

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인 | 드림새마을금고 이사장

건 명 | 대구광역시 달서구 월성동 273-4 센트로벨리  
제지하2층 제비201호외 [구분건물]

감정평가서 No. | AN2304007

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

(주)태양감정평가법인



[본사]

서울특별시 송파구 충민로 52, 가든파이버क्स D동 501호 (문정동 632)

Tel. 02-3452-7790 Fax. 02-564-7791

# [구분건물 · 동산] 감정평가표

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

(주)태양감정평가법인  
대표이사 최 덕 재



감정평가사  
이 규 진

이 규 진



감정평가액

일금오십칠억구천팔백만원정(₩5,798,000,000.-)

의뢰인	드림새마을금고 이사장	감정평가목적	일반거래(공매)	
채무자	-	제출처	드림새마을금고	
소유자 (대상업체명)	주식회사 제이원 (수탁자 : 대한토지신탁주식회사)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목    록 표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기준시점	조사기간	작성일자
		2023.04.24	2023.04.24	2023.04.24

감 정 평 가 내 용	공 부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	5,798,000,000
	기계기구	8	기계기구	8	-	감정평가 외
		이	하	여	백	
	합 계					₩5,798,000,000.-

심  
사  
의  
견

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감정평가사

최 덕 재



(주)태양감정평가법인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 대구광역시 달서구 월성동 소재 “대구월성초등학교” 북서측 인근에 위치하는 “센트로벨리” 제지하2층 제비201호외 2개호 및 기계기구로서, 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관계법규와 「감정평가실무기준」 등 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

#### 나. 감정평가조건

감정평가조건은 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 것으로, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우 및 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우만 조건을 붙여 감정평가 할 수 있음. 대상물건의 감정평가조건은 해당 사항 없음.

### 4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### 가. 기준시점

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2023년 04월 24일임.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 시장분석 및 물리적 현황 파악 등을 위한 실지조사는 2023년 04월 24일에 수행하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가방법의 적용

### 가. 「감정평가에 관한 규칙」 관련규정

감정평가 원칙	내용
제5조 시장가치기준 원칙	대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하는 것이 원칙이며, 예외적으로 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있음.
제6조 현황기준 원칙	감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용상황은 제외함) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 하며, 예외적으로 감정평가조건을 붙여 감정평가할 수 있음.
제7조 개별물건기준 원칙 등	감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 하나, 예외적으로 일괄, 구분 및 부분 감정평가를 할 수 있음.
제11조 감정평가방식	감정평가업자는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식에 따라 감정평가를 함.
제16조 토지와 건물의 일괄감정평가	감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 하며, 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있음.
감정평가 방법	내용
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 거래사례비교법을 주된 방법으로 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 본문 단서에 따라 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하는 바, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

## 6. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 용도, 면적 등은 공부에 의하였음.
- ② 대상물건은 공부상 소유자 “주식회사씨앤브이코리아”이나, 2020.06.02. 상호변경으로 “주식회사 제이원”으로 소유자 표기하였는 바, 업무 진행시 참고바람.
- ③ 대상물건은 주된 용도가 “운동시설”로서 3층 부분(301호, 전용면적 16.08㎡ 제외)은 “샤워실”로 401호의 공용부분으로 분양되었으며, 현황 전체를 단독으로 점유 사용하고있는 바, 업무 진행시 참고바람.
- ④ 기계기구에 대한 목록, 수량 등은 귀 의뢰인이 제시한 목록에 의거하였음.
- ⑤ 본 감정평가는 일반거래(공매) 목적의 감정평가 건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용 시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는 바, 이에 유의하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 대상물건

#### 가. 전체 건물 개요

소재지	건물구조 및 지붕	주용도	연면적(㎡)	층 수	사용승인일	비 고
월성동 273-4 센트로벨리	철골철근콘크리트구조 철근콘크리트	운동시설	13,991.95	지하 3층/ 지상 4층	2008.09.16	집합건축물 대장 기준

#### 나. 감정평가 대상물건

기 호	층/호	면 적(㎡)			대지권(㎡)	비 고
		전 유	공 용(전체)	합 계		
가	지하2층/ 비201호	191.06	309.21	500.27	104.47	-
나	지하2층/ 비202호	413.15	668.63	1,081.78	225.91	-
다	4층/ 401호	1,568.02	2,537.65	4,105.67	857.41	-

