

감정평가서

건명	구 명 모 소유물건 (2025타경31775)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조 선 동
감정서번호	K2509-1-016

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.

(주)금호감정평가법인

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

김시권



(주)금호감정평가법인 대표이사

김시권



(서명또는인)

감정평가액	일억칠천오백이십칠만육천원정 (₩175,276,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조 선 동		감정평가목적	법원경매		
채무자	--		제출처	대구지방법원 서부지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	구 명 모 (2025타경31775)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	--		
목 록 표 시 근 거	귀 제 시 목 록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.09.25	2025.09.24 ~ 2025.09.25	2025.09.25	
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	52	토지	52	2,560,000	133,120,000
	건물	99.69	건물	99.69	-	39,876,000
	제시외건물	(21)	건물	21	-	2,280,000
합 계						₩175,276,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감정평가사 <i>고지혜</i> (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 서구 비산동 소재 “비산6동 행정복지센터” 남동측 인근에 위치하는 토지, 건물에 대한 대구지방법원 서부지원의 강제경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 평가하되, 토지의 경우 주된 평가방법인 공시지가기준법으로 시산가액을 산정하고 다른 감정평가방식에 속하는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 건물의 경우 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 참고가격자료 등을 고려하여 주된 평가방법인 원가법에 의하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사완료일자인 2025년 9월 25일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기 타

- 가) 현장조사 시 거주자 및 이해관계인 폐문부재 등으로 인하여 본건 기호(2) 건물·제시외건물의 내부마감 상태 및 구조 등을 확인하지 못하였으나, 인근 유사 부동산의 마감상태 및 구조, 건축물 현황도면 등을 참고하여 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 나) 위성도 확인 및 현장조사 결과, 별첨 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지”와 같이 담장으로 둘러싸여 본건 토지 및 건물 소유자가 점유하는 부분 중 서측 일부(제시외건물(ㄱ) 소재)는 지적도상 인접 도로에 걸쳐 소재하는 것으로 추정되는바, 인접지와의 경계와 관련한 자세한 사항은 추후 재확인하시기 바람.
- 다) 본건 지상에 별첨 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지”와 같이 제시외건물(ㄱ), (ㄴ)이 소재하며, 평가목적 등을 고려하여 원가법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 마감상태 및 구조, 현상 및 관리상태 등을 참고하여 감가수정 시 관찰감가법을 병용하여 평가하였으니, 경매 진행 시 소유권 확인 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.
- 라) 본건 토지 및 건물의 소재지, 위치, 면적 등은 귀원의 제시목록 등을 기준하였는바 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

가) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2025.01.01.)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	비산동 449-5	364	대	다세대	2종일주	소로한면	부정형 평지	947,800	

나) 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(대구광역시 서구 주거지역)

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01 ~ 2025.09.25	0.413 % (1.00413배)	2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.386 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.033 $(1 + 0.00386) * (1 + 0.00033 * 25/31)$ ≒ 1.00413

▷ 미고시 월은 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

다) 지역요인비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인비교치의 산정

- 본건 기호(1) / 비교표준지(가)

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.01	본건은 표준지 대비 면적 열세, 형상 우세 등 제반 획지조건 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방위		
		고저		
	접면도로 상태	경사지		
		각지		
		2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.01 × 1.00 × 1.00		1.010	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 그 밖의 요인 보정치의 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

그 밖의 요인보정치 = $\frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$

1) 인근지역 내의 평가사례 및 거래사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보, 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준(거래) 시점	목적
A	비산동 ***-*	169	대	2종일주	단독주택	2,500,000	2024.11.26	법원경매
B	비산동 ***-*	152	대	2종일주	단독주택	2,500,000	2023.03.30	매각
C	비산동 ***-*외	165	대	2종일주	단독주택	2,472,727	2023.04.19	실거래
D	비산동 ***-*	172	대	2종일주	주상용	2,595,508	2024.04.05	실거래

