감정평가서
APPRAISAL REPORT

건　　명: 김유현 외 3명
소유물건(2024타경111053)

의 뢰 인: 대구지방법원
사법보좌관 유상목

감정평가서번호: A1T3240521001

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

(주)에이원감정평가법인

대구경북 지사 대구광역시 중구 중앙대로81길 110(남성로), 3층
TEL. (053)753-9554　　FAX. (053)754-9554

A1T3240521001

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
장 영 은 장 영 은 (인)

(주)에이원감정평가법인 대구경북지사 지사장 대구경북지사장 (서명또는인)

감정평가액	사백칠십삼억칠천삼백오십만육천이백삼십원정(₩47,373,506,230.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 유상목	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김유현 외 3명 (2024타경111053)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.06.28	2024.06.17,2024.06.28	2024.07.25

감정평가내용	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
	토지	6,279	토지	6,279	-	42,641,800,000
	건물	14,772.943	건물	14,772.943	-	4,731,706,230
		이	하	여	백	
	합 계					₩47,373,506,230

심사확인

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
최 인 철 최 인 철 (인)

(주)에이원감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 수성구 범어동 소재 "이편한세상 범어아파트" 동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가에 관련된 법적근거

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」및「감정평가 실무기준」등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거하여 평가하였습니다.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

(1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 06월 17일, 28일로 대상물건의 이용상황 및 지가수준 등을 확인하였으며, 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 **2024년 06월 28일**로 하였습니다.

(2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

4. 감정평가의 조건

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상부동산 개요

(1) 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	형상지세	개별지가(원/㎡)
1	수성구 범어동 1801	대	1,331	운동시설부지	근린상업 제3종일반주거	부정형 완경사지	3,503,000
2	수성구 범어동 1802	대	188		근린상업		3,503,000
3	수성구 범어동 1805	대	66		근린상업		3,503,000
4	수성구 범어동 1818	대	3,421		제3종일반주거 근린상업		3,503,000
5	수성구 범어동 1829	대	159		제3종일반주거		3,503,000
6	수성구 범어동 1832	대	106		제3종일반주거		3,503,000
7	수성구 범어동 1817	대	215	상업나지	제3종일반주거 근린상업	부정형 평지	3,503,000
8	수성구 범어동 1821	대	96	상업나지	제3종일반주거	사다리형 평지	3,096,000
9	수성구 범어동 1830	대	294	상업나지	제3종일반주거	부정형 평지	3,503,000
10	수성구 범어동 1835	대	99	상업나지	제3종일반주거	사다리형 평지	3,503,000
11	수성구 범어동 1851	대	284	운동시설부지	제3종일반주거	부정형 완경사지	3,503,000
12	수성구 범어동 1870-1	대	20	상업나지	제3종일반주거	사다리형 평지	3,503,000

※ 본건 기호 1-6, 11)는 7필 일단의 토지로서 일반건축물대장상 관련 필지로 등재되어 있으며, 일단지로 같은 용도로 이용되고 있는 상황이 사회·경제·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하여 일괄평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 건물

기호	구 조	연면적(㎡)	주용도	사용승인일	비고
가	철근콘크리트 라멘조 및 철골조 슬래브 및 판넬지붕 지하2층 지상 8층	14,772.943	운동시설	1989.01.28 1995.04.19 1999.03.15	-

6. 그 밖의 사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 대구지방법원 평가명령서 및 제반 공부자료 등을 기준하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건 기호 가) 수영장 및 사우나시설의 효용을 다하기 위한 용도상 불가분의 관계인 부대설비(보일러설비, 온수탱크 등) 등을 포함하여 평가하였으므로 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

(3) 본건 기호 가) 볼링장으로 이용하기 위한 인테리어설비는 건물에 포함 평가하였으며, 현황상태가 아닌 다른 용도로 이용하기 위해서는 별도의 철거비 등이 소요되는 바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

(4) 본건 건물의 부대설비 등의 작동여부 등은 필히 실지 조사하여 경매진행하시기 바랍니다.

(5) 본건 건물 옥상층에 광고탑이 소재하는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 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 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”등이 있습니다.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교 · 검토하였습니다.

(2) 건물

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 동 규칙 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

III. 토지의 평가

1. 평가개요

본건 토지 중 둘 이상의 용도지역에 결쳐 있는 토지는 각 용도지역 부분의 위치·형상·이용상황 그 밖에 다른 용도지역에 미치는 영향 등을 고려하여 면적비율에 따른 평균단가로 평가하되, 일부 용도지역을 달리하는 부분의 면적이 과소하여 가격형성에 미치는 영향이 미미한 토지는 주된 용도지역를 기준으로 평가하였습니다.

2. 공시지가기준법에 의한 평가

(1) 평가개요

대상 토지는 감정평가대상토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 기준시점 현재 공시된 공시지가표준지 중 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였습니다.

2) 비교표준지 공시지가 (공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
가	수성구 범어동 1169	대	137	상업용	제3종 일반주거	광대한면	사다리형 평지	5,279,000
나	수성구 범어동 1812	대	241	상업용	근린상업	광대세각	부정형 평지	3,629,000
다	수성구 범어동 1842	대	97	상업용	제3종 일반주거	소로한면	사다리형 평지	2,927,000

(3) 시점수정 - 지가변동률

용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고 (대구광역시 수성구)
주거지역	2024.01.01 ~ 2024.06.28	0.445 (1.00445배)	2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.343 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.109 (1+0.00343) x (1+0.00109 x 28/30) ≒ 1.00445
상업지역		1.047 (1.01047배)	2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.816 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.245 (1+0.00816) x (1+0.00245 x 28/30) ≒ 1.01047

- 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 표준지공시지가가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

(4) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인 대등합니다.

▶ 지역요인 비교치 : 1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

1) 조건별 비교내용

- [상업지대]

개 별 요 인		
조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 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, 접면, 너비, 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	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율	비고
1-6, 11	가	1.00	0.95	0.85	0.85	1.00	1.00	0.686	주거지역
	본건 기호 1-6,11)은 비교표준지 가) 대비 접근(상업지역중심과의 접근성) · 환경(인근환경) 및 획지(면적 등) 조건 등에서 열세합니다.								
	나	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900	상업지역
	본건 기호 1-6,11)은 비교표준지 나) 대비 획지(면적 등) 조건 등에서 열세합니다.								
7	다	0.82	1.00	0.85	1.00	1.01	1.00	0.704	-
본건 기호 7)은 비교표준지 다) 대비 행정(용도지역)조건 등에서 우세하나 가로(가로의 폭) 및 환경(인근환경)조건 등에서 열세하여 제반 개별요인 열세합니다.									
8,9	다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-
본건 기호 8,9)는 비교표준지 다)와 제반 개별요인 유사합니다.									
10	다	0.80	1.00	0.85	1.00	1.00	1.00	0.680	-
본건 기호 10)은 비교표준지 다) 대비 가로(가로의 폭) 및 환경(인근환경)조건 등에서 열세합니다.									
12	다	0.82	1.00	0.85	1.00	1.00	1.00	0.697	-
본건 기호 12)는 비교표준지 다) 대비 가로(가로의 폭) 및 환경(인근환경)조건 등에서 열세합니다.									

(6) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례[2003다38207판결(2004. 05.14선고), 2002두5054판결(2003.07.25선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30 241-36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 평가사례 [출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점
A	수성구 범어동 1-○	대	486.6	중심상업	일반 거래	9,800,000	2022.04.05
B	수성구 범어동 1○○○-○○ 外	대	229.1	제3종 일반주거	경매	8,035,000	2023.12.29
C	수성구 범어동 1○○○	대	188	제3종 일반주거	공매	6,700,000	2023.10.31
D	수성구 범어동 1○○○	대	98	제3종 일반주거	경매	5,550,000	2023.09.07
E	동구 신천동 1○○-○○	대	197.4	중심상업	경매	6,510,000	2022.09.15

3) 인근 거래사례 [출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	거래시점
a	수성구 범어동 1○○○	잡종지	609	제3종 일반주거	8,308,702	5,060,000	2021.07.25
b	수성구 범어동 1○○○	대	164	제3종일반주거 근린상업	5,805,890	1,120,000	2021.10.08
c	동구 신천동 1○○-○	대	498.5	중심상업	9,127,582	4,550,100	2021.04.23
d	동구 신천동 7○○-○	대	45	근린상업 제2종일반주거	5,555,555	250,000	2021.05.26

※ 기호 a)의 토지단가 = 토지와 건물이 일체로 거래되었으나, 매매 후 기존 건물을 철거하여 거래가액 전체를 기준으로 토지단가를 산정하였습니다.

