

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	대구광역시 동구 신천동 76-1외 소재 부동산
의 회 인	(주)코람코자산신탁
평 가 서 번 호	대화 01-2502-2-0025

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



(주)대 화 감 정 평 가 법 인

서울특별시 서초구 서초중앙로 14,18층 (서초동)
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555



(부동산)감정평가표

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

감정평가사 이동진

 (인)

(주)대화 감정평가법인

대표이사 조근렬 (서명 또는 인)

감정평가액	일백팔십이억일백이십육만원정 (₩18,201,260,000.-)			
의뢰인	(주)코람코자산신탁	감정평가 목적	공매	
제출처	(주)코람코자산신탁	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	(주)코람코자산신탁	감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 토지대장등본, 건축물대장등본	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2025. 02. 10	2025. 02. 10	2025.02.12

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1,717.1	토지	1,717.1	10,600,000	18,201,260,000
	건물	2,797.44	건물	2,797.44	-	감정평가외
	합계					₩18,201,260,000.-
		이	하	여	백	

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

심사자 : 감정평가사

김태우

 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

1. 토지

대구광역시 동구

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	신천동 76-1	544.5	대	중심상업	상업용	광대소각	부정형 평지	2,830,000
2	신천동 77-1	1,172.6						1,625,000

2. 건물

대구광역시 동구

기호	소재지	용 도	구조/지붕	연면적(㎡)	층 수	사용승인일자
가	신천동 76-1	제2종근린생활시설 (수리점)	경량철골구조/ 기타지붕 (샌드위치판넬)	147.5	지상 1층	2008.03.06
나	신천동 77-1	아파트	철근콘크리트조/ 슬래브지붕	2,649.94	지하 1층 /지상 5층	1980.10.02

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대구광역시 동구 신천동 소재 지하철 1호선 "동대구역" 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 2월 10일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 2월 10일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하“대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

6. 그 밖의 사항

가. 대상물건은 물적 동일성이 인정됨.

나. 대상물건 토지 기호(1),(2)의 경우 일단의 건축허가를 득하였으며, 각 필지는 용도상 불가분의 관계에 있다고 판단되어 일괄하여 평가하였음.

건축구분	신 축	허가번호	2022-건축주택과-신축허가-72
건축주	(주)코람코자산신탁	대지면적	1,717.1 m ²
대지위치	대구광역시 동구 신천동 77-1 외 1필지		
건축물명칭	신천동 주거복합 신축공사	주용도	공동주택 (오피스텔,근린생활시설)
건축면적	1,265.83 m ²	건폐율	73.72 %
연면적	23,888.3183 m ²	용적율	823.82 %

※후첨 “건축 · 대수선 · 용도변경 허가서” 참조

다. 대상물건 토지 기호(1), (2) 지상 건물 기호(가), (나)의 경우 향후 철거예정으로 현장조사일 현재 공실상태로 방치되고 있는바, 가치회박으로 감정평가외하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙 제7조」(개별물건기준 원칙 등)

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

■ 「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

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

① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가 해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조」(기준)

① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가 하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제14조」(토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제15조」(건물의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용해야 한다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 토지의 감정평가

1.1. 공시지가기준법에 의한 산출내역

1.1.1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

1.1.2. 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 표준지를 선정하여야 함.

위의 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

대구광역시 동구

(공시기준일: 2025. 1. 1.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	신천동 76-2	299.50	대	상업나지	중심상업	광대한면	세장형 평지	2,887,000	-

1.1.3. 시점수정치 산정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음(이하 동일).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대구광역시 동구(상업지역)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.10	0.110 (1.00110)	대구광역시 동구 (25.01.01~25.02.10) (상업) $(1 + 0.00083 * 41/31)$ ≈ 1.00110

1.1.4. 지역요인 비교치 산정

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말함.

결 정 의 건	지역요인 비교치
대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.5. 개별요인 비교치 산정

대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 비교표준지와 대상 토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였음.

■ 개별요인 비교항목(상업지대)

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계
1,2	A	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900

기 호	개별요인 비교 내용
1,2	대상물건은 표준지 대비 접면도로상태 등에서 우세하나 면적 및 형상 등에서 열세하여 획지조건에서 전반적으로 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6. 그 밖의 요인 보정치 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

비교사례 기준 비교표준지 단가와 비교표준지 공시지가 단가의 격차율을 기준으로 하되, 인근지역의 가격 수준, 낙찰가율 수준 등을 검토하여 결정하였음.

