

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 구미강동새마을금고 이사장

건 명 : 대구광역시 서구 내당동 463-34 소재 "부동산"

감정 평가서 번호 : 미래세한 2305-72-02002호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.



(주)미래세한감정평가법인 경북지사

TEL : (054)453-9100 FAX : (054)444-7667



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이준석

이 준 석



(주)미래새한감정평가법인 경북지사
대표자 최국진



감정평가액 일천억일천구백삼십육만구천삼백원정 (₩100,019,369,300.-)						
의뢰인	구미강동새마을금고 이사장			감정평가목적	공매	
채무자	--			제출처	구미강동새마을금고	
소유자 (대상업체명)	주식회사코람코자산신탁			기준가치	시장가치	
				감정평가조건	--	
목록표시근거	귀의뢰목록			기준시점	조사기간	작성일
				2023. 05. 04	2023. 05. 02 ~ 2023. 05. 04	2023. 05. 10
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	77개호	구분건물	77개호	-	100,019,369,300
			이하	여백		
	합계					₩100,019,369,300.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고
인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자
감정평가사

백희정



구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 (1) (2) (3) (4)	대구광역시 서구 내당동	463-34 광장코아 종합상가	판매시설, 체육시설, 업무시설및 근린생활 시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층				
				1층	1,780.76			
				2층	1,849.86			
				3층	1,773.30			
				지하1층	3,973.74			
				지하2층	874.44			
				지하3층	798.48			
		463-34	대	근린상업지역	6,280			
				(내)				
				일반목욕장				
				철근콘크리트조 제지하2층 제1호	463.08	463.08	2,250,435,810	공용면적포함
				1.소유권	342.31	342.31		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
				(판매시설 192㎡, 운동시설 633㎡)				
				철근콘크리트조 제지하1층 제1호	825	825	6,941,344,230	공용면적포함
				1.소유권	609.83	609.83		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
				철근콘크리트조 제지하1층 제2호	53.95	53.95	510,098,780	공용면적포함
				1.소유권	39.88	39.88		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
				철근콘크리트조 제지하1층 제3호	50.125	50.125	470,091,040	공용면적포함
				1.소유권	37.05	37.05		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(5)				철근콘크리트조 제지하1층 제4호	18.575	18.575	180,034,860	공용면적포함
				1.소유권	13.73	13.73		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(6)				철근콘크리트조 제지하1층 제5호	15.79	15.79	150,029,050	공용면적포함
				1.소유권	11.67	11.67		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(7)				철근콘크리트조 제지하1층 제6호	19.675	19.675	190,036,800	공용면적포함
				1.소유권	14.55	14.55		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(8)				철근콘크리트조 제지하1층 제7호	21.12	21.12	200,038,740	공용면적포함
				1.소유권	15.61	15.61		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(9)				철근콘크리트조 제지하1층 제8호	64.926	64.926	610,118,150	공용면적포함
				1.소유권	47.99	47.99		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(10)				철근콘크리트조 제지하1층 제9호	11.395	11.395	120,023,240	공용면적포함
				1.소유권	8.42	8.42		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			

구분건물 감정평가 명세표

페이지: 3

일련 번호	소재지	지번	지용 목도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
(11)				철근콘크리트조 제지하1층 제10호	11.04	11.04	120,023,240	공용면적포함
				1.소유권	8.16	8.16		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(12)				철근콘크리트조 제지하1층 제11호	11.84	11.84	120,023,240	공용면적포함
				1.소유권	8.75	8.75		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(13)				철근콘크리트조 제지하1층 제12호	13.5	13.5	140,027,120	공용면적포함
				1.소유권	9.98	9.98		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(14)				철근콘크리트조 제지하1층 제13호	15.9	15.9	170,032,930	공용면적포함
				1.소유권	11.75	11.75		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(15)				철근콘크리트조 제지하1층 제14호	14.3	14.3	150,029,050	공용면적포함
				1.소유권	10.57	10.57		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(16)				철근콘크리트조 제지하1층 제15호	14.3	14.3	150,029,050	공용면적포함
				1.소유권	10.57	10.57		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			

구분건물 감정평가 명세표

페이지: 4

일련 번호	소재지	지번	지용 목도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
(17)				철근콘크리트조 제지하1층 제16호	14.3	14.3	150,029,050	공용면적포함
				1.소유권	10.57	10.57		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(18)				철근콘크리트조 제지하1층 제17호	14.3	14.3	150,029,050	공용면적포함
				1.소유권	10.57	10.57		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(19)				철근콘크리트조 제지하1층 제18호	26.4	26.4	280,054,230	공용면적포함
				1.소유권	19.52	19.52		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(20)				철근콘크리트조 제지하1층 제19호	43.12	43.12	450,087,160	공용면적포함
				1.소유권	31.87	31.87		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(21)				철근콘크리트조 제지하1층 제20호	25.74	25.74	270,052,300	공용면적포함
				1.소유권	19.03	19.03		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(22)				철근콘크리트조 제지하1층 제21호	11.2	11.2	120,023,240	공용면적포함
				1.소유권	8.28	8.28		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			



구분건물 감정평가 명세표

페이지: 5

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(23)				철근콘크리트조 제지하1층 제22	9.045	9.045	100,019,370	공용면적포함
				1.소유권	6.69	6.69		
				-----	6,280x-----			
				대지권	6,280			
(24)				철근콘크리트조 제지하1층 제23	18.005	18.005	190,036,800	공용면적포함
				1.소유권	13.31	13.31		
				-----	6,280x-----			
				대지권	6,280			
(25)				철근콘크리트조 제지하1층 제24	21.2	21.2	220,042,610	공용면적포함
				1.소유권	15.67	15.67		
				-----	6,280x-----			
				대지권	6,280			
(26)				철근콘크리트조 제지하1층 제25호	21.6	21.6	230,044,550	공용면적포함
				1.소유권	15.97	15.97		
				-----	6,280x-----			
				대지권	6,280			
(27)				철근콘크리트조 제지하1층 제26호	21.2	21.2	220,042,610	공용면적포함
				1.소유권	15.67	15.67		
				-----	6,280x-----			
				대지권	6,280			
(28)				철근콘크리트조 제지하1층 제27호	16.4	16.4	170,032,930	공용면적포함
				1.소유권	12.12	12.12		
				-----	6,280x-----			
				대지권	6,280			



구분건물 감정평가 명세표

페이지: 6

일련 번호	소재지	지번	지용 목도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
(29)				철근콘크리트조 제지하1층 제28호	52.4	52.4	550,106,530	공용면적포함
				1.소유권	38.74	38.74		
				-----	6,280x-----			
				대지권	6,280			
(30)				철근콘크리트조 제지하1,2층 제목욕장호 (지하2층 292.8㎡ 지하1층 1,856.515㎡)	2,149.315	2,149.315	20,343,939,720	공용면적포함
				소유권	1,528.33			
				1. -----	6,280x-----	1,528.33		
				대지권	6,280			
(31)				철근콘크리트조 제1층 제1호	15.86	15.86	380,073,600	공용면적포함
				1.소유권	11.72	11.72		
				-----	6,280x-----			
				대지권	6,280			
(32)				철근콘크리트조 제1층 제2호	9.62	9.62	230,044,550	공용면적포함
				1.소유권	7.11	7.11		
				-----	6,280x-----			
				대지권	6,280			
(33)				철근콘크리트조 제1층 제3호	9.62	9.62	230,044,550	공용면적포함
				1.소유권	7.11	7.11		
				-----	6,280x-----			
				대지권	6,280			
(34)				철근콘크리트조 제1층 제4호	9.62	9.62	230,044,550	공용면적포함
				1.소유권	7.11	7.11		
				-----	6,280x-----			
				대지권	6,280			

구분건물 감정평가 명세표

페이지: 7

일련 번호	소재지	지번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(35)				철근콘크리트조 제1층 제5호	9.62	9.62	230,044,550	공용면적포함
				1.소유권	7.11	7.11		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(36)				철근콘크리트조 제1층 제6호	9.495	9.495	230,044,550	공용면적포함
				1.소유권	7.02	7.02		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(37)				철근콘크리트조 제1층 제7호	19.045	19.045	570,110,410	공용면적포함
				1.소유권	14.08	14.08		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(38)				철근콘크리트조 제1층 제8호	9.625	9.625	230,044,550	공용면적포함
				1.소유권	7.11	7.11		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(39)				철근콘크리트조 제1층 제9호	9.625	9.625	230,044,550	공용면적포함
				1.소유권	7.11	7.11		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(40)				철근콘크리트조 제1층 제10호	3.475	3.475	100,019,370	공용면적포함
				1.소유권	2.57	2.57		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			



구분건물 감정평가 명세표

페이지: 8

일련 번호	소재지	지번	지용 목도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
(41)				철근콘크리트조 제1층 제11호	9.23	9.23	280,054,230	공용면적포함
				1.소유권	6.82	6.82		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(42)				철근콘크리트조 제1층 제12호	8.1	8.1	240,046,490	공용면적포함
				1.소유권	5.99	5.99		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(43)				철근콘크리트조 제1층 제13호	8.1	8.1	240,046,490	공용면적포함
				1.소유권	5.99	5.99		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(44)				철근콘크리트조 제1층 제14호	7.075	7.075	170,032,930	공용면적포함
				1.소유권	5.23	5.23		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(45)				철근콘크리트조 제1층 제15호	7.075	7.075	170,032,930	공용면적포함
				1.소유권	5.23	5.23		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(46)				철근콘크리트조 제1층 제16호	7.2	7.2	170,032,930	공용면적포함
				1.소유권	5.32	5.32		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			



구분건물 감정평가 명세표

페이지: 9

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(47)				철근콘크리트조 제1층 제17호	7.2	7.2	170,032,930	공용면적포함
				1.소유권	5.32	5.32		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(48)				철근콘크리트조 제1층 제18호	8.675	8.675	210,040,680	공용면적포함
				1.소유권	6.41	6.41		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(49)				철근콘크리트조 제1층 제19호	6.505	6.505	160,030,990	공용면적포함
				1.소유권	4.81	4.81		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(50)				철근콘크리트조 제1층 제20호	6.46	6.46	160,030,990	공용면적포함
				1.소유권	4.78	4.78		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(51)				철근콘크리트조 제1층 제21호	6.46	6.46	160,030,990	공용면적포함
				1.소유권	4.78	4.78		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(52)				철근콘크리트조 제1층 제22호	75.057	75.057	1,800,348,650	공용면적포함
				1.소유권	55.48	55.48		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			



