# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

| | |
|---|---|
| 건 명 | 대구광역시 중구 시장북로 4-1 외 [공매] |
| 의 뢰 인 | ㈜하나자산신탁 |
| 감정평가서 번호 | 대한 제220408-10-0020-01호 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

**(주)대한감정평가법인**

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이브툴동 10층 10-S13호
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

220408-10-0020-01

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 박 상 준 (인)

㈜대한감정평가법인 대표이사 예 병 목 (서명 또는 인)

| 감정평가액 | 오십일억팔천오백이십팔만칠천사백사십원정 (₩5,185,287,440.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | ㈜하나자산신탁 | 감정평가목적 | 공 매 | |
| 채 무 자 | - | 제 출 처 | ㈜하나자산신탁 | |
| 소 유 자 (대상업체명) | ㈜하나자산신탁 | 기준가치 | 시장가치 | |
| | | 감정평가조건 | - | |
| 목록표시 근 거 | 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| | | 2022.04.14 | 2022.04.14 | 2022.04.14 |

| 감정평가내용 | 공부(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가(원/㎡) | 금 액(원) |
| | 토지 | 729.9 | 토지 | 729.9 | - | 4,124,175,000 |
| | 건물 | 909.48 | 건물 | 909.48 | - | 1,060,054,040 |
| | 제시외건물 | (7.2) | 제시외건물 | 7.2 | 147,000 | 1,058,400 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | | | | | | |
| | 합 계 | | | | ₩5,185,287,440.- | |

**심사확인**

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

심사자 감정평가사 이 성 진 (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅰ. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 동구 시장북로 소재 '서문시장역' 북측 인근에 위치하는 부동산(토지건물)에 대한 ㈜하나자산신탁에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

| 대상물건 전경 |
| --- |
|  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 가. 토지

| 대상 토지 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도 지역 | 이용 상황 | 도로 조건 | 형상 지세 | 2021년 개별공시지가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 대구광역시 중구 시장북로 4-1 | 대 | 557.3 | 중심상업 | 상업용 | 소로한면 | 세장형 평지 | 1,676,000 |
| 2 | 대구광역시 중구 시장북로 5-4 | 대 | 156.4 | 중심상업 | 상업용 | 세로(불) | 부정형 평지 | 1,031,000 |
| 3 | 대구광역시 중구 시장북로 5-8 | 대 | 8.6 | 중심상업 | 상업용 | 세로(불) | 부정형 평지 | 1,031,000 |
| 4 | 대구광역시 중구 시장북로 4-4 | 도로 | 7.6 | 중심상업 | 도로 등 | - | - | - |

### 나. 건물

| 대상 건물 | 소 재 지 | 건물구조 / 지붕 층 수 | 연면적 (㎡) | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 건축물대장상 주 용 도 | 사용승인 일자 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 대구광역시 중구 시장북로 4-1 | 철근콘크리트조 슬라브지붕 지하1층/지상4층 | 909.48 | 39.38 | 147.52 | 숙박시설 | 1978.10.07 |

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2022년 04월 14일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2022년 04월 14일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건 등

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건 기호(1)~(3) 토지는 일단지로 이용되고 있는 상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하여 상호 불가분성이 인정되는 경우로서, 일괄하여 감정평가 하였습니다.

나. 대상물건에 대한 내부 확인은 이해관계인의 비협조 등으로 인하여 생략하였으니 업무 진행 시 참고하시기 바랍니다.

다. 대상물건 기호(4) 토지는 지목 및 현황 도로로서 평가 목적 등을 고려하여 이를 감안하여 평가하였습니다.

라. 기호(1) 지상에 제시외건물 (후첨 “지적 및 건물개황도” 참조)은 귀 요청에 의거 평가대상에 포함하였으며 현장조사 당시의 이용상황 및 구조 등을 고려하여 평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

| | |
|---|---|
| 제7조<br><br>[개별물건기준 원칙 등] | ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.<br>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.<br>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.<br>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다. |
| 제11조<br><br>[감정평가방식] | 감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.<br>1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식<br>2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법<br>3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식 |
| 제12조<br><br>[감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정] | ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.<br>② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.<br>③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다. |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| | |
|---|---|
| 제14조<br><br>[토지의<br>감정평가] | ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다. |
| 제15조<br><br>[건물의<br>감정평가] | ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다. |

## 2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

### 가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 건물의 감정평가

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 토지 감정평가액

#### 가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

##### 1) 대상물건 거래사례

| 소재지 | 토지면적(㎡) | 거래시점 | 거래금액(원) | 토지·건물 일괄단가(원/㎡) | 비고(자료출처) |
|---|---|---|---|---|---|
| 대구광역시 중구 시장북로 4-1 외 | 729.9 | 2020.11.02 | 3,630,000,000 (건물포함) | 약 4,970,000 | 등기사항전부증명서 |

