

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 대구광역시 달성군 가창면 용계리 소재 “냉천C.C” 동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 공매(NPL) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

① 유원지 및 유원지 시설부지 등

대구광역시 달성군 가창면 용계리									
토지	기호	지 번	면 적 (m ²)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	2023년 개별공시지가 (원/m ²)
	1	534-1	26,081	유원지	자연녹지 유원지 1종일주	일단지 유원지 부분 (상업용)	중로한면	부정형 완경사	119,700
	2	534-2	1,127	유원지					119,700
	3	534-3	690	유원지					119,700
	4	534-4	17,050	유원지					119,700
	5	534-5	653	유원지					119,700
	6	534-6	200	유원지					119,700
	7	534-7	708	유원지					119,700
	8	534-8	42,057	유원지					119,700
	9	534-9	5,017	유원지					119,700
	10	534-10	3,407	유원지					119,700
	11	534-11	266	유원지					119,700
	12	534-12	4,521	유원지					119,700
	13	534-14	3,926	유원지					119,700
	14	530-1	179	유원지					119,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	2023년	
								개별공시지가 (원/㎡)	
토지	15	531	2407	유원지	자연녹지 1종일주	일단지 유원지 부분 (상업용)	중로한면	부정형 완경사	119,700
	16	531-1	469	유원지					119,700
	17	532	145	유원지					119,700
	18	532-1	499	유원지					119,700
	19	534	770	유원지					119,700
	20	535	608	유원지					119,700
	21	535-1	612	유원지					119,700
	22	536	1,931	유원지					119,700
	23	537	1,299	유원지					119,700
	24	538-1	219	유원지					119,700
	25	산48-2	793	임야					119,700
	26	산66-1	641	임야	120,100				
	27	542-1	827	대	1종일주	일단지 유원지 시설부지 (상업용)	광대한면	부정형 완경사	1,202,000
	28	545	197	대					1,202,000
	29	538-2	158	답	1종일주	유원지 시설부지	중로한면	부정형 완경사	334,900
	30	541-2	649	대	1종일주	유원지 시설부지	중로한면	부정형 완경사	815,800
	31	541-3	76	대	1종일주	유원지 시설부지	중로한면	부정형 완경사	693,100
	32	541-4	17	대	1종일주	유원지 시설부지	중로한면	부정형 완경사	693,100
	33	541-1	252	대	1종일주	유원지 시설부지	중로한면	부정형 완경사	823,800
	34	539-1	380	전	1종일주	유원지 시설부지	중로한면	부정형 완경사	344,600
	35	539-3	288	전	1종일주	유원지 시설부지	중로한면	부정형 완경사	322,800
	36	541	767 중 676	전	1종일주	유원지 시설부지	중로한면	부정형 완경사	547,100
	37	산61-2	893 중 103	임야	1종일주	유원지 시설부지	중로한면	부정형 완경사	56,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

토지	기호	지 번	면 적 (m ²)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	2023년도 개별공시지가 (원/m ²)
	38	534-15	347	유원지	자연녹지	유원지 시설부지	중로한면	부정형 완경사	119,700
	39	549-11	139	유원지	자연녹지	유원지 시설부지	중로한면	부정형 완경사	119,700
	40	산29-4	1,886	임야	자연녹지	유원지 시설부지	중로한면	부정형 완경사	11,900
	41	산49-7	326	임야	자연녹지	유원지 시설부지	중로한면	부정형 완경사	11,900
	42	산49-8	1,322	임야	자연녹지	유원지 시설부지	중로한면	부정형 완경사	11,900

② 자연림 부분 등

대구광역시 달성군 가창면 용계리

토지	기호	지 번	면 적 (m ²)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	2023년도 개별공시지가 (원/m ²)
	43	533	783	대	자연녹지	자연림	맹 지	부정형 완경사	65,200
	44	533-1	1,243	답	자연녹지	자연림	맹 지	부정형 완경사	10,800
	45	533-2	483	대	자연녹지	자연림	맹 지	부정형 완경사	389,900
	46	산25	29,157	임야	자연녹지 개발제한	자연림	맹 지	부정형 완경사	5,090
	47	산28	28,760	임야	자연녹지	자연림	맹 지	부정형 완경사	9,740
	48	산29-2	277	임야	자연녹지	자연림	맹 지	부정형 완경사	10,100
	49	산30	13,924	임야	자연녹지	자연림	맹 지	부정형 완경사	10,000
	50	산31	313,653	임야	자연녹지 개발제한	자연림	맹 지	부정형 완경사	4,960
	51	산32	431,306	임야	자연녹지 개발제한	자연림	맹 지	부정형 완경사	490
	52	산34	102,050	임야	자연녹지 개발제한	자연림	맹 지	부정형 완경사	3,760
	53	산36	100,562	임야	자연녹지 개발제한	자연림	맹 지	부정형 완경사	7,820
	54	산38	7,041	임야	자연녹지	자연림	맹 지	부정형 완경사	8,220
	55	산41	89,653	임야	자연녹지	자연림	맹 지	부정형 완경사	7,970

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

건물

기호	용도	구조/지붕	연면적 (㎡)	층수	사용승인일자
가	예식장, 주차장	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	8,127.65	지상 6층	2015.09.22
나	전시판매장	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	333.53	지상 1층	2015.06.22
다	뷔페식당, 예식장	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	412.2	지상 2층	2015.06.22
라	사무실, 뷔페식당	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	1,725.9	지상 3층	2015.06.22
마	전시판매장	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	531.74	지상 2층	2015.06.22
바	전시판매장, 사무실	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	213.81	지상 2층	2015.06.22
사	전시판매장	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	339.91	지상 1층	2015.06.22
아	체험관, 사무실	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	429.88	지상 2층	2015.06.22
자	일반음식점	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	494.64	지상 2층	2015.06.22
차	전시판매장, 휴게음식점	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕	2,776.74	지하 1층 / 지상 4층	2015.06.12
타	유원지(옥외관람석)	일반철골구조 등/ 판넬지붕 등	1,419.82	지상 3층	1992.04.09 (증축:2015.05.28)
파	유원지(민속박물관)	시멘트벽돌조/ 기와지붕	212.54	지상 1층	1978.07.07
하	유원지(전망대) -하산정	한옥구조/ 기와지붕	35	지상 1층	1978.07.07
거	유원지(전망대) -윤제현	한옥구조/ 기와지붕	47	지상 1층	1978.07.07
너	유원지(소매점)	시멘트벽돌조/ 기와지붕	88.1	지상 1층	2013.12.30 (증축)
더	유원지(전망대) -서암당	목조(한옥)/ 기와지붕	20.52	지상 1층	1978.07.07
러	유원지 (동물원 휴게소)	판넬구조/ 판넬지붕	50.9	지상 1층	2013.12.30
머	유원지(화장실)	판넬구조/ 판넬지붕	30.58	지상 1층	2013.12.30
버	유원지(야외무대)	철근콘크리트구조/ 슬래브지붕	78.81	지상 1층	2013.12.30
서	유원지(관리실)	벽돌구조/ 기타지붕	28.53	지상 1층	2013.12.30
어	근린생활시설	철근콘크리트구조/ 판넬지붕	97.2	지상 1층	2011.12.06

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 3월 18일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 3월 18일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인문환경

1) 인구변동분석

가) 시군구 단위 인구변동 추이

연도	세대수 (세대)	전년대비 증감(%)	인구수 (명)	전년대비 증감(%)	세대당 인구(명)
2021	111,398	3.18	262,451	1.20	2
2022	113,125	1.55	263,162	0.27	2
2023.12	114,189	0.94	262,084	-0.41	2

나) 읍면동별 인구변동추이

행정동명	인구변화			
	인구수(명)	세대수(가구)	세대당 인구(명)	전년대비 인구증감(%)
합계	262,243	114,097	2.30	-0.35
회원읍	46,718	19,932	2.34	-0.16
논공읍	4,525	2,433	1.86	-1.67
논공읍공단출장소	11,998	6,146	1.95	-5.60
다사읍	53,064	20,896	2.54	2.89
다사읍서재출장소	39,305	15,352	2.56	-1.52
유가읍	30,127	11,709	2.57	2.62
옥포읍	23,995	10,948	2.19	-2.36
현풍읍	22,281	11,905	1.87	-2.71
가창면	7,383	3,669	2.01	-3.64
하빈면	3,353	1,956	1.71	-3.23
구지면	19,494	9,151	2.13	-0.59

다) 전출입현황

(2023.11, KOSIS)

연도	구분	총 이동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
		전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2023	달성군	24,672	25,844	10,017	11,427	8,358	8,120	-1,172

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 주택 수 및 보급률

2022 달성군 통계연보

연도	일반가구수	합계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
			단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대 주택	기타	
2019	95,751	101,631	19,607	8,073	78,337	655	2,052	970	106.10
2020	99,370	104,236	19,629	8,109	80,908	665	2,050	984	104.90
2021	103,208	106,728	20,022	8,325	82,957	700	2,065	984	103.40

* 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

3) 공공 및 편익시설 등 변동 추이

가) 의료기관 현황

2022 달성군 통계연보

연도	종합 병원 (병상수)	병원 (병상수)	의원 (병상수)	치과 (병상수)	한방 병원 (병상수)	한의원 (병상수)	보건소 (병상수)	보건분소 (병상수)	부속의원 (병상수)	요양병원 (병상수)
2021		5	122			59	1	7	2	9
		366	205			45				1,737

나) 학교현황

2022 달성군 통계연보

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2022	46	32	18	9		1	1	1

다) 주택건설실적(주택유형별 건설실적)

(2023.10. 국토교통통계누리, 단위:호)

구분	계	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트
전국(23.11)	294,471	27,698	1,816	8,323	5,545	251,089
수도권	119,959	7,260	901	7,210	2,374	102,214
대구	9,086	177	37	33		8,839

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 미분양현황

(2023.10. 국토교통통계누리, 단위:호)

구분	'23.1	'23.2	'23.3	'23.4	'23.5	'23.6	'23.7	'23.8	'23.9	'23.10	'23.11	'23.12
전국	75,359	75,438	72,104	71,365	68,865	66,388	63,087	61,811	59,806	58,299	57,925	-
수도권	12,257	12,541	11,034	11,609	10,799	10,559	8,834	7,676	7,672	7,327	6,998	-
대구	13,565	13,987	13,199	13,028	12,733	11,409	11,180	10,779	10,501	10,376	10,328	-
달성군	43	43	43	43	43	77	77	77	77	76	75	-

2. 경제적 요인

가. 지역경제 현황분석

1) 일반 현황

2022 달성군 통계연보

구분	사업체수			종사자수		
	2020	2021	비중	2020	2021	비중
합계	26,084	26,278	100	114,764	116,098	100
건설업	1,638	1,663	6	6,716	6,558	6
공공행정,국방,사회보장	44	45	0	3,515	3,538	3
광업	2	2	0	12	12	0
교육서비스업	1,065	1,149	4	7,315	7,985	7
금융 및 보험업	111	107	0	949	941	1
기타	26	20	0	188	155	0
농업,임업,어업	5,756	5,607	21	11,413	11,360	10
도·소매업	674	694	3	8,401	8,594	7
보건/복지 서비스업	1,072	1,050	4	2,683	2,733	2
부동산업 및 임대업	578	532	2	2,655	2,556	2
수도,하수 및 폐기물처리,원료재생,환경복원	3,381	3,351	13	7,603	7,797	7
숙박/음식업	530	549	2	1,417	1,401	1
시설관리,지원서비스업	3,040	3,383	13	6,609	6,792	6
예술,스포츠,여가서비스업	111	140	1	343	363	0
운수 및 창고업	396	395	2	1,761	1,873	2
전기,가스,증기 및 공기조절 공급업	5,597	5,513	21	49,050	49,118	42
전문,과학, 기술서비스업	126	141	1	359	424	0
제조업	127	128	0	956	988	1
출판/영상/정보서비스업	1,810	1,809	7	2,819	2,910	3

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

각종 현황 분석 및 지가에 미치는 영향 분석

- 사업체수를 기준하여 달성군에서 가장 많은 비중을 차지하고 있는 업종은 제조업과 도소매업으로서(전체의 약 42%), 산업단지 및 농공단지, 국도주변 소규모 제조업체가 다수 분포되어 있고 기존 읍·면지역으로 소규모 도소매업체가 발달하였기 때문인 것으로 파악됨.

- 달성군에는 다수의 산업단지조성사업 및 택지개발사업이 진행되고 있어 향후 제조업, 전문, 과학 및 기술서비스업 업체수가 급격하게 증가할 것으로 예상되고 이에 따른 부동산업 및 임대업, 보건, 복지 서비스업 업체 수도 함께 증가할 것으로 예측되며, 상대적으로 농업, 임업 및 어업, 예술 스포츠 및 여가관련 서비스업 종사자수는 감소할 것으로 예측됨.

- 지역경제 현황

화원읍은 읍사무소를 중심으로 국도변을 따라 상가가 형성되어 있는 바 3차산업위주의 서비스업이 주를 이루고 있으며, 읍사무소를 중심으로 섬유공장위주의 소규모 공장지대가 산재하고 있어, 2,3차 산업을 중심으로 경제활동이 이루어지고 있음.

논공읍은 달성공단을 중심으로 자동차, 기계업종의 2차산업이 주를 이루고 있음.

다사읍은 죽곡1지구, 죽곡2지구, 세천토지구획정리사업지구 및 성서5차산업단지 조성사업이 완료되어 택지개발지구에는 상업용/주상용 상권이 성숙되고 있으며, 성서5차산업단지에는 공단으로서의 활기를 나타내어 전기,전자업종 위주의 생산활동이 이루어지고, 북죽곡의 아파트단지로의 입주가 진행됨에 따라 새로운 주거단지로의 변모로 인하여, 도매 및 소매업, 교육서비스업 등이 활기를 나타낼 것으로 예상됨.

가창면, 하빈면 지역은 1차산업인 논농사중심의 경제활동이 지역경제의 대부분을 차지하고 있으며, 가창면의 경우 전원생활에 따른 주택수요 및 근교 상업시설 수요가 존재하고, 하빈면의 경우 소규모 공장지대에 대한 수요가 존재함으로써, 소규모 제조업체가 지역 생산의 일부를 담당하고 있음.

옥포읍은 옥포보금자리주택지구사업이 완료되어 아파트 입주 및 상가 등 건축이 진행됨에 따라, 인접한 논공 금포토지구획정리사업지구와 함께 새로운 주거단지를 형성할 것으로 기대되나, 그 외 지역은 논농사중심의 1차산업이 주를 이루고 있음.

현풍읍 및 유가읍 지역은 대표적인 농경지대였으나, 개발이 완료되어 성숙 중인 대구테크노폴리스 일반산업단지 등 대구광역시 남서부지역의 신흥부도심으로 탈바꿈하고 있으며, 상당한 인구유입에 따른 도매 및 소매업, 숙박 및 음식업 등 3차산업이 제조업체가 입주한 테크노폴리스의 성숙과 함께 상당하게 성장 중에 있으나 그 성장세는 주춤하고 있고, 일부 전원주택의 신축이 가능한 지역을 위주로 개발이 이루어지고 있음.

구지면 지역은 달성군 내 최 남서부지역에 위치하여 1차산업이 주를 이루었으나, 대구국가산업단지 1차의 준공과 함께 마무리단계에 있는 대구국가산업단지 2차 사업으로 인하여 제조업 위주의 2차산업지역으로 빠르게 전환되어 신도심으로 변경되고 있으며, 대구국가차산업단지 2차가 향후 준공이 되면 구지면 지역의 2차산업지역으로의 전환은 가속도를 나타낼 것으로 예상됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 주요개발사업 및 개발계획 현황

1. 대구교도소 이전·신축사업

출처 : 대구광역시 달성군 고시 제2022-187호 외

① 목적

화원지역의 중심시기지에 위치한 대구 교도소 이전으로 도시환경 개선과 낙후된 하빈지역 개발을 통한 균형 있는 지역발전 도모

② 사업기간

2008 ~ 2023

③ 사업규모(면적/사업비 등)

위치 : 하빈면 감문리 832번지 일원
면적 : 265,825㎡(형질변경 125,082㎡)
규모 : 연면적 61,193.28㎡, 지하 1층 ~ 지상 3층(28개동)
총사업비 : 1,851억원

④ 추진현황 및 일정

추진상황(진도율 : 100%)

2008. 7. : 이전 유치건의서 제출(대구광역시장 → 법무부장관)
2008. 7. : 대구교도소 이전사업 국가 예산사업으로 시행 확정
2011. 9. : 개발제한구역 관리계획 변경 중앙도시계획위원회 심의조건부 가결
2011. 12. : 보상업무 위수탁 협약체결(대구교도소 → 달성군)
2014. 8. : 도시계획시설 사업시행자 지정 및 실시계획 고시
2016. 11. ~ 2020. 10. : 대구교정시설 이전·신축사업 공사 추진
2020. 12. : 보상 위탁 수수료(285백만 원) 정산
2021. 3. : 도시계획시설 실시계획 변경 인가(기간연장 ~2022.06.30.)
2021. 5. : 대구교도소 이전사업 업무협약 협의(주민편의 향상 및 지역경제 활성화)
2021. 9. ~ 2022. 12. : 오수처리방안 검토 후 설계 및 시공
2023. 12. 30 : 준공완료

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

관련자료(도면 등)

위치도	도시관리계획 결정도
	

2. 대구사이언스파크 국가산업단지 조성사업

출처 : 국토교통부 고시 제2022-767호 외

① 목적

산업용지 부족난 해소와 첨단산업과 미래 핵심 선도 산업의 집중적이 육성을 통한 국가경제의 성장 동력 확보 및 지역경제 활성화 및 일자리 창출에 기여

② 사업기간

2009 ~ 2024

③ 사업규모(면적/사업비 등)

사업시행자: 한국토지주택공사, 대구도시공사
 위치: 대구광역시 달성군 구지면 일원
 규모: 8,558,879.1m²
 - 1구역: 5,918,000.1m², 착공 및 준공
 2구역: 2,640,879m², 착공/2024년 12월 준공예정
 - 산업시설구역 : 4,910,527.4m², 지원시설구역 : 363,093.6m²
 공공시설구역 : 2,629,020.2m², 주거시설 : 572,803.3m²
 사업비: 약 1조 9,151억원(용지비 8,953, 조성비 7,589, 기타 2,609)
 유치업종: 전자통신, 첨단기계, 미래형자동차, 물산업집적단지 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 추진현황 및 일정

2009. 9. : 대구국가산업단지 산업단지계획 고시
 2010. 9. : 1단계 1구역 보상협의 개시
 2012. 8. : 1단계 2구역 보상협의 개시
 2012. 12. : 1단계 공사 착공
 2016. 12. : 2단계 보상협의회 개최
 2017. 3. : 1단계 구역 준공
 2017. 3. : 2단계 편입 토지, 지장물 보상 착수
 2017. 11. : 2단계 부지조성공사 착공
 2021. 12. 현재 추진상황
 - 1단계 입주계약(196개) 및 공장등록(130개)
 - 2단계 공정률 92%,
 2024년 업체 준공 및 가동
 2024. 12. : 2단계 준공(예정)

관련자료(도면 등)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



3. 화원 관광지 조성사업

출처 : 대구광역시 고시 제2019-99호 외

① 목적

관광객이 지속적으로 증가하는 화원유원지 및 사문진 일원을 화원 관광지로 지정하여 체계적인 개발을 통해 달성군 대표 관광지로 조성

② 사업기간

2016 ~ 2024

③ 사업규모(면적/사업비 등)

위치 : 화원읍 성산리 310번지 일원(화원유원지)
 대지면적 : 214,760㎡
 사업규모
 -1차 사업 : 팔각정 정비, 역사문화체험시설, 고분공원, 상화대공원 등
 -2차 사업 : 관광호텔, 자연치유원, 어린이 테마공원, 예술공원 등
 총사업비 : 78,917백만원(국시비 30,217, 군비 48,700)
 -1차 사업 : 30,217백만원(낙동가람 수변 역사누림길 조성사업)
 -2차 사업 : 48,700백만원(군 자체 사업, 전액군비)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 추진현황 및 일정

