

감정평가서

| | |
|-------|---------------------|
| 건명 | 장재덕 소유물건(2025타경824) |
| 의뢰인 | 대구지방법원 사법보좌관 김영규 |
| 감정서번호 | 동국2505-2-005 |

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.

동국감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 종 규

| | | | | | | |
|---------------------------------------|---|-------------|------------|-------------------------|------------|---------------------|
| 감정평가액 | 칠억일천오백구십팔만사천사백원정(₩715,984,400.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대구지방법원 사법보좌관 김영규 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 대구지방법원 경매6계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 장재덕 (2025타경824) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2025.06.10 | 2025.05.26 ~ 2025.06.10 | 2025.06.12 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 228 | 토지 | 228 | - | 612,344,000 |
| | 건물 | 256.67 | 건물 | 256.67 | - | 98,987,400 |
| | 제시외건물 | (38.7) | 제시외건물 | 38.7 | - | 4,653,000 |
| 합계 | | | | | | ₩715,984,400 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 " | | | | | | |

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본 평가는 대구광역시 수성구 지산동 소재 “대구지방경찰청” 남동측 인근에 위치하는 부동산에 대한 대구지방법원의 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건 개요

| 토 지 | 기호 | 소재지 | 지 목 | 면적(㎡) | 용도지역 | 비 고 ('25개별공시지가) |
|-----|------------------|------------------|-----|-------|---------|---------------------|
| | 1 | 수성구 지산동 705-1 | 대 | 221 | 2종일주 | 1,135,000 |
| 3 | 수성구 지산동 705-2 | 도로 | 7 | 2종일주 | 350,100 | |

| 건 물 | 기호 | 용 도 | 구 조 | 연면적(㎡) | 비 고 |
|-----|-----|--------------------|--|--------|---|
| | 2-가 | 주택 및 소매점 | 시멘트벽돌조 슬라브 및 기와지붕 지하1층 및 지상1층,2층 | 254.03 | 사용승인일: 1988.12.15 일부증축: 2006.8.17 |
| 2-나 | 변소 | 시멘트벽돌조 슬라브지붕 단층 | 2.64 | | |

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 6월 10일로 하였습니다.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 5월 26일부터 2025년 6월 10일까지 각종자료 및 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준가치

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였습니다.

5. 감정평가조건

감정평가조건 없습니다.

6. 감정평가방법

가. 감정평가 근거 및 기준

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.

나. 부동산의 감정평가방법

- 1) 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있습니다.
- 2) 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 3) 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 4) 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 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 감정평가방법입니다.

7. 본건 부동산에 적용한 감정평가 방법

가. 본건 토지는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준한 “공시지가기준법”으로 감정평가하되, 거래사례 및 평가선례 등을 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 본건 건물은 그 특성상 거래사례비교법이나 수익환원법 등의 적용이 곤란한 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였습니다.

다. 본건 기호(1) 지상에 제시외건물이 소재하나, 구조 및 이용상태 등을 고려해 볼 때 본건 토지에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단됩니다.

라. 본건 지상에 소재하는 수목(매실나무 등)은 토지의 부합물로서 토지에 포함하여 평가하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출근거

가. 비교표준지의 선정

(공시기준일 : 2025. 01. 01.)

| 구분 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----|---------|----|--------|-------|-------|-------|---------|------------|----|
| 가 | 지산동 687 | 대 | 189 | 상업용 | 2종일주 | 중로 각지 | 사다리 평 지 | 1,878,000 | - |

※ 비교표준지의 선정이유

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 공시지가 표준지 중 용도지역, 이용상황, 주위 환경 및 지리적 접근성 등이 동일 또는 유사한 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

나. 시점수정

1) 가격시점 : 2025년 6월 10일

2) 지가변동률(국토교통부에서 조사·발표한 지가동향에 의함)

| 용도지역 | 기 간 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|------------------|-------------------------|--------------------|---|
| 대구광역시 수성구 “주거지역” | 2025.01.01 ~ 2025.06.10 | 0.609 (1.00609) | 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.476 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.097 (1 + 0.00476) * (1 + 0.00097 * 41/30) ≒ 1.00609 |