##### 2) 인근지역 거래사례

| 기호 | 소재지 | 용도지역 | 지목 | 면적(㎡) | | 거래시점 | 거래금액(원) | 토지단가(원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 토지 | 건물 | | | |
| a | 시장북로 20-2 | 중심상업 | 대 | 236 | 926.16 | 2021. 12.24 | 1,750,000,000 (건물포함) | 약 6,710,000 |
| 비고 | <토지단가 산출개요><br>· 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1981.02.13), 면적 : 926.16㎡<br>· 건물 단가 : 900,000원/㎡×10/50 ≒ 180,000원/㎡<br>· 토지 추정단가 : [{1,750,000,000원-(180,000원/㎡×926.16㎡)}/236㎡]≒6,710,000원/㎡ | | | | | | | |
| b | 시장북로 22-16 | 중심상업 | 대 | 85.6 | 99.17 | 2020. 12.16 | 450,000,000 (건물포함) | 약 5,160,000 |
| 비고 | <토지단가 산출개요><br>· 건물 개요 : 일반목구조(사용승인일 : 1949.12.26), 면적 : 99.17㎡<br>· 건물 단가 : 800,000원/㎡×5/45(관찰감가) ≒ 88,000원/㎡<br>· 토지 추정단가 : [{450,000,000원-(88,000원/㎡×99.17㎡)}/85.6㎡]≒5,160,000원/㎡ | | | | | | | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 소재지 | 용도 지역 | 지목 | 면적(㎡) | | 거래 시점 | 거래금액 (원) | 토지단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 토지 | 건물 | | | |
| c | 인교동 83 | 중심상업 ,준주거 | 대 | 761 | - | 2020. 04.16 | 5,001,245,586 | 약 6,570,000 |
| 비고 | <토지단가 산출개요><br>· 토지 추정단가 : [5,001,245,586원/761㎡]≒6,570,000원/㎡ | | | | | | | |

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

### 3) 대상물건 평가사례

| 소재지 | 용도 지역 | 지목 | 이용 상황 | 면적 (㎡) | 평가 목적 | 기준시점 | 토지단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 대구광역시 중구 시장북로 4-1 외 | 중심상업 | 대 | 상업용 | 722.3 | 담보 | 2020.10.15 | 3,900,000 |

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

### 4) 인근지역 평가사례

| 기호 | 소재지 | 용도 지역 | 지목 | 이용 상황 | 면적 (㎡) | 평가 목적 | 기준시점 | 토지단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⓐ | 시장북로 20-2 | 중심상업 | 대 | 상업용 | 236 | 담보 | 2022.02.15 | 6,080,000 |
| ⓑ | 인교동 239 | 중심상업 | 대 | 상업용 | 965.2 | 담보 | 2021.08.31 | 4,550,000 |
| ⓒ | 시장북로 40-1 | 중심상업 | 대 | 업무용 | 215.1 | 담보 | 2020.03.10 | 4,620,000 |
| ⓓ | 시장북로 19-2 | 중심상업 | 대 | 상업용 | 286.3 | 담보 | 2020.09.10 | 3,650,000 |
| ⓔ | 시장북로 22-16 | 중심상업 | 대 | 상업용 | 85.6 | 담보 | 2021.10.20 | 4,800,000 |

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 인근지역 유사부동산의 가치수준

| 용도지역 | 이용상황 | 도로조건 | 지가수준(원/㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 중심상업 | 상업용 | 소로변 | 5,000,000~5,500,000 | - |

### 6) 경매 낙찰가율

| 지역 / 기간 | 대구 중구 2021년 04월 ~ 2022년 03월 |
|---|---|

| 구 분 | 낙 찰 가 | | | 낙 찰 건 수 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 상가 | 2,746,860,000 | 2,183,688,000 | 79.5 | 13 | 7 | 53.8 |
| 근린상가 | 2,602,860,000 | 1,912,688,000 | 73.5 | 11 | 6 | 54.5 |
| 대지 | 295,422,600 | 498,200,000 | 168.6 | 4 | 3 | 75 |

〈최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)〉

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

| 기호 | 소재지 | 면적(㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로조건 | 형상지세 | 공시지가(원/㎡) | 대상토지 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 시장북로 37-1 | 516.4 | 대 | 상업용 | 중심상업 | 소로한면 | 사다리 평지 | 1,850,000 | 1~4 |

[공시기준일 : 2022.01.01]

### 2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

| 대상토지 | 비교표준지 | 지역 및 용도지역 (산정기간) | 지가변동률 | 지가변동률 산정 |
|---|---|---|---|---|
| 1~4 | A | 대구광역시 중구 상업지역 (2022.01.01 ~ 2022.04.14) | 0.962% (1.00962) | ( 1 + 0.00534 ) × ( 1 + 0.00265 × 45/28 ) ≒ 1.00962 |

### 3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 상업지대[본건 기호 1~3/표준지 기호 A]

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 | 비교치 | 검토의견 |
|---|---|---|---|---|
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 접근조건 | 상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 | 상업지역중심과의 접근성 | 1.05 | 대상토지가 대로 접근성 등에서 우세함. |
| | | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 | | |
| 환경조건 | 고객의 유동성과의 적합성 | 고객의 유동성과의 적합성 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | 인근환경 | 인근 토지의 이용상황 | | |
| | | 인근 토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 | | |
| 획지조건 | 면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이 | 0.98 | 대상토지가 형상에서 열세함. |
| | | 부정형지, 삼각지, 자루형획지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 용적제한, 고도제한 | | |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타조건 | 기 타 | 장래의 동향, 기타 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 격 차 율 | | | 1.029 | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 상업지대[본건 기호 4/표준지 기호 A]

