

감정평가서

건명	조호석 소유물건(2024타경118443)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대
감정서번호	IOS 240809-A172

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.

일오삼감정평가사사무소

대구광역시 수성구 지범로39길 21-5 제2층 제202호(범물동1277-2)

TEL. 053-783-0153 FAX. 053-782-4528

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
지 화 진

(인)

감정평가액	일십구억일천오백일십육만사천일백오십원정(₩1,915,164,150.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조호석 (2024타경118443)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.16	2024.08.14 ~ 2024.08.16	2024.08.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	189.2	토지	189.2	7,150,000	1,352,780,000
	건물	599.82	건물	599.82	-	562,384,150
		이	하	여	백	
합계					₩1,915,164,150	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가가격산출근거및그결정에관한의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 남구 대명동 소재 대구지하철 1호선 “영대병원역” 남측 근거리에 위치하는 부동산(다가구주택 토지, 건물)로 대구지방법원 경매5계의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항 및 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 현장조사를 완료한 일자인 **2024년 08월 16일**로 합니다.

4. 감정평가방법

- 1) 본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건(토지, 건물) 별로 감정평가하며, 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.
- 2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 다른 평가방법에 의한 시산가격의 검토는 생략하고 주 된 방법에 의하여 평가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

평가가격산출근거및그결정에관한의견

5. 기 타

- 1) 본건 건물은 2차에 걸쳐 현장조사 하였으나 1층 일부(점포) 외에는 거주인 부재, 시건 등으로 내부 확인이 불가하여 건물현황도 및 기타의 자료를 참고하고 통상적인 다가주택의 내부 마감재를 고려하여 평가하였으므로 이점 경매 업무 시 유의하시기 바랍니다.
- 2) 본건 건물은 2층, 3,4층 및 5층의 공부상 건축면적에 차이가 있으나 현장 조사결과 외관상 2~5층이 동일하게 보이며 건물현황도를 참고하면 베란다 등 내부 구조 일부는 건축면적에서 제외되는 부분이 있어 건축면적에 차이가 있는 것으로 판단되며, 이는 외부에서 구별이 되지 않으며 거주인 부재로 이 부분에 대한 현장 확인이 곤란하여 공부상 면적을 기준으로 평가 하였으니 이점 경매 업무 시 유의하시기 바랍니다.
- 3) 본건 건물의 2층은 공부(일반건축물대장) 상 용도가 '사무소'이나 실제 '다가주택 2세대'로 이용되는 것으로 조사되어 현황을 참작하여 평가하였으니 이점 참고하시기 바랍니다.

평가가격산출근거및그결정에관한의견

II. 토지의 평가

<A> 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산정

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하였습니다.

2. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
2	대구 남구 대명동 151-17	대	189.2	단독주택 (다가구)	일반상업	세각 (가)	가장형 평지	1,656,000

3. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	대구 남구 대명동 149-17	대	144.5	주거기타 (주상용)	일반상업	세로 (가)	세장형 평지	1,437,000

평가가격산출근거및그결정에관한의견

(2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하기로 하며 인근에 위치하여, 주변환경, 지가수준 등이 유사한 기호 가)를 비교 표준지로 선정 하였습니다.

4. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가 변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일 반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동 추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같 은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
상업 지역	2024.01.01. ~ 2024.08.16	0.647% (1.00647)	대구광역시 남구 2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.468 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.114 $(1 + 0.00468) * (1 + 0.00114 * 47/30)$ ≒ 1.00647

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

5. 지역요인 비교

토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하는 바 지역요인 대등합니다.

(▶지역요인 비교치 : 1.000)

평가가격산출근거및그결정에관한의견

6. 개별요인 비교

개별요인 비교항목은 대상토지의 입지조건에 따라 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건 및 기타조건으로 구분하여 격차율을 산정하여 적용하였으며, 각 조건별 세부내역은 다음과 같습니다.

