

# 감정평가서

건명	최재흥 소유물건(2025타경951)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁
감정서번호	250716-165

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.

현감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
권 순 식

감정평가액	일십육억육십만원정(₩1,600,600,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최재흥 (2025타경951)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.25	2025.07.24 ~ 2025.07.25	2025.08.01		
감 정 평 가 내 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 (근린생활)	10개호  이	구분건물 (근린생활)	10개호  여	-	1,600,600,000
	합 계				백	₩1,600,600,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건 일련번호(1)~(10)은 대구광역시 동구 신기동 소재 '신기중학교' 북동측 인근에 소재하는 구분소유부동산(구분건물: 근린생활시설- 소매점 외)인 1층 108호/ 1층 109호/ 1층 110호/ 1층 111호/ 1층 112호/ 1층 113호 및 2층 202호/ 3층 302호/ 4층 502호/ 5층 602호(집합건축물대장상 각 전유부분 면적: 아래참조)' 각 단위 호로서 대구지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준시점 및 가격조사일

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거 가격조사 완료일인 2025년 07월 25일을 기준으로 하였으며 가격조사일은 2025년 07월 24일~ 25일임.

### 3. 기준가치 및 감정평가에 관한 조건

1) 기준가치: 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 1항에 의거 시장가치를 기준으로 평가하였음.

“시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말한다.

2) 감정평가에 관한 조건: 별도 조건없음.

### 4. 감정평가 방법

본건은 구분건물(근린생활시설)로서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」과 「감정평가에 관한 규칙 제 16조등」이 정하는 방법에 따라 입지조건, 주위환경, 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 설비상태, 층별·위치별·향별 효용도등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 구분상가의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작한 거래사례비교법에 의거하여 평가하되, 동 시산가액과 인근호가(방매가격등)수준에 의거한 시중시세 및 평가전례 등을 고려한 적정가격 등과 그 합리성을 검토하여 결정하였음.

※평가규정: ‘감정평가에 관한 규칙’ 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 기타 참고 사항

본건은 구분건물로서 「집합건물의소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 대지사용권(대지권)은 건물의 전유부분과 일체성을 가지며, 거래관행 또한 대지권을 포함하는 것이 일반적이거나, 본 평가에서는 귀 요청에 의거 대지권과 건물을 일체로 평가한 후 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제 요인을 종합 고려 대지권 및 건물가액을 적정 배분하였고 이를 ‘평가명세표’에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가 방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정함.

### 2. 산정산식

$$\text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교} \times \text{면적 비교} = \text{시산가액}$$

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 대상 구분건물(근린생활시설)의 개요

소재지	대구광역시 동구 신기동 265- 10 (도로명 주소: 대구광역시 동구 율하동로24길 29)							
대상건물명, 층, 호수	1층 108호/ 1층 109호/ 1층 110호/ 1층 111호/ 1층 112호/ 1층 113호 및 2층 202호/ 3층 302호/ 4층 502호/ 5층 602호							
건물 전체개요	연면적: 1,588.38㎡/ 주구조: 철근콘크리트조/ 층수: 지1층~5층							
전체 대지면적/용도지역	489㎡/ 준주거지역							
용도 및 사용승인일	구분건물 (근린생활시설)					사용승인일		1998.06.02
면적 외	일련 번호	층/호별	공부상 용도/현황	전유부분 면적(㎡)	공용부분 면적(㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률 (%)
	1	1/108	소매점/ 소매점	27.01	3.63	30.64	9.432	88.15
	2	1/109	"	27.01	3.63	30.64	9.432	"
	3	1/110	"	27.38	3.68	31.06	9.562	"
	4	1/111	"	13.69	1.84	15.53	4.781	"
	5	1/112	"	13.505	1.81	15.315	4.714	88.18
	6	1/113	"	13.505	1.81	15.315	4.714	88.18
	7	2/202	학원/공실	122.10	16.41	138.51	42.641	88.15
	8	3/302	학원/ 사무소	122.10	16.41	138.51	42.641	"
	9	4/502	사무소/ 사무소	122.10	16.41	138.51	42.641	"
10	5/602	체육도장/ 사무소	122.10	16.41	138.51	42.641	"	

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 (주)공용면적임.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 거래사례의 선정

