

감정평가서

건명	동대구신천3동지역주택조합 소유물건(2024타경110098)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 권준식
감정평가서번호	YT2405-052경

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.

을태감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
최지혜

(인)

감정평가액	오십억이천일백만원정(₩5,021,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 권준식		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	동대구신천3동지역주택조합 (2024타경110098)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.20	2024.05.17 ~ 2024.05.20	2024.05.20	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	5	구분건물	5	-	2,328,000,000
	아파트	6	아파트	6	-	2,693,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩5,021,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 대구광역시 동구 신천동 소재 '대구동부소방서' 북측 인근에 위치하는 "동대구역우방 아이유셀" 제101동 제6층 제602호 단위세대(전유면적 : 84.9842㎡) 외 10건에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

자료: 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등

소재지 [도로명주소]		대구광역시 동구 신천동 1508 [대구광역시 동구 동부로 115]			
건물명		'동대구역우방아이유셀'			
구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용 승인일	2022.03.28.	
용도		공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔), 근린생활시설	규모	아파트/오피스텔동 : - / 지상 24층 상가동 : - / 지상1층	
기호	주용도	동/층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
1	아파트	101동/6층/602호	84.9842	24.0262	14.4252
2	아파트	102동/14층/1403호	84.9895	24.6366	14.4261
3	아파트	103동/3층/301호	84.9893	24.7099	14.4261
4	아파트	103동/6층/601호	84.9893	24.7099	14.4261
5	아파트	103동/7층/705호	59.9649	18.0632	10.1784
6	아파트	103동/10층/1001호	84.9893	24.7099	14.4261
7	오피스텔	105동/15층/1509호	50.2909	19.148	8.5363
8	근린생활시설	상가동/1층/2호	53.312	2.9058	9.0499
9	근린생활시설	상가동/1층/7호	54.8205	2.988	9.306
10	근린생활시설	상가동/1층/8호	38.85	2.1175	6.5949
11	근린생활시설	상가동/1층/12호	68.9924 (61.2997, 7.6927)	3.7605	11.7117

■ 공용면적은 집합건축물대장상 공용부분(주)을 모두 합한 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적 사항의 확정) 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024년 5월 20일로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 5월 17일 ~ 5월 20일에 실지조사 및 가격자료 수집 등을 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 그 밖의 사항 등

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 관련 공부 및 귀 제시목록 등에 의하였음.
- 2) 대상물건의 목록, 형상 및 이용상황 등에 대해서는 감정평가명세표, 감정평가요항표, 위치도 등을 참고하시기 바람.
- 3) 구분소유 건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 평가목적에 고려하여 일체 평가액을 산정한 후 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물평가명세표 상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 4) 본건의 감정평가를 위한 실지조사 시 이해관계인 폐문부재 등으로 일부 내부확인이 불가하여 내부구조 및 이용상태 확인은 건축물현황도 및 유사단위물건의 일반적인 마감상태 등에 의하였는바 경매진행시 참조바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

2) 기준가치 결정 및 그 이유

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

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅲ. 감정평가방법 및 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음

감정평가에 관한 규칙

【제12조】 ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

【제16조】 감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가하여야 할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

3) 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기가 부적합하며, 수익환원법은 현재 주거용 구분건물의 경우 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있고, 구분상가의 경우 수익자료의 징구, 수집 등이 어려운 점 등 수익환원법 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의하여 다른 방법에 의한 시산가액의 비교 검토는 생략하였으며, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2) 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례 및 평가사례

공동주택(아파트)

자료 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등

기호	소재지	건물명	동/ 호수	사용 승인일	전유 면적(m ²)	거래(평가) 금액(원)	전유면적당 단가(원/m ²)	거래시점 (기준시점)	비고
1	동구 신천동 1508	동대구역 우방아이유셀	1**/ 2***	2022. 03.28	84.9895	492,000,000	5,788,950	2024. 04.20	거래
2	동구 신천동 1508	동대구역 우방아이유셀	1**/ 4**	2022. 03.28	84.9893	450,000,000	5,294,784	2024. 02.20	거래
3	동구 신천동 1508	동대구역 우방아이유셀	1**/ 9**	2022. 03.28	59.9649	343,000,000	5,720,013	2024. 04.22	거래
4	동구 신천동 1508	동대구역 우방아이유셀	1**/ 1***	2022. 03.28	59.9649	340,000,000	5,669,984	2024. 03.14	거래
5	동구 신천동 1508	동대구역 우방아이유셀	1**/ 4**	2022. 03.28	84.9842	457,000,000	5,377,470	2024. 04.05	평가 (경매)
6	동구 신천동 1508	동대구역 우방아이유셀	1**/ 1***	2022. 03.28	84.9842	450,000,000	5,295,102	2023. 10.05	평가 (담보)

업무시설(오피스텔)

자료 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등

기호	소재지	건물명	동/ 호수	사용 승인일	전유 면적(m ²)	거래(평가) 금액(원)	전유면적당 단가(원/m ²)	거래시점 (기준시점)	비고
7	동구 신천동 1508	동대구역 우방아이유셀	1** /7**	2022. 03.28	49.9647	226,100,000	4,525,195	2023. 06.14	거래
8	동구 신천동 1508	동대구역 우방아이유셀	1** /1***	2022. 03.28	50.2909	226,000,000	4,493,855	2023. 12.22	평가 (경매)
9	동구 신천동 1508	동대구역 우방아이유셀	1** /1***	2022. 03.28	49.9647	225,000,000	4,503,179	2024. 04.24	평가 (담보)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

□ 근린생활시설

자료 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등

기호	소재지	건물명	동/ 호수	사용 승인일	전유 면적(m ²)	거래(평가) 금액(원)	전유면적당 단가(원/m ²)	거래시점 (기준시점)	비고
10	동구 신천동 1511	동대구 비스타동원	3**/ 1**	2021. 11.24	49.41	467,000,000	9,451,528	2023. 12.18	거래
11	동구 신천동 1508	동대구역 우방아이유셀	상가동/ 1*	2022. 03.28	84.6729	960,900,000	11,348,377	2022. 12.16	거래
12	동구 신천동 1508	동대구역 우방아이유셀	상가동/ 1*	2022. 03.28	47.835	510,000,000	10,661,649	2024. 05.07	평가 (경매)
13	동구 신천동 1508	동대구역 우방아이유셀	상가동/ 1*	2022. 03.28	35.2938	395,000,000	11,191,767	2023. 03.14	평가 (담보)

(2) 비교사례 선정

인근지역 내 비교 가능한 거래사례로서 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래되어 거래가액의 적정성이 인정되는 사례 중 사례 #1, #3, #7, #10을 본건에 적용할 비교사례로 선정함.

