

# 감정평가서

건명	이상석 소유물건 (2024타경129351)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 여진숙
감정서번호	예경241227-02

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.

예경감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
정 영 미

감정평가액	일십육억이천육백칠십구만오십원정(₩1,626,790,050.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 여진숙		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	이상석 (2024타경129351)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.06	2025.01.03 ~ 2025.01.06	2025.01.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	353.20	토지	353.20	-	1,222,072,000
	건물	433.91	건물	433.91	-	138,623,450
	제시외건물	512.30	제시외건물	512.30	-	266,094,600
<b>합 계</b>					<b>₩1,626,790,050</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 북구 노원동3가 소재 “한국로봇산업진흥원” 북서측 인근에 위치하는 토지·건물로서 경매목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

#### ▫ 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	주요 공법상제한사항	비고/ 개별공시지가
(1)	대구광역시 북구 노원동3가 220-8	대	353.2	공업용 건부지	일반공업지역	@1,659,000/㎡ (2024.01)

#### ▫ 건물

기호	소재지	구조 및 층수	용도	연면적 (㎡)	사용승인일자	비고
(기)	대구광역시 북구 노원동3가 220-8	철근콘크리트조 및 철골조 슬래브지붕 및 샌드위치판넬지붕 3층	근린 생활시설	349.15	-	-
				84.76	1999.12.16	증축

### 3. 기준시점 및 조사기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 01월 06일을 기준시점으로 정함.

#### 나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 01월 03일, 2025년 01월 06일.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적은 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

### 2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

### 가. 토지의 평가방법

- 본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가기준법을 적용하였으며, 인근지역의 평가사례 및 거래사례검토를 통해 시장가격을 충분히 반영하여 그 가격을 결정하였는바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 생략하였음.

### 나. 건물의 평가방법

- 본건 건물의 감정평가는 「감정평가에 관한규칙」 제15조 및 일반적으로 인정된 건물 평가방법에 의거 구조·용재·시공 및 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하였으며, 거래사례비교법 및 수익환원법은 대상물건의 특성상 적용하기가 부적절하다 판단되어 적용하지 않았음.
- 본건 지상에 후첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외건물이 소재하여 이를 개략적인 실측에 의해 평가하였으니 경매진행시 일괄처분여부를 재확인하시기 바랍니다.
- 귀요청에 따라 본건 제시외건물 중 본건 기호(가)상에 소재하는 기호(ㄱ)(ㄴ)을 제외한 제시외건물 기호(ㄷ)~(ㄴ)이 매각에서 제외될 경우 이를 감안한 토지가액을 부기하였으니, 경매진행시 참고 바랍니다.
- 제시외건물 기호(ㄷ)의 경우 현장방문 조사시점 당시 본건 기호(가) 지층(대피실 28.05㎡)과 경계구분 없이 이용되는 것으로 관찰되며, 그 경계의 위치와 면적등은 측량을 요하는 바, 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

#### 가. 비교표준지 공시지가 선정(2024.1.1기준)

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제 상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

( 공시기준일 : 2024.1.1 )

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
A	노원동3가 271-2	260.3	공장용지	공업용	일반공업	광대한면	정방형 평지	1,659,000	기호 (1)

#### 나. 시점수정

· 국토교통부장관이 고시한 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

지역/기간	용도지역/변동률	비고
대구광역시 북구 (24.01.01~25.01.06)	공업지역 1.01213 (1.213% 상승)	2024.01.01~2024.11.30 : 1.107 직전월 : 2024.11.01~2024.11.30 : 0.085 2024.12.01~2025.01.06 : (직전월 유추적용)  (1+0.01107) × (1+0.00085 × 37/30) ≒ 1.01213 (1.213% 상승)

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

#### 다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함( 1.00 ).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

구분	항목	세부항목
공 업 지 대	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
	접근조건	교통시설과의 거리 및 편의성
	환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 지반, 지질
	획지조건	면적, 형상, 고저 등
	행정적조건	행정상의 규제정도
	기타조건	장래의 동향, 기타

### 2) 개별요인 비교치 결정

구분 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(1)	(A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건 토지는 표준지(A)대비 제반 개별요인에서 대등시 됨.								