구분건물 감정평가 명세표

페이지: 10

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(53)			판매시설	철근콘크리트조 제1층 제23호	140.263	140.263	3,370,652,750	공용면적포함
				1.소유권	103.68	103.68		
				-----	6,280x-----			
				대지권	6,280			
(54)				철근콘크리트조 제1층 제24호	14.275	14.275	340,065,860	공용면적포함
				1.소유권	10.55	10.55		
				-----	6,280x-----			
				대지권	6,280			
(55)				철근콘크리트조 제1층 제25호	10.315	10.315	250,048,420	공용면적포함
				1.소유권	7.63	7.63		
				-----	6,280x-----			
				대지권	6,280			
(56)				철근콘크리트조 제1층 제26호	10.44	10.44	250,048,420	공용면적포함
				1.소유권	7.72	7.72		
				-----	6,280x-----			
				대지권	6,280			
(57)				철근콘크리트조 제1층 제27호	10.44	10.44	250,048,420	공용면적포함
				1.소유권	7.72	7.72		
				-----	6,280x-----			
				대지권	6,280			
(58)				철근콘크리트조 제1층 제28호	10.44	10.44	250,048,420	공용면적포함
				1.소유권	7.72	7.72		
				-----	6,280x-----			
				대지권	6,280			



구분건물 감정평가 명세표

페이지: 11

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(59)				철근콘크리트조 제1층 제29호	7.9	7.9	190,036,800	공용면적포함
				1.소유권	5.84	5.84		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(60)				철근콘크리트조 제1층 제30호	8.4	8.4	200,038,740	공용면적포함
				1.소유권	6.21	6.21		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(61)				철근콘크리트조 제1층 제31호	8.4	8.4	200,038,740	공용면적포함
				1.소유권	6.21	6.21		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(62)				철근콘크리트조 제1층 제32호	8.4	8.4	200,038,740	공용면적포함
				1.소유권	6.21	6.21		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(63)				철근콘크리트조 제1층 제33호	13.44	13.44	320,061,980	공용면적포함
				1.소유권	9.93	9.93		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(64)				철근콘크리트조 제1층 제34호	11.22	11.22	270,052,300	공용면적포함
				1.소유권	8.29	8.29		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			



구분건물 감정평가 명세표

페이지: 12

일련 번호	소재지	지번	지용 목도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
(65)				철근콘크리트조 제1층 제35호	11.22	11.22	270,052,300	공용면적포함
				1.소유권	8.29	8.29		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(66)				철근콘크리트조 제1층 제36호	11.22	11.22	270,052,300	공용면적포함
				1.소유권	8.29	8.29		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(67)				철근콘크리트조 제1층 제37호	13.315	13.315	320,061,980	공용면적포함
				1.소유권	9.84	9.84		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(68)				철근콘크리트조 제1층 제38호	8.4	8.4	200,038,740	공용면적포함
				1.소유권	6.21	6.21		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(69)				철근콘크리트조 제1층 제39호	8.4	8.4	200,038,740	공용면적포함
				1.소유권	6.21	6.21		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			
(70)				철근콘크리트조 제1층 제40호	8.4	8.4	200,038,740	공용면적포함
				1.소유권	6.21	6.21		
				----- 대지권	6,280x----- 6,280			



구분건물 감정평가 명세표

페이지: 13

일련 번호	소재지	지번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(71)				철근콘크리트조 제1층 제41호	8.4	8.4	200,038,740	공용면적포함
				1.소유권	6.21	6.21		
				-----	6,280x-----			
				대지권	6,280			
(72)				철근콘크리트조 제1층 제42호	7.975	7.975	240,046,490	공용면적포함
				1.소유권	5.9	5.9		
				-----	6,280x-----			
				대지권	6,280			
(73)				철근콘크리트조 제1층 제43호	574.7	574.7	17,273,345,080	공용면적포함
				1.소유권	424.81	424.81		
				-----	6,280x-----			
				대지권	6,280			
(74)			일반음식점	철근콘크리트조 제2층 제1호	1,437.24	1,437.24	15,553,011,930	공용면적포함
				1.소유권	1,062.39	1,062.39		
				-----	6,280x-----			
				대지권	6,280			
(75)			대중음식점	철근콘크리트조 제2층 제2호	271.08	271.08	3,280,635,310	공용면적포함
				1.소유권	200.38	200.38		
				-----	6,280x-----			
				대지권	6,280			
(76)			예식장	철근콘크리트조 제3층 제1호	1,445.88	1,445.88	11,732,272,020	공용면적포함
				1.소유권	1,068.78	1,068.78		
				-----	6,280x-----			
				대지권	6,280			



구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(77)			예능계학원	철근콘크리트조			1,680,325,400	공용면적포함
				제3층 제2호	185.88	185.88		
				1.소유권	137.4	137.4		
				-----	6,280x-----			
				대지권	6,280			
합 계						₩100,019,369,300.-		
				이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 대구광역시 서구 내당동 소재 '7호공장 두류네거리' 남서측 인근에 위치하는 상업용 구분소유 부동산인 '광장코아 종합상가 제지하2층 제1호 외 76개호' 로서, 구미강동새마을금고에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄개요

소재지	대구광역시 서구 내당동 463-34 (도로명주소: 대구광역시 서구 달구벌대로 1703)		
건물명 및 층·호수	광장코아 종합상가 제지하2층1호 외 76개호[일련번호(1)~(77)]		
주 용 도	판매시설, 문화 및 집회시설		
용도지역	지 목	근린상업지역	대
주 구 조	철근콘크리트구조		
사용승인일자	1987.07.24		
건물규모	동수	층수	호
	1	지하3/지상3	77개호
면 적(㎡)	대지면적		연면적
	6,280		10,968.84
비 고			



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1) 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2022년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1)	내당동 463-34	6,280	6,280	대	근린 상업	상업용	광대 한면	사다리 평 지	5,368,000	-
합계	-	6,280	6,280	-	-	-	-	-	-	-

2) 건물

[일반건축물대장 기준]

일련 번호	소재지	대구광역시 서구 내당동 463-34 (도로명주소: 대구광역시 서구 달구벌대로 1703)					
	주구조	철근콘크리트			주용도	판매시설, 문화 및 집회시설	
가)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	비고
	2,690.755	42.85	10,968.84	86.05	-3/3	1987.07.24	2008.01.11. 일부(32.13㎡) 주차타워 증축

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1) 근린상업지역, 도시지역, 시가지경관지구(중심), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-12-02)(대구과학기술고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(달성고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

다. 주위 환경

본건 인근은 간선도로변의 변화한 상가 및 업무지대임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023년 05월 04일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2023년 05월 02일 ~ 04일 실지조사를 실시하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 다. 감정평가업자는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 '주된 방법'이라한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- 라. 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 '시산가액'이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- 마. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)에 의거, 토지를 평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- 바. 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)에 의거, 토지를 감정평가 할 때는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- 사. 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(토지의 감정평가)에 의거, 건물을 감정평가 할때는 원가법을 적용하여야 한다.
- 아. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 대상물건은 현재 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분등기 되어 있고 실제 구조가 독립되어 있는 건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 각각 소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하는 것이 원칙임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

그러나 현재 본건은 3층으로 인근 지역에 최근 지어진 건물(8~12층 내외)에 비하여 다소 저층으로 최유효이용에 미달(건폐율 및 용적률 등)되어 있으며, 1987년 사용승인되어 건축된지 약 36년으로 상당히 노후화 되었음. 본건은 집합건물이나 주 용도가 웨딩홀, 뷔페식당, 헬스장 및 소규모 근린생활시설(상당부분이 개별호 벽체 구획없이 여러 개의 호가 실제 1개의 호로 사용)로 인근 집합건물과 달리 개별 호수의 규모가 크게 구성되어 있음. 이러한 사유 등으로 구분건물의 거래사례비교법과 수익환원법으로 산정한 가격은 전체 토지건물 가격으로 산정한 가격과 상당한 괴리가 있음.

따라서 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 단서에 따라 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우로서 다른 감정평가방법을 적용하되 시장의 합리적인 거래관행을 고려하여 토지건물 가격을 기준으로 평가액을 산정하는 것이 타당하다고 판단됨.

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가 하였음. 건물은 건물만의 거래가 극히 희소하여 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 어려워 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

이에 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용해 토지와 건물의 시산가액을 합산하여 산정하였으며, 이를 근거로 각 호별 평가액을 배분하였음.

또한 호별가격 산정시 전체 부동산가격에 호별·위치별 효용비율을 적용하여 각 호별 가격을 산출함으로써 본건의 최종 평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 대상물건 감정평가내역

일련번호	소재지	지목	이용상황	평가목적	기준시점	토지시산가액 (원)	건물시산가액 (원)	토지, 건물 시산가액 합계 (원)	최종 감정평가액 (원)
1),가) (본건 전체)	내당동 463-34	대	상업용	담보	2021.10.28	82,896,000,000 (@13,200,000원/㎡)	2,554,024,960	85,450,024,960	₩85,450,024,940 (각 호별 평가액 합계)
비고	토지, 건물에 대한 원가방식으로 산정 후 각 호별 가격을 배분하여 최종 평가액을 결정함.								

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

2. 대상물건 거래내역

기호	층/호수	거래시점	총 거래금액 (원)	비고
(1)~(77) 본건전체	제지하2층 제1호 외 76개호	2020.12.18. 2020.12.23. 2021.04.23	₩66,625,000,000	등기사항 전부증명서

- 본건 건물은 건물등기사항전부증명서상의 층별 합산 면적이 '11,018.45㎡' 이나, 일부(주차타워 32.13㎡)가 증축되어 건축물대장상 층별 합산면적 '11,050.58㎡'인 바 일반건축물대장상의 면적으로 사정하였으니 업무시 참고 바람.
- 본건 건물 중 주차타워(32.13㎡)는 2008.01.11.에 증축되어 미등기되어 있는 상태이며, 감가수정은 현상 및 관리 상태, 기존 주된 건물의 내용년수 등을 고려하여 관찰감가하였음.
- 본건 구분건물의 호별배치는 탐문조사 및 관리사무소에 비치된 상가배치도 등으로 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 본건은 건축허가를 득한 토지(미착공)로서 건축허가 내용은 다음과 같으니 업무시 참고 바람.

