

# 감정평가서

## Appraisal Report

감정평가서번호	B12503-3-2601
건명	주식회사 석정도시개발 소유 부동산
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출자가 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)태평양감정평가법인 대구경북지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

대구광역시 북구 침산로 158 건영하이츠상가2동 2302호

대표전화 : (053)744-1010 FAX : (053)351-7720

# ( 토 지 ) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사  
(안진영)

(주)태평양감정평가법인 대구경북지사  
지 사 장

안진영  
이국준

안진영 (인)  
이국준 (인)  
(서명 또는 인)

감정평가액	사십일억구천이백이십삼만오천삼백칠십육원정 (₩4,192,235,376.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대		감정평가목적	경매		
제출처	대구지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 석정도시개발 (2025타경7650)		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2025. 5. 2.	2025.04.30, 2025.05.02	2025. 5. 7.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	473.70	토지	473.70	-	3,544,857,000
	(제시외 건물)	(826.48)	(제시외 건물)	826.48	-	647,378,376
			이하 여백			
					₩4,192,235,376.-	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다					
	심사자: 감정평가사		정귀안			(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 수성구 범어동 소재 “동천초등학교” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 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 가액을 말합니다.

#### 3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가방법의 선정

### 4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

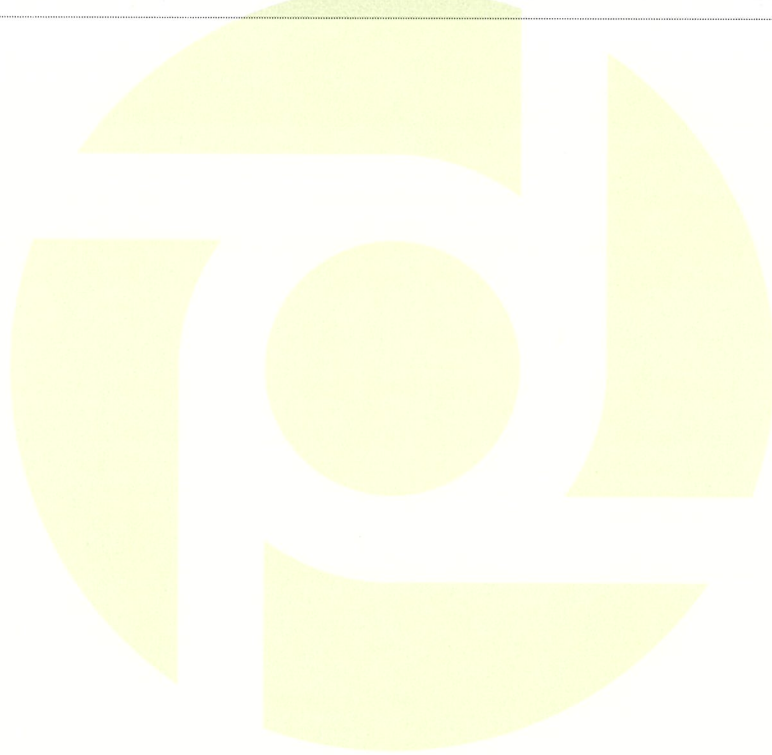
# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

## ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

## 4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 토지 일련번호(2)는 둘 이상의 용도지역(중심상업지역, 일반상업지역)에 걸쳐 있는 토지로서, 각 용도지역별로 가치를 달리하는 바, 구분하여 감정평가 하되, 그 면적은 지적도에 의거 개략적으로 산출하였습니다.

## 5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 5월 2일입니다.

## 6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 4월 30일, 2025년 5월 2일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’, ‘건물이용상태 및 임대내역’ 등을 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 그 밖의 사항

- 시산가액 산정을 위한 단가는 유효숫자 둘째자리까지 표시함을 원칙으로 하되, 제곱미터(m<sup>2</sup>)당 가격이 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째자리까지 표시하였습니다.
- 본건 토지 일련번호(2)는 둘 이상의 용도지역(중심상업지역, 일반상업지역)에 걸쳐 있는 토지로서, 각 용도지역별로 가치를 달리하는 바, 구분하여 감정평가 하되, 그 면적은 지적도에 의거 개략적으로 산출하였습니다.
- 본건 지상에 소재하는 제시외건물(㉠,㉡,㉢,㉣)은 등기사항전부증명서 및 일반건축물대장에 등재된 상태이며, 귀 감정목적 등을 고려하여 정상평가하되, 제시외건물이 경매대상에서 제외되어 이로 인해 소유권이 제한받는 경우의 가액을 “토지 감정평가명세표”에 별도 기재하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 지상에 소재하는 제시외건물(㉤~㉧,㉨)은 귀 감정목적 등을 고려하여 개략적인 실측에 의한 면적 사정 후 감정평가 하였으니, 경매 진행 시 소유권 및 일괄처분 여부를 재확인 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건 개요

