

감정평가서

Appraisal Report

건 명 : 우선자 소유물건
(2025타경1000)

의뢰인 : 대구지방법원 사법보좌관 김은숙

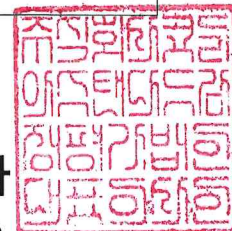
감정평가서번호 : KS03-2508-02-0035

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.

(주)코리아스탠다드감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 북구 칠성남로 101, 상가동 201호(칠성동2가, 칠성휴먼시아)

TEL : 053-355-1000 / FAX : 053-353-7800



(부동산) 감정평가표

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

(주)코리아스탠다드감정평가법인
 대구경북지사
 지사장 이 광 기



감정평가사
 이광기

이

광기 (인)

감정평가액 **이억육천삼백이십육만칠천오백원정 (₩263,267,500.-)**

| | | | | | | |
|------------------|---------------------|---------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|----------------|
| 의뢰인 | 대구지방법원 사법보좌관 김은숙 | | 감정평가 목적 | 경매 | | |
| 제출처 | 대구지방법원 경매9계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 우순자 (2025타경1000) | | 감정평가조건 | - | | |
| 물건목록 표시근거 | 귀제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2025. 08. 12 | 2025. 08. 11 ~ 2025. 08. 12 | 2025. 08. 14 | |
| 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종별 | 면적 또는 수량(m ²) | 종별 | 면적 또는 수량(m ²) | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 123.3 | 토지 | 123.3 | 2,060,000 | 253,998,000 |
| | 건물 | 58.38 | 건물 | 58.38 | - | 7,850,500 |
| | (제시외 건물) | (12) | 건물 | 12 | - | 1,419,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | | | | | | |
| | 합계 | | | | | ₩263,267,500.- |

심사
확인

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

심사자
 감정평가사

김

기

중



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 동구 신천동 소재 '신천초등학교' 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대구지방 법원의 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 8월 12일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 11일 ~ 2025년 8월 12일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

.

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

미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건은 현장 조사 당시 거주인 부재 등으로 내부 마감상태 및 구조 등을 확인하지 못하였으나, 동류형 건물의 일반적인 마감상태 등을 참고하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ② 본건 지상에 소재하는 제시외 건물은 귀 감정목적 등을 고려하여 개략적인 실측에 의한 면적으로 사정하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 소유권 및 일괄처분 여부를 확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

| | | |
|-----|---------------------|----------------------|
| 소재지 | 대구광역시 동구 신천동 260-19 | |
| 토 지 | 용도지역 | 제3종일반주거지역 |
| | 이용상황 | 단독주택 |
| | 지 목 | 대 |
| | 면 적 | 123.3 m ² |
| 건 물 | 구 조 | 시멘트블록조 |
| | 주 용 도 | 주택, 창고 |
| | 사용승인 | 1974.01.07 |
| | 연 면 적 | 58.38 m ² |

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 제2항 단서 규정에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 공시지가기준법 이외의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토 및 조정은 생략하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

| 일련 번호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 2025년 개별공시지가 (원/㎡) |
|----------|---------------------|-----------|----|----------|----------|----------|-------------|--------------------------|
| 1 | 동구 신천동 260-19 | 123.3 | 대 | 단독주택 | 3종일주 | 세로(불) | 정방형 완경사지 | 926,300 |

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

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 (m ²) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 2025년 공시지가 (원/m ²) |
|-------|---------------------|----------------------|----|-------|-------|-------|-----------|--------------------------------|
| A | 동구 신천동 260-20 | 125.6 | 대 | 단독주택 | 3종일주 | 세로(가) | 가장형 평지 | 1,018,000 |

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 주거 | 0.686 | 대구광역시 동구 (25.01.01~25.08.12) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.562 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.086 (1 + 0.00562) * (1 + 0.00086 * 43/30) ≒ 1.00686 |

※ 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 | 0.90 | 본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세함. |
| | | 포장 | | |
| | | 보도 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성 | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | |
| | | 일조 등 | | |
| 환경 조건 | 자연환경 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | 인근환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 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 | 0.95 | 본건은 비교표준지 대비 경사 등에서 열세함. |
| | | 접면너비 | | |
| | | 깊이 | | |
| | | 부정형지 | | |
| | | 삼각지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 자루형 획지 | | |
| | | 방 위 | | |
| | | 고 저 | | |
| | 접면도로 상태 | 경사지 | | |
| | | 각 지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 2면획지 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 3면획지 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등) | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 장래의 동향 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 0.855 | - |