건축구분	신축		허가번호	2021-건축주택과-신축허가-58	
건축주	(주)코람코자산신탁 외 1인				
대지위치	대구광역시 서구 내당동 463-34				
대지면적	6,280㎡				
건축물명	내당동 463-34 주상복합((주)라페스타)		주용도	공동주택(업무시설 및 근린생활시설)	
건축면적	3,234.2581㎡		건폐율	51,5009%	
연면적 합계	56,933.783㎡		용적률	604.7118%	
동고유번호	동명칭 및 번호	연면적(㎡)	공동주택	오피스텔	상가/지하주차장
1	주건축물제1동	56,933.783	지상41개층, 178세대	지상35개층 94실	지상4개층 /지하4개층

(출처: 건축허가서 사본)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 지역개황 및 주요개발사업

1. 지역개황

광역지도	상세지도

가. 사회적 요인

1) 자연환경

- 대구광역시 서구는 와룡산 아래 금호강 하류지역과 달서천 부근의 전형적인 구릉지에 신라시대 이후부터 터를 잡고 촌락을 형성하여 도시의 면모를 계속 확장해 오다가, 1960년대 시가지 개발, 1970년대 공단 조성으로 급격한 도시발전을 이루며 오늘에 이르고 있음.
- 대구광역시의 서북쪽에 위치하며, 동측으로 중구, 남측으로 달서구, 북측으로 북구, 그리고 서측으로 달성군과 경계를 이루고 있으며, 경도상으로는 동경 128° 31' ~ 128°35'위도상으로는 북위 35°51' ~ 35°52'지점에 있음. 비산동 남측 일부,평리동 일부, 내당동 동측 일부, 중리동, 이현동 일대는 완만한 구릉지를 이루고 있으며, 여타지역은 대체로 평탄함.
- 내륙 분지라는 지형적 영향으로 기상학적 현상이 다른지방과는 차이가 있어 특수지역으로 분류하고 있으며, 기온의 일교차가 심하게 나타나며 연평균 강수량은 적은 편임. 연평균 기온은 11~13℃이며, 연평균 강수량은 900~1,100mm로 적은 편임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인문환경

가) 인구변동분석

(1) 시군구 단위 인구변동 추이

연도	세대수 (세대)	전년대비 증감(%)	인구수 (명)	전년대비 증감(%)	세대당 인구(명)
2020	83,437	0.85	170,700	-2.61	2
2021	82,301	-1.36	164,528	-3.62	2
2022.12	81,116	-1.44	159,827	-2.86	2

(2) 읍면동별 인구변동추이

행정동명	인구변화			
	인구수(명)	세대수(가구)	세대당 인구(명)	전년대비 인구증감(%)
합계	160,343	81,246	1.97	-2.54
내당1동	10,100	4,922	2.05	19.97
내당2.3동	9,326	4,935	1.89	-4.72
내당4동	16,041	7,968	2.01	-3.55
비산1동	9,338	4,867	1.92	-3.94
비산2.3동	8,908	4,974	1.79	-3.83
비산4동	9,487	4,714	2.01	-3.17
비산5동	5,874	3,345	1.76	-3.63
비산6동	7,388	3,748	1.97	-3.39
비산7동	9,603	5,446	1.76	-3.99
평리1동	7,566	3,943	1.92	-3.29
평리2동	7,724	3,553	2.17	-3.79
평리3동	9,616	5,016	1.92	-2.92
평리4동	17,478	8,415	2.08	-3.08
평리5동	1,663	882	1.89	-4.37
평리6동	3,376	1,765	1.91	-14.29
상중이동	19,494	8,784	2.22	-2.88
원대동	7,361	3,969	1.85	-3.45

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 전출입 현황

연도	구분	총 이동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
		전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2022	서구	13,846	16,475	6,590	7,955	3,096	4,360	-2,629

나) 주택 수 및 보급률

대구광역시 서구, 2021년 통계연보

연도	일반 가구수	합계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
			단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	
2018	76,111	83,149	51,989	42,216	18,247	739	10,994	1,180	109.20
2019	73,980	81,141	50,314	40,813	17,970	760	10,916	1,181	109.70
2020	74,097	30,558	0	0	17,950	747	10,768	1,093	41.20

※ 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

다) 공공 및 편익시설 등 변동 추이

(1) 의료기관 현황

대구광역시 서구, 2021년 통계연보

연도	종합병원 (병상수)	병원 (병상수)	의원 (병상수)	치과 (병상수)	한방병원 (병상수)	한의원 (병상수)	보건소 (병상수)	보건분소 (병상수)	부속의원 (병상수)	요양병원 (병상수)
2020	1	8	117	52	-	69	1	-	-	-
	495	1,201	240	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 학교 현황

대구광역시 서구, 2021년 통계연보

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2021	22	17	8	6	1	-	-	-

(3) 주택건설실적(주택유형별 건설실적)

구분	계	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트
전국('22.11)	467,036	41,250	3,841	31,419	11,384	379,142
수도권	167,260	11,761	8,675	28,332	5,822	119,803
대구	27,357	207	891	90	21	26,906

(4) 미분양현황

구분	'22.1	'22.2	'22.3	'22.4	'22.5	'22.6	'22.7	'22.8	'22.9	'22.10	'22.11	'22.12
전국	21,727	25,254	27,974	27,180	27,375	27,910	31,284	32,722	41,604	47,217	58,027	-
수도권	1,325	2,318	2,921	2,970	3,563	4,456	4,529	5,012	7,813	7,612	10,373	-
대구	3,678	4,561	6,572	6,827	6,816	6,718	7,523	8,301	10,539	10,830	11,700	-
서구	-	-	-	-	-	-	-	-	739	737	778	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 경제적 요인

1) 지역경제 현황분석

가) 일반 현황

대구 서구 2021년 통계연보

구분	사업체수			종사자수		
	2018	2019	비중	2018	2019	비중
합계	19,091	18,699	100	78,650	78,521	100
건설업	689	691	4	4,005	4,377	6
공공행정, 국방 및 사회보장행정	39	39	0	2,538	2,674	3
광업	1	1	0	1	1	0
교육서비스업	494	480	3	3,507	3,649	5
금융 및 보험업	157	138	1	2,435	1,872	2
농업, 임업 및 어업	0	0	0	0	0	0
도매 및 소매업	5,488	5,360	29	15,191	15,047	19
보건 및 사회복지	556	549	3	8,089	8,348	11
부동산업 및 임대업	420	468	3	1,370	1,511	2
사업시설관리 및 사업지원서비스업	278	284	2	2,613	3,222	4
수도·하수 및 폐기물처리·원료재생업	45	48	0	459	563	1
숙박 및 음식점업	3,077	3,000	16	6,360	6,399	8
예술, 스포츠 및 여가 관련 서비스업	426	432	2	829	912	1
운수업 및 창고업	1,799	1,692	9	4,714	4,318	6
전기·가스·증기 및 공기조절공급업	16	18	0	306	265	0
전문과학 및 기술서비스업	236	241	1	1,439	1,419	2
정보통신업	35	35	0	518	455	1
제조업	3,176	3,144	17	19,957	19,208	24
협회 및 단체, 수리 및 기타개인서비스	2,159	2,079	11	4,319	4,281	5

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 행정적 요인

1) 토지이용상황별 개별지 분포현황

감정평가정보체계, 한국부동산원

구분	계	주거용	상업용	공업용	농경지	임야	기타
필지	38,694	25,872	7,154	2,258	744	435	2,231
비율(%)	100	66.9	18.5	5.8	1.9	1.1	5.8

2) 공부상 지목별 개별지 분포현황

감정평가정보체계, 한국부동산원

구분	계	대	전	답	공장	임야	기타
필지	38,694	33,007	984	510	2,097	558	1,538
비율(%)	100	85.3	2.5	1.3	5.4	1.4	4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 주요개발사업 및 개발계획 현황

가) 내당3지구 지역주택조합 주상복합 신축공사

① 목적

지역주택조합을 구성하여 재건축으로 낙후된 기존 상업·주택지대의 주거환경의 개선

② 사업기간

2020년 12월 30일 ~ 2025년 04월 30일

③ 사업규모(면적/사업비 등)

- 대지면적 : 21,039㎡(사업지 면적 : 26,567.6㎡)
- 지하 4층, 지상 49층, 아파트 6개동 840세대, 오피스텔 1동 165호 및 부대복리시설, 근린생활시설(상업시설)
- 사업비 : 552,854,047천원

④ 추진현황 및 일정

- 1) 추진내역
 - 2016.12.28 : 창립총회 개최
 - 2017.07.03 : 조합설립인가
 - 2019.07.02 : 주택건설사업계획 승인 신청(市)
 - 2019.09.11 : 주택건설사업계획 승인(市)
 - 2020. : 철거
 - 2021.02 : 착공
 - 2022. 09.13 : 주택건설사업계획 변경 승인 및 지형도면 작성 고시
- 2) 향후계획
 - 잔여토지 매입(매도청구) 예정

⑤ 지가수준에 미치는 영향

창립총회 개최이후 사업구역내 토지매입 난항과 사업의 추진여부 불투명 등으로 사업이 지지부진하다 2016년 시공자선정, 2020년 주택건설사업계획이 승인 및 철거공사, 2021년 착공 등 진행됨에 따라 개발사업 추진이 본격화 되었는데, 인근지역의 지가 상승 요인으로 기여할 전망이다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑥ 관련자료(도면 등)



나) 내당내서지구 주택재건축 정비사업

① 목적

낙후된 기존 주택지대의 재건축으로 주거환경의 개선

② 사업기간

미정임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 사업규모(면적/사업비 등)

- 구역 면적 : 17,691.7㎡
- 지하2층, 최고 19층, 아파트 6개동 362세대 및 부대복리시설

④ 추진현황 및 일정

1) 추진내역

- 2007.11.30 : 정비구역 지정 및 지형도면 고시
- 2008.04.17 : 조합설립인가
- 2008.05.30 : 정비구역 (변경)지정 고시
- 2016.02.16 : 시공자선정(서한)
- 2016.02.17 : 뉴스테이 연계형 정비사업 구역 선정
- 2016.05.02 : 정비계획 변경(안) 공람공고
- 2016.07.20 : 정비구역 변경지정 및 지형도면 고시
- 2016.11.16 : 내당내서 주택재건축정비사업 공람 공고
- 2016.11.21 : 사업시행인가 신청
- 2017.02.23 : 사업시행인가 고시
- 2018.08.31 : 정비계획 변경지정 신청
- 2019.01.21 : 정비구역 변경고시(월성제척)
- 2019.06.19 : 공공지원 민간임대 연계형 정비사업 취소
- 2019.08.23 : 건축심의 신청
- 2020.09.21 : 사업시행(변경)인가 고시
- 2021.11.30 : 관리처분계획인가 고시

2) 향후계획 : 착공 예정

⑤ 지가수준에 미치는 영향

오랜 기간동안 사업구역의 경제적 타당성 불확실 및 사업의 추진여부 불투명 등으로 사업이 지지부진하다 2016년 시공자선정, 2017년 사업시행인가고시 후 2019년 정비구역 변경고시 및 건축심의 신청, 2021년 관리처분계획인가 고시가 이루어지는 등 개발사업 추진이 본격화됨에 따라 인근지역 지가 상승 요인으로 기여할 전망이다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑥ 관련자료(도면 등)



다) 대구 내당동 주거복합시설 신축공사

① 목적

지역주택조합을 구성하여 재건축으로 낙후된 기존 상업·주택지대의 주거환경의 개선

② 사업기간

2019년 12월 01일 ~ 2023년 09월 29일

③ 사업규모(면적/사업비 등)

- 대지면적 : 25,286.2㎡(사업지 면적 : 31,551㎡)
- 지상 49층/지하 4층, 7개동
공동주택(1,300세대), 업무시설(오피스텔 (80호))
부대·복리시설, 업무시설, 판매시설
- 사업비 : 670,907,623,000천원

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 추진현황 및 일정

- 1) 추진내역
 - 2017.08.14 : 조합설립인가
 - 2019.07.31 : 주택건설사업계획 승인 신청(市)
 - 2019.12.10 : 주택건설사업계획 승인(市)
 - 2021.~ : 착공. 건축공사 진행중
- 2) 향후계획
 - 잔여토지 매입(매도청구) 예정

⑤ 지가수준에 미치는 영향

조합설립 후 사업구역내 토지매입 난항과 사업의 추진여부 불투명 등으로 사업이 지지부진하다 최근 주택건설사업계획이 승인 및 철거공사, 착공 진행됨에 따라 인접한 내당3지구 지역주택조합 주상복합 신축공사와 더불어 개발이 본격화 되있는 바, 인근지역의 지가상승에 기여할 전망이다.