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 | 비교치 | 검토의견 |
|---|---|---|---|---|
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 접근조건 | 상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 | 상업지역중심과의 접근성 | 1.05 | 대상토지가 대로 접근성 등에서 우세함. |
| | | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 | | |
| 환경조건 | 고객의 유동성과의 적합성 | 고객의 유동성과의 적합성 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | 인근환경 | 인근 토지의 이용상황 | | |
| | | 인근 토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 | | |
| 획지조건 | 면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이 | 0.98 | 대상토지가 형상에서 열세함. |
| | | 부정형지, 삼각지, 자루형획지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 0.33 | 지목 및 현황 도로로서 열세함. |
| | | 용적제한, 고도제한 | | |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타조건 | 기 타 | 장래의 동향, 기타 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 격 차 율 | | | 0.340 | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 그 밖의 요인 보정

#### 가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

#### 나) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교)}}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}} \fallingdotseq \text{그 밖의 요인 보정치}$$

#### 다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

##### (1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

| 비교 사례 | 사례 구분 | 소재지 | 용도 지역 | 지목 | 이용 상황 | 면적 (㎡) | 기준 시점 | 토지단가 (원/㎡) | 적용 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| b | 거래 사례 | 시장북로 22-16 | 중심상업 | 대 | 상업용 | 85.6 | 2020.12.16 | 5,160,000 | 표준지 A |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 격차율 산정

- 비교 표준지 A

| 구 분 | | 사례단가(원/㎡)<br>공시지가(원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 격차율 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 표준지 산정단가 | 비교사례 b | 5,160,000 | 1.00 | 1.05208 | 1.00 | 1.020 | 5,537,307 | 2.965 | - |
| | A | 1,850,000 | - | 1.00962 | - | - | 1,867,797 | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 사례기준 표준지 산정단가 산출내역 | 사정보정 | - 비교사례는 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음. | | | | | | |
| | 시점수정 | - 대구광역시 중구 상업지역 | | (2020.12.16~2022.04.14) | | | | |
| | 지역요인 | - 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. | | | | | | |
| | 개별요인 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경(자연) 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
| | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.02 | 1.00 | 1.00 | 1.020 |
| | | - 비교표준지는 비교사례대비 획지조건(형상)에서 우세함. | | | | | | |

## (3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

| 비교 표준지 | 비교사례 | 그 밖의 요인 보정치 |
|---|---|---|
| A | b | 2.96 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

| 대상 토지 | 비교 표준지 | 표준지 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 비교 | 개별요인 비교 | 그 밖의 요인 보정 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1~3 | A | 1,850,000 | 1.00962 | 1.00 | 1.029 | 2.96 | 5,689,011 | 5,690,000 |
| 4 | A | 1,850,000 | 1.00962 | 1.00 | 0.340 | 2.96 | 1,879,751 | 1,880,000 |

### 7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 대상토지 | 토지단가(원/㎡) | 면적(㎡) | 시산가액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 1~3 | 5,690,000 | 722.3 | 4,109,887,000 | 일단지 |
| 4 | 1,880,000 | 7.6 | 14,288,000 | 지목 및 현황 도로 |
| 합 계 | | | 4,124,175,000 | |

## 다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

| 비교 사례 | 소재지 | 용도 지역 | 지목 | 이용 상황 | 면적 (㎡) | 거래시점 | 토지단가 (원/㎡) | 대상 토지 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 시장북로 20-2 | 중심상업 | 대 | 상업용 | 236 | 2021.12.24 | 약 6,710,000 | 1~4 |

### 2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

### 3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

| 대상 토지 | 비교 사례 | 지역 및 용도지역 (산정기간) | 지가변동률 | 지가변동률 산정 |
|---|---|---|---|---|
| 1~4 | a | 대구광역시 중구 상업지역 (2021.12.24 ~ 2022.04.14) | 1.070% (1.01070) | ( 1 + 0.00415 × 8/31 ) × ( 1 + 0.00534 ) × ( 1 + 0.00265 × 45/28 ) ≒ 1.01070 |

### 4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 상업지대[본건 기호 1~3/비교사례 a]

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 | 비교치 | 검토의견 |
|---|---|---|---|---|
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 접근조건 | 상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 | 상업지역중심과의 접근성 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 | | |
| 환경조건 | 고객의 유동성과의 적합성 | 고객의 유동성과의 적합성 | 0.95 | 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함. |
| | 인근환경 | 인근 토지의 이용상황 | | |
| | | 인근 토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 | | |
| 획지조건 | 면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이 | 0.93 | 형상 및 접면도로의 상태(각지) 등에서 열세함. |
| | | 부정형지, 삼각지, 자루형획지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 용적제한, 고도제한 | | |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타조건 | 기 타 | 장래의 동향, 기타 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 격 차 율 | | | 0.884 | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 상업지대[본건 기호 4/비교사례 a]

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 | 비교치 | 검토의견 |
|---|---|---|---|---|
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 접근조건 | 상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 | 상업지역중심과의 접근성 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 | | |
| 환경조건 | 고객의 유동성과의 적합성 | 고객의 유동성과의 적합성 | 0.95 | 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함. |
| | 인근환경 | 인근 토지의 이용상황 | | |
| | | 인근 토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 | | |
| 획지조건 | 면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이 | 0.93 | 형상 및 접면도로의 상태(각지) 등에서 열세함. |
| | | 부정형지, 삼각지, 자루형획지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 0.33 | 지목 및 현황 도로로서 열세함. |
| | | 용적제한, 고도제한 | | |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타조건 | 기 타 | 장래의 동향, 기타 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 격 차 율 | | | 0.292 | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

| 대상 토지 | 비교 사례 | 비교사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 비교 | 개별요인 비교 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1~3 | a | 6,710,000 | 1.00 | 1.01070 | 1.00 | 0.884 | 5,995,109 | 6,000,000 |
| 4 | a | 6,710,000 | 1.00 | 1.01070 | 1.00 | 0.292 | 1,980,285 | 1,980,000 |