추진실적(진도율 : 30%)

2016. 8. : 관광지 지정 및 기본계획, 사전재해영향성검토 용역 착수
 2016. 9. : 전략환경영향평가 용역 착수
 2018. 2. : 화원관광지 지정 신청(군->대구시)
 2019. 5. : 관광지 지정 승인
 2019. 10. : 화원관광지 조성 추진계획(안) 수립, 공유재산관리계획 심의 및 의회 승인
 2019. 11. : 지방재정투자 심사 및 토지보상 감정평가 실시
 2019. 12. : 손실보상금 결정 및 보상협의 통보
 2020. 8. : 조성계획 및 기본설계 용역 시행
 2021. 1. : 조성계획 및 기본설계 용역 착수
 2021. 4. : 조성계획 수립 용역 중간보고회, 조성계획 승인 신청(군->대구시)
 2021. 6. : 교통,재해영향평가 용역 시행
 2021. 7. : 관광지 조성계획 자문회의
 2021. 11. : 토지 손실보상금 재협의 및 지장물 감정평가 의뢰
 2021. 12. : 교통영향평가 심의 완료(조건부 승인)
 군 재해영향평가 심의 추진 및 시 교통영향평가 심의 조건 보완, 지장물 감정평가 및 중앙토지수용위원회 협의자료 작성
 2022. 1. : 지장물 감정평가 완료 후 보상 재협의
 2022. 2. : 시군 관련 실과 및 중앙토지수용위원회 협의
 2022. 4. : 화원관광지 조성계획 승인 및 고시
 2022. 5. ~ 2024. 12. : 실시설계 용역 공사 추진
 현 추진사항 : 실시설계 용역 공사 추진 중 문화재 발굴로 사업 중단 상태임

관련자료(도면 등)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 경제환경 변화

- 달성군은 도농복합도시의 성격으로 경제활동은 기존 농업경제와 이후 산업경제로 구분되며, 기존 농업활동이 중심인 구지면, 현풍읍, 유가읍, 옥포읍 등은 인구고령화에 따른 일손부족으로 농업경제비율이 점차 낮아지고 지가가 낮은 지역을 중심으로 대단위 산업단지개발, 토지구획정리사업 등으로 산업경제로의 전환되는 과정을 통하여 2차산업이 중심이 되는 지역으로 변화되고 있으며, 제조업체들의 입주로 인하여 그에 따르는 주거 및 상업지역이 성장단계에 있음.
- 화원읍은 대구광역시 달서구의 연장선에 위치하여 아파트, 빌라 등 주택지대가 분포되어 주변 상업활동이 활발하며, 논공읍은 달성1차지방산업단지 내 공업활동, 달성군청 주변 국도 상업활동 외에는 농업활동이 이루어지고 있으며, 상리공단과 자연녹지 내 기존마을을 중심으로 소규모 공장으로 전용이 활발히 진행되고 있음.
- 그 외 상대적으로 자연조건 중 지세가 높은 가창면의 경우는 대구시내와의 접근성이 양호하여 음식점 및 숙박시설 등 상업활동이 부분적으로 일어나고 있으며 전원주택의 신축 및 도로 확포장사업으로 다소 활기를 나타내고 있음. 우록리 일대 진입도로 확장공사로 인근상권의 활성화가 기대됨. 하빈면의 경우는 대부분 농업활동이 주를 이루고 국도 및 지방도로로 연계되는 지역은 소규모 공장 및 창고로 전용되어 공업활동이 일어나고 있고 기존 주택지대에 도로 확포장사업으로 주거환경이 개선되어 가고 있음. 감문리일대 대구교도소 이전·신축사업으로 인한 지역 경제를 활성화가 기대되며, 현내리 면소재지 서측 외부로 간선도로(폭 15~20M)가 신설되어 이동이 용이해짐.
- 전반적인 주택가격수준은 지하철 연계로 대구시내와 접근성이 양호한 화원읍(1호선) 및 다사읍(2호선)은 강보합세 추세에서 원룸 등의 신축도 활발하며, 농업활동이 중심인 지역은 강보합세 내지 보합세를 보이고 부분적인 주택개보수가 이루어지고, 자연녹지지역 내 농경지의 공장용지로의 전용이 지가 상승을 유도하고 있으며, 대단위사업에 편입되는 구지면은 강보합세 내지 상승세로 대규모 아파트단지의 신규 분양 및 입주 등에 의한 상업지역 및 주거지역의 개발은 지역경제를 활성화 시키고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 행정적 요인

가. 행정구역 변경 현황

- 해당사항 없음

나. 용도지역 변경현황

1) 당해년도 변경현황

주택 신축공사 등으로 인하여 용도지역이 다소 변경되었으나 그 변경면적이 미미하여 2024년 표준지 공시지가에 미치는 영향은 제한적인 것으로 판단됨

① 대구광역시 달성군 고시 제2023-84호(설화리 공동주택 신축공사)

구분	기정	변경	변경후	비고
근린상업지역	1254	감)4.0	1250	확정측량결과 반영에 따른 면적 변경
제2종일반주거지역	14915	감)47.6	14867.4	확정측량결과 반영에 따른 면적 변경

② 대구광역시 달성군 고시 제2023-125호(달성1차산업단지 재생사업지구)

구분	기정	변경	변경후	비고
보전녹지지역	30777.5	증)1,600.5	32378	면적산정착오
일반공업지역	3097093.8	감)29,038.7	3068055.1	면적산정착오
일반상업지역	40806.9	감)40,806.9	0	면적산정착오
자연녹지지역	695468.6	증)102,093.8	797562.4	면적산정착오
제2종일반주거지역	76715.4	감)33,842.4	42873	면적산정착오
준공업지역	137874.7	감)6.3	137867.4	면적산정착오

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 대구광역시 고시 제2023-189호(용금공단)

구분	기정	변경	변경후	비고
일반공업지역	0	증)48,395	48395	소규모 노후 공장 밀집지역의 공장 개량과 기반시설 확보 등 공업기능 고도화를 위한 지구단위계획을 반영한 용도지역 변경
자연녹지지역	48395	감)48,395	0	소규모 노후 공장 밀집지역의 공장 개량과 기반시설 확보 등 공업기능 고도화를 위한 지구단위계획을 반영한 용도지역 변경

④ 대구광역시 고시 제2023-58호(다사역 공동주택 신축공사)

구분	기정	변경	변경후	비고
준주거지역	32462	증)59.5	32521.5	확정측량결과 반영에 따른 면적 변경

2) 3년내 변경현황

① 대구광역시 달성군 고시 제2022-192호(화원 신일해피트리 꿈의 숲 공동주택 신축공사)

구분	기정	변경	변경후	비고
제2종일반주거지역	28683	증)1	28684	지적분할에 따른 구역정정 및 면적변경

② 국토교통부 고시 제2022-767호(대구국가산업단지)

구분	기정	변경	변경후	비고
자연녹지지역	866685.6	감)43	866642.6	1~4단계 확정측량 결과를 반영한 면적 변경

③ 대구광역시 달성군 고시 제2021-195호(다사읍 매곡리 주거복합 신축공사)

구분	기정	변경	변경후	비고
준주거지역	26906	감)25.3	26880.7	서측 유치원 차량 진출입로 제척 및 지적분할 결과 반영

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 대구광역시 고시 제2021-181호(달성 대성하이스코 일반산업단지)

구분	기정	변경	변경후	비고
일반공업지역	58171	증)392	58563	가감속차로의 원활한 교통소통 및 운영을 위하여 해당 부분 구역계편입으로 인한 변경

⑤ 대구광역시 달성군 고시 제2021-15호(화원 동화아이워시 주거복합 신축공사)

구분	기정	변경	변경후	비고
일반상업지역	18455	감)71	18384	하천구역 및 도로구역 제척을 통한 토지이용 효율성 제고

⑤ 대구광역시 달성군 고시 제2021-89호(화원 파크뷰 우방아이유셀 공동주택 신축공사)

구분	기정	변경	변경후	비고
제2종일반주거지역	27173	증)22	27195	편입필지의 지적분할에 따른 면적정정

다. 용도지역별 개별지 분포현황

구분	계	주거	상업	공업	녹지	미지정	관리	농림	자보
필지	134,682	36,580	1,547	4,174	90,859			852	670
비율(%)	100	27.2	1.1	3.1	67.5	0	0	0.6	0.5

라. 토지이용상황별 개별지 분포현황

구분	계	주거용	상업용	공업용	농경지	임야	기타
필지	134,682	27,221	7,155	8,645	68,237	17,121	6,303
비율(%)	100	20.2	5.3	6.4	50.7	12.7	4.7

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 공부상 지목별 개별지 분포현황

구분	계	대	전	답	공장	임야	기타
필지	134,682	30,477	24,133	50,110	3,987	18,087	7,888
비율(%)	100	22.6	17.9	37.2	3	13.4	5.9

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 **시장가치**를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여

- ① 비용성에 기초하여, 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하는 원가법
- ② 시장성에 기초하여, 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법
- ③ 수익성에 기초하여, 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법
- ④ 관련 법률에 근거하여, 표준지의 공시지가를 기준으로 비교·보정하는 공시지가기준법 등의 평가방법을 규정하고 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 **공시지가기준법**으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 건물은 **원가법**으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

가. 대상물건 기호 1~26) 및 27), 28)토지는 각각 동일인 소유의 일단의 상업용 건부지로 이용중이고 기호 29~37), 38~42)토지는 일단의 유원지 시설부지로서, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가격형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 감정평가하였음.

나. 대상물건 기호 1), 14), 38)토지 중 일부는 서측 골프장지구(냉천C.C)시설부지의 구지도로부터 및 시설녹지에 해당하는 것으로 확인되나, 현황 녹지상태로, 전체 유원지시설 면적에 비해 그 면적비율이 경미하며, 경계 부분에 위치한 시설녹지 등으로 대상물건 유원지시설 가격의 형상에 미치는 영향이 미미한 것으로 판단되어 일괄하여 감정평가하였음.(대상물건 유원지는 공시지가 표준지로, 표준지의 경우도 일괄감정 평가하였음.)

다. 대상물건 기호 29~37)토지 중 일부 도시계획시설 “도로” 저축부분은 개략적인 면적사정으로 그 제한의 정도를 감안하여 구분하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 라. 대상물건 기호 카)건물은 기준시점 현재 멸실임.
- 마. 대상물건 기호 타), 너), 어)건물은 등기사항전부증명서상 면적과 일반건축물대장등본상 면적이 상이한바, 일반건축물대장등본상 면적을 기준으로 감정평가하였고 기호 타)~어) 건물은 귀 요청에 의거 감정평가의 하였음.
- 바. 대상물건 지상에 별첨 “지적 및 건물개황도” 와 같이 제시외건물 기호 ①~⑭가 소재하나, 구조, 규모 및 이용상황 등으로 보아 대상 담보물의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 미미한 것으로 판단됨.
- 사. 대상물건 기호 4), 8), 10)토지는 토지이용계획확인서상 온천공보호구역<온천법>으로, 도시계획시설 결정 고시내용 중 미집행의 L-1(숙박 및 한방온천), L-6(호텔), L-5(주차장)시설 예정부지이며, 행정안전부가 발간한 2019.01.01. 전국온천현황상 온천공이 소재함.

※ 전국온천현황내용

온천지구 (구역)명	소재지 (도로명표기)	온천발견		온천공보호구역		
		신고일	수리일	지정일	면적(m ²)	
용계온천	대구광역시 달성군 가창면 용계리 산29-2	96.10.30	98.02.04	01.02.19	30,000	
	온천 자원 현황					비고
	온천공수	성분	온도(°C)	평균굴착심도 (M)	적정양수량 (톤/일)	
	1	Na-HCO3	29	587	390	
					미개발	

- 아. 대상물건 기호 36), 37)토지는 정일화氏 지분만의 감정평가로서, 위치 확정이 되어 있지 아니한바, 전체 필지를 기준으로 평가하되, 지분비율에 의거하여 면적 사정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 토 지

(1) 공시지가기준법에 의한 산출내역

(가) 감정평가 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖에 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

(나) 비교표준지 선정

① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2024년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 표준지를 선정하여야 함.

② 위의 표준지 선정 기준에 의거 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<대구광역시 달성군 가창면>

(공시기준일: 2024. 1. 1.)

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	용계리 534-1	(일단지) 26,081	유원지	유원지	자연녹지 1종일주	중로한면	부정형 완경사	121,000	선정
B	용계리 506	1,663	대	상업용	1종일주	광대세각	사다리 평 지	1,571,000	선정
C	용계리 산28	28,760	임야	자연림	자연녹지	맹 지	부정형 완경사	9,860	선정
D	용계리 산16-1	133,719	임야	자연림	자연녹지 개발제한	맹 지	부정형 급경사	864	선정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

<대구광역시 달성군 녹지지역>

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
2024. 1. 1.~2024. 3. 18.	0.201 (1.00201)	2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.080 $(1 + 0.00080) * (1 + 0.00080 * 47/31) \approx 1.00201$

<대구광역시 달성군 주거지역>

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
2024. 1. 1.~2024. 3. 18.	0.023 (1.00023)	2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.009 $(1 + 0.00009) * (1 + 0.00009 * 47/31) \approx 1.00023$

(라) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(마) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하는 것으로 개별요인 비교치는 다음과 같음.

<상업지대 개별요인비교표>

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	계통 및 연속성
		상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
	방위, 고저 등	부정형지
		삼각지
		자루형 획지
	접면도로 상태	방 위
		고 저
		경사지
행정적 조건	행정상의 규제정도	각 지
		2면획지
		3면획지
		용도지역, 지구, 구역 등
기타조건	기타	용적제한
		고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
		장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<임야지대 개별요인비교표>

개별요인비교		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상토지 기호 1) ~ 55) / 비교표준지 (A) ~ (D)와의 비교

대상토지	1 ~ 26(일단지)						
비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대상물건이 비교표준지 A)인바, 개별요인은 대등함.							
대상토지	27, 28(일단지)						
비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
B	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.800
대상물건이 면적에서 우세하나, 접면도로상태 및 경사도, 형상 등에서 열세하나, 전반적인 개별요인은 열세함.							
대상토지	29 ~ 37(일괄)						
비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
B	0.86	1.00	1.00	0.52	0.95	1.00	0.425
대상물건이 가로의 폭 및 접면도로상태, 경사도, 형상, 이용상황, 지목 등에서 열세함.							
대상토지	38 ~ 42(일괄)						
비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대등함.							
대상토지	43 ~ 45						
비교 표준지	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계		
C	1.00	1.10	1.05	1.00	1.155		
대상물건이 지목 및 면적 등에서 우세함.							
대상토지	47 ~ 49, 54, 55						
비교 표준지	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계		
C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000		
대등함.							
대상토지	46, 50 ~ 53						
비교 표준지	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계		
D	1.00	1.30	1.00	1.00	1.300		
대상물건이 경사도 등에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 그 밖에 요인 보정

① 그 밖에 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖에 요인의 보정이 필요함.

② 그 밖에 요인 보정치 산정 방식

비교선례(사례) 기준 표준지 단가	=	비교선례 단가 × (사정보정) × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
기준시점의 표준지 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치

③ 인근 평가선례

<대구광역시 달성군 가창면>

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비고
평가 선례1	용계리 534-13	16,462	유원지	2023.01.18	348,000	119,700	담보	상업용 유원지	자연녹지	-
평가 선례2	용계리 491	998	대	2021.06.10	940,000	572,400	담보	상업용	자연녹지	-
평가 선례3	용계리 491-5	1,560	전	2021.06.10	540,000	311,800	담보	전	자연녹지	-
평가 선례4	용계리 216-1	694	대	2023.07.04	2,030,000	1,237,000	담보	주상기타	2종일주	-
평가 선례5	용계리 233-7	172	답	2023.04.21	1,410,000	907,400	담보	주상용	2종일주	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<대구광역시 달성군 가창면>

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비고
평가 선례6	용계리 562-7	1,048	대	2023.05.15	850,000	378,600	법원 경매	상업용	자연녹지	-
평가 선례7	용계리 산22-10	4,533	임야	2021.04.23	280,000	11,500	담보	임야 기타	자연녹지	-
평가 선례8	냉천리 27-30	6,252	대	2022.05.26	990,000	773,000	시가 참고	상업 나지	자연녹지	-
평가 선례9	오리 산114-1	16,959	임야	2021.03.16	1,500	474	법원 경매	자연림	자연녹지 개발제한	-
평가 선례10	행정리 376	1,898	답	2021.11.23	180,000	92,100	법원 경매	답	자연녹지 개발제한	-

④ 인근 거래사례

거래 사례 1	소재지		대구광역시 달성군 가창면 용계리 534-13번지.			
	거래시점		2021.06.07.	거래가액(원)		5,000,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(㎡)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/㎡)
			자연녹지지역	16,462	유원지	101,500
특성: 유원지, 소로한면, 부정형, 완경사						
배분법에 의한 토지단가(원/㎡)		산식: 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)				
		5,000,000,000 / 16,462 ≒ 303,000원/㎡				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 2	소재지		대구광역시 달성군 가창면 용계리 542번지 외.			
	거래시점		2020.08.26.	거래가액(원)		1,600,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m ²)
			제1종일반주거지역	560	대, 전	843,500
	특성: 상업용, 세로(가), 부정형, 평지					
	구분	건물	용도	연면적 (m ²)	사용승인일자	
제2종근린생활시설			705.4	2014.09.23		
특성: 일반철골구조 기타지붕, 지상3층						
배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		산식: {거래가액(원) - (건물가액(원)) / 토지면적(m ²)} = 토지단가(원/m ²)				
		$\{1,600,000,000 - (950,000 \times 35/40 \times 705.4)\} / 560 \approx 1,810,000 \text{원/m}^2$				
거래 사례 3	소재지		대구광역시 달성군 가창면 용계리 산79-11번지.			
	거래시점		2021.01.12.	거래가액(원)		119,400,000
	구분	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m ²)
			자연녹지지역	2,633	임야	11,900
특성: 조림, 세로(불), 부정형, 완경사						
배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		산식: 거래가액(원) / 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)				
		$119,400,000 / 2,633 \approx 45,000 \text{원/m}^2$				
거래 사례 4	소재지		대구광역시 달성군 가창면 대일리 산8번지.			
	거래시점		2021.02.01.	거래가액(원)		32,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m ²)
			자연녹지지역 개발제한구역	4,661	임야	2,190
특성: 자연림, 맹지, 부정형, 급경사						
배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		산식: 거래가액(원) / 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)				
		$32,000,000 / 4,661 \approx 6,800 \text{원/m}^2$				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 5	소재지	대구광역시 달성군 가창면 냉천리 2-27번지.				
	거래시점	2021.04.20.	거래가액(원)		2,565,000,000	
	구분	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m ²)
			자연녹지지역	1,683	대	624,500
	특성: 상업용, 소로한면, 세장형, 평지					
	구분	건물	용도	연면적(m ²)	사용승인일자	
제2종근린생활시설			486.58	2011.09.09		
특성: 경량철골구조 기타지붕, 지상1층						
배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)				
		{2,565,000,000 - (950,000×31/40×486.58)} / 1,683 ≒ 1,310,000원/m ²				
거래 사례 6	소재지	대구광역시 달성군 가창면 냉천리 122-4번지 외.				
	거래시점	2020.07.07.	거래가액(원)		350,000,000	
	구분	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m ²)
			제1종일반주거지역	546중 182	대, 전	307,700
특성: 주거나지, 광대한면, 부정형, 평지						
배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		산식: 거래가액(원) / 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)				
		350,000,000 / 182 ≒ 1,920,000원/m ²				
거래 사례 7	소재지	대구광역시 달성군 가창면 용계리 산22-10번지.				
	거래시점	2020.05.26.	거래가액(원)		1,500,000,000	
	구분	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m ²)
			자연녹지지역	4,558	임야	10,700
특성: 자연림, 맹지, 부정형, 완경사, 유원지						
배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		산식: 거래가액(원) / 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)				
		1,500,000,000 / 4,558 ≒ 329,000원/m ²				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 8	소재지		대구광역시 달성군 가창면 용계리 산92번지.				
	거래시점		2020.07.30.	거래가액(원)		40,000,000	
	구분	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m ²)	
			자연녹지지역 개발제한구역	940	임야	1,140	
특성: 자연림, 세로(가), 부정형, 급경사							
배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		산식: 거래가액(원) / 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)					
		40,000,000 / 940 ≒ 42,000원/m ²					
거래 사례 9	소재지		대구광역시 달성군 가창면 냉천리 2-25번지.				
	거래시점		2021.03.31.	거래가액(원)		2,479,000,000	
	구분	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m ²)	
			자연녹지지역	1,666	대	624,500	
	특성: 상업용, 소로한면, 세장형, 평지						
	구분	건물	용도	연면적 (m ²)	사용승인일자		
제2종근린생활시설			594.49	2011.05.25			
특성: 경량철골구조 기타지붕, 지상2층							
배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)					
		{2,479,000,000 - (950,000×31/40×594.49)} / 1,666 ≒ 1,220,000원/m ²					
거래 사례 10	소재지		대구광역시 달성군 가창면 용계리 4-28번지.				
	거래시점		2022.04.21.	거래가액(원)		439,700,000	
	구분	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m ²)	
			제2종일반주거지역	152	대	885,000	
특성: 주거나지, 세각(가), 사다리, 평지							
배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		산식: 거래가액(원) / 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)					
		439,700,000 / 152 ≒ 2,890,000원/m ²					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 11	소재지		대구광역시 달성군 가창면 냉천리 산4-10번지.			
	거래시점		2021.11.25.	거래가액(원)		233,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m ²)
			자연녹지지역 개발제한구역	1,821	임야	30,400
		특성: 자연림, 맹지, 부정형, 평지				
배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		산식: 거래가액(원) / 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)				
		233,000,000 / 1,821 ≒ 127,000원/m ²				