비교사례 기준 비교표준지 단가	=	비교사례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
비교표준지 공시지가 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치

1.1.6.1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

■ 인근 감정평가 선례 및 거래사례

- 인근 감정평가 선례 및 거래사례 내역

대구광역시 동구

(출처: 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용상황	용도지역
선례 1	신천동 390-6	331.2	대	2024-11-04	11,100,000	3,946,000	담보	상업용	중심상업
선례 2	신천동 330-3, 330-6	1072	대	2024-08-19	12,890,000	5,166,000	법원 경매	상업용	중심상업
선례 3	신천동 147-1	2,338.1	종교 용지	2024.02.27	13,400,000	2,659,000	공매	상업기타	중심상업
선례 4	신천동 291-5,6,7	944.8	대	2024.02.27	12,300,000	3,752,000	공매	상업용	중심상업
사례 1	신천동 333-2, 333-3	262.1	대	2024-08-01	13,700,000	4,571,000	실거래	상업용	중심상업
사례 2	신천동 390-7	502.5	대	2024-01-03	12,000,000	4,706,000	실거래	상업용	중심상업
사례 3	신천동 110-7	629.1	대	2022-06-30	15,000,000	4,075,000	실거래	상업용	중심상업

※ 상기 개별공시지가는 선례(사례)의 기준시점(거래시점) 해당연도의 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래사례 배분내역

구분	거래가액(원)	사용 승인일	건물 구조/용도	건물 면적 (㎡)	적용 재조달원가	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	비 고
사례 1	4,100,000,000	1991.08.19	철근콘크리트조 /상업용	994.82	1,400,000	50	32	18	-
	산식:{거래가액(원)-(적용재조달원가x(잔존연수/내용연수))x건물면적}/토지면적(㎡)=토지단가(원/㎡)								
	{4,100,000,000 - (1,400,000 x (18 / 50)) x 994.82} / 262.1 ≒ @13,700,000								
구분	거래가액(원)	사용 승인일	건물 구조/용도	건물 면적 (㎡)	적용 재조달원가	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	비 고
사례 2	6,380,000,000	1986.10.30	철근콘크리트조 및 시멘트벽돌조/ 상업용	1,036.08	1,300,000	50	37	13	-
	산식:{거래가액(원)-(적용재조달원가x(잔존연수/내용연수))x건물면적}/토지면적(㎡)=토지단가(원/㎡)								
	{6,380,000,000 - (1,300,000 x (13 / 50)) x 1,036.08} / 502.5 ≒ @12,000,000								
구분	거래가액(원)	사용 승인일	건물 구조/용도	건물 면적 (㎡)	적용 재조달원가	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	비 고
사례 3	9,880,000,000	1993.08.13	철근콘크리트조 /상업용	737.88	1,400,000	50	28	22	-
	산식:{거래가액(원)-(적용재조달원가x(잔존연수/내용연수))x건물면적}/토지면적(㎡)=토지단가(원/㎡)								
	{9,880,000,000 - (1,400,000 x (22 / 50)) x 737.88} / 629.1 ≒ @15,000,000								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6.2. 비교선례(사례) 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 비교표준지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 인근에 위치하는 <선례 2>을(를) 비교선례(사례)로 선정하였음.

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지 목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용 상황	용도 지역	비 고
선례 2	신천동 330-3, 330-6	1072	대	2024-08-19	12,890,000	5,166,000	법원 경매	상업용	중심 상업	중로각지 부정형 평지

1.1.6.3. 격차율 검토

■ 비교선례(사례)와 비교

- 시점수정

대구광역시 동구 (상업지역) 선례(2)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2024.08.19 ~ 2025.02.10	0.438 (1.00438)	대구광역시 동구 (24.08.19~25.02.10) (상업) $\begin{aligned} & (1 + 0.00107 * 13/31) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00061) * \\ & (1 + 0.00073) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00083 * 41/31) \\ & \approx 1.00438 \end{aligned}$

- 지역요인 비교

결 정 의 건	지역요인 비교치
비교표준지는 선례(사례)의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 개별요인 비교

기 호	비교선례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
1,2	2	1.10	0.90	0.85	0.97	1.00	1.00	0.816

기 호	개별요인 비교 내용
1,2	대상은 선례 대비 가로의 폭(광대로변/중로변)등 가로조건에서 우세함.
	대상은 선례 대비 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등 접근조건에서 열세함.
	대상은 선례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등 환경조건에서 열세함.
	대상은 선례 대비 접면너비 등 획지조건에서 열세함.