#### 다. 기계기구

기 호	물건의 종류	비 고
1	온수 보일러	-
2	관류 보일러	-
3	온수탱크	-
4	폐열회수기	-
5	여과장치	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 감정평가 대상물건 전경



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 구분건물 감정평가요항표

### 가. 위치 및 주위환경

대상물건은 대구광역시 달서구 월성동 소재 “대구월성초등학교” 북서측 인근에 위치하며, 대상물건 인근은 대단  
지아파트 및 학교, 근린생활시설 등이 소재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

### 나. 교통상황

대상물건까지 차량접근이 가능하고, 인근 버스정류장까지의 거리 및 운행 빈도 등으로 보아 일반적인 대중교통  
사정은 보통임.

### 다. 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕, 지하 3층/지상 4층 건물로서,  
외 벽 : 석재 붙임 마감 등,  
내 벽 : 내부 인테리어 마감 등,  
바 닥 : 타일 붙임 마감 등,  
창 호 : 새시 창호 등임.

### 라. 이용상태

기호(가), (나) : 운동시설(리틀스윘) 등,  
기호(다) : 운동시설(제이원스파랜드) 등으로 이용중임.

### 마. 위생 · 설비 등

기본적인 위생·급배수설비, 전기설비, 승강기설비, 소화전설비 등을 갖추었음.

### 바. 토지이용계획 및 공법상제한사항

도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(근린생활시설용지), 대로1류(폭 35m~40m)(대로1-22호  
선)(접합), 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호  
구역(세부사항은 남부교육청 문의요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구기타(택지개발완료)<택지개발  
촉진법>임.

### 사. 공부와의 차이

-

### 아. 임대관계 및 기타

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 구분건물 감정평가액 산출과정

### 1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & & & \text{거래사례단가, 대상물건 평가단가 단위 : (원/㎡)} & \\
 \text{거래사례} & \times & & & & & \\
 \text{단가} & & \text{사정보정} & \times & \text{시점수정} & \times & \\
 & & & & & & \text{가치형성요인} \\
 & & & & & & \text{비교} \\
 & & & & & & = \text{대상물건} \\
 & & & & & & \text{평가단가}
 \end{array}$$

### 2. 비교사례 선정

#### 가. 거래사례

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래사례금액 (원)	거래사례단가 (원/㎡)	거래시점
1	월성동 500-12 월성우방코아	에이동/ 지하층/3호	70	57,000,000	814,286	2022.11.22
2	월성동 1264 트럼프스타	-/ 지1층/ 비101호	801.18	900,000,000	1,123,343	2022.01.13
3	월성동 818 메이플빌딩	-/ 6층/601호	138.38	430,000,000	3,107,385	2021.05.17
4	월성동 1827외 신월성미소지움	-/ 2층/204호	129.56	590,000,000	4,553,875	2022.01.23
5	월성동 1828외 유성스파랜드	에이동/ 2층/208호	107.19	428,640,000	3,998,880	2021.05.15

[출처 : KAIS, 등기사항전부증명서]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 감정평가사례

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	감정평가 목적	감정평가사례금액 (원)	감정평가사례단가 (원/㎡)	기준시점
1	본동 616-4 월성주공 5단지아파트	복합상가동/ 지1층/지하호	404.65	시가참고	520,000,000	1,285,061	2020.07.24
2	월성동 273-4 센트로벨리	-/ 2층/205호	456.26	시가참고	1,514,000,000	3,318,283	2022.12.31
3	월성동 275-2 건도파라다이스	-/ 2층/201호	89.61	법원경매	283,000,000	3,158,130	2021.10.18
4	월성동 1815	-/ 7층/703호	121.875	담보	377,000,000	3,093,333	2022.09.30
5	월성동 1857 테라스빌딩	-/ 7층/701호	178.42	담보	590,000,000	3,306,804	2023.01.17

[출처 : 한국감정평가사협회]

## 다. 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고, 건물의 구조, 상태, 이용상황, 규모, 층별 및 위치별 효용도 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 사례인 「거래사례2」 및 「거래사례4」를 비교 거래사례로 각각 선정하였음.