### 1) 인근지역내 유사 구분건물(근린생활시설)의 거래사례

일련 번호	소재지	건물명	층/ 호수	전유부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원) (전유면적당 단가)	자료 출처	거래시점	
								사용승인일	
가	동구 신기동 285- *	에델리 치타운 B동	01/ 10*	122.58	70.82	310,000,000 (@2,528,960)	국토부 실거래 자료	2023.08.17	2014.12.17
나	동구 신기동 285- *	에델리 치타운 B동	02/ 20*	60.46	34.94	125,000,000 (@2,067,480)	국토부 실거래 자료	2023.08.17	2014.12.17
다	동구 울하동 141*	-	01/ 10*	36.18	41.3	250,000,000 (@6,909,890)	국토부 실거래 자료	2023.04.17	2011.10.28
라	동구 울하동 143*	-	01/ 11*	46.9	14.9	165,000,000 (@3,518,120)	국토부 실거래 자료	2023.08.01	2009.05.14

2) 상기사례는 가격형성요인이 유사하여 상호 가격에 영향을 미치는 인근지역내에 소재하며 물적유사성, 층별효용성의 유사성이 높고 또한 거래사정의 적정성 등이 인정되는 사례인 바, 이종 시세 반영률 및 비교가능성이 높다고 판단되는 사례중 일련번호(나)(다)을 선정하였음.

## 5. 사정보정

위 비교사례(나)(다)는 인근 호가수준, 평가선례 등을 기준할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보이는 바 별도 사정보정의 필요성은 없음.(1.00)

## 6. 시점수정

1) 이유: 평가액산정에 있어 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을때 거래가액을 기준시점 수준으로 정상화하는 작업임.

2) 상가 가격변동에 참고가 되는 대구광역시 소규모상가 자본수익율(한국부동산원)에 의거함.

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 시점수정치 산출

<사례(다)와 본건 일련번호(1)~(6)과의 시점수정>

2023년 02분기 : - 0.25

2023년 03분기 : 0.02

2023년 04분기 : 0.28

2024년 01분기 : 0.3

2024년 02분기 : 0.18

2024년 03분기 : 0.28

2024년 04분기 : 0.06

2025년 01분기 : - 0.19

2025년 02분기 이후 : - 0.19 (2025년 01분기 자료)

$(1 - 0.0025 * 75/91) * (1 + 0.0002) * (1 + 0.0028) * (1 + 0.003) * (1 + 0.0018) * (1 + 0.0028) * (1 + 0.0006) * (1 - 0.0019) * (1 - 0.0019 * 116/90) \approx 1.00478$

<사례(나)와 본건 일련번호(7)~(10)과의 시점수정>

2023년 03분기 : 0.02

2023년 04분기 : 0.28

2024년 01분기 : 0.3

2024년 02분기 : 0.18

2024년 03분기 : 0.28

2024년 04분기 : 0.06

2025년 01분기 : - 0.19

2025년 02분기 이후 : - 0.19 (2025년 01분기 자료)

$(1 + 0.0002 * 45/92) * (1 + 0.0028) * (1 + 0.003) * (1 + 0.0018) * (1 + 0.0028) * (1 + 0.0006) * (1 - 0.0019) * (1 - 0.0019 * 116/90) \approx 1.00675$

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 가치형성요인 비교

### 1) 일련번호 (1)~(3)

구분(비교항목)		격차율				비교내용
조건	세항목	사례 일련 (다)	본건 일련 (1)	본건 일련 (2)	본건 일련 (3)	
건물 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.97	0.97	0.98	사례(다)대비 대중교통 편의성 및 고객유동성과의 적합성 등에서 각 다소 열세함
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성					
	대중교통의 편의성					
	차량이용의 편의성					
	배후지의 크리,상가의 성숙도등					
건물 내부 요인	단지내 주차의 편의성	1.00	0.93	0.93	0.93	사례(다)대비 건물의 노후도 등에서 각 열세함
	건물전체의 공실률,건물관리상태 및 각종 설비의 유무등					
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율					
	건물의 구조 및 마감상태					
	건물의 규모 및 최고층수등					
개별 (호별) 요인	층별, 향별,위치별 차이	1.00	1.00	1.00	1.00	사례(다)대비 층별, 위치별차이, 전유부분의 면적 등에서 각 대체로 유사함
	주출입구와의 거리					
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리					
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기등					
기타 요인	기타가치에 미치는 요인	1.00	1.00	1.00	1.00	대등함
누계			0.902	0.902	0.911	상승식 연산