⑥ 관련자료(도면 등)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 원대동3가 주택재개발정비사업

① 목적

낙후된 기존 주택지대의 재건축으로 주거환경의 개선

② 사업기간

착공일로 부터 36개월 예정

③ 사업규모(면적/사업비 등)

원대동3가 일원 69,796.4㎡
13개동 1,536세대

④ 추진현황 및 일정

- 2017.5.31 : 사업시행인가고시
- 2017.09.29 : 사업시행변경인가
- 2017.6.7~12.31 : 감정평가
- 2018.8.20 : 관리처분인가
- 2019.08 : 일부 철거시작
- 2019.10.16 : 사업시행계획변경인가
- 2020.08.01~ : 착공

⑤ 지가수준에 미치는 영향

2018년에 관리처분인가, 2019년 사업시행계획변경인가가 이루어지고 철거 시작 및 2020년 착공신고 후 착공에 들어가는 등 본격적인 개발이 진척됨에 따라 인근지역의 지가상승 요인으로 기여할 전망이다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑥ 관련자료(도면 등)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마) 평리 5,6동 평리재정비촉진지구 주택재개발정비사업

① 목적

도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적이고 효율적으로 추진하여 신구도시간 균형 발전 도모

② 사업기간

2011년(기준연도)~2022년(목표완료연도)

③ 사업규모(면적/사업비 등)

서구평리5,6동 일원 689,064㎡

④ 추진현황 및 일정

<1구역> -'13.7.10 추진위원회 승인 -'14.2.27 조합설립 인가 -'15.7.18 시공사 선정(영무토건) -'17.6.20 구역해제기간연장(19.2.26) 고시 <2구역> -'14.6.20 추진위원회 승인 -'14.10.6 조합설립 인가 -'17.9.11~10.30 구역해제기간연장('19.10.6)공람 <3구역> -'13.8.9 추진위원회 승인 -'14.2.27 조합설립인가 -'15.7.18 시공사 선정(영무토건) -'16.12.13 사업시행인가(고시 16.12.14) -'17.3.2~5.19 감정평가 -'18.01.25 관리처분인가 -'19.11.22 착공신고 수리 <4구역> -'15.4.22 추진위원회 승인 -'16.10.10 조합설립 인가 -'20.03.30 사업시행인가고시 -'21.05.03 관리처분계획인가고시 -'21.07 이주개시	<5구역> -'14.9.11 추진위원회 승인 -'15.1.6 조합설립 인가 -'15.9.21 시공사 선정(화성산업) -'17.6.7 사업시행인가(고시 17.6.12) -'17.10.18~18.2.14 감정평가 -'18.09.21 관리처분인가 -'21.07.01 착공신고 <6구역> -'14.10.6 추진위원회 승인 -'15.5.22 조합설립 인가 -'15.8.21 시공사 선정 입찰 공고 -'17.10.31 사업시행인가(고시 17.11.10) -'17.11. 감정평가 -'18.12.6 관리처분인가 -'20.8.7 착공 <7구역> -'14.5.15 추진위원회 승인 -'14.9.11 조합설립인가 -'15.7.23 시공사 선정(화성산업) -'17.6.7 사업시행인가(고시 17.6.12) -'17.10.20~2.19 감정평가 -'18.09.21 관리처분인가
--	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 지가수준에 미치는 영향

- 당해 지역은 30년 이상 된 노후 된 단독주택이 주를 이루는 곳으로서, 지역기능이 쇠퇴하고 있는 체계적인 개발이 절실히 요구되는 시점에서 2010년 말경 재건축 촉진지구로 지정됨. 지정당시 전국적인 주택경기 침체와 미분양 물량의 증대로 개발의 진행유무에 의문을 제기하며 가격은 보험세를 보이다가 2011년 초부터 개발의 기대감이 증대되고 호가수준이 상당히 상승하였음. 많은 거래량은 아니지만 타 지역에 비해서는 상대적으로 많은 매매가 이루어지면서 가격상승을 주도하였음.
- 2011년 하반기부터 다시 보험세를 유지하고 2013년 재정비촉진계획 결정 고시가 있는 후 거래량 및 호가수준은 소폭 상승하고 있으며 금년에는 특히 제5구역 착공신고가 이루어져 본격적인 개발이 진행됨에 따라 주변지가의 상승이 예상됨.
- 향후 개발의 체계적인 추진에 따라 가격상승의 견인차 역할을 할 수 있을 것으로 보이며, 사업 진행에 따라 당분간 인근 지역 지가 상승요인으로 기여할 전망이다.

⑥ 관련자료(도면 등)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바) 평리3동 주택재건축정비사업

① 목적

낙후된 기존 주택지대의 재건축으로 주거환경의 개선

② 사업기간

착공일로부터 36개월 예정

③ 사업규모(면적/사업비 등)

79,701㎡/11개동/지하2층/지상35층/1,678세대

④ 추진현황 및 일정

- 2009.09 : 재건축정비사업 지정 및 지형도면 고시
- 2011.02 : 재건축정비사업조합 설립인가
- 2011.12 : 시공사 선정공고
- 2017.5.31 : 사업시행인가
- 2017.6.7~12.31 : 감정평가
- 2018.2.28 : 관리처분인가
- 2019~ : 철거 진행중
- 2020.07.01~ : 착공
- 2022.04.20 : 관리처분계획(변경)인가

⑤ 지가수준에 미치는 영향

2017년에 주택재건축정비사업시행인가, 2018년 관리처분인가가 이루어지고 2019년 철거 시작 및 2020년 착공신고 후 착공에 들어가는 등 본격적인 개발이 진척됨에 따라 인근지역 지가상승 요인에 기여할 전망이다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑥ 관련자료(도면 등)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 토지 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정

■ 비교표준지 선정 및 그 사유

(공시기준일 : 2023.01.01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	서구 내당동 465-3	468.3	대	근린 상업	상업용	광대 한면	가장형 평 지	5,486,000
표준지 B	서구 내당동 219-2	2,356.8	대	일반 상업	업무용	광대 소각	가장형 평 지	4,100,000
표준지 C	달서구 감삼동 102-1	363.7	대	근린 상업	상업나지	광대 세각	정방형 평 지	4,914,000
표준지 D	달서구 감삼동 146-28	1,565.1	대	중심 상업	상업용	광대 한면	사다리 평 지	4,915,000

- 비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 A)를 본 감정평가에 적용하였음.

나. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
대구광역시 서구 '상업지역'	2023.01.01~2023.05.04	-0.031	0.99969	2023년 03월 연장적용

다. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

※ 상업지대[일련번호 1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	0.98	고객의 유동성과의 적합성에서 다소 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.90	면적 및 형상에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.882	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 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.

2) 인근지역의 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	비고
근린상업	상업용,업무용	광대 한면	1,500,000~1,800,000원/㎡	-

3) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	감정평가 목적	기준시점	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점 당시 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	달서구 두류동 494-17,18 (일단지)	대	상업용	근린상업 (70%), 2종일주 (30%)	광대 소각	담보	2023.02.27	666.8	22,000,000	5,943,000	3.70
②	서구 내당동 220-16외	대	상업용	일반 상업	광대 세각	담보	2022.01.19	1,688	14,700,000	3,889,000	3.78
③	달서구 두류동 135-14	대	상업용	근린상업 (60%), 2종일주 (40%)	광대 세각	담보	2023.02.27	1,041.5	15,400,000	3,673,000	4.19
④	달서구 감삼동 102-15	대	상업용	근린상업 (70%), 3종일주 (30%)	광대 한면	담보	2022.11.01	1,176.3	16,500,000	3,766,000	4.38
⑤	달서구 감삼동 140-13	대	상업용	중심 상업	광대 한면	담보	2022.08.23	1,411	17,100,000	4,925,000	3.47

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	달서구 두류동 488-10	대	상업용	일반 상업지역	138.5	2,385,000,000 (건물포함)	17,100,000	2022.07.01
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1976.10.13), 면적 : 185.35㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{[2,385,000,000\text{원} - (750,000\text{원}/\text{㎡} \times 5/50 \times 185.35\text{㎡})] / 138.5\text{㎡}\} \approx 17,100,000\text{원}/\text{㎡}$							
㉡	달서구 감삼동 140-32	대	업무용	중심 상업지역	1,541.7	37,020,000,000 (건물포함)	23,100,000	2022.06.06
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1995.03.22), 면적 : 2,867.94㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{[37,020,000,000\text{원} - (1,050,000\text{원}/\text{㎡} \times 23/50 \times 2,867.94\text{㎡})] / 1,541.7\text{㎡}\} \approx 23,100,000\text{원}/\text{㎡}$							
㉢	달서구 두류동 472-10	대	업무용	일반 상업지역	641.6	10,300,000,000 (건물포함)	14,000,000	2021.02.15
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1993.03.17), 면적 : 4,071.51㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{[10,300,000,000\text{원} - (700,000\text{원}/\text{㎡} \times 23/50 \times 4,071.51\text{㎡})] / 641.6\text{㎡}\} \approx 14,000,000\text{원}/\text{㎡}$							

(출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가 자료)

5) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계(6개월 평균)

지역통계	대구			서구			내당동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
상가/전체	67.87	66.54	40	81.91	101.14	3	0	0	0

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정률 결정

① 사례 선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례 ①을 선정함.

② 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가격}}{\text{표준지공시지가 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

③ 그 밖의 요인 보정률 산정

순번	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
1	평가사례①	22,000,000	0.99945	1.000	0.808	17,766,223	3.239
	표준지A)	5,486,000	0.99969	-	-	5,484,299	
비고	※시점수정: 대구광역시 달서구 상업지역(2023.02.27~2023.05.04): 0.99945 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 상업지대[표준지A/평가사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /평가사례①)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 등 인근토지의 이용상황 등 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 지반, 지질 등	0.88	고객의 유동성 및 인근 토지의 이용상황과의 적합성 등에서 열세함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등 방위, 고저, 경사지 등 각지, 2면획지, 3면획지 등	0.90	형상에서 다소 우세하나 접면도로의 상태에서 열세하여 전반적으로 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 등 기타규제(입체이용제한 등)	1.02	행정상의 규제의 정도(용도지역)에서 우세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.808	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

보정내용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	3.20

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	5,486,000	0.99969	1.000	0.882	3.20	15,478,886	15,500,000	표준지 A

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 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 평가하였음.