※ 2025년 5월 이후 지가변동률이 고시되지 않아 2025년 4월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

3) 생산자물가지수 (2020=100, 한국은행 발표 생산자물가지수)

$$\frac{2025년\ 04월\ 지수}{2024년\ 12월\ 지수} = \frac{120.24}{119.52} \approx 1.00602 \quad (\text{약 } 0.602\% \text{ 상승})$$

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 시점수정치의 결정

시점수정치로서는 생산자물가지수도 있으나, 생산자물가지수는 일반경제재 전반에 관한 변동추이를 나타내므로, 특정지역의 지가변동상황을 파악하는데는 적합하지 아니한 바, 국지적 지가변동상황을 충실히 반영하는 용도지역별 지가변동률을 아래와 같이 시점수정치로 결정하였습니다.

| 용도지역 | 기 간 | 지가변동률(%) | 시점수정치 | 비 고 |
|------------------------|----------------------------|----------|---------|-----|
| 대구광역시 수성구 “주거지역” | 2025.01.01 ~ 2025.06.10 | 0.609 | 1.00609 | - |

다. 지역요인 비교

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등합니다.
(1.00)

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

◆ 주택지대의 조건별 비교항목

| 개 별 요 인 | | |
|---------|-----------------------|--------------------------------|
| 조건 | 항목 | 세항목 |
| 가로조건 | 가로의 폭,구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 |
| 접근조건 | 편의시설 및 교통시설과의 편의성 | 상업지역중심과의 접근성 |
| | | 인근상가와의 거리 및 편의성 |
| 환경조건 | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 |
| | 자연환경 | 인근토지의 이용상황과의 적합성 |
| 획지조건 | 면적, 접면 너비, 깊이, 형상등 | 면적,접면너비,깊이,부정형지,삼각지, 자루형 획지 |
| | 방위, 고저등 | 방위,고저,경사지 |
| | 접면도로의 상태 | 각지,2면획지,3면획지 |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기 타 |

2) 개별요인 비교치의 결정

| 구분 | 비교 표준지 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 격차율 | 비고 |
|----|-----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|---|
| 1 | 가 | 0.85 | 1.00 | 1.00 | 0.93 | 1.00 | 1.00 | 0.791 | 본건은 비교표준지 대비 가로조건 (가로 의 폭, 계통 등)과 획지조건 (각지 및 형상 등)에서 열세합니다 |
| 3 | 가 | 0.85 | 1.00 | 1.00 | 0.33 | 1.00 | 1.00 | 0.281 | 본건은 비교표준지 대비 가로조건 (가로 의 폭, 계통 등)과 획지조건 (각지 및 형상,이용상황 등)에서 열세합니다. |

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의요인(기타요인) 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한규칙」 제14조 제3항에 근거하여 평가대상 토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 필요시됩니다.

2) 관련근거

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한법률」 제9조 제1항 및 「감정평가에 관한규칙」 제 14조 제3항, 건설교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(2003다 38207판결(2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25선고)등에서 기타요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 인근의 평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 기타요인을 보정하였습니다.

3) 인근 평가선례(거래사례)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 구분 | 용도 지역 | 가격시점 | 토지단가 (원/㎡) | 비 고 |
|----|------------|----|----------|-------|------------|------------|------|
| A | 지산동 7xx | 대 | 담보 | 2종일주 | 2024.11.11 | 3,700,000 | |
| B | 지산동 71x-x | 대 | 시가 참고 | 2종일주 | 2025.02.28 | 2,520,000 | - |
| C | 지산동 69x-x | 대 | 담보 | 2종일주 | 2023.10.16 | 2,600,000 | - |
| D | 지산동 54x-x | 대 | 경매 | 2종일주 | 2025.02.25 | 2,450,000 | - |
| E | 지산동 11xx-x | 대 | 거래 사례 | 2종일주 | 2022.08.11 | 2,660,000 | 배분단가 |

