

감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 114072504호
건 명	대구광역시 달서구 본리동 352-4 케이파크 제2층 제201호 외

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

서울특별시 서초구 방배로 28(방배동 덕산빌딩3층)
TEL : (02)3019-1200 FAX : (02)3019-1234

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
구자빈





감정평가액	—金삼십구억사천만원整(₩3,940,000,000.-)					
평가의뢰인	(주)하나자산신탁		감정평가 목적	공매		
			기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	(주)하나자산신탁		감정평가조건	-		
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서, 귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자	
			2014. 08. 01	2014. 08. 01	2014. 08. 05	
감 정 평 가 내 용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		평 가 가 격	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	7개호	구분건물	7개호	-	3,940,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩3,940,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사  					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I . 감 정 평 가 개 요

1. 감정평가 목적

대상물건은 대구광역시 달서구 본리동 소재 "본리중학교" 남서측 인근에 위치하는 케이
파크 제2층 제201호 외 6개호로서, (주)하나자산신탁의 구매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」(국토교통부령
제55호) 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여
평가함.

3. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의할 때 토지와 건물의 일괄감정평가는 동 규칙
제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한
시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 본 평가는 동 규칙 제12조 제2항
단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란
하거나 불필요한 경우에 해당하므로 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 감정평
가액으로 결정함.

4. 기준가치

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

5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인
2014년 8월 1일임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 사항

- ① 대상물건의 내부구조 및 위치확인은 집합건축물대장에 첨부된 "건축물현황도" 를 기준으로 확인함.
- ② 대상물건에 대한 등록사항 열람결과(반포세무서) "임차인이 없는 경우 임대인에 해당되지 아니함"을 구두 통지받음.
- ③ 대상물건은 기준시점 현재 호별구분 없이 일괄로하여 음식점(PREMIUM BUFFET RESTAURANT)으로 리모델링 공사중에 공사 정지된 상태로서, 케이파크 관리사무소 확인결과 2014년 6월 기준 관리비 ₩20,645,320원이 미납된 것으로 조사됨.
- ④ 대상물건은 구분소유건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 거래가격이 형성되어지나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산 평가액을 토지와 건물로 배분하여 표기 하였는바 업무진행시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II.대상물건 개요

1.건물개요

소재지	대구광역시 달서구 본리동 352-4				대지면적	4,392.4		
용도지역	중심상업지역				지 목	대		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				사용승인	2008.07.21		
					층 수	지하4층/지상26층		
이용상황	주용도	공동주택(아파트), 업무시설, 제			건물명칭	케이파크		
	본건	공부:업무시설/ 현황:근린생활시설			연 면 적	44,694.6605		
건물설비	설비	난방설비	냉방설비	위생설비	소화설비	승강기	도시가스	주차시설
	유무	-	-	○	○	○	-	○

※ 대상물건 소재 2층 위생설비는 리모델링공사로 인해 철거된 상태임.

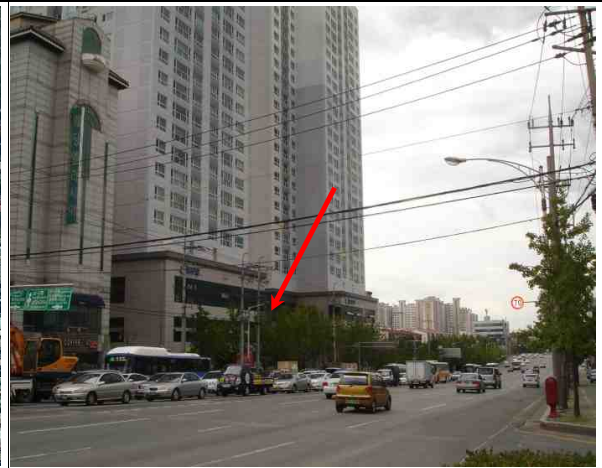
2.대상물건 현황

기호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률	대지권면적 (㎡)
가	2	201	145.2875	123.7666	269.0541	54.0%	25.1417
나	2	202	180.5625	153.8167	334.3792	54.0%	31.2459
다	2	203	647.8000	551.8444	1199.6444	54.0%	112.1003
라	2	204	465.5950	396.6286	862.2236	54.0%	80.5701
마	2	205	180.5625	153.8167	334.3792	54.0%	31.2459
바	2	206	145.2875	123.7668	269.0543	54.0%	25.1417
사	2	207	89.6875	76.4025	166.0900	54.0%	15.5158