(1) 조건별 비교내용

【주택지대】

개별요인	비 교 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태
접근조건	인근 상가와와의 접근성, 교통의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성
환경조건	자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	규모, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태, 토지이용상황, 토양오염
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타

평가가격산출근거및그결정에관한의견

(2) 개별요인 비교치 결정

비교표준지와 평가대상 토지를 아래 조건별로 비교하여 개별요인 비교치를 결정 하였습니다.

< 표준지 가)와 기호 2) 토지 >

개별요인			비교 표준지 (가)	기호 (2)	비 고
조건	항목	세항목			
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	1.00	대등합니다.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등합니다.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		대중교통의 유형과 노선			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등합니다.
		조망, 경관 등			
		지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등) 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
위험 및 혐오시설 등	특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.07	대상은 각지로 우세합니다.
		접면 너비 및 깊이			
		형상			
	방위, 고저 등	방위			
		고저 (경사지 등)			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등			
토지이용상황	토지이용상황 등				
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등합니다.
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등합니다.
		기타			
누 계			1.000	1.070	

평가가격산출근거및그결정에관한의견

7. 그 밖의 요인의 보정

(1) 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
A	대구 남구 대명동 ***-**	대	3	일반상업 (단독주택)	6,590,000	2022.07.05	매입, 매도, 교환
B	대구 남구 대명동 ***-**	대	21.2	일반상업 (주상용)	6,940,000	2022.07.05	매입, 매도, 교환
C	대구 남구 대명동 ***-**	대	299.5	일반상업 (주상용)	6,360,000	2023.06.30	자산재평가

(2) 거래사례

[출처: 한국부동산원 KAIS]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
a	대구 남구 대명동 ***-**	대	119.3	일반상업 (단독주택)	8,801,341	1,050,000,000	2021.09.10
b	대구 남구 대명동 ***-**	대	115	일반상업 (단독주택)	7,130,434	820,000,000	2022.02.15
c	대구 남구 대명동 ***-**	대	157	일반상업 (단독주택)	6,340,547	1,200,000,000	2024.04.19

※ 사례 a,b)는 토지, 건물의 복합부동산의 거래사례이나 거래후 건물이 말소되어 전체를 토지가액으로 추정 적용하였습니다.

평가가격산출근거및그결정에관한의견

* 사례 c)의 토지 배분 단가

거래가액				1,200,000,000			
토지	용도지역	지목	면적(㎡)	건물	구조 및 용도	연면적(㎡)	사용승인일자
	일반상업	대	157		철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 4층 다가구주택	340.89	2003.10.15
배분법에 의한 토지 잔여단가		$\{ (\text{거래가액} - \text{건물가액}^1) \} / \text{토지면적} = \text{토지단가}$ $\{ 1,200,000,000 - 204,534,000 \} / 157 \approx \mathbf{6,340,547\text{원}/\text{㎡}}$ <p style="margin-left: 20px;">1) 재조달원가 × 감가수정 × 건물면적 $1,000,000 \times 30/50 \approx @600,000$ $@600,000 \times 340.89 = 204,534,000$</p>					

(3) 인근 유사토지의 지가수준

인근 지가수준	본건 남측에 건설 중인 ‘영대병원역 골드클래스센트럴 아파트’ 단지 북측 본건 부근 토지는 @6,000,000원/㎡ ~ @10,000,000원/㎡ 내외로 거래되었으 나 이는 아파트부지 조성 목적의 거래가액 수준으로 탐문되며 현재는 정체 내지 하락세로 조사되었습니다.
------------	--

(4) 경매 통계 분석(토지/전체)

[출처: 인포케어]

구 분 (토지/전체)	대구광역시		남구		대명동	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
최근 1년간 평균낙찰가율	55.81%	225	105.95%	2	105.95%	2
6개월 평균낙찰가율	54.31%	126	0.0%	0	0.0%	0

[기준통계기간 : 2023/08/01 ~ 2024/07/31]

평가가격산출근거및그결정에관한의견

(5) 그 밖의 요인의 산정

가) 비교 사례의 선정 이유

상기 평가사례 및 거래사례는 인근지역의 유사성 있는 토지이나 표준지 기호 가)와 동일 용도지역이고 인근에 위치하는 평가선례인 기호 A)를 비교사례로 선정하여 그 밖의 요인을 산정하기로 합니다.

