

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 (주)하나자산신탁
건명	대구광역시 달성군 논공읍 본리리 29-55 소재 부동산
감정평가서번호	DA234-083101

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.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감정평가개요

I. 물건개요

소재지	대구광역시 달성군 논공읍 본리리 29-55		
감정평가액	\ 7,951,135,200.-		
부동산의 종류	토지·건물	채무자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항없음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
	- 해당사항없음 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2023.08.31.

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 최지흥

최 지 흥



(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건



감정평가액	칠십구억오천일백일십삼만오천이백원정(₩7,951,135,200.-)				
의뢰인	(주)하나자산신탁		감정평가목적	공매	
제출처	(주)하나자산신탁		기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	(주)하나자산신탁		감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지,건물)		기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-		2023.09.01.	2023.08.31. ~2023.09.01.	2023.09.04.
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)
	토지	13,676	토지	13,676	570,000
	건물	999.04	건물	611.04	255,000
	합계				₩7,951,135,200.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
	심사자: 감정평가사				
	김이건				



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 달성군 논공읍 본리리 소재 "돌구산" 북서측 인근 일반공업지역 내에 위치하는 부동산으로서, (주)하나자산신탁의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023.09.01.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2023.08.31.~2023.09.01.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - 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"
- 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 본건 건물 일련번호(나)는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 본건 건물 일련번호(나),(다)는 현황 합벽건축되어, 건물 일련번호(다)는 건물 일련번호(나)를 통해 접근이 가능한 점을 감안하여 건물 일련번호(다)는 관찰감가법을 병용하였으니, 업무진행시 참고바람.
4. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.
5. 본건 토지 중 일부는 도시계획시설 저축 및 현황 도로로서 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였으며, 면적은 지적도면에 의하여 개략적으로 산출하였음.
6. 본건 건물중 일련번호(가),(라)는 현황 멸실임.

V. 감정평가조건

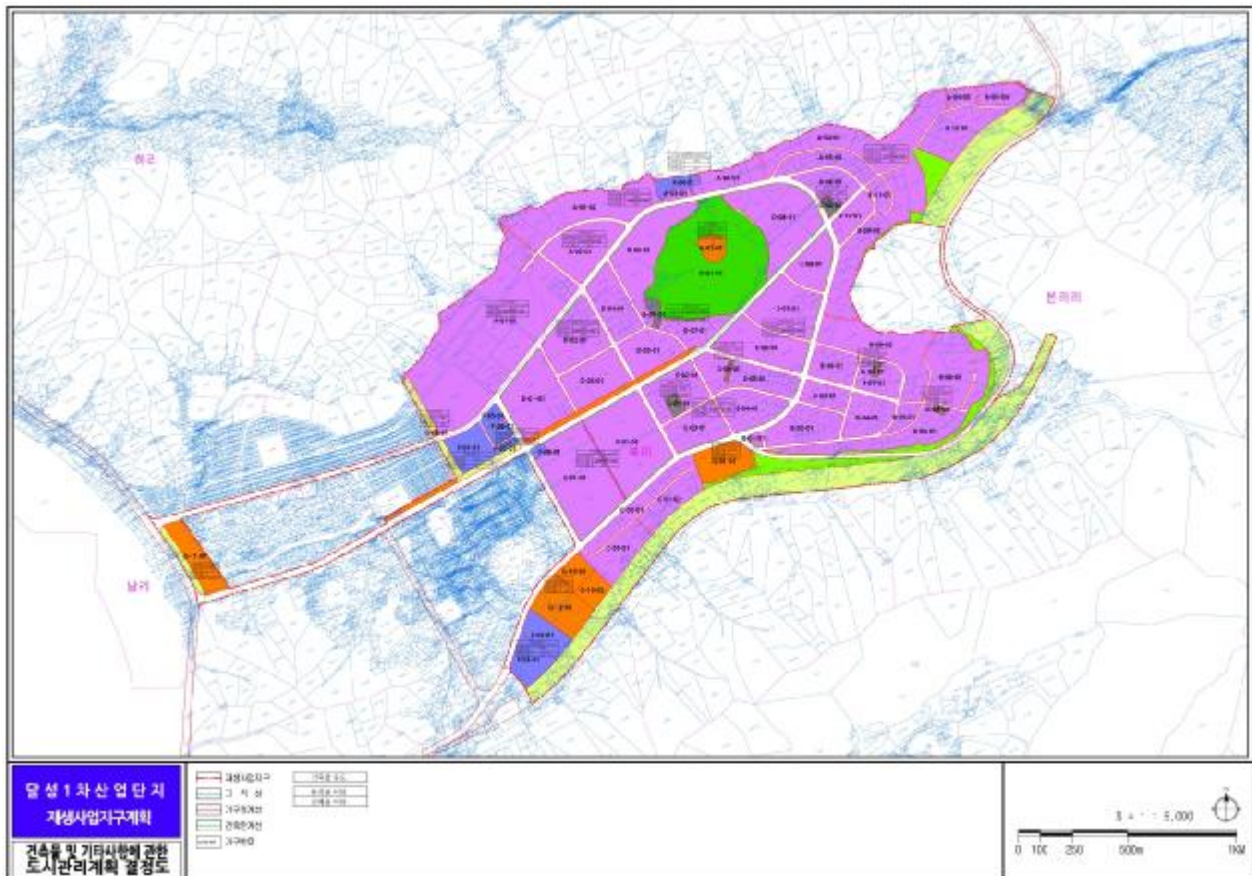
해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지와 건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서와 토지대장 및 일반건축물대장 등)와 현황 토지 및 건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

