감정평가서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 :	**이태원1동새마을금고 이사장 외**
건 명 :	**대구광역시 달성군 화원읍 천내리 400-1 외 소재 부동산**
평가서번호 :	**중 앙 012024-0715-007**

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

㈜중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
서울특별시 서초구 서초중앙로 63 2F
(서초동,리더스빌딩)
본 사 : T) 02-598-9500 F) 598-9600
e-mail : jungang1@kapaland.co.kr
home-page : http://www.jaa.co.kr

012024-0715-007

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 엄덕재 엄덕재

(주)중앙감정평가법인 대표이사 신 상 윤

감정평가액	삼백삼십오억구백삼십삼만구천칠백칠십원정 (₩33,509,339,770.-)				
의 뢰 인	이태원1동새마을금고 이사장 외	감정평가목적	공매		
제 출 처	이태원1동새마을금고 외	기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁(주) (신탁자 : 주식회사화원씨엔디)	감정평가조건	--		
목 록 표시근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 토지대장 일반건축물대장	기준시점	조사기간	작성일	
		2024.07.23	2024.07.23	2024.08.22	

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
		별	지 참	조	

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 김진민 김진민

012024-0715-007

(부동산)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면 적 또는 수량	종류	면 적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	6,649	토지	6,322	-	31,506,340,000
				327	-	감정평가 외
	건물	4,628.95	건물	4,062.87	-	1,996,999,770
				566.08	-	감정평가 외
	제시외건물	(60)	제시외건물	60	-	6,000,000
		이 하		여	백	
	합 계					**₩33,509,339,770**

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 달성군 화원읍 소재 '화원역(대구 지하철 1호선)' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 이태원1동새마을금고 외의 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 07월 23일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 07월 23일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

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

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

1) 본건 토지 중 기호 (6~8)는 3필지 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도(상업용 건부지)로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였음.

2) 본건 토지 중 기호 (30~31)는 종전 한 필지였으나, 도시계획시설에 따라 2022.03.30.자로 분필되었으며, 2필지 일단의 토지 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도(상업용 건부지)로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였음.

3) 본건 토지 기호 (13)의 일부는 현황 '도로'로서 대지인 부분과 가치를 달리하는 바, 구분하여 평가하였으며, 면적은 지적도면에 의하여 개략적으로 산출하였음.

4) 본건 토지 기호 (15), (24), (30~31) 중 도시계획시설(도로)에 저촉된 부분은 저촉에 따른 공법상의 제한의 정도를 감안하여 평가하였으며, 저촉부분의 면적은 지적도면에 의하여 개략적으로 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 기타 감정평가 관련 사항

1) 본건 토지 기호 (5) 전부 및 기호 (13) 일부는 현황 '도로'로 이용 중인 점을 고려하여 평가하였으며, 면적은 지적도면에 의하여 개략적으로 산출하였음.

2) 본건 토지 기호 (15), (24), (30~31) 중 도시계획시설(도로)에 저촉된 부분은 저촉에 따른 공법상의 제한의 정도를 감안하여 평가하였으며, 저촉부분의 면적은 지적도면에 의하여 개략적으로 산출하였음.

3) 본건 토지 기호 (13)은 2개 이상의 용도지역(일반상업지역, 제2종일반주거지역)에 걸쳐있으나, 제2종일반주거지역의 면적(2.0㎡)이 극히 미미하여 주된 용도지역인 일반상업지역을 전체 용도지역으로 판단하였음

4) 본건 토지 기호 (10)은 지목이 '도로'이나 현황 '대지'로 이용 중인 점을 고려하여 평가하였음.

5) 본건 토지 기호 (26) 및 위지상 건물 기호 (아)는 귀 의뢰인의 요청에 따라 감정평가 외하였음.

6) 본건 건물의 감가수정은 현상, 관리상태, 개보수의 정도 및 장래 이용가능년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

7) 본건 제시외 건물 ㉠은 구조와 용재, 시공 정도, 형식, 용량 등을 참작하여 원가법으로 평가하되 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가하였으며, 면적 사정은 개략적으로 실측하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 폐문부재 및 관계인의 비협조 등의 사유로 귀 사 담당자와 협의하여 내부 확인은 생략하였음.

나. 본건 토지는 2021년 12월 29일에 대구광역시 달성군수로 신축허가를 득한 상태로서 허가사항은 아래와 같음.

건축구분	신축	허가번호	2021-종합민원과-신축허가-303
건축주	주식회사화원씨엔디		
대지위치	대구광역시 달성군 화원읍 천내리 412-2외 31필지		
대지면적	6,483㎡		
건축물명칭	대구 화원읍 천내리 주상복합	주용도	공동주택(아파트)
건축면적	4,398.986㎡	건폐율	67.85%
연면적	69,346.8648㎡	용적률	732.26%

다. 본건 토지 중 일부 지상에 “지적 및 건물개황도”, “사진용지”와 같이 제시외 건물(판넬조 판넬지붕 소매점 약 60㎡)이 소재하나, 구조, 면적 및 이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단되어, 이에 구애됨이 없이 평가하였음.

라. 본건 토지 및 건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부(등기사항전부증명서 등)에 의하였으며, 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적 동일성이 인정됨.

마. 본 감정평가서는 이태원1동새마을금고 외에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가로서, 금융기관의 담보 제공 등 본 감정평가 의뢰목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가※ (원/㎡)	비고
1	천내리 400-1	255	대	주거나지	일반상업	세로(가)	사다리 평 지	1,587,000	-
2	천내리 401-11	240	전	주거나지	일반상업	광대한면	자루형 평 지	1,940,000	-
3	천내리 401-12	245	전	주거나지	일반상업	세로(가)	사다리 평 지	1,587,000	-
4	천내리 401-27	7	대	주상나지	일반상업	세로(가)	부정형 평 지	2,681,000	-
5	천내리 413-5	17	대	상업나지	일반상업	광대세각	부정형 평 지	3,929,000	현황 도로
6	천내리 402-1	301	대	주상용	일반상업	세로(가)	사다리 평 지	2,516,000	일단지
7	천내리 403	185	대	주상용	일반상업	세로(가)	사다리 평 지	2,516,000	
8	천내리 401-1	479	대	주상용	일반상업	세로(가)	사다리 평 지	2,516,000	
9	천내리 401-2	248	대	주상용	일반상업	세로(가)	사다리 평 지	2,737,000	-
10	천내리 401-13	50	도로	주상용	일반상업	세로(가)	세장형 평 지	2,762,000	현황 대지
11	천내리 401-15	74	대	주상용	일반상업	세로(가)	부정형 평 지	2,681,000	-
12	천내리 401-23	41	대	주상용	일반상업	세각(가)	사다리 평 지	2,793,000	-
13	천내리 416-4	53	전	주상용	일반상업	세로(가)	부정형 평 지	2,533,000	현황 일부 도로

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가※ (원/㎡)	비고
14	천내리 896-46	8	대	주상용	일반상업	세로(가)	사다리 평 지	2,737,000	-
15	천내리 374-1	63	대	주거나지	일반상업	세로(가)	가장형 평 지	1,401,000	-
16	천내리 374-14	4	대	주거나지	일반상업	세로(가)	가장형 평 지	1,648,000	-
17	천내리 407-2	1,098	대	주거나지	일반상업	세각(가)	사다리 평 지	1,648,000	-
18	천내리 407-3	9	대	주거나지	일반상업	세각(가)	사다리 평 지	1,648,000	-
19	천내리 411-2	247	대	상업용	일반상업	광대세각	사다리 평 지	4,211,000	-
20	천내리 412-6	15	대	주상나지	일반상업	광대한면	자루형 평 지	3,190,000	-
21	천내리 410-4	300	잡종지	상업용	일반상업	광대한면	사다리 평 지	4,012,000	-
22	천내리 410-11	438	대	상업용	일반상업	광대한면	자루형 평 지	2,694,000	-
23	천내리 408-6	211	대	단독주택	일반상업	세로(가)	세장형 평 지	1,648,000	-
24	천내리 408-12	1	대	주거나지	일반상업	세로(가)	세장형 평 지	1,648,000	-
25	천내리 406-1	298	대	단독주택	일반상업	세로(불)	세장형 평 지	1,483,000	-
26	천내리 406-3	327	대	단독주택	일반상업	세로(가)	사다리 평 지	1,600,000	-
27	천내리 410-3	88	대	상업용	일반상업	광대한면	사다리 평 지	4,012,000	-
28	천내리 410-10	244	잡종지	상업용	일반상업	광대한면	사다리 평 지	4,012,000	-
29	천내리 404	421	대	단독주택	일반상업	세로(가)	사다리 평 지	1,600,000	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가※ (원/㎡)	비고
30	천내리 408-4	340	대	상업용	일반상업	광대한면	사다리 평 지	4,012,000	일단지
31	천내리 408-10	342	대	상업용	일반상업	광대한면	사다리 평 지	3,408,000	
합계	-	**6,649**	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

나. 건물

기호	소재지	구조	층수	주용도	연면적(㎡)	사용승인일	비고
가	천내리 402-1	철근콘크리트조 스라브지붕	-1/5층	제1종근린생활 시설	1,789.96	1983.11.22	-
나	천내리 401-2	철근콘크리트조 스라브지붕	-/2층	단독주택	155.04	1979.	-
다	천내리 411-2	목조 토기와지붕	-/1층	단독주택	94.15	1935.	-
라	천내리 410-4	경량철골조 THK 75 샌드위치판넬지붕	-/1층	근린생활시설	171.36	1993.05.10	-
마	천내리 410-11	경량철골구조 THK125그라스울 판넬2겹지붕	-/1층	제1종근린생활 시설	99.16	2017.05.02	-
바	천내리 408-6	목조 토기와지붕	-/1층	주택	74.40	1926	-
사	천내리 406-1	경량철골구조 판넬지붕	-/1층	제2종근린생활 시설	33.8	2004.12.20	-
아	천내리 406-3	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	-/4층	다가구주택	566.08	2015.09.24	-
자	천내리 410-3	철근콘크리트조 스라브지붕	-/4층	근린생활시설, 주택	186.71	1989.02.17	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	구조	층수	주용도	연면적(㎡)	사용승인일	비고
차	천내리 410-10	철근콘크리트조 및 시멘벽돌조 스라브지붕	-/4층	근린생활시설, 주택	491.58	1997.03.04	-
카	천내리 404	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	-/4층	단독주택	614.56	2015.08.31	-
타	천내리 408-4	철근콘크리트조 및 시멘트벽돌조 평스라브지붕	-/2층	근린생활시설	352.15	1995.07.06	-
㉠	천내리 401-2	판넬조 판넬지붕	-/1층	소매점	60	-	제시외 건물
합계	-	-	-	-	**4,688.95**	-	-

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 달성군 화원읍 소재 '화원역(대구 지하철 1호선)' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 노변을 따라 각종 근린생활시설이 소재하고, 후면으로는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하고 있음.

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 화원역(대구 지하철 1호선)이 통과하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 형상, 이용상황 및 접면도로 상태

구분	형상	지세	이용상황	접면도로	비고
기호 (1)	사다리	평지	주거나지	세로(가) (남측으로 노폭 약 6미터 내외)	-
기호 (2)	자루형	평지	주거나지	세로(가) (남측으로 노폭 약 6미터 내외)	-
기호 (3)	사다리	평지	주거나지	세로(가) (남측으로 노폭 약 6미터 내외)	-
기호 (4)	부정형	평지	주상나지	세로(가) (남측으로 노폭 약 6미터 내외)	-
기호 (5)	부정형	평지	상업나지	광대세각 (북서측으로 노폭 약 35미터 내외)	-
기호 (6~8)	사다리	평지	주상용	세로(가) (북서측으로 노폭 약 4미터 내외)	일단지
기호 (9)	사다리	평지	주상용	세각(가) (남측으로 노폭 약 6미터 내외)	-
기호 (10)	세장형	평지	주상용	세로(가) (남측으로 노폭 약 6미터 내외)	-
기호 (11)	부정형	평지	주상용	세로(가) (남측으로 노폭 약 6미터 내외)	-
기호 (12)	사다리	평지	주상용	맹지	-
기호 (13)	부정형	평지	주상용	세로(가) (동측으로 노폭 약 6미터 내외)	-
기호 (14)	사다리	평지	주상용	세로(가) (동측으로 노폭 약 6미터 내외)	-
기호 (15)	가장형	평지	주거나지	세로(가) (남서측으로 노폭 약 8미터 내외)	-
기호 (16)	가장형	평지	주거나지	세로(가) (북동측으로 노폭 약 3미터 내외)	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	형상	지세	이용상황	접면도로	비고
기호 (17)	사다리	평지	주거나지	세각(가) (남동측으로 노폭 약 4미터, 남서측으로 노폭 약 3미터 내외)	-
기호 (18)	사다리	평지	주거나지	세각(가) (남동측으로 노폭 약 4미터, 남서측으로 노폭 약 3미터 내외)	-
기호 (19)	사다리	평지	상업용	광대세각 (북측으로 노폭 약 35미터, 남서측으로 노폭 약 4미터 내외)	-
기호 (20)	부정형	평지	주상나지	광대한면 (북측으로 노폭 약 35미터 내외)	-
기호 (21)	사다리	평지	상업용	광대한면 (북측으로 노폭 약 35미터 내외)	-
기호 (22)	자루형	평지	상업용	광대한면 (북측으로 노폭 약 35미터 내외)	-
기호 (23)	세장형	평지	단독주택	세로(가) (남측으로 노폭 약 3미터 내외)	-
기호 (24)	세장형	평지	주거나지	세로(가) (남측으로 노폭 약 3미터 내외)	-
기호 (25)	세장형	평지	단독주택	세로(불) (서측으로 노폭 약 2미터 내외)	-
기호 (26)	사다리	평지	단독주택	세로(가) (서측으로 노폭 약 4미터 내외)	-
기호 (27)	사다리	평지	상업용	광대한면 (북측으로 노폭 약 35미터 내외)	-
기호 (28)	사다리	평지	상업용	광대한면 (북측으로 노폭 약 35미터 내외)	-
기호 (29)	사다리	평지	단독주택	세로(가) (북서측으로 노폭 약 4미터 내외)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	형상	지세	이용상황	접면도로	비고
기호 (30~31)	사다리	평지	상업용	광대세각 (북측으로 노폭 약 35미터, 서측으로 노폭 약 8미터 내외)	일단지

라. 토지이용계획사항

- 기호(1) : 일반상업지역, 방화지구, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역.

- 기호(2,3,4,9,10,11) : 일반상업지역, 방화지구, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2016-06-24)(화원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역.

- 기호(5,19,20,21,22,27,28) : 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역.

- 기호(6,17) : 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역.

- 기호(8) : 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2016-06-24)(화원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역.

- 기호(9,10,11) : 일반상업지역, 방화지구, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2016-06-24)(화원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역.

- 기호(12,18,25,26,29) : 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(13) : 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 방화지구, 소로3류(폭 8m 미만)(저촉), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(2016-06-24)(화원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역.

- 기호(14) : 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(2016-06-24)(화원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역.

- 기호(15) : 일반상업지역, 방화지구, 중로3류(폭 12m~15m), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역.

- 기호(16) : 일반상업지역, 방화지구, 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역.

- 기호(17) : 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역.

- 기호(18) : 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역.

- 기호(19,20,21,22,27,28) : 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역.

- 기호(23) : 일반상업지역, 방화지구, 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역.

- 기호(24) : 일반상업지역, 방화지구, 중로3류(폭 12m~15m), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역.