나) 보정요인의 산정

▶ 비교표준지 가)의 그 밖의 요인: 평가선례 A)기준

비교 표준지 (가)	기준시점현재 비교표준지가격 (A)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.08.16)			기준시점현재 비교표준지가격
		1,437,000	1.00647			1,446,297
	평가선례기준 비교표준지가격 (B)	평가선례(#A)	시점수정치 (*)	지역요인	개별요인 (**)	사례기준 비교표준지가격
	6,590,000	1.01537	1.000	1.000	6,691,288	
	그 밖의 요인 보정치	그 밖의 요인 보정치산정(B/A)				
		6,691,288 / 1,446,297 ≙ 4.626 ⇒ 적용 4.62				

* 해당지역 동일용도지역의 지가변동률을 적용합니다. (2022.07.05 ~ 2024.08.16.)

** 비교표준지 가)는 평가선례 #A) 대비 제반 개별요인이 대등합니다.

가로조건	접근조건	환경/자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

(6) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 거래사례, 평가목적 등을 고려하고 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정률을 [비교표준지 가: 4.62] 로 결정하였습니다.

평가가격산출근거및그결정에관한의견

8. 공시지가기준법에 의산 토지가액 산정

(1) 적용단가의 산정

기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	가	1,437,000	1.00647	1.000	1.07	4.62	7,149,627	7,150,000

※ 적용단가는 1,000원 단위에서 사사오입하였습니다.

평가가격산출근거및그결정에관한의견

 거래사례 비교법에 의한 토지가액의 산정

1. 거래사례의 선정

(1) 거래사례 내역

[출처:한국부동산원 KAIS]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
a	대구 남구 대명동 148-21	대	119.3	일반상업 (단독주택)	8,801,341	1,050,000,000	2021.09.10
b	대구 남구 대명동 148-28	대	115	일반상업 (단독주택)	7,130,434	820,000,000	2022.02.15
c	대구 남구 대명동 118-2	대	157	일반상업 (단독주택)	6,340,547	1,200,000,000	2024.04.19

* <A>공시지가 기준법 7.(2)항 참조

(2) 선정기준

상기 거래사례 중 기호 a,b)는 대상 토지와 인근에 위치하나 거래시 사정이 개입된 것으로 추정되어 참고로 하며 비교적 근거리이고 적정한 사례이며 최근 거래사례인 기호 c)를 비교 사례로 선정하여 제요인 비교하여 가격 산정하기로 합니다.

(3) 사정보정

특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 추정합니다. (1.000)

평가가격산출근거및그결정에관한의견

(4) 시점수정

용도지역	기간	변 동 률	비 고
상업 지역	2024.04.19 ~ 2024.08.16	0.455% (1.00455)	대구광역시 남구 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.082 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.129 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.114 $(1 + 0.00082 * 12/30) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00114 * 47/30) \approx 1.00455$

(5) 지역요인 비교

거래사례와 대상지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등합니다.(1.000)

(6) 개별요인 비교

기호	구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
2	대상 /거래사례	1.03	1.03	1.00	1.07	1.00	1.00	1.135
대상 토지는 사례 대비 가로계통 우세, 간선도로와의 접근성 우세, 각지인 점에서 획지조건이 우세합니다.								

(7) 거래사례 비교법에 의한 토지가격의 산정

가) 적용단가의 산정

기호	거래사례	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	6,340,547	1.00	1.00455	1.000	1.135	7,229,265	7,230,000

※ 적용단가는 1,000원 단위에서 사사오입하였습니다.