- 본건은 기준시점 현재 공실상태로서, 현장조사시 이해관계인의 부재로 관리비 및 관리사무소 전화번호 등은 조사가 불가하였는바, 업무진행시 참고바람.
- 본건 토지는 지구단위계획구역 내에 소재하며, 내용은 아래와 같음.



(5) 열공급설비

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
지원 시설 용지	F-04-01	용도	지정용도 • 「집단에너지사업법」 제2조제6호에 따른 공급시설
			불허용도 • 지정용도 이외의 용도
		건폐율	80%이하
		기준용적률	350%이하
		높 이	-
		배 치	• 지구단위계획 시행지침에 의함
		형 태	• 지구단위계획 시행지침에 의함
		색 채	• 건축물 색채 및 옥외광고물의 세부적인 사항은 지구단위계획 시행지침에 따름
		건축선	• 지구단위계획 시행지침에 의함

(토지·건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	대구광역시 달성군 논공읍 본리리	29-55	공장용지	일반공업지역	13,676	13,676	570,000	7,795,320,000	도시계획시설 열공급설비 및 일부 현황도로
가	"	29-55 제1호	사무실 및 기계실	철근콘크리트 슬래브지붕					
				1층	144.5	-	-	-	현황"멸실"
나	"	29-55 제2호	사무실	약품처리실	2층	93.5			
				철근콘크리트 슬래브지붕					증축 1989.10.18
				1층	132.24	394.32	255,000	100,551,600	750,000 ×17/50
				2층	131.04				
다	"	29-55 제3호		3층	131.04				
				철근콘크리트 슬래브지붕					증축 1993.09.27
				차고	1층	72.24	255,000	55,263,600	관찰감가 750,000 ×17/50
라	"	29-55 제4호	기계실	실험실	2층	72.24			
				사무실	3층	72.24			
				조립식구조					
				1층	150	-	-	-	현황"멸실"
합 계								₩ 7,951,135,200.-	
- 이 하 여 백 -									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2023년, 원/㎡)
1	본리리 29-55	공장용지	13,676	일반공업 업무용	광대한면	자루형 완경사	385,400

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

※ 본건은 지구단위계획구역 내에 소재하며, 건폐율80%이하, 용적률350%이하임.

2. 평가대상 건물

일련 번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
가	본리리 29-55	철근콘크리트 지붕 슬래브	사무실 및 기계실, 약품처리실	238	1982.	현황멸실
나	본리리 29-55	철근콘크리트 지붕 슬래브	사무실	394.32	1989.10.18	증축
다	본리리 29-55	철근콘크리트 지붕 슬래브	차고, 실험실, 사무실	216.72	1993.09.27	증축
라	본리리 29-55	조립식구조	기계실	150	1982.	현황멸실
합계				<u>999.04</u>		

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역 내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2023.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
27710-618(A)	본리리 29-106	2,979	공장용지	일반공업	가장형	배수지 북측인근	327,800
			공업용	광대한면	평지		

※ 본건은 지구단위계획구역 내에 소재하며, 건폐율80%이하, 용적률350%이하임.

