

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	현진일 소유물건 (2024타경10860)
평가서번호	가온 2411-08-4175
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규
의뢰번호	2024타경10860

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

대구경북지사

TEL:(053) 742-1431 FAX:(053) 751-4300



제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
서일옥

서 일 옥

[주]가온감정평가법인 대구경북지사 지사장 배성주

(서명또는인)

감정평가액	일십팔억구천오백삼십구만칠천칠백원정 (₩1,895,397,700.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규		감정평가목적	경매		
채무자	--		제출처	경매11계		
소유자 (대상업체명)	현진일 (2024타경10860)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.22	2024.12.13, 12.27, 2025.01.22	2025.01.24	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,446	토지	1,446	510,000	737,460,000
	건물	1,540.78	건물	1,540.78	--	1,153,632,300
	제시외건물	(22.2)	건물	22.2	--	4,305,400
			이하 여백			
	합계					₩1,895,397,700.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		전관영			

토지·건물 감정평가명세표

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	대구광역시 동구 능성동	613-17	대	자연환경 보전지역	1,446	1,446	510,000	737,460,000	
	토지소계							₩737,460,000	
가	대구광역시 동구 능성동 [도로명 주소] 대구광역시 동구 갓바위로 246-5	613-17 지상	숙박시설	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 2층					2004.07.20 신축사용승인
			여관 (보일 러실, 계단실)	지하1층	61.44	61.44	360,000	22,118,400	600,000 x 30/50
			여관 (계단실, 주차장)	1층	641.45	641.45	510,000	327,139,500	850,000 x 30/50
			여관 (22객실)	2층	837.89	837.89	960,000	804,374,400	1,600,000 x 30/50
	건물소계							₩1,153,632,300	
ㄱ	[제시외 건물] 대구광역시 동구 능성동	613-17 지상	유류탱크 저장실	철근콘크리트조 기호(가) 지하소재	(10.0)	10	300,000	3,000,000	500,000 x 30/50
ㄴ	·	·	창고	경량철골조 판넬지붕 기호(가) 옥상소재	(12.2)	12.2	107,000	1,305,400	250,000 x 15/35
	제시외소계							₩4,305,400	
	합 계							₩ 1,895,397,700.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 동구 능성동 소재 <갯바위시설지구> 내에 위치하는 상업용 부동산(토지·건물)으로서, 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 토지

(소재지: 대구광역시 동구 (이하동일))

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	24년 개별지가 (원/㎡)
1	능성동 613-17	대	1,446	상업용	자연환경	세로(가)	사다리 완경사	400,200

2.2 건물

기호	소재지	대구광역시 동구 능성동 613-17						
가	주구조		철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕		주용도		숙박시설	
	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	사용승인일	비고	
	837.89	1,540.78	57.95	102.31	지하 1층/ 지상 2층	2004-07-20	--	

대상물건 전경

주위전경



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료 일자인 2025.01.22일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.12.13. 2024.12.27. 및 2025.01.22일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지·건물)마다 개별로 감정평가하되, 거래 사례, 감정평가사례 등으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6.2.1 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는 바, 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

6.2.2 건물

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 임대관계

임대관계는 미상임.

- 물적동일성 여부 등

본건은 토지 및 건물로서, 공부(등기사항전부증명서, 토지대장 및 일반건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였으며, 제반 입지여건 및 주위환경 등은 보통임.

- 그 밖의 사항

본건 토지상에 별첨 "지적 및 건물개황도", "사진용지"와 같이 동일인 소유로 추정되는 제시외건물[기호 (㉠,㉡)]이 소재하여 이를 개략적으로 실측한 후 감정평가하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1 비교표준지 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	25년 공시지가 (원/㎡)
A	능성동 613-15	대	521	상업용	자연환경	소로각지	세장형 완경사	448,300

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

2.2 시점수정치

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

(미고시기간은 전월연장적용)

(대구광역시 동구 자연환경보전지역)

기간	지가변동률	비고
2024.12.01 ~ 2024.12.31	0.095	2024년 12월분
2025.01.01 ~ 2025.01.22	1.00067 (0.067%)	(1+0.00095 × 22/31) ≒ 1.00067