㉑ 비교선례(사례) 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 근거리에 위치하는 <거래사례 1~4>를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 보정치의 산정

비교 표준지	구 분	기준단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가격 (원/m ²)	격차율
		공시지가 (원/m ²)						
A	거래사례(1) 기준 표준지(A) 단가	303,000	1.00	1.04336	1.000	0.978	309,183	2.550
	기준시점의 표준지(A) 단가	121,000	-	1.00201	-	-	121,243	
B	거래사례(2) 기준 표준지(B) 단가	1,810,000	1.00	1.07257	1.000	1.404	2,725,658	1.735
	기준시점의 표준지(B) 단가	1,571,000	-	1.00023	-	-	1,571,361	

산 정 내 역

사정보정	정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)
시점수정	거래사례 1): 대구광역시 달성군 녹지지역 (2021.06.07. ~ 2024.03.18.): 1.04336 거래사례 2): 대구광역시 달성군 주거지역 (2020.08.26. ~ 2024.03.18.): 1.07257
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)

개별요인	구 분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	표준지 A)		1.15	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00
표준지가 가로의 폭에서 우세하나, 면적 등에서 열세함.								
표준지 B)	구 분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
		1.30	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.404
표준지가 면적에서 열세하나, 가로의 폭 및 형상, 접면도로상태 등에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교 표준지	구 분	기준단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가격 (원/m ²)	격차율
		공시지가 (원/m ²)						
C	거래사례(3) 기준 표준지(C) 단가	45,000	1.00	1.05655	1.000	0.560	26,625	2.695
	기준시점의 표준지(C) 단가	9,860	-	1.00201	-	-	9,880	
D	거래사례(4) 기준 표준지(D) 단가	6,800	1.00	1.05479	1.000	0.330	2,367	2.733
	기준시점의 표준지(D) 단가	864	-	1.00201	-	-	866	

산 정 내 역

사정보정	정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)
시점수정	거래사례 3): 대구광역시 달성군 녹지지역 (2021.01.12. ~ 2024.03.18.): 1.05655 거래사례 4): 대구광역시 달성군 녹지지역 (2021.02.01. ~ 2024.03.18.): 1.05479
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)

개별요인	구 분	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	표준지 C)		0.70	0.80	1.00	1.00
표준지가 임도의 폭 및 면적 등에서 열세함.						
표준지 D)	구 분	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
		1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
표준지가 면적 및 경사도 등에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑥ 인근지역 정상지가 수준 등 검토

㉓ 인근지 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비 고
자연녹지지역	유원지	400,000원/m ² 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지
	임야	100,000원/m ² 내외	
제1종일반주거지역	상업용	2,200,000원/m ² 내외	

㉔ 최근 1년간 경매 매각가율

<자료출처: 지지옥션>

소재지	용도	매각가율(%)	매각률(%)	매각건수
대구광역시 달성군	점포	-	-	-
	대지	79.02	24.39	10
	임야	54.95	26.83	11

⑦ 그 밖에 요인 보정치의 결정

보정내용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖에 요인 보정치를 증액 적용함이 타당시 됨.	비교표준지 (A): 2.55 비교표준지 (B): 1.73 비교표준지 (C): 2.69 비교표준지 (D): 2.70

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(사) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖에 요인 보정치							
기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖에 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(일단지) 1 ~ 26	121,000	1.00201	1.000	1.000	2.55	309,170	305,000
(일단지) 27, 28	1,571,000	1.00023	1.000	0.800	1.73	2,174,764	2,170,000
(일괄) 29~37	1,571,000	1.00023	1.000	0.425	1.73	1,155,343	1,150,000
	도시계획시설 "도로" 저축부분 : 1,150,000 × 0.8 = 920,000						920,000
(일괄) 38~42	121,000	1.00201	1.000	1.000	2.55	309,170	305,000
43~45	9,860	1.00201	1.000	1.155	2.69	30,696	30,000
47~49, 54, 55	9,860	1.00201	1.000	1.000	2.69	26,577	26,000
46, 50~53	864	1.00201	1.000	1.300	2.70	3,039	3,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 산출내역

(가) 감정평가 개요

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

(나) 비교 거래사례 선정

① 비교 거래사례 선정 사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 5~8>을 선정하였음.

거래 사례 5	소재지		대구광역시 달성군 가창면 냉천리 2-27번지.			
	거래시점		2021.04.20.	거래가액(원)		2,565,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m ²)
			자연녹지지역	1,683	대	624,500
	특성: 상업용, 소로한면, 세장형, 평지					
	구분	건물	용도	연면적 (m ²)	사용승인일자	
			제2종근린생활시설	486.58	2011.09.09	
특성: 경량철골구조 기타지붕, 지상1층						
배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		$\text{산식: } \{ \text{거래가액(원)} - (\text{건물가액(원)}) \} / \text{토지면적(m}^2\text{)} = \text{토지단가(원/m}^2\text{)}$ $\{ 2,565,000,000 - (950,000 \times 31/40 \times 486.58) \} / 1,683 \approx 1,310,000 \text{원/m}^2$				
거래 사례 6	소재지		대구광역시 달성군 가창면 냉천리 122-4번지 외.			
	거래시점		2020.07.07.	거래가액(원)		350,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m ²)
			제1종일반주거지역	546중 182	대, 전	307,700
특성: 주거나지, 광대한면, 부정형, 평지						
배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		$\text{산식: } \text{거래가액(원)} / \text{토지면적(m}^2\text{)} = \text{토지단가(원/m}^2\text{)}$ $350,000,000 / 182 \approx 1,920,000 \text{원/m}^2$				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 7	소재지		대구광역시 달성군 가창면 용계리 산22-10번지.			
	거래시점		2020.05.26.	거래가액(원)		1,500,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m ²)
			자연녹지지역	4,558	임야	10,700
특성: 자연림, 맹지, 부정형, 완경사, 유원지						
배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		산식: 거래가액(원) / 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)				
		1,500,000,000 / 4,558 = 329,000원/m ²				
거래 사례 8	소재지		대구광역시 달성군 가창면 용계리 산92번지.			
	거래시점		2020.07.30.	거래가액(원)		40,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m ²)
			자연녹지지역 개발제한구역	940	임야	1,140
특성: 자연림, 세로(가), 부정형, 급경사						
배분법에 의한 토지단가(원/m ²)		산식: 거래가액(원) / 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)				
		40,000,000 / 940 = 42,000원/m ²				

(다) 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 시점수정

- ① 거래사례 5)가 소재하는 대구광역시 달성군 녹지지역의 경우 거래일자(2021. 04. 20.)로부터 기준시점(2024. 03. 18.)까지 자가변동률은 다음과 같음.
- ② 거래사례 6)이 소재하는 대구광역시 달성군 주거지역의 경우 거래일자(2020. 07. 07.)로부터 기준시점(2024. 03. 18.)까지 자가변동률은 다음과 같음.
- ③ 거래사례 7)이 소재하는 대구광역시 달성군 녹지지역의 경우 거래일자(2020. 05. 26.)로부터 기준시점(2024. 03. 18.)까지 자가변동률은 다음과 같음.
- ④ 거래사례 8)이 소재하는 대구광역시 달성군 녹지지역의 경우 거래일자(2020. 07. 30.)로부터 기준시점(2024. 03. 18.)까지 자가변동률은 다음과 같음.
- ⑤ 기준시점 당시 해당 월의 자가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 자가변동률을 연장 적용하였음.

구 분	적용기간	자가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
거래사례 5	2021. 04. 20. ~2024. 03. 18.	4.745 (1.04745)	$(1 + 0.00261 * 11/30) * (1 + 0.00249) * (1 + 0.00238) * (1 + 0.00204) * (1 + 0.00187) * (1 + 0.00313) * (1 + 0.00240) * (1 + 0.00246) * (1 + 0.00285) * (1 + 0.01164) * (1 + 0.01230) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00080 * 47/31) \approx 1.04745$
거래사례 6	2020. 07. 07. ~2024. 03. 18.	7.621 (1.07621)	$(1 + 0.00223 * 25/31) * (1 + 0.00198) * (1 + 0.00187) * (1 + 0.00175) * (1 + 0.00317) * (1 + 0.00416) * (1 + 0.03676) * (1 + 0.02414) * (1 - 0.00144) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00009 * 47/31) \approx 1.07621$
거래사례 7	2020. 05. 26. ~2024. 03. 18.	6.959 (1.06959)	$(1 + 0.00083 * 6/31) * (1 + 0.00140) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00117) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00099) * (1 + 0.00213) * (1 + 0.00317) * (1 + 0.03057) * (1 + 0.01164) * (1 + 0.01230) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00080 * 47/31) \approx 1.06959$
거래사례 8	2020. 07. 30. ~2024. 03. 18	6.670 (1.06670)	$(1 + 0.00122 * 2/31) * (1 + 0.00117) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00099) * (1 + 0.00213) * (1 + 0.00317) * (1 + 0.03057) * (1 + 0.01164) * (1 + 0.01230) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00080 * 47/31) \approx 1.06670$

(마) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 개별요인 비교

대상토지 기호 1) ~ 55) / 거래사례5) ~ 8)과의 비교

대상토지	1 ~ 26(일단지)						
비교 거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
5	1.10	1.00	1.00	0.24	0.90	1.00	0.238
	대상물건이 가로의 폭에서 우세하나, 형상 및 면적, 이용상황, 경사도, 지목 등에서 열세함.						
대상토지	27, 28(일단지)						
비교 거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
6	1.00	1.00	1.20	0.90	1.05	1.00	1.134
	대상물건이 경사도, 면적 등에서 열세하나, 인근토지의 이용상황 및 지목 등에서 우세함.						
대상토지	29 ~ 37(일괄)						
비교 거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
6	0.85	1.00	1.20	0.60	0.97	1.00	0.594
	대상물건이 인근토지의 이용상황에서 우세하나, 가로의 폭 및 접면도로상태, 경사도, 형상, 이용상황, 지목 등에서 열세함.						
대상토지	38 ~ 42(일괄)						
비교 거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
5	1.10	1.00	1.00	0.24	0.90	1.00	0.238
	대상물건이 가로의 폭에서 우세하나, 형상 및 면적, 이용상황, 경사도, 지목 등에서 열세함.						
대상토지	43 ~ 45						
비교 거래사례	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계		
7	0.10	0.90	1.05	1.00	0.095		
	대상물건이 면적 및 지목 등에서 다소 우세하나, 임도의 배치, 폭, 구조, 경사도 등에서 열세함.						
대상토지	47 ~ 49, 54, 55						
비교 거래사례	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계		
7	0.10	0.80	1.00	1.00	0.080		
	대상물건이 임도의 배치, 폭, 구조 및 면적, 경사도 등에서 열세함.						
대상토지	46, 50 ~ 53						
비교 거래사례	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계		
8	0.10	0.75	1.00	1.00	0.075		
	대상물건이 경사도에서 우세하나, 임도의 배치, 폭, 구조 및 면적, 경사도 등에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(사) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(일단지) 1 ~ 26	1,310,000	1.000	1.04745	1.000	0.238	326,574	320,000
(일단지) 27, 28	1,920,000	1.000	1.07621	1.000	1.134	2,343,211	2,300,000
(일괄) 29~37	1,920,000	1.000	1.07621	1.000	0.594	1,227,396	1,200,000
	도시계획시설 "도로" 저축부분 : 1,200,000 × 0.8 = 960,000						960,000
(일괄) 38~42	1,310,000	1.000	1.04745	1.000	0.238	326,574	320,000
43~45	329,000	1.000	1.06959	1.000	0.095	33,430	33,000
47~49, 54, 55	329,000	1.000	1.06959	1.000	0.080	28,152	28,000
46, 50~53	42,000	1.000	1.06670	1.000	0.075	3,360	3,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시산가액 조정 관련 사항

(가) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분		토지면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	시산가액(원)
공시지가기준법	(일단지) 1 ~ 26	116,275	305,000	35,463,875,000
	(일단지) 27, 28	1,024	2,170,000	2,222,080,000
	(일괄) 29 ~ 37	2,380	1,150,000	2,737,000,000
		219	920,000	201,480,000
	(일괄) 38 ~ 42	4,020	305,000	1,226,100,000
	43 ~ 45	2,509	30,000	75,270,000
	47 ~ 49, 54, 55	139,655	26,000	3,631,030,000
	46, 50 ~ 53	976,728	3,000	2,930,184,000
합계			48,487,019,000	

구 분		토지면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	시산가액(원)
거래사례비교법	(일단지) 1 ~ 26	116,275	320,000	37,208,000,000
	(일단지) 27, 28	1,024	2,300,000	2,355,200,000
	(일괄) 29 ~ 37	2,380	1,200,000	2,856,000,000
		219	960,000	210,240,000
	(일괄) 38 ~ 42	4,020	320,000	1,286,400,000
	43 ~ 45	2,509	33,000	82,797,000
	47 ~ 49, 54, 55	139,655	28,000	3,910,340,000
	46, 50 ~ 53	976,728	3,300	3,223,202,400
합계			51,132,179,400	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

(다) 토지 감정평가액 결정

대상토지 일련번호	토지면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	감정평가액(원)
(일단지) 1 ~ 26	116,275	305,000	35,463,875,000
(일단지) 27, 28	1,024	2,170,000	2,222,080,000
(일괄) 29 ~ 37	2,380	1,150,000	2,737,000,000
	219	920,000	201,480,000
(일괄) 38 ~ 42	4,020	305,000	1,226,100,000
43 ~ 45	2,509	30,000	75,270,000
47 ~ 49, 54, 55	139,655	26,000	3,631,030,000
46, 50 ~ 53	976,728	3,000	2,930,184,000
합계	1,242,810	-	48,487,019,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건 물

(1) 원가법에 의한 산출내역

(가) 감정평가개요

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제반 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

(나) 재조달원가 산정

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준 단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였음.

① 건물 표준단가

< 한국부동산원 「건축물 재조달원가 자료집 (2023년)」의 표준단가 >

용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수	
예식장	철근콘크리트조/평지붕	2	1,709,000	55	
주차빌딩	철근콘크리트조/평지붕	1	782,000	55	
일반업무시설	철근콘크리트조/슬래브지붕(5층 이하)	2	1,328,000	55	
점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	2	1,470,000	50	
표준단가 결정 (원/㎡)	상기 용도, 구조, 급수별 표준단가를 참작하 되, 대상 건물의 시공의 질 등을 고려하여 결정함.	가	1층	1,050,000	50
			2~6층	700,000	50
		나	다	800,000	50
			라	900,000	50
			마	800,000	50
			바	800,000	50
			사	800,000	50
			아	800,000	50
			자	800,000	50
		차	지1, 1층	700,000	50
			2~4층	900,000	50

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 건물 부대설비 보정단가

부대설비	보정단가(원/m ²)	적용 대상																																		
위생 및 급배수설비	50,000	가) 1층, 라), 아), 자), 차) 2~4층																																		
소화전설비	20,000	가), 라)																																		
CCTV설비	10,000	가), 라)																																		
승강기설비	50,000	가), 라), 차) 2~4층																																		
스프링클러설비	20,000	가), 라)																																		
시스템에어컨설비	50,000	가) 1층, 다), 라), 바), 아), 자), 차)																																		
수전설비	용량: 1,700Kw로 표준단가에 포함하였음.	가~차)																																		
보정단가 결정 (원/m ²)	위 형식, 용량 및 현상 등을 고려하여 결정하되, 기타 경미한 설비 등은 표준단가에 포함하였음.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">가)</td> <td style="text-align: center;">1층</td> <td style="text-align: right;">200,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2~6층</td> <td style="text-align: right;">100,000</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">나)</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">다)</td> <td style="text-align: right;">50,000</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">라)</td> <td style="text-align: right;">200,000</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">마)</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">바)</td> <td style="text-align: right;">50,000</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">사)</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">아)</td> <td style="text-align: right;">100,000</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">자)</td> <td style="text-align: right;">100,000</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">차)</td> <td style="text-align: center;">지1, 1층</td> <td style="text-align: right;">50,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2~4층</td> <td style="text-align: right;">150,000</td> </tr> </tbody> </table>	가)	1층	200,000	2~6층	100,000	나)		-	다)		50,000	라)		200,000	마)		-	바)		50,000	사)		-	아)		100,000	자)		100,000	차)	지1, 1층	50,000	2~4층	150,000
가)	1층	200,000																																		
	2~6층	100,000																																		
나)		-																																		
다)		50,000																																		
라)		200,000																																		
마)		-																																		
바)		50,000																																		
사)		-																																		
아)		100,000																																		
자)		100,000																																		
차)	지1, 1층	50,000																																		
	2~4층	150,000																																		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 재조달원가의 결정

위 건물의 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

기호	층	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
가	1층	예식장	철근콘크리트조	1,050,000	200,000	1,250,000
	2~6층	주차장	철근콘크리트조	700,000	100,000	800,000
나	1층	전시판매장	철근콘크리트조	800,000	-	800,000
다	1, 2층	뷔페식당, 예식장	철근콘크리트조	900,000	50,000	950,000
라	1~3층	사무실, 뷔페식당	철근콘크리트조	900,000	200,000	1,100,000
마	1, 2층	전시판매장	철근콘크리트조	800,000	-	800,000
바	1, 2층	전시판매장, 사무실	철근콘크리트조	800,000	50,000	850,000
사	1층	전시판매장	철근콘크리트조	800,000	-	800,000
아	1, 2층	체험관, 사무실	철근콘크리트조	800,000	100,000	900,000
자	1, 2층	일반음식점	철근콘크리트조	800,000	100,000	900,000
차	지1, 1층	기계실, 전시판매장	철근콘크리트조	700,000	50,000	750,000
	2~4층	전시판매장	철근콘크리트조	900,000	150,000	1,050,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업으로, 감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는바, 대상건물의 경우 정액법으로 감가수정하였음.

기호	사용승인일자	기준시점	경과연수	실제	유효	내용연수	비고
				잔존연수 정액법	잔존연수 관찰감가법		
가	2015.09.22	2024.03.18	8	42	-	50	-
나	2015.06.22		8	42	-	50	-
다	2015.06.22		8	42	-	50	-
라	2015.06.22		8	42	-	50	-
마	2015.06.22		8	42	-	50	-
바	2015.06.22		8	42	-	50	-
사	2015.06.22		8	42	-	50	-
아	2015.06.22		8	42	-	50	-
자	2015.06.22		8	42	-	50	-
차	2015.06.12		8	42	-	50	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 원가법에 의한 건물단가 결정

위 제반 요인을 참작하여 아래의 산식에 의하여 건물단가를 결정하였음.

