

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	주식회사 원풍 소유물건 (2025타경7803)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁
감정평가서번호	DS02-2504-1028

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

대승감정평가사사무소

대구광역시 남구 안지랑로17길 5, 3층 302호  
TEL : 053-355-4435 / FAX : 053-782-8856



# [구분건물]감정평가표

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

감정평가사  
류대영

류 대 영



감정평가액	이십팔억이천오백만원정 (₩2,825,000,000.-)			
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁	감정평가목적	법원경매	
제출처	대구지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 원풍 (2025타경7803)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025.04.21	2025.04.18 ~ 2025.04.21	2025.04.22

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
근린 생활시설		4개호	근린 생활시설	4개호	-	2,023,000,000
아파트		2세대	아파트	2세대	-	802,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩2,825,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 중구 대신동 소재 “서문시장” 북측 인근에 위치하는 구분건물(근린 생활시설 4개호, 아파트 2세대)로서, 대구지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가대상물건의 개요

#### 1) 일련번호 가)

소재지	대구광역시 중구 대신동 103-9 외 13필지 [도로명주소] 대구광역시 중구 달성로 71						
건물명	서문시장역지웰애비뉴						
건물의 구조	철근콘크리트구조 평지붕			사용승인일	2023.07.28.		
일련번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도	비고
가	201	1	110	27.8189	9.273	근린생활시설	-

#### 2) 일련번호 나)

소재지	대구광역시 중구 대신동 103-9 외 13필지 [도로명주소] 대구광역시 중구 달성로 71						
건물명	서문시장역지웰애비뉴						
건물의 구조	철근콘크리트구조 평지붕			사용승인일	2023.07.28.		
일련번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도	비고
나	201	1	114	33.3441	11.1147	근린생활시설	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 일련번호 다)

소재지	대구광역시 중구 대신동 103-9 외 13필지 [도로명주소] 대구광역시 중구 달성로 71						
건물명	서문시장역지웰애비뉴						
건물의 구조	철근콘크리트구조 평지붕			사용승인일		2023.07.28.	
일련번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도	비고
다	201	2	207	72.2522	24.0841	근린생활시설	-

### 4) 일련번호 라)

소재지	대구광역시 중구 대신동 103-9 외 13필지 [도로명주소] 대구광역시 중구 달성로 71						
건물명	서문시장역지웰애비뉴						
건물의 구조	철근콘크리트구조 평지붕			사용승인일		2023.07.28.	
일련번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도	비고
라	201	3	314	37.2428	12.4143	근린생활시설	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 일련번호 마)

소재지	대구광역시 중구 대신동 103-9 외 13필지 [도로명주소] 대구광역시 중구 달성로 71						
건물명	청라힐지웰더센터로						
건물의 구조	철근콘크리트구조 평지붕				사용승인일	2023.07.28.	
일련번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도	비고
마	101	8	805	72.7570	17.8385	아파트	-

## 6) 일련번호 바)

소재지	대구광역시 중구 대신동 103-9 외 13필지 [도로명주소] 대구광역시 중구 달성로 71						
건물명	청라힐지웰더센터로						
건물의 구조	철근콘크리트구조 평지붕				사용승인일	2023.07.28.	
일련번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도	비고
바	101	26	2604	72.7570	17.8385	아파트	-

## 3. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일인 2025년 04월 21일입니다.

## 4. 실지조사 실시기간

### 1) 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 04월 18일 ~ 2025년 04월 21일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 실지조사 내용

본건은 현장조사시 아파트의 경우, 거주인 부재 등으로 내부 마감상태 및 구조 등을 확인하지 못하여 동류형 구분건물의 일반적인 마감상태 등을 참고하여 감정평가하였으며, 그 밖의 실지조사 내용은 후첨 “구분건물감정평가요항표” 등을 참고하시기 바랍니다.

## 5. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호에 따른 “시장가치”는 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 가액(價額)을 의미하며, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하되, 감정평가목적에 고려하여 결정하였습니다.

## 6. 감정평가조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

## II. 감정평가방법

### 1. 감정평가액 결정의 법적근거

본건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령이 정하는 바와 감정평가이론에 따라 감정평가하였습니다.

