

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김현숙 외 3명 소유물건  
(2025타경31380)

의뢰인: 대구지방법원 서부지원  
사법보좌관 김태수

감정평가서번호: TNB-250612-5-0501

TNB

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)티앤비감정평가법인 대구경북지사

대표전화: 053-794-2005, 팩스: 053-794-2004



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
주남중

*주남중*



(주)티앤비감정평가법인 대구경북지사 지사장 주남중

(서명또는인)

감정평가액 **이억삼천일백삼십이만사백칠십원정 (₩231,320,470.-)**

의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 김태수	감정평가 목적	경매	
제출처	대구지방법원 서부지원 (경매5계)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김현숙 외 3명 (2025타경31380)	감정평가 조건	---	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	---	2025.07.07	2025.06.25 ~ 2025.07.07	2025.07.15

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		489	토지	489	380,000	185,820,000
건물		154.62	건물	154.62	-	41,383,970
(제시 외 건물)		(56.5)	건물	56.5	-	4,116,500
합계						₩231,320,470

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

*심사자 서명*



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 달성군 가창면 오리 소재 “구삼마을” 내에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, “대구지방법원 서부지원”의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 감정평가이론에 따라 평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 가. 기준가치

본건은 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 평가하였습니다.

#### 나. 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

### 4. 감정평가의 3방식

#### 가. 원가방식(원가법)

“원가법”이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 비교방식(공시지가기준법 및 거래사례비교법)

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

## 다. 수익방식(수익환원법)

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

## 5. 감정평가방법의 적용

### 가. 토지 감정평가방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법으로 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

### 나. 건물 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 따라 건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 경과연수 등 제 현상을 고려하여 원가법으로 평가하되, 건물의 경우 거래사례비교법이나 수익환원법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절하여 주된방식에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2025년 07월 07일입니다.

## 7. 실지조사 실시기간 및 내용

### 가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 06월 25일, 2025년 07월 07일입니다.

### 나. 실지조사 내용

본건의 자세한 임대차사항 및 실지조사내용은 후첨 “토지, 건물감정평가요항표” 및 “지적 및 건물개황도” 를 참고 바랍니다.

## 8. 기타사항

가. 본건은 지적공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는 바, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건 건물 중 출입이 불가하여 확인이 곤란한 부분의 구조 및 마감 상태 등은 일반 건축물관리대장 등을 참작하여 평가하였습니다.

다. 별첨 “사진용지” 및 “지적 및 건물개황도” 와 같이 제시 외 건물 (일련번호 ㉠~㉡)이 소재하며, 감정평가 목적을 고려하여 개략적인 실측에 의거 원가법으로 감정평가하되, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가법을 병용 적용하였으며, 경매 진행 시 일괄 처분 여부를 재확인하시기 바랍니다.

라. 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가대상물건의 개요

### 1. 토지

일련 번호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	개별공시지가 (원/㎡) (2025.01.01.)
1	가창면 오리 943-1	대	489	단독주택	자연녹지 개발제한	119,100

### 2. 건물

일련 번호	소재지	면적(㎡)	주용도	구조	층수	사용승인일	비고
가	가창면 오리 943-1	84.68	단독주택	시멘트벽돌조	1층	1995.08.26	-
나	가창면 오리 943-1	13.69	부속사	시멘트벽돌조	1층	1995.08.26	다용도실
다	가창면 오리 943-1	49.95	단독주택	시멘트벽돌조 샌드위치판넬	2층	1998.10.23	증축 판넬지붕 보강
라	가창면 오리 943-1	6.3	부속사	시멘트벽돌조 스라브	1층	1998.10.23	증축 화장실 및 창고

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액

### 1. 토지 감정평가액

#### 가. 공시지가기준법의 적용

##### 1) 개요

인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지대 상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반 수요, 유용성 등의 제반 가치 형성요인을 종합 참작하여 산정하였습니다.

##### 2) 비교표준지의 선정

###### 가) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 비교표준지의 선정

(공시기준일: 2025.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	오리 947	231	대	단독주택	개발제한 자연녹지	세로 (불)	사다리 완경사	110,300	-

## 3) 시점수정

구분	기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
대구광역시 달성군 녹지지역	2025. 01. 01 ~ 2025. 07. 07	0.390	1.00390	대구광역시 달성군 (25.01.01~25.07.07) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.317 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.061 ( 1 + 0.00317 ) * ( 1 + 0.00061 * 37/31 ) ≒ 1.00390

※ 2025년 06월 이후 지가변동률 미고시로 2025년 05월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## 4) 지역요인 비교

