

감정평가서

의뢰인 : (주)하나자산신탁

건명 : 대구광역시 수성구 노변동 754 (토지)
감정평가

번호 : F2240725-001

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 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주) 감정평가법인 이산 경기동부지사

경기도 성남시 분당구 황새울로 196, 608호(수내동, 퍼스티플러스)

TEL. (031)702-2788

FAX. (031)702-2790

(토지) 감정평가표

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

감정평가사

(인)

(주)감정평가법인 이산 경기동부지사 지사장 문현진 (서명 또는 인)

감정평가액	삼백칠십억구천오백삼십칠만이천팔백원정 (₩37,095,372,800.-)				
의뢰인	(주)하나자산신탁	감정평가 목적	일반거래(공매)		
채무자	-	제출처	(주)하나자산신탁		
소유자 (대상업체명)	수탁자:(주)하나자산신탁	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일	
		2024. 07. 30	2024. 07. 30	2024. 08. 05	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	9,916.7	토지	9,916.7	-	37,095,372,800
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩37,095,372,800
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				(인)
	심사자 : 감정평가사				(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 수성구 노변동 소재 “노변중학교” 남측 인근에 위치하는 토지에 대한 (주)하나자산신탁의 일반거래(공매)목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

1) 토지 개요

대구광역시 수성구 노변동						
기호	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	2024년 공시지가 (원/㎡)	비고
1	754	대	9916.7	준주거	2,709,000	-

나. 평가대상 물건 개요

1) 입지조건

가) 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 수성구 대흥동, 노변동 일원에 대구도시공사에서 조성한 “수성알파시티” 내에 위치하며, 주위는 토지이용계획에 공동주택, 단독주택용지, 지식기반산업시설용지, 근린생활시설용지, 공원 등이 합리적으로 배치되어 있음.

나) 교통상황

본건까지 차량 접근이 자유로우며, 인근에 버스정류장이 소재하고 본건 북측 직선거리 약 1 km 지점에 대구지하철 “고산역”이 위치하는 등 대중교통 편의성은 비교적 양호한 편임. 또한, 인근에 중앙고속도로 “수성IC”가 소재하고 있어 광역접근성 역시 양호한 편임.

2) 토지상황

가) 형상 및 지세 등

본건 기호 1은 인접지 대비 등고 평탄한 사다리형의 토지임.

나) 인접 도로상태

본건 기호 1토지는 서측으로 노폭 약 22m 내외, 북동측으로 노폭 약 12m 내외의 포장도로에 접함.

다) 이용상황

현재 상업나지 등으로 이용중임.

라) 토지이용계획

준주거지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역, 경제자유구역, 준보전산지, <추가기재>(하천)은 건설과{666-2922 299 1} 확인임.

마) 본건 지구단위계획 내역

(1) 건축물의 용도

구분		계획내용
용도	권장 용도	· 건축법 시행령 별표 1 제5호 문화 및 집회시설 ※ 위 용도의 시설 바닥면적이 전체 연면적의 70% 이상이 되도록 설치할 것
	허용 용도	· 건축법 시행령 별표 1 제3호 제1종 근린생활시설 · 건축법 시행령 별표 1 제4호 제2종 근린생활시설 - 단, 동호 마항의 총포판매사, 더항의 단란주점, 러항의 안마시술소 제외 · 건축법 시행령 별표 1 제13호 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) · 건축법 시행령 별표 1 제11호 노유자시설 중 가항 아동관련시설
	불허 용도	· 권장용도 및 허용용도 이외의 용도

