

감정평가서

| | |
|-------|---------------------------|
| 건명 | 양금희 소유물건(2024타경125007) |
| 의뢰인 | 대구지방법원 사법보좌관 유상목 |
| 평가서번호 | SE242-1104054 |



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
최상환

(인)

| | | | | | | |
|--------------------|---------------------------------------|-------------------|------------|-------------------------|----------------|---------------|
| 감정평가액 | 일십이억육천구백육십이만칠천이백원정 (₩1,269,627,200.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대구지방법원 사법보좌관 유상목 | | 감정평가목적 | 법원경매 | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 대구지방법원 경매2계 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 양금희 (2024타경125007) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록 표시근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2024.11.12 | 2024.11.11 ~ 2024.11.12 | 2024.11.12 | |
| 감정 평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 15 10x-- 27 | 토지 | 5.56 | 9,620,000 | 53,487,200 |
| | 제시외건물 | (10) | 제시외건물 | 10 | - | 5,140,000 |
| | 오피스텔 | 10개 | 오피스텔 | 10개 | - | 1,211,000,000 |
| 합계 | | | | | ₩1,269,627,200 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

토지 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|------------|--------------------|----------------|-----------------|---------------------|-------------------|------|-----------|----------------------|---|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단 가 | 금 액 | |
| 1 | 대구광역시 중구 남산동 | 697-16 | 대 | 중심상업지역 | 15 10x-- 27 | 5.56 | 9,620,000 | 53,487,200 | "양금회" 지분 전부, 제시외건물 제외시 토지가액 :48,138,480원 |
| ㄱ | <제시외건물> " | 697-16 위 지상 | 점포 | 경량철골조 판넬지붕 단층 | (10) | 10 | 514,000 | 5,140,000 | 관찰감가 |
| 합 계 | | | | | | | | ₩58,627,200.- | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

구분건물 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 | |
|----------|---|---|----------------------------------|---|---------|-----|-------|-----|--|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | | |
| | 대구광역시 중구 남산동 [도로명주소] 대구광역시 중구 중앙대로 312 | 694-3, 694-2, 694-5, 694-6, 694-8, 694-16, 694-17, 694-20, 694-27, 695-2, 695-7, 697-20, 697-21, 697-35 반월당 아너스 제네스 타워 오피스텔 | 업무시설 (오피스텔) 근린 생활시설 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층-16층 각 17층-20층 각 21층 | | | | | |
| 1 | ~ | 694-3 | 대 | 중심상업지역 | | 300 | | | |
| 2 | ~ | 694-2 | 대 | 중심상업지역 | | 86 | | | |
| 3 | ~ | 694-5 | 대 | 중심상업지역 | | 112 | | | |
| 4 | ~ | 694-6 | 대 | 제3종일반주거지역, 중심상업지역 | | 150 | | | |
| 5 | ~ | 694-8 | 대 | 중심상업지역 | | 13 | | | |
| 6 | ~ | 694-16 | 대 | 중심상업지역 | | 108 | | | |
| 7 | ~ | 694-17 | 대 | 중심상업지역 | | 301 | | | |

구분건물 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|----------|--------------------|--------|--|------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---|------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 8 | 대구광역시 중구 남산동 | 694-20 | 대 | 중심상업지역 | 254 | | | |
| 9 | ~ | 694-27 | 대 | 중심상업지역 | 58 | | | |
| 10 | ~ | 695-2 | 대 | 제3종일반주거지역 | 64 | | | |
| 11 | ~ | 695-7 | 대 | 제3종일반주거지역, 중심상업지역 | 112 | | | |
| 12 | ~ | 697-20 | 대 | 중심상업지역 | 9 | | | |
| 13 | ~ | 697-21 | 대 | 중심상업지역 | 27 | | | |
| 14 | ~ | 697-35 | 대 | 중심상업지역 | 10 | | | |
| 2-가 | | | | (내) 16층 1623호 철근콘크리트구조 | 21.8852 | 21.8852 | 124,000,000 | 비준가액 |
| | | | 1,2,3,4,5, 6,7,8,9, 10,11,12, 13,14 | 소유권/대지권 | 2.9711 ----- 1,604 | 2.9711 | | |
| | | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 37,200,000 86,800,000 | |
| 3-나 | | | | (내) 18층 1816호 철근콘크리트구조 | 22.1130 | 22.1130 | 126,000,000 | 비준가액 |
| | | | 1,2,3,4,5, 6,7,8,9, 10,11,12, 13,14 | 소유권/대지권 | 3.002 ----- 1,604 | 3.002 | | |

구분건물 감정평가명세서

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|----------|-----|-----|--|------------------------------|---------|--------|---|------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 4-다 | | | 1,2,3,4,5, 6,7,8,9, 10,11,12, 13,14 | (내) 19층 1916호 철근콘크리트구조 | 22.1130 | 22.113 | 배분내역 토 지 : 37,800,000 건 물 : 88,200,000 126,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 소유권/대지권 | 3.002 | 3.002 | | |
| | | | | | 1,604 | | | |
| 5-라 | | | 1,2,3,4,5, 6,7,8,9, 10,11,12, 13,14 | (내) 18층 1812호 철근콘크리트구조 | 22.1130 | 22.113 | 배분내역 토 지 : 37,800,000 건 물 : 88,200,000 127,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 소유권/대지권 | 3.002 | 3.002 | | |
| | | | | | 1,604 | | | |
| 6-마 | | | 1,2,3,4,5, 6,7,8,9, | (내) 20층 2016호 철근콘크리트구조 | 22.1130 | 22.113 | 배분내역 토 지 : 38,100,000 건 물 : 88,900,000 126,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 소유권/대지권 | 3.002 | 3.002 | | |
| | | | | | 1,604 | | | |

구분건물 감정평가명세서

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|----------|-----|-----|--|------------------------------|---------|---------|--|------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 7-바 | | | 10, 11, 12, 13, 14 | (내) 21층 2104호 철근콘크리트구조 | 22.1130 | 22.113 | 배분내역 토 지 : 37,800,000 건 물 : 88,200,000 | 비준가액 |
| | | | 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 | | | | | |
| 8-사 | | | 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 | (내) 21층 2105호 철근콘크리트구조 | 22.1130 | 22.1130 | 배분내역 토 지 : 38,100,000 건 물 : 88,900,000 | 비준가액 |
| | | | 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 | | | | | |
| 9-아 | | | 10, 11, 12, 13, 14 | (내) 3층 308호 철근콘크리트구조 | 22.1130 | 22.1130 | 배분내역 토 지 : 38,100,000 건 물 : 88,900,000 | 비준가액 |
| | | | 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 | | | | | |

구분건물 감정평가명세서

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|------------|-----|-----|--|----------------------------|-------------------------|---------|--|------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 11-차 | | | 1,2,3,4,5, 6,7,8,9, 10,11,12, 13,14 | (내) 3층 320호 철근콘크리트구조 | 22.1130 | 22.1130 | 배분내역 토 지 : 33,000,000 건 물 : 77,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 소유권/대지권 | 3.002 ----- 1,604 | 3.002 | 108,000,000 | |
| 12-차 | | | 1,2,3,4,5, 6,7,8,9, 10,11,12, 13,14 | (내) 3층 304호 철근콘크리트구조 | 22.1130 | 22.1130 | 배분내역 토 지 : 32,400,000 건 물 : 75,600,000 | 비준가액 |
| | | | | 소유권/대지권 | 3.002 ----- 1,604 | 3.002 | 110,000,000 | |
| 합 계 | | | | | | | ₩1,211,000,000.- | |
| 이 하 | | | | | 여 | 백 | | |

감정평가액의 산출근거 · 결정의견(토지)

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 중구 남산동에 소재하는 “남문시장” 동측 인근에 위치하는 “토지”로서, 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

가. 토지

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도 지역 | 이용 상황 | 도로 교통 | 형상 지세 | 비고 |
|----|---------------------|----|--------|-------|-------|-------|---------|----|
| 1 | 대구광역시 중구 남산동 697-16 | 대 | 5.56 | 중심상업 | 상업용지 | 광대소각 | 사다리형 평지 | 지분 |

3. 감정평가에 관한 근거규정 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

본건 기준시점은 가격조사 완료일인 2024.11.12.을 기준으로 하였으며, 본건의 현황과 가격조사 등을 위한 실지조사는 2024.11.11.에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 · 결정의견(토지)

5. 평가방법 및 기타 평가의견

가. 본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거한 공시지가기준법에 따라, 본건 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정과 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 · 지형 · 지세 · 기타 가치형성에 영향을 미치는 제반 지역요인 및 개별요인을 비교, 분석하고 시세 및 그 밖의 요인을 종합 참작하여 평가하였으며, 거래사례비교법에 의하여 시산가액의 합리성을 검토하였음.

