



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	HS260123-401
평가금액	2,081,079,620 원
평가기관 / 평가자	호산감정평가사사무소 / 권기란
서명해쉬 페이지수	총 32 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	호산감정평가사사무소 / 권기란	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-05 20:31:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 대구광역시 수성구 황금동 683-2 소재
물건 (2025-16577-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 대구경북지역본부장

감정평가서번호: HS260123-401

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

호산감정평가사사무소

(토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

권기란

감정평가액	이십억팔천일백칠만구천육백이십원정 (₩2,081,079,620.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대구경북지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 대구경북지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사윌헤드 (2025-16577-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서 귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2026.02.02	2026.01.30 ~ 2026.02.02	2026.02.03		
감 정 평 가 내 용	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	174.9	토지	174.9	11,000,000	1,923,900,000
	건물	492.7	건물	492.7	-	153,525,320
	(제시 외 건물)	(16.6)	제시 외 건물	16.6	-	3,654,300
	합 계					₩2,081,079,620
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 수성구 황금동 소재 “도시철도3호선 어린이세상역” 북측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 공매목적의 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 2026년 02월 02일로 대상물건의 이용상황 및 지가수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 02월 02일로 하였습니다.

(2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

4. 감정평가의 조건

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상부동산 개요

(1) 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	형상 지세	2025년 개별지가 (원/㎡)
1	수성구 황금동 683-2	대	174.9	제2종일반 주거지역	사다리 평 지	4,148,000

(2) 건물

기호	구 조	연면적(㎡)	주용도	사용승인일	비고
2	철근콘크리트조 스라브지붕	492.7	근린생활시설, 주택	1994.08.17	-

6. 그 밖의 사항

- (1) 본건 기호 2) 건물은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 일부 내부구조 및 마감재 등을 확인하지 못하였는바, 이에 대한 사항은 공부상 용도에 따라 일반적인 이용상황을 기준하였으니 구조변경 및 내부파손 등의 구체적 사항에 관해서는 공매 진행시 재 확인 하시기 바랍니다.
- (2) 본건 지상에 소재하는 소유자미상의 제시 외 건물(후첨 “사진용지, 지적 및 건물개황도” 기호 ㄱ~ㄷ)은 평가목적에 고려하여 개략적인 실측에 의한 면적으로 사정하되, 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하여 감정평가하였으니, 공매진행시 재 확인 하시기 바랍니다.
- (3) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 구조 등은 감정의뢰서 및 제반 공부자료 등을 기준하였는 바, 공매진행시 참고 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 건물

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 **원가법**으로 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. 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 **공시지가기준법**으로 평가하였습니다.

(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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2026.01.01.]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	황금동 683-6	대	210.6	상업용	제2종일반 주거지역	광대 한면	세장형 평 지	4,291,000

(3) 시점수정 - 지가변동률

용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고 (대구광역시 수성구)
주거지역	2026.01.01 ~ 2026.02.02.	0.121% (1.00121배)	2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.114 (1 + 0.00114 * 33/31) ≒ 1.00121

- ▶ 지가변동률 고시 기준: 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.
- ▶ 2026년 1월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2025년 12월 지가변동률 연장 적용함.

(4) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인 대등합니다.

- ▶ 지역요인 비교치 : 1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

1) 조건별 비교내용 - [상업지대]

개 별 요 인		
조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성
		공공시설의 접근성 (관공서 등)
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		주차시설의 양부
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	가	1.00	1.00	1.00	1.12	1.00	1.00	1.120
본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로의 상태 등에서 우세, 형상 등에서 열세)에서 우세함.								

(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.

2) 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	용도지역	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점
ㄱ	황금동 *-*	대	제2종일반 주거지역	담보	10,500,000	2025.07.11
ㄴ	황금동 *-*	대	제2종일반, 근린상업지역	담보	10,300,000	2024.08.30
ㄷ	황금동 *-*	대	제2종일반 주거지역	담보	9,800,000	2024.03.29
ㄹ	황금동 *-*	대	제2종일반 주거지역	담보	11,000,000	2024.03.21

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, Kais]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
a	황금동 *-*	대	183.6	제2종일반 주거지역	8,722,488	2,100,000,000	2025.05.02
b	범어동 *-*	대	165	제2종일반 주거지역	10,606,060	1,750,000,000	2021.08.27

