

감정평가서

건명	장진영 소유물건(2024타경7000)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 유상목
감정서번호	240725-123

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

현감정평가사사무소

(토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사
권순식

(인)

감정평가액	일십삼억육천일백칠십삼만육천팔백원정(₩1,361,736,800.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 유상목		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	장진영 (2024타경7000)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.31	2024.07.30 ~ 2024.07.31	2024.08.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	235.40	토지	235.40	5,560,000	1,308,824,000
	건물	66.69평	건물	220.47	-	52,912,800
		이	하	여	백	
합계						₩1,361,736,800
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 위치 및 평가목적

본건 기호(1)(2)토지 및 3(가)건물은 대구광역시 중구 대봉동에 소재(대구향교 동측인근)하는 부동산(상업용)으로서 대구지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준시점 및 가격조사일

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거 가격조사 완료일인 2024년 07월 31일을 기준으로 하였으며 가격조사일은 2024년 07월 30일~ 31일임.

3. 기준가치 및 감정평가에 관한 조건

1) 기준가치: 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 1항에 의한 시장가치를 기준으로 평가하였음.

“시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 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 가액(價額)을 말한다.

2) 감정평가에 관한 조건: 별도 조건없음.

II. 평가방법

1. 부동산(토지, 건물 복합부동산)의 일반적 평가방법

1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한규칙 제12조」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거할 때 감정평가는 복합부동산에 대한 인근거래 사례와 비교하여 산출하는 비교방식, 대상 복합부동산의 조성, 건축원가 등에 의거한 원가방식, 대상부동산의 장래 기대수익을 고려하여 산정하는 수익방식 등이 있으며 그 결과에 따른 시산가액 조정절차를 거쳐 대상 부동산의 가격을 평가함이 이론적 일반평가 방식임.

2) 그러나 위의 평가방식중 거래사례(복합부동산)에 의한 비교방식은 동종, 유사의 복합부동산의 거래사례 선택이 어렵고 또한 비준에 자의성이 개제되는 등의 한계가 있으며, 장래수익을 추정하여 현재가치화한 수익방식은 장래 수익추정의 어려움과 환원방식 및 환원이율 적용의 한계가 있어 적용에 어려움이 있는 바 시산가액 조정절차의 현실적 이용에 어려움이 있음. 그러므로 본건 복합 부동산의 평가는 아래와 같은 평가 방식으로 구분하여 접근하되 토지의 경우 공시지가기준법(기타 합리성 검토포함), 건물의 경우 원가법에 의거 접근함이 타당함.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. <개정 2022. 1. 21.>

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

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. <개정 2022. 1. 21.>
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

2. 본건 부동산의 평가방식의 적용

1) 본건 토지의 평가방법

(1) 본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제21조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 「감정평가실무기준」 등에 의거 인근지역내 비교표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정 및 당해 토지의 지역요인, 개별요인 등 제반 가격형성요인과 그 밖의 요인 등을 종합적으로 고려하여 평가하는 비교방식중 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 인근 유사토지 거래사례비교법에 의거한 시산가액과 그 합리성을 검토하여 결정하였음.

(2) 본건 기호(1)(2)토지는 일단지로서 이용중이며 장래에도 그러함이 타당한 것으로 판단되는 바, 본건 평가에서는 일단지 이용을 고려하여 평가하였음.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 본건 건물의 평가방법

건축원가 등에 의거한 원가방식이 타당하며 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 등에 의한 구조, 사용자재, 용도와 시공정도, 부대설비, 관리상태 등 제반사항 등을 종합 참작한 원가법으로 평가하되 현상 등을 고려 관찰감가를 병용하였음.

III. 토지 감정평가액 산출근거

1. 대상 토지의 현황

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	비고
1	대구광역시 중구 대봉동 743-5	대	145.5	일단의 상업용 건부지	중심상업	일단의 중로 한면	일단의 부정형 평지	-
2	" 743-8	대	89.9		중심상업			-

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 산정산식

$$\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{그 밖의 요인보정} = \text{시산가액}$$

2) 비교표준지 선정

(1) 공시지가 비교표준지 선정

<공시기준일 : 2024. 01. 01>

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	중구 대봉동 742-5	대	130.2	상업 용	중심 상업	일반 상가지대	중로 각지	사다리 평지	2,219,000	-

