

감정평가서

건명	윤건호(개명전 : 윤호준) 소유물건 (2025타경31156)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱
감정서번호	한창250415-01

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.

한창감정평가사사무소

대구광역시 수성구 범어동 달구벌대로 489안길 8-2 1호
TEL. 053-751-9733 FAX. 053-753-9733

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 이종현 (인)
이창한

감정평가액	일십칠억이천사백이십사만칠천원정(₩1,724,247,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 서부지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	윤건호(개명전 : 윤호준) (2025타경31156)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.30	2025.04.29, 2025.04.30	2025.05.01	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	585	토지	585	2,710,000	1,585,350,000
	건물	423.5	건물	423.5	-	138,897,000
		이	하	여	백	
합계						₩1,724,247,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 서구 이현동 소재 '서대구공단네거리' 북동측인근에 위치하는 '토지·건물'로서 '경매'목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

▫ 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	주요 공법상제한사항	비고/ 개별공시지가
(1)	대구광역시 서구 이현동 42-549	공장용지	585	공업용건부지	일반공업지역	@1,207,000/㎡ (2024.01)

▫ 건물

기호	소재지	구조 및 층수	용도	연면적 (㎡)	사용승인일자	비고
(가)	대구광역시 서구 이현동 42-549	일반철골구조 판넬지붕 단층	공장	379.5	2011-11-01	-
(나)	대구광역시 서구 이현동 42-549	일반철골구조 판넬지붕 2층	공장 (사무실)	44	2011-12-19	-

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 30일을 기준시점으로 정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 04월 29일, 2025년 04월 30일.

4. 기준가치 및 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 공시지가 기준법을 적용하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

나. 건물의 평가방법

- 본건 건물의 감정평가는 「감정평가에 관한규칙」 제15조 및 일반적으로 인정된 건물평가방법에 의거 구조·용재·시공 및 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하였으며, 거래사례비교법 및 수익환원법은 대상물건의 특성상 적용하기가 부적정하다 판단되어 적용하지 않았음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교표준지 공시지가 선정(2025.1.1기준)

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 : 2025.1.1)

기 호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	이현동 44-26	1,829.0	창고 용지	공업 기타	일반 공업	소로 각지	세장형 평지	1,264,000	기호 (1)

나. 시점수정

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

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
대구광역시 서구 (25.01.01~25.04.30)	공업지역 1.00198 (0.198% 상승)	2025.01.01~2025.03.31 : 0.146 직전월 : 2025.03.01~2025.03.31 : 0.054 2025.04.01~2025.04.30 : (직전월 유추적용) (1+0.00146) × (1+0.00054 × 30/31) ≒ 1.00198 (0.198% 상승)

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

◎기호(1)토지 : 대구광역시 서구 이현동 42-549 공장용지 585㎡

◎비교표준지 : 기호(A) : 대구광역시 서구 이현동 44-26 창고용지 1,829㎡

조건	구 분		표준지	대상토지	격차율	비 고
	항목	세항목				
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭	보통	열세	0.94	가로의 폭 등에서 열세함
		포장				
		계통 및 연속성				
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	보통	우세	1.04	교통의 편의성 등에서 우세함
		판매 및 원료구입시장과의 접근성				
		인력수급의 난이도				
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성				
물류시설 등과의 접근성	철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성					
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	보통	보통	1.00	대등함
	자연환경	지반, 지질 등				
획지 조건	면적, 형상 등	면적	보통	우세	1.01	접면도로상태 등에서 열세하나 경사 면적 등에서 우세함
		형상				
	고저	고저 (경사지 등)				
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등				
	토지이용상황	토지이용상황 등				
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등					
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	일반공업 지목: 창고용지 보통	일반공업 지목: 공장용지 보통	1.00	대등함
		규제의 정도				
		기타규제(거래 및 업종의 제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등함
		기타				
누 계		가로조건×접근조건×환경조건×획지조건×행정적조건×기타조건			0.987	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

2) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
p1	2024.09.11	이현동 42-87	공장 용지	1,907	일반공업지역	2,300,000	경매평가
p2	2024.05.03	이현동 42-75	공장 용지	1,984	일반공업지역	2,784,000	경매평가
p3	2024.02.07	이현동 42-573	공장 용지	607	일반공업지역	2,700,000	경매평가
p4	2023.12.16	이현동 42-254	공장 용지	1,253	일반공업지역	2,650,000	경매평가

