

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	대구광역시 중구 동산동 20-7 외 [공매]
의뢰인	(주)하나자산신탁
감정평가서 번호	대한 제220408-10-0020호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이버튼동 10층 10-S13호
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

(부동산) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사

홍순영 (인)

(주)대한감정평가법인

대표이사

여병목

(서명) (인)

감정평가액	이천칠백사십삼억오천삼백일십만원정 (₩274,353,100,000.-)		
의뢰인	(주)하나자산신탁	감정평가목적	공매
채무자	-	제출처	(주)하나자산신탁
소유자 (대상업체명)	(주)하나자산신탁	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 일반건축물대장, 집합건축물대장	기준시점	조사기간
		2022.04.14	2022.04.14
		작성일	2022.04.14

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
토지		16,037.7	토지	16,037.7	-	274,353,100,000
건물	[1,043평8흡6작	건물	24,246.3725	-	감정평가외
		23,721.2175				
제시외 건물		(150.40)	제시외 건물	150.40	-	감정평가외
		이	하	여	백	
합 계					₩274,353,100,000.-	

심사
확인

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

심사자 감정평가사

이성진 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 중구 동산동 소재 '서문시장역(동산병원)' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 (주)하나자산신탁에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2021년 개별공시지가 (원/㎡)
1	대구광역시 중구 동산동 1-2	대	2.3	중심상업	상업용	소로각지	사다리 평지	2,181,000
2	대구광역시 중구 동산동 1-4	대	41.3	중심상업	상업용	소로한면	사다리 평지	1,915,000
3	대구광역시 중구 동산동 1-5	대	218.7	중심상업	상업나지	세로(가)	세장형 평지	1,740,000
4	대구광역시 중구 동산동 1-9	대	293.5	중심상업	단독주택	세로(가)	사다리 평지	1,425,000
5	대구광역시 중구 동산동 1-10	대	255.5	중심상업	상업기타	소로한면	사다리 평지	2,152,000
6	대구광역시 중구 동산동 1-12	대	73.1	중심상업	상업기타	소로한면	사다리 평지	-
7	대구광역시 중구 동산동 5-2	대	651.2 중 586.1	중심상업	상업기타	소로한면	사다리 평지	2,152,000
8	대구광역시 중구 동산동 6-2	대	275	중심상업	상업용	소로한면	부정형 평지	2,090,000
9	대구광역시 중구 동산동 7	대	423.1	중심상업	업무용	소로한면	사다리 평지	2,152,000
10	대구광역시 중구 동산동 9-1	대	526.3	중심상업	상업용	소로한면	사다리 평지	1,985,000
11	대구광역시 중구 동산동 10-1	대	202	중심상업	상업용	소로한면	부정형 평지	1,925,000
12	대구광역시 중구 동산동 10-5	대	13.2	중심상업	상업용	광대한면	사다리 평지	4,483,000
13	대구광역시 중구 동산동 11-4	대	508.3	중심상업	업무용	광대한면	부정형 평지	4,357,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2021년 개별공시지가 (원/㎡)
14	대구광역시 중구 동산동 12-4	대	69.1	중심상업	상업용	광대한면	부정형 평지	4,357,000
15	대구광역시 중구 동산동 13-2	대	137.2	중심상업	상업기타	광대소각	부정형 평지	4,420,000
16	대구광역시 중구 동산동 15-1	대	6.9	중심상업	상업용	세로(가)	세장형 평지	1,740,000
17	대구광역시 중구 동산동 15-7	대	263.1	중심상업	상업기타	세로(가)	세장형 평지	1,740,000
18	대구광역시 중구 동산동 15-9	대	209.6	중심상업	상업용	세로(가)	사다리 평지	1,722,000
19	대구광역시 중구 동산동 15-10	대	292.9	중심상업	상업용	세로(가)	가장형 평지	1,844,000
20	대구광역시 중구 동산동 15-12	대	71.1	중심상업	상업용	세로(가)	세장형 평지	3,167,000
21	대구광역시 중구 동산동 15-16	대	179.2	중심상업	상업용	소로각지	부정형 평지	2,004,000
22	대구광역시 중구 동산동 15-19	대	148.8	중심상업	업무용	세로(가)	부정형 평지	1,670,000
23	대구광역시 중구 동산동 15-20	대	283.6	중심상업	상업기타	세로(가)	세장형 평지	1,740,000
24	대구광역시 중구 동산동 15-22	대	159	중심상업	상업용	세로(가)	세장형 평지	1,740,000
25	대구광역시 중구 동산동 15-31	대	236.7	중심상업	상업용	세로(가)	세장형 평지	1,740,000
26	대구광역시 중구 동산동 15-34	대	112.7	중심상업	상업용	세로(가)	세장형 평지	1,740,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2021년 개별공시지가 (원/㎡)
27	대구광역시 중구 동산동 15-45	대	50.9	중심상업	상업용	광대한면	사다리 평지	4,483,000
28	대구광역시 중구 동산동 15-46	대	51.9	중심상업	상업용	광대세각	사다리 평지	4,825,000
29	대구광역시 중구 동산동 15-49	대	3.3	중심상업	상업용	광대한면	부정형 평지	4,357,000
30	대구광역시 중구 동산동 15-53	대	121	중심상업	단독주택	세로(불)	정방형 평지	992,700
31	대구광역시 중구 동산동 15-54	대	36.4	중심상업	상업용	세로(가)	세장형 평지	1,740,000
32	대구광역시 중구 동산동 15-56	대	6.3	중심상업	상업용	세로(가)	세장형 평지	1,740,000
33	대구광역시 중구 동산동 15-58	대	0.3	중심상업	상업용	세로(가)	세장형 평지	1,740,000
34	대구광역시 중구 동산동 15-71	대	32.2	중심상업	상업나지	세로(가)	세장형 평지	1,740,000
35	대구광역시 중구 동산동 15-72	대	251.6	중심상업	상업기타	세로(가)	세장형 평지	1,740,000
36	대구광역시 중구 동산동 18-1	대	126.9	중심상업	상업용	광대세각	부정형 평지	4,685,000
37	대구광역시 중구 동산동 19-1	대	79.7	중심상업	상업용	광대한면	부정형 평지	4,357,000
38	대구광역시 중구 동산동 19-4	대	336.2	중심상업	상업용	광대한면	부정형 평지	4,357,000
39	대구광역시 중구 동산동 19-11	대	5.3	중심상업	상업용	광대한면	부정형 평지	4,357,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2021년 개별공시지가 (원/㎡)
40	대구광역시 중구 동산동 20-2	대	23.1	중심상업	상업용	광대한면	부정형 평지	4,405,000
41	대구광역시 중구 동산동 20-4	대	62.5	중심상업	상업용	광대한면	부정형 평지	4,357,000
42	대구광역시 중구 동산동 20-5	대	13.2	중심상업	상업용	광대한면	부정형 평지	4,357,000
43	대구광역시 중구 동산동 20-6	대	25.1	중심상업	상업용	광대한면	부정형 평지	4,357,000
44	대구광역시 중구 동산동 20-7	대	133.9	중심상업	상업용	광대한면	부정형 평지	4,405,000
45	대구광역시 중구 동산동 23-1	대	93.9	중심상업	상업용	광대한면	부정형 평지	4,405,000
46	대구광역시 중구 동산동 24-1	대	138.8	중심상업	단독주택	세로(불)	정방형 평지	992,700
47	대구광역시 중구 동산동 24-2	대	292.5	중심상업	상업용	광대한면	자루형 평지	4,184,000
48	대구광역시 중구 동산동 24-3	대	164.6	중심상업	단독주택	세로(불)	사다리 평지	971,800
49	대구광역시 중구 동산동 24-4	대	7.3	중심상업	단독주택	세로(불)	사다리 평지	971,800
50	대구광역시 중구 동산동 26	대	310.7	중심상업	단독주택	세로(불)	가장형 평지	1,045,000
51	대구광역시 중구 동산동 27-1	대	426.4	중심상업	단독주택	세로(불)	사다리 평지	971,800
52	대구광역시 중구 동산동 27-2	대	214.9	중심상업	상업용	소로한면	부정형 평지	1,104,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2021년 개별공시지가 (원/㎡)
53	대구광역시 중구 동산동 27-5	대	115.1	중심상업	단독주택	세로(불)	자루형 평지	898,700
54	대구광역시 중구 동산동 27-7	대	83.3	중심상업	주거기타	세로(불)	가장형 평지	1,045,000
55	대구광역시 중구 동산동 28	대	135.5	중심상업	상업용	소로한면	부정형 평지	1,104,000
56	대구광역시 중구 동산동 29-1	대	29.8	중심상업	상업용	소로한면	부정형 평지	1,104,000
57	대구광역시 중구 동산동 29-2	대	250.5	중심상업	상업용	소로한면	자루형 평지	1,047,000
58	대구광역시 중구 동산동 29-3	대	3.3	중심상업	상업용	소로한면	가장형 평지	1,218,000
59	대구광역시 중구 동산동 29-5	대	95.9	중심상업	상업용	소로한면	자루형 평지	1,047,000
60	대구광역시 중구 동산동 30	대	119	중심상업	상업용	세로(가)	가장형 평지	1,087,000
61	대구광역시 중구 동산동 31-1	대	191.7	중심상업	상업용	세로(불)	사다리 평지	833,000
62	대구광역시 중구 동산동 32	주차장	97.4	중심상업	상업기타	세로(가)	사다리 평지	1,016,000
63	대구광역시 중구 동산동 32-1	도로	1.3	중심상업	도로등	세로(가)	부정형 평지	404,200
64	대구광역시 중구 동산동 32-2	도로	3.8	중심상업	도로등	세로(가)	부정형 평지	404,200
65	대구광역시 중구 동산동 33	주차장	203.6	중심상업	주거기타	세로(불)	사다리 평지	971,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2021년 개별공시지가 (원/㎡)
66	대구광역시 중구 동산동 34-1	도로	7.6	중심상업	도로 등	-	-	-
67	대구광역시 중구 동산동 35	대	195.3	중심상업	상업용	세로(가)	부정형 평지	1,595,000
68	대구광역시 중구 동산동 37	대	129	중심상업	단독주택	세로(불)	부정형 평지	851,700
69	대구광역시 중구 동산동 38	대	52.9	중심상업	단독주택	세로(불)	사다리 평지	877,200
70	대구광역시 중구 동산동 39	대	99.2	중심상업	단독주택	세로(불)	부정형 평지	940,500
71	대구광역시 중구 동산동 40-1	대	195	중심상업	단독주택	세로(불)	사다리 평지	971,800
72	대구광역시 중구 동산동 40-2	대	238.4	중심상업	단독주택	세로(불)	세장형 평지	982,300
73	대구광역시 중구 동산동 41	대	165.3	중심상업	상업용	세로(불)	가장형 평지	1,433,000
74	대구광역시 중구 동산동 46-1	대	13.6	중심상업	상업용	광대세각	부정형 평지	4,713,000
75	대구광역시 중구 동산동 48-1	대	166.9	중심상업	상업용	광대세각	부정형 평지	4,713,000
76	대구광역시 중구 동산동 50	대	92.6	중심상업	상업용	세각(불)	부정형 평지	1,339,000
77	대구광역시 중구 동산동 51	대	185.1	중심상업	상업기타	세로(가)	부정형 평지	1,595,000
78	대구광역시 중구 동산동 52-1	대	97.2	중심상업	상업용	광대세각	사다리 평지	4,854,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2021년 개별공시지가 (원/㎡)
79	대구광역시 중구 동산동 52-3	대	1	중심상업	상업용	광대세각	가장형 평지	5,228,000
80	대구광역시 중구 동산동 53	대	69.4	중심상업	상업용	광대세각	사다리 평지	4,854,000
81	대구광역시 중구 시장북로 20-4	대	33.1	중심상업	상업용	소로각지	사다리 평지	2,181,000
82	대구광역시 중구 시장북로 20-5	대	138.2	중심상업	상업용	소로한면	사다리 평지	1,915,000
83	대구광역시 중구 시장북로 22-6	대	212.3	중심상업	상업용	소로각지	사다리 평지	2,068,000
84	대구광역시 중구 시장북로 22-7	대	13.2	중심상업	상업나지	세로(가)	세장형 평지	1,740,000
85	대구광역시 중구 시장북로 22-8	대	164.3	중심상업	상업용	세로(가)	세장형 평지	1,740,000
86	대구광역시 중구 시장북로 22-11	대	1.3	중심상업	단독주택	세로(가)	사다리 평지	1,425,000
87	대구광역시 중구 시장북로 22-12	대	7.3	중심상업	단독주택	세로(가)	사다리 평지	1,425,000
88	대구광역시 중구 시장북로 22-15	대	94.2	중심상업	상업용	소로한면	사다리 평지	1,915,000
89	대구광역시 중구 시장북로 22-19	대	99.2	중심상업	주상기타	세로(불)	정방형 평지	975,900
90	대구광역시 중구 시장북로 23-1	대	112.7	중심상업	상업용	소로각지	부정형 평지	2,020,000
91	대구광역시 중구 시장북로 24-1	대	65.5	중심상업	상업용	소로한면	부정형 평지	1,104,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2021년 개별공시지가 (원/㎡)
92	대구광역시 중구 시장북로 25	대	99.2	중심상업	상업용	소로한면	부정형 평지	1,960,000
93	대구광역시 중구 시장북로 25-1	대	13.2	중심상업	상업용	소로한면	부정형 평지	1,960,000
94	대구광역시 중구 시장북로 25-2	대	3.3	중심상업	상업용	소로한면	부정형 평지	1,960,000
95	대구광역시 중구 시장북로 25-3	대	82.5	중심상업	상업용	소로한면	부정형 평지	1,870,000
96	대구광역시 중구 시장북로 26-1	대	97.9	중심상업	상업용	소로한면	사다리 평지	1,139,000
97	대구광역시 중구 시장북로 27-1	대	106.5	중심상업	상업용	소로한면	사다리 평지	1,139,000
98	대구광역시 중구 시장북로 27-4	대	258.5	중심상업	상업용	소로한면	부정형 평지	1,104,000
99	대구광역시 중구 시장북로 28	대	375.2	중심상업	상업용	소로한면	부정형 평지	1,960,000
100	대구광역시 중구 시장북로 31-4	대	23.1	중심상업	상업용	소로한면	사다리 평지	2,018,000
101	대구광역시 중구 시장북로 31-6	대	62.8	중심상업	상업용	소로한면	부정형 평지	1,960,000
102	대구광역시 중구 시장북로 152-14	대	171.2	중심상업	상업용	소로한면	세장형 평지	2,038,000
103	대구광역시 중구 시장북로 152-16	대	84.6	중심상업	상업용	소로한면	부정형 평지	1,960,000
104	대구광역시 중구 시장북로 152-31	대	45.3	중심상업	상업용	소로한면	세장형 평지	2,038,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2021년 개별공시지가 (원/㎡)
105	대구광역시 중구 시장북로 152-36	대	66.8	중심상업	상업용	소로한면	사다리 평지	1,139,000
106	대구광역시 중구 시장북로 152-41	대	4	중심상업	상업용	소로한면	정방형 평지	1,161,000
107	대구광역시 중구 시장북로 152-42	대	13.9	중심상업	상업용	소로한면	정방형 평지	1,161,000
108	대구광역시 중구 시장북로 153-5	대	253.8	중심상업	업무용	광대세각	부정형 평지	2,712,000
109	대구광역시 중구 시장북로 154	대	396.7	중심상업	상업용	소로각지	사다리 평지	1,225,000
110	대구광역시 중구 시장북로 154-2	대	445	중심상업	업무용	광대세각	부정형 평지	2,712,000
111	대구광역시 중구 시장북로 154-4	대	286	중심상업	상업용	광대세각	부정형 평지	2,712,000
112	대구광역시 중구 시장북로 154-6	대	153	중심상업	상업용	광대세각	부정형 평지	2,712,000
113	대구광역시 중구 시장북로 154-7	대	164	중심상업	상업용	광대세각	사다리 평지	2,796,000
114	대구광역시 중구 시장북로 154-9	대	167	중심상업	상업용	광대세각	세장형 평지	2,825,000
115	대구광역시 중구 시장북로 154-10	대	1	중심상업	상업용	광대소각	사다리 평지	5,259,000
116	대구광역시 중구 시장북로 154-11	대	86	중심상업	상업용	광대소각	사다리 평지	5,259,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물

대상 건물	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
1	대구광역시 중구 동산동 1-2 외	철근콘크리트조 육층 4층	298.01	110.57	395.239	영업소	1969.07.02
2	대구광역시 중구 시장북로 20-5 외	철근콘크리트조 슬라브지붕 지하1층/지상3층	472.18	66.38	199.15	근린생활시설 및 주택	1986.08.27
3	대구광역시 중구 동산동 1-9 외	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층	494.98	65.1638	163.846	단독주택	2014.04.18
4	대구광역시 중구 동산동 1-10	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층	543.81	92.853	212.842	단독주택	2014.04.18
5-1 ~ 5-16	대구광역시 중구 동산동 5-2 석우리치타운 제에이동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 지하1층/지상10층	1,815.98 중 1,614.20 44	30.2703	275.55	공동주택	2007.07.20
6-1 ~ 6-3	대구광역시 중구 동산동 5-2 석우리치타운 제비이동	철근콘크리트구조 평스라브지붕 3층	202.71	12.7135	31.1287	근린생활시설	2007.07.20
7	대구광역시 중구 동산동 6-2 제에이동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층	299.47	43.9018	108.898	근린생활시설	2007.03.20
8	대구광역시 중구 동산동 6-2 제비동	철근콘크리트구조 기타지붕, 글라스울판넬지붕 1층	32.1	11.6727	11.6727	위험물저장및 처리시설	2007.03.20
9	대구광역시 중구 동산동 7	철근콘크리트조 육층지붕 3층	797.49	78.0147	188.487	업무시설 및 근린생활시설	-
10	대구광역시 중구 동산동 9-1	철근콘크리트조 슬라브지붕 지하1층/지상5층	2,113.27	65.5919	322.989	업무시설, 근린생활시설	1983.10.04

