

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

|           |                                |
|-----------|--------------------------------|
| 건 명       | 대구광역시 동구 신천동 152-1 외<br>소재 부동산 |
| 의뢰인       | (주)하나자산신탁                      |
| 평가서<br>번호 | 대화 01-2502-2-0027              |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다



(주)대화감정평가법인

서울특별시 서초구 서초중앙로 14, 18층 (서초동)  
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555



# (토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고  
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 이재형

이재형 (인)

(주)대화 감정평가법인

대표이사

조근렬

(서명 또는 인)

|                  |                                                                                   |              |              |            |            |                   |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------|------------|-------------------|
| 감정평가액            | 사백육십이억구백육십사만원정 (₩46,209,640,000.-)                                                |              |              |            |            |                   |
| 의뢰인              | (주)하나자산신탁                                                                         | 감정평가 목적      | 공매           |            |            |                   |
| 제출처              | (주)하나자산신탁                                                                         | 기준가치         | 시장가치         |            |            |                   |
| 소유자<br>(대상업체명)   | (주)하나자산신탁                                                                         | 감정평가조건       | -            |            |            |                   |
| 목록표시 근거          | 귀 제시목록                                                                            | 기준시점         | 조사기간         | 작성일        |            |                   |
| (기타 참고사항)        | -                                                                                 | 2025. 02. 28 | 2025. 02. 28 | 2025.03.06 |            |                   |
| 평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                                                                        |              | 사 정          |            | 감정평가액      |                   |
|                  | 종 류                                                                               | 면적 또는 수량     | 종 류          | 면적 또는 수량   | 단 가        | 금 액               |
|                  | 토지                                                                                | 3,254.2      | 토지           | 3,254.2    | 14,200,000 | 46,209,640,000    |
|                  | 합 계                                                                               |              |              |            |            | ₩46,209,640,000.- |
|                  |                                                                                   | 이            | 하            | 여          | 백          |                   |
|                  |                                                                                   |              |              |            |            |                   |
|                  |                                                                                   |              |              |            |            |                   |
| 심사<br>확인         | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이<br>감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. |              |              |            |            |                   |
|                  | 심사자 : 감정평가사 김형수                                                                   |              |              |            |            |                   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1 대상물건 개요

### 1. 토지

대구광역시 동구

| 기호 | 소재지    | 면적<br>(㎡) | 지목 | 용도지역         | 이용상황                         | 도로교통 | 형상<br>지세   | 2024년<br>개별공시지가<br>(원/㎡) |
|----|--------|-----------|----|--------------|------------------------------|------|------------|--------------------------|
| 1  | 152-1  | 469.4     | 대  | 중심상업<br>3종일주 | 일단지<br>(주택건설<br>사업계획<br>승인득) | 광대한면 | 부정형<br>평 지 | 2,651,000                |
| 2  | 153-1  | 124.5     | 대  | 중심상업<br>3종일주 |                              |      |            | 924,600                  |
| 3  | 153-12 | 104.8     | 대  | 3종일주         |                              |      |            | 846,800                  |
| 4  | 153-13 | 158.2     | 대  | 중심상업<br>3종일주 |                              |      |            | 950,300                  |
| 5  | 153-14 | 181       | 대  | 중심상업<br>3종일주 |                              |      |            | 851,800                  |
| 6  | 153-15 | 6.2       | 도  | 중심상업         |                              |      |            | -                        |
| 7  | 153-2  | 160.7     | 대  | 중심상업         |                              |      |            | 2,701,000                |
| 8  | 153-3  | 261.8     | 대  | 중심상업         |                              |      |            | 2,701,000                |
| 9  | 153-4  | 153.2     | 대  | 중심상업<br>3종일주 |                              |      |            | 1,172,000                |
| 10 | 154-1  | 170.2     | 대  | 중심상업         |                              |      |            | 2,695,000                |
| 11 | 154-10 | 139.5     | 대  | 중심상업<br>3종일주 |                              |      |            | 1,091,000                |
| 12 | 154-11 | 293.6     | 대  | 중심상업         |                              |      |            | 2,701,000                |
| 13 | 154-13 | 120.7     | 대  | 중심상업         |                              |      |            | 1,213,000                |
| 14 | 154-6  | 155       | 대  | 중심상업<br>3종일주 |                              |      |            | 1,076,000                |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 소재지   | 면적<br>(㎡) | 지목 | 용도지역         | 이용상황                         | 도로교통 | 형상<br>지세   | 2024년<br>개별공시지가<br>(원/㎡) |
|----|-------|-----------|----|--------------|------------------------------|------|------------|--------------------------|
| 15 | 154-8 | 92.9      | 도  | 중심상업<br>3종일주 | 일단지<br>(주택건설<br>사업계획<br>승인득) | 광대한면 | 부정형<br>평 지 | -                        |
| 16 | 155-2 | 168.3     | 대  | 중심상업         |                              |      |            | 2,695,000                |
| 17 | 155-3 | 168.9     | 대  | 중심상업         |                              |      |            | 2,695,000                |
| 18 | 155-4 | 177.8     | 대  | 중심상업<br>3종일주 |                              |      |            | 991,000                  |
| 19 | 155-9 | 147.5     | 대  | 중심상업<br>3종일주 |                              |      |            | 1,098,000                |
| 합계 |       | 3,254.2   | -  | -            | -                            | -    | -          | -                        |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대구광역시 동구 신천동 소재 "신천초등학교" 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 28일임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 02월 28일임.

### 5. 기준가치 및 감정평가조건

#### 5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 그 밖의 사항

- 6.1. 대상토지의 소재지, 지번, 면적 등 제반사항은 귀 제시목록 및 관련 공부자료에 의함.
- 6.2. 대상토지는 주택건설사업계획 승인을 득한 토지인바, 이와 관련된 사업권을 포함하여 감정평가 하였음.
- 6.3. 대상토지는 주택건설사업계획 승인을 득하고 토목공사가 진행되어 필지간 경계구분이 없는 일단의 사업부지로서 일단지로 보는 것이 사회적 · 경제적 · 행정적으로 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 판단되는 점 등을 고려하여 일괄하여 감정평가 하였음.

|                       |                           |                       |              |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------|--------------|
| 허가신고번호                | 2022-건축주택과-주택건설사업계획승인-4   |                       |              |
| 대지위치                  | 대구광역시 동구 신천동 152-1 외 21필지 |                       |              |
| 허가구분                  | 주택건설사업계획승인                | 허가/신고일                | 2022-06-10   |
| 대지면적(m <sup>2</sup> ) | 3,434.3                   | 건축면적(m <sup>2</sup> ) | 2,061.1384   |
| 연면적(m <sup>2</sup> )  | 31,995.865                | 층수                    | 지하4층 / 지상25층 |
| 주용도                   | 공동주택                      | 건축주                   | (주)하나자산신탁    |

- 6.4. 대상토지에 대한 주택건설사업계획 승인내역상 대지면적은 3,434.3m<sup>2</sup>이나, 국 · 공유지 3필지(신천동 153-6, 154-3, 155-6) 면적 180.1m<sup>2</sup>를 제외한 3,254.2m<sup>2</sup>를 감정평가 대상으로 하였으니 업무 진행시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3 감정평가액 산출 근거

### 1. 감정평가방법 관련 규정 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)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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 감정평가 해야 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

## ■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조」(기준)

① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가 하는 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 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

## 2. 감정평가방법의 선정 및 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4 부동산시장 동향

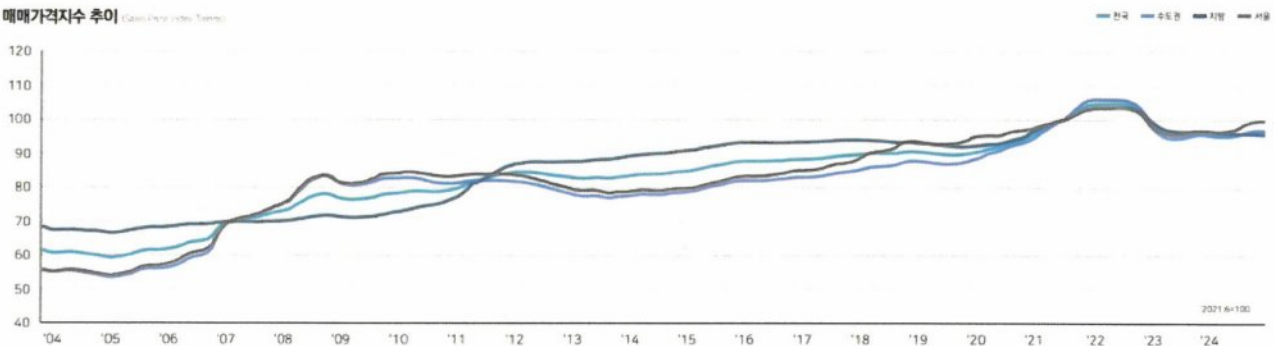
### 1. 주택가격 동향

#### 1.1. 매매가격 동향

##### 1.1.1. 개황

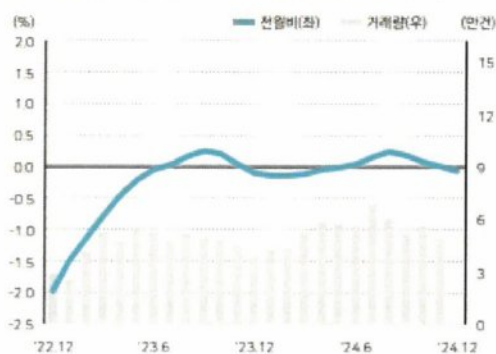
- 수도권 - 서울은 일부 선호단지에서는 상승세 지속되고 있으나, 그 외 지역 단지에서는 대출규제 등 영향으로 매수 관망세 보이며 지난달 대비 상승폭 축소, 경기도는 지역별로 혼조세 보이며 보합 전환, 인천은 중·계양·남동구 위주로 하락하였음.
- 지방 - 울산은 동구 구축단지 위주로 하락하며 상승에서 하락 전환 되었으며, 광주는 남구·동구 위주로, 대구는 공급물량 적체로 달성군·달서구 위주로, 부산은 해운대·연제구 위주로, 세종은 소담·종촌동 위주로, 경북은 포항·구미시 위주로 하락 아파트 유형은 하락폭 확대되는 가운데, 연립주택 및 단독주택 유형은 상승폭이 확대되었음.

매매가격지수 추이 (Case Price Index Trend)



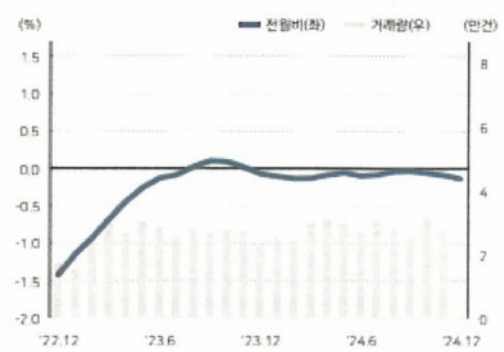
#### 전국 주택매매 거래량<sup>주)</sup> 및 가격지수 변동률

(The Whole Country Transaction and Sales Price Index Change)



#### 지방 주택매매 거래량<sup>주)</sup> 및 가격지수 변동률

(Non-Seoul Metropolitan Area Transaction and Sales Price Index Change)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.1.2. 지역별

### ① 서울 (Seoul)



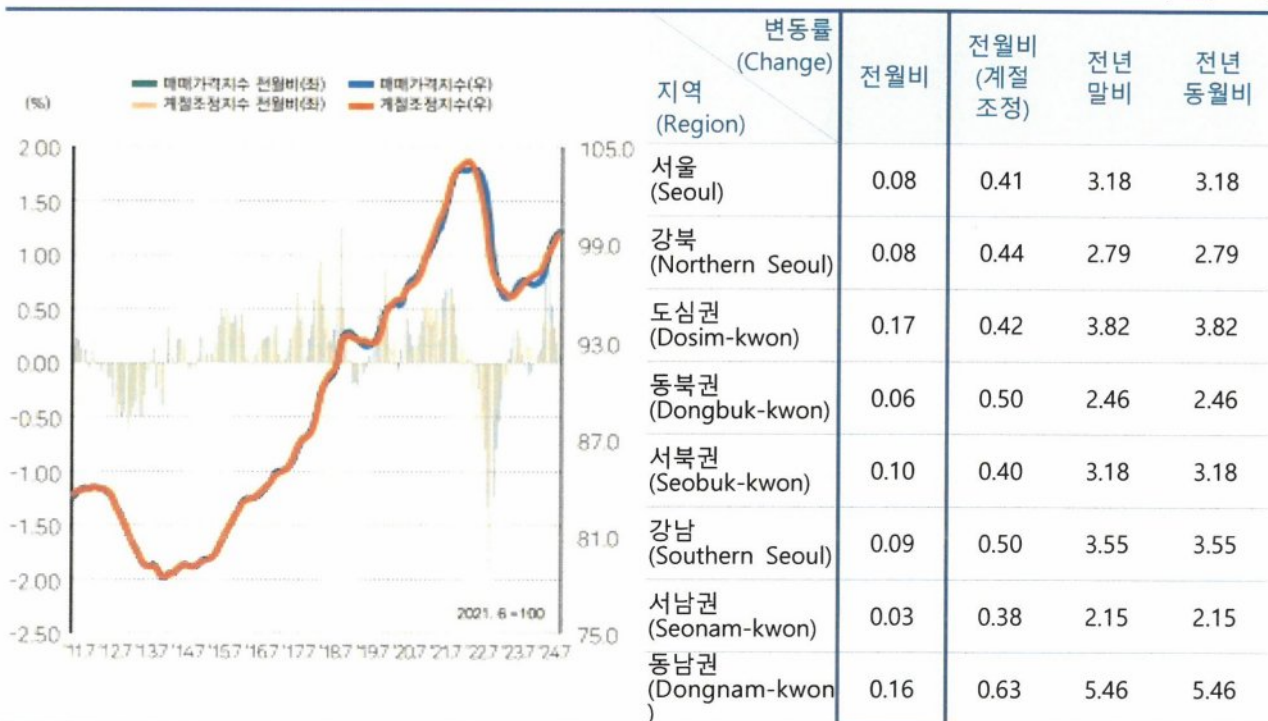
- 용산구(0.22%)는 도원·신계동 중소형 규모 위주로, 중구(0.15%)는 신당·중림동 위주로, 마포구(0.15%)는 아현·염리동 주요단지 위주로, 광진구(0.14%)는 정주여건 양호한 자양·광장동 위주로, 종로구(0.13%)는 무악동·명륜2가 위주로 상승하였음.



- 구로구(-0.09%)는 고척·구로동 구축 위주로, 관악구(-0.06%)는 봉천·신림동 위주로 하락했으나, 강남구(0.24%)는 개포·논현동 주요단지 위주로, 서초구(0.21%)는 잠원·반포동 재건축 추진 단지 위주로, 영등포구(0.16%)는 당산·신길동 위주로 상승하였음.