3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지		지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역	건물		토지	건물	일괄단가(/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래일자	소재지		지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역			토지	건물	일괄단가 (/㎡)
d1	2025.02.10	이현동 4*239		공장용지	464	388.39	1,190,000,000
		일반공업지역					(2,564,655/㎡)
	건물가격 : $575,000 \times 17/35 \approx @279,000/\text{㎡}$ $@279,000/\text{㎡} \times 388.39\text{㎡} \approx 108,360,810$ (사용승인: 2006-03-20, 일반철골구조, 공장)						
	토지배분단가 : $(1,190,000,000 - 108,360,810) / 464.0\text{㎡} \approx @2,331,118\text{원}/\text{㎡}$ 개별지가(2024.01) : @1,315,000/㎡						
d2	2024.02.28	중리동 110*		공장용지	2,997 중449.88	195.18	1,196,000,000
		일반공업지역					(2,658,486/㎡)
개별지가(2024.01) : @1,205,000/㎡							
d3	2024.02.14	이현동 4*273		공장용지	309	269.01	970,000,000
		일반공업지역					(3,139,158/㎡)
	건물가격 : $600,000 \times 19/35 \approx @325,000/\text{㎡}$ $@325,000/\text{㎡} \times 269.01\text{㎡} \approx 87,428,250$ (사용승인: 2008-02-04, 일반철골구조, 공장)						
	토지배분단가 : $(970,000,000 - 87,428,250) / 309.0\text{㎡} \approx @2,856,219\text{원}/\text{㎡}$ 개별지가(2024.01) : @1,314,000/㎡						
d4	2023.09.23	이현동 4*230		공장용지	439	336.83	1,030,000,000
		일반공업지역					(2,346,241/㎡)
개별지가(2023.01) : @1,312,000/㎡							
d5	2021.12.03	이현동 4*114		대	1,322	466.43	3,800,000,000
		일반공업지역					(2,874,432/㎡)
개별지가(2021.01) : @1,123,000/㎡							

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 아래사례를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정함.

표준지별 사례기호	표준지(A) : 사례(p3)
-----------	-----------------

(나) 산정방법

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

$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{사례(평가사례, 거래사례)기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준(가격)시점 현재가액}}$
<ul style="list-style-type: none"> • 사례(평가사례)기준 표준지가액 = 사례(평가사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 • 사례(거래사례)기준 표준지가액 = 사례(거래사례) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 • 표준지의 기준(가격)시점 현재가액 = 표준지공시지가 × 시점수정

(다) 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 평가사례(p3 : 이현동 42-573)

	기준시점현재 표준지가액(a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~2025.04.30)				기준시점현재 표준지가액
		1,264,000	1.00198				1,266,503
비교 표준지 (A)	사례(p3)기준 표준지가액(b)	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가액
		2,700,000	1.00	1.00839	1.00	1.010	2,749,880
보정치		보정치 산정(b/a)				보정치결정	
		2,749,880 / 1,266,503 = 2.171				2.17	

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2)시점수정 : 대구광역시 서구 (24.02.07~25.04.30)(공업) : (1.00839)

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

(4)개별요인비교

표준지	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
(A)	(p3)	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010
표준지(A)는 사례(p3) 대비 획지조건(고저 등)에서 열세하나 획지조건(접면도로상태 등)에서 우세함								

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)	이현동 44-26	1,264,000	2.17	일반공업

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
(1)	A 1,264,000	1.00198	1.00	0.987	2.17	2,712,583	2,710,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 비교 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