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 지역요인비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

2.4 개별요인비교

<상업지대>

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	0.95	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903

본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 및 상태 등),
획지조건(형상, 접면도로 상태 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5 그 밖의 요인 보정

2.5.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

$$\cdot \text{요인보정치} = \frac{\text{사례 기준 표준지가격}}{\text{표준지의 가격시점 현재가격}}$$

- 평가사례기준 표준지가격 ≍ 사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 거래사례기준 표준지가격 ≍ 사례 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 표준지의 가격시점 현재가격 ≍ 공시지가 × 시점수정

2.5.2 감정평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점	비고
1	능성동 ***_**외	대	1,016	주상용	자연환경	585,000	경매	2024.09.02	--
2	진인동 ***_**	대	520	상업용	자연환경	574,000	경매	2023.11.21	--
3	능성동 ***_**	대	521	상업용	자연환경	514,000	담보	2023.07.18	--

2.5.3 거래사례 등

가. 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
4	용수동 **_**	대	382	상업나지	자연환경	200,000,000	523,000	2021.05.14

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.4 감정평가사례(거래사례) 선정 및 이유

비교표준지와 인근지역 내에 소재하는 감정평가사례(거래사례)로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 감정평가사례(1)을 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점	비고
1	능성동 ***-**-****	대	1,016	주상용	자연환경	585,000	경매	2024.09.02	--

2.5.5 격차율 산정

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
1	585,000	--	1.00683	1.000	0.970	571,326	
비교표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)		
A	448,300	1.00067	--	--	448,600		
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		571,326 / 448,600		1.274 (결정: 1.27)			
시점수정치	대구광역시 동구 자연환경보전지역(2024-09-02~2025-01-22): 1.00683						
지역요인 비교치	감정평가사례는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)						
개별요인 비교치	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
비교표준지(A)/ 감정평가사례(1)	1.00	1.00	1.00	0.96	1.01	1.00	0.970

비교표준지는 감정평가사례 대비 획지조건(면적 등 우세/접면도로 상태 등 열세)에서 열세하나, 행정적조건(도로공제부분 등)에서 우세함.

2.5.6 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 인근	본건 토지 인근의 지가수준은 500,000 ~ 550,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문조사됨.	본건과 유사

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.7 경매통계분석

(자료출처: 인포케어)

구분	용도	대구광역시 동구		능성동	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
1년간 평균	상가	52.02	44	0	0
6개월 평균		53.49	22	0	0

2.5.8 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가사례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 되며 27%를 상향 보정함.(1.27)

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
비교표준지(A)	1.27

2.6 공시지가기준법에 의한 결정단가

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	448,300	1.00067	1.000	0.903	1.27	514,459	510,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1 거래사례 선정

3.1.1 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

가. 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
4	용수동 **_**	대	382	상업나지	자연환경	200,000,000	523,000	2021.05.14

3.1.2 비교 거래사례 선정 및 이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례(4)를 선정하였음.

3.2 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(1.00)

3.3 시점수정

기호	기간	지가변동률	비고
4	2021.05.14 ~ 2025.01.22	1.03020	대구광역시 동구 자연환경보전지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.4 지역요인비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

3.5 개별요인비교

<상업지대>

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	4	1.00	1.00	0.97	0.98	1.00	1.00	0.951

본건은 거래사례 대비 환경조건(고객의 유동성과의 적합성, 인근환경 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.

3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	523,000	1.00	1.03020	1.000	0.951	512,394	510,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

4.1 토지 시산가액

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가 (원/㎡)	시산가액(원)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)
1	1,446	510,000	737,460,000	510,000	737,460,000

4.2 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	1,446	510,000	737,460,000	--
합계			737,460,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물 감정평가액 산출근거

1. 건물 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 주된 방법으로서, 대상건물의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물을 감정평가하는 원가법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 제조달원가

2.1 표준단가 결정

2.1.1 표준단가수준

(출처: 2024년 기준 한국부동산원 발간 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
7-1-5-3	여관	철근콘크리트조/슬래브지붕	1	1,741,000	50 (45~55)
7-1-5-3	여관	철근콘크리트조/슬래브지붕	2	1,610,000	50 (45~55)
7-1-5-3	여관	철근콘크리트조/슬래브지붕	3	1,522,000	50 (45~55)