나. 별첨 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지”에서와 같이 본건 지상에 소재하는 제시외건물(ㄱ)은 평가목적 및 평가명령상의 내용에 의거 별도 평가하여 그 가액을 제시하되, 면적은 개략적인 실측에 의거하였으며, 평가는 제현상을 감안하여 관찰감가에 의한 원가법으로 평가하였음.(다만, 경매 진행시 제반사항의 검토를 위해 제시외건물이 경매대상에서 제외되어 대상토지가 소유권행사를 제한 받는 경우의 토지가격을 후면 “감정평가명세표”상 비교란에 별도 명기하였으니 이점 참고하시기 바라며, 제시외건물에 대한 소유관계 및 일괄매각 여부를 재확인하시기 바랍니다.)

II. 토지 평가액 산정

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산정

가. 비교표준지 공시지가 선정(2024. 1. 1기준)

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제 상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 당해 사업구역에 속하는 비교표준지(A)를 선정하였음.

↓

감정평가액의 산출근거 · 결정의견(토지)

(공시기준일 : 2024.1.1)

| 기 호 | 소재지 | 면적(㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|--------|---------------|-------|----|----------|----------|----------|-----------|---------------|----|
| A | 남산동 694-29 | 31.0 | 대 | 상업용 | 중심 상업 | 광대 한면 | 사다리 평지 | 3,765,000 | - |

나. 시점수정

국토교통부장관이 고시한 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

| 지역/기간 | 용도지역/변동률 | 비 고 |
|---------------------------------|--------------------------------|--|
| 대구광역시 중구 (24.01.01~24.11.12) | 상업지역 1.00991 (0.991% 상승) | 2024.01.01~2024.09.30 : 0.849 직전월 : 2024.09.01~2024.09.30 : 0.098 2024.10.01~2024.11.12 : (직전월 유추적용) $(1+0.00849) \times (1+0.00098 \times 43/30)$ ≒ 1.00991 (0.991% 상승) |

※ 미고시월은 직전월을 유추적용함.

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함. (1.00)

라. 개별요인 비교

↓

감정평가액의산출근거 · 결정의견(토지)

기호(1)

| 조건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 검토의견 |
|--------|--------------------|---------------------------------------|---------|----------------------|
| | | | /표준지(A) | |
| 가로조건 | 가로의 구조 및 상태 | 폭, 보도 | 1.00 | 대등함 |
| | | 포장 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근조건 | 상업지역중심 및 공공시설의 접근성 | 상업지역 중심의 접근성 | 1.10 | 상업지역중심과의 접근성 등에서 우세함 |
| | | 공공시설의 접근성 (관공서 등) | | |
| | 교통의 편의성 | 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 | | |
| | | 주차시설의 양부 교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등) | | |
| 환경조건 | 고객의 유동성 | 고객의 유동성 및 적합성 | 1.00 | 대등함 |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| 자연환경 | 지반, 지질 등 | | | |
| 획지조건 | 규모, 형상 등 | 면적 | 1.10 | 접면도로상태 등에서 우세함 |
| | | 점면 너비 및 깊이 | | |
| | | 형상 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방 위 | | |
| | | 고 저 (경사지 등) | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 등 | | |
| 토지이용상황 | 토지이용상황에 따른 수익의 차이 | | | |
| 토양오염 | 토양오염 상태 및 정화비용 등 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 대등함 |
| | | 용적제한 | | |
| | | 고도제한 | | |
| | | 기타규제 (입체이용제한 등) | | |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함 |
| | | 기타 | | |
| 누계 | | | 1.210 | |

감정평가액의 산출근거 · 결정의견(토지)

마. 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207 판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가대상토지의 적절한 가액산출을 위하여 토지가 소재하는 인근지역의 평가선례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

2) 인근지역의 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

| 기호 | 기준시점 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역/ 기타사항 | 평가금액 (원/㎡) | 비고 |
|----|------------|-----------------|----|---------------|------------|------------|------|
| 1 | 2024.10.16 | 남산동 66*-43외 5필지 | 대 | 397 중380.4 | 중심상업지역 | 9,320,000 | 담보평가 |
| | | | | | | | |
| 2 | 2024.09.23 | 남산동 69*-7 | 대 | 404 | 중심상업지역 | 7,615,000 | 매입매각 |

3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

| 기호 | 거래일자 | 소재지 | | 지목 | 면적 (㎡) | | 거래금액 |
|----------------------------|------------|---------------|--------|----|--------|----|-------------|
| | | 용도지역 | 소재지 | | 토지 | 건물 | 일괄단가(/㎡) |
| 3 | 2024.03.06 | 남산동 65*-8 | 중심상업지역 | 대 | 33 | - | 200,000,000 |
| | | (6,060,600/㎡) | | | | | |
| 개별지가(2024.01):@5,362,000/㎡ | | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 · 결정의견(토지)

| 기호 | 거래일자 | 소재지 | | 지목 | 면적(㎡) | | 거래금액 |
|----------------------------|----------------|--------------------|-----------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | 용도지역 | | | 토지 | 건물 | 일괄단가(/㎡) |
| 4 | 2022.02.11 | 남산동 70*39외 3필지 | | 대 | 221 | 141.16 | 2,500,000,000 |
| | | 중심상업지역 | | | | | (11,312,210/㎡) |
| | 토지 배분 단가 | 건물 재조달원가 [a] | 감가 수정 [b] | 건물적용 단가 [c]= a × b | 건물 배분금액 [d]= c × 면적 | 토지 배분금액 [e]= 총금액 - d | 토지배분단가 (/㎡) [e]/토지면적 |
| | | 600,000 | 15/45 | 200,000 | 28,232,000 (관찰감가) | 2,471,768,000 | 11,184,470/㎡ |
| 사용승인일: - | | | | | | | |
| 개별지가(2022.01):@3,880,000/㎡ | | | | | | | |

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해 지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 아래사례를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정함.

| | |
|-----------|----------------|
| 표준지별 사례기호 | 표준지(A) : 사례(1) |
|-----------|----------------|

② 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가선례 및 거래사례(이하 사례)중 본건의 기준시점과 용도지역을 검토할 때 상기 사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함이 적정하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

$$\frac{\text{평가선례 또는 거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 · 결정의견(토지)