(2) 건축물의 건폐율, 용적률, 높이

구분	건폐율	용적률	높이	비고
문화 및 집회시설용지	60% 이하	400% 이하	10층 이하	-

3. 위치도 및 현장전경

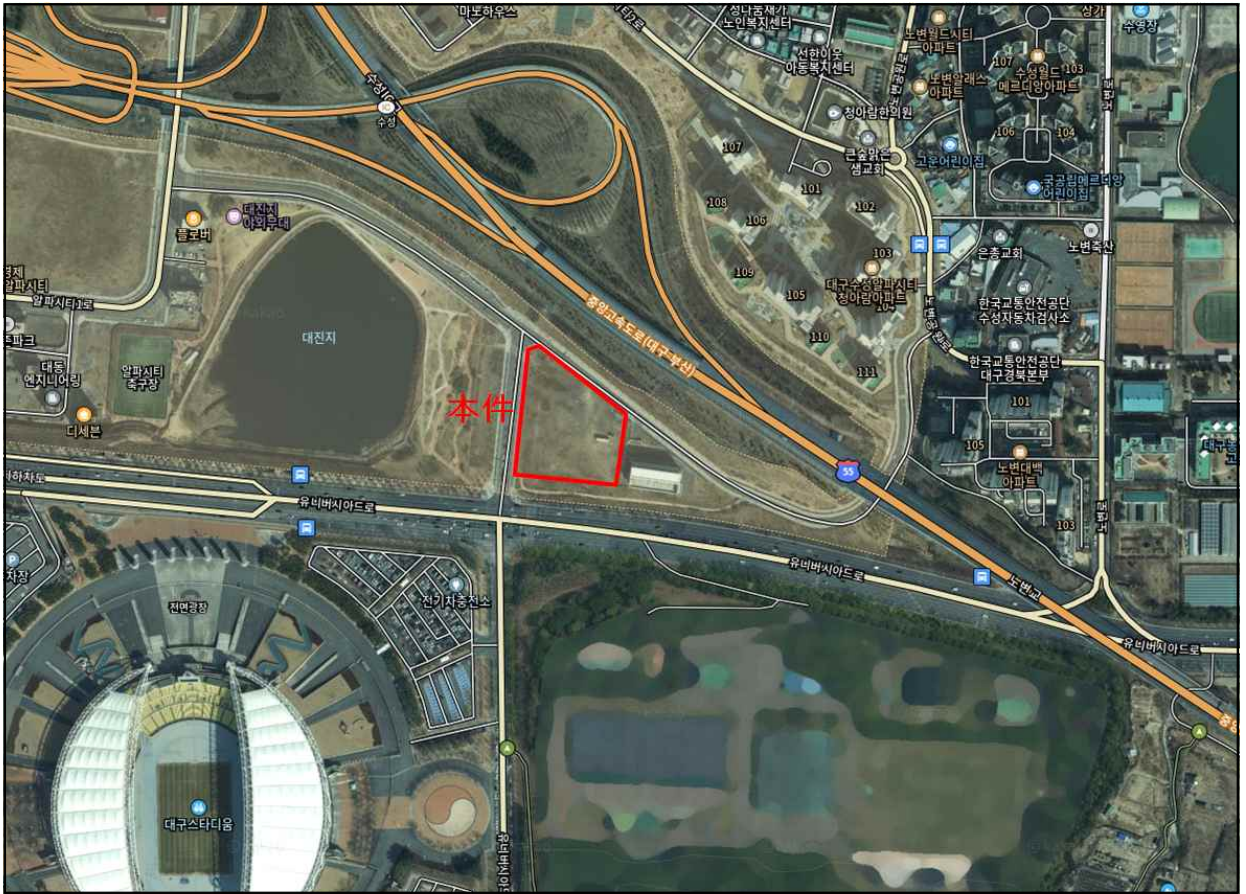
가. 광역위치도



나. 상세위치도



다. 현장전경



본건 전경	주위 환경

4. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 07월 30일자를 기준시점으로 정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2024년 07월 30일자 실지조사를 실시하였음.