### 2. 감정평가방법

부동산에 대한 감정평가는 다양한 감정평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) 감정평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법” ,
- 2) 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법” ,
- 3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법” ,
- 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” 이 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가방법의 적용

본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분등기로 되어 있고, 실제 구조가 독립되어 있는 바, 「집합건물 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 각각 소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유부동산입니다. 따라서 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서 규정에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 원가법이나 수익환원법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절하여 주된 방식에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

## 4. 기타 참고사항

- 1) 본건의 위치 확인은 현장에서 탐문조사된 사항 및 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.
- 2) 일련번호 나)(201동 114호)의 경우, 연접한 115호(경매 제외)와 벽체를 허물고 임차인이 2개호를 일체로 사용하고 있으며, 임차인 진술에 의하면 임차인 본인이 향후 벽체 원상회복 의무를 가진다고 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건 구분건물은 대지권과 건물을 일체로 감정평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한 「집합건물 토지·건물 배분비율표」 및 지역적 특성, 대상부동산의 성격 등에 의거하여 토지와 건물가액을 배분하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액의 산출근거

### 1. 거래사례비교법의 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 감정평가하는 방법입니다.

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명/동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	계약일자
①	중구 대신동 103-9 외	서문시장역지웰애비뉴 201동/1층/1**호	39.056	850,000,000	21,763,621	2021.05.26.
②	중구 대신동 103-9 외	서문시장역지웰애비뉴 201동/2층/2**호	40.2229	391,000,000	9,720,831	2023.10.26.
③	중구 대신동 103-9 외	청라힐지웰더센트로 101동/17층/17**호	72.7570	408,000,000	5,607,708	2024.12.18.
④	중구 대신동 103-9 외	청라힐지웰더센트로 101동/37층/37**호	72.7570	419,700,000	5,768,517	2024.05.01.
⑤	중구 대신동 103-9 외	청라힐지웰더센트로 101동/13층/13**호	72.7570	412,000,000	5,662,685	2024.04.25.

[ 출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 ]

#### 2) 비교사례의 선정

본건 인근의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 [ 거래사례 ①~③ ]을 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

### 1) 일련번호 가)~라) 적용

한국부동산원에서 조사·발표하는 상업용부동산 임대동향 지역별 자본수익률 중 “대구광역시 자본수익률(집합상가)”을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 분기의 자본수익률이 미고시된 경우 직전 분기의 자본수익률을 적용하였습니다.

기간	자본수익률	시점수정	비고
2021.05.26. ~ 2025.04.21.	4.072	1.04072	2021년 02분기 : 1.03 2021년 03분기 : 0.55 2021년 04분기 : 0.98 2022년 01분기 : 1.09 2022년 02분기 : 0.81 2022년 03분기 : 0.6 2022년 04분기 : 0.13 2023년 01분기 : -0.47 2023년 02분기 : -0.67 2023년 03분기 : -0.28 2023년 04분기 : -0.02 2024년 01분기 : 0.41 2024년 02분기 : 0.34 2024년 03분기 : 0.27 2024년 04분기 : -0.06 2025년 01분기 이후 : -0.06 (2024년 04분기 자료)  $(1+0.0103*36/91)*(1+0.0055)*(1+0.0098)$ $)*(1+0.0109)*(1+0.0081)*(1+0.006)*(1+$ $0.0013)*(1-0.0047)*(1-0.0067)*(1-0.00$ $28)*(1-0.0002)*(1+0.0041)*(1+0.0034)*$ $(1+0.0027)*(1-0.0006)*(1-0.0006*111/9$ $2) \approx 1.04072$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2023.10.26. ~ 2025.04.21.	0.875	1.00875	2023년 04분기 : -0.02 2024년 01분기 : 0.41 2024년 02분기 : 0.34 2024년 03분기 : 0.27 2024년 04분기 : -0.06 2025년 01분기 이후 : -0.06 (2024년 04분기 자료)  $(1-0.0002*67/92)*(1+0.0041)*(1+0.0034)*(1+0.0027)*(1-0.0006)*(1-0.0006*111/92) \approx 1.00875$
---------------------------	-------	---------	--

※ 2025년 01분기 자본수익률 미고시로, 2024년 04분기 자본수익률을 연장 적용하였습니다.