사례(D) 지상 건물	용도	구조	연면적(㎡)	사용승인일자 (증축일자)
	노유자시설	시멘트벽돌조	186.73	1985.06.05. (2006.08.30.)
사례(D) 토지 추정단가	$\{ 480,000,000 - (1,200,000 * 7/45 * 164.78) - (450,000 * 7/24 * 20.85) - (450,000 * 7/45 * 1.1) \} / 172 \approx @ 2,595,508\text{원}/\text{㎡}$ $\{ (\text{거래가액} - \text{건물가액}) \} / \text{토지면적} = \text{토지단가}$			

※ 기호(B): 평균 단가임. 기호(C): 토지·건물 일체 거래사례이나, 거래 후 기존건물 철거한 것으로 확인되는바, 전체를 토지 거래가액으로 보았음. 기호(D): 일부 도시계획시설(도로) 저촉.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사토지 지가수준

지리적위치	이용상황(용도지역)	지가수준
평가대상 인근	대지(2종일주)	@ 2,500,000원/㎡ 내외

4) 그 밖의 요인보정치의 결정

(가) 비교사례의 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 기준시점 및 평가목적 등을 고려하여 평가사례(A)를 선정함.

(나) 평가사례 기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준가격 (원/㎡)
가	A	2,500,000	1.00459	1.000	1.009	2,534,078

① 시점수정치(2024.11.26. ~ 2025.09.25.) : 1.00459배(0.459%)

(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 지가변동율계산 인용)

② 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함.(1.00)

③ 개별요인비교치(비교요인 및 항목은 하기 개별요인비교표 참고)

조건	개 별 요 인 비 교 내 용	비교치	
		사례	표준지
가로조건	표준지는 사례 대비 제반 가로조건(가로의 폭 등) 우세함.	1.00	1.03
접근조건	표준지는 사례 대비 제반 접근조건 대등함.	1.00	1.00
환경조건	표준지는 사례 대비 제반 환경조건 대등함.	1.00	1.00
획지조건	표준지는 사례 대비 제반 획지조건(형상 등) 열세함.	1.00	0.98
행정적조건	표준지는 사례 대비 제반 행정적조건 대등함.	1.00	1.00
기타조건	표준지는 사례 대비 제반 기타조건 대등함.	1.00	1.00
비교치	$1.03 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.00$	1.009	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 기준시점(2025.09.25.) 당시의 비교표준지(가) 가격

구분	비교표준지 공시지가	시점수정치	비교표준지 가격 (원/㎡)
가	947,800	1.00413	951,714

(라) 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교표준지 기호	사례기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차 (=①/②)
가	A	2,534,078	951,714	2.663

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인 근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정은 상향보정하는 것이 적정하다고 판단됨. [비교표준지(가): 2.66]

바) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

산식 = 공시지가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	947,800	1.00413	1.000	1.010	2.66	2,556,876	2,560,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. (「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

가) 비교 거래사례의 선정

1) 인근지역 유사 물건의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
C	비산동 ***-**외	165	대	2종일주	단독주택	2,472,727	2023.04.19	실거래
D	비산동 ***-**	172	대	2종일주	주상용	2,595,508	2024.04.05	실거래

사례(D) 지상 건물	용도	구조	연면적(㎡)	사용승인일자 (건축일자)
	노유자시설	시멘트벽돌조	186.73	1985.06.05. (2006.08.30.)
사례(D) 토지 추정단가	$\{ 480,000,000 - (1,200,000 * 7/45 * 164.78) - (450,000 * 7/24 * 20.85) - (450,000 * 7/45 * 1.1) \} / 172 \approx @ 2,595,508\text{원}/\text{㎡}$ $\{ (\text{거래가액} - \text{건물가액}) \} / \text{토지면적} = \text{토지단가}$			

※ 기호(C): 토지·건물 일체 거래사례이나, 거래 후 기존건물 철거한 것으로 확인되는바, 전체를 토지 거래가액으로 보았음. 기호(D): 일부 도시계획시설(도로) 저촉.