기호	거래일자	소재지		지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역			토지	건물	일괄단가 (/㎡)
d1	2025.02.10	이현동 4*239		공장용지	464	388.39	1,190,000,000
		일반공업지역					(2,564,655/㎡)
	건물가격 : $575,000 \times 17/35 \approx @279,000/\text{㎡}$ $@279,000/\text{㎡} \times 388.39\text{㎡} \approx 108,360,810$ (사용승인: 2006-03-20, 일반철골구조, 공장) 토지배분단가 : $(1,190,000,000 - 108,360,810) / 464.0\text{㎡} \approx @2,331,118\text{원}/\text{㎡}$						
	개별지가(2024.01): @1,315,000/㎡						
d2	2024.02.28	중리동 110*		공장용지	2,997 중449.88	195.18	1,196,000,000
		일반공업지역					(2,658,486/㎡)
개별지가(2024.01): @1,205,000/㎡							
d3	2024.02.14	이현동 4*273		공장용지	309	269.01	970,000,000
		일반공업지역					(3,139,158/㎡)
	건물가격 : $600,000 \times 19/35 \approx @325,000/\text{㎡}$ $@325,000/\text{㎡} \times 269.01\text{㎡} \approx 87,428,250$ (사용승인: 2008-02-04, 일반철골구조, 공장) 토지배분단가 : $(970,000,000 - 87,428,250) / 309.0\text{㎡} \approx @2,856,219\text{원}/\text{㎡}$						
	개별지가(2024.01): @1,314,000/㎡						
d4	2023.09.23	이현동 4*230		공장용지	439	336.83	1,030,000,000
		일반공업지역					(2,346,241/㎡)
개별지가(2023.01): @1,312,000/㎡							
d5	2021.12.03	이현동 4*114		대	1,322	466.43	3,800,000,000
		일반공업지역					(2,874,432/㎡)
개별지가(2021.01): @1,123,000/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례 선정

대상토지 인근 및 유사지역에 소재하는 사례중에서 당해 토지와 용도지역 및 주위환경, 이용상황 등에서 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 사례 중 아래의 사례를 선정함.

대상토지별 사례기호	본건 기호(1) : 사례(d3)
------------	-------------------

나. 거래사례비교법에 의한 시산

◎ 대상토지 기호(1)

대상토지 기호(1)	사례(d3) 단가	사정보정 ⁽¹⁾	시점수정 ⁽²⁾	지역요인 ⁽³⁾	개별요인 ⁽⁴⁾	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
	2,856,219	1.00	1.00827	1.00	0.950	2,735,848	2,740,000

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 대구광역시 서구 (24.02.14~25.04.30)(공업) : 1.00827

(3)지역요인비교 : 사례대비 지역요인은 대등함.(1.00)

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
본건 기호(1)토지는 사례(d3) 대비 획지조건(형상, 경사 등)에서 열세함						

3. 토지단가의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 대상 토지의 단가로 결정함.

기호	공시지가 기준법 시산단가(a)	거래사례비교법 시산단가(b)	격차율 (a/b)	결정단가	비고
(1)	2,710,000	2,740,000	98.9%	2,710,000	공시지가 기준법 시산단가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물감정평가액 산출근거

1. 표준단가

(출처 : 한국부동산원, 2024년 건물신축단가표)

기호	년도	분류번호 용도	구조	급수	내용 년수	표준단가
A	2024 (부동산원)	6-1-6-16 일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기(층고 9m기준)	3급	35 (30~40)	750,000
B	2024 (부동산원)	6-1-6-15 일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기(층고 6m기준)	3급	35 (30~40)	741,000
C	2024 (부동산원)	8-1-8-9 조립식사무실	샌드위치판넬 조립식샌드위치판넬	4급	35 (30~40)	645,000
D	2024 (부동산원)	8-1-8-9 조립식사무실	샌드위치판넬 조립식샌드위치판넬	5급	35 (30~40)	517,000

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)	공장	520,000	22	35	326,000	-
(나)	공장 (사무실)	550,000	22	35	345,000	-

※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 관리상태등을 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)	공장용지	585	2,710,000	1,585,350,000	-
토지 감정평가액 합계					1,585,350,000	

▫ 건물

구분	기호	용도	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
건물	(가)	공장	379.5	326,000	123,717,000	-
건물	(나)	공장 (사무실)	44	345,000	15,180,000	-
건물 감정평가액 합계					138,897,000	

3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	585.0	1,585,350,000	-
건물	423.5	138,897,000	-
감정평가액(합계)		1,724,247,000	

※ 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 서구 이현동	42-549	공장용지	일반공업지역	585	585	2,710,000	1,585,350,000	
가	대구광역시 서구 이현동	42-549 위 지상	공장	일반철골구조 판넬지붕 단층	379.5	379.5	326,000	123,717,000	520,000 × 22/35
나	"	"	공장	일반철골구조 판넬지붕 2층					
	[도로명주소] 대구광역시 서구 와룡로 428		공장 (사무실)	1층	20	44	345,000	15,180,000	550,000 × 22/35
	"	"	공장 (사무실)	2층	24				
합 계								₩1,724,247,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 서구 이현동 소재 '서대구공단네거리' 북동측인근에 위치하며, 주변은 산업단지내 중소규모공장, 도로변 근린생활시설, 공원 등으로 형성되어 있으며 제반주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 바 제반교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

북서하향 완경사지대내의 자체지반 평탄하게 조성된 세장형 토지로서 자체지반 평탄하며 '공업용건부지'로 이용중 임.