- 기호(25,26,29) : 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

보호구역(화원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역.

- 기호(30) : 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역.

- 기호(31) : 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화원초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역.

마. 제시목록 외의 물건

본건 토지 중 일부 지상에 제시외 건물 ㉠(판넬조 판넬지붕 소매점 약 60㎡)이 소재함.

바. 공부와의 차이

없음.

사. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물의 개황

가. 건물의 구조

기호	내 용
가	철근콘크리트조 스라브지붕 지하 1층/지상 5층 건물로서, 외벽 : 몰탈위 페인팅 등, 창호 : 칼라창호 등임.
나	철근콘크리트조 스라브지붕 지상 2층 건물로서, 외벽 : 벽돌마감 등, 창호 : PVC 창호 등임.
다	목조 토기와지붕 지상 1층 건물로서, 외벽 : 페인트마감 등임.
라	경량철골조 THK75 샌드위치판넬지붕 지상 1층 건물로서, 외벽 : 석재붙임 마감 등, 창호 : 칼라창호 등임.
마	경량철골구조 THK125그라스울판넬2겹지붕 지상 1층 건물로서, 외벽 : 판넬 마감 등, 창호 PVC 창호 등임.
바	목조 토기와지붕 지상1층 건물로서, 외벽 : 페인트 마감 등임.
사	경량철골구조 판넬지붕 지상 1층 건물로서, 외벽 : 판넬붙임 마감 등, 창호 : 칼라창호 등임.
아	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지상 4층 건물로서, 외벽 : 석재붙임 마감 등, 창호 PVC 창호 등임.
자	철근콘크리트조 스라브지붕 지상 4층 건물로서, 외벽 : 판넬붙임 마감 등, 창호 PVC 창호 등임.
차	철근콘크리트조, 시멘벽돌조 스라브지붕 지상 4층 건물로서, 외벽 : 판넬붙임 마감 등, 창호 : PVC 창호 등임.
카	철근콘크리트구조, (철근)콘크리트지붕 지상 4층 건물로서, 외벽 : 판넬붙임 마감 등, 창호 : PVC 창호 등임.
타	철근콘크리트조, 시멘벽돌조 평스라브지붕 지상 2층 건물로서, 외벽 : 일부 판넬붙임 마감 등, 창호 : PVC 창호 등임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 이용상황

기호	층	이용상황
가	전체	공부상 '제1종근린생활시설'임.
나	전체	공부상 '주택 및 점포'임.
다	전체	공부상 '주택'임.
라	전체	공부상 '근린생활시설'임.
마	전체	공부상 '제1종근린생활시설'임.
바	전체	공부상 '주택'임.
사	전체	공부상 '제2종근린생활시설'임.
아	전체	공부상 '다가구주택'임.
자	전체	공부상 '주택, 근린생활시설'임.
차	전체	공부상 '근린생활시설, 단독주택'임.
카	전체	공부상 '단독주택'임.
타	전체	공부상 '근린생활시설'임.

다. 부대설비

위생 및 급·배수설비, 전기설비 등이 구비되어 있음.

라. 부합물 및 종물관계

없음.

마. 공부와의 차이

없음.

바. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역・이용상황・주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	천내리 371-2	200	대	상업용	일반상업	광대한면	사다리 평 지	3,973,000
B	천내리 373-1	215	대	단독주택	일반상업	세로(가)	사다리 평 지	1,585,000

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A, B	대구광역시 달성군 상업지역 (2024.01.01 ~ 2024.07.23)	0.041% (1.00041)	(1 + 0.00041) × (1 + 0.00000 × 53/31) ≒ 1.00041

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1,3,6~8,9,17,23,29)/표준지(B)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**1.000**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2)/표준지(B)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.91	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.910**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(4,14,16)/표준지(B)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.94	본건은 비교표준지 대비 형상, 면적 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.940**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(5)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.97	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건은 비교표준지 대비 행정상의 규제정도 (현황 도로임) 등에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.320**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(10,11,13 중 대지부분,18)/표준지(B)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.97	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.970**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(12)/표준지(B)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.94	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.97	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.912**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(13 중 도로부분)/표준지(B)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.97	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건은 비교표준지 대비 행정상의 규제정도 (현황 도로임) 등에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.320**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(15)/표준지(B)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.97	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.85	본건은 비교표준지 대비 행정상의 규제정도(본건 전체 도시계획시설 저촉) 등에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.825**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(19)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.03	본건은 비교표준지 대비 접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**1.030**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(20)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.94	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.940**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(21,27,28)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**1.000**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(22)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.91	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.910**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(24)/표준지(B)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.94	본건은 비교표준지 대비 형상, 면적 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.85	본건은 비교표준지 대비 행정상의 규제정도(본건 전체 도시계획시설 저촉) 등에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.799**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(25)/표준지(B)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.97	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.970**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(30~31)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.92	본건은 비교표준지 대비 행정상의 규제정도(본건 전체 도시계획시설 저촉) 등에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.920**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	토지특성	토지단가(원/㎡)	개별지가(원/㎡)
①	**일반거래**	**2024.02.27**	**달서구 상인동 326-3외**	**301**	**대**	**상업용**	**일반상업**	**광대한면 사다리**	**11,900,000**	**4,937,000**
②	담보	2023.07.20	달서구 진천동 117-19	260	대	상업용	일반상업	광대세각 부정형	11,000,000	5,191,000
③	담보	2022.02.10	달서구 진천동 585-2	916	대	상업용	일반상업	중로각지 부정형	6,500,000	3,302,000
④	담보	2023.06.22	달서구 진천동 235-7	92	대	상업용	일반상업	소로각지 사다리	4,430,000	2,464,000
⑤	담보	2022.07.05	화원읍 천내리 162	995	대	상업용	일반상업	중로각지 사다리	4,560,000	3,165,000

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
⑥	담보	2023.12.01	화원읍 천내리 249-1	291	전	상업용	일반 상업	중로각지 사다리	4,550,000	2,938,000
⑦	담보	2021.07.16	화원읍 명곡리 235-1	252	창고 용지	주상기타	일반 상업	소로한면 자루형	3,360,000	1,411,000

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2021.12.24	화원읍 천내리 401-3 외	2,390	종교 용지 등	주상기타	일반 상업	세로(가) 사다리	3,920,000	2,546,000
비고	거래금액 : 10,300,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조 주상기타, 1,933.33㎡(사용승인일: 1993.04.23) 건물단가 : 1,100,000원/㎡ × 22/50 ≒ 484,000원/㎡ 토지단가 : (10,300,000,000원 - 484,000원/㎡ × 1,933.33㎡) ÷ 2,390㎡ ≒ 3,920,000원/㎡								
②	2022.05.30	달서구 진천동 585-1 외	574	대	주상용	일반 상업	세각(가) 사다리	5,270,000	1,966,000
비고	거래금액 : 3,100,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 3,100,000,000원 ÷ 574㎡ ≒ 5,270,000원/㎡								
③	2021.12.26	달서구 진천동 57-6	496	대	상업용	일반 상업	광대한면 가장형	10,200,000	4,550,000
비고	거래금액 : 7,450,000,000원 건물개요 : 철골철근콘크리트구조 상업용, 2,316.3㎡(사용승인일: 2008.06.24) 건물단가 : 1,400,000원/㎡ × 37/50 ≒ 1,036,000원/㎡ 토지단가 : (7,450,000,000원 - 1,036,000원/㎡ × 2,316.3㎡) ÷ 496㎡ ≒ 10,200,000원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
인근 유사토지(화원역) - 전면부	6,500,000~7,500,000원/㎡	위치, 형상, 면적 등에 따라 가격 편차가 발생함.
인근 유사토지(화원역) - 후면부	3,000,000~4,500,000원/㎡	
인근 유사토지(진천역) - 전면부	9,000,000~12,000,000원/㎡	
인근 유사토지(진천역) - 후면부	4,000,000~6,500,000원/㎡	

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가 × (사정보정) x 시점수정 × 지역요인 × 개별요인]}}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가 × 시점수정]}}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 (A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 단가	평가 사례①	11,900,000	-	1.00406	1.00	0.630	7,527,438	1.894
기준시점의 비교표준지 단가	A	3,973,000	-	1.00041	-	-	3,974,629	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례①>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	대구광역시 달서구 상업지역 (2024.02.27~2024.07.23)						1.00406
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	0.85	0.78	0.95	1.00	1.00	0.630
	비고	비교표준지는 평가사례 대비 인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 상업지역중심과의 접근성 등 접근조건, 고객의 유동성과의 적합성 및 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 환경조건, 형상 등 획지조건에서 열세함.					

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 (B)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 단가	거래 사례②	5,270,000	1.00	1.03147	1.00	0.742	4,033,398	2.544
기준시점의 비교표준지 단가	B	1,585,000	-	1.00041	-	-	1,585,650	

***1)선정사유**	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 〈거래사례②〉을 선정함.						
***2)사정보정**	비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.						
***3)시점수정**	대구광역시 달서구 상업지역 (2022.05.30~2024.07.23)						1.03147
***4)지역요인**	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
***5)개별요인**	**가로 조건**	**접근 조건**	**환경 조건**	**획지 조건**	**행정적 조건**	**기타 조건**	**개별요인 비교치**
	0.90	1.00	0.85	0.97	1.00	1.00	0.742
	비고	비교표준지는 거래사례 대비 가로의 폭 등 가로조건, 고객의 유동성과의 적합성 및 인근 토지의 이용 상황과의 적합성 등 환경조건, 접면도로 상태 등 획지조건에서 열세함.					

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	1.89
B	2.54

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	1,585,000	1.00041	1.00	1.000	2.54	4,027,550	4,030,000	-
2	1,585,000	1.00041	1.00	0.910	2.54	3,665,071	3,670,000	-
3	1,585,000	1.00041	1.00	1.000	2.54	4,027,550	4,030,000	-
4	1,585,000	1.00041	1.00	0.940	2.54	3,785,897	3,790,000	-
5	3,973,000	1.00041	1.00	0.320	1.89	2,403,856	2,400,000	현황 도로
6~8	1,585,000	1.00041	1.00	1.000	2.54	4,027,550	4,030,000	일단지
9	1,585,000	1.00041	1.00	1.000	2.54	4,027,550	4,030,000	-
10	1,585,000	1.00041	1.00	0.970	2.54	3,906,724	3,910,000	-
11	1,585,000	1.00041	1.00	0.970	2.54	3,906,724	3,910,000	-
12	1,585,000	1.00041	1.00	0.912	2.54	3,673,126	3,670,000	-
13	1,585,000	1.00041	1.00	0.970	2.54	3,906,724	3,910,000	현황 대지부분
	1,585,000	1.00041	1.00	0.320	2.54	1,288,816	1,290,000	현황 도로부분
14	1,585,000	1.00041	1.00	0.940	2.54	3,785,897	3,790,000	-
15	1,585,000	1.00041	1.00	0.825	2.54	3,322,729	3,320,000	-
16	1,585,000	1.00041	1.00	0.940	2.54	3,785,897	3,790,000	-
17	1,585,000	1.00041	1.00	1.000	2.54	4,027,550	4,030,000	-
18	1,585,000	1.00041	1.00	0.970	2.54	3,906,724	3,910,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
19	3,973,000	1.00041	1.00	1.030	1.89	7,737,410	7,740,000	-
20	3,973,000	1.00041	1.00	0.940	1.89	7,061,326	7,060,000	-
21	3,973,000	1.00041	1.00	1.000	1.89	7,512,049	7,510,000	-
22	3,973,000	1.00041	1.00	0.910	1.89	6,835,964	6,840,000	-
23	1,585,000	1.00041	1.00	1.000	2.54	4,027,550	4,030,000	-
24	1,585,000	1.00041	1.00	0.799	2.54	3,218,012	3,220,000	-
25	1,585,000	1.00041	1.00	0.970	2.54	3,906,724	3,910,000	-
27	3,973,000	1.00041	1.00	1.000	1.89	7,512,049	7,510,000	-
28	3,973,000	1.00041	1.00	1.000	1.89	7,512,049	7,510,000	-
29	1,585,000	1.00041	1.00	1.000	2.54	4,027,550	4,030,000	-
30~31	3,973,000	1.00041	1.00	0.920	1.89	6,911,085	6,910,000	일단지

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	4,030,000	255	1,027,650,000	-
2	3,670,000	240	880,800,000	-
3	4,030,000	245	987,350,000	-
4	3,790,000	7	26,530,000	-
5	2,400,000	17	40,800,000	현황 도로
6~8	4,030,000	965	3,888,950,000	일단지

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
9	4,030,000	248	999,440,000	-
10	3,910,000	50	195,500,000	-
11	3,910,000	74	289,340,000	-
12	3,670,000	41	150,470,000	-
13	3,910,000	18.5	72,335,000	현황 대지부분
	1,290,000	34.5	44,505,000	현황 도로부분
14	3,790,000	8	30,320,000	-
15	3,320,000	63	209,160,000	-
16	3,790,000	4	15,160,000	-
17	4,030,000	1,098	4,424,940,000	-
18	3,910,000	9	35,190,000	-
19	7,740,000	247	1,911,780,000	-
20	7,060,000	15	105,900,000	-
21	7,510,000	300	2,253,000,000	-
22	6,840,000	438	2,995,920,000	-
23	4,030,000	211	850,330,000	-
24	3,220,000	1	3,220,000	-
25	3,910,000	298	1,165,180,000	-
26	-	327	감정평가 외	귀 의뢰인 요청
27	7,510,000	88	660,880,000	-
28	7,510,000	244	1,832,440,000	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
29	4,030,000	421	1,696,630,000	-
30~31	6,910,000	682	4,712,620,000	일단지
합 계	-	**6,649**	**31,506,340,000**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

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

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	토지특성	토지단가(원/㎡)	개별지가(원/㎡)
①	2021.12.24	화원읍 천내리 401-3 외	2,390	종교용지 등	주상기타	일반상업	세로(가) 사다리	3,920,000	2,546,000
비고	거래금액 : 10,300,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조 주상기타, 1,933.33㎡(사용승인일: 1993.04.23) 건물단가 : 1,100,000원/㎡ × 22/50 ≒ 484,000원/㎡ 토지단가 : (10,300,000,000원 - 484,000원/㎡ × 1,933.33㎡) ÷ 2,390㎡ ≒ 3,920,000원/㎡								
③	2021.12.26	달서구 진천동 57-6	496	대	상업용	일반상업	광대한면 가장형	10,200,000	4,550,000
비고	거래금액 : 7,450,000,000원 건물개요 : 철골철근콘크리트구조 상업용, 2,316.3㎡(사용승인일: 2008.06.24) 건물단가 : 1,400,000원/㎡ × 37/50 ≒ 1,036,000원/㎡ 토지단가 : (7,450,000,000원 - 1,036,000원/㎡ × 2,316.3㎡) ÷ 496㎡ ≒ 10,200,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
①	대구광역시 달성군 상업지역 (2021.12.24 ~ 2024.07.23)	1.667% (1.01667)	(1 + 0.00175 × 8/31) × (1 + 0.01566) × (1 + 0.00013) × (1 + 0.00041) × (1 + 0.00000 × 53/31) ≒ 1.01667
③	대구광역시 달서구 상업지역 (2021.12.26 ~ 2024.07.23)	4.479% (1.04479)	(1 + 0.00737 × 6/31) × (1 + 0.03188) × (1 + 0.00474) × (1 + 0.00499) × (1 + 0.00076 × 53/31) ≒ 1.04479