2.1.2 표준단가수준

(출처: 2023년 기준 한국부동산연구원, 한국감정평가사협회 발간 건축물 제조달원가 자료집)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	1	1,787,000	50 (45~55)
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	2	1,655,000	50 (45~55)
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	3	1,480,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.1.3 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	구분	구조	표준단가 (원/㎡)	사용승인일	비고
가	지하 1층	철근콘크리트조	600,000	2004-07-20	보일러실, 계단실
가	지상 1층	철근콘크리트조	850,000	2004-07-20	주차장, 계단실
가	지상 2층	철근콘크리트조	1,600,000	2004-07-20	여관

2.2 부대설비 보정단가 결정

설비종류	보정단가 (원/㎡)	비고
전기설비, 위생설비, 급·배수 및 급탕설비, 난방설비, 옥내소화전설비 등	표준단가에 포함	--

2.3 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	구분	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	비고
가	지하 1층	600,000	표준단가에 포함	600,000	2004-07-20	보일러실, 계단실
가	지상 1층	850,000	표준단가에 포함	850,000	2004-07-20	주차장, 계단실
가	지상 2층	1,600,000	표준단가에 포함	1,600,000	2004-07-20	여관

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정은 정액법을 적용하였음.

기호	구분	내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 내용연수	사용승인일
가	전체	50	20	20	30	2004-07-20

4. 건물단가 결정

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	내용연수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
가	지하 1층	600,000	30	50	360,000	360,000	보일러실, 계단실
가	지상 1층	850,000	30	50	510,000	510,000	주차장, 계단실
가	지상 2층	1,600,000	30	50	960,000	960,000	여관

5. 건물 감정평가액 결정

기호	구분	결정단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	평가금액(원)	비고
가	지하 1층	360,000	61.44	22,118,400	보일러실, 계단실
가	지상 1층	510,000	641.45	327,139,500	주차장, 계단실
가	지상 2층	960,000	837.89	804,374,400	여관
합계				1,153,632,300	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1,446	510,000	737,460,000	기호(1)
건물	1,540.78	--	1,153,632,300	기호(가)
제시외건물	22.2	--	4,305,400	기호(ㄱ),(ㄴ)
합계			1,895,397,700	

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가사례와 거래사례가격, 가격수준, 다른방식에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지 감정평가요항표

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

1. 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 동구 능성동 소재 <갯바위시설지구> 내에 위치하며, 부근일대는 숙박시설, 일반음식점, 상업나지, 자연상태의 임야 등이 혼재하는 공원집단시설지구로서, 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 일반 차량출입 가능하며, 도심지와와의 거리, 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등으로 보아 제반 교통사정은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

사다리형의 토지로서, 남동향 완경사지대에 자체지반은 대체로 평탄하게 조성되어 있으며, 상업용 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

남서측으로 폭 약 4미터 정도의 아스팔트 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 자연환경보전지역, 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」상 가축사육제한구역, 「물환경보전법」상 배출시설설치제한지역, 「수도법」상 공장설립승인지역(2018-02-28), 「자연공원법」상 공원마을지구(공원집단시설지구)(2023-12-31)(팔공산국립공원), 국립공원(2023-12-31)임.

토지 감정평가요항표

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)	

6. 제시목록 외의 물건
없음.
7. 공부와의 차이
없음.
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)
가. 소유자 토지 등기사항전부증명서상 소유자는 "현진일" 임.
나. 임대관계 건물감정평가요항표 "임대관계" 란 참조
다. 기 타 없음.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상태	3. 설비내역
4. 부합물 및 종물	5. 공부와의 차이	6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

1. 건물의 구조

기호(가) 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상2층 건물로서,
2004년 07월 20일에 신축사용승인을 득하였으며, 현상은 보통임.
외벽: 대리석치장, 드라이비트, 징크판넬잇기 등의 마감
내벽·천장: 벽지도배, 일부 내장타일 등 실내 인테리어 마감
바닥: 대리석, 데코타일, 일부 바닥타일 등의 마감
창호: 목재 및 하이샷시 이중창호임.