결정단가 (원/m ²) = 재조달원가 (원/m ²) × 잔존연수 / 내용연수							
기호	층	용도	재조달원가 (원/m ²)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
가	1층	예식장	1,250,000	42	50	1,050,000	1,050,000
	2~6층	주차장	800,000	42	50	672,000	672,000
나	1층	전시판매장	800,000	42	50	672,000	672,000
다	1, 2층	뷔페식당, 예식장	950,000	42	50	798,000	798,000
라	1~3층	사무실, 뷔페식당	1,100,000	42	50	924,000	924,000
마	1, 2층	전시판매장	800,000	42	50	672,000	672,000
바	1, 2층	전시판매장, 사무실	850,000	42	50	714,000	714,000
사	1층	전시판매장	800,000	42	50	672,000	672,000
아	1, 2층	체험관, 사무실	900,000	42	50	756,000	756,000
자	1, 2층	일반음식점	900,000	42	50	756,000	756,000
차	지1, 1층	기계실, 전시판매장	750,000	42	50	630,000	630,000
	2~4층	전시판매장	1,050,000	42	50	882,000	882,000

(2) 그 밖의 사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구 분	사정면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	
토지	(일단지) 1 ~ 26	116,275	305,000	35,463,875,000
	(일단지) 27, 28	1,024	2,170,000	2,222,080,000
	(일괄) 29 ~ 37	2,380	1,150,000	2,737,000,000
		219	920,000	201,480,000
	(일괄) 38 ~ 42	4,020	305,000	1,226,100,000
	(일괄) 43 ~ 45	2,509	30,000	75,270,000
	47 ~ 49, 54, 55	139,655	26,000	3,631,030,000
	46, 50 ~ 53	976,728	3,000	2,930,184,000
합 계			48,487,019,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분		사정면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	
건물	가	1층	1,189.32	1,050,000	1,248,786,000
		2~6층	6,938.33	672,000	4,662,557,760
	나	333.53	672,000	224,132,160	
	다	412.2	798,000	328,935,600	
	라	1,725.9	924,000	1,594,731,600	
	마	531.74	672,000	357,329,280	
	바	213.81	714,000	152,660,340	
	사	339.91	672,000	228,419,520	
	아	429.88	756,000	324,989,280	
	자	494.64	756,000	373,947,840	
	차	지1, 1층	531.96	630,000	335,134,800
		2~4층	2,244.78	882,000	1,979,895,960
합 계				11,811,520,140	

구 분	감정평가액(원)
토지	48,487,019,000
건물	11,811,520,140
합 계	60,298,539,140

가

					(㎡)		가	
							가	
1	가	534-1			26,081	116,275	305,000	35,463,875,000
2	"	534-2			1,127			
3	"	534-3			690			
4	"	534-4			17,050			
5	"	534-5			653			
6	"	534-6			200			
7	"	534-7			708			
8	"	534-8			42,057			
9	"	534-9			5,017			
10	"	534-10			3,407			
11	"	534-11			266			
12	"	534-12			4,521			
13	"	534-14			3,926			
14	"	530-1			179			
15	"	531			2,407			
16	"	531-1			469			

가

					(㎡)		가		
							가		
		-1		()					
				2					
		- 6		1	117.79	213.81	714,000	152,660,340	850,000 x 42/50
				2	96.02				
"	"								
		-1							
				1	339.91	339.91	672,000	228,419,520	800,000 x 42/50
		- 7							
"	"								
		-1		()					
				2					
		- 8		1	214.94	429.88	756,000	324,989,280	900,000 x 42/50
					214.94				

가

					(㎡)		가		
							가		
	"	"	-1	()					
				2					
					304.7	494.64	756,000	373,947,840	900,000 x 42/50
		-	9	1					
				2	189.94				
	"	"	-1	()					
				1					
				3					
		-	10	1	531.96	531.96	630,000	335,134,800	750,000 x 42/50
									" 1 , "
					989.19	2,244.78	882,000	1,979,895,960	1,050,000 x 42/50
				1					"2-4 "
					1,063.26				
				2					

가

					(㎡)		가		
							가		
				3	192.33				
"	534				102.15	-	-	-	
"	534-1 25	()							
		()		1	145.8	1,419.82	-	가	
		()			145.8				
				2					
				3	982.42				
					145.8				
		()							
"	74-1 534-12				212.54	212.54	-	가	

가

					(㎡)		가		
							가		
"	534-1 25	()	1	35	35	-	가		
"	"	()	1	47	47	-	가		
"	"			88.1	88.1	-	가		
"	"			20.52	20.52	-	가		
"	534-1 26	()	1	50.9	50.9	-	가		
"	"	()	1	30.58	30.58	-	가		
"	"	()	1	78.81	78.81	-	가		

가

					(㎡)		가		
							가	가	
	"	"	()	1	28.53	28.53	-	가	
27	"	542-1		1	827<	1,024	2,170,000	2,222,080,000	
28	"	545		1	197>				
	"	542-1 545	2	1	73.71<	97.2	-	가	
				2	23.49>				
29	"	538-2		1	158<<	2,380	1,150,000	2,737,000,000	가
30	"	541-2		1	649				
31	"	541-3		1	76				
32	"	541-4		1	17				
33	"	541-1		1	252				
34	"	539-1		1	380	> 219	920,000	201,480,000	

가

					(㎡)		가		
							가		
35	"	539-3		1	288				
36	"	541		1	676 767x--- 767				氏
37	"	61-2		1	103 893x---> 893				氏
38	"	534-15			347<	4,020	305,000	1,226,100,000	가
39	"	549-11			139				
40	"	29-4			1,886				
41	"	49-7			326				
42	"	49-8			1,322>				
43	"	533			783	783	30,000	23,490,000	
44	"	533-1			1,243	1,243	30,000	37,290,000	
45	"	533-2			483	483	30,000	14,490,000	
46	"	25			29,157	29,157	3,000	87,471,000	
47	"	28			28,760	28,760	26,000	747,760,000	

가

					(㎡)		가	
							가	
48	"	29-2			277	277	26,000	7,202,000
49	"	30			13,924	13,924	26,000	362,024,000
50	"	31			313,653	313,653	3,000	940,959,000
51	"	32			431,306	431,306	3,000	1,293,918,000
52	"	34			102,050	102,050	3,000	306,150,000
53	"	36			100,562	100,562	3,000	301,686,000
54	"	38			7,041	7,041	26,000	183,066,000
55	"	41			89,653	89,653	26,000	2,330,978,000
								₩60,298,539,140. -

- | | | |
|----|----|----|
| 1. | 4. | 7. |
| 2. | 5. | |
| 3. | 6. | 8. |

1. 위치 및 부근의 상황

대상물건은 대구광역시 달성군 가창면 용계리 소재 "냉천C.C" 동측 인근에 위치하며, 부근 일대는 아파트단지, 대구텍, 대로변 음식점 등 근린상가 등으로 형성되어 있고, 대상물건 서측에 위치하는 냉천C.C, 남동측 근거리에 스파밸리, 네이처파크 및 전원 음식점 지구와 더불어 냉천유원지로 지정되어 있음.

2. 교통 상황

대상물건 및 대상물건 인근까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 제반교통사정 보통시됨.

3. 형태 및 이용상황

기호 1~26), 29~42): 일단의 부정형의 토지로서, 북동측 하향 완경사지대에 위치하며, 유원지 및 유원지시설부지임.

기호 27), 28): 2필지 일단의 부정형의 토지로서, 북동측 하향 완경사지대에 위치하며, 상업용 건부지로 이용중임.

기호 43~55): 공히 부정형의 토지로서, 북동측 하향 및 동측, 서측, 남측 하향 경사지대에 위치하며 자연림 상태임.

4. 인접 도로상태

기호 1~26), 29~42): 대상물건 북동측으로 인접필지를 경유하여 폭 약 40M의 포장도로와 접하며, 동측으로 폭 약 8M의 포장도로와 접함.

기호 27), 28): 대상물건 북동측으로 폭 약 40M의 포장도로와 접함.

기호 43~55): 지적도상 맹지이나, 산책로 및 인접필지를 경유하여 출입이 가능함.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호 1~3), 5~7), 11), 13~21), 23), 24), 38), 39)

: 자연녹지지역, 유원지, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역임.

기호 4), 8), 10): 자연녹지지역, 유원지, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 온천공보호구역임.

가

: (1 55)

- | | | |
|----|----|----|
| 1. | 4. | 7. |
| 2. | 5. | |
| 3. | 6. | 8. |

- 기호 9), 12): 자연녹지지역, 유원지(저축), 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역임.
- 기호 22): 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 유원지(저축), 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역임.
- 기호 25): 자연녹지지역, 유원지, 가축사육제한구역, 준보전산지, 배출시설설치제한지역임.
- 기호 26): 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 유원지(저축), 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역임.
- 기호 27~29), 33): 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역임.
- 기호 30): 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역임.
- 기호 31), 32): 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8M~10M), 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역임.
- 기호 34~36): 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8M~10M)(저축), 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역임.
- 기호 37): 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8M~10M)(저축), 가축사육제한구역, 준보전산지, 배출시설설치제한지역임.
- 기호 40~42): 자연녹지지역, 가축사육제한구역, 준보전산지, 배출시설설치제한지역임.
- 기호 43), 45): 자연녹지지역, 자연휴양림구역, 배출시설설치제한지역임.
- 기호 44): 자연녹지지역, 배출시설설치제한지역, 영농여건불리농지임.
- 기호 46), 51~53): 자연녹지지역, 개발제한구역, 자연휴양림구역, 공익용산지, 보전산지, 배출시설설치제한지역임.
- 기호 47~49): 자연녹지지역, 가축사육제한구역, 자연휴양림구역, 공익용산지, 보전산지, 배출시설설치제한지역임.
- 기호 50): 자연녹지지역, 가축사육제한구역, 개발제한구역, 자연휴양림구역, 공익용산지, 보전산지, 배출시설설치제한지역임.
- 기호 54), 55): 자연녹지지역, 자연휴양림구역, 공익용산지, 보전산지, 배출시설설치제한지역임.

가

: (1 55)

- | | | |
|----|----|----|
| 1. | 4. | 7. |
| 2. | 5. | |
| 3. | 6. | 8. |

6. 제시목록외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 임대관계 및 기타

1)임대관계: "건물 감정평가요항표" 참조.

2)기 타: 없 음.

가

: (가)

- | | | |
|----|----|----|
| 1. | 4. | 7. |
| 2. | 5. | |
| 3. | 6. | |

1. 건물의 구조

가)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물로서,

- 외벽: 몰탈위 페인팅 및 복합판넬 등 마감,
- 내벽: 몰탈위 페인팅 및 타일붙임, 내부인테리어 등 마감,
- 바닥: 시멘트 몰탈 및 타일깔기 등 마감,
- 창호: 새시창호임.

나)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 단층 건물로서,

- 외벽: 목재치장 등 마감,
- 내벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,
- 바닥: 카펫깔기 등 마감,
- 창호: 강화유리창호임.

다)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물로서,

- 외벽: 목재치장 등 마감,
- 내벽: 몰탈위 페인팅 및 벽지 등 마감,
- 바닥: 타일깔기 및 일부 강화마루 및 장판지깔기 등 마감,
- 창호: 강화유리창호임.

라)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건물로서,

- 외벽: 목재치장 등 마감,
- 내벽: 몰탈위 페인팅, 내부인테리어 및 일부 타일붙임 등 마감,
- 바닥: 타일, 카펫깔기, 에폭시 등 마감,
- 창호: 강화유리창호임.

마)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물로서,

- 외벽: 목재치장 등 마감,
- 내벽: 콘크리트노출 및 몰탈위 페인팅 등 마감,
- 바닥: 콘크리트노출 및 에폭시 등 마감,
- 창호: 강화유리창호임.

가

: (가)

- | | | |
|----|----|----|
| 1. | 4. | 7. |
| 2. | 5. | |
| 3. | 6. | |

바)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물로서,
- 외벽: 목재치장 등 마감,
- 내벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,
- 바닥: 콘크리트 마감,
- 창호: 강화유리창호임.

사)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 단층 건물로서,
- 외벽: 목재치장 등 마감,
- 내벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,
- 바닥: 투명에폭시 등 마감,
- 창호: 강화유리창호임.

아)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물로서,
- 외벽: 목재치장 등 마감,
- 내벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,
- 바닥: 타일깔기 등 마감,
- 창호: 강화유리창호임.

자)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물로서,
- 외벽: 목재치장 등 마감,
- 내벽: 몰탈위 페인팅 및 파벽돌치장, 일부 타일붙임 등 마감,
- 바닥: 투명에폭시 및 타일깔기 등 마감,
- 창호: 강화유리창호임.

차)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상4층 건물로서,
- 외벽: 징크판넬 및 목재치장 등 마감,
- 내벽: 시멘트 몰탈 및 타일붙임, 내부인테리어 등 마감,
- 바닥: 폴리싱타일, 데코타일, 일부 자기질타일, 시멘트몰탈 등 마감,
- 창호: 강화유리창호임.

가

: (가)

- | | | |
|----|----|----|
| 1. | 4. | 7. |
| 2. | 5. | |
| 3. | 6. | |

카)멸실임.

타)철근콘크리트조 및 시멘트벽돌조, 일반철골구조 슬래브 및 슬레이트지붕 3층 건물로서,

- 외벽: 몰탈위 페인팅 및 외장인테리어 등 마감,
- 내벽: 몰탈위 페인팅 및 일부 타일붙임 등 마감,
- 바닥: 타일 및 시멘트몰탈 등 마감.

파)시멘트벽돌조 기와지붕 단층 건물로서,

- 외벽: 적벽돌쌓기 등 마감,
- 내벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,
- 바닥: 칼라하드너 등 마감.

하), 거)한옥구조 기와지붕 단층 건물로서,

- 벽체: 목기둥(무벽체) 마감,
- 바닥: 쪽마루깔기 마감.

너)시멘트벽돌조 기와지붕 단층 건물로서,

- 외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,
- 내벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,
- 창호: 새시창호임.

더)목조 기와지붕 단층 건물로서,

- 외벽: 목조위 페인팅 등 마감,
- 내벽: 목조위 페인팅 등 마감,
- 바닥: 쪽마루깔기 등 마감,

가

: (가)

- | | | |
|----|----|----|
| 1. | 4. | 7. |
| 2. | 5. | |
| 3. | 6. | |

러)블록구조 판넬지붕 단층 건물로서,

- 외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,
- 내벽: 시멘트몰탈 등 마감,
- 바닥: 시멘트몰탈 등 마감.

머)판넬조 판넬지붕 단층 건물로서,

- 외벽: 판넬잇기 등 마감,
- 내벽: 타일붙임 등 마감,
- 바닥: 타일깔기 등 마감.

버)철근콘크리트구조 슬래브지붕 단층건물로서,

- 외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,

서)벽돌구조 기타지붕 단층 건물로서,

- 외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,

어)철근콘크리트구조 판넬지붕 단층 건물로서,

- 외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,
- 내벽: 내부인테리어 및 벽지붙임 등 마감,
- 바닥: 타일깔기 등 마감,
- 창호: 강화유리창호임.

2. 이 용 상 태

- 가)관광휴게시설(예식장, 주차장 등),
- 나)관광휴게시설(사무실 및 어학체험실 등),
- 다)관광휴게시설(매표소, 예식장사무실, 예식장, 뷔페식당 등),
- 라)관광휴게시설(사무실, 뷔페식당 등),
- 마)관광휴게시설(전시판매장),
- 바)관광휴게시설(전시판매장, 사무실 등),
- 사)관광휴게시설(전시판매장),

가

: (가)

- | | | |
|----|----|----|
| 1. | 4. | 7. |
| 2. | 5. | |
| 3. | 6. | |

아)관광휴게시설(체험관, 사무실 등),
자)관광휴게시설(일반음식점),
차)관광휴게시설(전시판매장, 음식점 등),
카)멸실임.
타)점포 및 축사, 옥외관람석 등,
파)민속박물관,
하)정자,
거)정자,
너)소매점,
더)정자,
러)동물원휴게소,
머)화장실,
버)야외무대,
서)관리실,
어)근린생활시설로 이용중임.

3. 위생 및 냉난방설비

통상의 위생설비 되어 있으며, 기호 가~차)건물은 천정매립형 냉난방설비 되어 있음.

4. 기 타 설 비

소화전설비, 스프링클러설비, 승강기설비, 수전설비(1,700Kw), 방송설비, CCTV설비, 공기순환설비 등이 되어 있음.

5. 부합물 및 종물관계

대상물건 지상에 별첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외건물 기호 1~14) 소재하나, 구조, 규모 및 이용상황 등으로 보아 본건 담보물의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 미미한 것으로 판단됨.

가

: (가)

- | | | |
|----|----|----|
| 1. | 4. | 7. |
| 2. | 5. | |
| 3. | 6. | |

6. 공부와의 차이

기호 가): 공부상 "지하2층~지상5층"이나 실제 "지상1층~지상6층"임.

기호 다): 공부상 용도가 "전시판매장, 스포츠아웃도어, 청소년게임장"이나, 실제 "뷔페식당, 예식장"임.

기호 라): 공부상 "지1층~2층"이나 실제 "지상1~3층"이며, 2, 3층 부분은 용도가 "전시판매장, 일반음식점"이나 실제 "뷔페식당"임.

기호 차): 공부상 "지하1층 전시판매장" 부분은 실제 "일부 지상1층, 일부 기계실"임. 공부상 "지상1~3층"은 실제 "지상2~4층"임.

7. 임대관계 및 기타

1) 임대관계: 기준시점 현재 임대관계는 미상처리 하오니 담보 취득시 재확인하시기 바람.

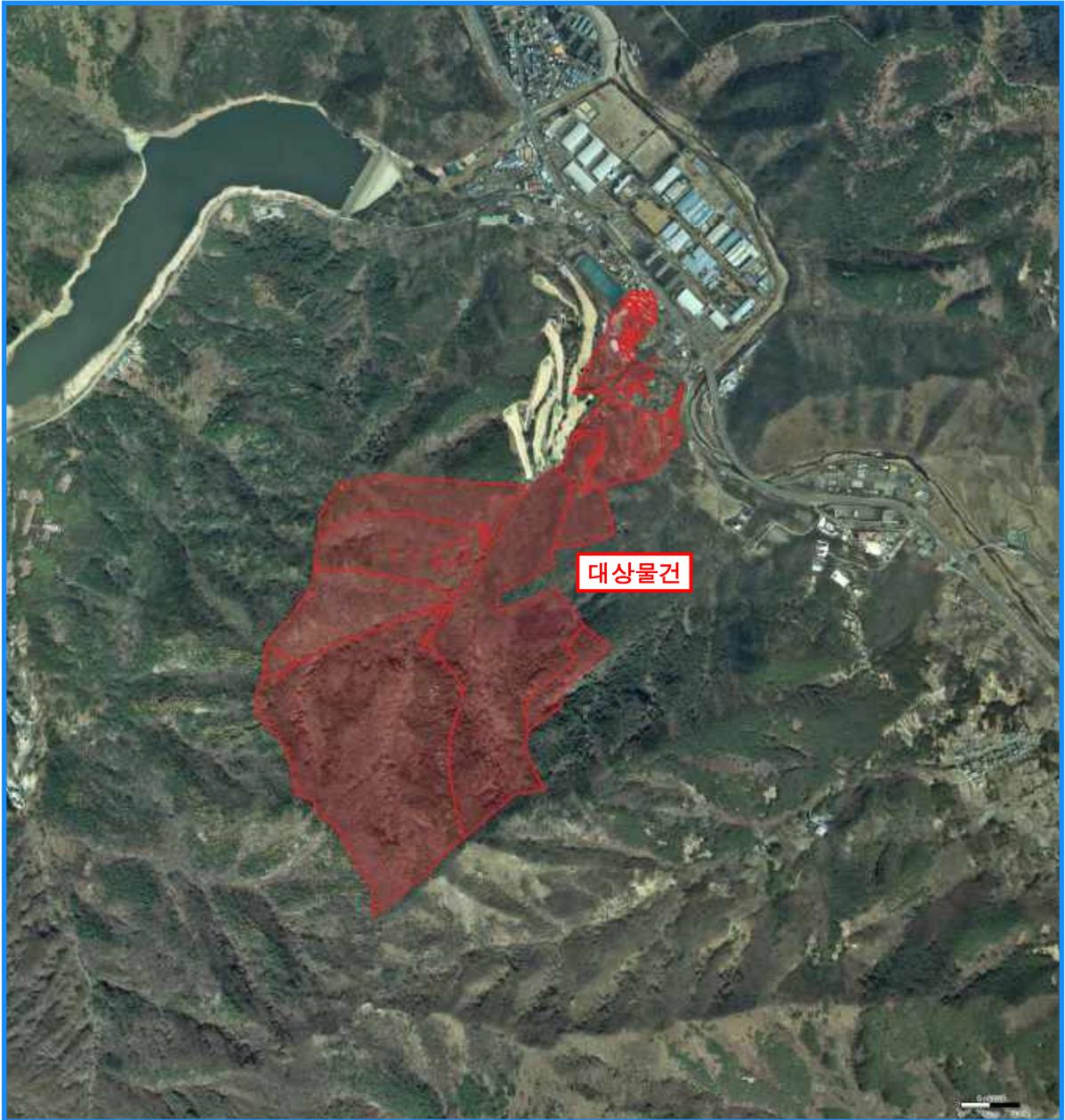
2)기 타: 없 음.