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 건물	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
11	대구광역시 중구 동산동 10-1 제1호	철근콘크리트조 슬라브지붕 -1/4층	688.65	69.9257	273.168	근린생활시설 및 업무시설	1983.01.10
12	대구광역시 중구 동산동 10-5 외	목조와즙 2층	54.48	66.5029	107.033	영업소	1956.03.28
13	대구광역시 중구 동산동 11-4	철근콘크리트조 슬라브지붕 지하1층/지상5층	1,557.73	52.06	235.51	근린생활시설, 업무시설, 노유자시설	1994.07.28
14	대구광역시 중구 동산동 12-4	철근콘크리트조 슬라브지붕 지하1층/지상4층	160.69	215.904	215.904	근린생활시설	1976.10.30
15	대구광역시 중구 동산동 13-2 제1호	철근콘크리트조 및 세멘트벽돌조 슬라브지붕 2층	132.8	48.4	96.79	근린공공시설 (파출소)	1992.12.28
16	대구광역시 중구 동산동 15-1 외	목조 와즙지붕 1층	153.12	2,219.13	2,219.13	근린생활시설, 단독주택	1950.01.04
17	대구광역시 중구 동산동 15-7	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층	525.57	83.1585	199.761	단독주택	2014.04.18
18	대구광역시 중구 동산동 15-9 제1호	철근콘크리트조 슬라브지붕 지하1층/지상5층	710.22	69.1937	268.22	점포 및 사무실	1980.07.18
19	대구광역시 중구 동산동 15-10	시멘트벽돌조 기와지붕 2층	199.71	56.6917	68.1837	단독주택	1949.09.00
20	대구광역시 중구 동산동 15-12	목조 와즙 2층	56.86	-	-	영업소	1956.04.02
21	대구광역시 중구 동산동 15-16	철근콘크리트조 슬라브지붕 지하1층/지상3층	488.37	69.7489	203.373	근린생활시설	1980.09.03
22	대구광역시 중구 동산동 15-19	목조 기와지붕 2층	228.83	87.5538	153.784	영업소	1956.01.13
23	대구광역시 중구 동산동 15-20 주건축물제1동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층	594.63	70.35	209.67	단독주택, 근린생활시설	2018.02.08

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 건물	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
24	대구광역시 중구 동산동 15-22	철근콘크리트조 슬라브지붕 지하1층/지상3층	381.18	69.17	205.4	근린생활시설	1986.12.13
25	대구광역시 중구 동산동 15-31	철근콘크리트조 슬라브지붕 지하1층/지상4층	654.965	-	-	근린생활시설	1980.04.30
26	대구광역시 중구 동산동 15-34 제1호	연와조 와즙 3층	305.16	90.2573	270.772	영업소	1957.10.10
27	대구광역시 중구 동산동 15-46	목조 및 세멘벽돌조 와즙 3층	94.15	78.8343	181.407	영업소	-
28	대구광역시 중구 동산동 15-53	연와조 와즙 2층	126.94	52.4545	104.909	창고시설	-
29	대구광역시 중구 동산동 15-54 제1호	철근콘크리트조 육즙 4층	122.25	-	-	근린생활시설	1960.11.13
30	대구광역시 중구 동산동 15-72 주건축물제1동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층	594.36	72.07	236.23	단독주택, 근린생활시설	2018.02.08
31	대구광역시 중구 동산동 18-1 제1호	철근콘크리트조 육즙지붕 지하1층/지상3층	438.34	79.01	272.87	근린생활시설	1975.12.30
32	대구광역시 중구 동산동 19-1	철근콘크리트조 육즙지붕 3층	185.76	81.7566	233.074	영업소	1975.11.26
33	대구광역시 중구 동산동 19-4	철근콘크리트조 슬라브지붕 지하1층/지상3층	896.35	69.21	233.47	근린생활시설 및 위락시설	1983.05.27
34	대구광역시 중구 동산동 19-11 외	시멘트벽돌조 스레이트지붕 1층	128.115	-	-	소매점	-
35	대구광역시 중구 동산동 20-7 외	시멘트블록조 스레이트지붕 -1층	99.17	74.0627	74.0627	영업소	1948.08.13

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 건물	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
36	대구광역시 중구 동산동 23-1	철근콘크리트조 육층 지하1층/지상3층	193.43	67.1033	201.31	영업소	1975.12.31
37	대구광역시 중구 동산동 23-1	목조 와즙 1층	53.55	57.0288	57.0288	공장	1953.07.23
38	대구광역시 중구 동산동 24-1 제1호	목조 와즙 1층	60.59	43.6527	43.6527	주택	1956.07.27
39	대구광역시 중구 동산동 24-2 제1호	목조 아연즙 1층	153.785	-	-	공장	-
40	대구광역시 중구 동산동 24-3 제1호	목조 와즙 1층	66.41	43.6527	43.6527	주택	1956.07.27
41	대구광역시 중구 동산동 26	철근콘크리트 및 시멘트벽돌조 슬라브지붕 2층	166.04	59.27	64.24	단독주택	1993.09.10
42	대구광역시 중구 동산동 27-1 제1호	시멘트벽돌조 아연즙 1층	20.63	5.1872	5.1872	창고	1967.05.11
43	대구광역시 중구 동산동 27-1 제2호	시멘트벽돌조 슬라브지붕 지하1층/지상3층	209.91	24.7442	49.9862	주택 및 근린생활시설	1974.01.07
44	대구광역시 중구 동산동 27-2 외	철근콘크리트조, 블록조 판넬지붕 4층	572.5	59.11	233.96	근린생활시설, 창고시설	1960.08.28
45	대구광역시 중구 동산동 27-5 제1호	목조 와즙 1층	46.45	42.5756	42.5756	주택	1950.01.12
46	대구광역시 중구 동산동 27-7	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층	97.99	70.611	135.777	단독주택 및 근린생활시설	2018.08.02
47	대구광역시 중구 동산동 28	부록조 스텔트 및 슬라브지붕 2층	157.65	83.7	116.34	소매점	1982.10.12

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 건물	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
48	대구광역시 중구 동산동 29-2 외	철근콘크리트조 육층지붕 지하1층/지상3층	711.84	110.435	261.557	여관, 숙박시설 및 근린생활시설, 영업소	1965.10.13
49	대구광역시 중구 동산동 30	철근콘크리트조 슬라브지붕 3층	190.02	67.56	178.74	근린생활시설	1992.03.26
50	대구광역시 중구 동산동 31-1 제1호	철근콘크리트조 육층지붕 지하1층/지상3층	453.53	69	205.89	근린생활시설	1975.07.09
51	대구광역시 중구 동산동 35	철근콘크리트조 육층 2층	238.58	-	-	주택	1968.06.25
52	대구광역시 중구 동산동 37	목조 기와지붕 1층	56.03	43.4341	43.4341	근린생활시설	1959.12.28
53	대구광역시 중구 동산동 39	목조 와집 1층	35.5	35.7863	35.7863	주택	1956.04.16
54	대구광역시 중구 동산동 40-1	시멘트벽돌조 슬라브지붕 2층	198.62	55.32	101.86	단독주택 및 근린생활시설	1994.02.03
55	대구광역시 중구 동산동 40-2 제1호	목조 와집 1층	100.99	42.3616	42.3616	근린생활시설 소매점	1950.01.13
56	대구광역시 중구 동산동 41	철근콘크리트조 및 시멘트벽돌조 슬라브지붕 3층	321.84	74.41	200.4	근린생활시설 (사무실) 및 단독주택	1995.11.11
57	대구광역시 중구 동산동 48-1	철근콘크리트조 육층 및 스테트즘 지하1층/지상3층	428.28	77.27	209.7	영업소	1975.12.02
58	대구광역시 중구 동산동 50 주건축물제1동	경량철골구조 판넬지붕 1층	51.04	56.9643	56.9643	제2종 근린생활시설	2017.09.29
59	대구광역시 중구 동산동 51 주건축물제1동	철근콘크리트구조 슬라브지붕 4층	370.05	71.02	213.78	단독주택	2018.06.14

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 건물	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
60	대구광역시 중구 동산동 52-1 외	철근콘크리트조 슬라브지붕 지하1층/지상3층	294.0575	81.7876	219.216	근린생활시설	1982.11.23
61	대구광역시 중구 동산동 53	철근콘크리트조 슬라브지붕 3층	156.25	71.87	215.62	사무실 및 점포	1976.02.14
62	대구광역시 중구 시장북로 20-5	목조 와즙 1층	102.84	74.4139	74.4139	제1종근린생활 시설	1949.11.08
63	대구광역시 중구 시장북로 22-6	철근콘크리트조 슬라브지붕 지하1층/지상4층	568.92	-	-	근린생활시설	1966.10.20
64	대구광역시 중구 시장북로 22-15	철근콘크리트조 슬라브지붕 4층	188.55	66.72	200.16	근린생활시설	1998.01.26
65	대구광역시 중구 시장북로 23-1	철근콘크리트조 아연지붕 2층	169.85	81.5	150.7	영업소	2002.04.01
66	대구광역시 중구 시장북로 24-1 제1호	블록구조 스레이트지붕 2층	78.19	90.65	119.37	주택	-
67	대구광역시 중구 시장북로 25 외	목조 기와지붕 1층	50.35	-	-	단독주택	1951.12.25
68	대구광역시 중구 시장북로 25-3	벽돌조 기와지붕 1층	67.96	82.4	82.4	소매점 간이주점	-
69	대구광역시 중구 시장북로 26-1	철근콘크리트조 슬라브지붕 4층	309.18	87.2829	315.812	근린생활시설 및 위락시설	1967.12.26
70	대구광역시 중구 시장북로 27-1	철근콘크리트조 슬라브지붕 2층	147.24	69.13	138.25	근린생활시설, 단독주택	1960.07.11
71	대구광역시 중구 시장북로 27-4	철근콘크리트조 철근콘크리트 슬라브지붕 지하1층/지상5층	771.19	67.23	245.97	근린생활시설 및 단독주택	1980.08.00
72	대구광역시 중구 시장북로 28 제1호	목조 기와지붕 1층	195.67	52.1509	52.1509	근린생활시설	1949.12.27

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 건물	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
73	대구광역시 중구 시장북로 31-4	목조 와즙 1층	20.53	88.8745	88.8745	영업	1949.12.25
74	대구광역시 중구 시장북로 31-6	목조 기와지붕 1층	62.94	-	-	영업소	1951.12.25
75	대구광역시 중구 시장북로 152-14	목조 와즙 2층	99.96	29.1939	58.3879	근린생활시설	1950.12.20
76	대구광역시 중구 시장북로 152-16	목조 와즙 1층	48.1	56.8558	56.8558	영업소	1949.12.24
77	대구광역시 중구 시장북로 152-36	세멘트벽돌조 아연즙 2층	104.14	77.9491	155.898	사무실	-
78	대구광역시 중구 시장북로 154	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 3층	636.38	71.5	166.64	제2종 근린생활시설	2012.11.05
79	대구광역시 중구 시장북로 154-2 외	철근콘크리트조, 일반철골조 슬라브지붕 3층	822.47	38.575	119.719	근린생활시설	1984.11.09
80	대구광역시 중구 시장북로 154-4	철근콘크리트조 및 시멘트벽돌조 판넬경사지붕 지하1층/지상3층	520.3	77.4196	170.108	근린생활시설	1974.10.17
81	대구광역시 중구 시장북로 154-6	세멘트연와조 아연즙 2층	109.1	25.7311	51.4623	영업소	1956.08.01
82	대구광역시 중구 시장북로 154-7	일반철골 판넬지붕 1층	133.02	81.1	81.1	근린생활시설	1958.03.10
83	대구광역시 중구 시장북로 154-9	목조 함석지붕 2층	248.84	78.7665	156.467	근린생활시설	1958.08.31
84	대구광역시 중구 시장북로 154-11	철근콘크리트조 육즙 3층	207.57	75.04	241.36	근린생활시설	1976.03.22

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2022년 04월 14일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2022년 04월 14일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건은 대구광역시시장으로부터 다음과 같은 사업계획승인(2021.08.30.)을 받은 토지입니다.



확인번호 : 12HA-8RVN-6BZ6-KEQJ-1BFG
 ■ 주택법 시행규칙[별지 제16호서식]

사업계획 승인서
 [] 변경승인서

사 업 구 분	<input checked="" type="checkbox"/> 주택건설사업 <input type="checkbox"/> 대지조성사업 <input checked="" type="checkbox"/> 승인 <input type="checkbox"/> 변경승인						
승 인 번 호	2021-건축주택과-주택건설사업계획승인-21						
상 호	하나자산신탁		등 록 번 호	서울특별시-주택건설사업등록업자-048			
			법인등록번호	110111-1714818			
대 표 자	이창희		생년월일				
영업소소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹강남사옥) (전화 : 01087906373)						
대 지 위 치	대구광역시 중구 동산동 20 - 7 외 0필지	대지면적(㎡)	17,330.4				
건축면적(㎡)	13,010.6178	건 폐 율(%)	75.07				
연 면 적(㎡)	234,315.0458	용 적 륜(%)	889.02				
동수(주/부)	6동 / 14동		세 대 수	980세대			
주 택 형 별	아파트		총 사 업 비	836,049,000천원			
착공예정일	2021년 11월 30일		사 용 검 사 예 정 일	2025년 08월 31일			
동고유번호	동명	청말번호	연면적(㎡)	동고유번호	동명	청말번호	연면적(㎡)
1	208동		247.8039	2	303동		11,605.284
3	206동		170.32	4	105동		23,337.2411
5	209동		292.521	6	101동		21,597.8579
7	102동		21,576.2524	8	202동		
변 경 사 항							

「주택법」 제15조, 같은 법 시행령 제27조 및 같은 법 시행규칙 제12조·제13조에 따라 사업계획을 승인 변경승인)합니다.

2021년 08월 30일

대구광역시장 

210mm × 297mm [역상지 80g/㎡]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

확인번호: 12HA-8RVN-6BZ6-KEQJ-18FG



#첨부

사업계획(변경) 승인서

동고유번호	동명칭및번호	면적(㎡)	동고유번호	동명칭및번호	면적(㎡)
9	205동	1,149.1098	10	207동	391.9529
			11	201동	55,924.4328
12	104동	19,946.0506			
13	305동	337.7554	14	106동	19,977.7348
			15	203동	409.5508
16	301동	26,201.9009			
17	103동	21,574.8594	18	304동	2,991.066
			19	302동	6,317.286
20	204동	266.0661			



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 나. 대상물건은 주상복합 개발사업 사업계획승인을 득한 토지로서 일단의 공동주택(아파트)로 개발하는 것이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치 형성적 측면에서도 타당하다고 인정되는바 일단의 사업부지로 평가하되, 사업부지 중 “하나자산신탁”이 소유한 지분만을 평가하였습니다.
- 다. 본건 토지에 소재하고 있는 건물 기호(1)~(4),(16),(63),(64)는 현황 멸실상태이고, 기호(37),(62),(67)은소재불명상태이며, 기호(5)~(15),(17)~(36),(38)~(61),(65),(66),(68)~(84) 및 제시외물건 ㉠, ㉡은 최유효이용에 비추어 건부감가로 판단되어 본 평가에서는 건물은 감정평가 외 하였으며, 토지에 대하여 건부감가 있는 일단의 사업부지로 평가하였는바, 경매진행시 참고바랍니다.
- 라. 대상물건 “(주)하나자산신탁” 소유 지분(16,037.7㎡) 중 실사용 대지(14,115.7㎡)와 기부채납도로 (1,919.6㎡), 사업부지 외(2.4㎡)를 구분하여 감정평가 하였으며, 기부채납도로 부지 및 사업부지 외 토지는 평가 목적 등을 고려하여 이를 감안하여 평가하였습니다.
- 마. 대상 토지 기호(6)은 귀 제시 목록에는 없으나 기호(1)로부터 2022년 2월 23일자로 분할된 토지로서 평가대상에 포함하였습니다.
- 바. 대상물건의 목록 및 소재지, 지번, 면적, 용도지역, 이용상황 등 물적사항은 귀 제시 자료를 기준으로 하였으며, 귀 사 요청에 의거 지상의 건물 및 제시외물건에 구매됨이 없이 감정평가 하였습니다.
- 사. 대상물건에 대한 사업계획승인(2021.08.30.)은 다음과 같은 승인조건이 부가되어 있으며, 자세한 사항은 후첨 “승인조건”을 참고하시기 바랍니다.

공공하수도 관련	<p>“국토교통부 소유 필지는 대구광역시의 무상양도불가 판단이 있을 시, 주택건설사업계획의 승인을 득한 후, 관련서류를 갖추어 용도폐지 신청하고, 용도폐지 완료 통보 후 소유권 확보하시기 바람.</p> <p>- 대구광역시 소유 동산동 12-6, 동산동 21-2는 대구광역시의 무상양도 불가 판단이 있을시, 주택건설사업계획의 승인을 득한 후, 관련서류를 갖추어 용도폐지 신청하고, 용도폐지 완료 통보 후 소유권 확보하시기 바람.</p>
-------------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

	<p>- 대구광역시 중구 소유 동산동 1-11, 동산동 15-18, 시장북로 17, 시장북로 27-2, 시장북로 136-6, 시장북로 152-35는 유상매입대상이며, 주택건설사업계획의 승인을 득한 후 관련서류를 갖추어 용도폐지 신청하고, 용도폐지 완료 통보 후 민원토지과와 협의하여 착공 전 매입하시기 바람.</p> <p>※ 신설공공하수도 준공→주택건설사업부지 편입 국공유지 용도폐지→매입→착공</p> <p>- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조(개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속) 제2항에 따라 새로이 설치한 공공시설(도로)은 준공 후 우리 구에 무상 귀속 시행하시기 바람.”</p>
지구대 이전 관련	<p>지구대 관련 기부채납에 관하여는 국유재산법 제13조제2항, 영 제8조제3항에 따라 주택건설사업 시행자가 별도의 조건(서문지구대 양여 등)없이 신청사와 부지를 착공 전 기부채납 할 것.(기 제출한 이행계획대로 조치)</p> <p>※ 지구대 이전 예정 부지는 “시장북로 118, 157-4”이며, 기준시점 현재 계약금 지급까지 완료된 상태로서 잔금은 Project Financing으로 지급할 예정인 것으로 조사되었습니다.</p>

아. 대상물건 중 일부는 아래와 같이 명도소송이 진행 중입니다.