(자료출처: 한국감정평가사 협회, 등기사항전부증명서, KAIS)

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[거래사례의 배분법에 의한 단가 산정]

◆ 거래사례(E) : 지산동 1145-3 대 177㎡ 총거래액 500,000,000원

- 건물내역 : 시멘트벽돌조 주택 및 점포 연면적 131.4㎡ 사용승인일 1979.11.30

- 건물가격 : 1,000,000x10/45(관찰감가)= 222,000x131.4㎡ ≙ 29,170,800원

- 토지단가 : (500,000,000 - 29,170,800)/177㎡ ≙ **2,660,000원/㎡**

4) 사례의 적정성 검토

평가대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례들은 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하고 인근지역의 정상적인 지가수준 범위 내에 있어 사례로서의 적정성이 인정되어 별도의 사정보정은 필요치 않습니다.

5) 그 밖의 요인(기타요인)의 보정치 산정

가) 사례선정

상기 사례 중 평가대상 토지 및 표준지와 인근지역에 근접하여 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례(E)를 선정하였습니다.

나) 산정방법

표준지의 기준시점 현재가격과 평가사례 또는 거래사례기준 표준지가격과의 격차를 검토하여 산정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} \quad \equiv \quad \frac{\text{평가사례(거래사례) 기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

- 평가사례(거래사례) 기준 표준지 가격 ≙ 평가사례(거래사례) X 시점수정 X 지역요인 X 개별요인
- 표준지의 기준시점 현재가격 ≙ 표준지 공시지가 X 시점수정

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다) 그 밖의 요인 산정

▶ 사례(E)/표준지(가)

| 표준지 (가) | 기준시점 현재 표준지가격(a) | 공시지가 (2025.01.01) | 시점수정 (2025.01.01.~ 2025.06.10) | | | 기준시점 현재 표준지가격 | |
|---|--|----------------------|-----------------------------------|----------|-------------|---------------|-----------|
| | | 1,878,000 | | 1.00609 | | | 1,889,437 |
| 선례기준 표준지가격(b) | 사례(E) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 사례 기준 표준지가격 | | |
| | 2,660,000 | 1.02326 | 1.000 | 1.271 | 3,459,499 | | |
| 격차율 | 격차율 산정(b/a) | | | | | | |
| | 3,459,499 / 1,889,437 ≒ 1.831 1.83 | | | | | | |
| - 시점수정 : 대구광역시 수성구 주거지역 (2022.08.11 ~ 2025.06.10.) : 1.02326 - 사정보정 : 사례는 정상적인 거래수준으로 추정되어 사정보정 없습니다. - 지역요인 : 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.000) | | | | | | | |
| - 개별요인: | 가로 조건 | 접근 조건 | 자연(환경) 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 누계 |
| | 1.10 | 1.10 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.271 |
| 비 고 | 사례 대비 비교표준지는 가로조건(가로의 폭, 계통 등)과 접근조건(교통시설과의 거리 및 편의성 등) 및 획지조건(표준지는 3면각지 등)에서 우세합니다. | | | | | | |

5) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 제반사항을 참작하고, 부동산의 거래동향, 인근지가 및 공시지가수준, 기준 시점의 토지 이용상황 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 적용하였습니다.

| 표준지 기호 | 가 |
|-------------|------|
| 그 밖의 요인 보정치 | 1.83 |

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 대상토지의 시산가액

| 구분 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 시산단가 (원/㎡) | 면적 (㎡) | 시산가액 (원) | 비고 |
|----|---------------|---------|----------|----------|-----------|---------------|---------------|-----------|-------------|----------|
| 1 | 1,878,000 | 1.00609 | 1.00 | 0.791 | 1.83 | 2,735,000 | 2,740,000 | 221 | 605,540,000 | 수목 포함 |
| 3 | 1,878,000 | 1.00609 | 1.00 | 0.281 | 1.83 | 971,600 | 972,000 | 7 | 6,804,000 | - |