(2) 비교표준지 선정 및 그 사유

감정평가 대상 토지의 인근지역에 위치하면서 용도지역, 주위환경, 이용상황, 도로교통, 형상, 지세 등 토지 가격에 영향을 미치는 제요인의 상관관계가 높고, 지리적으로 가까운 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 시점수정

(1) 지가변동률

행정구역	용도지역	공시기준일로부터 기준시점 까지의 변동률 추정	비고
대구광역시 중구	상업지역	약 0.653%(1.00653)	2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.548 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.101 (1 + 0.00548) * (1 + 0.00101 * 31/30) ≒ 1.00653

※용도지역별(국토교통부고시) 지가변동률을 적용하였으며 적용기간은 2024.01.01.~ 2024.07.31일까지이고 07월 이후 지가 미고시분은 전월 지가고시분을 연장 적용함.

(2) 시점수정치 적용

생산자물가지수 등은 참고자료로 활용하였으며, 토지의 지가 변동사향을 합리적으로 반영하는 지가변동률을 시점수정치로 결정 적용함.

4) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 가격형성요인이 유사한 인근지역에 위치하고 있어 지역요인 유사함.(1.00)

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인 비교

(1) 상업지대 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장
		보도, 계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객유성성과의 적합성	고객유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반.지질등	
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지,
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

(2) 개별요인 비교내용

기호	비교 표준지 (일련 번호)	비교 항목							개별요인 비교내역
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율	
1,2	가	1.00	1.05	1.00	0.96	1.00	1.00	1.008	본건은 일단의 토지로서 표준지(가)대비 지역중심과의 접근성 등 접근조건에서 다소 우세하나 면적, 형태, 접면도로의 상태 등 획지조건에서는 다소 열세함

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 관련 법률에 따른 토지를 평가함에 있어서 지가변동률, 지역요인, 개별요인을 제외한 기타 지가형성에 영향을 미치는 요인으로서, 기준시점당시 인근 실거래가격, 평가선례, 호가수준 등을 고려한 정상적인 적정시세와 표준지공시지가와의 차이를 보정하는 절차를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 5항과 국토교통부유권해석(건설교통부정30241- 36538), 대법원관련판례(2003다38207판결등) 등의 취지에 따라 필요함.

(2) 표준지 인근 평가선례 검토

일련번호	소재지	지목	용도지역 (이용상황)	평가금액 (원/㎡)	평가목적/ 기준시점	비고
가	중구 대봉동 747- *	대	3종일주 (단독)	5,900,000	담보평가/ 2021.08.10	표준지(가)대비 접근 및 용도지역 등에서 열세한 토지임
나	중구 봉산동 210- *	대	중심상업 (상업용)	8,780,000	담보평가/ 2021.03.12	표준지(가)대비 접근, 환경조건등에서 우세한 토지임
다	중구 봉산동 235- **	대	중심상업 (상업용)	5,300,000	담보평가/ 2022.08.01	표준지(가)대비 접근조건우세 획지조건 열세한 토지임
라	중구 봉산동 230- **	대	준주거 (상업용)	5,400,000	경매평가/ 2023.11.21	표준지(가)대비 면적 등 획지조건과 용도지역 등 행정조건에서 열세한 토지임
마	중구 남산동 735- **	대	중심상업 (상업용)	8,730,000	시가평가/ 2022.03.02	표준지(가)대비 접근 및 환경조건 등에서 우세한 토지임

(3) 표준지 인근 평가선례와 호가수준 등에 의한 적정지가 수준 검토

표준지(가)주변 토지의 실거래가 파악 및 지역탐문 등에 의거할 때 표준지(가)가 소재하고 있는 주변 중심상업지역내 종로한면에 접하는 상업용토지의 지가수준은 해당 토지의 접근성과 면적, 형태 등 획지조건 등에 따라 다소 차이가 있으나 적정면적 토지의 경우 통상 @5,500,000원/㎡ ~ @6,500,000원/㎡ 수준을 보이고 있음. 그러나 현재 지역부동산 경기상 거래의 어려움이 있는 것으로 조사됨.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 평가선례에 의한 표준지의 그 밖의 요인보정치 적용 검토

① 평가선례중 표준지(가)주변에 위치하면서 가로, 접근, 환경조건 등이 대체로 유사하며 당시의 시가반영이 적정하다고 판단되는 일련번호(다)를 기준으로 그 밖의 요인 보정치 적용을 검토함.