나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 ①을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	달서구 두류동 488-10	대	상업용	일반 상업	138.5	2,385,000,000 (건물포함)	17,100,000	2022.07.01
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1976.10.13), 면적 : 185.35㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{2,385,000,000\text{원} - (750,000\text{원}/\text{㎡} \times 5/50 \times 185.35\text{㎡})\} / 138.5\text{㎡} \approx 17,100,000\text{원}/\text{㎡}$							

(출처: 등기사항전부증명서)

다. 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.(1.000)

라. 시점수정

구분	용도지역	기간	시점수정치
거래사례 ㉠	대구광역시 달서구, 상업지역	2022.07.01~2023.05.04	1.01301

마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

※ 상업지대[일련번호 1)/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례㉠)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등 인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.90	면적, 형상, 접면도로의 상태에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 등 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	17,100,000	1.000	1.01301	1.000	0.900	15,590,224	15,600,000	-

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	15,500,000	15,600,000	15,500,000

4. 시산가액의 검토 및 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정함.

5. 토지 시산가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1)	대구광역시 서구 내당동 463-34	6,280	6,280	15,500,000	97,340,000,000	-
합 계		6,280	6,280	-	97,340,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅶ. 건물 산출근거

1. 재조달원가 산정

가. 표준단가

■ 건물 신축 단가 예시

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,160,000	50 (45~55)
4-3-5-1	목욕장 (사우나시설포함)	철근콘크리트조 슬래브지붕	5	1,411,000	45 (40~50)
5-1-5-8	일반창고	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	775,000	45 (40~50)
8-1-5-5	일반업무시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 (5층 이하)	3	1,181,000	55 (50~60)

(한국부동산원 2022년도 건물신축단가표)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 표준단가

일련번호	층별	용도	표준단가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
가)	지하1층	판매시설, 일반음식점, 일반목욕장, 휴게음식점, 운동시설, 안마원	750,000	중	-
	지하2층	일반목욕장	650,000	중	-
	지하3층	보일러실, 변전실			
	1층	판매시설	900,000	중	-
	1층	주차타워			
	2층	일반음식점			
	3층	예능계학원, 예식장			

나. 부대설비 보정단가

구분	난방 설비	위생/급배수 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	소화전 설비	기타설비 (수전설비, 주차설비 등)	합 계 (원/㎡)
가)	-	○	○	○	○	○	-
비고	본건 건물에 구비된 부대시설을 종합참작하여 신축 표준단가에 포함하였음.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 재조달원가 산정

일련번호	층별	용도	적용 표준단가 (원/㎡)	부대설비(보정)단가 (원/㎡)	적용 재조달원가 (원/㎡)
가)	지하1층	판매시설, 일반음식점, 일반목욕장, 휴게음식점, 운동시설, 안마원	750,000	신축 표준단가에 포함	750,000
	지하2층	일반목욕장	650,000		650,000
	지하3층	보일러실,변전실			
	1층	판매시설	900,000		900,000
	1층	주차타워			
	2층	일반음식점			
	3층	예능계학원,예식장			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물단가산정

상기에 예시된 "건물 신축단가"를 참고로 하되 본건 건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 평가에 적용할 표준단가를 결정하고 이에 부대설비 단가(보정단가)를 가산하여 재조달원가를 산정한 후 경제적 내용년수, 경과년수 등을 감안하여 건물단가(원/㎡)를 산정하였음.

일련번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
가)	지하1층	750,000	15	50	225,000	225,000	1987.07.24., [1층 주차타워 32.13㎡(증축) 관찰감가 적용]
	지하2층	650,000	15	50	195,000	195,000	
	지하3층						
	1층	900,000	15	50	270,000	270,000	
	2층						
	3층						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가)	지하1층	3,973.74	3,973.74	225,000	894,091,500	-
	지하2층	874.44	1,672.92	195,000	326,219,400	-
	지하3층	798.48				
	1층	1,748.63	5,403.92	270,000	1,459,058,400	-
	1층	32.13				
	2층	1,849.86				
	3층	1,773.3				
	합 계	11,050.58	11,050.58	-	2,679,369,300	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅷ. 원가방식에 의한 시산가액

1. 토지 시산가액

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상황, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	토지 시산가액의 결정 (원)
1)	97,340,000,000	97,968,000,000	97,340,000,000
합 계	-	-	97,340,000,000

2. 건물 시산가액

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

일련번호	원가법에 의한 시산가액(원)	건물시산가액의 결정(원)
가)	2,679,369,300	2,679,369,300
합 계	-	2,679,369,300

3. 원가방식에 의한 시산가액 산정

공시지가 기준법에 의해 산정된 토지의 시산가액 및 원가법에 의한 건물의 시산가액을 합산하여 전체 시산가액을 산출하였음.

구 분	원가방식에 의한 시산가액(원)
토 지	97,340,000,000
건 물	2,679,369,300
합 계	₩100,019,369,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IX. 호별 감정평가액 결정

1. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄개요

소재지		대구광역시 서구 내당동 463-34 (도로명주소: 대구광역시 서구 달구벌대로 1703)			
건물명 및 층·호수		광장코아 종합상가 제지하2층1호 외 76개호[일련번호(1)~(77)]			
주 용 도		판매시설, 문화 및 집회시설			
용도지역	지 목	근린상업지역		대	
주 구 조		철근콘크리트구조			
사용승인일자		1987.07.24			
건물규모	동수	층수	호		
	1	지하3/지상3	77개호		
면 적(㎡)	대지면적		연면적		
	6,280		10,968.84		
비 고		-			



[집합건축물대장 기준]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 대상물건 개요

일련번호	층/호수	면적(㎡)			전용률 (%)	대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계			
(1)	지하2층1호	463.08	144.69	607.77	76.19	342.31	일반목욕장
(2)	지하1층1호	825	324.511	1,149.511	71.77	609.83	운동시설, 판매시설
(3)	지하1층2호	53.95	16.1	70.05	77.02	39.88	판매시설
(4)	지하1층3호	50.125	14.959	65.084	77.02	37.05	안마원
(5)	지하1층4호	18.575	5.544	24.119	77.01	13.73	판매시설
(6)	지하1층5호	15.79	4.712	20.502	77.02	11.67	
(7)	지하1층6호	19.675	5.872	25.547	77.01	14.55	
(8)	지하1층7호	21.12	6.303	27.423	77.02	15.61	
(9)	지하1층8호	64.926	19.376	84.302	77.02	47.99	
(10)	지하1층9호	11.395	4.534	15.929	71.54	8.42	
(11)	지하1층10호	11.04	4.393	15.433	71.54	8.16	
(12)	지하1층11호	11.84	4.71	16.55	71.54	8.75	
(13)	지하1층12호	13.5	5.372	18.872	71.53	9.98	
(14)	지하1층13호	15.9	6.327	22.227	71.53	11.75	
(15)	지하1층14호	14.3	5.689	19.989	71.54	10.57	
(16)	지하1층15호	14.3	5.689	19.989	71.54	10.57	
(17)	지하1층16호	14.3	5.689	19.989	71.54	10.57	
(18)	지하1층17호	14.3	5.689	19.989	71.54	10.57	
(19)	지하1층18호	26.4	10.505	36.905	71.54	19.52	
(20)	지하1층19호	43.12	17.157	60.277	71.54	31.87	
(21)	지하1층20호	25.74	10.241	35.981	71.54	19.03	
(22)	지하1층21호	11.2	4.456	15.656	71.54	8.28	판매시설 (일반음식점)
(23)	지하1층22호	9.045	3.599	12.644	71.54	6.69	
(24)	지하1층23호	18.005	7.164	25.169	71.54	13.31	판매시설
(25)	지하1층24호	21.2	6.423	27.623	76.75	15.67	
(26)	지하1층25호	21.6	6.545	28.145	76.75	15.97	
(27)	지하1층26호	21.2	6.423	27.623	76.75	15.67	
(28)	지하1층27호	16.4	4.968	21.368	76.75	12.12	판매시설

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	층/호수	면적(㎡)			전용률 (%)	대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계			
(29)	지하1층28호	52.4	15.875	68.275	76.75	38.74	판매시설
(30)	지하1,2층목욕장호	2,149.315	486.644	2,635.959	81.54	1,528.33	체력단련장
(31)	1층1호	15.86	15.703	31.563	50.25	11.72	판매시설
(32)	1층2호	9.62	9.524	19.144	50.25	7.11	
(33)	1층3호	9.62	9.524	19.144	50.25	7.11	
(34)	1층4호	9.62	9.524	19.144	50.25	7.11	
(35)	1층5호	9.62	9.524	19.144	50.25	7.11	
(36)	1층6호	9.495	9.401	18.896	50.25	7.02	
(37)	1층7호	19.045	18.855	37.9	50.25	14.08	
(38)	1층8호	9.625	9.529	19.154	50.25	7.11	
(39)	1층9호	9.625	9.529	19.154	50.25	7.11	
(40)	1층10호	3.475	3.441	6.916	50.25	2.57	
(41)	1층11호	9.23	9.138	18.368	50.25	6.82	
(42)	1층12호	8.1	8.019	16.119	50.25	5.99	
(43)	1층13호	8.1	8.019	16.119	50.25	5.99	
(44)	1층14호	7.075	7.004	14.079	50.25	5.23	
(45)	1층15호	7.075	7.004	14.079	50.25	5.23	
(46)	1층16호	7.2	7.128	14.328	50.25	5.32	
(47)	1층17호	7.2	7.128	14.328	50.25	5.32	
(48)	1층18호	8.675	8.588	17.263	50.25	6.41	
(49)	1층19호	6.505	6.441	12.946	50.25	4.81	
(50)	1층20호	6.46	6.396	12.856	50.25	4.78	
(51)	1층21호	6.46	6.396	12.856	50.25	4.78	
(52)	1층22호	75.057	74.311	149.368	50.25	55.48	
(53)	1층23호	140.263	138.869	279.132	50.25	103.68	
(54)	1층24호	14.275	14.134	28.409	50.25	10.55	
(55)	1층25호	10.315	10.213	20.528	50.25	7.63	부동산중개업소
(56)	1층26호	10.44	10.337	20.777	50.25	7.72	
(57)	1층27호	10.44	10.337	20.777	50.25	7.72	
(58)	1층28호	10.44	10.337	20.777	50.25	7.72	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	층/호수	면적(㎡)			전용률 (%)	대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계			
(59)	1층29호	7.9	7.821	15.721	50.25	5.84	판매시설
(60)	1층30호	8.4	8.317	16.717	50.25	6.21	
(61)	1층31호	8.4	8.317	16.717	50.25	6.21	
(62)	1층32호	8.4	8.317	16.717	50.25	6.21	
(63)	1층33호	13.44	13.307	26.747	50.25	9.93	
(64)	1층34호	11.22	11.109	22.329	50.25	8.29	
(65)	1층35호	11.22	11.109	22.329	50.25	8.29	
(66)	1층36호	11.22	11.109	22.329	50.25	8.29	
(67)	1층37호	13.315	13.183	26.498	50.25	9.84	
(68)	1층38호	8.4	8.317	16.717	50.25	6.21	
(69)	1층39호	8.4	8.317	16.717	50.25	6.21	
(70)	1층40호	8.4	8.317	16.717	50.25	6.21	
(71)	1층41호	8.4	8.317	16.717	50.25	6.21	
(72)	1층42호	7.975	7.895	15.87	50.25	5.9	
(73)	1층43호	574.7	114.22	688.92	83.42	424.81	업무시설 (금융기관)
(74)	2층1호	1,437.24	241.65	1,678.89	85.61	1,062.39	일반음식점
(75)	2층2호	271.08	45.58	316.66	85.61	200.38	근린생활시설 (대중음식점)
(76)	3층1호	1,445.88	249.18	1,695.06	85.3	1,068.78	예식장
(77)	3층2호	185.88	32.03	217.91	85.3	137.4	근린생활시설 (예능계학원)
합 계		8,577.526	2,440.924	11,018.45	-	6,280	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 층별효용비 결정