서울 매매가격지수 및 변동률

(단위 : %)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 인천 및 경기지역 (Incheon · Gyeonggi)

▼ 0.27%  
인천

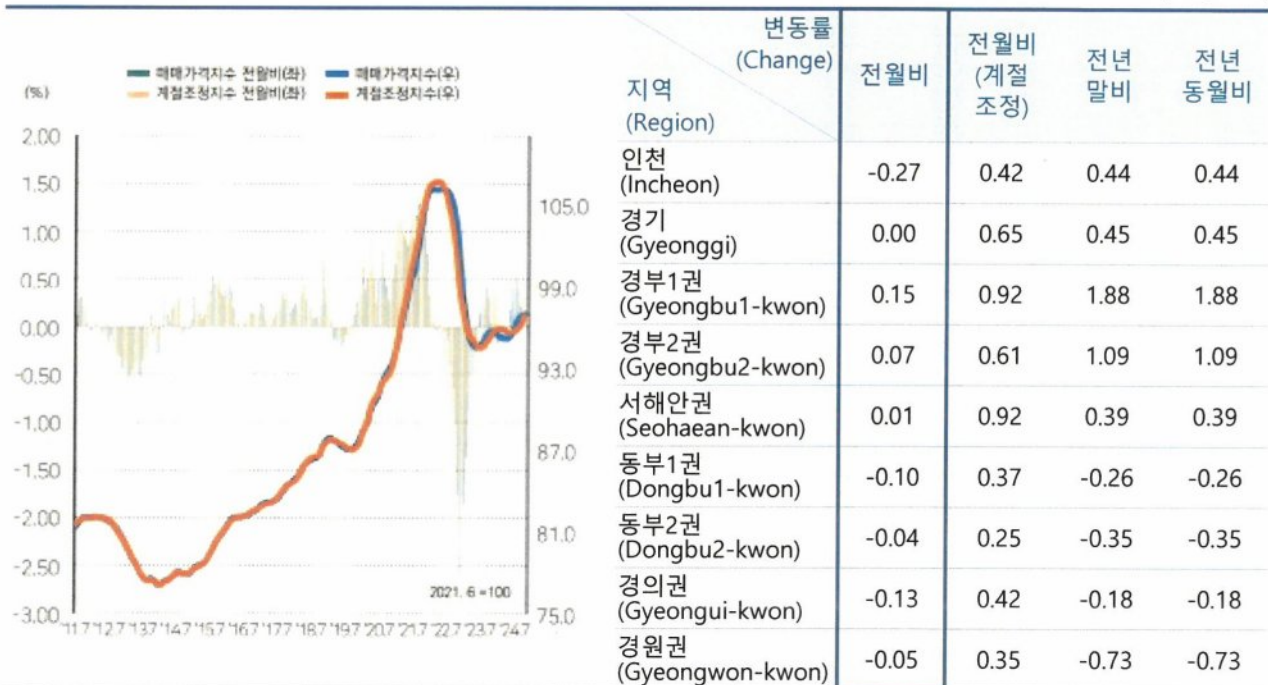
- 중구(-0.39%)는 신규 입주물량 영향있는 운서·중산동 위주로, 계양구(-0.38%)는 미분양 증가 지역인 효성·계산동 위주로, 남동구(-0.33%)는 만수·간석동 위주로, 연수구(-0.28%)는 연수·옥련동 등 구도심 위주로, 부평구(-0.25%)는 부평·부개동 위주로 하락하였음.

■ 0.00%  
경기

- 안양 만안구(0.36%)는 석수·안양동 위주로, 안양 동안구(0.33%)는 호계·평촌동 재건축 단지 위주로, 과천시(0.28%)는 원문·중앙동위주로 상승했으나, 평택시(-0.22%)는 공급 물량 영향있는 동사·고덕동 위주로, 이천시(-0.17%)는 미분양 물량 적체된 부발읍 및 대월면 위주로 하락하였음.

수도권 매매가격지수 및 변동률

(단위 : %)





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ③ 5대 광역시 (5 Metropolitan Cities)

▼ 0.03%  
울산

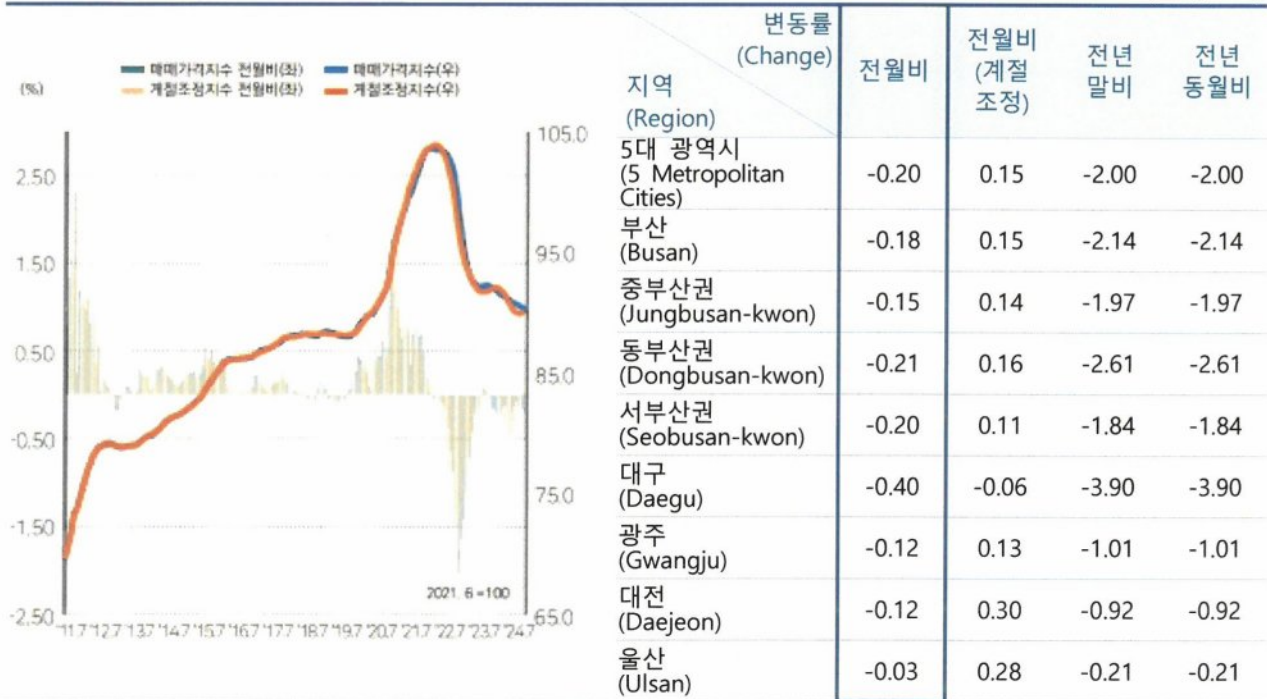
- 중구(0.03%)는 유곡동 신축 위주로 상승하였으나, 동구(-0.11%)는 동부동 구축 위주로 하락하였으나, 남구(-0.03%)는 상개·선암동 위주로, 북구(-0.02%)는 상안·연암동 위주로, 울주군(-0.02%)은 범서·연양읍 위주로 하락하였음.

▼ 0.40%  
대구

- 달성군(-0.70%)은 가창면·화원읍 위주로, 달서구(-0.51%)는 신당·이곡동 위주로, 서구(-0.34%)는 내당·평리동 위주로, 남구(-0.34%)는 대명동 위주로, 동구(-0.33%)는 동호·신기동 구축 위주로 하락하였음.

5대 광역시 매매가격지수 및 변동률

(단위 : %)



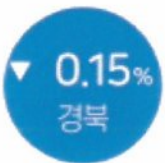


# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ④ 기타지역 (Rest of Provinces)



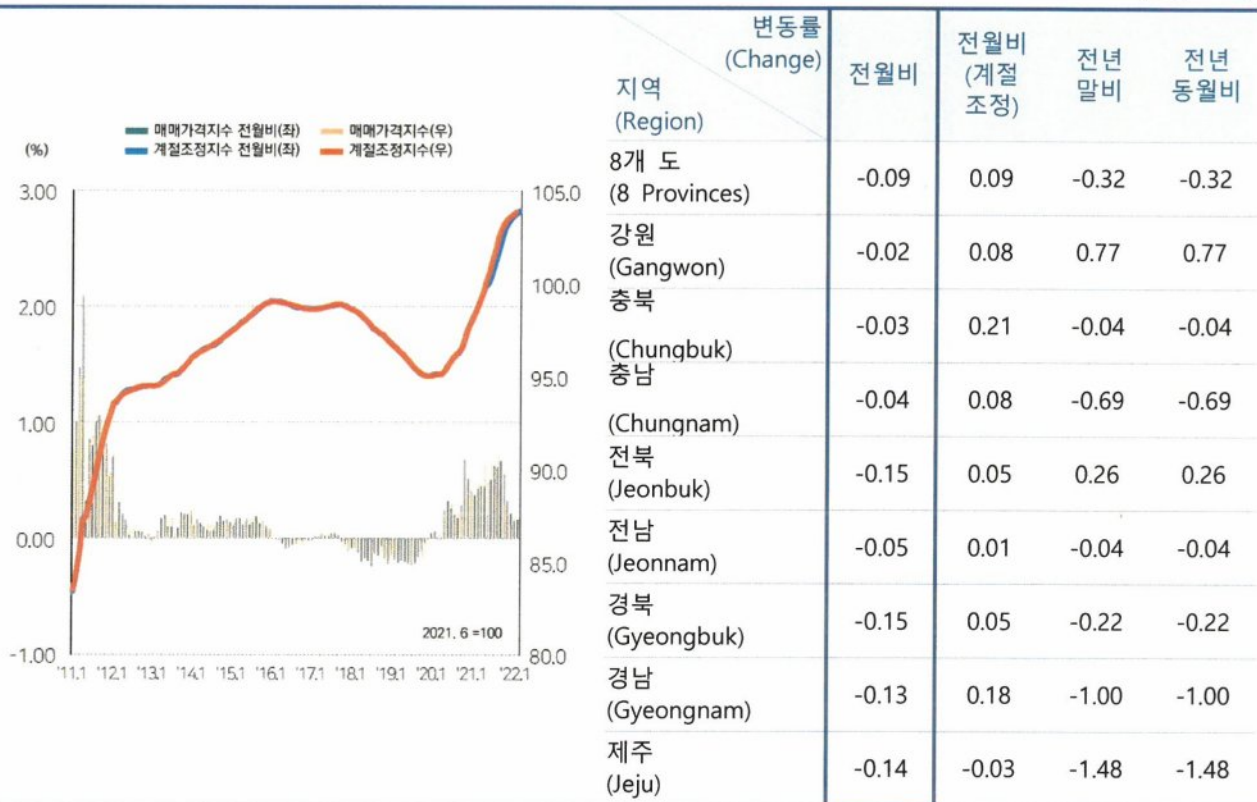
- 춘천시(0.13%)는 효자·온의·우두동 위주로, 원주시(0.10%)는 정주여건이 양호한 지 정면·반곡동 위주로 상승하였으나, 속초시 (-0.49%)는 단기 미분양이 증가한 청호 동 위주로, 태백시(-0.37%)는 황지동 위주로, 강릉시(-0.28%)는 유천·저동 위주로 하락하였음.



- 영천시(0.33%)는 정주여건이 양호한 문외·문내동 위주로, 문경시(0.22%)는 아파트 공급 부족 영향으로 모전동·문경읍 위주로 상승하였으나, 포항 북구(-0.42%)는 공 급 과잉으로 창포·학산동 위주로, 구미시(-0.30%)는 구포·오태동 위주로 하락하였 음.

8개 도 매매가격지수 및 변동률

(단위 : %)

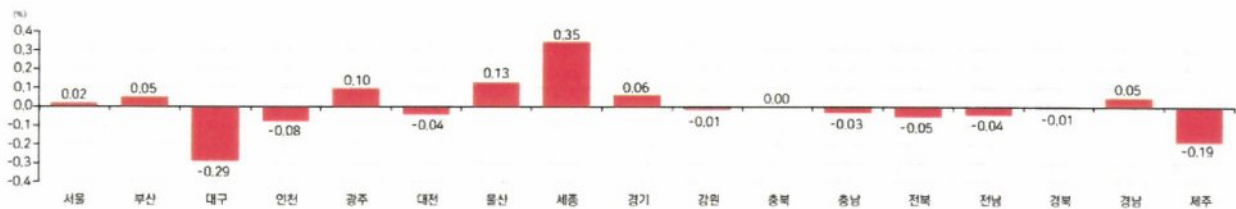


# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2. 전세가격동향

### 1.2.1. 개황

- 수도권 - 서울은 정주여건 양호한 선호단지 중심으로 상승세를 보이고 있으나, 일부지역 입주물량 영향 및 대출이자 부담 등으로 전세가격 하향 조정되며 서울 전체 상승폭 축소 . 경기는 화성시·수원 영통·성남중원구 위주로 상승. 인천은 중·서·남동구 위주로 하락하며 하락 전환하였음.
- 지방 - 대구는 중·남·북구 구축 위주로, 전북은 익산·군산시 위주로 하락했으나, 울산은 북·중구 위주로, 세종은 새롬·도담동 주요단지 위주로, 경남은 밀양·김해시 위주로 상승하였음.



전세가격지수 변동률 추이

(단위 : %)

| 지역<br>(Region)                      |  | 변동률<br>(Change) | 전세가격지수 변동률(Jeonse Price Index Change) |       |       |      |      |       |      |          | 전년<br>말비 | 전년<br>동월비 |
|-------------------------------------|--|-----------------|---------------------------------------|-------|-------|------|------|-------|------|----------|----------|-----------|
|                                     |  |                 | 전월비                                   |       |       |      |      |       |      |          |          |           |
|                                     |  |                 | '24.6월                                | 7월    | 8월    | 9월   | 10월  | 11월   | 12월  | 계절<br>조정 |          |           |
| 전국<br>(The Whole Country)           |  | 0.11            | 0.16                                  | 0.22  | 0.19  | 0.16 | 0.09 | 0.01  | 0.39 | 1.26     | 1.26     |           |
| 수도권<br>(Seoul Metropolitan Area)    |  | 0.31            | 0.40                                  | 0.46  | 0.40  | 0.33 | 0.19 | 0.03  | 0.61 | 3.10     | 3.10     |           |
| 지방<br>(Non-Seoul Metropolitan Area) |  | -0.06           | -0.06                                 | -0.02 | -0.02 | 0.01 | 0.01 | -0.01 | 0.22 | -0.44    | -0.44    |           |
| 서울<br>(Seoul)                       |  | 0.38            | 0.54                                  | 0.52  | 0.40  | 0.30 | 0.15 | 0.02  | 0.48 | 3.25     | 3.25     |           |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2.2. 지역별

### ① 서울 (Seoul)



- 성동구(-0.20%)는 행당·옥수동 위주로, 동대문구(-0.13%)는 입주물량 영향있는 전농·장안동 위주로 하락했으나, 노원구(0.17%)는 중계·하계동 역세권 위주로, 중랑구(0.16%)는 묵·망우동 중소형 규모 위주로 상승하며 강북지역 상승폭 축소하였음.



- 서초구(0.20%)는 반포·잠원동 학군지 위주로, 강남구(0.15%)는 신사·개포동 주요단지 위주로 상승했으나, 강동구(-0.21%)는 입주물량 영향있는 고덕·명일동 위주로, 송파구(-0.15%)는 신천·문정동 대단지 위주로 하락하며 강남지역 상승에서 보합 전환하였음.

서울 전세가격지수 및 변동률

(단위 : %)





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 인천 및 경기지역 (Incheon • Gyeonggi)

▼ 0.08%  
인천

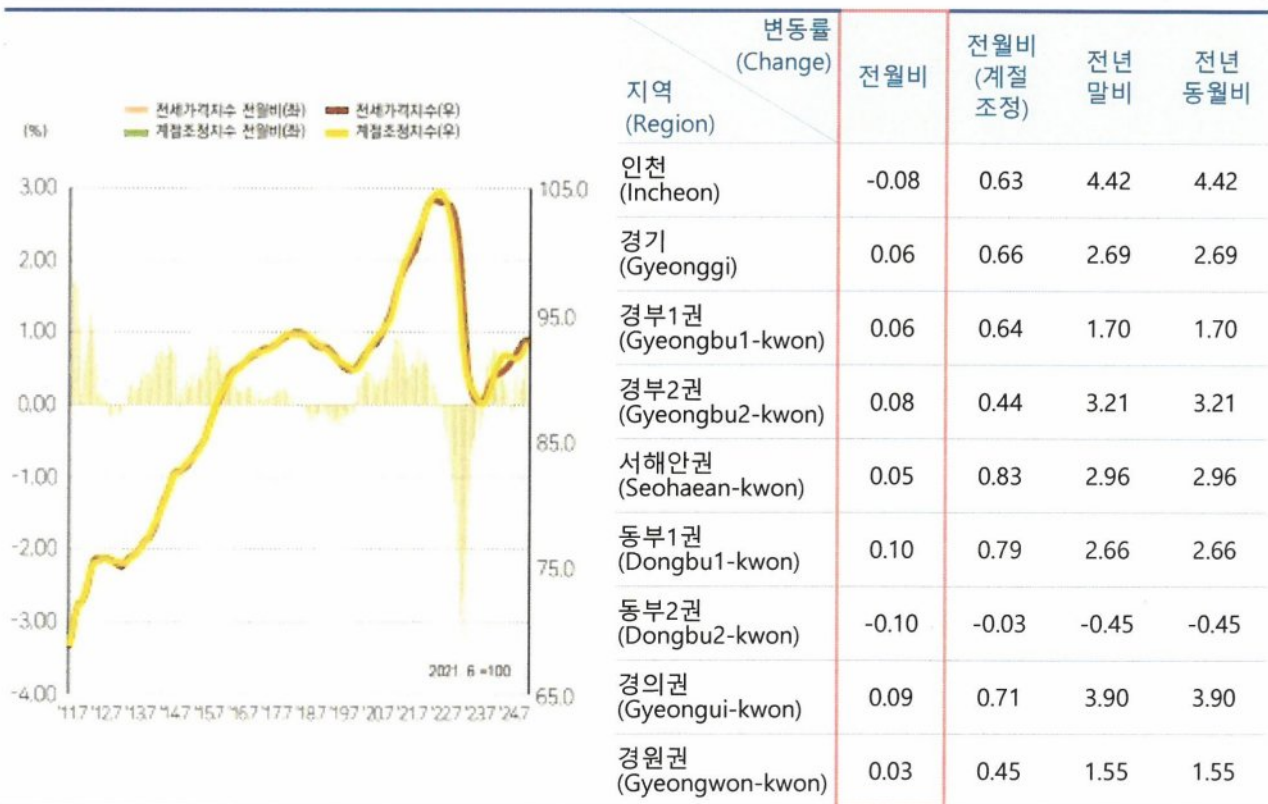
- 연수구(0.23%)는 정주여건 양호한 동춘·송도동 위주로, 미추홀구(0.08%)는 도화·송의동 위주로 상승했으나, 중구(-0.38%)는 입주물량 영향으로 중산·운남동 위주로, 서구(-0.36%)는 원당·당하동 구축 위주로, 남동구(-0.11%)는 구월·만수동 위주로 하락하였음.