### 1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	2024년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	수성구 범어동	22-2	130.2	일반상업	단독	대	세로(가)	세장형 평지	2,137,000
2	수성구 범어동	24-23	206	중심상업 일반상업	단독 (다가구)	대	세로(가)	세장형 평지	2,089,000
3	수성구 범어동	26-2	137.5	중심상업	단독 (다가구)	대	세로(가)	세장형 평지	2,157,000

### ■ 공법상 제한사항

범어동 22-2 : 일반상업지역, 방화지구 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(동천초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> (하천)은 건설과(666-2994) 확인

범어동 24-23 : 일반상업지역, 중심상업지역, 방화지구 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(동천초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> (하천)은 건설과(666-2994) 확인

범어동 26-2 : 중심상업지역, 방화지구 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(동천초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> (하천)은 건설과(666-2994) 확인

## 2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

### 2.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

### 2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

### 1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

기호	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황		거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)			지 목	사용승인일		토지거래가액(원) <sup>1)</sup>		
ㄱ	수성구 범어동 11-1	121.7		일반상업	주상기타		2021.07.20	1,630,000,000	8,120,000	
		428.115			대		2021.07.27	987,827,500		
ㄴ	수성구 범어동 30-1	117.7		중심상업	주상용		2023.09.03	1,100,000,000	8,980,000	
		316.6			대		1981.10.28	1,057,259,000		
ㄷ	수성구 범어동 29-9	343.8		일반상업	주상용		2022.11.08	3,333,000,000	9,540,000	
		253.09			대		1974.02.06	3,279,598,010		
ㄹ	수성구 범어동 477-16	296.2		중심상업	상업용		2022.10.05	5,100,000,000	13,800,000	
		1,316.05			대		2010.03.23	4,099,802,000		
ㅁ	수성구 범어동 22-2	127.05		일반상업	단독		2023.12.15	800,000,000	6,140,000	
		135.11			대		-	800,000,000		
비고				본건 일련번호(1) 매매입니다.						

[출처: 등기사항전부증명서]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
a	수성구 범어동 25-8	168.5	일반상업	단독 대	2025.03.07	경매	7,400,000	-
b	수성구 범어동 32-8	218.5	중심상업	주거기타 대	2024.04.25	담보	7,310,000	-
c	수성구 범어동 23-4	123.6	일반상업	주거기타 대	2024.02.17	경매	7,300,000	-
d	수성구 범어동 15-3	111.1	일반상업	주상용 대	2024.12.30	경매	7,569,000	-
e	수성구 범어동 22-2	130.2	일반상업	단독 대	2023.05.31	경매	7,280,000	-
비고				본건 일련번호(1) 전례입니다.				
f	수성구 범어동 24-23	206	중심상업 일반상업	주거기타 대	2022.07.08	경매	6,860,000	-
비고				본건 일련번호(2) 전례입니다.				

[출처: 한국감정평가사협회]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/m <sup>2</sup> )	비 고
일반 주택지대	일반상업	단독	세로변	7,400,000원 내외	본건 유사
일반 주택지대	중심상업	단독	세로변	7,500,000원 내외	본건 유사

## 4. 경매통계

용도별	대구 수성구 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
	낙찰가			낙찰건		
구분	총감정가	총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
주택	28,315,700,780	19,778,802,001	69.9	69	25	36.2
토지	8,355,362,560	4,243,340,980	50.8	70	15	21.4

[출처:인포케어]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 토지 감정평가액 산출과정

### 1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

#### 가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2025.01.01]

일련 번호	비 교 표 준 지	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
1, 2	A	수성구 범어동	22-1	127.9	일반상업	단독주택	대	세각(가)	세장형 평지	2,292,000
2, 3	B	수성구 범어동	26-6	123	중심상업	단독주택	대	세로(가)	세장형 평지	2,201,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

### ■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률(%)
A	대구광역시 수성구	상업지역	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.703
			2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.239
B	대구광역시 수성구	상업지역	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.703
			2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.239