▶ (a) 토지단가 산출개요

- 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2022.12.20), 면적 : 399.48㎡
- 건물 단가 : 1,300,000원/㎡×48/50 ≒ 1,248,000원/㎡
- 건물 합계 : 1,248,000원/㎡×399.48㎡ ≒ 498,551,040원
- 토지 추정단가 : (2,100,000,000원 - 498,551,040원) / 183.6㎡ ≒ **8,722,488원/㎡**

4) 인근 유사토지의 지가수준

인근 지가수준	인근 지가수준은 위치 · 형상 · 면적 · 도로조건 등에 따라 차이 있으나 본건 과 유사한 토지의 경우 약 10,000,000원/㎡~11,000,000원/㎡ 내외수준으로 조사되었습니다.
------------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 산정

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

비교 표준지 (가)	기준시점현재 비교표준지가격 (A)	공시지가 (2026.01.01)	시점수정 (2026.01.01 ~ 2026.02.02)				기준시점현재 비교표준지가격
		4,291,000	1.00121				4,296,192
	사례기준 비교표준지가격 (B)	사례(ㄱ)	사정보정 (*)	시점수정치 (**)	지역요인 (***)	개별요인 (****)	사례기준 비교표준지가격
		10,500,000	1.00	1.00769	1.000	0.930	9,840,093
그 밖의 요인 보정치		그 밖의 요인 보정치 산정(B/A)					
		9,840,093 / 4,296,192 ≒ 2.290					

- *. 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.
- **. 해당지역 동일 용도지역의 지가변동률을 적용합니다. (2025.07.11.~ 2026.02.02.)
- ***. 비교표준지 가)는 사례(ㄱ)의 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등합니다.
- ****. 비교표준지 가)는 사례(ㄱ) 대비 획지조건(접면도로의 상태 등에서 열세, 형상 등에서 우세)에서 열세합니다.

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.930

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 [비교표준지 가: 2.29] 로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 토지 적용단가 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	4,291,000	1.00121	1.000	1.120	2.29	11,018,874	11,000,000

(8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	기호 1	174.9	11,000,000	1,923,900,000	-
감정평가액(합계)				<u>1,923,900,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 비교거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, Kais]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가(원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
a	황금동 *-*	대	183.6	제2종일반주거지역	8,722,488	2,100,000,000	2025.05.02

▶ (a) 토지단가 산출개요

- 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2022.12.20), 면적 : 399.48㎡
- 건물 단가 : 1,300,000원/㎡×48/50 ≒ 1,248,000원/㎡
- 건물 합계 : 1,248,000원/㎡×399.48㎡ ≒ 498,551,040원
- 토지 추정단가 : (2,100,000,000원 - 498,551,040원) / 183.6㎡ ≒ **8,722,488원/㎡**

2) 비교거래사례 선정이유

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 사정보정

상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. ▶ 사정보정치: 1.00

(4) 시점수정 (사례 a)

용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고 (대구광역시 수성구)
주거지역	2025.05.02.~ 2026.02.02.	1.018% (1.01018배)	2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.109 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.108 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.105 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.086 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.112 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.122 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.140 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.114 $(1 + 0.00109 \times 30/31) \times (1 + 0.00108) \times (1 + 0.00105) \times (1 + 0.00086) \times (1 + 0.00112) \times (1 + 0.00122) \times (1 + 0.00140) \times (1 + 0.00114) \times (1 + 0.00114 \times 33/31) \approx 1.01018$

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

▶ 2026년 1월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2025년 12월 지가변동률 연장 적용함.

(5) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례 a)는 인근지역에 위치하는 지역요인은 동일합니다.

▶ 지역요인 비교치 : 1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 개별요인 비교

1) 조건별 비교내용 - [상업지대]

개 별 요 인		
조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성
		공공시설의 접근성 (관공서 등)
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		주차시설의 양부
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교치 결정

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	a	1.20	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.320
본건은 거래사례 a) 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 우세합니다.								

(7) 토지단가 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	8,722,488	1.00	1.01018	1.000	1.320	11,630,893	11,600,000

(8) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	기호 1	174.9	11,600,000	2,028,840,000	-
감정평가액(합계)				<u>2,028,840,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토 지	1,923,900,000	2,028,840,000	-
합 계	<u>\ 1,923,900,000</u>	<u>\ 2,028,840,000</u>	

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	174.9	11,000,000	1,923,900,000	-
감정평가액(합계)				<u>\1,923,900,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 한국부동산연구원(건축물재조달원가자료집) 및 인근 유사물건의 평가시에 적용한 단가 등을 참조하였습니다.