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2) 일련번호 (4)~(6)

구분(비교항목)		격차율				비교내용
조건	세항목	사례 일련 (다)	본건 일련 (4)	본건 일련 (5)	본건 일련 (6)	
건물 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.98	0.97	0.97	사례(다)대비 대중교통 편의성 및 고객유동성과의 적합성 등에서 각 다소 열세함
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성					
	대중교통의 편의성					
	차량이용의 편의성					
	배후지의 크기,상가의 성숙도등					
건물 내부 요인	단지내 주차의 편의성	1.00	0.93	0.93	0.93	사례(다)대비 건물의 노후도 등에서 각 열세함
	건물전체의 공실률,건물관리상태 및 각종 설비의 유무등					
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율					
	건물의 구조 및 마감상태					
	건물의 규모 및 최고층수등					
개별 (호별) 요인	층별, 향별,위치별 차이	1.00	0.55	0.55	0.55	사례대비(다) 향별, 위치별차이 및 주출입구와의 거리 등 제반 호별요인에서 각 열세함
	주출입구와의 거리					
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리					
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기등					
기타 요인	기타가치에 미치는 요인	1.00	1.00	1.00	1.00	대등함
누계			0.501	0.496	0.496	상승식 연산

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 일련번호 (7)~(10)

구분(비교항목)		격차율					비교내용
조건	세항목	사례 일련 (나)	본건 일련 (7)	본건 일련 (8)	본건 일련 (9)	본건 일련 (10)	
건물 외부 요인	고객의 이동성과의 적합성	1.00	1.45	1.45	1.45	1.45	사례(나)대비 대중교통 편의성 및 시장 주변으로서 고객유동성과의 적합성 등에서 각 우세함
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성						
	대중교통의 편의성						
	차량이용의 편의성						
	배후지의 크리,상가의 성숙도등						
건물 내부 요인	단지내 주차의 편의성	1.00	0.70	0.70	0.70	0.70	사례(나)대비 건물의 규모, 노후도 등에서 각 열세함
	건물전체의 공실률,건물관리상태 및 각종 설비의 유무등						
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율						
	건물의 구조 및 마감상태						
	건물의 규모 및 최고층수등						
개별 (호별) 요인	층별, 향별,위치별 차이	1.00	1.07	0.91	0.85	0.85	사례(다)대비 전유부분의 면적,층별효용도 등에서 우세하거나 열세함
	주출입구와의 거리						
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리						
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기등						
기타 요인	기타가치에 미치는 요인	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	대등함
누계			1.086	0.924	0.863	0.863	상승식 연산

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 8. 시산가액

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유부분 면적비교 (㎡, 본건/사례)	산출단가 (원)	시산가액 (원)
	일련	가격(원)						
1	다	250,000,000	1.00	1.00478	0.902	27.01/36.18	169,150,602	169,000,000
2	다	250,000,000	1.00	1.00478	0.902	27.01/36.18	169,150,602	169,000,000
3	다	250,000,000	1.00	1.00478	0.911	27.38/36.18	173,178,609	173,000,000
4	다	250,000,000	1.00	1.00478	0.501	13.69/36.18	47,619,365	47,600,000
5	다	250,000,000	1.00	1.00478	0.496	13.505/36.18	46,507,039	46,500,000
6	다	250,000,000	1.00	1.00478	0.496	13.505/36.18	46,507,039	46,500,000
7	나	125,000,000	1.00	1.00675	1.086	122.10/60.46	275,999,946	276,000,000
8	나	125,000,000	1.00	1.00675	0.924	122.10/60.46	234,828,683	235,000,000
9	나	125,000,000	1.00	1.00675	0.863	122.10/60.46	219,325,924	219,000,000
10	나	125,000,000	1.00	1.00675	0.863	122.10/60.46	219,325,924	219,000,000

※시산가액(원)은 산출단가 100,000/10,000원 단위에서 각 반올림 적용하였음.