2. 이용상태

기호(가): 숙박시설(상호: 그랜드호텔) 등으로 이용중임.

3. 설비내역

전기설비, 위생설비, 급·배수 및 급탕설비, 축열식 히터펌프보일러에 의한 난방 설비, 화재탐지설비 및 경보시설, 옥내소화전설비, 스프링클러설비, 무인객실관리 시스템, 주차장부분은 전동샷터설비 등이 되어있음.

4. 부합물 및 종물

본건 토지상에 별지 "지적 및 건물개황도", "사진용지" 와 같이 동일인 소유로 추정되는 제시외건물[기호(㉠,㉡)]이 소재하여 이를 개략적으로 실측한 후 감정평가 하였음.

5. 공부와의 차이

없음.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

2. 이용상태

3. 설비내역

4. 부합물 및 증물

5. 공부와의 차이

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

가. 소유자

건물 등기사항전부증명서상 소유자는 "현진일" 임.

나. 임대관계

임대관계는 미상임.

다. 기타

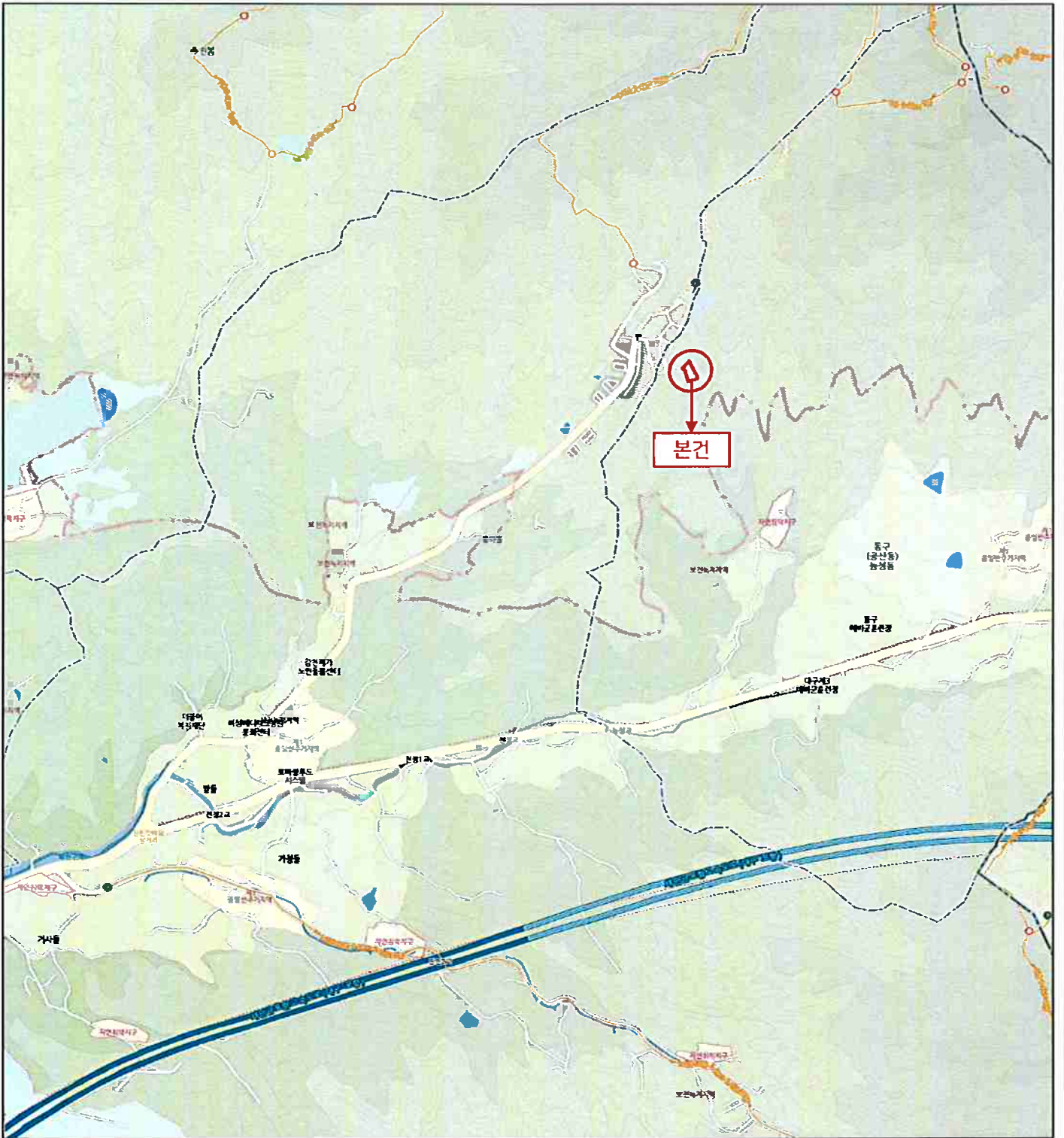
본건 옥상에 이동이 가능한 컨테이너 1개동이 소재함.

