감정평가서

감정의뢰인	대구칠곡신용협동조합 이사장 우리자산신탁주식회사
건 명	대구광역시 남구 대명동 1128 외 소재 구분건물 [대명헤리티지 제1층 제101호 외 7개호]
감정서번호	D2411-8-2503

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.

PAC
프라임감정평가법인㈜ 대구지사
대구광역시 달서구 용산로 84(장기동,천연빌딩) 4층
TEL.(053)759-0067 FAX.(053)759-0068

D2411-8-2503

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

프라임감정평가법인㈜ 대구지사 지사장 김 해 웅 (서명 또는 인)

감정평가액	金삼십삼억구천팔백만원정(₩3,398,000,000.-)			
의 뢰 인	대구칠곡신용협동조합 이사장 우리자산신탁주식회사	감정평가 목적	공매(NPL)	
제 출 처	대구칠곡신용협동조합 우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	집합건물 등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2024. 12. 02	2024. 12. 02	2024. 12. 06

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액(원)
상가	4개호	상가	4개호	-	1,817,000,000
오피스텔	3세대	오피스텔	3세대	-	916,000,000
아파트	1세대	아파트	1세대	-	665,000,000
	이	하	여 백		
합 계					₩3,398,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 (인)

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 남구 대명동 소재 "지하철1호선 서부정류장역" 동측 인근에 위치하는 "대명헤리티지 제1층 제101호 외 7개호[기호가)~아)]" 각 단위상가 및 단위세대에 대한 "공매(NPL)" 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건의 개요

소재지		대구광역시 남구 대명동 1127-2외			용도	근린생활시설, 오피스텔, 아파트
건물명		"대명헤리티지" 제1층 제101호 외 7개호			사용승인일	2022.05.30.
기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	1/101	36.85	4.0584	40.9084	8.5602	90.07
나	1/102	65.24	7.1942	72.4342	15.1553	90.07
다	1/103	30.02	3.3088	33.3288	6.9736	90.07
라	1/104	50.92	5.6125	56.5325	11.8287	90.07
마	6/602	84.85	36.0671	120.9171	19.7107	70.17
바	6/603	84.82	35.6674	120.4874	19.7037	70.40
사	7/703	84.82	35.6674	120.4874	19.7037	70.40
아	18/1801	105.67	34.9405	140.6105	24.5498	75.15

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 12월 02일자로 하였음.

나. 실지조사 및 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가의 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 12월 02일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 대상 물건의 가액(價額)을 기준으로 하였음.

5. 감정평가조건

별도로 부과된 감정평가조건은 없습니다.

6. 그 밖의 사항

본건 구분건물의 위치확인은 집합건축물대장상의 건물현황도 및 점유사용부분에 의거 위치확인 하였음.

Ⅱ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식이 있음.

나. 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 대상물건이 어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

라. 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가방법의 선택

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법(비교방식)으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

나. 본건 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·향별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 건물의 현상 및 인근 유사형 구분건물의 정상적인 거래가격 수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법(비교방식)으로 평가하였음.

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 KAIS]

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	거래금액[전유면적당 단가(원/㎡)]	자료출처	거래시점
							사용승인일
ⓐ	대명동 1583-1	케이씨 빌딩	제1층/제106호	68.44	895,000,000 (@13,077,147)	집합건물 등기사항 전부증명서	2021.07.29 2013.07.15
ⓑ	대명동 1059-1	대명 프라임 시티	제1층/제110호	56.0	650,000,000 (@11,607,142)	집합건물 등기사항 전부증명서	2021.03.05 2020.11.18
ⓒ	대명동 1118-1	앞산삼정 그린코아 트라이시티	제101동/제5층/제506호	27.423	131,500,000 (@4,795,244)	집합건물 등기사항 전부증명서	2021.04.28 2021.02.26
ⓓ	대명동 1101	뉴 코스모스	제1동/제3층/제308호	84.8875	495,000,000 (@5,831,247)	집합건물 등기사항 전부증명서	2021.04.27 1983.06.08

※ 거래사례ⓒ는 집합건물 등기사항전부증명서 상 매매금액은 일치하는 바, KAIS상 계약일자를 기준으로 표기하였음.

PAC 프라임감정평가법인(주)

나. 비교사례의 선정

동일수급권 내의 유사 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례ⓐ, ⓒ, ⓓ를 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

4. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 상업용 부동산 임대동향조사 상업용(집합상가)을 적용하였음.

·상업용 부동산 자본수익률 지수 적용 시점수정치 산출(대상지역: 대구광역시)

* 거래사례(기호ⓐ) : 2021.07.29. ~ 2024.12.02.

2021년 03분기 : 0.55
2021년 04분기 : 0.98
2022년 01분기 : 1.09
2022년 02분기 : 0.81
2022년 03분기 : 0.6
2022년 04분기 : 0.13
2023년 01분기 : -0.47
2023년 02분기 : -0.67
2023년 03분기 : -0.28
2023년 04분기 : -0.02
2024년 01분기 : 0.41
2024년 02분기 : 0.34
2024년 03분기 : 0.27
2024년 04분기 : 0.27 (2024년 03분기 자료) : 1.03806

(1+0.0055*64/92)*(1+0.0098)*(1+0.0109)*(1+0.0081)*(1+0.006)*(1+0.0013)*
(1-0.0047)*(1-0.0067)*(1-0.0028)*(1-0.0002)*(1+0.0041)*(1+0.0034)*
(1+0.0027)*(1+0.0027*63/92) ≒ 1.03806

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 한국부동산원에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가성성이 있다고 판단되는 "주거용(오피스텔) 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

· 주거용(오피스텔) 매매가격지수(대상지역 : 대구광역시)

* 거래사례(기호ⓒ) : 2021.04.28. ~ 2024.12.02.