2) 비교사례의 선정

평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등에서 동일 또는 유사하며 보다 최근 거래된 거래사례(D)를 비교 거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

다) 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(대구광역시 서구 주거지역)

기 간	지가변동률	비 고	
2024.04.05 ~ 2025.09.25	0.942 % (1.00942배)	2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.090	
		2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.096	
		2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.068	
		2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.063	
		2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.048	
		2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.050	
		2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.044	
		2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.039	
		2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.040	
		2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.386	
		2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.033	
		$(1 + 0.00090 * 26/30) * (1 + 0.00096)$ $* (1 + 0.00068) * (1 + 0.00063) * (1$ $+ 0.00048) * (1 + 0.00050) * (1 +$ $0.00044) * (1 + 0.00039) * (1 +$ $0.00040) * (1 + 0.00386) * (1 +$ $0.00033 * 25/31) \approx 1.00942$	

▷ 미고시 월은 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

라) 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교 거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교치의 산정

- 본건 기호(1) / 거래사례(D)

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.98	본건은 사례 대비 가로의 폭 등 제반 가로조건 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
		자연환경		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.99	본건은 사례 대비 면적 등 제반 획지조건 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방위		
		고저		
	접면도로 상태	경사지		
		각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.01	본건은 사례(일부 도시계획도로 저촉) 대비 기타규제 등 제반 행정적조건 우세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치	0.98 × 1.00 × 1.00 × 0.99 × 1.01 × 1.00		0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액(비준가격)을 다음과 같이 결정함.

산식 = 사례토지가격(원/㎡) x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인							
기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,595,508	1.000	1.00942	1.000	0.980	2,567,559	2,570,000

3. 토지 감정평가액의 결정

가) 각 방법에 의한 시산가액

구 분	기호	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가액(원)
공시지가기준법	1	52	2,560,000	133,120,000
거래사례비교법	1	52	2,570,000	133,640,000

나) 토지 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기에 선정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위 내에서 유사하게 산출되는바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가액(원)	비고
1	서구 비산동 452-52	52	2,560,000	133,120,000	
합 계		52		133,120,000	

다. 건물가액의 산출근거

1. 재조달원가의 산정

가) 표준단가 결정

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
03-01-02-09	점포및상가	벽돌조/평지붕	4	1,193,000	45 (40 ~ 50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45 (40 ~ 50)

※출처 : 한국부동산연구원, 건축물 재조달원가자료집(2024)

나) 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비 등	대상건물의 평가시 재조달원가에는 기본적인 부대설비를 포함함.
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
난방설비	난방설비 등	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정함.

기호	구분	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	1층	근린생활시설	시멘트벽돌조	45	900,000	
	2,3층	다가구주택		45	1,050,000	

2. 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정시 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수 (년)	잔존 내용년수 (년)	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	1층	900,000	45	18	360,000	360,000
	2,3층	1,050,000	45	18	420,000	420,000

※ 적용단가는 1,000원단위에서 절사하여 적용함.

3. 건물 감정평가액 결정

기호	소재지	구분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비고
2	서구 비산동 452-25지상	1층	33.23	360,000	11,962,800	
		2,3층	66.46	420,000	27,913,200	
합계			99.69		39,876,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

구 분		사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	기호(1)	52	2,560,000	133,120,000	
건물	기호(2)	99.69	-	39,876,000	
제시외건물	기호(ㄱ),(ㄴ)	21	-	2,280,000	
합 계				175,276,000	

2. 결정의견

상기 산출내역 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물·제시외건물 감정평가액의 합리성이 인정되므로 이를 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지, 건물 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 비산동	452-25	대	제2종 일반주거지역	52	52	2,560,000	133,120,000	
2	" [도로명주소] 대구광역시 서구 국채보상로 71길 37	위지상	단독주택 및 소매점	시멘트벽돌조 콘크리트 슬래브지붕 3층					
			소매점	1층 시멘트벽돌조	33.23	33.23	360,000	11,962,800	900,000 x 18/45
			단독주택	2층 시멘트벽돌조	33.23	66.46	420,000	27,913,200	1,050,000 x 18/45
			단독주택	3층 시멘트벽돌조	33.23				
소 계								₩172,996,000	
ㄱ	[제시외건물] 대구광역시 서구 비산동	452-25 지상	다용도실	기존벽체이용 조적조 판넬지붕 단층	(15)	15	120,000	1,800,000	360,000 x 10/30 관찰감가
ㄴ	"	"	창고	새시조 판넬지붕 단층	(6)	6	80,000	480,000	240,000 x 10/30 관찰감가
소 계								₩2,280,000	
합 계								₩175,276,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건 토지는 대구광역시 서구 비산동 소재 "비산6동 행정복지센터" 남동측 인근에 위치하며, 부근 일대는 단독주택 및 다가구주택, 다세대주택, 주상용 건물 등으로 형성된 기존 주택지대로서 주위환경 대체로 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 접근이 가능하며, 간선도로 및 대중교통시설과의 접근성 등으로 보아 제반 교통상황 대체로 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

북측 하향의 완경사지대에 위치한 사다리형의 토지로서 주상용 건부지임.