### III. 기타 가격결정에 대한 참고자료

#### 1. 동 건물내 및 인근 유사부동산의 호가(방매가격)수준

층별, 위치별, 내부인테리어 여건, 면적조건 등에 따라 다소 차이는 있으나 본건과 대체되는 유사 구분건물(근린생활시설)의 경우 1층 기준 전유면적(㎡)당 통상 5,000,000원~6,000,000원 수준, 2층이상 5층내외의 경우는 1,500,000원~ 2,500,000원 수준을 보이고 있음. 그러나 현재 지역 부동산 경기상 거래의 어려움이 있는 것으로 조사 판단됨.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 인근지역내 유사 구분건물(근린생활시설)의 평가가격수준

일련 번호	소재지	건물명	층/호수	전유부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	평가시점
								사용승인일
가	동구 신기동 265- **	-	01/ 10*	27.01	9.432	156,000, 000	담보	2023.11.20
								1998.06.02
나	동구 신기동 265- **	-	02/ 30*	122.1	42.64	255,000, 000	담보	2023.11.20
								1998.06.02

## IV. 감정평가금액의 결정

### 1. 결정의견

위에서 산정한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 인근 호가수준 및 거래가능금액, 평가 선례 등과 그 합리성이 인정되며 또한 최근 부동산의 매매동향, 본건 평가목적 등을 종합 고려할 때도 그 타당성이 인정됨으로 다음과 같이 거래사례비교법에 의거한 시산가액을 기준으로 본건 평가액을 결정 적용함.

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2. 감정평가액(상세내역: '(구분건물)감정평가 명세표' 참조)

일련 번호	소재지	건물명	층/호수	전유부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	동구 신기동 265- 10	-	1/108	27.01	9.432	169,000,000	-
2	"	-	1/109	27.01	9.432	169,000,000	-
3	"	-	1/110	27.38	9.562	173,000,000	-
4	"	-	1/111	13.69	4.781	47,600,000	-
5	"	-	1/112	13.505	4.714	46,500,000	-
6	"	-	1/113	13.505	4.714	46,500,000	-
7	"	-	2/202	122.10	42.641	276,000,000	-
8	"	-	3/302	122.10	42.641	235,000,000	-
9	"	-	4/502	122.10	42.641	219,000,000	-
10	"	-	5/602	122.10	42.641	219,000,000	-
합계						1,600,600,000	

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1	1동의 건물의표시 대구광역시 동구 신기동 [도로명주소] 대구광역시 동구 울하동로24길 29	265-10	근린생활 시설	철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층 및 지상5층	지층					
					소매점	202.38				
					1층					
					2층					
					3층					
					4층					
					5층					
	전유부분의 건물의표시 1층 108호		소매점	철근콘크리트조	27.01	27.01	일괄	169,000,000	비준가격, 공용부분면적 포함평가	
	대지권의 목적인 토지의표시 토지의표시 :1.대구광역시 동구 신기동	265-10	대	준주거지역	489					
	대지권의 종류:1.	소유권								
	대지권의 비율:1.				9.432					
					-----	9.432				
					489					
							토지·건물	배분내역		
							토 지 :	67,600,000		
							건 물 :	101,400,000		

## (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
2	1동의 건물의표시 대구광역시 동구 신기동 [도로명주소] 대구광역시 동구 울하동로24길 29	265-10	근린생활 시설	철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층 및 지상5층	지층					
					소매점	202.38				
					1층					
					2층					
					3층					
					4층					
					5층					
	전유부분의 건물의표시 1층 109호		소매점	철근콘크리트조	27.01	27.01	일괄	169,000,000	비준가격, 공용부분면적 포함평가	
	대지권의 목적인 토지의표시 토지의표시 :1.대구광역시 동구 신기동	265-10	대	준주거지역	489					
	대지권의 종류:1.	소유권								
	대지권의 비율:1.				9.432					
					-----	9.432				
					489					
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 67,600,000 101,400,000		

## (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
3	1동의 건물의표시 대구광역시 동구 신기동 [도로명주소] 대구광역시 동구 울하동로24길 29	265-10	근린생활 시설	철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층 및 지상5층	지층					
					소매점	202.38				
					1층					
					2층					
					3층					
					4층					
					5층					
	전유부분의 건물의표시 1층 110호		소매점	철근콘크리트조	27.38	27.38	일괄	173,000,000	비준가격, 공용부분면적 포함평가	
	대지권의 목적인 토지의표시 토지의표시 :1.대구광역시 동구 신기동	265-10	대	준주거지역	489					
	대지권의 종류:1.	소유권								
	대지권의 비율:1.				9.562					
					-----	9.562				
					489					
							토지·건물	배분내역		
							토 지 :	69,200,000		
							건 물 :	103,800,000		