광역 위치도

기호()



소재지	대구광역시 달성군 가창면 용계리 534-1번지 외.
-----	------------------------------

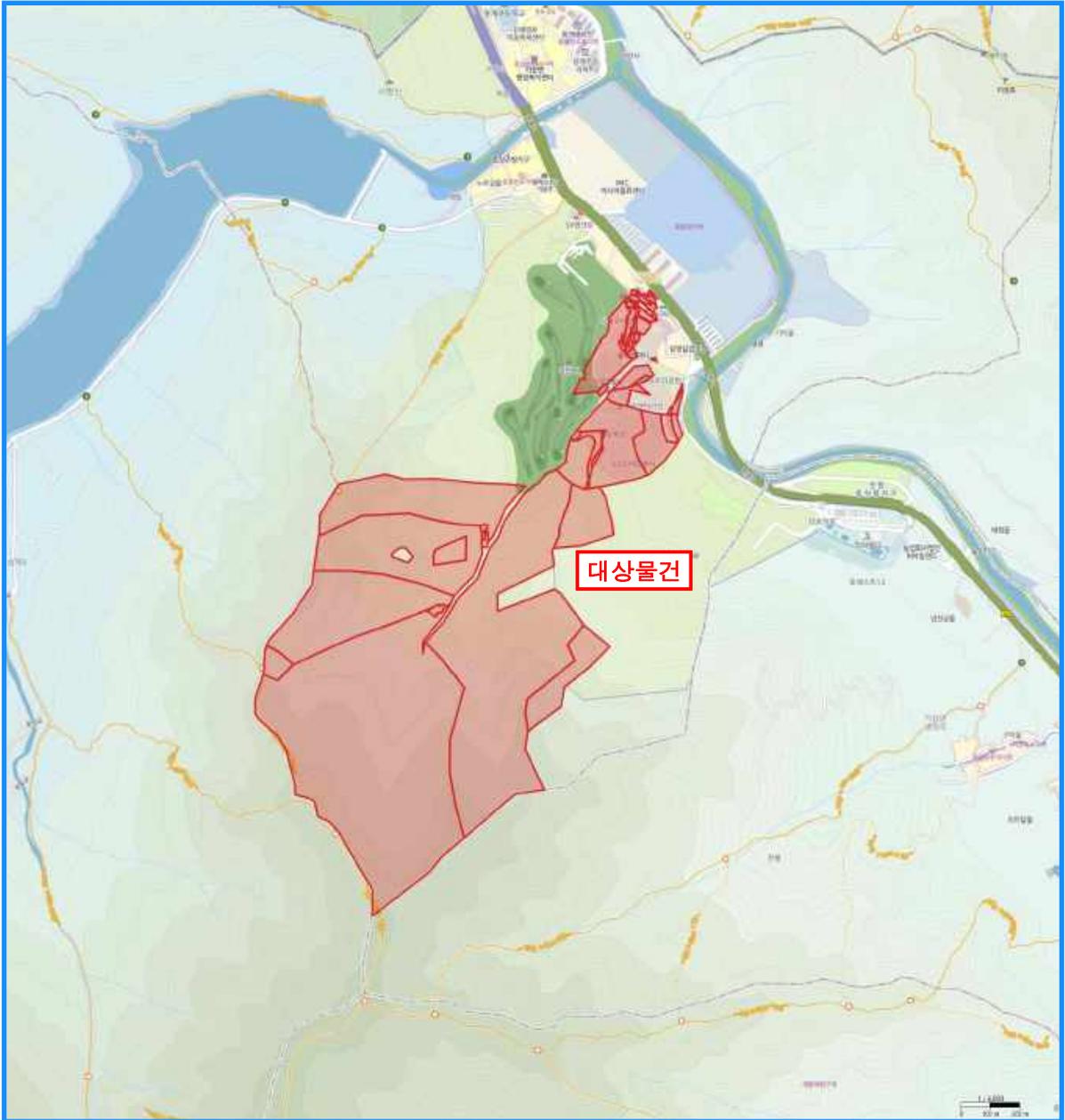


광역 위치도

기호()



소재지	대구광역시 달성군 가창면 용계리 534-1번지 외.
-----	------------------------------

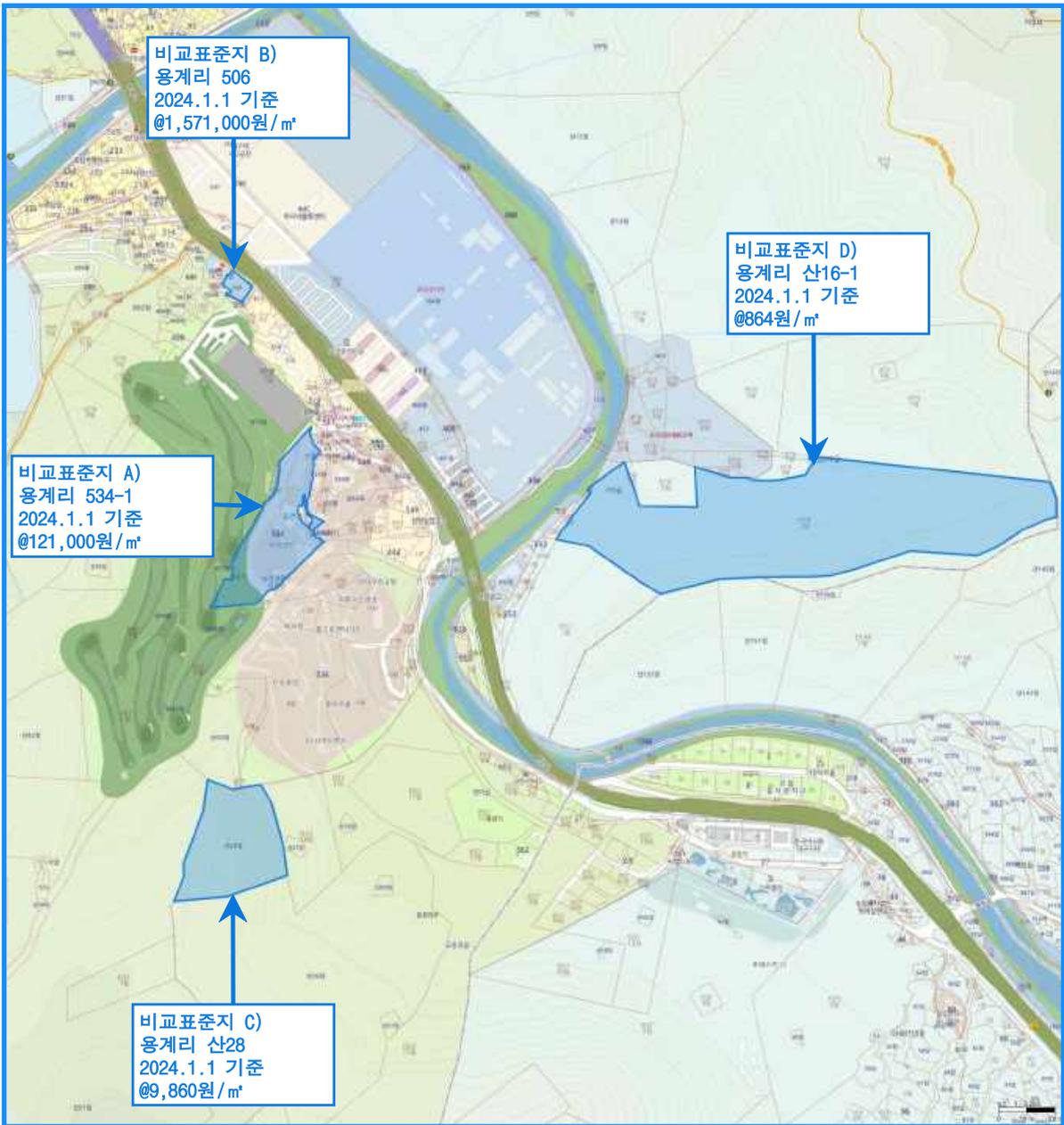


광역 위치도

기호()



소재지	대구광역시 달성군 가창면 용계리 534-1번지.
-----	----------------------------

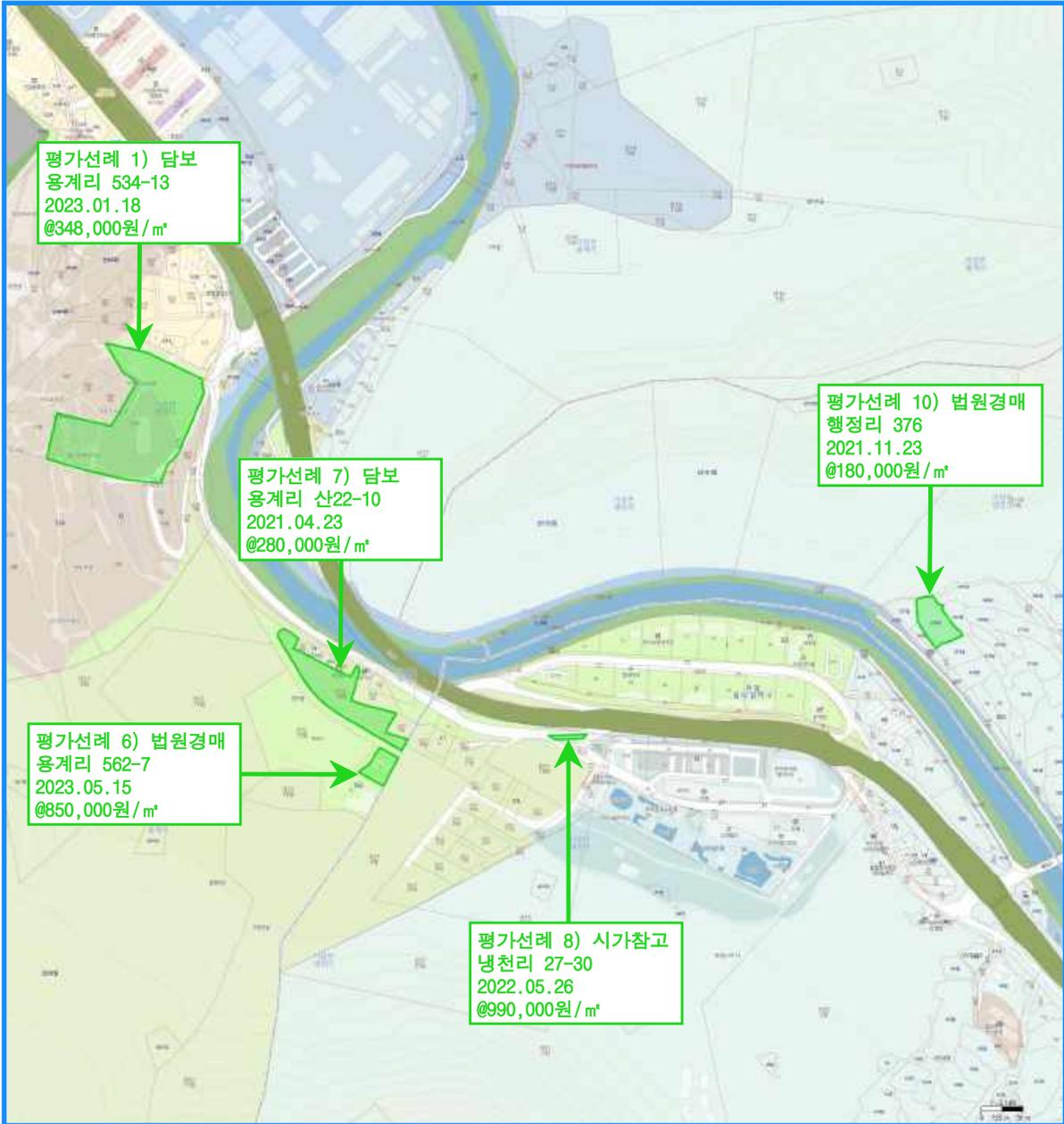


광역 위치도

기호()



소재지 대구광역시 달성군 가창면 용계리 534-13번지.

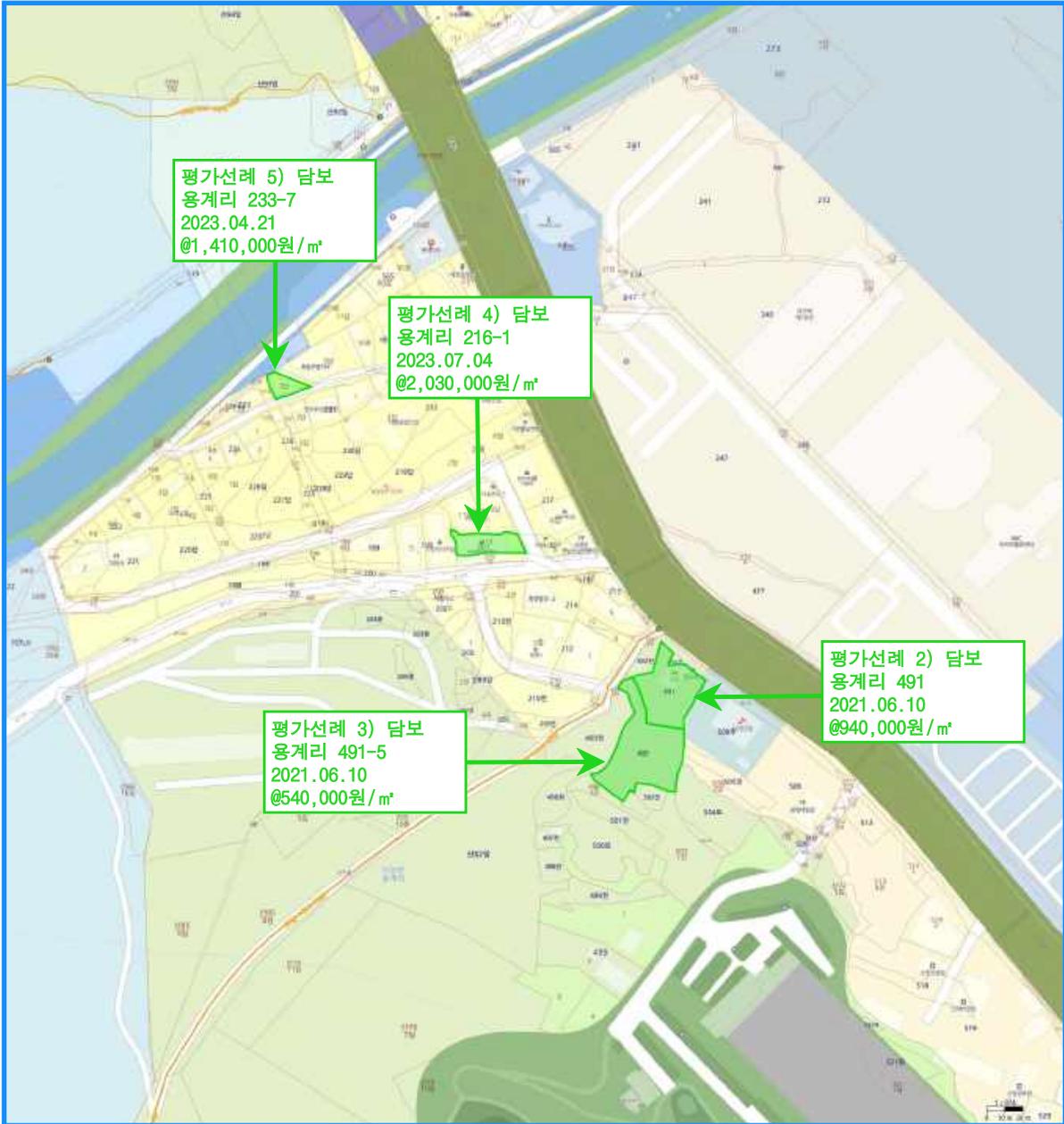


광역 위치도

기호()



소재지	대구광역시 달성군 가창면 용계리 491번지.
-----	--------------------------

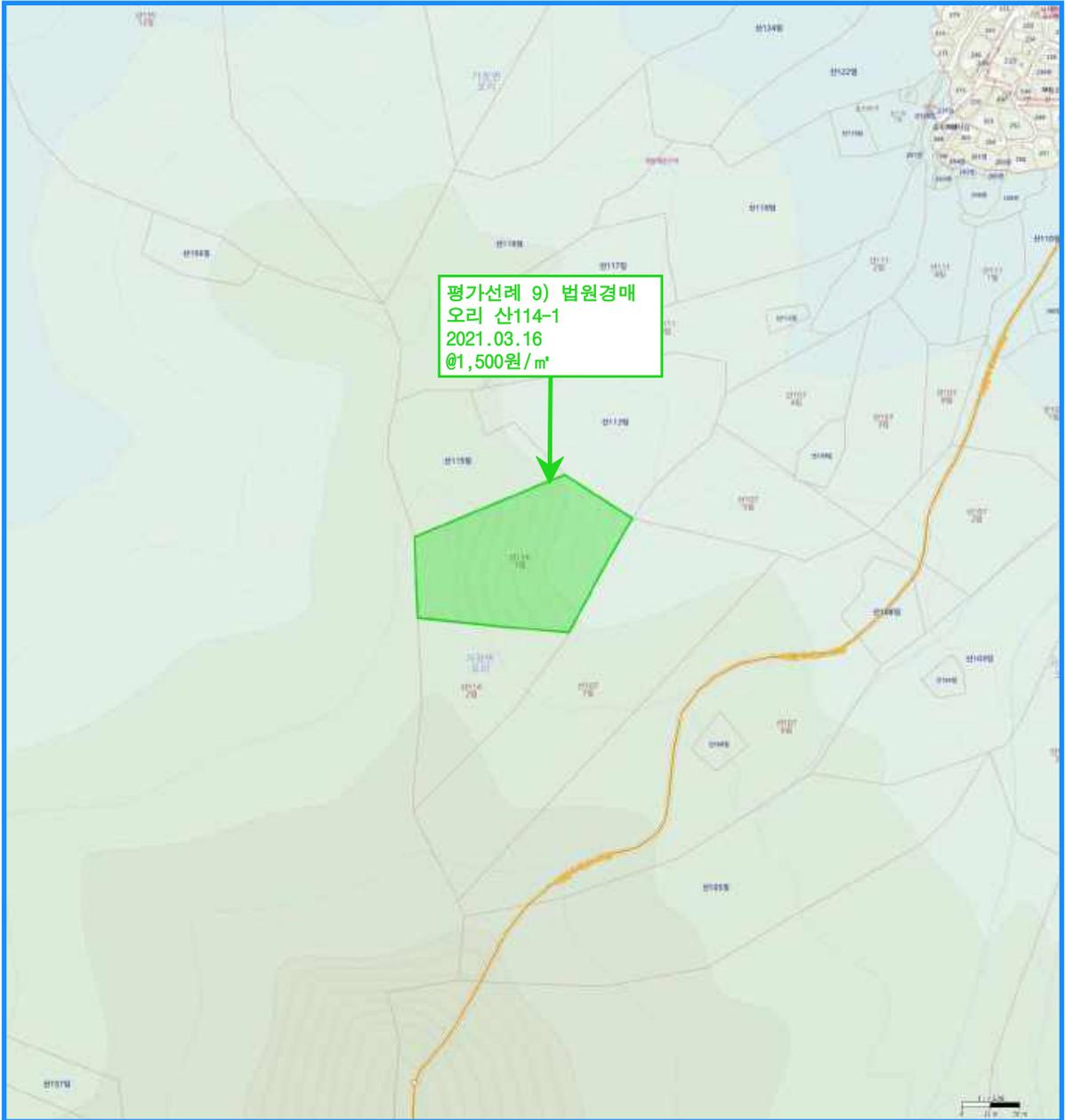


광역 위치도

기호()