### ■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

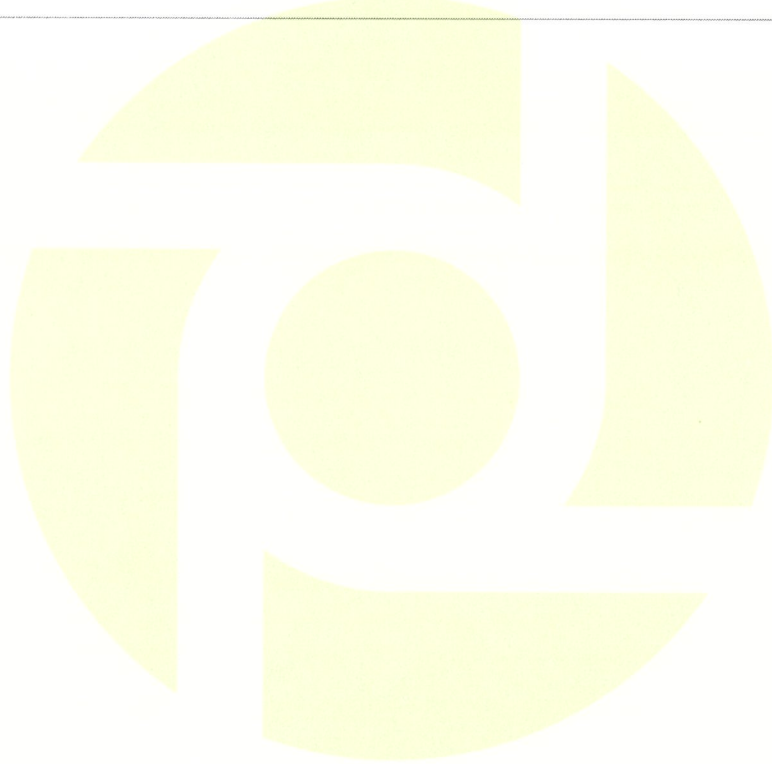
일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1, 2	A	2025.01.01 ~ 2025.05.02	$(1 + 0.00703) \times (1 + 0.00239 \times 32/31)$	1.00951
2, 3	B	2025.01.01 ~ 2025.05.02	$(1 + 0.00703) \times (1 + 0.00239 \times 32/31)$	1.00951

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결 정 의 건	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

### ■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
대상물건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세합니다.								
2	A	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
대상물건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세합니다.								
2	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대상물건은 비교표준지 대비 제반 개별요인 대등합니다.								
3	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대상물건은 비교표준지 대비 제반 개별요인 대등합니다.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사 지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

## ■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)
					지 목			
평가 사례	a	수성구 범어동 25-8	168.5	일반상업	단독주택 대	2025.03.07	경매	7,400,000
평가 사례	b	수성구 범어동 32-8	218.5	중심상업	주거기타 대	2024.04.25	담보	7,310,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지가액	a		7,400,000	1.0044	1.000	1.030	7,655,537	3.308
기준시점 비교표준지가액	A		2,292,000	1.00951	-	-	2,313,797	

시점수정 수성구 상업지역 지가변동률 (2025.03.07 ~ 2025.05.02)

지역요인 비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.

산출내역	개별요인 비교치						
	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
개별요인	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030

비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세합니다.

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지가액	b		7,310,000	1.03197	1.000	1.000	7,543,701	3.395
기준시점 비교표준지가액	B		2,201,000	1.00951	-	-	2,221,932	

시점수정 수성구 상업지역 지가변동률 (2024.04.25 ~ 2025.05.02)

지역요인 비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.

산출내역	개별요인 비교치						
	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
개별요인	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

비교표준지는 비교사례 대비 제반 개별요인 대등합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비 교 표준지	결 정 의 건	그 밖의 요인 보정치
1, 2	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	3.30
2, 3	B		3.39



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### ■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	2,292,000	1.00951	1.000	0.970	3.30	7,410,000
2	2,292,000	1.00951	1.000	0.970	3.30	7,410,000
	2,201,000	1.00951	1.000	1.000	3.39	7,530,000
3	2,201,000	1.00951	1.000	1.000	3.39	7,530,000

### ■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	7,410,000	130.2	964,782,000
2	7,410,000	54	400,140,000
	7,530,000	152	1,144,560,000
3	7,530,000	137.5	1,035,375,000
합계		473.7	3,544,857,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