## (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
4	1동의 건물의표시 대구광역시 동구 신기동 [도로명주소] 대구광역시 동구 울하동로24길 29	265-10	근린생활 시설	철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층 및 지상5층	지층					
					소매점	202.38				
					1층					
					2층					
					3층					
					4층					
					5층					
	전유부분의 건물의표시 1층 111호		소매점	철근콘크리트조	13.69	13.69	일괄	47,600,000	비준가격, 공용부분면적 포함평가	
	대지권의 목적인 토지의표시 토지의표시 :1.대구광역시 동구 신기동	265-10	대	준주거지역	489					
	대지권의 종류:1.	소유권			4.781					
	대지권의 비율:1.				----- 489	4.781				
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 19,040,000 28,560,000		

## (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
5	1동의 건물의표시 대구광역시 동구 신기동 [도로명주소] 대구광역시 동구 울하동로24길 29	265-10	근린생활 시설	철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층 및 지상5층	지층					
					소매점	지층	202.38			
	전유부분의 건물의표시 1층 112호		소매점	철근콘크리트조	1층	13.505	13.505	일괄	46,500,000	비준가격, 공용부분면적 포함평가
	대지권의 목적인 토지의표시 토지의표시 :1.대구광역시 동구 신기동	265-10	대	준주거지역		489				
	대지권의 종류:1.	소유권								
	대지권의 비율:1.					4.714	4.714			
						-----				
						489				
								토지·건물	배분내역	
								토 지 :	18,600,000	
								건 물 :	27,900,000	

## (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
6	1동의 건물의표시 대구광역시 동구 신기동 [도로명주소] 대구광역시 동구 울하동로24길 29	265-10	근린생활 시설	철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층 및 지상5층	지층					
					소매점	202.38				
					1층					
					2층					
					3층					
					4층					
					5층					
	전유부분의 건물의표시 1층 113호		소매점	철근콘크리트조	13.505	13.505	일괄	46,500,000	비준가격, 공용부분면적 포함평가	
	대지권의 목적인 토지의표시 토지의표시 :1.대구광역시 동구 신기동	265-10	대	준주거지역	489					
	대지권의 종류:1.	소유권			4.714					
	대지권의 비율:1.				----- 489	4.714				
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 18,600,000 27,900,000		

## (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
7	1동의 건물의표시 대구광역시 동구 신기동 [도로명주소] 대구광역시 동구 울하동로24길 29	265-10	근린생활 시설	철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층 및 지상5층	지층					
					소매점	202.38				
					1층	277.20				
					2층	277.20				
					3층	277.20				
					4층	277.20				
					5층	277.20				
	전유부분의 건물의표시 2층 202호		학원	철근콘크리트조	122.10	122.10	일괄	276,000,000	비준가격, 공용부분면적 포함평가	
	대지권의 목적인 토지의표시 토지의표시 :1.대구광역시 동구 신기동	265-10	대	준주거지역	489					
	대지권의 종류:1.	소유권								
	대지권의 비율:1.				42.641					
					-----					
					489					
						42.641				
							토지·건물			
							토 지 :	배분내역		
							건 물 :	110,400,000		
								165,600,000		

## (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
8	1동의 건물의표시 대구광역시 동구 신기동 [도로명주소] 대구광역시 동구 울하동로24길 29	265-10	근린생활 시설	철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층 및 지상5층						
					소매점	지층	202.38			
					소매점	1층	277.20			
			학원	2층	277.20					
			학원, 사무소	3층	277.20					
			사무소	4층	277.20					
			체육도장	5층	277.20					
	전유부분의 건물의표시 3층 302호		학원	철근콘크리트조	122.10	122.10	일괄	235,000,000	비준가격, 공용부분면적 포함평가	
	대지권의 목적인 토지의표시 토지의표시 :1.대구광역시 동구 신기동	265-10	대	준주거지역	489					
	대지권의 종류:1.  대지권의 비율:1.	소유권			42.641 ----- 489	42.641				
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 94,000,000 141,000,000		