3) 사정보정

사정보정이란 당사자의 특수한 사정, 개별적 동기, 시장에 정통하지 못하여 가격이 부적절한 경우 이를 정상화시키는 작업을 말하는 것으로, 본 거래사례는 인근지역 내 동일 또는 유사한 물건의 가격수준 및 시장상황 등을 검토할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는바 별도의 사정보정을 요하지 않는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

4) 시점수정

(1) 유형별 매매가격지수 및 시점수정치

공동주택(아파트) :

국토교통부에서 고시하는 매매가격지수(아파트)를 적용하여 시점수정함

[대구광역시 동구, 2021.06 = 100.0]

구분	거래시점	기준시점	시점수정치	비고
사례#1	2024.03	2024.04	0.99879	지역 :대구광역시 동구(24.04.20~24.05.20) 거래시점 : 2024.04.20, 2024년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.05.20, 2024년04월 지수를 적용 함 2024.04.20 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 82.4 2024.05.20 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 82.3 시점수정치 : 82.3/82.4=0.99879
	82.4	82.3		
사례#3	2024.03	2024.04	0.99879	지역 :대구광역시 동구(24.04.22~24.05.20) 거래시점 : 2024.04.22, 2024년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.05.20, 2024년04월 지수를 적용 함 2024.04.22 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 82.4 2024.05.20 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 82.3 시점수정치 : 82.3/82.4=0.99879
	82.4	82.3		

업무시설(오피스텔) :

한국부동산원이 발표하는 오피스텔 매매가격지수를 적용하여 시점수정함

[대구광역시 기준]

구분	2023.5	2024.4	시점수정치	비고
사례#7	102.61	98.90	0.96384	(98.90 / 102.61)
지역 :대구광역시(23.06.14~24.05.20) 거래시점 : 2023.06.14, 2023년05월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.05.20, 2024년04월 지수를 적용 함 2023.06.14 매매 가격지수 (적용:2023년05월) : 102.61 2024.05.20 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 98.90 시점수정치 : 98.90/102.61=0.96384				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

□ **근린생활시설(상가) :**

한국부동산원이 조사·발표하는 지역별 임대가격지수인 자본수익률을 적용하여 시점수정함.

- **임대가격지수 (대구광역시 집합상가) -**

자료: 부동산통계정보시스템(R-ONE)

구분	시점수정(2023.12.18.~2024.05.20.)
사례#10	2023년 04분기 : -0.02 2024년 01분기 : 0.41 2024년 02분기 : 0.41 (2024년 01분기 자료) $(1-0.0002*14/92)*(1+0.0041)*(1+0.0041*50/91) \approx 1.00633$
시점수정치	1.00633

5) 지역요인 비교

본건은 비교사례와 지리적으로 인근에 소재하고 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

5) 가치형성요인비교

(1) 본건 기호1

구분	조건	항목(주거용)	격차율		비고
			사례 #1	대상 #1	
단지 외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등	1.00	1.00	대상은 사례 대비 대등함.
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등			
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지상태 등			
	행정조건	행정상의 규제 정도 등			
	기타조건	장래의 동향, 기타 등			
단지 건물 요인	시공상태	건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	1.00	1.00	대상은 사례 대비 대등함.
	설계·설비	설계에 따른 구조상의 양부, 각종 설비의 유무 및 종류 등			
	노후도	사용승인시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용년수 등			
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등			
	규모·구성비	건물층수, 총세대수, 각 면적별 구성비 등			
	건물용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재 이용상태 등			
	관리체계	관리의 체계 및 관리 현황 등			
호별 요인	층별효용	일조, 채광정도, 조망, 엘리베이터·계단 접근성, 난방 등	1.00	0.94	대상은 사례 대비 동별선호도, 층별효용도 등에서 열세하며, 향별효용 등에서 다소 우세하여 전체적으로 열세함.
	위치·향별효용	일조, 채광정도, 조망, 엘리베이터·계단 접근성, 사생활보호 등			
	공용부분 전용사용권 유무	주차장 등에 대한 전용 사용권 등			
	부지의 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등			
	관리상태, 기타	배관, 내부마감재 수선유지 상태 등, 그 외 기타항목			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인		1.00	1.00	별도 요인 없음
누계			1.000	0.940	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(2) 본건 기호2

구분	조건	항목(주거용)	격차율		비고
			사례 #1	대상 #2	
단지 외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등	1.00	1.00	대상은 사례 대비 대등함.
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등			
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지상태 등			
	행정조건	행정상의 규제 정도 등			
	기타조건	장래의 동향, 기타 등			
단지 건물 요인	시공상태	건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	1.00	1.00	대상은 사례 대비 대등함.
	설계·설비	설계에 따른 구조상의 양부, 각종 설비의 유무 및 종류 등			
	노후도	사용승인시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용년수 등			
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등			
	규모·구성비	건물층수, 총세대수, 각 면적별 구성비 등			
	건물용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재 이용상태 등			
	관리체계	관리의 체계 및 관리 현황 등			
호별 요인	층별효용	일조, 채광정도, 조망, 엘리베이터·계단 접근성, 난방 등	1.00	0.98	대상은 사례 대비 층별효용도 등에서 다소 열세함
	위치·향별효용	일조, 채광정도, 조망, 엘리베이터·계단 접근성, 사생활보호 등			
	공용부분 전용사용권 유무	주차장 등에 대한 전용 사용권 등			
	부지의 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등			
	관리상태, 기타	배관, 내부마감재 수선유지 상태 등, 그 외 기타항목			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인		1.00	1.00	별도 요인 없음
누계			1.000	0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(3) 본건 기호3

구분	조건	항목(주거용)	격차율		비고
			사례 #1	대상 #3	
단지 외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등	1.00	1.00	대상은 사례 대비 대등함.
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등			
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지상태 등			
	행정조건	행정상의 규제 정도 등			
	기타조건	장래의 동향, 기타 등			
단지 건물 요인	시공상태	건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	1.00	1.00	대상은 사례 대비 대등함.
	설계·설비	설계에 따른 구조상의 양부, 각종 설비의 유무 및 종류 등			
	노후도	사용승인시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용년수 등			
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등			
	규모·구성비	건물층수, 총세대수, 각 면적별 구성비 등			
	건물용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재 이용상태 등			
	관리체계	관리의 체계 및 관리 현황 등			
호별 요인	층별효용	일조, 채광정도, 조망, 엘리베이터·계단 접근성, 난방 등	1.00	0.93	대상은 사례 대비 층별효용도 등에서 열세함.
	위치·향별효용	일조, 채광정도, 조망, 엘리베이터·계단 접근성, 사생활보호 등			
	공용부분 전용사용권 유무	주차장 등에 대한 전용 사용권 등			
	부지의 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등			
	관리상태, 기타	배관, 내부마감재 수선유지 상태 등, 그 외 기타항목			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인		1.00	1.00	별도 요인 없음
누계			1.000	0.930	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(4) 본건 기호4