## 2) 일련번호 마), 바) 적용

한국부동산원에서 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 유형별 매매가격지수 중 “대구광역시 중구 아파트매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 아파트 매매가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 아파트 매매가격지수를 적용하였습니다.

거래사례의 거래시점 가격지수(적용:2024년11월)	78.6
대상물건의 기준시점 가격지수(적용:2025년03월)	77.3
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$77.3 / 78.6 \approx 0.98346$

※ 거래시점(2024.12.18.) : 2024년 11월 지수.

※ 기준시점(2025.04.21.) : 2025년 03월 지수.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

### 1) 감정평가대상 일련번호 가) / 사례 기호 ①

구분		요인비교치	비고
조건	세부항목	대상/사례	
단지 외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	대등합니다.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대등합니다.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고 층수 등		
개별 요인	층별 효용	1.02	위치별 효용에서 우세합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.85	장래의 동향 등에서 열세합니다.
가치형성요인 비교치(누계)		0.867	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감정평가대상 일련번호 나) / 사례 기호 ①

구분		요인비교치	비고
조건	세부항목	대상/사례	
단지 외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	대등합니다.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대등합니다.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고 층수 등		
개별 요인	층별 효용	1.00	대등합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.85	장래의 동향 등에서 열세합니다..
가치형성요인 비교치(누계)		0.850	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 감정평가대상 일련번호 다) / 사례 기호 ②

구분		요인비교치	비고
조건	세부항목	대상/사례	
단지 외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	대등합니다.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대등합니다.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고 층수 등		
개별 요인	층별 효용	1.00	대등합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.85	장래의 동향 등에서 열세합니다.
가치형성요인 비교치(누계)		0.850	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 감정평가대상 일련번호 라) / 사례 기호 ②

구분		요인비교치	비고
조건	세부항목	대상/사례	
단지 외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	대등합니다.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대등합니다.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고 층수 등		
개별 요인	층별 효용	0.75	층별 효용 및 위치별 효용에서 열세합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.85	장래의 동향 등에서 열세합니다.
가치형성요인 비교치(누계)		0.638	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 감정평가대상 일련번호 마) / 사례 기호 ③

구분		요인비교치	비고
조건	세부항목	대상/사례	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	대등합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
호별 요인	층별 효용	0.98	층별효용에서 열세합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
가치형성요인 비교치(누계)		0.980	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 감정평가대상 일련번호 바) / 사례 기호 ③

구분		요인비교치	비고
조건	세부항목	대상/사례	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	대등합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
호별 요인	층별 효용	1.02	층별효용에서 우세합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
가치형성요인 비교치(누계)		1.020	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

일련 번호	비교사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)	결정가액 (원)
	기호	사례단가 (원/㎡)							
가	①	21,763,621	1.000	1.04072	0.867	19,637,408	27.8189	546,291,089	546,000,000
나	①	21,763,621	1.000	1.04072	0.850	19,252,360	33.3441	641,952,627	642,000,000
다	②	9,720,831	1.000	1.00875	0.850	8,335,005	72.2522	602,222,448	602,000,000
라	②	9,720,831	1.000	1.00875	0.638	6,256,157	37.2428	232,996,793	233,000,000
마	③	5,607,708	1.000	0.98346	0.980	5,404,657	72.7570	393,226,629	393,000,000
바	③	5,607,708	1.000	0.98346	1.020	5,625,256	72.7570	409,276,751	409,000,000

## 7. 가격참고자료

- 평가사례

기호	소재지	건물명/동/층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점	평가목적
㉠	중구 대신동 103-9 외	서문시장역지웰애비뉴 201동/1층/1**호	42.22	760,000,000	2023. 10. 25.	담보
㉡	중구 대신동 103-9 외	서문시장역지웰애비뉴 201동/3층/3**호	41.45	231,000,000	2023. 10. 26.	담보
㉢	중구 대신동 103-9 외	청라힐지웰더센트로 101동/8층/8**호	72.75	400,000,000	2024. 03. 15.	담보