본건은 표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 개별요인 비교

<주택지대의 조건별 비교항목>

구 분			표준지 (가)	대상토지 (1)	격차율	비고
조건	항목	세항목				
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	100	105	1.05	가로의 폭 등에서 우세함.
		포장				
		보도				
		계통 및 연속성				
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	100	100	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	100	100	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등				
	인근환경	인근토지의 이용상황				
		인근토지의 이용상황과의 적합성				
	공급 및 처리시설 의 상태	상수도				
		하수도 도시가스 등				
위험 및 형오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리					
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	100	100	1.00	대등함.
		접면너비				
		깊이				
	형상					
	방위, 고저 등	방위				
고저						
접면도로상태	경사지					
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	100	100	1.00	대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	100	100	1.00	대등함.
		기타				
누 계					1.050	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 그 밖의 요인 보정

### 가) 개념 및 필요성

‘그 밖의 요인 보정’이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로 『감정평가에 관한 규칙』 제14조제2항제5호, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 시장가치 산정을 위해 필요합니다.

### 나) 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 평가사례 또는 거래사례 기준 표준지 가격과의 격차를 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능시세 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 가격시점 현재가격}}$$

- 평가사례기준 표준지가격 = 평가사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 거래사례기준 표준지가격 = 거래사례 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 표준지의 가격시점 현재가격 = 표준지 공시지가 × 시점수정

### 다) 비교사례(인근지역 내의 평가선례)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가(원/㎡)	평가목적	비고
						기준시점	
1	오리 ○○○	대	253	개발제한 자연녹지	362,000	경매	-
						2025.04.24	

[출처: 협회 감정평가정보]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라) 인근 지역의 지가수준

본건과 비교가능한 인근 지역의 거래가능 지가수준은 다음과 같습니다.

토지용도	용도지역	가격수준(원/㎡)	도로조건	비고
주거용	개발제한 자연녹지	@330,000~400,000원/㎡ 내외	세로 (가)	-

## 마) 그 밖의 요인 보정치의 결정

### ① 비교사례의 선정

평가사례(거래사례)는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 비교표준지와 비교 가능성이 있는 <평가사례 1>을 선정합니다.

### ② 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	평가사례1	시점수정	지역요인	개별요인	산출금액	격차율		
	362,000	1.00152	1.000	1.000	362,550	3.274		
	표준지 공시지가 (가)	시점수정치			산출금액			
	110,300	1.00390			110,730			
산정 내역	시점수정	대구광역시 달성군 녹지지역 (2025.04.24 ~ 2025.07.07.): 1.00152						
	지역요인	인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)						
	개별요인 (표준지/사례)	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
표준지는 사례와 제반 개별요인 대등함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정률로 표준지 가) 227%(3.27) 상향 보정합니다.

## 7) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	110,300	1.00390	1.000	1.050	3.27	380,192	380,000

## 나. 거래사례비교법의 적용

### 1) 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등을 종합 참작하여 산정하였습니다.

### 2) 거래사례의 선정

#### 가) 인근 거래사례의 분석

기호	소재지	지목	토지(㎡)	용도지역	토지매매단가 (원/㎡)	거래가액	거래시점
			건물(㎡)				
1	오리 ○○○	대	516	개발제한 자연녹지	372,601	490,000,000	2023.03.14
			195.11				

[출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 토지배분단가 산정

- 산식: (거래금액 - 거래당시 건물가액)/토지면적
- 구조: 일반목구조 칼라강판지붕 2층건 / 연면적: 195.11㎡ / 용도: 단독주택 / 사용승인일: 2015.09.08
- 건물추정단가: (1,850,000 × 33/40) ≒ 1,526,000원
- 건물추정가액: (1,526,000 × 195.11㎡) = 297,737,860원
- 토지배분단가: (490,000,000 - 297,737,860) / 516 ≒ 372,601원/㎡

## 나) 거래사례의 선정

거래사례 선정에 관한 결정의견
상기 거래사례 중 본건과 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 가장 비교가능성이 높은 <거래사례#1>을 선정하였습니다.

## 3) 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됩니다.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 시점수정

구분	기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
대구광역시 달성군 녹지지역	2023. 03. 14 ~ 2025. 07. 07	2.203	1.02203	대구광역시 달성군 (23.03.14~25.07.07) (녹지) 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.192 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.192 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.200 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.162 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.064 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.071 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.070 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.070 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.081 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.018 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.754 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.317 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.061 $(1 + 0.00192 * 18/31) * (1 + 0.00192) * (1 + 0.00200) * (1 + 0.00162) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00070) * (1 + 0.00070) * (1 + 0.00081) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00754) * (1 + 0.00317) * (1 + 0.00061 * 37/31)$ ≒ 1.02203

※ 2025년 06월 이후 지가변동률 미고시로 2025년 05월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## 5) 지역요인 비교

본건은 거래사례의 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다. (1.000)

## 6) 개별요인 비교

본건/사례	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	계
일련번호 1) / 사례 1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
사례와 대상토지는 제반 개별요인 대등합니다.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	372,601	1.000	1.02203	1.000	1.000	380,809	381,000

### 다. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 본문 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정하였습니다.