② 검토방법

평가선례기준 기준시점당시 표준지의 가격/표준지의 기준시점당시가격 = 격차율

③ 검토내용

<표준지(가)>

구분	소재지	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인 비교	개별 요인 비교	산정단가 (원/㎡)	격차율
선례(다)기준 기준시점당시 표준지가격	중구 봉산동 235- **	5,300,000	1.00	1.01646	1.00	1.026	5,527,306	약 2.474 배
표준지의 기준시점 당시가격	중구 대봉동 742- 5	2,219,000	1.00	1.00653	1.00	1.00	2,233,490	

※특이한 사정보정요인 없음.(1.00)

※선례기준 시점수정: 2022.08.01.~2024.07.31.(대구광역시 중구 상업지역 지가변동률)

※선례기준 표준지의 지역요인 비교: 상호 인근지역에 위치하여 지역요인 유사함.(1.00)

※선례기준 표준지의 개별요인 비교:

	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비교
개별요인 비교내용	1.00	0.95	1.00	1.08	1.00	1.00	1.026	-
표준지(가)는 선례(다)대비 중심네거리 접근성 등 접근조건에서 열세하나, 접면도로의 상태, 면적, 형상 등 획지조건에서는 우세함								

(5) 표준지의 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 인근 평가선례와 인근 호가수준 및 평가선례 기준 그 밖의 요인 보정치 적용 예시 등을 종합 고려할 때 표준지가격 대비 적정시세가 다소 높아 그차이 보정을 위해 그 밖의 요인으로 상향 보정 적용할 필요성이 있으며 본건의 경우 다음과 같이 상향 보정 적용함이 타당시됨.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

표준지 일련번호	표준지 소재지	그 밖의 요인 보정치	비고
가	대구광역시 중구 대봉동 742- 5	2.47	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)의 결정

기호	비교표준지		시점수 정 (지가 변동률)	지역 요인 비교	개별 요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정 가액 (원/㎡)	시산 가액 (원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1,2	가	2,219,000	1.00653	1.00	1.008	2.47	5,560,854	5,560,000	일단 지

※시산가액은 1,000원 이하에서 반올림 하였음.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 산정산식

$$\text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} = \text{시산가액}$$

2) 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목 (이용)	용도지역	거래금액 (원/㎡)	거래시점	사유	비고
가	중구 봉산동 195- **	41	대 (상업용)	중심상업	6,427,121	2023.04.28	실거래	국토부 실거래가
나	중구 남산동 616- **	91	대 (상업용)	중심상업	6,263,736	2023.04.05	실거래	국토부 실거래가
토지, 건물거래액: 570,000,000원 건물추정가: 노후건물로서 가치미미 토지거래가: 570,000,000/91=6,263,736원								

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 선정 및 그 사유

감정평가 대상 토지 인근지역에 위치하면서 용도지역, 주위환경, 이용상황, 도로교통, 형상, 지세 등 토지가격에 영향을 미치는 제요인의 상관관계가 높고, 지리적으로 가까운 여러사례 중 거래의 신뢰성이 있고 비교가능성이 높은 위 사례(나)를 선정하였음.

3) 사정보정

위 거래사례는 당사자간 정상적 거래사례로 판단되는 바 특이한 사정보정 요인 없음.
(1.00)

4) 시점수정

(1) 지가변동률

행정구역	용도지역	거래일로부터 기준시점 까지의 변동률 추정	비고
대구광역시 중구	상업지역	약 1.057%(1.01057)	거래사례의 거래일인 2023.04.05.~ 본건 기준시점인 2024.07.31.까지의 지가변동률

(2) 시점수정치 적용

생산자물가지수 등은 참고자료로 활용하였으며, 토지의 지가변동사향을 합리적으로 반영하는 지가변동률을 시점수정치로 결정 적용함.

5) 지역요인 비교

본건은 거래사례와 가격형성요인이 유사한 지역에 위치하는 바 제반 지역요인 유사함.
(1.00)

6) 개별요인 비교

(1) 상업지대 개별요인 비교 항목
위와 같음.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교 내용

기호	거래사례 (일련 번호)	비교항목							개별요인 비교내역
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차 율	
1,2	나	1.00	0.90	0.92	1.10	1.00	1.00	0.911	본건은 일단의 토지로서 거래사 례(나)대비 중심시가지 접근성 등 접근조건과 주변 상업환경 등 환경조건에서 열세하나 면적 등 획지조건에서는 우세함

7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)의 결정

기호	거래사례 가격 (원/㎡)	사정 보정	시점수정 (지가 변동률)	지역 요인 비교	개별 요인 비교	산정 가액 (원/㎡)	시산 가액 (원/㎡)	비교
1,2	6,263,736	1.00	1.01057	1.00	0.911	5,766,578	5,770,000	-

※시산가액은 1,000원 이하에서 반올림 하였음.

