

# 감정평가서

|       |                             |
|-------|-----------------------------|
| 건명    | 주식회사 원풍 소유물건<br>(2025타경791) |
| 의뢰인   | 대구지방법원 사법보좌관 김병대            |
| 감정서번호 | ik250509-039                |

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

일경감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
전 경 식

|                            |  |             |            |                         |                       |               |
|----------------------------|--|-------------|------------|-------------------------|-----------------------|---------------|
| 감정평가액                      | 이십삼억일천사백만원정(₩2,314,000,000.-)  |             |            |                         |                       |               |
| 의뢰인                        | 대구지방법원<br>사법보좌관 김병대  |             | 감정평가목적     | 법원경매                    |                       |               |
| 채무자                        | -  |             | 제출처        | 대구지방법원 경매5계             |                       |               |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 주식회사 원풍<br>(2025타경791)   |             | 기준가치       | 시장가치                    |                       |               |
|                            |  |             | 감정평가<br>조건 | -                       |                       |               |
| 목 록<br>표 시 근 거             | 귀 제시목록   |             | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일                   |               |
|                            |  |             | 2025.05.15 | 2025.05.14 ~ 2025.05.15 | 2025.05.16            |               |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)   |             | 사 정        |                         | 감 정 평 가 액             |               |
|                            | 종 류  | 면적(㎡) 또는 수량 | 종 류        | 면적(㎡) 또는 수량             | 단 가                   | 금 액           |
|                            | 구분건물   | 3개호         | 구분건물       | 3개호                     | -                     | 1,516,000,000 |
|                            | 아파트  | 2세대         | 아파트        | 2세대                     | -                     | 798,000,000   |
|                            |  | 이           | 하          | 여                       | 백                     |               |
|                            | <b>합 계</b>   |             |            |                         | <b>₩2,314,000,000</b> |               |
| 심사확인                       | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.<br><br>심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인) |             |            |                         |                       |               |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 중구 대신동 소재 '서문시장' 북측인근에 위치하는 구분건물(근린생활시설) 및 아파트로서 '법원경매'목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

#### ▣ 구분건물

|            |  |
|------------|--|
| 소재지(도로명주소) | 대구광역시 중구 대신동 103-9 외 13필지 (달성로 71 (대신동)) |
|------------|--|

#### ▣ 단지 내역

|      |             |            |              |
|------|-------------|------------|--------------|
| 단지명  | 청라힐지웰더센트로   | 단지세대수      | -            |
| 대지면적 | 3,720.5㎡    | 연면적        | 31,403.7979㎡ |
| 건축면적 | 1,603.1405㎡ | 용적율산정용 연면적 | 20,106.3999㎡ |
| 건폐율  | 43.09%      | 용적률        | 540.42%      |

#### > 동별 건물내역

|      |                 |            |             |
|------|-----------------|------------|-------------|
| 동명칭  | 서문시장역지웰에비뉴 201동 | 동 세대수      | 59세대        |
| 주구조  | 철근콘크리트구조        | 연면적        | 3,243.1248㎡ |
| 건축면적 | 620.1979㎡       | 용적율산정용 연면적 | 3,243.1248㎡ |
| 층수   | 지상 3 층          | 사용승인일      | 2023-07-28  |

|      |                |            |              |
|------|----------------|------------|--------------|
| 동명칭  | 청라힐지웰더센트로 101동 | 동 세대수      | 159세대        |
| 주구조  | 철근콘크리트구조       | 연면적        | 16,680.4267㎡ |
| 건축면적 | 812.5041㎡      | 용적율산정용 연면적 | 16,460.2765㎡ |
| 층수   | 지상 37 층        | 사용승인일      | 2023-07-28   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## > 호별 건물내역

| 기호  | 동    | 층   | 호     | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 대지권비율           | 비고     |
|-----|------|-----|-------|---------|---------|-----------------|--------|
| (1) | 201동 | 1층  | 116호  | 44.515  | 55.2841 | 14.8384/3,720.5 | 근린생활시설 |
| (2) | 201동 | 2층  | 201호  | 51.4618 | 63.9162 | 17.154/3,720.5  | 근린생활시설 |
| (3) | 201동 | 3층  | 302호  | 37.3514 | 46.3874 | 12.4505/3,720.5 | 근린생활시설 |
| (4) | 101동 | 7층  | 704호  | 72.757  | 85.983  | 17.8385/3,720.5 | 아파트    |
| (5) | 101동 | 28층 | 2805호 | 72.757  | 85.983  | 17.8385/3,720.5 | 아파트    |

### 3. 기준시점 및 조사기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 05월 15일을 기준시점으로 정함.

#### 나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 05월 14일, 2025년 05월 15일.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적에 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

#### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

### 2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

### 가. 구분소유건물의 평가방법

- 본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서 인근 유사 구분소유상가(아파트상가형)의 상가로서의 제반 입지조건, 주위환경, 상권의 형성 및 배후지의 상태, 성숙도, 건물내 통행패턴, 층별·위치별 효용도, 수요성과 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동유형·유사형 상가의 정상적인 거래가격수준 등의 제반 가치형성요인을 종합참작하여 건물부분과 대지권을 일체로 한 「거래사례비교법」을 적용하였으며, 대상물건의 특성상 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토는 생략하였음.
- 본건 구분소유건물은 감정평가를 위해 방문하였으나 이해관계인 부재 등으로 인하여 집합건축물관리대장상 현황도면, 외부관찰, 외부에서 투시가능한 내부전경, 인근주민 탐문 등을 참작하여 표준적인 이용상황을 기준으로 감정평가 하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

### 나. 구분소유건물의 토지·건물 가격배분

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 평가대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 구분건물감정평가액 산출근거

### 1. 비교사례 선정

#### 가) 인근지역의 실거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

| 기호   | 소재지                                      | 해당층 /최고층 | 전유면적 (㎡) | 대지권 지분      | 사용승인일      | 거래가격 (전유면적당가)                  | 사례일자       |
|------|--|----------|----------|-------------|------------|--------------------------------|------------|
| (p1) | 대신동 103-9<br>서문시장역지웰에비뉴<br>201동 층 20*호   | 2층 /3층   | 40.2229  | 13.41       | 2023.07.28 | 391,000,000<br>(@9,720,830/㎡)  | 2023.10.26 |
| (p2) | 대신동 103-9<br>서문시장역지웰에비뉴<br>201동 층 30*호   | 3층 /3층   | 25.7309  | 8.58        | 2023.07.28 | 215,000,000<br>(@8,355,712/㎡)  | 2023.10.20 |
| (p3) | 대신동 103-9<br>서문시장역지웰에비뉴<br>201동 층 10*호   | 1층 /3층   | 10.78    | 3.59        | 2023.07.28 | 198,000,000<br>(@18,367,346/㎡) | 2023.08.30 |
| (p4) | 대신동 103-9<br>서문시장역지웰에비뉴<br>201동 층 10*호   | 1층 /3층   | 39.056   | 13.02       | 2023.07.28 | 850,000,000<br>(@21,763,621/㎡) | 2021.05.26 |
| (p5) | 대신동 103-9<br>청라힐지웰더센트로<br>101동 13층 130*호 | 13층 /37층 | 72.757   | 17.838<br>5 | 2023.07.28 | 372,000,000<br>(@5,112,699/㎡)  | 2025.03.15 |
| (p6) | 대신동 103-9<br>청라힐지웰더센트로<br>101동 17층 170*호 | 17층 /37층 | 72.757   | 17.838<br>5 | 2023.07.28 | 408,000,000<br>(@5,607,476/㎡)  | 2024.12.18 |
| (p7) | 대신동 103-9<br>청라힐지웰더센트로<br>101동 15층 150*호 | 15층 /37층 | 72.757   | 17.838<br>5 | 2023.07.28 | 415,670,000<br>(@5,712,891/㎡)  | 2024.06.28 |

#### 나) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 위치, 규모, 용도, 층별 및 위치별 효용도 등에서 정상가격산정을 위한 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 실거래사례 중 아래의 사례를 비교사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

|            |                    |                    |
|------------|--------------------|--------------------|
| 대상물건별 사례기호 | 본건 기호(1): 사례(p3)   | 본건 기호(2,3): 사례(p1) |
| 대상물건별 사례기호 | 본건 기호(4,5): 사례(p6) |                    |

## 2. 사정보정

비교거래사례는 인근지역의 유사물건 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.( 1.00 ).