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1,3,6~8,9,17,23,29)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.02	본건은 거래사례 대비 접면도로 상태 등에서 열세하나 면적, 형상 등에서 우세하여 전체적으로 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.01	본건은 거래사례 대비 행정상의 규제정도(거래사례 일부 2종일주 저촉) 등에서 우세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**1.030**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.93	본건은 거래사례 대비 접면도로 상태, 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.01	본건은 거래사례 대비 행정상의 규제정도(거래사례 일부 2종일주 저촉) 등에서 우세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.939**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(4,14,16)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.96	본건은 거래사례 대비 접면도로 상태 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.01	본건은 거래사례 대비 행정상의 규제정도(거래사례 일부 2종일주 저촉) 등에서 우세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.970**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(5)/거래사례(③)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.91	본건은 거래사례 대비 상업지역중심과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.78	본건은 거래사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 및 인근토지의 이용상황과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.97	본건은 거래사례 대비 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건은 비교표준지 대비 행정상의 규제정도 (현황 도로임) 등에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.227**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(10,11,13 중 대지부분,18)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.99	본건은 거래사례 대비 형상 등에서 우세하나, 접면도로 상태 등에서 열세하여 전체적으로 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.01	본건은 거래사례 대비 행정상의 규제정도(거래사례 일부 2종일주 저촉) 등에서 우세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**1.000**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(12)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.94	본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.99	본건은 거래사례 대비 형상 등에서 우세하나, 접면도로 상태 등에서 열세하여 전체적으로 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.01	본건은 거래사례 대비 행정상의 규제정도(거래사례 일부 2종일주 저촉) 등에서 우세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.940**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(13 중 도로부분)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.99	본건은 거래사례 대비 형상 등에서 우세하나, 접면도로 상태 등에서 열세하여 전체적으로 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.34	본건은 거래사례 대비 행정상의 규제정도(거래사례 일부 2종일주 저촉 우세, 현황 도로 등 열세) 등에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.337**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(15)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.99	본건은 거래사례 대비 형상 등에서 우세하나, 접면도로 상태 등에서 열세하여 전체적으로 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.86	본건은 거래사례 대비 행정상의 규제정도(본건 도시계획시설 저촉) 등에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.851**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(19)/거래사례(③)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.91	본건은 거래사례 대비 상업지역중심과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.78	본건은 거래사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 및 인근토지의 이용상황과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.03	본건은 거래사례 대비 접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.731**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(20)/거래사례(③)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.91	본건은 거래사례 대비 상업지역중심과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.78	본건은 거래사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 및 인근토지의 이용상황과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.94	본건은 거래사례 대비 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.667**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(21,27,28)/거래사례(③)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.91	본건은 거래사례 대비 상업지역중심과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.78	본건은 거래사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 및 인근토지의 이용상황과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.710**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(22)/거래사례(③)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.91	본건은 거래사례 대비 상업지역중심과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.78	본건은 거래사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 및 인근토지의 이용상황과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.91	본건은 거래사례 대비 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.646**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(24)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.96	본건은 거래사례 대비 접면도로 상태 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.86	본건은 거래사례 대비 행정상의 규제정도(본건 도시계획시설 저촉) 등에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.826**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(25)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.97	본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.02	본건은 거래사례 대비 접면도로 상태 등에서 열세하나 면적, 형상 등에서 우세하여 전체적으로 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.01	본건은 거래사례 대비 행정상의 규제정도(거래사례 일부 2종일주 저촉) 등에서 우세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.999**	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(30~31)/거래사례(③)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.91	본건은 거래사례 대비 상업지역중심과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.78	본건은 거래사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 및 인근토지의 이용상황과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.92	본건은 거래사례 대비 행정상의 규제정도(본건 일부 도시계획시설 저촉) 등에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.653**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	3,920,000	1.00	1.01667	1.00	1.030	4,104,907	4,100,000	-
2	3,920,000	1.00	1.01667	1.00	0.939	3,742,240	3,740,000	-
3	3,920,000	1.00	1.01667	1.00	1.030	4,104,907	4,100,000	-
4	3,920,000	1.00	1.01667	1.00	0.970	3,865,786	3,870,000	-
5	10,200,000	1.00	1.04479	1.00	0.227	2,419,107	2,420,000	현황 도로
6~8	3,920,000	1.00	1.01667	1.00	1.030	4,104,907	4,100,000	일단지
9	3,920,000	1.00	1.01667	1.00	1.030	4,104,907	4,100,000	-
10	3,920,000	1.00	1.01667	1.00	1.000	3,985,346	3,990,000	-
11	3,920,000	1.00	1.01667	1.00	1.000	3,985,346	3,990,000	-
12	3,920,000	1.00	1.01667	1.00	0.940	3,746,226	3,750,000	-
13	3,920,000	1.00	1.01667	1.00	1.000	3,985,346	3,990,000	현황 대지부분
	3,920,000	1.00	1.01667	1.00	0.337	1,343,062	1,340,000	현황 도로부분
14	3,920,000	1.00	1.01667	1.00	0.970	3,865,786	3,870,000	-
15	3,920,000	1.00	1.01667	1.00	0.851	3,391,530	3,390,000	-
16	3,920,000	1.00	1.01667	1.00	0.970	3,865,786	3,870,000	-
17	3,920,000	1.00	1.01667	1.00	1.030	4,104,907	4,100,000	-
18	3,920,000	1.00	1.01667	1.00	1.000	3,985,346	3,990,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
19	10,200,000	1.00	1.04479	1.00	0.731	7,790,163	7,790,000	-
20	10,200,000	1.00	1.04479	1.00	0.667	7,108,124	7,110,000	-
21	10,200,000	1.00	1.04479	1.00	0.710	7,566,369	7,570,000	-
22	10,200,000	1.00	1.04479	1.00	0.646	6,884,330	6,880,000	-
23	3,920,000	1.00	1.01667	1.00	1.030	4,104,907	4,100,000	-
24	3,920,000	1.00	1.01667	1.00	0.826	3,291,896	3,290,000	-
25	3,920,000	1.00	1.01667	1.00	0.999	3,981,361	3,980,000	-
27	10,200,000	1.00	1.04479	1.00	0.710	7,566,369	7,570,000	-
28	10,200,000	1.00	1.04479	1.00	0.710	7,566,369	7,570,000	-
29	3,920,000	1.00	1.01667	1.00	1.030	4,104,907	4,100,000	-
30~31	10,200,000	1.00	1.04479	1.00	0.653	6,958,928	6,960,000	일단지

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	4,100,000	255	1,045,500,000	-
2	3,740,000	240	897,600,000	-
3	4,100,000	245	1,004,500,000	-
4	3,870,000	7	27,090,000	-
5	2,420,000	17	41,140,000	현황 도로
6~8	4,100,000	965	3,956,500,000	일단지
9	4,100,000	248	1,016,800,000	-
10	3,990,000	50	199,500,000	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
11	3,990,000	74	295,260,000	-
12	3,750,000	41	153,750,000	-
13	3,990,000	18.5	73,815,000	현황 대지부분
	1,340,000	34.5	46,230,000	현황 도로부분
14	3,870,000	8	30,960,000	-
15	3,390,000	63	213,570,000	-
16	3,870,000	4	15,480,000	-
17	4,100,000	1,098	4,501,800,000	-
18	3,990,000	9	35,910,000	-
19	7,790,000	247	1,924,130,000	-
20	7,110,000	15	106,650,000	-
21	7,570,000	300	2,271,000,000	-
22	6,880,000	438	3,013,440,000	-
23	4,100,000	211	865,100,000	-
24	3,290,000	1	3,290,000	-
25	3,980,000	298	1,186,040,000	-
26	7,570,000	327	감정평가 외	귀 의뢰인 요청
27	7,570,000	88	666,160,000	-
28	7,570,000	244	1,847,080,000	-
29	4,100,000	421	1,726,100,000	-
30~31	6,960,000	682	4,746,720,000	일단지
합 계	-	**6,649**	**31,911,115,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	**31,506,340,000**	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	31,911,115,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	4,030,000	255	1,027,650,000	-
2	3,670,000	240	880,800,000	-
3	4,030,000	245	987,350,000	-
4	3,790,000	7	26,530,000	-
5	2,400,000	17	40,800,000	현황 도로
6~8	4,030,000	965	3,888,950,000	일단지
9	4,030,000	248	999,440,000	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
10	3,910,000	50	195,500,000	-
11	3,910,000	74	289,340,000	-
12	3,670,000	41	150,470,000	-
13	3,910,000	18.5	72,335,000	현황 대지부분
	1,290,000	34.5	44,505,000	현황 도로부분
14	3,790,000	8	30,320,000	-
15	3,320,000	63	209,160,000	-
16	3,790,000	4	15,160,000	-
17	4,030,000	1,098	4,424,940,000	-
18	3,910,000	9	35,190,000	-
19	7,740,000	247	1,911,780,000	-
20	7,060,000	15	105,900,000	-
21	7,510,000	300	2,253,000,000	-
22	6,840,000	438	2,995,920,000	-
23	4,030,000	211	850,330,000	-
24	3,220,000	1	3,220,000	-
25	3,910,000	298	1,165,180,000	-
26	-	327	감정평가 외	귀 의뢰인 요청
27	7,510,000	88	660,880,000	-
28	7,510,000	244	1,832,440,000	-
29	4,030,000	421	1,696,630,000	-
30~31	6,910,000	682	4,712,620,000	일단지
합 계	-	**6,649**	**31,506,340,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산원 건물신축단가표, 2023년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	1,026,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	5	780,000	50 (45~55)
4-1-4-3	점포 및 상가	조적조(시멘트블록) 목조지붕틀 대골슬레이트잇기	4	1,156,000	40 (35~45)
2-3-5-2	다세대주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트쉉글	3	1,395,000	50 (45~55)

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
가	지하1층	112.28	제1종근린생활시설 (보일러실)	철근콘크리트조 /스라브	800,000	-
	1~4층	1,492.36	제1종근린생활시설 (일반목욕장)	철근콘크리트조 /스라브	1,000,000	-
	5층	185.32	단독주택	철근콘크리트조 /스라브	1,200,000	-
나	1~2층	155.04	주택및 점포	철근콘크리트조 /스라브	1,000,000	-
다	1층	94.15	주택	시멘블럭조 /스레트즙	900,000	-
라	1층	171.36	제1종근린생활시설 (소매점)	경량철골조	1,000,000	-
마	1층	99.16	한의원	경량철골구조	750,000	-
바	1층	74.40	주택	목조/시멘벽돌조	700,000	-
사	1층	33.80	제2종근린생활시설 (일반음식점)	경량철골조	700,000	-
자	1~2층	109.56	소매점	철근콘크리트 /스라브	1,000,000	-
	3~4층	77.15	주택	철근콘크리트 /스라브	1,200,000	-
차	1~3층	360.34	소매점	철근콘크리트조	1,000,000	-
	4층	131.24	주택	시멘벽돌조	1,100,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
카	1층	22.54	다가구주택(계단실)	철근콘크리트구조	1,200,000	-
	2~4층	592.02	다가구주택(7가구)	철근콘크리트구조	1,400,000	-
타	1~2층	352.15	소매점	철근콘크리트조 및 시멘벽돌조	1,000,000	-
㉠	1층	60	소매점	판넬조 판넬지붕	-	제시외 건물

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공정도 등을 감안하여 부대설비 보정단가를 결정하나, 본건 건물의 경우 부대설비가 미미하여 상기 표준단가에 포함하여 평가하였음.

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
가	지하1층	800,000	-	800,000	-
	1~4층	1,000,000	-	1,000,000	-
	5층	1,200,000	-	1,200,000	-
나	1~2층	1,000,000	-	1,000,000	-
다	1층	900,000	-	900,000	-
라	1층	1,000,000	-	1,000,000	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
마	1층	750,000	-	750,000	-
바	1층	700,000	-	700,000	-
사	1층	700,000	-	700,000	-
자	1~2층	1,000,000	-	1,000,000	-
	3~4층	1,200,000	-	1,200,000	-
차	1~3층	1,000,000	-	1,000,000	-
	4층	1,100,000	-	1,100,000	-
카	1층	1,200,000	-	1,200,000	-
	2~4층	1,400,000	-	1,400,000	-
타	1~2층	1,000,000	-	1,000,000	-
㉠	1층	-	-	-	제시외 건물

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수		잔존가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
가	지하1층	1983.11.22	800,000	50	40	30	20/50	320,000	320,000
	1~4층		1,000,000	50	40	30	20/50	400,000	400,000
	5층		1,200,000	50	40	30	20/50	480,000	480,000
나	1~2층	1979.	1,000,000	50	45	45	5/50	100,000	100,000
다	1층	1935.	900,000	40	89	37	3/40	67,500	67,000
라	1층	1993.05.10	1,000,000	35	31	31	4/35	114,286	114,000
마	1층	2017.05.02	750,000	35	7	7	28/35	600,000	600,000
바	1층	1926.	700,000	40	98	37	3/40	52,500	52,000
사	1층	2004.12.20	700,000	35	19	19	16/35	320,000	320,000
자	1~2층	1989.02.17 (2001.03.12 증축)	1,000,000	50	35	35	15/50	300,000	300,000
	3~4층		1,200,000	50	35	35	15/50	360,000	360,000
차	1~3층	1997.03.04	1,000,000	50	27	27	23/50	460,000	460,000
	4층		1,100,000	50	27	27	23/50	506,000	506,000
카	1층	2015.08.31	1,200,000	50	8	8	42/50	1,008,000	1,008,000
	2~4층		1,400,000	50	8	8	42/50	1,176,000	1,176,000
타	1~2층	1995.07.06 (1997.06.28 증축)	1,000,000	50	29	29	21/50	420,000	420,000
㉠	1층	-	-	-	-	-	-	-	100,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

※ 본건 건물의 감가수정은 현상, 관리상태, 개보수의 정도 및 장래 이용가능년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물가액의 결정

기 호	구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
가	지하1층	320,000	112.28	35,929,600	관찰감가
	1~4층	400,000	1,492.36	596,944,000	관찰감가
	5층	480,000	185.32	88,953,600	관찰감가
나	1~2층	100,000	155.04	15,504,000	-
다	1층	67,000	94.15	6,308,050	관찰감가
라	1층	114,000	171.36	19,535,040	-
마	1층	600,000	99.16	59,496,000	-
바	1층	52,000	74.40	3,868,800	관찰감가
사	1층	320,000	33.80	10,816,000	-
아	1~4층	-	566.08	감정평가 외	귀 의뢰인 요청
자	1~2층	300,000	109.56	32,868,000	-
	3~4층	360,000	77.15	27,774,000	-
차	1~3층	460,000	360.34	165,756,400	-
	4층	506,000	131.24	66,407,440	-
카	1층	1,008,000	22.54	22,720,320	-
	2~4층	1,176,000	592.02	696,215,520	-
타	1~2층	420,000	352.15	147,903,000	-
㉮	1층	100,000	60	6,000,000	
합계		-	**4,688.95**	**2,002,999,770**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	4,030,000	255	1,027,650,000	-
	2	3,670,000	240	880,800,000	-
	3	4,030,000	245	987,350,000	-
	4	3,790,000	7	26,530,000	-
	5	2,400,000	17	40,800,000	현황 도로
	6~8	4,030,000	965	3,888,950,000	일단지
	9	4,030,000	248	999,440,000	-
	10	3,910,000	50	195,500,000	-
	11	3,910,000	74	289,340,000	-
	12	3,670,000	41	150,470,000	-
	13	3,910,000	18.5	72,335,000	현황 도로부분
		1,290,000	34.5	44,505,000	현황 대지부분
	14	3,790,000	8	30,320,000	-
	15	3,320,000	63	209,160,000	-
	16	3,790,000	4	15,160,000	-
	17	4,030,000	1,098	4,424,940,000	-
	18	3,910,000	9	35,190,000	-
	19	7,740,000	247	1,911,780,000	-