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견



【 대상물건 위치 】



【 대상물건이 속한 건물 전경 】

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 적용 감정평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 비준가액 산정

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	본리동 401-1	달서유림 노르웨이숲	지1층/비102호	575.0750	140.4439	783,000,000	1,361,562	2013.06.05
2	본리동 401-1	달서유림 노르웨이숲	지1층/비105호	95.3700	23.2911	150,000,000	1,572,822	2014.04.18

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서



※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교사례선정

대상물건 인근에 위치한 최근의 거래사례로 가격형성 측면에서 보다 비교가능성이 높다고 판단되는 '거래사례2'를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
				전유+공용 (㎡)				사용승인일
2	본리동 401-1	달서유림 노르웨이숲	지1층/ 비105호	95.3700	23.2911	150,000,000	1,572,822	2014.04.18
				212.8679				2008.10.31

다. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

라. 시점수정

구분	기간	시점수정치	비고
지가변동률	2014.04.18 ~ 2014.08.01	0.355% (1.00355)	대구광역시 달서구 상업지역
생산자물가상승률	2014.06 / 2014.04	1.00077	한국은행 조사. 발표 생산자물가지수

지가변동률은 대상물건이 소재하는 지역의 지가변동을 반영하므로 건물의 구분소유권과 그 대지사용권을 일체로 하여 평가하는 경우에는 적용함이 다소 미흡하므로, 대상물건의 가격 변동추이를 적절히 반영하는 생산자물가지수(비주거용건물임대지수)를 시점수정치로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마.가치형성요인 비교

(일련번호: 가,바)

구분		비교치	비고
조건	세항목		
일반요인		1.00	대상물건과 거래사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
지역요인		1.00	대상물건과 거래사례는 동일지역내 소재하므로 지역요인 상호 대등함.
외부요인	가로조건	1.00	대상물건과 거래사례는 본리사거리 주변에 위치한 주상복합건물으로서 외부요인 상호 대등함.
	접근조건		
	환경조건		
	확지조건		
	행정적조건		
	기타조건		
건물요인	설계,설비, 시공상태의 양부 등	1.05	대상물건과 거래사례는 신축년도, 시공상태 등에서 대등하나, 전용률에서 대상물건이 우등함.
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모, 구성,상태 등		
개별적 요인	층별,위치별차이	1.50	대상물건은 거래사례대비 층별효용 등에서 우등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
누계		1.575	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.50$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(일련번호: 나,마)

구분		비교치	비고
조건	세항목		
일반요인		1.00	대상물건과 거래사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
지역요인		1.00	대상물건과 거래사례는 동일지역내 소재하므로 지역요인 상호 대등함.
외부요인	가로조건	1.00	대상물건과 거래사례는 본리사거리 주변에 위치한 주상복합건물으로서 외부요인 상호 대등함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정적조건		
	기타조건		
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.05	대상물건과 거래사례는 신축년도, 시공상태 등에서 대등하나, 전용률에서 대상물건이 우등함.
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등		
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.45	대상물건은 거래사례대비 층별효용 등 에서 우등하나, 규모에서 다소 열등한바, 전반적인 개별요인은 우등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
누계		1.523	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.45$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(일련번호: 다)

구분		비교치	비고
조건	세항목		
일반요인		1.00	대상물건과 거래사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
지역요인		1.00	대상물건과 거래사례는 동일지역내 소재하므로 지역요인 상호 대등함.
외부요인	가로조건	1.00	대상물건과 거래사례는 분리사거리 주변에 위치한 주상복합건물으로서 외부요인 상호 대등함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정적조건		
	기타조건		
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.05	대상물건과 거래사례는 신축년도, 시공상태 등에서 대등하나, 전용률에서 대상물건이 우등함.
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등		
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.05	대상물건은 거래사례대비 층별효용 등에서 우등하나, 규모, 위치별효용에서 열등한바, 전반적인 개별요인은 우등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
누계		1.103	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.05$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(일련번호: 라)