구분	조건	항목(주거용)	격차율		비고
			사례 #1	대상 #4	
단지 외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등	1.00	1.00	대상은 사례 대비 대등함.
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등			
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지상태 등			
	행정조건	행정상의 규제 정도 등			
	기타조건	장래의 동향, 기타 등			
단지 건물 요인	시공상태	건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	1.00	1.00	대상은 사례 대비 대등함.
	설계·설비	설계에 따른 구조상의 양부, 각종 설비의 유무 및 종류 등			
	노후도	사용승인시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용년수 등			
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등			
	규모·구성비	건물층수, 총세대수, 각 면적별 구성비 등			
	건물용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재 이용상태 등			
	관리체계	관리의 체계 및 관리 현황 등			
호별 요인	층별효용	일조, 채광정도, 조망, 엘리베이터·계단 접근성, 난방 등	1.00	0.95	대상은 사례 대비 층별효용도 등에서 열세함.
	위치·향별효용	일조, 채광정도, 조망, 엘리베이터·계단 접근성, 사생활보호 등			
	공용부분 전용사용권 유무	주차장 등에 대한 전용 사용권 등			
	부지의 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등			
	관리상태, 기타	배관, 내부마감재 수선유지 상태 등, 그 외 기타항목			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인		1.00	1.00	별도 요인 없음
누계			1.000	0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(5) 본건 기호5

구분	조건	항목(주거용)	격차율		비고
			사례 #3	대상 #5	
단지 외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등	1.00	1.00	대상은 사례 대비 대등함.
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등			
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지상태 등			
	행정조건	행정상의 규제 정도 등			
	기타조건	장래의 동향, 기타 등			
단지 건물 요인	시공상태	건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	1.00	1.00	대상은 사례 대비 대등함.
	설계·설비	설계에 따른 구조상의 양부, 각종 설비의 유무 및 종류 등			
	노후도	사용승인시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용년수 등			
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등			
	규모·구성비	건물층수, 총세대수, 각 면적별 구성비 등			
	건물용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재 이용상태 등			
	관리체계	관리의 체계 및 관리 현황 등			
호별 요인	층별효용	일조, 채광정도, 조망, 엘리베이터·계단 접근성, 난방 등	1.00	1.00	대상은 사례 대비 대체로 유사함.
	위치·향별효용	일조, 채광정도, 조망, 엘리베이터·계단 접근성, 사생활보호 등			
	공용부분 전용사용권 유무	주차장 등에 대한 전용 사용권 등			
	부지의 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등			
	관리상태, 기타	배관, 내부마감재 수선유지 상태 등, 그 외 기타항목			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인		1.00	1.00	별도 요인 없음
누계			1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(6) 본건 기호6

구분	조건	항목(주거용)	격차율		비고
			사례 #1	대상 #6	
단지 외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등	1.00	1.00	대상은 사례 대비 대등함.
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등			
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지상태 등			
	행정조건	행정상의 규제 정도 등			
	기타조건	장래의 동향, 기타 등			
단지 건물 요인	시공상태	건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	1.00	1.00	대상은 사례 대비 대등함.
	설계·설비	설계에 따른 구조상의 양부, 각종 설비의 유무 및 종류 등			
	노후도	사용승인시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용년수 등			
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등			
	규모·구성비	건물층수, 총세대수, 각 면적별 구성비 등			
	건물용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재 이용상태 등			
	관리체계	관리의 체계 및 관리 현황 등			
호별 요인	층별효용	일조, 채광정도, 조망, 엘리베이터·계단 접근성, 난방 등	1.00	0.98	대상은 사례 대비 층별효용도 등에서 열세함.
	위치·향별효용	일조, 채광정도, 조망, 엘리베이터·계단 접근성, 사생활보호 등			
	공용부분 전용사용권 유무	주차장 등에 대한 전용 사용권 등			
	부지의 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등			
	관리상태, 기타	배관, 내부마감재 수선유지 상태 등, 그 외 기타항목			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인		1.00	1.00	별도 요인 없음
누계			1.000	0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(7) 본건 기호7

구분	조건	항목(주거용)	격차율		비고
			사례 #7	대상 #7	
단지 외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등	1.00	1.00	대상은 사례 대비 대등함.
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등			
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지상태 등			
	행정조건	행정상의 규제 정도 등			
	기타조건	장래의 동향, 기타 등			
단지 건물 요인	시공상태	건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	1.00	1.00	대상은 사례 대비 대등함.
	설계·설비	설계에 따른 구조상의 양부, 각종 설비의 유무 및 종류 등			
	노후도	사용승인시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용년수 등			
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등			
	규모·구성비	건물층수, 총세대수, 각 면적별 구성비 등			
	건물용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재 이용상태 등			
	관리체계	관리의 체계 및 관리 현황 등			
호별 요인	층별효용	일조, 채광정도, 조망, 엘리베이터·계단 접근성, 난방 등	1.00	1.02	대상은 사례 대비 층별효용도 등에서 우세함.
	위치·향별효용	일조, 채광정도, 조망, 엘리베이터·계단 접근성, 사생활보호 등			
	공용부분 전용사용권 유무	주차장 등에 대한 전용 사용권 등			
	부지의 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등			
	관리상태, 기타	배관, 내부마감재 수선유지 상태 등, 그 외 기타항목			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인		1.00	1.00	별도 요인 없음
누계			1.000	1.020	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(8) 본건 기호8

구분 (상업용)		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례 #10	대 상 #8	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.06	대상은 사례 대비 상업중심과의 접근성, 대중교통편의성 및 고객 유동성과의 적합성 등에서 우세함
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상은 사례대비 단지내부요인에서 대체로 유사함
	건물전체의 공실률			
	건물의 마감상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상은 사례 대비 호별요인에서 대체로 유사함
	위치별 효용(동별, 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함
누 계		1.000	1.060	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(9) 본건 기호9

구분 (상업용)		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례 #10	대상 #9	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.06	대상은 사례 대비 상업중심과의 접근성, 대중교통편의성 및 고객 유동성과의 적합성 등에서 우세함
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상은 사례대비 단지내부요인에서 대체로 유사함
	건물전체의 공실률			
	건물의 마감상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.98	대상은 사례 대비 호별요인에서 입구폭 및 단위상가 가시성 등에서 다소 열세함
	위치별 효용(동별, 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함
누 계		1.000	1.039	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(10) 본건 기호10

구분 (상업용)		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례 #10	대상 #10	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.06	대상은 사례 대비 상업중심과의 접근성, 대중교통편의성 및 고객 유동성과의 적합성 등에서 우세함
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상은 사례대비 단지내부요인에서 대체로 유사함
	건물전체의 공실률			
	건물의 마감상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.93	대상은 사례 대비 호별요인에서 위치별 효용 등에서 열세함
	위치별 효용(동별, 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함
누 계		1.000	0.986	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(11) 본건 기호11