목적물 주소	법원	사건번호	사건명	기일	진행현황	현안
동산동 23-1 외 2필지 (24-2, 40-2)	대구지법	2021가단 136485	건물 인도	21.12.09. 10:40변론 22.04.21. 14:00변론	21.09.30. 소장 접수 21.10.25.피고답변서 및 소송위임장제출 21.11.16.원고기일지정신청서제출 21.12.01.피고준비서면제출 22.03.29.원고준비서면제출	명도소송 진행중
동산동 19-11 외 5필지 (20-4,20-5,20-6, 24-3,24-4)	대구지법	2021가단 136423	건물 인도	21.12.17.15:00변론 22.02.18.16:00변론 22.04.01.14:20변론	21.09.30. 소장 접수 21.10.25.피고소송위임장 및 답변서제출 21.12.15.피고준비서면제출 22.02.03.원고준비서면제출 22.02.11.피고준비서면제출 22.03.23.원고준비서면제출 22.03.28.피고준비서면제출	명도소송 진행중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

목적물 주소	법원	사건번호	사건명	기일	진행현황	현안
동산동 26	대구지법	2021본 3170	부동산 강제 집행	-	21.12.24. 강제집행신청 제출 22.01.05. 강제집행계고 22.01.05. 견적서 합의	-
시장북로 154-7	대구지법	2021가단 136362	건물 인도	22.01.27.10:00변론 22.03.24.10:00변론 22.04.14.14:00선고	21.09.30. 소장 접수 21.11.01. 원고주소보정서제출 21.11.16. 원고기일지정신청서제출 22.01.04. 피고답변서제출	명도소송 진행중
시장북로 152-36	대구지법	2021가단 136331	건물 인도	22.03.25.10:20변론 22.04.08.10:00선고	21.09.30. 소장 접수 21.11.01. 원고주소보정서제출 21.11.15. 원고송달장소변경신고서제출 21.12.01. 원고공시송달신청서제출 22.02.04. 원고기일지정신청서제출	명도소송 진행중
동산동 15-34	대구지법	2021가단 136324	건물 인도	22.01.12.14:05변론 22.03.23.15:25변론 22.05.18.15:00변론	21.09.30. 소장 접수 21.10.20. 원고주소보정서제출 21.10.29. 피고답변서제출 21.11.15. 원고기일지정신청서제출 21.12.29. 피고준비서면제출 22.03.16. 피고서증제출 22.03.18. 원고청구취지 및 청구원인변경제출 22.03.22. 피고준비서면제	명도소송 진행중
동산동 15-31	대구지법	2021가단 136096	건물 인도	21.12.16.11:10변론 22.04.01.10:00변론 22.06.10.14:00변론	21.09.29. 소장 접수 21.10.20. 피고소송위임장 및 담당변호사지정서 제출 21.11.26. 피고준비서면 및 담당변호사지정서 제출 22.03.23. 원고준비서면제출 22.03.31. 피고준비서면제출	명도소송 진행중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

목적물 주소	법원	사건번호	사건명	기일	진행현황	현안
동산동 37	대구지법	2021가단 136102 (2021머3 25955)	건물 인도	-	21.09.29. 소장 접수 21.11.08.피고소송위임장 및 답변서제출 21.11.16.원고기일지정신청서제출 21.12.24.조정회부결정 22.02.14.조정을 갈음하는 결정 (강제조정) 22.03.03.종국:강제조정	강제조정금액 출(3700만원) ,미지급
동산동 15-31	대구지법	2021가단 136119	건물 인도	22.03.23.10:35변론 22.04.20.14:00선고	21.09.29. 소장 접수 21.11.24.피고답변서제출 21.11.30.원고기일지정신청서제출 22.04.04.원고준비서면제출	명도소송 진행중
동산동 15-22	대구지법	2021가단 136126	건물 인도	22.03.25.14:00변론 22.04.15.11:10변론	21.09.29. 소장 접수 21.11.01.원고주소보정서제출 21.12.01.원고기일지정신청서제출 22.01.04.피고답변서제출 22.03.07.원고기일지정신청서제출	명도소송 진행중
동산동 35	대구지법	2021가단 141883 2022나30 7834	건물 인도	22.03.03 13:55 선고	21.11.09. 소장 접수 21.12.20.원고기일지정신청서제출 22.03.03.종국:원고승 22.03.22.사건접수	명도소송 진행중 (1심득,2심 항소소송 진행중)
동산동 15-22	대구지법	2021가단 139972	건물 인도	22.03.25. 10:10변론 22.04.08.10:00선고	21.10.28. 소장 접수 21.11.16.원고주소보정서제출 21.11.16.원고주소보정서제출 22.01.03.원고공시송달신청서제출 22.02.04.원고기일지정신청서제출	명도소송 진행중
동산동 23-1, 40-2	대구지법	2022가단 100056	건물 인도	22.04.27. 10:50변론	22.01.03. 소장 접수 22.02.23.피고답변서제출	명도소송 진행중
동산동 15-34	대구지법	2022가단 104164	건물 인도	22.04.15. 13:55선고	22.02.09. 소장 제출 22.03.07.원고기일지정신청서제출	명도소송 진행중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

자. 대구광역시 고시 제2021-261호 “주택건설사업계획 승인 및 지형도면 고시”에 따른 사업지면적 중 미계약지(매도청구대상) 및 국공유지는 다음과 같습니다.

사업부지 (㎡)	사유지	계약	14,115.7
		미계약	332.1
	국공유지		2,882.6
	소계		17,330.4
기부채납도로 (㎡)	사유지	계약	1,919.6
		미계약	203.7
	국공유지		320.8
	소계		2,444.1
합 계			19,774.5

차. 대상물건에 대한 사업지 중, 미계약지에 대한 매도청구소송 진행 상황은 다음과 같습니다.

부동산 목록	사건번호 (대구지방법원)	소장접수일 (표시정정일)	소장도달일	변론기일 및 조정기일	내용증명 도달일	현안
대구 중구 동산동 15-35 대 122.6㎡	2021가단132780 제13민사단독	2021.08.31.	2021.10.01.	강제조정 (2022.01.11.)	2021.09.08	조정금액 출(21억) , 미지급
대구 중구 동산동 27-4 대 119㎡	2021가단132797 제14민사단독	2021.08.31.	2021.09.08.	2022.03.28. 11:30 조정기일	2021.09.08	조정금액 출(9.4억) , 미지급
대구 중구 동산동 27-4 대 119㎡			2021.09.06.		2021.09.07	
대구 중구 동산동 27-4 대 119㎡			2021.12.30. 0시 (공시송달)		2021.12.23	
대구 중구 동산동 29-6 대 39.7㎡	2021가단132810 제18민사단독	2021.08.31.	2021.12.22. 0시 (공시송달)	2022.03.31. 선고기일	2021.09.06	1심 판결 예정
대구 중구 동산동 29-7 대 10.6㎡	2021가단132827 제19민사단독	2021.08.31.	2021.09.13.	2022.05.11. 14:30 변론기일	2021.09.06	1심 판결 예정
대구 중구 동산동 29-7 대 10.6㎡			2021.09.09.		2021.09.06	
대구 중구 동산동 29-7 대 10.6㎡			2021.09.10.		2021.09.07	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

부동산 목록	사건번호 (대구지방법원)	소장접수일 (표시정정일)	소장도달일	변론기일 및 조정기일	내용증명 도달일	현안
대구 중구 동산동 5-2 석우리치타운 제에이동 제501호	2021가단132841 제21민사단독	2021.08.31.		2021.09.29. 소취하	기타	협의매수완 료 (계약금 기지급, 잔금 미지급)
대구 중구 동산동 5-2 석우리치타운 제에이동 1001호	2021가단132858 제24민사단독	2021.08.31.	2021.09.09.	2021.11.12. 소취하	2021.09.07	협의매수완 료 (계약금 기지급, 잔금 미지급)
대구 중구 동산동 12-1 대 178.8㎡ 외1	2021가합208851 제11민사부(다)	2021.08.31.	2021.09.08.	2022.03.24. 09:50 선고	2021.09.08	1심 승소, 금액 출(36.7억) , 미지급

카. 본건 토지의 위치 및 경계 등은 지적도 및 관련 공부서류, 실지조사 사항 등에 의거하여 개략적으로 확인하였으며, 정확한 위치 및 경계확인은 측량이 필요할 것으로 판단되는 바 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지번	지목	공부 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)			비고
			사업부지	도로부지	편입 계	
동산동 5-2	대	32.545	26.66	5.88	32.545	평가대상
동산동 6-2	대	275.0	207.0	68.0	275.0	평가대상
동산동 7	대	423.1	390.3	32.8	423.1	평가대상
동산동 9-1	대	526.3	472.1	54.2	526.3	평가대상
동산동 10-1	대	202.0	72.3	129.7	202.0	평가대상
동산동 10-5	대	13.2	13.2	-	13.2	평가대상
동산동 11-4	대	508.3	405.1	103.2	508.3	평가대상
동산동 12-4	대	69.1	-	69.1	69.1	평가대상
동산동 13-2	대	137.2	-	137.2	137.2	평가대상
동산동 15-1	대	6.9	6.9	-	6.9	평가대상
동산동 15-7	대	263.1	263.1	-	263.1	평가대상
동산동 15-10	대	292.9	292.9	-	292.9	평가대상
동산동 15-12	대	71.1	71.1	-	71.1	평가대상
동산동 15-16	대	179.2	179.2	-	179.2	평가대상
동산동 15-19	대	148.8	148.8	-	148.8	평가대상
동산동 15-20	대	283.6	283.6	-	283.6	평가대상
동산동 15-22	대	159.0	159.0	-	159.0	평가대상
동산동 15-31	대	236.7	236.7	-	236.7	평가대상
동산동 15-34	대	112.7	112.7	-	112.7	평가대상
동산동 15-45	대	50.9	50.9	-	50.9	평가대상
동산동 15-46	대	51.9	43.1	8.8	51.9	평가대상
동산동 15-49	대	3.3	0.5	2.8	3.3	평가대상
동산동 15-53	대	121.0	121.0	-	121.0	평가대상
동산동 15-54	대	36.4	36.4	-	36.4	평가대상
동산동 15-56	대	6.3	6.3	-	6.3	평가대상

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지번	지목	공부 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)			비고
			사업부지	도로부지	편입 계	
동산동 15-58	대	0.3	0.3	-	0.3	평가대상
동산동 15-71	대	32.2	32.2	-	32.2	평가대상
동산동 15-72	대	251.6	251.6	-	251.6	평가대상
동산동 15-9	대	209.6	209.6	-	209.6	평가대상
동산동 18-1	대	126.9	76.2	50.7	126.9	평가대상
동산동 19-1	대	79.7	42.2	37.5	79.7	평가대상
동산동 19-4	대	336.2	301.9	34.3	336.2	평가대상
동산동 19-11	대	5.3	-	5.3	5.3	평가대상
동산동 20-2	대	23.1	2.7	20.4	23.1	평가대상
동산동 20-4	대	62.5	62.5	-	62.5	평가대상
동산동 20-5	대	13.2	13.0	0.2	13.2	평가대상
동산동 20-6	대	25.1	10.5	14.6	25.1	평가대상
동산동 20-7	대	133.9	96.9	37.0	133.9	평가대상
동산동 23-1	대	93.9	61.0	32.9	93.9	평가대상
동산동 24-1	대	138.8	138.8	-	138.8	평가대상
동산동 24-2	대	292.5	266.5	26.0	292.5	평가대상
동산동 24-3	대	164.6	164.6	-	164.6	평가대상
동산동 24-4	대	7.3	7.3	-	7.3	평가대상
동산동 26	대	310.7	310.7	-	310.7	평가대상
동산동 27-1	대	426.4	426.4	-	426.4	평가대상
동산동 27-2	대	214.9	214.9	-	214.9	평가대상
동산동 27-5	대	115.1	115.1	-	115.1	평가대상
동산동 27-7	대	83.3	83.3	-	83.3	평가대상
동산동 28	대	135.5	135.5	-	135.5	평가대상
동산동 29-1	대	29.8	29.8	-	29.8	평가대상

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지번	지목	공부 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)			비고
			사업부지	도로부지	편입 계	
동산동 29-2	대	250.5	250.5	-	250.5	평가대상
동산동 29-3	대	3.3	3.3	-	3.3	평가대상
동산동 29-5	대	95.9	95.9	-	95.9	평가대상
동산동 30	대	119.0	119.0	-	119.0	평가대상
동산동 31-1	대	191.7	191.7	-	191.7	평가대상
동산동 32	차	97.4	97.4	-	97.4	평가대상
동산동 32-1	도	1.3	1.3	-	1.3	평가대상
동산동 32-2	도	3.8	3.8	-	3.8	평가대상
동산동 33	차	203.6	203.6	-	203.6	평가대상
동산동 34-1	도	7.6	7.6	-	7.6	평가대상
동산동 35	대	195.3	195.3	-	195.3	평가대상
동산동 37	대	129.0	129.0	-	129.0	평가대상
동산동 38	대	52.9	52.9	-	52.9	평가대상
동산동 39	대	99.2	99.2	-	99.2	평가대상
동산동 40-1	대	195.0	195.0	-	195.0	평가대상
동산동 40-2	대	238.4	238.4	-	238.4	평가대상
동산동 41	대	165.3	165.3	-	165.3	평가대상
동산동 46-1	대	13.6	-	13.6	13.6	평가대상
동산동 48-1	대	166.9	120.4	46.5	166.9	평가대상
동산동 50	대	92.6	92.6	-	92.6	평가대상
동산동 51	대	185.1	185.1	-	185.1	평가대상
동산동 52-1	대	97.2	72.6	24.6	97.2	평가대상
동산동 52-3	대	1.0	1.0	-	1.0	평가대상
동산동 53	대	69.4	46.8	22.6	69.4	평가대상
시장북로 20-4	대	33.1	0.3	32.8	33.1	평가대상

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지번	지목	공부 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)			비고
			사업부지	도로부지	편입 계	
시장북로 20-5	대	138.2	94.7	43.5	138.2	평가대상
시장북로 22-6	대	212.3	173.2	39.1	212.3	평가대상
시장북로 22-7	대	13.2	13.2	-	13.2	평가대상
시장북로 22-8	대	164.3	164.3	-	164.3	평가대상
시장북로 22-11	대	1.3	1.3	-	1.3	평가대상
시장북로 22-12	대	7.3	7.3	-	7.3	평가대상
시장북로 22-15	대	94.2	50.8	43.4	94.2	평가대상
시장북로 22-19	대	99.2	99.2	-	99.2	평가대상
시장북로 23-1	대	112.7	112.7	-	112.7	평가대상
시장북로 24-1	대	65.5	65.5	-	65.5	평가대상
시장북로 25	대	99.2	99.2	-	99.2	평가대상
시장북로 25-1	대	13.2	13.2	-	13.2	평가대상
시장북로 25-2	대	3.3	3.3	-	3.3	평가대상
시장북로 25-3	대	82.5	79.6	2.9	82.5	평가대상
시장북로 26-1	대	97.9	97.9	-	97.9	평가대상
시장북로 27-1	대	106.5	106.5	-	106.5	평가대상
시장북로 27-4	대	258.5	258.5	-	258.5	평가대상
시장북로 28	대	375.2	253.0	122.2	375.2	평가대상
시장북로 31-4	대	23.1	10.1	13.0	23.1	평가대상
시장북로 31-6	대	62.8	15.4	47.4	62.8	평가대상
시장북로 152-14	대	171.2	137.7	33.5	171.2	평가대상
시장북로 152-16	대	84.6	43.7	40.9	84.6	평가대상
시장북로 152-31	대	45.3	29.0	16.3	45.3	평가대상
시장북로 152-36	대	66.8	66.8	-	66.8	평가대상
시장북로 152-41	대	4.0	4.0	-	4.0	평가대상

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지번	지목	공부 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)			비고
			사업부지	도로부지	편입 계	
시장북로 152-42	대	13.9	13.9	-	13.9	평가대상
시장북로 153-5	대	253.8	222.1	31.7	253.8	평가대상
시장북로 154	대	396.7	396.7	-	396.7	평가대상
시장북로 154-2	대	445.0	374.3	70.7	445.0	평가대상
시장북로 154-4	대	286.0	245.6	40.4	286.0	평가대상
시장북로 154-6	대	153.0	130.0	23.0	153.0	평가대상
시장북로 154-7	대	164.0	139.7	24.3	164.0	평가대상
시장북로 154-9	대	167.0	132.7	34.3	167.0	평가대상
시장북로 154-10	대	1.0	-	1.0	1.0	평가대상
시장북로 154-11	대	86.0	30.2	55.8	86.0	평가대상
사유지 (계약) 소 계		16,037.7	14,115.7	1,919.6	16,035.3	
동산동 5-2 (A동 4층 501호)	대	32.545	26.7	5.9	32.545	협의매수완료 (계약금지급)
동산동 5-2 (A동 9층 1001호)	대	32.545	26.7	5.9	32.545	
동산동 12-1	대	178.8	-	178.8	178.8	매도청구
동산동 15-35	대	122.6	109.5	13.1	122.6	매도청구
동산동 27-4	대	119.0	119.0	-	119.0	매도청구
동산동 29-6	대	39.7	39.7	-	39.7	매도청구
동산동 29-7	대	10.6	10.6	-	10.6	매도청구
사유지 (미계약) 소 계		535.8	332.1	203.7	535.8	
동산동 1-11	도	52.1	34.4	17.7	52.1	대구시 중구청
동산동 12-6	도	3,657.0	696.9	29.9	726.8	대구광역시
동산동 13-3	도	24.8	-	24.8	24.8	행정자치부
동산동 15-18	도	49.9	49.9	-	49.9	대구시 중구청
동산동 15-24	대	1.0	-	1.0	1.0	국토교통부

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지번	지목	공부 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)			비고
			사업부지	도로부지	편입 계	
동산동 15-29	대	12.6	12.6	-	12.6	기획재정부
동산동 15-30	대	458.2	458.2	-	458.2	경찰청
동산동 19-5	도	59.5	0.4	8.4	8.8	기획재정부
동산동 21-2	대	0.7	-	0.7	0.7	대구광역시
동산동 188	도	380.2	380.2	-	380.2	국토교통부
동산동 189-1	도	72.4	72.4	-	72.4	국토교통부
동산동 190	도	23.1	23.1	-	23.1	국토교통부
동산동 191	도	191.7	153.2	16.0	169.2	국토교통부
동산동 192-2	대	4.6	1.0	3.6	4.6	국토교통부
동산동 192-3	도	80.0	3.3	4.6	7.9	국토교통부
시장북로 17	도	822.1	233.8	53.2	287.0	대구시 중구청
시장북로 27-2	도	222.8	222.8	-	222.8	대구시 중구청
시장북로 136	도	12.4	4.9	7.5	12.4	국토교통부
시장북로 136-6	도	730.0	263.0	14.9	277.9	대구시 중구청
시장북로 150-3	대	153.9	58.0	95.9	153.9	대구광역시
시장북로 152-15	도	440.3	-	6.0	6.0	국토교통부
시장북로 152-35	도	183.1	183.1	-	183.1	대구시 중구청
시장북로 152-43	대	19.8	19.8	-	19.8	대구시 중구청
시장북로 157-3	도	1,230.0	11.6	36.6	48.2	국토교통부
국·공유지 소 계		8,882.2	2,882.6	320.8	3,203.4	
합 계			17,330.4	2,444.1	19,774.5	

※ 출처 : 귀 사 제시 자료

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 공법상 제한(토지이용계획사항)