구분		비교치	비고
조건	세항목		
일반요인		1.00	대상물건과 거래사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
지역요인		1.00	대상물건과 거래사례는 동일지역내 소재하므로 지역요인 상호 대등함.
외부요인	가로조건	1.00	대상물건과 거래사례는 분리사거리 주변에 위치한 주상복합건물으로서 외부요인 상호 대등함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정적조건		
	기타조건		
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.05	대상물건과 거래사례는 신축년도, 시공상태 등에서 대등하나, 전용률에서 대상물건이 우등함.
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등		
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.35	대상물건은 거래사례대비 층별효용 등에서 우등하나, 규모, 위치별효용에서 열등한바, 전반적인 개별요인은 우등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
누계		1.418	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.35$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(일련번호: 사)

구분		비교치	비고
조건	세항목		
일반요인		1.00	대상물건과 거래사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
지역요인		1.00	대상물건과 거래사례는 동일지역내 소재하므로 지역요인 상호 대등함.
외부요인	가로조건	1.00	대상물건과 거래사례는 분리사거리 주변에 위치한 주상복합건물으로서 외부요인 상호 대등함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정적조건		
	기타조건		
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.05	대상물건과 거래사례는 신축년도, 시공상태 등에서 대등하나, 전용률에서 대상물건이 우등함.
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등		
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.35	대상물건은 거래사례대비 층별효용 등 에서 우등하나, 위치별효용에서 열등한바, 전반적인 개별요인은 우등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
누계		1.418	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.35$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바.비준단가 산정

기호	층	호	비교사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)
가	2	201	1,572,822	1.00	1.00077	1.575	2,479,102
나	2	202	1,572,822	1.00	1.00077	1.523	2,397,252
다	2	203	1,572,822	1.00	1.00077	1.103	1,736,158
라	2	204	1,572,822	1.00	1.00077	1.418	2,231,978
마	2	205	1,572,822	1.00	1.00077	1.523	2,397,252
바	2	206	1,572,822	1.00	1.00077	1.575	2,479,102
사	2	207	1,572,822	1.00	1.00077	1.418	2,231,978

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 가격자료의 검토

1. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액(원)	단가 (원/㎡)	기준시점
1	본리동 352-4	케이파크	2층/204호	465.5950	담보	1,280,000,000	2,750,000	2013.03.27
2	본리동 352-4	케이파크	1층/101호	163.8850	담보	1,150,000,000	7,020,000	2012.11.21
3	본리동 352-4	케이파크	1층/102호	161.5650	담보	970,000,000	6,000,000	2012.12.26
4	본리동 401-1	달서유림 노르웨이숲	2층/201호	236.0300	채납 처분	560,000,000	2,370,000	2010.01.19
5	본리동 401-1	달서유림 노르웨이숲	3층/301호	236.0300	채납 처분	370,000,000	1,570,000	2010.01.20

2. 인근지역 유사부동산 가격수준

인근 유사 근린상가의 가격수준	전유면적기준 약 @1,800,000원/㎡ ~ 2,400,000원/㎡ 수준으로 탐문조사됨.
---------------------	--

3. 경매통계분석

소재지	기간	구분	낙찰가율(%)	낙찰건수
대구광역시 달서구	2013.08 ~ 2014.07 (직전 1년)	주상복합 (상가)	45.26	4
		상가(전체)	71.09	32

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

기호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	비준가격(원)	결정가격(원)
가	145.2875	2,479,102	360,182,532	360,000,000
나	180.5625	2,397,252	432,853,814	430,000,000
다	647.8000	1,736,158	1,124,683,152	1,120,000,000
라	465.5950	2,231,978	1,039,197,797	1,040,000,000
마	180.5625	2,397,252	432,853,814	430,000,000
바	145.2875	2,479,102	360,182,532	360,000,000
사	89.6875	2,231,978	200,180,527	200,000,000
감정평가액 (합계)	-	-	-	3,940,000,000

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래 시세, 매매사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅵ. 토지 및 건물 가격배분비율

1. 토지·건물가격 배분비율에 관한 참고자료

가. 법원 감정평가시 집합건물에 대한 배분비율

구 분	토지	건물	비고
5층이내 아파트	5	5	
6층내지 10층이하 아파트	4	6	
11층이상 아파트	3	7	
재건축 예정 아파트	6	4	
연립주택	5	5	
재건축 예정 연립주택	6	4	
상가	3~2	7~8	
다세대주택	4	6	