가. 지역별 중대형상가 층별효용비

구분	지하1층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층
대구	21.3	100	40.2	33	28.6	30.1	36.1

(출처: 한국부동산원, 2023년 1분기)

나. 상권별 중대형상가 층별효용비

구분	지하1층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층
대구 죽전	23.3	100	39	33.1	30.1	37.7	48

(출처: 한국부동산원, 2023년 1분기)

다. 층별효용비 결정

본건이 소재하는 대구지역의 지하 1층 층별효용비는 21.3(지역별)/23.3(상권별)을 보이고 있으며, 본건 구분건물의 1층은 외부진입계단을 통해 접근이 용이한 이점이 있어 이러한 특성을 등을 반영하여 다음과 같이 결정하였음.

구분	지하2층	지하1층	1층	2층	3층	비고
층별 효용비	18	35	100	40	30	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상구분건물의 층별 효용비율의 결정

본건의 층별 및 위치별 효용 등을 반영하여 다음과 같이 층별효용비율을 산정 하였음.

(층별효용비율: 소수점 넷째자리 미만 반올림)

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	호별효용비	효용적수 (면적x효용비)	층별효용비율 (적수/적수합계)
(1)	지하2층1호	463.08	0.162	75.019	0.0225
(2)	지하1층1호	825	0.280	231.00	0.0694
(3)	지하1층2호	53.95	0.315	16.994	0.0051
(4)	지하1층3호	50.125	0.315	15.789	0.0047
(5)	지하1층4호	18.575	0.315	5.851	0.0018
(6)	지하1층5호	15.79	0.315	4.974	0.0015
(7)	지하1층6호	19.675	0.315	6.193	0.0019
(8)	지하1층7호	21.12	0.315	6.653	0.0020
(9)	지하1층8호	64.926	0.315	20.452	0.0061
(10)	지하1층9호	11.395	0.350	3.988	0.0012
(11)	지하1층10호	11.04	0.350	3.864	0.0012
(12)	지하1층11호	11.84	0.350	4.144	0.0012
(13)	지하1층12호	13.5	0.350	4.725	0.0014
(14)	지하1층13호	15.9	0.350	5.565	0.0017
(15)	지하1층14호	14.3	0.350	5.005	0.0015
(16)	지하1층15호	14.3	0.350	5.005	0.0015
(17)	지하1층16호	14.3	0.350	5.005	0.0015
(18)	지하1층17호	14.3	0.350	5.005	0.0015
(19)	지하1층18호	26.4	0.350	9.240	0.0028
(20)	지하1층19호	43.12	0.350	15.092	0.0045
(21)	지하1층20호	25.74	0.350	9.009	0.0027
(22)	지하1층21호	11.2	0.350	3.920	0.0012
(23)	지하1층22호	9.045	0.350	3.166	0.0010
(24)	지하1층23호	18.005	0.350	6.302	0.0019
(25)	지하1층24호	21.2	0.350	7.420	0.0022
(26)	지하1층25호	21.6	0.350	7.560	0.0023
(27)	지하1층26호	21.2	0.350	7.420	0.0022

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	호별효용비	효용적수 (면적x효용비)	층별효용비율 (적수/적수합계)
(28)	지하1층27호	16.4	0.350	5.740	0.0017
(29)	지하1층28호	52.4	0.350	18.340	0.0055
(30)	지하1,2층목욕장호	2,149.315	0.315	677.034	0.2034
(31)	1층1호	15.86	0.800	12.688	0.0038
(32)	1층2호	9.62	0.800	7.696	0.0023
(33)	1층3호	9.62	0.800	7.696	0.0023
(34)	1층4호	9.62	0.800	7.696	0.0023
(35)	1층5호	9.62	0.800	7.696	0.0023
(36)	1층6호	9.495	0.800	7.596	0.0023
(37)	1층7호	19.045	1.000	19.045	0.0057
(38)	1층8호	9.625	0.800	7.700	0.0023
(39)	1층9호	9.625	0.800	7.700	0.0023
(40)	1층10호	3.475	1.000	3.475	0.0010
(41)	1층11호	9.23	1.000	9.230	0.0028
(42)	1층12호	8.1	1.000	8.100	0.0024
(43)	1층13호	8.1	1.000	8.100	0.0024
(44)	1층14호	7.075	0.800	5.660	0.0017
(45)	1층15호	7.075	0.800	5.660	0.0017
(46)	1층16호	7.2	0.800	5.760	0.0017
(47)	1층17호	7.2	0.800	5.760	0.0017
(48)	1층18호	8.675	0.800	6.940	0.0021
(49)	1층19호	6.505	0.800	5.204	0.0016
(50)	1층20호	6.46	0.800	5.168	0.0016
(51)	1층21호	6.46	0.800	5.168	0.0016
(52)	1층22호	75.057	0.800	60.046	0.0180
(53)	1층23호	140.263	0.800	112.210	0.0337
(54)	1층24호	14.275	0.800	11.420	0.0034
(55)	1층25호	10.315	0.800	8.252	0.0025
(56)	1층26호	10.44	0.800	8.352	0.0025
(57)	1층27호	10.44	0.800	8.352	0.0025
(58)	1층28호	10.44	0.800	8.352	0.0025
(59)	1층29호	7.9	0.800	6.320	0.0019

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	호별효용비	효용적수 (면적x효용비)	층별효용비율 (적수/적수합계)
(60)	1층30호	8.4	0.800	6.720	0.0020
(61)	1층31호	8.4	0.800	6.720	0.0020
(62)	1층32호	8.4	0.800	6.720	0.0020
(63)	1층33호	13.44	0.800	10.752	0.0032
(64)	1층34호	11.22	0.800	8.976	0.0027
(65)	1층35호	11.22	0.800	8.976	0.0027
(66)	1층36호	11.22	0.800	8.976	0.0027
(67)	1층37호	13.315	0.800	10.652	0.0032
(68)	1층38호	8.4	0.800	6.720	0.0020
(69)	1층39호	8.4	0.800	6.720	0.0020
(70)	1층40호	8.4	0.800	6.720	0.0020
(71)	1층41호	8.4	0.800	6.720	0.0020
(72)	1층42호	7.975	1.000	7.975	0.0024
(73)	1층43호	574.7	1.000	574.700	0.1727
(74)	2층1호	1,437.24	0.360	517.406	0.1555
(75)	2층2호	271.08	0.400	108.432	0.0328
(76)	3층1호	1,445.88	0.270	390.388	0.1173
(77)	3층2호	185.88	0.300	55.764	0.0168
합 계		8,577.526		3,328.558	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 호별 감정평가액 결정

공시지가 기준법에 의해 산정된 토지의 평가액 및 원가법에 의한 건물의 평가액을 합산하여 산정된 시산가액을 토대로 대상 물건의 호별, 위치별 효용을 고려하여 호별감정평가액을 배분하였음.

(호별 감정평가액: 십원미만반올림)

일련번호	층/호수	층별효용비율 (적수/적수합계)	호별 감정평가액 (전체 평가액×층별 효용비율)
(1)	지하2층1호	0.0225	2,250,435,810
(2)	지하1층1호	0.0694	6,941,344,230
(3)	지하1층2호	0.0051	510,098,780
(4)	지하1층3호	0.0047	470,091,040
(5)	지하1층4호	0.0018	180,034,860
(6)	지하1층5호	0.0015	150,029,050
(7)	지하1층6호	0.0019	190,036,800
(8)	지하1층7호	0.0020	200,038,740
(9)	지하1층8호	0.0061	610,118,150
(10)	지하1층9호	0.0012	120,023,240
(11)	지하1층10호	0.0012	120,023,240
(12)	지하1층11호	0.0012	120,023,240
(13)	지하1층12호	0.0014	140,027,120
(14)	지하1층13호	0.0017	170,032,930
(15)	지하1층14호	0.0015	150,029,050
(16)	지하1층15호	0.0015	150,029,050
(17)	지하1층16호	0.0015	150,029,050
(18)	지하1층17호	0.0015	150,029,050
(19)	지하1층18호	0.0028	280,054,230
(20)	지하1층19호	0.0045	450,087,160
(21)	지하1층20호	0.0027	270,052,300
(22)	지하1층21호	0.0012	120,023,240
(23)	지하1층22호	0.0010	100,019,370
(24)	지하1층23호	0.0019	190,036,800
(25)	지하1층24호	0.0022	220,042,610
(26)	지하1층25호	0.0023	230,044,550

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	층/호수	층별효용비율 (적수/적수합계)	호별 감정평가액 (전체 평가액×층별 효용비율)
(27)	지하1층26호	0.0022	220,042,610
(28)	지하1층27호	0.0017	170,032,930
(29)	지하1층28호	0.0055	550,106,530
(30)	지하1,2층목욕장호	0.2034	20,343,939,720
(31)	1층1호	0.0038	380,073,600
(32)	1층2호	0.0023	230,044,550
(33)	1층3호	0.0023	230,044,550
(34)	1층4호	0.0023	230,044,550
(35)	1층5호	0.0023	230,044,550
(36)	1층6호	0.0023	230,044,550
(37)	1층7호	0.0057	570,110,410
(38)	1층8호	0.0023	230,044,550
(39)	1층9호	0.0023	230,044,550
(40)	1층10호	0.0010	100,019,370
(41)	1층11호	0.0028	280,054,230
(42)	1층12호	0.0024	240,046,490
(43)	1층13호	0.0024	240,046,490
(44)	1층14호	0.0017	170,032,930
(45)	1층15호	0.0017	170,032,930
(46)	1층16호	0.0017	170,032,930
(47)	1층17호	0.0017	170,032,930
(48)	1층18호	0.0021	210,040,680
(49)	1층19호	0.0016	160,030,990
(50)	1층20호	0.0016	160,030,990
(51)	1층21호	0.0016	160,030,990
(52)	1층22호	0.0180	1,800,348,650
(53)	1층23호	0.0337	3,370,652,750
(54)	1층24호	0.0034	340,065,860
(55)	1층25호	0.0025	250,048,420
(56)	1층26호	0.0025	250,048,420
(57)	1층27호	0.0025	250,048,420