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2023.01.01. ~ 2023.09.01.
- 대상지역 : 대구광역시 달성군
- 용도지역 : 공업지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2023.01.01. ~ 2023.07.31.	0.824%	7월까지 누계
2023.08.01. ~ 2023.09.01.	$0.176\% \times 32/31$	7월 지가변동률 : 0.176%
누 계	1.007% (1.01007)	$(1+0.00824) \times (1+0.00176 \times 32/31)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2023년 8월, 9월 지가변동률이 발표되지 않아 2023년 7월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (공업지대)

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	(A)본리리 29-106	1.00	1.00	1.00	0.94	0.93	1.00	0.874
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(면적, 형상, 경사 등), 행정적조건(본건 도시계획시설 열공급설비 및 일부 현황도로 등)에서 열세함.							

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	본리리 29-121	공장 용지	10,053	일반공업 공업용	6,443,973,000	641,000	자산재평가 (IFRS) 2022.12.31
2	북리 1-6	공장 용지	26,592	일반공업 공업용	18,242,112,000	686,000	자산재평가 (IFRS) 2022.12.31
3	본리리 29-29	공장 용지	1,653	일반공업 공업용	1,024,860,000	620,000	담보 2023.02.03

※ 상기 사례는 지구단위계획구역 내에 소재하며, 건폐율80%이하, 용적률350%이하임.

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	본리리 103-11	공장 용지	1,836	일반공업	1,281,818,190	659,000	2022.07.15
		건물	400.11	공업용			1984.04.26
	건물가액 산정 : $400.11 \times 180,000(750,000 \times 12/50) = 72,019,800$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 1,281,818,190 - 72,019,800 = 1,209,798,390 \} \div 1,836.0 = 659,000$ 원/㎡						
2	본리리 29-29	공장 용지	1,653	일반공업	1,120,000,000	626,000	2022.11.02
		건물	806.72	공업용			1983.01.19
	건물가액 산정 : $806.72 \times 106,000(800,000 \times 6/45) = 85,512,320$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 1,120,000,000 - 85,512,320 = 1,034,487,680 \} \div 1,653.0 = 626,000$ 원/㎡						
3	북리 1-64	공장 용지	3,306	일반공업	2,550,000,000	632,000	2022.01.20
		건물	2,077.6	공업용			1984.08.18
	건물가액 산정 : $2,077.6 \times 221,000(850,000 \times 13/50) = 459,149,600$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 2,550,000,000 - 459,149,600 = 2,090,850,400 \} \div 3,306.0 = 632,000$ 원/㎡						

※ 상기 거래사례는 토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례로서 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

※ 상기 거래사례는 지구단위계획구역 내에 소재하며, 건폐율80%이하, 용적률350%이하임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
일반공업지역	광대로변	업무용	550,000 ~ 600,000	본건 유사 (열공급설비)
	광대로변	공업용	600,000 ~ 700,000	본건 인근 공 장용지

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2023.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	본리리 29-55	공장용지	13,676	385,400	5,270,730,400

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
대구 달성군	최근1년	공장	74.05	6	총 16건 중
		공장용지	41.88	2	총 5건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

평가사례기준 표준지가액	=	평가사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	=	공시지가 × 시점수정

(나) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (1)을 선택하였음.

(다) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	641,000	1.01008	1.00	1.010	653,936

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2022.12.31. ~ 2023.09.01.	대구광역시 달성군 공업지역	1.008% (1.01008)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉔ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010
비교표준지는 평가사례와 비교하여 획지조건(면적 등)에서 우세함.								

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	327,800	1.01007	331,101

(마) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액 (원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액 (원/㎡)	산출 보정치
A	653,936	331,101	1.975

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
27710-618(A)	본리리 29-106	평가사례 #1	1.97	1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)327,800	1.01007	1.00	0.874	1.97	570,083	570,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	13,676	570,000	7,795,320,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래시점
		건물		이용상황		사용승인일
1	본리리 103-11	공장 용지	1,836	일반공업	1,281,818,190	2022.07.15
		건물	400.11	공업용		1984.04.26

※ 거래사례(1)은 지구단위계획구역 내에 소재하며, 건폐율80%이하, 용적률350%이하임.

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)을 비교 사례자료로 채택함.

다. 비교 거래사례의 토지단가 산정

(1) 산정의견

건물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
1	400.11	750,000	12/50	180,000	72,019,800

(3) 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
1	1,281,818,190	72,019,800	1,209,798,390

(4) 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	1,836	1,209,798,390	659,000	

라. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	659,000	1.00	1.01669	1.00	0.856	573,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2022.07.15. ~ 2023.09.01.	대구광역시 달성군 공업지역	1.669% (1.01669)

㉡ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.00	1.00	1.00	0.92	0.93	1.00	0.856
	본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(면적, 형상, 경사, 각지 등), 행정적조건(본건 도시계획시설 열공급설비 및 일부 현황 도로 등)에서 열세함.							