나. 공동주택 분양가격 산정을 위한 택지평가 지침상 배분비율(%)

구 분		토지	건물	비고
아 파 트	아파트	20~50	80~50	
	서울특별시 및 수도권 아파트	35~50	65~50	
	수도권외 광역시	30~50	70~50	
	시지역 및 군지역	20~50	80~50	
	재건축예정아파트	60~80	40~20	
연립 주택	연립주택	30~50	70~50	
	재건축예정연립주택	60~80	40~20	
상가		20~40	80~60	
다세대주택		40~60	60~40	
주상 복합	준주거지역내 주상복합건물	40~50	60~50	
	상업지역내 주상복합건물	40~60	60~40	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 토지·건물 가격배분비율 결정

대상물건의 주위환경, 층별·위치별·향별 효용 등 입지여건과 인근 유사부동산의 정상적인 거래사례, 평가사례 등을 감안하여 가격을 결정하되, 상기자료를 참고하여 다음과 같이 배분비율을 결정함.

기호	층	호	감정평가액	구분	배분비	배분금액
가	2	201	360,000,000	토지	30%	108,000,000
				건물	70%	252,000,000
나	2	202	430,000,000	토지	30%	129,000,000
				건물	70%	301,000,000
다	2	203	1,120,000,000	토지	30%	336,000,000
				건물	70%	784,000,000
라	2	204	1,040,000,000	토지	30%	312,000,000
				건물	70%	728,000,000
마	2	205	430,000,000	토지	30%	129,000,000
				건물	70%	301,000,000
바	2	206	360,000,000	토지	30%	108,000,000
				건물	70%	252,000,000
사	2	207	200,000,000	토지	30%	60,000,000
				건물	70%	140,000,000
합 계			3,940,000,000	토지		1,182,000,000
				건물		2,758,000,000

[기준시점 : 2014-08-01]

[주]제일감정평가법인

구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2014-08-01]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
				(로비, 홀, 계단실,이엘이 브이)				
				1층 제1,2층 근린생활시설	639.395			
				2층 업무시설	1,854.7825			
				2층 공동주택 (계단실, 이엘이브이)	117.589			
				2층 업무시설 (통신실)	44.1875			
				2층 (관리실)	45.5			
				2층 업무시설 (계단실, 이엘이브이, 복도,화장실)	563.438			
				3층 공동주택 (홀, 계단실 이엘이브이, 화장실)	283.873			
				3층 공동주택 (관리실,엠디 에프실, 주민	792.924			

[기준시점 : 2014-08-01]

[주]제일감정평가법인

구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2014-08-01]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고		
					공 부	사 정				
다				(내) 철근콘크리트조 업무시설 제2층 제203호	647.8	배분내역 토지가격 건물가격	129,000,000 301,000,000	비준가액		
						112.1003	1,120,000,000			
									1.소유권	112.1003
									-----	-----
대지권	4,329.4									
라				(내) 철근콘크리트조 업무시설 제2층 제204호	465.5950	배분내역 토지가격 건물가격	336,000,000 784,000,000	비준가액		
						80.5701	1,040,000,000			
									1.소유권	80.5701
									-----	-----
대지권	4,329.4									
마				(내) 철근콘크리트조 업무시설 제2층 제205호	180.5625	배분내역 토지가격 건물가격	312,000,000 728,000,000	비준가액		
						31.2459	430,000,000			
									1.소유권	31.2459
									-----	-----
대지권	4,329.4									

구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2014-08-01]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고					
					공 부	사 정							
바 사				(내) 철근콘크리트조 업무시설 제2층 제206호	145.2875	배분내역 토지가격 건물가격	129,000,000 301,000,000	비준가액					
						145.2875	360,000,000						
									1.소유권	25.1417			

											대지권	4,329.4	
						(내) 철근콘크리트조 업무시설 제2층 제207호	89.6875		배분내역 토지가격 건물가격	108,000,000 252,000,000	비준가액		
									89.6875	200,000,000			
												1.소유권	15.5158
				대지권	4,329.4								
								배분내역 토지가격 건물가격	60,000,000 140,000,000				
				합 계									₩3,940,000,000
							이	하	여	백			

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 이 용 상 태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비	8. 임 대 관 계
3. 건물의 구조	6. 토지이용계획 및 기타 공법상제한상태	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