## 3. 시점수정

### 가) 시점수정 자료의 선정

- 주거용 구분건물(아파트, 연립주택, 다세대주택)은 한국부동산원 간행 「전국주택가격 동향조사」의 월간동향중 주택유형에 따른 지역별/월별 매매가격지수 활용하되, 세분화 지역별 매매가격지수를 우선 적용하여 산정함.
- 한국부동산원 간행 「상업용부동산임대동향조사」의 건물유형별로 지역별/분기별 자본수익률을 활용하되, 대상부동산이 속한 상권이 특정되는 경우 상권(광역상권, 하위상권)별 자본수익률을 적용하고 상권을 특정하기 위한 판단기준이 명확하지 않을 경우 시·도별 자본수익률을 적용하여 산정함.

### 나) 시점수정의 산정

#### (1) 대구 중구 / 아파트 매매가격지수 ( 2024-12-18~2025-05-15 )

| 시점자료                  | (평가)기준시점<br>당시(a) | (거래)사례시점<br>당시(b) | 시점수정치(c=a/b)            |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|
| 대구 중구 / 아파트<br>매매가격지수 | 77.3              | 78.6              | 0.98346<br>(-1.654% 하락) |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▷시점수정치계산 : [ 대구 중구 ] - [ 아파트 ] 매매가격지수( 2024-12-18~2025-05-15 )

사례시점 : 2024-12-18 : 거래시점의 직전달인 2024년 11월지수( 78.6 )를 적용함.

기준시점 : 2025-05-15 : 기준시점의 직전달인 2025년04월지수를 적용하여야 하나 미고시로서 2025년 03월지수( 77.3 )를 적용함.

▶매매가격지수 변동률 :  $77.3 / 78.6 \approx 0.98346$

## (2) 대구 / 상권별 집합 상가 수익률(종합) ( 2023-08-30~2025-05-15 )

| 기 간                                     | 시점자료                   | 비 고   |
|---|------------------------|---|
| 대구<br>( 2023-08-30<br>~<br>2025-05-15 ) | 1.00270<br>(0.270% 상승) | 2023-08-30~2023-09-30 : 2023년3분기( -0.28 ) 적용<br>2023-10-01~2023-12-31 : 2023년4분기( -0.02 ) 적용<br>2024-01-01~2024-03-31 : 2024년1분기( 0.41 ) 적용<br>2024-04-01~2024-06-30 : 2024년2분기( 0.34 ) 적용<br>2024-07-01~2024-09-30 : 2024년3분기( 0.27 ) 적용<br>2024-10-01~2024-12-31 : 2024년4분기( -0.06 ) 적용<br>2025-01-01~2025-03-31 : 2025년1분기( -0.38 ) 적용<br>2025-04-01~2025-05-15 : 직전분기 [2025년1분기( -0.38 )]<br>]] 유추적용<br><br>$(1-0.0028*32/92)*(1-0.0002)*(1+0.0041)*(1+0.0034)*(1+0.0027)*(1-0.0006)*(1-0.0038)*(1-0.0038*45/90) \approx 1.00270$ |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 대구 / 상권별 집합 상가 수익률(종합) ( 2023-10-26~2025-05-15 )

| 기 간                                     | 시점자료                   | 비 고  |
|---|------------------------|--|
| 대구<br>( 2023-10-26<br>~<br>2025-05-15 ) | 1.00373<br>(0.373% 상승) | 2023-10-26~2023-12-31 : 2023년4분기( -0.02 ) 적용<br>2024-01-01~2024-03-31 : 2024년1분기( 0.41 ) 적용<br>2024-04-01~2024-06-30 : 2024년2분기( 0.34 ) 적용<br>2024-07-01~2024-09-30 : 2024년3분기( 0.27 ) 적용<br>2024-10-01~2024-12-31 : 2024년4분기( -0.06 ) 적용<br>2025-01-01~2025-03-31 : 2025년1분기( -0.38 ) 적용<br>2025-04-01~2025-05-15 : 직전분기 [2025년1분기( -0.38 )]<br>]] 유추적용<br><br>$(1-0.0002*67/92)*(1+0.0041)*(1+0.0034)*(1+0.0027)*(1-0.0006)*(1-0.0038)*(1-0.0038*45/90) \approx 1.00373$ |

## 4. 지역요인 비교

사례물건과 대상물건은 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함( 1.00 ).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교(가치형성요인)

◎기호(1) : 중구 대신동 103-9외 13필지 서문시장역지월예비뉴 201동 1층 116호

◎사례(p3) : 중구 대신동 103-9외 13필지 서문시장역지월예비뉴 201동 층 10\*호

| 요인                            | 항목(상업용)                 | 사례                       | 대상                        | 격차율   | 비고                                 |
|-------------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-------|------------------------------------|
| 단지외부요인                        | 고객의 유동성과의 적합성           | 보통                       | 보통                        | 1.00  | 대등함                                |
|                               | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성     |                          |                           |       |                                    |
|                               | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등) |                          |                           |       |                                    |
|                               | 배후지의 크기                 |                          |                           |       |                                    |
|                               | 상가의 성숙도                 |                          |                           |       |                                    |
|                               | 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)    |                          |                           |       |                                    |
| 단지내부요인                        | 단지 내 주차의 편리성            | 보통                       | 보통                        | 1.00  | 대등함                                |
|                               | 건물전체의 공실률               |                          |                           |       |                                    |
|                               | 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무    |                          |                           |       |                                    |
|                               | 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율     |                          |                           |       |                                    |
|                               | 건물의 구조 및 마감상태           |                          |                           |       |                                    |
|                               | 건물의 규모 및 최고층수           |                          |                           |       |                                    |
| 호별요인                          | 층별효용                    | 1층/3층<br>전유면적:<br>10.78㎡ | 1층/3층<br>전유면적:<br>44.515㎡ | 1.22  | 위치별 향별 효용<br>및 전유부분의 크기<br>등에서 우세함 |
|                               | 위치별 효용(동별 및 라인별)        |                          |                           |       |                                    |
|                               | 주출입구와의 거리               |                          |                           |       |                                    |
|                               | 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리     |                          |                           |       |                                    |
|                               | 향별 효용                   |                          |                           |       |                                    |
|                               | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기      | 보통                       | 우세                        |       |                                    |
| 기타요인                          | 기타가치에 미치는 영향            | 보통                       | 열세                        | 0.85  | 장래 동향 등에서 열세함                      |
| 단지외부요인 × 단지내부요인 × 호별요인 × 기타요인 |                         |                          |                           | 1.037 |                                    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(2) : 중구 대신동 103-9외 13필지 서문시장역지월예비뉴 201동 2층 201호

◎사례(p1) : 중구 대신동 103-9외 13필지 서문시장역지월예비뉴 201동 층 20\*호

| 요인                            | 항목(상업용)                 | 사례                         | 대상                         | 격차율   | 비고                |
|-------------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|-------|-------------------|
| 단지<br>외부<br>요인                | 고객의 유동성과의 적합성           | 보통                         | 보통                         | 1.00  | 대등함               |
|                               | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성     |                            |                            |       |                   |
|                               | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등) |                            |                            |       |                   |
|                               | 배후지의 크기                 |                            |                            |       |                   |
|                               | 상가의 성숙도                 |                            |                            |       |                   |
|                               | 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)    |                            |                            |       |                   |
| 단지<br>내부<br>요인                | 단지 내 주차의 편리성            | 보통                         | 보통                         | 1.00  | 대등함               |
|                               | 건물전체의 공실률               |                            |                            |       |                   |
|                               | 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무    |                            |                            |       |                   |
|                               | 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율     |                            |                            |       |                   |
|                               | 건물의 구조 및 마감상태           |                            |                            |       |                   |
|                               | 건물의 규모 및 최고층수           |                            |                            |       |                   |
| 호별<br>요인                      | 층별효용                    | 2층/3층<br>전유면적:<br>40.2229㎡ | 2층/3층<br>전유면적:<br>51.4618㎡ | 0.98  | 위치별 효용 등에서<br>열세함 |
|                               | 위치별 효용(동별 및 라인별)        |                            |                            |       |                   |
|                               | 주출입구와의 거리               |                            |                            |       |                   |
|                               | 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리     |                            |                            |       |                   |
|                               | 향별 효용                   |                            |                            |       |                   |
|                               | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기      | 보통                         | 열세                         |       |                   |
| 기타<br>요인                      | 기타가치에 미치는 영향            | 보통                         | 열세                         | 0.85  | 장래 동향 등에서<br>열세함  |
| 단지외부요인 × 단지내부요인 × 호별요인 × 기타요인 |                         |                            |                            | 0.833 |                   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(3) : 중구 대신동 103-9외 13필지 서문시장역지월예비뉴 201동 3층 302호