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	13,676	573,000	7,836,348,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	7,795,320,000	
거래사례비교법	7,836,348,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	<u>7,795,320,000</u>
------------	----------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅲ. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 적용하되 현상 및 관리상태를 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2022년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
6-1-5-6	일반공장	철근콘크리트조 슬래브지붕	5	755,000	45 (40~50)
8-1-5-5	일반업무시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 (5층 이하)	5	890,000	55 (50~60)

나. 표준단가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
나	1층 ~ 3층	394.32	사무실	철근콘크리트조	750,000
다	1층 ~ 3층	216.72	차고, 실험실, 사무실	철근콘크리트조	750,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 보정단가

※ 본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

라. 재조달원가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
나	1층 ~ 3층	394.32	사무실	철근콘크리트조	750,000
다	1층 ~ 3층	216.72	차고, 실험실, 사무실	철근콘크리트조	750,000

3. 감가수정

일련 번호	해당층	이용상황	구조	내용 연수	경과 연수	조정 연수	잔가율
나	1층 ~ 3층	사무실	철근콘크리트조	50	33	-	17/50
다	1층 ~ 3층	차고, 실험실, 사무실	철근콘크리트조	50	29	4	17/50

※ 본건 건물 일련번호(나), (다)는 현황 합벽건축되었으며, 건물 일련번호(다)는 건물 일련번호(나)를 통해 접근이 가능한 점을 감안하여 건물 일련번호(다)를 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 건물가액 산출

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
나	1층 ~ 3층	394.32	750,000	17/50	255,000	100,551,600
다	1층 ~ 3층	216.72	750,000	17/50	255,000	55,263,600
합계		<u>611.04</u>				<u>155,815,200</u>

IV. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	13,676	570,000	7,795,320,000	
건물	611.04	255,000	155,815,200	
합계			<u>7,951,135,200</u>	

토지감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 대구광역시 달성군 논공읍 본리리 소재 "돌구산"에서 북서측으로 직선거리 약 350m 지점에 위치함.

2. 부근상황

본건은 대구달성 제1차 일반산업단지 내에 소재하는 공업지역임.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 달성IC로부터 약 3.3km 거리이고, 대중교통 수단을 이용할 수 있는 간선도로(논공로)에 접함.

4. 기타사항

해당사항 없음.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

II. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

본건은 자루형의 토지로서 남하향 완경사지임.

2. 이용상황

본건은 업무용 건부지임.

3. 접면도로 상황

남측으로 노폭 약 25m의 아스팔트 포장도로에 접하며, 본건 서측을 관통하는 노폭 약 2~3m의 비포장 현황도로가 있음.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 일반공업지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 열공급설비, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(달성1차산업단지 세부 토지이용계획은 대구광역시 산업입지과로 반드시 확인요망)<산업입지 및 개발에 관한 법률>

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

7. 기타사항

해당사항 없음.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조

일련번호(나) : 철근콘크리트 슬래브지붕 지상3층 건물로서,(사용승인일 : 1989.10.18.)

외벽 : 벽돌 쌓기 등 마감.

내벽 : 모르타르 위 페인팅 등 마감.

일련번호(다) : 철근콘크리트 슬래브지붕 지상3층 건물로서,(사용승인일 : 1993.09.27.)

외벽 : 벽돌 쌓기 등 마감.

내벽 : 모르타르 위 페인팅 등 마감.

2. 이용상태

일련번호(나) : 공부상 사무실(공실)임.

1층 : 공부상 사무실(공실)임.

2층 : 공부상 사무실(공실)임.

3층 : 공부상 사무실(공실)임.

일련번호(다) : 공부상 차고, 실험실, 사무실이나 현황 식당(공실), 실험실(공실), 사무실(공실)임.

1층 : 공부상 차고이나 현황 식당(공실)임.

2층 : 공부상 실험실(공실)임.

3층 : 공부상 사무실(공실)임.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비(급배수 등) 되어있음.

건물감정평가요항표

4. 제시외 건물

후면 지적 및 건물개황도와 같이 제시외 건물 기호 ㉠,㉡이 소재하나, 구조 및 이용상황으로 보아 담보물의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 없을 것으로 판단됨.