▲ 0.06%  
경기

- 광명시(-0.43%)는 입주물량 영향으로 광명·철산동 위주로, 이천시(-0.39%)는 관고·안흥동 위주로 하락했으나, 화성시(0.32%)는 장지·오산동 위주로, 수원 영통구(0.29%)는 매탄·망포동 소형규모 위주로, 성남 중원구(0.27%)는 상대원·금광동 위주로 상승하였음.

수도권 전세가격지수 및 변동률

(단위 : %)





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ③ 5대 광역시 (5 Metropolitan Cities)



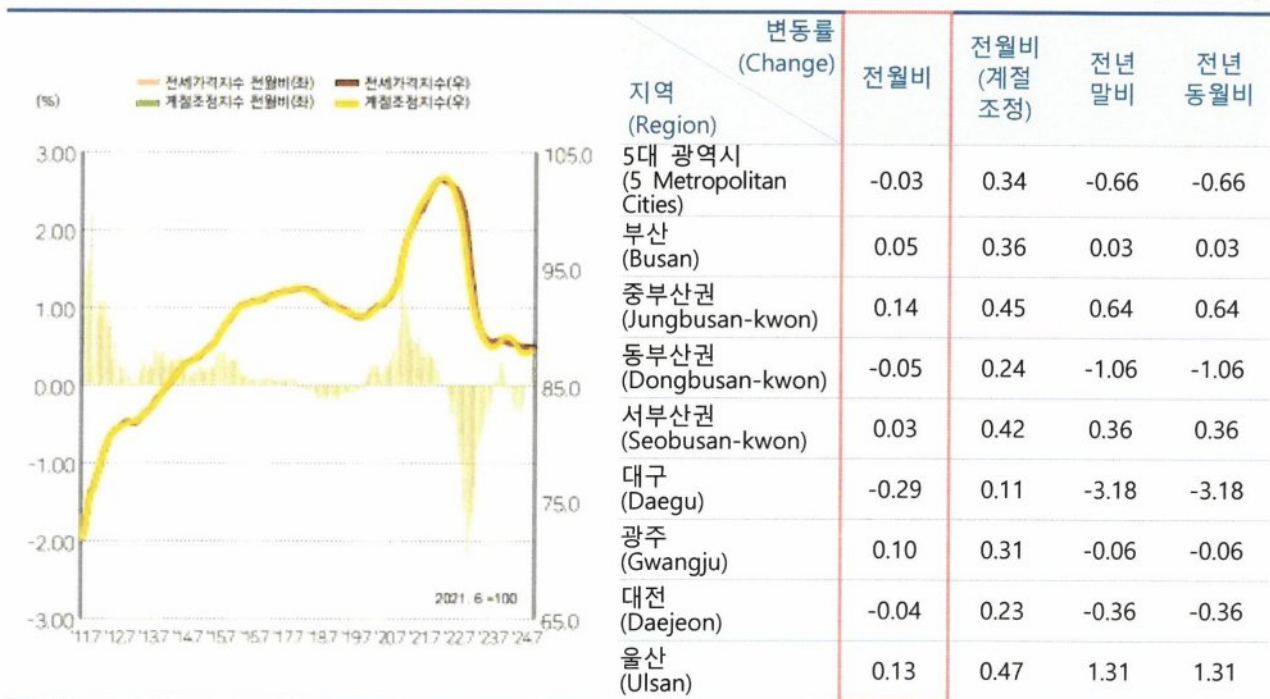
- 울산 내 공급부족으로 전반적인 상승세가 이어지는 가운데 북구(0.25%)는 효문·산하동 위주로, 중구(0.19%)는 약사·유곡동 위주로, 동구(0.09%)는 서부·화정동 위주로, 남구(0.08%)는 무거·달동 위주로, 울주군(0.06%)은 온양읍 위주로 상승하였음.



- 미분양물량 적체 등에도 신규 아파트 입주가 지속되어 북구(-0.58%)는 북현·산격동 구축단지 위주로, 남구(-0.42%)는 대명·이천동 위주로, 중구(-0.35%)는 대봉·북내동 위주로, 달서구(-0.30%)는 본·신당동 위주로 하락하였음.

5대 광역시 전세가격지수 및 변동률

(단위 : %)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ④ 기타지역 (Rest of Provinces)

▲ 0.05%  
경남

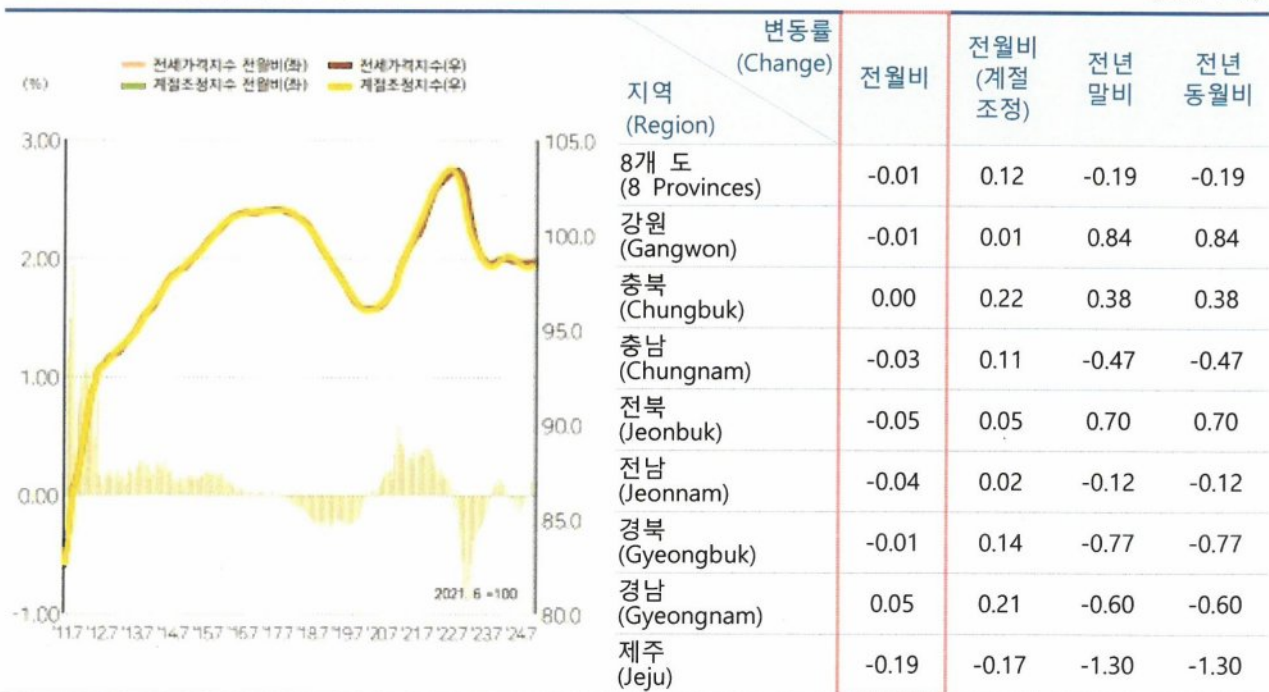
- 창원 성산구(-0.12%)는 반지·남양동 구축단지 위주로 하락했으나, 밀양시(0.24%)는 전세공급 부족에 따라 내이·삼문동 위주로, 김해시(0.21%)는 정주여건이 양호한 장유·울하동 위주로, 창원 의창구(0.20%)는 중동 선호단지 위주로 상승하였음.

▼ 0.05%  
전북

- 전주 덕진구(0.27%)는 전세공급 부족에 따라 중동 위주로 상승하였으나, 익산시(-0.55%)는 전세공급 증가에 따라 모현·팔봉·송학동 위주로, 군산시(-0.15%)는 대명·구암동 위주로, 남원시(-0.11%)는 신축 물량 증가로 인월·금지면 위주로 하락하였음.

8개 도 전세가격지수 및 변동률

(단위 : %)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.3. 월세가격동향

### 1.3.1. 개황

- 월세통합·월세·준월세·준전세는 모두 상승폭 확대되었습니다.



- 지방권 상승폭 확대됐으나, 서울·경기를 포함한 수도권 상승폭 축소되며 전국 상승폭 축소하였음.



- 8개도를 포함한 지방권은 상승폭 확대됐으나, 서울, 인천 등 수도권 상승폭 축소되며 전국 상승폭 축소하였음.



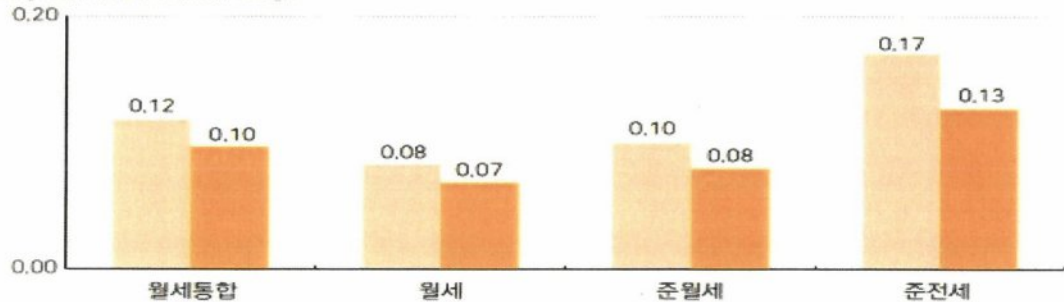
- 5대광역시 상승폭 유지, 8개도 상승폭 확대됐으나, 서울, 인천, 경기 모두 상승폭 축소되며 전국 상승폭 축소하였음.



- 서울, 경기를 포함한 수도권 및 5대광역시 상승폭 축소되며 전국 상승폭 축소하였음.

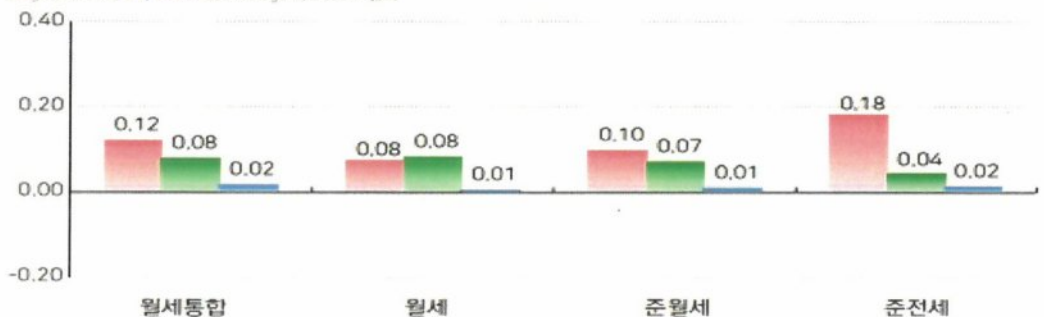
월세 세부가격지수 지난달 대비 변동률

(Segmented Monthly Rent Index Change)



월세 세부가격지수 지난달 대비 변동률

(Segmented Monthly Rent Index Change by House Type)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.3.2. 지역별

### ① 서울 (Seoul)



- 종로구(0.21%)는 무악·송인·창신동 준신축 위주로, 용산구(0.20%)는 보광·한남동 구축 및 소규모 단지위주로, 중구(0.19%)는 중림·황학동 주요단지 위주로, 광진구(0.18%)는 광장·군자·자양동 위주로 상승하였음.



- 서초구(0.34%)는 서초·반포·잠원동 학군 수요있는 지역의 구축 위주로, 영등포구(0.21%)는 당산동3가·양평동3가 중소형 규모 위주로, 동작구(0.17%)는 상도·흑석동 주요단지 위주로, 강남구(0.15%)는 개포·대치·청담동 구축 위주로 상승하였음.

월세 가격지수 지난달 대비 변동률

(단위 : %)

| 지역<br>(Region)         | 변동률<br>(Change) | 월세통합 | 월세   | 준월세  | 준전세  |
|------------------------|-----------------|------|------|------|------|
| 서울<br>(Seoul)          |                 | 0.10 | 0.06 | 0.08 | 0.16 |
| 강북<br>(Northern Seoul) |                 | 0.11 | 0.05 | 0.08 | 0.19 |
| 도심권<br>(Dosim-kwon)    |                 | 0.20 | 0.21 | 0.21 | 0.19 |
| 동북권<br>(Dongbuk-kwon)  |                 | 0.10 | 0.01 | 0.05 | 0.21 |
| 서북권<br>(Seobuk-kwon)   |                 | 0.10 | 0.07 | 0.08 | 0.14 |
| 강남<br>(Southern Seoul) |                 | 0.10 | 0.07 | 0.08 | 0.14 |
| 서남권<br>(Seonam-kwon)   |                 | 0.10 | 0.05 | 0.07 | 0.17 |
| 동남권<br>(Dongnam-kwon)  |                 | 0.09 | 0.09 | 0.09 | 0.10 |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 인천 및 경기지역 (Incheon • Gyeonggi)

▲ 0.41%  
인천

- 미추홀구(0.62%)는 도화·용현동 중소형 규모 위주로, 부평구(0.55%)는 삼산·산곡동 주요 대단지 위주로, 서구(0.47%)는 청라·가정동 준신축 위주로, 남동구(0.40%)는 정주여건 양호한 만수·논현동 위주로 월세 수요 증가하며 상승하였음.

▲ 0.11%  
경기

- 고양 일산동구(0.38%)는 중산·식사동 소형 규모 위주로, 파주시(0.35%)는 목동·금촌동 역세권 위주로, 고양 덕양구(0.33%)는 행신·관산·토당동 위주로, 수원 영통구(0.32%)는 매탄·망포동 교통환경 양호한 단지 위주로 월세 수요 증가하며 상승하였음.

월세 가격지수 지난달 대비 변동률

(단위 : %)

| 지역<br>(Region)           | 변동률<br>(Change) | 월세통합  | 월세    | 준월세   | 준전세   |
|--------------------------|-----------------|-------|-------|-------|-------|
| 인천<br>(Incheon)          |                 | 0.41  | 0.45  | 0.40  | 0.23  |
| 경기<br>(Gyeonggi)         |                 | 0.11  | 0.06  | 0.08  | 0.17  |
| 경부1권<br>(Gyeongbu1-kwon) |                 | 0.09  | 0.09  | 0.08  | 0.05  |
| 경부2권<br>(Gyeongbu2-kwon) |                 | 0.07  | 0.04  | 0.06  | 0.11  |
| 서해안권<br>(Seohae-an-kwon) |                 | 0.08  | -0.11 | -0.01 | 0.38  |
| 동부1권<br>(Dongbu1-kwon)   |                 | 0.22  | 0.24  | 0.21  | 0.14  |
| 동부2권<br>(Dongbu2-kwon)   |                 | -0.10 | 0.02  | -0.07 | -0.35 |
| 경의권<br>(Gyeongui-kwon)   |                 | 0.26  | 0.24  | 0.24  | 0.27  |
| 경원권<br>(Gyeongwon-kwon)  |                 | 0.05  | 0.17  | 0.10  | -0.13 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ③ 5대 광역시 (5 Metropolitan Cities)



- 울주군(0.21%)은 범서·언양읍 소형 규모 위주로, 북구(0.20%)는 천곡·매곡동 대단지 위주로, 중구(0.15%)은 우정·반구동 위주로, 동구(0.12%)는 전하·동부동 준신축 위주로 상승하였음.