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래사례금액 (원)	거래사례단가 (원/㎡)	거래시점
2	월성동 1264 트럼프스타	-/ 지1층/ 비101호	801.18	900,000,000	1,123,343	2022.01.13
4	월성동 1827외 신월성 미소지움	-/ 2층/204호	129.56	590,000,000	4,553,875	2022.01.23

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 사정보정

### 결정의견

거래사례는 거래당사자간 특별한 사정이 개입되지 아니한 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

## 4. 시점수정

한국부동산원이 분기별로 발표하는 비교사례가 소재한 대구 집합상가의 자본수익률을 적용함.

대상지역	분 기	자본수익률(%)	비 고
대구 집합상가	2022년 01분기	1.09	-
	2022년 02분기	0.81	-
	2022년 03분기	0.60	-
	2022년 04분기	0.13	-
	2023년 01분기	0.13	(2022년 04분기 자료)
	2022.01.13. ~ 2023.04.24.	1.02671	$(1 + 0.0109 \times 78/90) \times (1 + 0.0081) \times$ $(1 + 0.0060) \times (1 + 0.0013) \times$ $(1 + 0.0013 \times 114/92) \approx 1.02671$

※2023년 01분기 자본수익률의 미고시로 2022년 04분기 자본수익률을 연장 적용하였음.

시점수정치	1.02671
-------	---------

대상지역	분 기	자본수익률(%)	비 고
대구 집합상가	2022년 01분기	1.09	-
	2022년 02분기	0.81	-
	2022년 03분기	0.60	-
	2022년 04분기	0.13	-
	2023년 01분기	0.13	(2022년 04분기 자료)
	2022.01.23. ~ 2023.04.24.	1.02548	$(1 + 0.0109 \times 68/90) \times (1 + 0.0081) \times$ $(1 + 0.0060) \times (1 + 0.0013) \times$ $(1 + 0.0013 \times 114/92) \approx 1.02548$

※2023년 01분기 자본수익률의 미고시로 2022년 04분기 자본수익률을 연장 적용하였음.

시점수정치	1.02548
-------	---------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

### 가. 비교항목

[상업용 구분건물]

요인구분	세부항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성
	건물 전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 가치형성요인 비교

[기호(가) / 거래사례(2)]

요인구분	세부항목	격차율	비고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	0.95	대상물건은 사례 대비 차량 이용의 편리성 등에서 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로로의 폭, 구조 등)		
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성	0.95	대상물건은 사례 대비 건물의 규모 및 최고층수 등에서 열세함.
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.85	대상물건은 사례 대비 전유부분의 면적 등에서 우세하나, 층별 효용 등에서 열세함.
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
가치형성요인 비교치		0.767	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[기호(나) / 거래사례(2)]

요인구분	세부항목	격차율	비고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	0.95	대상물건은 사례 대비 차량 이용의 편리성 등에서 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성	0.95	대상물건은 사례 대비 건물의 규모 및 최고층수 등에서 열세함.
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.83	대상물건은 사례 대비 전유부분의 면적 등에서 우세하나, 층별 효용 등에서 열세함.
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
가치형성요인 비교치		0.749	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[기호(다) / 거래사례(4)]

요인구분	세부항목	격차율	비고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	0.90	대상물건은 사례 대비 고객 유동성과의 적합성 및 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성 등에서 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성	0.92	대상물건은 사례 대비 건물의 규모 및 최고층수, 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.87	대상물건은 사례 대비 층별 효용 및 전유 부분의 면적 등에서 열세함.
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
가치형성요인 비교치		0.720	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 기타사항

### 가격수준

인근 유사 근린생활시설 지하층 전유면적 기준 약 800,000 ~ 1,000,000원/㎡ 내외 수준,  
인근 유사 근린생활시설 4층 전유면적 기준 약 3,000,000 ~ 3,500,000원/㎡ 내외 수준.