[ 출처: 한국감정평가사협회 ]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정

구분		소재지	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)
종별	일련 번호				
근린생활시설	가	대구광역시 중구 대신동 103-9 외 서문시장역지웰애비뉴 201동 1층 110호	27.8189	9.273	546,000,000
	나	대구광역시 중구 대신동 103-9 외 서문시장역지웰애비뉴 201동 1층 114호	33.3441	11.1147	642,000,000
	다	대구광역시 중구 대신동 103-9 외 서문시장역지웰애비뉴 201동 2층 207호	72.2522	24.0841	602,000,000
	라	대구광역시 중구 대신동 103-9 외 서문시장역지웰애비뉴 201동 3층 314호	37.2428	12.4143	233,000,000
	소계				
아파트	마	대구광역시 중구 대신동 103-9 외 청라힐지웰더센트로 101동 8층 805호	72.7570	17.8385	393,000,000
	바	대구광역시 중구 대신동 103-9 외 청라힐지웰더센트로 101동 26층 2604호	72.7570	17.8385	409,000,000
	소계				
합계					<u>₩2,825,000,000</u>

### 2. 결정의견

상기 거래사례와 평가사례, 인근지역 내 유사형 부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토하여 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되는 바, 이를 감정평가대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고																
					공 부	사 정																		
	대구광역시 중구 대신동	103-9	근린 생활시설	철근콘크리트구조 평지붕 3층	1층	1,081.0416																		
		93-2																						
		96-3																						
		97-2																						
		98																						
		99																						
		100-2																						
		103-24																						
		103-36																						
		817-4																						
	대구광역시 중구 시장북로	817-10			2층	1,081.0416																		
		112-3																						
		136-10																						
		142-4																						
		[도로명주소] 대구광역시 중구 달성로 71							서문 시장역 지웰 애비뉴 제201동	103-9	대	제2종일반주거지역 중심상업지역	2.068											
										93-2														
										96-3														
										97-2														
										98														
										99														
100-2																								
103-24																								
1	대구광역시 중구 대신동		93-2	대	제2종일반주거지역 중심상업지역	30																		
			96-3																					
		97-2																						
		98																						
		99																						
		100-2																						
		103-24																						
		2	"						96-3		대	제2종일반주거지역	13											
97-2																								
98																								
99																								
100-2																								
103-24																								
3	"			97-2	대	제2종일반주거지역 중심상업지역	152																	
				98																				
		99																						
		100-2																						
		103-24																						
		4	"	98							대	중심상업지역	93											
				99																				
				100-2																				
103-24																								
5	"			99	대	중심상업지역	86																	
				100-2																				
				103-24																				
				6													"	100-2	대	중심상업지역	73			
		103-24																						
		7	"								103-24	대	중심상업지역	418										

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
9	대구광역시 중구 대신동	103-36	대	제2종일반주거지역 중심상업지역	646			
10	"	817-4	대	중심상업지역	36			
11	"	817-10	대	중심상업지역	43			
12	대구광역시 중구 시장북로	112-3	대	중심상업지역	13.2			
13	"	136-10	대	중심상업지역	3			
14	"	142-4	대	중심상업지역	46.3			
가				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제110호	27.8189	27.8189	546,000,000	비준가격
				1~14. 소유권 대지권	9.273 ----- 3,720.5	9.273		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 163,800,000 382,200,000	
나				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제114호	33.3441	33.3441	642,000,000	비준가격
				1~14. 소유권 대지권	11.1147 ----- 3,720.5	11.1147		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 192,600,000 449,400,000	

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
다				철근콘크리트구조 제2층 제207호	72.2522	72.2522	602,000,000	비준가격
				1~14. 소유권 대지권	24.0841 ----- 3,720.5	24.0841		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		180,600,000	
					건 물 :		421,400,000	
라				철근콘크리트구조 제3층 제314호	37.2428	37.2428	233,000,000	비준가격
				1~14. 소유권 대지	12.4143 ----- 3,720.5	12.4143		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		69,900,000	
					건 물 :		163,100,000	
소 계							₩2,023,000,000	