◎사례(p1) : 중구 대신동 103-9외 13필지 서문시장역지월예비뉴 201동 층 20\*호

| 요인                            | 항목(상업용)                 | 사례                         | 대상                         | 격차율   | 비고               |
|-------------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|-------|------------------|
| 단지<br>외부<br>요인                | 고객의 유동성과의 적합성           | 보통                         | 보통                         | 1.00  | 대등함              |
|                               | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성     |                            |                            |       |                  |
|                               | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등) |                            |                            |       |                  |
|                               | 배후지의 크기                 |                            |                            |       |                  |
|                               | 상가의 성숙도                 |                            |                            |       |                  |
|                               | 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)  |                            |                            |       |                  |
| 단지<br>내부<br>요인                | 단지 내 주차의 편리성            | 보통                         | 보통                         | 1.00  | 대등함              |
|                               | 건물전체의 공실률               |                            |                            |       |                  |
|                               | 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무    |                            |                            |       |                  |
|                               | 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율     |                            |                            |       |                  |
|                               | 건물의 구조 및 마감상태           |                            |                            |       |                  |
|                               | 건물의 규모 및 최고층수           |                            |                            |       |                  |
| 호별<br>요인                      | 층별효용                    | 2층/3층<br>전유면적:<br>40.2229㎡ | 3층/3층<br>전유면적:<br>37.3514㎡ | 0.80  | 층별 효용 등에서<br>열세함 |
|                               | 위치별 효용(동별 및 라인별)        |                            |                            |       |                  |
|                               | 주출입구와의 거리               |                            |                            |       |                  |
|                               | 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리     |                            |                            |       |                  |
|                               | 향별 효용                   |                            |                            |       |                  |
|                               | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기      |                            |                            |       |                  |
| 기타<br>요인                      | 기타가치에 미치는 영향            | 보통                         | 열세                         | 0.85  | 장래 동향 등에서<br>열세함 |
| 단지외부요인 × 단지내부요인 × 호별요인 × 기타요인 |                         |                            |                            | 0.680 |                  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(4) : 중구 대신동 103-9외 13필지 청라힐지웰더센터로 101동 7층 704호

◎사례(p6) : 중구 대신동 103-9외 13필지 청라힐지웰더센터로 101동 17층 170\*호

| 요인                            | 항목(주거용)             | 사례                                  | 대상                                 | 격차율   | 비고               |
|-------------------------------|---------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------|------------------|
| 단지<br>외부<br>요인                | 대중교통의 편의성           | 보통                                  | 보통                                 | 1.00  | 대등함              |
|                               | 교육시설 등의 배치          |                                     |                                    |       |                  |
|                               | 도심지 및 상업·업무시설 등의 배치 |                                     |                                    |       |                  |
|                               | 차량이용의 편리성           |                                     |                                    |       |                  |
|                               | 공공시설 및 편익시설 등의 배치   |                                     |                                    |       |                  |
|                               | 자연환경(조망·풍치·경관 등)    |                                     |                                    |       |                  |
| 단지<br>내부<br>요인                | 시공업체의 브랜드           | 보통                                  | 보통                                 | 1.00  | 대등함              |
|                               | 단지 내 총 세대수 및 최고층수   |                                     |                                    |       |                  |
|                               | 건물의 구조 및 마감상태       |                                     |                                    |       |                  |
|                               | 경과연수에 따른 노후도        |                                     |                                    |       |                  |
|                               | 단지 내 면적구성(대형·중형·소형) |                                     |                                    |       |                  |
|                               | 단지 내 통로구조           |                                     |                                    |       |                  |
| 호별<br>요인                      | 층별효용                | 101동<br>17층/37층<br>전유면적:<br>72.757㎡ | 101동<br>7층/37층<br>전유면적:<br>72.757㎡ | 0.98  | 층별 효율 등에서<br>열세함 |
|                               | 향별효용                |                                     |                                    |       |                  |
|                               | 위치별효용(동별 및 라인별)     |                                     |                                    |       |                  |
|                               | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기  |                                     |                                    |       |                  |
|                               | 내부평면방식(베이) / 관리상태   |                                     |                                    |       |                  |
|                               | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음  |                                     |                                    |       |                  |
| 기타<br>요인                      | 기타가치에 미치는 영향        | 보통                                  | 보통                                 | 1.00  | 대등함              |
| 단지외부요인 × 단지내부요인 × 호별요인 × 기타요인 |                     |                                     |                                    | 0.980 |                  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(5) : 중구 대신동 103-9외 13필지 청라힐 지웰 더 센트로 101동 28층 2805호

◎사례(p6) : 중구 대신동 103-9외 13필지 청라힐지웰더센트로 101동 17층 170\*호

| 요인                            | 항목(주거용)             | 사례                                  | 대상                                  | 격차율   | 비고               |
|-------------------------------|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------|------------------|
| 단지<br>외부<br>요인                | 대중교통의 편의성           | 보통                                  | 보통                                  | 1.00  | 대등함              |
|                               | 교육시설 등의 배치          |                                     |                                     |       |                  |
|                               | 도심지 및 상업·업무시설 등의 배치 |                                     |                                     |       |                  |
|                               | 차량이용의 편리성           |                                     |                                     |       |                  |
|                               | 공공시설 및 편익시설 등의 배치   |                                     |                                     |       |                  |
|                               | 자연환경(조망·풍치·경관 등)    |                                     |                                     |       |                  |
| 단지<br>내부<br>요인                | 시공업체의 브랜드           | 보통                                  | 보통                                  | 1.00  | 대등함              |
|                               | 단지 내 총 세대수 및 최고층수   |                                     |                                     |       |                  |
|                               | 건물의 구조 및 마감상태       |                                     |                                     |       |                  |
|                               | 경과연수에 따른 노후도        |                                     |                                     |       |                  |
|                               | 단지 내 면적구성(대형·중형·소형) |                                     |                                     |       |                  |
|                               | 단지 내 통로구조           |                                     |                                     |       |                  |
| 호별<br>요인                      | 층별효용                | 101동<br>17층/37층<br>전유면적:<br>72.757㎡ | 101동<br>28층/37층<br>전유면적:<br>72.757㎡ | 1.01  | 층별 효용 등에서<br>우세함 |
|                               | 향별효용                |                                     |                                     |       |                  |
|                               | 위치별효용(동별 및 라인별)     |                                     |                                     |       |                  |
|                               | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기  |                                     |                                     |       |                  |
|                               | 내부평면방식(베이) / 관리상태   |                                     |                                     |       |                  |
|                               | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음  |                                     |                                     |       |                  |
| 기타<br>요인                      | 기타가치에 미치는 영향        | 보통                                  | 보통                                  | 1.00  | 대등함              |
| 단지외부요인 × 단지내부요인 × 호별요인 × 기타요인 |                     |                                     |                                     | 1.010 |                  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 참고자료