③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 사례(1 : 남산동 66*-43) 와 비교

| | | | | | | | | |
|----------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|--|
| 비교 표준 지 (A) | 사례(1) 기준 표준지(A) 가격 | 사례 단가 | 사정 보정 ⁽¹⁾ | 시점 수정 ⁽²⁾ | 지역 요인 ⁽³⁾ | 개별 요인 ⁽⁴⁾ | 사례기준 표준지가격 | |
| | | 9,320,000 | 1.00 | 1.00091 | 1.00 | 0.855 | 7,975,851 | |
| | 기준시점 표준지(A) 가격 | 공시지가 (2024.01.01) | 시점수정 (2024.01.01~2024.11.12) | | | | 기준시점현재 표준지가격 | |
| | | 3,765,000 | 1.00991 | | | | 3,802,311 | |
| | 보정치 | 사례(1) 기준 표준지가격[@] | 기준시점 현재 표준지가격[ⓑ] | | 보정치시산 [@/ⓑ] | | 보정치결정 | |
| | | 7,975,851 | 3,802,311 | | 2.098 | | 2.09 | |

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 대구광역시 중구 (24.10.16~24.11.12)(상업) : (1.00091)

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

(4)개별요인비교

| 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 누계 |
|---|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| 1.00 | 0.90 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.855 |
| 표준지(A)는 사례(1) 대비 상업지역중심과의 접근성 등 접근조건에서 열세하며, 형상에서 우세하나, 접면도로상태 등에서 열세하여 획지조건에서 열세함. | | | | | | |

5) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가선례 및 지가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

| 기호 | 소재지 | 공시지가 | 그 밖의 요인 보정치 | 비고 |
|---------|------------|-----------|----------------|------|
| 표준지 (A) | 남산동 694-29 | 3,765,000 | 2.09 | 중심상업 |

감정평가액의 산출근거 · 결정의견(토지)

바. 토지 시산 단가

| 기호 | 비교표준지 공시지가 | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 시산단가 (원/㎡) | 비고 |
|----|---------------|---------|----------|----------|-----------|---------------|---------------|----|
| 1 | A 3,765,000 | 1.00991 | 1.00 | 1.210 | 2.09 | 9,615,665 | 9,620,000 | - |

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액의 산정

가. 비교거래사례 선정

상기한 “거래사례” 중에서 거래사정이 정상적이며, 시점수정 및 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례로 판단되어 사례(4)를 비교거래사례로 선정하였음.

나. 사정보정

거래사례는 거래당사자의 특수한 사정이나, 개별적인 동기 등이 반영되지 않은 것으로 판단됨.(1.00)

다. 시점수정

국토교통부장관이 고시한 거래사례가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

↓

감정평가액의산출근거 · 결정의견(토지)

| 지역/기간 | 용도지역 /변동률 | 비 고 |
|---|-----------------------------------|---------------------------------|
| 대구광역시 중구 (22.02.11 ~24.11.12) | 상업지역 1.03251 (3.251% 상승) | 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.265 |
| | | 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.236 |
| | | 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.223 |
| | | 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.193 |
| | | 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.202 |
| | | 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.209 |
| | | 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.173 |
| | | 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.252 |
| | | 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.119 |
| | | 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.043 |
| | | 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.022 |
| | | 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.374 |
| | | 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.849 |
| | | 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.098 |
| $(1 + 0.00265 * 18/28) * (1 + 0.00236) * (1 + 0.00223) * (1 + 0.00193) * (1 + 0.00202) * (1 + 0.00209) * (1 + 0.00173) * (1 + 0.00252) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00374) * (1 + 0.00849) * (1 + 0.00098 * 43/30)$ ≈ 1.03251 | | |

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

라. 지역요인 비교

거래사례와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

↓

감정평가액의산출근거 · 결정의견(토지)

기호(1)

| 조건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 검토의견 |
|--------|--------------------|---------------------------------------|--------|-----------------|
| | | | /사례(4) | |
| 가로조건 | 가로의 구조 및 상태 | 폭, 보도 | 1.00 | 대등함 |
| | | 포장 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근조건 | 상업지역중심 및 공공시설의 접근성 | 상업지역 중심의 접근성 | 1.00 | 대등함 |
| | | 공공시설의 접근성 (관공서 등) | | |
| | 교통의 편의성 | 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 | | |
| | | 주차시설의 양부 교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등) | | |
| 환경조건 | 고객의 유동성 | 고객의 유동성 및 적합성 | 0.90 | 고객의 유동성 등에서 열세함 |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| 자연환경 | 지반, 지질 등 | | | |
| 획지조건 | 규모, 형상 등 | 면적 | 0.95 | 형상 등에서 열세함 |
| | | 점면 너비 및 깊이 | | |
| | | 형상 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방 위 | | |
| | | 고 저 (경사지 등) | | |
| | 점면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 등 | | |
| 토지이용상황 | 토지이용상황에 따른 수익의 차이 | | | |
| 토양오염 | 토양오염 상태 및 정화비용 등 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 대등함 |
| | | 용적제한 | | |
| | | 고도제한 | | |
| | | 기타규제 (입체이용제한 등) | | |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함 |
| | | 기타 | | |
| 누계 | | | 0.855 | |

감정평가액의 산출근거 · 결정의견(토지)

마. 토지 시산 단가

| 기호 | 사례단가 | | 사정 보정 | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 시산단가 (원/㎡) | 비고 |
|----|------|------------|-------|---------|-------|-------|------------|------------|----|
| 1 | 4 | 11,184,470 | 1.00 | 1.03251 | 1.00 | 0.855 | 9,873,606 | 9,870,000 | - |

3. 토지가액의 산정

공시지가기준법에 의거하여 산정한 시산가액이 거래사례비교법에 의거하여 산정한 시산가액과 비교하였는바, 공시지가기준법에 의거하여 산정한 시산가액의 합리성이 인정되므로 기호(1): 9,620,000원/㎡으로 결정하였음.

III. 감정평가액 결정

본건 토지의 평가는 법률에 근거한 평가방법에 의거하되, 시장가격을 기초로 하고 있는 사례가격 등을 종합 참작하여 그 평가액을 결정하여 그 금액의 합리성이 인정되는바, 상기 결정된 토지 평가액을 감정평가액으로 결정하였음.

| 구분 | 면적(㎡) | 단가(원/㎡) | 평가금액(원) |
|----|-------|-----------|------------|
| 토지 | 5.56 | 9,620,000 | 53,487,200 |
| 합계 | | | 53,487,200 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견(구분건물)

1. 감정평가개요

1. 대상물건의 평가목적

본건은 대구광역시 중구 남산동에 소재하는 “남문시장” 동측 인근에 위치하는 "오피스텔 (반월당아너스제네스타워오피스텔 16층 1623호 외 9개호)" 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

| 소재지 | | 대구광역시 중구 남산동 694-3 외 13필지 | | | | |
|-----------|-----------|---------------------------------|---------|-------------|-------|----|
| 건물명/동/층/호 | | 반월당아너스제네스타워오피스텔 16층 1623호 외 9개호 | | | | |
| 건물의 구조 | | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 21층 | | | | |
| 용도 | | 오피스텔 | | | | |
| 사용승인일 | | 2019.05.24 | | | | |
| 기호 | 층/호 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 대지권 비율 | 의뢰 번호 | 비고 |
| 2-가 | 16층 1623호 | 21.8852 | 21.9055 | 2.9711/1604 | 2 | - |
| 3-나 | 18층 1816호 | 22.1130 | 22.098 | 3.002/1604 | 3 | - |
| 4-다 | 19층 1916호 | 22.1130 | 22.098 | 3.002/1604 | 4 | - |
| 5-라 | 18층 1812호 | 22.1130 | 22.098 | 3.002/1604 | 5 | - |
| 6-마 | 20층 2016호 | 22.1130 | 22.098 | 3.002/1604 | 6 | - |
| 7-바 | 21층 2104호 | 22.1130 | 22.098 | 3.002/1604 | 7 | - |
| 8-사 | 21층 2105호 | 22.1130 | 22.098 | 3.002/1604 | 8 | - |
| 9-아 | 3층 308호 | 22.1130 | 22.098 | 3.002/1604 | 9 | - |
| 11-자 | 3층 320호 | 22.1130 | 22.098 | 3.002/1604 | 11 | - |
| 12-차 | 3층 304호 | 22.1130 | 22.098 | 3.002/1604 | 12 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견(구분건물)

3. 감정평가에 관한 근거규정 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

가격조사 완료일인 2024.11.12.을 기준으로 하였으며, 본건의 현황과 가격조사 등을 위한 실지조사는 2024.11.11.에 실시하였음.