광역위치도



소재지

대구광역시 동구 능성동 613-17번지

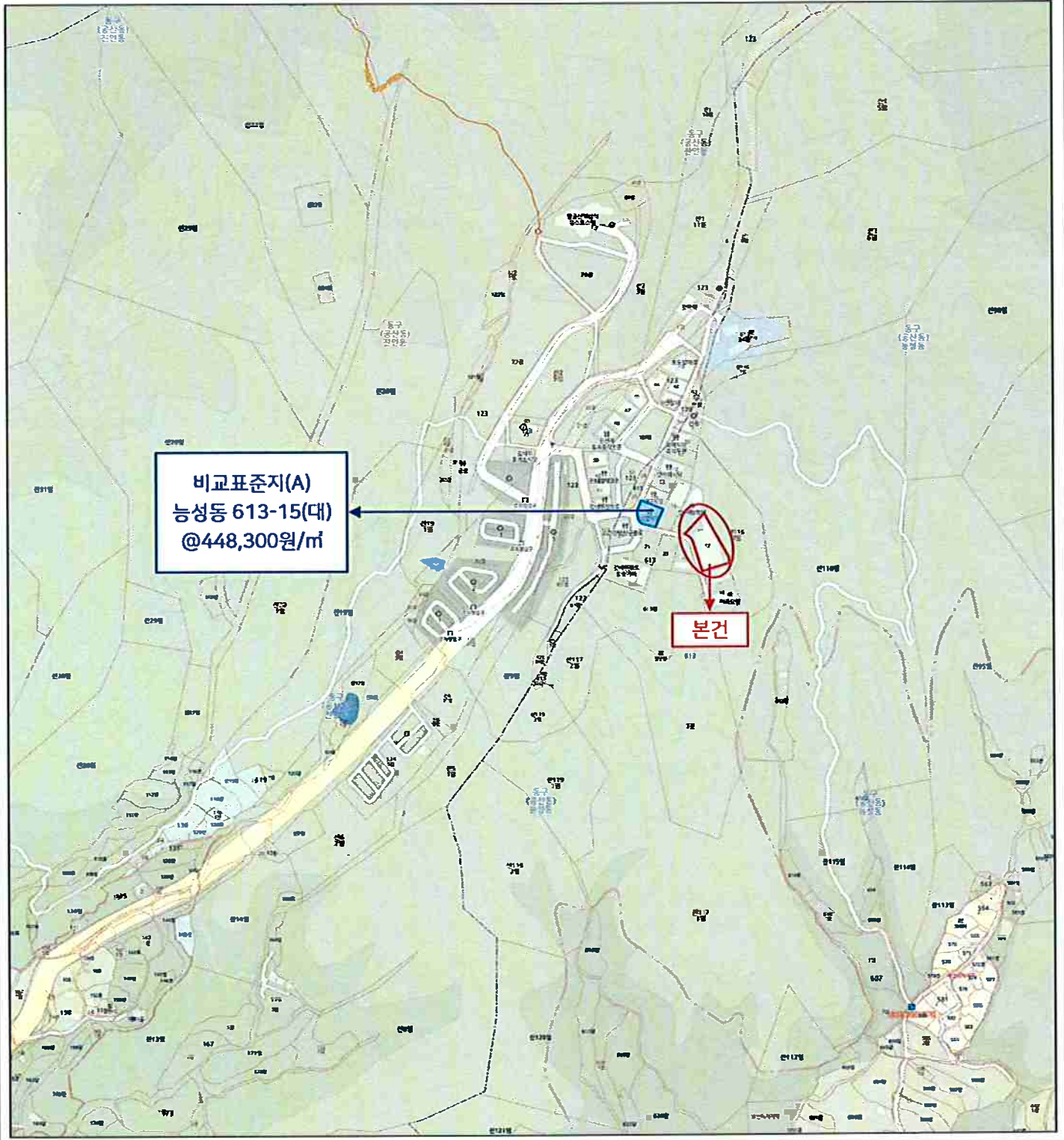


상세위치도