대상물건은 대구광역시 달서구 본리동 소재 "본리중학교" 남서측 인근에 위치하며, 주변 일대는 각종 근린상가 및 근린주택 등이 혼재된 노변상가지대로 주위환경 보통임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량출입 용이하며, 대중교통시설 및 간선도로와의 접근성 등으로 보아 제반 교통사정 무난한 편임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지하4층 지상26층 건물 중 2층 201호~ 207호로서,
 - 외벽 : 석재붙임, 강화유리 등
 - 내벽 : 몰탈위 페인팅, 내부인테리어 공사중임.
 - 바닥 : 아스타일, 화강석물살기 등
 - 창호 : 알루미늄샷시창호임.

4. 이 용 상 태

대상물건은 공부상 "업무시설"로 등재되어 있으나, 기준시점 현재 호별구분 없이 일괄로하여 음식점(PREMIUM BUFFET RESTAURANT)으로 리모델링 공사중에 공사 정지된 상태임.

5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비

급배수설비, 승강기, 소화전, 화재경보시설, 스프링쿨러시설 등이 되어 있음.

6. 토지이용계획 및 기타 공법상제한상태

중심상업지역, 방화지구, 중심지미관지구, 최저고도지구(9.9M이상), 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대정화구역<학교보건법>, 상대정화구역(세부사항은 남부교육청 문의요망)<학교보건법>

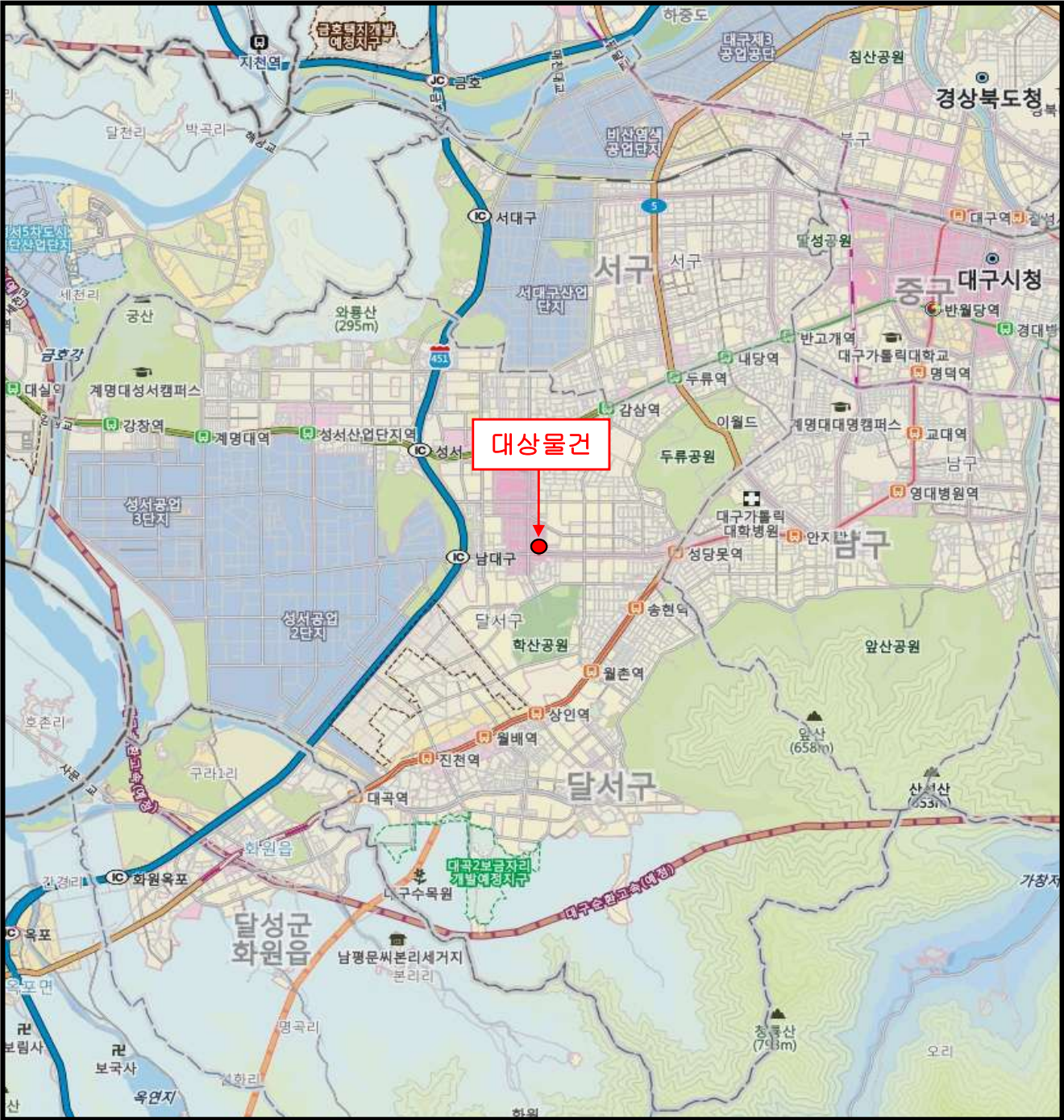
구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 이 용 상 태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비	8. 임 대 관 계
3. 건물의 구조	6. 토지이용계획 및 기타 공법상제한상태	9. 기타 참고사항
7. 공부와의 차이 -- 8. 임 대 관 계 임대관계는 미상임. 9. 기타 참고사항 대상물건에 대한 등록사항 열람결과(반포세무서) "임차인이 없는 경우 임대인에 해당되지 아니함"을 구두 통지받음.		