2. 건물 감정평가액 산출근거

가. 대상건물 개요

| 건물 | 기호 | 용도 | 구조 | 연면적 (㎡) | 비고 |
|----|-----|----------|----------------------------------|------------|----|
| | 2-가 | 주택 및 소매점 | 시멘트벽돌조 슬라브 및 기와지붕 지하1층 및 지상2층 | 254.03 | |
| | 2-나 | 변소 | 시멘트벽돌조 슬라브지붕 단층 | 2.64 | |

나. 재조달원가의 산정

1) 본건 건물의 재조달원가를 산정시, 건물의 제상황과 구조, 이용상황 및 시공상태 등을 종합 고려하여 한국부동산연구원이 건물감정평가를 전문적으로 수행하기 위하여 작성 발표한 2024년 기준 건축물재조달원가표를 일부 참고하였습니다.

2) 표준단가의 수준 (자료출처: 2024년 기준 부동산연구원 발간 건물신축단가표)

| 구분 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가 (원/㎡) | 내용년수 |
|------|-------|-----------|----|---------------|-----------|
| 일반주택 | 단독주택 | 벽돌조/평지붕 | 3 | 1,501,000 | 45(40~50) |
| 일반주택 | 조립식주택 | 조립식샌드위치판넬 | 3 | 756,000 | 35(30~40) |

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 부대설비의 보정

본건 건물의 부대설비는 급배수·위생설비, 난방설비 등의 기본적인 설비로서 기초단가에 감안하였습니다.

2) 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 보정단가 등과 최근 건축자재비 및 인건비 등의 상승 등을 종합적으로 참작하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였습니다.

| 구분 | | 기초단가 (원/㎡) | 보정단가 (원/㎡) | 재조달원가 (원/㎡) | 비 고 |
|-----|----|---------------|---------------|----------------|------------------------------|
| 2-가 | 지층 | 750,000 | - | 750,000 | - |
| | 1층 | 1,250,000 | - | 1,250,000 | 급배수 및 위생설비, 난방설비 등은 기초단가에 포함 |
| | 2층 | 500,000 | - | 500,000 | - |
| 2-나 | 1층 | 900,000 | - | 900,000 | - |

다. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정은 정액법을 적용하였습니다.

| 구분 | 구 조 | 내용년수 | 경과년수 | 경제적 잔존년수 | 감가수정 | 비 고 |
|--------|--------|------|------|-------------|-------|------|
| 지층, 1층 | 시멘트벽돌조 | 50 | 36 | 20 | 20/50 | 관찰감가 |
| 2층 | 경량철골구조 | 35 | 18 | 20 | 20/35 | 관찰감가 |

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 건물가액 산정

| 구 분 | | 재조달원가 (원/㎡) | 감가수정 | 적용단가 (원/㎡) | 면적(㎡) | 금액(원) | 비 고 |
|-------|-------|----------------|-------|---------------|--------|------------|------|
| 기호2-가 | 지층 | 750,000 | 20/50 | 300,000 | 111.72 | 33,516,000 | 관찰감가 |
| | 1층 | 1,250,000 | 20/50 | 500,000 | 111.31 | 55,655,000 | 관찰감가 |
| | 2층 | 500,000 | 20/35 | 286,000 | 31 | 8,866,000 | 관찰감가 |
| 기호2-나 | 1층 변소 | 900,000 | 20/50 | 360,000 | 2.64 | 950,400 | 관찰감가 |
| 합 계 | | | - | - | 256.67 | 98,987,400 | - |

III. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 토지의 입지적 여건, 이용상황, 제반공법상의 제한사항등 및 상기 참고 가격자료 (실거래가, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등) 등을 종합해볼 때 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액과 원가법에 의한 건물 가액의 합리성이 인정 되므로 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

| 구 분 | 면적(㎡) | 단가(원/㎡) | 금 액 | 비 고 |
|-------|--------|---------|-------------|-----|
| 토 지 | 228 | - | 612,344,000 | - |
| 건 물 | 256.67 | - | 98,987,400 | - |
| 제시외건물 | 38.7 | - | 4,653,000 | - |
| 합 계 | | - | 715,984,400 | - |