4. 토지 감정평가액의 결정 및 그 의견

- 1) 감정평가규칙 제14조 제1항 등에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액이 동 규칙 제 11조 제2호에 따른 거래사례비교법에 의한 시산가액과 유사하여 그 합리성이 인정됨으로 아래와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)을 본건 평가액으로 결정함.

기호	공시지가 기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	적용(결정) 감정평가액(원/㎡)	비교
1,2	5,560,000	5,770,000	5,560,000	-

2) 감정평가액 결정

별첨 ‘(토지,건물)감정평가명세표’ 참조.

IV. 건물 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상건물 개요

기호	소재지	구조	연면적(㎡)	용도	사용승인일	비고
3(가)	중구 대봉동 743-5, 743-8 양지상	철근콘크리트조 육층 3층	1층:22.23평(73.49) 2층:22.23평(73.49) 3층:22.23평(73.49)	점포 및 হল	1949.11.18	-

※ 주요설비: 위생설비 및 급배수설비등.

3. 평가산식

$$\text{재조달원가} \times \text{감가수정(잔존년수/총내용년수)} = \text{감정평가액}$$

4. 재조달원가 및 내용년수의 결정

1) 표준단가 검토

[출처: 2023. 건물신축단가표(한국부동산원)]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,221,000	50 (45~55)

2) 부대설비 보정단가 검토

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	재조달원가에 감안
위생, 급배수설비	위생설비 및 급배수설비	재조달원가에 감안
기타설비	기타 설비 등	재조달원가에 감안

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 재조달원가 및 내용년수의 결정

상기 사항을 기준으로 건물신축단가표(한국부동산원 발간) 및 본건 건물의 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 기능적, 경제적 감가요인 및 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가 및 내용년수를 아래와 같이 결정함.

기호	재조달원가(원/㎡)	내용년수	비고
3(가)	800,000	50년	-

5. 건물 감정평가액(단가)의 결정

기호	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
3(가)	800,000	50	-	35	15/50	240,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수

※ 실제 경과년수= 물리적인 만년경과년수

※ 유효 경과년수= 물리적이 아닌 기능적, 경제적경과년수로서 본건 적용

6. 건물 감정평가액의 결정

별첨 ‘(토지,건물)감정평가명세표’ 참조

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 상기 평가선례와 인근거래사례, 인근토지의 적정 거래가격수준, 건물의 현상 등과 본건 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 위의 토지평가액과 원가법에 의한 건물평가액의 합계가 그 합리성이 인정됨으로 이를 대상부동산의 평가액으로 결정함.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가액

1) 요약

기호	소재지	지목/용도	면적(㎡)	평가금액 (원/㎡)	평가금액(원)	비고
1	대구광역시 중구 대봉동 743- 5	대	145.5	5,560,000	808,980,000	일단지 임
2	" 743- 8	대	89.9	5,560,000	499,844,000	
3(가) 건물	" 위지상	점포외	220.47	240,000	52,912,800	-
합계					1,361,736,800	-

2) 상세: 별첨 ‘(토지,건물)감정평가명세표’ 참조.

VI. 기타(그 밖의 사항)

없음.

(토지, 건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 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 중구 대봉동	743-5	대	중심상업	145.5	145.5	5,560,000	808,980,000	기호(1)(2) :일단지임.
2	"	743-8	대	중심상업	89.9	89.9	5,560,000	499,844,000	
3 (가)	[도로명주소] 대구광역시 중구 명륜로 116-1	743-5 743-8 양지상	점포및출	철근콘크리트조 육층 3층 1층 2층 3층	 22평2흡3작 22평2흡3작 22평2흡3작	 220.47	 240,000	 52,912,800	800,000 *15/50, 관찰감가
합 계								₩1,361,736,800.-	
				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