광역위치도



소재지	대구광역시 달서구 본리동 352-4 케이파크 제2층 제201호 외
-----	--------------------------------------



위 치 도

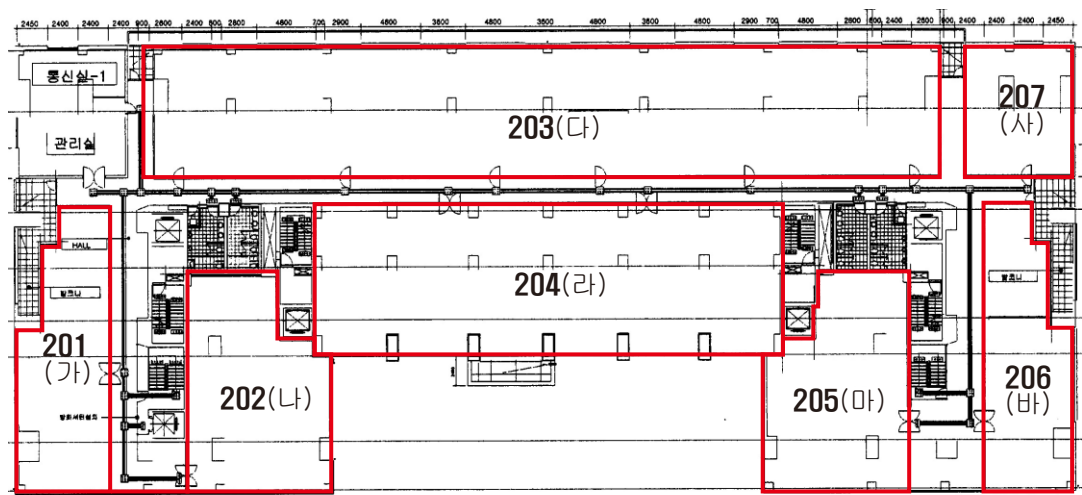
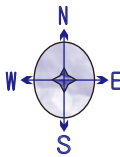


소재지	대구광역시 달서구 본리동 352-4 케이파크 제2층 제201호 외
-----	--------------------------------------



현황도

(건물이용 및 임대개황도)



※ 호별구분없이 일괄 인테리어 공사중임.