## 7. 구분건물 단가 산출 및 결정

기 호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가(원/㎡)
가	1,123,343	1.000	1.02671	0.767	884,618
나	1,123,343	1.000	1.02671	0.749	863,857
다	4,553,875	1.000	1.02548	0.720	3,362,333

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

기 호	산출단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산출가액(원)	감정평가액	비 고
가	884,618	191.06	169,015,115	169,000,000	-
나	863,857	413.15	356,902,520	357,000,000	-
다	3,362,333	1,568.02	5,272,205,391	5,272,000,000	-
합 계				5,798,000,000	-

### 2. 결정 의견

상기의 감정평가사례, 거래사례 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과, 거래사례비교법을 적용하여 산정된 구분건물 가액의 합리성이 인정되는 바, 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

### 3. 기타 참고사항

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액의 토지·건물 배분

### 1. 토지·건물 배분비율

#### 가. 오피스빌딩 토지·건물 배분비율표

[출처 : 한국부동산연구원]

구 분		해당층											
		지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4	-	-
	10층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4	-	-
	10층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0	-	-
	10층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2

#### 나. 매장용빌딩 토지·건물 배분비율표

구 분		해당층									
		지하		1층		2층		3~5층		6층이상	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
서울	5층 이하	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	2.1~ 3.1	7.9~ 6.9	3.4~ 4.4	6.6~ 5.6	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	-	-
	6층 이상	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.0~ 4.0	7.0~ 6.0	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4
부산	5층 이하	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.2~ 4.2	6.8~ 5.8	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-
	6층 이상	3.3~ 4.3	6.7~ 5.7	1.4~ 2.4	8.6~ 7.6	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4
대도시	5층 이하	3.1~ 4.1	6.9~ 5.9	1.5~ 2.5	8.5~ 7.5	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.9~ 3.9	7.1~ 6.1	-	-
	6층 이상	2.5~ 3.5	7.5	1.2~ 2.2	8.8~ 7.8	2.0~ 3.0	8.0~ 7.0	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 오피스텔 토지·건물 배분비율표

구 분		해당층											
		지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
	6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
	11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
부산	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
	6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
	11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
대도시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
	11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

## 2. 토지 · 건물 배분비율의 결정

대상물건의 인근 토지가격수준, 입지조건과 토지이용상황, 건물의 구조, 현상, 내구연한, 평가사례, 대상물건 토지 및 건물가격형성요인 등 제반사항을 고려하고 상기 배분비율, 원가법 및 대상물건의 지역적 · 개발적 특성 등을 종합적으로 고려함.

구 분	토 지	건 물
배분비율	30%	70%

## 3. 토지 · 건물 배분가액

기호	층/호	감정평가액(원)	배분가액(원)	
			토지(40%)	건물(60%)
가	제2층/제201호	169,000,000	67,600,000	101,400,000
나	제2층/제202호	357,000,000	142,800,000	214,200,000
다	제3층/제301호	5,272,000,000	2,108,800,000	3,163,200,000
합 계		5,798,000,000	2,319,200,040	3,478,800,060

-끝-



# [구분건물] 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
1	대구광역시 달서구 월성동	273-4 센트로벨리	운동시설	철골철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층				
				지하3층 기계식주차장	1,672.21			
				지하3층 기계실, 전기실, 발전기실, 계단실	827.37			
				지하2층 주차장	1,641.23			
				지하2층 운동시설	746.13			
				지하1층 운동시설	1,864.97			
				지하1층 주차장	485.58			
				1층 근린생활시설	1,627.32			
				2층 근린생활시설	1,714.02			
				3층 운동시설	1,714.02			
				4층 운동시설	1,698.16			
				제3종일반주거지역	2,906.6			

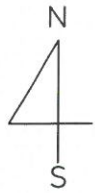
# [구분건물] 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
가				(내) 철골철근콘크리트구조 제지하2층 제비201호 종합체육시설	191.06	191.06	169,000,000	비준가액 (공용면적 309.21㎡ 포함)
				1 소유권	104.47	104.47		
				-----	2,906.6×----			
				대지권	2,906.6			
나				(내) 철골철근콘크리트구조 제지하2층 제비202호 종합체육시설	413.15	413.15	357,000,000	비준가액 (공용면적 668.63㎡ 포함)
				1 소유권	225.91	225.91		
				-----	2,906.6×----			
				대지권	2,906.6			
다				(내) 철골철근콘크리트구조 제4층 제401호 종합체육시설	1,568.02	1,568.02	5,272,000,000	비준가액 (공용면적 2,537.65㎡ 포함)
				1 소유권	857.41	857.41		
				-----	2,906.6×----			
				대지권	2,906.6			
							</	