(2) 표준단가 결정

1) 표준단가 결정 - 한국부동산연구원(건축물재조달원가자료집)(2024년 기준)

분류번호	용 도	구 조			내용년수
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕			50 (45 ~ 55)
급 수	1급	2급	3급	4급	5급
표준단가	-	1,583,000	1,362,000	1,196,000	-

분류번호	용 도	구 조			내용년수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕			50 (45 ~ 55)
급 수	1급	2급	3급	4급	5급
표준단가	-	-	1,749,000	1,515,000	1,288,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 부대설비 보정단가 결정

[출처: 건축물제조달원가표]

설비종류	보정단가(원/㎡)
위생설비, 급·배수설비 등	부대설비에 대하여는 별도로 보정하지 아니하고 제조달원가 결정과정에서 감안하였습니다.
냉·난방설비	
소방설비	
기타설비	

(4) 제조달원가의 결정

상기사항을 참고하되 감정평가 목적, 대상물건의 규모 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법, 용도, 부대설비 내역 등을 고려하여 아래와 같이 제조달원가를 결정하였습니다.

구 분	2: 지하층	2: 1~3층	2: 4층	비고
제조달원가(원/㎡)	550,000	850,000	1,000,000	-

3. 감가수정 및 건물 적용단가 결정

- (1) 감가수정이라 함은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 제조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업입니다.
- (2) 「감정평가 실무기준」 400.3.2.1.3.② 및 ③에서는 이러한 감가수정방법으로 경제적 내용년수를 표준으로 하여 정액법, 정률법 및 상환기금법 중에서 대상물건에 적절한 방법에 따르되, 물리적 · 기능적 · 경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가법 등을 병용할 수 있도록 규정하고 있는 바, 본건 평가대상물건은 건물로서 그 특성에 적합한 **정액법**을 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분		재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호 2	지하	550,000	50	31	31	19/50	209,000	209,000
	1~3 층	850,000	50	31	31	19/50	323,000	323,000
	4층	1,000,000	50	31	31	19/50	380,000	380,000

▶ 잔존가치율 = 잔존 내용년수 / (총)내용년수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분			면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	기호 1		174.9	11,000,000	1,923,900,000	－
건 물	기호 2	지하층	98.54	209,000	20,594,860	－
		1~3층	295.62	323,000	95,485,260	－
		4층	98.54	380,000	37,445,200	－
소 계					<u>₩ 2,077,425,320</u>	
(제시 외 건물)	기호 (ㄱ)		(12.3)	228,000	2,804,400	관찰감가
	기호 (ㄴ)		(2)	42,000	84,000	관찰감가
	기호 (ㄷ)		(2.3)	333,000	765,900	관찰감가
소 계					<u>₩ 3,654,300</u>	
합 계					<u>₩ 2,081,079,620</u>	

2. 결정의견

상기 평가사례와 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, **공시지가기준법**에 의한 토지가액과 **원가법**에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	대구광역시 수성구 황금동	683-2	대	제2종 일반주거지역	174.9	174.9	11,000,000	1,923,900,000	
2	" [도로명주소] 대구광역시 수성구 범어천로 14	위지상	근린생활 시설및 주택	철근콘크리트조 스라브지붕					
			다방	지층	98.54	98.54	209,000	20,594,860	550,000 x 19/50
			소매점	1층	98.54	295.62	323,000	95,485,260	850,000 x 19/50
			사무실	2층	98.54				
			사무실	3층	98.54				
			주택	4층	98.54	98.54	380,000	37,445,200	1,000,000 x 19/50
	소 계							₩2,077,425,320	
ㄱ	[제시외건물] 대구광역시 수성구 황금동	683-2 지상	(다용도실)	기존벽체이용 판넬 등 지붕	(12.3)	12.3	228,000	2,804,400	600,000 x 19/50 관찰감가
ㄴ	"	683-2 지상	(창고)	판넬조 판넬지붕	(2)	2	42,000	84,000	150,000 x 10/35 관찰감가
ㄷ	"	683-2 지상	(화장실)	판넬조 판넬지붕	(2.3)	2.3	333,000	765,900	400,000 x 25/30 관찰감가
	소 계							₩3,654,300	
	합 계							₩2,081,079,620.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태,지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 대구광역시 수성구 황금동 소재 '도시철도3호선 어린이세상역' 북측 인근에 소재하며, 부근 일대는 아파트 단지, 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

2. 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 3호선 어린이세상역과의 접근성 등으로 고려할때, 제반 대중교통 사정은 보통시 됩니다.