### 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 대상토지 | 토지단가(원/㎡) | 면적(㎡) | 시산가액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 1~3 | 6,000,000 | 722.3 | 4,333,800,000 | 일단지 |
| 4 | 1,980,000 | 7.6 | 15,048,000 | 지목 및 현황 도로 |
| 합 계 | | | 4,348,848,000 | |

## 라. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

| 대상토지 | 공시지가기준법에 의한 시산가액(원) | 거래사례비교법에 의한 시산가액(원) | 감정평가액(원) |
|---|---|---|---|
| 기호(1)~(3) | 4,109,887,000 | 4,333,800,000 | 4,109,887,000 |
| 기호(4) | 14,288,000 | 15,048,000 | 14,288,000 |
| 합 계 | 4,124,175,000 | 4,348,848,000 | 4,124,175,000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물 감정평가액

### 가. 대상건물 동별·층별 개요

| 대상 건물 | 구 분 | 구 조 / 지 붕 | 용 도 | 면적(㎡) | 사용승인일자 |
|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 지하1층 | 철근콘크리트조 | 창고 | 87.34 | 1978.10.07. (1984.10.04.) |
| | 1층 | 철근콘크리트조 | 여관 | 195.95 | |
| | 2층 | 철근콘크리트조 | 여관 | 219.44 | |
| | 3층 | 철근콘크리트조 | 여관 | 219.44 | |
| | 4층 | 철근콘크리트조 | 여관 | 173.03 | |
| | 옥탑1층 | 철근콘크리트조 | 창고 | 14.28 | |
| 연면적 | | | | 909.48 | |

### 나. 재조달원가의 결정

#### 1) 표준단가 결정

#### 가) 건물신축단가표

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가(원/㎡) | 내용년수 |
|---|---|---|---|---|---|
| 7-1-5-3 | 여관 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 | 2 | 1,295,000 | 50 (45~55) |
| 7-1-5-3 | 여관 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 | 3 | 1,222,000 | 50 (45~55) |
| 7-1-5-3 | 여관 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 | 4 | 1,102,000 | 50 (45~55) |

[자료출처 : 한국부동산원 2020년 1월]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「건물신축단가표」를 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

| 대상 건물 | 구 분 | 이용상황 | 구조 | 표준단가 (원/㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 지하1층 | 창고 | 철근콘크리트조 | 750,000 | - |
| | 1층~4층 | 여관 | 철근콘크리트조 | 1,480,000 | - |
| | 옥탑1층 | 창고 | 철근콘크리트조 | 500,000 | - |

### 2) 부대설비 보정단가

| 대상 건물 | 난방설비 | 냉방설비 | 위생 및 급배수설비 | 소방설비 | 승강기설비 | 도시가스 설비 | 기타설비 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | ○ | - | ○ | - | ○ | - | - |
| | 보정단가 (원/㎡) | 표준단가에 포함하였습니다. | | | | | |

### 3) 재조달원가의 결정

| 대상 건물 | 구 분 | 표준단가 (원/㎡) | 부대설비 보정단가 (원/㎡) | 재조달원가 (원/㎡) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 지하1층 | 750,000 | - | 750,000 | - |
| | 1층~4층 | 1,480,000 | - | 1,480,000 | - |
| | 옥탑1층 | 500,000 | - | 500,000 | - |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하되, 관찰감가법을 병용하였습니다.

| 대상 건물 | 구 분 | 재조달원가 (원/㎡) | 사용승인일 | 경제적 내용 연수 | 물리적 경과 연수 | 잔존내용연수 | | 적용단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 관찰감가 적용시 | 적용잔존 내용연수 | |
| 가 | 지하1층 | 750,000 | 1978.10.07. (1984.10.04.) | 55 | 43 | 46 | 46 | 627,000 |
| | 1층~4층 | 1,480,000 | | 55 | 43 | 46 | 46 | 1,237,000 |
| | 옥탑1층 | 500,000 | | 55 | 43 | 46 | 46 | 418,000 |

### 라. 대상건물의 감정평가액

| 대상 건물 | 구 분 | 면적(㎡) | 건물단가(원/㎡) | 감정평가액(원) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 지하1층 | 87.34 | 627,000 | 54,762,180 | - |
| | 1층 | 195.95 | 1,237,000 | 242,390,150 | - |
| | 2층 | 219.44 | 1,237,000 | 271,447,280 | - |
| | 3층 | 219.44 | 1,237,000 | 271,447,280 | - |
| | 4층 | 173.03 | 1,237,000 | 214,038,110 | - |
| | 옥탑1층 | 14.28 | 418,000 | 5,969,040 | - |
| 합 계 | | 909.48 | - | 1,060,054,040 | - |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물 일괄한 원가방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

| 구 분 | 감정평가액(원) | 비고 |
|---|---|---|
| 토 지 | 4,124,175,000 | 상세내역은 후첨 "감정평가명세표" 참조 |
| 건 물 | 1,060,054,040 | |
| 제 시 외 | 1,058,400 | |
| 총 액 | 5,185,287,440 | |