012024-0715-007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분	기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
	20	7,060,000	15	105,900,000	-
	21	7,510,000	300	2,253,000,000	-
	22	6,840,000	438	2,995,920,000	-
	23	4,030,000	211	850,330,000	-
	24	3,220,000	1	3,220,000	-
	25	3,910,000	298	1,165,180,000	-
	26	-	327	감정평가 외	귀 의뢰인 요청
	27	7,510,000	88	660,880,000	-
	28	7,510,000	244	1,832,440,000	-
	29	4,030,000	421	1,696,630,000	-
	30~31	6,910,000	682	4,712,620,000	일단지
토지소계		-	**6,649**	**31,506,340,000**	-

건물	가	지하1층	320,000	112.28	35,929,600	관찰감가
		1~4층	400,000	1,492.36	596,944,000	관찰감가
		5층	480,000	185.32	88,953,600	관찰감가
	나	1~2층	100,000	155.04	15,504,000	-
	다	1층	67,000	94.15	6,308,050	관찰감가
	라	1층	114,000	171.36	19,535,040	-
	마	1층	600,000	99.16	59,496,000	-
	바	1층	52,000	74.40	3,868,800	관찰감가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

	사	1층	320,000	33.80	10,816,000	-
	아	1층	-	566.08	감정평가 외	귀 의뢰인 요청
	자	1~2층	300,000	109.56	32,868,000	-
		3~4층	360,000	77.15	27,774,000	-
	차	1~3층	460,000	360.34	165,756,400	-
		4층	506,000	131.24	66,407,440	-
	카	1층	1,008,000	22.54	22,720,320	-
		2~4층	1,176,000	592.02	696,215,520	-
	타	1~2층	420,000	352.15	147,903,000	-
	㉠	1층	100,000	60	6,000,000	-
건물소계			-	**4,688.95**	**2,002,999,770**	-
합 계			-	-	**33,509,339,770**	-

2. 결정의견

본건은 일반상업지역 내에 소재하는 주거용 및 상업용 부동산으로서, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

012024-0715-007

(토지 · 건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	 금액(원)	비고
1	대구광역시 달성군 화원읍 천내리	400-1	대	일반상업지역	255	255	4,030,000	1,027,650,000	
2	"	401-11	전	일반상업지역	240	240	3,670,000	880,800,000	
3	"	401-12	전	일반상업지역	245	245	4,030,000	987,350,000	
4	"	401-27	대	일반상업지역	7	7	3,790,000	26,530,000	
5	"	413-5	대	일반상업지역	17	17	2,400,000	40,800,000	현황 도로
6	"	402-1	대	일반상업지역	301	965	4,030,000	3,888,950,000	일단지
7	"	403	대	일반상업지역	185				
8	"	401-1	대	일반상업지역	479				
가	" [도로명] 대구광역시 달성군 화원읍 비슬로 2568-3	402-1 위지상	제1종 근린생활 시설	철근콘크리트조 스라브지붕 5층					
				지하	112.28	112.28	320,000	35,929,600	관찰감가 800,000 x 20/50

(토지 · 건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	 금액(원)	비고
				1층	391.34	1,492.36	400,000	596,944,000	관찰감가 1,000,000 x 20/50
				2층	391.34				
				3층	367.48				
				4층	342.2				
				5층	185.32	185.32	480,000	88,953,600	관찰감가 1,200,000 x 20/50
9	"	401-2	대	일반상업지역	248	248	4,030,000	999,440,000	
나	" [도로명] 대구광역시 달성군 화원읍 비슬로 512길 27-15	401-2 위지상	단독주택	철근콘크리트조 스라브지붕 2층					
				1층	77.52	155.04	100,000	15,504,000	1,000,000 x 5/50
				2층	77.52				
10	"	401-13	도로	일반상업지역	50	50	3,910,000	195,500,000	
11	"	401-15	대	일반상업지역	74	74	3,910,000	289,340,000	
12	"	401-23	대	일반상업지역	41	41	3,670,000	150,470,000	

(토지 · 건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	 금액(원)	비고
13	"	416-4	전	일반상업지역	53	18.5	3,910,000	72,335,000	현황 대지
						34.5	1,290,000	44,505,000	현황 도로
14	"	896-46	대	일반상업지역	8	8	3,790,000	30,320,000	
15	"	374-1	대	일반상업지역	63	63	3,320,000	209,160,000	
16	"	374-14	대	일반상업지역	4	4	3,790,000	15,160,000	
17	"	407-2	대	일반상업지역	1,098	1,098	4,030,000	4,424,940,000	
18	"	407-3	대	일반상업지역	9	9	3,910,000	35,190,000	
19	"	411-2	대	일반상업지역	247	247	7,740,000	1,911,780,000	
다	"	411-2	단독주택	목조					일반건축물
	[도로명]	위지상		토기와지붕					대장기준
	대구광역시								
	달성군								관찰감가
	화원읍			1층	28.86	28.86	67,000	1,933,620	900,000
	비슬로								x 3/40
	2564-1			목조					
				스레트지붕					
									관찰감가
				1층	19.12	19.12	67,000	1,281,040	900,000
									x 3/40
				시멘블럭조					
				스레트즙지붕					
									관찰감가
				1층	46.17	46.17	67,000	3,093,390	900,000
									x 3/40
20	"	412-6	대	일반상업지역	15	15	7,060,000	105,900,000	

(토지 · 건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	 금액(원)	비고
21	"	410-4	잡종지	일반상업지역	300	300	7,510,000	2,253,000,000	
라	" [도로명] 대구광역시 달성군 화원읍 비슬로 2560	410-4 위지상	근린생활 시설 소매점	경량철골조 75샌드위치판넬 지붕 단층					
				1층	168	168	114,000	19,152,000	1,000,000 x 31/35
			화장실	조적조 시멘트벽돌조 슬라브지붕 단층					
				1층	3.36	3.36	114,000	383,040	1,000,000 x 31/35
22	"	410-11	대	일반상업지역	438	438	6,840,000	2,995,920,000	
마	" [도로명] 대구광역시 달성군 화원읍 비슬로 2562-1	410-11 위지상	제1종 근린생활 시설	경량철골구조 티에이치케이125 그라스울 판넬2겹지붕					
				1층	99.16	99.16	600,000	59,496,000	750,000 x 28/35
23	"	408-6	대	일반상업지역	211	211	4,030,000	850,330,000	

(토지 · 건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	 금액(원)	비고
바	" [도로명] 대구광역시 달성군 화원읍 비슬로 512길 9-5	408-6 위지상	주택	목조 토기와지붕 단층 1층 목조 스레트지붕 1층 시멘벽돌조 스라브지붕 1층	 25.2 12 37.2	 25.2 12 37.2	 52,000 52,000 52,000	 1,310,400 624,000 1,934,400	 관찰감가 700,000 x 3/40 관찰감가 700,000 x 3/40 관찰감가 700,000 x 3/40
24	"	408-12	대	일반상업지역	1	1	3,220,000	3,220,000	
25	"	406-1	대	일반상업지역	298	298	3,910,000	1,165,180,000	
사	" [도로명] 대구광역시 달성군 화원읍 비슬로 512길 19-14	406-1 위지상	제2종 근린생활 시설	경량철골구조 판넬지붕 1층 1층 1층	 19.27 14.53	 33.80	 320,000	 10,816,000	 700,000 x 16/35

(토지 · 건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	 금액(원)	비고
26	"	406-3	대	일반상업지역	327	327	-	감정평가 외	귀 의뢰인 요청
아	" [도로명] 대구광역시 달성군 화원읍 비슬로 512길 19-22	406-3 위지상	다가구 주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층					
				1층	19.25	566.08	-	감정평가 외	귀 의뢰인 요청
				2층	195.03				
				3층	195.03				
				4층	156.77				
27	"	410-3	대	일반상업지역	88	88	7,510,000	660,880,000	
자	" [도로명] 대구광역시 달성군 화원읍 비슬로 2564	410-3 위지상	주택, 근린생활 시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층					
				1층	54.78	109.56	300,000	32,868,000	근린생활시설 1,000,000 x 15/50
				2층	54.78				

(토지 · 건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	 금액(원)	비고
				3층	58.65	77.15	360,000	27,774,000	주택 1,200,000 x 15/50
				4층	18.5				
28	"	410-10	잡종지	일반상업지역	244	244	7,510,000	1,832,440,000	
차	" [도로명] 대구광역시 달성군 화원읍 비슬로 2562	410-10 위지상	근린생활 시설 (소매점, 사무실) 및 단독주택	철근콘크리트조 및 시멘벽돌조 스라브지붕 4층					
				1층	98.84	360.34	460,000	165,756,400	근린생활시설 1,000,000 x 23/50
				2층	130.26				
				3층	131.24				
				4층	131.24	131.24	506,000	66,407,440	주택 1,100,000 x 23/50
29	"	404	대	일반상업지역	421	421	4,030,000	1,696,630,000	
카	" [도로명] 대구광역시 달성군 화원읍 비슬로 512길 19-24	404 위지상	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층					
				1층	22.54	22.54	1,008,000	22,720,320	1,200,000 x 42/50

(토지 · 건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	 금액(원)	비고
				2층	211.17	592.02	1,176,000	696,215,520	1,400,000 x 42/50
				3층	211.17				
				4층	169.68				
30	"	408-4	대	일반상업지역	340	682	6,910,000	4,712,620,000	일단지
31	"	408-10	대	일반상업지역	342				
타	"	408-4 위지상	근린생활 시설	철근콘크리트조 및 시멘트벽돌조 평슬래브지붕 2층					
				1층	278.32	352.15	420,000	147,903,000	1,000,000 x 21/50
				2층	73.83				
ㄱ	"	401-2 위지상	제시외 건물		60	60	100,000	6,000,000	관찰감가
	합 계							**₩33,509,339,770**	
								- 이 하 여 백 -	

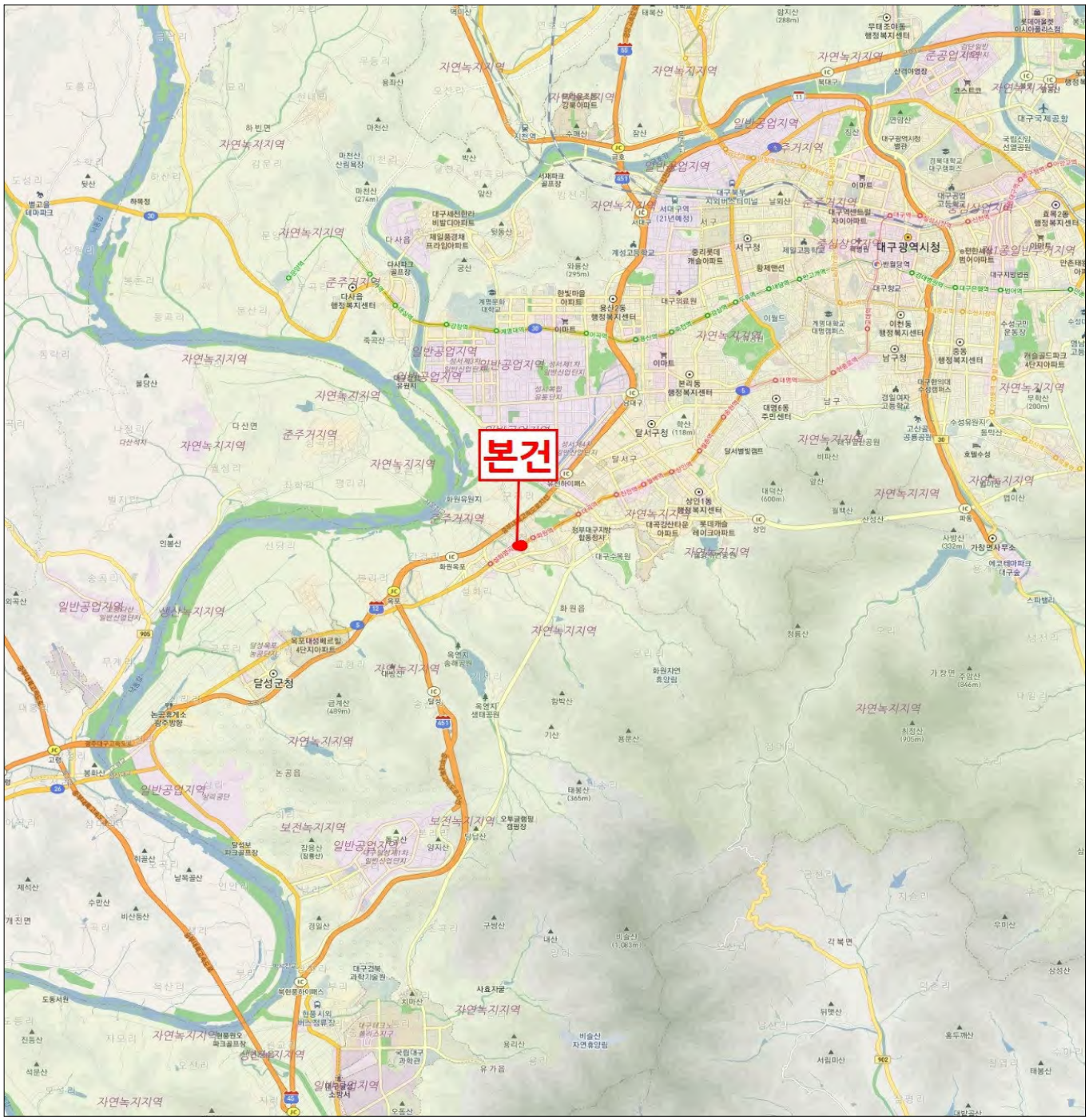
012024-0715-007

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	대구광역시 달성군 화원읍 천내리 400-1 외 소재 부동산