※ 기호 b)의 토지단가 = 토지와 건물이 일체로 거래된 사례인바, 배분법을 적용하여 사례의 토지잔여단가를 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 b)	거래가액(원)				1,120,000,000			
	토지	용도지역	지목	면적(㎡)	건물	구조 및 용도	연면적(㎡)	사용승인일자
		제3종 일반주거 근린상업	대	164		시멘트벽돌조 / 상업용	187.64	1997.06.23
	배분법에 의한 토지잔여단가	{ 거래가액 - 건물가액[1] } / 토지면적 = 토지단가 { 1,120,000,000 - 167,833,470 } / 164 ≒ **5,805,890원/㎡** [1] 1,150,000×35/45(관찰감가)×187.64						

※ 기호 c,d)의 토지단가 = 거래금액 / 토지면적

4) 인근 유사토지의 지가수준

인근 지가수준	부근 일대는 노변 상업지대, 아파트단지 등으로 형성되어 있으며, 인근 지가수준은 위치 · 형상 · 면적 · 도로조건 등에 따라 차이 있으나 본건과 유사한 광대로변의 경우 약 7,000,000원/㎡ 내외 수준, 소로변의 경우 약 5,600,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문조사되었습니다.

5) 그 밖의 요인 산정

① 비교표준지 가)

비교표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 평가 및 거래사례 중 **[평가사례 C]**를 선정하였습니다.

비교표준지 (가)	기준시점현재 비교표준지가격 (A)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.06.28.)			기준시점현재 비교표준지가격
		5,279,000	1.00445			5,302,492
	사례기준 비교표준지가격 (B)	사례(# C)	시점수정치 (*1)	지역요인 (*2)	개별요인 (*3)	사례기준 비교표준지가격
		6,700,000	1.00635	1.000	1.441	9,716,007
	그 밖의 요인 보정치	그 밖의 요인 보정치 산정(B/A)				
		9,716,007 / 5,302,492 ≒ 1.832				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

*1) 해당지역 동일 용도지역의 지가변동률을 적용합니다.(2023.10.31.~2024.06.28)

*2) 비교표준지 가)는 사례(# C)의 인근지역에 위치하는바, 지역요인은 대등합니다.

*3) 비교표준지 가)는 사례(# C) 대비 가로(가로의 폭) · 환경(인근환경) 및 획지(형상)조건 등에서 우세하여 제반 개별요인 우세합니다.

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1.25	1.00	1.13	1.02	1.00	1.00	1.441

② 비교표준지 나)

비교표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 평가 및 거래사례 중 **[평가사례 A]**를 선정하였습니다.

비교표준지 (나)	기준시점현재 비교표준지가격 (A)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.06.28.)			기준시점현재 비교표준지가격
		3,629,000	1.01047			3,666,996
	사례기준 비교표준지가격 (B)	사례(# A)	시점수정치 (*1)	지역요인 (*2)	개별요인 (*3)	사례기준 비교표준지가격
		9,800,000	1.05890	1.000	0.840	8,716,865
	그 밖의 요인 보정치	그 밖의 요인 보정치 산정(B/A)				
		8,716,865 / 3,666,996 ≒ 2.377				

*1) 해당지역 동일 용도지역의 지가변동률을 적용합니다.(2022.04.05.~2024.06.28)

*2) 비교표준지 나)는 사례(# A)의 인근지역에 위치하는바, 지역요인은 대등합니다.

*3) 비교표준지 나)는 사례(# A) 대비 가로(계통 및 연속성) · 환경(고객의 유동성과의 적합성) · 획지(형상 등) 및 행정(용도지역)조건 등에서 열세합니다.

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
0.98	1.00	0.93	0.97	0.95	1.00	0.840

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 비교표준지 다)

비교표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 평가 및 거래사례 중 **[평가사례 D]**를 선정하였습니다.

비교표준지 (다)	기준시점현재 비교표준지가격 (A)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.06.28.)			기준시점현재 비교표준지가격
		2,927,000	1.00445			2,940,025
	사례기준 비교표준지가격 (B)	사례(# D)	시점수정치 (*1)	지역요인 (*2)	개별요인 (*3)	사례기준 비교표준지가격
		5,550,000	1.00813	1.000	1.000	5,595,122
	그 밖의 요인 보정치	그 밖의 요인 보정치 산정(B/A)				
		5,595,122 / 2,940,025 ≒ 1.903				

*1) 해당지역 동일 용도지역의 지가변동률을 적용합니다.(2023.09.07.~2024.06.28)

*2) 비교표준지 다)는 사례(# D)의 인근지역에 위치하는바, 지역요인은 대등합니다.

*3) 비교표준지 다)는 사례(# D)와 제반 개별요인 유사합니다.

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

6) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 거래사례 등을 고려하고 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	가	나	다
그 밖의 요인 보정치	1.83	2.37	1.90

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 토지 적용단가 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1-6, 11	5,279,000	1.00445	1.000	0.686	1.83	6,656,642	**6,660,000**	주거
	3,629,000	1.01047	1.000	0.900	2.37	7,821,702	**7,820,000**	상업
	용도지역 면적비율에 따른 평균단가 : 6,660,000 x 0.66 + 7,820,000 x 0.34 = **7,050,000**							
7	2,927,000	1.00445	1.000	0.704	1.90	3,932,578	**3,930,000**	-
8,9	2,927,000	1.00445	1.000	1.000	1.90	5,586,048	**5,590,000**	-
10	2,927,000	1.00445	1.000	0.680	1.90	3,798,512	**3,800,000**	-
12	2,927,000	1.00445	1.000	0.697	1.90	3,893,475	**3,890,000**	-

(8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	기호 1-6,11	5,555	7,050,000	39,162,750,000	일단지
	기호 7	215	3,930,000	844,950,000	
	기호 8	96	5,590,000	536,640,000	
	기호 9	294	5,590,000	1,643,460,000	
	기호 10	99	3,800,000	376,200,000	
	기호 12	20	3,890,000	77,800,000	
감정평가액(합계)				**₩ 42,641,800,000**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

(1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치 · 형상 · 환경 · 이용상황 · 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

(2) 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례 [출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	거래시점
a	수성구 범어동 1○○○	잡종지	609	제3종 일반주거	8,308,702	5,060,000	2021.07.25
b	수성구 범어동 1○○○	대	164	제3종일반주거 근린상업	5,805,890	1,120,000	2021.10.08
c	동구 신천동 1○○-○	대	498.5	중심상업	9,127,582	4,550,100	2021.04.23
d	동구 신천동 7○○-○	대	45	근린상업 제2종일반주거	5,555,555	250,000	2021.05.26

※ 기호 a)의 토지단가 = 토지와 건물이 일체로 거래되었으나, 매매 후 기존 건물을 철거하여 거래가액 전체를 기준으로 토지단가를 산정하였습니다.

※ 기호 b)의 토지단가 = 위에서 산정한 토지단가 참조

※ 기호 c,d)의 토지단가 = 거래금액 / 토지면적

2) 비교거래사례 선정이유

인근지역내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하고 비교성이 인정된다고 판단되는 [**거래사례 a ~ c**]를 선정하였습니다.

(3) 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 아니합니다.

▶ **사정보정치: 1.000**

(4) 시점수정

1) 사례 a)

용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고 (대구광역시 수성구)
주거지역	2021.07.25 ~ 2024.06.28	6.653 (1.06653배)	2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.582 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.623 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.534 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.432 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.390 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.569 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.177 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.197 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.343 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.109 (1+0.00582 x 7/31) x (1+0.00623) x (1+0.00534) x (1+0.00432) x (1+0.00390) x (1+0.00569) x (1+0.03177) x (1+0.00197) x (1+0.00343) x (1+0.00109 x 28/30) ≒ 1.06653

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 사례 b)

용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고 (대구광역시 수성구)
주거지역	2021.10.08 ~ 2024.06.28	5.189 (1.05189배)	2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.432 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.390 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.569 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.177 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.197 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.343 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.109 (1+0.00432 x 24/31) x (1+0.00390) x (1+0.00569) x (1+0.03177) x (1+0.00197) x (1+0.00343) x (1+0.00109 x 28/30) ≒ 1.05189

3) 사례 c)

용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고 (대구광역시 동구)
상업지역	2021.04.23 ~ 2024.06.28	8.410 (1.08410배)	2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.446 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.446 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.316 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.434 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.477 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.428 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.645 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.665 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.568 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.556 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.013 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.386 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.130 (1+0.00446 x 8/30) x (1+0.00446) x (1+0.00316) x (1+0.00434) x (1+0.00477) x (1+0.00428) x (1+0.00645) x (1+0.00665) x (1+0.00568) x (1+0.03556) x (1-0.00013) x (1+0.00386) x (1+0.00130 x 28/30) ≒ 1.08410

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례 a~c)는 인근지역에 위치하는 지역요인은 동일합니다.