5. 임대관계

임대 미상임.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

가) 본건을 소재지로한 세무서 상가건물임대차 현황서는 기준시점 현재 제공할 정보가 없어 발급이 불가한바, 업무진행시 참고바람.

나) 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 없는 것으로 주민센터에서 2023.09.05.자로 조사되었는바, 업무진행시 참고바람.

8. 기타사항

후면 사진과 같이 본건 건물 일련번호(나) 3층에는 북측 경사지와 이어지는 철재 데크가 소재하는바, 업무진행시 참고바람.

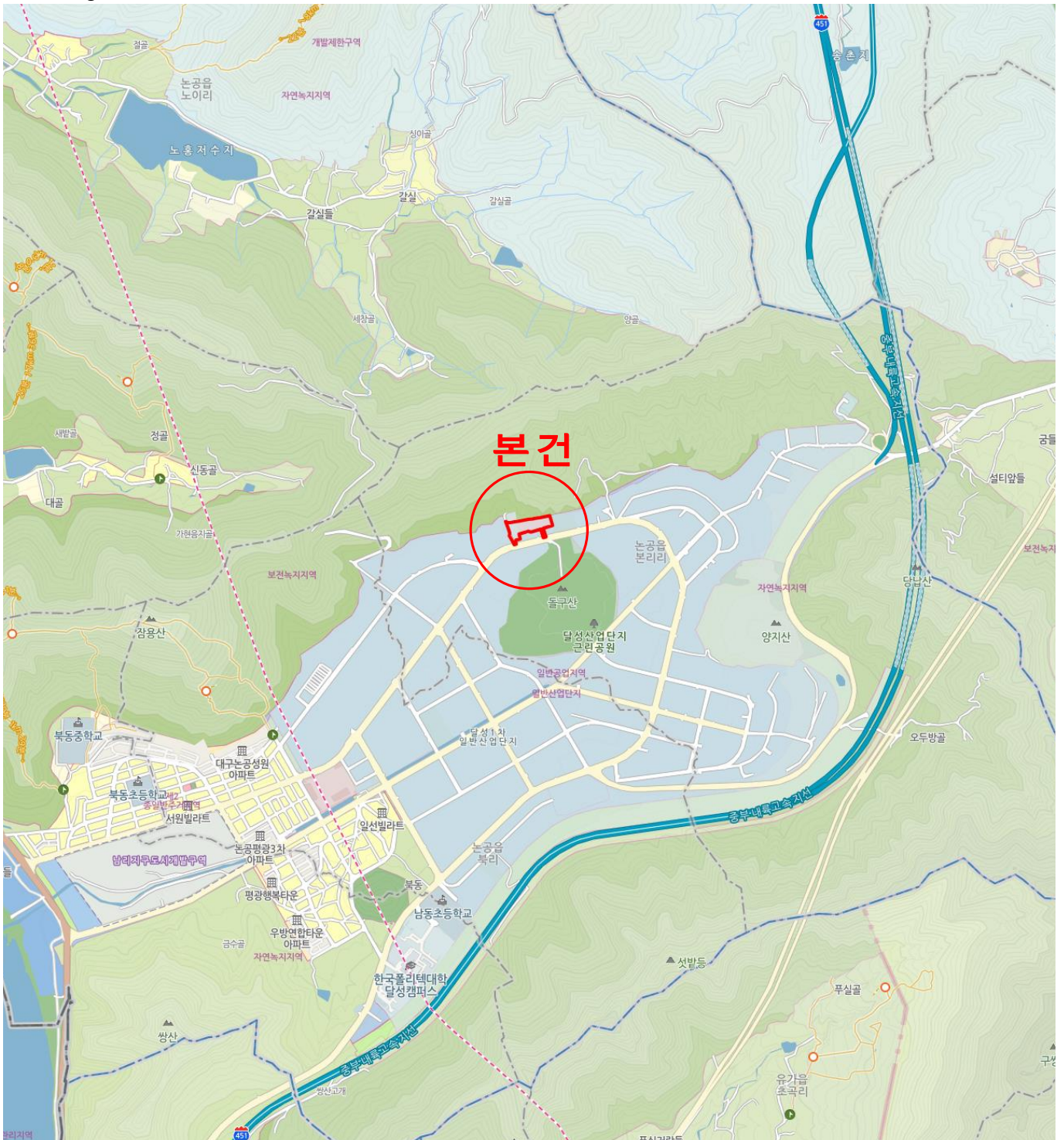
위 치 도

일련번호 : ()