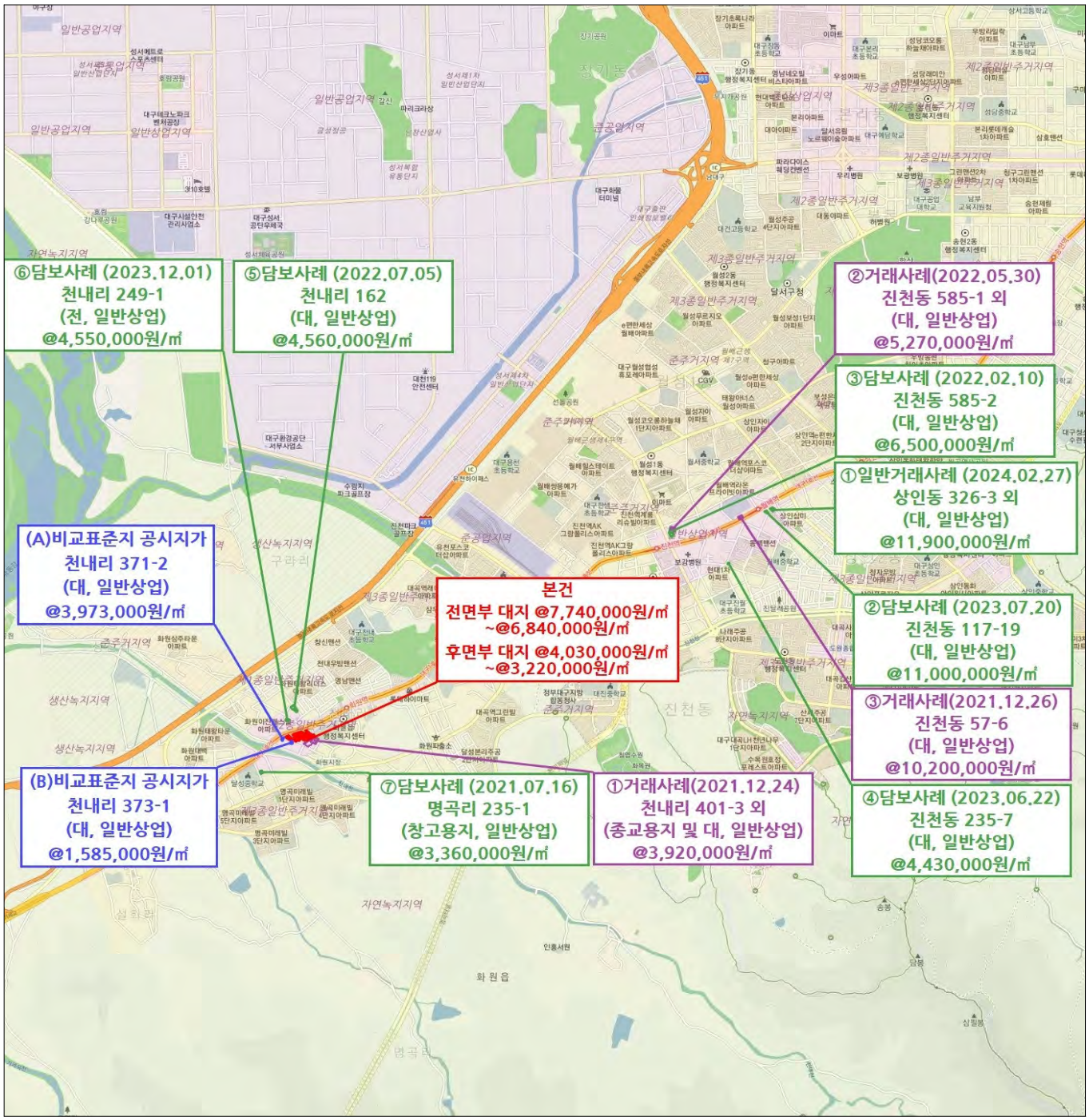
012024-0715-007

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	대구광역시 달성군 화원읍 천내리 400-1 외 소재 부동산

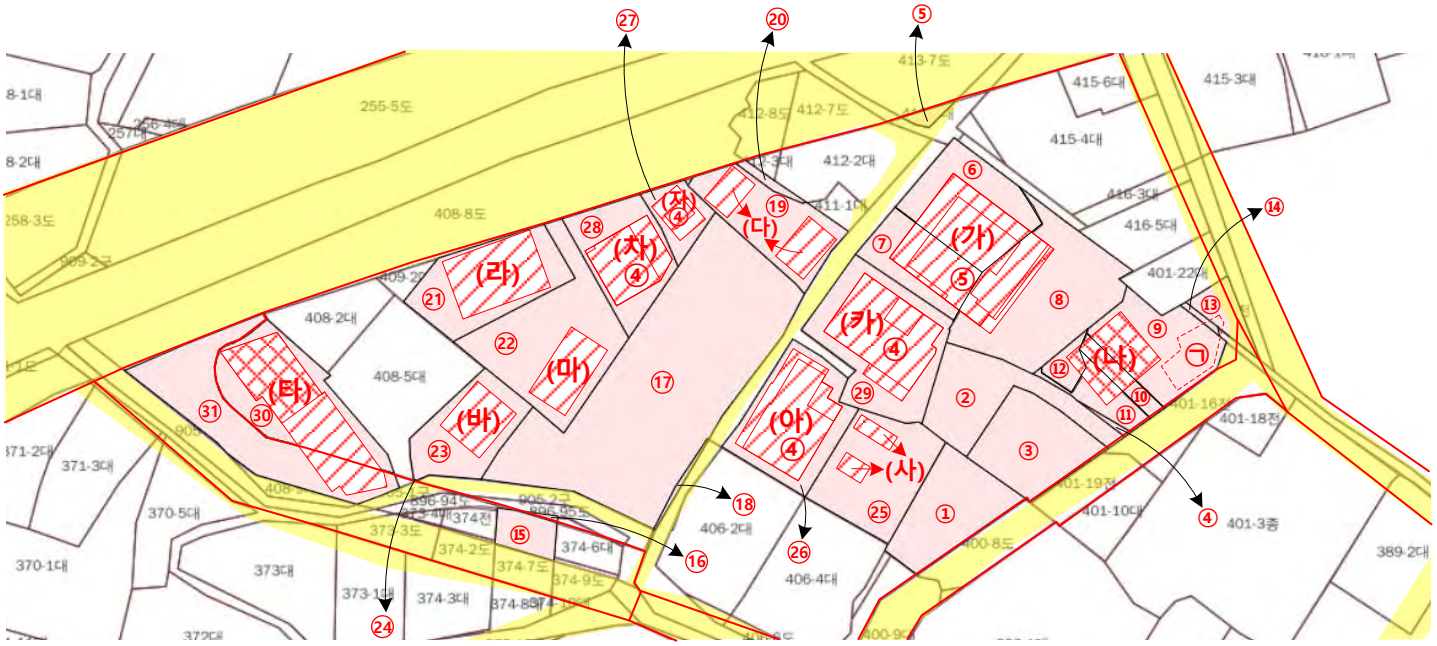


지 적 개 황 도

N

S

NO SCALE

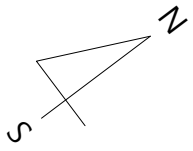


도시계획시설 도로선

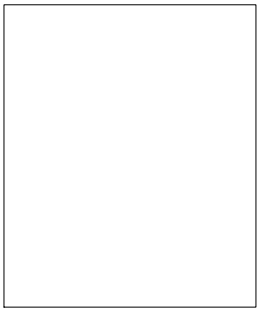
[토지목록]

① 400-1대	② 401-11전	③ 401-12전	④ 401-27대	⑤ 413-5대
⑥ 402-1대	⑦ 403대	⑧ 401-1대	⑨ 401-2대	⑩ 401-13도
⑪ 401-15대	⑫ 401-23대	⑬ 416-4전	⑭ 896-46대	⑮ 374-1대
⑯ 374-14대	⑰ 407-2대	⑱ 407-3대	⑲ 411-2대	⑳ 412-6대
㉑ 410-4잡	㉒ 410-11대	㉓ 408-6대	㉔ 408-12대	㉕ 406-1대
㉖ 406-3대	㉗ 410-3대	㉘ 410-10잡	㉙ 404대	㉚ 408-4대
㉛ 408-10대				

건 물 개 황 도



NO SCALE

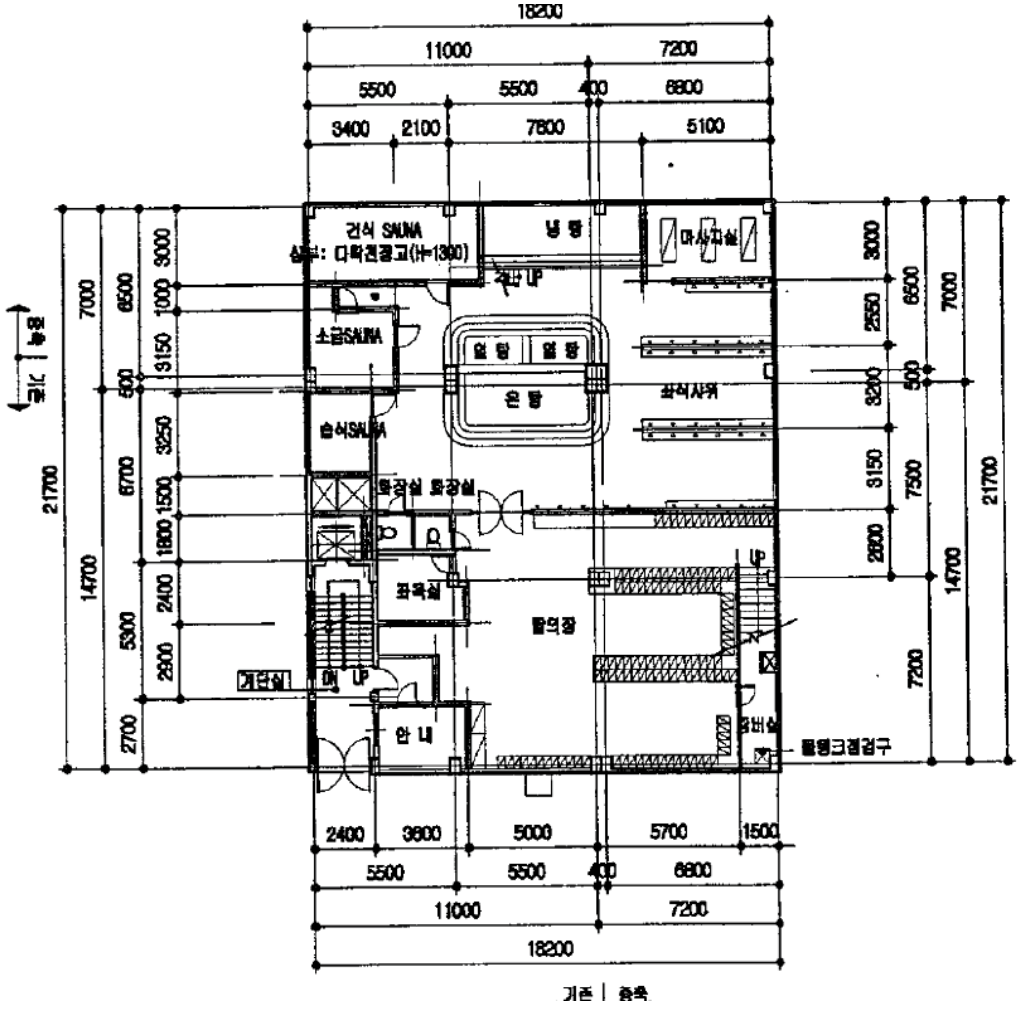


(가) 지하1층

[공부면적 : 112.28㎡]

건 물 개 황 도

NO SCALE

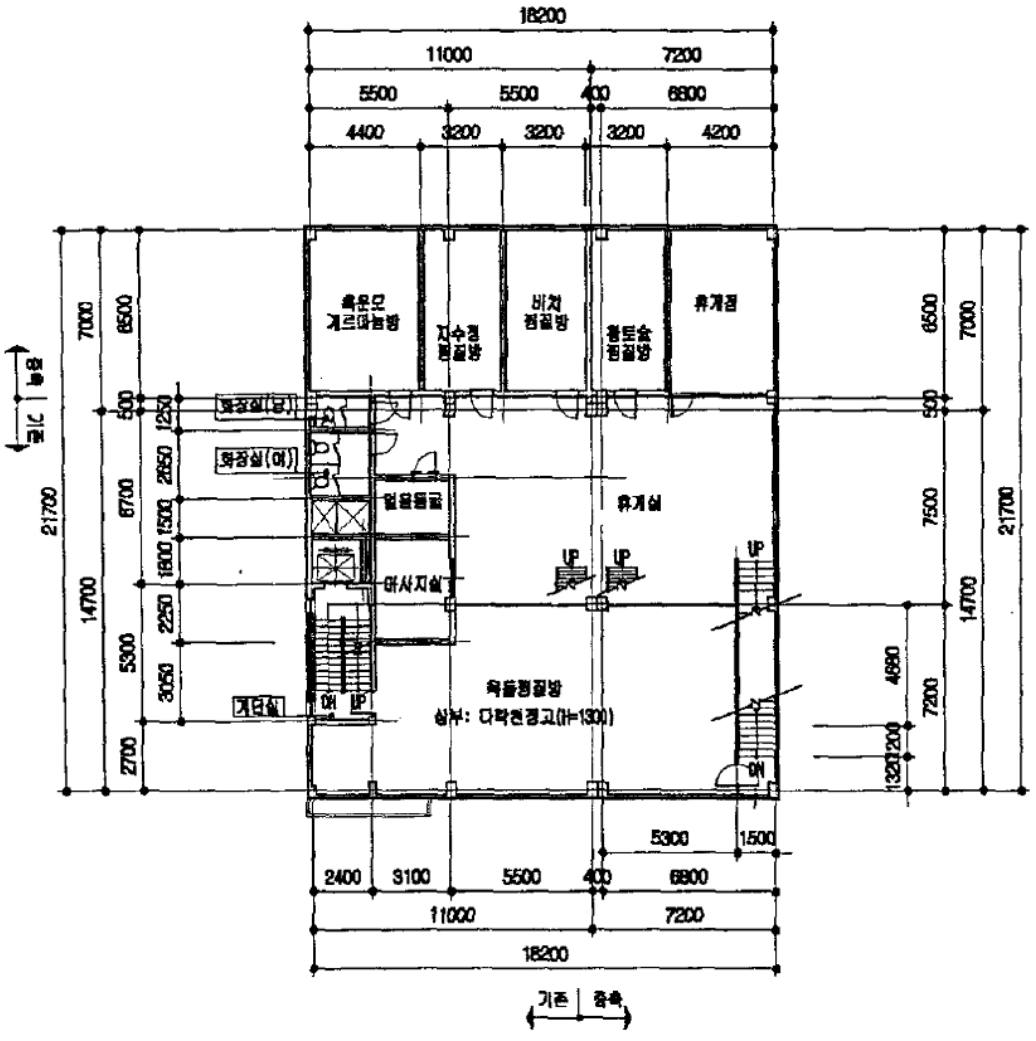


(가) 1층

[공부면적 : 391.34㎡]