일련 번호	공시지가기준단가 (원/㎡)	거래사례기준단가 (원/㎡)	결정단가 (공시지가기준)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	380,000	381,000	380,000	489	185,820,000
합 계				489	185,820,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 건물 감정평가액 산출근거

### 가. 개요

본건 건물의 설계 및 시공의 질, 표준적 건축단가 및 기타 개별적조건, 감정목적 등 제반 사항을 종합적으로 고려하여 신축 또는 유사한 물건을 재 취득하는데 필요한 재조달 원가를 결정한 후, 이에 감가수정을 행하여 기준시점 현재의 원가가격을 추정하여 평가 하였습니다.

### 나. 재조달원가의 산정

본건 건물의 구조, 설계 및 시공의 질, 표준적 신축단가 및 상기 부대설비와 본건의 개별적 특성, 감정목적 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 대상 건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정하였습니다.

#### (1) 한국부동산연구원의 건축물재조달원가자료집(2024년 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)

#### (2) 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정하였습니다.

보정 항목	비고
위생 및 급배수설비, 소방설비, 승강기 설비 등	별도의 보정요인 없이 표준단가에 포함하여 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 재조달원가 결정

일련번호	층	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)
가	1층	단독주택	시멘트벽돌조	1,200,000
나	1층	부속사	시멘트벽돌조	400,000
다	2층	단독주택	시멘트벽돌조 샌드위치판넬	900,000
라	1층	부속사	시멘트벽돌조	600,000

## 다. 감가수정을 결정

일련번호	층수	구조	전체내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔존 가치율	비고
				실제	유효			
가	1층	시멘트벽돌조	40	29	29	11	0.2750	-
나	1층	시멘트벽돌조	35	29	29	6	0.1714	-
다	2층	시멘트벽돌조 샌드위치판넬	35	26	26	9	0.2571	증축
라	1층	시멘트벽돌조	35	26	26	9	0.2571	증축
기타 결정 의견	건물 사용승인일: 1995.08.26. 증축 1998.10.23							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 적용단가의 결정 및 감정평가액

일련 번호	구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)
가	1층 주택	1,200,000	0.2750	330,000	84.68	27,944,400
나	1층 부속사	400,000	0.1714	68,000	13.69	930,920
다	2층 주택	900,000	0.2571	231,000	49.95	11,538,450
라	1층 부속사	600,000	0.2571	154,000	6.3	970,200
합계					154.62	41,383,970

TNB

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액
토 지	489	380,000	185,820,000
건 물	154.62	-	41,383,970
(제시 외 건물)	(56.5)	-	4,116,500
합 계			231,320,470

### 2. 결정의견

상기한 가격자료에 의해 표준지공시지가를 기준으로 하되 거래사례비교법으로 그 합리성을 검토하여 산정한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 적정성이 인정되는 바, 토지가격과 건물가격(제시 외 건물 포함)을 합산한 금액을 대상 부동산의 평가액으로 결정하였습니다.

# 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 달성군 가창면 오리	943-1	대	자연녹지지역 개발제한구역	489	489	380,000	185,820,000	
가	" [도로명주소] 대구광역시 달성군 가창면 힐티로9길 137	" 위지상	단독주택	시멘트벽돌조 스라브지붕 2층					
			주택	시멘트벽돌조 1층	84.68	84.68	330,000	27,944,400	1,200,000 x 11/40
나	"	"	부속사	시멘트벽돌조 1층	13.69	13.69	68,000	930,920	400,000 x 6/35
다	"	"	주택	시멘트벽돌조 샌드위치판넬 2층	49.95	49.95	231,000	11,538,450	900,000 x 9/35
라	"	"	부속사	시멘트벽돌조 스라브 1층	6.3	6.3	154,000	970,200	600,000 x 9/35
소 계								₩227,203,970	
ㄱ)	대구광역시 달성군 가창면 오리	943-1 위지상	가추	철파이프조 강판지붕 단층	(4.5)	4.5	25,000	112,500	50,000 x 10/20 관찰감가
ㄴ)	"	"	가추	철파이프조 판넬지붕 단층	(5.5)	5.5	25,000	137,500	50,000 x 10/20 관찰감가