■ 격차율 산정

구 분	기준단가 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율
선례(2) 기준 대상토지 단가	12,890,000	1.00438	1.000	0.816	10,564,310	4.061
비교표준지 기준 대상토지 단가	2,887,000	1.00110	1.000	0.900	2,601,158	

1.1.6.4. 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함이 타당함.	4.06

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.7. 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

기 호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	2,887,000	1.00110	1.000	0.900	4.06	10,560,702	10,600,000

1.1.8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1,2	1,717.1	10,600,000	18,201,260,000
합 계	-	-	18,201,260,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

1.2.1. 개요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	사례단가 × 사정보정 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
------------------	---	---

1.2.2. 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1>를 선정하였음.

대구광역시 동구

(출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지 목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	이용상황	용도지역	비 고
사례 1	신천동 333-2, 333-3	262.1	대	2024-08-01	13,700,000	4,571,000	실거래	상업용	중심상업

1.2.3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결 정 의 건	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.4. 시점수정치

거래사례가 소재하는 서울특별시 서대문구 주거지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 지가변동률은 다음과 같음. 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

대구광역시 동구 (상업지역) 거래사례(1)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2024.08.01 ~ 2025.02.10	0.501 (1.00501)	대구광역시 동구 (24.08.01~25.02.10) (상업) $(1 + 0.00107) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00083 * 41/31) \approx 1.00501$

1.2.5. 지역요인 비교치

결 정 의 건	지역요인 비교치
대상토지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

1.2.6. 개별요인 비교치 산정

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
1,2	1	1.15	0.92	0.85	0.90	1.00	1.00	0.809

기 호	개별요인 비교 내용
1,2	대상물건은 사례 대비 가로 폭(광대로변/중로변) 등 가로조건에서 우세함.
	대상물건은 사례 대비 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등 접근조건에서 열세함.
	대상물건은 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등 환경조건에서 열세함.
	대상물건은 사례 대비 접면도로상태 등에서 우세하나 면적 및 형상 등에서 열세하여 획지조건에서 전반적으로 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.7. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

기 호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	13,700,000	1.000	1.00501	1.000	0.809	11,138,827	11,100,000

1.2.8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1,2	1,717.1	11,100,000	19,059,810,000
합 계	-	-	19,059,810,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5 감정평가액 결정

1. 토지 시산가액 결정

1.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1,2	18,201,260,000	19,059,810,000

1.2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

기 호	토지면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	감정평가액(원)
1,2	1,717.1	10,600,000	18,201,260,000

토지, 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	대구광역시 동구 신천동	76-1	대	중심상업지역	544.5	1,717.1	10,600,000	18,201,260,000	일단지 (공동주택 허가부지)
2	동소	77-1	대	중심상업지역	1,172.6				
가	동소 [도로명주소] 대구광역시 동구 동부로 104-1	76-1 위지상	제2종근린 생활시설 (수리점)	경량 철골구조 기타지붕 (샌드위치 판넬)					
				1층	147.5	147.5	-	감정평가외	가치희박
나	동소 [도로명주소] 대구광역시 동구 동대구로 85길 59	77-1 위지상 77	아파트	철근 콘크리트조 슬래브지붕					
				1층	363.58	2,649.94	-	감정평가외	가치희박
1)				2층	522.72				
				3층	522.72				
				4층	522.72				
				5층	475.2				
				지하	243				
				(내)					
				철근콘크리트조 제1층 제102호	65.42	65.42			
					36.3				
				1소유권대지권	-----	36.3			
					1,172.6				

토지, 건물 감정평가명세서

페이지 : 2

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m')		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
2)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제103호	65.42	65.42			
					36.3				
				1소유권대지권	-----	36.3			
					1,172.6				
3)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제105호	65.42	65.42			
					36.3				
				1소유권대지권	-----	36.3			
					1,172.6				
4)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제106호	65.42	65.42			
					36.3				
				1소유권대지권	-----	36.3			
					1,172.6				
5)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제107호	65.42	65.42			
					36.3				