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 수성구 지산동 | 705-1 | 대 | 제2종일반 주거지역 | 221 | 221 | 2,740,000 | 605,540,000 | 수목포함 |
| 2 | 동 소 [도로명주소] 대구광역시 수성구 지산로14안길3 | 705-1 위 지상 | 주택 및 소매점 | 시멘트벽돌조 슬라브 및 기와지붕 지하1층 및 지상2층 | | | | | |
| 2-가 | | | | 지1 | 111.72 | 111.72 | 300,000 | 33,516,000 | 750,000 x20/50 관찰감가 |
| | | | | 1층 | 111.31 | 111.31 | 500,000 | 55,655,000 | 1,250,000 x20/50 관찰감가 |
| | | | | 2층 | 31 | 31 | 286,000 | 8,866,000 | 500,000 x20/35 관찰감가 |
| | | | | 부속건물 | | | | | |
| 2-나 | | | 변소 | 시멘트벽돌조 스라브지붕 단층 | 2.64 | 2.64 | 360,000 | 950,400 | 900,000 x20/50 관찰감가 |
| 3 | 동 소 (제시외건물) | 705-2 | 도로 | 제2종일반 주거지역 | 7 | 7 | 972,000 | 6,804,000 | |
| ㄱ | 대구광역시 수성구 지산동 | 705-1 위 지상 | 보일러실 등 | 조적조 | (19.8) | 19.8 | 130,000 | 2,574,000 | |
| ㄴ | 동 소 | " | 창고 등 | 판널조 | (18.9) | 18.9 | 110,000 | 2,079,000 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩715,984,400.- | |
| | | | | 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

본건 토지는 대구광역시 수성구 지산동 소재 "대구지방경찰청" 남동측 인근에 위치하며 주위일대는 단독주택 및 소규모 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 간선도로 및 시내버스 승강장 등이 인근에 위치하여 전반적인 교통상황은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호1) : 인접지와 등고 대체로 평탄한 부정형 토지로서 "주거용 건부지" 로 이용중입니다.
기호3) : 인접지와 등고 대체로 평탄한 부정형 토지로서 "도로" 로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

폭 약 6~7m 내외의 포장도로와 남동측으로 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,3) : 공히 제2종일반주거지역(12층 이하), 가축사육제한구역, <추가기재> (하천)은 건설과{666-2922 2991} 확인.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 "지적 및 건물개황도" 참조.

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 : 임대관계는 미상입니다.

본건 지상에 소재하는 제시외건물들이 인접 토지와의 경계가 다소 불명확
하므로 상세한 경계 등을 위하여 측량이 필요할 것으로 판단됩니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호2-가) 시멘트 벽돌조 슬라브 및 기와지붕 2층 건으로서,
- 외벽 : 석재붙임 및 몰탈위 페인팅, 페어글라스 샷시 등 마감,
- 내벽 : 벽지, 일부 타일 등 마감,
- 바닥 : 바닥내장재 및 일부 타일 등 마감,
- 창호 : 하이샤시, 샷시 창호 등의 구조입니다.

기호2-나) 시멘트 벽돌조 슬라브지붕 단층 건으로서,
- 외벽 : 적벽돌 등 마감,
- 내벽 : 타일 등 마감,
- 창호 : 하이샤시 창호 등의 구조입니다.

(2) 이용상태

기호(2-가)
- 지층 : 건축물대장상 용도는 소매점입니다.
- 1 층 : 주택으로 이용중입니다.
- 2 층 : 주택(휴게실)로 이용중입니다.

기호(2-나) : 용도는 변소이나 현재는 미사용 상태입니다.

(3) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 난방설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 증물

"지적 및 건물개황도"를 참고하시기 바랍니다.