# 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	
ㄷ)	대구광역시 달성군 가창면 오리	943-1 위지상	가추	철파이프조 판넬지붕 단층	(6.3)	6.3	35,000	220,500	70,000 x 10/20 관찰감가
ㄹ)	"	"	보일러실	판넬조 판넬지붕 단층	(15)	15	125,000	1,875,000	250,000 x 15/30 관찰감가
ㅁ)	"	"	현관	샷시조 판넬지붕 단층	(13.3)	13.3	75,000	997,500	150,000 x 10/20 관찰감가
ㅂ)	"	"	가추	샷시조 판넬지붕 단층	(11.9)	11.9	65,000	773,500	130,000 x 10/20 관찰감가
소 계								₩4,116,500	
합 계								₩231,320,470.-	
					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

대구광역시 달성군 가창면 오리 소재 "구삼마을" 내에 위치하며, 부근일대는 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 제반교통사정 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

완경사 지대 내의 자체지반 평탄한 부정형 토지로 "주거용 건부지"로 이용 중입니다.

## (4) 인접 도로상태

남서측으로 폭 약 4미터 내외의 도로와 접하고 있습니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 환경정비구역<상수원관리규칙>, 상수원보호구역<수도법>입니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

# 토지감정평가요항표

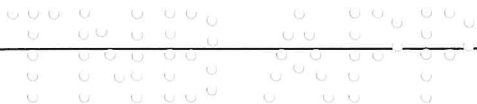
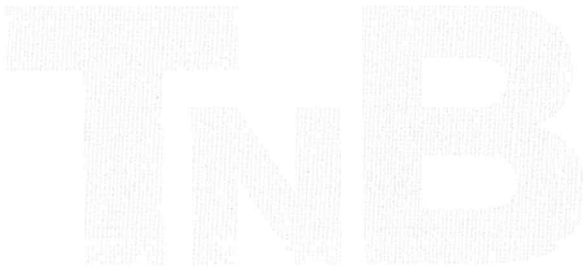
- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상입니다.
- 2)기 타: 없습니다.



# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

시멘트벽돌조 스라브지붕 2층건으로

가)시멘트벽돌조 스라브지붕 1층

벽 체 : 치장타일, 몰탈위페인팅 등

내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감

바 닷 : 장판지 및 타일 마감 등

창 호 : 샷시창호입니다.

나)시멘트벽돌조 1층

벽 체 : 몰탈위페인팅 등

내 벽 : 몰탈위페인팅 등 마감

바 닷 : -

창 호 : 샷시창호입니다.

다)시멘트벽돌조 샌드위치판넬지붕 2층

벽 체 : 몰탈위페인팅 등

내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감

바 닷 : 장판지 및 타일 마감 등

창 호 : 샷시창호입니다.

라)시멘트벽돌조 1층

벽 체 : 몰탈위페인팅 등

내 벽 : 몰탈위페인팅 등

바 닷 : -

창 호 : -

## (2) 이용상태

가) 1층: 단독주택

나): 다용도실

다) 2층: 단독주택

## 건물감정평가요항표

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

라): 화장실 및 창고로 이용중입니다.

### (3) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 심야전기에 의한 난방설비 등 되어 있습니다.

### (4) 부합물 및 종물

제시 외 건물 ㉠~㉡소재합니다.

### (5) 공부와의 차이

없습니다.