- 밀양시(0.43%)는 삼문·교동 중소형 규모 위주로, 거제시(0.39%)는 고현·아주동 신축 위주로, 창원 진해구(0.27%)는 자은·풍호동 구축 소형 단지 위주로, 통영시(0.23%)는 북신·미수동 위주로 상승하였음.

전국 주택월세 거래량<sup>주)</sup> 및 가격지수 변동률

(The Whole Country Transaction and Monthly Rent Index Change)



수도권 주택월세 거래량<sup>주)</sup> 및 가격지수 변동률

(Seoul Metropolitan Area Transaction and Monthly Rent Index Change)



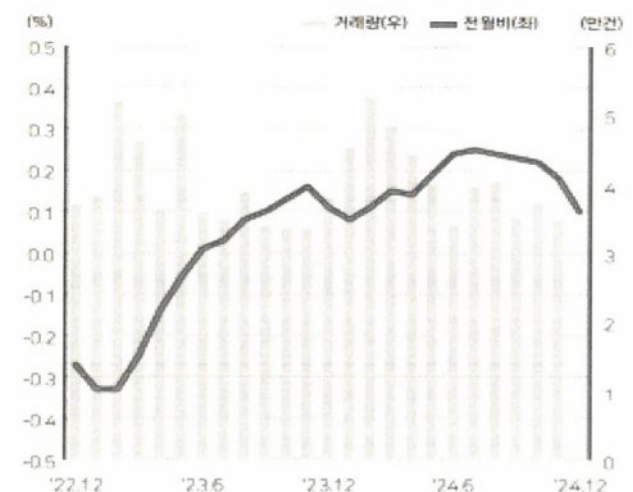
지방 주택월세 거래량<sup>주)</sup> 및 가격지수 변동률

(Non-Seoul Metropolitan Area Transaction and Monthly Rent Index Change)



서울 주택월세 거래량<sup>주)</sup> 및 가격지수 변동률

(Seoul Transaction and Monthly Rent Index Change)

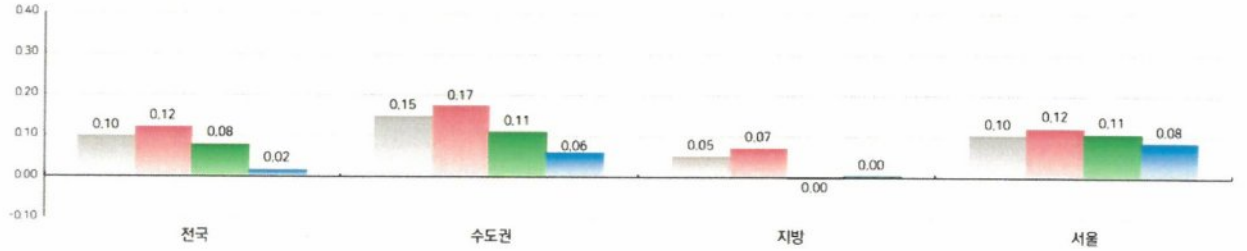


# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.3.3. 주택 유형별 & 규모별

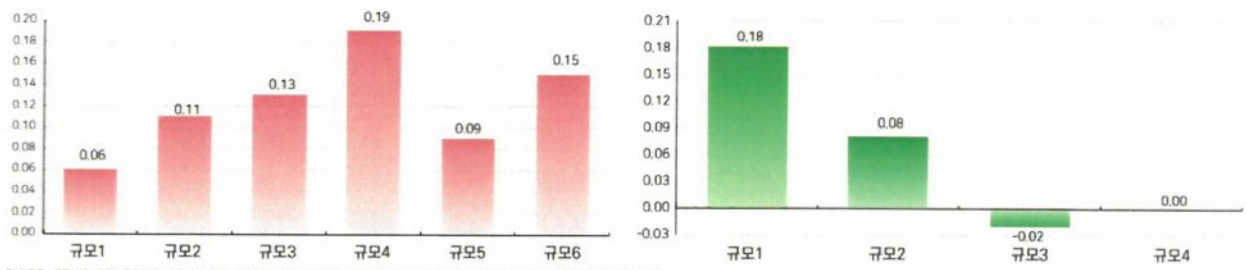
지역별 주택유형별 월세가격지수 지난달 대비 변동률 추이

(Monthly Rent Index Change by House Type & Region)



주택규모별 월세가격지수 지난달 대비 변동률

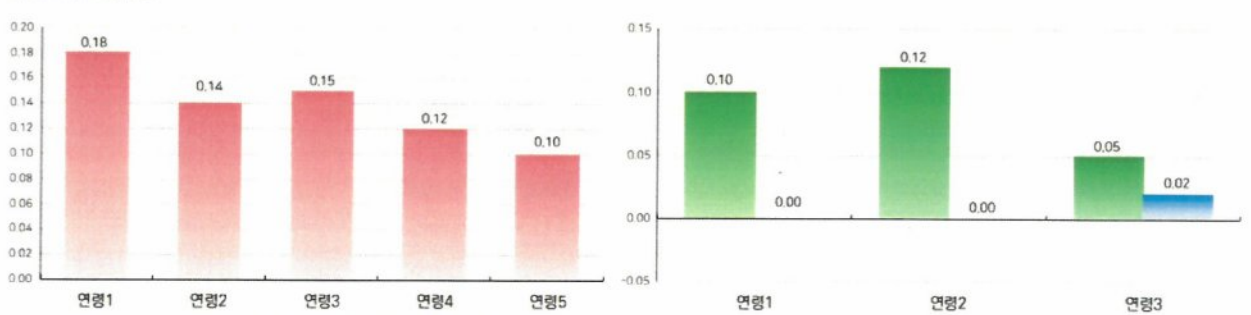
(Monthly Rent Index Change by Size)



※) 단독주택 : 규모1(40㎡이하), 규모2(40㎡초과~60㎡이하), 규모3(60㎡초과~85㎡이하), 규모4(85㎡초과~102㎡이하), 규모5(102㎡초과~125㎡이하), 규모6(125㎡초과)  
연립주택 : 규모1(40㎡이하), 규모2(40㎡초과~60㎡이하), 규모3(60㎡초과~85㎡이하), 규모4(85㎡초과)

건축연령별 월세가격지수 지난달 대비 변동률

(Monthly Rent Index Change by Age)

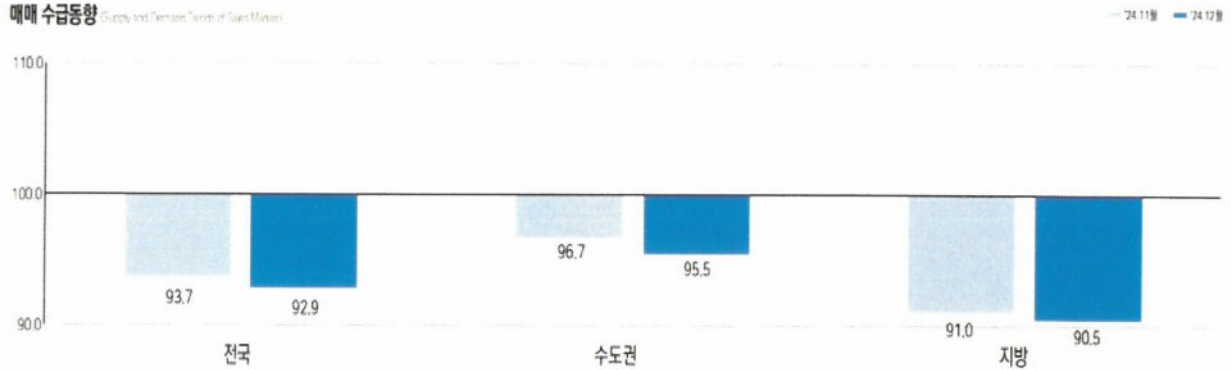


※) 단독주택 : 연령1(5년이하), 연령2(5년초과~10년이하), 연령3(10년초과~15년이하), 연령4(15년초과~20년이하), 연령5(20년초과)  
연립주택/반독주택 : 연령1(10년이하), 연령2(10년초과~20년이하), 연령3(20년초과)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.4. 주택수급

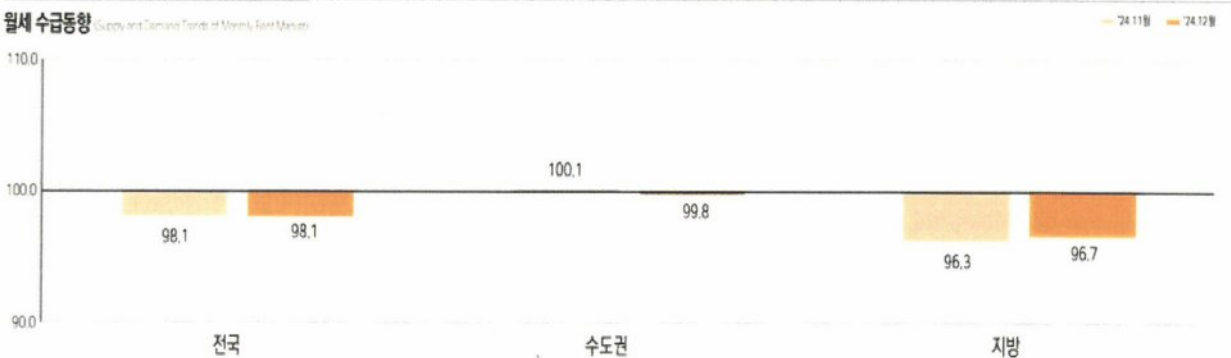
매매 수급동향 (Supply and Demand Trends of Sales Market)



전세 수급동향 (Supply and Demand Trends of Rental Market)



월세 수급동향 (Supply and Demand Trends of Monthly Rent Market)



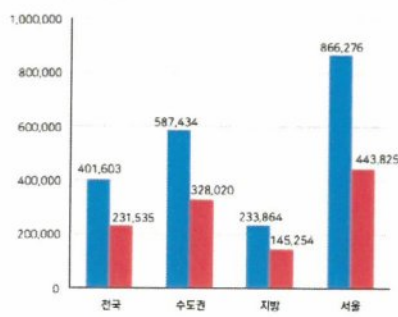
주) 수급동향 : 한국부동산원 조사자료를 대상으로 수요와 공급의 비율(매도 임대문의 비율, 매도 임대문의 약간 비율, 복수형, 매수 임대문의 약간 비율, 매수 임대문의 합계)을 산출하여 결정된 수치로, 0에 가까울수록 공급과잉, 100에 가까울수록 수요와 공급이 비슷한 것을 의미



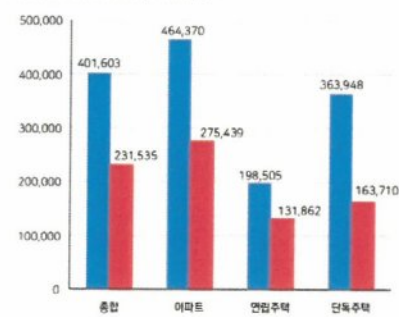
# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.5. 주택가격

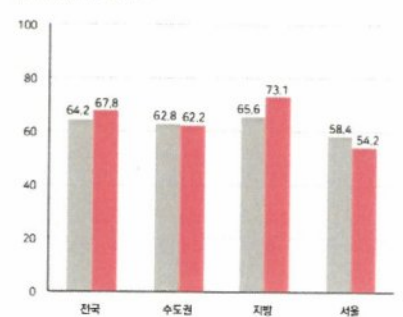
지역별 평균주택가격(종합)  
(Unit: 천원)



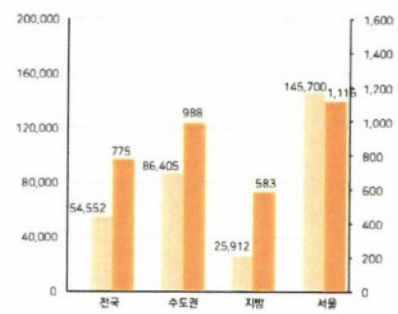
주택유형별 전국 평균가격  
(Unit: 천원)



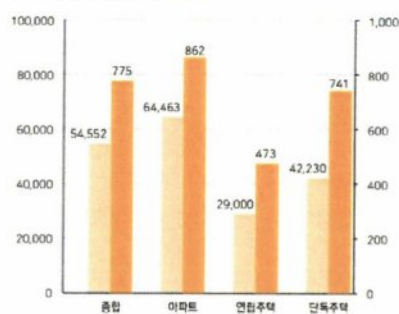
평균 매매가격 대비 전세가격  
(Unit: %)



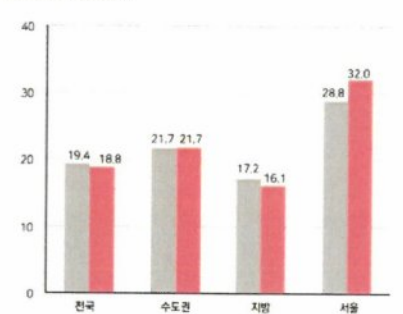
지역별 평균월세가격(종합)  
(Unit: 천원)



주택유형별 전국 평균월세가격  
(Unit: 천원)



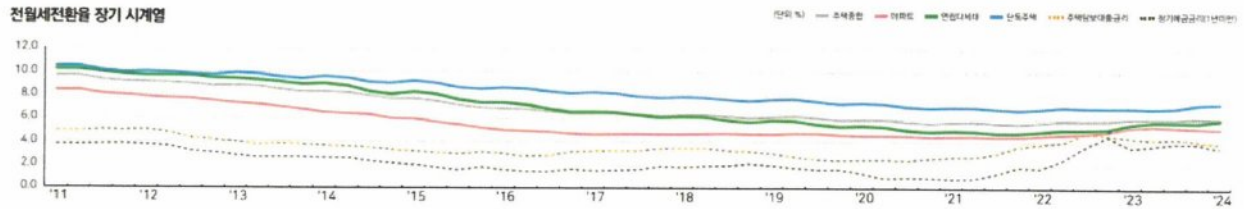
평균 전세가격 대비 월세보증금  
(Unit: %)



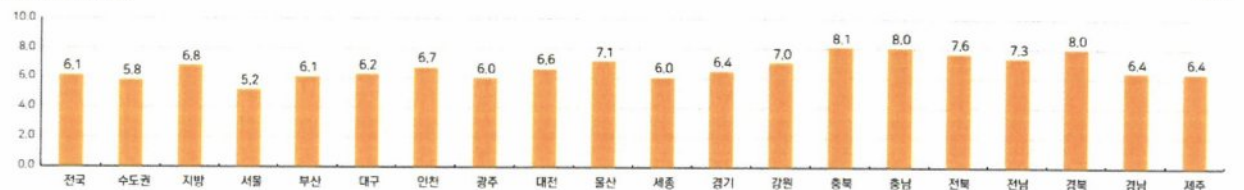
# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.6. 전월세전환율('24년 11월)