건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

본건 기호(2-가) 건물은 공부상 시멘트벽돌조 슬라브 및 기와지붕이나, 현황은 시멘트 벽돌조 슬라브 및 아스팔트 평지붕입니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 임대관계는 미상입니다.
- 2) 기 타 : 본건 건물의 내부구조(설비 등)는 관련자료와 외부관찰 및 이해관계인에 의한 탐문조사 등에 의거 조사되어 일부 마감재 및 제시외건물의 면적 등이 실제와 약간의 차이가 있을 수도 있으므로 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

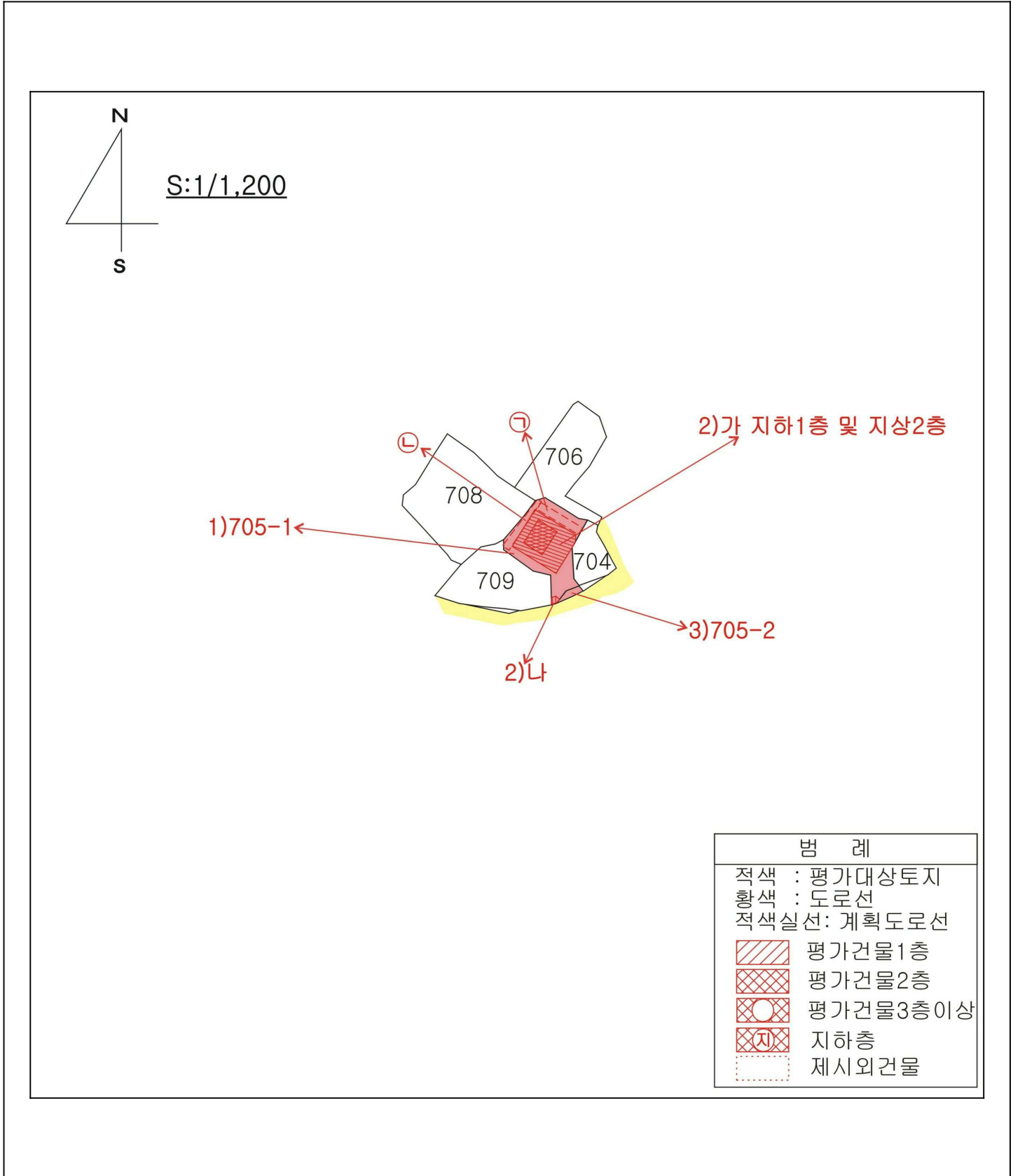
위치도



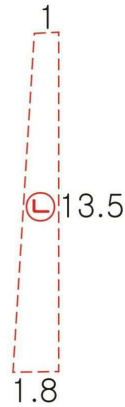
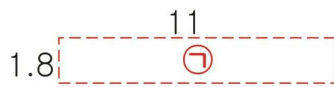
| | |
|-----|----------------------|
| 소재지 | 대구광역시 수성구 지산동 705-1외 |
|-----|----------------------|



지 적 및 건물 개 황 도



건물개황도



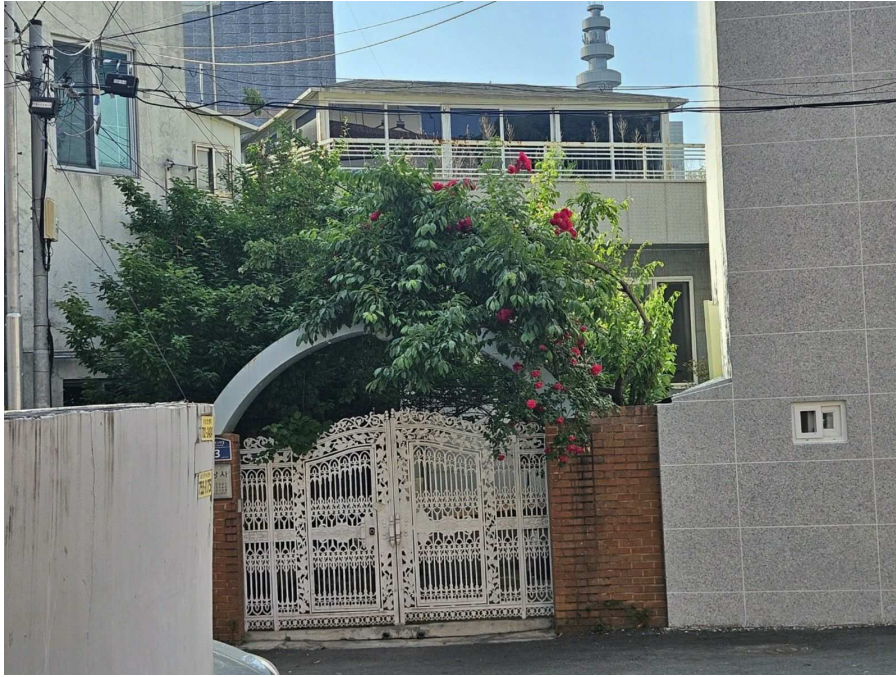
<평가건물>

2) 공부상 면적으로 사정함.