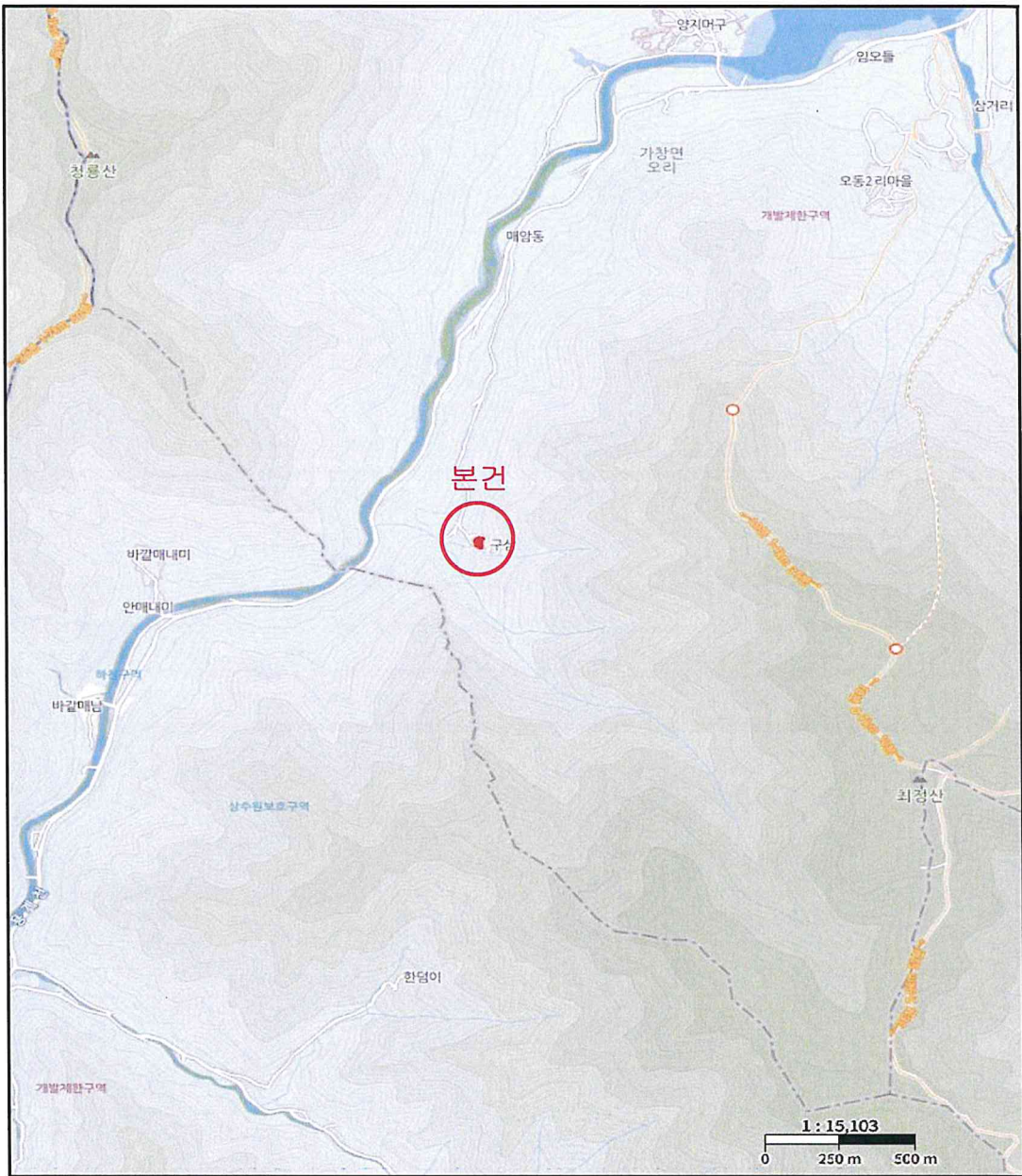
### (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상입니다.
- 2)기 타: 없습니다.

# 광역 위치도



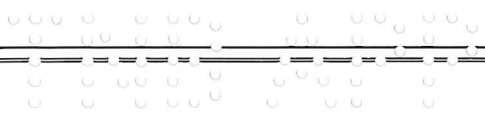
소재지	대구광역시 달성군 가창면 오리 943-1
-----	------------------------



# 상세 위치도

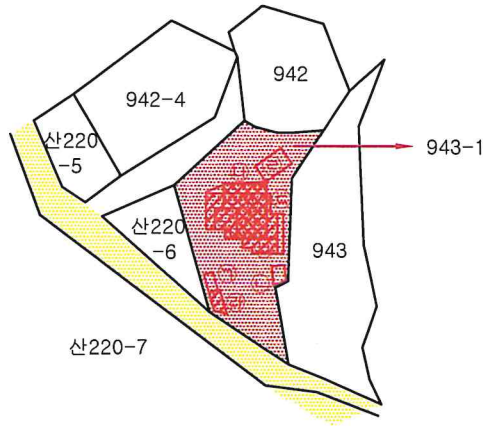
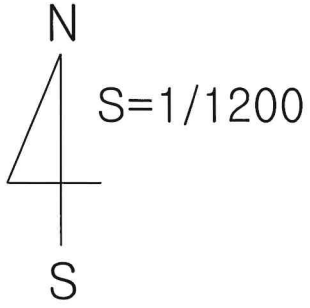