구분 (상업용)		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례 #10	대상 #11	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.06	대상은 사례 대비 상업중심과의 접근성, 대중교통편의성 및 고객 유동성과의 적합성 등에서 우세함
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상은 사례대비 단지내부요인에서 대체로 유사함
	건물전체의 공실률			
	건물의 마감상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.95	대상은 사례 대비 호별요인에서 위치별 효용 및 면적 규모 등에서 열세함
	위치별 효용(동별, 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함
누 계		1.000	1.007	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상	사례	거래사례 가액(원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인비교	면적비교(m ²)		산출가액(원)	결정가액(원)
							대상	사례		
1	#1	492,000,000	1.00	0.99879	1.00	0.940	84.9842	84.9895	461,891,594	462,000,000
2	#1	492,000,000	1.00	0.99879	1.00	0.980	84.9895	84.9895	481,576,586	482,000,000
3	#1	492,000,000	1.00	0.99879	1.00	0.930	84.9893	84.9895	457,005,277	457,000,000
4	#1	492,000,000	1.00	0.99879	1.00	0.950	84.9893	84.9895	466,833,347	467,000,000
5	#3	343,000,000	1.00	0.99879	1.00	1.000	59.9649	59.9649	342,584,970	343,000,000
6	#1	492,000,000	1.00	0.99879	1.00	0.980	84.9893	84.9895	481,575,453	482,000,000
7	#7	226,100,000	1.00	0.96384	1.00	1.020	50.2909	49.9647	223,733,905	224,000,000
8	#10	467,000,000	1.00	1.00633	1.00	1.060	53.3120	49.4100	537,493,587	537,000,000
9	#10	467,000,000	1.00	1.00633	1.00	1.039	54.8205	49.4100	541,752,578	542,000,000
10	#10	467,000,000	1.00	1.00633	1.00	0.986	38.8500	49.4100	364,342,962	364,000,000
11	#10	467,000,000	1.00	1.00633	1.00	1.007	68.9924	49.4100	660,804,771	661,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

3. 참고가격

1) 유사물건의 가격수준

구분	가격수준	비고
본건 유사세대	<전용84형> 450,000,000~500,000,000원 (5,300,000원/m ² ~ 5,800,000원/m ² 내외 수준) <전용59형> 330,000,000~350,000,000원 (5,500,000원/m ² ~ 5,800,000원/m ² 내외 수준)	아파트
본건 유사세대	200,000,000~230,000,000원 (4,000,000원/m ² ~ 4,500,000원/m ² 내외 수준)	오피스텔
본건 유사상가	1층 9,000,000원/m ² ~ 11,500,000원/m ² 내외 수준	근린생활시설
의견		
본건 단지내 및 인근지역 유사물건의 가격수준은 전유면적(m ²) 기준 단가는 상기와 같이 조사되었으며, 건축년도, 층별·위치별·향별 효용성, 건물의 현상 및 관리상태 등에 따라 다소 차이가 있는 것으로 조사되었음.		

2) 경매 통계분석

자료 : 인포케어, 2024.04.30

구분	용도	대구광역시 동구		
		낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	아파트	77.2	37.4 (91/243)	91
	오피스텔	65.3	24.5 (12/49)	12
	상가	56.7	35.7 (5/14)	5
	근린시설	49.7	12.5 (15/120)	15
	겸용	48.1	40.6 (39/96)	39

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

IV. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)	비고
기호1	462,000,000	아파트
기호2	482,000,000	아파트
기호3	457,000,000	아파트
기호4	467,000,000	아파트
기호5	343,000,000	아파트
기호6	482,000,000	아파트
기호7	224,000,000	오피스텔
기호8	537,000,000	상가
기호9	542,000,000	상가
기호10	364,000,000	상가
기호11	661,000,000	상가
합 계	5,021,000,000	-

2. 결정에 관한 의견

당해지역의 공동주택, 오피스텔 및 근린생활시설의 가격 변동 추이, 인근의 거래사례, 평가사례 및 방매사례 등을 종합 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

대상물건의 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 제반 법령에 의거하여 적정하게 평가되었음.

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		
1	대구광역시 동구 신천동 [도로명주소] 대구광역시 동구 동부로 115	1508 동대구역 우방아이 유셀 제101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층				
				1층	37.6651			
				1층	12.5145			
				2층~24층	각 210.8752			
1	대구광역시 동구 신천동	1508	대	중심상업지역	6,651.4		462,000,000	비준가액
				(내)				
				철근콘크리트구조 제6층 제602호	84.9842	84.9842		
				1. 소유권대지권	14.4252			
					-----	14.4252		
	6,651.4							
					토지·건물			
					토 지 :		배분내역	
					건 물 :		138,600,000	
							323,400,000	
	대구광역시 동구 신천동 [도로명주소] 대구광역시 동구 동부로 115	1508 동대구역 우방아이 유셀 제102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층				
				1층	76.0221			

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		
4	대구광역시 동구 신천동	1508	대	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	84.9893	84.9893	457,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	14.4261	14.4261		

					6,651.4			
				중심상업지역	6,651.4		토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 137,100,000 319,900,000
5	대구광역시 동구 신천동	1508	대	(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	84.9893	84.9893	467,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	14.4261	14.4261		

					6,651.4			
				중심상업지역	6,651.4		토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 140,100,000 326,900,000
				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제705호	59.9649	59.9649	343,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	10.1784	10.1784		

					6,651.4			

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		
6	대구광역시 동구 신천동	1508	대	중심상업지역	6.651.4		배분내역 토 지 : 102,900,000 건 물 : 240,100,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1001호	84.9893	84.9893	482,000,000	
				1. 소유권대지권	14.4261	14.4261		
					6,651.4		토지·건물 배분내역 토 지 : 144,600,000 건 물 : 337,400,000	
	대구광역시 동구 신천동 [도로명주소] 대구광역시 동구 동부로 115	1508 동대구역 우방아이 유셀 제105동	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				
				24층				
				1층	101.8355			
				1층	25.48			
				2층	757.9154			
				3층~24층	각 754.4714			

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		
7	대구광역시 동구 신천동	1508	대	중심상업지역	6,651.4		224,000,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1509호	50.2909	50.2909		
				1. 소유권대지권	8.5363 ----- 6,651.4	8.5363		
							토지·건물	
							토 지 :	67,200,000
							건 물 :	156,800,000
	대구광역시 동구 신천동 [도로명주소] 대구광역시 동구 동부로 115	1508 동대구역 우방아이 유첼 제상가동	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층	1,564.7587			
8	대구광역시 동구 신천동	1508	대	중심상업지역	6,651.4		537,000,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제2호	53.312	53.312		
				1. 소유권대지권	9.0499 ----- 6,651.4	9.0499		