본건 기호(1)(2)토지는 대구광역시 중구 대봉동에 소재(대구향교 동측인근)하는 부동산(상업용)으로서 부근은 시가지내의 중심상업지역내 도로변 상업지대와 후면의 단독, 다세대, 주상용, 아파트 등 일반 주택지대, 기타 서측으로 대구향교가 소재 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 기호(1)(2)토지는 일단의 토지로서 시가지내에 위치하고 인근에 시내버스 정류장이 소재하는 등 대중교통여건을 포함한 제반 교통여건은 양호시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 기호(1)(2)토지는 일단의 부정형의 토지로서 인근지대와 등고 평탄하게 형성되어 있으며 '상업용건부지'로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 기호(1)(2)토지는 일단의 토지로서 북동측으로 종로한면(왕복 4차선 포장도로)에 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)토지:

도시지역 , 중심상업지역 , 방화지구, 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 대구제일중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<대구광역시문화재보호조례>, <추가기재>가축사육제한구역.

(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) | |

기호(2)토지:

도시지역 , 중심상업지역 , 방화지구 , 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146),대구제일중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<대구광역시문화재보호조례>, <추가기재>가축사육제한구역

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상.
- 2) 기 타: 없음.

(건물)감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

3(가): 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건물로서
사용승인일자: 1949. 11. 18.
외벽: 몰탈위 페인트 마감 등
내벽: 몰탈 마감 등.
천정: 천정지 마감 등
바닥: 몰탈 마감 등
천정: 샷시 창호임

(2) 이용상태

1,2,3층 공히 공부상 용도가 '점포 및 홀' 이나 현재 전체 '공실' 상태임.

(3) 설비내역

급·배수시설 및 위생설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

없음.

(건물)감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미 상
- 2) 기 타: 본 건물은 일부 훼손되어 있는 등 다소 노후되어 방치된 상태인 바, 정상 사용을 위해 다소 수리를 요하며 기호(1)토지상에는 파손된 종전 건물 잔해 등이 소재는 점 입찰시 참고하시기 바랍니다.(별첨 '사진용지' 참조)