소재지

대구광역시 달성군 논공읍 본리리 29-55

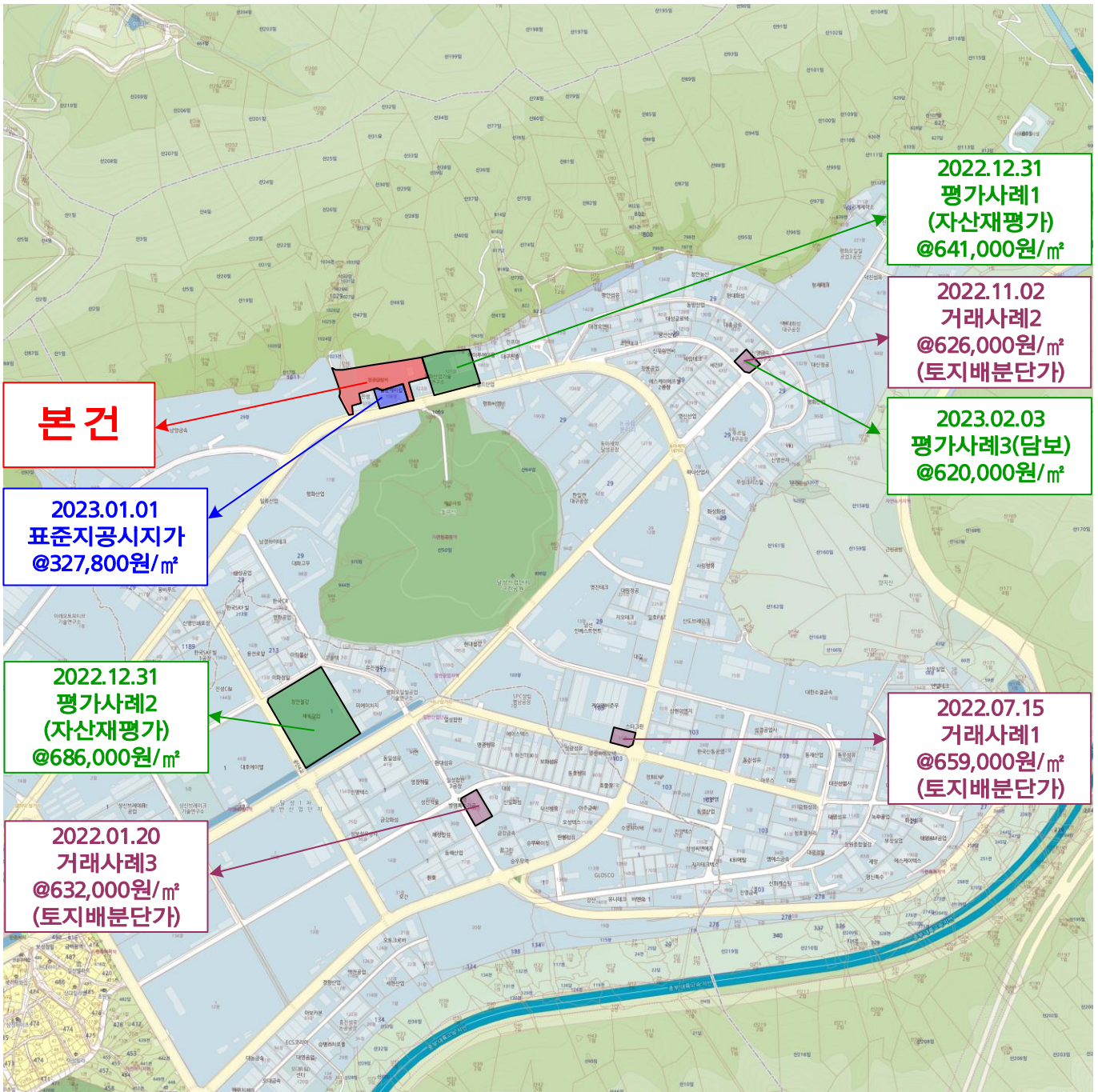


위 치 도

일련번호 : ()