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고																												
					공 부	사 정																														
1	대구광역시 중구 대신동	103-9	공동주택 (아파트)  (계단실)	철근콘크리트구조 평지붕 37층																																
		93-2							1층	122.1169																										
		96-3									2,3층	각155.7663																								
		97-2											4층	140.9211																						
		98													5층	204.2173																				
		99															6층~15층	각502.7423																		
		100-2																	16층	316.6275																
		103-24																			17층~37층	각502.7423														
		103-36																					[도로명주소] 대구광역시 중구 달성로 71	청라힐 (피난구역, 계단실) 지웰 더센트로 제101동												
		817-4																							대구광역시 중구 시장북로	112-3	136-10	142-4								
		817-10																											제2종일반주거지역 중심상업지역	2,068						
		112-3																													제2종일반주거지역	30				
		136-10																															제2종일반주거지역	13		
		142-4																																	제2종일반주거지역 중심상업지역	152
	중심상업지역	86																																		
			중심상업지역	73																																
					중심상업지역	418																														

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
9	대구광역시 중구 대신동	103-36	대	제2종일반주거지역 중심상업지역	646			
10	"	817-4	대	중심상업지역	36			
11	"	817-10	대	중심상업지역	43			
12	대구광역시 중구 시장북로	112-3	대	중심상업지역	13.2			
13	"	136-10	대	중심상업지역	3			
14	"	142-4	대	중심상업지역	46.3			
마				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제805호	72.7570	72.757	393,000,000	비준가격
					17.8385			
			1~14. 소유권 대지권	-----	17.8385			
					3,720.5			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	117,900,000	
						건 물 :	275,100,000	
바				(내) 철근콘크리트구조 제26층 제2604호	72.7570	72.757	409,000,000	비준가격
					17.8385			
			1~14. 소유권 대지권	-----	17.8385			
					3,720.5			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	122,700,000	
						건 물 :	286,300,000	
	소 계						₩802,000,000	
	합 계						₩2,825,000,000.-	

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 중구 대신동 소재 "서문시장" 북측 인근에 위치하며, 부근일대는 아파트단지, 각종 근린생활시설, 시장, 주상용 건물 및 단독주택 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 간선도로와의 접근성 등 제반 교통상황은 무난한 편입니다.

## (3) 건물의 구조

\* 일련번호 (가~라)

철근콘크리트구조 평지붕 지상3층 건물로서,

- 외벽: 복합판넬 및 페어글라스 등 마감
- 내벽: 몰탈위 페인팅 등 마감
- 바닥: 아스타일 등 마감
- 창호: 샷시창호입니다.

\* 일련번호 (마,바)

철근콘크리트구조 평지붕 지상37층 건물로서,

- 외벽: 몰탈위 페이팅, 일부 화강석 등 마감
- 내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감
- 바닥: 바닥 내장재 및 타일 등 마감
- 창호: 샷시창호입니다.

## (4) 이용상태

\* 일련번호 (가~라): 근린생활시설.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |               |                        |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조    | (4) 이용상태               |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 |                        |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 |                   | (9) 공부와의 차이   | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

\* 일련번호 (마,바): 아파트로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

일련번호 (가~라): 공동 위생설비, 급·배수설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 천정형 에어컨설비 되어 있습니다.

일련번호 (마,바): 위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

14필 일단의 부정형의 토지로서 인접지와 등고 평탄하며, '근린생활시설 및 아파트 부지'로 이용중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 왕복 6차선 대로 및 북측으로 소로에 각각 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

\* 일련번호 1): 도시지역, 제2종일반주거지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 대로2류(폭 30m~35m)(접합)  
상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교 성명여자중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 가축사육제한구역

\* 일련번호 2,3): 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합),

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## 가축사육제한구역

\* 일련번호 4): 도시지역, 제2종일반주거지역, 중심상업지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역

\* 일련번호 5,6): 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 가축사육제한구역

\* 일련번호 7,10): 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 가축사육제한구역

\* 일련번호 8): 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 대로2류(폭 30m~35m)(접합) 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교 성명여자중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 가축사육제한구역

\* 일련번호 9): 도시지역, 제2종일반주거지역, 중심상업지역, 방화지구 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교 성명여자중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 가축사육제한구역

\* 일련번호 11,12,14): 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역

\* 일련번호 13): 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 대로2류(폭 30m~35m)(접합)

## (9) 공부와의 차이

없습니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

1) 임대관계: 미상입니다.