## 마. 그 밖의 요인 보정

### 1) 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207 판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가대상토지의 적정한 가액산출을 위하여 토지가 소재하는 인근지역의 평가사례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기 호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
가	2024.09.04	노원동3가 2**	공장 용지	537.31	일반공업지역	3,080,000	담보평가
	개별지가(2024):@1,490,000/㎡						
나	2024.08.16	노원동3가 2**	공장 용지	932.3	일반공업지역	3,600,000	담보평가
	개별지가(2024):@1,725,000/㎡						
다	2024.04.16	노원동3가 2**~**	공장 용지	924.1	일반공업지역	3,430,000	담보평가
	개별지가(2024):@1,659,000/㎡						
라	2024.04.12	노원동3가 3**	공장 용지	1,042.4	일반공업지역	2,810,000	담보평가
	개별지가(2024):@1,590,000/㎡						
마	2024.01.26	노원동3가 2**~*	대	353.2	일반공업지역	3,200,000	경매평가
	개별지가(2024):@1,609,000/㎡						
바	2022.05.19	노원동3가 2**~**	공장 용지	726	일반공업지역	3,300,000	담보평가
	개별지가(2022):@1,649,000/㎡						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지		지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역			토지	건물	
ㄱ	2024.01.12	노원동3가 2** **		공장 용지	831	573.7	2,030,000,000
		일반공업지역					(2,442,839/㎡)
	토 지 배 분 단 가	건물 재조달원가 [a]	감가 수정 [b]	건물적용 단가 [c]= a × b]	건물 배분금액 [d]= c × 면적]	토지 배분금액 [e]= 총금액-d]	토지배분단가 (/㎡) [e]/토지면적]
		749,000	20/35	428,000	245,543,600	1,784,456,400	<b>2,147,360/㎡</b>
		사용승인일: -					
개별지가(2024.01):@1,357,000/㎡							
ㄴ	2023.11.08	노원동3가 2** **		공장 용지	495.8	422.89	1,300,000,000
		일반공업지역					(2,622,025/㎡)
	토 지 배 분 단 가	건물 재조달원가 [a]	감가 수정 [b]	건물적용 단가 [c]= a × b]	건물 배분금액 [d]= c × 면적]	토지 배분금액 [e]= 총금액-d]	토지배분단가 (/㎡) [e]/토지면적]
		472,000	25/40	295,000	124,752,550	1,175,247,450	<b>2,370,406/㎡</b>
		사용승인일: -					
개별지가(2023.01):@1,362,000/㎡							
ㄷ	2023.03.22	노원동3가 2**		대	261.5	-	860,000,000
		일반공업지역					(3,288,718/㎡)
	개별지가(2023.01):@1,821,000/㎡						

## 4) 그 밖의 요인 보정치 산정

### ① 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해 지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 아래사례를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지별 사례기호	표준지(A) : 사례(다)
-----------	----------------

## ② 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례(이하 사례)중 본건의 기준시점과 용도지역을 검토할 때 상기 사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함이 적정하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

$$\frac{\text{평가사례 또는 거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

## ③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 사례( 다 : 노원동3가 2\*\*-\*\* ) 와 비교

비교표준지(A)	사례(다) 기준 표준지(A) 가격	사례 단가	사정보정 <sup>(1)</sup>	시점수정 <sup>(2)</sup>	지역요인 <sup>(3)</sup>	개별요인 <sup>(4)</sup>	사례기준 표준지가격
			3,430,000	1.00	1.00879	1.00	1.000
비교표준지(A)	기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01~2025.01.06)				기준시점현재 표준지가격
		1,659,000	1.01213				1,679,124
비교표준지(A)	보정치	사례(다) 기준 표준지가격[Ⓐ]	기준시점 현재 표준지가격[Ⓑ]		보정치시산 [Ⓐ/Ⓑ]		보정치결정
		3,460,150	1,679,124		2.061		2.06