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		
9	대구광역시 동구 신천동	1508	대	중심상업지역	6.651.4		배분내역 토 지 : 161,100,000 건 물 : 375,900,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제7호	54.8205	54.8205	542,000,000	비준가액
				1.소유권대지권	9.306 ----- 6,651.4	9.306		
10	대구광역시 동구 신천동	1508	대	중심상업지역	6.651.4		배분내역 토 지 : 162,600,000 건 물 : 379,400,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제8호	38.85	38.85	364,000,000	비준가액
				1.소유권대지권	6.5949 ----- 6,651.4	6.5949		

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		
11	대구광역시 동구 신천동	1508	대	중심상업지역	6,651.4		661,000,000	비준가액
				(내)				
				철근콘크리트구조 제1층 제12호				
				1층 철근콘크리트구조	61.2997	68.9924		
				1층 철근콘크리트구조	7.6927			
			1.소유권대지권	11.7117	11.7117			
					6,651.4			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 198,300,000 462,700,000	
합 계							₩5,021,000,000.-	
					이	하		
					여	백		

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 동구 신천동 소재 '대구동부소방서' 북측 인근에 위치하는 "동대구역우방아이유셀" 제101동 제6층 제602호 외10건으로서, 부근 일대는 아파트단지, 주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있고 본건 단지 북동측 인근으로 동대구역이 소재하며, 주위환경은 보통시됨.

2. 교통상황

본건 단지까지 제반 차량출입 가능하며, 인근에 대구도시철도1호선 동대구역 및 시내버스 승강장이 소재하는 등 교통시설과의 거리 및 편의성 등으로 보아 제반 교통상황은 양호함.

3. 건물의 구조

본건 기호(1~7) 공히 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 건, 기호(8~11) 공히 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층 건 중 단위건물로서,

<사용승인일자 : 2022.03.28>

<기호 1~7>

- 외벽 : 몰탈위 페인트마감 등.
- 내벽 : 벽지마감, 일부 타일마감 등.
- 바닥 : 마루마감 및 일부 타일 마감 등.
- 천정 : 벽지마감 등.
- 창호 : 샷시창호 등임.

<기호 8~11>

- 외벽 : 화강석 마감, 몰탈위 페인트마감 등.
- 내벽 : 몰탈위 페인트마감 등.
- 바닥 : 화강석 마감 등.
- 창호 : 강화유리 등임.

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) | |

4. 이용상태

<기호1~6> 공히 '아파트'로 이용중임.

<기호7> '오피스텔'로 이용중임.

<기호8~11> 공히 '근린생활시설'로 이용중임(공실 및 근린생활시설 등)

5. 설비내역

<기호1~7> 위생 및 급배수설비, 승강기 설비, 소방설비, 도시가스 개별난방설비 등이 되어있음.

<기호8~11> 공동위생 및 급배수설비, 승강기 설비, 소방설비 등이 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건 단지는 인접지와 대체로 평탄한 부정형 토지로서, '건부지'(아파트, 오피스텔, 구분상가 등)로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

본건 단지 남측으로 왕복6차선, 서측으로 폭 약12미터 내외, 북측으로 폭 약6미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

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) | |

중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 중점경관관리구역임.

9. 공부와의 차이

없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타 : 없 음.

광역 위치도



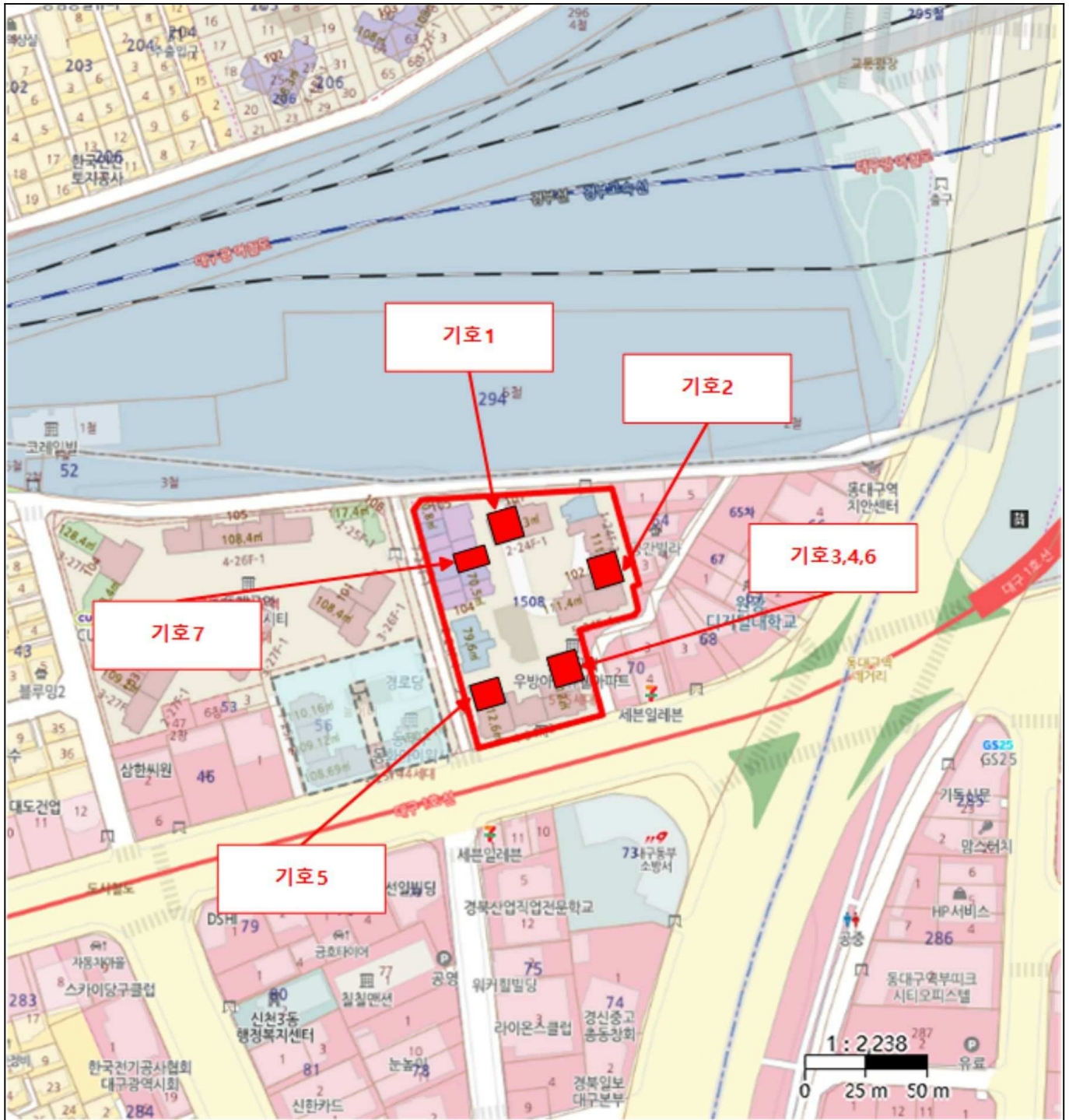
소재지	대구광역시 동구 신천동 1508 동대구역우방아이유셀 101동 6층 602호
-----	---