위 치 도



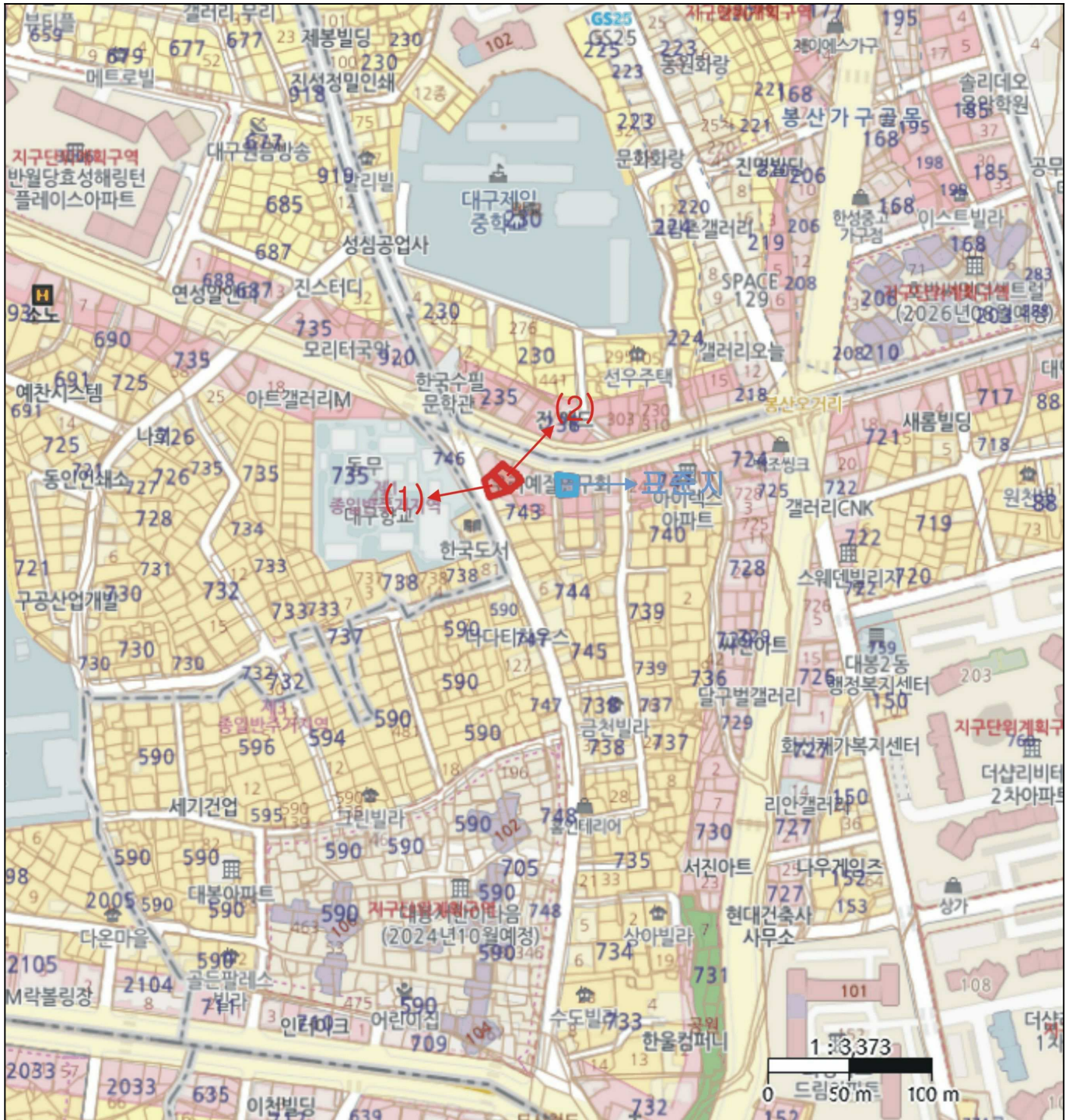
소재지 대구광역시 중구 대봉동 743-5외



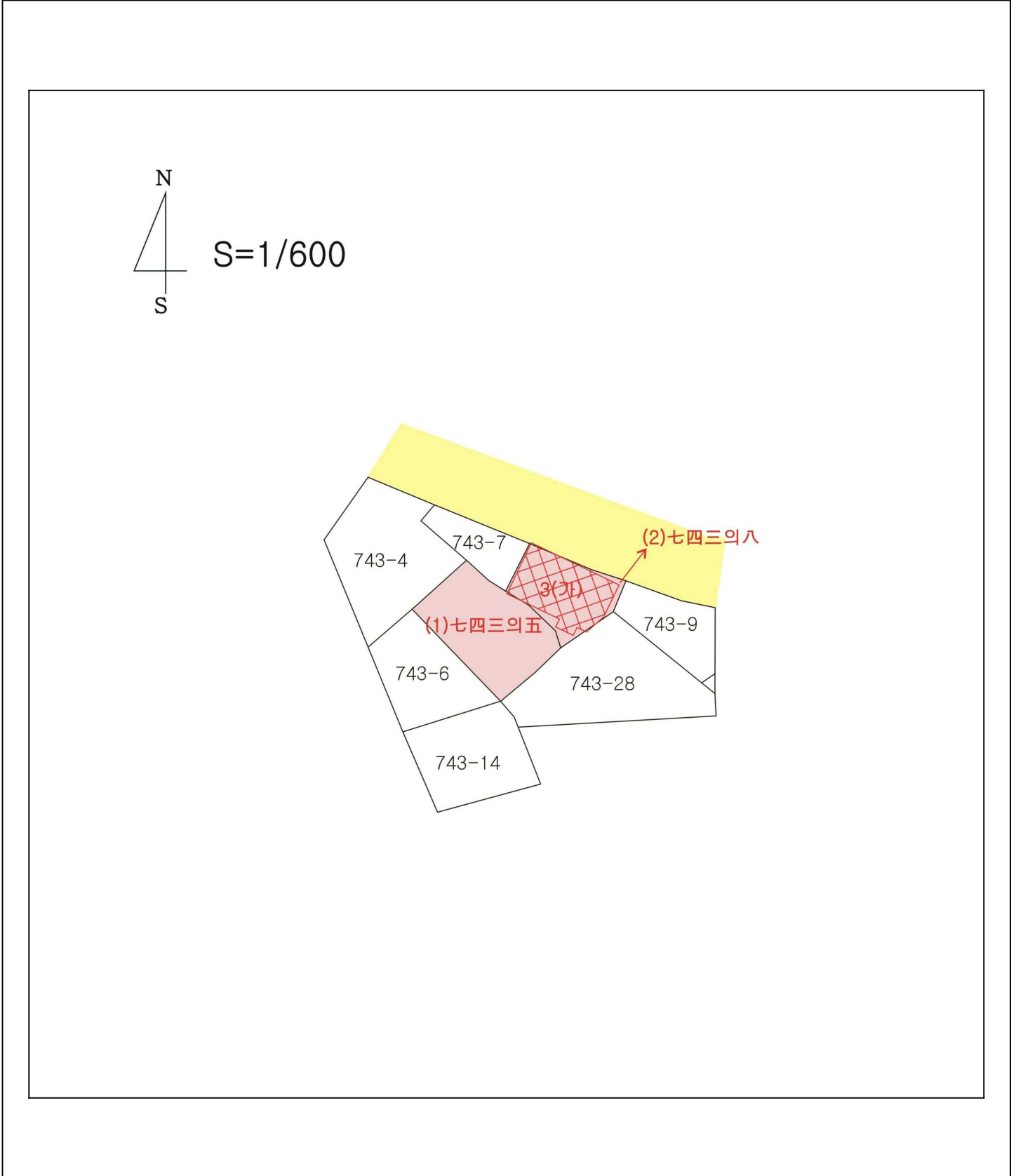
위치도



소재지	대구광역시 중구 대봉동 743-5외
-----	---------------------

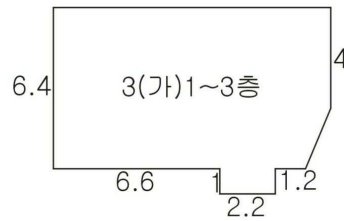


지 적 도



건물개황도

S=1/300



<평가건물 면적산출근거>