토지, 건물 감정평가명세표

페이지 : 3

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
6)				1소유권대지권	----- 1,172.6	36.3			
				(내)					
				철근콘크리트조 제2층 제201호	80.76	80.76			
					43.24				
7)				1소유권대지권	----- 1,172.6	43.24			
				(내)					
				철근콘크리트조 제2층 제202호	80.76	80.76			
					43.24				
8)				1소유권대지권	----- 1,172.6	43.24			
				(내)					
				철근콘크리트조 제2층 제203호	80.76	80.76			
					43.24				
9)				1소유권대지권	----- 1,172.6	43.24			
				(내)					
				철근콘크리트조 제2층 제205호	80.76	80.76			

토지, 건물 감정평가명세서

페이지 : 4

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
10)				1소유권대지권	43.24 ----- 1,172.6	43.24			
			(내)	철근콘크리트조 제2층 제206호	80.76	80.76			
				1소유권대지권	43.24 ----- 1,172.6	43.24			
11)				(내)					
				철근콘크리트조 제2층 제207호	80.76	80.76			
				1소유권대지권	43.24 ----- 1,172.6	43.24			
12)				(내)					
				철근콘크리트조 제3층 제301호	80.76	80.76			
				1소유권대지권	43.24 ----- 1,172.6	43.24			
			(내)						

토지, 건물 감정평가명세서

페이지 : 5

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
13)				철근콘크리트조 제3층 제302호	80.76	80.76			
					43.24				
				1소유권대지권	-----	43.24			
					1,172.6				
				(내)					
14)				철근콘크리트조 제3층 제303호	80.76	80.76			
					43.24				
				1소유권대지권	-----	43.24			
					1,172.6				
				(내)					
15)				철근콘크리트조 제3층 제305호	80.76	80.76			
					43.24				
				1소유권대지권	-----	43.24			
					1,172.6				
				(내)					
16)				철근콘크리트조 제3층 제306호	80.76	80.76			
					43.24				
				1소유권대지권	-----	43.24			
					1,172.6				

토지, 건물 감정평가명세표

페이지 : 6

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m')		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
17)				(내) 철근콘크리트조 제3층 제307호	80.76	80.76			
					43.24				
				1소유권대지권	-----	43.24			
					1,172.6				
18)				(내) 철근콘크리트조 제4층 제501호	80.76	80.76			
					43.24				
				1소유권대지권	-----	43.24			
					1,172.6				
19)				(내) 철근콘크리트조 제4층 제502호	80.76	80.76			
					43.24				
				1소유권대지권	-----	43.24			
					1,172.6				
20)				(내) 철근콘크리트조 제4층 제503호	80.76	80.76			
					43.24				
				1소유권대지권	-----	43.24			

토지, 건물 감정평가명세표

페이지 : 7

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
21)				(내) 철근콘크리트조 제4층 제505호	1,172.6				
					80.76	80.76			
					43.24				
				1소유권대지권	-----	43.24			
22)				(내) 철근콘크리트조 제4층 제506호	1,172.6				
					80.76	80.76			
					43.24				
				1소유권대지권	-----	43.24			
23)				(내) 철근콘크리트조 제4층 제507호	1,172.6				
					80.76	80.76			
					43.24				
				1소유권대지권	-----	43.24			
24)				(내) 철근콘크리트조 제5층 제601호	72.84	72.84			

토지, 건물 감정평가명세서

페이지 : 8

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
25)				1소유권대지권	35.47 ----- 1,172.6	35.47			
			(내)	철근콘크리트조					
				제5층 제602호	72.84	72.84			
26)				1소유권대지권	35.47 ----- 1,172.6	35.47			
			(내)	철근콘크리트조					
				제5층 제603호	72.84	72.84			
27)				1소유권대지권	35.47 ----- 1,172.6	35.47			
			(내)	철근콘크리트조					
				제5층 제605호	72.84	72.84			
28)				1소유권대지권	35.47 ----- 1,172.6	35.47			
			(내)	철근콘크리트조					

