

# 감정평가서

## Appraisal Report

주식회사위드서밋 소유물건


(2025타경502482)

NF2025-0527-0001

2025-06-02

대전지방법원 사법보좌관 이아름

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

 나라감정평가법인

전화:(042)471-8816 전송:(042)471-9993



( ) 가

가	가	가	가	가
		가	78 167L	( )
( )		가		( )

가	(16,376,260,000.-)				
		가	( )		
	5	가	가		
	(2025 502482)	가	-		
	-	2025.05.30	2025.05.29~ 2025.05.30	2025.06.02	
가	(公簿)( )			가	
	(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )	가	
	1,932.2		1,932.2	3,300,000	6,376,260,000
					16,376,260,000.-

가	가	가	가	가
		가	167L	( )

# Appraisal Summary

## 1. 감정평가의 대상물건

소재지	대전광역시 서구 도안동 2070		
물건종류	토지	건물구조	-
용도지역	일반상업지역	이용상황	주차장
개별공시지가	@1,591,000원/m <sup>2</sup>	도로조건	중로한면

## 2. 감정평가액

구분	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	가액구성비율
토지	1,932.2	3,300,000	6,376,260,000	100%
합계			₩6,376,260,000	100%

## 3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/m <sup>2</sup> )	비고
일반상업	성숙중인 상가지대	상업용	중로변	4,000,000~4,500,000원/m <sup>2</sup>	실거래가자료 및 현장조사 등
		주차장	중로변	3,000,000~3,500,000원/m <sup>2</sup>	

## 4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-
-----------	---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 대전광역시 서구 도안동 소재 "가수원네거리" 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대전지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 05월 30일자임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 실지조사·실지기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 05월 29일자 이고, 가격조사 완료일은 2025년 05월 30일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

본건 지상에 이동이 가능한 컨테이너BOX 2동이 소재하나, 본건 토지는 이에 구매없이 평가 하였음.

## II. 대상 부동산의 개요

### 대전광역시 서구 도안동 2070

	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
토 지	1	2070	주차장	1,932.2	주차장	일반 상업	중로 한면	사다리 평지	1,591,000
	합 계			1,932.2	-				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 대상 부동산의 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
지리적 위치	본건은 대전광역시 서구 도안동 소재 "가수원네거리" 북동측 인근에 위치함.
간선도로 상황	본건까지 제반 차량의 접근이 가능하며, 인근에 간선도로(도안동로, 계백로)가 통과하고 있는 등 제반 간선도로 상황은 보통시됨.
전철역과의 거리	없 음.
버스정류장과의 거리	본건 서측 및 남측 인근의 간선도로변에 다수의 시내버스정류장이 소재함.
주 위 환 경	본건 주위는 다가구주택 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 성숙중인 상가지대로 제반 입지조건은 무난시됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 토지가액 산출

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

#### 2. 비교 표준지 선정

##### 1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교 표준지를 선정함.

##### 2) 표준지공시지가

【대전광역시 서구】

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
#A	도안동 2068	대	851.9	상업용	일반 상업	중로 한면	가장형 평지	2,274,000
#B	도안동 1772	대	1,454.5	상업용	일반 상업	중로 각지	세장형 평지	2,594,000

##### 3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 **【기호 #A】**를 비교표준지로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 시점수정

【대전광역시 서구 상업지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.407	2025년 4월 누계
2025.04.01 ~ 2025.04.30	0.127	2025년 4월
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.05.30)	<b>0.535</b>	$( 1 + 0.00407 ) \times ( 1 + 0.00127 \times 30/30 ) \approx 1.00535$

※ 2025년 5월의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 4월 지가변동률을 연장 적용함.

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.