### 가. 거래사례 선정

#### ■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황		거래일자		총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)			지 목		사용승인일	토지거래금액(원)			
		수성구 범어동 11-1	121.7	428.115	일반상업	주상기타 대	2021.07.20	2021.07.27	1,630,000,000	987,827,500	8,120,000	
1, 2	ㄱ	- 배분법에 의한 토지단가 산정 건물적용단가: 1,500,000원/㎡ X 50/50 = 1,500,000원/㎡(유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만(이상) 절사) 건물추정가액: 1,500,000원/㎡ X 428.115㎡ = 642,172,500원										
		수성구 범어동 30-1	117.7	316.6	중심상업	주상용 대	2023.09.03	1981.10.28	1,100,000,000	1,057,259,000	8,980,000	
2, 3	ㄴ	- 배분법에 의한 토지단가 산정 건물적용단가: 750,000원/㎡ X 9/50 = 135,000원/㎡(유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만(이상) 절사) 건물추정가액: 135,000원/㎡ X 316.6㎡ = 42,741,000원										

※ 본건 인근에 최근 3년 이내 거래사례는 포착되나, 본건과 가치형성요인 등의 비교가 부적정한 것으로 판단되므로, 기준시점을 기준으로 3년 이후의 거래사례이나 본건과 가치형성요인 등이 가장 유사하다고 판단되는 거래사례(ㄱ)을 거래사례로 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

## 다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
ㄱ	대구광역시 수성구	상업지역	2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.844
			2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.640
			2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.917
			2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.872
			2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 1.212
			2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.170
			2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 4.265
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.278
			2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.790
			2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.703
2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.239			
ㄴ	대구광역시 수성구	상업지역	2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.487
			2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.204
			2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.129
			2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.150
			2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.790
			2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.703
			2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.239

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1, 2	ㄱ	2021.07.20 ~ 2025.05.02	$(1 + 0.00844 \times 12/31) \times (1 + 0.00640) \times (1 + 0.00917) \times (1 + 0.00872) \times (1 + 0.01212) \times (1 + 0.00170) \times (1 + 0.04265) \times (1 + 0.01278) \times (1 + 0.02790) \times (1 + 0.00703) \times (1 + 0.00239 \times 32/31)$	1.14185
2, 3	ㄴ	2023.09.03 ~ 2025.05.02	$(1 + 0.00487 \times 28/30) \times (1 + 0.00204) \times (1 + 0.00129) \times (1 + 0.00150) \times (1 + 0.02790) \times (1 + 0.00703) \times (1 + 0.00239 \times 32/31)$	1.04744

## 라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

## ■ 지역요인 비교

결 정 의 견	지 역 요 인 비 교 치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제경도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	ㄱ	0.92	1.00	0.95	0.97	1.00	1.00	0.848
대상물건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세합니다.								
2	ㄱ	0.92	1.00	0.95	0.97	1.00	1.00	0.848
대상물건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세합니다.								
2	ㄴ	0.92	1.00	0.95	0.96	1.00	1.00	0.839
대상물건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세합니다.								
3	ㄴ	0.92	1.00	0.95	0.96	1.00	1.00	0.839
대상물건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세합니다.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### ■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	8,120,000	1.000	1.14185	1.000	0.848	7,860,000
2	8,120,000	1.000	1.14185	1.000	0.848	7,860,000
	8,980,000	1.000	1.04744	1.000	0.839	7,890,000
3	8,980,000	1.000	1.04744	1.000	0.839	7,890,000

### ■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	7,860,000	130.2	1,023,372,000
2	7,860,000	54	424,440,000
	7,890,000	152	1,199,280,000
3	7,890,000	137.5	1,084,875,000
합계		473.7	3,731,967,000

## 3. 토지 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1~3	3,544,857,000	3,731,967,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 결정

### 1. 토지 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	3,544,857,000
(제시외 건물)	647,378,376
합 계	4,192,235,376

### 2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	4,192,235,376
합 계	4,192,235,376

# 토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	대구광역시 수성구 범어동	22-2	대	일반상업지역	130.2	130.2	7,410,000	964,782,000	제시외건물 소재감안 가격 : 675,347,400
2	"	24-23	대	일반상업지역, 중심상업지역	206	54	7,410,000	400,140,000	일반상업 지역 부분 제시외건물 소재감안 가격 : 280,098,000
						152	7,530,000	1,144,560,000	중심상업 지역 부분 제시외건물 소재감안 가격 : 801,192,000
3	"	26-2	대	중심상업지역	137.5	137.5	7,530,000	1,035,375,000	제시외건물 소재감안 가격 : 724,762,500
소 계								₩3,544,857,000	
(제시외 건물)									
ㄱ	대구광역시 수성구 범어동	22-2 위지상	주택	세멘벽돌조 슬래브지붕 2층					"등기사항 전부증명서" 등재
[도로명주소]				1층	(85.46)	131.54	88,800	11,680,752	800,000

