

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42603-2-1601.1
건명	대구광역시 달서구 상인동 225-5 외 제2층 제202호 외 소재 부동산 감정평가
의뢰인	대한토지신탁(주)

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)태평양감정평가법인

Pacific Appraisal Co., Ltd

서울특별시 중구 다산로 32(신당동, 남산타운5번상가 4층)

대표전화 : 02-514-8811 FAX : 02-514-8812



(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

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

감정평가사
(강종범)
(주)태평양감정평가법인
대표이사

강종범
김갑식


(서명 또는 인)

감정평가액	이십삼억팔천육백만원정 (₩2,386,000,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가목적	공매 (승인번호 : P260320-D102)		
제출처	대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서 집합 건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2026. 03. 17	2026. 03. 16 ~ 2026. 03. 17	2026. 03. 17	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	5개	구분건물	5개	-	2,386,000,000
			이하	여백		
합계					₩2,386,000,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김태의  (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 달서구 상인동 “상인역” 남측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 매매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 주거용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 3월 17일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2026년 3월 16일 ~ 2026년 3월 17일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 '호별배치도 및 임대내역' 및 '구분건물 감정평가 요항표' 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 본건의 위치는 '건축물 평면도' 및 실제 점유부분으로 확인하였으며, 공부와의 물적 동일성이 인정되는 것으로 판단됩니다.
- 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 기호(나) 301호 및 기호(라) 401호 부분은 내부확인을 생략하였으니 업무 진행시 참고 바랍니다.
- 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일체로 거래(분양) 됩니다. 따라서, 토지·건물의 개별평가는 곤란하나, 의뢰인의 요청에 따라 '감정평가명세표'에 토지 및 건물의 가액을 배분하여 기재하였습니다. (한국부동산연구원, 「집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 연구」상 서울 매장용빌딩 배분비율 - 토지 : 4.0, 건물 : 6.0)
- 남대구세무서에서 발급받은 기호(가)~(마)에대한 임대차 정보제공 요청서는 등록된 정보가 없어 발급이 불가하니 업무진행시 참고 바랍니다(후첨 '임대차 정보제공 요청서 접수증' 참조.)
- 본 감정평가는 공매 목적의 감정평가 건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용 시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는 바, 이에 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 대상물건 개요

1. 부동산

소	재	지	대구광역시 달서구 상인동 225-5외			건 물 명	통칭 : 아델스타워	
주	용	도	근린생활시설			사용승인일	2017.05.08	
구		조	철근콘크리트구조 슬래브지붕			층 수	지상 6층	
동		수	1동			세 대 수 (호 수)	13호	
일련 번호	동·층·호	용 도 위 치	전유면적 (㎡)	공용면적 ¹⁾ (㎡)	전유+공용 (㎡)	전 용 률 (%)	대지권면적 (㎡)	
가	제2층 제202호	소매점 -	153.72	30.4532	184.1732	83.46	74.0496	
나	제3층 제301호	의원 -	156.92	31.0871	188.0071	83.46	75.5911	
다	제3층 제302호	의원 -	153.72	30.4532	184.1732	83.46	74.0496	
라	제4층 제401호	의원 -	140.12	27.7589	167.8789	83.46	67.4982	
마	제6층 제601호	사무소 -	176.48	34.9621	211.4421	83.46	85.0135	

1) 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 공법상 제한사항

상인동 225-8: 도시지역, 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

상인동 225-9: 도시지역, 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

상인동 225-5: 도시지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

2.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위 치	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	월성동 1827	신월성 미소지움 제2층 제201호	제1종근린 생활시설 (미용원)	117.56	2025.11.26 2016.07.27	425,000,000	3,615,175
ㄴ	월성동 277-3	월성동서타운 110동 제2층 제5호	근린생활시 설	56.34	2025.12.01 1991.12.14	230,000,000	4,082,357
ㄷ	상인동 1596	상인화성파크드림 1222동 제3층 제309호	교육연구시 설(학원)	84.66	2024.12.13 2010.11.01	280,000,000	3,307,347
ㄹ	월성동 1827	신월성 미소지움 제4층 제403호	의원	129.56	2025.10.17 2016.07.27	379,037,925	2,925,578