## (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
9	1동의 건물의표시 대구광역시 동구 신기동 [도로명주소] 대구광역시 동구 울하동로24길 29	265-10	근린생활 시설	철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층 및 지상5층	지층					
					소매점	지층	202.38			
					1층	277.20				
					2층	277.20				
					3층	277.20				
					4층	277.20				
					5층	277.20				
	전유부분의 건물의표시 4층 502호		사무소	철근콘크리트조	122.10	122.10	일괄	219,000,000	비준가격, 공용부분면적 포함평가	
	대지권의 목적인 토지의표시 토지의표시 :1.대구광역시 동구 신기동	265-10	대	준주거지역	489					
	대지권의 종류:1.	소유권								
	대지권의 비율:1.				42.641					
					-----					
					489	42.641				
							토지·건물			
							토 지 :	배분내역		
							건 물 :	87,600,000		
								131,400,000		

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
10	1동의 건물의표시 대구광역시 동구 신기동 [도로명주소] 대구광역시 동구 울하동로24길 29	265-10	근린생활 시설	철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층 및 지상5층					
					소매점 소매점 학원 학원, 사무소 사무소 체육도장	지층 1층 2층 3층 4층 5층	202.38 277.20 277.20 277.20 277.20 277.20		
	전유부분의 건물의표시 5층 602호		체육도장	철근콘크리트조	122.10	122.10	일괄	219,000,000	비준가격, 공용부분면적 포함평가
	대지권의 목적인 토지의표시 토지의표시 :1.대구광역시 동구 신기동	265-10	대	준주거지역	489				
	대지권의 종류:1.	소유권			42.641				
	대지권의 비율:1.				----- 489	42.641			
	<b>합 계</b>						<b>토지·건물</b> 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> 87,600,000 131,400,000	
				이	하	여	백	<b>₩1,600,600,000.-</b>	

# (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

본건 일련번호(1)~(10)은 대구광역시 동구 신기동 소재 '신기중학교' 북동측 인근에 소재하는 구분소유부동산(구분건물: 근린생활시설- 소매점 외)인 1층 108호/ 1층 109호/ 1층 110호 / 1층 111호/ 1층 112호/ 1층 113호 및 2층 202호/ 3층 302호/ 4층 502호/ 5층 602호' 각 단위 호로서 부근은 외곽 시가지내의 도로변 상가지대와 후면의 단독, 다세대, 아파트 등 일반주택지대 및 주변의 시장지대 등으로 형성 되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 일반차량 출입 원활하며, 외곽 시가지내에 소재하나 인근에 시내버스정류장과 남서측 인근으로 지하철역(신기역)이 소재하는 등 대중교통을 포함한 일반 교통여건은 양호시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층~5층 중 1층 108호/ 1층 109호/ 1층 110호/ 1층 111호/ 1층 112호/ 1층 113호 및 2층 202호/ 3층 302호/ 4층 502호/ 5층 602호' 각 단위 호로서,  
 -사용승인일자: 1998.06.02.  
 -외벽: 드라이비트, 스톤코트 마감 등  
 -내벽: 벽지 및 몰탈위 페인트, 자기질 타일마감 등과 일부 호의 경우 업종 인테리어 되어 있음.  
 -바닥: 디럭스 타일, 데코타일 마감 등  
 -천정: 천정지 및 석고 텍스 마감 등

## (4) 이용상태

일련번호(1): 근린생활시설(소매점- 화장용품 판매점),  
 일련번호(2)(3)(4)(5)(6): 호별 경계구분 없이 일체로 근린생활시설(소매점- 의류 판매점),  
 일련번호(7): 근린생활시설(현재 공실로 조사됨),  
 일련번호(8): 근린생활시설(사무소- 인터넷 쇼핑),

# (구분건물)감정평가요항표

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

일련번호(9): 근린생활시설(창고형 사무소),  
 일련번호(10): 근린생활시설(사무소)로 각 이용중임.

### (5) 설비내역

공동 위생설비 및 급,배수설비, 엘리베이터 설비 되어 있으며 일부호의 경우 천정형 에어컨 설비 등 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 대지권 대상인 토지는 가로장방형의 토지로서 인근지와 등고 평탄하게 조성되어 있으며 '상업용건부지'로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건은 남측으로 2차선 포장도로(약 10미터) 및 동측으로 약 4미터 포장도로에 각 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

본건 구분건물 대지권 대상인 토지로서 265-10번지:  
 준주거지역, 종로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, <추가기재>하천구역에 대하여는 건설과 문의바람

### (9) 공부와의 차이

없음.

# (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) |          |

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상.