소재지	대구광역시 달성군 가창면 오리 943-1
-----	------------------------



# 현 황 도

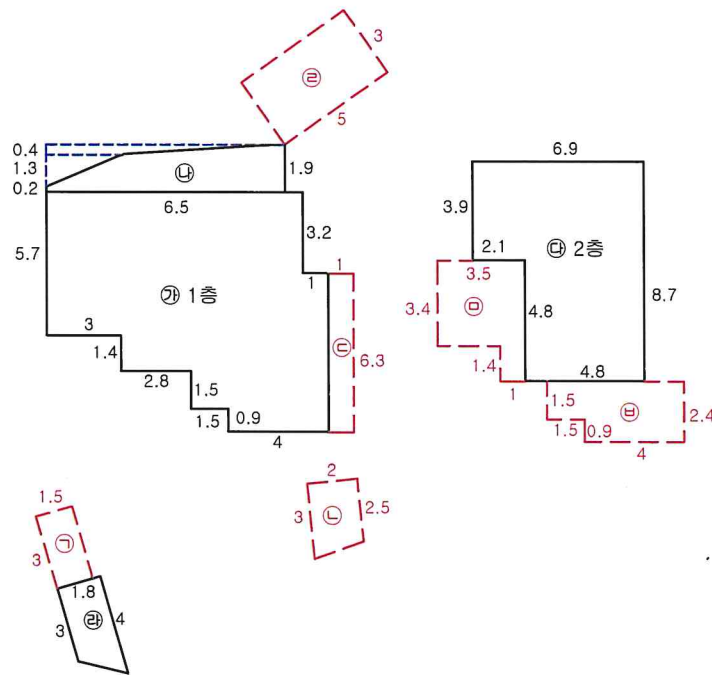
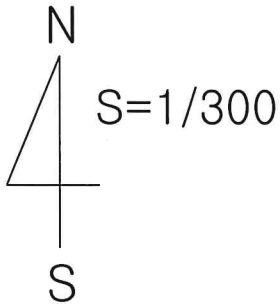
(지적 및 건물개황도)



범례					
	평가대상토지		평가건물 1층		제시외
	도로		평가건물 2층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 3층이상		용도지역 구분선

# 현 황 도

(지적 및 건물개황도)



<제시 외 건물>

- ㉠ 철파이프조 강판지붕 단층(가추) - 약4.5㎡
- ㉡ 철파이프조 판넬지붕 단층(가추) - 약5.5㎡
- ㉢ 철파이프조 판넬지붕 단층(가추) - 약6.3㎡
- ㉣ 판넬조 판넬지붕 단층(보일러실) - 약15㎡
- ㉤ 샷시조 판넬지붕 단층(현관) - 약13.3㎡
- ㉥ 샷시조 판넬지붕 단층(가추) - 약11.9㎡

【면적산출근거】

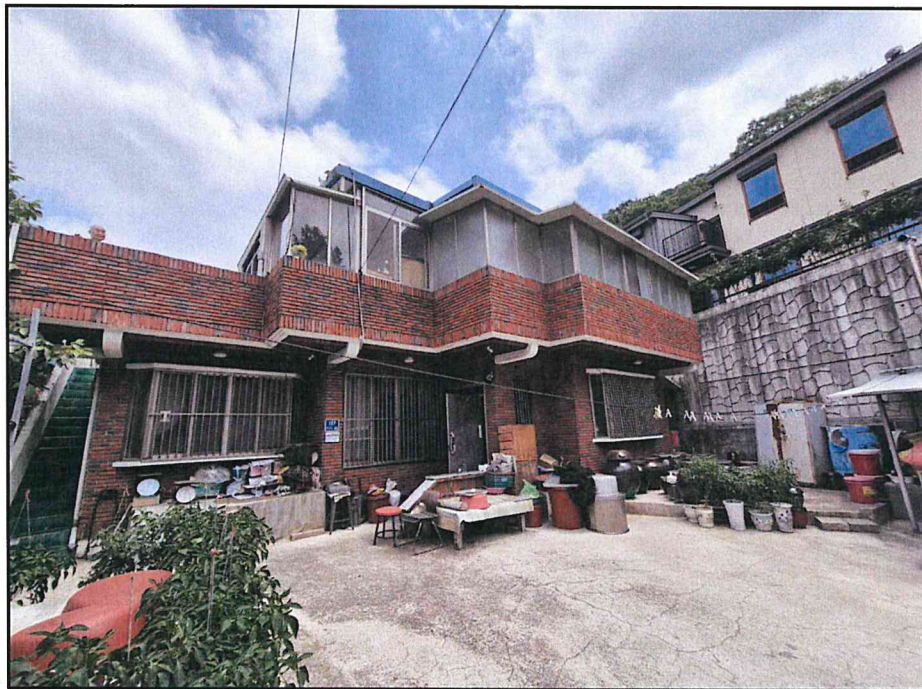
㉠~㉥: 공부상 면적으로 사정

범례	평가대상토지	평가건물 1층	제시외
	도로		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층
			평가건물 3층이상
			용도지역 구분선

# 사 진 용 지



[ 본건전경 ]