평가가격산출근거및그결정에관한의견

<C> 토지가액의 결정

1. 시산가격의 비교

기호	토지 면적(㎡)	공시지가 기준법		거래사례 비교법	
		단가(원/㎡)	금액(원)	단가(원/㎡)	금액(원)
2	189.2	7,150,000	1,352,780,000	7,230,000	1,367,916,000
합 계			₩1,352,780,000-		₩1,367,916,000-

2. 시산가격의 조정 및 감정평가액의 결정

상기와 같이 대상 부동산 인근의 거래사례인 기호 a, b)는 아파트건설을 위한 토지 매 집과정에서 거래된 것으로 거래가격의 차이가 크므로 참고로 하였고 거래사례 기호 c)를 기준하여 거래사례비교법으로 산정한 가격이 공시지가 기준법에 의한 산정가격과 유사하게 산정되었습니다. 그러므로 거래사례비교법으로 산정하여 검증한 가격이 공시지가 기준법의 시산가격을 담보하는 것으로 판단되어 공시지가 기준법으로 산정한 시산가격을 본건 토지의 감정평가가격으로 결정합니다.

3. 대상토지의 평가가격

구 분		면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	기호 2	189.2	7,150,000	1,352,780,000	
합 계				₩1,352,780,000-	

평가가격산출근거및그결정에관한의견

III. 건물의 평가

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였습니다.

2. 대상건물 개요

기호	구 조	용도	층별	면적(㎡)	사용승인일	비 고
1-가	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 5층	단독주택	1층	51.125	2020.01.02	소매점
				31.74		계단실
			2층	144.345		사무소
			3층	131.495		다가구주택
			4층	131.495		다가구주택
			5층	109.62		다가구주택

3. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

[출처: 한국부동산원 발행 2023 건축신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글지붕	3	1,509,000	50 (45~55)

(2) 부대설비 보정단가 결정

위생설비, 난방설비 등 부대설비는 표준단가에 포함 평가 합니다.

평가가격산출근거및그결정에관한의견

(3) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	구 조		면적(㎡)		재조달 원가	비 고
			공부	사정		
1-가	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 5층	1층	51.125	82.865	870,000	2020.01.02 사용승인
			31.74			
		2층	144.345	144.345	1,000,000	
		3층	131.495	372.61	1,060,000	
		4층	131.495			
5층	109.62					

4.건물의가액

(1) 적용단가

기호	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	잔존가능 내용년수	*잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	
1-가	870,000	50	4	46	46/50	800,000	
	1,000,000	50	4	46	46/50	920,000	
	1,060,000	50	4	46	46/50	975,000	
							3층
							4층
5층							

* 잔존가치율 = 잔존 내용년수(총 내용년수 - 실제 경과년수)/(총)내용년수

평가가격산출근거및그결정에관한의견

(2) 건물의 가액

기호	구 조	면적(㎡)		적용 단가 (원/㎡)	산정 가액	비 고
		공부	사정			
1-가	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 5층	1층	51.125	82.865	800,000	66,292,000
			31.74			
		2층	144.345	144.345	920,000	132,797,400
		3층	131.495	372.61	975,000	363,294,750
		4층	131.495			
5층	109.62					
합 계					₩562,384,150-	

평가가격산출근거및그결정에관한의견

IV. 토지, 건물의 감정평가액 결정

1. 감정평가액

기 호		면적(㎡)		단 가(@/㎡)	평가액(원)	비 고
		공부	사정			
토 지	2)	189.2	189.2	7,150,000	1,352,780,000	
소 계					1,352,780,000	
건 물 1-가)	1층	51.125	82.865	800,000	66,292,000	
		31.74				
	2층	144.345	144.345	920,000	132,797,400	
	3층	131.495	372.61	975,000	363,294,750	
	4층	131.495				
	5층	109.62				
소 계					562,384,150	
합 계					₩1,915,164,150-	