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.( 1.00 )

(2)시점수정 : 대구광역시 북구 (24.04.16~25.01.06)(공업) : ( 1.00879 )

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.( 1.00 )

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
표준지(A)는 사례(다) 대비 제반 개별요인에서 대등시 됨.						

## 5) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가사례 및 지가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	노원동3가 271-2	1,659,000	2.06	일반공업

## 바. 토지 시산단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
(1)	A 1,659,000	1.01213	1.00	1.000	2.06	3,458,995	3,460,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물감정평가액 산출근거

### 1. 표준단가

(출처 : 한국부동산원, 2023년 건물신축단가표)

년도	분류번호 용도	구조	급수	내용 년수	표준단가
2023 (부동산원)	4-1-5-7 점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	5급	50 (45~55)	780,000
2023 (부동산원)	8-1-8-9 조립식사무실	샌드위치판넬 조립식샌드위치판넬	4급	35 (30~40)	632,000

### 2. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 부대설비내역을 종합참작하여 표준단가에 포함하여 재조달원가를 결정함.

### 3. 재조달원가 및 경제적 내용년수의 결정

본건 건물의 제반 상황과 구조, 이용상황 및 시공의 질과 상태, 노후화의 정도, 양식의 구식화, 부대설비 등을 종합적으로 고려하고 상기 건물신축단가표를 종합적으로 참작하여 재조달원가를 아래의 표#1과 같이 결정함.

### 4. 감가수정

감가수정의 방법은 내용년수를 표준으로 한 정액법을 사용하며 본건 평가대상 건물의 구조·용도·시공의 정도 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으며, 본건 평가에 적용할 내용년수 및 잔존내용년수를 아래의 표#1과 같이 각각 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 건물 적용단가의 결정

(표#1)

기호	용도	적용 재조달원가(a)	잔존내용 년수(b)	전내용 년수(c)	적용단가(d) ( $d=a \times b/c$ )	비고
(가-지층)	대피실	450,000	23	50	207,000	관찰감가
(가-1~3층)	소매점 및 사무소	750,000	23	50	345,000	관찰감가
(가-3층 증축)	사무소	650,000	16	40	260,000	관찰감가

※천원미만 절사함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액 결정의견

상기 토지·건물 시산단가는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 지가변동률, 건물의 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 결정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

### 2. 물건별 감정평가액 결정

#### ▣ 토지

구분	기호	지목	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
토지	(1)	대	353.2	3,460,000	1,222,072,000	-
토지 감정평가액 합계					1,222,072,000	

#### ▣ 건물

구분	기호	용도	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
건물	(가-지층)	대피실	28.05	207,000	5,806,350	현황 창고등
건물	(가-1~3층)	소매점 및 사무소	321.1	345,000	110,779,500	현황 제조업소 및 사무소등
건물	(가-3층 증축)	사무소	84.76	260,000	22,037,600	-
건물 감정평가액 합계					138,623,450	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	353.2	1,222,072,000	-
건물	433.91	138,623,450	-
제시외건물	512.3	266,094,600	-
감정평가액(합계)		1,626,790,050	

※ 세부내역은 ‘감정평가명세표’를 참조하시기 바랍니다.