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 ²) | 기타 |
|---------|---------|------|-------------------------|------|
| 일련번호 1) | 일반 주택지대 | 세로변 | 2,000,000-2,300,000 | 3종일주 |

(다) 인근 평가사례

| 일련번호 | 소재지 | 토지 면적(m ²) | 용도지역 | 지목 이용상황 | 기준시점 | 평가목적 | 토지단가 (원/m ²) | 비고 |
|------|------------------|------------------------|------|-----------|------------|------|--------------------------|----|
| (1) | 동구 신천동 ○○○ | 90.2 | 3종일주 | 대 단독주택 | 2025.06.25 | 법원경매 | 2,310,000 | - |

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 거래사례

| 일련 번호 | 소재지 | 용도지역 지목/이용상황 | 거래가액 (토지단가) | 거래시점 사용승인일 | 토지면적 건물연면적 | 비고 |
|---|------------------|-----------------|--|--------------------------|---|----|
| #1 | 동구 신천동 ○○○ | 3종일주 대/단독주택 | 142,000,000원 (@ 2,431,651원/m ²) | 2023.08.20 1985.01.25 | 56m ² 27.75m ² | - |
| 건물개요 : 세멘벽돌조 단독주택(관찰감가) 토지가격 : (142,000,000원 - (1,200,000원/m ² × 7/40 × 27.75m ²)) / 56m ² ≈ 2,431,651원/m ² | | | | | | |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(마) 경매 동향

| 용도별 | 대구 동구 2024년 08월 ~ 2025년 07월 | | | | | |
|------|-----------------------------|---------------|------|-----|------|------|
| 구 분 | 낙찰가 | | | 낙찰건 | | |
| | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 주택 | 14,365,104,430 | 8,591,554,922 | 59.8 | 73 | 23 | 31.5 |
| 단독주택 | 5,090,144,830 | 3,519,328,400 | 69.1 | 36 | 13 | 36.1 |

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 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 ¹⁾ (원/㎡) | 시점 ²⁾ 수정 | 지역 ³⁾ 요인 | 개별 ⁴⁾ 요인 | 산출단가 ⁵⁾ (원/㎡) | 격차율 (a/b) | 보정치 결정 |
|-------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|-----------|--------|
| | 2,310,000 | 1.00140 | 1.000 | 1.045 | 2,417,329 | 2.358 | 2.35 |
| 기준시점 현재 표준지가격 (b) | 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 ⁵⁾ (원/㎡) | | |
| | 1,018,000 | 1.00686 | - | - | 1,024,983 | | |

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2025.06.25 ~ 2025.08.12, 동구 주거지역) : 0.140% (1.00140)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세, 접근조건(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등)에서 열세함.

| 개별요인 비교치 (주택지대) | | | | | | 격차율 |
|-----------------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|
| 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | |
| 1.10 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.045 |

⁵⁾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 ²) | 시산가액 (단가)(원/m ²) | 비고 |
|----------|----------|-----------------------------|----------|----------|----------|------------|-----------------------------|---------------------------------|----|
| | 일련 번호 | 공시지가 (원/m ²) | | | | | | | |
| 1 | A | 1,018,000 | 1.00686 | 1.000 | 0.855 | 2.35 | 2,059,448 | 2,060,000 | - |

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

| 일련 번호 | 규모 | 구조 | 용도 | 연면적(m ²) | 사용승인일 | 건물 관리상태 |
|----------|----|-----------------|----|----------------------|------------|------------|
| 2 | 1층 | 시멘트블록조 기와지붕 | 주택 | 56 | 1974.01.07 | - |
| 2-1 | 1층 | 시멘트블록조 슬래브지붕 | 창고 | 2.38 | 1974.01.07 | - |

| 부대설비 내역 | | | | | | | | | |
|----------|----|----|----|-----|----------|----------|-----|----------|----|
| 일련 번호 | 난방 | 냉방 | 위생 | 급배수 | 소화 설비 | 화재 탐지 | 승강기 | 도시 가스 | 기타 |
| 2 | ○ | — | ○ | ○ | — | — | — | — | — |
| 2-1 | — | — | — | — | — | — | — | — | — |

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

-

(3) 재조달원가 결정

| 일련 번호 | 구조 | 표준단가 (원/m ²) | 보정단가 (원/m ²) | 재조달원가 (원/m ²) | 내용 년수 | 비고 |
|----------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------|------------|
| 2 | 시멘트블록조 기와지붕 | 1,100,000 | - | 1,100,000 | 40 | 1층 (주택) |
| 2-1 | 시멘트블록조 슬래브지붕 | 600,000 | - | 600,000 | 40 | 1층 (창고) |