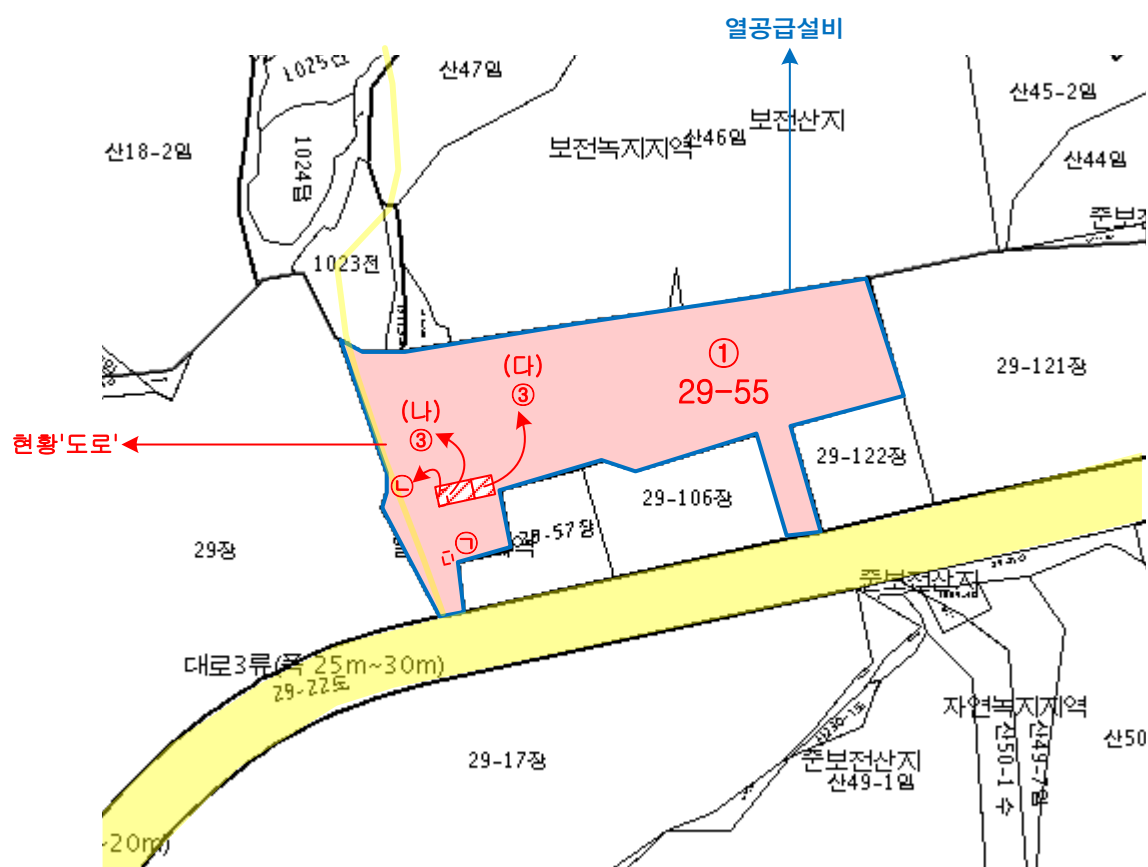
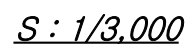


소재지	대구광역시 달성군 논공읍 본리리 29-55
-----	-------------------------



범례	 본건	 표준지	 평가사례	 거래사례	 실거래가 자료
----	---	---	---	--	---

일련번호 : ()



범례	 1층	 2층	 3층 이상	 제시외건물	 평가외건물
----	--	--	---	---	---

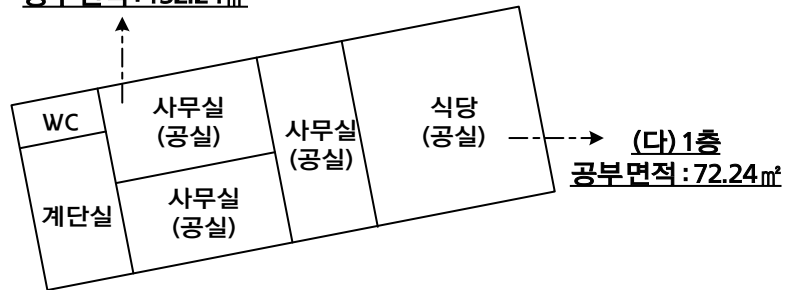
건물개황도

일련번호 : ()