<제시외건물>

- ㉠ 조적조, 보일러실 등 : 약 19.8㎡
- ㉡ 판넬조, 창고 등 : 약 18.9㎡

사 진 용 지



【 본건 (기호2-가)전경 】



【 본건 기호(2-가) 후면부 】

사 진 용 지



【 본건 기호(2-나) 】

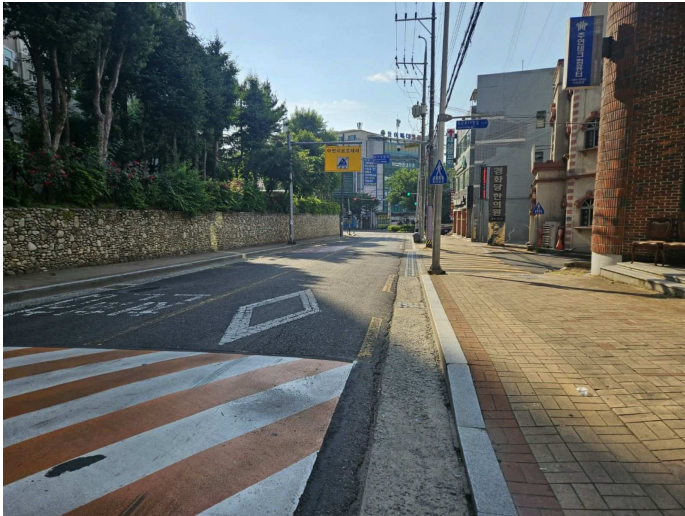


【 본건 지하실 입구 】

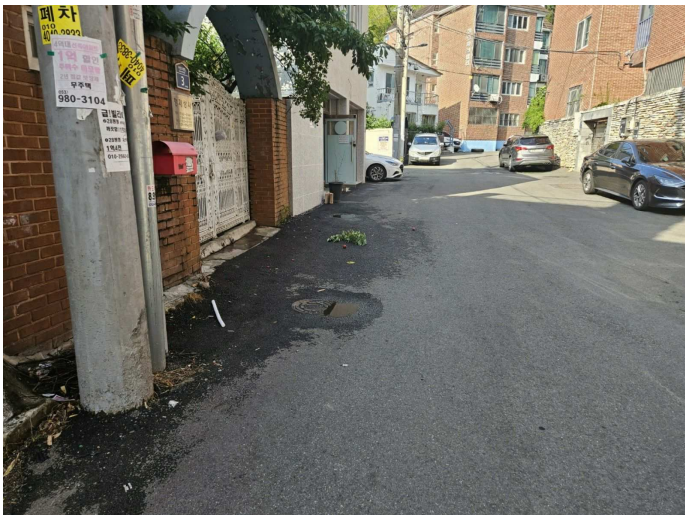
사 진 용 지



【 본건 주위전경 】



【 본건 주위전경(남측 인근) 】

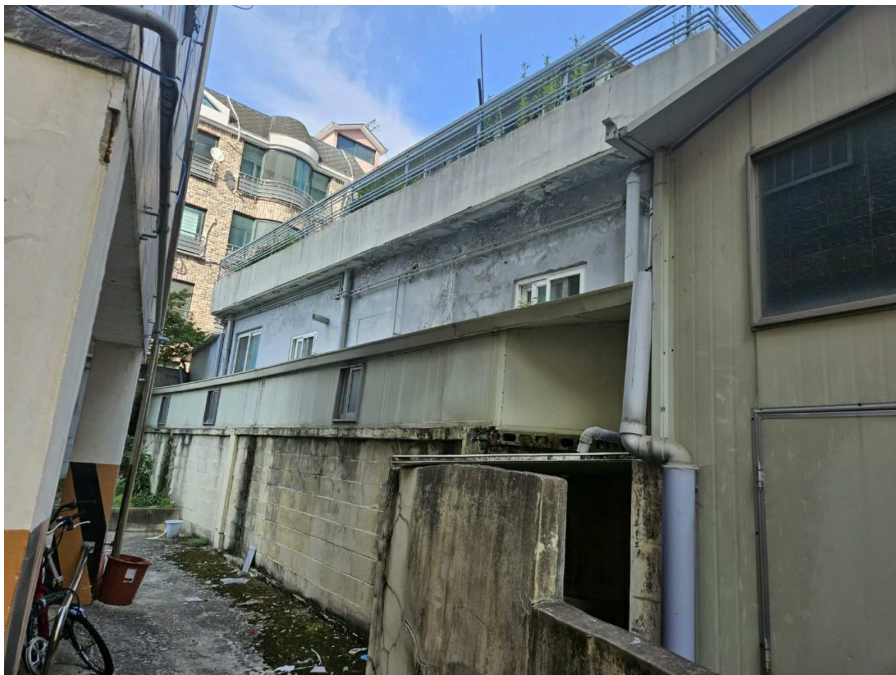


【 기호3) 토지 】

사 진 용 지



【 제시외건물(ㄱ) 】



【 제시외건물(ㄴ) 】