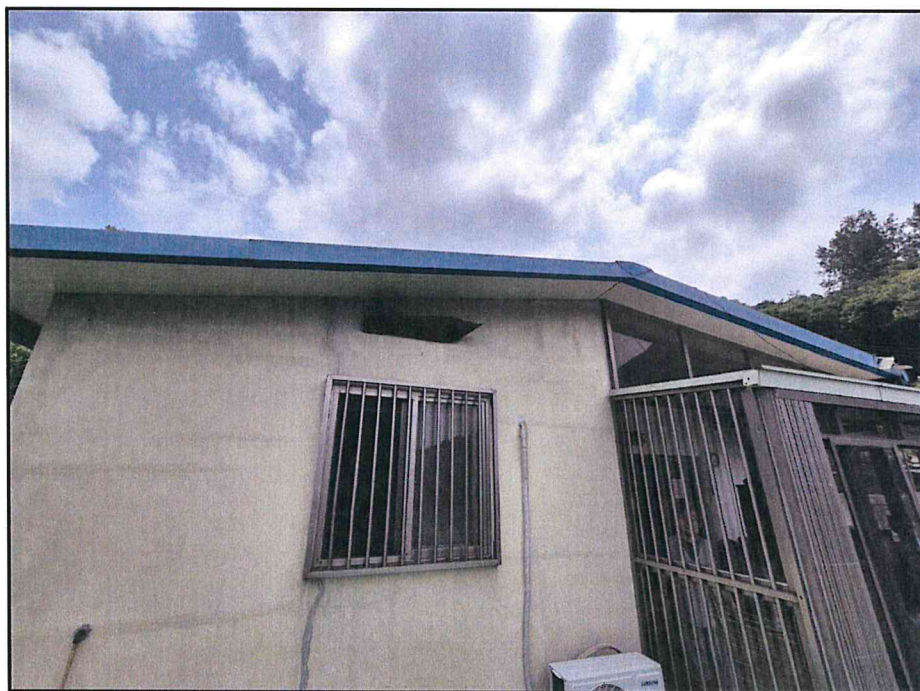
[ 건물 기호 가) ]



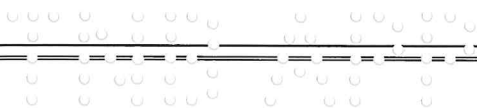
# 사 진 용 지



[ 건물 기호 나) ]



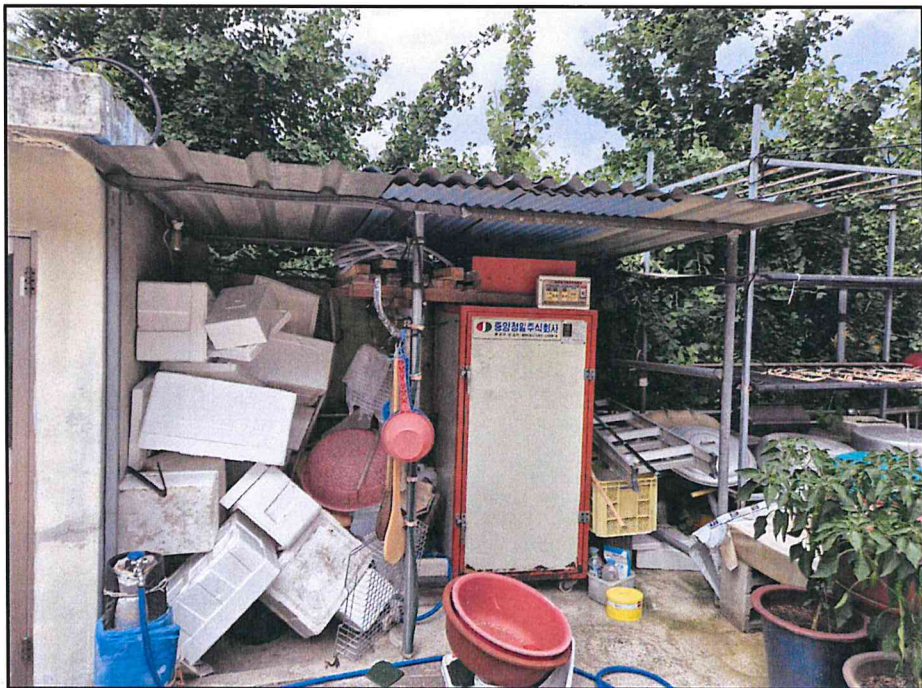
[ 건물 기호 다) ]



# 사 진 용 지



[ 건물 기호 라) ]