5. 평가방법 및 기타 평가의견

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 구분소유건물은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률"의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 따른 경매진행시 참고를 위해 토지와 건물가격을 지역적 특성, 대상부동산의 성격, 기여도 등을 고려하여 적정 배분하였으니 이점 참고하시기 바랍니다.

다. 본건의 내부상황은 거주자 부재로 인하여 탐문조사, 관련자료 등에 의거하여 일반적인 상태를 전제하였으며, 또한 이를 기준하여 조사·평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견(구분건물)

II. 대상물건의 가격산출 내역

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가액을 산정하였음.

2. 비교거래사례의 선정

본건이 속한 오피스텔의 실거래사례 중에서 대상물건과 물적 유사성과, 가격 상관 관계가 높으며 시점수정이 가능한 거래사례(2)를 비교거래사례로 선정하였음.

(자료출처_등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

| 사 례 | 소재지 | 건물명 | 층/ 호수 | 전유면적 (㎡) | 거래금액 | 거래시점 | 비고 |
|--------|---------------------|-------------------------|--------------|-------------|-------------|------------|----|
| 1 | 중구 남산동 694-3외 | 반월당아너스 제네스타워 오피스텔 | 3층/ 32* | 21.8852 | 120,000,000 | 2024.08.06 | - |
| 2 | 중구 남산동 694-3외 | 반월당아너스 제네스타워 오피스텔 | 11층/ 110* | 21.7589 | 125,000,000 | 2024.06.25 | - |

3. 사정보정

거래시점 당시 시장상황 및 일반적인 시장가격수준 등을 고려할 때 특별한 사정보정 요인은 없는 것으로 판단됨.(1.000)

4. 시점수정

(1) 적용

한국부동산원에서 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본

감정평가액의 산출근거 및 결정의견(구분건물)

건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “대구광역시 오피스텔 부분 매매 가격지수”를 활용하여 적용함.

(2) 시점수정치 계산

- ▶ 사례 매매시점(2024.06.25.) 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 98.48
- ▶ 본건 기준시점(2024.11.12.) 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 96.53
- ▶ 시점수정치 : $96.53/98.48 \approx 0.98020$

5. 가치형성요인비교



감정평가액의 산출근거 및 결정의견(구분건물)

기호2-가, 3-나, 4-다, 6-마

| 개별요인 | | 격차율 | | 비고 |
|-----------|-----------------------|-------|------|-------------------|
| 조건 | 세항목 | 사례 | 본건 | |
| 외부요인 | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| | 교육시설의 위치 | | | |
| | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 | | | |
| | 차량이용의 편리성(가로와 폭·구조 등) | | | |
| | 공공시설 및 편익시설 등의 위치 | | | |
| | 자연환경(조망·경관 등) | | | |
| 건물요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 단지세대수 | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | | |
| | 경과연수에 따른 노후도 | | | |
| | 단지내 면적구성(대형·중형·소형) | | | |
| | 단지내 통로구조(복도식·계단식) | | | |
| 개별적 요인 | 층별·향별·위치별(동별 및 라인별)차이 | 1.00 | 1.01 | 층별 효용 등에서 우세함. |
| | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 | | | |
| | 내부 평면 방식 | | | |
| 기타요인 | 기타 가치에 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| 누계 | | 1.010 | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견(구분건물)

기호5-라, 7-바, 8-사

| 개별요인 | | 격차율 | | 비고 |
|-----------|------------------------|-------|------|------------------------|
| 조건 | 세항목 | 사례 | 본건 | |
| 외부요인 | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| | 교육시설의 위치 | | | |
| | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 | | | |
| | 차량이용의 편리성(가로·의 폭·구조 등) | | | |
| | 공공시설 및 편익시설 등의 위치 | | | |
| | 자연환경(조망·경관 등) | | | |
| 건물요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 단지세대수 | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | | |
| | 경과연수에 따른 노후도 | | | |
| | 단지내 면적구성(대형·중형·소형) | | | |
| | 단지내 통로구조(복도식·계단식) | | | |
| 개별적 요인 | 층별·향별·위치별(동별 및 라인별)차이 | 1.00 | 1.02 | 층별, 위치별 효용 등에서 우세함. |
| | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 | | | |
| | 내부 평면 방식 | | | |
| 기타요인 | 기타 가치에 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| 누계 | | 1.020 | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견(구분건물)

기호9-아, 12-차

| 개별요인 | | 격차율 | | 비고 |
|-----------|-----------------------|-------|------|------------------------------------|
| 조건 | 세항목 | 사례 | 본건 | |
| 외부요인 | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| | 교육시설의 위치 | | | |
| | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 | | | |
| | 차량이용의 편리성(가로폭·구조 등) | | | |
| | 공공시설 및 편익시설 등의 위치 | | | |
| | 자연환경(조망·경관 등) | | | |
| 건물요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 단지세대수 | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | | |
| | 경과연수에 따른 노후도 | | | |
| | 단지내 면적구성(대형·중형·소형) | | | |
| | 단지내 통로구조(복도식·계단식) | | | |
| 개별적 요인 | 층별·향별·위치별(동별 및 라인별)차이 | 1.00 | 0.88 | 위치별 효용에서 우세하나, 층별 효용 등에서 열세함 |
| | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 | | | |
| | 내부 평면 방식 | | | |
| 기타요인 | 기타 가치에 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| 누계 | | 0.880 | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견(구분건물)

기호11-자

| 개별요인 | | 격차율 | | 비고 |
|-----------|-----------------------|-------|------|------------------|
| 조건 | 세항목 | 사례 | 본건 | |
| 외부요인 | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| | 교육시설의 위치 | | | |
| | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 | | | |
| | 차량이용의 편리성(가로와 폭·구조 등) | | | |
| | 공공시설 및 편익시설 등의 위치 | | | |
| | 자연환경(조망·경관 등) | | | |
| 건물요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| | 단지세대수 | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | | |
| | 경과연수에 따른 노후도 | | | |
| | 단지내 면적구성(대형·중형·소형) | | | |
| | 단지내 통로구조(복도식·계단식) | | | |
| 개별적 요인 | 층별·향별·위치별(동별 및 라인별)차이 | 1.00 | 0.87 | 층별 효용 등에서 열세함 |
| | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 | | | |
| | 내부 평면 방식 | | | |
| 기타요인 | 기타 가치에 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 대등함 |
| 누계 | | 0.870 | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견(구분건물)

6. 비준가격

| 기호 | 비교거래 사례가격 | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 | 비준가격 |
|------|-------------|-------|---------|-----------|---------------------|-------------|
| 2-가 | 125,000,000 | 1.000 | 0.98020 | 1.01 | 21.8852/ 21.7589 | 124,468,561 |
| 3-나 | 125,000,000 | 1.000 | 0.98020 | 1.01 | 22.1130/ 21.7589 | 125,764,136 |
| 4-다 | 125,000,000 | 1.000 | 0.98020 | 1.01 | 22.1130/ 21.7589 | 125,764,136 |
| 5-라 | 125,000,000 | 1.000 | 0.98020 | 1.02 | 22.1130/ 21.7589 | 127,009,326 |
| 6-마 | 125,000,000 | 1.000 | 0.98020 | 1.01 | 22.1130/ 21.7589 | 125,764,136 |
| 7-바 | 125,000,000 | 1.000 | 0.98020 | 1.02 | 22.1130/ 21.7589 | 127,009,326 |
| 8-사 | 125,000,000 | 1.000 | 0.98020 | 1.02 | 22.1130/ 21.7589 | 127,009,326 |
| 9-아 | 125,000,000 | 1.000 | 0.98020 | 0.880 | 22.1130/ 21.7589 | 109,576,673 |
| 11-자 | 125,000,000 | 1.000 | 0.98020 | 0.870 | 22.1130/ 21.7589 | 108,331,484 |
| 12-차 | 125,000,000 | 1.000 | 0.98020 | 0.880 | 22.1130/ 21.7589 | 109,576,673 |