[출처: 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위 치	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
a	월성동 1865	그루조암타워 제2층 제205호	제1종근린 생활시설 (의원) -	214.007	2025.08.28 2019.02.11	담보	750,000,000	3,504,558
b	진천동 847	월배역 디엘 라운프라이빗 근린생활시설동 제2층 제221호	근린생활시 설 -	133.873 5	2025.04.30 2024.09.06	담보	481,000,000	3,592,944
c	대천동 940-2	대천동 근린생활시설 주건축물제1동동 제5층 제501호	의원 -	132.4	2025.02.12 2018.01.02	담보	370,000,000	2,794,561

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	가격수준(원/전유㎡)	비고
주택 및 상가혼용지대	근린생활시설	2	-	@3,300,000 ~ 3,600,000 내외	-
주택 및 상가혼용지대	근린생활시설	3	-	@3,000,000 ~ 3,300,000 내외	-
주택 및 상가혼용지대	근린생활시설	4	-	@2,700,000 ~ 3,000,000 내외	-
주택 및 상가혼용지대	근린생활시설	6	-	@2,500,000 ~ 2,800,000 내외	-

4. 경매통계

용도별	대구 달서구 2025년 03월 ~ 2026년 02월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
근린상가	31,809,183,140	15,046,201,000	47.3	193	34	17.6
점포	4,040,340,780	2,307,144,000	57.1	12	4	33.3

[출처:인포케어]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 부동산 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

1.1. 거래사례 선정

1.1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위 치	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
가 ~ 다	ㄱ	월성동 1827	신월성 미소지움 제2층 제201호	제1종근린 생활시설 (미용원)	117.56	2025.11.26	425,000,000	3,615,175
				-		2016.07.27		
라, 마	ㄴ	월성동 1827	신월성 미소지움 제4층 제403호	의원	129.56	2025.10.17	379,037,925	2,925,578
				-		2016.07.27		

1.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 건	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

1.3.1. 한국부동산원 통계지수

일련 번호	지 역	유 형	적용 통계지수
가 ~ 다	대구	상업용	집합상가지역 : 대구 (25.11.26~26.03.17)
			2025년 04분기 : -0.22 2026년 01분기 : -0.22 (2025년 04분기 자료)
라, 마	대구	상업용	집합상가지역 : 대구 (25.10.17~26.03.17)
			2025년 04분기 : -0.22 2026년 01분기 : -0.22 (2025년 04분기 자료)

1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	기 간	계 산 식	시점수정치
가 ~ 다	ㄱ	2025.11.26 ~ 2026.03.17	$(1 - 0.0022 \times 36 \div 92) \times (1 - 0.0022 \times 76 \div 92) \approx 0.99732$	0.99732
라, 마	ㄴ	2025.10.17 ~ 2026.03.17	$(1 - 0.0022 \times 76 \div 92) \times (1 - 0.0022 \times 76 \div 92) \approx 0.99637$	0.99637

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

1.4.1. 가치형성요인 비교항목 [상업용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세 부 항 목	고객의 유동성과의 적합성	단지 내 주차의 편리성	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	건물 전체의 공실률	향별 효용	
	대중교통의 편의성	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	배후지의 크기	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율	주출입구와의 거리	
	상가의 성숙도	건물의 구조 및 마감상태	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	
	차량이용의 편리성	건물의 규모 및 최고층수	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	ㄱ	0.97	1.00	1.00	1.00	0.970
		본건은 사례대비 단지외부요인(고객의 유동성 등)에서 열세합니다.				
나	ㄱ	0.97	1.00	0.90	1.00	0.873
		본건은 사례대비 단지외부요인(고객의 유동성 등) 및 호별요인(충별효용)에서 열세합니다.				
다	ㄱ	0.97	1.00	0.90	1.00	0.873
		본건은 사례대비 단지외부요인(고객의 유동성 등) 및 호별요인(충별효용)에서 열세합니다.				
라	ㄴ	0.97	1.00	1.00	1.00	0.970
		본건은 사례대비 단지외부요인(고객의 유동성 등)에서 열세합니다.				
마	ㄴ	0.97	1.00	0.95	1.00	0.922
		본건은 사례대비 단지외부요인(고객의 유동성 등) 및 호별요인(충별효용)에서 열세합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