▶ 지역요인 비교치 : 1.000

(6) 개별요인 비교

1) 조건별 비교내용

- [상업지대]

개 별 요 인		
조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 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, 접면, 너비, 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	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치 결정

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율	비고
1-6, 11	a	1.00	0.97	0.90	0.87	1.00	1.00	0.760	주거지역
	본건 기호 1-6,11)은 거래사례 a) 대비 접근(상업지역중심과의 거리) · 환경(인근환경) 및 획지(면적 등) 조건 등에서 열세합니다.								
	c	0.98	1.00	0.95	0.90	0.95	1.00	0.796	상업지역
	본건 기호 1-6,11)은 거래사례 c) 대비 가로(계통 및 연속성) · 환경(고객의 유동성과의 적합성) · 획지(면적 등) 및 행정(용도지역) 조건 등에서 열세합니다.								
7	b	0.82	0.97	0.85	1.01	0.99	1.00	0.676	-
본건 기호 7)은 거래사례 b) 대비 획지(형상)조건 등에서 우세하나 가로(가로의 폭) · 접근(상업지역중심과의 접근성) · 환경(고객의 유동성과의 적합성) 및 행정(용도지역)조건 등에서 열세하여 제반 개별요인 열세합니다.									
8,9	b	1.00	0.97	1.00	1.01	0.98	1.00	0.960	-
본건 기호 8,9)는 거래사례 b) 대비 획지(형상)조건 등에서 우세하나 접근(상업지역중심과의 접근성) 및 행정(용도지역)조건 등에서 열세하여 제반 개별요인 열세합니다.									
10	b	0.80	0.97	0.85	1.01	0.98	1.00	0.653	-
본건 기호 10)은 거래사례 b) 대비 획지(형상)조건 등에서 우세하나 가로(가로의 폭) · 접근(상업지역중심과의 접근성) · 환경(고객의 유동성과의 적합성) 및 행정(용도지역)조건 등에서 열세하여 제반 개별요인 열세합니다.									
12	b	0.82	0.97	0.85	1.01	0.98	1.00	0.669	-
본건 기호 12)는 거래사례 b) 대비 획지(형상)조건 등에서 우세하나 가로(가로의 폭) · 접근(상업지역중심과의 접근성) · 환경(고객의 유동성과의 적합성) 및 행정(용도지역)조건 등에서 열세하여 제반 개별요인 열세합니다.									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 토지단가 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1-6, 11	8,308,702	1.000	1.06653	1.000	0.760	6,734,725	**6,730,000**	주거
	9,127,582	1.000	1.08410	1.000	0.796	7,876,588	**7,880,000**	상업
	용도지역 면적비율에 따른 평균단가 : 6,730,000 x 0.66 + 7,880,000 x 0.34 = **7,120,000**							
7	5,805,890	1.000	1.05189	1.000	0.676	4,128,439	**4,130,000**	-
8,9	5,805,890	1.000	1.05189	1.000	0.960	5,862,871	**5,860,000**	-
10	5,805,890	1.000	1.05189	1.000	0.653	3,987,974	**3,990,000**	-
12	5,805,890	1.000	1.05189	1.000	0.669	4,085,688	**4,090,000**	-

(8) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	기호 1-6,11	5,555	7,120,000	39,551,600,000	일단지
	기호 7	215	4,130,000	887,950,000	
	기호 8	96	5,860,000	562,560,000	
	기호 9	294	5,860,000	1,722,840,000	
	기호 10	99	3,990,000	395,010,000	
	기호 12	20	4,090,000	81,800,000	
감정평가액(합계)				**₩ 43,201,760,000**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토 지	42,641,800,000	43,201,760,000	
합 계	₩ 42,641,800,000	₩ 43,201,760,000	

4. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 "공시지가기준법에 의한 감정평가액"으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

5. 감정평가액 결정

구 분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	기호 1-6,11	5,555	7,050,000	39,162,750,000	일단지
	기호 7	215	3,930,000	844,950,000	
	기호 8	96	5,590,000	536,640,000	
	기호 9	294	5,590,000	1,643,460,000	
	기호 10	99	3,800,000	376,200,000	
	기호 12	20	3,890,000	77,800,000	
감정평가액(합계)				₩ 42,641,800,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 건물의 평가

1. 평가개요

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 평가기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가격을 구하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 기능적 효용 · 현상 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

2. 재조달원가의 산정

(1) 재조달원가

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원발행 건축물재조달원가표 및 인근 유사물건의 평가시에 적용한 단가 등을 참조하였습니다.

(2) 표준단가 결정

1) 표준단가 결정 - 한국부동산연구원 건축물재조달원가표 (2023년 기준)

분류번호	용 도	구 조			내용년수
9-1-7-9	수영장	철골철근콘크리트조 / 평지붕			55 (50 ~ 60)
급 수	1급	2급	3급	4급	5급
표준단가	-	2,070,000	1,928,000	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

분류번호	용 도	구 조			내용년수
9-2-5-9	볼링장	철근콘크리트조 / 평지붕			55 (50 ~ 60)
급 수	1급	2급	3급	4급	5급
표준단가	1,573,000	1,313,000	1,241,000	-	-

분류번호	용 도	구 조			내용년수
3-3-5-9	대중목욕탕	철근콘크리트조 / 평지붕			45 (40 ~ 50)
급 수	1급	2급	3급	4급	5급
표준단가	2,576,000	2,300,000	1,982,000	-	-

분류번호	용 도	구 조			내용년수
3-1-5-9	점포 및 상가	철근콘크리트조 / 평지붕			50 (45 ~ 55)
급 수	1급	2급	3급	4급	5급
표준단가	-	1,513,000	1,299,000	1,154,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 부대설비 보정단가 결정 [출처: 건축물재조달원가표]

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	본 건물의 부대설비에 대하여는 별도로 보정하지 아니하고 재조달원가결정과정에서 감안하였습니다.
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비	
난방설비	천정형 시스템냉난방설비 등	
기타설비	화재탐지설비, 승강기설비 등	

(4) 재조달원가의 결정

상기사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정하였습니다.

구 분	가)				
	지하2층	지하1층-지상6층 기존부분	지하1층-지상6층 증축부분	지상7,8,옥상층 기존부분	지상7,8,옥상층 증축부분
재조달원가 (원/㎡)	550,000	1,200,000	600,000	850,000	450,000

3. 감가수정 및 건물 적용단가 결정

(1) 감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 「감정평가 실무기준」 400.3.2.1.3.② 및 ③에서는 이러한 감가수정방법으로 경제적 내용년수를 표준으로 하여 정액법, 정률법 및 상환기금법 중에서 대상물건에 적정한 방법에 따르되, 물리적 · 기능적 · 경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가법 등을 병용할 수 있도록 규정하고 있는 바, 본건 평가대상물건은 건물로서 그 특성에 적합한 정액법을 적용하였습니다.