# 토지·건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2022-04-14>



| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 지목 및 용도 | 용도지역 및 구조 | 면적(㎡) 공부 | 면적(㎡) 사정 | 감정평가액 단가 | 감정평가액 금액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 대구광역시 중구 시장북로 | 4-1 | 대 | 중심상업지역 | 557.3 | 722.3 | 5,690,000 | 4,109,887,000 | 일단지 |
| 2 | 동 소 | 5-4 | 대 | 중심상업지역 | 156.4 | | | | |
| 3 | 동 소 | 5-8 | 대 | 중심상업지역 | 8.6 | | | | |
| 가 | 동 소 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 99길 52 | 4-1 위지상 | 여관 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 | | | | | |
| | | | | 1층 | 195.95 | 807.86 | 1,237,000 | 999,322,820 | 관찰감가 1,480,000 x 46/55 |
| | | | | 2층 | 219.44 | | | | |
| | | | | 3층 | 219.44 | | | | |
| | | | | 4층 | 173.03 | | | | |
| | | | | 옥상 창고 | 14.28 | 14.28 | 418,000 | 5,969,040 | 관찰감가 500,000 x 46/55 |
| | | | | 지하 창고 | 87.34 | 87.34 | 627,000 | 54,762,180 | 관찰감가 750,000 x 46/55 |
| 4 | 동 소 | 4-4 | 도로 | 중심상업지역 | 7.6 | 7.6 | 1,880,000 | 14,288,000 | |
| ㄱ | [제시외 물건] 대구광역시 중구 시장북로 | 4-1 위지상 | 창고 등 | 샷시조 판넬지붕 | (7.2) | 7.2 | 147,000 | 1,058,400 | |
| | **합 계** | | | | | | | **₩5,185,287,440.-** | |

# 토지 감정평가요항표


1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황
4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건
7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항


## 1. 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 동구 시장북로 소재 '서문시장역' 북측 인근에 위치하며 인근은 각종 공구상가 및 숙박시설 등이 소재하는 상가지대로서 제반 주위환경은 무난합니다.

## 2. 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 버스정류장 및 서문시장역(대구 3호선) 등이 위치하는 등 대중교통 여건은 보통입니다.

## 3. 형태 및 이용상황

본건은 인접지 및 인접도로 대비 대체로 등고평탄한 일단의 부정형 토지로서, 기준시점 현재 상업용 건부지로 이용 중입니다.

## 4. 인접 도로상태

남서측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

## 5. 토지이용계획사항 등

기호 1~4) 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146))<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재> 가축사육제한구역.

# 토지 감정평가요항표


1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황
4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건
7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항


## 6. 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

## 7. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

## 8. 기타 참고사항

해당사항 없습니다.

# 건물 감정평가요항표


1. 건물의 구조
2. 이용상황
3. 위생설비 및 기타설비
4. 부합물 및 종물관계
5. 공부와의 차이
6. 제시외 물건
7. 임대관계 및 기타사항


## 1. 건물의 구조

기호(가) 철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건물로서,

- 외벽 : 드라이비트 및 치장벽돌마감 등
- 내벽 : 도배 및 타일마감 등
- 창호 : 하이샷시 등입니다.

## 2. 이용상황

기호(가) 숙박시설(상호 : 코자자모텔)로 이용 중입니다.

## 3. 위생설비 및 기타설비

기존 위생 및 급배수설비, 난방설비 및 승강기설비 등을 갖추고 있습니다.

## 4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없습니다.

## 5. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

# 건물 감정평가요항표


1. 건물의 구조
2. 이용상황
3. 위생설비 및 기타설비
4. 부합물 및 종물관계
5. 공부와의 차이
6. 제시외 물건
7. 임대관계 및 기타사항