6. 기타 참고사항

가. 등기사항전부증명서상 가처분, (가)압류, 가등기 등 제한물권 현황
(발행일 : 2024년 07월 25일)

대상 기호	순위 번호	등기 목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	13	압류	2023년4월 13일 제42436호	2023년4월 12일 압류(채납징세과- 티9620)	권리자 국 처분청 동대구세무서장
	14	압류	2024년4월 3일 제55501호	2024년4월 2일 압류(기획재정국 세무2과-001296)	권리자 수성구(대구광역시) 2216
	15	압류	2024년5월 10일 제73434호	2024년5월 10일 압류(채납추적과- 티3617)	권리자 국 처분청 수성세무서장

나. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰목록 등에 의하였음.

다. 본건의 지적경계, 이용상황 등은 목측과 항공사진 등에 의하여 판단 후 평가하였으니 이해관계인은 필요시 측량을 통하여 정확한 지적경계 및 이용상황을 확인하시기 바람.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

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 대상 토지의 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.

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)를 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 본건은 토지로서, 물건의 특성 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정평가 하였음.

나. 원가법은 토지의 특성 및 평가목적상 적용하기에 부적합하며, 수익방식(수익환원법)은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

다. 따라서, 본건 토지의 평가에서는 감정평가의 대상이 되는 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

IV. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지 선정

1) 인근지역 표준지 현황

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	대흥동 909-4	407.8	대	주상나지	준주거	중로한면	세장형 평지	2,664,000
【표준지 지구단위계획내용】								
구분		계획내용						
용도	허용 용도	· 건축법 시행령 별표 1 제3,4호 제1,2종 근린생활시설 중 불허용도외의 용도 · 건축법 시행령 별표 1 제11호 노유자시설 중 아동관련시설						
	불허 용도	· 허용용도 이외의 용도 · 건축법 시행령 별표 1 제3,4호 제1,2종 근린생활시설 중 총포판매사, 단란주점, 안마시술소, 고시원 · 학교환경위생정화구역 내 포함되는 필지에 한해 학교보건법 제6조에 해당되는 시설						
건폐율		· 60% 이하						
용적률		· 300% 이하						
높이		· 5층 이하						

2) 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상 토지와 용도 지역, 이용 상황, 주변 환경 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 표준지를 선정하되, 용도지역이 동일한 표준지인 “기호 A” 를 본 감정평가에 적용하였음.



나. 시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.07.30)

1) 대구광역시 수성구 주거지역

기간	지가변동률(%)	비고
2024.01.01 ~ 2024.06.30	0.452	2024년 6월 변동률 누계
2024.06.01 ~ 2024.06.30	0.109	2024년 6월 변동률
2024.01.01 ~ 2024.07.30	0.561 (1.00561)	$(1 + 0.00452) * (1 + 0.00109 * 30/30)$ ≈ 1.00561

※ 2024년 7월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시로 2024년 6월 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

2) 생산자물가지수 (한국은행 2010=100기준)

$$\frac{119.19 \text{ (2024년 06월)}}{117.56 \text{ (2023년 12월)}} \approx 1.01387$$

3) 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 일반재화의 종합적인 가격변동을 나타내는 통계지수로 부동산의 지역적인 특성에 따른 지가변동추이를 적절하게 반영한다고 볼 수 없으므로 국토교통부에서 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 적용함.

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지는 공히 인근 지역에 소재하는 바, 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건 등 제반 지역요인은 대등함. (1.000)

라. 개별요인 비교

본건 평가 대상 토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

1) 본건 기호 1 건축허가 부지

개별요인			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지(A)	본건(1)	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대체로 대등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성			
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
자연환경	지반, 지질 등				
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.89	본건은 비교표준지 대비 접면도로 상태에서는 우세하나 면적, 형상 등에서는 열세하며 종합적으로 열세함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
	방위, 고저 등	자루형 획지			
		방위			
		고저			
	접면도로 상태	경사지			
		각지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.90	본건은 비교표준지 대비 용적률 등에서는 우세하나 지정 용도에서는 열세하며 종합적으로 열세함.
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함.
		기타			
소계			1.000	0.801	