구 분	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
기호 가) 지하2층	550,000	50	35	35	15/50	165,000
기호 가) 지하1층-지상6층/기존부분	1,200,000	50	35	35	15/50	360,000
기호 가) 지하1층-지상6층/증축부분	600,000	44	29	29	15/44	204,000
기호 가) 지상7,8,옥상층/기존부분	850,000	50	35	35	15/50	255,000
기호 가) 지상7,8,옥상층/증축부분	450,000	40	25	25	15/40	168,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수 / (총)내용년수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분		면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	기호 1-6,11	5,555	7,050,000	39,162,750,000	일단지
	기호 7	215	3,930,000	844,950,000	
	기호 8	96	5,590,000	536,640,000	
	기호 9	294	5,590,000	1,643,460,000	
	기호 10	99	3,800,000	376,200,000	
	기호 12	20	3,890,000	77,800,000	
건물	기호 가) 지하2층	1,155.8	165,000	190,707,000	
	기호 가) 지하1-지상6층/기존부분	10,884.813	360,000	3,918,532,680	
	기호 가) 지하1-지상6층/증축부분	745.48	204,000	152,077,920	
	기호 가) 지상7,8,옥상층/기존부분	1,570.09	255,000	400,372,950	
	기호 가) 지상7,8,옥상층/증축부분	416.76	168,000	70,015,680	
감정평가액(합계)				₩ 47,373,506,230	

2. 결정의견

상기 평가사례와 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지 · 건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	대구광역시 수성구 범어동	1801	대	근린상업지역 제3종 일반주거지역	1,331	5,271	7,050,000	37,160,550,000	일단지
2	〃	1802	대	근린상업지역	188				
3	〃	1805	대	근린상업지역	66				
4	〃	1818	대	제3종 일반주거지역 근린상업지역	3,421				
5	〃	1829	대	제3종 일반주거지역	159				
6	〃	1832	대	제3종 일반주거지역	106				
가	〃 [도로명주소] 대구광역시 수성구 국채보상로 826	1870-1 지상	운동시설	철근콘크리트 라멘조 및 샌드위치판넬, 슬래브지붕					건물등기 사항전부 증명서상 "범어동1801 외 6필지" 지상 소재, 실제 "철근 콘크리트 라멘조 및 철골조 슬래브 및 판넬지붕
			운동시설	지하2층	1,155.8	1,155.8	165,000	190,707,000	550,000 x 15/50 실제 "기계실 등"
			(운동시설 1,889.445㎡	지하1층	2,634.925	10,884.813	360,000	3,918,532,680	1,200,000 x 15/50 기존부분

토지 · 건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
			주차장 745.48㎡)						
			운동시설	1층	1,390.135	745.48	204,000	152,077,920	600,000 x 15/44
			대중 음식점		51.13				증축부분
			운동시설	2층	1,673.765				
			사무실		82.58				
			운동시설	3층	1,520.553				
			소매점		118.53				
			사무실		39.79				
			운동시설	4층	663.03				
			근린생활 시설 (예능계 학원)		373.68				
			운동시설	5층	1,772.825				
			운동시설	6층	1,309.35				
			운동시설	7층	859.1	1,570.09	255,000	400,372,950	850,000 x 15/50
			사무실		50.94				기존부분
			운동시설	8층	902.57	416.76	168,000	70,015,680	450,000 x 15/40 증축부분
			운동시설	옥상층	174.24				실제 "철골조"

토지 · 건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
7	대구광역시 수성구 범어동	1817	대	제3종 일반주거지역 근린상업지역	215	215	3,930,000	844,950,000	
8	〃	1821	대	제3종 일반주거지역	96	96	5,590,000	536,640,000	
9	〃	1830	대	제3종 일반주거지역	294	294	5,590,000	1,643,460,000	
10	〃	1835	대	제3종 일반주거지역	99	99	3,800,000	376,200,000	
11	〃	1851	대	제3종 일반주거지역	284	284	7,050,000	2,002,200,000	기호 1-6)와 일단지
12	〃	1870-1	대	제3종 일반주거지역	20	20	3,890,000	77,800,000	
	합 계			이	하	여	백	**₩47,373,506,230.-**	

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 대구광역시 수성구 범어동 소재 "이편한세상 범어아파트" 동측 인근에 위치하며, 부근 일대는 노변 상업지대, 대규모 아파트단지 등으로 형성되어 배후지상태와 고객의 통행패턴 등으로 보아 상업성은 보통시됩니다.

2. 교통상황

본건 및 본건 인근까지 제반차량의 진·출입이 용이하며, 인근 간선도로변에 지하철1,2호선 및 버스정류장이 소재하여 대중교통사정 편리한 편입니다.

3. 형태 및 이용상태

기호1-6,11) 본건은 남향의 완경사지대에 위치한 7필 일단의 부정형 토지로서 현황 "운동시설부지",
기호7-10,12) 본건은 공히 인접필지와 등고평탄한 부정형 및 사다리형 토지로서 현황 "상업나지"입니다.

4. 인접 도로상태

기호1-6,11) 본건 북측으로 왕복6차선의 포장도로, 남서측으로 왕복2차선의 포장도로에 각각 접합니다.
기호 7) 본건 서측으로 폭 약 2-3m의 막다른 도로에 접합니다.
기호 8,9) 본건은 남서측으로 왕복2차선의 포장도로에 접합니다.
기호 10) 본건은 지적도상 맹지이나 인접토지를 통해 접근 가능합니다.
기호 12) 본건 남동측으로 폭 약 2-3m의 막다른 도로에 접합니다.

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)

5. 토지이용계획 및 제한상태

기호 1) 근린상업지역, 제3종일반주거지역, 시가지경관지구(중심), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, <추가기재>(하천)은 건설과{666-2922 2991} 확인,

기호 2) 근린상업지역, 시가지경관지구(중심), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, <추가기재>(하천)은 건설과{666-2922 2991} 확인,

기호 3) 근린상업지역, 시가지경관지구(중심), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, <추가기재>(하천)은 건설과{666-2922 2991} 확인,

기호 4) 제3종일반주거지역, 근린상업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, <추가기재>(하천)은 건설과{666-2922 2991} 확인,

기호 5,9) 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, <추가기재>(하천)은 건설과{666-2922 2991} 확인,

기호 6,8,10,11) 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, <추가기재>(하천)은 건설과{666-2922 2991} 확인,

기호 7) 제3종일반주거지역, 근린상업지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, <추가기재>(하천)은 건설과{666-2922 2991} 확인,

기호 12) 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, <추가기재>(하천)은 건설과{666-2922 2991} 확인바랍니다.

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)	

6. 제시목록 외의 물건

없습니다.

7. 공부와의 차이

없습니다.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상입니다.
2) 기　　타: 없습니다.

건물 감정평가 요항표

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

1. 건물의 구조

가) 철근콘크리트라멘조 및 철골조 슬래브 및 판넬지붕 지하2층 지상8층건으로서,
외벽: 타일마감, 몰탈위 페인팅 등,
내벽: 콘크리트마감, 벽지 및 타일마감 등,
바닥: 타일마감, 콘크리트 등,
창호: 알루미늄새시창입니다.

2. 이용상태

가) 지하2층: 기계실, 전기실, 사무실 등,
지하1층: 볼링장, 라켓볼장, 창고, 화장실, 주차장 등
1층: 볼링장, 창고, 화장실 등
2층: 소매점, 사무실, 화장실, 주차장 등,
3층: 수영장, 탈의실, 샤워실, 소매점, 화장실 등,
4층: 소매점, 체육관, 탈의실, 샤워실, 화장실 등,
5층: 체육관, 헬스장, 사우나, 화장실 등,
6층: 헬스장, 사우나, 화장실 등,
7층: 골프연습장, 사무실, 화장실 등,
8층: 골프연습장, 연회장, 사무실, 화장실 등,
옥상층: 물탱크실, 기계실 등으로 이용중입니다.

3. 설비내역

본건 기호 가)에 위생 및 급배수설비, 천정형 시스템냉난방설비, 승강기설비, 옥내소화전 설비, 화재탐지설비 등이 되어 있습니다.

4. 부합물 및 종물

없습니다

건물 감정평가 요항표

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

5. 공부와의 차이

- 본건 기호 가)는 공부상 구조가 "철근콘크리트 라멘조 및 샌드위치판넬, 슬래브지붕"으로 등재되어 있으나 실제 "철근콘크리트 라멘조 및 철골조 슬래브 및 판넬지붕"입니다.