(4) 인접 도로상태

동측으로 폭 약 8미터의 아스팔트 포장도로, 북서측으로 폭 약 3미터의 보도블럭 포장도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(서)(접함), 가축사육제한구역, 주거환경개선지구(주거환경개선지구내의 건축후퇴선 지정여부는 건축주택과에 별도 확인 바랍니다) 임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 본건 토지의 소재지, 위치, 면적 등은 귀원의 제시목록 등을 기준함.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

(2) 시멘트벽돌조 스라브지붕 지상3층으로서,(사용승인일: 1998.07.11)

- 외 벽: 치장벽돌쌓기 및 몰탈위페인팅 등 마감,
- 내 벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감,
- 바 닥: 내장바닥재 및 일부 타일붙임 등 마감,
- 창 호: 새시 창호 등임.

(2) 이용상태

건축물현황도면상, 1층: 소매점 및 주택, 2,3층: 주택임.

(3) 설비내역

통상의 위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 시설되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 '사진용지' 및 '지적 및 건물개황도' 와 같이 제시외건물(ㄱ),(ㄴ)이 소재함.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타:

건물 감정평가요항표

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

- 현장조사 시 거주자 및 이해관계인 폐문부재 등으로 인하여 본건 기호(2) 건물의 내부 마감 상태 및 구조 등을 확인하지 못하였으나, 인근 유사 부동산의 마감상태 및 구조, 건축물 현황도면 등을 참고하였음.
- 본건 건물의 소재지, 위치, 면적 등은 귀원의 제시목록 등을 기준함.