위치도



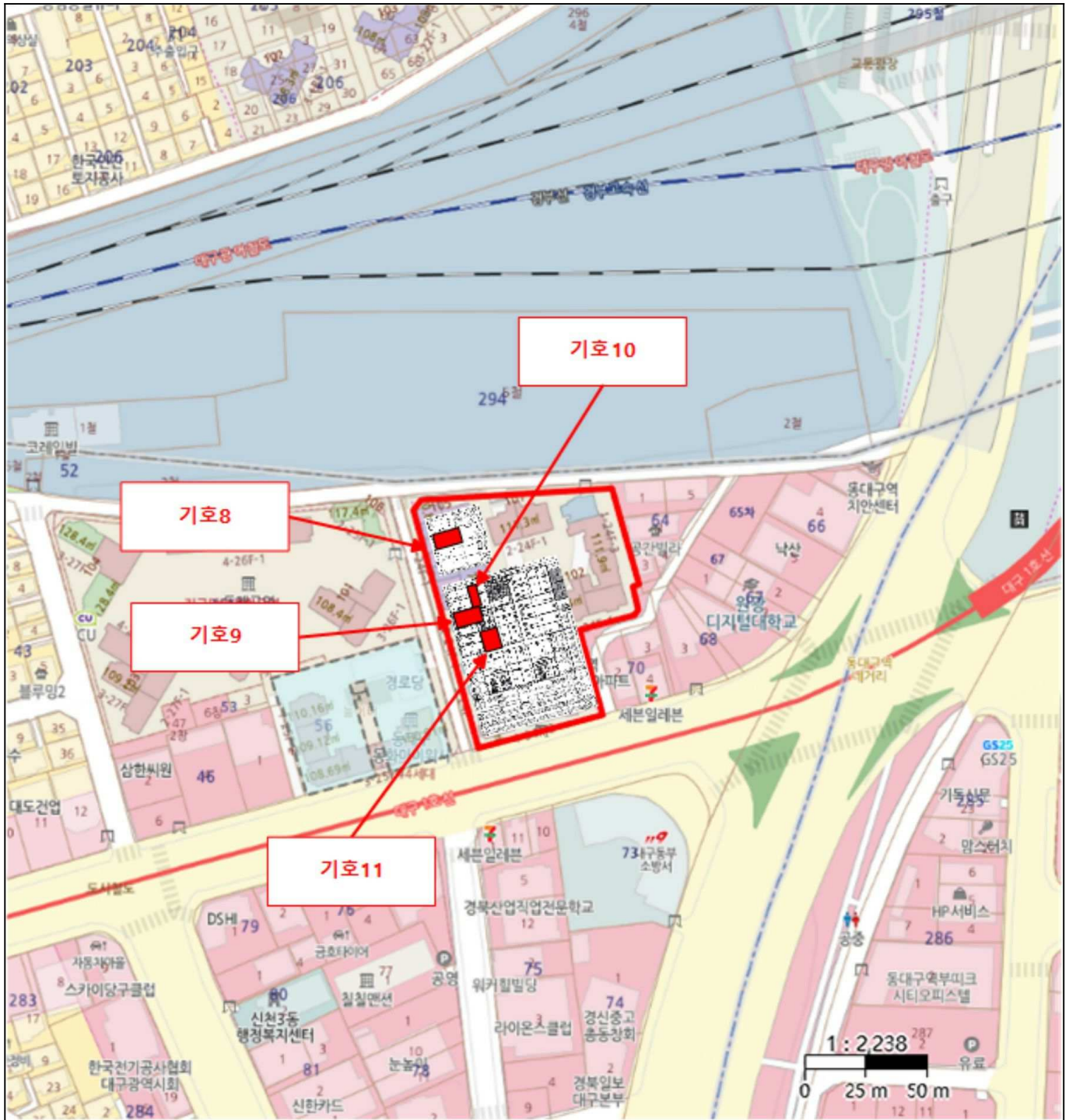
소재지	대구광역시 동구 신천동 1508 동대구역우방아이유셀 101동 6층 602호
-----	---