# 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	대구광역시 북구 노원동3가	220-8	대	일반공업지역	353.2	353.2	3,460,000	1,222,072,000	제시외건물 기호(ㄷ)~(ㅂ) 감안 토지가격 ₩855,450,000							
기	대구광역시 북구 노원동3가  [도로명주소] 대구광역시 북구 노원로9길 34	220-8 위 지상	근린생활 시설	철근콘크리트조 및 철골조 슬래브지붕 및 샌드위치판넬 지붕 3층					대피실	지층	28.05	28.05	207,000	5,806,350	450,000 × 23/50 실제 "창고" 등 관찰감가	
									소매점	1층	149.5	321.1	345,000	110,779,500	750,000 × 23/50 실제 "제조업소" 등 관찰감가	
									사무소	2층	149.5					
									사무소	3층	106.86	84.76	260,000	22,037,600	650,000 × 16/40 관찰감가	
<b>소 계</b>								<b>₩1,360,695,450</b>								
ㄱ	<제시외 대구광역시 북구 노원동3가	건물> 220-8 위 지상	(balconi 등)	샷시조 판넬지붕 단층 (3층소재)	(14.0)	14.0	37,000	518,000	150,000 × 5/20 관찰감가							
ㄴ	"	220-8 위 지상	(balconi 등)	샷시조 판넬지붕 단층 (3층소재)	(28.6)	28.6	37,000	1,058,200	150,000 × 5/20 관찰감가							

# 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	
ㄷ	대구광역시 북구 노원동3가	220-8 위 지상	(창고등)	철근콘크리트조 슬래브지붕 단층 (지층소재)	(21.2)	21.2	207,000	4,388,400	450,000 × 23/50 관찰감가
ㄹ	"	220-8 위 지상	(사무소 등)	철골조 슬래브지붕 단층 (1층소재)	(149.5)	149.5	580,000	86,710,000	600,000 × 29/30 관찰감가
ㅁ	"	220-8 위 지상	(사무소 등)	철골조 슬래브지붕 단층 (2층소재)	(149.5)	149.5	580,000	86,710,000	600,000 × 29/30 관찰감가
ㅂ	"	220-8 위 지상	(사무소 등)	철골조 슬래브지붕 단층 (3층소재)	(149.5)	149.5	580,000	86,710,000	600,000 × 29/30 관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩266,094,600</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,626,790,050.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 북구 노원동3가 소재 "한국로봇산업진흥원" 북서측 인근에 위치하며, 부근은 중소규모공장 및 근린생활시설등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄한 세장형 유사토지로서, 대부분 '근린생활시설용 건부지'로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

남서측으로 6차로 포장도로, 북서측으로 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)토지 : 도시지역, 일반공업지역, 지구단위계획구역(제3산업단지 재생사업지구), 대로2류(폭 30m~35m)(대로2-112(보))(접합) 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(제3산업단지 재생사업지구)<산업입지 및 개발에 관한 법률>임.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "지적 및 개황도" 참조

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없 음.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

- (가) 철근콘크리트조 및 철골조 슬래브지붕 및 샌드위치판넬지붕 3층 건물로서  
외벽 : 외장타일, 몰탈위 페인팅등 마감,  
내벽 : 몰탈위페인팅, 벽지 및 타일등 마감,  
바닥 : 칼라하드너, 바닥재, 페인팅, 타일등 마감,  
창호 : 새시창호임.

## (2) 이용상태

- (가) 1층 : 제조업소등  
2층 : 사무소등  
3층 : 사무소등임.

## (3) 설비내역

- (가) : 급배수설비, 위생설비등 되어있음.

## (4) 부합물 및 증물

- 후첨 "지적 및 건물개황도" 참조임.