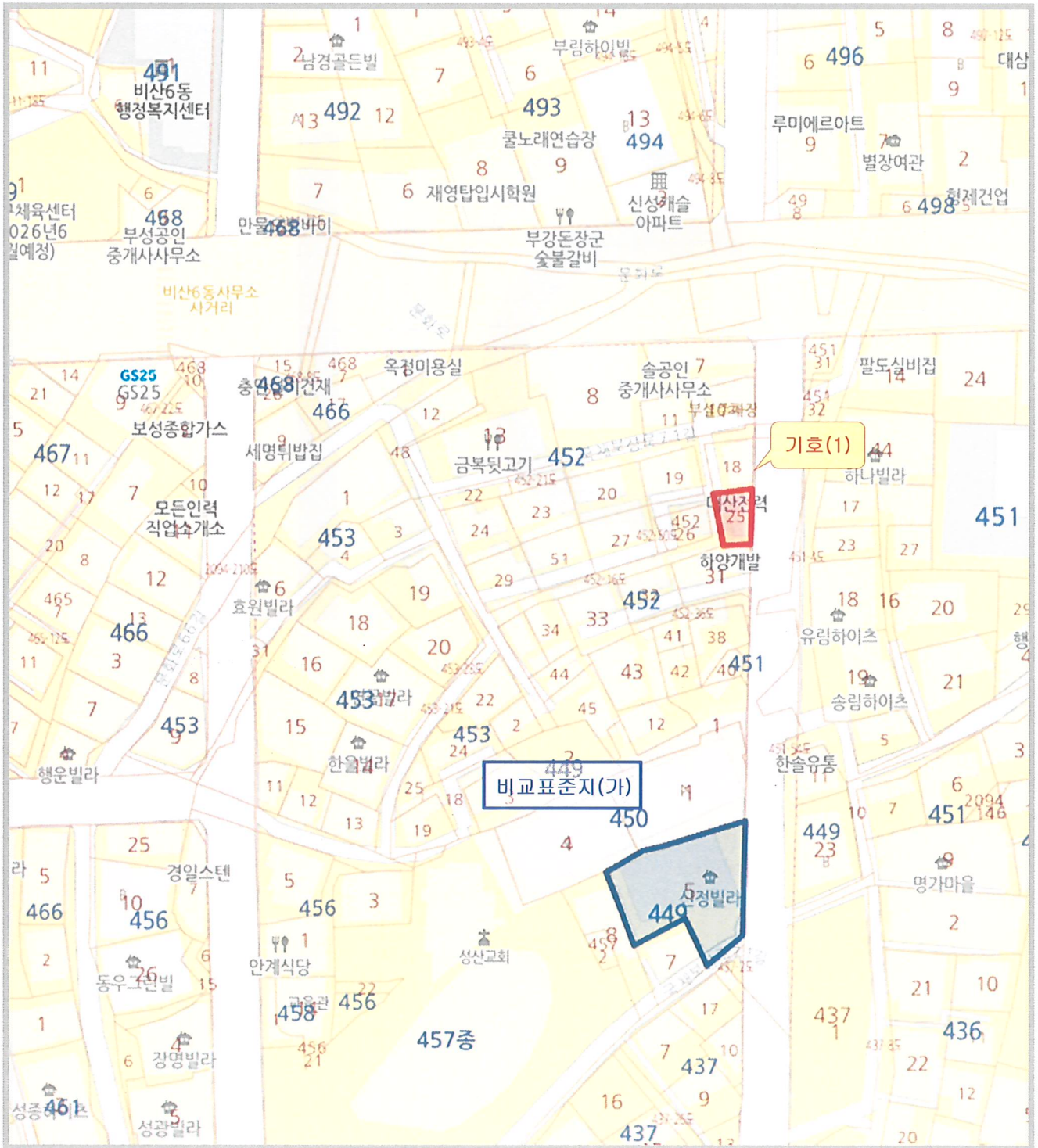
K2509-1-016

위 치 도



소재지

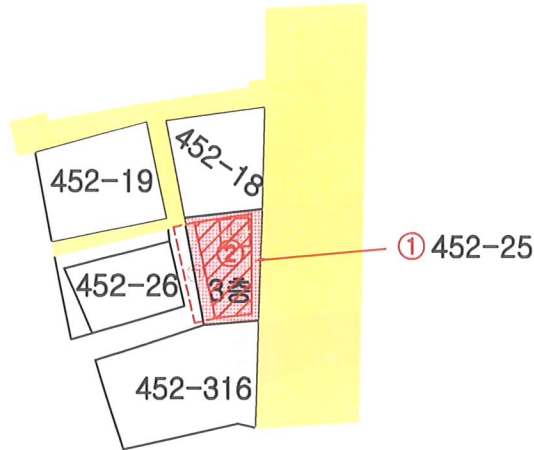
대구광역시 서구 비산동 452-25번지



지적 및 건물개황도



축척: 1/600



축척: 1/300

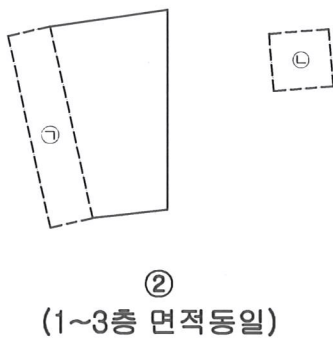
면적 산출근거

② 귀 제시목록으로 사정

제시 외 건물

㉠ 기존벽체이용 조적조 판넬지붕 단층(다용도실) ≍ 15㎡

㉡ 새시조 판넬지붕 단층(창고) ≍ 6㎡



범례

	평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
	도로선		평가건물 2층		평가제외건물(미등기)
	계획도로선		평가건물 3층이상		지하층

사 진 용 지



본건 전경(남동측 촬영)



본건 전경(북동측 촬영)

사진용지



기호(2), 제시외건물(ㄴ)



기호(2) 도시가스설비

사 진 용 지



제시외건물(ㄱ)



제시외건물(ㄱ)

사진용지



서측 접면도로 및 주위환경



본건 전경(북서측 촬영)