건 물 개 황 도

NO SCALE

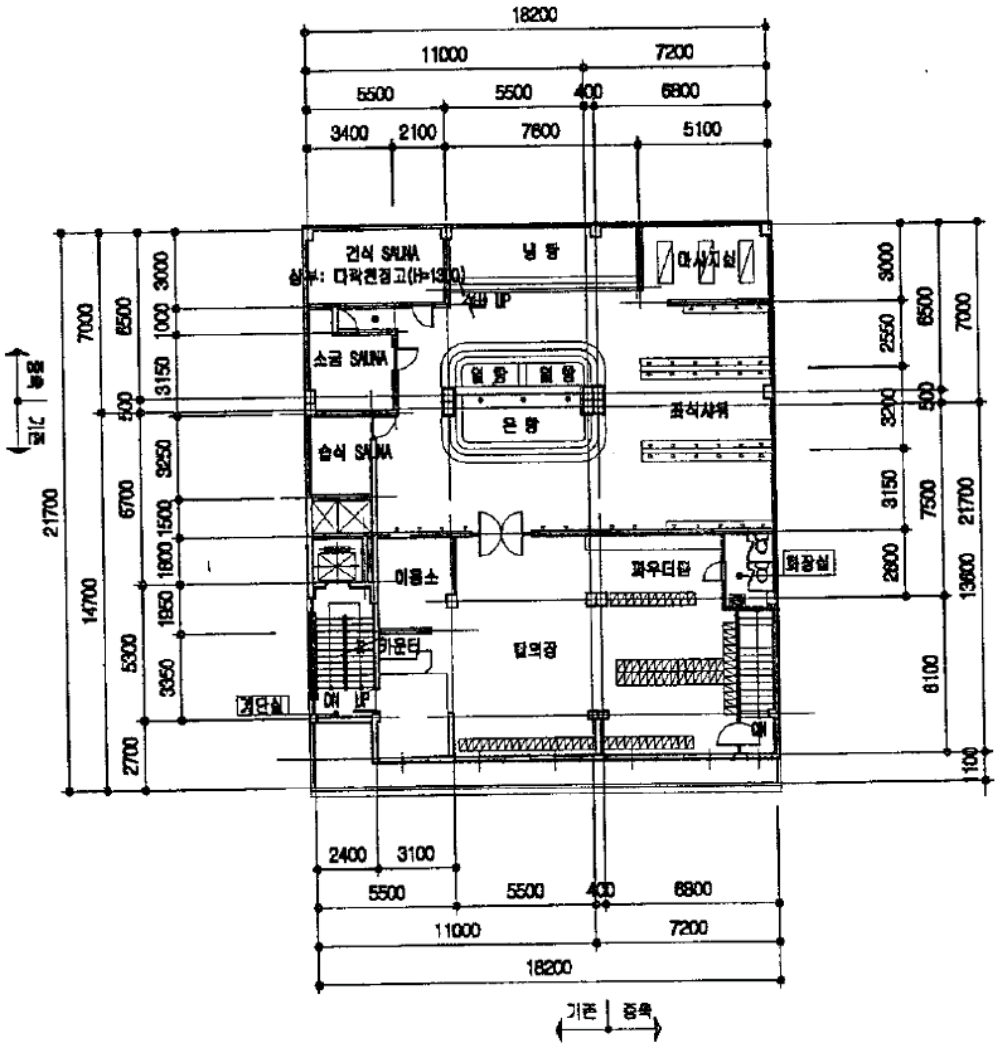


(가) 2층

[공부면적 : 391.34㎡]

건 물 개 황 도

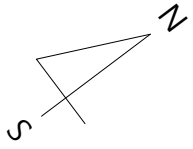
NO SCALE



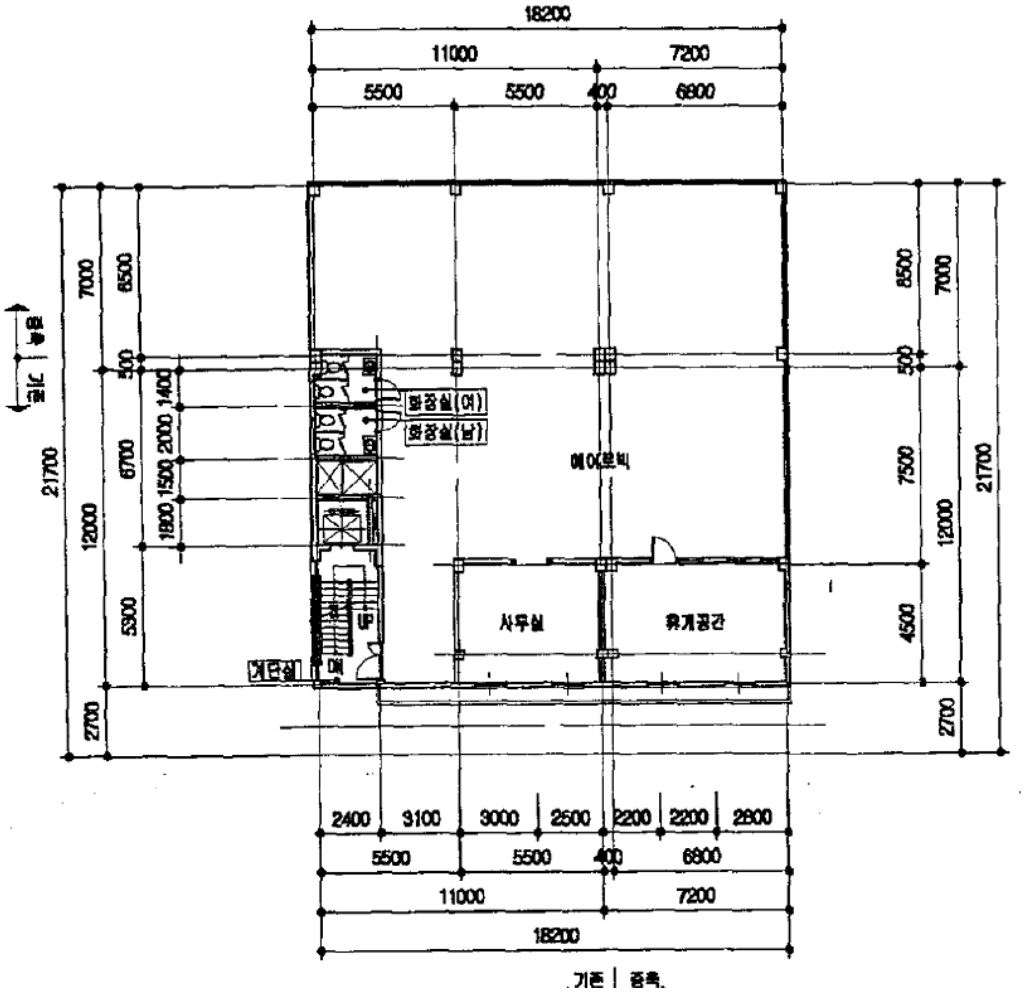
(가) 3층

[공부면적 : 367.48㎡]

건 물 개 황 도



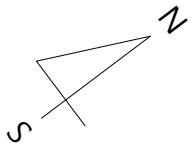
NO SCALE



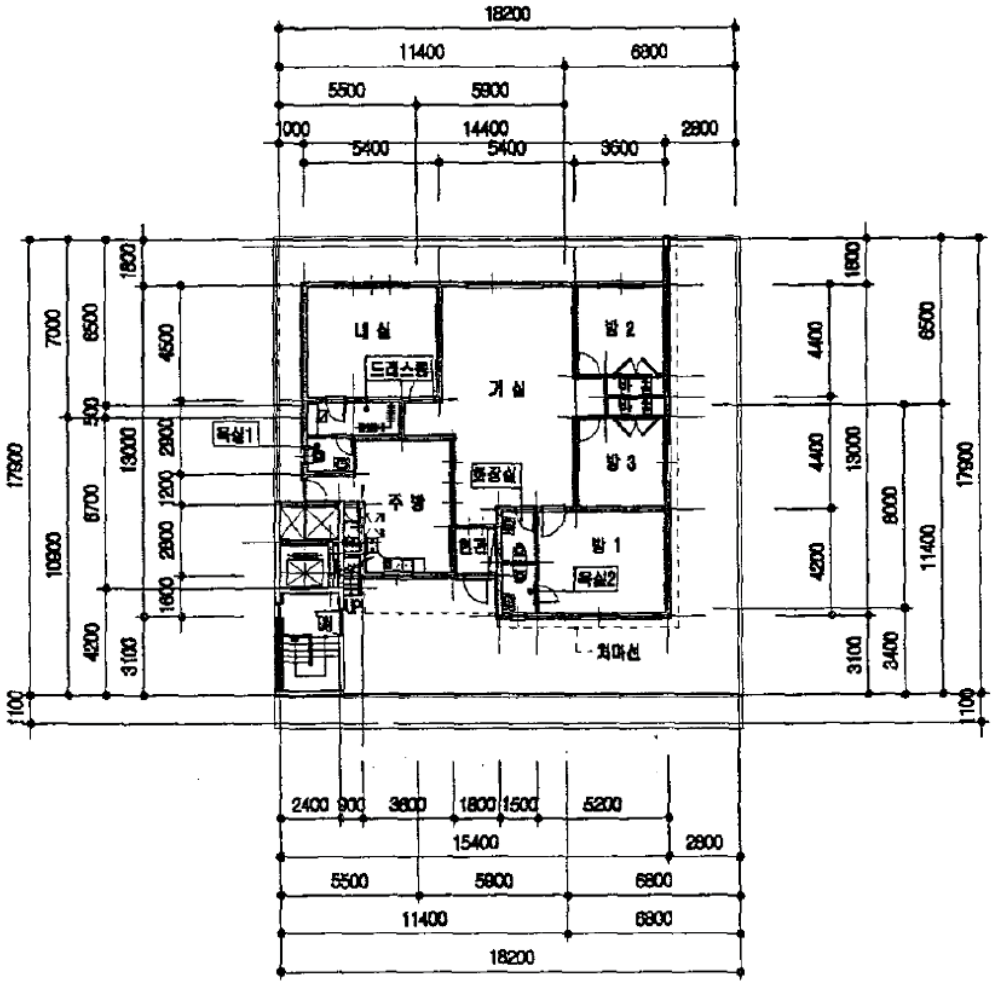
(가) 4층

[공부면적 : 342.2㎡]

건 물 개 황 도



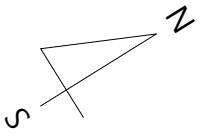
NO SCALE



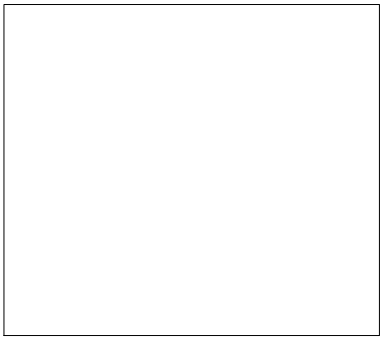
(가) 5층

[공부면적 : 185.32㎡]

건 물 개 황 도



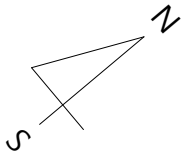
NO SCALE



(나) 1~2층

[공부면적(각) : 77.52㎡]

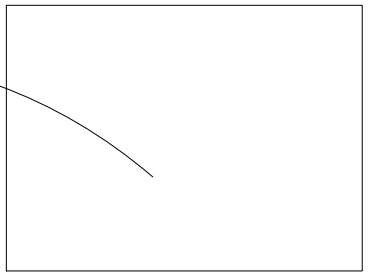
건 물 개 황 도

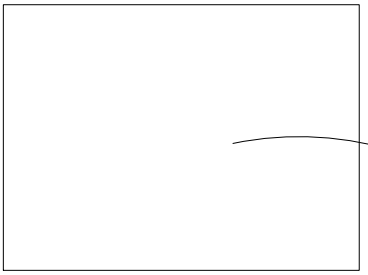


NO SCALE

(다) 1층

[공부면적 : 47.98㎡]

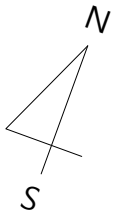




(다) 1층

[공부면적 : 46.17㎡]

건 물 개 황 도



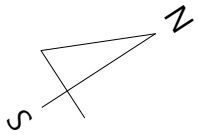
NO SCALE



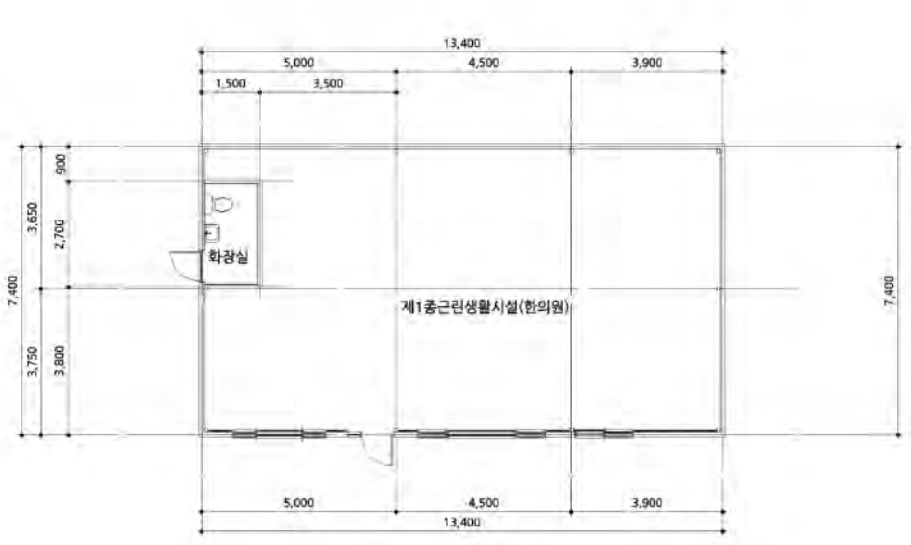
(라) 1층

[공부면적 : 171.36㎡]

건 물 개 황 도



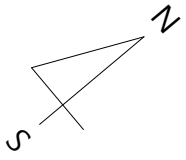
NO SCALE



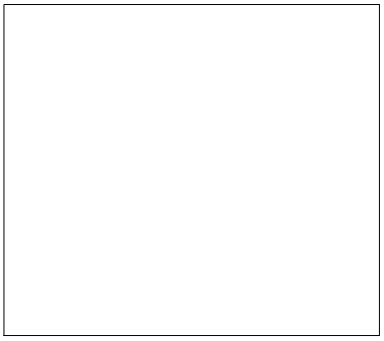
(마) 1층

[공부면적 : 99.16㎡]

건 물 개 황 도



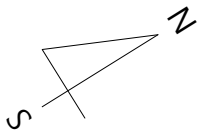
NO SCALE



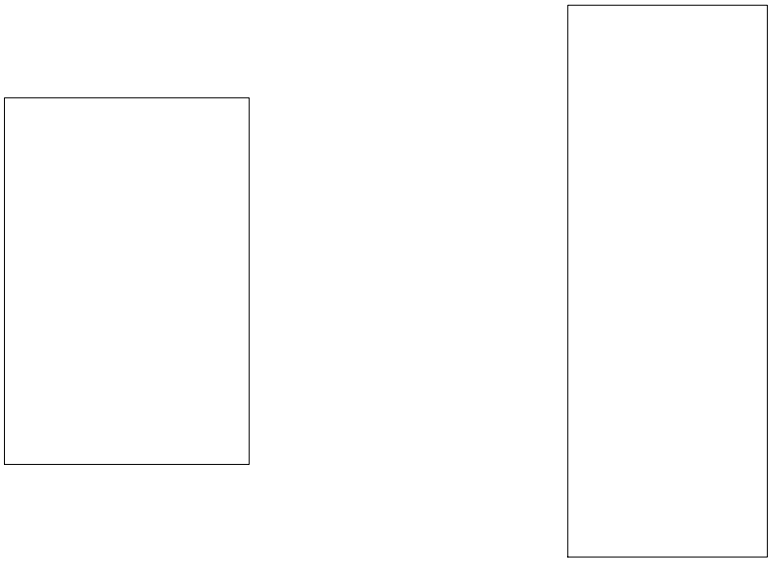
(바) 1층

[공부면적 : 74.4㎡]