III. 인근 유사부동산의 가격수준

1. 시장탐문가격(유사부동산의 가격수준)

시장탐문에 의하면 본건 인근에 소재하는 유사한 오피스텔의 가격수준은 건물상태, 층별, 위치별 효용성 등의 제반 개별요인에 따라 차이가 나며, 대체로 100,000,000 ~ 130,000,000원 수준으로 파악되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견(구분건물)

2. 유사물건의 평가사례

| 사례 | 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적(㎡) | 평가목적 | 기준시점 | 평가액 |
|----|---------------------|-------------------------|--------------|---------|----------|------------|-------------|
| 1 | 중구 남산동 694-3외 | 반월당아너스 제네스타워 오피스텔 | 3층/ 30* | 21.89 | 법원 경매 | 2024.09.20 | 105,000,000 |
| 2 | 중구 남산동 694-3외 | 반월당아너스 제네스타워 오피스텔 | 7층/ 72* | 21.76 | 법원 경매 | 2023.05.31 | 115,000,000 |
| 3 | 중구 남산동 694-3외 | 반월당아너스 제네스타워 오피스텔 | 13층/ 132* | 22.11 | 법원 경매 | 2024.10.04 | 120,000,000 |

IV. 감정평가액 결정

1. 결정의견

대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례 및 인근 유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 평가목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되어 다음과 같이 각각 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

- 기호 2-가 : ₩124,000,000.-
- 기호 3-나, 4-다, 6-마 : ₩126,000,000.-
- 기호 5-라, 7-바, 8-사 : ₩127,000,000.-
- 기호 9-아, 12-차 : ₩110,000,000.-
- 기호 11-자 : ₩108,000,000.-

토지감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 중구 남산동에 소재하는 "남문시장" 동측 인근에 위치하며, 주위는 시장, 근린생활시설 및 아파트단지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입은 가능하며, 버스정류장 및 지하철역(반월당역)이 인근에 각각 소재하여 제반교통사정은 양호함.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 등고 평탄한 사다리형 토지로서, "상업용건부지"로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북서측으로 중앙대로(왕복7차선), 북동측으로 명륜로(왕복5차선)등이 형성되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 경북여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"에서와 같이 제시외건물㉠이 소재함.

토지감정평가요항표

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

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1)임대관계: 미상임.
- (2)기타: 없음.

구분건물 감정평가요항표

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

1. 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 중구 남산동에 소재하는 "남문시장" 동측 인근에 위치하며, 주위는 시장, 근린생활시설 및 아파트단지 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량 출입은 가능하며, 시내버스정류장 및 지하철역(반월당역 등)이 인근에 위치하여 제반교통사정은 양호함.

3. 건물의 구조

2-가~12-차) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상21층 중 16층 1623호 외 9개호
오피스텔로서,

- 외벽: 석재타일 붙임, 몰탈위페인팅 등 마감
- 내벽: 벽지, 일부 타일 등 마감
- 바닥: 일반바닥재, 일부 타일 등 마감
- 창호: 샷시이중창호임.

4. 이용상태

2-가~12-차) 오피스텔로 이용중임.

5. 설비내역

급배수·위생설비, 도시가스공급설비, 승강기, 옥내소화전, 주차타워설비 및 개별난방설비 등이 되어있음.

구분건물 감정평가요항표

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

6. 토지의 형상 및 이용상태

14필지 일단의 인접지 및 인접도로와 등고평탄한 부정형 토지로서, "오피스텔건부지"로 이용중임.

7. 인접 도로상태

북서측으로 중앙대로(왕복7차선), 북동측으로 명륜로(왕복5차선) 및 남동측으로 약6-7m 포장 도로에 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)~기호(3), 기호(5), 기호(6), 기호(9):

도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 경북여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역

기호(4), 기호(11):

도시지역, 제3종일반주거지역, 중심상업지역, 방화지구, 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 경북여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역

기호(7), 기호(8):

도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 경북여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역

기호(10):

도시지역, 제3종일반주거지역, 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 경북여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역

기호(12)~기호(14):

도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 광로3류(폭 40m~50m)(도시관리과문의(661-2815))(접합), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 경북여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역

9. 공부와의 차이

구분건물 감정평가요항표

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

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1)임대관계: 미상임.

(2)기타: 본건은 집합건축물대장 건축물현황도상 다락이 있는 복층 구조임.