2) 기타: 일련번호 나)(201동 114호)의 경우, 연접한 115호(경매 제외)와 벽체를 허물고 임차인이 2개호를 일체로 사용하고 있으며, 임차인 진술에 의하면 임차인 본인이 향후 벽체 원상회복 의무를 가진다고 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 광역위치도

소재지

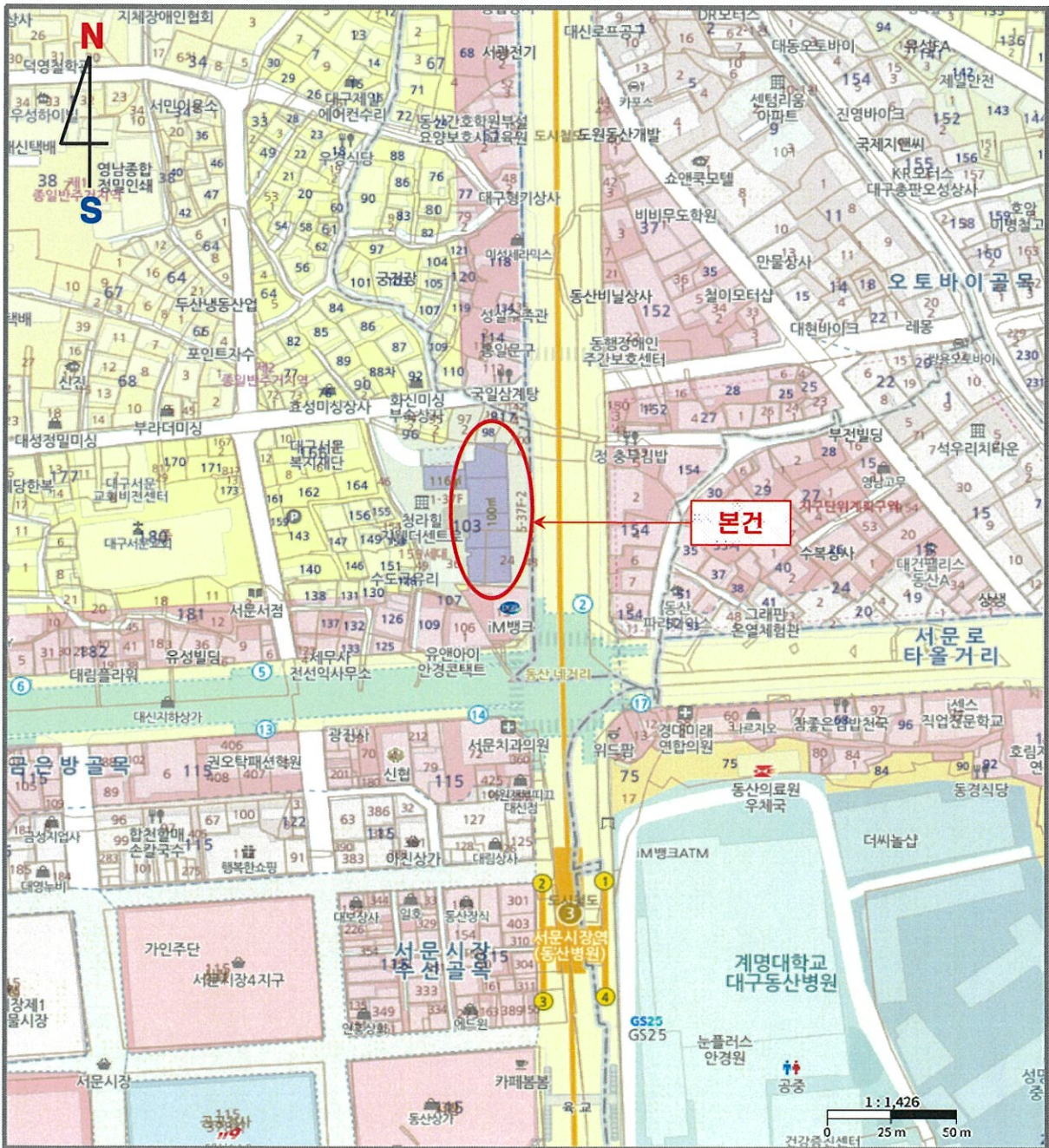
대구광역시 중구 대신동 103-9번지 외



# 상세 위치도

소재지

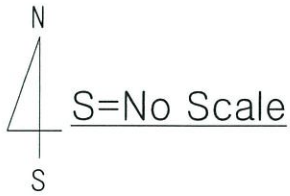