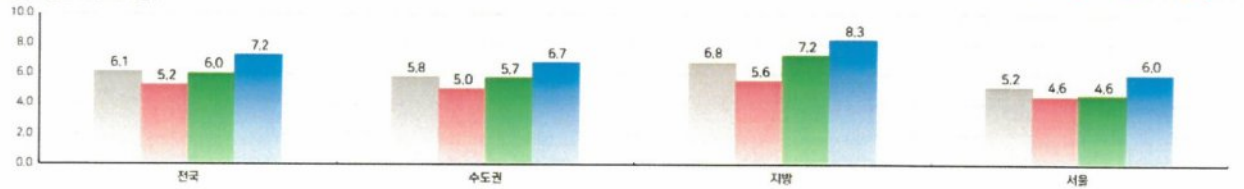
전월세전환율 장기 시계열



시도별 전월세전환율

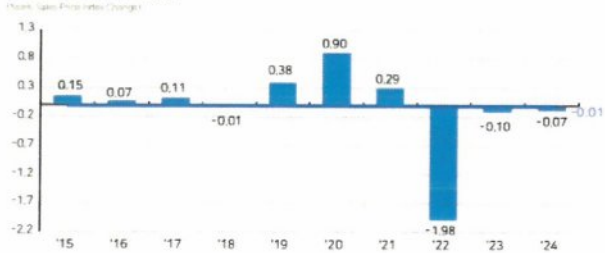


주택유형별 전월세전환율

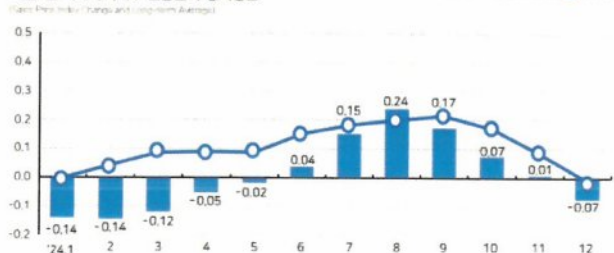


## 1.7. 월별장기 평균

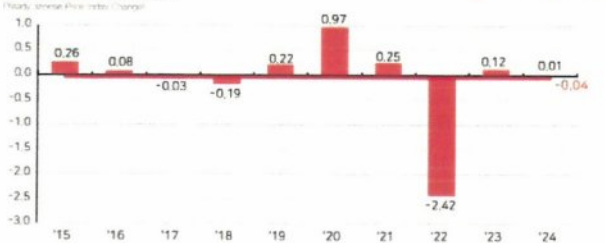
연도별 매매가격지수 변동률



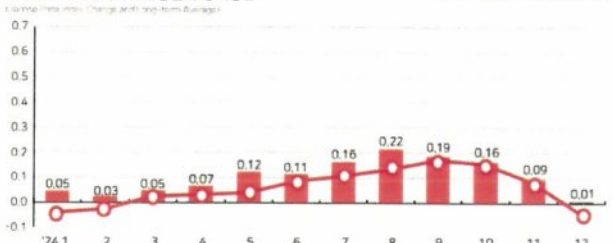
최근1년 매매가격지수 변동률과 장기평균



연도별 전세가격지수 변동률

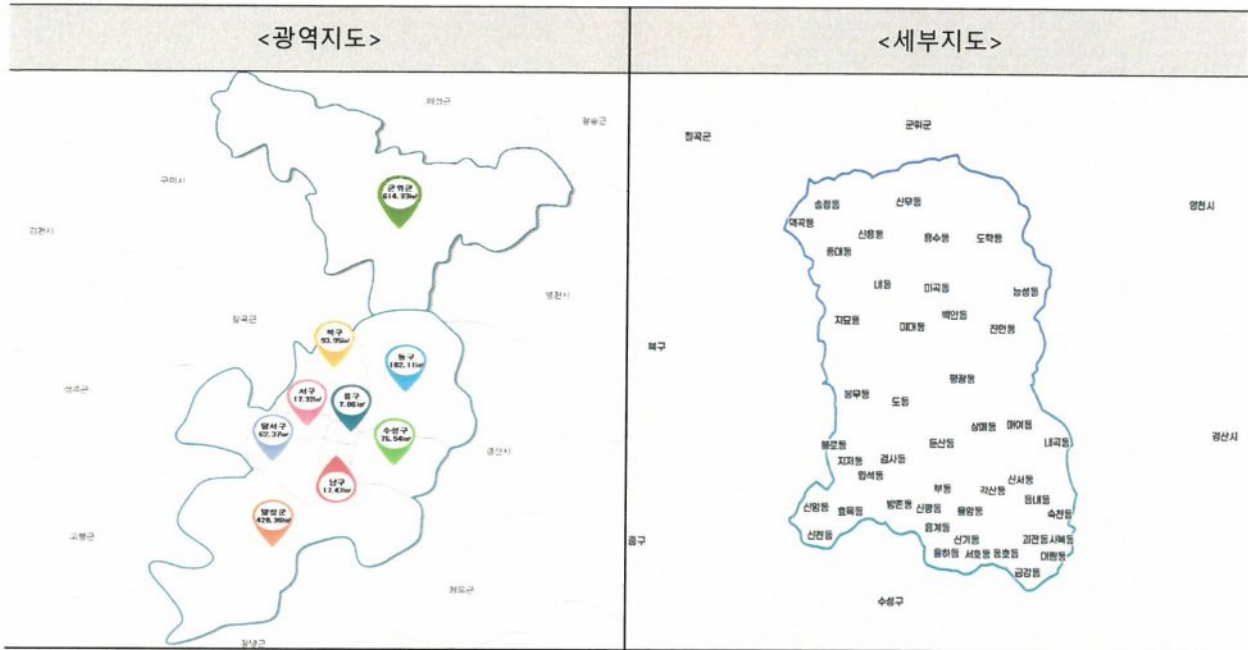


최근1년 전세가격지수 변동률과 장기평균



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5 지역분석



### 1. 사회적 요인

#### 1.1. 자연환경

- 동구는 1963년 01월 01일 대구시 동구로 승격하였으며, 1981년 07월 01일 대구시의 직할시 승격과 동시에 경산군 안심읍과 달성군 공산면 전역이 편입되었음.
- 1995년 01월 01일 대구광역시 동구로 개칭하였으며 1998년 09월 01일 26개 행정동을 20개동으로 개편, 2020년 07월 06일 20개동을 22개동으로 행정구역을 개편하여 현재에 이르며 행정동 22개동, 법정동 45개동임.
- 동구는 대구시 전체 면적의 12.15%에 해당하는 182.15 km<sup>2</sup>의 넓은 면적을 가지고 있으며 대구광역시의 최북단에 위치하고 동으로는 경상북도 경산시, 서로는 대구시 북구, 칠곡군, 남으로는 대구시 수성구, 북으로는 경상북도 영천시 및 군위군과 접하고 있음.
- 동구의 지세는 전체적으로 북고남저형 구조로 북동쪽을 둘러싸고 있는 북부산지는 팔공산과 동화사, 파계사, 갯바위 등이 위치하고 사면경사가 완만하고 해발고도가 낮은 크고 작은 다수의 소분지들로 형

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

성되어 있으며, 동구의 남서쪽은 금호강 및 신천 주변의 평야로 표고 200m 이하, 기존시가지 및 동촌, 안심, 불로 등의 지역은 표고 50m 이하의 저평한 지역임.

- 동구의 팔공산이 도립공원에서 2023년 05월 23일 기준으로 국립공원으로 승격되었으므로 향후 탐방객의 증가, 지역관광산업 활성화 등을 위한 "팔공산국립공원 관리, 운영 마스터플랜"을 마련 중으로 향후 점진적으로 동구의 경제에 기여될 것으로 예상됨.

### 1.2. 인문환경

#### 1.2.1. 인구변동분석

##### 1.2.1.1. 시군구 단위 인구변동 추이

| 연도별 \ 구분 | 세대수<br>(세대) | 전년대비 증감<br>(%) | 인구수<br>(명) | 전년대비 증감<br>(%) | 세대당 인구<br>(명) |
|----------|-------------|----------------|------------|----------------|---------------|
| 2022     | 159,422     | 0.63           | 339,530    | -0.56          | 2             |
| 2023     | 162,691     | 2.05           | 342,813    | 0.97           | 2             |
| 2024.12  | 164,806     | 1.30           | 342,339    | -0.14          | 2             |

##### 1.2.1.2. 읍면동별 인구변동추이

| 구 분  | 인구변화    |         |           |                 |
|------|---------|---------|-----------|-----------------|
|      | 인구수(명)  | 세대수(가구) | 세대당 인구(명) | 전년대비<br>인구증감(%) |
| 합계   | 342,777 | 164,776 | 2.08      | -0.01           |
| 신암1동 | 11,042  | 5,469   | 2.02      | 0.89            |
| 신암2동 | 11,729  | 5,191   | 2.26      | 1.44            |
| 신암3동 | 11,323  | 5,036   | 2.25      | 3.72            |
| 신암4동 | 18,221  | 9,421   | 1.93      | 20.06           |



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 구 분    | 인구변화   |         |           |                 |
|--------|--------|---------|-----------|-----------------|
|        | 인구수(명) | 세대수(가구) | 세대당 인구(명) | 전년대비<br>인구증감(%) |
| 신암5동   | 7,579  | 3,810   | 1.99      | -2.58           |
| 신천1.2동 | 11,442 | 5,829   | 1.96      | -3.97           |
| 신천3동   | 14,313 | 6,373   | 2.25      | -1.29           |
| 신천4동   | 10,314 | 6,021   | 1.71      | 28.20           |
| 효목1동   | 12,024 | 6,567   | 1.83      | -3.69           |
| 효목2동   | 13,862 | 6,931   | 2.00      | 3.99            |
| 도평동    | 3,611  | 2,008   | 1.80      | -4.19           |
| 불로.봉무동 | 19,912 | 8,546   | 2.33      | -2.72           |
| 지저동    | 13,074 | 6,612   | 1.98      | -3.08           |
| 동촌동    | 14,387 | 7,541   | 1.91      | -2.82           |
| 방촌동    | 17,310 | 8,097   | 2.14      | -2.94           |
| 해안동    | 13,639 | 6,867   | 1.99      | -4.26           |
| 안심1동   | 38,251 | 19,105  | 2.00      | -2.69           |
| 안심2동   | 16,268 | 7,343   | 2.22      | 6.72            |
| 안심3동   | 20,272 | 8,436   | 2.40      | -3.00           |
| 안심4동   | 26,827 | 11,663  | 2.30      | -2.23           |
| 혁신동    | 17,007 | 8,277   | 2.05      | -4.49           |
| 공산동    | 20,370 | 9,633   | 2.11      | -2.31           |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2.1.3. 전출입현황

| 연 도  | 구분 | 총 이 동  |        | 시도내 이동 |        | 시도간 이동 |        | 순이동 |
|------|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----|
|      |    | 전입     | 전출     | 전입     | 전출     | 전입     | 전출     |     |
| 2024 | 동구 | 42,251 | 41,291 | 15,787 | 15,247 | 13,251 | 12,831 | 960 |

## 1.2.2. 주택 수 및 보급률

| 연도   | 일반<br>가구수 | 합계<br>(호) | 유형별 주택 수(호) |        |        |       |        |       | 보급률<br>(%) |
|------|-----------|-----------|-------------|--------|--------|-------|--------|-------|------------|
|      |           |           | 단독주택        | 다가구주택  | 아파트    | 연립주택  | 다세대주택  | 기타    |            |
| 2020 | 141,788   | 143,495   | 42,908      | 30,244 | 83,630 | 2,313 | 12,960 | 1,684 | 101.2      |
| 2021 | 145,080   | 146,623   | 42,152      | 29,699 | 87,644 | 2,310 | 12,888 | 1,629 | 101.1      |
| 2022 | 147,698   | 148,691   | 41,486      | 29,234 | 90,614 | 2,262 | 12,756 | 1,573 | 100.7      |

\* 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

## 1.2.3. 공공 및 편익시설 등 변동 추이

### 1.2.3.1. 의료기관 현황

| 연도   | 종합병원<br>(병상수) | 병원<br>(병상수) | 의원<br>(병상수) | 치과<br>(병상수) | 한방병원<br>(병상수) | 한의원<br>(병상수) | 보건소<br>(병상수) | 보건분소<br>(병상수) | 부속의원<br>(병상수) | 요양병원<br>(병상수) |
|------|---------------|-------------|-------------|-------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| 2022 | 1             | 8           | 240         | 103         | 1             | 115          | 1            | -             | -             | 8             |
|      | 779           | 648         | 503         | -           | 61            | 21           | -            | -             | -             | 1,344         |

### 1.2.3.2. 학교 현황

| 연도   | 유치원 | 초등학교 | 중학교 | 고등학교 | 전문대 | 대학교 | 대학원 | 기타학교 |
|------|-----|------|-----|------|-----|-----|-----|------|
| 2023 | 52  | 33   | 13  | 11   | 1   | -   | -   | 1    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1.2.3.3. 주택건설실적(주택유형별 건설실적)

| 구분         | 계       | 단독주택   | 다가구주택 | 다세대주택 | 연립주택  | 아파트     |
|------------|---------|--------|-------|-------|-------|---------|
| 전국('24.11) | 273,121 | 22,240 | 7,131 | 5,678 | 4,424 | 239,538 |
| 수도권        | 115,558 | 5,490  | 540   | 4,637 | 1,870 | 103,021 |
| 대구         | 3,217   | 170    | 35    | 16    | -     | 2,996   |

### 1.2.3.4. 미분양현황

| 구분  | '24.1  | '24.2  | '24.3  | '24.4  | '24.5  | '24.6  | '24.7  | '24.8  | '24.9  | '24.10 | '24.11 | '24.12 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 전국  | 63,755 | 64,874 | 64,964 | 71,997 | 72,129 | 74,037 | 71,822 | 67,550 | 66,776 | 65,836 | 65,146 | -      |
| 수도권 | 10,160 | 11,956 | 11,977 | 14,655 | 14,761 | 15,051 | 13,989 | 12,616 | 13,898 | 13,948 | 14,494 | -      |
| 대구  | 10,124 | 9,927  | 9,814  | 9,667  | 9,533  | 9,738  | 10,070 | 9,410  | 8,864  | 8,506  | 8,175  | -      |
| 동구  | 1,015  | 987    | 898    | 839    | 800    | 768    | 732    | 659    | 604    | 544    | 491    | -      |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 경제적 요인

### 2.1. 지역경제 현황분석

#### 2.1.1. 일반 현황

| 구분                       | 사업체수   |        |     | 종사자수    |         |     |
|--------------------------|--------|--------|-----|---------|---------|-----|
|                          | 2021   | 2022   | 비중  | 2021    | 2022    | 비중  |
| 합계                       | 36,892 | 36,917 | 100 | 126,451 | 127,193 | 100 |
| 건설업                      | 2,694  | 2,684  | 7   | 13,789  | 13,393  | 12  |
| 공공행정,국방,사회보장             | 73     | 76     | 0   | 3,625   | 3,826   | 3   |
| 광업                       | 1      | 1      | 0   | 0       | 1       | 0   |
| 교육서비스업                   | 1,534  | 1,568  | 4   | 8,013   | 8,033   | 6   |
| 금융 및 보험업                 | 281    | 295    | 1   | 2,616   | 2,664   | 2   |
| 기타                       | 3,445  | 3,499  | 10  | 6,952   | 6,738   | 5   |
| 농업,임업,어업                 | 12     | 14     | 0   | 32      | 20      | 0   |
| 도.소매업                    | 9,625  | 9,504  | 27  | 22,477  | 22,002  | 18  |
| 보건/복지 서비스업               | 1,046  | 1,074  | 3   | 13,849  | 14,000  | 10  |
| 부동산업 및 임대업               | 1,720  | 1,700  | 5   | 4,514   | 4,351   | 3   |
| 수도,하수 및 폐기물처리,원료재생, 환경복원 | 66     | 63     | 0   | 419     | 448     | 0   |
| 숙박/음식업                   | 5,276  | 5,122  | 14  | 12,081  | 12,474  | 9   |
| 시설관리,지원서비스업              | 848    | 804    | 2   | 5,684   | 6,632   | 5   |
| 예술,스포츠,여가서비스업            | 796    | 816    | 2   | 1,764   | 1,983   | 1   |
| 운수 및 창고업                 | 5,835  | 6,090  | 15  | 11,311  | 11,529  | 9   |
| 전기,가스,증기 및 공기조절 공급업      | 94     | 104    | 0   | 1,347   | 1,424   | 1   |
| 전문,과학, 기술서비스업            | 1,190  | 1,170  | 3   | 6,064   | 5,853   | 5   |
| 제조업                      | 1,894  | 1,846  | 5   | 8,062   | 8,009   | 6   |
| 출판/영상/정보서비스업             | 462    | 487    | 1   | 3,852   | 3,813   | 3   |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2.2. 주요개발사업 및 개발계획 현황

### 2.2.1. 대구공항 통합이전사업

#### ■ 목적

- 전국 군공항 중 최대 소음피해 유발, 고도제한으로 재산권 침해 및 도시발전 걸림돌
- 대구공항 수용한계 초과
- 대구공항 이전으로 종전부지는 첨단기술기반의 스마트시티, 인접지역은 금호강을 이용한 워터프론트 시티 조성하여 지역의 신성장 거점으로 활용
- 대구공항 예정부지는 인구감소로 소멸위기에 처한 지역이며 공항복합도시, 교통물류허브도시로 개발하여 경제활력 및 도시화 촉진