위치도



소재지 대구광역시 동구 신천동 1508 동대구역우방아이유셀 101동 6층 602호



호 별 배 치 도



소 재 지

대구광역시 동구 신천동 1508 동대구역우방아이유셀 101동 6층 602호

NO SCALE



본건 기호1
"동대구역 우방아이유셀"
제101동 제6층 제602호

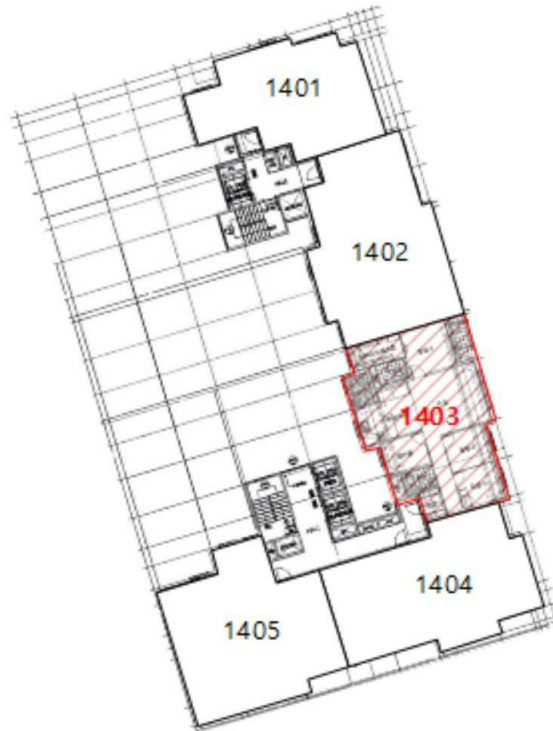
호 별 배 치 도



소 재 지

대구광역시 동구 신천동 1508 동대구역우방아이유셀 101동 6층 602호

NO SCALE



본건 기호2
"동대구역 우방아이유셀"
제102동 제14층 제1403호

호 별 배 치 도



소재지 대구광역시 동구 신천동 1508 동대구역우방아이유셀 101동 6층 602호

NO SCALE



본건 기호3
"동대구역 우방아이유셀"
제103동 제3층 제301호

호 별 배 치 도



소 재 지 대구광역시 동구 신천동 1508 동대구역우방아이유셀 101동 6층 602호

NO SCALE



본건 기호4
"동대구역 우방아이유셀"
제103동 제6층 제601호

호 별 배 치 도



소재지 대구광역시 동구 신천동 1508 동대구역우방아이유셀 101동 6층 602호

NO SCALE



본건 기호5
"동대구역 우방아이유셀"
제103동 제7층 제705호

호 별 배 치 도



소재지 대구광역시 동구 신천동 1508 동대구역우방아이유셀 101동 6층 602호

NO SCALE



본건 기호6
"동대구역 우방아이유셀"
제103동 제10층 제1001호

호 별 배 치 도



소 재 지

대구광역시 동구 신천동 1508 동대구역우방아이유셀 101동 6층 602호

NO SCALE



본건 기호7