## (5) 공부와의 차이

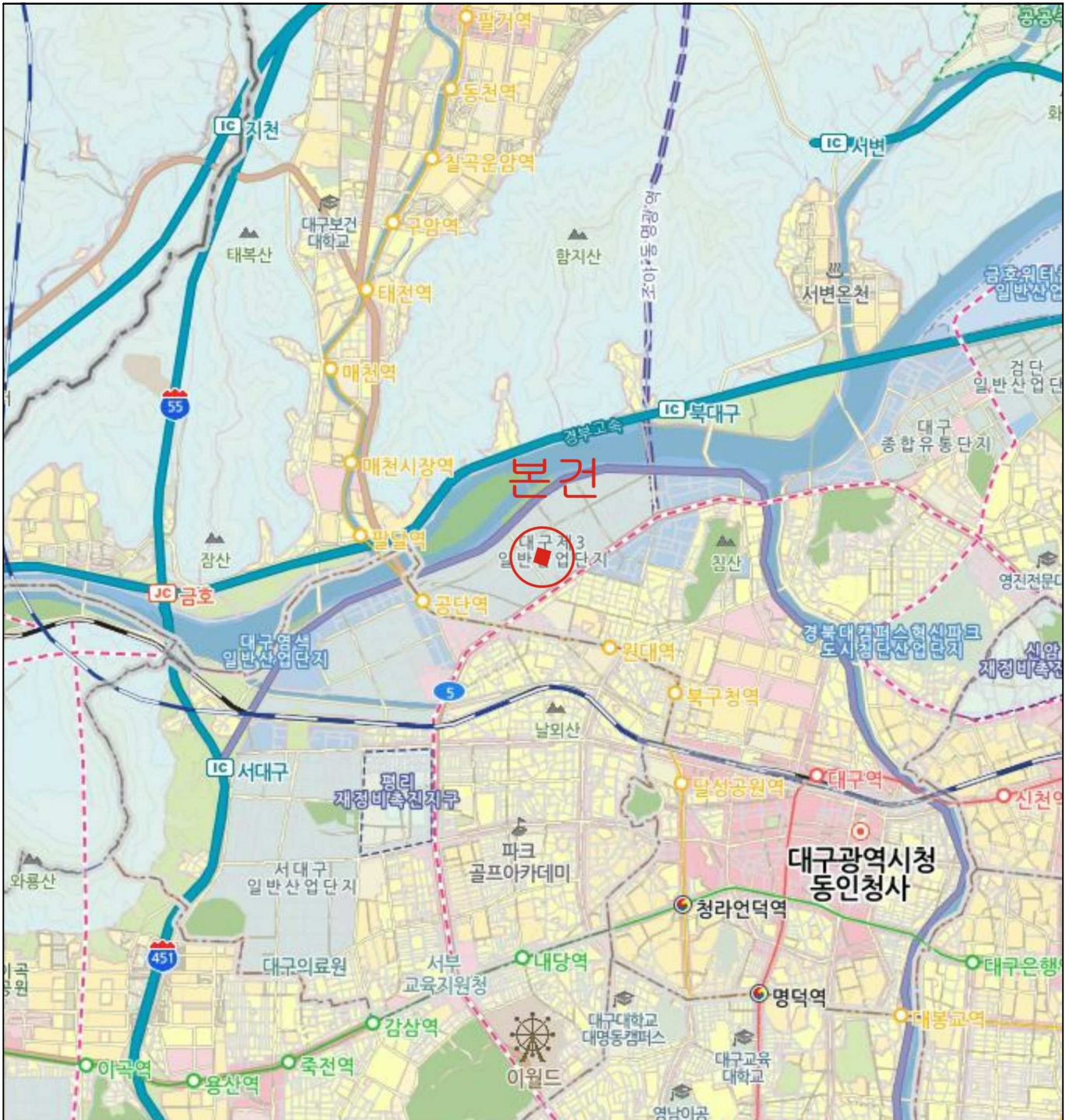
-



# 광역 위치도



소재지	대구광역시 북구 노원동3가 220-8
-----	----------------------



# 위치도




소재지	대구광역시 북구 노원동3가 220-8
-----	----------------------

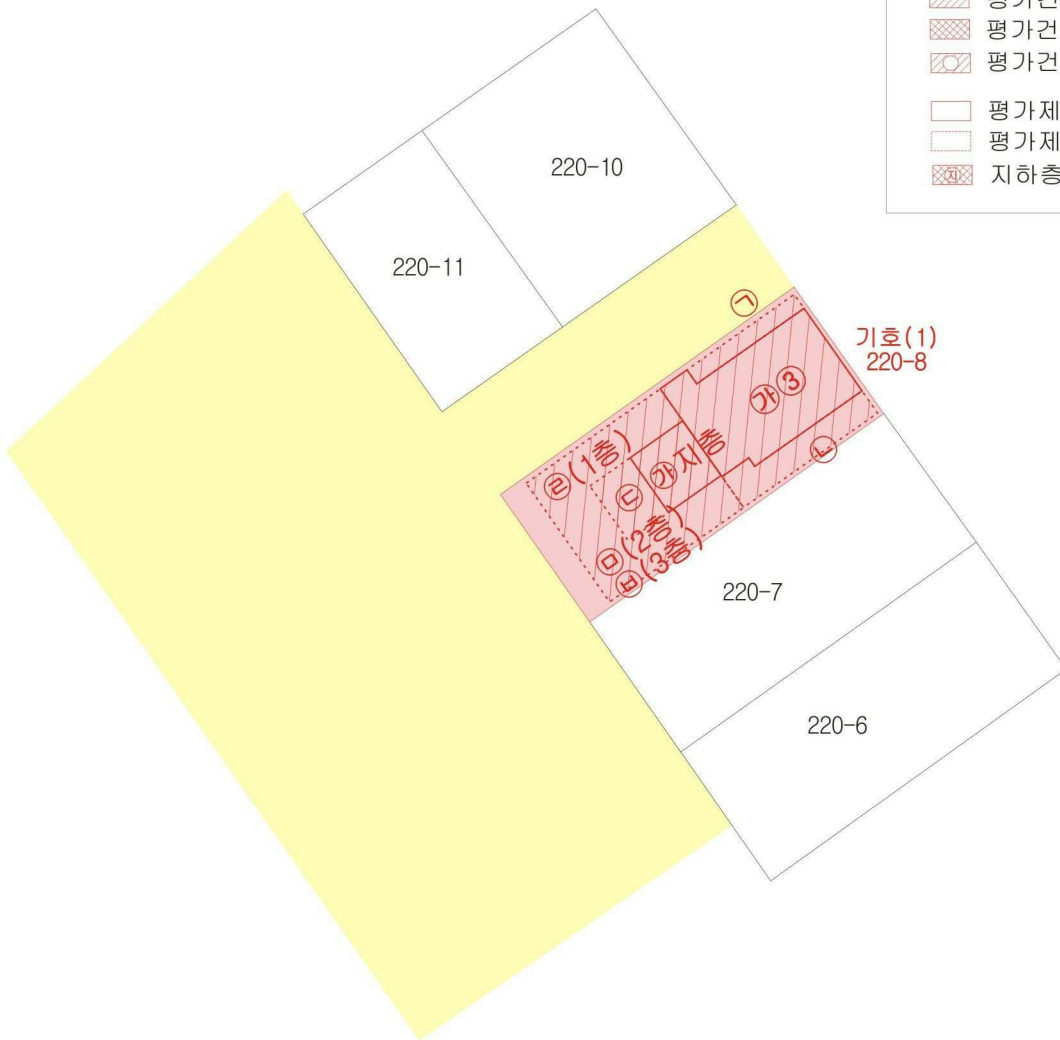


비교표준지	노원동3가 271-2
가 격	@1,659,000원/㎡

# 지 적 도

( S : 1/600 )

범 례	
적색	: 평가대상토지
황색	: 도로선
적색실선	: 계획도로선
	평가건물 1층
	평가건물 2층
	평가건물 3층이상
	평가제외건물(등기)
	평가제외건물(미등기)
	지하층







- ( ) ( ) ( )



( )



( ) , ( )



( )



( )