일련 번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
가	제2층 제202호	3,615,175	1.000	0.99732	0.970	3,497,321
나	제3층 제301호	3,615,175	1.000	0.99732	0.873	3,147,589
다	제3층 제302호	3,615,175	1.000	0.99732	0.873	3,147,589
라	제4층 제401호	2,925,578	1.000	0.99637	0.970	2,827,509
마	제6층 제601호	2,925,578	1.000	0.99637	0.922	2,687,591

1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
가	제2층 제202호	3,497,321	153.72	538,000,000
나	제3층 제301호	3,147,589	156.92	494,000,000
다	제3층 제302호	3,147,589	153.72	484,000,000
라	제4층 제401호	2,827,509	140.12	396,000,000
마	제6층 제601호	2,687,591	176.48	474,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
구분건물	2,386,000,000
합 계	2,386,000,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	2,386,000,000
합 계	2,386,000,000

(구분건물) 감정평가명세표

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대구광역시 달서구 상인동	225-5 225-8 225-9	근린 생활시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 6층				
	[도로명주소] 대구광역시 달서구 월곡로51길 17 (상인동)			1층	326.76			
				2층	379.29			
				3층	359.97			
				4층	343.17			
				5층	310.44			
				6층	205.43			
1	"	225-5	대		334			
2	"	225-8	대		228			
3	"	225-9	대		212			
가				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	153.72	153.72	538,000,000	비준가액 (공용면적 포함 184.1732㎡)
				소유권	74.0496			
				1~3-----	774 x----	74.0496		
				대지권	774			
						토지·건물 토 지 :	배분내역 215,200,000	

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	156.92	156.92	322,800,000	비준가액 (공용면적 포함 188.0071㎡)
				소유권 1~3-----	75.5911 774 x----	75.5911	494,000,000	
				대지권	774			
다				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	153.72	153.72		비준가액 (공용면적 포함 184.1732㎡)
				소유권 1~3-----	74.0496 774 x----	74.0496	197,600,000	
				대지권	774		296,400,000	
라				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	140.12	140.12		비준가액 (공용면적 포함 167.8789㎡)
				소유권 1~3-----	67.4982 774 x----	67.4982	193,600,000	
				대지권	774		290,400,000	

(구분건물) 감정평가명세표

페이지 : 3

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
마				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호 소유권 1~3----- 대지권	176.48 85.0135 774 x---- 774	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 158,400,000 237,600,000	비준가액 (공용면적 포함 211.4421㎡)
						176.48	474,000,000	
						85.0135 774 x---- 774	85.0135	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 189,600,000 284,400,000	
	합 계					₩2,386,000,000.-		
				이 하	여 백			

(구 분 건 물) 감 정 평 가 요 향 표

지 리 적 위 치	본건은 대구광역시 달서구 상인동 소재 "상인역" 남측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 주택 및 상가혼용지대로서 제반 입지여건은 무난합니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 가능하며, 노선버스정류장 및 지하철역(대구1호선 상인역)이 인근에 소재하여 교통환경은 보통입니다.
접 면 도 로	상인동 225-5 외 : 본건 북서측으로 폭 5m의 도로와 접합니다.
지세 및 형상	상인동 225-5 외 : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 부정형 평지입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	상인동 225-5 :도시지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 상인동 225-8 :도시지역, 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 상인동 225-9 :도시지역, 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
건물 구조 및 마감재	철근콘크리트구조 슬래브지붕 지상 6층 건물 내 제2층 제202호 외로서, 외벽 : 석재붙임 및 복합판넬, 내벽 : 몰탈위 페인트, 창호 : 강화유리, 패어글라스 등으로 마감하였습니다.
이 용 상 태	일련번호(가)~(마) : 근린생활시설으로 이용 중입니다.
부대설비 및 관리상태	일련번호(가)~(마) : 전기, 위생 · 급배수 · 급탕설비, 냉난방, 소화, 승강기 및 주차설비 등이 있으며, 관리상태는 보통입니다.
임 대 관 계	미상입니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