광역 위치도



대구광역시 중구 남산동 697-16 외

상세 위치도



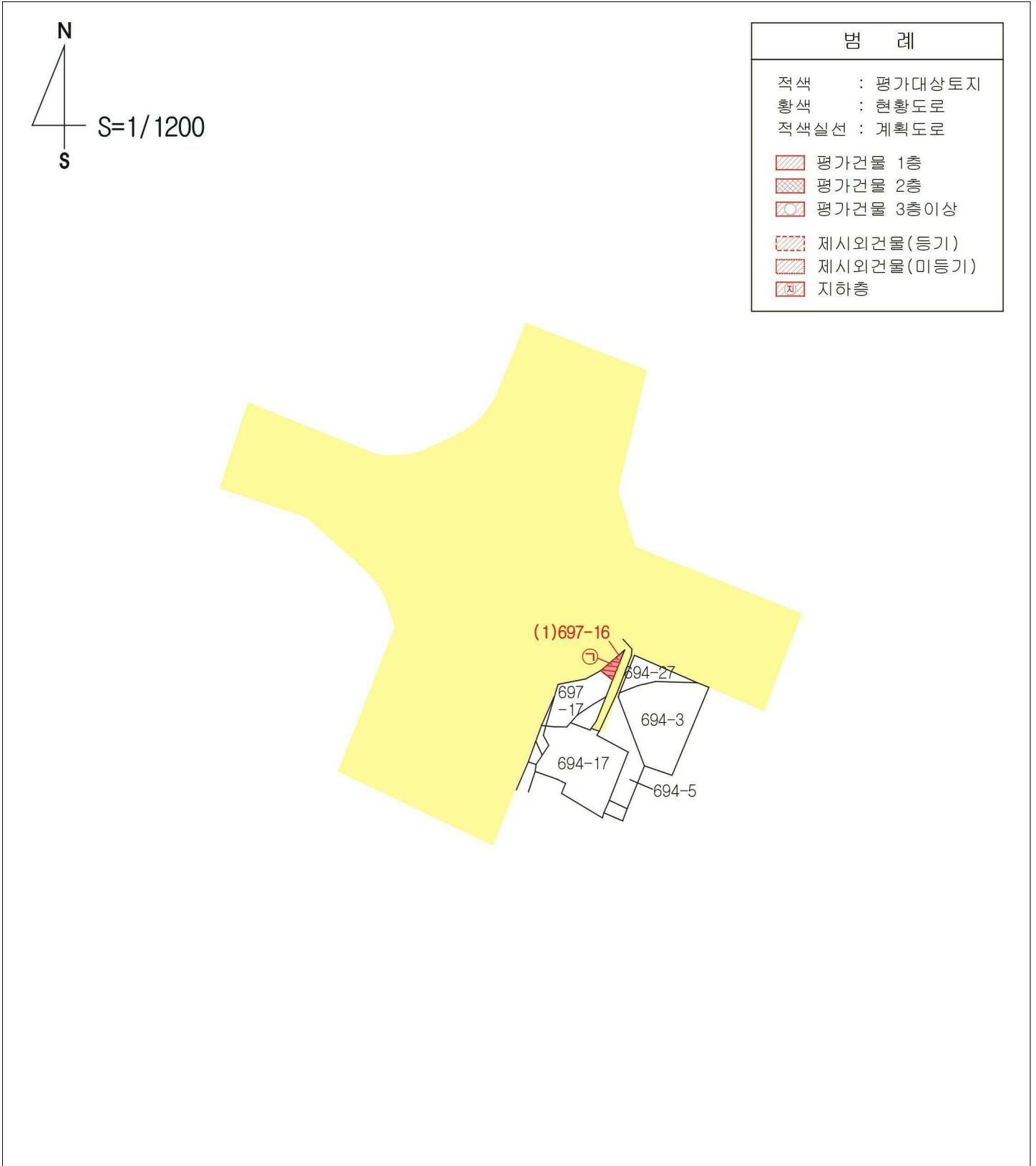
대구광역시 중구 남산동 697-16

상세 위치도

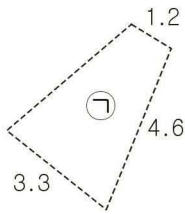
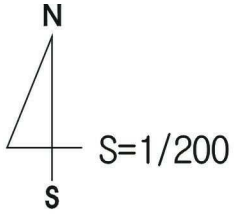