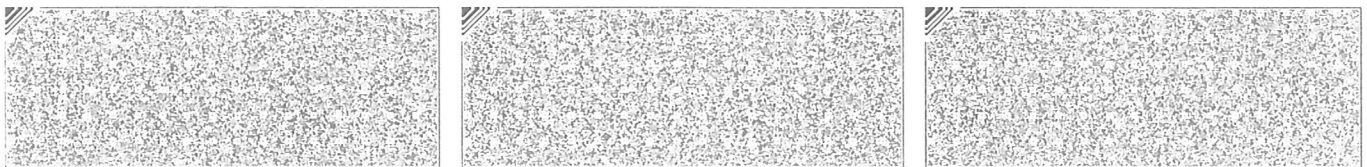


발급번호 : 202527170002035545

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 09/ 16

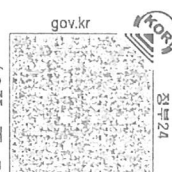
토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	주식회사금호감정평가법인	주소	대구광역시 중구 동덕로 36-2, 5층	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	대구광역시 서구 비산동		452-25	대	52.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(서)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 주거환경개선지구(주거환경개선지구내의 건축후퇴선 지정여부는 건축주택과에 별도 확인 바랍니다)<도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<input type="checkbox"/> 도시지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 종로1류(폭 20m~25m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 09/ 16</p> <p style="text-align: center;">대구광역시 서구청장</p>					<p>축척 1/800</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수수료 전자결제 민원</p> </div>



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



일반건축물대장(갑)



(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (법지 제1호서식)

건물ID	2120041470009633	고유번호	2717010200-1-04520025	명칭	호수/가구수/세대수	0호/2가구/2세대
------	------------------	------	-----------------------	----	------------	------------

대지위치	대구광역시 서구 비산동		지번	452-25	도로명주소	대구광역시 서구 국제보상로7길 37 (비산동)	
※대지면적	52㎡	연면적	99.69㎡	※지역	일반주거	※지구	※구역
건축면적	33.23㎡	용적률 산정용 연면적	99.69㎡	주구조	시멘트벽돌조	주용도	단독주택, 소매점
※건폐율	63.9%	※용적률	191.71%	높이	10.8m	지붕	콘크리트슬라브
※조경면적	㎡	※공개공지·공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	㎡

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	구명모			
주1	1층	시멘트벽돌조	소매점	33.23			비산동 452-25		1998.7.21.
주1	2층	시멘트벽돌조	단독주택(1가구)	33.23	581122-1*****				소유권보존
주1	3층	시멘트벽돌조	단독주택(1가구)	33.23					
		- 이하여백 -					- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 09월 16일

대구광역시 서구청장



담당자 : 종합민원과
전 화 : 053-663-2336

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



대지위치 대구광역시 서구 미산동 호수/기구수/세대수

지번 452-25 지번 관련 주소 도로명주소 대구광역시 서구 국제보상로7길 37 (미산동) 0호/21구/2세대

구분 성명 또는 명칭 면허(등록)번호 ※주차장 승용 승용기 비상용 대 허가일 인허가 시기

건축주 구명모 구분 옥내 옥외 인근 면제 승용 대 ※금수설비(저수조) ※금수설비(저수조) 착공일 1997.9.11.

설계자 공사감리자 공사시공자 (현장관리인) 구명모 구분 옥내 옥외 인근 면제 승용 대 ※금수설비(저수조) ※금수설비(저수조) 착공일 1998.4.10.

구명모 구분 옥내 옥외 인근 면제 승용 대 ※금수설비(저수조) ※금수설비(저수조) 착공일 1998.7.11.

※건축물 인증 현황

인증명 유효기간 성능 건축물 구조 현황 건축물 관리 현황

내진설계 적용 여부 비적용 내진능력 관리계획 수립 여부

특수구조 건축물 미해당 지하수위 G.L. m 건축물 관리점검 현황

기초형식 : [] 지내력기초(t / m²) 구조설계해석법 : [] 등기정적해석법 [] 동적해석법 종류 점검유효기간

변동일 변동내용 및 원인 변동일 변동내용 및 원인 그 밖의 기재사항

2009.1.20 건축물대장 기초자료 정비에 의거 (주/부속 일련번호 : '1' → '11') 직권변경

2009.1.20 건축물대장 기초자료 정비에 의거 (기구수 : '1' → '2') 직권변경

- 이하여백 -

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