광역위치도

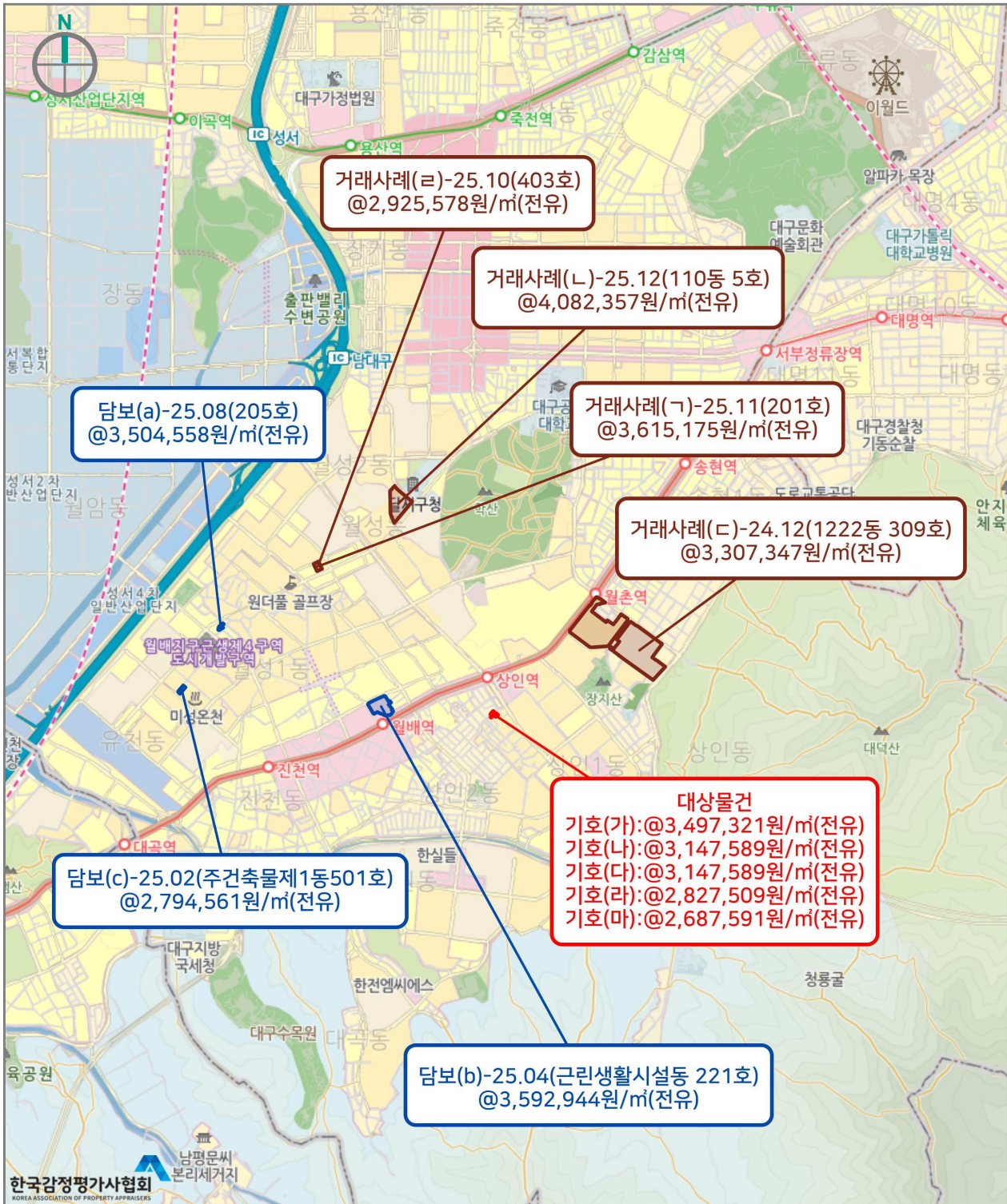
소재지

대구광역시 달서구 상인동 225-5 외 제2층 제202호 외

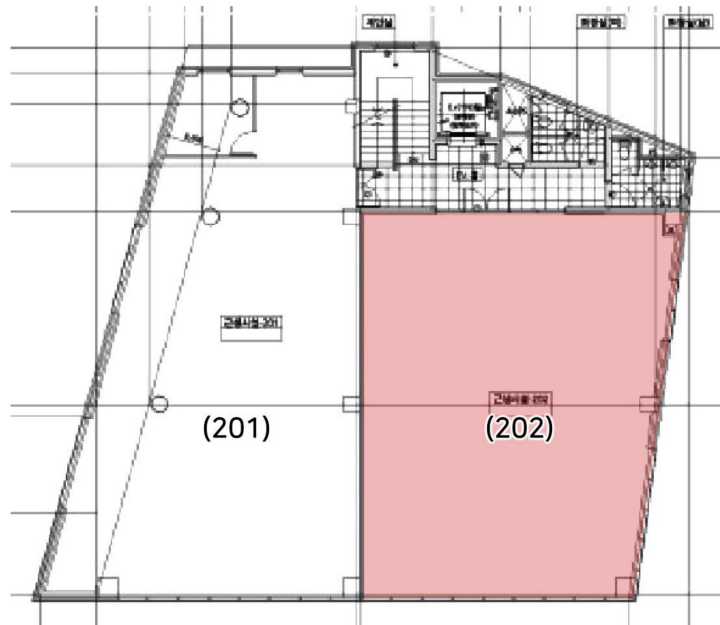


상 세 위 치 도

소재지	대구광역시 달서구 상인동 225-5 외 제2층 제202호 외
-----	-----------------------------------