### 가) 인근지역의 감정평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

| 기호   | 소재지  | 해당층<br>/최고층 | 전유면적(㎡) | 사용승인일      | 평가금액            | 기준시점       | 비고   |
|------|--|-------------|---------|------------|-----------------|------------|------|
|      |  |             | 대지권     |            | 전유면적단가          |            |      |
| (0A) | 대신동 103-9<br>서문시장역<br>지웰애비뉴<br>201동 1층 11*호  | 1층<br>/3층   | 33.3441 | 2023.07.28 | 642,000,000     | 2025.04.21 | 경매평가 |
|      |  |             | 11.1147 |            | (@19,256,148/㎡) |            |      |
| (0B) | 대신동 103-9<br>서문시장역<br>지웰애비뉴<br>201동 2층 20*호  | 2층<br>/3층   | 72.2522 | 2023.07.28 | 602,000,000     | 2025.04.21 | 경매평가 |
|      |  |             | 24.0841 |            | (@8,332,179/㎡)  |            |      |
| (0C) | 대신동 103-9<br>서문시장역<br>지웰애비뉴<br>201동 3층 31*호  | 3층<br>/3층   | 37.2428 | 2023.07.28 | 233,000,000     | 2025.04.21 | 경매평가 |
|      |  |             | 12.4143 |            | (@6,256,713/㎡)  |            |      |
| (0D) | 대신동 10*-9<br>서문시장역<br>지웰애비뉴<br>201동 3층 31*호  | 3층<br>/3층   | 37.2428 | 2023.07.28 | 182,000,000     | 2024.03.15 | 담보평가 |
|      |  |             | 12.4143 |            | (@4,887,218/㎡)  |            |      |
| (0E) | 대신동 10*-9<br>지웰애비뉴<br>102동 1층 10*호           | 1층<br>/3층   | 26.0359 | 2023.07.28 | 450,000,000     | 2023.11.06 | 담보평가 |
|      |  |             | 8.6787  |            | (@17,281,105/㎡) |            |      |
| (0F) | 대신동 10*-9<br>서문시장역<br>지웰애비뉴<br>201동 2층 21*호  | 2층<br>/3층   | 57.3219 | 2023-07-28 | 490,000,000     | 2023-11-03 | 담보평가 |
|      |  |             | 19.1073 |            | (@8,548,499/㎡)  |            |      |
| (0G) | 대신동 103-9<br>청라힐지웰<br>더센터로<br>101동 26층 260*호 | 26층<br>/37층 | 72.757  | 2023.07.28 | 409,000,000     | 2025.04.21 | 경매평가 |
|      |  |             | 17.8385 |            | (@5,621,220/㎡)  |            |      |
| (0H) | 대신동 103-9<br>청라힐지웰<br>더센터로<br>101동 34층 340*호 | 34층<br>/37층 | 72.757  | 2023-07-28 | 404,000,000     | 2025-03-18 | 경매평가 |
|      |  |             | 17.8385 |            | (@5,552,501/㎡)  |            |      |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 인근지역의 유사 물건 가격수준

본건과 유사한 규모의 구분건물 가격수준은 층별·위치별·향별·인테리어 상태 등에 따라 차이가 있으나, 대략 다음과 같이 조사됨.

| 구분        | 가격수준(원/㎡)             | 비고 |
|-----------|-----------------------|----|
| 근린생활시설 1층 | 18,000,000~20,000,000 |    |
| 근린생활시설 2층 | 7,000,000~9,000,000   |    |
| 근린생활시설 3층 | 6,000,000~7,000,000   |    |
| 아파트       | 5,000,000~6,000,000   |    |

## 7. 시산가액 산출

| 대상<br>기호 | 비교사례(a) |             | 사정<br>보정<br>(b) | 시점<br>수정<br>(c) | 지역<br>요인<br>비교(d) | 개별<br>요인<br>비교(e) | 면적비교<br>(f=대상/사례) |         | 시산가액<br>(전유면적당 단가)<br>(g=axbxcxdxexf) |
|----------|---------|-------------|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------|---------------------------------------|
|          | 기호      | 가격          |                 |                 |                   |                   | 대상                | 사례      |                                       |
| (1)      | (p3)    | 198,000,000 | 1.00            | 1.00270         | 1.00              | 1.037             | 44.515            | 10.78   | 850,163,741<br>(@19,098,366/㎡)        |
| (2)      | (p1)    | 391,000,000 | 1.00            | 1.00373         | 1.00              | 0.833             | 51.4618           | 40.2229 | 418,263,779<br>(@8,127,655/㎡)         |
| (3)      | (p1)    | 391,000,000 | 1.00            | 1.00373         | 1.00              | 0.680             | 37.3514           | 40.2229 | 247,819,845<br>(@6,634,821/㎡)         |
| (4)      | (p6)    | 408,000,000 | 1.00            | 0.98346         | 1.00              | 0.980             | 72.757            | 72.757  | 393,226,646<br>(@5,404,657/㎡)         |
| (5)      | (p6)    | 408,000,000 | 1.00            | 0.98346         | 1.00              | 1.010             | 72.757            | 72.757  | 405,264,197<br>(@5,570,106/㎡)         |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액 결정의견

상기 시산가액은 대상물건의 총별·위치별 효용비율 및 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 인근지역내 동종 유사 물건의 정상적인 가격수준, 호가수준 등을 종합 참작하여 산정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액 결정

| 기호       | 동호수        | 전용면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 대지권비율<br>환산면적 | 감정평가액(원)                       | 비고 |
|----------|------------|----------|----------|---------------|--------------------------------|----|
| (1)      | 201동 116호  | 44.515   | 55.2841  | 14.8384       | 850,000,000<br>(@19,094,687/㎡) | -  |
| (2)      | 201동 201호  | 51.4618  | 63.9162  | 17.154        | 418,000,000<br>(@8,122,529/㎡)  | -  |
| (3)      | 201동 302호  | 37.3514  | 46.3874  | 12.4505       | 248,000,000<br>(@6,639,644/㎡)  | -  |
| (4)      | 101동 704호  | 72.757   | 85.983   | 17.8385       | 393,000,000<br>(@5,401,542/㎡)  | -  |
| (5)      | 101동 2805호 | 72.757   | 85.983   | 17.8385       | 405,000,000<br>(@5,566,474/㎡)  | -  |
| 감정평가액 합계 |            |          |          |               | 2,314,000,000                  |    |

# 구분건물 감정평가명세표

| 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        | 1동의<br>건물의표시<br>대구광역시<br>중구<br>대신동 | 103-9,<br>92-2,<br>96-3,<br>97-2,<br>98,99,<br>100-2,<br>103-24,<br>103-36,<br>817-4,<br>817-10 | 근린생활<br>시설      | 철근콘크리트<br>구조<br>평지붕<br>3층 | 1층                             | 1,081.0416                     |           |     |     |              |                           |                               |       |             |      |  |
|          |                                    |   |                 |                           | 2층                             | 1,081.0416                     |           |     |     |              |                           |                               |       |             |      |  |
|          |                                    |   |                 |                           | 3층                             | 1,081.0416                     |           |     |     |              |                           |                               |       |             |      |  |
|          |                                    |   |                 |                           | 대구광역시<br>중구<br>시장북로<br>[도로명주소] | 112-3,<br>136-10,<br>142-4     |           |     |     | 철근콘크리트<br>구조 | 44.5150                   | 44.5150                       | 일괄    | 850,000,000 | 비준가액 |  |
|          |                                    |   |                 |                           | 대구광역시<br>중구<br>달성로 71          | 서문시<br>장역<br>지월<br>애비뉴<br>201동 |           |     |     |              | 전유부분의<br>건물의표시<br>1층 116호 | 대지권의<br>목적인<br>토지의표시<br>토지의표시 |       |             |      |  |
|          |                                    |   |                 |                           | :1.대구광역시<br>중구<br>대신동          | 103-9                          |           |     |     |              | 대                         | 제2종<br>일반주거지역<br>중심상업지역       | 2,068 |             |      |  |
|          |                                    |   |                 |                           | 2. 동소                          | 93-2                           |           |     |     |              | 대                         | 제2종<br>일반주거지역                 | 30    |             |      |  |
|          |                                    |   |                 |                           | 3. 동소                          | 96-3                           |           |     |     |              | 대                         | 제2종<br>일반주거지역                 | 13    |             |      |  |
|          |                                    |   |                 |                           | 4. 동소                          | 97-2                           |           |     |     |              | 대                         | 제2종<br>일반주거지역                 | 152   |             |      |  |

# 구분건물 감정평가명세표

| 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   |     |
|          | 5. 동소  | 98     | 대               | 중심상업지역           |         | 93               |           |   |     |
|          | 6. 동소  | 99     | 대               | 중심상업지역           |         | 86               |           |   |     |
|          | 7. 동소  | 100-2  | 대               | 중심상업지역           |         | 73               |           |   |     |
|          | 8. 동소  | 103-24 | 대               | 중심상업지역           |         | 418              |           |   |     |
|          | 9. 동소  | 103-36 | 대               | 제2종<br>일반주거지역    |         | 646              |           |   |     |
|          | 10. 동소   | 817-4  | 대               | 중심상업지역           |         | 36               |           |   |     |
|          | 11. 동소   | 817-10 | 대               | 중심상업지역           |         | 43               |           |   |     |
|          | 12. 대구광역시<br>중구<br>시장북로  | 112-3  | 대               | 중심상업지역           |         | 13.2             |           |   |     |
|          | 13. 동소   | 136-10 | 대               | 중심상업지역           |         | 3                |           |   |     |
|          | 14. 동소   | 142-4  | 대               | 중심상업지역           |         | 46.3             |           |   |     |
|          | 대지권의<br>종류: 1, 2, 3, 4,<br>5, 6, 7, 8, 9, 10,<br>11, 12, 13, 14. | 소유권    |                 |                  |         | 14.8384          |           |   |     |
|          | 대지권의<br>비율: 1, 2, 3, 4,<br>5, 6, 7, 8, 9, 10,<br>11, 12, 13, 14. |        |                 |                  |         | -----<br>3,720.5 | 14.8384   |   |     |
|          |  |        |                 |                  |         |                  |           | 토지·건물<br>토 지 : 297,500,000<br>건 물 : 552,500,000 |     |