토지, 건물 감정평가명세서

페이지 : 9

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
29)				제5층 제606호	72.84	72.84			
					35.47				
				1소유권대지권	-----	35.47			
					1,172.6				
				(내)					
				철근콘크리트조					
				제5층 제607호	72.84	72.84			
					35.47				
				1소유권대지권	-----	35.47			
					1,172.6				
	합 계							₩18,201,260,000.-	
				이	하	여	백		

(토지) 감 정 평 가 요 항 표

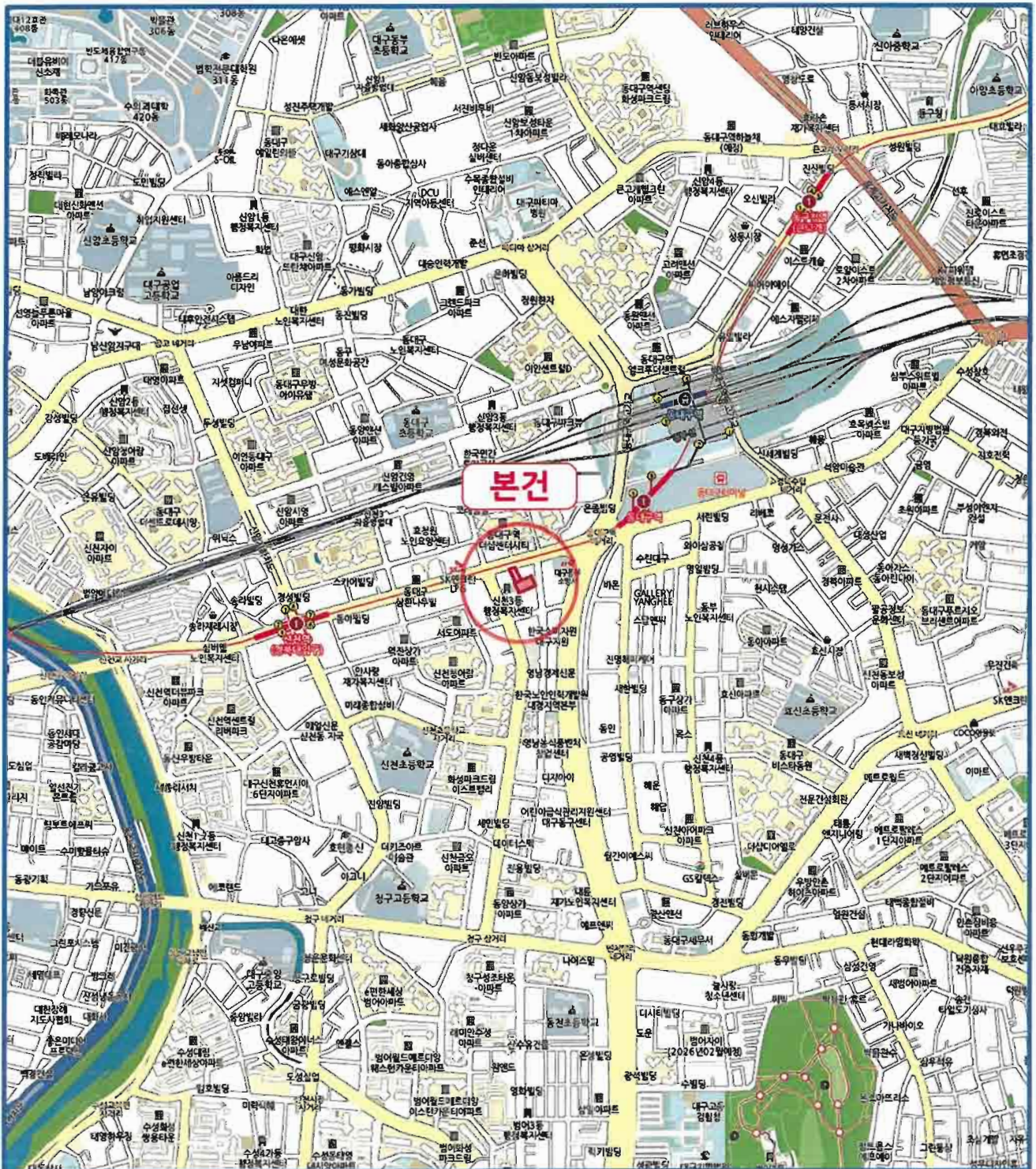
위치 및 부근의 상황	대구광역시 동구 신천동 소재 지하철 1호선 "동대구역" 남서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 상업시설 및 업무시설 등이 혼재하는 상가 및 업무지대로서, 전반적인 주위환경은 보통임.
교통상황	대상물건까지 차량 진출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장 및 지하철역 "동대구역"이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통임.
형태 및 이용상황	기호(1),(2) 인접지 대비 등고 평탄한 2필 일단의 부정형의 토지로서, 일단의 건축허가(공동주택-오피스텔 및 근린생활시설)를 득한 토지임.
인접 도로상태	북측으로 노폭 약 30미터, 동측으로 노폭 약 12미터 내외의 포장도로와 각각 접함.
토지이용계획관계 및 공법상 제한상태	기호(1) 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 대로2류(폭 30m~35m)(집합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 중점경관관리구역(2018-04-10) 기호(2) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 중점경관관리구역(2018-04-10)
제시목록외의 물건	-
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	-