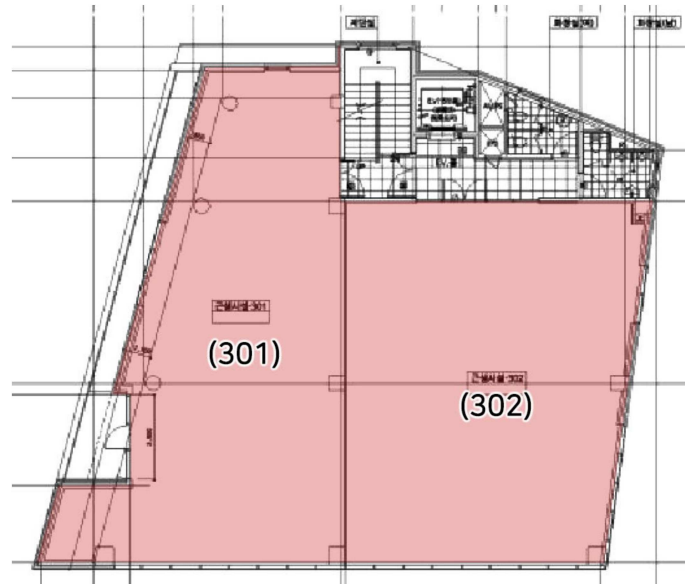


호 별 배 치 도 및 임 대 내 역



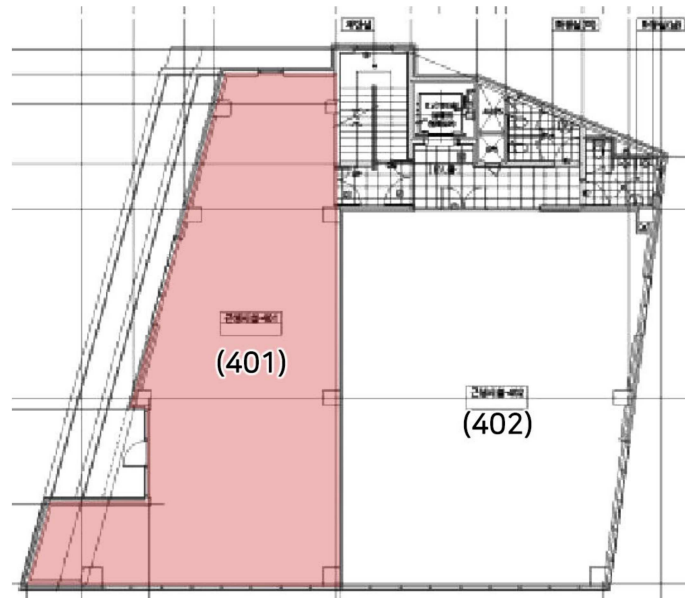
제 2 층 제 202 호

호 별 배 치 도 및 임 대 내 역



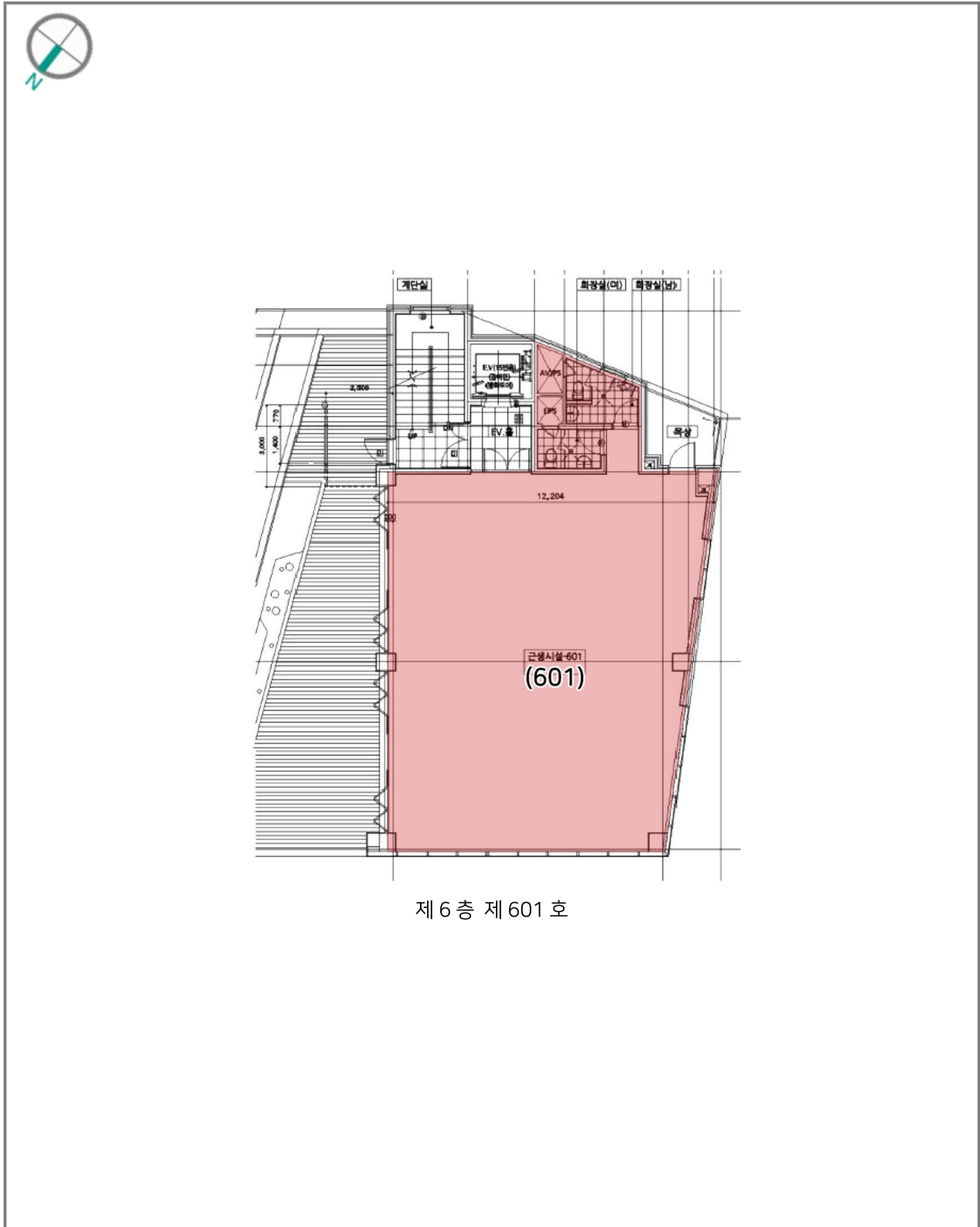
제 3 층 제 301 호,제 302 호

호 별 배 치 도 및 임 대 내 역



제 4 층 제 401 호

호 별 배 치 도 및 임 대 내 역