건 물 개 황 도



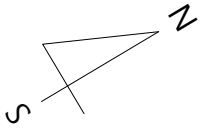
NO SCALE



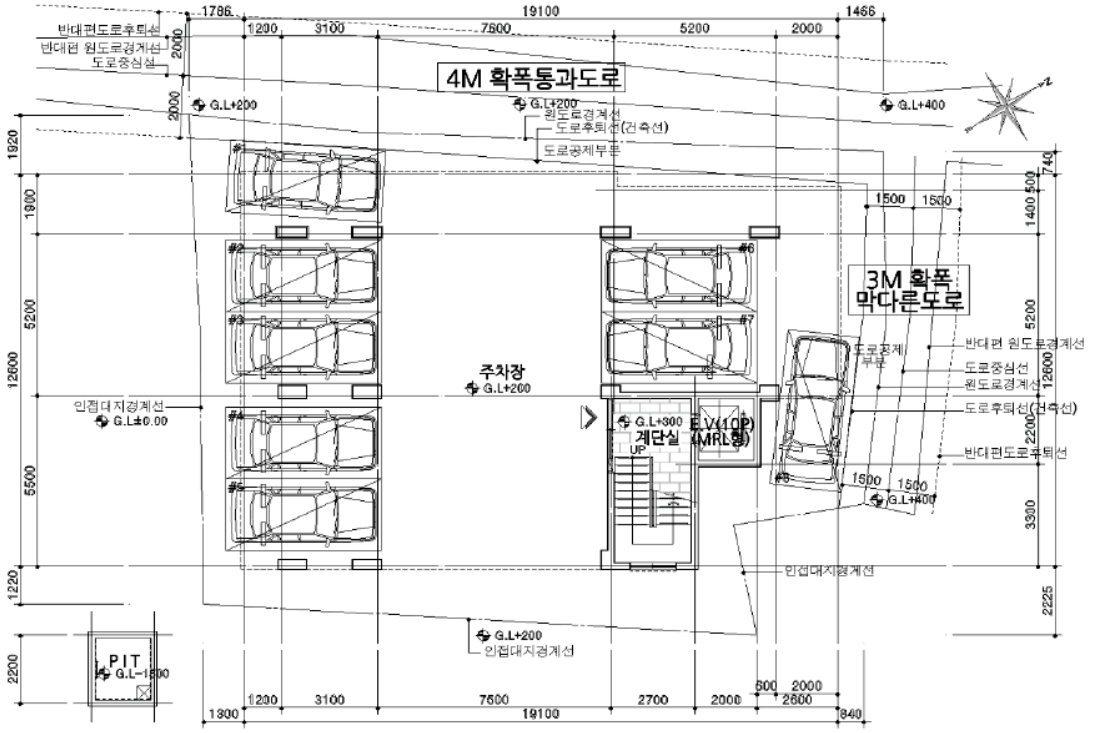
(사) 1층

[공부면적 : 33.8㎡]

건 물 개 황 도



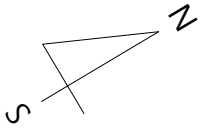
NO SCALE



(아) 1층

[공부면적 : 19.25㎡]

건 물 개 황 도



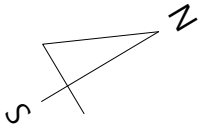
NO SCALE



(아) 2층

[공부면적 : 195.03㎡]

건 물 개 황 도



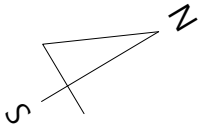
NO SCALE



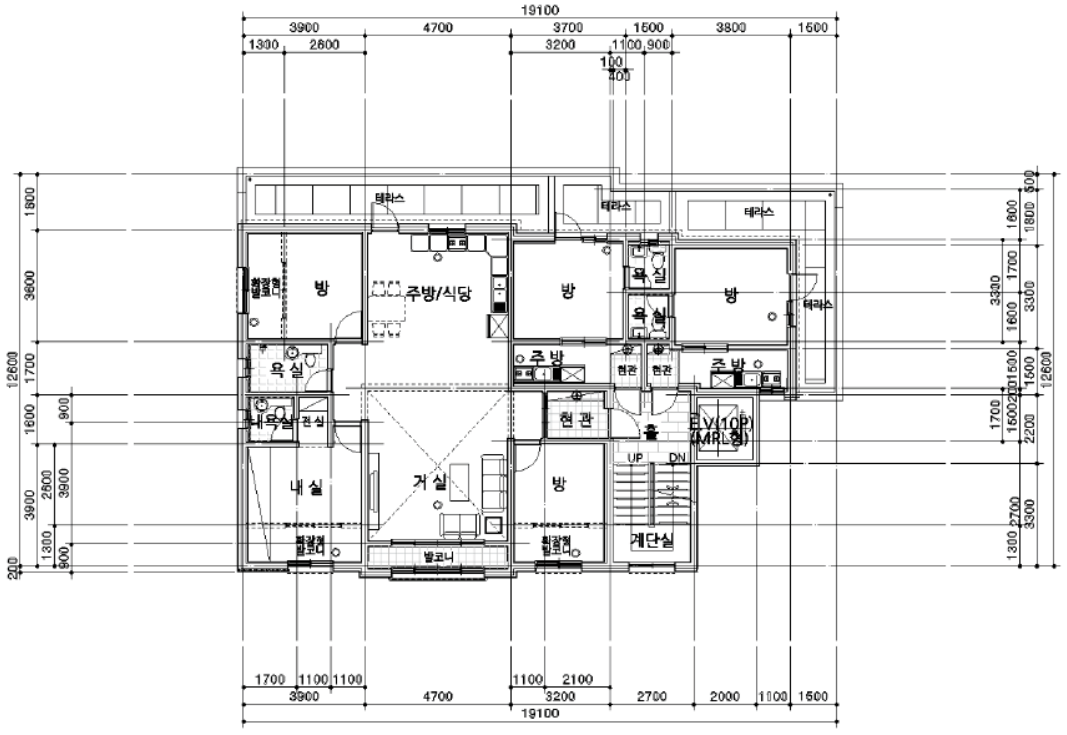
(아) 3층

[공부면적 : 195.03㎡]

건 물 개 황 도



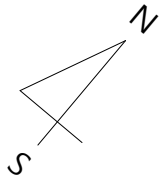
NO SCALE



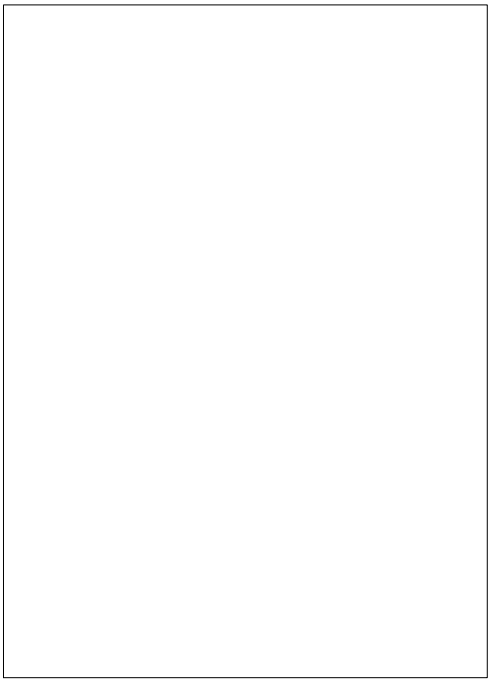
(아) 4층

[공부면적 : 156.77㎡]

건 물 개 황 도

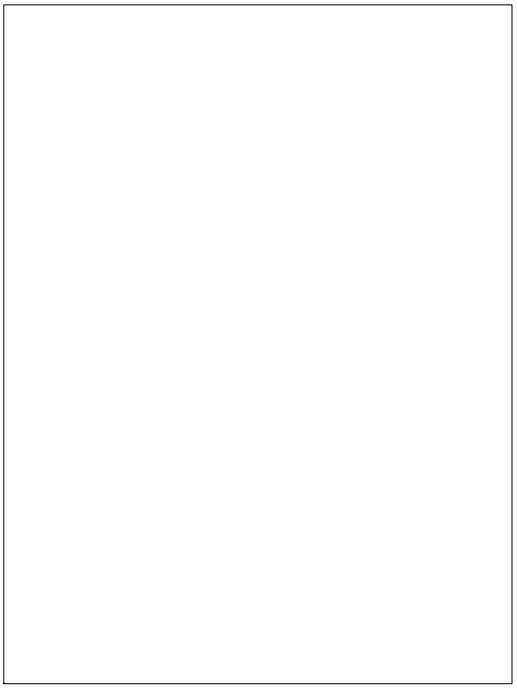


NO SCALE



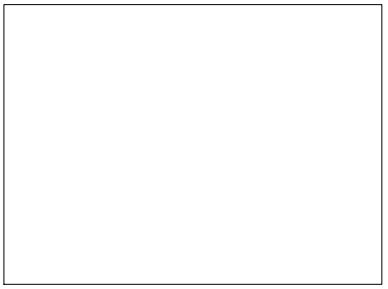
(자) 1~2층

[공부면적(각) : 54.78㎡]



(자) 3층

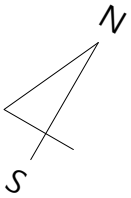
[공부면적 : 58.65㎡]



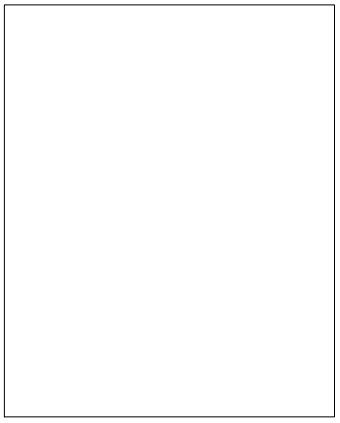
(자) 4층

[공부면적 : 18.5㎡]

건 물 개 황 도

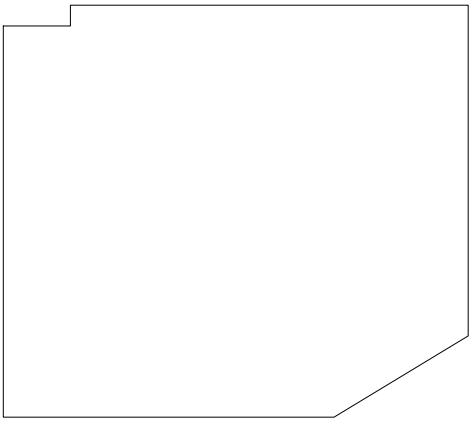


NO SCALE



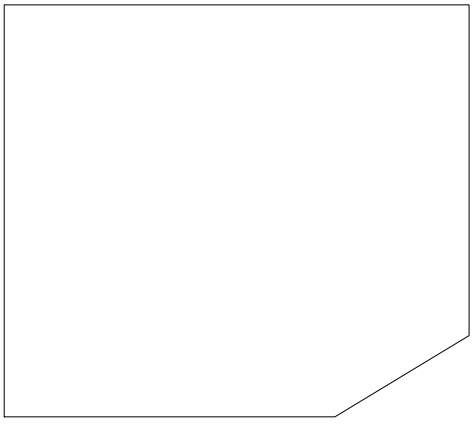
(차) 1층

[공부면적 : 98.84㎡]



(차) 2층

[공부면적 : 130.26㎡]



(차) 3~4층

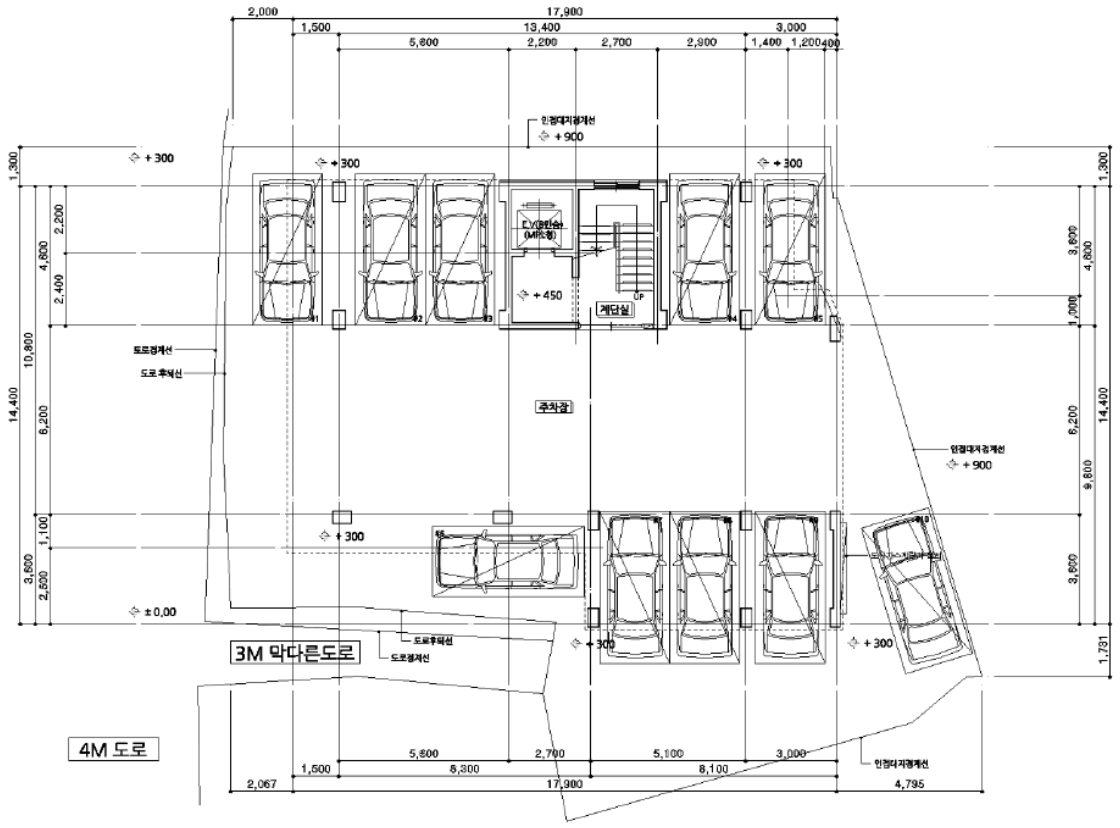
[공부면적(각) : 131.24㎡]

건 물 개 황 도

N

S

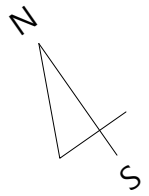
NO SCALE



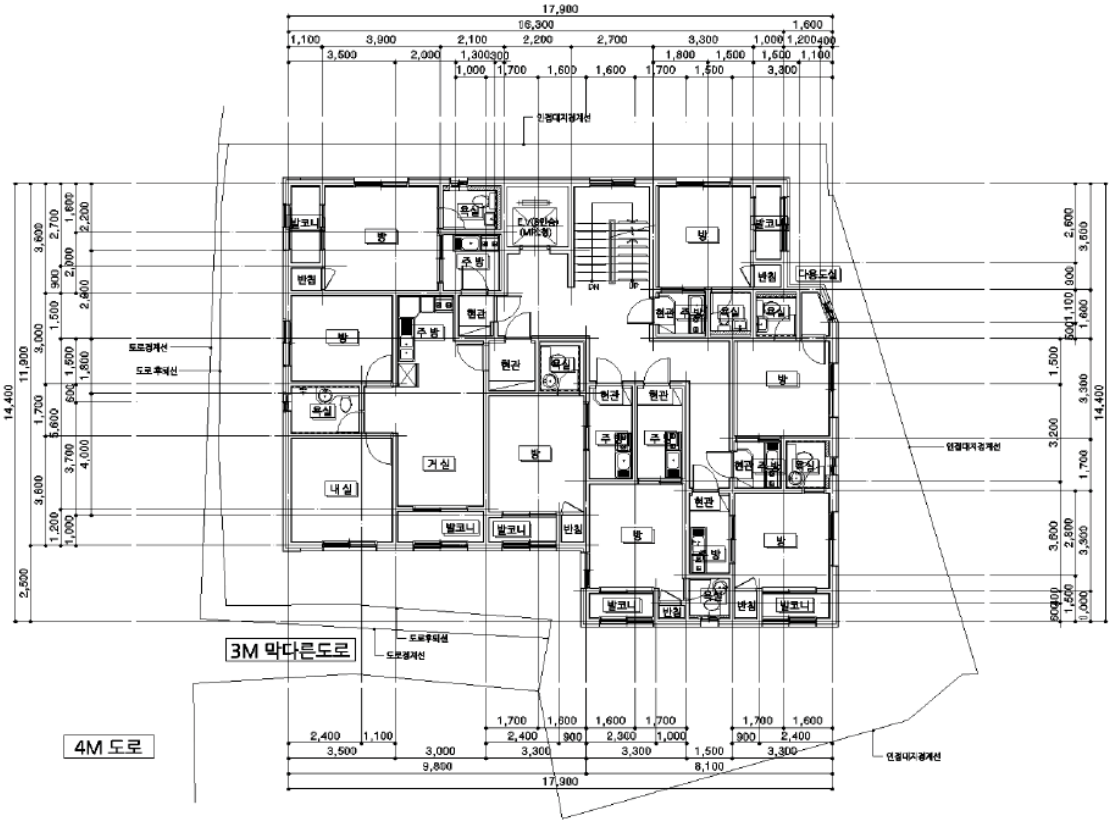
(카) 1층

[공부면적 : 22.54㎡]