#### ■ 사업개요

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 사업기간         | - 2014년 ~ 2028년                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 사업규모         | - 사업면적 : 15.3km <sup>2</sup> (부지 11.7km <sup>2</sup> , 소음완충지역 3.6km <sup>2</sup> )<br>- 총사업비 : 군공항 - 8.8조원, 민간공항 - 사전타당성 조사 용역 후 확정                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 추진현황 및 일정    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2016.07.11 : k-2 대구공항 통합이전 발표</li> <li>- 2016.07.12 : 군이전건의서 제출(대구시-&gt;국방부)</li> <li>- 2016.08.11 : 군공항 민간공항 통합이전 방식 결정</li> <li>- 2019.08.30 : k-2 이전사업 타당성 평가결과 '적정' 판정</li> <li>- 2018.03.14 : 이전후보지 선정(군위 소보, 의성 비안)</li> <li>- 2020.01.21 : 이전 부지 선정을 위한 주민투표 실시(군위군, 의성군)</li> <li>- 2020.01.22 : 이전후보지 유치 신청</li> <li>- 2020.07.03 : 제6차 이전부지 선정위원회 개최</li> <li>- 2020.07.31 : 군위군 공동후보지 소보 신청</li> <li>- 2020.08.28 : 이전부지 최종확정(군위 소보, 의성 비안)</li> <li>- 2020~2021 : 통합신공항 건설 기본계획 수립, 이전주변지역 지원사업 및 k-2 종전부지 개발구상 마스터플랜 수립</li> <li>- 2022~2023 : 사업시행자 지정, 민간사업자 선정</li> <li>- 2023~2024 : 기본 및 실시설계, 사업계획 승인</li> <li>- 2024~2028 : 공사착공 및 개항</li> <li>- 2028~2030 : 종전부지 개발</li> </ul> |
| 영향권          | - 지저동, 입석동, 검사동, 방촌동, 불로동                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 지가수준에 미치는 영향 | 본 사업은 대구시의 숙원사업 중 하나로서 2020년 08월 이전부지가 최종 확정되어 사업이 추진 중임. 해당 사업으로 인해 인접한 노후 도심지인 지저동, 입석동, 검사동, 방촌동, 불로동 등 일대의 토지가격의 상승요인으로 작용하여 주변 지가수준을 상승세로 견인하고 있으며 동구 전반적인 지가상승세에도 영향을 미치고 있음.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2.2.2. 혁신도시 내 첨단의료복합단지

### ■ 목적

- 지역의 강점과 잠재력에 기반한 특화분야 조성으로 성공모델 창조
- 대구경북지역의 경제적 번영 실현 및 미래 국가 성장동력의 허브역할 수행
- 세계적 수준의 의료산업 생태계 조성을 위한 글로벌 경쟁력 확보

### ■ 사업개요

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 사업기간         | - 2009년 ~ 2038년                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 사업규모         | - 사업면적 : 1,030,000m <sup>2</sup><br>- 총사업비 : 4.6조원                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 추진현황 및 일정    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2009.08.10 : 첨단의료복합단지 입지 선정(보건복지가족부)</li> <li>- 2009.10.14 : 혁신도시 진입도로(4차순환도로) 1공구 착공(2공구 착공: '09.12.28)</li> <li>- 2009.12.04 : 사유지 보상 완료</li> <li>- 2009.12.15 : 첨단의료복합단지 입지에 따른 개발계획 변경승인 (국토해양부 고시 제2009-1178호)</li> <li>- 2010.01.27 : 첨단의료복합단지 조성 계획 확정(보건복지부)</li> <li>- 2011.10.27 : 첨단의료복합단지 커뮤니케이션센터 및 정부핵심연구시설 착공</li> <li>- 2012.12 : 혁신도시 조성사업 준공</li> <li>- 2013.04 : 첨단의료복합단지 커뮤니케이션센터 준공</li> <li>- 2013.08 : 첨단의료복합단지 정부 핵심연구시설 준공</li> <li>- 2014.06 : 한국뇌연구원 건축공사 준공</li> <li>- 2015.06 : 한의기술응용센터 준공</li> <li>- 2015.09 : 3D융합기술지원센터 준공</li> <li>- 2018.11 : 실험동물자원은행 준공</li> <li>- 2019. 상반기 : 첨단의료유전체연구소 설계 및 건축</li> <li>- 2021.10 : 공공기관 13개, 의료기기기업 71개, 제약기업 18개 입주</li> </ul> |
| 영향권          | - 신서동, 동내동, 대림동                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 지가수준에 미치는 영향 | 첨단의료복합단지(신서동, 동내동, 대림동)의 경우 2009년 08월 입지 선정 이후 2010년 10월 1공구 착공을 시작으로 보상완료 및 부지조성이 완료되었으며 현재까지 개발이 다소 미흡한 상태이나 '21년 4분기 대구출입국외국인사무소와 대구지방식품의약품안전청의 이전 했고 대구혁신도시복합혁신센터, 대구한의원대 부속 한의과대학 및 한방병원의 착공으로 점차 정주여건이 개선되어 그동안 장기간 변동없던 지가가 완만하게 상승할 것으로 예상됨.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2.3. 경제환경 변화

#### - 동대구역권

신암동, 신천동, 효목동은 자연발생적 및 부분적인 도시개발로 형성되어 도시기반시설이 부족한 편이었으나 대부분 단독주택지대에 대규모 재건축, 재개발 사업이 진행되고 23년 입주가 일부 이루어져 도시기반시설이 정비되고 정주여건이 개선되고 있으며 신규 아파트 단지 주변의 근린상가도 조성되고 있음. 개발사업 추진이 부진한 단독주택지대는 부동산 경기전망의 불확실이 증대되어 개발사업의 추진 속도는 더 늦어지면서 주거환경이 대체로 열악한 상태로 방치되고 있음. 시내 간선도로변, 고속버스 터미널 및 동대구역 인근으로 상업지대가 형성되어 있으며, 동대구로 주변 및 동대구세무서 인근으로는 상업 및 업무지대가 혼합되어 있고 주거지역은 대부분 정비구역 또는 주택재건축사업지구 등으로 지정되어 다수의 신축아파트 단지가 건설 중에 있으며 상업지역에도 주상복합시설이 건설 중임.

#### - K-2 인근지역

시내 간선도로변 및 지하철 역세권, 재래시장(방촌시장), 대형할인매장 주변으로 상업지대가 형성되어 있으며, 방촌시장 주변으로는 상권이 다소 활기를 띄고 있으나, 홈플러스 동촌점 부근, K-2 정문 앞 노선상가 및 여타 상업지대에는 고객의 유동성이 크지 않으며 K-2 이전 및 대구공항 후적지 개발이 시작되어 인근 일대로 지가상승이 예상됨.

#### - 안심지역

기존 시가지내 간선도로변은 상업지대 후면으로 주거지대로 형성되어 있으나 인근 동호지구, 율하 1, 2지구의 성숙 및 아파트신축, 대형할인매장 입점 등으로 활성화되고 있음. 동호택지개발지구 내에는 아파트지대, 상업지대, 주택지대로 구성되어 있으며, 안심뉴타운 도시개발사업에 따른 공공주택, 단독주택, 근린상가 등의 신축이 이루어지고 있음. 대구동구혁신도시 내 공공기관의 이전이 대부분 마무리되었으나 인근지역에 미치는 경제 영향은 크지 않음.

#### - 공산권

대부분 농촌지대로서 기존취락지의 주택지대는 기 성숙된 지역으로서 거래가 활성화되지 못한 편이나 다만 접근성 개선으로 인해 팔공산의 수려한 자연환경을 배경으로 하는 순수 자연녹지지역 내 농경지는 전원주택부지로 용도전환이 활발히 이루어지고 있음. 팔공산 국립공원의 승격으로 인하여 관광시설지구 등의 지가는 다소 상승세를 보임.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 행정적 요인

### 3.1. 용도지역 변경현황

| 구분                         | 기정          | 변경      | 변경후         | 비고                                 |
|----------------------------|-------------|---------|-------------|------------------------------------|
| 과전동 2번지 일원<br>개발제한구역 일부 해제 | 399,880,952 | -86,921 | 399,794,031 | 도시관리계획 (변경)결정<br>대구광역시고시 제2024-94호 |

### 3.2. 용도지역별 개별지 분포현황

| 구분    | 계      | 주거     | 상업    | 공업  | 녹지     | 미지정 | 관리  | 농림  | 자보    |
|-------|--------|--------|-------|-----|--------|-----|-----|-----|-------|
| 필지    | 70,441 | 36,499 | 5,638 | 453 | 25,492 | -   | -   | -   | 2,359 |
| 비율(%) | 100    | 51.8   | 8.0   | 0.6 | 36.2   | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 3.3   |

### 3.3. 토지이용상황별 개별지 분포현황

| 구분    | 계      | 주거용    | 상업용    | 공업용 | 농경지    | 임야    | 기타    |
|-------|--------|--------|--------|-----|--------|-------|-------|
| 필지    | 70,441 | 33,180 | 10,380 | 682 | 17,745 | 5,420 | 3,034 |
| 비율(%) | 100    | 47.1   | 14.7   | 1.0 | 25.2   | 7.7   | 4.3   |

### 3.4. 공부상 지목별 개별지 분포현황

| 구분    | 계      | 대      | 전     | 답      | 공장  | 임야    | 기타    |
|-------|--------|--------|-------|--------|-----|-------|-------|
| 필지    | 70,441 | 37,729 | 8,952 | 12,497 | 554 | 6,010 | 4,699 |
| 비율(%) | 100    | 53.6   | 12.7  | 17.7   | 0.8 | 8.5   | 6.7   |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 지가동향 분석

### 4.1. 지가변동률 현황표

| 구분    | '23년 누계 | '24년(11월) 누계 |
|-------|---------|--------------|
| 동구 평균 | 0.320   | 0.962        |
| 신암동   | -0.441  | 1.104        |
| 신천동   | -0.243  | 1.132        |
| 효목동   | 0.055   | 1.296        |
| 평광동   | 0.396   | 0.746        |
| 봉무동   | 0.796   | 0.711        |
| 불로동   | 0.796   | 0.711        |
| 도동    | 0.396   | 0.746        |
| 지저동   | 0.369   | 0.715        |
| 입석동   | 0.540   | 0.885        |
| 검사동   | 0.540   | 0.885        |
| 방촌동   | 0.276   | 0.721        |
| 둔산동   | 0.728   | 1.062        |
| 부동    | 0.728   | 1.062        |
| 신평동   | 0.728   | 1.062        |
| 서호동   | 0.361   | 0.765        |
| 동호동   | 0.361   | 0.765        |
| 신기동   | 0.447   | 0.753        |
| 율하동   | 0.447   | 0.753        |
| 용계동   | 0.635   | 0.755        |
| 율암동   | 0.635   | 0.755        |
| 상매동   | 0.635   | 0.755        |
| 매여동   | 0.635   | 0.755        |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 구분  | '23년 누계 | '24년(11월) 누계 |
|-----|---------|--------------|
| 각산동 | 0.697   | 1.225        |
| 신서동 | 0.697   | 1.225        |
| 동내동 | 0.730   | 1.507        |
| 괴전동 | 0.730   | 1.507        |
| 금강동 | 0.730   | 1.507        |
| 대림동 | 0.730   | 1.507        |
| 사복동 | 0.445   | 1.098        |
| 숙천동 | 0.445   | 1.098        |
| 내곡동 | 0.445   | 1.098        |
| 능성동 | 0.770   | 0.454        |
| 진인동 | 0.770   | 0.454        |
| 도학동 | 0.620   | 0.710        |
| 백안동 | 0.537   | 0.686        |
| 미곡동 | 0.537   | 0.686        |
| 용수동 | 0.620   | 0.710        |
| 신무동 | 0.620   | 0.710        |
| 미대동 | 0.537   | 0.686        |
| 내동  | 0.537   | 0.686        |
| 신용동 | 0.939   | 0.535        |
| 중대동 | 0.939   | 0.535        |
| 송정동 | 0.939   | 0.535        |
| 덕곡동 | 0.939   | 0.535        |
| 지묘동 | 0.312   | 0.338        |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4.2. 거래동향 추이(시군구 기준)

| 구분    |      | 2023        | 2024        |
|-------|------|-------------|-------------|
| 전국    | 거래금액 | 440,155.7억원 | 486,579.0억원 |
|       | 거래건수 | 99,764건     | 99,769건     |
| 대구광역시 | 거래금액 | 15,003.1억원  | 15,092.0억원  |
|       | 거래건수 | 3,474건      | 3,388건      |
| 동구    | 거래금액 | 2,401.9억원   | 2,096.4억원   |
|       | 거래건수 | 636건        | 484건        |

## 4.3. 표준지공시지가 변동률 추이

| 구분    | 2023   | 2024  | 2025  |
|-------|--------|-------|-------|
| 전국    | -5.92% | 1.09% | 2.92% |
| 대구광역시 | -6.00% | 1.04% | 1.46% |
| 동구    | -6.21% | 0.64% | 1.32% |

## 4.4. 지가 지가동향 분석

- 동구는 주거용과 상업용이 전체의 약 62.7%, 농경지가 25%를 차지하며 면적으로 보면 농경지 및 임야가 전체의 약 75% 정도를 차지하는 도농복합형 도시임.
- 주거용지는 신암동, 신천동, 효목동, 방촌동 등의 기존 주택지와 대구혁신도시, 율하택지개발지구 등 개발이 완료된 율하동, 용계동, 율암동, 각산동, 금강동지역과 이시아폴리스가 소재하는 봉무동으로 구분되며 기존 주택지는 신천동 및 신암동 지역을 중심으로 재개발 재건축 사업이 진행되고 있어 지가수준의 상승세로 나타내며 대구혁신도시, 봉무동 이시아폴리스지역은 개발완료에 따라 지가수준이 안정세로서 보합세를 보이고 있음.
- 상업용지는 동대구환승센터 완공 및 대규모 재개발 재건축이 진행되고 있는 신천동 및 신암동 등 상업용지 등을 중심으로 지가수준의 상승세를 보이고 있으며 재건축 재개발 및 상업용지에 대한 수요증가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

로 동구 내 상업용지는 전반적으로 지가수준 상승세를 보이고 있음.

- 공업용지는 울암동,상매동 및 각산동 동호동 등의 공장지대로 구분되는데 울암동 주변 공장지대는 안심뉴타운 도시개발구역의 개발로 인근은 급속히 주거지대로 이행되고 있으며, 각산동 일대의 공장지대도 동측으로부터 아파트 신축, 대형할인점 입점 등으로 지가상승의 요인이 크며 지가수준은 상승세이며 향후 공장용지는 점차 감소하는 추세임.

- 농경지는 개발사업이 시행완료 및 실시중인 주변지역인 대구혁신도시, 연경지묘 택지개발지구, 이시아폴리스 인근의 농경지, 전원주택부지로 전용이 가능한 농경지, 지방도 확장공사 주변지역에 위치한 농경지를 중심으로 개발에 대한 기대감과 전용가능성 등으로 거래량이 증가하고 있으며 지가수준은 상승세를 보이고 있으며 그 외의 농경지의 지가수준은 대체로 안정적임.

- 임야는 경사가 급하고 개발가능성이 낮은 팔공산 일대에 위치하여 전반적인 지가수준은 안정적이나 기대감으로 호가수준은 높으며 지가수준은 상승세를 보이고 있음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6 감정평가액 산출 과정

### 1. 토지 감정평가

#### 1.1. 공시지가기준법에 의한 산출내역

##### 1.1.1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

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

##### 1.1.2. 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 표준지로서, 대상토지와 용도지역 · 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 표준지를 선정하여야 함.

위의 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

대구광역시 동구

(공시기준일: 2025. 01. 01.)

| 기호 | 소재지           | 면적<br>(㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역         | 도로교통 | 형상지세      | 공시지가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----|---------------|-----------|----|------|--------------|------|-----------|---------------|----|
| A  | 신천동<br>152-10 | 363.6     | 대  | 상업용  | 중심상업<br>3종일주 | 광대한면 | 세장형<br>평지 | 2,831,000     | -  |

※ 비교표준지 A : 중심상업 97.2%, 3종일주 2.8%

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.1.3. 시점수정치 산정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음(이하 동일).

대구광역시 동구 (상업지역)

| 적용기간                    | 지가변동률(%)<br>(시점수정치)  | 비고                                                                                                    |
|-------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025.01.01 ~ 2025.02.28 | 0.124<br>( 1.00124 ) | 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.065<br>$( 1 + 0.00065 ) \times ( 1 + 0.00065 \times 28/31 )$<br>≒ 1.00124 |

대구광역시 동구 (주거지역)

| 적용기간                    | 지가변동률(%)<br>(시점수정치)  | 비고                                                                                                    |
|-------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025.01.01 ~ 2025.02.28 | 0.114<br>( 1.00114 ) | 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.060<br>$( 1 + 0.00060 ) \times ( 1 + 0.00060 \times 28/31 )$<br>≒ 1.00114 |

비교표준지 A - 용도지역별 면적 비율에 의한 평균 지가변동률

| 적용기간                    | 지가변동률(%)<br>(시점수정치)  | 비고                                                                 |
|-------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 2025.01.01 ~ 2025.02.28 | 0.124<br>( 1.00124 ) | $( 1.00124 \times 0.972 ) + ( 1.00114 \times 0.028 )$<br>≒ 1.00124 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.1.4. 지역요인 비교치 산정

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말함.

| 결 정 의 건                                  | 지역요인 비교치 |
|------------------------------------------|----------|
| 대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. | 1.000    |

## 1.1.5. 개별요인 비교치 산정

대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였음.