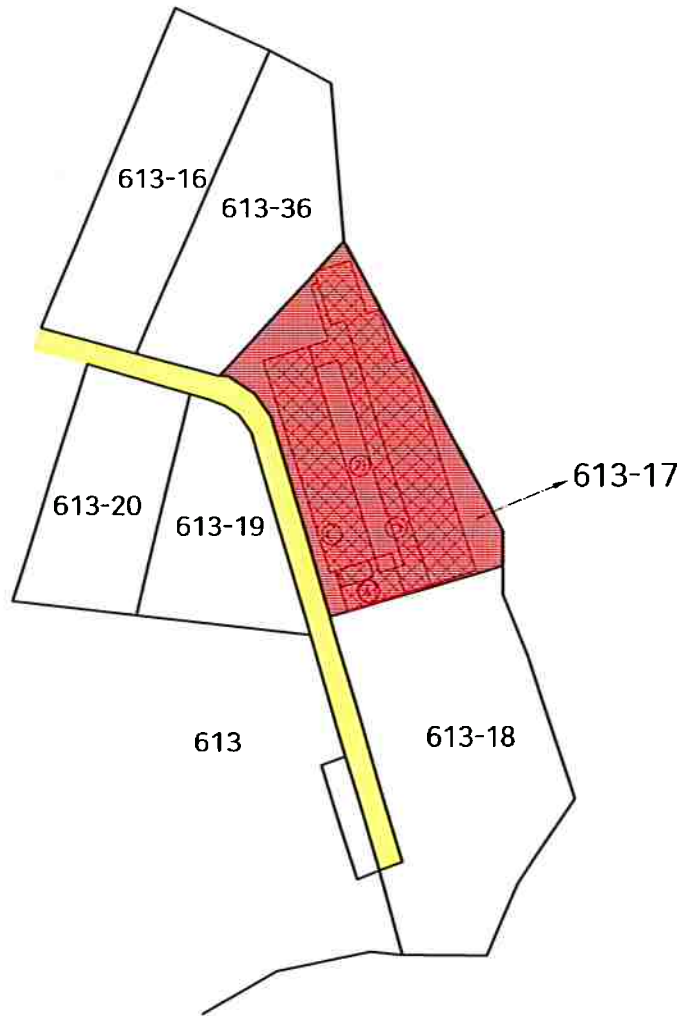
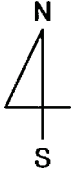
소재지