# 구분건물 감정평가명세표

| 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 |     |  |  |  |  |  |  |              |                         |         |    |             |      |
| 2        | 1동의<br>건물의표시<br>대구광역시<br>중구<br>대신동 | 103-9,<br>92-2,<br>96-3,<br>97-2,<br>98,99,<br>100-2,<br>103-24,<br>103-36,<br>817-4,<br>817-10 | 근린생활<br>시설      | 철근콘크리트<br>구조<br>평지붕<br>3층 | 1층                             | 1,081.0416                     |           |     |     |  |  |  |  |  |  |              |                         |         |    |             |      |
|          |                                    |   |                 |                           | 2층                             | 1,081.0416                     |           |     |     |  |  |  |  |  |  |              |                         |         |    |             |      |
|          |                                    |   |                 |                           | 3층                             | 1,081.0416                     |           |     |     |  |  |  |  |  |  |              |                         |         |    |             |      |
|          |                                    |   |                 |                           | 대구광역시<br>중구<br>시장북로<br>[도로명주소] | 112-3,<br>136-10,<br>142-4     |           |     |     |  |  |  |  |  |  |              |                         |         |    |             |      |
|          |                                    |   |                 |                           | 대구광역시<br>중구<br>달성로 71          | 서문시<br>장역<br>지월<br>애비뉴<br>201동 |           |     |     |  |  |  |  |  |  |              |                         |         |    |             |      |
|          |                                    |   |                 |                           | 전유부분의<br>건물의표시<br>2층 201호      |                                |           |     |     |  |  |  |  |  |  | 철근콘크리트<br>구조 | 51.4618                 | 51.4618 | 일괄 | 418,000,000 | 비준가액 |
|          |                                    |   |                 |                           | 대지권의<br>목적인<br>토지의표시<br>토지의표시  |                                |           |     |     |  |  |  |  |  |  |              |                         |         |    |             |      |
|          |                                    |   |                 |                           | :1.대구광역시<br>중구<br>대신동          | 103-9                          |           |     |     |  |  |  |  |  |  | 대            | 제2종<br>일반주거지역<br>중심상업지역 | 2,068   |    |             |      |
|          |                                    |   |                 |                           | 2. 동소                          | 93-2                           |           |     |     |  |  |  |  |  |  | 대            | 제2종<br>일반주거지역           | 30      |    |             |      |
|          |                                    |   |                 |                           | 3. 동소                          | 96-3                           |           |     |     |  |  |  |  |  |  | 대            | 제2종<br>일반주거지역           | 13      |    |             |      |
| 4. 동소    | 97-2                               | 대   | 제2종<br>일반주거지역   | 152                       |                                |                                |           |     |     |  |  |  |  |  |  |              |                         |         |    |             |      |

# 구분건물 감정평가명세표

| 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         |     |
|          | 5. 동소   | 98     | 대               | 중심상업지역           |         |        |           |             |     |
|          | 6. 동소   | 99     | 대               | 중심상업지역           | 93      |        |           |             |     |
|          | 7. 동소   | 100-2  | 대               | 중심상업지역           | 86      |        |           |             |     |
|          | 8. 동소   | 103-24 | 대               | 중심상업지역           | 73      |        |           |             |     |
|          | 9. 동소   | 103-36 | 대               | 제2종<br>일반주거지역    | 418     |        |           |             |     |
|          |   |        |                 | 중심상업지역           | 646     |        |           |             |     |
|          | 10. 동소  | 817-4  | 대               | 중심상업지역           |         |        |           |             |     |
|          | 11. 동소  | 817-10 | 대               | 중심상업지역           | 36      |        |           |             |     |
|          | 12. 대구광역시<br>중구<br>시장북로                               | 112-3  | 대               | 중심상업지역           | 43      |        |           |             |     |
|          |   |        |                 | 중심상업지역           | 13.2    |        |           |             |     |
|          | 13. 동소  | 136-10 | 대               | 중심상업지역           |         |        |           |             |     |
|          | 14. 동소  | 142-4  | 대               | 중심상업지역           | 3       |        |           |             |     |
|          | 대지권의<br>종류: 1,2,3,4,<br>5,6,7,8,9,10,<br>11,12,13,14. | 소유권    |                 |                  |         |        |           |             |     |
|          | 대지권의<br>비율: 1,2,3,4,<br>5,6,7,8,9,10,<br>11,12,13,14. |        |                 |                  | 17.154  |        |           |             |     |
|          |   |        |                 |                  | -----   |        |           |             |     |
|          |   |        |                 |                  | 3,720.5 | 17.154 |           |             |     |
|          |   |        |                 |                  |         |        | 토지·건물     | 배분내역        |     |
|          |   |        |                 |                  |         |        | 토 지 :     | 146,300,000 |     |
|          |   |        |                 |                  |         |        | 건 물 :     | 271,700,000 |     |

# 구분건물 감정평가명세표

| 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 |     |                                |              |         |                         |       |             |      |  |  |
| 3        | 1동의<br>건물의표시<br>대구광역시<br>중구<br>대신동 | 103-9,<br>92-2,<br>96-3,<br>97-2,<br>98,99,<br>100-2,<br>103-24,<br>103-36,<br>817-4,<br>817-10 | 근린생활<br>시설      | 철근콘크리트<br>구조<br>평지붕<br>3층 | 1층                             | 1,081.0416                 |           |     |     |                                |              |         |                         |       |             |      |  |  |
|          |                                    |   |                 |                           | 2층                             | 1,081.0416                 |           |     |     |                                |              |         |                         |       |             |      |  |  |
|          |                                    |   |                 |                           | 3층                             | 1,081.0416                 |           |     |     |                                |              |         |                         |       |             |      |  |  |
|          |                                    |   |                 |                           | 대구광역시<br>중구<br>시장북로<br>[도로명주소] | 112-3,<br>136-10,<br>142-4 |           |     |     | 서문시<br>장역<br>지월<br>애비뉴<br>201동 | 철근콘크리트<br>구조 | 37.3514 | 37.3514                 | 일괄    | 248,000,000 | 비준가액 |  |  |
|          |                                    |   |                 |                           | 대구광역시<br>중구<br>달성로 71          | 112-3,<br>136-10,<br>142-4 |           |     |     |                                |              |         |                         |       |             |      |  |  |
|          |                                    |   |                 |                           | 전유부분의<br>건물의표시<br>3층 302호      | 112-3,<br>136-10,<br>142-4 |           |     |     |                                |              |         |                         |       |             |      |  |  |
|          |                                    |   |                 |                           | 대지권의<br>목적인<br>토지의표시<br>토지의표시  | 112-3,<br>136-10,<br>142-4 |           |     |     |                                |              |         |                         |       |             |      |  |  |
|          |                                    |   |                 |                           | :1.대구광역시<br>중구<br>대신동          | 103-9                      |           |     |     |                                |              | 대       | 제2종<br>일반주거지역<br>중심상업지역 | 2,068 |             |      |  |  |
|          |                                    |   |                 |                           | 2. 동소                          | 93-2                       |           |     |     |                                |              | 대       | 제2종<br>일반주거지역           | 30    |             |      |  |  |
|          |                                    |   |                 |                           | 3. 동소                          | 96-3                       |           |     |     |                                |              | 대       | 제2종<br>일반주거지역           | 13    |             |      |  |  |
| 4. 동소    | 97-2                               | 대   | 제2종<br>일반주거지역   | 152                       |                                |                            |           |     |     |                                |              |         |                         |       |             |      |  |  |