일련 번호	내 용
1	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 종로3류(폭12m~15m)(저축), <추가기재>가축사육제한구역.
2	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), <추가기재>가축사육제한구역.
3	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
4	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
5	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 종로3류(폭12m~15m)(2021-09-10)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, 표가축사육제한구역.
6	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역, 종로3류(폭12m~15m)(저축)
7	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 종로3류(폭12m~15m)(2021-09-10)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
8	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 종로3류(폭12m~15m)(2021-09-10)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
9	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 종로3류(폭12m~15m)(2021-09-10)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
10	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 종로3류(폭12m~15m)(2021-09-10)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
11	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 종로3류(폭12m~15m)(2021-09-10)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
12	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	내 용
13	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역, 대로2류(폭30m~35m)(저축), 종로3류(폭12m~15m)(저축)상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>가축사육제한구역
14	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭30m~35m)(2021-09-10)(저축), 종로3류(폭12m~15m)(2021-09-10)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
15	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭30m~35m)(2021-09-10)(접합), 종로3류(폭12m~15m)(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
16	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
17	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
18	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
19	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
20	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
21	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
22	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
23	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
24	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	내 용
25	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
26	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
27	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭 30m~35m)(2021-09-10)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
28	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭 30m~35m)(2021-09-10)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
29	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭 30m~35m)(2021-09-10)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
30	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
31	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
32	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
33	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
34	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
35	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>.
36	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭 30m~35m)(2021-09-10)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	내 용
37	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭 30m~35m)(2021-09-10)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
38	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭 30m~35m)(2021-09-10)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
39	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭 30m~35m)(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
40	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭 30m~35m)(2021-09-10)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
41	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
42	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭 30m~35m)(2021-09-10)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
43	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭 30m~35m)(2021-09-10)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
44	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭 30m~35m)(2021-09-10)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
45	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭 30m~35m)(2021-09-10)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
46	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
47	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭 30m~35m)(2021-09-10)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	내 용
48	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
49	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
50	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
51	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
52	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
53	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
54	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
55	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
56	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
57	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
58	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
59	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
60	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	내 용
61	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
62	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
63	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>.
64	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>.
65	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
66	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
67	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
68	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
69	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
70	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
71	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
72	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
73	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	내 용
74	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭 30m~35m)(2021-09-10)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
75	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭 30m~35m)(2021-09-10)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
76	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
77	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
78	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭 30m~35m)(2021-09-10)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
79	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
80	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭 30m~35m)(2021-09-10)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
81	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 종로3류(폭12m~15m)(2021-09-10)(저축) <추가기재>가축사육제한구역.
82	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 종로3류(폭12m~15m)(2021-09-10)(저축) <추가기재>가축사육제한구역.
83	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 종로3류(폭12m~15m)(2021-09-10)(저축) <추가기재>가축사육제한구역.
84	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
85	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	내 용
86	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10)<추가기재>가축사육제한구역.
87	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
88	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 종로3류(폭12m~15m)(2021-09-10)(저축)<추가기재>가축사육제한구역.
89	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
90	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
91	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
92	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10)<추가기재>가축사육제한구역.
93	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10)<추가기재>가축사육제한구역.
94	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10)<추가기재>가축사육제한구역.
95	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 종로3류(폭12m~15m)(2021-09-10)(저축)<추가기재>가축사육제한구역.
96	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
97	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
98	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	내 용
99	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 종로3류(폭12m~15m)(2021-09-10)(저축) <추가기재>가축사육제한구역.
100	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 종로3류(폭12m~15m)(2021-09-10)(저축) <추가기재>가축사육제한구역.
101	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 종로3류(폭12m~15m)(2021-09-10)(저축) <추가기재>가축사육제한구역.
102	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 종로3류(폭12m~15m)(2021-09-10)(저축)<추가기재>가축사육제한구역.
103	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 종로3류(폭12m~15m)(2021-09-10)(저축) <추가기재>가축사육제한구역.
104	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 종로3류(폭12m~15m)(2021-09-10)(저축) <추가기재>가축사육제한구역.
105	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10)<추가기재>가축사육제한구역.
106	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10)<추가기재>가축사육제한구역.
107	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10)<추가기재>가축사육제한구역.
108	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭30m~35m) (저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
109	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2021-09-10), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
110	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭30m~35m) (저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에관한법률>, <추가기재>가축사육제한구역.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	내 용
111	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭30m~35m)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
112	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭30m~35m)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
113	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭30m~35m)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
114	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭30m~35m)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
115	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭30m~35m), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역.
116	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(2021-09-10), 대로2류(폭30m~35m)(2021-09-10)(저축), 대로2류(폭30m~35m)(저축), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 신명고등학교성명여자중학교)<교육환경보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 사업 개요

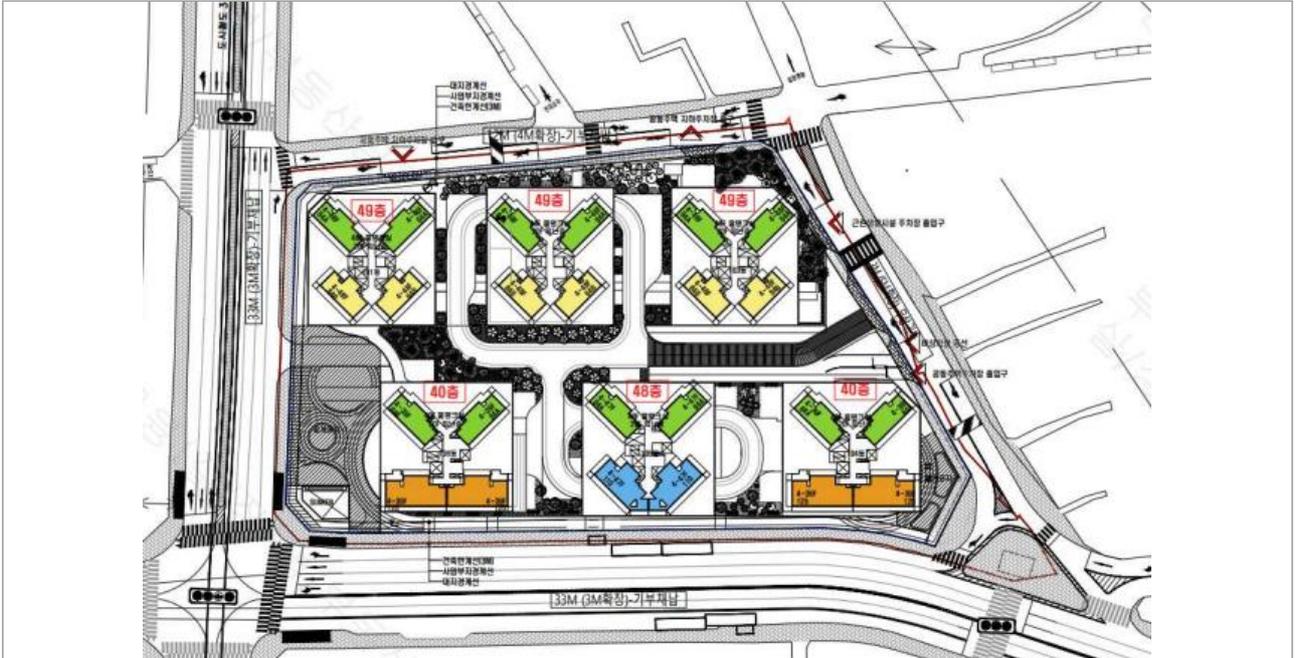
1. 사업 개요

구 분	내 용
사업명	대구 중구 동산동 주상복합 개발사업
위치	대구광역시 중구 동산동 20-7번지 일원
용도지역	중심상업지역, 방화지구
대지면적	19,774.50㎡ (5,981.79평)
사업면적	17,330.40㎡ (5,242.45평)
연면적	234,315.05㎡ (70,880.30평)
규모	지하6 ~ 지상 49층 (6개동)
세대수	공동주택 980세대, 근린생활시설 및 판매시설
건폐율/용적률	75.07% / 889.02%
조감도	

*출처)귀 사 제 시 자 료

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 배치도

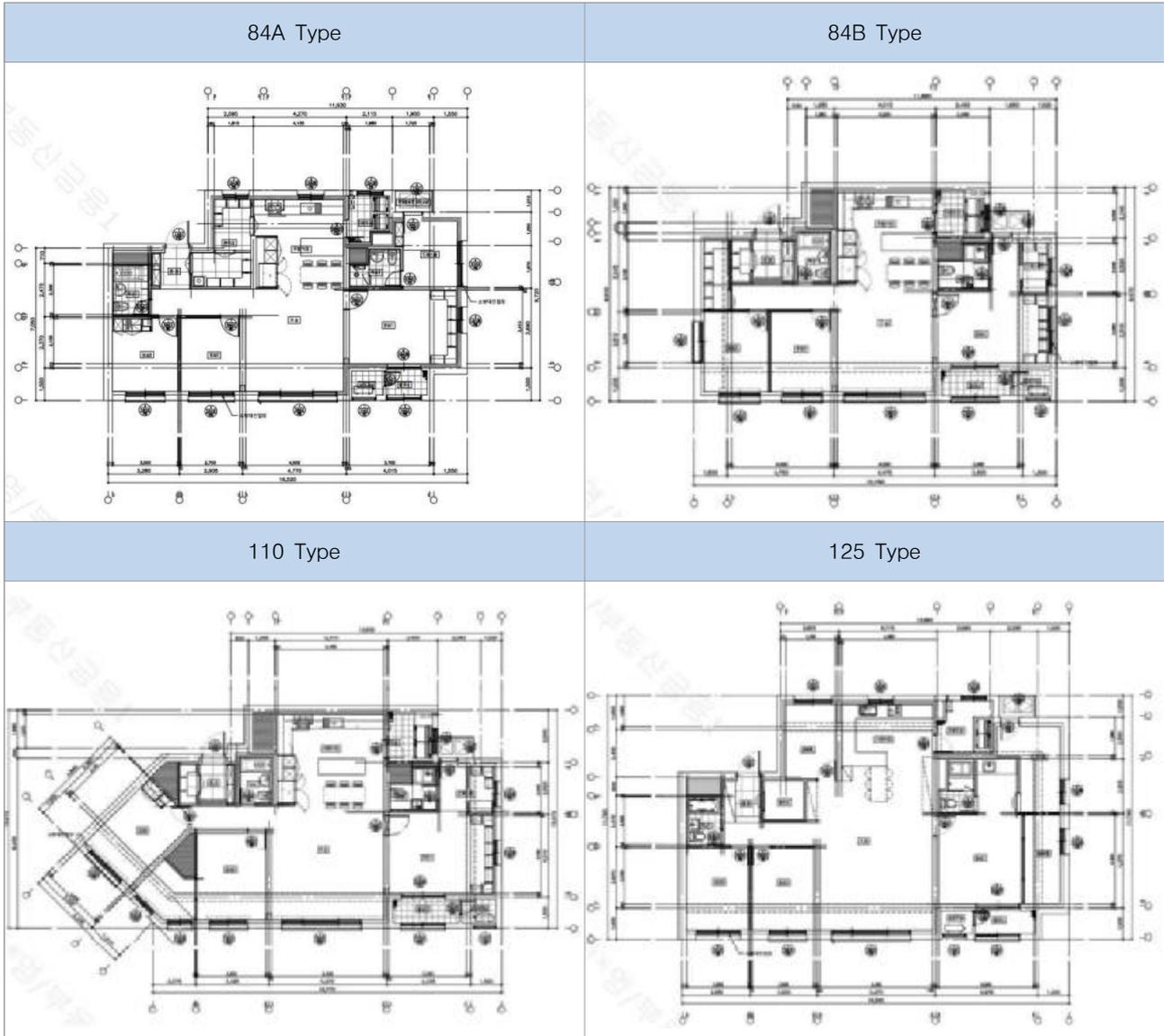


3. 토지매입 현황



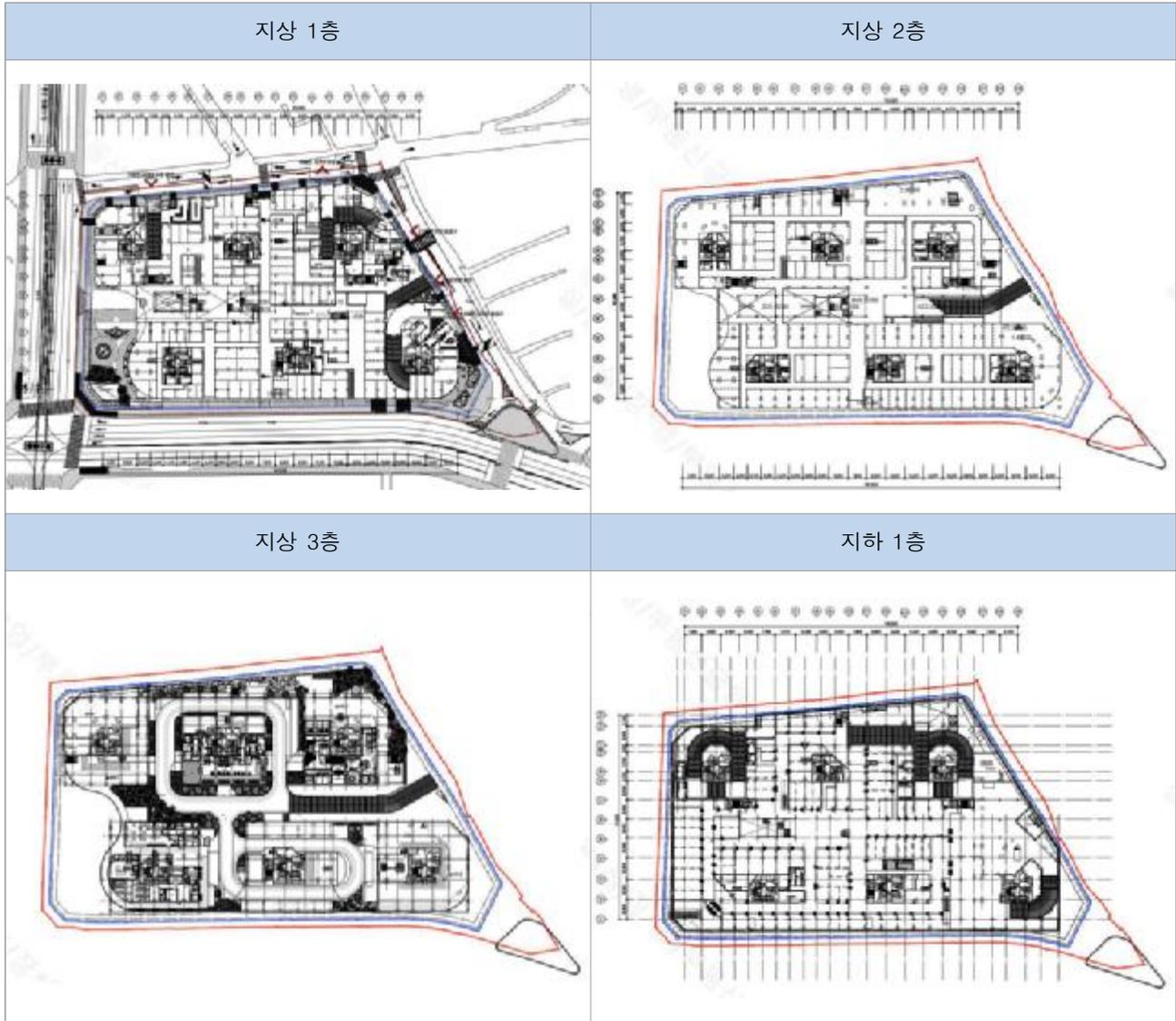
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 단위세대 평면도(아파트)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 층별 평면도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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.
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가업자는 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 감정평가업자는 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 감정평가업자는 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

제14조

[토지의
감정평가]

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1) 대상물건 거래사례

소재지	편입면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지·건물 일괄단가 (원/㎡)	거래시점	비고(자료출처)
동산동 1-2, 동산동1-12	73.0	500,000,000	약 6,849,315	2020.11.02. ~ 2022.02.10	귀 제시자료
시장북로 20-4	33.1	2,000,000,000	약 60,422,961		귀 제시자료
동산동 1-4, 시장북로 20-5	179.5	1,290,000,000	약 7,186,630		귀 제시자료
동산동 1-5, 동산동 15-71, 시장북로 22-7	264.1	2,200,000,000	약 8,330,178		귀 제시자료
동산동 15-1, 시장북로 22-8, 시장북로 22-19	270.4	3,500,000,000	약 12,943,787		귀 제시자료
동산동 1-9, 시장북로 22-11, 시장북로 22-12	302.1	2,100,000,000	약 6,951,341		귀 제시자료
동산동 1-10	255.5	2,100,000,000	약 8,219,178		귀 제시자료
동산동 5-2	586.1	9,840,000,000	약 16,788,944		귀 제시자료
동산동 6-2	275.0	2,520,000,000	약 9,163,636		귀 제시자료
동산동 7	423.1	2,900,000,000	약 6,854,172		귀 제시자료
동산동 9-1	526.3	6,600,000,000	약 12,540,376		귀 제시자료

