

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 신동운 소유물건(2025타경8550)

의뢰인: 대구지방법원  
사법보좌관 손현정

감정평가서번호: EH2507-20054

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



**이한감정평가사사무소**

대구광역시 북구 연경중앙로 3, 203호(연경동, 대성플라자)

TEL. (053) 983-3600, FAX. (053) 982-5600



# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
이성한

이 성 한



감정평가액	삼억이천오백오십오만칠천육백원정 (₩325,557,600.-)			
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 손현정	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대구지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신동윤 (2025타경8550)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 외	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.07.18	2025.07.17 ~ 2025.07.18	2025.07.18

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		201	토지	201	1,500,000	301,500,000
(제시외 물건)		(117.7)	제시외물건	117.7	-	24,057,600
		이	하	여	백	
합계						₩325,557,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 동구 울암동 소재 '창성노인복지센터' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원 경매3계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 18일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 17일, 2025년 7월 18일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

별도의 감정평가조건 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

임대사항은 미상임.

### 3. 기타 참고사항

본건 토지와 접하며 이용하는 도로(울암동 524-300번지, 전 197㎡)는 등기사항전부증명서상 타인명의(조운숙)로 등재된 사유토지임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	대구광역시 동구 울암동 524-7	
토 지	용도지역	준주거지역
	이용상황	단독주택
	지 목	대
	면 적	201 m <sup>2</sup>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

#### (2) (제시외)물건의 평가

본건 지상에 소재하는 제시외물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 관찰감가법을 병용하였음..

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	동구 울암동 524-7	201	대	단독주택	준주거	세로(불)	정방형 평지	766,600

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

본건 지상에 소재하는 제외물건(일련번호 ㉠~㉡)이 경매에서 제외되어 소유권행사에 제한을 받을 경우 그 제한의 정도를 감안한 토지가액을 감정평가명세표 비교란에 별도로 표시하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	동구 울암동 524-190	206	대	단독주택	준주거	세로(불)	정방형 평지	766,600

### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거지역	0.638	대구광역시 동구 (25.01.01~25.07.18 ) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.476 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.104  $( 1 + 0.00476 ) * ( 1 + 0.00104 * 48/31 ) \approx 1.00638$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

### 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.99	본건은 비교표준지 대비 교통, 상가와의 접근성 등에서 약간 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.990	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m <sup>2</sup> )	기타
토지	기존 주택지대	세로변	1,500,000-1,800,000	준주거

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

#### (다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	동구 울암동 1**	605	준주거	공장용지 공업용	2025.01.20	법원경매	1,520,000	-
(2)	동구 울암동 5**-1**	235	준주거	대 단독주택	2023.11.06	담보	1,650,000	-
(3)	동구 울암동 5**-3**	1,295	준주거	대 주거기타	2024.12.27	담보	2,100,000	-
(4)	동구 울암동 5**-4**	1,073	준주거	공장용지 공업용	2025.03.06	담보	2,010,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	동구 울암동 3**-*	준주거 대/단독주택	260,000,000원 (@ 1,540,000원/m <sup>2</sup> )	2024.09.02 1966.01.01	164m <sup>2</sup> 44.13m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 부록 세외지붕 1층 주택 건물단가 : 600,000원/m <sup>2</sup> X 10년/40년 ≒ 150,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 150,000원/m <sup>2</sup> X 44.13m <sup>2</sup> ≒ 6,619,500원 2) 토지가격 : (260,000,000원 - 6,619,500원) / 164m <sup>2</sup> ≒ 1,540,000원/m <sup>2</sup>				
#2	동구 울암동 5**-9*	준주거 대/단독주택	490,000,000원 (@ 1,983,805원/m <sup>2</sup> )	2021.03.12 -	247m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 490,000,000원 / 247m <sup>2</sup> ≒ 1,983,805원/m <sup>2</sup>				
#3	동구 울암동 5**-4**	준주거 전/주거나지	245,000,000원 (@ 1,622,516원/m <sup>2</sup> )	2021.08.11 -	151m <sup>2</sup> 6.71m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 245,000,000원 / 151m <sup>2</sup> ≒ 1,622,516원/m <sup>2</sup>				
#4	동구 울암동 5**-4**	준주거 전/공업나지	100,000,000원 (@ 1,515,151원/m <sup>2</sup> )	2023.07.20 -	66m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 100,000,000원 / 66m <sup>2</sup> ≒ 1,515,151원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

### (바) 경매 동향

용도별	대구 동구 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	14,985,574,060	8,746,665,499	58.4	78	26	33.3
단독주택	5,679,769,760	3,633,773,400	64.0	42	16	38.1