대구광역시 중구 대신동 103-9번지 외



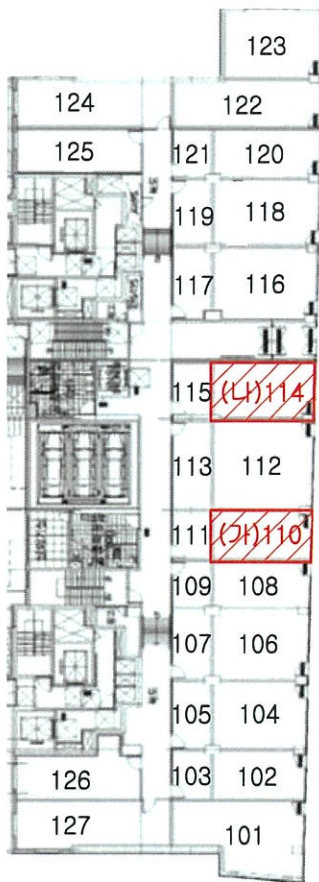
# 호 별 배 치 도

기호 : ( )

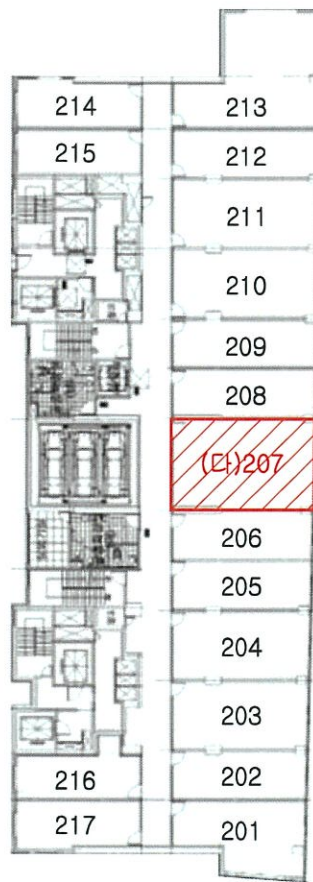
S : 1



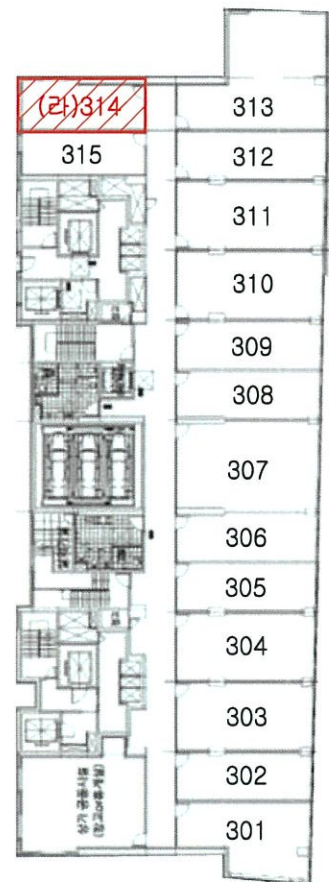
[ 호 별 배 치 도 ]



[1층]



[2층]



[3층]

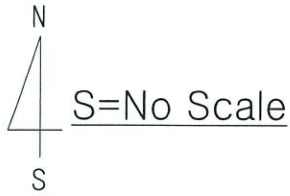
[ 본 건 ]

(대구광역시 중구 대신동 103-9외 13필지  
서문시장역지웰애비뉴 제201동 제1층 제110호외 3개호)