소재지	대구광역시 달성군 가창면 오리 산114-1번지.
-----	----------------------------

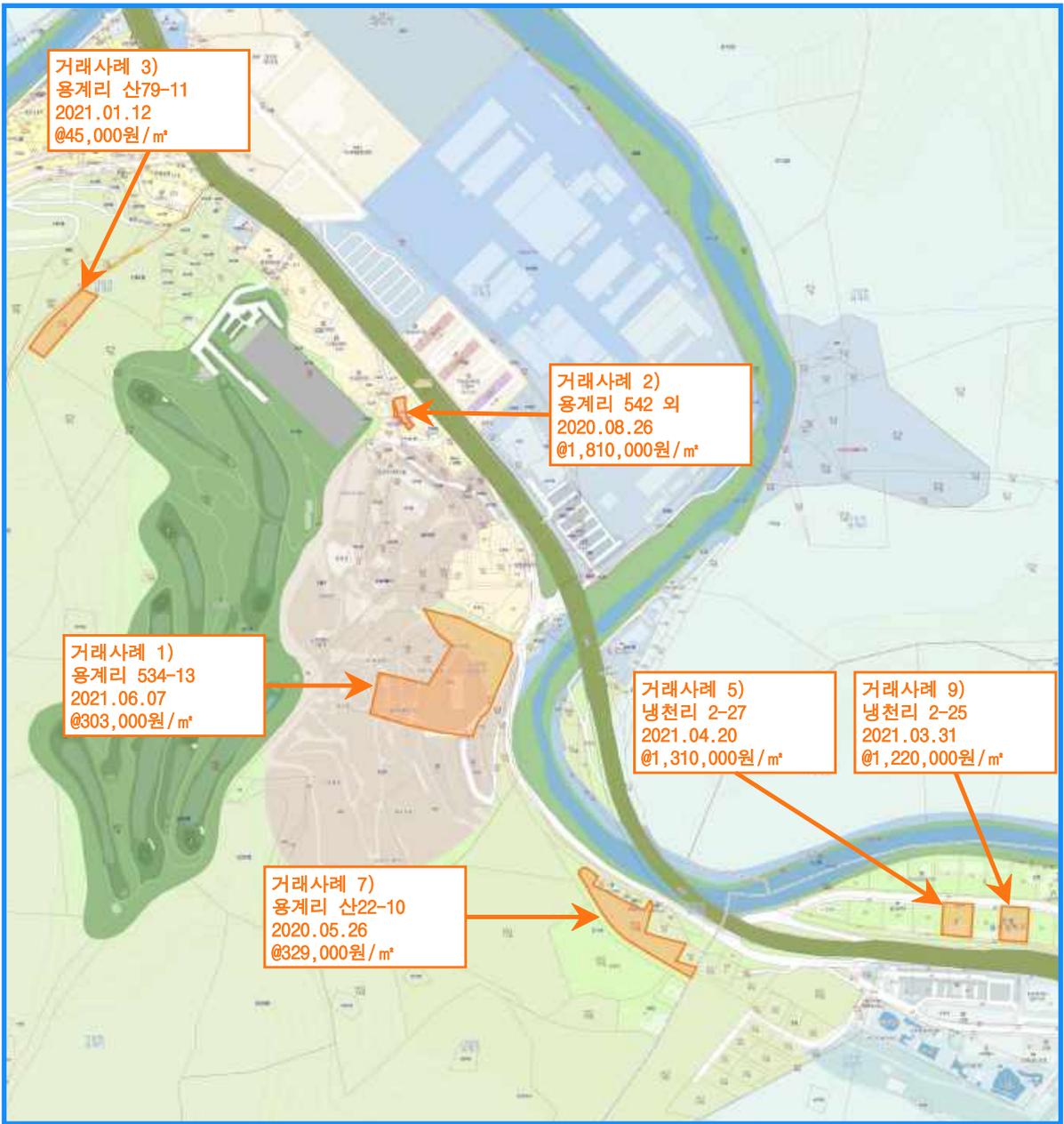


광역 위치도

기호()



소재지 대구광역시 달성군 가창면 용계리 534-13번지.

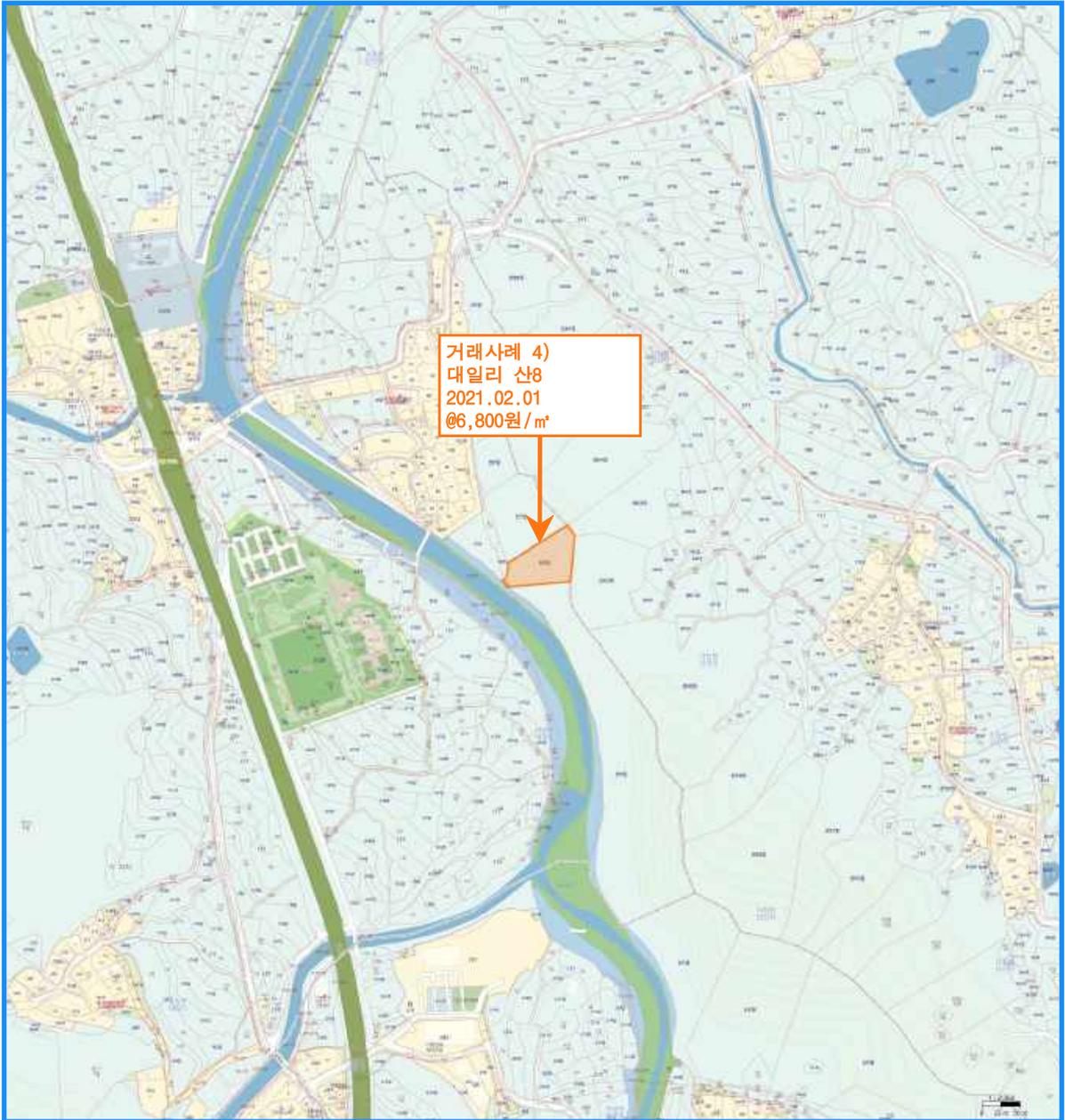


광역 위치도

기호()



소재지	대구광역시 달성군 가창면 대일리 산8번지.
-----	-------------------------

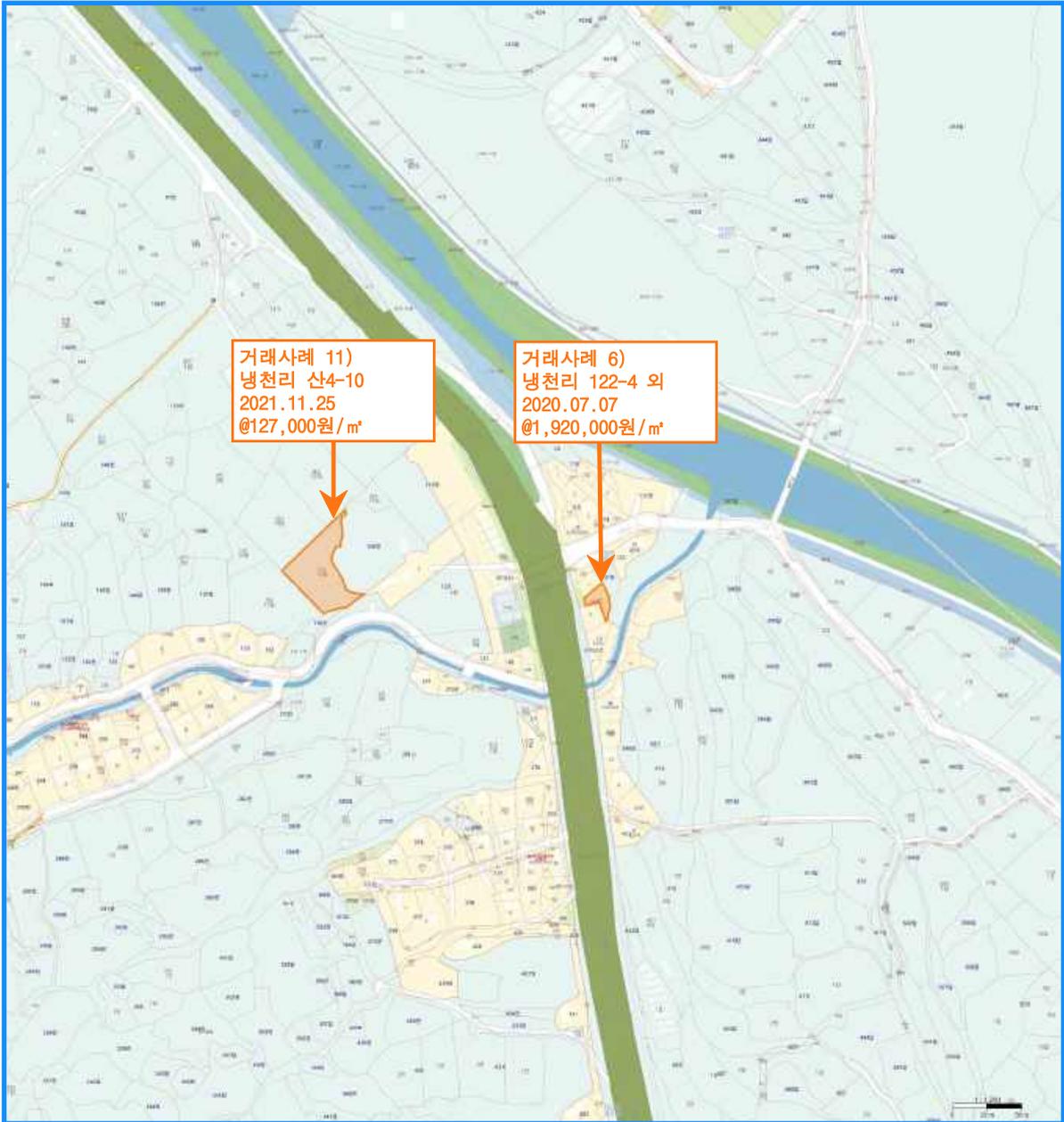


광역 위치도

기호()



소재지	대구광역시 달성군 가창면 냉천리 122-4번지.
-----	----------------------------

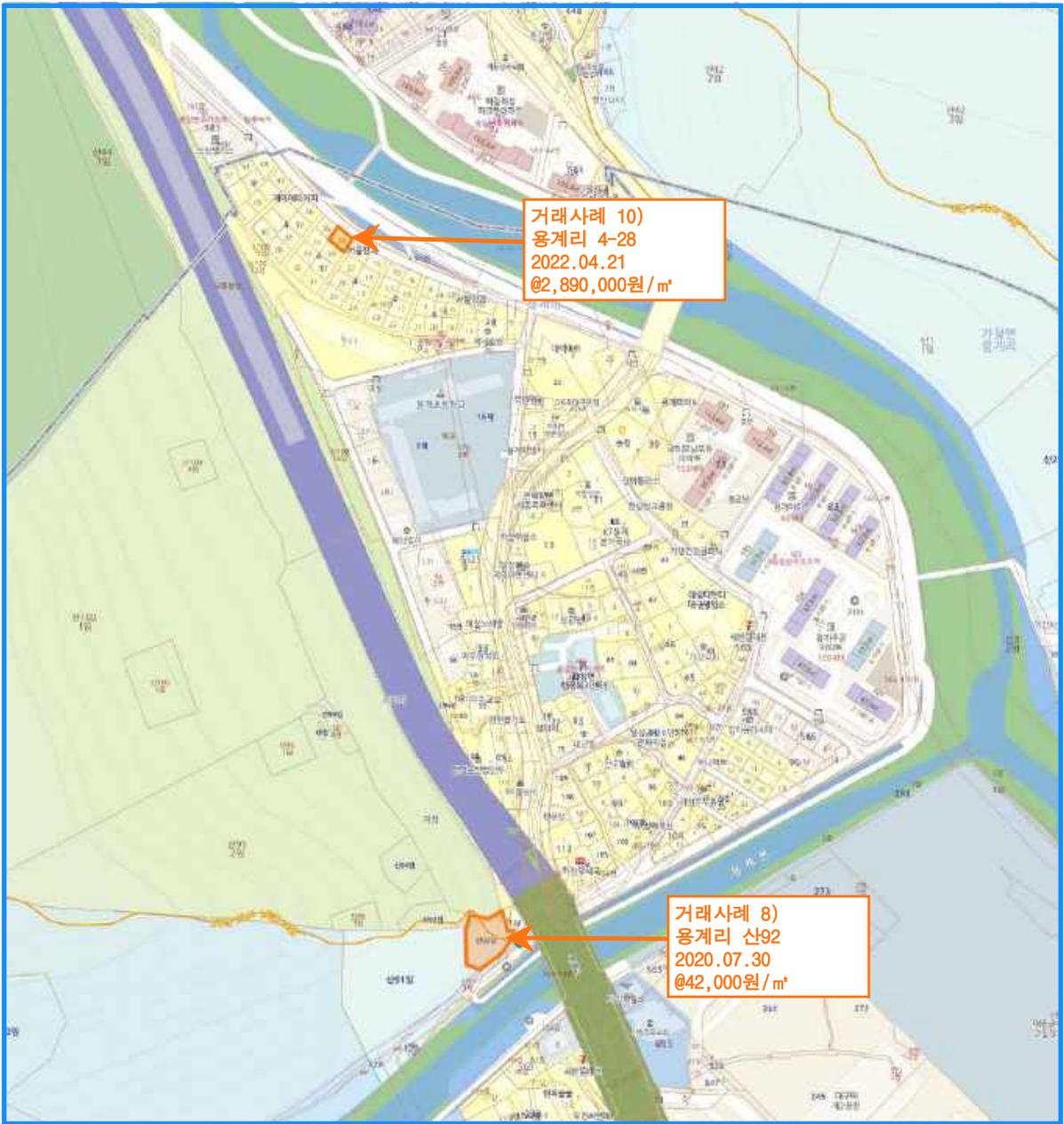


광역 위치도

기호()

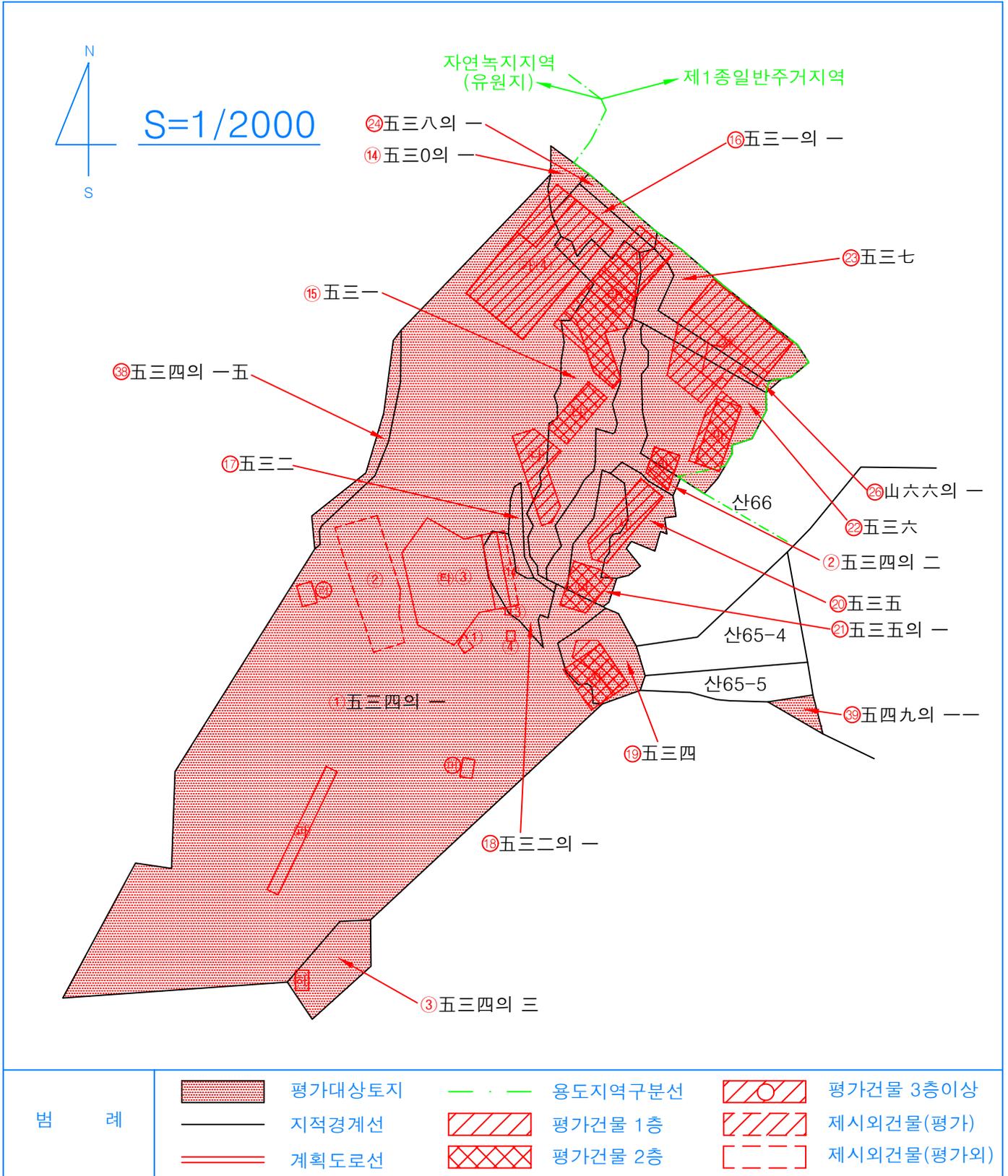


소재지 대구광역시 달성군 가창면 용계리 산92번지.