대구광역시 동구 능성동 613-17번지



지적 및 건물개황도

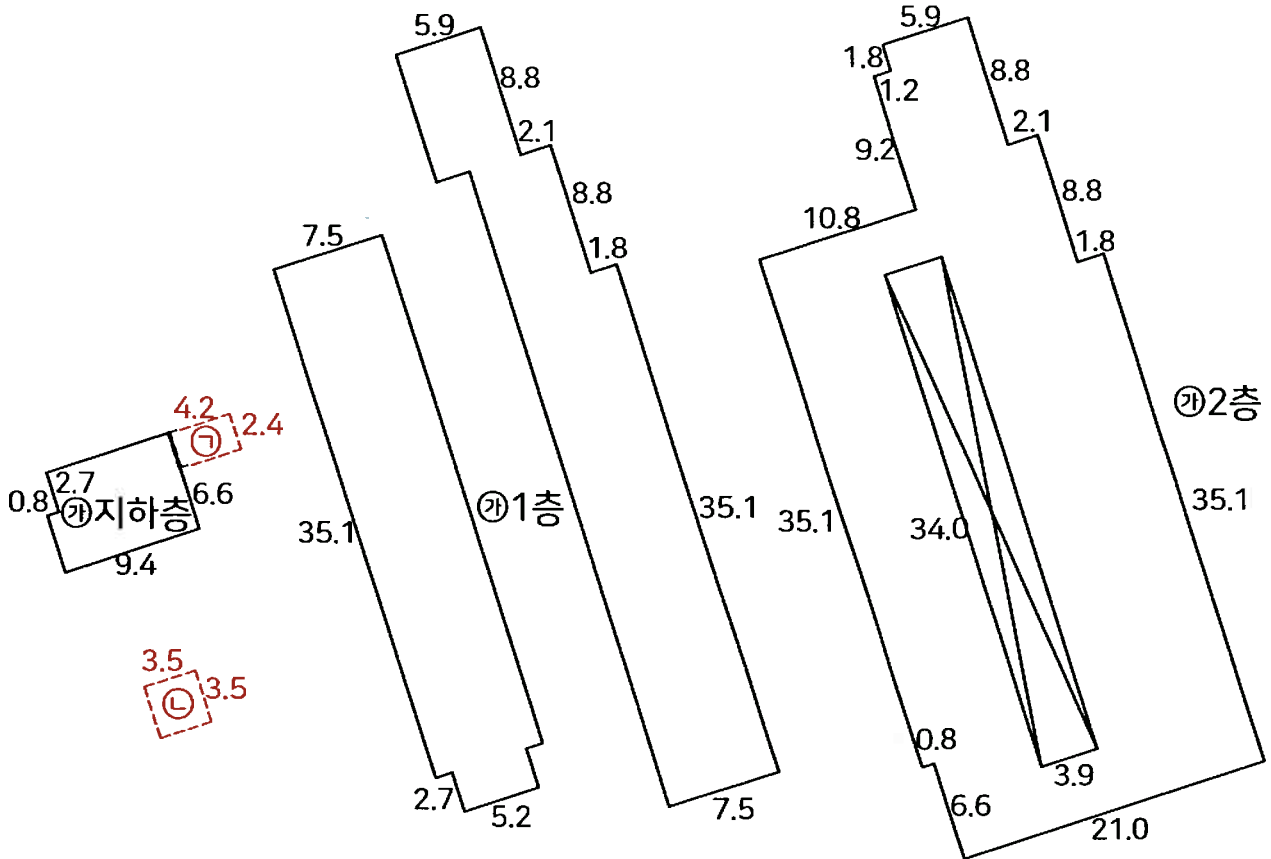
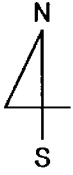
축척: 1/1200



범례	평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	도로선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)
	계획도로선	평가건물 3층이상	지하층

지적 및 건물개황도

축척: 1/500



면적산출근거

㉓지하: $(9.4 \times 6.6) - (2.7 \times 0.8) \approx 59.8 \text{ m}^2$
 1층: $(35.1 \times 7.5) + (8.8 \times 5.7) + (8.8 \times 5.9)$
 $+ (35.1 \times 7.5) + (5.2 \times 2.7) \approx 642.6 \text{ m}^2$
 2층: $(52.7 \times 21.8) - (0.8 \times 6.6) - (1.8 \times 17.6) - (2.1 \times 8.8)$
 $- (10.8 \times 11.0) - (1.2 \times 1.8) - (34.0 \times 3.9) \approx 839.8 \text{ m}^2$

제시외건물

- ㉔철근콘크리트조 기호 ㉕ 지하소재(유류탱크저장실) 약 10.0㎡
- ㉖경량철골조 판넬지붕 기호 ㉗ 옥상소재(창고) 약 12.2㎡

사 진 용 지



본건 전경(북서측에서 촬영)



기호(가) 건물의 외부 전경



기호(가) 건물의 외부 전경



기호(가) 건물의 1층 주차장 전경

사 진 용 지



기호(가) 건물의 2층 복도 전경



기호(가) 건물의 지하층 전경



기호(가) 건물의 계단실 전경



기호(나) 제시외건물의 외부 전경