2) 본건 기호 1-1 도로예정지

개별요인			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지(A)	본건(1-1) 도로예정지	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대체로 대등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성			
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
자연환경	자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.89	본건은 비교표준지 대비 접면도로 상태에서는 우세하나 면적, 형상 등에서는 열세하며 종합적으로 열세함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
	방위, 고저 등	자루형 획지			
		방위			
		고저			
	접면도로 상태	경사지			
		각지			
		2면획지 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.90	본건은 비교표준지 대비 용적률 등에서는 우세하나 지정 용도에서는 열세하며 종합적으로 열세함.
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.33	본건은 도로예정지로서 비교표준지 대비 열세함.
		기타			
소계			1.000	0.264	

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 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근 지역의 감정평가 선례

(자료출처 : 감정평가협회)

기호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
a	시지동 596-1	준주거	대	2022.04.21	일반거래 (시가참조)	6,760,000	-
b	노변동 737-3	1종일주	대	2024.06.10	담보	4,310,000	-
c	대흥동 841-2	일반상업	대	2022.03.25	일반거래 (시가참조)	7,680,000	-
d	대흥동 842-2	일반상업	대	2022.12.31	자산재평가	7,950,000	-
e	대흥동 847-5	준주거	대	2023.06.30	자산재평가	4,580,000	-

3) 인근지역의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)	거래시점	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	대흥동 834-1	준주거	대	453.4	2022.03.12	3,020,000,000	6,660,785	-
토지가격 : 3,020,000,000원 / 453.4㎡ ≒ 6,660,785원/㎡								
#2	대흥동 904	준주거	대	636.2	2022.01.22	2,790,000,000	4,385,413	-
토지가격 : 2,790,000,000원 / 636.2㎡ ≒ 4,385,413원/㎡								

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

가) 비교사례의 선택

본건 인근지역 및 유사지역에서 평가목적, 위치, 주위환경, 기준시점 등을 감안하여 본건 평가 시 비교하여 참작할 필요가 있는 비교사례를 아래와 같이 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
a	시지동 596-1	준주거	대	2022.04.21	일반거래 (시가참조)	6,760,000	-

※ 개별요인

개별요인			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례(a)	표준지(A)	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대체로 대등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	0.85	비교표준지는 사례 대비 상업지역 중심과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성			
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.85	비교표준지는 사례 대비 고객유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
자연환경	지반, 지질 등				
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.94	비교표준지는 사례 대비 각지, 형상 등에서 열세함.
		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	1.00	1.00	대체로 대등함.
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함.
		기타			
소계			1.000	0.679	

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 인근지역의 지가수준 및 평가전례, 기타 가격형성상의 제 요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인치를 아래와 같이 결정하였음.

표준지	그 밖의 요인 보정치
A	1.75

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	2,664,000	1.00561	1.000	0.801	1.75	3,755,211	3,760,000
1-1 (도로예정지)	2,664,000	1.00561	1.000	0.264	1.75	1,237,673	1,240,000

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

구분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1	9,840.74	3,760,000	37,001,182,400
	1-1 (도로예정지)	75.96	1,240,000	94,190,400
합계				37,095,372,800

2. 거래사례비교법에 의한 토지가격

가. 비교거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례 기호 #1”을 선정하였음.

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)	거래시점	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	대흥동 834-1	준주거	대	453.4	2022.03.12	3,020,000,000	6,660,785	-
【거래사례 지구단위계획내용】								
구분		계획내용						
용도	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> · 건축법 시행령 별표 1 제3,4호 제1,2종 근린생활시설 중 불허용도외의 용도 · 건축법 시행령 별표 1 제11호 노유자시설 중 아동관련시설 						
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> · 허용용도 이외의 용도 · 건축법 시행령 별표 1 제3,4호 제1,2종 근린생활시설 중 총포판매사, 단란주점, 안마시술소, 고시원 · 학교환경위생정화구역 내 포함되는 필지에 한해 학교보건법 제6조에 해당되는 시설 						
건폐율		· 60% 이하						
용적률		· 300% 이하						
높이		· 5층 이하						