# 토 지 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	대구광역시 수성구 동대구로73길 28-13			(내창고 33m)  2층	(46.08)				x 5/45 관찰감가
ㄴ	"	"	창고	세멘벽돌조 슬래브지붕 단층	(3.57)	3.57	38,800	138,516	350,000 x 5/45 관찰감가 "등기사항 전부증명서" 등재
ㄷ	대구광역시 수성구 범어동	"	창고	샷시조 슬래브지붕 단층	(2.5)	2.5	16,600	41,500	150,000 x 5/45 관찰감가
ㄹ	"	"	창고	조적조 싱글지붕 단층	(11.56)	11.56	44,400	513,264	400,000 x 5/45 관찰감가
ㄹ	"	"	창고	샷시조 슬래브지붕 단층	(3.78)	3.78	16,600	62,748	150,000 x 5/45 관찰감가
ㅂ	"	"	현관	샷시조 슬래브지붕 단층	(4.86)	4.86	16,600	80,676	150,000 x 5/45 관찰감가
ㅅ	"	"	창고	샷시조 슬레이트지붕 단층	(3.6)	3.6	16,600	59,760	150,000 x 5/45 관찰감가
ㅇ	"	"	창고	판넬조 판넬지붕	(12)	12	20,000	240,000	180,000 x 5/45

# 토 지 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조 단층	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고		
					공 부	사 정	단 가	금 액			
지	" [도로명주소] 대구광역시 수성구 동대구로73길 40-15	24-23 위지상	단독주택 (다가구 주택), 제2종 근생 (사무소)	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 4층					관찰감가		
					단독주택 (다가구 주택- 계단실)	1층	(11.88)	353.1	988,000	348,862,800	1,300,000 x 38/50 관찰감가
					단독주택 (다가구 주택- 2가구)	2층	(72.93)				
					제2종 근린생활 시설 (사무소)	2층	(42.49)				
					단독주택 (다가구 주택- 3가구)	3층	(110.38)				
					단독주택 (다가구 주택- 3가구)	4층	(115.42)				

# 토 지 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
대	" [도로명주소] 대구광역시 수성구 동대구로73길 40-13	26-2 위지상	단독주택 (다가구 주택)	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 4층					"등기사항 전부증명서" 등재
			단독주택 (다가구 주택- 계단실)	1층	(11.87)	288.47	988,000	285,008,360	1,300,000 x 38/50 관찰감가
			제2종 근린생활 시설 (사무소- 계단실)	1층	(1.36)				
			단독주택 (다가구 주택- 2가구)	2층	(67.34)				
			제2종 근린생활 시설 (사무소)	2층	(28.24)				
			단독주택 (다가구 주택- 3가구)	3층	(95.58)				
			단독주택 (다가구 주택- 주택- 4가구)	4층	(84.08)				

# 토 지 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도 2가구)	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
ㄱ	대구광역시 수성구 범어동	26-2 위지상	다용도실	샷시조 및 기존 벽체이용 판넬지붕 단층	(11.5)	11.5	60,000	690,000	180,000 x 10/30 관찰감가
	소 계							₩647,378,376	
	합 계							₩4,192,235,376.-	

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 수성구 범어동 소재 "동천초등학교" 남측 인근에 위치하며, 부근 일대는 일반주택지대로서 단독주택 및 공동주택 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

일련번호(1)~(3) : 본건까지 차량 접근이 가능하며, 대중교통 및 간선도로와의 접근성 등 제반 교통상황은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호(1)~(3) : 세장형 토지로서 대체로 등고평탄하며 “주거용 건부지” 상태입니다.

## (4) 인접 도로상태

일련번호(1),(3) : 본건 동측으로 폭 약 2~3미터 정도의 포장도로와 접합니다.  
일련번호(2) : 본건 남동측으로 폭 약 2~3미터 정도의 포장도로와 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 일반상업지역, 방화지구 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(동천초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> (하천)은 건설과{666-2994} 확인입니다.  
일련번호(2) : 일반상업지역, 중심상업지역, 방화지구 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(동천초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> (하천)은 건설과{666-2994} 확인입니다.  
일련번호(3) : 중심상업지역, 방화지구 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(동천초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> (하천)은 건설과{666-2994} 확인입니다.