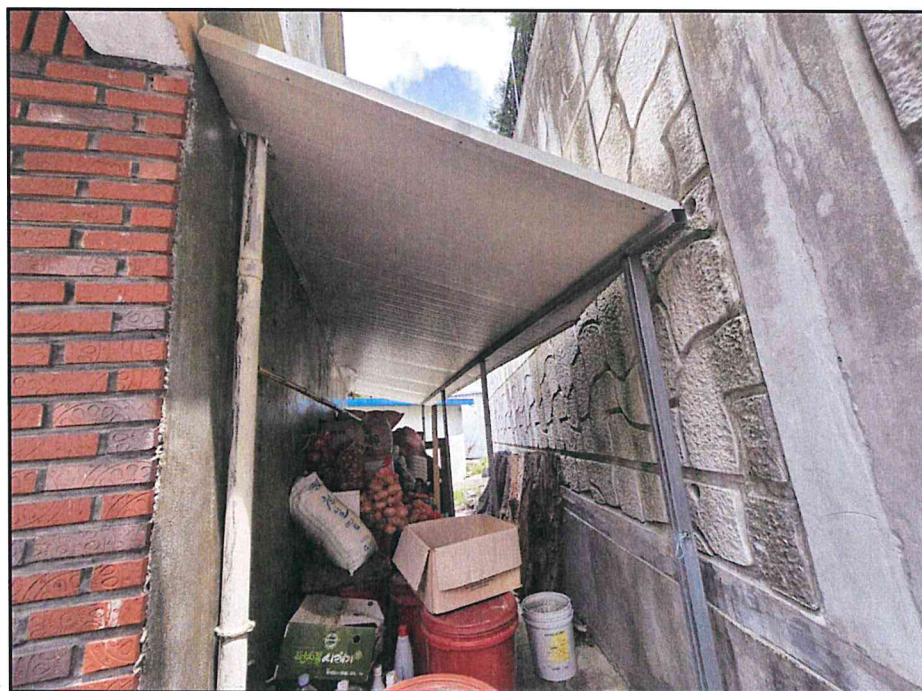
[ 제시 외 건물 ㄱ) ]



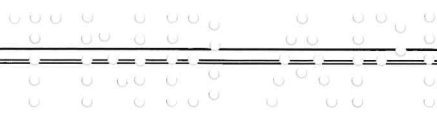
# 사 진 용 지



[ 제시 외 건물 ㄴ ) ]



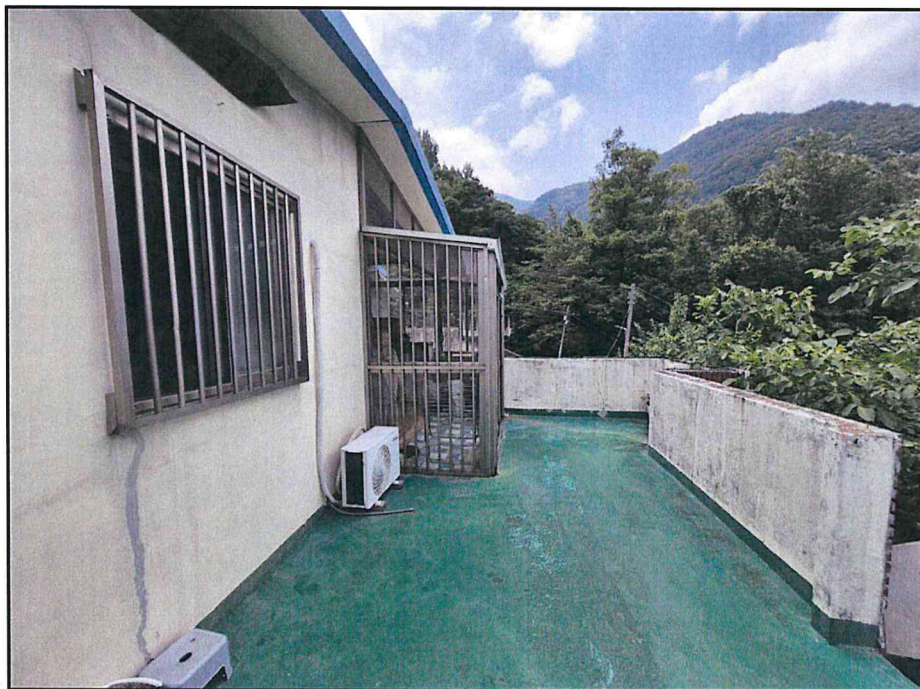
[ 제시 외 건물 ㄷ ) ]



# 사 진 용 지



[ 제시 외 건물 ㄹ ) ]



[ 제시 외 건물 ㄹ ) ]