# [기계기구] 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제조일자	수량 또는 용량(kg)		감 정 평 가 액(원)		비 고
			의 료	사 정	단 가	금 액	
	소재지 : 대구광역시 달서구 월성동 273-4 (보관장소) : 지하 계실						
1	제품명 : 온수 보일러 규격, 용량 : 600,000Kcal	국산 미상	2대		-	감정평가 외	귀 요청
2	제품명 : 관류 보일러 규격, 용량 : 0.8톤	국산 미상	2대		-	감정평가 외	귀 요청
3	제품명 : 온수탱크 규격, 용량 : 23톤	국산 미상	2대		-	감정평가 외	귀 요청
4	제품명 : 폐열회수기 규격, 용량 : 6단, 60톤/시간	국산 미상	1식		-	감정평가 외	귀 요청
5	제품명 : 여과장치 규격, 용량 : 온탕여과기2대 열탕여과기2대 냉탕여과기2대 바데풀여과기2대	국산 미상	1식		-	감정평가 외	귀 요청
합 계						-	
		이	하	여	백		

# 광역위치도

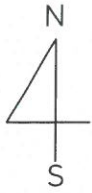


소재지

대구광역시 달서구 월성동 273-4 센트로벨리 제지하2층 제비201호외

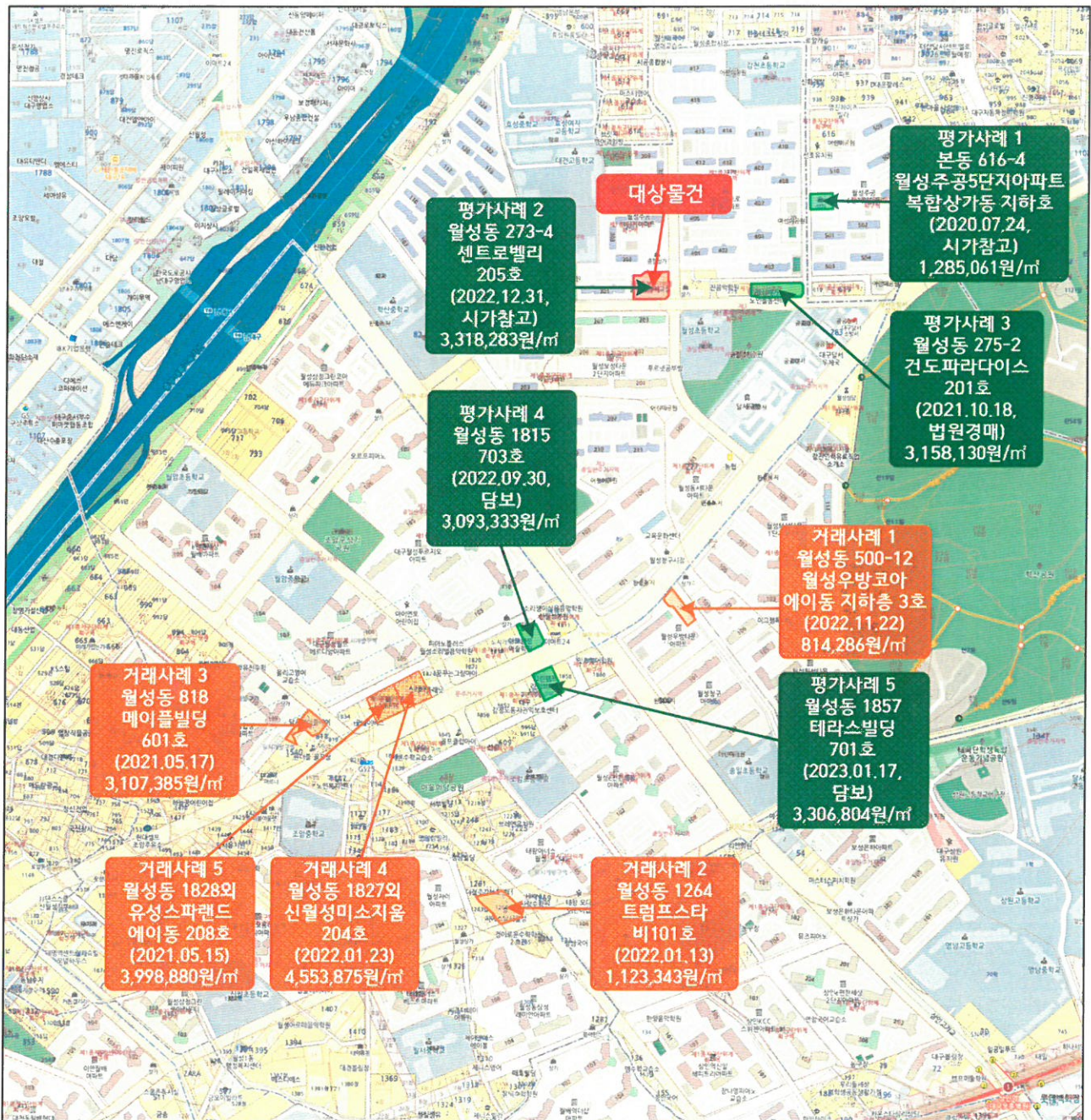


# 상세위치도

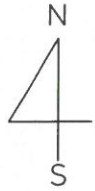


소재지

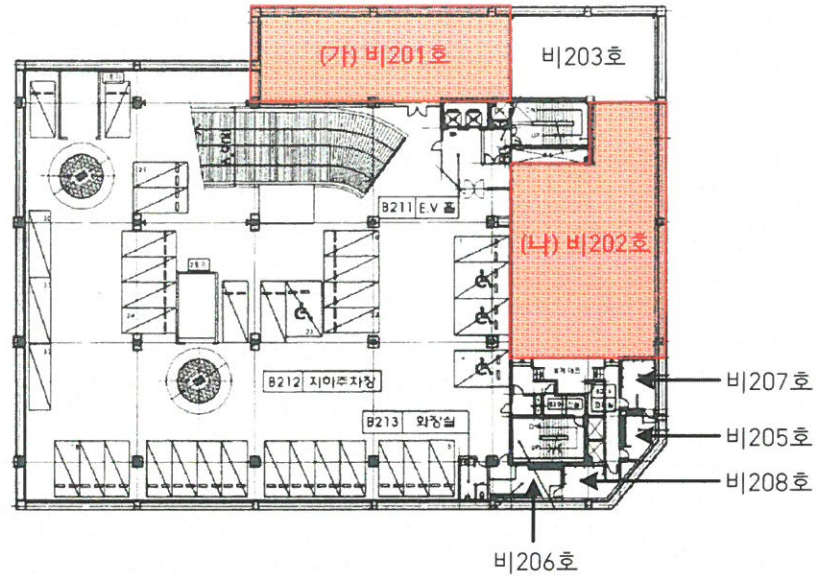
대구광역시 달서구 월성동 273-4 센트로벨리 제지하2층 제비201호외



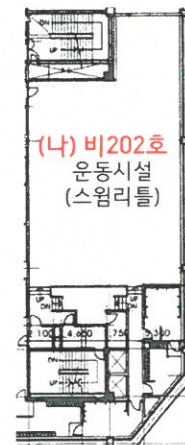
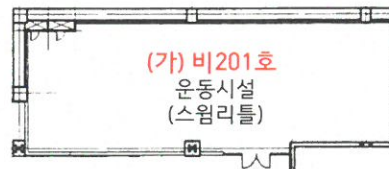
# 건물이용도