2. 결정의견

토지, 건물에 대하여 각각 종류별로 평가하되, 토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법으로 각각 평가한 가액이 인근 평가선례 및 인근 거래사례 가격과 균형을 유지하여 대체로 타당하다고 판단되므로 위에서 산정한 가액을 본건 경매 대상 물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지건물 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-가	대구광역시 남구 대명동	151-17 위지상 주 건축물 제1동	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 5층						
				1층	51.125	82.865	800,000	66,292,000	870,000 x 46/50	
				1층	31.74					
				2층	144.345	144.345	920,000	132,797,400		1,000,000 x 46/50
				3층	131.495	372.61	975,000	363,294,750		1,060,000 x 46/50
				4층	131.495					
				5층	109.62					
소 계								₩562,384,150		
2	대구광역시 남구 대명동	151-17	대	일반상업지역	189.2	189.2	7,150,000	1,352,780,000		
합 계								₩1,915,164,150.-		
				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 남구 대명동 소재 대구지하철 1호선 "영대병원역" 남측 근거리에 위치하며 주위는 단독주택, 다가구주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 기존 주택지대이며 남측은 아파트 단지로 조성중에 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 제반 교통사정은 무난한 편입니다.

(3) 형태 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 가장형 토지로서 '주거용 건부지'로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

동측 및 남측으로 폭 약 6미터 내외의 아스팔트 포장도로와 각각 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구(2003-08-07), 소로3류(폭 8m 미만)(2020-10-30)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(2021-09-30)(접합) 가축사육제한구역(녹색환경과 문의바람)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

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

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기 타 : 없습니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

- 1-가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건으로서,
- 외벽 : 드라이비트, 대리석 등
- 내벽 : 벽지 및 타일 등
- 바닥 : 바닥재 및 타일 등
- 창호 : 샷시창호입니다.

(2) 이용상태

- 1-가) 1층 : 근린생활시설(무드앤뷰티) 및 계단실
2~5층 : 다가구주택

(3) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 중물

없습니다.

(5) 공부와의 차이

없습니다.

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 : 미상입니다.
- 2) 기 타 : 일반건축물대장상 2층 용도가 '사무실'이나 실제 '다가구주택'으로 이용되고 있습니다.

광역 위치도



소재지

대구광역시 남구 대명동 151-17



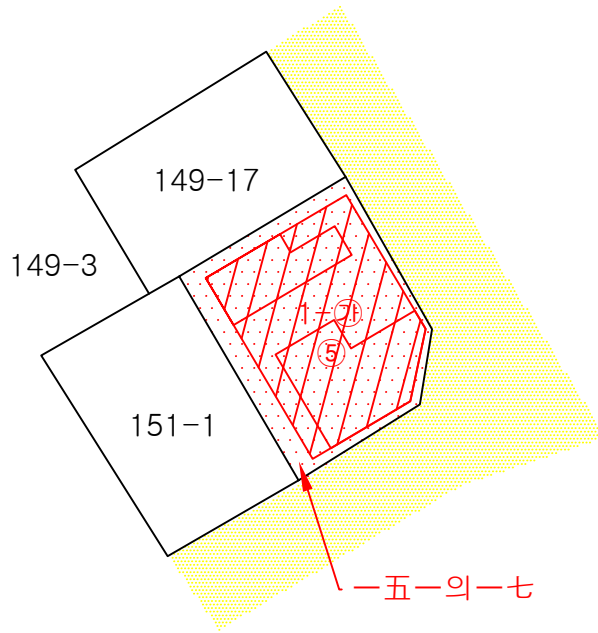
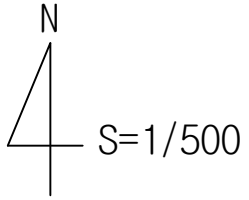
상 세 위 치 도