호 별 배 치 도 및 임 대 내 역

임대부분	상호명	임차인	임대내역				총 방수	사용 방수	비고
			임대보증금(원)		월임대료(원)				
(가) 202호 전체			임	대	미	상	-	-	
(나) 301호 전체			임	대	미	상	-	-	
(다) 302호 전체			임	대	미	상	-	-	
(라) 401호 전체			임	대	미	상	-	-	
(마) 601호 전체			임	대	미	상	-	-	
- 이 하 여 백 -									
합 계			-				-	-	-

사 진 용 지



본건



본건전경(202호)

사 진 용 지



내부사진(202호)

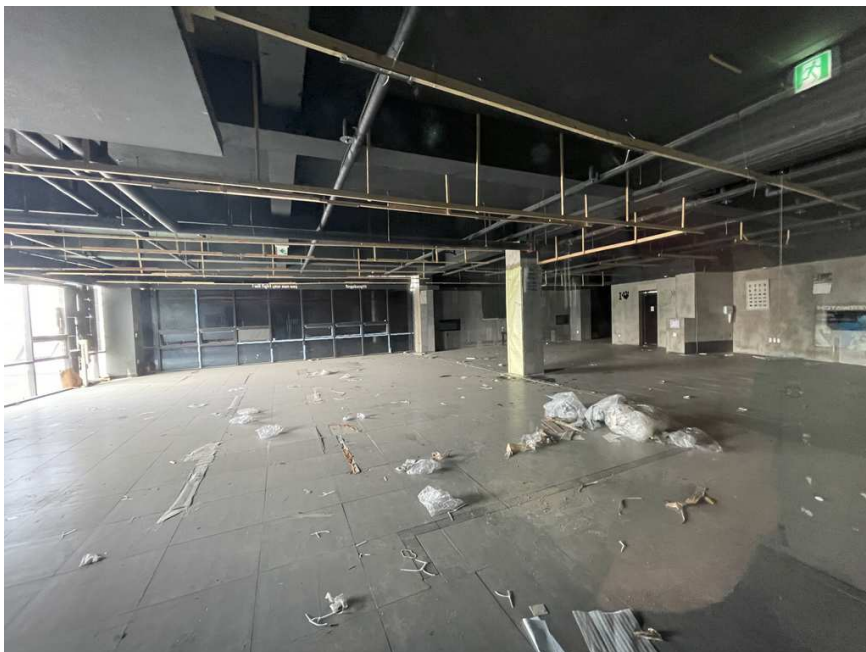


본건전경(301호)

사 진 용 지



본건전경(302호)



내부사진(302호)

사 진 용 지



본건전경(401호)



본건전경(601호)

사 진 용 지



내부사진(601호)



주위전경

사 진 용 지



주위전경