# 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) |                |

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 소재하는 제시외건물(㉠,㉡,㉢,㉣)은 귀 감정목적 등을 고려하여 정상평가하되, 제시외

건물이 경매대상에서 제외되어 이로 인해 소유권이 제한받는 경우의 가액을 “토지 감정평가 명세표”에 별도 기재하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

본건 지상에 소재하는 제시외건물(㉤~㉦,㉧)은 귀 감정목적 등을 고려하여 개략적인 실측에 의한 면적 사정 후 감정평가 하였으니, 경매 진행 시 소유권 및 일괄처분 여부를 재확인 바랍니다.

## (7) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

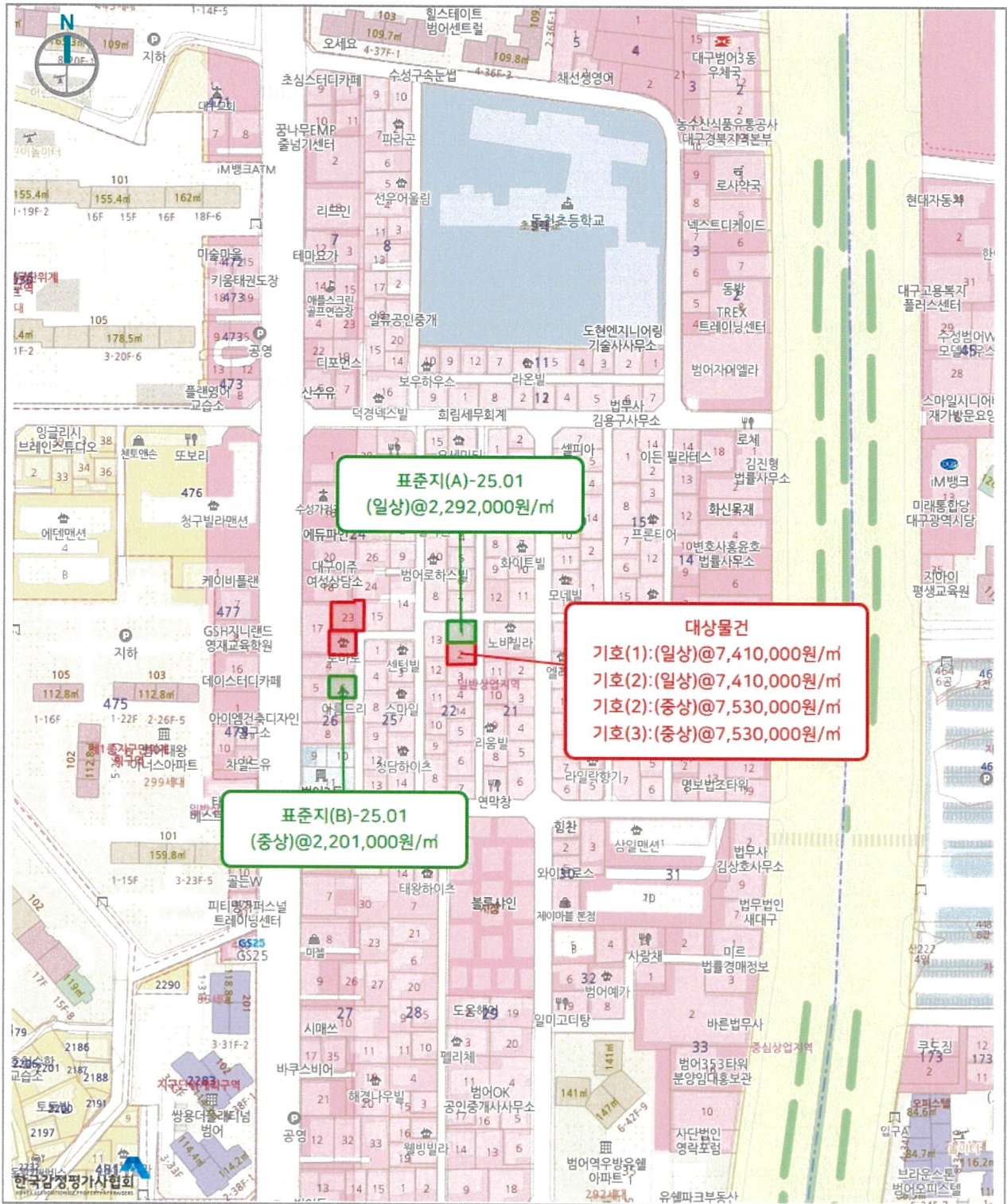
- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기타 : 없습니다.