## 4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	<b>1.00</b>
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

【상업지대】

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심과의 접근성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

### 2) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1/#A	0.98	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00	<b>0.78</b>
결정 의견	본건은 상기 비교표준지대비 가로조건(도로의 폭), 행정적 조건(지목, 행정상의 규제정도 등)에서 열세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조제2항제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### 2) 가격자료

#### (1) 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	토지 감정평가액 (원)	감정평가 목적
		토지면적 (m <sup>2</sup> )	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/m <sup>2</sup> )		기준시점
#1 (본건)	도안동 2070	주차장	일반상업	중로한면	2,810,000	5,429,482,000	자산재평가
		1,932.2	주차장	사다리/평지	(1,509,000)		2023.07.20
#2	" 2065	대	일반상업	중로각지	4,360,000	9,624,264,000	담보
		2,207.4	상업기타	세장형/평지	(2,124,000)		2023.10.24
#3	관저동 1731	주차장	일반상업	광대소각	3,920,000	7,455,056,000	담보
		1,901.8	주차장	가장형/평지	(1,792,000)		2024.10.23
#4	" 1777	주차장	일반상업	중로각지	<b>3,480,000</b>	<b>3,327,576,000</b>	자산재평가
		<b>956.2</b>	주차장	세장형/평지	<b>(1,444,000)</b>		<b>2024.12.31</b>

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 거래사례

【자료출처 : 등기사항전부증명서】

거래 사례 #1	소재지	대전광역시 서구 관저동 1768				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	일반상업	대	956	(2,010,000)	4,050,000,000
	건 물	-		-	-	2022.04.04
토지단가	4,050,000,000 / 956 = @4,236,000원/m <sup>2</sup> 거래가격 / 토지면적 = 토지 거래단가					
토지특성	세장형 평지, 종로각지					
건물구조	-					

거래 사례 #2	소재지	대전광역시 서구 관저동 1776				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	일반상업	대	964.1	(2,006,000)	4,000,000,000
	건 물	-		-	-	2023.11.23
토지단가	4,000,000,000 / 964.1 = @4,149,000원/m <sup>2</sup> 거래가격 / 토지면적 = 토지 거래단가					
토지특성	세장형 평지, 종로각지					
건물구조	-					

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 토지단가(유효숫자 3자리로 표시) = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/m <sup>2</sup> )	비고
일반상업	성숙중인 상가지대	상업용	중로변	4,000,000~4,500,000원/m <sup>2</sup>	실거래가자료 및 현장조사 등
		주차장	중로변	3,000,000~3,500,000원/m <sup>2</sup>	

## (4) 인근 유사 부동산의 경매 낙찰사례

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	경매감정평가액(원)	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	기준시점
				낙찰가액(원)	낙찰률(%)	낙찰시점

최근 인근 유사부동산의 낙찰사례 없음.

## 3) 보정치 산정

### (1) 산정방식(표준지 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

### (2) 사례 선정

선정 사례	감정평가 사례 #4
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 격차율 산정

### ※ 비교표준지(#A) 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )						
감정평가 사례 #4	3,480,000	1.00	1.00537	1.00	1.21	4,233,412	1.852
#A	2,274,000	—	1.00535	—	—	2,286,166	
<b>사정보정</b>	유사 감정평가사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
<b>시점수정</b>	【대전광역시 서구 상업지역】 2024. 12. 31 ~ 2025. 05. 30						
<b>지역요인</b>	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
<b>개별요인</b>	<b>가로 조건</b>	<b>접근 조건</b>	<b>환경 조건</b>	<b>획지 조건</b>	<b>행정적 조건</b>	<b>기타 조건</b>	<b>개별요인 비교치</b>
	1.00	1.00	1.00	0.97	1.25	1.00	1.21
비교표준지는 사례대비 획지조건(접면도로상태 등)에서 다소 열세하고, 행정적 조건(지목, 행정상의 규제정도 등)에서 우세함.							

## (4) 그 밖의 요인 보정치 결정

<b>그 밖의 요인 보정치</b>	<b>#A : 1.85</b>
<b>결정 의견</b>	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 상기와 같이 상향 보정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 토지 시산가액 산정

### 1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	2,274,000	1.00535	1.00	0.78	1.85	3,298,937	<b>3,300,000</b>

### 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1	1,932.2	3,300,000	6,376,260,000	-
<b>합계</b>	<b>1,932.2</b>	-	<b>₩6,376,260,000</b>	-

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례 선정

거래 사례 #2	소재지	대전광역시 서구 관저동 1776				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	일반상업	대	964.1	(2,006,000)	4,000,000,000
	건 물	-	-	-	-	2023.11.23
토지단가	4,000,000,000 / 964.1 = @4,149,000원/m <sup>2</sup> 거래가격 / 토지면적 = 토지 거래단가					
토지특성	세장형 평지, 종로각지					
건물구조	-					

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
--------------	--

## 3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

## 4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
대전광역시 서구 상업지역(#2)	2023.11.23 ~ 2025.05.30	2.363	1.02363

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

## 6. 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1/#2	1.00	1.00	1.00	0.97	0.80	1.00	<b>0.78</b>
결정 의견	본건은 사례대비 획지조건(접면도로상태 등), 행정적 조건(지목, 행정상의 규제정도 등)에서 열세함.						