# 구분건물 감정평가명세표

| 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         |     |
|          | 5. 동소  | 98     | 대               | 중심상업지역           |         |         |           |             |     |
|          | 6. 동소  | 99     | 대               | 중심상업지역           | 93      |         |           |             |     |
|          | 7. 동소  | 100-2  | 대               | 중심상업지역           | 86      |         |           |             |     |
|          | 8. 동소  | 103-24 | 대               | 중심상업지역           | 73      |         |           |             |     |
|          | 9. 동소  | 103-36 | 대               | 제2종<br>일반주거지역    | 418     |         |           |             |     |
|          |  |        |                 | 중심상업지역           | 646     |         |           |             |     |
|          | 10. 동소   | 817-4  | 대               | 중심상업지역           |         |         |           |             |     |
|          | 11. 동소   | 817-10 | 대               | 중심상업지역           | 36      |         |           |             |     |
|          | 12. 대구광역시<br>중구<br>시장북로  | 112-3  | 대               | 중심상업지역           | 43      |         |           |             |     |
|          |  |        |                 | 중심상업지역           | 13.2    |         |           |             |     |
|          | 13. 동소   | 136-10 | 대               | 중심상업지역           |         |         |           |             |     |
|          | 14. 동소   | 142-4  | 대               | 중심상업지역           | 3       |         |           |             |     |
|          | 대지권의<br>종류: 1, 2, 3, 4,<br>5, 6, 7, 8, 9, 10,<br>11, 12, 13, 14. | 소유권    |                 |                  |         |         |           |             |     |
|          | 대지권의<br>비율: 1, 2, 3, 4,<br>5, 6, 7, 8, 9, 10,<br>11, 12, 13, 14. |        |                 |                  | 12.4505 |         |           |             |     |
|          |  |        |                 |                  | -----   |         |           |             |     |
|          |  |        |                 |                  | 3,720.5 | 12.4505 |           |             |     |
|          |  |        |                 |                  |         |         | 토지·건물     | 배분내역        |     |
|          |  |        |                 |                  |         |         | 토 지 :     | 86,800,000  |     |
|          |  |        |                 |                  |         |         | 건 물 :     | 161,200,000 |     |

# 구분건물 감정평가명세표

| 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         |      |  |
| 4        | 1동의<br>건물의표시<br>대구광역시<br>중구<br>대신동<br><br>대구광역시<br>중구<br>시장북로<br>[도로명주소]<br>대구광역시<br>중구<br>달성로 71<br><br>전유부분의<br>건물의표시<br>7층 704호<br><br>대지권의<br>목적인<br>토지의표시<br>토지의표시<br>:1.대구광역시<br>중구<br>대신동<br>2. 동소<br>3. 동소<br>4. 동소 | 103-9,<br>92-2,<br>96-3,<br>97-2,<br>98,99,<br>100-2,<br>103-24,<br>103-36,<br>817-4,<br>817-10 | 공동주택<br>(아파트)<br><br>(계단실)<br><br>(피난안전<br>구역,<br>계단실) | 철근콘크리트<br>구조<br>평지붕<br>37층 | 1층<br>2,3층<br>4층<br>5층<br>6~15층<br>16층 | 122.1169<br>각 155.7663<br>140.9211<br>204.2173<br>각 502.7423<br>316.6275 |           |             |      |  |
|          |   | 112-3,<br>136-10,<br>142-4<br>청라힐<br>지웰더<br>센트로<br>101동   |  | 17~37층                     | 각 502.7423                             |  |           |             |      |  |
|          |   |   |  | 철근콘크리트<br>구조               | 72.7570                                | 72.7570  | 일괄        | 393,000,000 | 비준가액 |  |
|          |   | 103-9   |  | 대                          | 제2종<br>일반주거지역<br>중심상업지역                | 2,068  |           |             |      |  |
|          |   | 93-2  |  | 대                          | 제2종<br>일반주거지역                          | 30   |           |             |      |  |
|          |   | 96-3  |  | 대                          | 제2종<br>일반주거지역                          | 13   |           |             |      |  |
|          |   | 97-2  |  | 대                          | 제2종<br>일반주거지역<br>중심상업지역                | 152  |           |             |      |  |

# 구분건물 감정평가명세표

| 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         |     |
|          | 5. 동소  | 98     | 대               | 중심상업지역           | 93               |         |           |             |     |
|          | 6. 동소  | 99     | 대               | 중심상업지역           | 86               |         |           |             |     |
|          | 7. 동소  | 100-2  | 대               | 중심상업지역           | 73               |         |           |             |     |
|          | 8. 동소  | 103-24 | 대               | 중심상업지역           | 418              |         |           |             |     |
|          | 9. 동소  | 103-36 | 대               | 제2종<br>일반주거지역    | 646              |         |           |             |     |
|          |  |        |                 | 중심상업지역           |                  |         |           |             |     |
|          | 10. 동소   | 817-4  | 대               | 중심상업지역           | 36               |         |           |             |     |
|          | 11. 동소   | 817-10 | 대               | 중심상업지역           | 43               |         |           |             |     |
|          | 12. 대구광역시<br>중구<br>시장북로  | 112-3  | 대               | 중심상업지역           | 13.2             |         |           |             |     |
|          | 13. 동소   | 136-10 | 대               | 중심상업지역           | 3                |         |           |             |     |
|          | 14. 동소   | 142-4  | 대               | 중심상업지역           | 46.3             |         |           |             |     |
|          | 대지권의<br>종류: 1, 2, 3, 4,<br>5, 6, 7, 8, 9, 10,<br>11, 12, 13, 14. | 소유권    |                 |                  | 17.8385          |         |           |             |     |
|          | 대지권의<br>비율: 1, 2, 3, 4,<br>5, 6, 7, 8, 9, 10,<br>11, 12, 13, 14. |        |                 |                  | -----<br>3,720.5 | 17.8385 |           |             |     |
|          |  |        |                 |                  |                  |         | 토지·건물     | 배분내역        |     |
|          |  |        |                 |                  |                  |         | 토 지 :     | 117,900,000 |     |
|          |  |        |                 |                  |                  |         | 건 물 :     | 275,100,000 |     |



# 구분건물 감정평가명세표

| 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              |     |
|          | 5. 동소  | 98     | 대               | 중심상업지역           | 93               |         |           |                  |     |
|          | 6. 동소  | 99     | 대               | 중심상업지역           | 86               |         |           |                  |     |
|          | 7. 동소  | 100-2  | 대               | 중심상업지역           | 73               |         |           |                  |     |
|          | 8. 동소  | 103-24 | 대               | 중심상업지역           | 418              |         |           |                  |     |
|          | 9. 동소  | 103-36 | 대               | 제2종<br>일반주거지역    | 646              |         |           |                  |     |
|          |  |        |                 | 중심상업지역           |                  |         |           |                  |     |
|          | 10. 동소   | 817-4  | 대               | 중심상업지역           | 36               |         |           |                  |     |
|          | 11. 동소   | 817-10 | 대               | 중심상업지역           | 43               |         |           |                  |     |
|          | 12. 대구광역시<br>중구<br>시장북로  | 112-3  | 대               | 중심상업지역           | 13.2             |         |           |                  |     |
|          | 13. 동소   | 136-10 | 대               | 중심상업지역           | 3                |         |           |                  |     |
|          | 14. 동소   | 142-4  | 대               | 중심상업지역           | 46.3             |         |           |                  |     |
|          | 대지권의<br>종류: 1, 2, 3, 4,<br>5, 6, 7, 8, 9, 10,<br>11, 12, 13, 14. | 소유권    |                 |                  | 17.8385          |         |           |                  |     |
|          | 대지권의<br>비율: 1, 2, 3, 4,<br>5, 6, 7, 8, 9, 10,<br>11, 12, 13, 14. |        |                 |                  | -----<br>3,720.5 | 17.8385 |           |                  |     |
|          | <b>합 계</b>   |        |                 |                  |                  |         |           |                  |     |
|          |  |        |                 | 이                | 하                | 여       | 백         | ₩2,314,000,000.- |     |
|          |  |        |                 |                  |                  |         |           |                  |     |

**토지·건물**  
 토 지 : 121,500,000  
 건 물 : 283,500,000

**배분내역**  
 토 지 : 121,500,000  
 건 물 : 283,500,000

# 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' 북측인근에 위치하고, 주위일대는 아파트단지, 근린생활시설, 시장, 단독주택 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입가능하며, 인근에 버스승강장 및 도시철도3호선(서문시장역)이 소재하는 등 제반 교통사정 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

### \*기호(1~3)

- 철근콘크리트구조 평지붕 3층건물로서
- 외벽: 복합판넬, 페이글래스 등 마감
- 내벽: 몰탈위 페인팅 등 마감
- 바닥: 아스타일 등 마감
- 창호: 새시창호임.

### \*기호(4,5)

- 철근콘크리트구조 평지붕 37층건물로서
- 외벽: 몰탈위 페인팅, 화강석 등 마감
- 내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감
- 바닥: 바닥 내장재, 타일 등 마감
- 창호: 새시창호임.