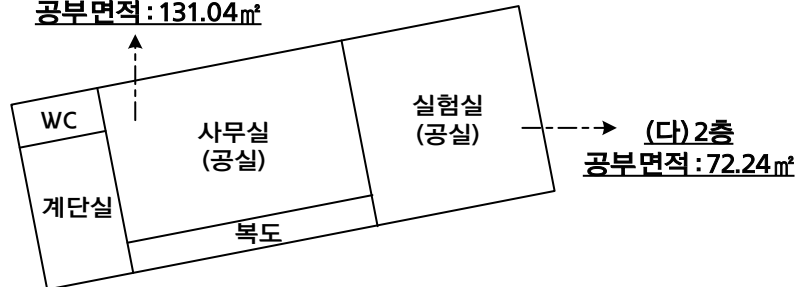


NO SCALE

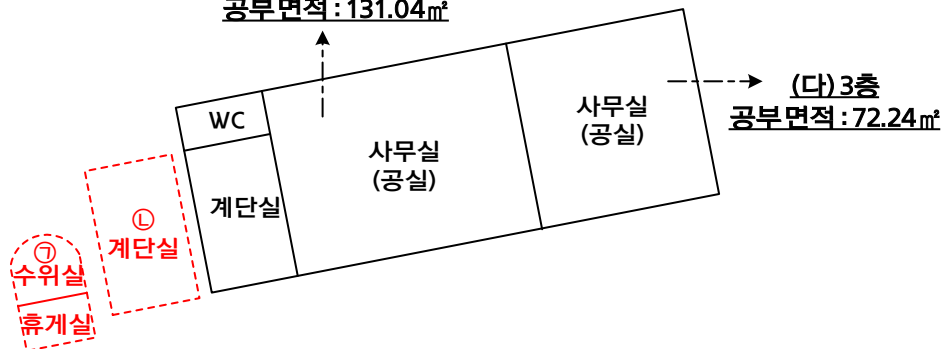
(나) 1층
공부면적 : 132.24㎡



(나) 2층
공부면적 : 131.04㎡



(나) 3층
공부면적 : 131.04㎡



(제시외건물)

⑦ 조적조 스라브지붕 단층(수위실, 휴게실) 약 14.1㎡

⑨ 철근콘크리트조 옥탑소재(계단실) 약 21㎡

현 황 사 진



주위 환경



주위 환경

현 황 사 진



본건전경

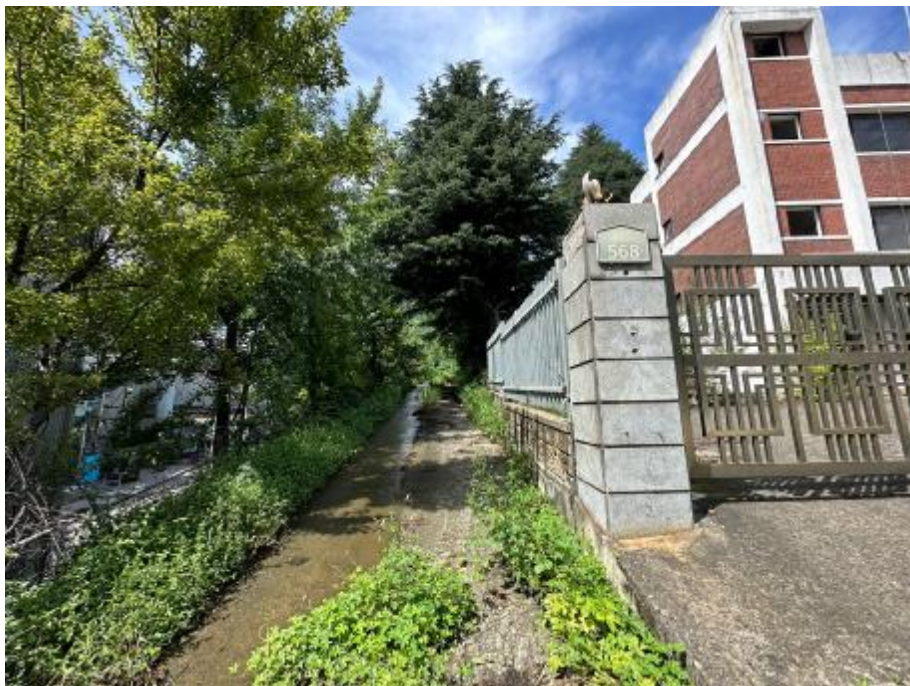


본건전경

현 황 사 진



본건전경



현황도로 부분

현 황 사 진



일련번호(나),(다)



일련번호(나) 1층

현 황 사 진



일련번호(나) 2층



일련번호(나) 3층

현 황 사 진



일련번호(다) 1층



일련번호(다) 2층

현 황 사 진



일련번호(다) 3층



제시외 건물㉠

현 황 사 진



제시외 건물㉠



철재 데크