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지	편입면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지·건물 일괄단가 (원/㎡)	거래시점	비고(자료출처)
동산동 10-1	202.0	3,401,050,000	약 16,836,881	2020.11.02. ~ 2022.02.10	귀 제시자료
동산동 10-5, 동산동 15-45	64.1	700,000,000	약 10,920,437		귀 제시자료
동산동 15-49	3.3	50,000,000	약 15,151,515		귀 제시자료
동산동 11-4	508.3	5,550,000,000	약 10,918,749		귀 제시자료
동산동 12-4	69.1	1,470,000,000	약 21,273,517		귀 제시자료
동산동 13-2	137.2	2,109,414,800	약 15,374,743		귀 제시자료
동산동 15-7	263.1	3,050,000,000	약 11,592,550		귀 제시자료
동산동 15-9	209.6	3,170,000,000	약 15,124,046		귀 제시자료
동산동 15-10	292.9	4,000,000,000	약 13,656,538		귀 제시자료
동산동 15-12	71.1	600,000,000	약 8,438,819		귀 제시자료
동산동 15-16	179.2	3,000,000,000	약 16,741,071		귀 제시자료
동산동 15-19	148.8	1,050,000,000	약 7,056,452		귀 제시자료
동산동 15-20	283.6	3,300,000,000	약 11,636,107		귀 제시자료
동산동 15-22	159.0	2,500,000,000	약 15,723,270		귀 제시자료
동산동 15-31	236.7	5,000,000,000	약 21,123,785		귀 제시자료
동산동 15-34	112.7	600,000,000	약 5,323,869	귀 제시자료	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지	편입면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지·건물 일괄단가 (원/㎡)	거래시점	비고(자료출처)
동산동 15-46	51.9	700,000,000	약 13,487,476	2020.11.02. ~ 2022.02.10	귀 제시자료
동산동 15-53	121.0	440,000,000	약 3,636,364		귀 제시자료
동산동 15-54, 동산동 15-56, 동산동 15-58	43.0	300,000,000	약 6,976,744		귀 제시자료
동산동 15-72	251.6	2,650,000,000	약 10,532,591		귀 제시자료
동산동 18-1	126.9	2,320,000,000	약 18,282,112		귀 제시자료
동산동 19-1	79.7	1,450,000,000	약 18,193,225		귀 제시자료
동산동 19-4	336.2	4,680,000,000	약 13,920,286		귀 제시자료
동산동 19-11, 동산동 20-4, 동산동 20-5	81.0	1,225,000,000	약 15,123,457		귀 제시자료
동산동 20-6, 동산동 24-3, 동산동 24-4	197.0	2,979,500,000	약 15,124,365		귀 제시자료
동산동 20-7	133.9	2,520,000,000	약 18,820,015		귀 제시자료
동산동 20-2	23.1	400,000,000	약 17,316,017		귀 제시자료
동산동 23-1, 동산동 40-2	332.3	7,100,000,000	약 21,366,235		귀 제시자료
동산동 24-1	138.8	650,000,000	약 4,682,997		귀 제시자료
동산동 24-2	292.5	6,200,000,000	약 21,196,581		귀 제시자료
동산동 26	310.7	1,200,000,000	약 3,862,247		귀 제시자료
동산동 27-1	426.4	4,000,000,000	약 9,380,863	귀 제시자료	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지	편입면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지·건물 일괄단가 (원/㎡)	거래시점	비고(자료출처)
동산동 27-2, 동산동 29-1	244.7	2,000,000,000	약 8,173,273	2020.11.02. ~ 2022.02.10	귀 제시자료
동산동 27-5	115.1	250,000,000	약 2,172,024		귀 제시자료
동산동 27-7	83.3	600,000,000	약 7,202,881		귀 제시자료
동산동 28	135.5	720,000,000	약 5,313,653		귀 제시자료
동산동 29-2, 동산동 29-5	346.4	1,600,000,000	약 4,618,938		귀 제시자료
동산동 29-3	3.3	40,000,000	약 12,121,212		귀 제시자료
시장북로 25-2, 시장북로 31-4	24.8	480,000,000	약 19,354,839		귀 제시자료
동산동 30	119.0	510,000,000	약 4,285,714		귀 제시자료
동산동 31-1	191.7	1,060,000,000	약 5,529,473		귀 제시자료
동산동 32, 동산동 32-1, 동산동 32-2, 동산동 33, 동산동 34-1	313.7	4,000,000,000	약 12,751,036		귀 제시자료
동산동 35	195.3	1,180,000,000	약 6,041,987		귀 제시자료
동산동 37	129.0	650,000,000	약 5,038,760		귀 제시자료
동산동 38, 동산동 39	152.1	1,200,000,000	약 7,889,546		귀 제시자료
동산동 40-1	195.0	1,000,000,000	약 5,128,205		귀 제시자료
동산동 41	165.3	1,450,000,000	약 8,771,930		귀 제시자료

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지	편입면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지·건물 일괄단가 (원/㎡)	거래시점	비고(자료출처)
동산동 46-1, 동산동 48-1	180.5	2,530,000,000	약 14,016,620	2020.11.02. ~ 2022.02.10	귀 제시자료
동산동 50	92.6	420,000,000	약 4,535,637		귀 제시자료
동산동 51	185.1	2,700,000,000	약 14,586,710		귀 제시자료
동산동 52-1, 동산동 52-3, 동산동 53	167.6	1,600,000,000	약 9,546,539		귀 제시자료
시장북로 22-6	212.3	2,300,000,000	약 10,833,726		귀 제시자료
시장북로 22-15	94.2	1,000,000,000	약 10,615,711		귀 제시자료
시장북로 23-1	112.7	660,000,000	약 5,856,256		귀 제시자료
시장북로 24-1	65.5	800,000,000	약 12,213,740		귀 제시자료
시장북로 25, 시장북로 25-1	112.4	570,000,000	약 5,071,174		귀 제시자료
시장북로 25-2, 시장북로 31-6	64.5	570,000,000	약 8,837,209		귀 제시자료
시장북로 25-3	82.5	500,000,000	약 6,060,606		귀 제시자료
시장북로 26-1	97.9	794,100,000	약 8,111,338		귀 제시자료
시장북로 27-1	106.5	1,000,000,000	약 9,389,671		귀 제시자료
시장북로 27-4	258.5	3,030,000,000	약 11,721,470		귀 제시자료
시장북로 28	375.2	3,200,000,000	약 8,528,785		귀 제시자료

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지	편입면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지·건물 일괄단가 (원/㎡)	거래시점	비고(자료출처)
시장북로 152-14, 시장북로 152-31, 시장북로 152-41, 시장북로 152-42	234.4	3,500,000,000	약 14,931,741	2020.11.02. ~ 2022.02.10	귀 제시자료
시장북로 152-16	84.6	900,000,000	약 10,638,298		귀 제시자료
시장북로 152-36	66.8	460,000,000	약 6,886,228		귀 제시자료
시장북로 153-5, 시장북로 154-2	698.8	13,740,000,000	약 19,662,278		귀 제시자료
시장북로 154-4	286.0	4,560,000,000	약 15,944,056		귀 제시자료
시장북로 154-6	153.0	2,000,000,000	약 13,071,895		귀 제시자료
시장북로 154-7	164.0	2,720,000,000	약 16,585,366		귀 제시자료
시장북로 154-9, 시장북로 154-10	168.0	3,450,000,000	약 20,535,714		귀 제시자료
시장북로 154-11	86.0	1,800,000,000	약 20,930,233		귀 제시자료
시장북로 154	396.7	4,000,000,000	약 10,083,186		귀 제시자료
합 계	16,035.3	189,459,064,800	약 11,815,124		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(m ²)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)
				토지	건물			
a	감삼동 141-5	중심상업	대	10,028.6	-	2018. 02.02	111,600,000,000	약 11,100,000
비고	<토지단가 산출개요> · 토지 추정단가 : $[111,600,000,000\text{원}/10,028.6\text{m}^2] \approx 11,100,000\text{원}/\text{m}^2$ ※ 거래이후 건축물은 철거된 것으로 보아 토지만의 거래로 판단됨.							
b	범어동 1	중심상업	대	18,859.8	36,171.2	2019. 10.08	470,000,000,000 (건물포함)	약 23,400,000
비고	<토지단가 산출개요> · 건물 개요 : 철골철근콘크리트구조(사용승인일 : 2000.11.04), 면적 : 36,171.2m ² · 건물 단가 : $1,200,000\text{원}/\text{m}^2 \times 32/50 \approx 768,000\text{원}/\text{m}^2$ · 토지 추정단가 : $[(470,000,000,000\text{원} - (768,000\text{원}/\text{m}^2 \times 36,171.2\text{m}^2)) / 18,859.8\text{m}^2] \approx 23,400,000\text{원}/\text{m}^2$							
c	계산동1가 22외	중심상업	대	298.9	178.54	2021. 04.13	8,250,000,000 (건물포함)	약 27,500,000
비고	<토지단가 산출개요> · 건물 개요 : 철근콘크리트구조, 면적 : 178.54m ² · 건물 단가 : $900,000\text{원}/\text{m}^2 \times 5/50(\text{관찰감가}) \approx 90,000\text{원}/\text{m}^2$ · 토지 추정단가 : $[(8,250,000,000\text{원} - (90,000\text{원}/\text{m}^2 \times 178.54\text{m}^2)) / 298.9\text{m}^2] \approx 27,500,000\text{원}/\text{m}^2$							
d	동산동 75-14	중심상업	대	105	354.35	2021. 03.31	2,500,000,000 (건물포함)	약 23,500,000
비고	<토지단가 산출개요> · 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1967.12.30), 면적 : 354.35m ² · 건물 단가 : $900,000\text{원}/\text{m}^2 \times 5/50(\text{관찰감가}) \approx 90,000\text{원}/\text{m}^2$ · 토지 추정단가 : $[(2,500,000,000\text{원} - (90,000\text{원}/\text{m}^2 \times 354.35\text{m}^2)) / 105\text{m}^2] \approx 23,500,000\text{원}/\text{m}^2$							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(m ²)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)
				토지	건물			
e	계산동1가 7	중심상업	대	337.9	581.23	2021. 04.13	6,300,000,000 (건물포함)	약 18,500,000
비고	<p><토지단가 산출개요></p> <ul style="list-style-type: none"> · 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1974.07.29), 면적 : 581.23m² · 건물 단가 : 1,000,000원/m²×5/50(관찰감가) ≒ 100,000원/m² · 토지 추정단가 : $[(6,300,000,000\text{원} - (100,000\text{원}/\text{m}^2 \times 581.23\text{m}^2)) / 337.9\text{m}^2] \approx 18,500,000\text{원}/\text{m}^2$ 							
f	계산동1가 2-9외	중심상업	대	119.3	379.58	2021. 11.01	6,650,000,000 (건물포함)	약 55,500,000
비고	<p><토지단가 산출개요></p> <ul style="list-style-type: none"> · 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1971.09.21), 면적 : 379.58m² · 건물 단가 : 900,000원/m²×5/50(관찰감가) ≒ 90,000원/m² · 토지 추정단가 : $[(6,650,000,000\text{원} - (90,000\text{원}/\text{m}^2 \times 379.58\text{m}^2)) / 119.3\text{m}^2] \approx 55,500,000\text{원}/\text{m}^2$ 							
g	계산동1가 14외	중심상업	대	132.2	187.64	2021. 04.13	4,900,000,000 (건물포함)	약 36,900,000
비고	<p><토지단가 산출개요></p> <ul style="list-style-type: none"> · 건물 개요 : 일반목구조, 면적 : 187.64m² · 건물 단가 : 800,000원/m²×5/45(관찰감가) ≒ 88,000원/m² · 토지 추정단가 : $[(4,900,000,000\text{원} - (88,000\text{원}/\text{m}^2 \times 187.64\text{m}^2)) / 132.2\text{m}^2] \approx 36,900,000\text{원}/\text{m}^2$ 							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 대상물건 평가사례

소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
동산동 29-6	중심상업	대	상업용	39.7	시가참고	2021.06.10	5,530,000
					민사소송	2021.12.31	7,169,000
동산동 29-3	중심상업	대	상업용	3.3	시가참고	2021.06.10	5,530,000
동산동 29-7	중심상업	대	상업용	10.6	시가참고	2021.06.10	5,250,000
					민사소송	2021.12.31	5,850,000
동산동 27-4	중심상업	대	상업용	119	시가참고	2021.06.10	4,200,000
					민사소송	2021.12.31	5,940,000
동산동 15-31	중심상업	대	상업용	236.7	담보	2020.01.15	2,150,000
동산동 15-35	중심상업	대	상업용	122.6	시가참고	2021.06.10	10,100,000
					민사소송	2021.12.31	15,000,000
동산동 10-1	중심상업	대	상업용	202	시가참고	2021.06.10	3,400,000
동산동 12-1	중심상업	대	상업용	178.8	시가참고	2021.06.10	15,800,000
					민사소송	2021.12.31	23,900,000
시장북로 154-4	중심상업	대	상업용	286.0	담보	2019.11.22	4,800,000
동산동 12-1	중심상업	대	상업용	178.8	담보	2018.09.18	5,300,000
동산동 12-4	중심상업	대	상업용	69.1	담보	2019.05.17	5,750,000
동산동 19-1	중심상업	대	상업용	79.7	담보	2019.06.24	6,500,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
㉑	범어동 1	중심상업	대	(아파트)	18,859.8	시가참고	2021.09.01	23,100,000
	연면적(㎡)		용적률(%)		세대수			
	218,925.9507		833% 이하		공동주택 604, 오피스텔 154			
㉒	삼덕동2가 2-5외	중심상업	대	(아파트)	5,132.9	시가참고	2020.10.19	13,500,000
	연면적(㎡)		용적률(%)		세대수			
	75,359.30		791.03%		공동주택 335			
㉓	철성동2가 302-136	중심상업	대	아파트	1,522.8	담보	2021.05.12	15,400,000
㉔	사일동 15-1	중심상업	대	상업용	2,954.9	담보	2021.09.23	22,200,000
㉕	철성동2가 310-8외	중심상업	대	(아파트)	9,961.3	담보	2020.12.16	15,200,000
	연면적(㎡)		용적률(%)		세대수			
	120,580.764		887.223		공동주택 577, 오피스텔 114			
㉖	동인동1가 198-3외	중심상업	대	(아파트)	16,884.0	담보	2020.02.03	13,200,000
	연면적(㎡)		용적률(%)		세대수			
	191,420.6892		699.61%		공동주택 941, 오피스텔 68			
㉗	계산동1가 2-9	중심상업	대	상업용	110.7	시가참고	2021.10.29	23,000,000
㉘	계산동1가 2-9	중심상업	대	상업용	110.7	담보	2021.04.19	15,500,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
중심상업	사업지	광대로변	15,000,000~20,000,000	-

6) 경매 낙찰가율

지역 / 기간	대구 중구 2021년 04월 ~ 2022년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	359,995,230	505,831,000	140.5	6	4	66.7
근린주택	186,242,520	301,000,000	161.6	1	1	100
단독주택	173,752,710	204,831,000	117.9	5	3	60
집합건물	866,000,000	875,040,100	101	17	5	29.4
다세대	134,000,000	137,997,900	103	1	1	100
아파트	577,000,000	618,932,200	107.3	3	2	66.7
오피스텔(주거)	126,000,000	94,600,000	75.1	2	1	50
주상복합(주거)	29,000,000	23,510,000	81.1	2	1	50
상가	2,746,860,000	2,183,688,000	79.5	13	7	53.8
근린상가	2,602,860,000	1,912,688,000	73.5	11	6	54.5
주상복합(상가)	144,000,000	271,000,000	188.2	2	1	50
토지	295,422,600	498,200,000	168.6	4	3	75
대지	295,422,600	498,200,000	168.6	4	3	75

(최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어))

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
A	도원동 3-40	244.6	대	아파트	중심상업	광대소각	세장형 평지	2,250,000	1~116

[공시기준일 : 2022.01.01]

2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1~116	A	대구광역시 중구 상업지역 (2022.01.01 ~ 2022.04.14)	0.962% (1.00962)	$(1 + 0.00534) \times (1 + 0.00265 \times 45/28) \approx 1.00962$

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 상업지대[본건 기호 1~116 중 사업부지/표준지 기호 A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.10	상업지역 중심과의 접근성 등에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.10	인근 토지의 이용상황 및 고객 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.97	공공하수도 이전 및 지상 건물 철거 등에 따른 추가 비용이 소요되는 사업지로서 열세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			1.174	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 상업지대[본건 기호 1~116 중 기부채납도로부지/표준지 기호 A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.10	상업지역 중심과의 접근성 등에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.10	인근 토지의 이용상황 및 고객 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.97	공공하수도 이전 및 지상 건물 철거 등에 따른 추가 비용이 소요되는 사업지로서 열세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	기부채납도로 예정부지로서 열세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.387	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 상업지대[본건 기호 1~116 중 사업부지 외/표준지 기호 A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.10	상업지역 중심과의 접근성 등에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.10	인근 토지의 이용상황 및 고객 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.32	사업부지 외 토지로서 단독 효용가치가 희박하다고 판단되는바 열세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.387	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

나) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교})}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉠	시가 참고	범어동 1	중심상업	대	업무용	18,859.8	2021.09.01	23,100,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 격차율 산정

- 비교 표준지 A

구 분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고
		공시지가(원/㎡)							
표준지 산정단가	비교사례 ㉠	23,100,000	1.00	1.04090	1.00	0.660	15,869,561	6.986	-
	A	2,250,000	-	1.00962	-	-	2,271,645		

사례기준 표준지 산정단가 산출내역	사정보정	- 비교사례는 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.							
	시점수정	- 대구광역시 수성구 상업지역				(2021.09.01 ~ 2022.04.14)			
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
0.97		0.85	0.80	1.00	1.00	1.00	0.660		
		- 비교표준지는 비교사례대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성), 접근조건(인근 대중교통시설 및 상업시설과의 접근성) 및 환경조건(인근 토지의 이용상황 및 고객 유동성과의 적합성 등)에서 열세함.							

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉠	6.98

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~116 중 사업부지	A	2,250,000	1.00962	1.00	1.174	6.98	18,615,040	18,600,000
1~116 중 기부채납 도로	A	2,250,000	1.00962	1.00	0.387	6.98	6,136,304	6,140,000
1~116 중 사업부지 외	A	2,250,000	1.00962	1.00	0.387	6.98	6,136,304	6,140,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1~116	18,600,000	14,115.7	262,552,020,000	일단의 사업부지 중 ㈜하나자산신탁 소유 지분
	6,140,000	1,919.6	11,786,344,000	기부채납도로 중 ㈜하나자산신탁 소유 지분
	6,140,000	2.4	14,736,000	사업부지 외
합 계			274,353,100,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
e	계산동1가 7	중심 상업	대	상업용	337.9	2021.04.13	약 18,500,000	1~116

2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1~116	e	대구광역시 중구 상업지역 (2021.04.13 ~ 2022.04.14)	4.002% (1.04002)	$ \begin{aligned} & (1 + 0.00329 \times 18/30) \times \\ & (1 + 0.00287) \times \\ & (1 + 0.00305) \times \\ & (1 + 0.00387) \times \\ & (1 + 0.00348) \times \\ & (1 + 0.00417) \times \\ & (1 + 0.00300) \times \\ & (1 + 0.00315) \times \\ & (1 + 0.00415) \times \\ & (1 + 0.00534) \times \\ & (1 + 0.00265 \times 45/28) \\ & \quad \quad \quad \approx 1.04002 \end{aligned} $

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

5) 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 상업지대[본건 기호 1~116 중 사업부지/비교사례 e]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.02	면적 및 공공하수도 이전에 따른 추가 비용이 소요되는 사업지로서 열세하나 본건은 4면각지로서 접면도로의 상태에서 우세하여 종합적으로 우세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			1.020	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 상업지대[본건 기호 1~116 중 기부채납도로/비교사례 e]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.02	면적 및 공공하수도 이전에 따른 추가 비용이 소요되는 사업지로서 열세하나 본건은 4면각지로서 접면도로의 상태에서 우세하여 종합적으로 우세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	기부채납도로 예정부지로서 열세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				0.337

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 상업지대[본건 기호 1~116 중 사업부지 외/비교사례 e]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.32	사업부지 외 토지로서 단독 효용가치가 희박하다고 판단되는 바 열세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.320	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~116 중 사업부지	e	18,500,000	1.00	1.04002	1.00	1.020	19,625,177	19,600,000
1~116 중 기부채납 도로	e	18,500,000	1.00	1.04002	1.00	0.337	6,484,005	6,480,000
1~116 중 사업부지 외	e	18,500,000	1.00	1.04002	1.00	0.320	6,156,918	6,160,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1~116	19,600,000	14,115.7	276,667,720,000	일단의 사업부지 중 (주)하나자산신탁 소유 지분
	6,480,000	1,919.6	12,439,008,000	기부채납도로 중 (주)하나자산신탁 소유 지분
	6,160,000	2.4	14,784,000	사업부지 외
합 계			289,121,512,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 대체로 인정되며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적, 장래 동향 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
기호(1)~(116)	274,353,100,000	289,121,512,000	274,353,100,000
합 계	274,353,100,000	289,121,512,000	274,353,100,000

2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	274,353,100,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
건 물	감정평가 외	
총 액	274,353,100,000	

[별첨] 미계약지 및 국공유지를 포함한 경우 토지 추정액

I. 개요

본 감정평가는 귀 제시 토지 목록 전체 사업부지면적 중 (주)하나자산신탁 소유 지분(14,115.7㎡)을 기준으로 하였으나, 미계약지 및 국공유지를 포함한 경우의 전체 사업부지(17,330.40㎡) 토지 추정액은 다음과 같습니다.