(출처 : 인포케어)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (사) 그 밖의 요인 보정치 산출

#### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

#### ② 보정치 산정

##### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	1,650,000	1.01799	1.000	0.903	1,516,754		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	1.966	1.96
	766,600	1.00638	-	-	771,491		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2023.11.06 ~ 2025.07.18, 동구 주거지역) : 1.799% (1.01799)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(2) 대비 가로조건(가로의 구조 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세하나 획지조건(형상 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.87	0.97	1.00	1.07	1.00	1.00	0.903

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	A	766,600	1.00638	1.000	0.990	1.96	1,497,000	1,500,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	동구 울암동 3**-*	준주거 대/단독주택	260,000,000원 (@ 1,540,000원/m <sup>2</sup> )	2024.09.02 1966.01.01	164m <sup>2</sup> 44.13m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 부록 세와지붕 1층 주택 건물단가 : 600,000원/m <sup>2</sup> X 10년/40년 ≒ 150,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 150,000원/m <sup>2</sup> X 44.13m <sup>2</sup> ≒ 6,619,500원 2) 토지가격 : (260,000,000원 - 6,619,500원) / 164m <sup>2</sup> ≒ 1,540,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 주거지역	0.940	대구광역시 동구 (24.09.02~25.07.18 ) 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.085 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.069 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.079 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.070 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.476 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.104  $( 1 + 0.00085 * 29/30 ) * ( 1 + 0.00069 ) * ( 1 + 0.00079 ) * ( 1 + 0.00070 ) * ( 1 + 0.00476 ) * ( 1 + 0.00104 * 48/31 ) \approx 1.0094$

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	본건이 사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.01	본건이 사례 대비 형상 등에서 약간 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.980	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#1	1,540,000	1.000	1.00940	1.000	0.980	1,523,386	1,520,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	1,500,000	1,520,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성, 환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	301,500,000
	제시외물건	24,057,600
	합 계	325,557,600

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

### 2. 기타 참고사항

없음.



## (토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	대구광역시 동구 울암동	524-7	대	준주거지역	201	201	1,500,000	301,500,000	제시외물건 으로 인한 제한의 정도를 감안한 토지가액: 241,200,000
	<b>소 계</b>							<b>₩301,500,000</b>	
	<제시외물건>								
㉠	동 소	524-7	주택	시멘트블록조 시멘트기와지붕	(36.7)	36.7	300,000	11,010,000	
㉡	"	524-7	육실	시멘트블록조 판넬지붕	(5.4)	5.4	128,000	691,200	
㉢	"	524-7	주택	조립식판넬지붕	(39.6)	39.6	214,000	8,474,400	
㉣	"	524-7	보일러실	조립식판넬지붕	(4.8)	4.8	85,000	408,000	
㉤	"	524-7	창고	조립식판넬지붕	(18)	18	171,000	3,078,000	
㉥	"	524-7	창고,변소	철파이프조 강판지붕	(13.2)	13.2	30,000	396,000	
	<b>소 계</b>							<b>₩24,057,600</b>	
	<b>합 계</b>							<b>₩325,557,600.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 동구 울암동 소재 '창성노인복지센터' 남서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 중·소규모의 공장, 다세대주택 및 단독주택 등으로 형성되어 있으며 주위환경은 보통 정도임.

### (2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근 가능하며 인근에 버스승강장이 위치하는 등 제반교통사정은 무난한 편임.

### (3) 형태 및 이용상태

사다리형의 토지로서 인접지 및 도로와 대체로 평탄하며 주거용 건부지로 이용 중임.

### (4) 인접 도로상태

본건 남측으로 폭 약 2미터의 콘크리트 포장도로와 접함.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :준주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, <추가기재>하천구역에 대하여는 건설과 문의바람

### (6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 후첨 "현황도(지적 및 건물개황도)"에서와 같이 제시외물건(일련번호 ㉠ ~ ㉡)이 소재함.



## 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

**(7) 공부와의 차이**

없음.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 : 미상임.  
기타 : 없음.

# 건물 감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 증물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

## (1) 건물의 구조

일련번호 ㉠)

시멘트블록조 시멘트기와지붕 단층으로  
외벽 : 시멘트몰탈위페인팅 등 마감, 내벽 : 벽지도배 등 마감,  
바닥 : 장판지 등 마감, 창호 : 목재창호 등임.

일련번호 ㉡)

시멘트블록조 판넬지붕 단층으로  
외벽 : 시멘트몰탈위페인팅 등 마감, 내벽 : 타일 마감, 바닥 : 타일 등 마감임.