건 물 개 황 도



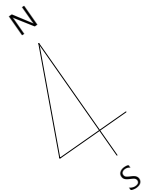
NO SCALE



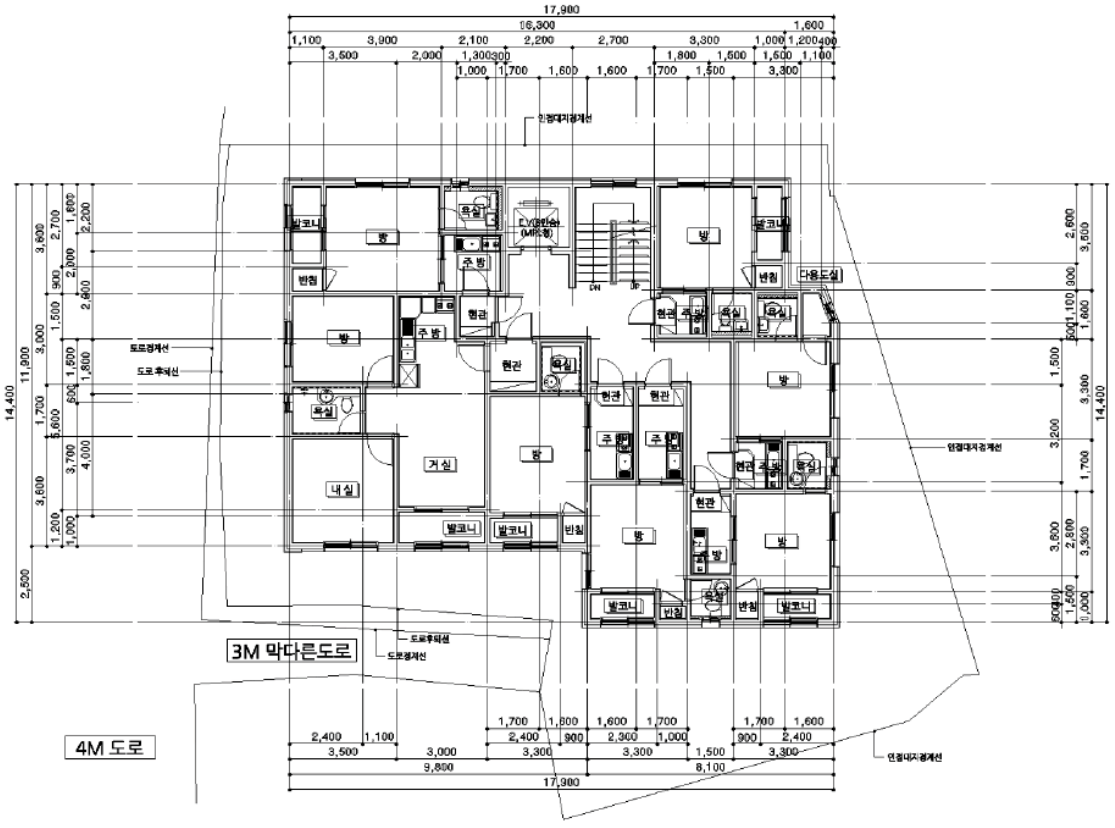
(카) 2층

[공부면적 : 211.17㎡]

건 물 개 황 도



NO SCALE



(카) 3층

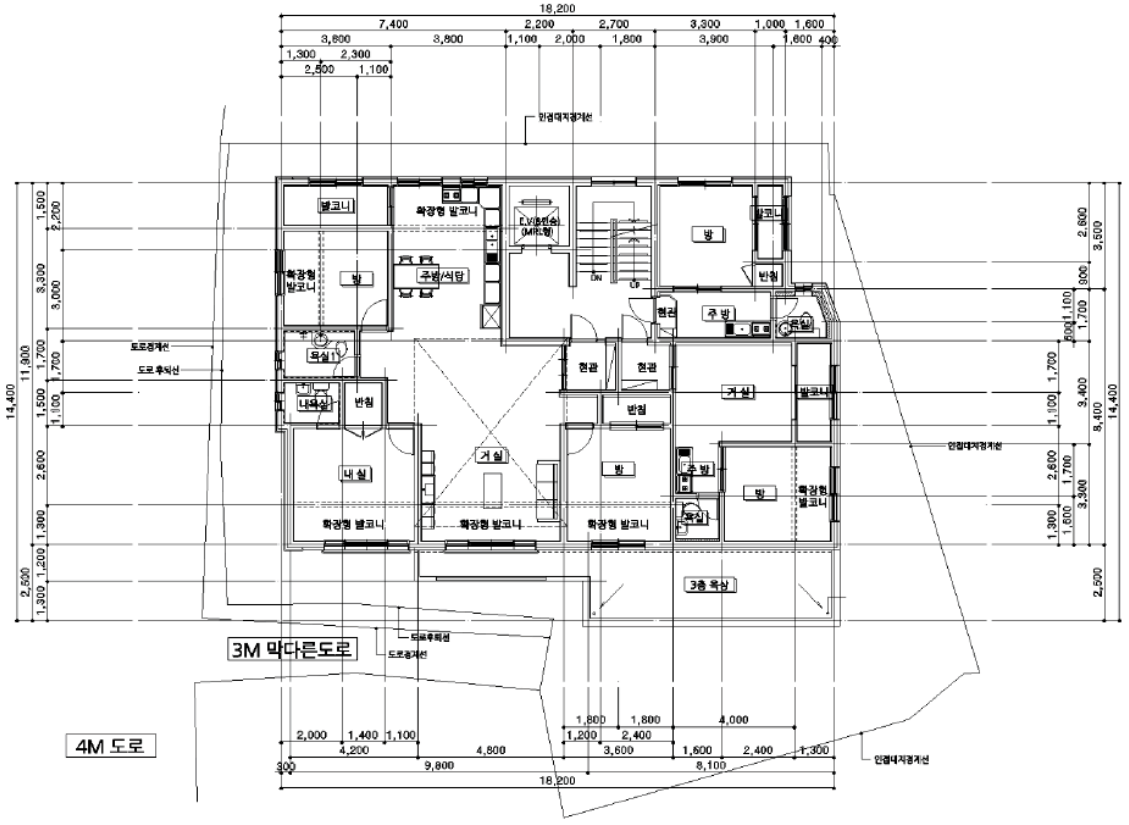
[공부면적 : 211.17㎡]

건 물 개 황 도

N

S

NO SCALE



(카) 4층

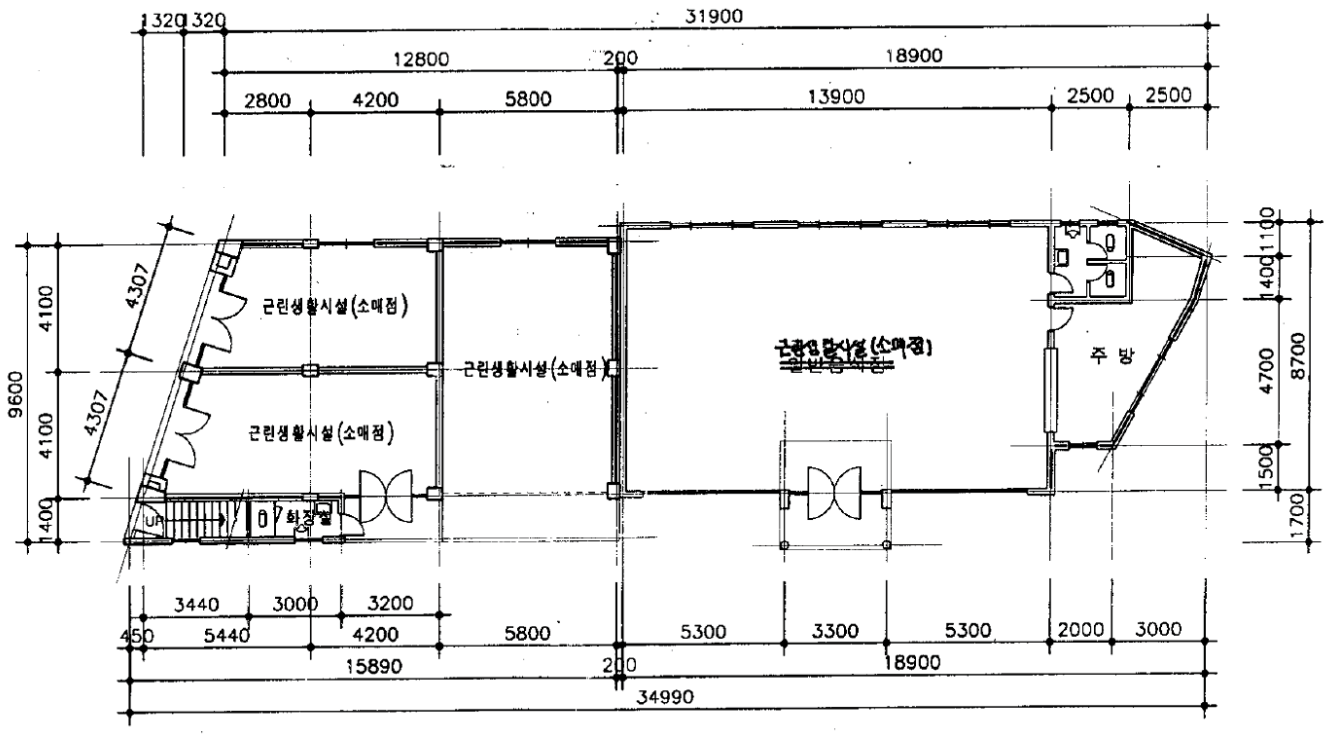
[공부면적 : 169.68㎡]

건 물 개 황 도

N

S

NO SCALE



(타) 1층

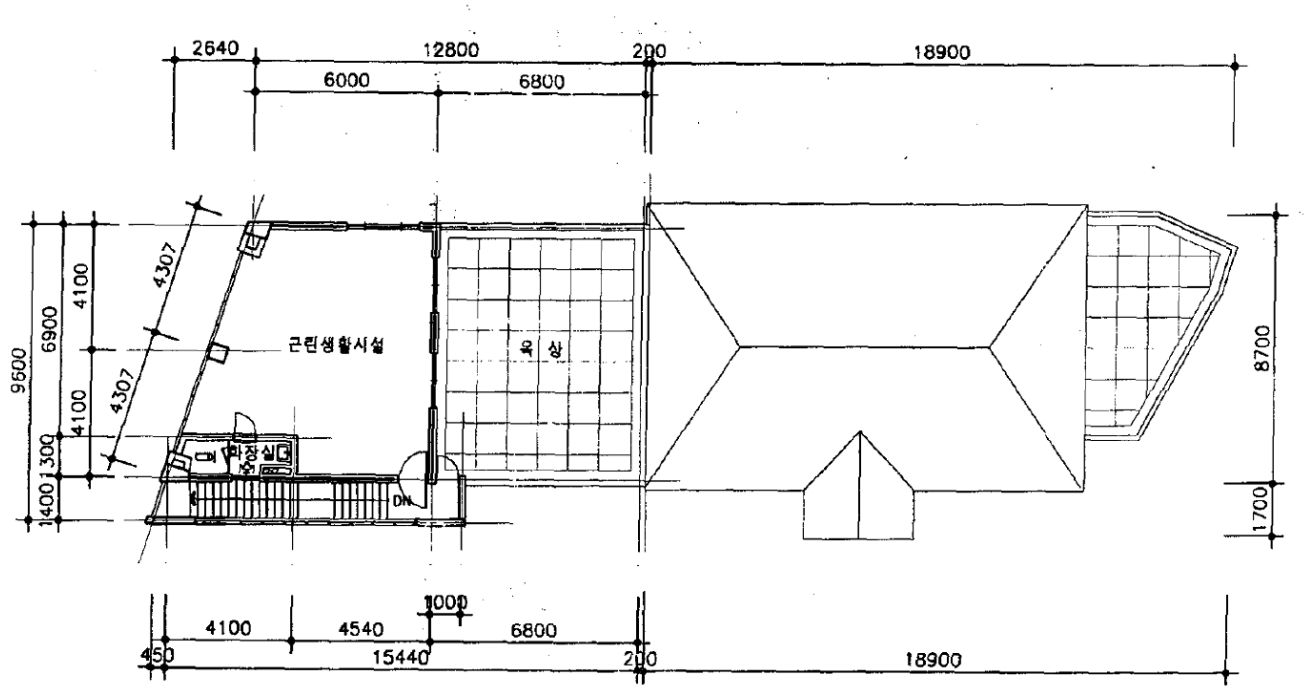
[공부면적 : 278.32㎡]

건 물 개 황 도

N

S

NO SCALE



(타) 2층

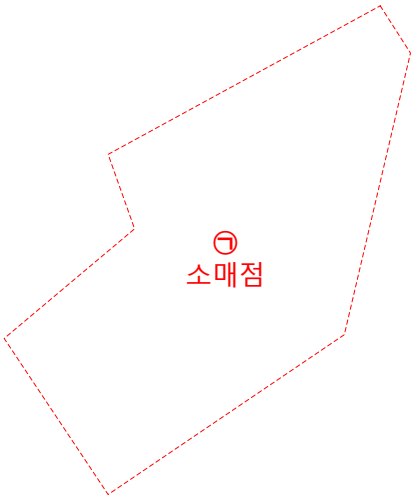
[공부면적 : 73.83㎡]

건 물 개 황 도

N

S

NO SCALE



<제시외 건물>
㉠ 판넬구조 판넬지붕 단층소재(소매점) 면적 약 60㎡

사 진 용 지



본건 기호 (1,2,3)



본건 기호 (4,9,10,11,12)

사 진 용 지



본건 기호 (4,9,10,11,12)



본건 기호 (5)

사 진 용 지



본건 기호 (6,7,8)



본건 기호 (13,14)

사 진 용 지



본건 기호 (15,16)



본건 기호 (17,18)

사 진 용 지



본건 기호 (19,20)



본건 기호 (21,22)

사 진 용 지



본건 기호 (23,24)



본건 기호 (25)

사 진 용 지



본건 기호 (26)



본건기호 (27)

사 진 용 지



본건 기호 (28)



본건 기호 (29)

사 진 용 지



본건 기호 (30,31)



본건 기호 (30,31)

사 진 용 지



본건 주위환경



제시외건물 ㉠