II. 미계약지 및 국공유지를 포함한 경우 토지 추정액

면적(㎡)	단가(원/㎡)	추정액(원)	비고
17,330.40	18,600,000	322,345,440,000	대지면적 기준

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	대구광역시 중구 동산동	1-2	대	중심상업지역	2.3	14,115.7	18,600,000	262,552,020,000	일단의 사업부지 중 (주)하나자산신탁 소유지분
2	동 소	1-4	대	중심상업지역	41.3	1,919.6	6,140,000	11,786,344,000	
3	동 소	1-5	대	중심상업지역	218.7				
4	동 소	1-9	대	중심상업지역	293.5	2.4	6,140,000	14,736,000	사업부지 외
5	동 소	1-10	대	중심상업지역	255.5				
6	동 소	1-12	대	중심상업지역	73.1				
7	동 소	6-2	대	중심상업지역	275				
8	동 소	5-2	대	중심상업지역	651.2 중 586.1				
9	동 소	7	대	중심상업지역	423.1				
10	동 소	9-1	대	중심상업지역	526.3				
11	동 소	10-1	대	중심상업지역	202				
12	동 소	10-5	대	중심상업지역	13.2				
13	동 소	11-4	대	중심상업지역	508.3				
14	동 소	12-4	대	중심상업지역	69.1				
15	동 소	13-2	대	중심상업지역	137.2				
16	동 소	15-1	대	중심상업지역	6.9				

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
17	동 소	15-7	대	중심상업지역	263.1				
18	동 소	15-9	대	중심상업지역	209.6				
19	동 소	15-10	대	중심상업지역	292.9				
20	동 소	15-12	대	중심상업지역	71.1				
21	동 소	15-16	대	중심상업지역	179.2				
22	동 소	15-19	대	중심상업지역	148.8				
23	동 소	15-20	대	중심상업지역	283.6				
24	동 소	15-22	대	중심상업지역	159				
25	동 소	15-31	대	중심상업지역	236.7				
26	동 소	15-34	대	중심상업지역	112.7				
27	동 소	15-45	대	중심상업지역	50.9				
28	동 소	15-46	대	중심상업지역	51.9				
29	동 소	15-49	대	중심상업지역	3.3				
30	동 소	15-53	대	중심상업지역	121				
31	동 소	15-54	대	중심상업지역	36.4				
32	동 소	15-56	대	중심상업지역	6.3				
33	동 소	15-58	대	중심상업지역	0.3				

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
34	동 소	15-71	대	중심상업지역	32.2				
35	동 소	15-72	대	중심상업지역	251.6				
36	동 소	18-1	대	중심상업지역	126.9				
37	동 소	19-1	대	중심상업지역	79.7				
38	동 소	19-4	대	중심상업지역	336.2				
39	동 소	19-11	대	중심상업지역	5.3				
40	동 소	20-2	대	중심상업지역	23.1				
41	동 소	20-4	대	중심상업지역	62.5				
42	동 소	20-5	대	중심상업지역	13.2				
43	동 소	20-6	대	중심상업지역	25.1				
44	동 소	20-7	대	중심상업지역	133.9				
45	동 소	23-1	대	중심상업지역	93.9				
46	동 소	24-1	대	중심상업지역	138.8				
47	동 소	24-2	대	중심상업지역	292.5				
48	동 소	24-3	대	중심상업지역	164.6				
49	동 소	24-4	대	중심상업지역	7.3				
50	동 소	26	대	중심상업지역	310.7				

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
51	동 소	27-1	대	중심상업지역	426.4				
52	동 소	27-2	대	중심상업지역	214.9				
53	동 소	27-5	대	중심상업지역	115.1				
54	동 소	27-7	대	중심상업지역	83.3				
55	동 소	28	대	중심상업지역	135.5				
56	동 소	29-1	대	중심상업지역	29.8				
57	동 소	29-2	대	중심상업지역	250.5				
58	동 소	29-3	대	중심상업지역	3.3				
59	동 소	29-5	대	중심상업지역	95.9				
60	동 소	30	대	중심상업지역	119				
61	동 소	31-1	대	중심상업지역	191.7				
62	동 소	32	주차장	중심상업지역	97.4				
63	동 소	32-1	도로	중심상업지역	1.3				
64	동 소	32-2	도로	중심상업지역	3.8				
65	동 소	33	주차장	중심상업지역	203.6				
66	동 소	34-1	도로	중심상업지역	7.6				
67	동 소	35	대	중심상업지역	195.3				

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
68	동 소	37	대	중심상업지역	129				
69	동 소	38	대	중심상업지역	52.9				
70	동 소	39	대	중심상업지역	99.2				
71	동 소	40-1	대	중심상업지역	195				
72	동 소	40-2	대	중심상업지역	238.4				
73	동 소	41	대	중심상업지역	165.3				
74	동 소	46-1	대	중심상업지역	13.6				
75	동 소	48-1	대	중심상업지역	166.9				
76	동 소	50	대	중심상업지역	92.6				
77	동 소	51	대	중심상업지역	185.1				
78	동 소	52-1	대	중심상업지역	97.2				
79	동 소	52-3	대	중심상업지역	1				
80	동 소	53	대	중심상업지역	69.4				
81	대구광역시 중구 시장북로	20-4	대	중심상업지역	33.1				
82	동 소	20-5	대	중심상업지역	138.2				
83	동 소	22-6	대	중심상업지역	212.3				

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
84	동 소	22-7	대	중심상업지역	13.2				
85	동 소	22-8	대	중심상업지역	164.3				
86	동 소	22-11	대	중심상업지역	1.3				
87	동 소	22-12	대	중심상업지역	7.3				
88	동 소	22-15	대	중심상업지역	94.2				
89	동 소	22-19	대	중심상업지역	99.2				
90	동 소	23-1	대	중심상업지역	112.7				
91	동 소	24-1	대	중심상업지역	65.5				
92	동 소	25	대	중심상업지역	99.2				
93	동 소	25-1	대	중심상업지역	13.2				
94	동 소	25-2	대	중심상업지역	3.3				
95	동 소	25-3	대	중심상업지역	82.5				
96	동 소	26-1	대	중심상업지역	97.9				
97	동 소	27-1	대	중심상업지역	106.5				
98	동 소	27-4	대	중심상업지역	258.5				
99	동 소	28	대	중심상업지역	375.2				
100	동 소	31-4	대	중심상업지역	23.1				

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
101	동 소	31-6	대	중심상업지역	62.8				
102	동 소	152-14	대	중심상업지역	171.2				
103	동 소	152-16	대	중심상업지역	84.6				
104	동 소	152-31	대	중심상업지역	45.3				
105	동 소	152-36	대	중심상업지역	66.8				
106	동 소	152-41	대	중심상업지역	4				
107	동 소	152-42	대	중심상업지역	13.9				
108	동 소	153-5	대	중심상업지역	253.8				
109	동 소	154	대	중심상업지역	396.7				
110	동 소	154-2	대	중심상업지역	445				
111	동 소	154-4	대	중심상업지역	286				
112	동 소	154-6	대	중심상업지역	153				
113	동 소	154-7	대	중심상업지역	164				
114	동 소	154-9	대	중심상업지역	167				
115	동 소	154-10	대	중심상업지역	1				
116	동 소	154-11	대	중심상업지역	86				

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(1)	대구광역시 중구 동산동	1-2	영업소	철근콘크리트조 육층 4층					- 현황 멸실
	대구광역시 중구 시장북로	20-4 위 지상		건평 외2층 외3층 외4층	17평8흡7작 17평8흡7작 17평8흡7작 7평1흡4작	 	- - - -		
	[도로명] 대구광역시 중구 서성로13길 63		영업소	철근콘크리트조 육층 4층					
				건평 외2층 외3층 외4층	7평3흡5작 7평3흡5작 7평3흡5작 7평3흡5작	 	- - - -		
(2)	대구광역시 중구 시장북로	20-5	근린 생활 시설 및 주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층					- 현황 멸실
	대구광역시 중구 동산동	1-4 위 지상		1층 2층 3층 지하다방	119.2 119.2 119.2 114.7	 	- - - -		
	[도로명] 대구광역시 중구 서성로13길 65								
(3)	대구광역시 중구 동산동	1-9	단독주택	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 4층					- 현황 멸실
	대구광역시 중구 시장북로	22-11, 22-12 위 지상		1층 2층 2층 3층 3층 4층	12.2 139.2 22.5 141.6 22.5 157.0	 	- - - - - -		

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
(4)	대구광역시 중구 동산동	1-10	단독주택	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 4층					현황 멸실	
					1층	12.96	┌	-		-
					1층	49.68				
					2층	139.77				
					2층	22.41				
					3층	140.58				
					3층	22.41				
		156	└							
	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 101길 21	5-2 석우 리치 타운 제에이동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 평슬래브지붕 10층						
					지하1층	21.6				
					1층	20.3				
					2층	197.12				
					3층	197.12				
					4층	197.12				
5층					197.12					
6층					197.12					
7층					197.12					
8층					197.12					
	197.12									
	197.12									
(5-1)			(내) 철근콘크리트조 제2층 제201호	81.90	81.90	-	감정평가 외	멸실예정		
(5-2)			(내) 철근콘크리트조 제2층 제202호	81.90	81.90	-	감정평가 외	멸실예정		
(5-3)			(내) 철근콘크리트조 제3층 제301호	81.90	81.90	-	감정평가 외	멸실예정		
(5-4)			(내) 철근콘크리트조 제3층 제302호	81.90	81.90	-	감정평가 외	멸실예정		
(5-5)			(내) 철근콘크리트조 제4층 제502호	81.90	81.90	-	감정평가 외	멸실예정		

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(5-6)				(내) 철근콘크리트조 제5층 제601호	81.90	81.90	-	감정평가 외	멸실예정
(5-7)				(내) 철근콘크리트조 제5층 제602호	81.90	81.90	-	감정평가 외	멸실예정
(5-8)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제701호	81.90	81.90	-	감정평가 외	멸실예정
(5-9)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제702호	81.90	81.90	-	감정평가 외	멸실예정
(5-10)				(내) 철근콘크리트조 제7층 제801호	81.90	81.90	-	감정평가 외	멸실예정
(5-11)				(내) 철근콘크리트조 제7층 제802호	81.90	81.90	-	감정평가 외	멸실예정
(5-12)				(내) 철근콘크리트조 제8층 제901호	81.90	81.90	-	감정평가 외	멸실예정
(5-13)				(내) 철근콘크리트조 제8층 제902호	81.90	81.90	-	감정평가 외	멸실예정
(5-14)				(내) 철근콘크리트조 제9층 제1002호	81.90	81.90	-	감정평가 외	멸실예정
(5-15)				(내) 철근콘크리트조 제10층 제1101호	81.90	81.90	-	감정평가 외	멸실예정
(5-16)				(내) 철근콘크리트조 제10층 제1102호	81.90	81.90	-	감정평가 외	멸실예정

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(6-1)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 101길 21	5-2 석우 리치 타운 제비이동	근린 생활시설	철근콘크리트조 평슬래브지붕 3층					
				1층	64.67				
				2층	82.79				
				3층	55.25				
(6-2)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제101호	51.67	51.67	-	감정평가 외 별실예정	
(6-3)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제201호	69.79	69.79	-	감정평가 외 별실예정	
(7)	대구광역시 중구 동산동	6-2 제에이동	근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 3층					
				1층	79.73	299.47	-	감정평가외 별실예정	
			2층	120.73					
			3층	99.01					
(8)	대구광역시 중구 동산동	6-2 제비동	위험물 저장 및 처리시설 액화가스 판매소 (저장소)	철근콘크리트구조 기타지붕, 글라 스울 판넬지붕 단층	32.10	32.10	-	감정평가외 별실예정	
(9)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 101길 15	7	업무시설 및 근린생활 시설	철근콘크리트조 육즙 3층					
				1층	196.70	797.49	-	감정평가외 별실예정	
				1층	133.38				
				2층	200.63				
				2층	133.39				
				3층	133.39				

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(10)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 101길11	9-1	업무시설, 근린생활 시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층					감정평가외 별실예정
				1층	332.13	2,113.27	-		
				2층	332.13				
				3층	345.21				
				4층	345.21				
				5층	345.21				
지하주차장	413.38								
(11)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 101길 7	10-1 제1호	근린생활 시설 및 업무시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층					감정평가외 별실예정
				1층	141.25	688.65	-		
				2층	136.85				
				3층	136.85				
				4층	136.85				
				지하 다방	136.85				
(12)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 99길 2	10-5, 15-45	영업소	목조 와즙 2층					감정평가외 별실예정
				1층	33.85	54.48	-		
				2층	20.63				
(13)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 489	11-4	근린생활 시설, 업무 시설, 노유 자시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층					감정평가외 별실예정
				지1층	360.64	1,557.74	-		
				1층	264.62				
				2층	233.12				
				3층	233.12				
				4층	233.12				
5층	233.12								
(14)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구	12-4	근린 생활시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층					감정평가외 별실예정
				1층	42.15	160.69	-		
				2층	42.15				
3층	42.15								

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
(15)	국채보상로 491	13-2 제1호	근린 공공시설 (파출소)	4층	22.74		-	-		
	지하			11.50	└					
	대구광역시 중구 동산동			철근콘크리트조 및 세멘벽돌조 스라브 2층			132.80	-	감정평가외	멸실예정
	[도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 101길 1			1층	66.40	┌				
				2층	66.40	└				
(16)	대구광역시 중구 동산동	15-1	근린 생활시설, 단독주택	목조 외집 1층			-	-		
	대구광역시 중구 시장북로	22-8, 22-19		1층	109.12	┌				- 현황 멸실
	[도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 99길 22			1층	44	└				
(17)	대구광역시 중구 동산동	15-7	근린 공공시설 (파출소)	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 4층			525.57	-	-	-
	1층			13.77	┌					
	[도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 99길 16			1층	30.6				감정평가외	멸실예정
				2층	143.1					
				2층	22.14					
				3층	143.1					
				3층	22.14					
				4층	150.72	└				
(18)	대구광역시 중구 동산동	15-9 제1호	점포 및 사무실	철근콘크리트조 스라브층 4층건			710.22	-	-	-
	1층			145.03	┌					
	[도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 99길 10			2층	134.47				감정평가외	멸실예정
				3층	134.47					
				4층	134.47					
				5층	13.75					
				지하	148.03	└				

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
(19)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 99길 6	15-10	소매점 및 주택	시멘트벽돌조 기와지붕 단층	132.27	199.71	-	감정평가외	별실예정	
				주택	시멘트블록조 스래이트 기와지붕 2층					15.47
				1층	18.31					
				2층	33.66					
(20)	대구광역시 중구 동산동	15-12	영업소	목조와즙 2층건	12평	56.86	-	감정평가외	별실예정	
					외 2층 5평2흡					
(21)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 99길 19	15-16	근린 생활시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층	114.465	488.37	-	감정평가외	별실예정	
					1층					124.99
					2층					124.99
					3층					123.925
					지하					
(22)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 99길 15	15-19	영업소	목조 기와지붕 2층	29평2흡1작	228.83	-	감정평가외	별실예정	
					2층					29평8흡1작
			영업소	세멘트벽돌조 슬래브지붕 단층	10평2흡					
(23)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 99길 19	15-20 주건축물 제1동	단독주택, 근린생활 시설	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 4층	57.9	594.63	-	감정평가외	별실예정	
					1층					26.89
					1층					174.45
					2층					174.45
					3층					174.45
					4층					160.94

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(24)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 99길 7	15-22	단독주택, 근린생활 시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층					감정평가외 별실예정
					지하	54.60	381.18	-	
					1층	109.98			
					2층	108.30			
					3층	108.30			
(25)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 99길 17	15-31	근린 생활시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층					감정평가외 별실예정
					1층	135.825	654.965	-	
					2층	135.825			
					3층	139.445			
					4층	80.715			
					지하 다방	163.155			
(26)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 99길 5	15-34 제1호	영업소	연와조와즙 3층건					감정평가외 별실예정
					건평	30평7홉7작	305.16	-	
					외2층	30평7홉7작			
					외3층	30평7홉7작			
(27)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 99길 2	15-46	영업소	목조 및 세멘벽돌조와즙 3층건					일반건축물 대장 기준 감정평가외 별실예정
					건평	12평5홉6작	94.15	-	
					외2층	12평5홉6작			
					외3층	3평3홉6작			
(28)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 99길 15-3	15-53	창고	연와조 와즙 2층					감정평가외 별실예정
					1층	63.47	126.94	-	
					2층	63.47			

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(29)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 99길 13	15-54 제1호	근린 생활시설	철근콘크리트조 육층 4층					감정평가외 별실예정
					1층	34.81	122.25	-	
					2층	34.81			
					3층	34.78			
					4층	17.85			
(30)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 99길 9	15-72 주건축물 제1동	단독주택, 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					감정평가외 별실예정
					1층	58.73	594.36	-	
					1층	17.94			
					2층	181.32			
					3층	181.32			
4층	155.05								
(31)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 487	18-1 제1호	근린 생활시설	철근콘크리트조 육층지붕 3층					감정평가외 별실예정
					지하1층	92.07	438.34	-	
					1층	100.26			
					2층	100.26			
					3층	100.26			
옥탑1층	45.49								
(32)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 485	19-1	영업소	철근콘크리트조 육층 3층건					감정평가외 별실예정
					1동	19평7흡1작	185.76	-	
					외2층	18평2흡4작			
					외3층	18평2흡4작			
(33)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로	19-4	근린생활 시설 및 위락시설	철근콘크리트조 스라브지붕 3층					감정평가외 별실예정
					지하1층	86.9	896.35	-	
					지하1층	111.41			
					1층	232.68			
					2층	112.62			