대구광역시 중구 남산동 694-3외 반월당아너스제네스타워오피스텔 16층 1623호 외

지 적 개 황 도



건물개황도

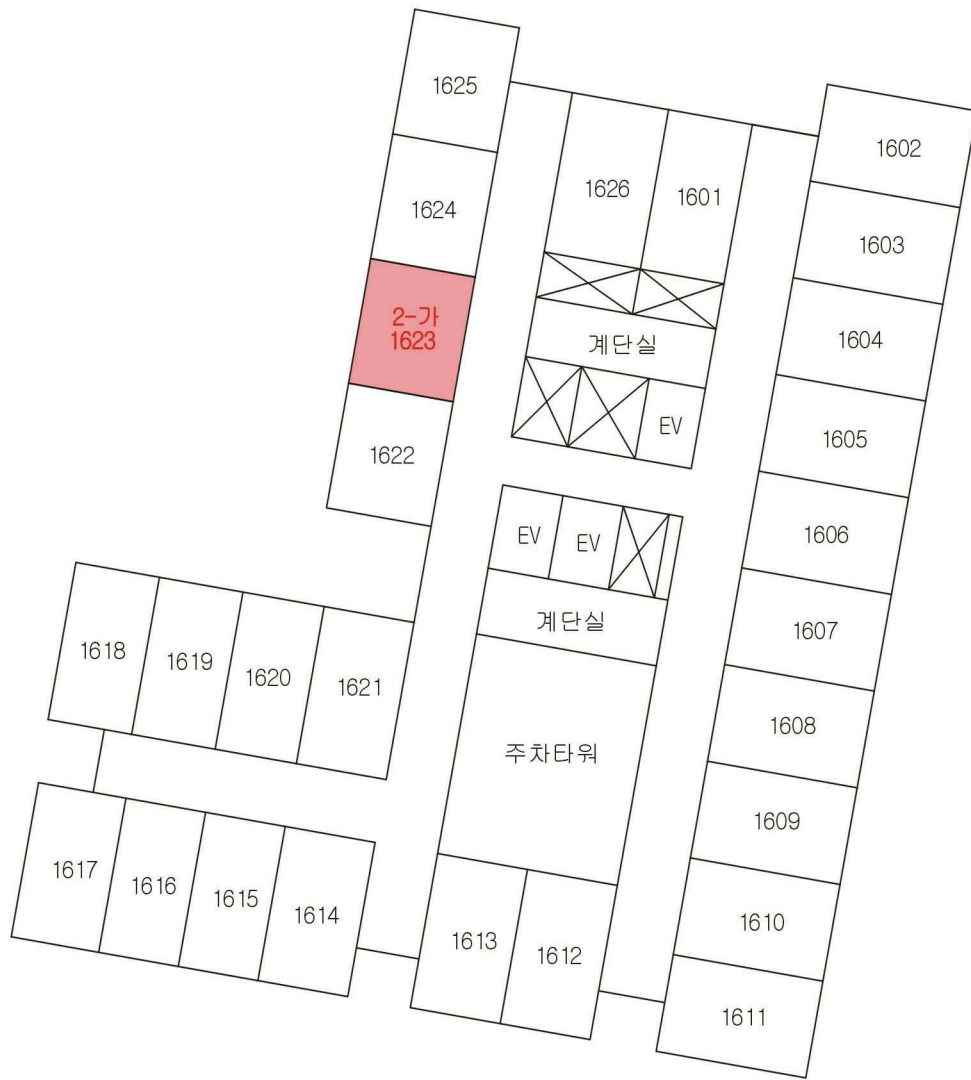


<제시외건물>

㉠경량철골조 판넬지붕 단층(점포) :약 10㎡

호별 배치도

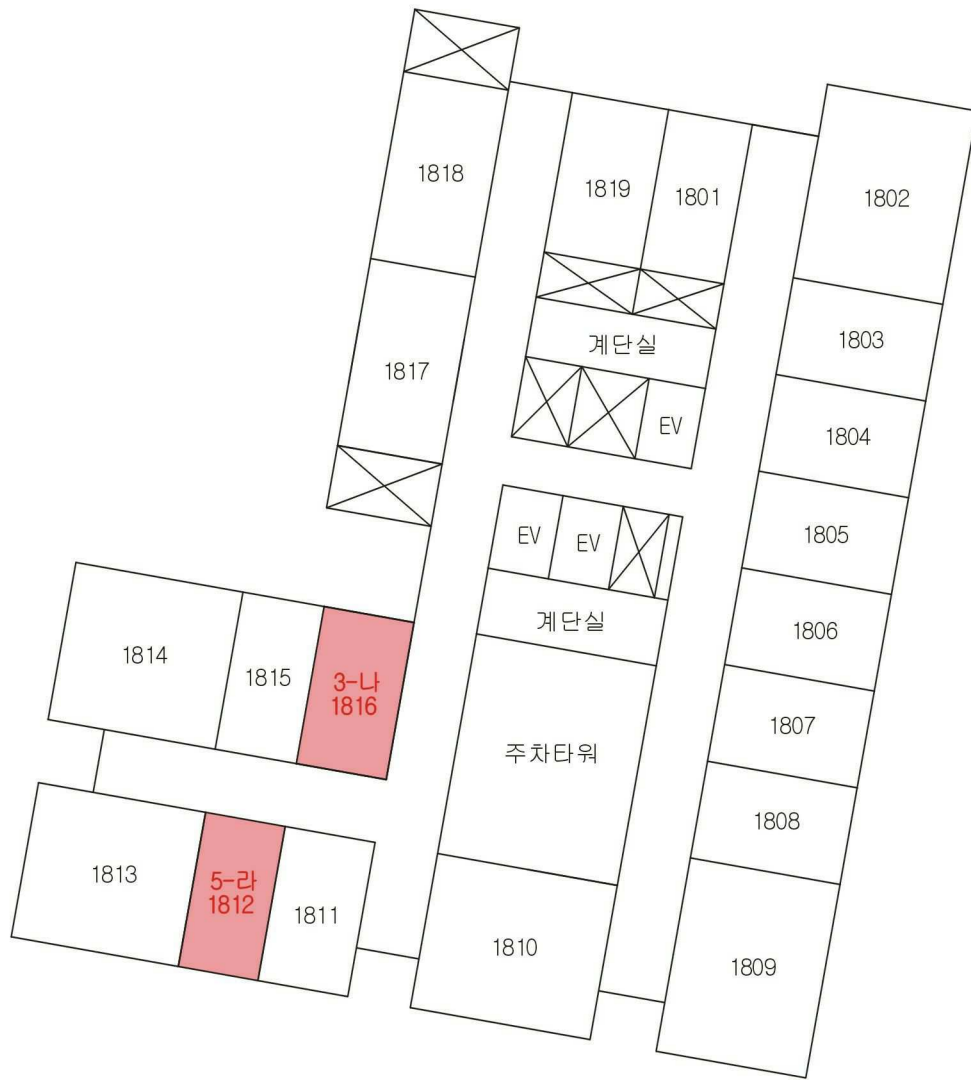
Free Scale



기호2-가)반월당아너스제네스타워 오피스텔 16층 1623호

호별 배치도

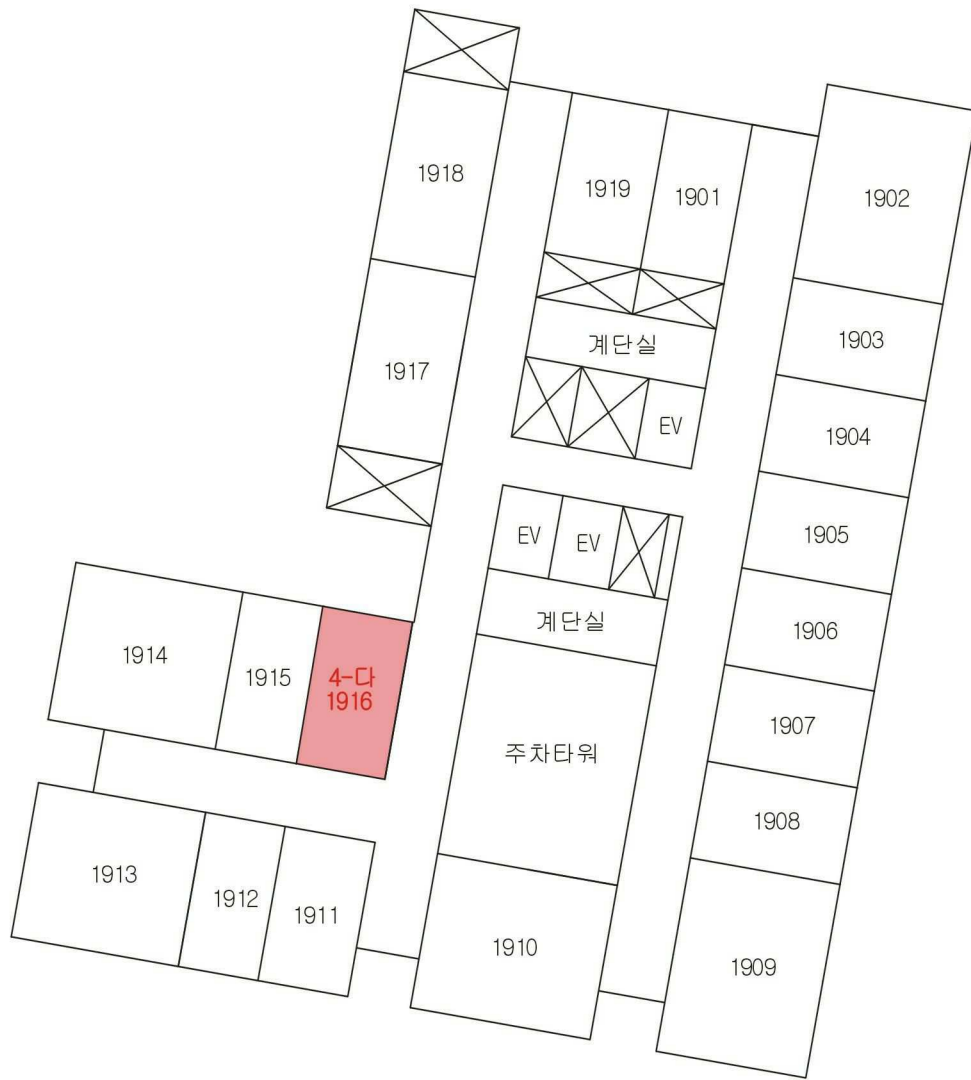
Free Scale



기호3-나, 5-라)반월당아너스제네스타워 오피스텔 18층 1816호, 1812호

호별 배치도

Free Scale



기호4-다)반월당아너스제네스타워 오피스텔 19층 1916호

호별 배치도

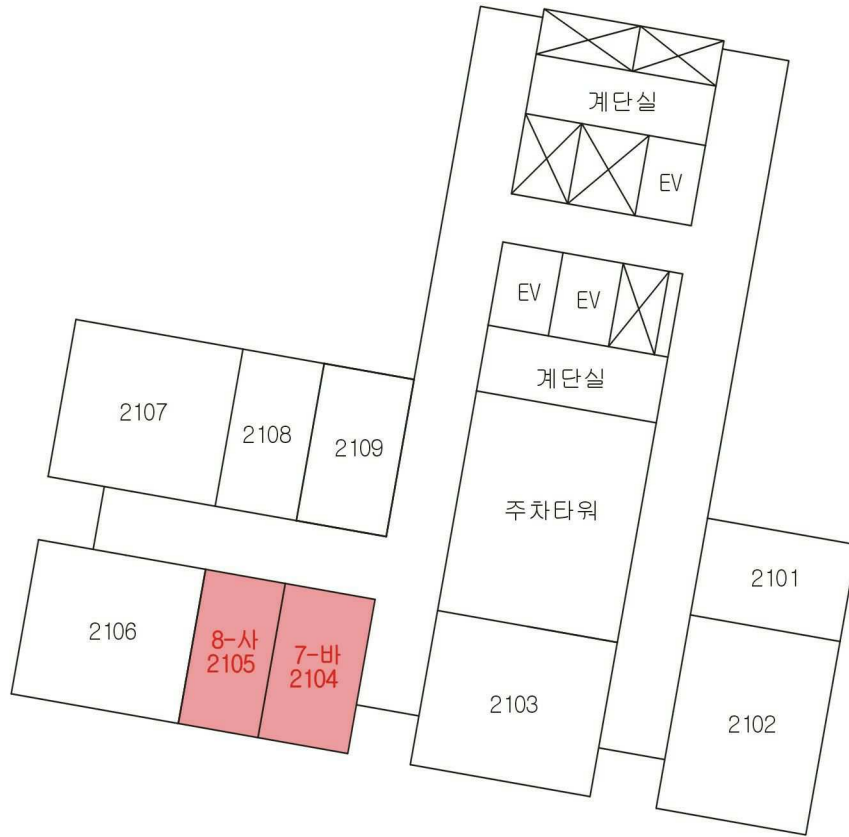
Free Scale



기호6-마)반월당아너스제네스타워 오피스텔 20층 2016호

호별 배치도

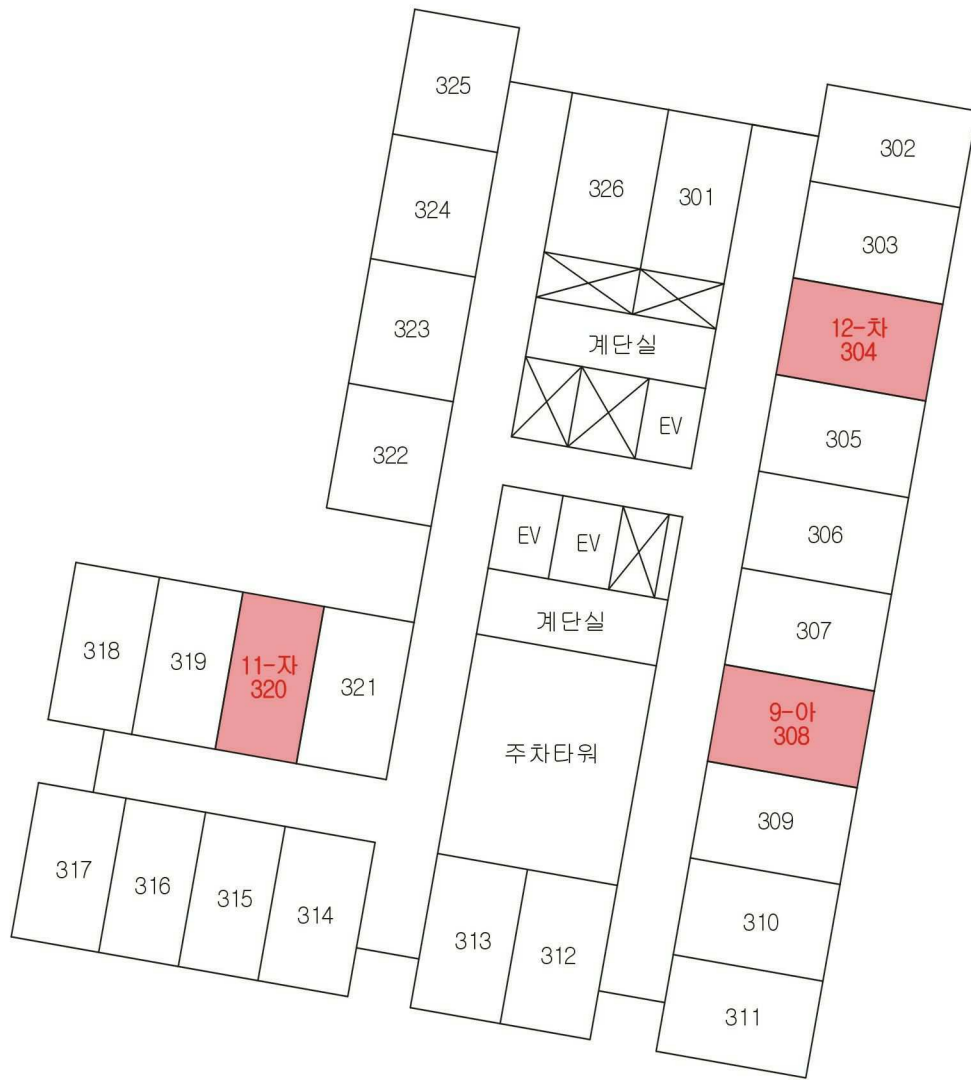
Free Scale