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	층/호수	층별효용비율 (적수/적수합계)	호별 감정평가액 (전체 평가액x층별 효용비율)
(58)	1층28호	0.0025	250,048,420
(59)	1층29호	0.0019	190,036,800
(60)	1층30호	0.0020	200,038,740
(61)	1층31호	0.0020	200,038,740
(62)	1층32호	0.0020	200,038,740
(63)	1층33호	0.0032	320,061,980
(64)	1층34호	0.0027	270,052,300
(65)	1층35호	0.0027	270,052,300
(66)	1층36호	0.0027	270,052,300
(67)	1층37호	0.0032	320,061,980
(68)	1층38호	0.0020	200,038,740
(69)	1층39호	0.0020	200,038,740
(70)	1층40호	0.0020	200,038,740
(71)	1층41호	0.0020	200,038,740
(72)	1층42호	0.0024	240,046,490
(73)	1층43호	0.1727	17,273,345,080
(74)	2층1호	0.1555	15,553,011,930
(75)	2층2호	0.0328	3,280,635,310
(76)	3층1호	0.1173	11,732,272,020
(77)	3층2호	0.0168	1,680,325,400
합 계		-	100,019,369,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

X. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가)를 적용해 토지와 건물의 시산가액을 합산하여 산정하였으며, 이를 근거로 각 호별 평가액을 배분하였음.

또한 호별가격 산정시 전체 부동산가격에 호별·위치별 효용비율을 적용하여 각 호수별 가격을 산출하는 원가방식을 적용함으로써 본건의 최종 평가액을 산정하였음.

2. 대상물건의 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
구 분 건 물	100,019,369,300
합 계	100,019,369,300

구분건물 감정평가요항표

건물전경



위치 및 주위환경	대상물건은 대구광역시 서구 내당동 소재 '7호공장 두류네거리' 남서측 인근에 위치하며 부근 일대는 간선도로변의 변화한 상가 및 업무시설 지대임.
교통상황 및 도로상태	본건까지 제반 차량의 진입이 가능하며 인근에 시내버스 승강장 및 지하철 역이 소재하는 등 제반 교통사정 대체로 양호함.
건물의 구조 및 이용상태	■ 건물의 구조 철근콘크리트조 슬라브지붕위 강판잇기 보강지붕 지하3층 지상3층 건물 중 제지하2층 제1호외 76개호로서, 외벽: 외장타일, 페인트, 드라이비트 등 마감. 내벽: 몰탈위페인팅, 내장타일, 코트, 벽지 등 마감. 바닥: 바닥타일, 화강석 등 마감. 창호: 새시에 강화유리창호 등 임. ■ 이용상태 판매시설, 체력단련시설, 음식점, 근린생활 시설 등으로 이용중이나 대부분 공실 상태임. *상세내부는 후첨 '호별배치 및 이용상황' 참조.

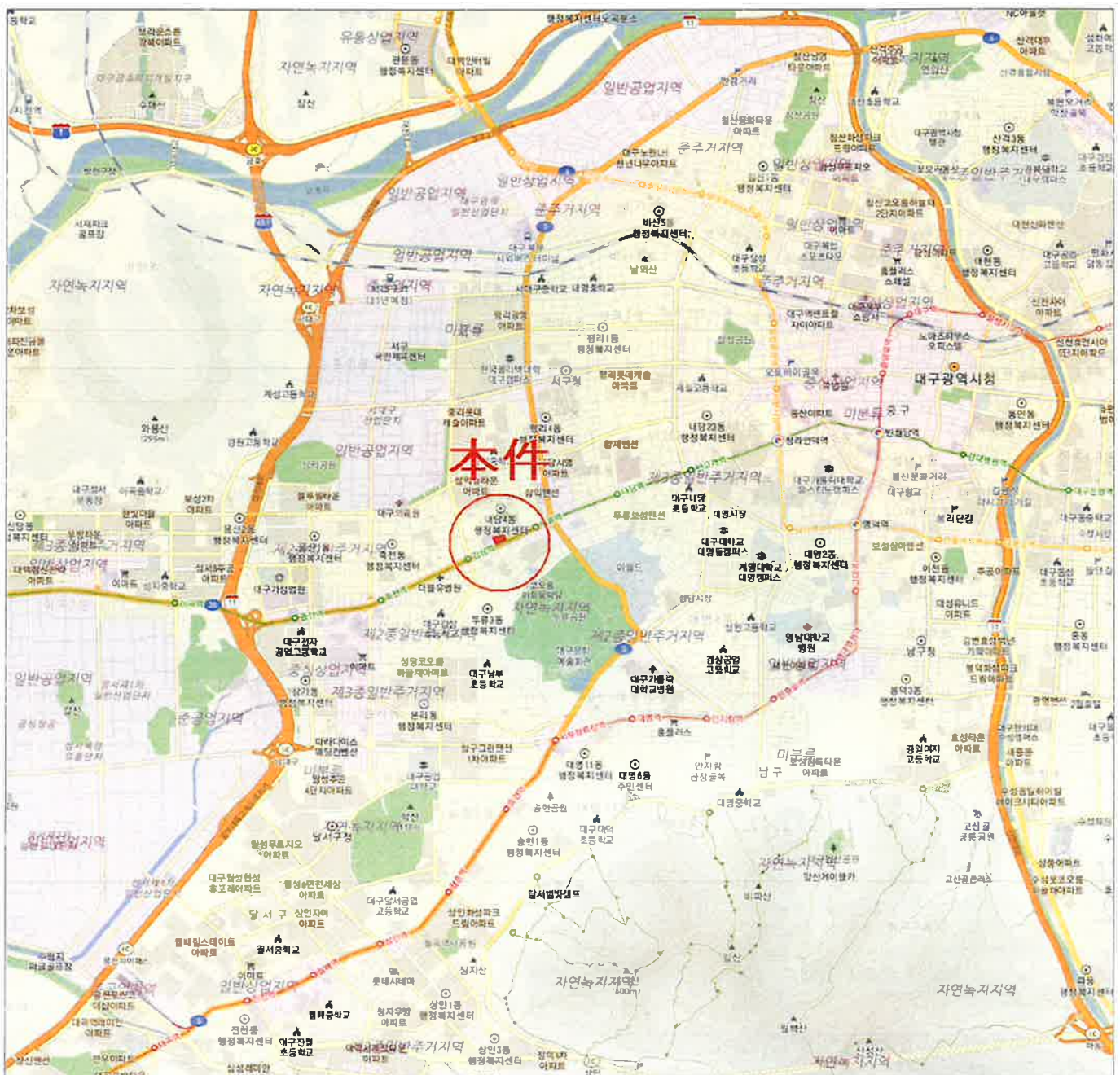
구분건물 감정평가요항표

위생 및 냉난방설비 등	위생 및 급배수설비(지하 보일러설비 포함), 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러설비, 옥내소화전설비, 수전설비, 비상발전설비, 주차설비(주차타워) 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	사다리형의 토지로서 인접필지와 등고 평탄한 상업용 건부지임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	'감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 1 의 2의 나.공법상 제한사항' 참조.
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	1)임대관계: 미 상 임. 2)기타: 본건 토지는 '공동주택, 업무시설 및 근린생활시설' 건축허가를 득하였으며, 기준시점 현재 착공신고 되어 있지 않은 상태인 것으로 관할관청 탐문조사되니 참고 바람.

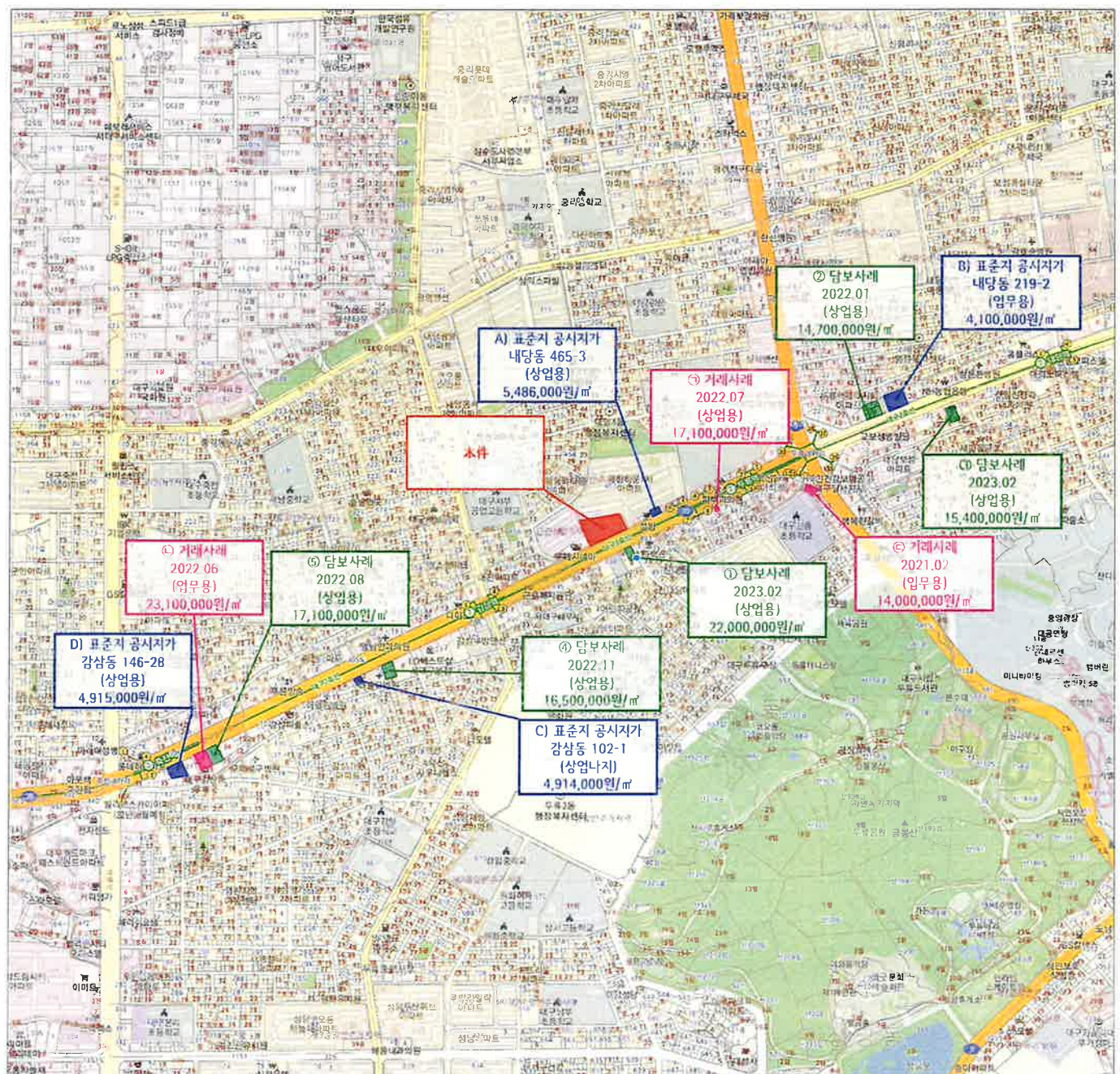
광역위치도

소재지

대구광역시 서구 내당동 463-34 광장코아 종합상가 제1하2층1호 외 76개호



대구광역시 서구 내당동 463-34 광장코아 종합상가 제지하2층1호 외 76개호



호 별 배 치 및 이 용 상 황

Free Scale

[호별배치도]