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(34)	대구광역시 중구 동산동	19-11, 20-4, 20-5, 20-6	소매점	2층	120.06	128.115	-	감정평가외	별실예정
				3층	232.68				
(34)	[도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 481		소매점	시멘트벽돌조 스레이트지붕 단층	48.45	128.115	-	감정평가외	별실예정
				시멘트벽돌조 스레이트지붕 단층	79.665				
(35)	대구광역시 중구 동산동	20-7, 20-2	영업소	시멘트블록조 스레이트지붕 단층	99.17	99.17	-	감정평가외	별실예정
(36)	대구광역시 중구 동산동	23-1	영업소 1동	철근콘크리트조 육층 3층건	19평6작 19평6작 19평6작 1평3흡3작	193.43	-	감정평가외	일반건축물 대장 기준 별실예정
				1층					
(37)	대구광역시 중구 동산동	23-1	근린 생활시설	목조 와즙 단층	53.55	-	-	-	일반건축물 대장 기준 소재 불명
				[도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 479					
(38)	대구광역시 중구 동산동	24-1 제1호	주택	목조 와즙 평가건 건평	14평4흡9작	60.59	-	감정평가외	별실예정
				목조와즙 평가건 건평	3평8흡4작				
(38)	[도로명] 대구광역시 중구		주택	목조와즙 평가건 건평	3평8흡4작	60.59	-	감정평가외	별실예정
				목조와즙 평가건 건평	3평8흡4작				

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
(39)	국채보상로 99길 15-7 대구광역시 중구 동산동	24-2 제1호	공장	목조 아연즙 평가건 건평	40평4흡	┌ └	153.785	-	감정평가외	멸실예정
				공장 목조 아연즙 평가건 건평						
(40)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 99길 15-5	24-3 제1호	주택	목조 와즙 평가건 건평	14평4흡9작	┌ └	66.41	-	감정평가외	멸실예정
				주택 목조 와즙 평가건 건평						
(41)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 99길 15-9	26	단독주택	철근콘크리트 및 시멘트벽돌조 슬라브지붕 2층건	12.85 153.19	┌ └	166.04	-	감정평가외	멸실예정
				1층 2층						
(42)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 99길 15-4	27-1 제1호	창고	세멘벽돌조 아연즙 단층	20.63	┌ └	20.63	-	감정평가외	멸실예정
(43)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 99길 15-4	27-1 제2호	주택 및 근린생활 시설	세멘벽돌조 슬라브지붕 3층	11.11 98.41 78.98 21.41	┌ └	209.91	-	감정평가외	멸실예정
				지하 1층 2층 3층						

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(44)	대구광역시 중구 동산동	27-2, 29-1	근린생활 시설, 창고시설	철근콘크리트조, 블록조 판넬지붕 4층					
				1층	144.63	572.50	-	감정평가외	멸실예정
				2층	144.63				
				3층	144.63				
				4층	132.16				
				4층	6.45				
(45)	대구광역시 중구 동산동	27-5 제1호	주택	목조 와즙 평가건 건평	14평5작	46.45	-	감정평가외	일반건축물 대장 기준 멸실예정
				[도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 99길 15-8					
(46)	대구광역시 중구 동산동	27-7	단독주택 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 2층					
				1층	50.96	97.99	-	감정평가외	멸실예정
				2층	47.03				
(47)	대구광역시 중구 동산동	28	소매점	부록조 스레트 및 슬래브지붕 2층					
				1층	113.37	157.65	-	감정평가외	멸실예정
				2층	44.28				
(48)	대구광역시 중구 동산동	29-2	여관	철근콘크리트조 육즙 3층건					
				지하1층	56.64	711.84	-	감정평가외	멸실예정
				1층	161.40				
				2층	161.40				
				3층	101.92				

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	동 소	29-2 제1호	숙박시설 및 근린 생활시설	철근콘크리트조 육층 2층					
				1층 2층	64.1 64.1				
	동 소	29-5 제1호	영업소 1동	철근콘크리트조 육층 2층					
	[도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 483			건평 외2층	15평4흡8작 15평4흡8작				
(49)	대구광역시 중구 동산동	30	근린 생활시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층					
	[도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 473-14			1층 2층 3층	67.68 71.58 50.76	190.02	-	감정평가외	멸실예정
(50)	대구광역시 중구 동산동	31-1 제1호	근린 생활시설	철근콘크리트조 육층 3층건					
	[도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 473-16			1층 2층 3층 옥상 지하실	39평1작 39평6흡9작 39평6흡9작 5평2흡 12평6흡	453.53	-	감정평가외	멸실예정
			변소 1동	세멘벽돌조 육층 평가건 건평					
					1평				
(51)	대구광역시 중구 동산동	34, 35	주택	철근콘크리트조 육층 2층건					
				1층 2층	38평3흡3작 33평8흡4작	238.58	-	감정평가외	멸실예정

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(52)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 477-8	37	근린 생활시설	목조 기와지붕 단층					감정평가외 별실예정
				1층	31.24	56.03	-		
			1층	24.79					
(53)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 477-4	39	주택	목조 와즙 평가건					감정평가외 별실예정
				건평	10평7홑4작	35.50	-		
(54)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 99길 15-12	40-1	단독주택 (2가구)및 근린 생활시설	시멘트벽돌조 스라브지붕 2층					감정평가외 별실예정
				1층	107.88	198.62	-		
				2층	90.74				
(55)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 99길 15-11	40-2 제1호	제1종 근린생활 시설 소매점	목조 와즙 단층	100.99	100.99	-	감정평가외 별실예정	
(56)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 477-2	41	근린 생활시설 (사무실) 및 단독 주택(2)	철근콘크리트조 및 시멘트벽돌조 스라브지붕 3층					감정평가외 별실예정
				1층	114.38	321.84	-		
				2층	114.38				
				3층	93.08				

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(57)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 477	48-1	영업소 1동	철근콘크리트조 육층 및 스테트층 3층건					감정평가외 별실예정
					건평	38평8홉	428.28	-	
외2층	38평8홉								
외3층	27평7홉								
외지하실	24평2홉5작								
(58)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 475-1	50 주건축물 제1동	제2종 근린생활 시설	경량철골구조 판넬지붕 1층					감정평가외 별실예정
						51.04	51.04	-	
(59)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 473-4	51 주건축물 제1동	단독주택	철근콘크리트구조 스라브지붕 4층					감정평가외 별실예정
					1층	19.33	370.05	-	
					1층	13.86			
					2층	113.045			
					3층	113.045			
					4층	110.77			
(60)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 475	52-1, 52-3	근린 생활시설	철근콘크리트조 슬라브지붕 3층					
지하1					66.79	294.0575	-		
1층					79.4975				
2층					66.79				
3층					66.79				
옥탑					14.19				
(61)	대구광역시 중구 동산동 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 475	53	사무실 및 점포	철근콘크리트조 육층 3층건					
					1층	15평9작	156.25	-	
					2층	15평9작			
					3층	15평9작			
					옥탑	2평			

토지·건물 감정평가명세서

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
(62)	대구광역시 중구 시장북로 [도로명] 대구광역시 중구 서성로13길 65	20-5	근린생활 시설, 단독주택	목조 와즙 단층 1층 1층		61.62	-	-	-	소재 불명 일반건축물 대장 기준
						41.22				
(63)	대구광역시 중구 시장북로 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 99길 24	22-6	근린생활 시설 및 주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층건 지하 1층 2층 3층 4층		9.45	-	-		현황 멸실
						169.95				
						169.95				
						169.95				
						49.62				
(64)	대구광역시 중구 시장북로 [도로명] 대구광역시 중구 서성로13길 67	22-15	근린 생활시설	철근콘크리트조 슬라브지붕 4층 1층 2층 3층 4층		62.85	-	-		현황 멸실
						62.85				
						62.85				
						0				
(65)	대구광역시 중구 시장북로	22-4, 25-5, 23-1 제1호	영업소	철근콘크리트조 아연즙 2층건 건평 외2층		27평7홉9작 23평5홉9작	169.85	-	감정평가외	멸실예정
(66)	대구광역시 중구 시장북로 [도로명] 대구광역시 중구 달성로 72-15	24-1 제1호	주택	블록조 스레이트지붕 2층 1층 2층		59.38 18.81	78.19	-	감정평가외	멸실예정
(67)	대구광역시 중구 시장북로	25, 25-1, 25-2	단독주택	목조 기와지붕 단층		50.35	-	-	-	소재 불명

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(68)	대구광역시 중구 시장북로	31-5, 31-8, 25-3, 25-4	소매점 간이주점	벽돌조 기와지붕 단층	67.96	67.96	-	감정평가외	멸실예정
(69)	대구광역시 중구 시장북로	26-1	근린생활 시설 및 위락시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층					
	[도로명] 대구광역시 중구 달성로 72-13			1층 2층 3층 4층	85.45 85.45 85.45 52.83	309.18	-	감정평가외	멸실예정
(70)	대구광역시 중구 시장북로	27-1	근린생활 시설, 단독주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 2층					
	[도로명] 대구광역시 중구 달성로 72-11			1층 2층	73.62 73.62	147.24	-	감정평가외	멸실예정
(71)	대구광역시 중구 시장북로	27-4	근린생활 시설 및 단독주택	철근콘크리트조 철근콘크리트 슬래브지붕 5층					
	[도로명] 대구광역시 중구 달성로 72-9			지하1층 1층 2층 3층 4층 5층	135.35 163.31 150.95 150.95 120.35 50.28	771.19	-	감정평가외	멸실예정
(72)	대구광역시 중구 시장북로	28 제1호	근린 생활시설	목조 기와지붕 1층					
	[도로명] 대구광역시 중구 서성로13길 79			1층 1층	155.77 39.9	195.67	-	감정평가외	멸실예정

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(73)	대구광역시 중구 시장북로 [도로명] 대구광역시 중구 서성로13길 75	31-4 제1호	영업 1동	목조 와즙 단층					일반건축물 대장 기준 멸실예정
				건평	6평	20.53	-	감정평가외	
(74)	대구광역시 중구 시장북로	31-6	근린 생활시설	목조 기와지붕 단층					감정평가외 멸실예정
				1층	62.94	62.94	-	감정평가외	
(75)	대구광역시 중구 시장북로 [도로명] 대구광역시 중구 서성로13길 87	152-14	근린 생활시설	목조 와즙 2층					감정평가외 멸실예정
				1층	49.98	99.96	-	감정평가외	
				2층	49.98				
(76)	대구광역시 중구 시장북로 [도로명] 대구광역시 중구 서성로13길 85	152-16	영업소	목조 와즙 평가건					감정평가외 멸실예정
				건평	14평5흡5작	48.10	-	감정평가외	
(77)	대구광역시 중구 시장북로 [도로명] 대구광역시 중구 달성로 72-3	152-36	사무실	세멘벽돌조 아연즙 2층					감정평가외 멸실예정
				1층	52.07	104.14	-	감정평가외	
2층	52.07								

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(78)	대구광역시 중구 시장북로 [도로명] 대구광역시 중구 달성로 72-8	154	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 3층					감정평가외 별실예정
				1층	217.25	┌ 636.38	-		
				2층	261.48				
				3층	157.65				
(79)	대구광역시 중구 시장북로 [도로명] 대구광역시 중구 달성로 70	154-2, 153-5	근린 생활시설	철근콘크리트조, 일반철골조 슬라브지붕 3층					일반건축물 대장 기준 감정평가외 별실예정
				1층	265.01	┌ 822.47	-		
				2층	265.01				
				3층	263.33				
				옥탑층	29.12				
(80)	대구광역시 중구 시장북로 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 473-9	154-4	근린 생활시설	철근콘크리트조 및 시멘트벽돌조 판넬경사지붕 3층					감정평가외 별실예정
				지하1층	33.79	┌ 520.30	-		
				1층	164.1				
				2층	51.64				
					64.9				
				3층	32.31				
	110.54								
	63.02								
(81)	대구광역시 중구 시장북로 [도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 473-7	154-6	영업소	세멘연와조 아연즙 2층					감정평가외 별실예정
				건평	16평 5홉	┌ 109.10	-		
외2층	16평 5홉								
(82)	대구광역시 중구 시장북로	154-7	근린 생활시설	일반철골구조 판넬지붕 단층	133.02	133.02	-	감정평가외 별실예정	

토지·건물 감정평가명세표

번호	소재지	지번	지 목	용도	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(83)	[도로명] 대구광역시 중구 달성로 66	154-9	근린 생활시설	목조 함석지붕 2층					감정평가외 멸실예정
	1층			124.42	248.84				
				2층		124.42			
(84)	[도로명] 대구광역시 중구 국채보상로 473-3	154-11	근린 생활시설	철근콘크리트조 육층					감정평가외 멸실예정
	1층			64.54	207.57				
				옥탑1층		13.95			
				2층	64.54				
				3층	64.54				
ㄱ	[제시외] 대구광역시 중구 시장북로	건물] 152-14 위 지상	창고 등	판넬조 판넬지붕	(78.95)	78.95	-	감정평가외	멸실예정
ㄴ	동 소	154-6 위 지상	영업소	세멘연와조 아연즙	(71.45)	71.45	-	감정평가외	멸실예정
합 계								₩274,353,100,000.-	

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 대구광역시 중구 동산동 소재 '서문시장역(동산병원)' 북동측 인근에 위치하며, 인근은 상업시설, 아파트단지, 단독주택 및 서문시장, 계명대학교 대구동산병원 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 무난합니다.

2. 교통상황

본건 일단지 기준하여 제반 차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 서문시장역(대구3호선) 등이 위치하는 등 대중교통 여건은 무난합니다.

3. 형태 및 이용상황

기호(1)~(116) 일단의 토지로 인근토지 및 인근도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로, 현재 상업용 및 단독주택부지 등으로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

기호(1)~(116) 일단의 토지로 남측, 서측으로 각각 약 30미터 내외의 도로와 접하고 있으며, 북측으로 약 8미터, 동측으로 약 10미터 내외의 도로와 접하고 있습니다.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

5. 토지이용계획사항 등

기호(1)~(116) : 토지이용계획상황 등은 첨부한 “토지이용계획확인원”을 참조하시기 바랍니다.

6. 제시목록 외의 물건

- ㉠ 기호(75) 위치상 판넬조 판넬지붕 단층 (창고 등) : 약 78.95㎡
- ㉡ 기호(81) 위치상 세멘연와조 아연즙 1층 소재 (근린생활시설) : 약 71.45㎡

7. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

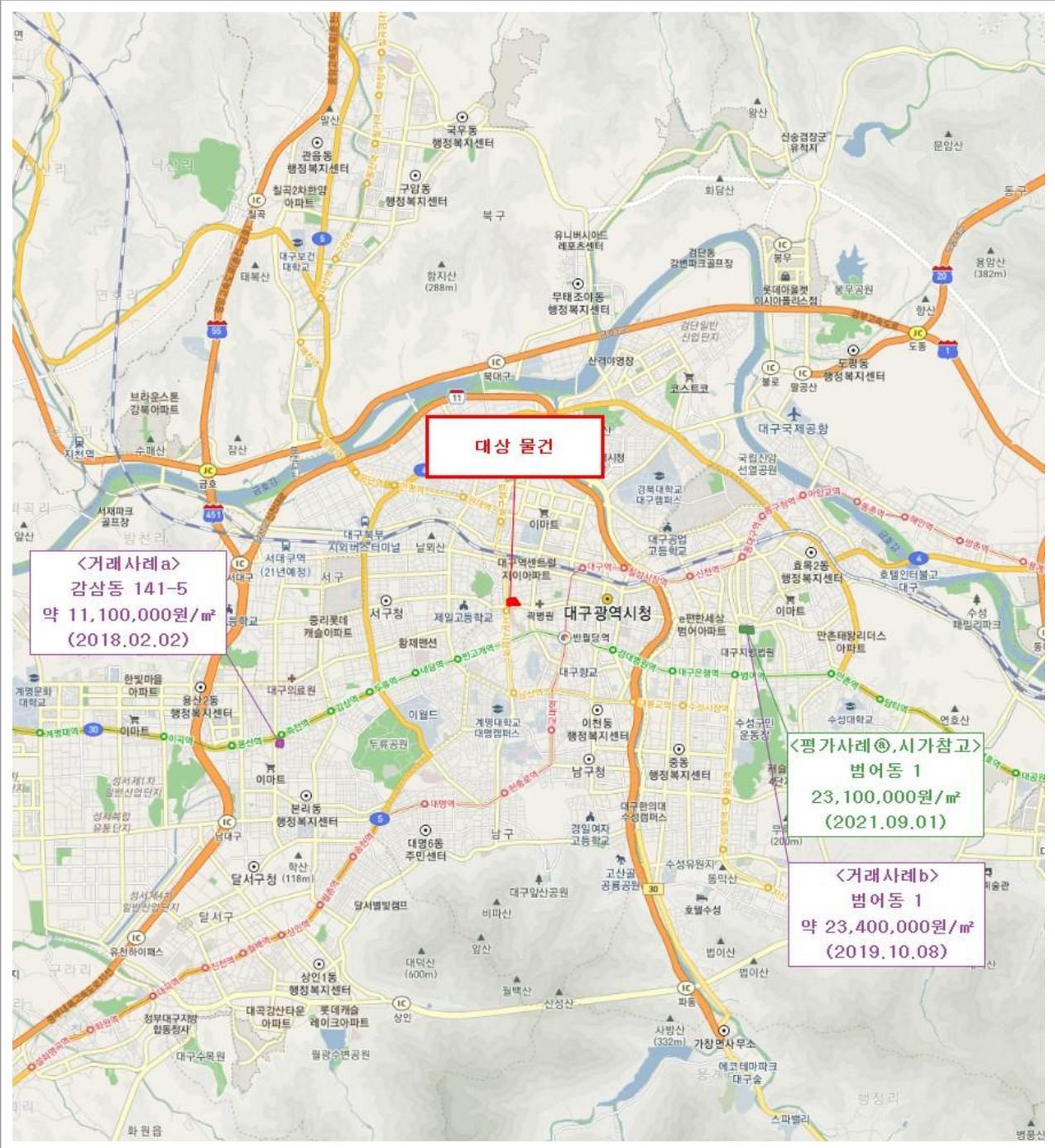
8. 기타 참고사항

해당사항 없습니다.