광역위치도



소재지

대구광역시 동구 신천동 76-1외

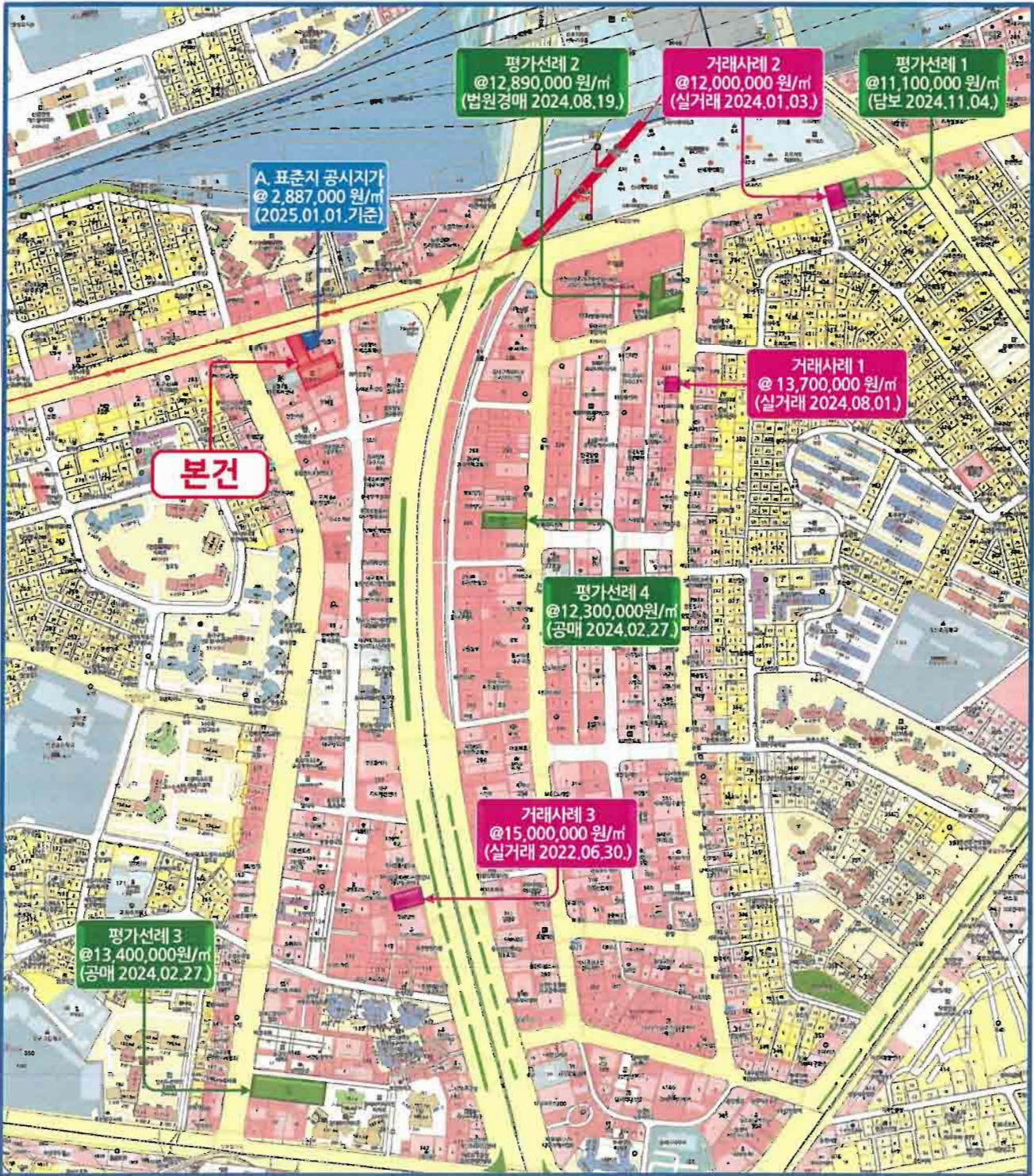


상 세 위 치 도



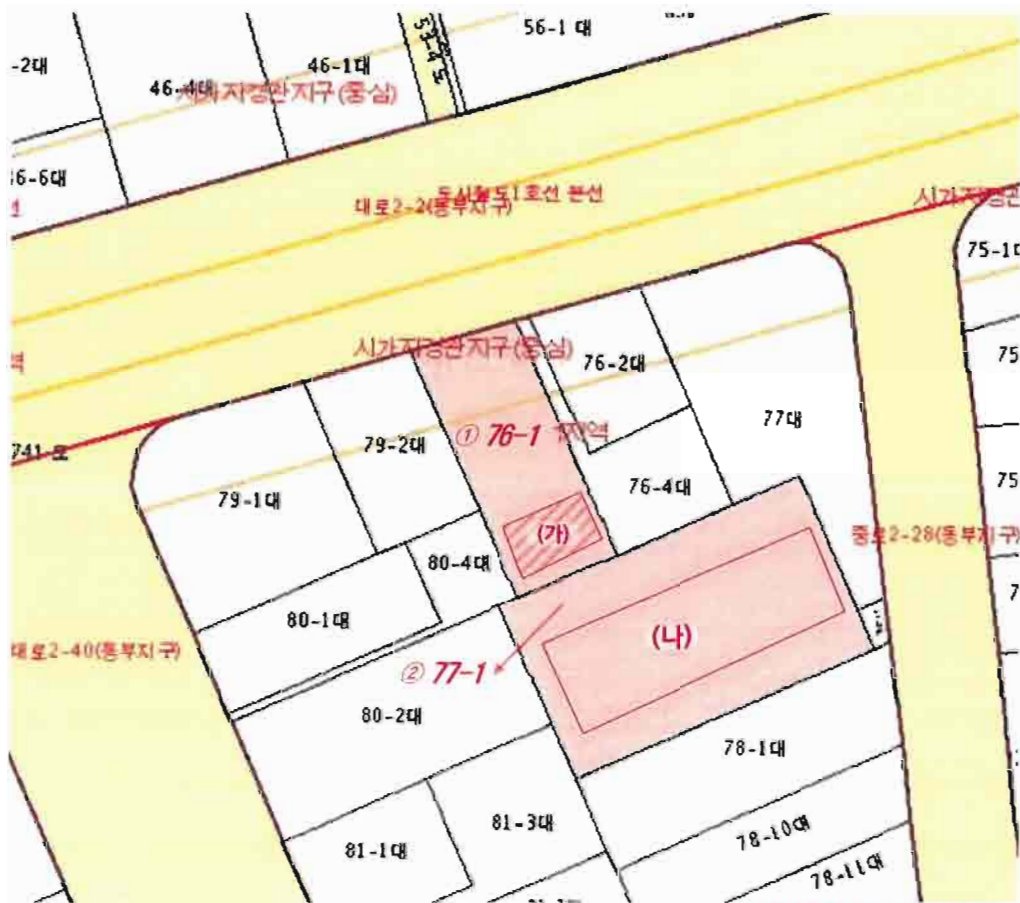
소재지

대구광역시 동구 신천동 76-1외



S = 1/1000

지적 및 건물개황도



※ 본건 기호①, ②: 일단지
※ 본건 기호(가, 나) - 감정평가 외

임대상황

전체 임대미상임.