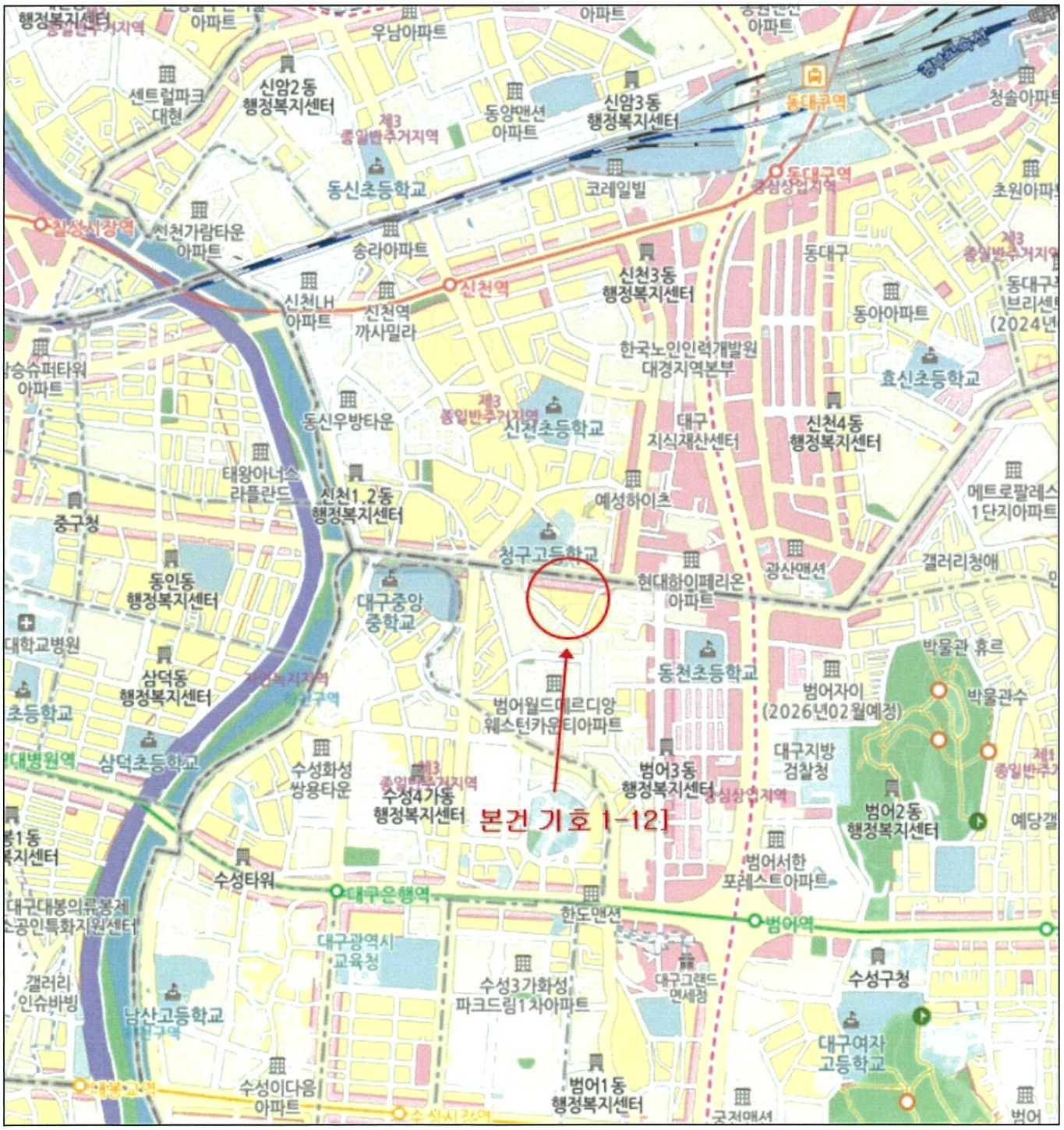
- 본건 기호 가) 지하2층은 공부상 용도가 "운동시설"로 등재되어 있으나 실제 "기계실 등" 입니다.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상입니다.
2) 기　　타: 없습니다.