2) 기    타: \* 본건은 일련번호(2)(3)(4)(5)(6)은 각 벽체 구분 없이 일체의 의류판매점으로 이용중이며, 필요시 원상회복이 가능한 구조로 되어 있음.

\* 또한 본건은 각 호별 표식이 없는 점 참고하시기 바랍니다.

# 위 치 도



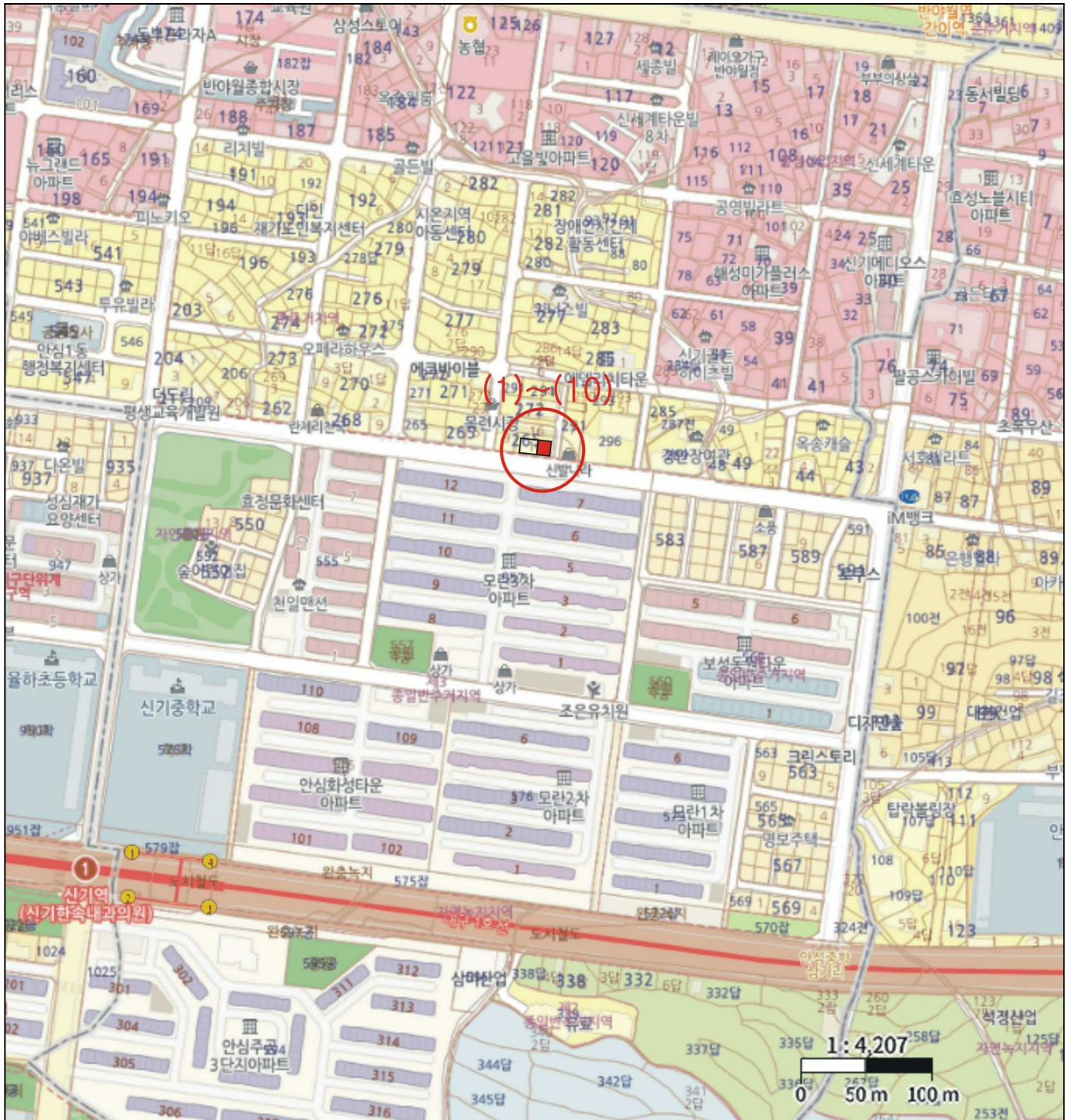
소 재 지	대구광역시 동구 신기동 265-10 1층 108호외
-------	------------------------------