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동
유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가 (원/㎡) | 내용년수 |
|-------------|------|-----------------|----|---------------|---------------|
| 01-01-04-01 | 일반주택 | 블록조/목조지붕틀/시멘트기와 | 4 | 1,179,000 | 40 (35~45) |
| 01-01-04-01 | 일반주택 | 블록조/목조지붕틀/시멘트기와 | 5 | 1,002,000 | 40 (35~45) |
| 01-01-04-09 | 일반주택 | 블록조/평지붕 | 3 | 1,341,000 | 40 (35~45) |
| 01-01-04-09 | 일반주택 | 블록조/평지붕 | 4 | 1,115,000 | 40 (35~45) |
| 01-01-04-09 | 일반주택 | 블록조/평지붕 | 5 | 977,000 | 40 (35~45) |

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

| 일련 번호 | 이용상황 | 재조달원가 (원/㎡) | 내용 년수 | 경과년수 | | 잔존 년수 | 잔가율 | 적용단가 (원/㎡) | 비고 |
|----------|------------|----------------|----------|------|----|----------|------|---------------|----|
| | | | | 실제 | 유효 | | | | |
| 2 | 1층 (주택) | 1,100,000 | 40 | 51 | 35 | 5 | 5/40 | 137,000 | - |
| 2-1 | 1층 (창고) | 600,000 | 40 | 51 | 35 | 5 | 5/40 | 75,000 | - |

* 관찰감가를 병용함.

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 | 253,998,000 |
| | 건 물 | 7,850,500 |
| | (제시외 건물) | 1,419,000 |
| | 합 계 | 263,267,500 |

| | |
|------|---|
| 결정의견 | 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함. |
|------|---|

2. 기타 참고사항

-

(토지, 건물) 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 신천동 | 260-19 | 대 | 제3종 일반주거지역 | 123.3 | 123.3 | 2,060,000 | 253,998,000 | |
| 2 | " [도로명주소] 대구광역시 동구 동부로16길 48-1 | 위지상 | 주택 | 시멘트블록조 기와지붕 단층 | 56 | 56 | 137,000 | 7,672,000 | 1,100,000 x 5/40 관찰감가 |
| 2-1 | " | " | 창고 | 시멘트블록조 슬래브지붕 단층 | 2.38 | 2.38 | 75,000 | 178,500 | 600,000 x 5/40 관찰감가 |
| | 소 계 (제시외건물) | | | | | | | ₩261,848,500 | |
| ㄱ | 대구광역시 동구 신천동 | 260-19 지상 | 주택 | 시멘트블록조 슬래브지붕 단층 | (9) | 9 | 137,000 | 1,233,000 | 1,100,000 x 5/40 |
| ㄴ | " | " | 창고 | 시멘트블록조 슬래브지붕 단층 | (3) | 3 | 62,000 | 186,000 | 500,000 x 5/40 |
| | 소 계 | | | | | | | ₩1,419,000 | |
| | 합 계 | | | | | | | ₩263,267,500.- | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

(토 지) 감 정 평 가 요 항 표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 동구 신천동 소재 '신천초등학교' 북측 인근에 위치하며, 부근일대는 단독 주택, 근린생활시설 등으로 형성된 기존 주택지대임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 인근에 대중교통시설 등이 통과하고 있어 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

북동하향 완경사지를 평탄하게 조성한 정방형 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

남동측으로 폭 약 2미터 내외의 보도블럭 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2018-10-19)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

(6) 제시목록 외의 물건

·.

(토지) 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타 : 없음.

(건물) 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

2) 시멘트블록조 기와지붕 단층 건물로서,
 - 외벽 : 외장타일 붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감
 - 내벽 : 벽지, 타일 등 마감
 - 바닥 : 내장바닥재 및 타일 등 마감
 - 창호 : 샷시 창호 등.

2-1) 시멘트블록조 슬래브지붕 단층 건물로서,
 - 외벽 : 외장타일 붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감
 - 내벽 : 타일 등 마감
 - 바닥 : 타일 등 마감
 - 창호 : 샷시 창호 등.

(2) 이용상태

일련번호 2) : 주택.
 일련번호 2-1) : 창고.

(3) 설비내역

일련번호 2) : 위생설비, 급·배수설비, 개별 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 증물

후첨 '지적 및 건물개황도' 를 참조하시기 바람.