광 역 위 치 도

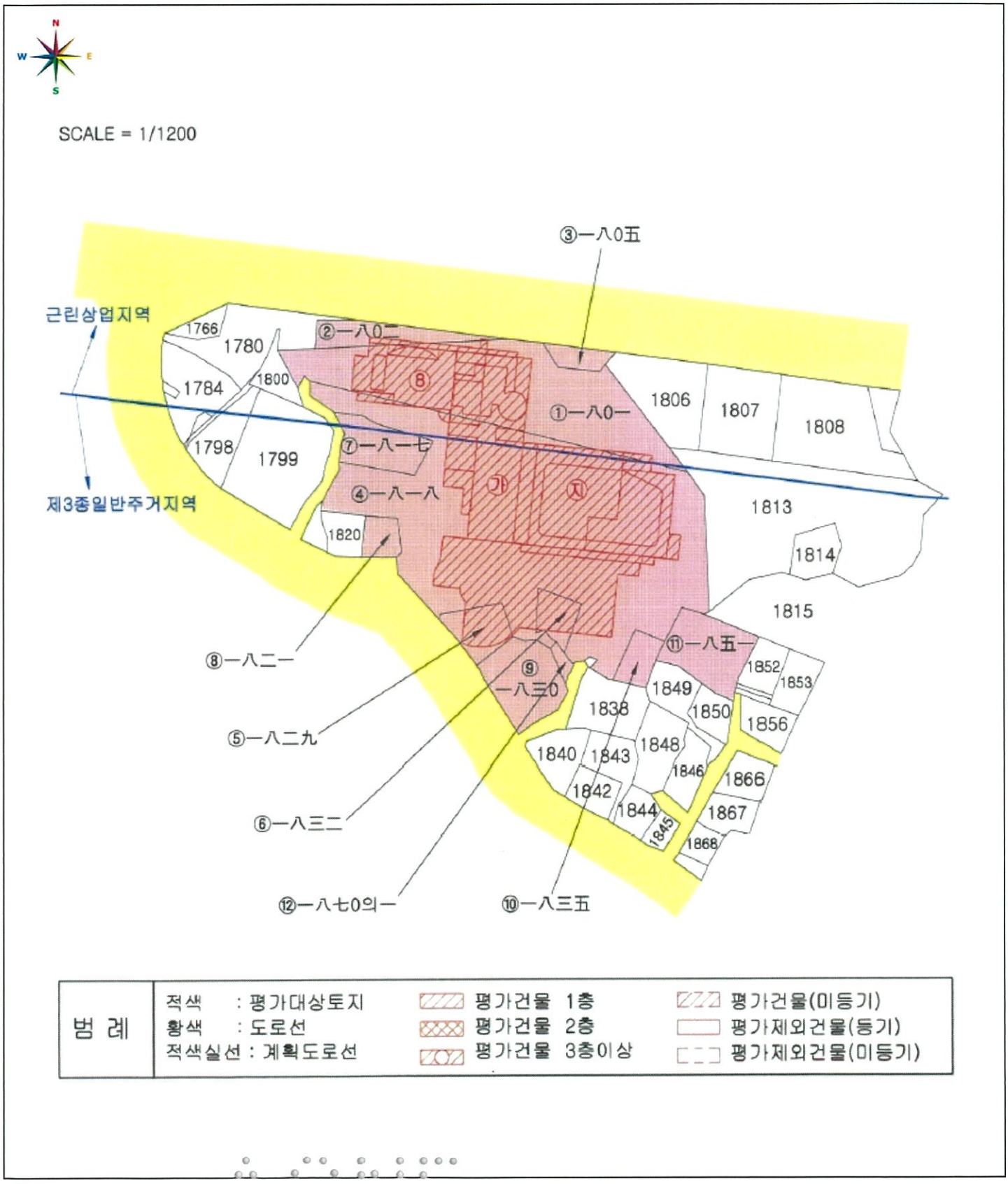
소 재 지	대구광역시 수성구 범어동 一八0一번지 外



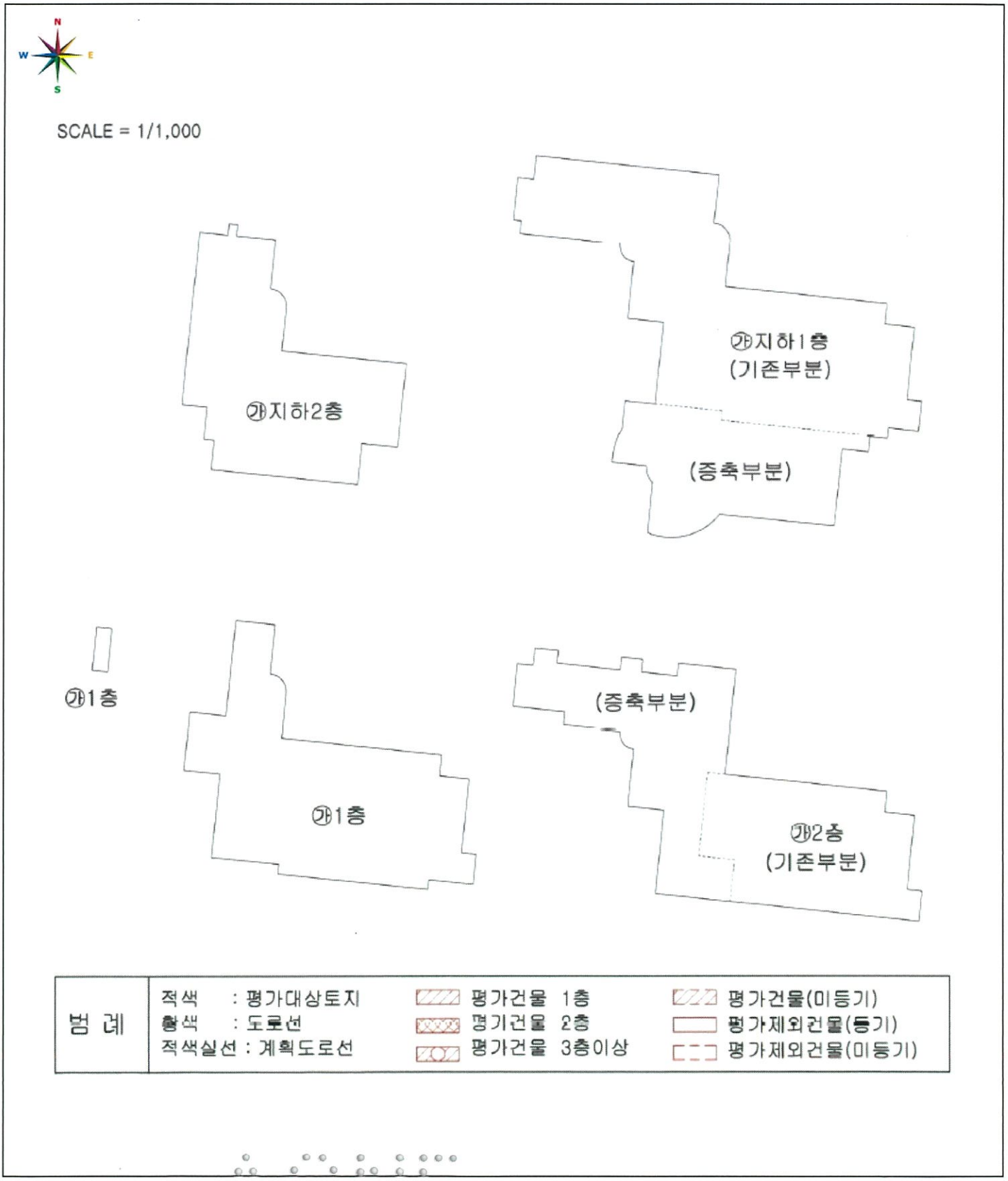
위 치 도

소 재 지	대구광역시 수성구 범어동 一八0一번지 外

지 적 개 황 도


N
W
E
S
SCALE = 1/1200
③一八0五
근린상업지역
제3종일반주거지역
②一八0二
①一八0一
⑦一八一七
④一八一八
⑧一八二一
⑤一八二九
⑥一八三二
⑫一八七0의一
⑨一八三0
⑩一八三五
⑪一八五一
1766
1780
1784
1800
1798
1799
1820
1806
1807
1808
1813
1814
1815
1852
1853
1849
1838
1850
1856
1840
1843
1848
1846
1842
1844
1845
1866
1867
1868
가
지
범 례
적색 : 평가대상토지
황색 : 도로선
적색실선 : 계획도로선
평가건물 1층
평가건물 2층
평가건물 3층이상
평가건물(미등기)
평가제외건물(등기)
평가제외건물(미등기)

지 적 개 황 도

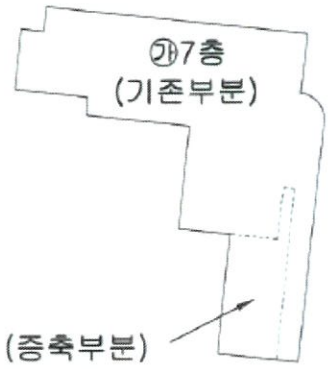

N
W
E
S
SCALE = 1/1,000
㉮지하2층
㉮지하1층
(기존부분)
(증축부분)
㉮1층
㉮1층
(증축부분)
㉮2층
(기존부분)
범 례
적색 : 평가대상토지
황색 : 도로선
적색실선 : 계획도로선
평가건물 1층
평가건물 2층
평가건물 3층이상
평가건물(미등기)
평가제외건물(등기)
평가제외건물(미등기)

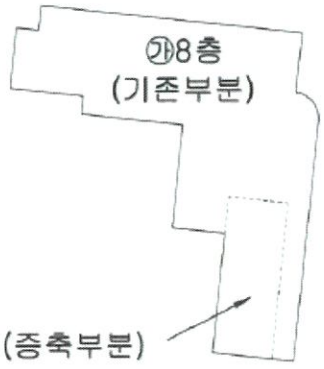
지 적 개 황 도

N
W
E
S
SCALE = 1/1,000
㉮3층
㉮4층
㉮4층
㉮4층
㉮5층
㉮6층
범 례
적색 : 평가대상토지
황색 : 도로선
적색실선 : 계획도로선
평가건물 1층
평가건물 2층
평가건물 3층이상
평가건물(미등기)
평가제외건물(등기)
평가제외건물(미등기)

지 적 개 황 도

SCALE = 1/1,000





<면적산출근거>

㈜: 공부상 면적으로 사정함.

범 례			
적색 : 평가대상토지	평가건물 1층	평가건물(미등기)
황색 : 도로선	평가건물 2층	평가제외건물(등기)
적색실선 : 계획도로선	평가건물 3층이상	평가제외건물(미등기)