(4) 인접 도로상태

북측으로 폭 약8미터의 아스팔트포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반공업지역(2015-10-31), 제1종지구단위계획구역(2015-10-30), 소로2류(폭 8m~10m)(2015-10-30)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 재생사업지구(2015-10-30)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 일반산업단지(2015-10-30)<산업입지 및 개발에 관한 법률> 임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

토지 감정평가요항표

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

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(가) : 일반철골구조 판넬지붕 단층 건물로서
벽체 : 판넬노출 마감(H-Beam: 300x150, 처마고: 약7미터),
바닥 : 콘크리트위 하드너 등 마감,
창호 : 샷시단창 등.

기호(나) : 일반철골구조 판넬지붕 2층 건물로서
외벽 : 판넬노출 마감,
내벽 : 벽지 마감,
천장 : 텍스 마감,
바닥 : 아스타일 마감,
창호 : 샷시창호 등.

(2) 이용상태

기호(가) : '공장',
기호(나) : '사무실'로 이용중임.

(3) 설비내역

급배수설비, 위생설비등 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

없 음.

(5) 공부와의 차이

없 음.

건물감정평가요항표

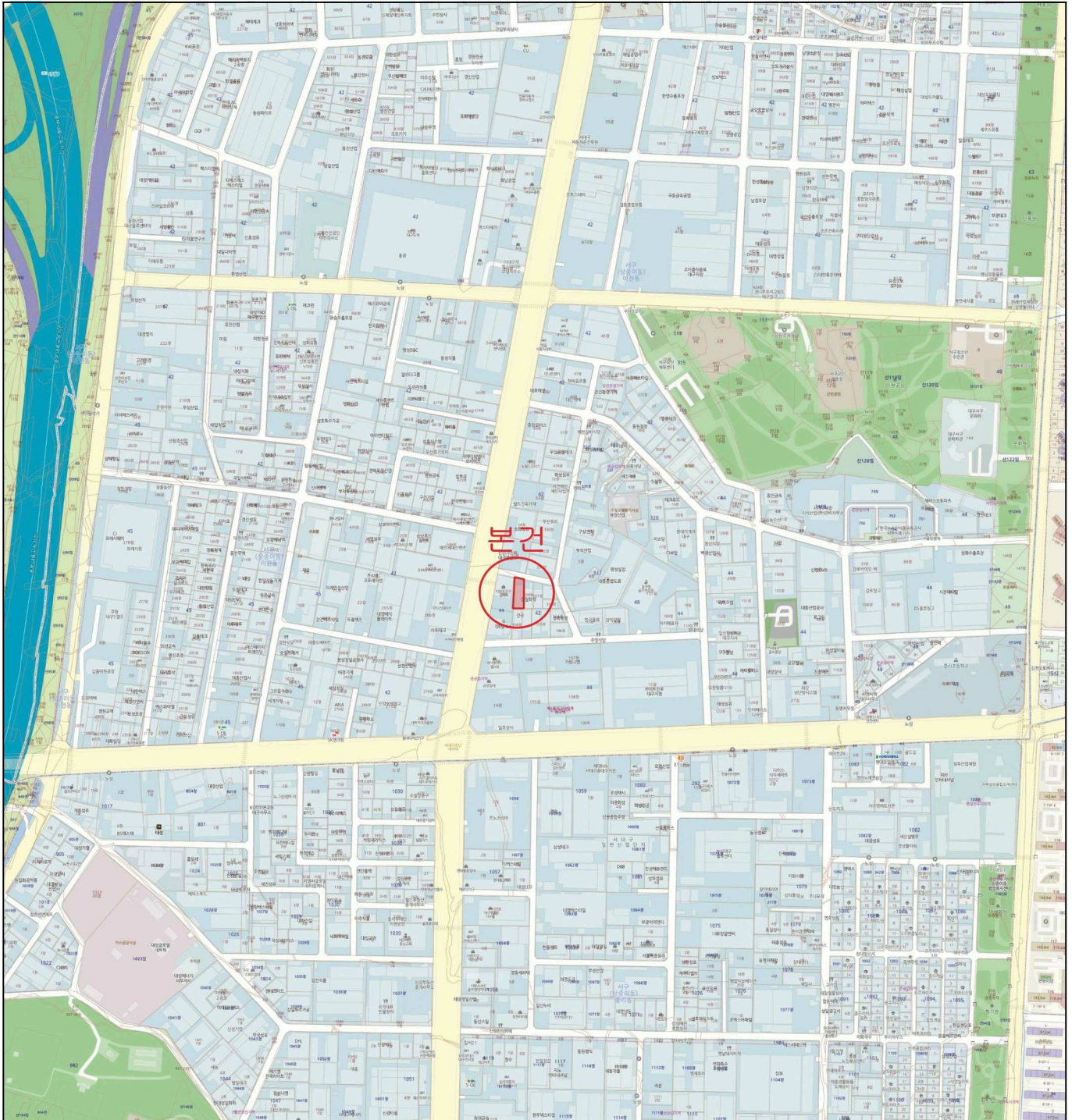
- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