## 7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	4,149,000	1.00	1.02363	1.00	0.78	3,312,692	<b>3,310,000</b>

## 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1	1,932.2	3,310,000	6,395,582,000	-
합계	1,932.2	-	<b>₩6,395,582,000</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 토지가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	<b>6,376,260,000</b>	<b>6,395,582,000</b>	기호(1)

### 2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	토지가액(원)	비 고
1	1,932.2	3,300,000	6,376,260,000	-
<b>합계</b>	<b>1,932.2</b>	-	<b>₩6,376,260,000</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VI. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 감정평가액

구 분	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,932.2	3,300,000	6,376,260,000	기호(1)
합 계			₩6,376,260,000-	-

### 2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

## 토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	대전광역시 서구 도안동 2070	주차장	일반상업지역	1,932.2	1,932.2	3,300,000	6,376,260,000	
	합계						₩6,376,260,000.-	
		이	하	여	백			

# 토지 감정평가 요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 대전광역시 서구 도안동 소재 "가수원네거리" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다가구주택 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 성숙중인 상가지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건 인근에 간선도로가 통과하며, 간선도로변에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리형 평지로서, 주차장 용지임.

## (4) 인접 도로상태

남서측으로 노폭 약 12m의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접함), 종로3류(폭 12m~15m)(접함), 가축사육제한구역, 중점경관관리구역임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