사 진 용 지

인근 전경

본건 기호 1-6,11, 가) 전경

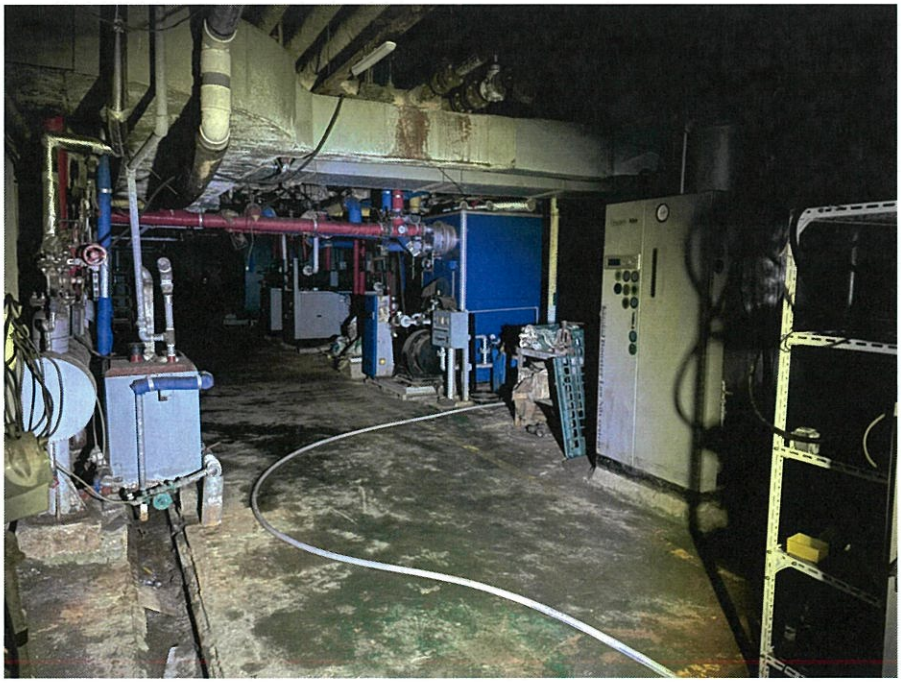
사 진 용 지

본건 기호 1-6,11, 가) 전경

본건 기호 1-6,11, 가) 전경

사 진 용 지

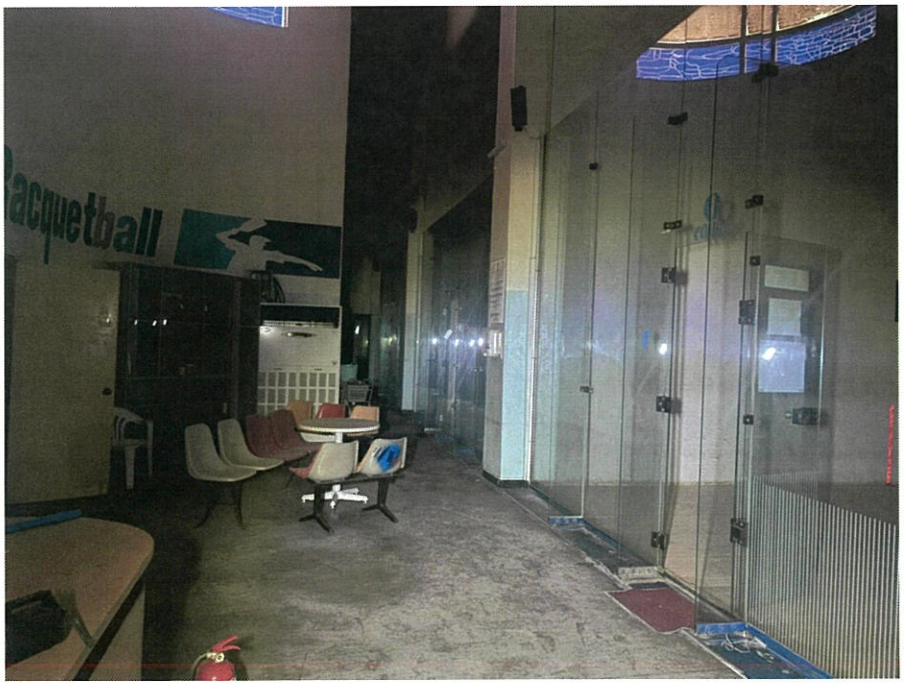
본건 기호 가) 지하2층 내부



본건 기호 가) 지하2층 내부

사 진 용 지

본건 기호 가) 지하1층 내부



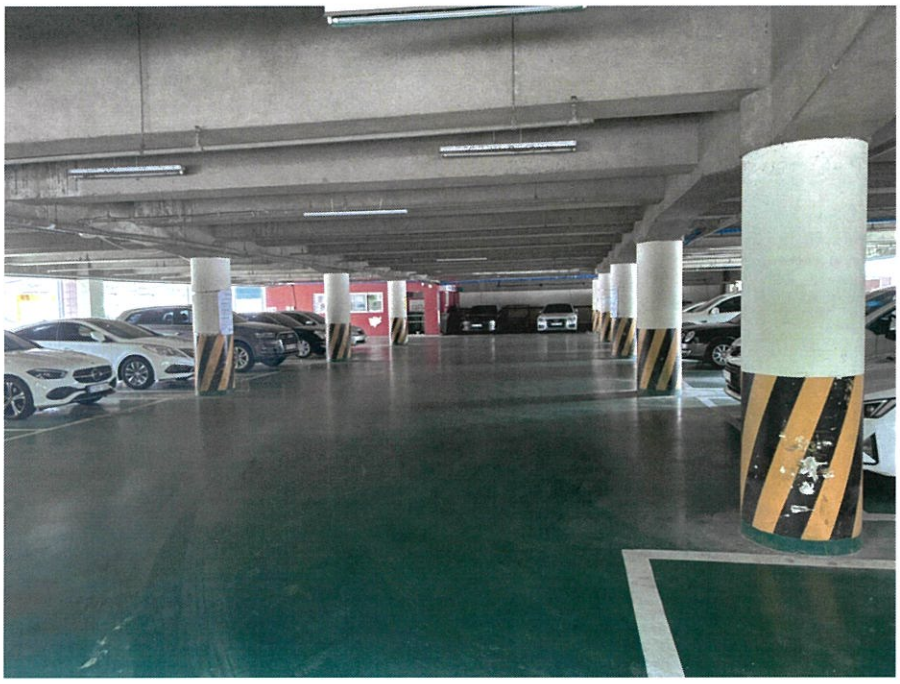
본건 기호 가) 지하1층 내부

사 진 용 지

본건 기호 가) 1층 내부

본건 기호 가) 2층 내부

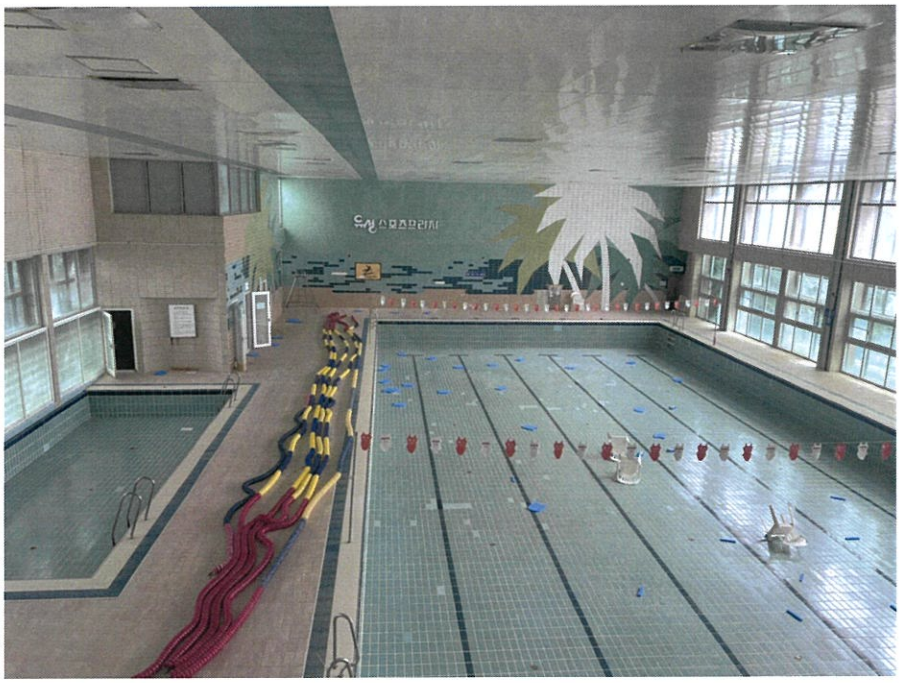
사 진 용 지



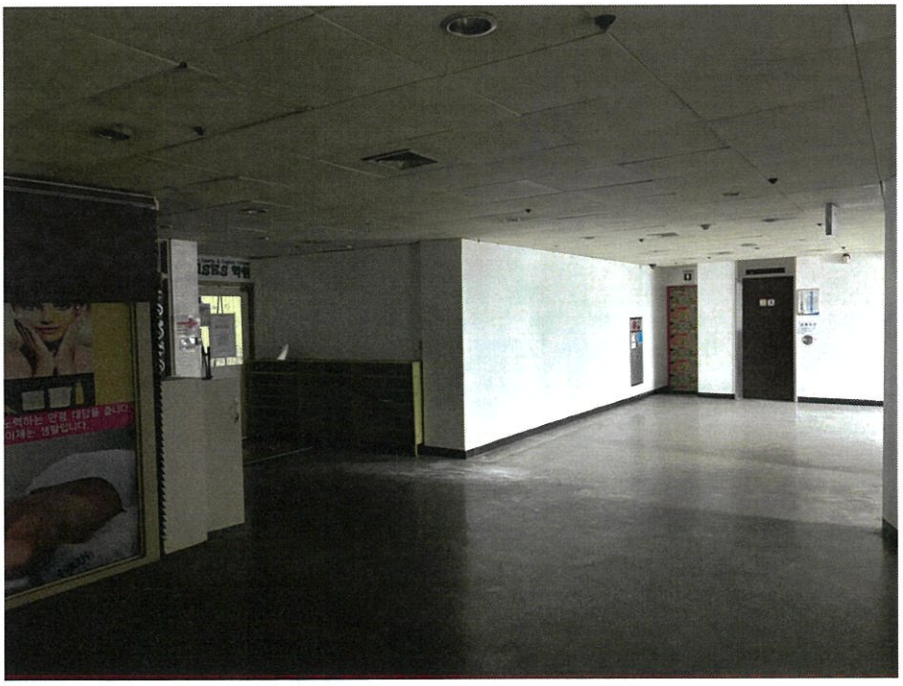
본건 기호 가) 2층 내부

본건 기호 가) 3층 내부