나. 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 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

다. 시점수정 (대구광역시 수성구 주거지역)

기간	지가변동률(%)	비고
2022.03.12 ~ 2024.07.30 (기호 #1)	2.865% (1.02865)	$ \begin{aligned} & (1 + 0.00443 * 20/31) * (1 + 0.00420) * \\ & (1 + 0.00336) * (1 + 0.00365) * \\ & (1 + 0.00355) * (1 + 0.00273) * \\ & (1 + 0.00118) * (1 + 0.00065) * \\ & (1 - 0.00043) * (1 - 0.00103) * \\ & (1 + 0.00197) * (1 + 0.00452) * \\ & (1 + 0.00109 * 30/30) \approx 1.02865 \end{aligned} $

※ 2024년 7월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시로 2024년 6월 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

라. 지역요인 비교

비교거래사례와 대상 토지는 공히 인근 지역에 소재하는 바, 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건 등 제반 지역요인은 대등함. (1.000)

마. 개별요인 비교

1) 본건 기호 1 건축허가 부지

개별요인			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례(#1)	본건(1)	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.99	본건은 사례 대비 가로의 폭 등에서 다소 열세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	0.83	본건은 사례 대비 상업 지역 중심과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성			
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.85	본건은 사례 대비 고객유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
자연환경	지반, 지질 등				
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.89	본건은 비교표준지 대비 접면도로 상태에서는 우세하나 면적, 형상 등에서는 열세하며 종합적으로 열세함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
	방위, 고저 등	자루형 획지			
		방위			
		고저			
	접면도로 상태	경사지			
		각지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.90	본건은 비교표준지 대비 용적률 등에서는 우세하나 지정 용도에서는 열세하며 종합적으로 열세함.
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함.
		기타			
소계			1.000	0.559	

2) 본건 기호 1-1 도로예정지

개별요인			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례(#1)	본건(1-1) 도로예정지	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.99	본건은 사례 대비 가로의 폭 등에서 다소 열세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	0.83	본건은 사례 대비 상업 지역 중심과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성			
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.85	본건은 사례 대비 고객유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
자연환경	지반, 지질 등				
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.89	본건은 비교표준지 대비 접면도로 상태에서는 우세하나 면적, 형상 등에서는 열세하며 종합적으로 열세함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
	방위, 고저 등	자루형 획지			
		방위			
		고저			
	접면도로 상태	경사지			
		각지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.90	본건은 비교표준지 대비 용적률 등에서는 우세하나 지정 용도에서는 열세하며 종합적으로 열세함.
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.33	본건 도로예정지로서 사례대비 열세함.
		기타			
소계			1.000	0.185	

바. 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	6,660,785	1.00	1.02865	1.000	0.559	3,830,054	3,830,000
1-1 (도로예정지)	6,660,785	1.00	1.02865	1.000	0.185	1,267,549	1,270,000

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1	9,840.74	3,830,000	37,690,034,200
	1-1 (도로예정지)	75.96	1,270,000	96,469,200
합계				37,786,503,400

3. 토지 감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법 등	거래사례비교법 등	토지평가액의 결정
토지	37,095,372,800	37,786,503,400	₩37,095,372,800

나. 토지 감정평가액의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1	9840.74	3,760,000	37,001,182,400
	1-1 (도로예정지)	75.96	1,240,000	94,190,400
합계				37,095,372,800

2. 종합의견

가. 토지

본건은 대구광역시 수성구 노변동 소재 “노변중학교” 남측 인근에 위치하는 토지로서, 인근의 평가전례, 가격수준 등을 종합 고려하여 위와 같이 감정평가액을 결정함.

- 이 하 여 백 -

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1 1-1	대구광역시 수성구 노변동	754	대	준주거지역	9,916.7	9,840.74 75.96	3,760,000 1,240,000	37,001,182,400 94,190,400	도로예정지
[합 계]								₩37,095,372,800	
이 하 여 백									