# 위치도



소재지 대구광역시 동구 신기동 265-10 1층 108호외



# 호 별 배 치 도

## Free Scale

105	106	107	화장실	(6) ---	(5) ---	(4) ---
			E.V			
103	102	101		(1) -0八	(2) -0九	(3) --0

< 1층 >

	화장실	
	E.V	(7)二0二(2층)
201		(8)三0二(3층)
301		(9)五0二(4층)
501		(10)六0二(5층)
601		

< 2~5층 >

# 사 진 용 지



본건 구분건물 전체 전경



구분건물 1층 출입구 부분



구분건물 일련번호(1)~(3)전경



구분건물 일련번호(4)~(6)전경

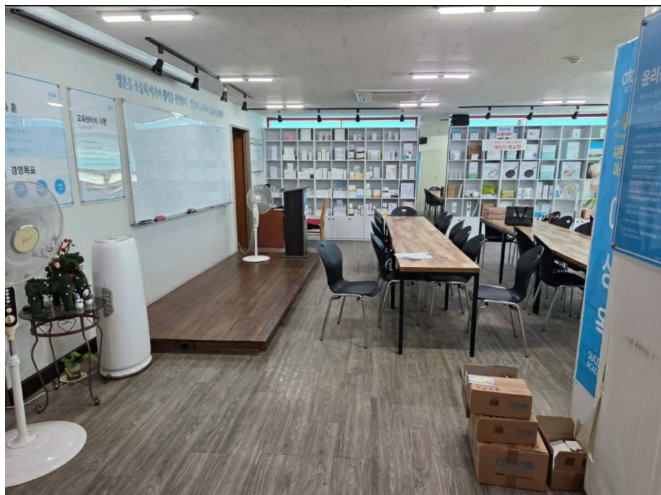
# 사 진 용 지



구분건물 일련번호(7)~(10) 외부전경



구분건물 일련번호(7) 부분

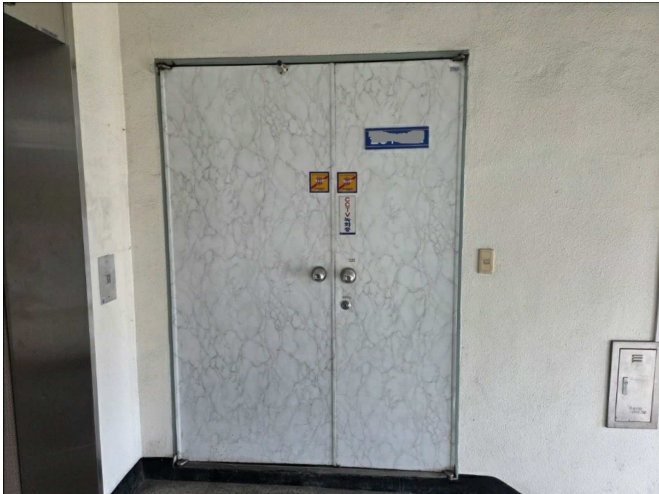


구분건물 일련번호(8) 입구부분

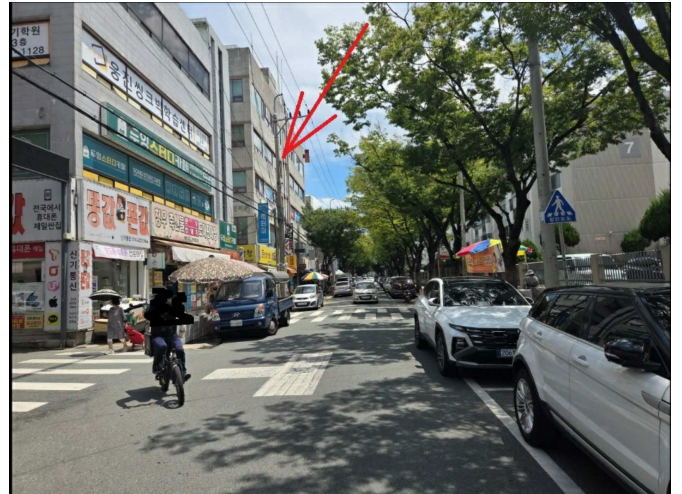


구분건물 일련번호(9) 입구부분

# 사 진 용 지



구분건물 일련번호(10) 입구부분



본건 주변전경