지적 및 건물개황도

기호()

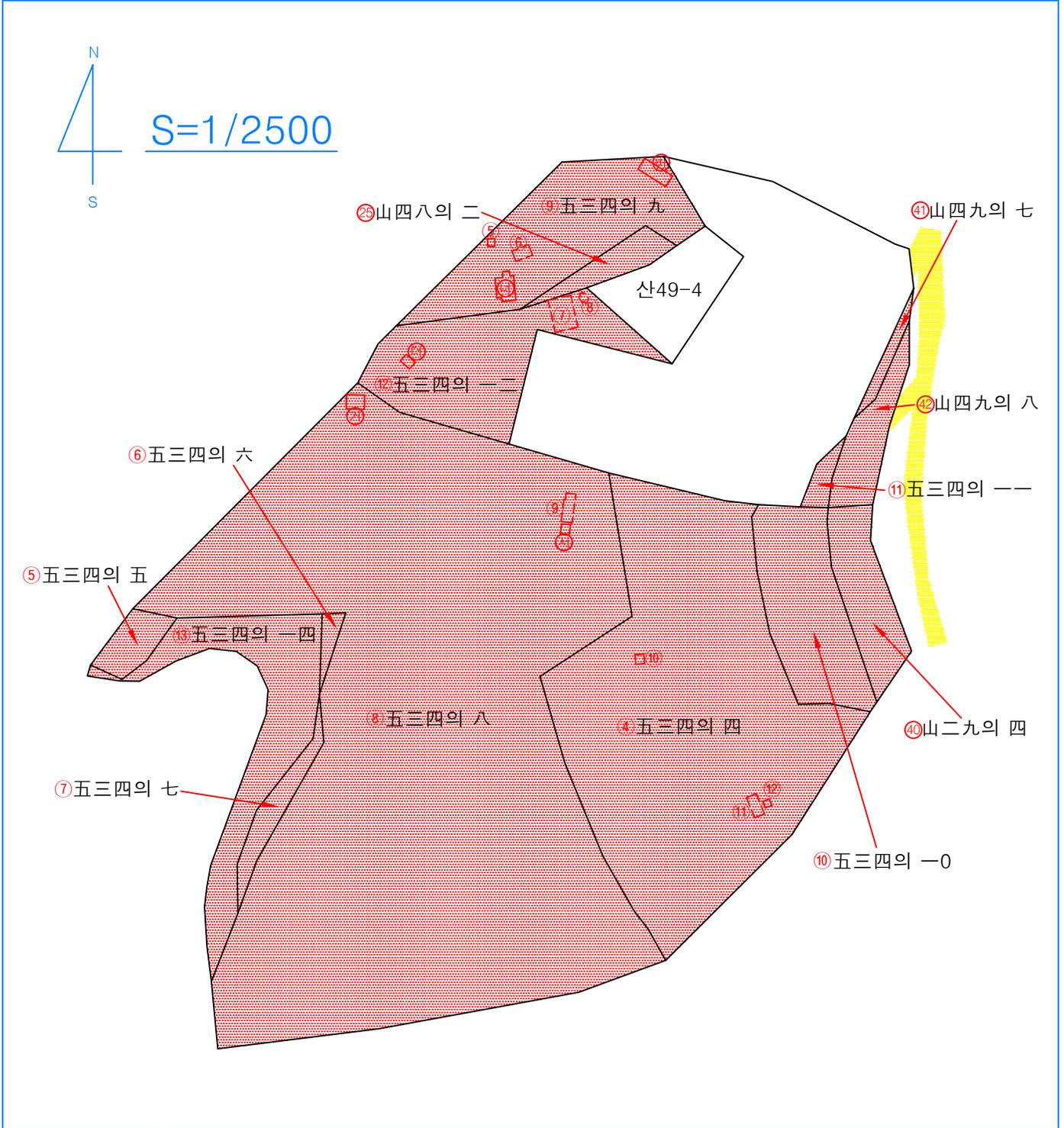


지적 및 건물개황도

기호()



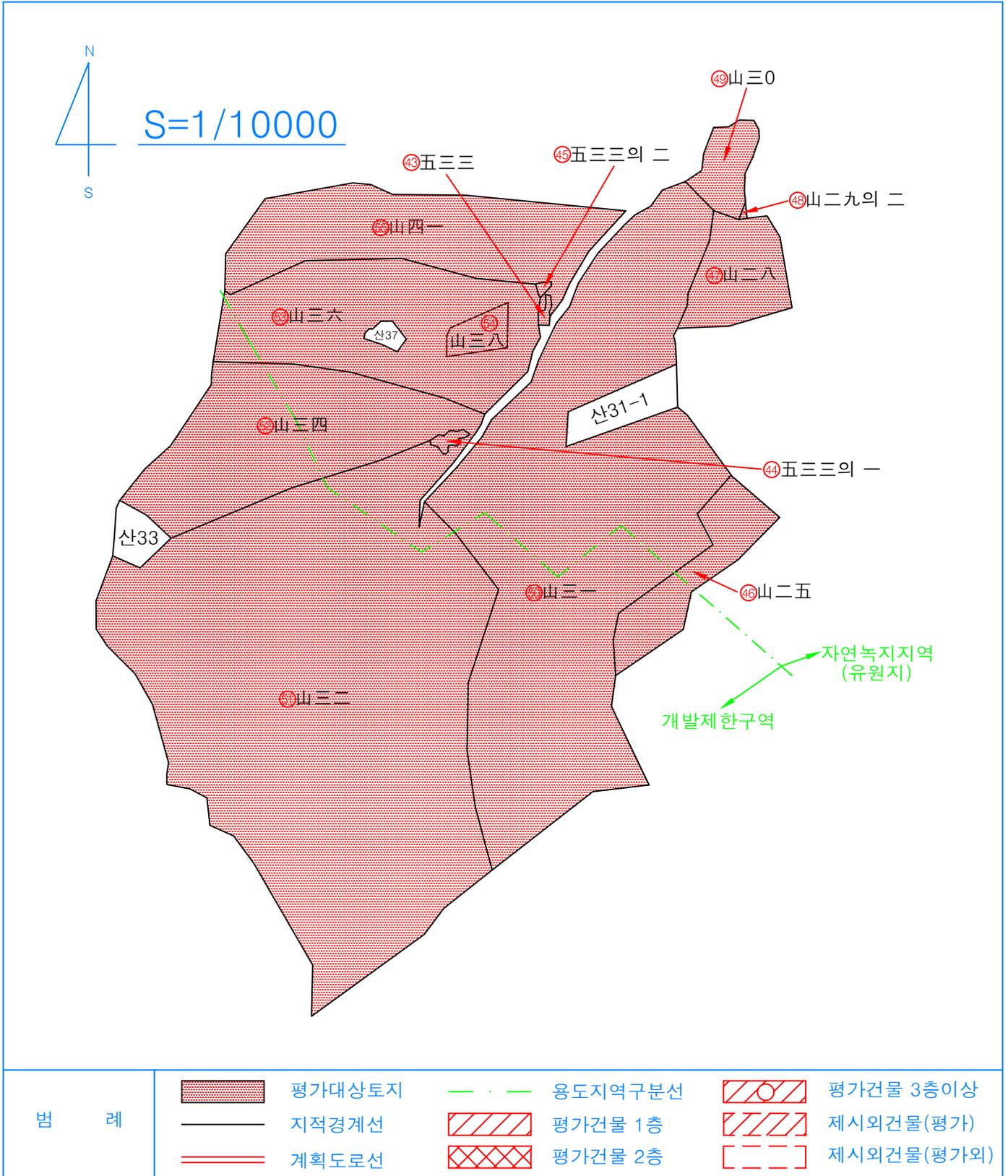
S=1/2500



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		지적경계선		평가건물 1층		제시외건물(평가)
		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물(평가외)

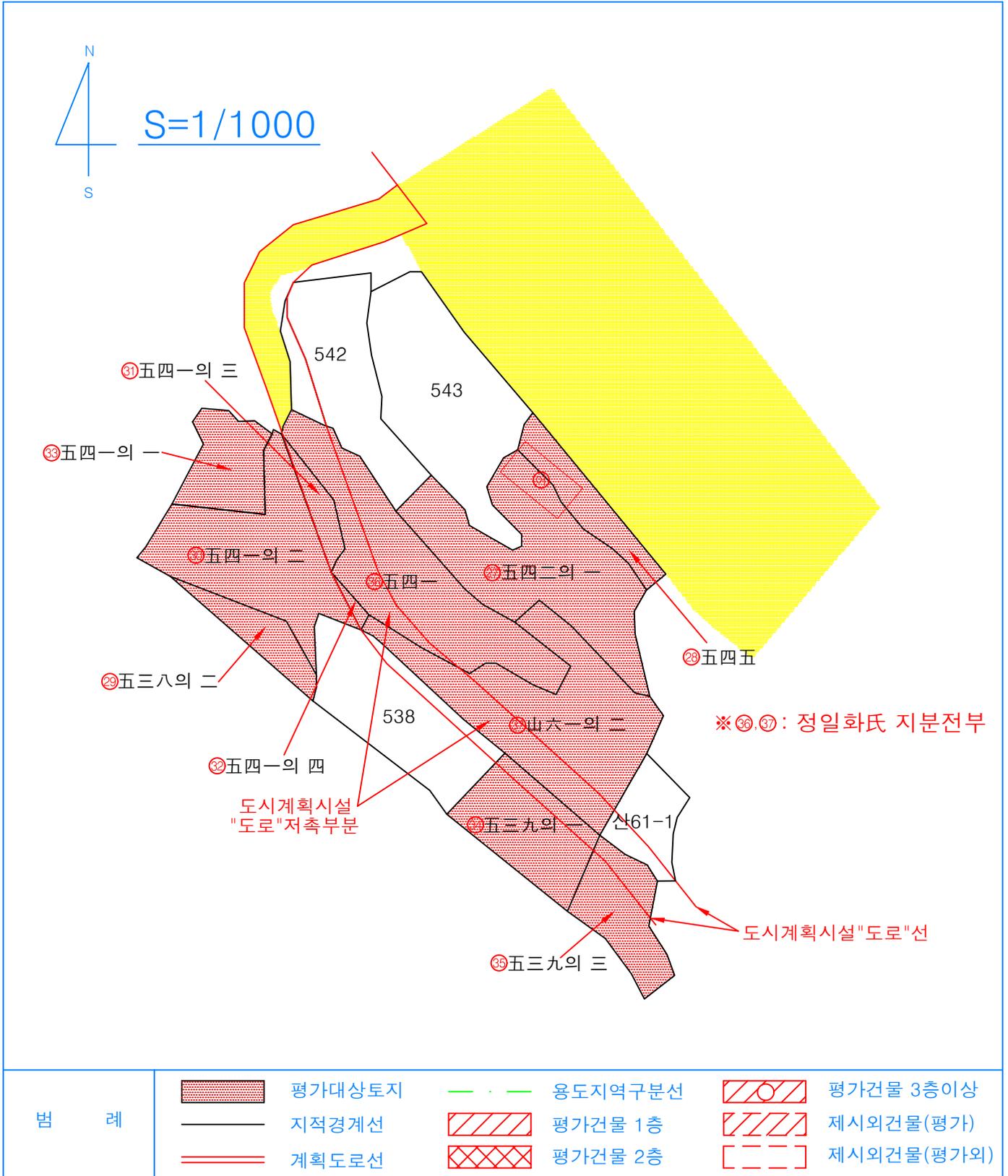
지적 및 건물개항도

기호()



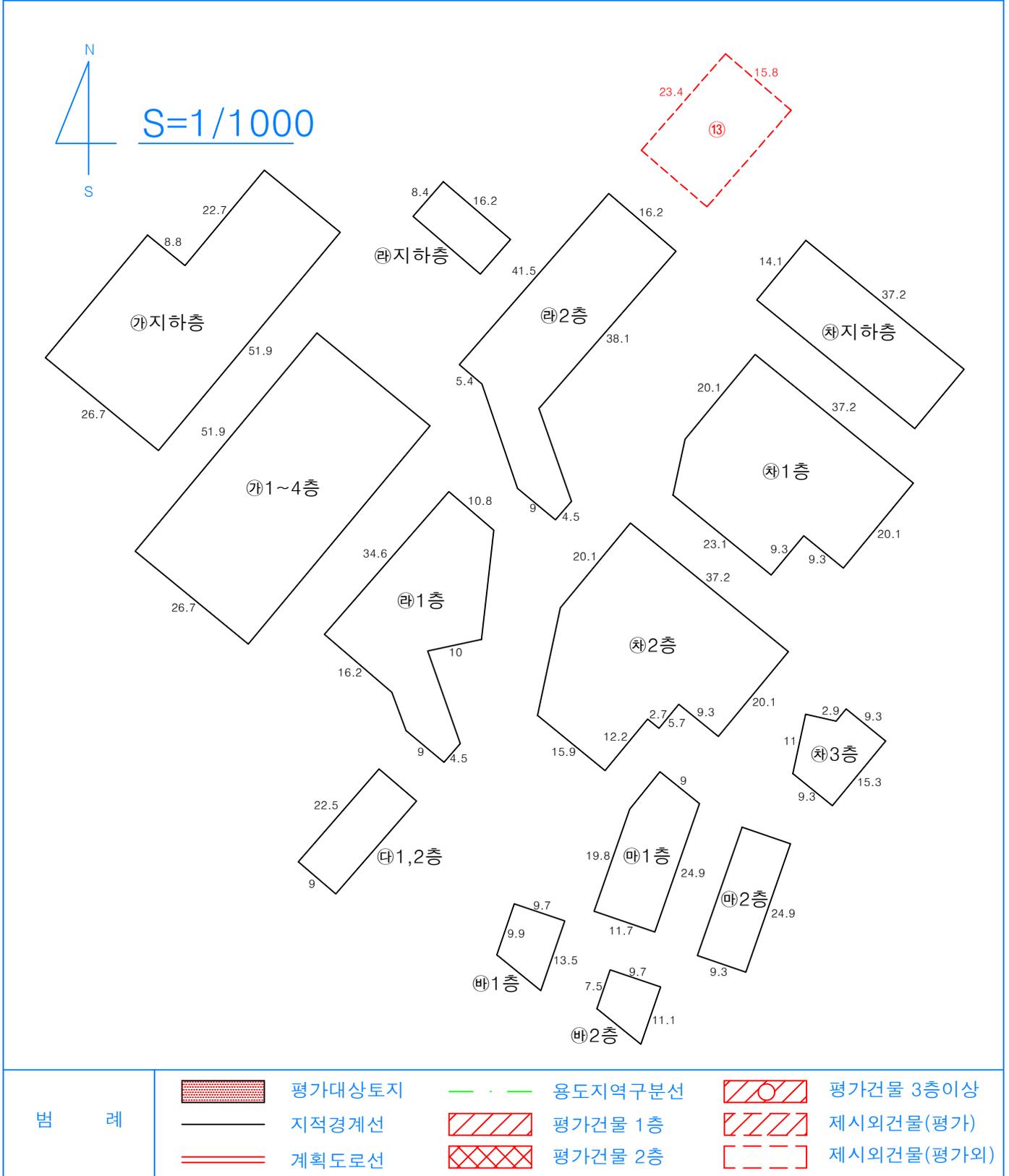
지적 및 건물개황도

기호()



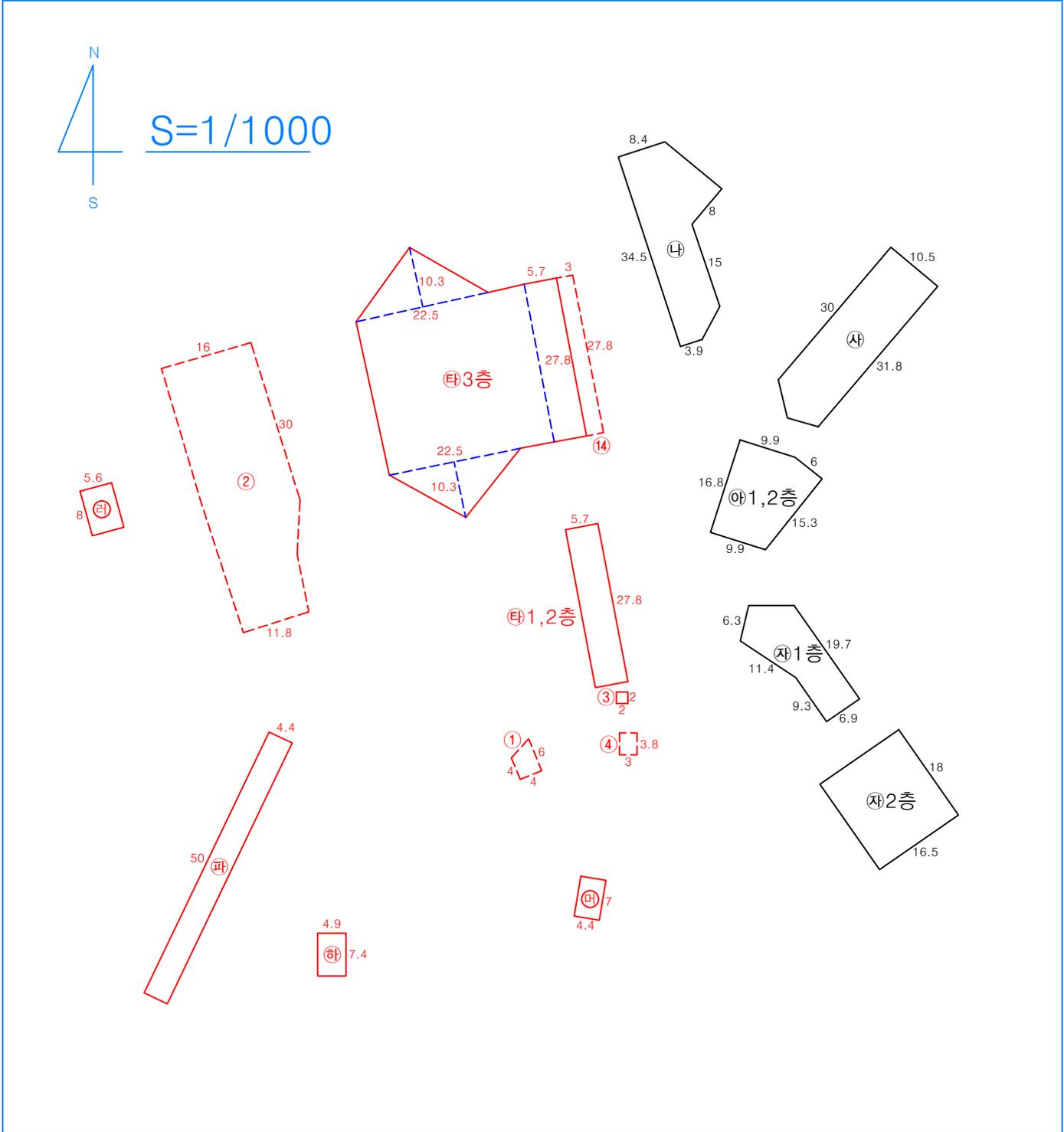
지적 및 건물개황도

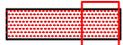
기호()