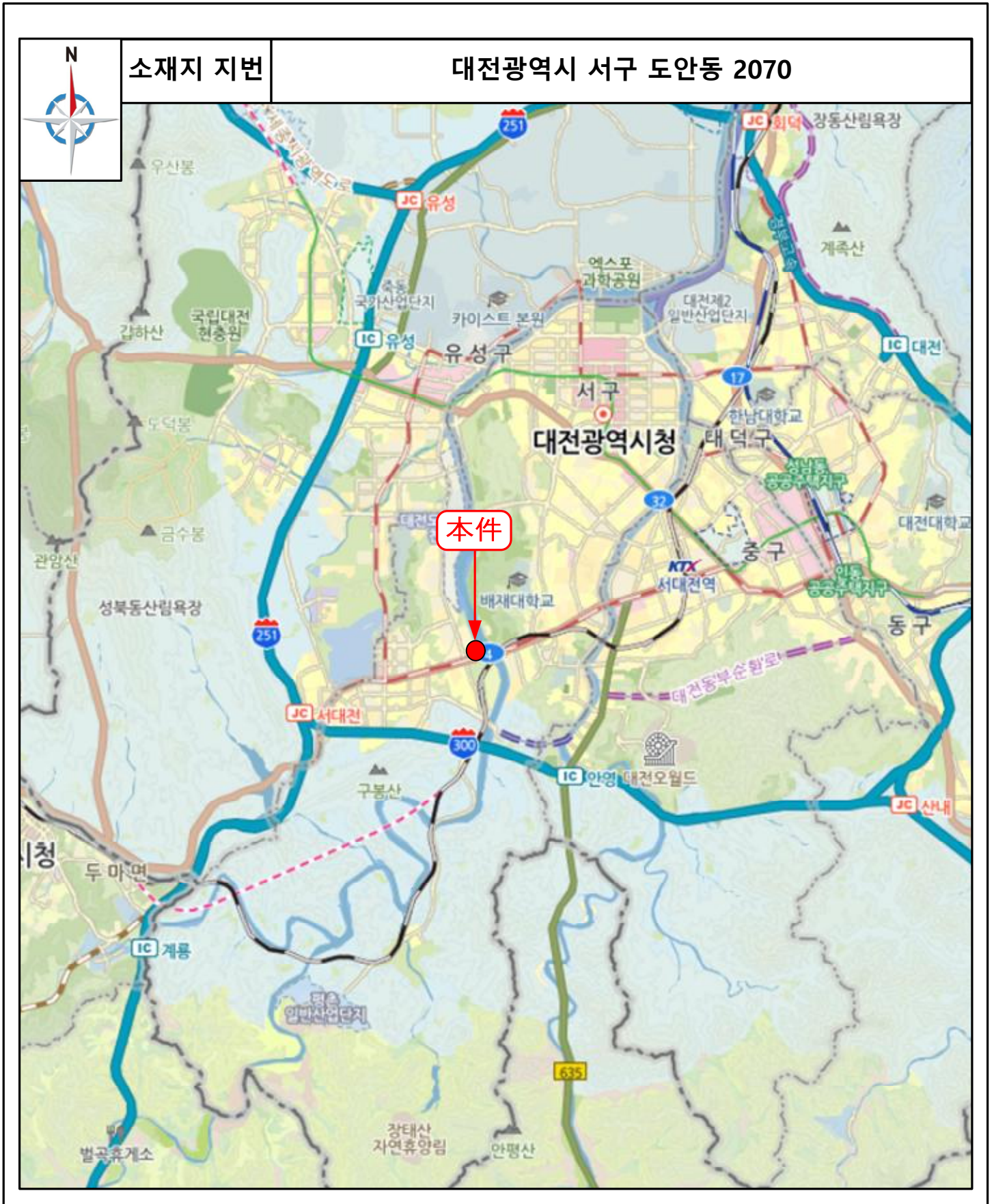
## (7) 공부와의 차이

없 음.

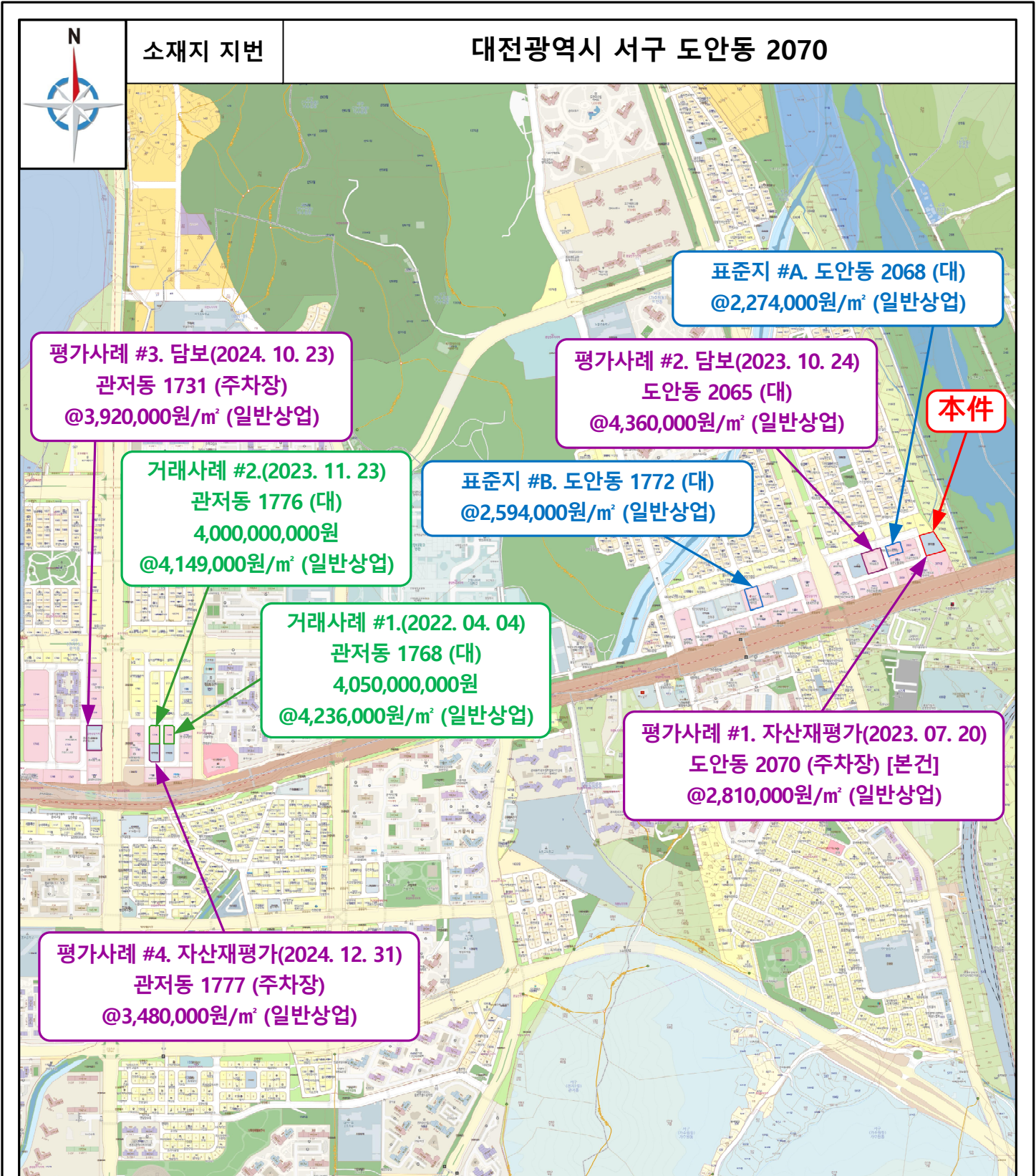
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 본건 지상에 이동이 가능한 컨테이너BOX 2동이 소재함.