사 진 용 지



【 대상물건 전경 】

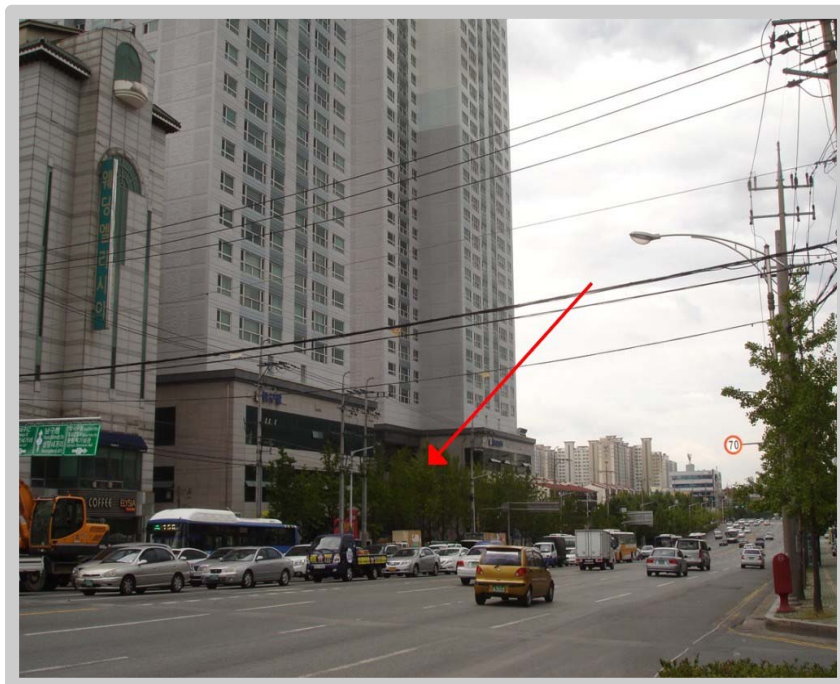


【 대상물건 전경 】

사 진 용 지

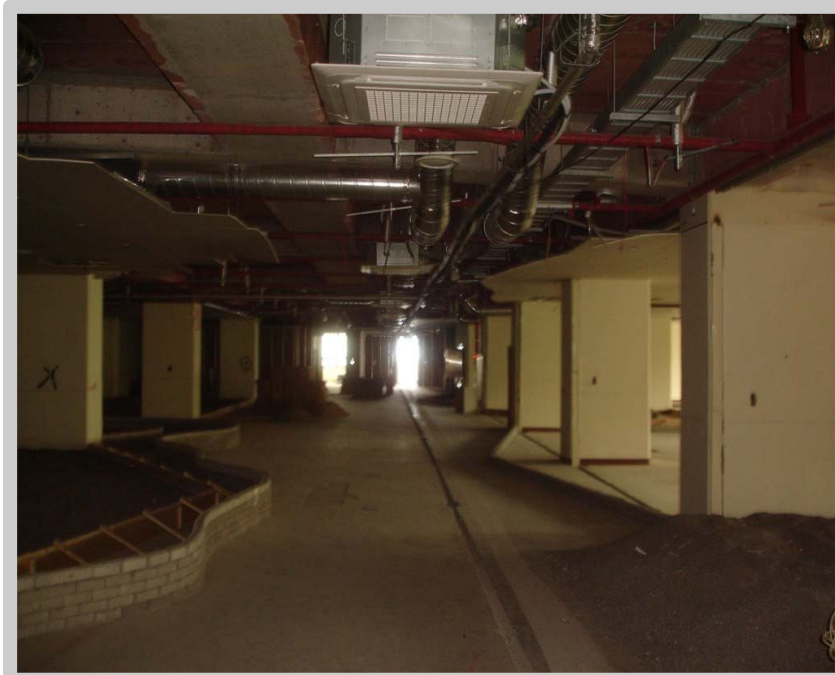


【 주 위 환 경 】



【 주 위 환 경 】

사 진 용 지



【 대상건물 내부 】



【 대상건물 내부 】

사 진 용 지



【 대상건물 내부 】



【 대상건물 내부 】

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 114072504호

(주)하나자산신탁 귀하

—금사백일십칠만칠천팔백원整 (₩4,177,800.-)

1. 2014.07.25자로 의뢰하신 『대구광역시 달서구 본리동 352-4 케이파크 2층 201호 외』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평 가 수 수 료	3,497,000	
나. 여 비	289,600	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	-	
공 부 발 급 비	11,500	
기 타 실 비	-	
특 별 용 역 비	-	
소 계	301,100	
합 계	3,798,000	
부 가 가 치 세	379,800	
총 계	4,177,800	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩4,177,800.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (114072504) 로 해주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

하나,강남 115-231637-00105 예금주: (주) 제 일 감 정 평 가 법 인

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인

대표이사 송 계 주

(TEL : 02-3019-1200 FAX : 02-3019-1234~8)