"동대구역 우방아이유셀"
제105동 제15층 제1509호

호 별 배 치 도



소 재 지

대구광역시 동구 신천동 1508 동대구역우방아이유셀 101동 6층 602호

NO SCALE



본건 기호8
"동대구역 우방아이유셀"
제상가동 제1층 제2호

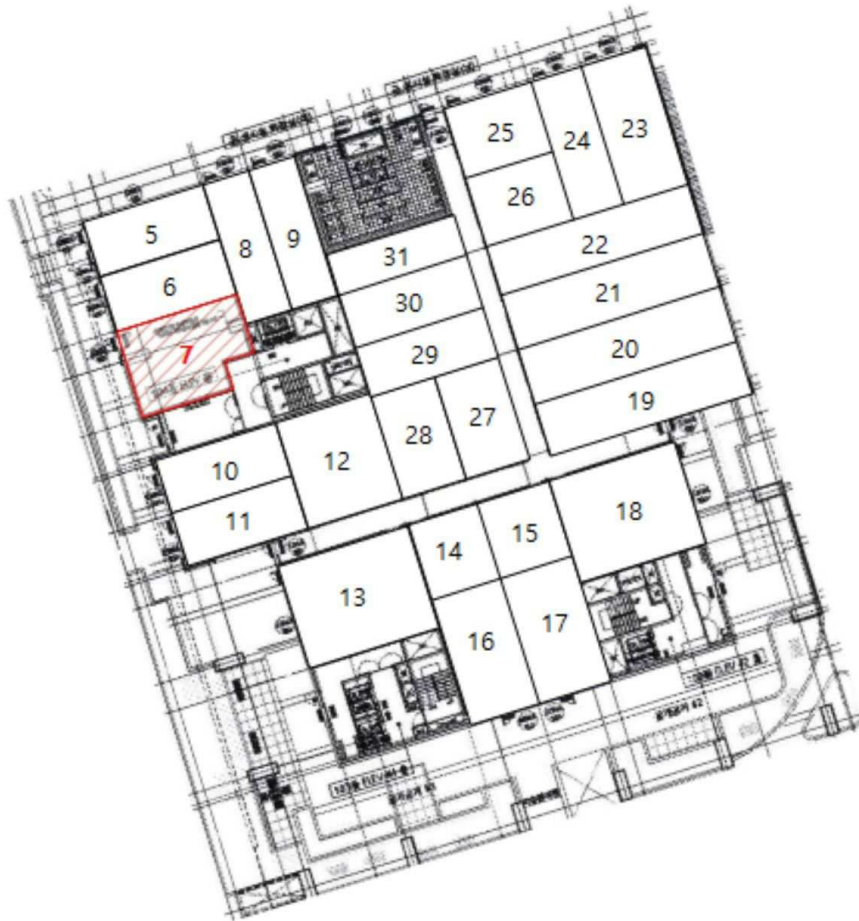
호 별 배 치 도



소 재 지

대구광역시 동구 신천동 1508 동대구역우방아이유셀 101동 6층 602호

NO SCALE



본건 기호9
"동대구역 우방아이유셀"
제상가동 제1층 제7호

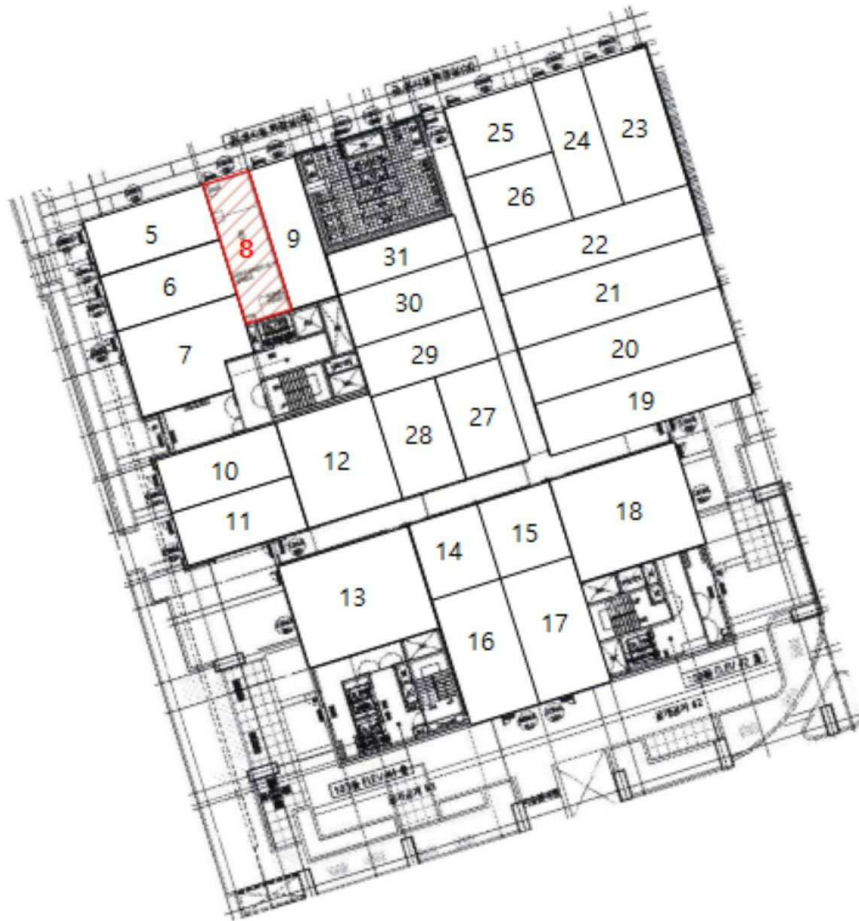
호 별 배 치 도



소 재 지

대구광역시 동구 신천동 1508 동대구역우방아이유셀 101동 6층 602호

NO SCALE



본건 기호10
"동대구역 우방아이유셀"
제상가동 제1층 제8호

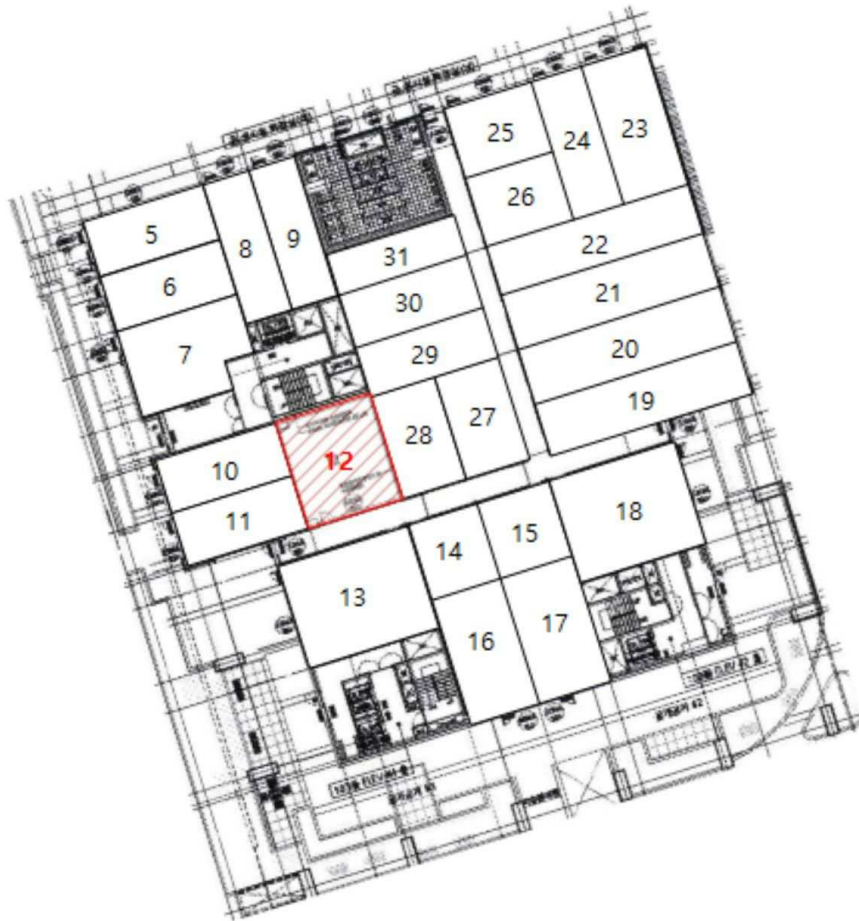
호 별 배 치 도



소 재 지

대구광역시 동구 신천동 1508 동대구역우방아이유셀 101동 6층 602호

NO SCALE



본건 기호11
"동대구역 우방아이유셀"
제상가동 제1층 제12호





(1)



(1)



(2)



(2)



(3, 4, 6)



(3)



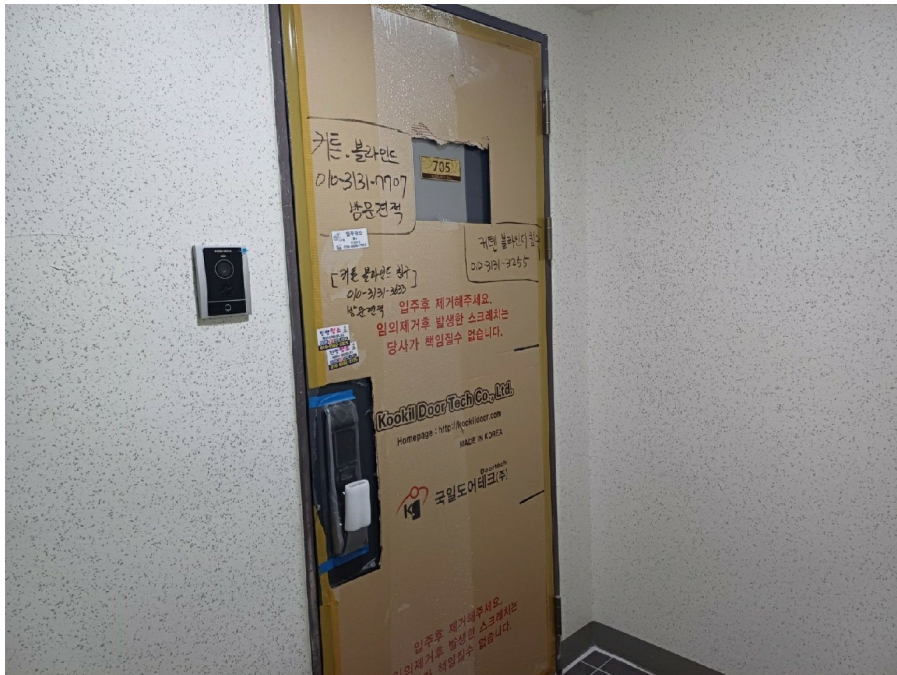
(4)



(6)



(5)



(5)



(7)



(7)



(8)



(8)



(8)



(9)



(9)



(9)



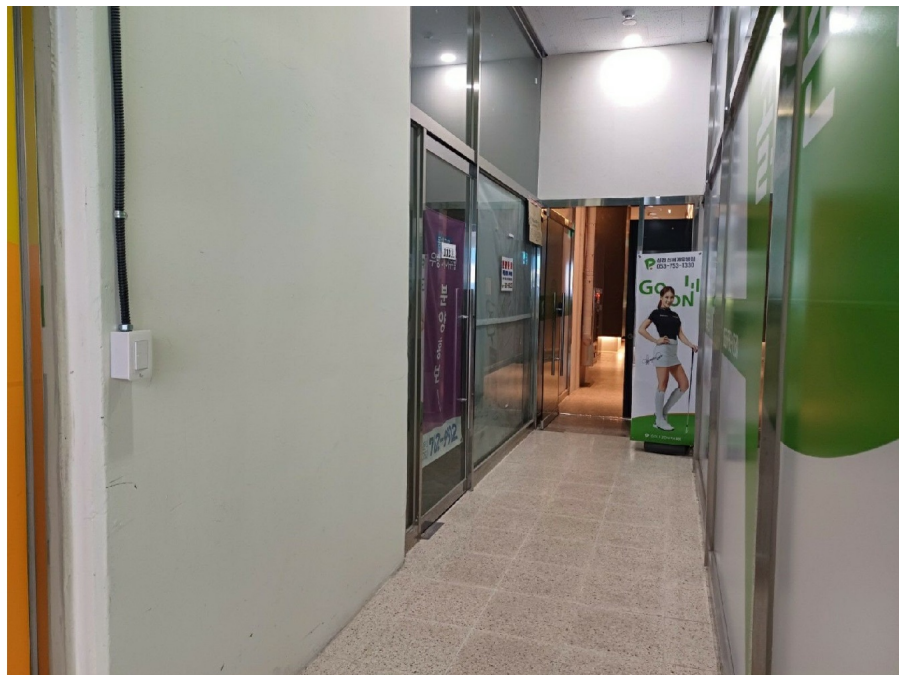
(10)



(10)



(11)



(11)



(11)