기호7-바, 8-사)반월당아너스제네스타워 오피스텔 21층 2104호, 2105호

호별 배치도

Free Scale



기호9-마, 11-자, 12-차)반월당아너스제네스타워 오피스텔 3층 308호, 320호, 304호

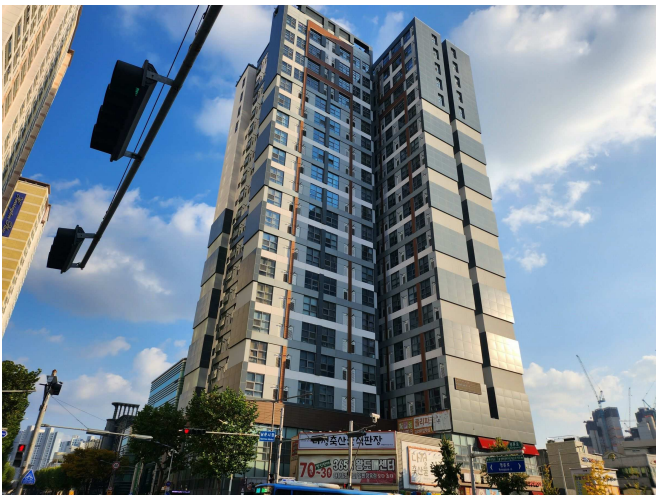
사진용지



기호1) 남산동 697-16번지 전경(북서측에서 촬영)



제시외건물(ㄱ) 전경



외부 전경



외부 전경

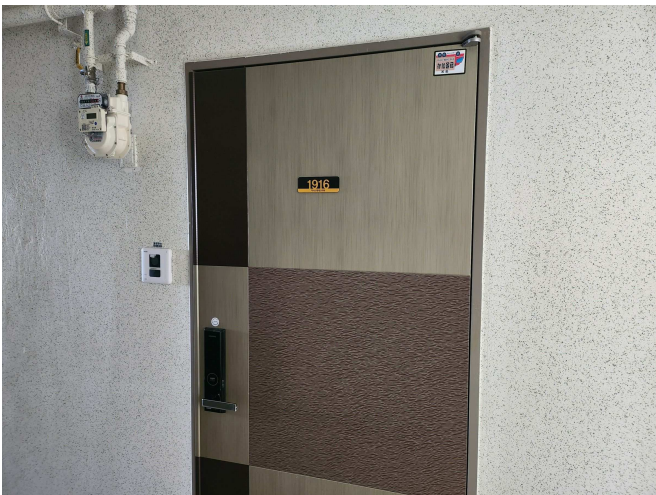
사진용지



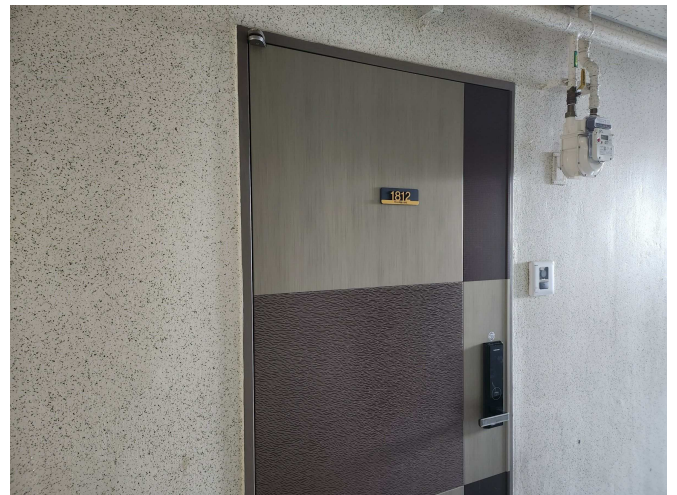
2-가) 16층 1623호 입구 전경



3-나) 18층 1816호 입구 전경



4-다) 19층 1916호 입구 전경



5-라) 18층 1812호 입구 전경

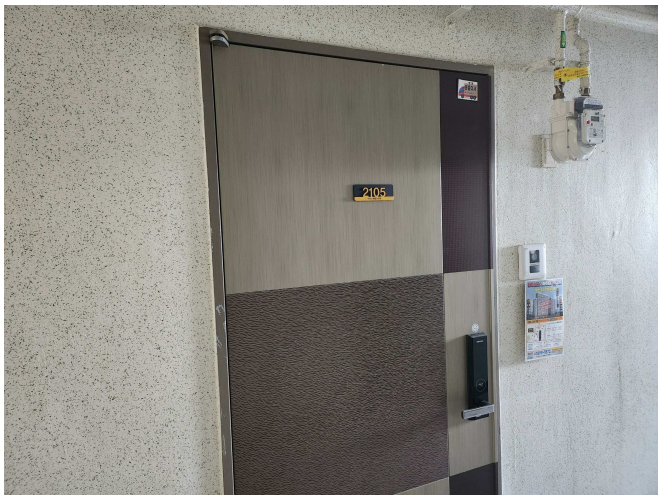
사진용지



6-마) 20층 2016호 입구 전경



7-바) 21층 2104호 입구 전경



8-사) 21층 2105호 입구 전경



9-아) 3층 308호 입구 전경

사진용지



11-자) 3층 320호 압구 전경



12-차) 3층 304호 입구 전경