- (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계 미상임.

광역위치도



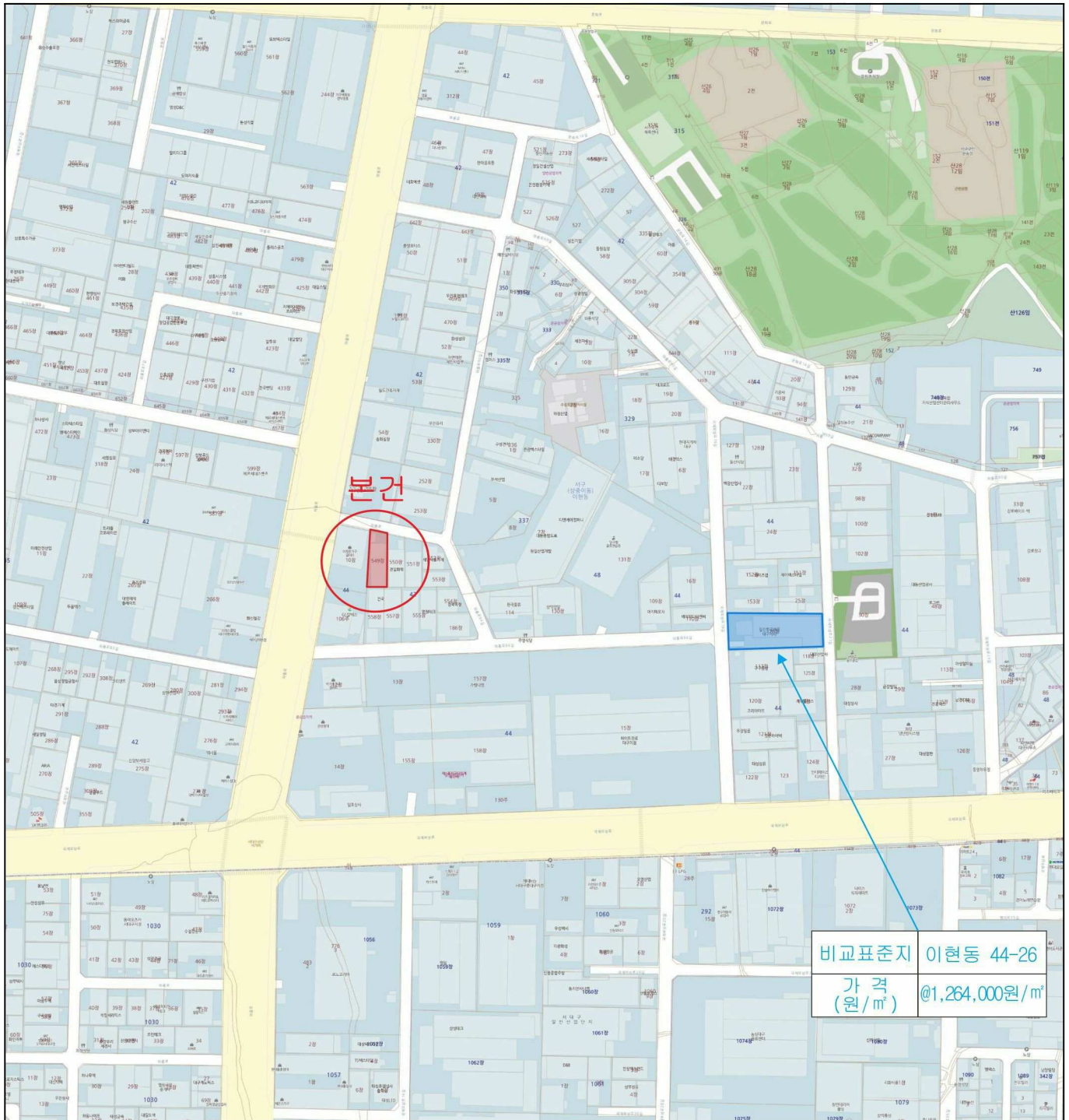
소재지 대구광역시 서구 이현동 42-549



상세위치도

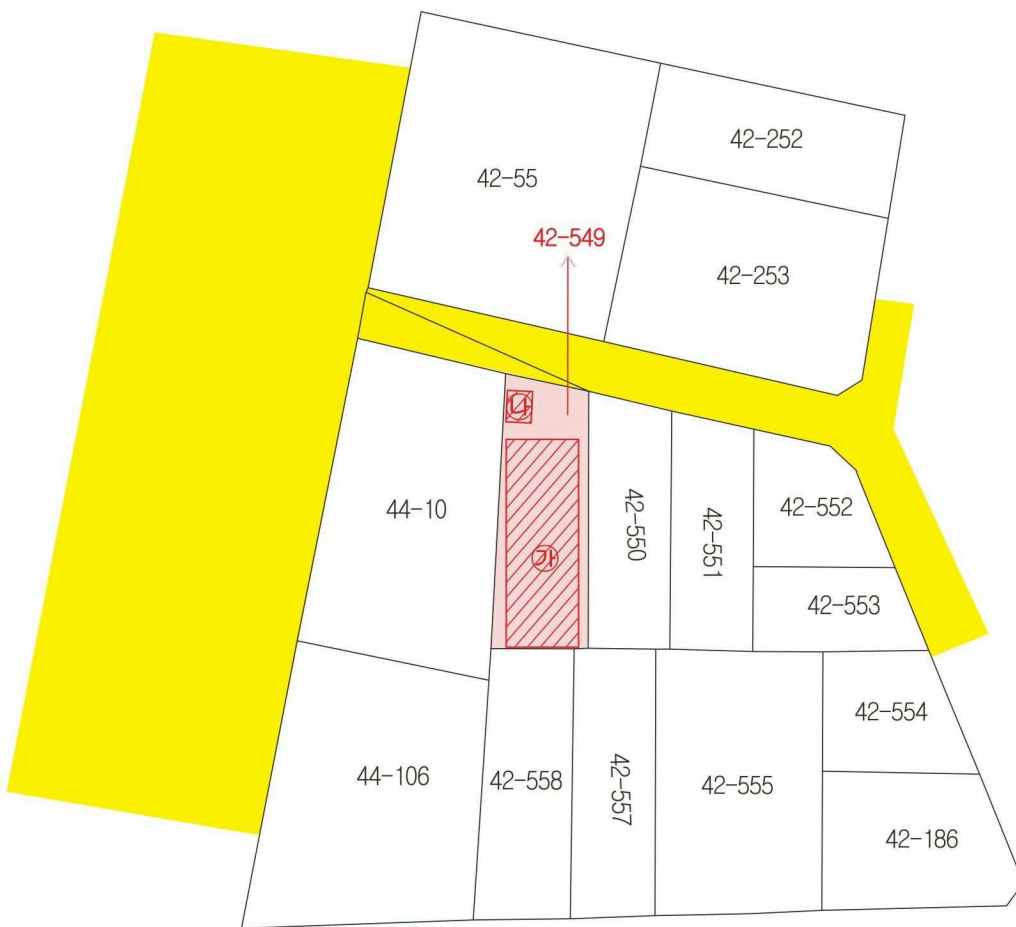


소재지 대구광역시 서구 이현동 42-549