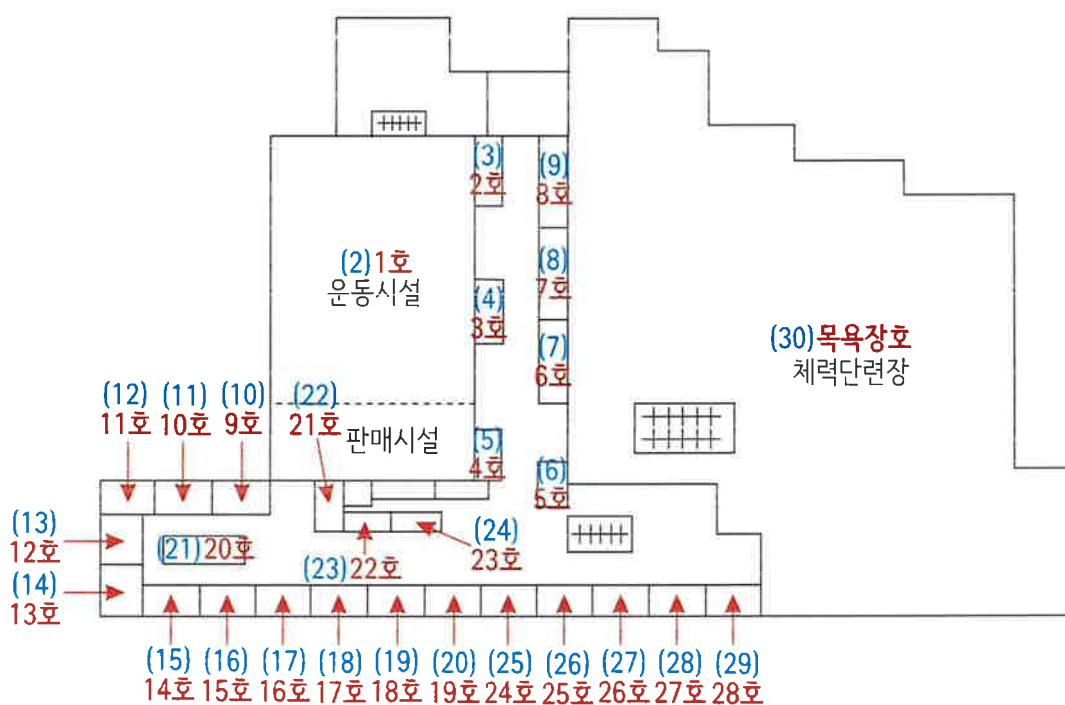


호별 배치 및 이용 상황

Free Scale

[호별배치도]

지하1층



[이용상황]

일련번호(3,5~25,28,29): 판매시설

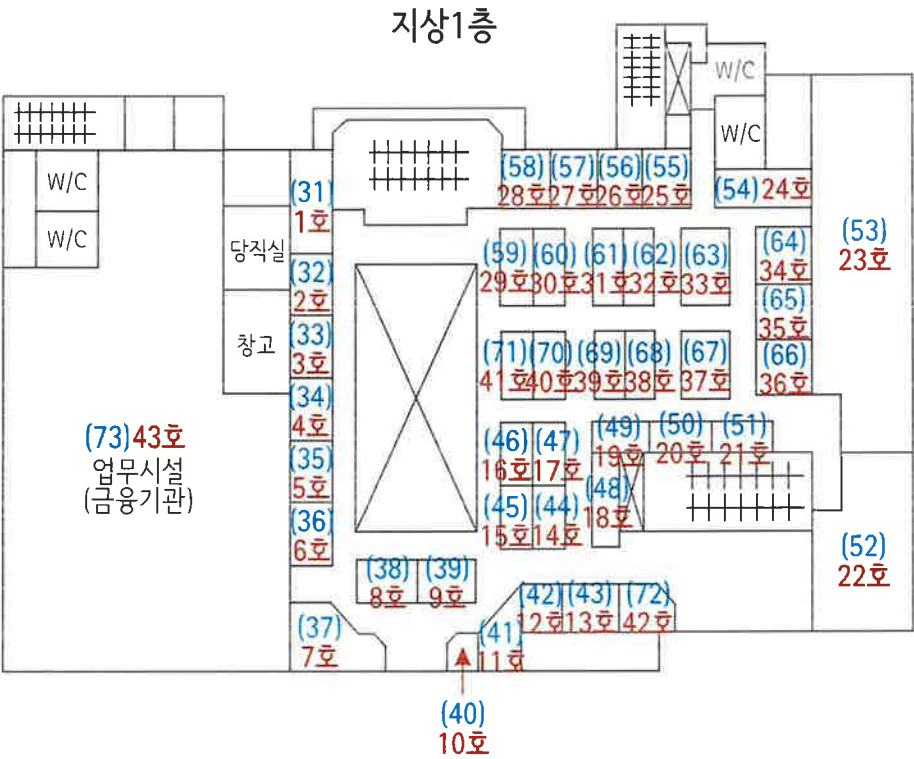
일련번호(4): 안마원

일련번호(26,27): 판매시설(일반음식점)

호 별 배 치 및 이 용 상 황

Free Scale

[호별배치도]



[이용상황]

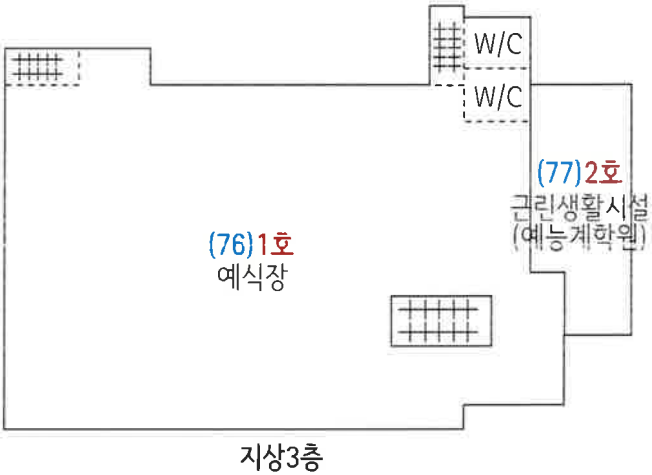
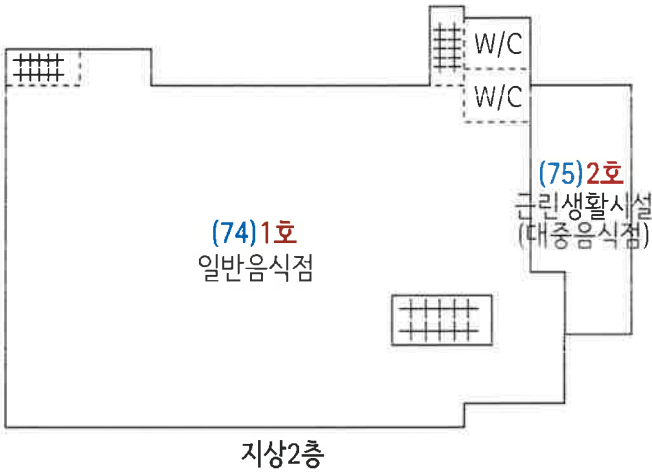
일련번호(31~54,59~72): 판매시설

일련번호(55~58): 부동산중개업소

호 별 배 치 및 이 용 상 황

Free Scale

[호별배치도]



사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 전경 】



【 본건 전경 】

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 및 주변 전경 】



【 본건 및 주변 전경 】

사 진 용 지



【 본건 및 주변 전경 】



【 본건 및 주변 전경 】



【 본건 및 주변 전경 】

사 진 용 지



【 지하 3층 보일러실 전경 】



【 지하 3층 변전실 전경 】



【 지하 2층 1호 전경 】

사 진 용 지



【 지하 1층 전경 】



【 지하 1층 전경 】

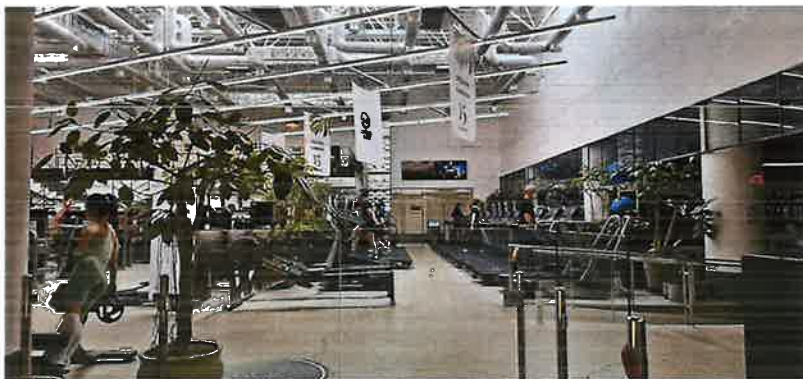


【 지하 1층 전경 】

사 진 용 지



【 지하 1층 체력단련장 전경 】



【 지하 1층 체력단련장 전경 】



【 1층 전경 】

사 진 용 지



【 1층 전경 】



【 1층 전경 】



【 1층 전경 】

사 진 용 지



【 1층 전경 】



【 1층 전경 】



【 1층 전경 】

사 진 용 지



【 1층 전경 】



【 1층 전경 】



【 2층 전경 】

사 진 용 지



【 2층 전경 】



【 2층 전경 】



【 3층 전경 】

사 진 용 지



【 3층 전경 】



【 3층 전경 】



【 본건 전경 】