No Scale



< 제지하층 층별배치도 >

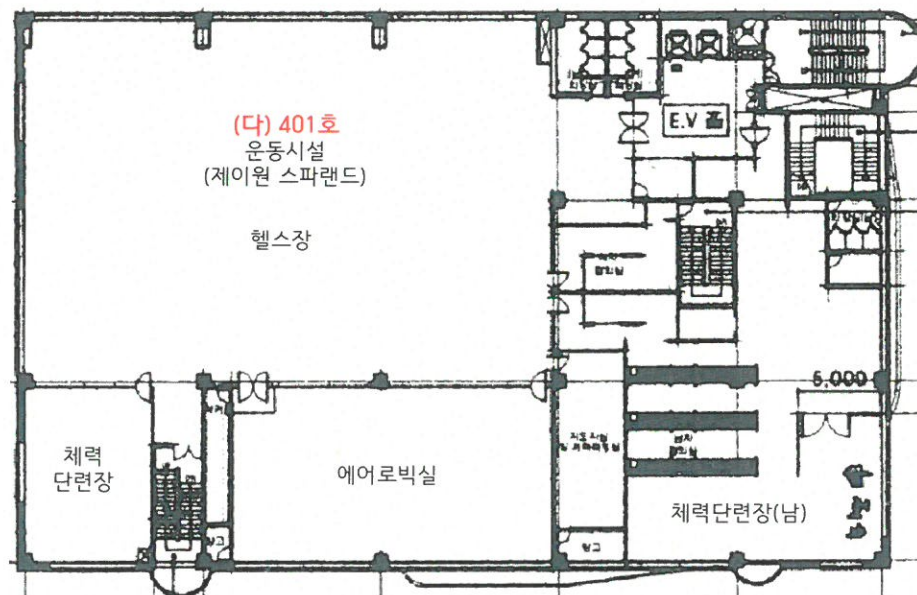


< 제비201호와 내부구조도 >

# 건물이용도



No Scale



< 제401호 층별배치도 및 내부구조도 >

# 사 진 용 지



[ 주위환경 ]



[ 대상물건 외부 전경 ]

# 사 진 용 지



[ 기호(가) 전경 ]



[ 기호(가) 내부 전경 ]

# 사 진 용 지



[ 기호(나) 전경 ]



[ 기호(나) 입구 ]

# 사 진 용 지



[ 기호(다) 전경 ① ]



[ 기호(다) 전경 ② ]

# 사 진 용 지



[ 지하 기계실 ① ]



[ 지하 기계실 ② ]

# 사 진 용 지



[ 지하 기계실 ③ ]



[ 지하 기계실 ④ ]

# 사 진 용 지



[ 지하 기계실 ⑤ ]



[ 지하 기계실 ⑥ ]

# 사진용지



[ 지하 기계실 ⑦ ]



[ 지하 기계실 ⑧ ]

# 사진용지



[ 지하 기계실 ⑨ ]



[ 지하 기계실 ⑩ ]

# 사 진 용 지

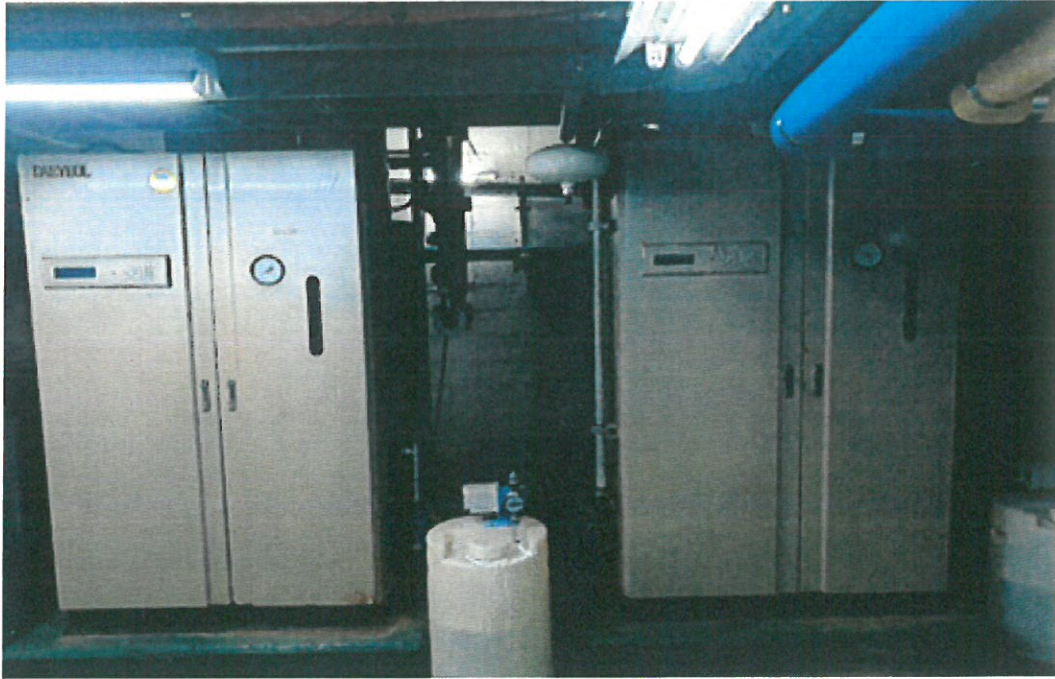


[ 세탁실 ]



[ 기계기구 ① ]

# 사 진 용 지



[ 기계기구 ② ]



[ 기계기구 ③ ]

# 사 진 용 지



[ 기계기구 ④ ]



[ 기계기구 ⑤ ]