# 광역 위치도



# 상세 위치도



각종사례  
표시도

- 본 건
- 표준지공시지가
- 감정평가사례
- 거래사례
- 경매감정평가사례

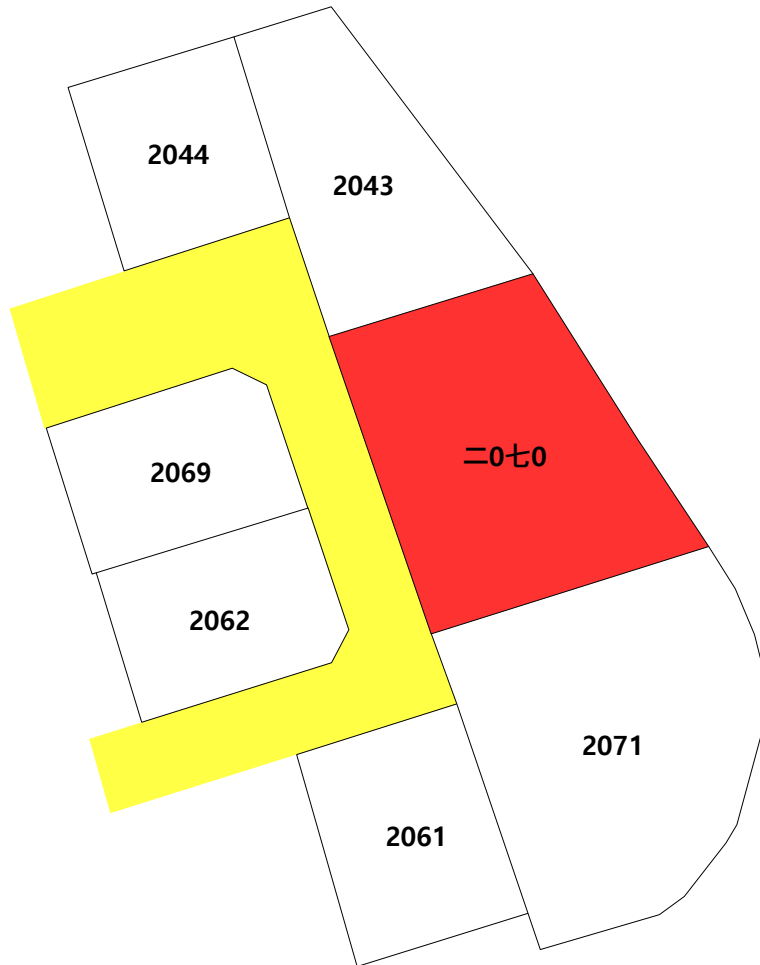
# 상세 위치도











# 지 적 개 황 도



축 척 = 1 / 1,200



## 범 례

- |   |   |  |   |  |
|---|---|--|---|--|
|  감정평가 대상토지 |  1층 건물     |  2층 건물  |  3층이상 건물 |  제시외, 부합물, 종물 |
|  도로        |  감정평가 외 건물 |  구거, 하천 |   |  |

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

# 사 진 용 지



본건 지상의 컨테이너



서측 접면도로