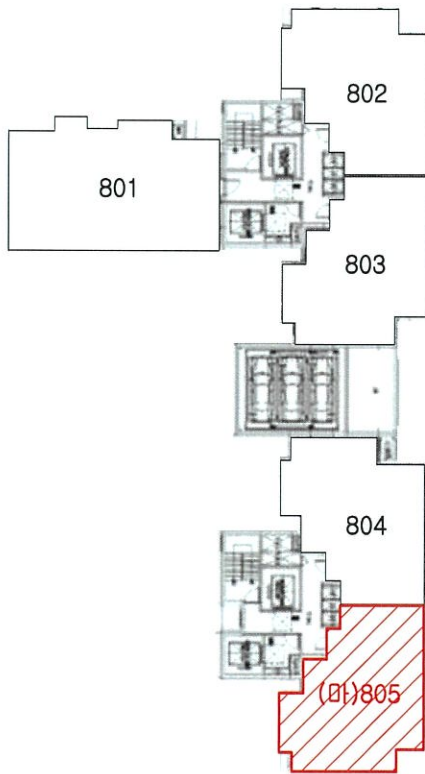
# 호 별 배 치 도

기호 : ( )

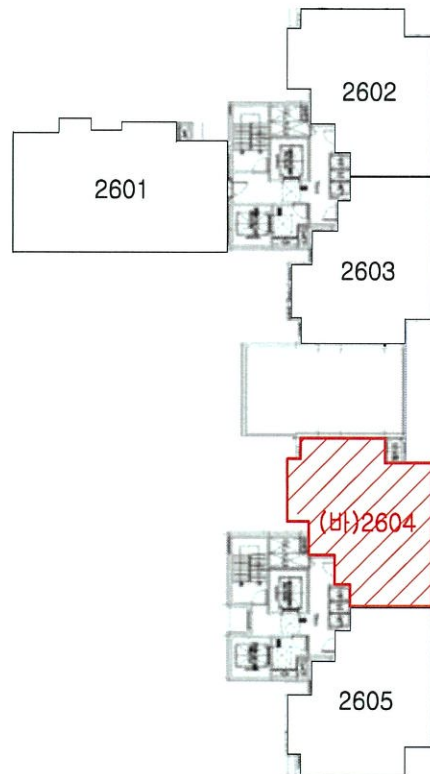
S : 1



[ 호 별 배 치 도 ]



[8층]



[26층]

[ 본 건 ]

(대구광역시 중구 대신동 103-9외 13필지  
청라힐지웰더센트로 제101동 제8층 제805호외 1개호)

# 사진용지



본건 전경



본건 근린생활시설 전경

# 사진용지

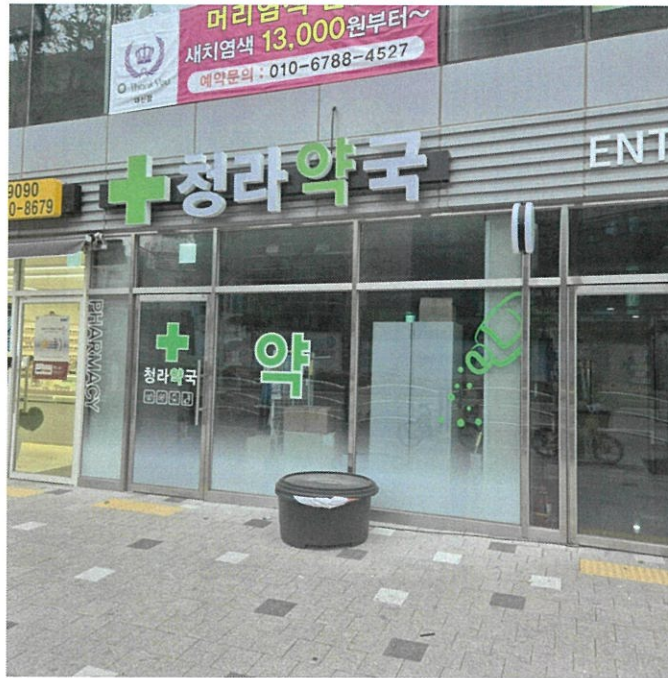


일련번호 가) 전경



일련번호 가) 내부

# 사진용지



일련번호 나) 전경



일련번호 나) 내부

# 사진용지



일련번호 다) 전경



일련번호 다) 내부

# 사 진 용 지



일련번호 라) 전경



일련번호 라) 내부

# 사진용지



일련번호 마, 바 1층 주 출입구



일련번호 마) 출입문

# 사진용지



일련번호 바) 출입문