일련번호 ㉢)

조립식판넬지붕 단층으로  
벽체 : 샌드위치 판넬마감, 바닥 : 장판지 등 마감, 창호 : 새시창호 등 마감임.

일련번호 ㉣)

조립식판넬지붕 단층으로  
벽체 : 샌드위치 판넬마감, 바닥 : 콘크리트 마감임.

일련번호 ㉤)

조립식판넬지붕 단층으로  
벽체 : 샌드위치 판넬마감, 바닥 : 콘크리트 마감, 창호 : 새시창호임.

일련번호 ㉥)

철파이프조 강판지붕 단층으로  
바닥 : 콘크리트 마감임.

## (2) 이용상태

- 일련번호 ㉠, ㉡) : 주택,
- 일련번호 ㉢) : 욕실,
- 일련번호 ㉣) : 보일러실,
- 일련번호 ㉤) : 창고,
- 일련번호 ㉥) : 창고 및 변소로 이용 중임.

## 건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조  
(4) 부합물 및 증물

(2) 이용상태  
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역  
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

**(3) 설비내역**

일련번호 ㉠, ㉡) : 위생설비, 급배수설비 및 난방설비 되어 있음.  
일련번호 ㉢) : 급배수설비 되어 있음.

**(4) 부합물 및 증물**

없음.

**(5) 공부와의 차이**

없음.

**(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 : 미상임.  
기타 : 없음.





# 상세 위치도

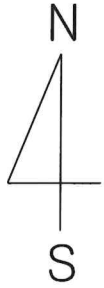
소재지 대구광역시 동구 울암동 524-7



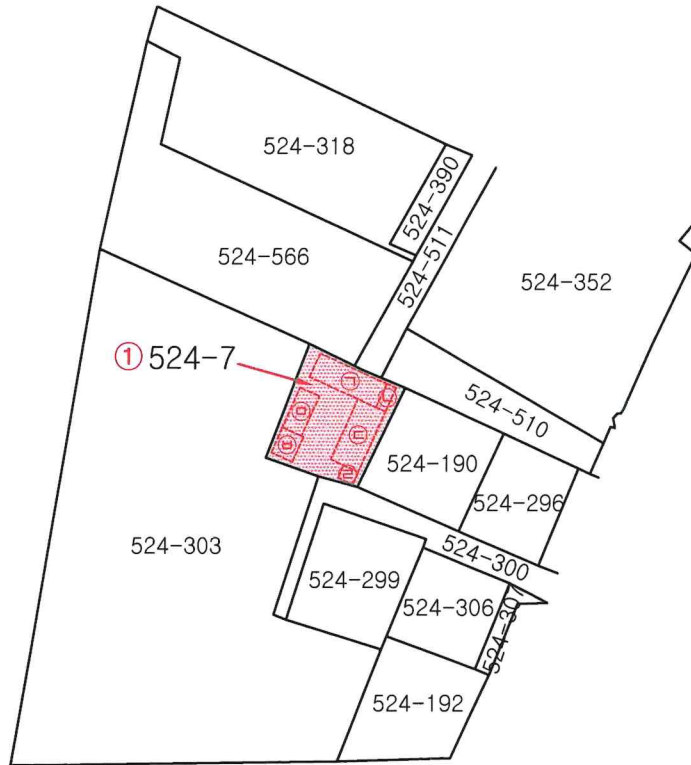
[ 범례 ]      ■ 본 건      ■ 표준지      ■ 평가사레      ■ 거래사레

# 현 황 도

(지적 및 건물개황도)



S= 1/1000

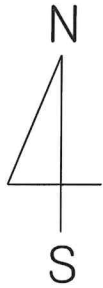


범례	평가대상토지	평가건물 1층	제시외
	도로	평가건물 2층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물 3층이상	용도지역 구분선

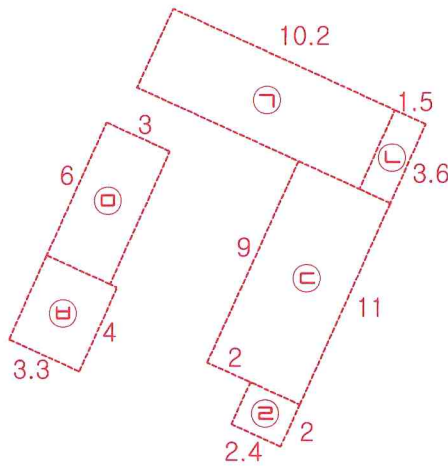


# 현 황 도

(지적 및 건물개황도)












S= 1/300



[ 제시외물건 ]