지적 및 건물개황도

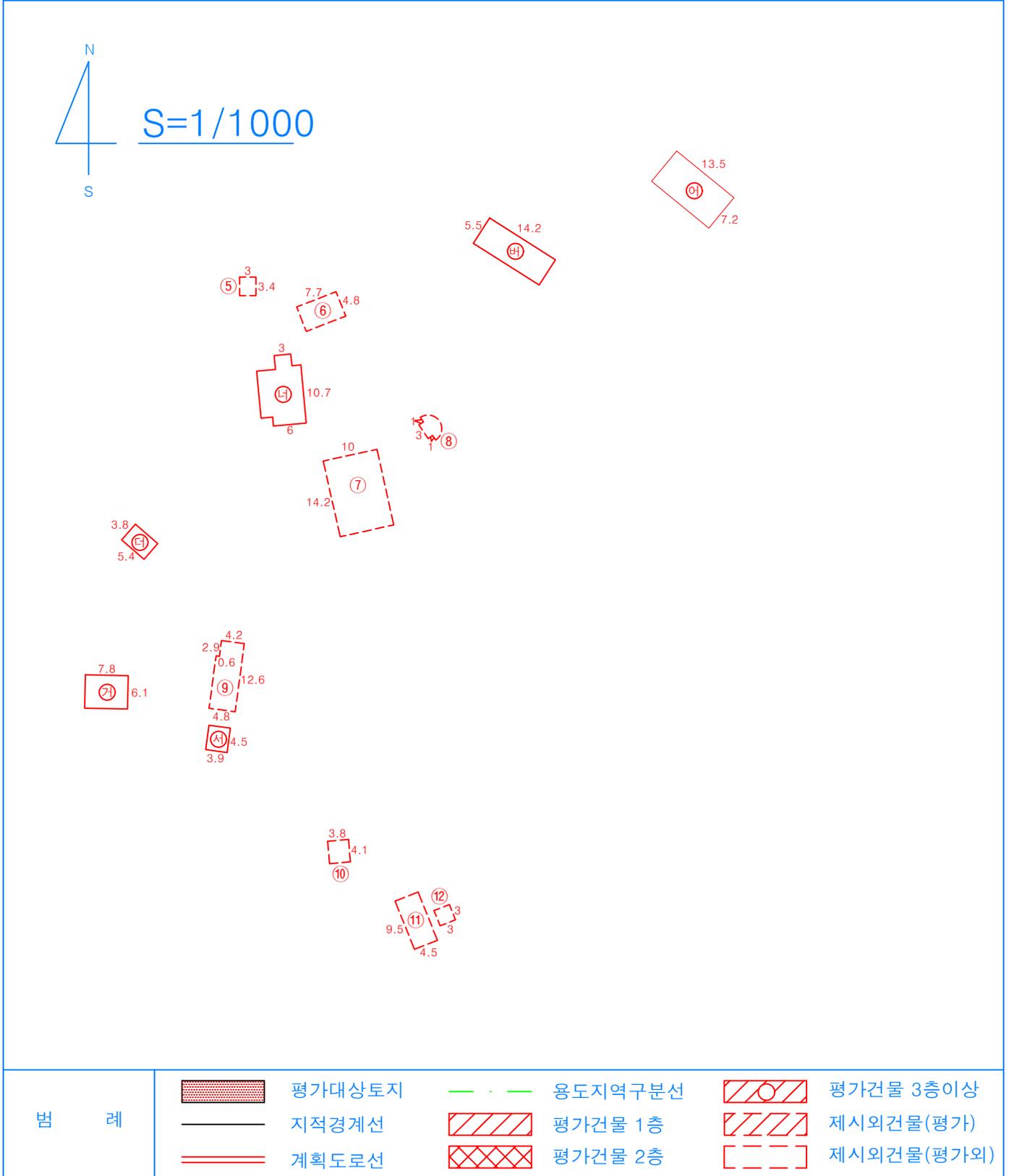
기호()



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		지적경계선		평가건물 1층		제시외건물(평가)
		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물(평가외)

지적 및 건물개황도

기호()



지적 및 건물개황도

기호()



S=1/1000

[면적산출근거]

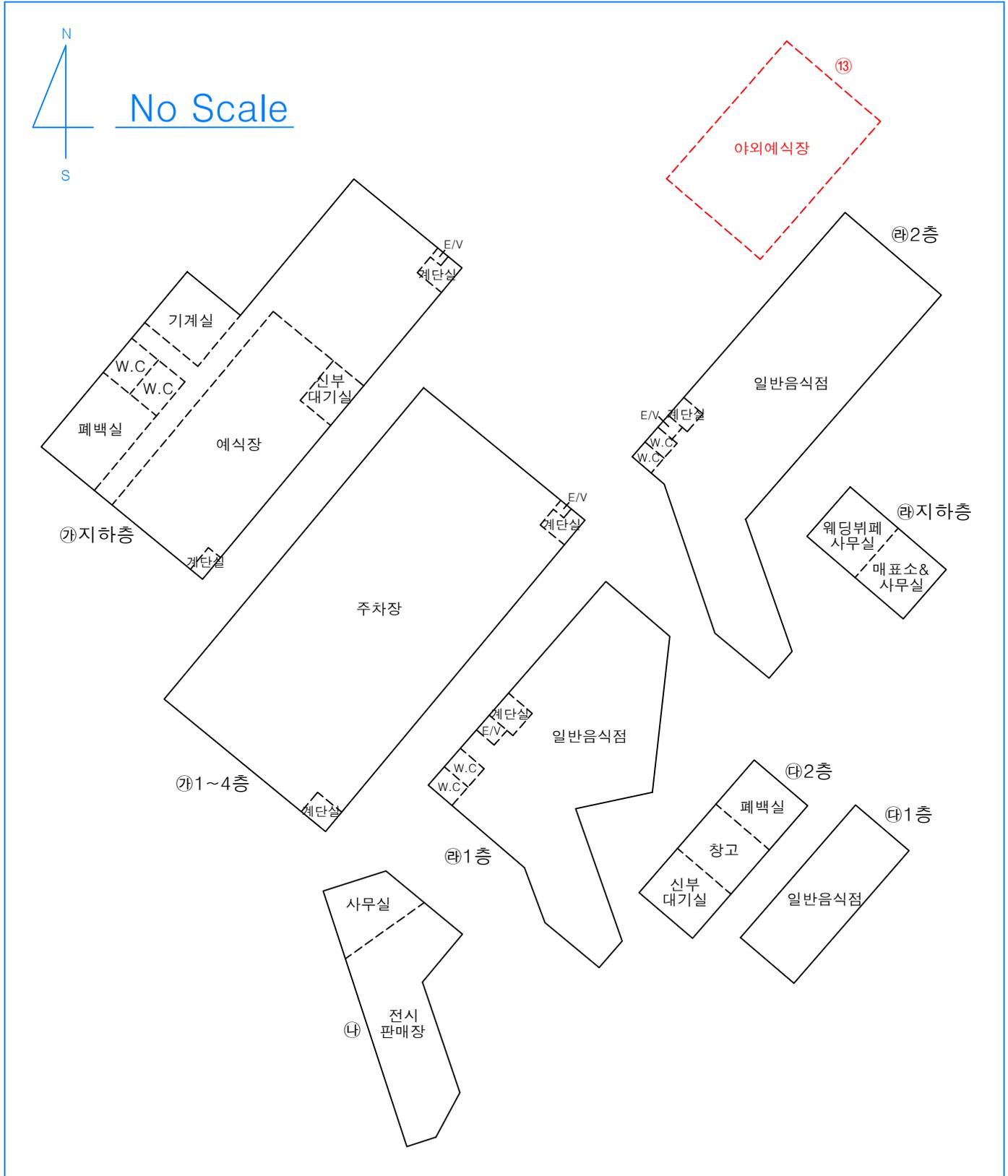
- ㉠~㉡ : 공부상면적으로 사정.
- ㉢ : 멸실.
- ㉣~㉤ : 공부상면적으로 사정.(귀요청 감정평가외)

[제시외건물]

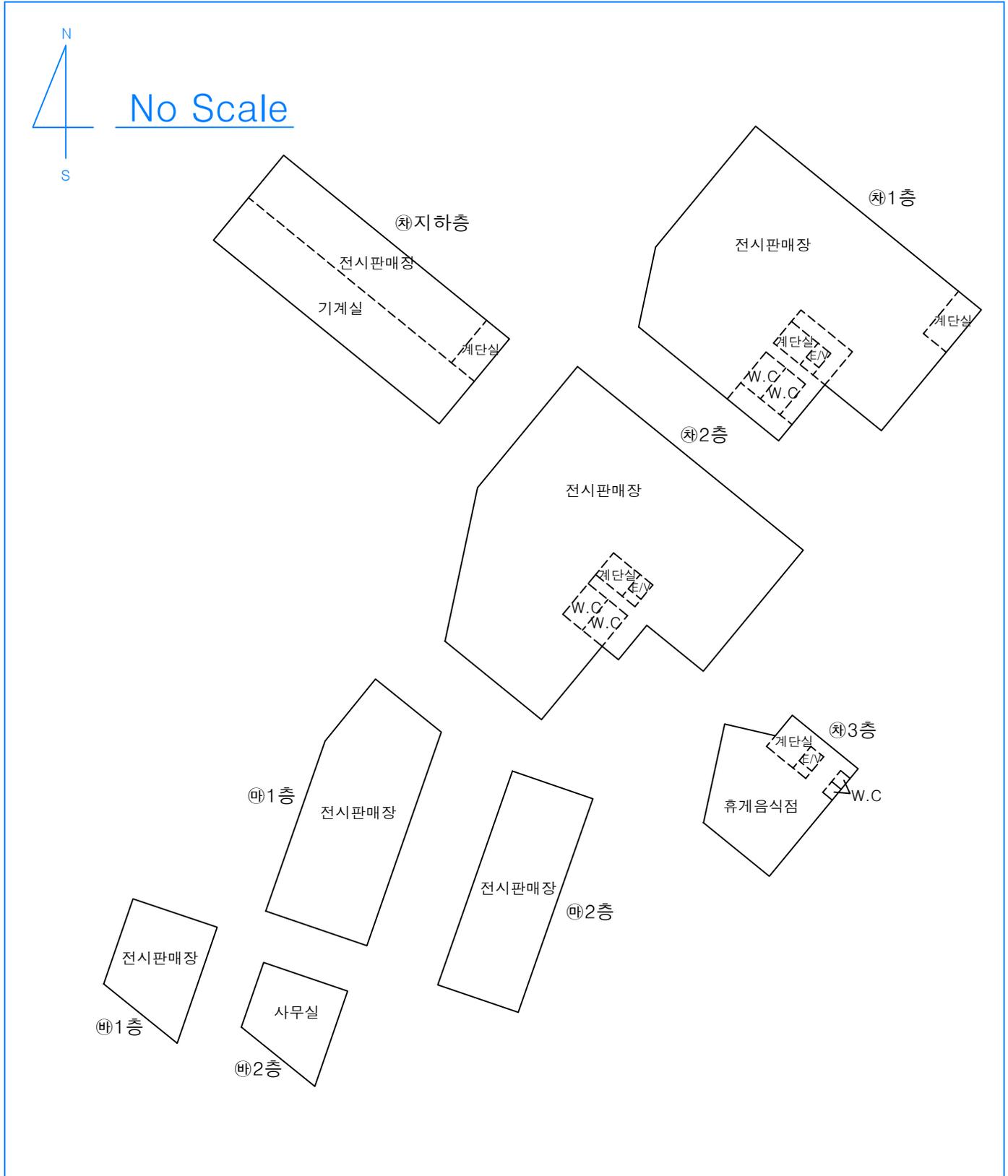
- ① 판넬조 판넬지붕 단층(창고) : 약 20.0㎡
- ② 경량철골구조 단층(동물원-대구주) : 약 801.3㎡
- ③ 목조 너와지붕 단층(매점-티켓부스) : 약 4.0㎡
- ④ 목조 너와지붕 단층(매점-미니몰) : 약 11.4㎡
- ⑤ 목조 너와지붕 단층(매점-원두막) : 약 10.2㎡
- ⑥ 컨테이너구조 단층(매점-치킨광장) : 약 36.9㎡
- ⑦ 목조 썬라이트지붕 단층(카페-Tree House별관) : 약 142.0㎡
- ⑧ 목조 너와지붕 단층(통나무집-Tree House) : 약 12.8㎡
- ⑨ 목조 아스팔트싱글지붕 단층(사무실-매표소) : 약 58.7㎡
- ⑩ 목조 아스팔트지붕 단층(축사) : 약 15.5㎡
- ⑪ 철파이프 및 철근콘크리트조 천막지붕 단층(집수장) : 약 42.7㎡
- ⑫ 블럭조 판넬지붕 단층(펌프실) : 약 9.0㎡
- ⑬ 경량철골조 (야외예식장) : 약 369.7㎡ -기호㉠ 옥상소재
- ⑭ 강파이프조 판넬지붕 단층(가추) : 약 83.4㎡

범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 지적경계선	 평가건물 1층	 제시외건물(평가)
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물(평가외)

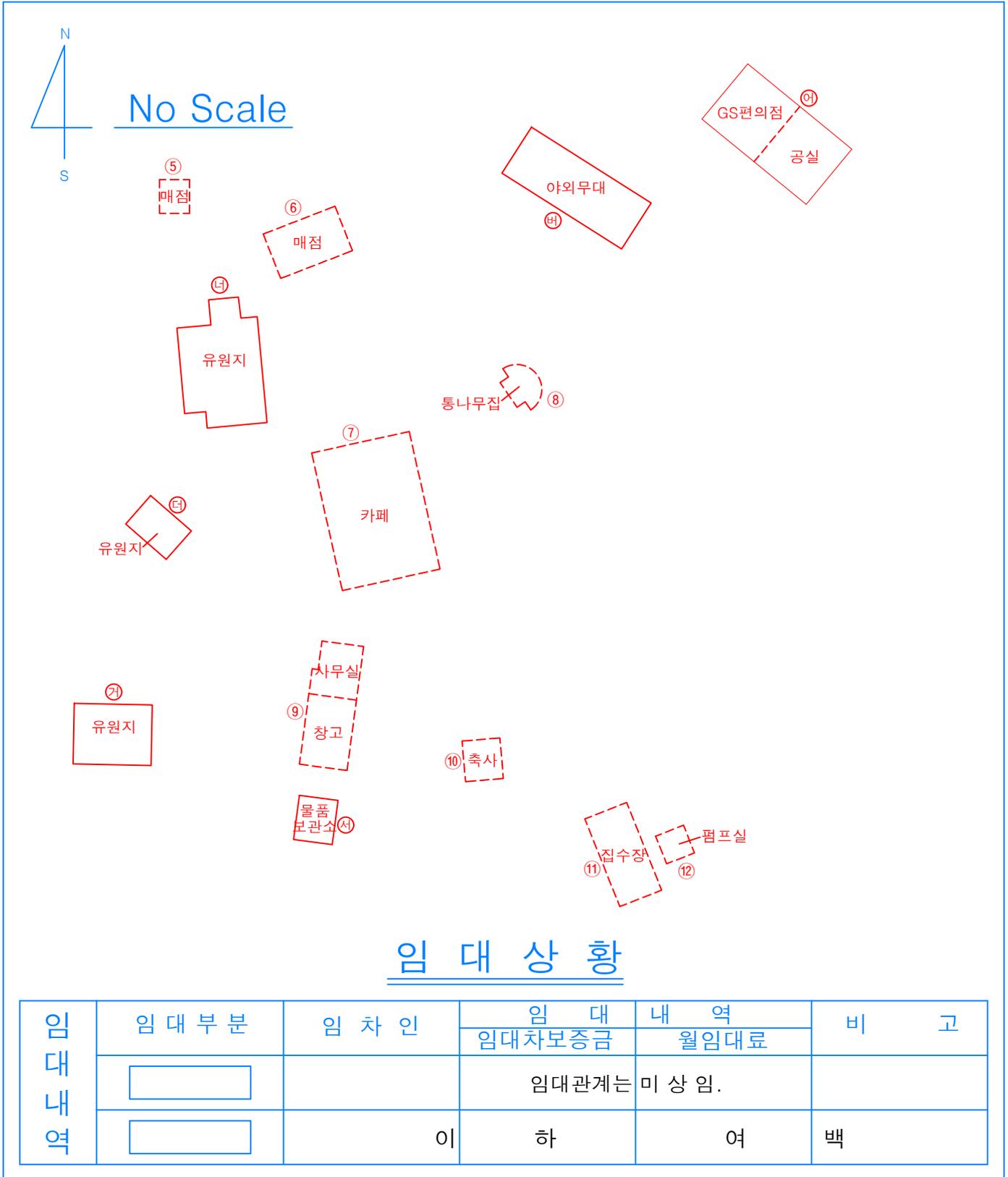
건물이용 및 임대개황도



건물이용 및 임대개황도

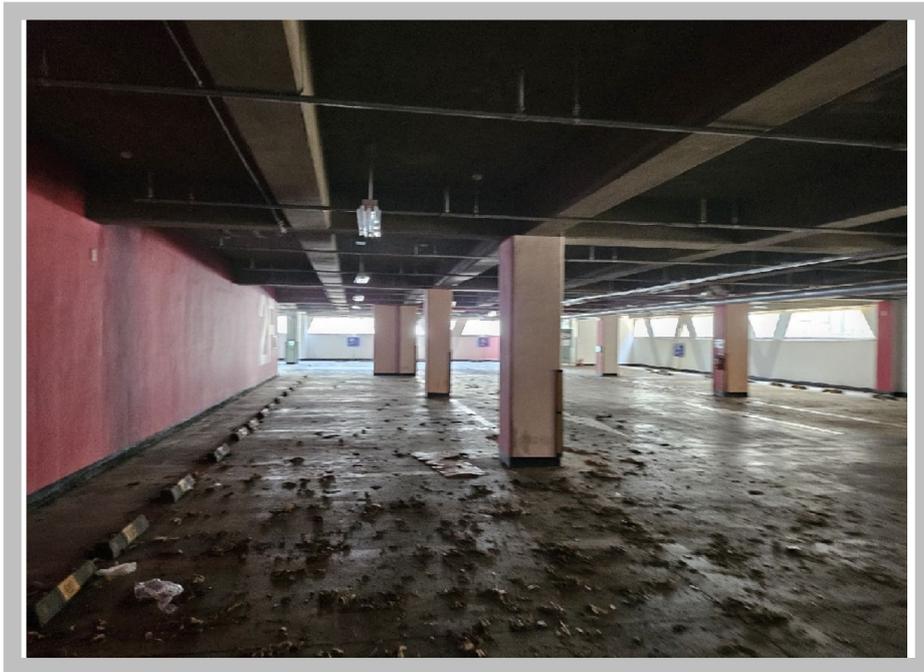


건물이용 및 임대개황도





【 가) 】



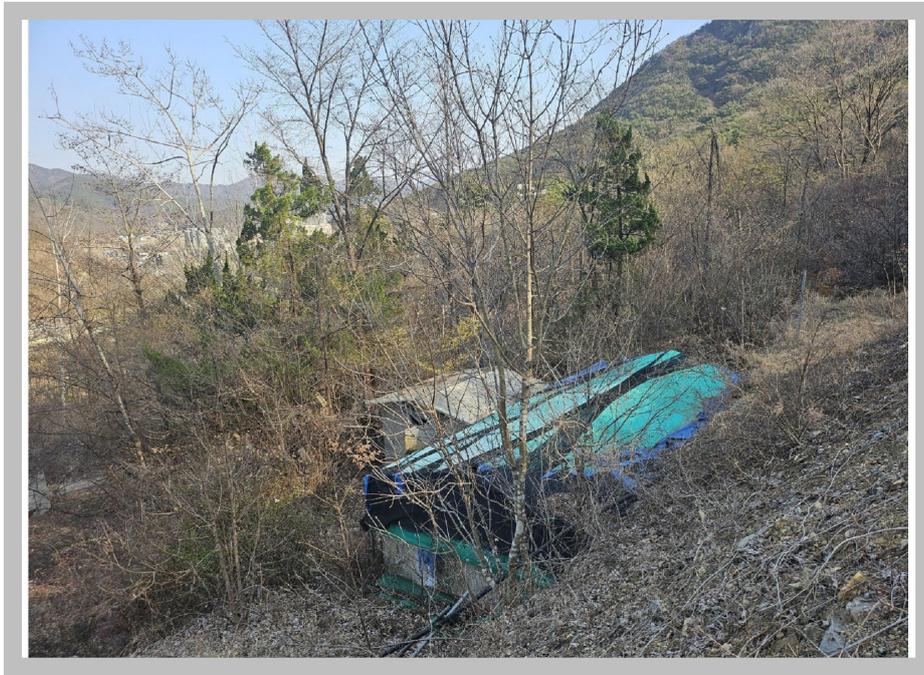
【 가) 】



【 27) 38) 】



【 】



【

】