사 진 용 지

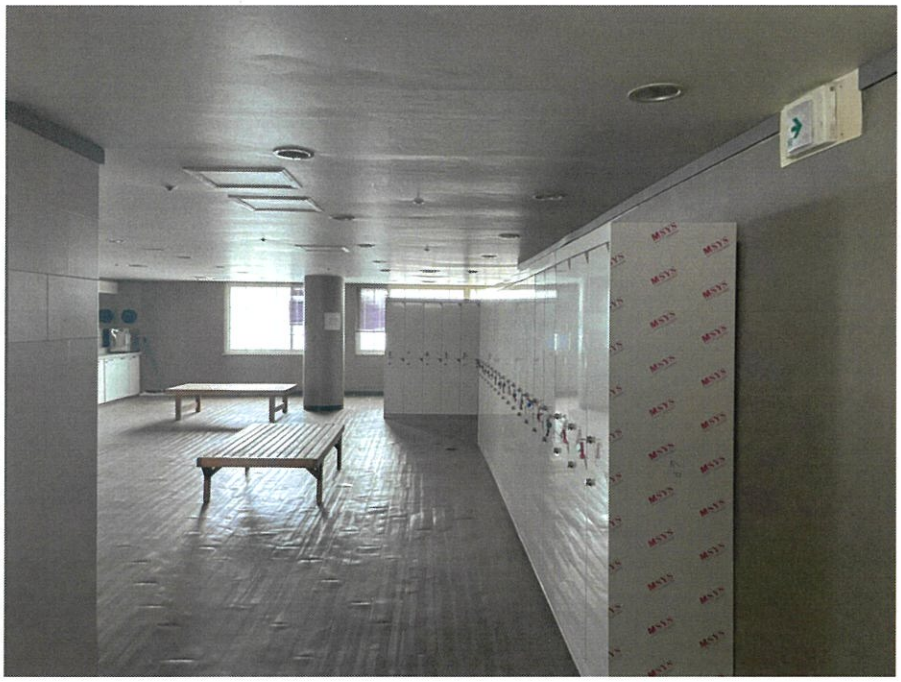


본건 기호 가) 3층 내부

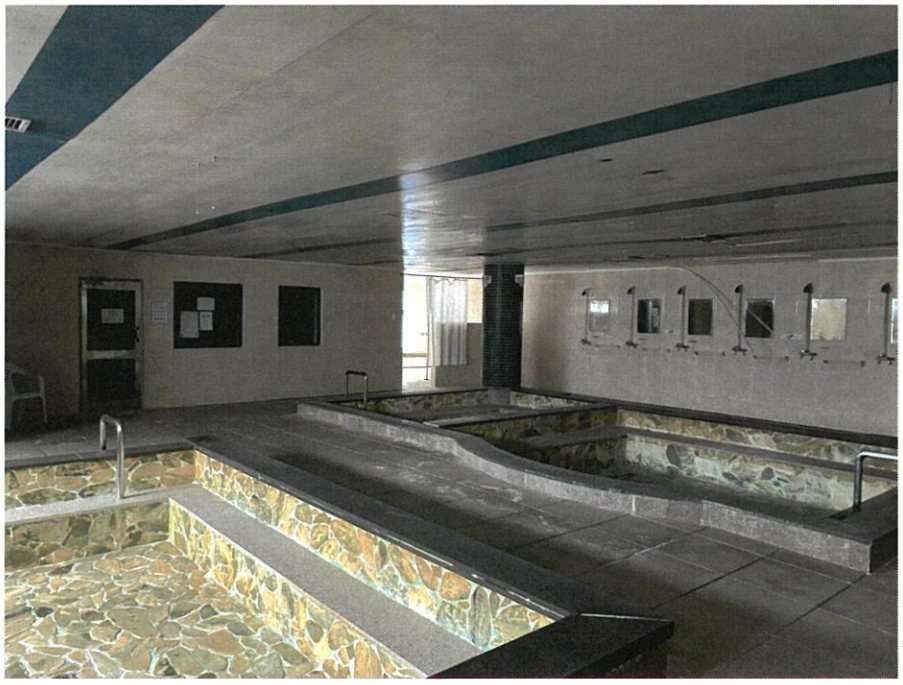


본건 기호 가) 4층 내부

사 진 용 지



본건 기호 가) 5층 내부



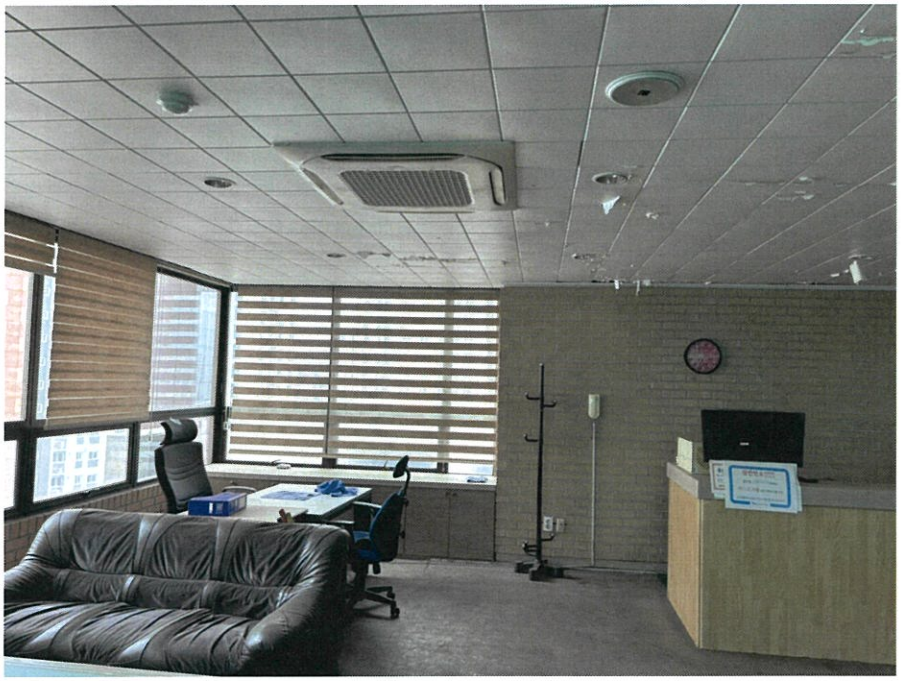
본건 기호 가) 5층 내부

사 진 용 지

본건 기호 가) 6층 내부

본건 기호 가) 7층 내부

사 진 용 지



본건 기호 가) 7층 내부

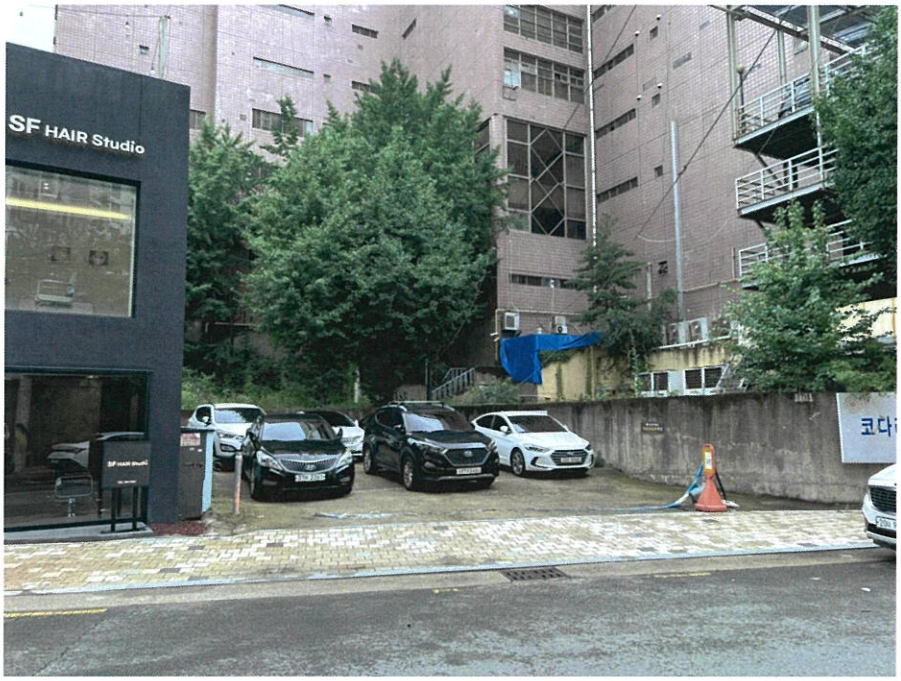
본건 기호 가) 8층 내부

사 진 용 지

본건 기호 가) 8층 내부

본건 기호 7) 전경

사 진 용 지



본건 기호 8) 전경

본건 기호 9,12) 전경

사 진 용 지

본건 기호 10) 전경

본건 기호 1-6,11, 가) 전경