3. 형태,지세

사다리형의 토지로서, 인접지 대비 등고 평탄합니다.

4. 이용상황

주상용 건부지입니다.

5. 접면도로상황

본건 서측으로 광대로, 북측으로 폭 약 8미터 정도의 포장도로와 각각 접합니다.

6. 토지이용계획사항 등

제2종일반주거지역,소로2류(폭 8m~10m)(접합),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,<추가기재>(하천)은 건설과 확인입니다.

7. 제시목록외의 물건

없습니다.

8. 공부와의 차이

없습니다.

9. 기타

임대관계는 미상이며, 그 밖의 기타사항은 없습니다.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상황	3. 냉난방설비
4. 기타설비	5. 부합물 및 종물관계	6. 공부와의 차이
7. 기타		

1. 건물의 구조

2): 철근콘크리트조 슬라브지붕 지하1층/지상4층 건 으로서,

외 벽: 몰탈위페인팅 및 타일붙임 등 마감,

내 벽: 내부 인테리어 및 벽지 등 마감,

바 닥: 타일 붙임 및 장판지 깔기 등 마감,

창 호: 새시 등 마감 입니다.

2. 이용상황

근린생활시설 및 주택으로 이용중입니다.

3. 냉난방설비

위생 · 급배수 설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있습니다.

4. 기타설비

—

5. 부합물 및 종물관계

별첨 '지적 및 건물개황도'에서와 같이 제시외건물(ㄱ~ㄷ)이 소재합니다.

6. 공부와의 차이

없습니다.

7. 기타

없습니다.

상 세 위 치 도

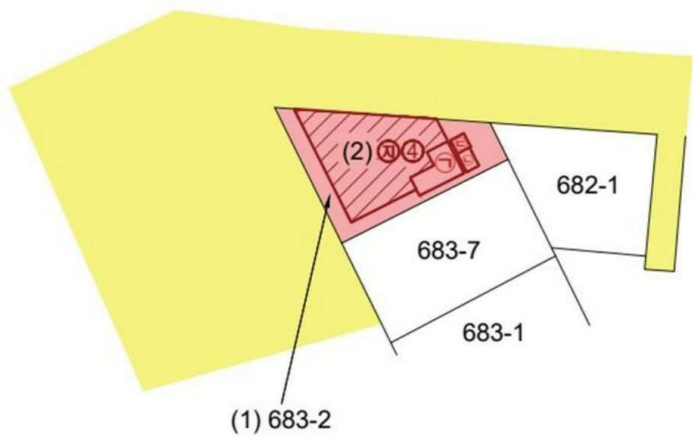


소재지 대구광역시 수성구 황금동 683-2



지적 및 건물개황도

N
4
S no scale.

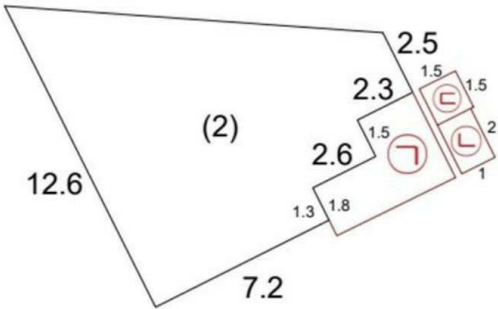


범례	지적	: 평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등가)
	황색	: 도로선	평가건물 2층	평가제외건물(미등가)
	적색	: 계획도로선	평가건물 3층이상	지하층

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

건 물 개 황 도

no scale.



[면적산출근거]

(2) : 공부면적에 의함.

[제시 외 건물]

- ⊕ : 기존벽체이용 판넬 등 지붕(다용도실) ≒ 12.3㎡
- ⊙ : 판넬조 판넬지붕(창고)(2층소재) ≒ 2㎡
- ⊗ : 판넬조 판넬지붕(화장실) ≒ 2.3㎡





1



2



3



4



)



)



)