062,845 ◎감정평가수수료 체계◎ 3,980,500원 + 50억원 초과금액의 7/10,000 X 0.9
	물 건 조 사 비		
	공 부 발 급 비	3,000	
	기 타 실 비	16,000	
	특 별 용 역 비		
소 계		₩588,200	
합 계		₩6,651,000.-	※ 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩665,100.-	
총 계		₩7,316,100.-	
기 납 부 착 수 금		₩.-	
정 산 청 구 액		₩7,316,100.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(260420039)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 우리은행 : 1005-400-536014 (예금주 : (주)대화감정평가법인)

◆ 사업자번호 : 214-87-46436

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

대표이사 정 우 종

(TEL. : (02)525-2733 FAX. : (02)525-4555)