- ㉠ 시멘트블록조 시멘트기와지붕 단층(주택) : 약 36.7㎡
- ㉡ 시멘트블록조 판넬지붕 단층(욕실) : 약 5.4㎡
- ㉢ 조립식 판넬지붕 단층(주택) : 약 39.6㎡
- ㉣ 조립식 판넬지붕 단층(보일러실) : 약 4.8㎡
- ㉤ 조립식 판넬지붕 단층(창고) : 약 18㎡
- ㉥ 철파이프조 강판지붕 단층(창고, 변소) : 약 13.2㎡

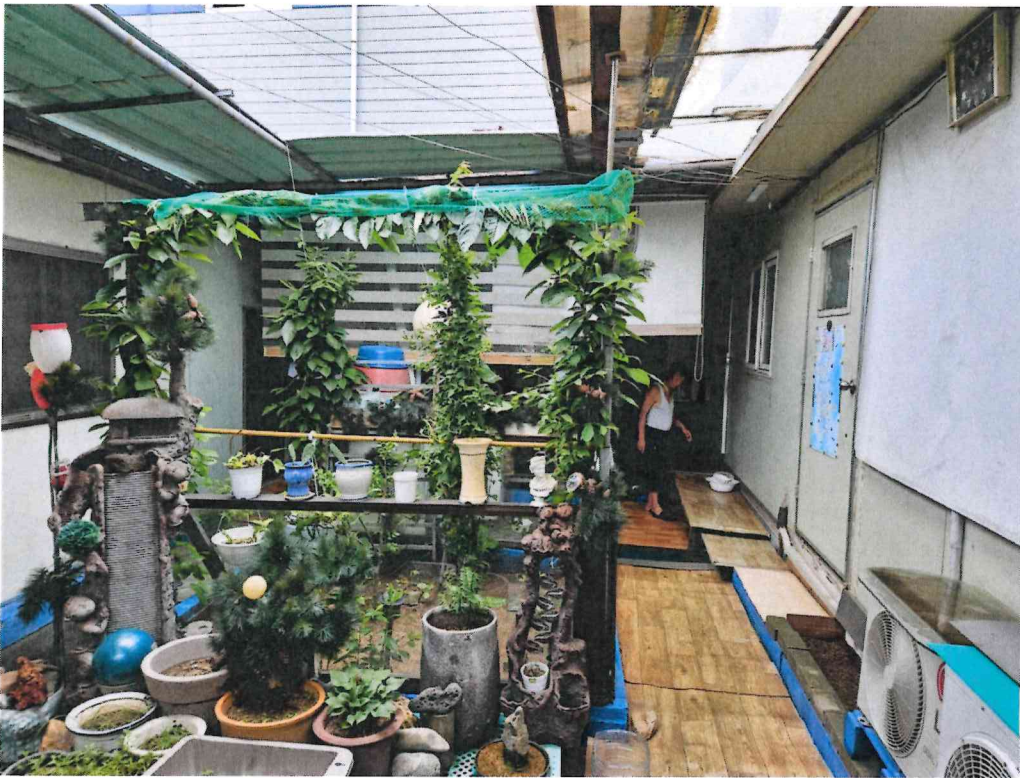
<b>범례</b>	 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외
	 도로	 평가건물 2층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 3층이상	 용도지역 구분선



# 사 진 용 지

소재지

대구광역시 동구 울암동 524-7



본건 내부



# 사 진 용 지

소재지

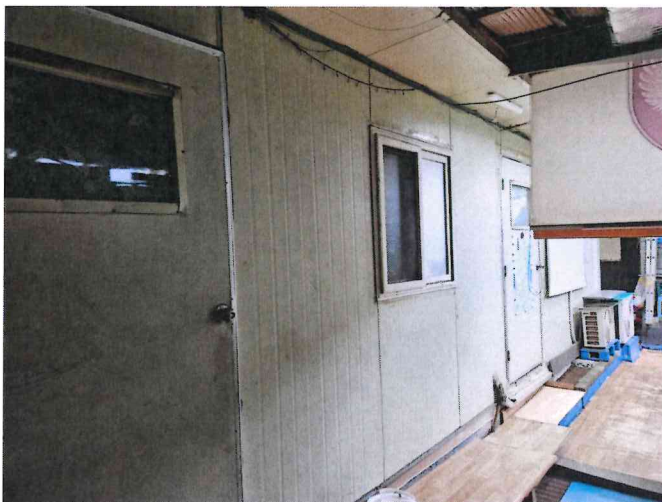
대구광역시 동구 율암동 524-7



제시외물건 ㉠



제시외물건 ㉡, ㉢



제시외물건 ㉣



제시외물건 ㉤