지적 및 건물개황도

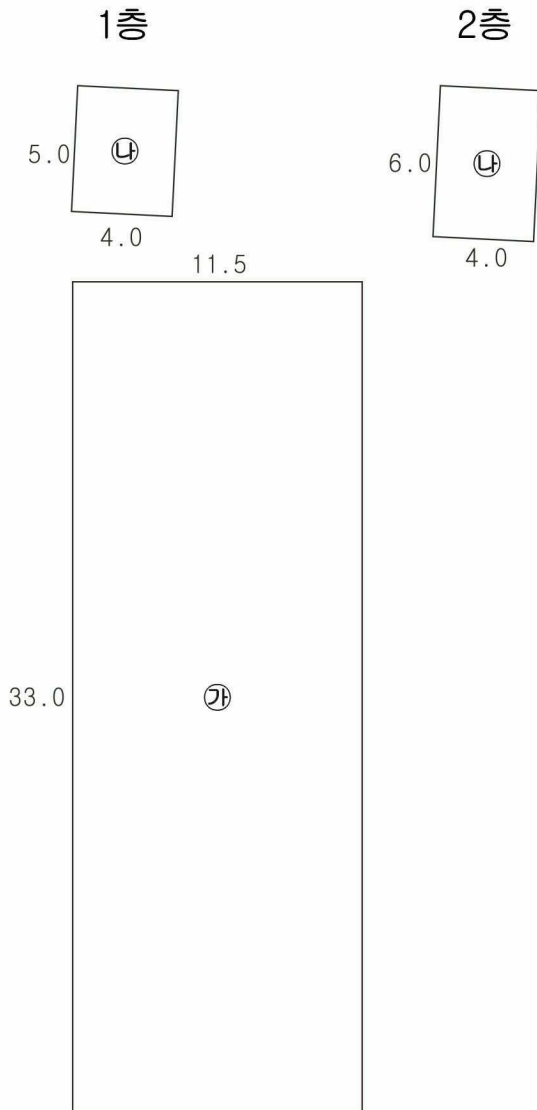
(S : 1/1200)



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

지적 및 건물개황도

S=1/300



면적산출근거

- 가) 1층: 11.5x33.0 = 379.5㎡
- 나) 1층: 5.0x4.0 = 20.0㎡