3(가)1~3층: $(6.4 \times 6.6) + (7.4 \times 2.2) + (1.2 \times 6.4) + (5 \times 1) \approx 71.2 \text{ m}^2$

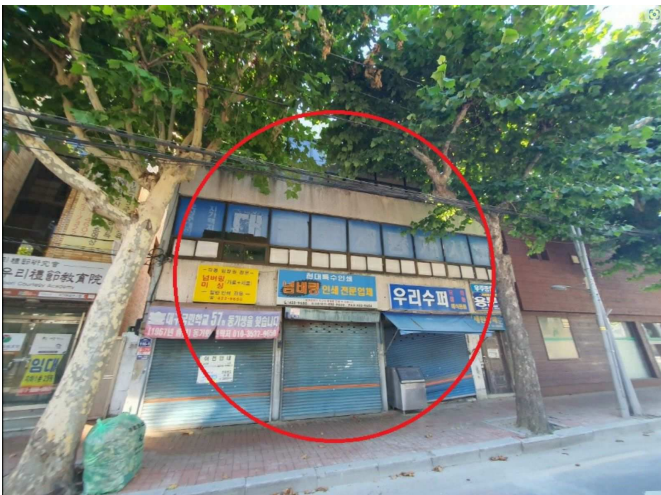
사 진 용 지



기호(1)토지 부분 전경



기호(2)토지 및 건물부분전경



기호3(가)건물 전면부 전경



기호3(가)건물 후면부 전경

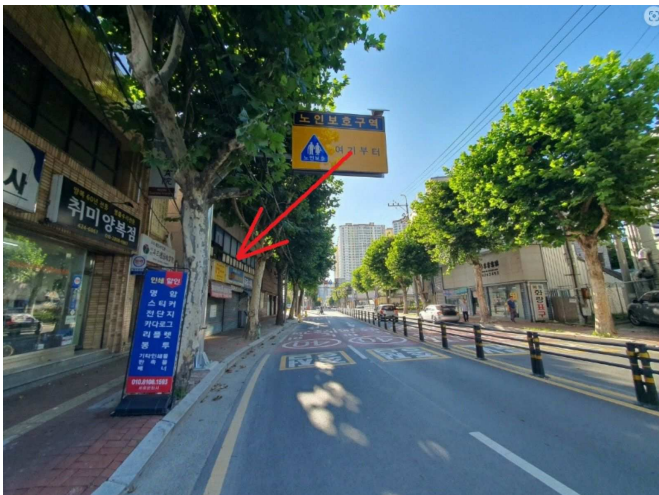
사 진 용 지



기호3(가)건물 내부 전경 예시1



기호3(가)건물 내부 전경 예시2



본건 주변 전경