### ■ 개별요인 비교항목(상업지대)

| 개별요인 비교 |                    |                                      |
|---------|--------------------|--------------------------------------|
| 조건      | 항목                 | 세항목                                  |
| 가로조건    | 가로의 폭, 구조 등의 상태    | 폭 포장, 보도, 계통 및 연속성                   |
| 접근조건    | 교통시설과의 거리          | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성                 |
|         | 상가와와의 접근성          | 인근 상가와와의 거리 및 편의성                    |
|         | 공공 및 편익시설과의 접근성    | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성  |
| 환경조건    | 일조 등               | 일조, 통풍 등                             |
|         | 자연환경               | 조망, 경관, 지반, 지질 등                     |
|         | 인근환경               | 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성         |
|         | 공급 및 처리시설의 상태      | 상수도, 하수도, 도시가스 등                     |
|         | 위험 및 혐오시설 등        | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 |
| 획지조건    | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지       |
|         | 방위, 고저 등           | 방위, 고저, 경사지                          |
|         | 접면도로 상태            | 각지, 2면획지, 3면획지                       |
| 행정적 조건  | 행정상의 규제정도          | 용도지역, 지구, 구역 등                       |
|         |                    | 기타규제(입체이용제한 등)                       |
| 기타조건    | 기타                 | 장래의 동향, 기타                           |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 개별요인 비교치

| 기호   | 비교<br>표준지 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정조건 | 기타조건 | 격차율계  | 비고  |
|------|-----------|------|------|------|------|------|------|-------|-----|
| 1~19 | A         | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.99 | 0.98 | 1.00 | 0.970 | 일단지 |

| 기호   | 개별요인 비교 내용                                                                                            |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1~19 | 대상토지는 비교표준지 대비 획지조건(주택건설사업계획 승인을 득하고 토목공사가 진행되어 일단의 사업부지 활용도 측면에서 우세하나, 면적 및 형상 부정의 정도 등에서 열세)에서 열세함. |
|      | 대상토지는 비교표준지 대비 행정조건(용도지역별 면적 비율 등)에서 열세함.                                                             |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.1.6. 그 밖의 요인 보정치 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

비교선례 기준 표준지 단가와 기준시점 표준지 단가의 격차율을 기준으로 하되, 인근지역의 가격수준, 낙찰가율 수준 등을 검토하여 결정하였음.

|                   |   |                                       |
|-------------------|---|---------------------------------------|
| 비교선례 기준<br>표준지 단가 | = | 비교선례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 |
| 기준시점<br>표준지 단가    |   | 비교표준지 공시지가 × 시점수정치                    |

### 1.1.6.1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

#### ■ 인근 감정평가 선례 및 거래사례

대구광역시 동구

(출처: 한국감정평가사협회, 등기사항전부증명서 등)

| 구분            | 소재지<br>지번             | 면적<br>(㎡)        | 지목       | 기준시점<br>거래시점 | 평가단가<br>거래단가<br>(원/㎡) | 개별<br>공시지가<br>(원/㎡) | 목적   | 이용상황 | 용도지역 |
|---------------|-----------------------|------------------|----------|--------------|-----------------------|---------------------|------|------|------|
| 평가<br>선례<br>1 | 신천동<br>148-6          | 498.5            | 대        | 2024.02.27   | 14,400,000            | 4,022,000           | 공매   | 상업나지 | 중심상업 |
| 평가<br>선례<br>2 | 신천동<br>148-6          | 498.5            | 대        | 2021.03.31   | 14,000,000            | 3,774,000           | 담보   | 상업나지 | 중심상업 |
| 평가<br>선례<br>3 | 신천동<br>147-1          | 2,338.1          | 종교<br>용지 | 2024.02.27   | 13,400,000            | 2,634,000           | 공매   | 상업기타 | 중심상업 |
| 평가<br>선례<br>4 | 신천동<br>147-1          | 2,338.1          | 종교<br>용지 | 2021.03.31   | 13,000,000            | 2,464,000           | 담보   | 상업기타 | 중심상업 |
| 평가<br>선례<br>5 | 신천동<br>110-7          | 629.1            | 대        | 2022.07.06   | 12,700,000            | 4,075,000           | 담보   | 상업용  | 중심상업 |
| 평가<br>선례<br>6 | 신천동<br>294-5외<br>12필지 | 7,152.3<br>(일단지) | 대        | 2023.02.07   | 12,000,000            | 4,465,000           | 시가참고 | 상업용  | 중심상업 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 구분             | 소재지<br>지번            | 면적<br>(㎡)        | 지목 | 기준시점<br>거래시점 | 평가단가<br>거래단가<br>(원/㎡) | 개별<br>공시지가<br>(원/㎡) | 목적 | 이용상황 | 용도지역         |
|----------------|----------------------|------------------|----|--------------|-----------------------|---------------------|----|------|--------------|
| 평가<br>선례<br>7  | 신천동<br>319-9         | 1,431.2          | 대  | 2022.08.08   | 17,100,000            | 4,210,000           | 담보 | 상업용  | 중심상업         |
| 평가<br>선례<br>8  | 신천동<br>320-2         | 592.1            | 대  | 2024.07.23   | 15,700,000            | 3,920,000           | 담보 | 상업나지 | 중심상업         |
| 평가<br>선례<br>9  | 신천동<br>291-1외<br>3필지 | 1,279.7<br>(일단지) | 대  | 2024.02.27   | 12,300,000            | 3,752,000           | 공매 | 업무용  | 중심상업         |
| 평가<br>선례<br>10 | 신천동<br>333-2외<br>1필지 | 262.1<br>(일단지)   | 대  | 2024.08.02   | 14,100,000            | 4,571,000           | 담보 | 상업용  | 중심상업         |
| 거래<br>사례<br>1  | 신천동<br>139-8         | 321.6            | 대  | 2021.08.19   | 14,500,000            | 3,654,000           | 매매 | 상업용  | 중심상업         |
| 거래<br>사례<br>2  | 신천동<br>110-7         | 629.1            | 대  | 2022.06.30   | 15,100,000            | 4,075,000           | 매매 | 상업용  | 중심상업         |
| 거래<br>사례<br>3  | 신천동<br>333-2외<br>1필지 | 262.1<br>(일단지)   | 대  | 2024.08.01   | 14,100,000            | 4,571,000           | 매매 | 상업용  | 중심상업         |
| 거래<br>사례<br>4  | 신천동<br>390-7         | 502.5            | 대  | 2024.01.03   | 12,200,000            | 4,706,000           | 매매 | 상업용  | 중심상업<br>3종일주 |

※ 상기 개별공시지가는 선례(사례)의 기준시점(거래시점) 해당연도의 개별공시지가임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### - 거래사례 배분내역

| 구분            | 거래가액(원)                                                                      | 사용<br>승인일  | 건물구조/<br>용도      | 건물<br>면적<br>(㎡) | 적용<br>재조달원가 | 내용<br>연수 | 경과<br>연수 | 잔존<br>연수 | 비고 |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|-----------------|-------------|----------|----------|----------|----|
| 거래<br>사례<br>1 | 5,500,000,000                                                                | 2009.12.24 | 철근콘크리트구조/<br>상업용 | 816.40          | 1,300,000   | 50       | 11       | 39       | -  |
|               | 산식:{거래가액(원)}-(적용재조달원가x잔존연수/내용연수)x건물면적}/토지면적(㎡)=토지단가(원/㎡)                     |            |                  |                 |             |          |          |          |    |
|               | { 5,500,000,000 - ( 1,300,000 x 39 / 50 ) x 816.40 } / 321.6 ≒ @14,500,000   |            |                  |                 |             |          |          |          |    |
| 거래<br>사례<br>2 | 9,880,000,000                                                                | 1993.08.13 | 철근콘크리트조/<br>상업용  | 737.88          | 1,100,000   | 50       | 28       | 22       | -  |
|               | 산식:{거래가액(원)}-(적용재조달원가x잔존연수/내용연수)x건물면적}/토지면적(㎡)=토지단가(원/㎡)                     |            |                  |                 |             |          |          |          |    |
|               | { 9,880,000,000 - ( 1,100,000 x 22 / 50 ) x 737.88 } / 629.1 ≒ @15,100,000   |            |                  |                 |             |          |          |          |    |
| 거래<br>사례<br>3 | 4,100,000,000                                                                | 1991.08.19 | 철근콘크리트조/<br>상업용  | 994.82          | 1,100,000   | 50       | 32       | 18       | -  |
|               | 산식:{거래가액(원)}-(적용재조달원가x잔존연수/내용연수)x건물면적}/토지면적(㎡)=토지단가(원/㎡)                     |            |                  |                 |             |          |          |          |    |
|               | { 4,100,000,000 - ( 1,100,000 x 18 / 50 ) x 994.82 } / 262.1 ≒ @14,100,000   |            |                  |                 |             |          |          |          |    |
| 거래<br>사례<br>4 | 6,380,000,000                                                                | 1986.10.30 | 철근콘크리트조/<br>상업용  | 1,036.08        | 1,000,000   | 50       | 37       | 13       | -  |
|               | 산식:{거래가액(원)}-(적용재조달원가x잔존연수/내용연수)x건물면적}/토지면적(㎡)=토지단가(원/㎡)                     |            |                  |                 |             |          |          |          |    |
|               | { 6,380,000,000 - ( 1,000,000 x 13 / 50 ) x 1,036.08 } / 502.5 ≒ @12,200,000 |            |                  |                 |             |          |          |          |    |



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 인근지역 정상지가 수준 검토

| 용도지역   | 토지용도 | 가격수준(원/㎡)               | 비 고              |
|--------|------|-------------------------|------------------|
| 중심상업지역 | 상업용  | 13,000,000 ~ 15,000,000 | 대상토지 인근지역 내 유사토지 |

### ■ 최근 1년간 경매 낙찰가율(2024-03-01 ~ 2025-02-28)

(출처: 인포케어)

| 용도      | 소재지 | 낙찰가율(%) | 낙찰률 평균(%) | 낙찰 건수 |
|---------|-----|---------|-----------|-------|
| 토지 / 대지 | 대구  | 62.92   | 61.81     | 60    |
|         | 동구  | 46.81   | 55.14     | 8     |
|         | 신천동 | 44.95   | 44.95     | 1     |

#### 1.1.6.2. 비교선례(사례) 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 <평가선례 1>을(를) 비교선례로 선정하였음.

| 구분            | 소재지<br>지번    | 면적<br>(㎡) | 지목 | 기준시점<br>거래시점 | 평가단가<br>거래단가<br>(원/㎡) | 개별<br>공시지가<br>(원/㎡) | 목적 | 이용상황 | 용도지역 |
|---------------|--------------|-----------|----|--------------|-----------------------|---------------------|----|------|------|
| 평가<br>선례<br>1 | 신천동<br>148-6 | 498.5     | 대  | 2024.02.27   | 14,400,000            | 4,022,000           | 공매 | 상업나지 | 중심상업 |



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1.1.6.3. 격차율 검토

#### ■ 비교선례와 비교

##### - 시점수정

대구광역시 동구 (상업지역)

| 적용기간                    | 지가변동률(%)<br>(시점수정치)  | 비고                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024.02.27 ~ 2025.02.28 | 1.109<br>( 1.01109 ) | 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.042<br>2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.089<br>2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.036<br>2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.137<br>2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.130<br>2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.193<br>2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.107<br>2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.066<br>2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.061<br>2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.073<br>2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.083<br>2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.065<br><br>$\begin{aligned} & ( 1 + 0.00042 \times 3/29 ) \times ( 1 + 0.00089 ) \\ & \times ( 1 + 0.00036 ) \times ( 1 + 0.00137 ) \times ( 1 + 0.00130 ) \\ & \times ( 1 + 0.00193 ) \times ( 1 + 0.00107 ) \times ( 1 + 0.00066 ) \\ & \times ( 1 + 0.00061 ) \times ( 1 + 0.00073 ) \times ( 1 + 0.00083 ) \\ & \times ( 1 + 0.00065 ) \times ( 1 + 0.00065 \times 28/31 ) \\ & \quad \quad \quad \approx 1.01109 \end{aligned}$ |

##### - 지역요인 비교

| 결 정 의 건                                   | 지역요인 비교치 |
|-------------------------------------------|----------|
| 대상토지는 선례(사례)의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. | 1.000    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### - 개별요인 비교

| 비교<br>표준지 | 비교선례 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정조건 | 기타조건 | 격차율계  |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| A         | 1    | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.99 | 1.02 | 1.00 | 1.010 |

| 비교<br>표준지 | 개별요인 비교 내용                                                                |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------|
| A         | 비교표준지는 평가선례 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세함.                                     |
|           | 비교표준지는 평가선례 대비 행정조건(용도지역별 면적 비율 등에서 열세하나, 도시계획시설(도로) 저축 여부 등에서 우세)에서 우세함. |

### ■ 격차율 산정

| 구 분                     | 선례단가<br>(원/㎡) | 시점<br>수정치 | 지역요인<br>비교치 | 개별요인<br>비교치 | 산정단가<br>(원/㎡) | 격차율   |
|-------------------------|---------------|-----------|-------------|-------------|---------------|-------|
|                         | 공시지가<br>(원/㎡) |           |             |             |               |       |
| 평가선례 1 기준<br>비교표준지 A 단가 | 14,400,000    | 1.01109   | 1.000       | 1.010       | 14,705,293    | 5.188 |
| 기준시점<br>비교표준지 A 단가      | 2,831,000     | 1.00124   | -           | -           | 2,834,510     |       |

### 1.1.6.4. 그 밖의 요인 보정치 결정

| 보 정 내 용                                                                                               | 적용 보정치 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함이 타당시 됨. | 5.18   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.1.7. 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

| 산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치 |                        |           |             |             |                   |               |               |     |
|------------------------------------------------------------|------------------------|-----------|-------------|-------------|-------------------|---------------|---------------|-----|
| 기호                                                         | 비교표준지<br>공시지가<br>(원/㎡) | 시점<br>수정치 | 지역요인<br>비교치 | 개별요인<br>비교치 | 그 밖의<br>요인<br>보정치 | 산정단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 비고  |
| 1~19                                                       | 2,831,000              | 1.00124   | 1.000       | 0.970       | 5.18              | 14,242,281    | 14,200,000    | 일단지 |

## 1.1.8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 기호   | 사정면적<br>(㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) | 시산가액<br>(원)    | 비고  |
|------|-------------|---------------|----------------|-----|
| 1~19 | 3,254.2     | 14,200,000    | 46,209,640,000 | 일단지 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

### 1.2.1. 개요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

|                  |   |                                           |
|------------------|---|-------------------------------------------|
| 거래사례비교법에 의한 시산가액 | = | 사례단가 × 사정보정 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 |
|------------------|---|-------------------------------------------|

### 1.2.2. 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 2>을(를) 선정하였음.

대구광역시 동구

(출처: 등기사항전부증명서 등)

| 구분            | 소재지<br>지번    | 면적<br>(㎡) | 지목 | 기준시점<br>거래시점 | 평가단가<br>거래단가<br>(원/㎡) | 개별<br>공시지가<br>(원/㎡) | 목적 | 이용상황 | 용도지역 |
|---------------|--------------|-----------|----|--------------|-----------------------|---------------------|----|------|------|
| 거래<br>사례<br>2 | 신천동<br>110-7 | 629.1     | 대  | 2022.06.30   | 15,100,000            | 4,075,000           | 매매 | 상업용  | 중심상업 |

### 1.2.3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

| 결 정 의 건                                                                  | 사정보정치 |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|
| 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함 | 1.000 |



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1.2.4. 시점수정치

거래사례가 소재하는 대구광역시 동구 상업지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 지가변동률은 다음과 같음. 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

대구광역시 동구 (상업지역)

| 적용기간                    | 지가변동률(%)<br>(시점수정치)  | 비고                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2022.06.30 ~ 2025.02.28 | 2.456<br>( 1.02456 ) | 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.319<br>2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.316<br>2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.342<br>2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.244<br>2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.287<br>2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.036<br>2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.016<br>2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.013<br>2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.104<br>2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.065<br>$( 1 + 0.00319 \times 1/30 ) \times ( 1 + 0.00316 ) \times ( 1 + 0.00342 )$ $\times ( 1 + 0.00244 ) \times ( 1 + 0.00287 ) \times ( 1 + 0.00036 )$ $\times ( 1 - 0.00016 ) \times ( 1 - 0.00013 ) \times ( 1 + 0.01104 )$ $\times ( 1 + 0.00065 ) \times ( 1 + 0.00065 \times 28/31 )$ $\approx 1.02456$ |