# 상 세 위 치 도

소재지

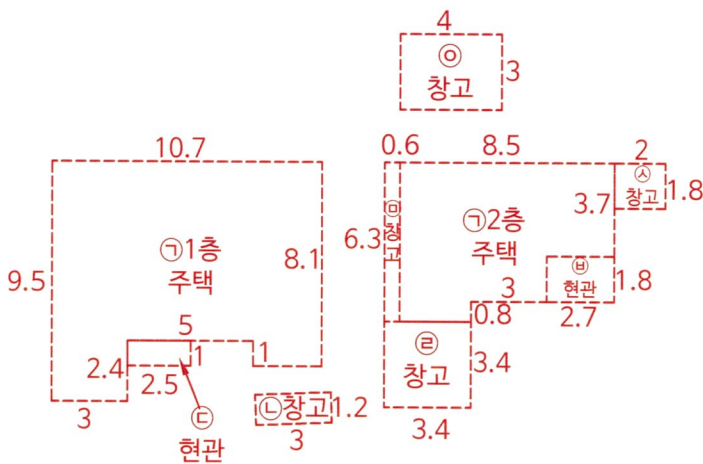
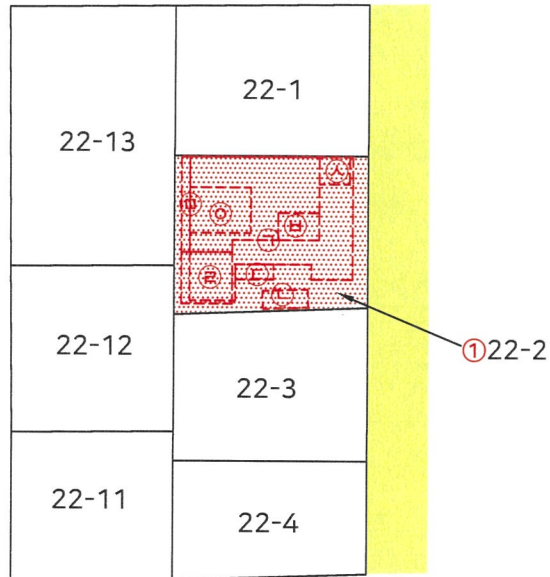
대구광역시 수성구 범어동 22-2외



# 지 적 및 건 물 개 항 도



지적개항도 S= 1 / 500



<제시외 건물>

- ㉠ 조적조 슬래브지붕 2층(주택) - 약 130㎡
- ㉡ 조적조 슬래브지붕 단층(1층소재,창고) - 약 3.6㎡
- ㉢ 샷시조 슬래브지붕 단층(㉡1층소재,창고) - 약 2.5㎡
- ㉣ 조적조 싱글지붕 단층(㉡2층소재,창고) - 약 11.56㎡
- ㉤ 샷시조 슬래브지붕 단층(㉡2층소재,창고) - 약 3.78㎡
- ㉥ 샷시조 슬래브지붕 단층(㉡2층소재,현관) - 약 4.86㎡
- ㉦ 샷시조 슬레이트지붕 단층(㉡2층소재,창고) - 약 3.6㎡
- ㉧ 판넬조 판넬지붕 단층(㉡옥상소재,창고) - 약 12㎡