## (4) 이용상태

- 기호(1): 근린생활시설(사무실)로 이용중임.
- 기호(2,3): 근린생활시설(공실)로 이용중임.

# 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)

기호(4,5): 아파트로 이용중임.

### (5) 설비내역

기호(1~3): 공동 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

기호(4,5): 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

14필 일단의 부정형 토지로서 인접지와 등고평탄하며, '근린생활시설 및 아파트부지'로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 왕복 6차선 도로, 북측으로 폭 약 8미터의 포장도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

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

기호(2,3): 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역.

기호(4): 도시지역, 제2종일반주거지역, 중심상업지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 가축사육제한구역.

기호(5,6): 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 가축사육제한구역.

기호(7,10): 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 대로2류(폭30m~35m)(접합), 가축사육제한구역.

# 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)

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

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

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

기호(13): 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 대로2류(폭 30m~35m)(접합).

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상임.

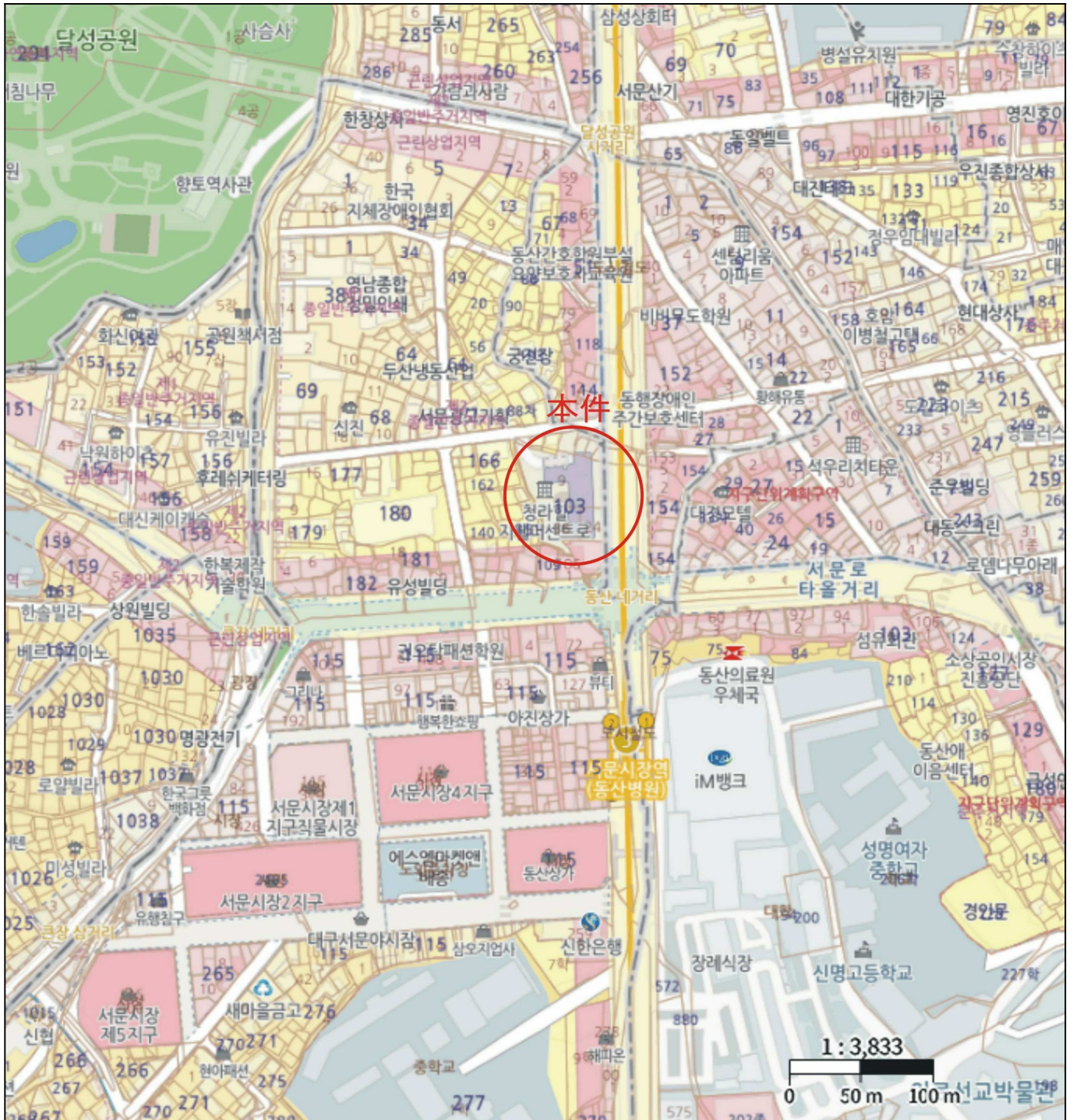
2)기타: 본건의 이해관계인부재로 인하여 집합건축물대장상 내부현황, 외부에서 투시가능한 내부전경, 인근주민 탐문 등을 참작하여 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였음.