### 1.2.5. 지역요인 비교치

| 결 정 의 건                               | 지역요인 비교치 |
|---------------------------------------|----------|
| 대상토지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. | 1.000    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1.2.6. 개별요인 비교치

| 기호   | 비교<br>거래사례 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정조건 | 기타조건 | 격차율계  | 비고  |
|------|------------|------|------|------|------|------|------|-------|-----|
| 1~19 | 2          | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.99 | 0.98 | 1.00 | 0.922 | 일단지 |

| 기호   | 개별요인 비교 내용                                                                                           |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1~19 | 대상토지는 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.                                                                   |
|      | 대상토지는 거래사례 대비 획지조건(주택건설사업계획 승인을 득하고 토목공사가 진행되어 일단의 사업부지 활용도 측면에서 우세하나, 면적 및 형상 부정의 정도 등에서 열세)에서 열세함. |
|      | 대상토지는 거래사례 대비 행정조건(용도지역별 면적 비율 등)에서 열세함.                                                             |

### 1.2.7. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

| 기호   | 거래사례<br>토지단가<br>(원/㎡) | 사정<br>보정치 | 시점<br>수정치 | 지역요인<br>비교치 | 개별요인<br>비교치 | 산정단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 비고  |
|------|-----------------------|-----------|-----------|-------------|-------------|---------------|---------------|-----|
| 1~19 | 15,100,000            | 1.000     | 1.02456   | 1.000       | 0.922       | 14,264,129    | 14,300,000    | 일단지 |

### 1.2.8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 기호   | 사정면적<br>(㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) | 시산가액<br>(원)    | 비고  |
|------|-------------|---------------|----------------|-----|
| 1~19 | 3,254.2     | 14,300,000    | 46,535,060,000 | 일단지 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.3. 토지 시산가액 결정

### 1.3.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

| 기호   | 공시지가기준법<br>(원) | 거래사례비교법<br>(원) |
|------|----------------|----------------|
| 1~19 | 46,209,640,000 | 46,535,060,000 |

### 1.3.2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

| 기호   | 사정면적<br>(㎡) | 토지단가<br>(원/㎡) | 감정평가액<br>(원)   | 비고  |
|------|-------------|---------------|----------------|-----|
| 1~19 | 3,254.2     | 14,200,000    | 46,209,640,000 | 일단지 |

토지 감정평가명세서

| 일련<br>번호 | 소재지                | 지번     | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조        | 면 적 (㎡) |         | 감 정 평 가 액  |                | 비 고                        |
|----------|--------------------|--------|-----------------|-------------------------|---------|---------|------------|----------------|----------------------------|
|          |                    |        |                 |                         | 공 부     | 사 정     | 단 가        | 금 액            |                            |
| 1        | 대구광역시<br>동구<br>신천동 | 152-1  | 대               | 중심상업지역<br>제3종<br>일반주거지역 | 469.4   | 3,254.2 | 14,200,000 | 46,209,640,000 | 일단지<br>주택건설<br>사업계획<br>승인득 |
| 2        | 동소                 | 153-1  | 대               | 중심상업지역<br>제3종<br>일반주거지역 | 124.5   |         |            |                |                            |
| 3        | 동소                 | 153-12 | 대               | 제3종<br>일반주거지역           | 104.8   |         |            |                |                            |
| 4        | 동소                 | 153-13 | 대               | 중심상업지역<br>제3종<br>일반주거지역 | 158.2   |         |            |                |                            |
| 5        | 동소                 | 153-14 | 대               | 중심상업지역<br>제3종<br>일반주거지역 | 181     |         |            |                |                            |
| 6        | 동소                 | 153-15 | 도로              | 중심상업지역                  | 6.2     |         |            |                |                            |
| 7        | 동소                 | 153-2  | 대               | 중심상업지역                  | 160.7   |         |            |                |                            |
| 8        | 동소                 | 153-3  | 대               | 중심상업지역                  | 261.8   |         |            |                |                            |
| 9        | 동소                 | 153-4  | 대               | 중심상업지역<br>제3종<br>일반주거지역 | 153.2   |         |            |                |                            |
| 10       | 동소                 | 154-1  | 대               | 중심상업지역                  | 170.2   |         |            |                |                            |
| 11       | 동소                 | 154-10 | 대               | 중심상업지역<br>제3종<br>일반주거지역 | 139.5   |         |            |                |                            |



# 토지 감정평가명세표

페이지 : 2

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지번     | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조        | 면 적 (m') |     | 감 정 평 가 액         |     | 비 고 |
|----------|-----|--------|-----------------|-------------------------|----------|-----|-------------------|-----|-----|
|          |     |        |                 |                         | 공 부      | 사 정 | 단 가               | 금 액 |     |
| 12       | 동소  | 154-11 | 대               | 중심상업지역                  | 293.6    |     |                   |     |     |
| 13       | 동소  | 154-13 | 대               | 중심상업지역                  | 120.7    |     |                   |     |     |
| 14       | 동소  | 154-6  | 대               | 중심상업지역<br>제3종<br>일반주거지역 | 155      |     |                   |     |     |
| 15       | 동소  | 154-8  | 도로              | 중심상업지역<br>제3종<br>일반주거지역 | 92.9     |     |                   |     |     |
| 16       | 동소  | 155-2  | 대               | 중심상업지역                  | 168.3    |     |                   |     |     |
| 17       | 동소  | 155-3  | 대               | 중심상업지역                  | 168.9    |     |                   |     |     |
| 18       | 동소  | 155-4  | 대               | 중심상업지역<br>제3종<br>일반주거지역 | 177.8    |     |                   |     |     |
| 19       | 동소  | 155-9  | 대               | 중심상업지역<br>제3종<br>일반주거지역 | 147.5    |     |                   |     |     |
| 합 계      |     |        |                 |                         |          |     | ₩46,209,640,000.- |     |     |
| 이 하 여 백  |     |        |                 |                         |          |     |                   |     |     |

## (토지) 감 정 평 가 요 항 표

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 위치 및 부근의 상황            | 대구광역시 동구 신천동 소재 “신천초등학교” 동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 근린생활시설 및 업무시설 등이 혼재하는 지역으로서 전반적인 주위환경은 보통임.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 교통상황                   | 차량 출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장, 근거리 고속철도 경부선 “동대구역” 및 대구 지하철 1호선 “신천역” 등이 소재하여 제반 교통상황은 양호함.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 형태 및 이용상황              | 대체로 등고평탄한 일단의 부정형 토지로서, 주택건설사업계획 승인을 득한 나지 상태임.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 인접 도로상태                | 사업부지 동측으로 노폭 약 30m 내외의 포장도로에 접함.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 토지이용계획관계 및<br>공법상 제한상태 | <p>기호 1, 15 공히<br/>제3종일반주거지역, 중심상업지역, 방화지구, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 가축사육제한구역&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 상대보호구역(2018-10-19)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 비행안전제6구역(전술)&lt;군사기지 및 군사시설 보호법&gt;</p> <p>기호 2, 4, 5, 9, 11, 14, 18, 19 공히<br/>제3종일반주거지역, 중심상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 상대보호구역(2018-10-19)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 비행안전제6구역(전술)&lt;군사기지 및 군사시설 보호법&gt;</p> <p>기호 3<br/>제3종일반주거지역, 가축사육제한구역&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 상대보호구역(2018-10-19)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 비행안전제6구역(전술)&lt;군사기지 및 군사시설 보호법&gt;</p> <p>기호 6, 12 공히<br/>중심상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 상대보호구역(2018-10-19)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 비행안전제6구역(전술)&lt;군사기지 및 군사시설 보호법&gt;</p> |

## (토지) 감 정 평 가 요 항 표

|                        |                                                                                                                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 토지이용계획관계 및<br>공법상 제한상태 | 기호 7, 8, 10, 12, 16, 17 공히<br>중심상업지역, 방화지구, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 가축사육제한구역<가축분<br>뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2018-10-19)<교육환경 보호에<br>관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> |
| 제시목록외의 물건              | -                                                                                                                                                                         |
| 공부와의 차이                | -                                                                                                                                                                         |
| 임대관계 및 기타              | (1) 임대관계<br>임대미상임.<br><br>(2) 소유관계<br>2025년 02월 13일자 등기사항전부증명서상 대상물건의 소유자는 "(주)하나자산<br>신탁(수탁자)"임.                                                                         |

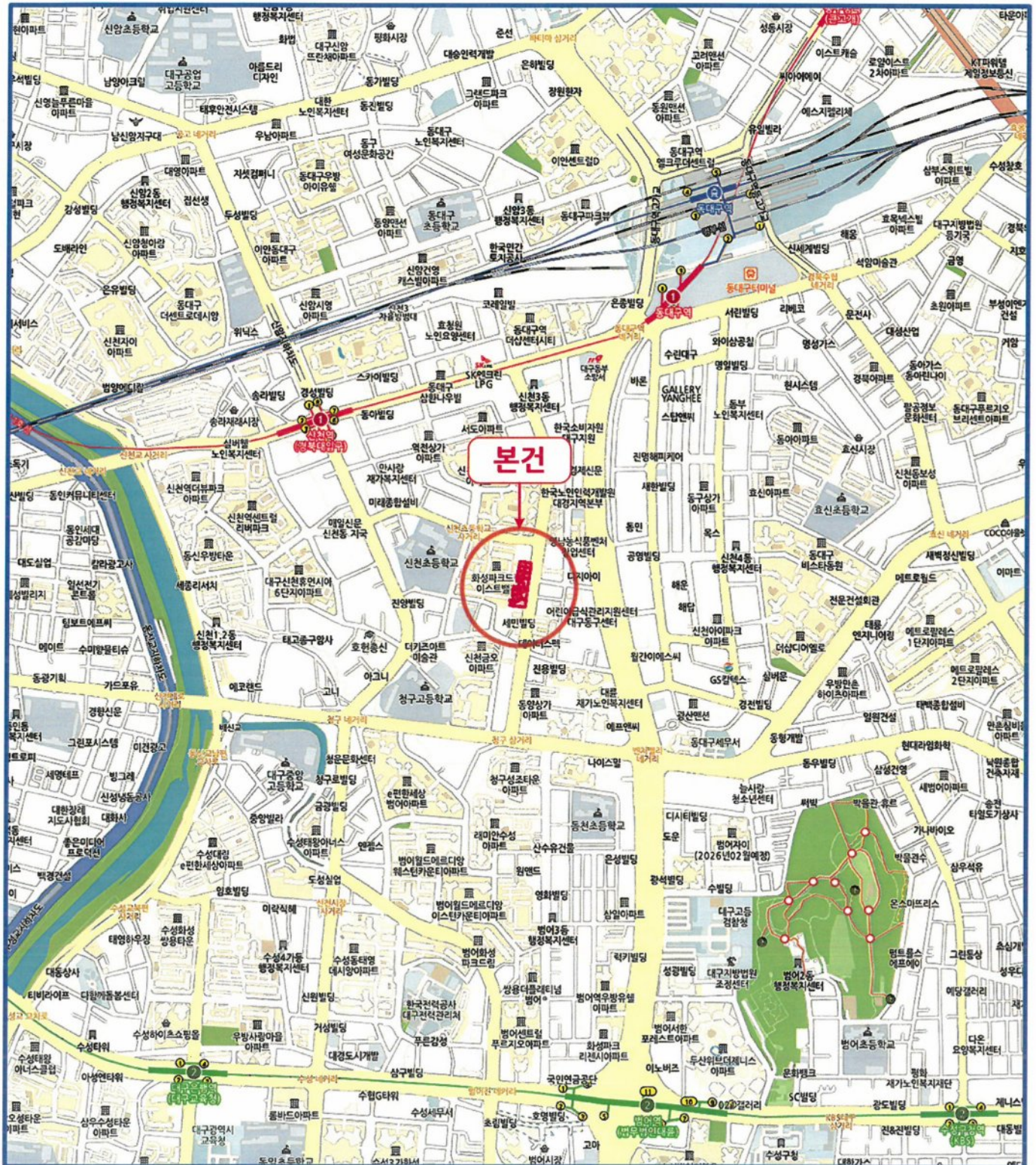


# 광역위치도



소재지

대구광역시 동구 신천동 152-1외





# 상 세 위 치 도



소재지

대구광역시 동구 신천동 152-1외



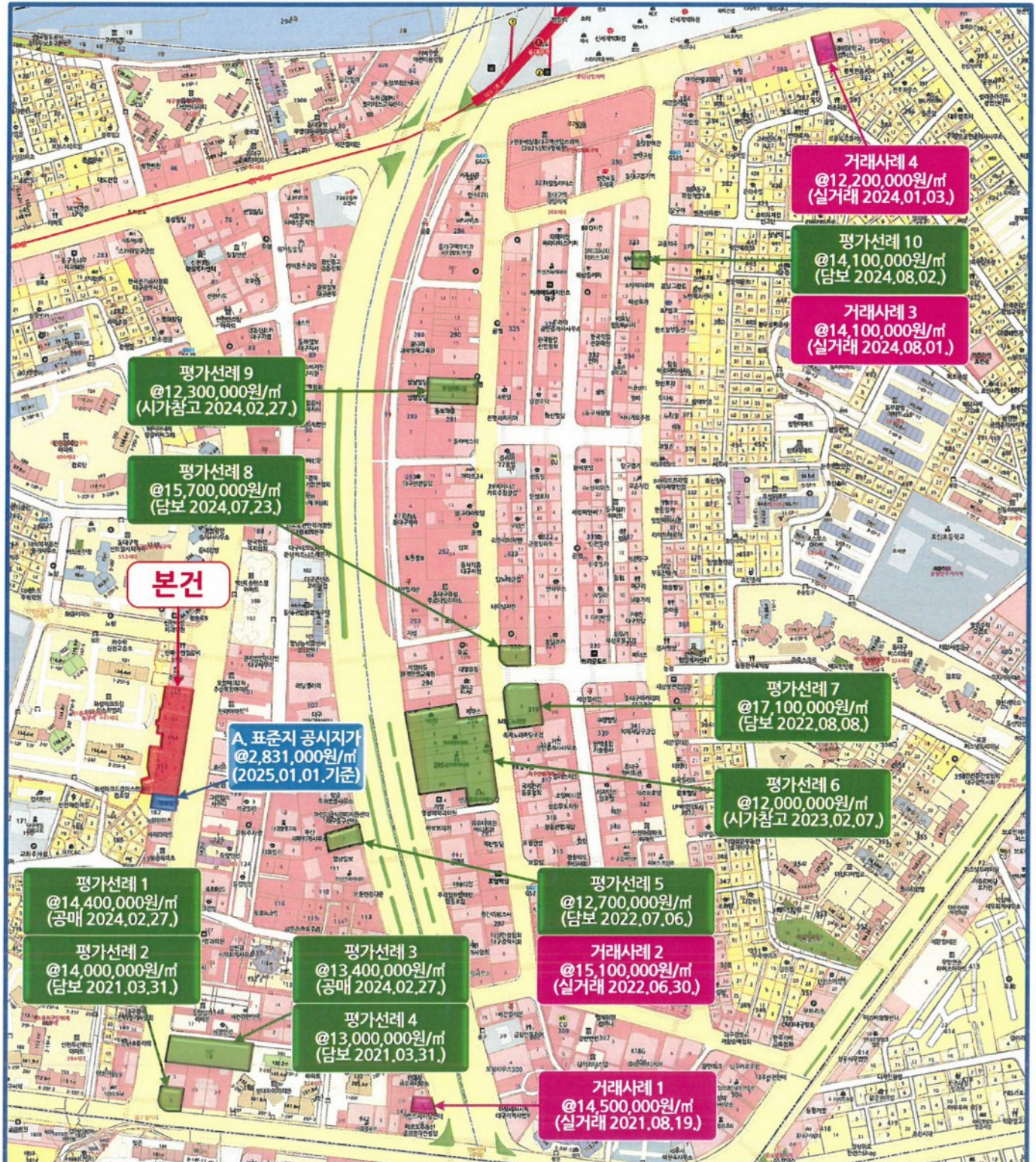


## 상 세 위 치 도



소재지

대구광역시 동구 신천동 152-1외







## 현 황 사 진



【 본건 전경 】



【 본건 전경 】



# 현 황 사 진



【 본건 전경 】



【 본건 전경 】

# 현 황 사 진



【 주위환경 】



【 주위환경 】