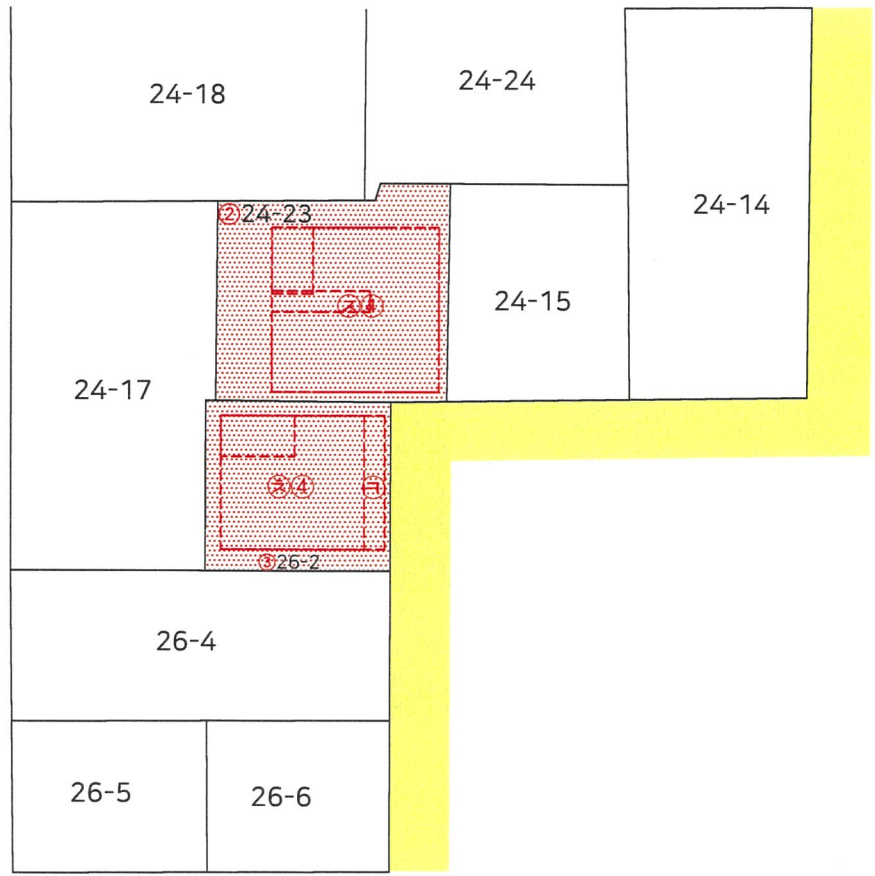
범 례




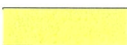





	평가대상토지		평가건물 1층		제시외
	도 로		평가건물 2층		평가제외건물
	계 획 도 로 선		평가건물 3층 이상		용도지역구분선

# 지 적 개 황 도



지적개황도 S= 1 / 500

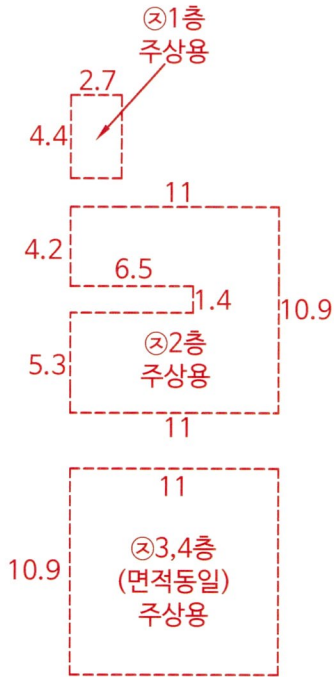


범 례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외
	 도 로	 평가건물 2층	 평가제외건물
	 계 획 도 로 선	 평가건물 3층 이상	 용도지역구분선

# 지 적 개 황 도

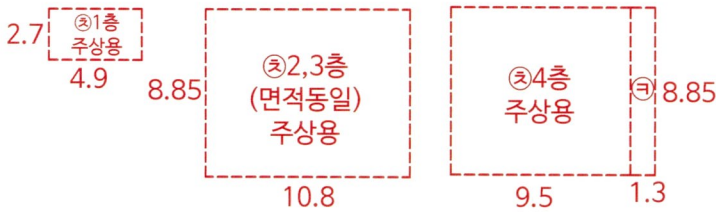


지적개황도 S= 1 / 400



〈제시외 건물〉

- ㉔ 철근콘크리트구조 슬라브지붕 4층(주상용) - 약 115.42㎡
- ㉔ 철근콘크리트구조 슬라브지붕 4층(주상용) - 약 95.58㎡
- ㉔ 샷시조 및 기존벽체이용 판넬지붕 단층(㉔4층소재, 다용도실) - 약 11.50㎡



범 례	평가대상토지	평가건물 1층	제시외
	도로	평가건물 2층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물 3층 이상	용도지역구분선

# 사 진 용 지



본건 일련번호(1) 전경 : 남측에서 촬영



본건 일련번호(2) 전경 : 남측에서 촬영

# 사 진 용 지



본건 일련번호(3) 전경 : 동측에서 촬영



본건 일련번호(1) 및 제시외건물㉠~㉡

# 사 진 용 지



제시외건물㉠



제시외건물㉠~㉡

# 사 진 용 지



제시외건물㉔



제시외건물㉕

# 사 진 용 지



제시외건물㉠



제시외건물㉡

# 사 진 용 지



제시외건물㉸



제시외건물㉹

# 사 진 용 지



제시외건물㉔



제시외건물㉔



제시외건물㉔