## 6. 제시외 물건

㉠ 샷시조 판넬지붕 단층 (창고 등) : 약 7.2㎡

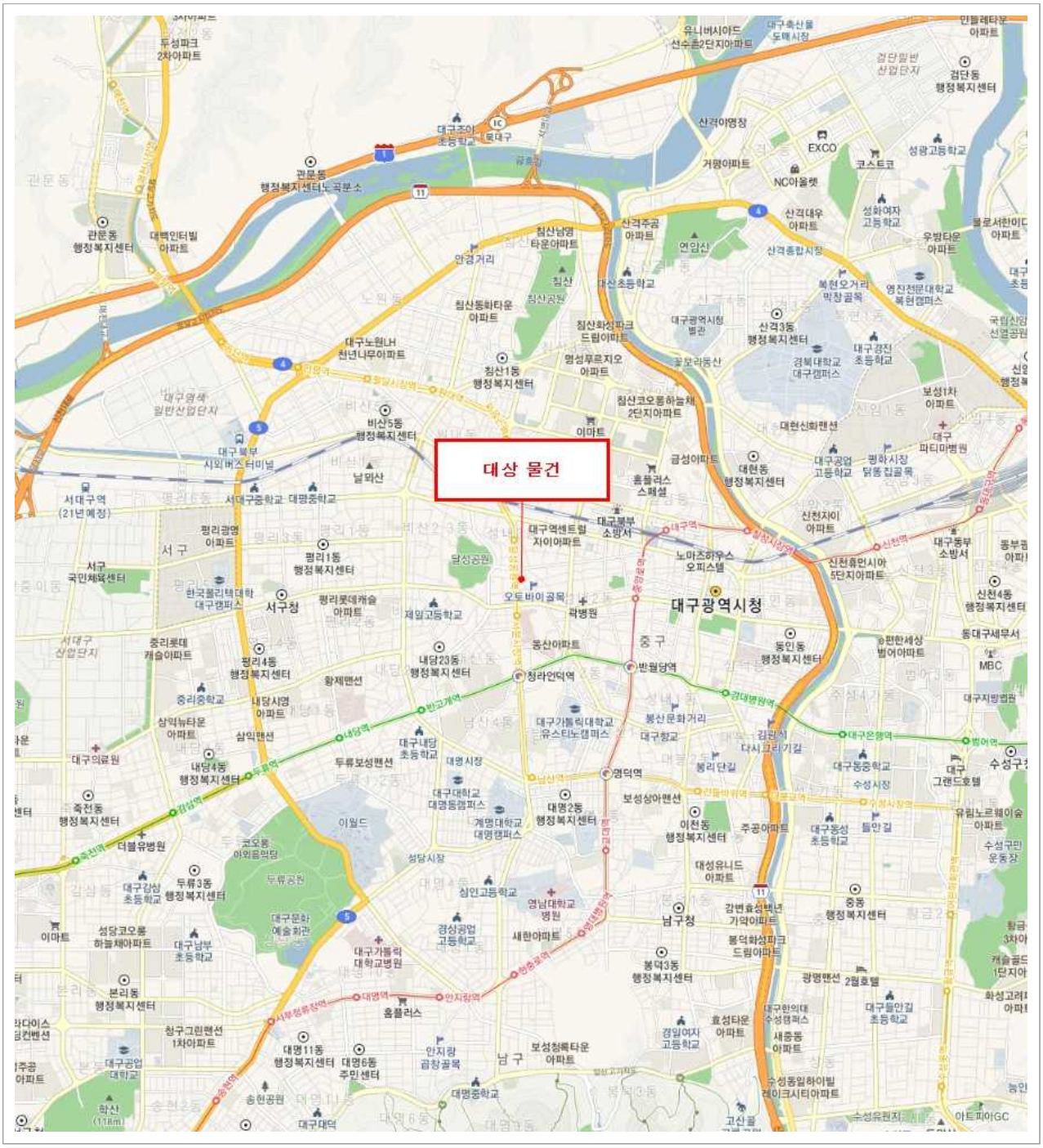
## 7. 임대관계 및 기타사항

가. 임대관계 : 미상입니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

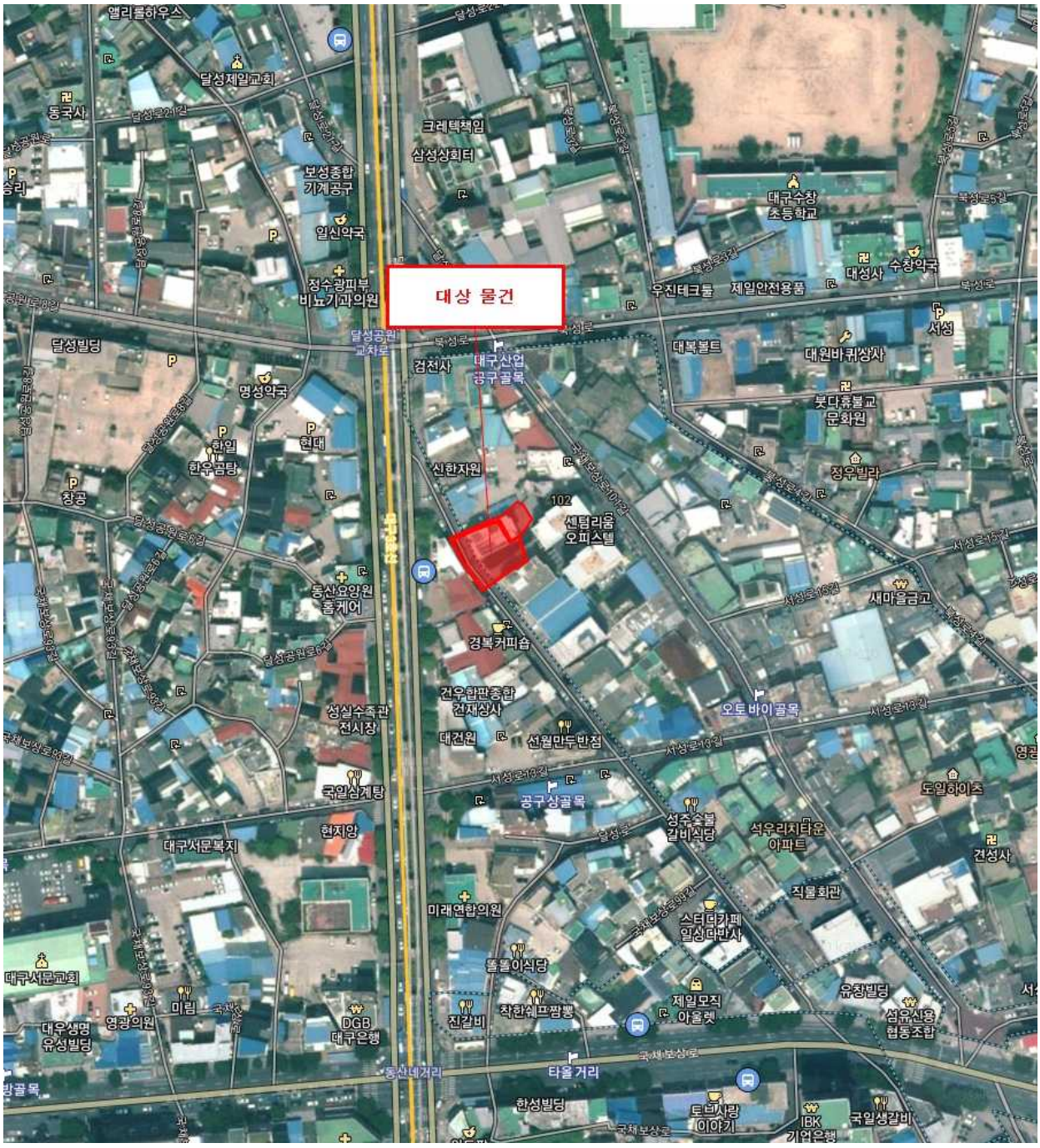
# 광역 위치도

| 소재지 | 대구광역시 중구 시장북로 4-1 외 |
|---|---|



# 항공 위치도

| 소재지 | 대구광역시 중구 시장북로 4-1 외 |
|---|---|

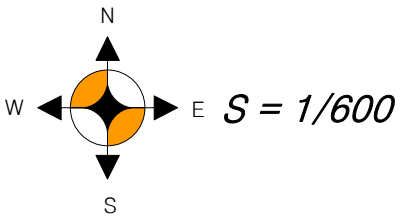