광역 위치도

소재지

대구광역시 중구 동산동 1-2 외



항공 위치도

소재지

대구광역시 중구 동산동 1-2 외



상세 위치도

소재지

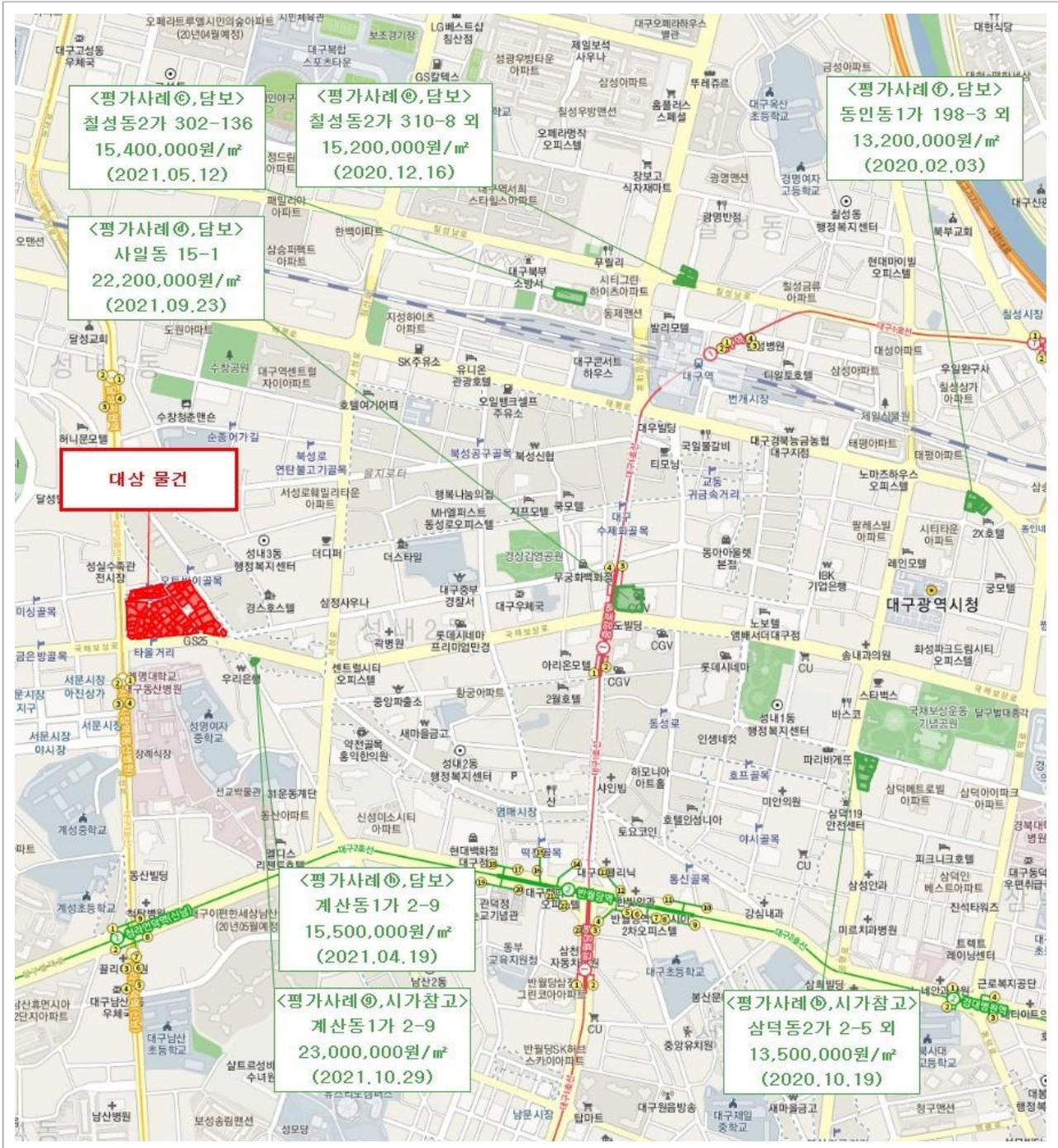
대구광역시 중구 동산동 1-2 외



상세 위치도

소재지

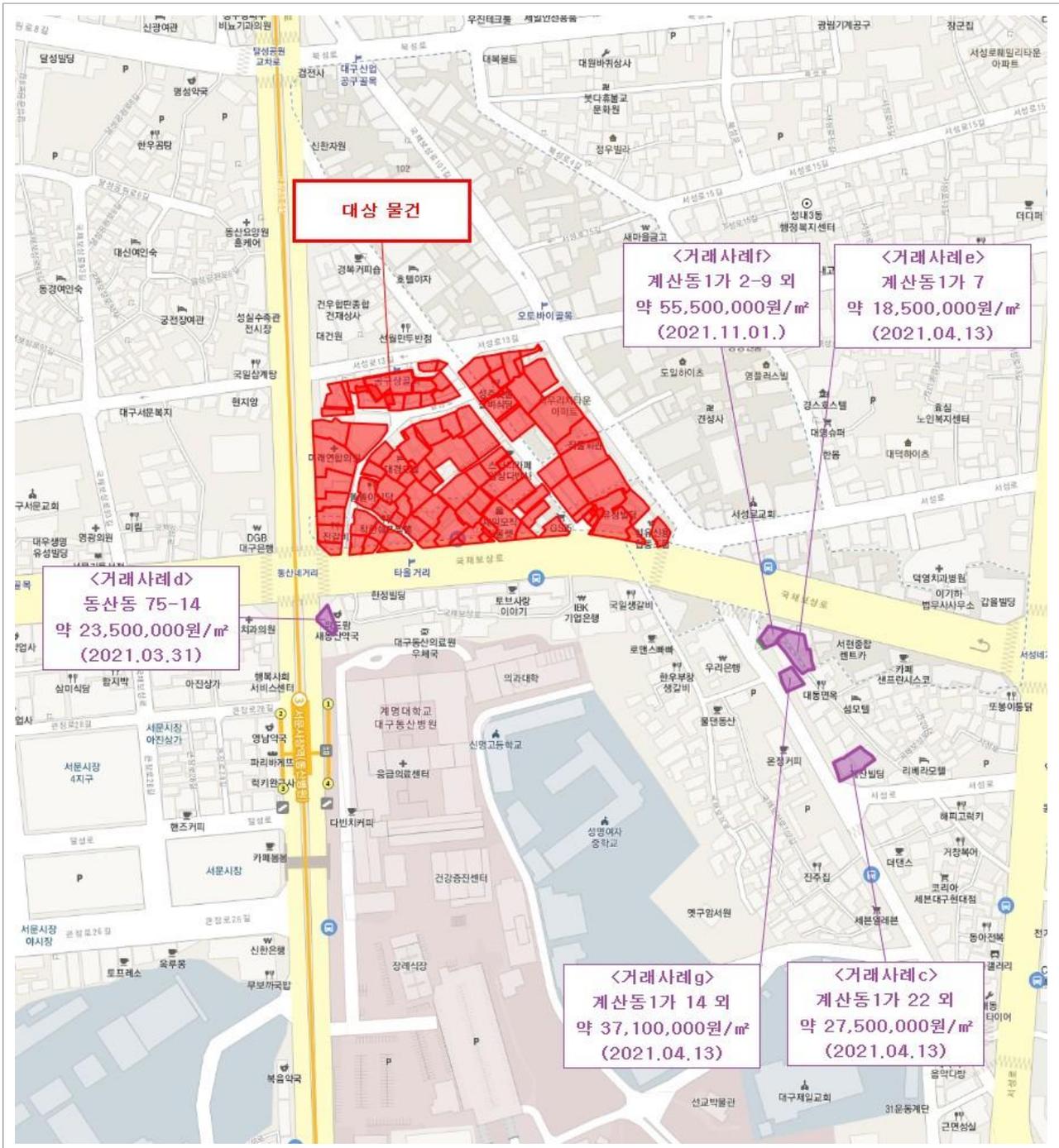
대구광역시 중구 동산동 1-2 외



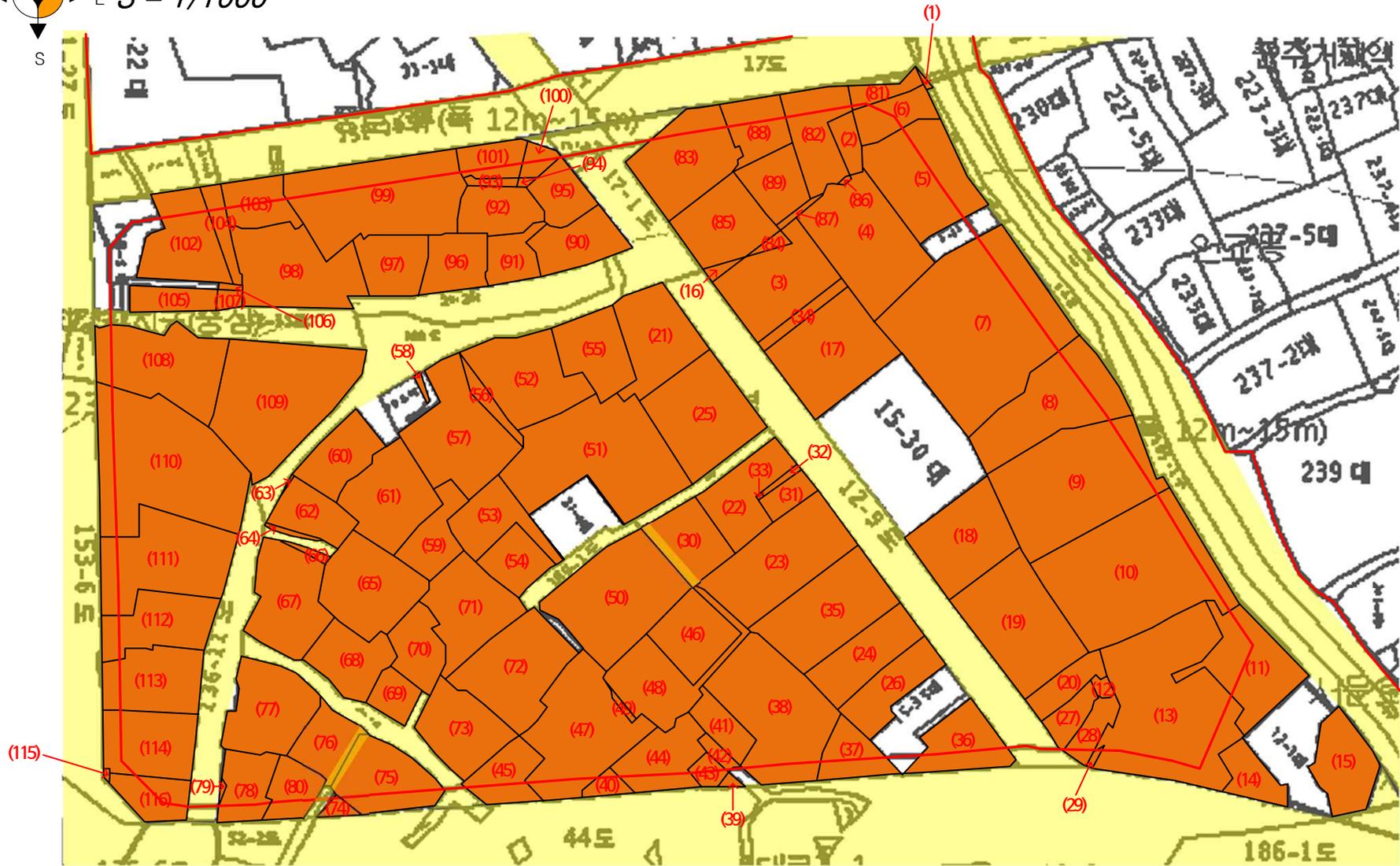
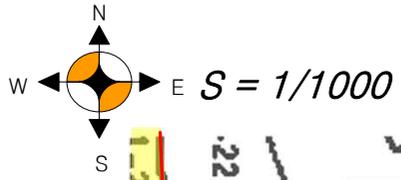
상세 위치도

소재지

대구광역시 중구 동산동 20-7 외



지적개황도



토지 일련 번호

일련번호	지번	일련번호	지번	일련번호	지번	일련번호	지번	일련번호	지번
(1)	1-2	(26)	15-34	(51)	27-1	(76)	50	(101)	31-6
(2)	1-4	(27)	15-45	(52)	27-2	(77)	51	(102)	152-14
(3)	1-5	(28)	15-46	(53)	27-5	(78)	52-1	(103)	152-16
(4)	1-9	(29)	15-49	(54)	27-7	(79)	52-3	(104)	152-31
(5)	1-10	(30)	15-53	(55)	28	(80)	53	(105)	152-36
(6)	1-12	(31)	15-54	(56)	29-1	(81)	20-4	(106)	152-41
(7)	5-2	(32)	15-56	(57)	29-2	(82)	20-5	(107)	152-42
(8)	6-2	(33)	15-58	(58)	29-3	(83)	22-6	(108)	153-5
(9)	7	(34)	15-71	(59)	29-5	(84)	22-7	(109)	154
(10)	9-1	(35)	15-72	(60)	30	(85)	22-8	(110)	154-2
(11)	10-1	(36)	18-1	(61)	31-1	(86)	22-11	(111)	154-4
(12)	10-5	(37)	19-1	(62)	32	(87)	22-12	(112)	154-6
(13)	11-4	(38)	19-4	(63)	32-1	(88)	22-15	(113)	154-7
(14)	12-4	(39)	19-11	(64)	32-2	(89)	22-19	(114)	154-9
(15)	13-2	(40)	20-2	(65)	33	(90)	23-1	(115)	154-10
(16)	15-1	(41)	20-4	(66)	34-1	(91)	24-1	(116)	154-11
(17)	15-7	(42)	20-5	(67)	35	(92)	25		
(18)	15-9	(43)	20-6	(68)	37	(93)	25-1		
(19)	15-10	(44)	20-7	(69)	38	(94)	25-2		
(20)	15-12	(45)	23-1	(70)	39	(95)	25-3		
(21)	15-16	(46)	24-1	(71)	40-1	(96)	26-1		
(22)	15-19	(47)	24-2	(72)	40-2	(97)	27-1		
(23)	15-20	(48)	24-3	(73)	41	(98)	27-4		
(24)	15-22	(49)	24-4	(74)	46-1	(99)	28		
(25)	15-31	(50)	26	(75)	48-1	(100)	31-4		

배치도

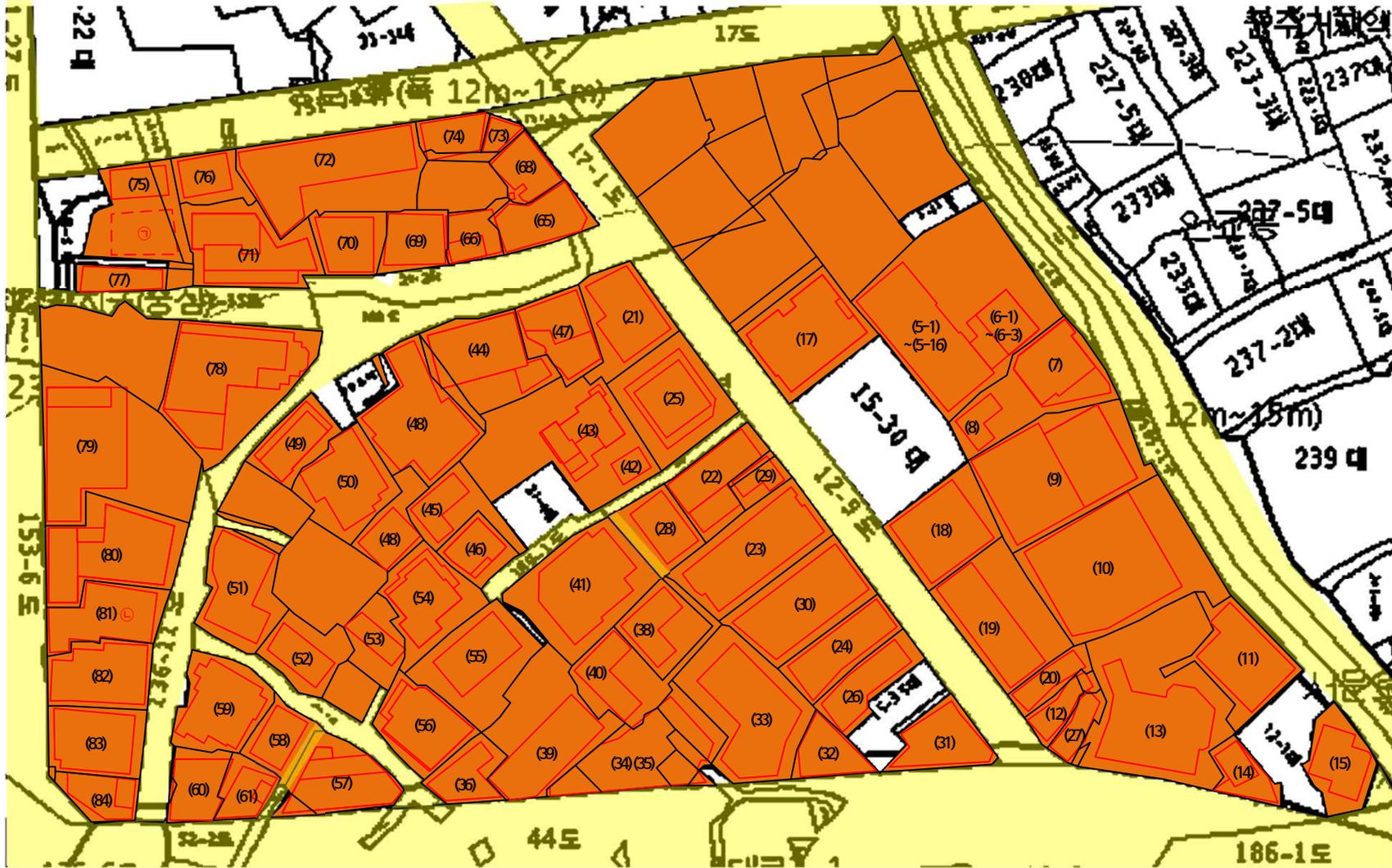
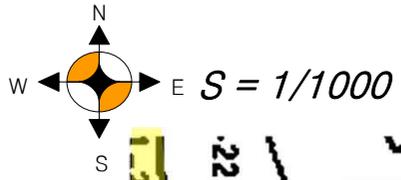


사진 용지



대상물건 전경



대상물건 전경

사진 용지



대상물건 주위환경 (남서측)



대상물건 주위환경 (북서측)

사진 용지



대상물건 주위환경 (남동측)



대상물건 주위환경 (북동측)