(건물) 감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(5) 공부와의 차이

-

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타 : 현장 조사 당시 거주인 부재 등으로 내부 마감상태 및 구조 등을 확인하지 못하였으나, 동류형 건물의 일반적인 마감상태 등을 참고하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

광역 위치도

소재지

대구광역시 동구 신천동 260-19



[범례]

■ 본건

■ 표준지

■ 평가사레

■ 거래사레

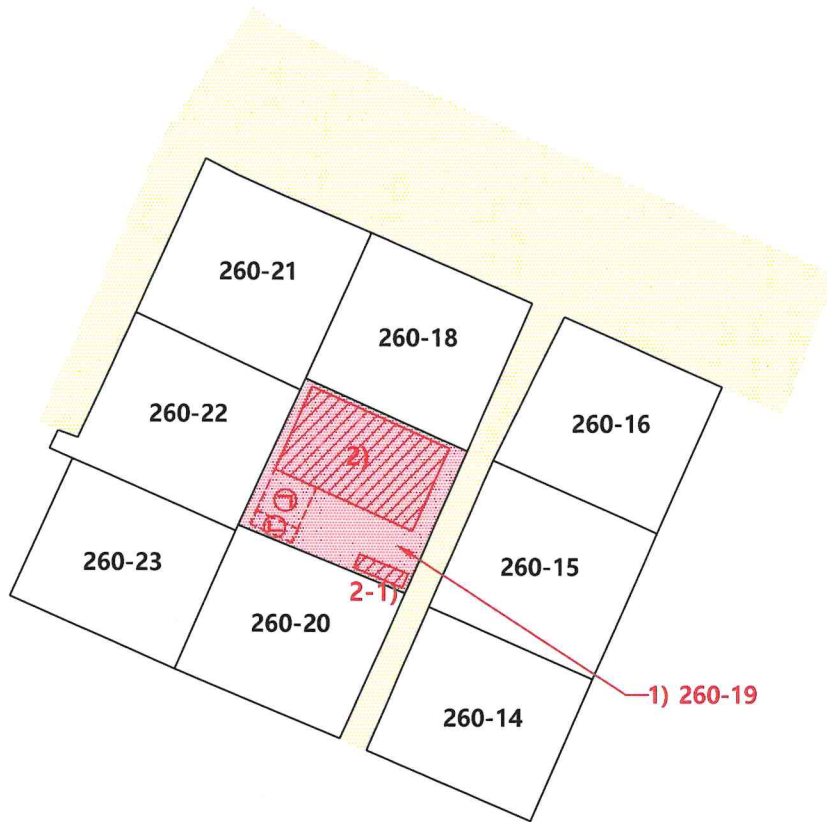
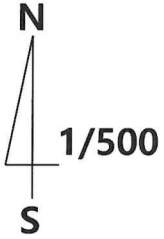
상세 위치도

소재지 대구광역시 동구 신천동 260-19



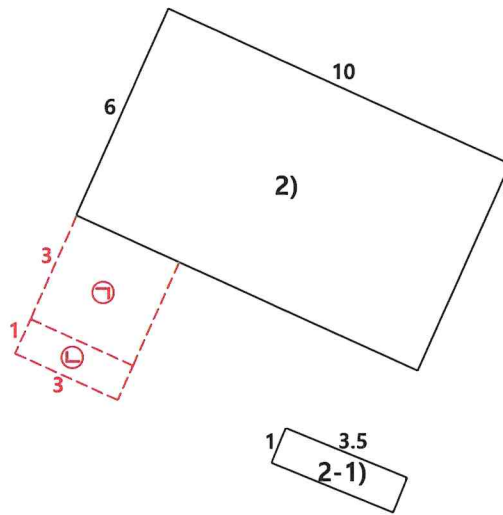
[범례] ■ 본건 ■ 표준지 ■ 평가사례 ■ 거래사례

지 적 및 건물 개 황 도



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

지 적 및 건물 개 황 도



[면적산출근거]

2),2-1) : 공부상 면적으로 사정

[제시외건물]

- ㉠ 시멘트블록조 슬래브지붕 단층(주택) 약 9㎡
- ㉡ 시멘트블록조 슬래브지붕 단층(창고) 약 3㎡

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

사 진 용 지

소재지

대구광역시 동구 신천동 260-19



본건 전경



본건 진입도로 전경

사 진 용 지

소재지

대구광역시 동구 신천동 260-19



일련번호 2)



일련번호 2-1)

사 진 용 지

소재지

대구광역시 동구 신천동 260-19



제시외 건물 ㄱ)



제시외 건물 ㄴ)