소재지	대구광역시 남구 대명동 151-17
-----	---------------------





지 적 개 황 도





범례


 평가대상토지

 도로


 계획도로선

 평가건물 1층

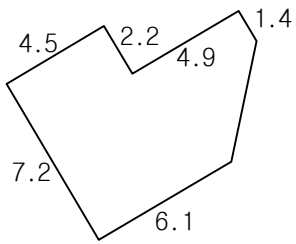
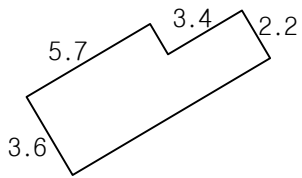
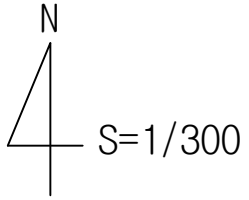
 평가건물 2층

 평가건물 3층이상

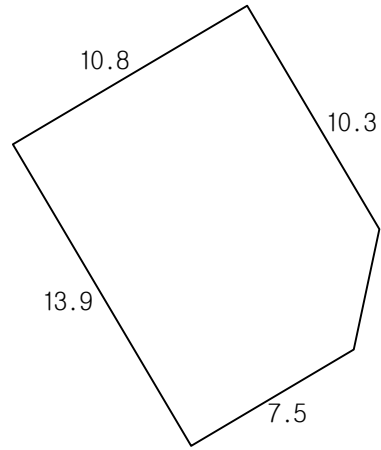
 제시외

 평가제외건물

건물개황도



1-가 1층



1-가 2-5층

<면적산출근거>

1-가 : 공부상 면적으로 사정.

사 진 용 지



남서측 원경



남서측 근경

사 진 용 지



남동측 근경



남동측 전경

사 진 용 지



북동측 근경



북동측 전경

사 진 용 지



1층 남서측



1층 북서측

사 진 용 지



1층 주택 출입문

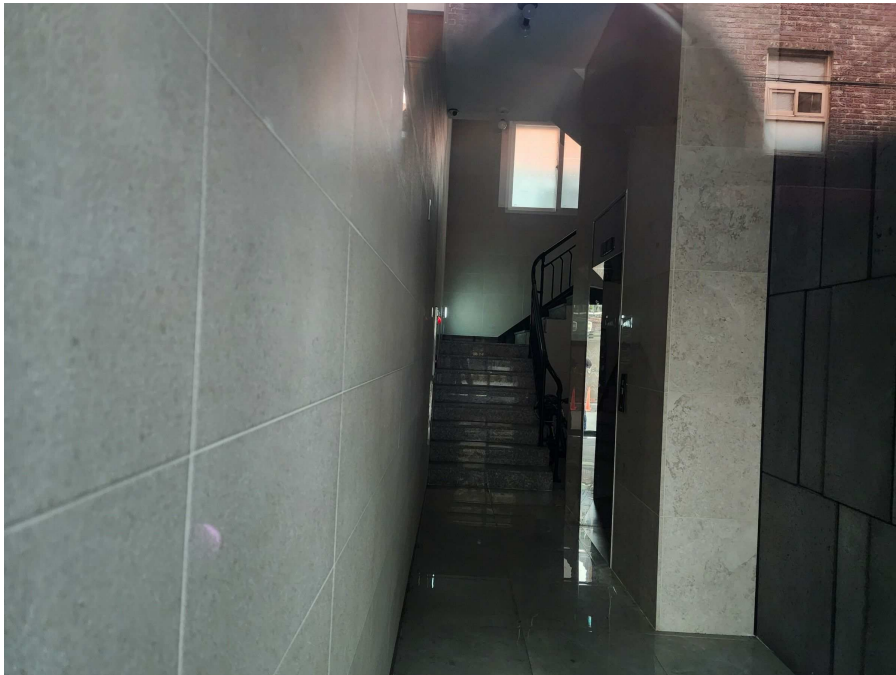


1층 영업소(소매점) 내부

사 진 용 지



다가구주택 출입구



다가구주택 1층 현관