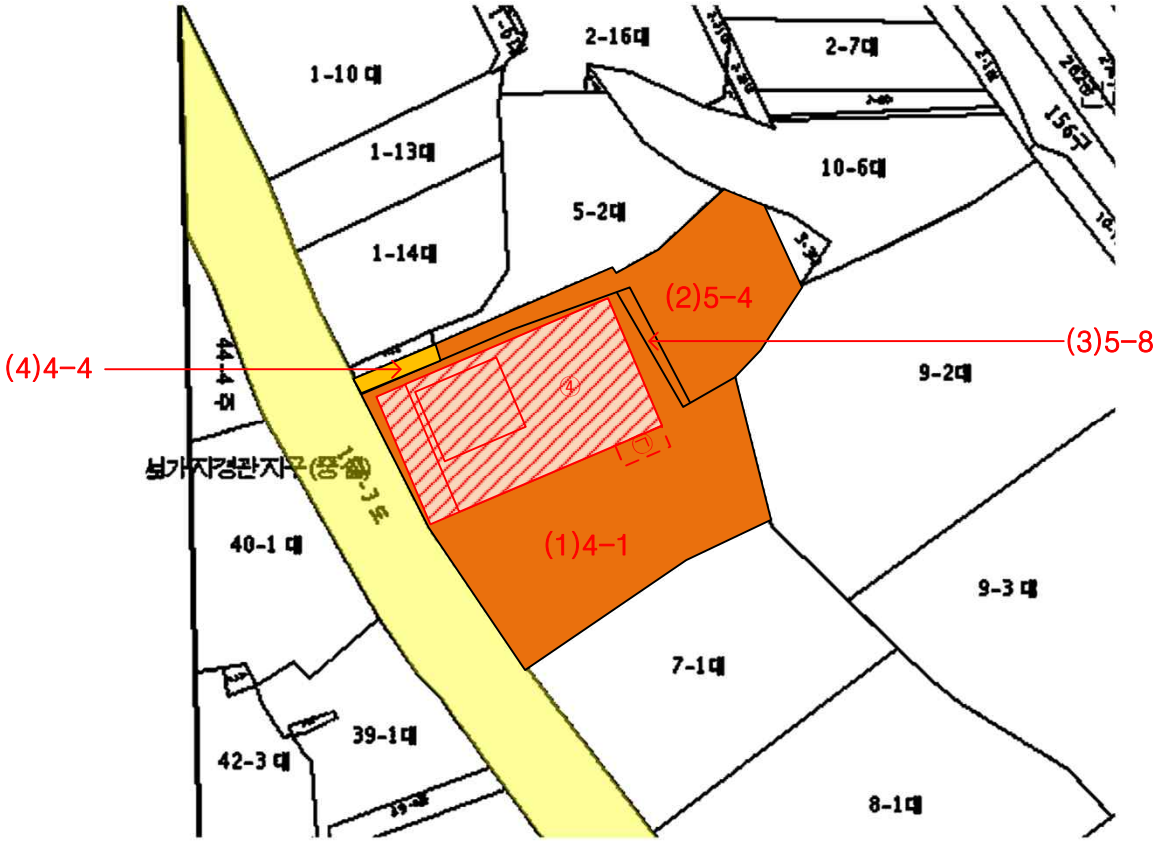
# 상세 위치도

| 소재지 | 대구광역시 중구 시장북로 4-1 외 |
|---|---|



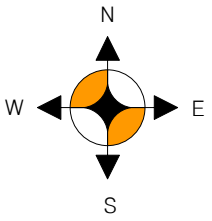
# 지적 및 건물개황도



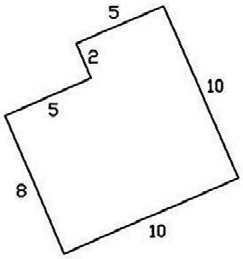




| 범 례 | | | |
|---|---|---|---|
| | 평가대상토지 | 용도지역구분선 | 평가건물3층이상 |
| | 현황도로 | 평가건물1층 | 평가제외건물 |
| | 계획도로선 | 평가건물2층 | 제시외건물 |