- 2층: 6.0x4.0 = 24.0㎡

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

사 진 용 지



본건전경

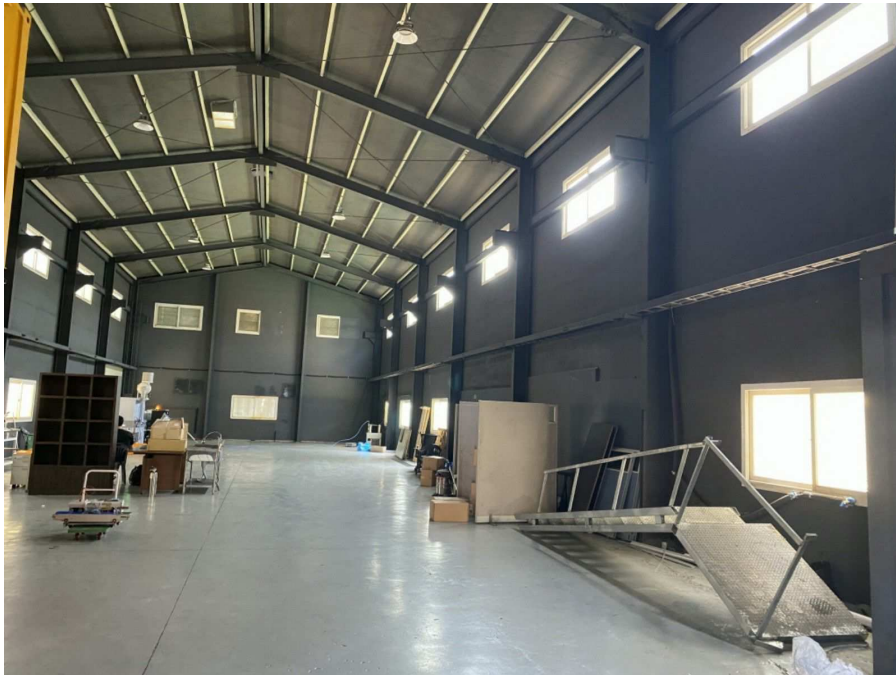


기호(가)

사 진 용 지



기호(나)



기호(가) 내부

사 진 용 지



기호(나) 내부



주변전경