# 위치도



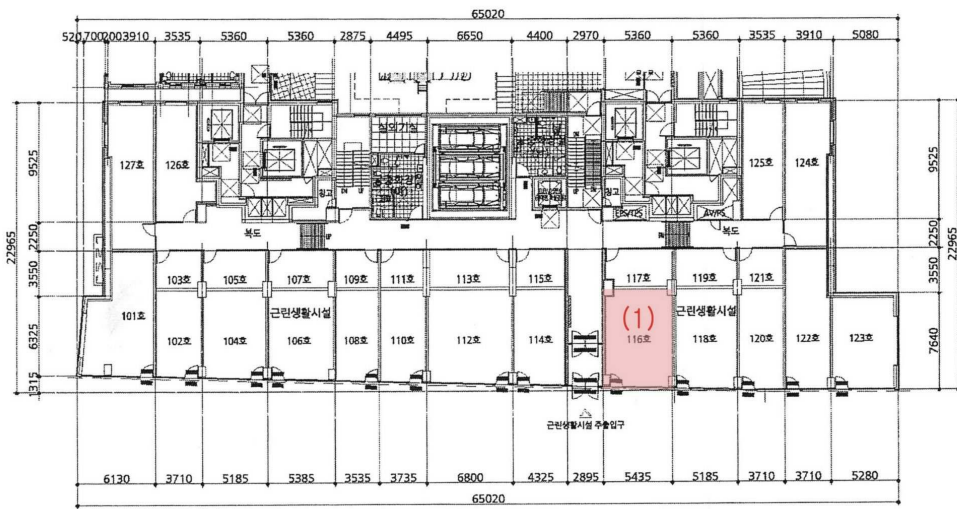
소재지

대구광역시 중구 대신동 103-9 서문시장역지월애비뉴 201동 1층 116호외



# 호 별 배치도

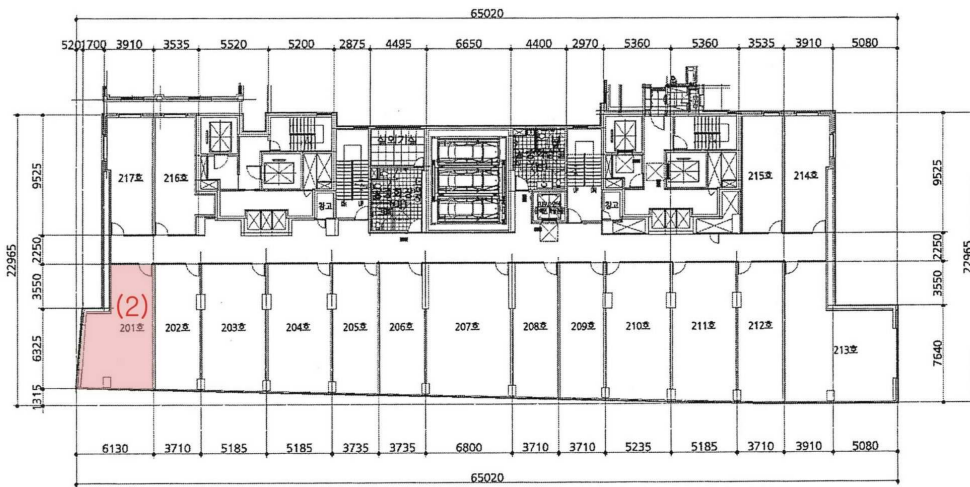
Free Scale



< 서문시장역지웰에비뉴 201동 1층 116호 >

# 호 별 배치도

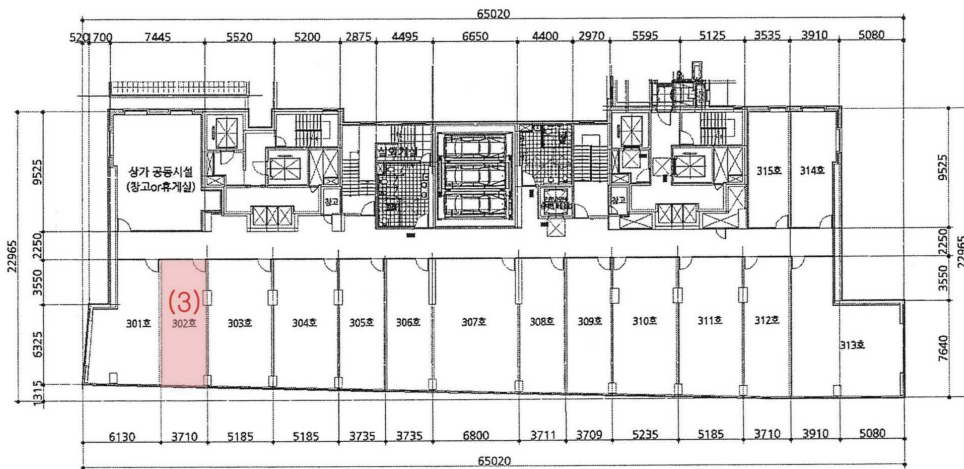
Free Scale



< 서문시장역지웰애비뉴 201동 2층 201호 >

# 호 별 배치도

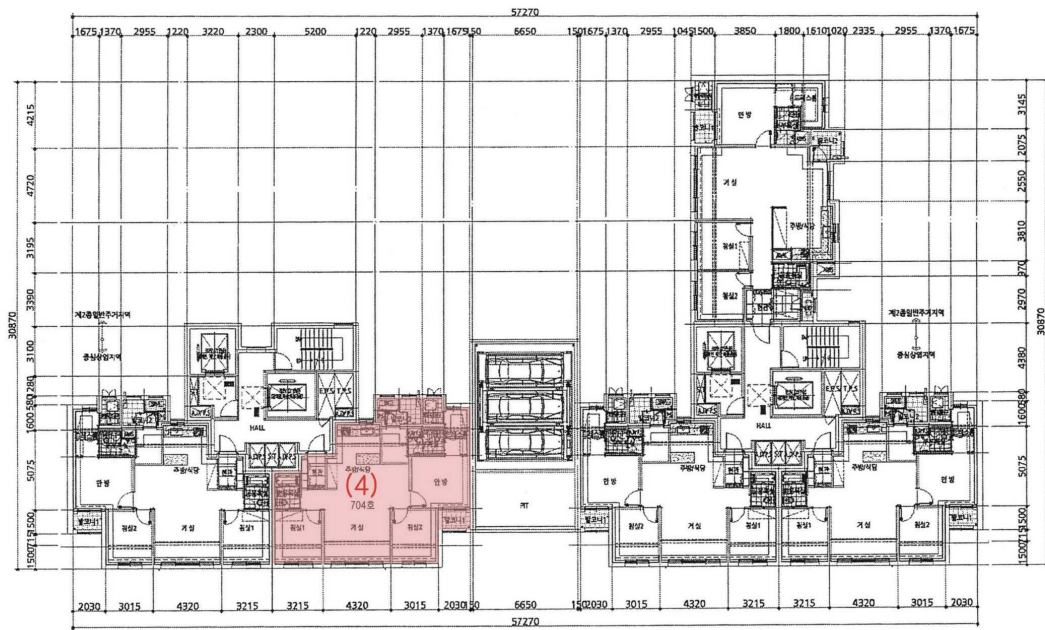
Free Scale



< 서문시장역지웰애비뉴 201동 3층 302호 >

# 호 별 배치도

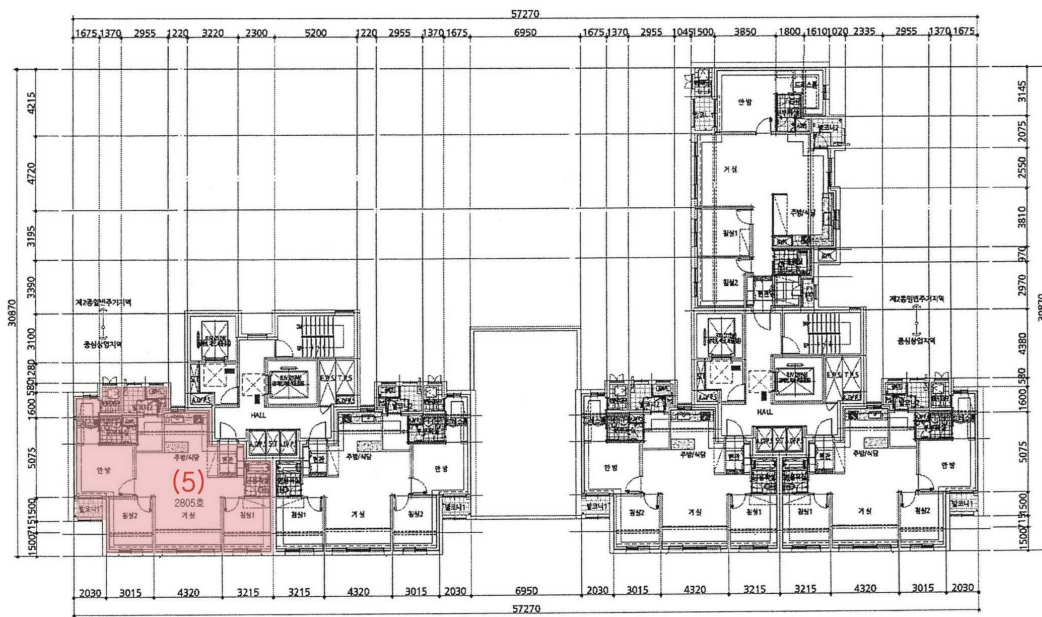
Free Scale



< 청라힐지웰더센터로 101동 7층 704호 >

# 호 별 배치도

Free Scale



< 청라힐지웰더센터로 101동 28층 2805호 >

# 사 진 용 지



101동 전경



201동 전경

# 사 진 용 지

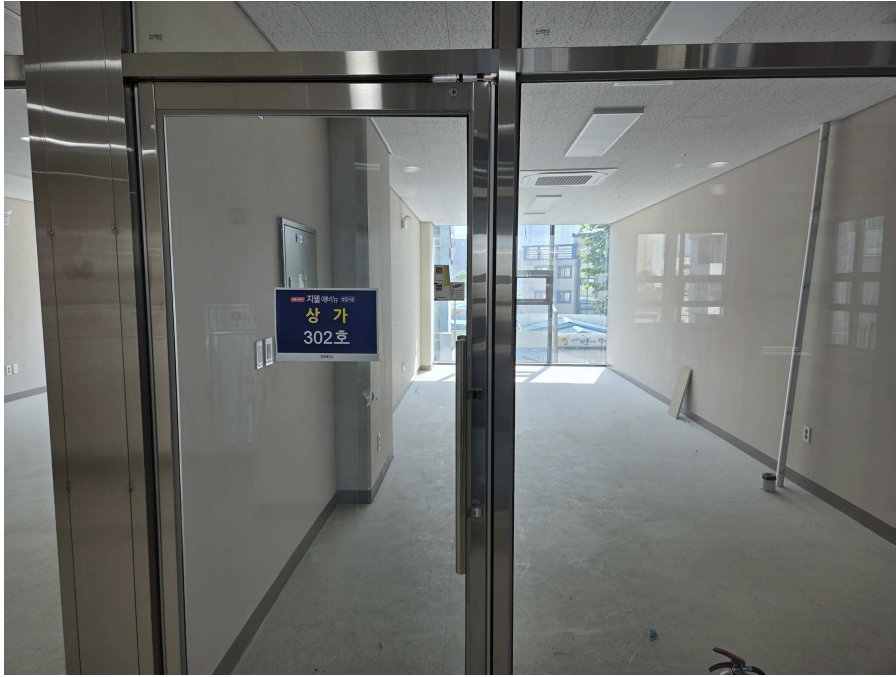


기호(1) 전경



기호(2) 전경

# 사 진 용 지



기호(3) 전경



기호(4,5)1층 출입구

# 사 진 용 지



기호(4) 현관



기호(5) 현관