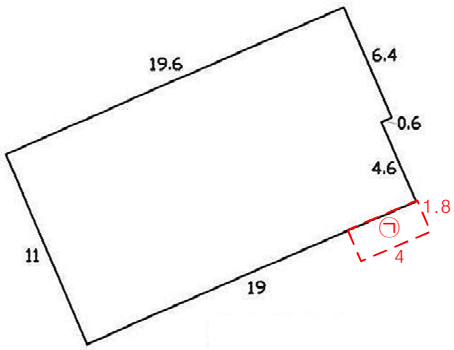
# 지적 및 건물개황도



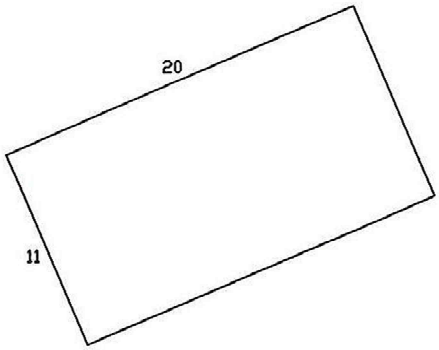

S = 1/400



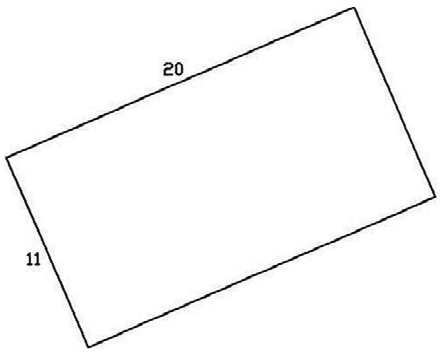

[(가)지하층]



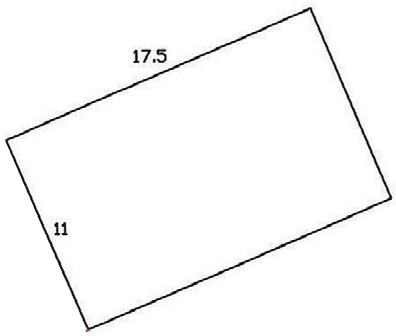

[(가)1층]



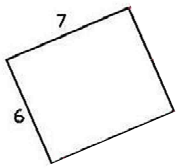

[(가)2층]




[(가)3층]




[(가)4층]

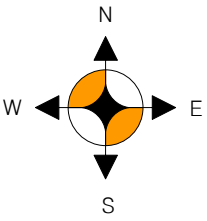



[(가)옥탑]

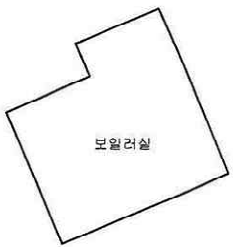
< 면 적 산 출 근 거 >
기호(가) 지하층 : (10×8)+(5×2) ≒ 90㎡
기호(가) 1층 : (19×11)+(0.6×6.4) ≒ 212.8㎡
기호(가) 2층 : 20×11 ≒ 220㎡
기호(가) 3층 : 20×11 ≒ 220㎡
기호(가) 4층 : 17.5×11 ≒ 192.5㎡
기호(가) 옥탑 : 7×6 ≒ 42㎡

< 제 시 외 건 물 >
㉠ 샷시조 판넬지붕 1층소재(창고 등) 약 7.2㎡

# 내부구조도 및 임대상황



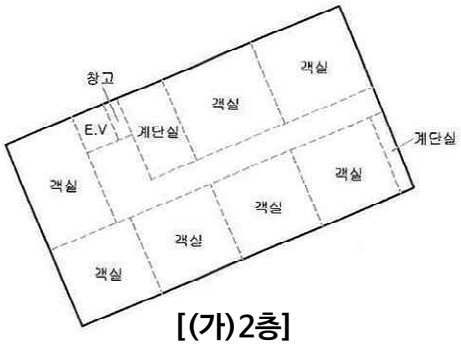

*None Scale*



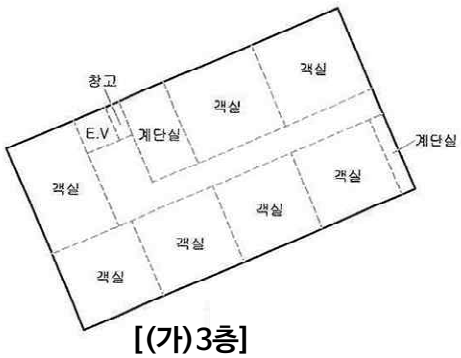

[(가)지하층]



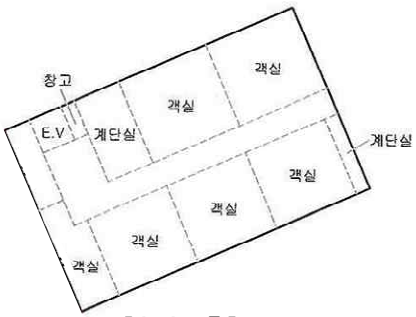

[(가)1층]




[(가)2층]




[(가)3층]




[(가)4층]




[(가)옥탑]

* 전입세대 열람결과

– 별 첨 참 조.

## 임 대 상 황

| 범 례 | 임차인성명 | 임 대 조 건 | | 조사처 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 보증금 | 월 임대료 | | |
| 전체 | | 미 | 상. | | |
| 합 계 | | – | – | | |

# 사진 용지




대상물건 전경



대상물건 전경

# 사진 용지



제시외건물 ㉠




주변 환경