- | | | | | | | | | |
|----|--------|-------|----|---------|---------|---------|--------|------------------|
| 범례 | 평가대상토지 | 계획도로선 | 도로 | 평가건물 1층 | 평가건물 2층 | 평가건물 3층 | 평가제외건물 | 제외건물
부합물 및 중물 |
|----|--------|-------|----|---------|---------|---------|--------|------------------|

현 황 사 진



【 본건 전경 】



【 본건 기호1 및 기호(가) 】

현 황 사 진



【 본건 기호1 및 기호(가) 】

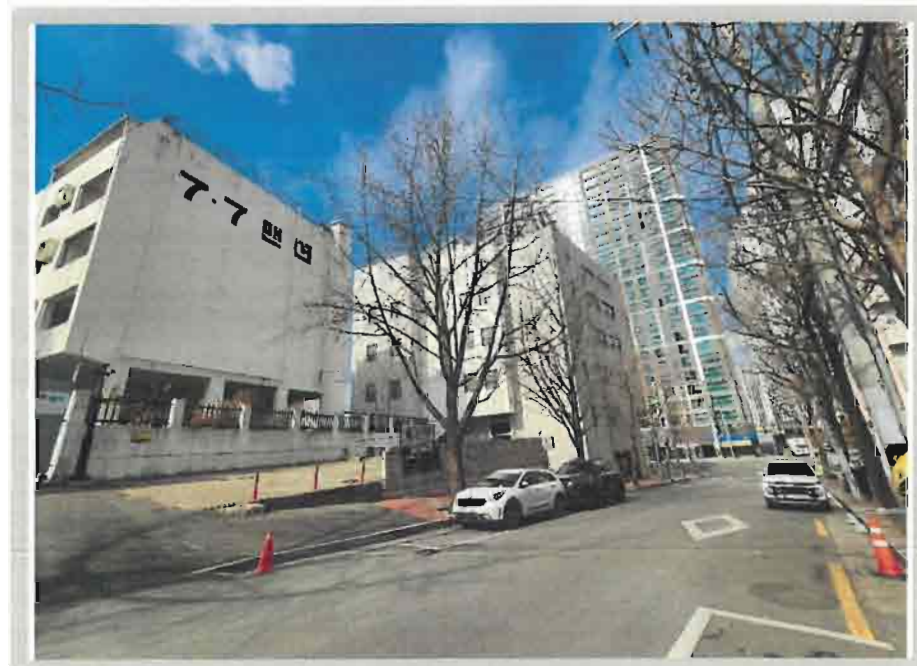


【 본건 기호2 및 기호(나) 】

현 황 사 진



【 본건 기호2 및 기호(나) 】



【 주위 전경 】

현 황 사 진



【 주위 전경 】



【 주위 전경 】

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

(우:06720) 서울특별시 서초구 서초중앙로 14,18층 (서초동)

TEL.(02)525-2733 FAX.(02)525-4555

문서번호 : 대화 01-2502-2-0025호

시행일자 : 2025-02-06

수 신 : (주)코람코자산신탁

참 조 : -

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선결		지시		
접	일자 시간	결재		
수	번호			
처리과		공람		
담당자				

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,
귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025-02-05자로 의뢰하신 『대구광역시 동구 신천동 76-1외
소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별첨 : 1. 감정평가서 2부.
2. 청구서 1부. 끝.

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

대표이사 조 근 렬

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 대화 01-2502-2-0025호

(주)코람코자산신탁 귀하

—금일천일백육십육만육천육백원整 (₩11,666,600.-)

2025-02-05 일자로 의뢰하신 『대구광역시 동구 신천동 76-1외 소재 부동산』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		10,252,604	● 평 가 수 수 료 ●
실 비	여 비	319,600	$6,316,000 + ((18,201,260,000 - 10,000,000,000)) \times 6 / 10,000 \times 0.8$ $\approx 10,252,604$ ◎감정평가수수료 체계◎ 6,316,000원 + 100억원 초과금액의 $6 / 10,000 \times 0.8$
	물 건 조 사 비	20,000	
	공 부 발 급 비	6,000	
	기 타 실 비	8,000	
	특 별 용 역 비		
소 계		₩353,600	
합 계		₩10,606,000.-	※ 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩1,060,600.-	
총 계		₩11,666,600.-	
기 납 부 착 수 금		₩.-	
정 산 청 구 액		₩11,666,600.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(250220025)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 신한은행 : 100-025-471640 (예금주 : (주)대화감정평가법인)

◆ 사업자번호 : 214-87-46436

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

대표이사 조 근 렬

(TEL. : (02)525-2733 FAX. : (02)525-4555)