2021.04.28 매매 가격지수 (적용: 2021년 04월) : 107.68
2024.12.02 매매 가격지수 (적용: 2024년 10월) : 96.18

※ 시점수정치 : 107.68 / 96.18 ≒ 0.89320

※ 2024년 11월 매매 가격지수 미 발표로 2024년 10월 매매 가격지수를 연장 적용함.

- 한국부동산원에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가성성이 있다고 판단되는 "주거용(아파트) 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

· 주거용(아파트) 매매가격지수(대상지역 : 대구광역시 남구)

* 거래사례(기호ⓒ) : 2021.04.27. ~ 2024.12.02.

2021.04.27 매매 가격지수 (적용: 2021년 04월) : 98.4
2024.12.02 매매 가격지수 (적용: 2024년 10월) : 78.2

※ 시점수정치 : 98.4 / 78.2 ≒ 0.79472

※ 2024년 11월 매매 가격지수 미 발표로 2024년 10월 매매 가격지수를 연장 적용함.

5. 가치형성요인비교

[기호가),다),라)/거래사례ⓐ]

구분		비교치	비교 내용
특성요인	세부항목		
일반적 요인		1.00	대등함.
지역적 요인		1.00	대등함.
단지 외부 요인	1.고객 유동성과의 적합성	0.80	본건은 거래사례 대비 고객 유동성과의 적합성, 상가의 성숙도에서 열세함.
	2.도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	3.대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	4.배후지의 크기		
	5.상가의 성숙도		
	6.차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	1.단지 내 주차의 편리성	0.95	본건은 거래사례 대비 건물전체의 임대로수준 및 임대비율에서 열세함.
	2.건물전체의 공실률		
	3.건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	4.건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	5.건물의 구조 및 마감상태		
	6.건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	1.층별 효용	0.96	본건은 거래사례 대비 전유부분의 면적 및 대지권의 크기에서 열세함.
	2.위치별 효용		
	3.주출입구와의 거리		
	4.에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	5.향별 효용		
	6.전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
누 계		0.730	-

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[기호나)/거래사례ⓐ]

구분		비교치	비교 내용
특성 요인	세부항목		
일반적 요인		1.00	대등함.
지역적 요인		1.00	대등함.
단지 외부 요인	1.고객 유동성과의 적합성	0.80	본건은 거래사례 대비 고객 유동성과의 적합성, 상가의 성숙도에서 열세함.
	2.도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	3.대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	4.배후지의 크기		
	5.상가의 성숙도		
	6.차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	1.단지 내 주차의 편리성	0.95	본건은 거래사례 대비 건물전체의 임대로수준 및 임대비율에서 열세함.
	2.건물전체의 공실률		
	3.건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	4.건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	5.건물의 구조 및 마감상태		
	6.건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	1.층별 효용	0.97	본건은 거래사례 대비 전유부분의 면적 및 대지권의 크기에서 열세함.
	2.위치별 효용		
	3.주출입구와의 거리		
	4.에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	5.향별 효용		
	6.전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
누 계		0.737	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[기호마)/거래사례ⓒ]

구분		비교치	비교 내용
특성요인	세부항목		
일반적 요인		1.00	대등함.
지역적 요인		1.00	대등함.
단지 외부 요인	1.대중교통과의 편의성	1.00	대등함.
	2.교육시설 등의 배치		
	3.도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	4.차량이용의 편리성		
	5.공공시설 및 편익시설설과의 배치		
	6.자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	1.시공업체의 브랜드	0.90	본건은 거래사례 대비 단지내 총세대수 및 최고층수, 단지내 면적구성에서 열세함.
	2.단지내 총세대수 및 최고층수		
	3.경과년수에 따른 노후도		
	4.단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	5.단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	1.층별 효용	0.95	본건은 거래사례 대비 전공유부분의 면적에서 열세함.
	2.향별 효용		
	3.위치별 효용(동별 및 라인별)		
	4.전공유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	5.내부 평면방식(베이)		
	6.간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.855	-

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[기호바),사)/거래사례ⓒ]

구분		비교치	비교 내용
특성요인	세부항목		
일반적 요인		1.00	대등함.
지역적 요인		1.00	대등함.
단지외부요인	1.대중교통과의 편의성	1.00	대등함.
	2.교육시설 등의 배치		
	3.도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	4.차량이용의 편리성		
	5.공공시설 및 편익시설설과의 배치		
	6.자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지내부요인	1.시공업체의 브랜드	0.90	본건은 거래사례 대비 단지내 총세대수 및 최고층수, 단지내 면적구성에서 열세함.
	2.단지내 총세대수 및 최고층수		
	3.경과년수에 따른 노후도		
	4.단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	5.단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	1.층별 효용	0.93	본건은 거래사례 대비 전공유부분의 면적에서 열세함.
	2.향별 효용		
	3.위치별 효용(동별 및 라인별)		
	4.전공유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	5.내부 평면방식(베이)		
	6.간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.837	-

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[기호아)/거래사례ⓓ]

구분		비교치	비교 내용
특성요인	세부항목		
일반적 요인		1.00	대등함.
지역적 요인		1.00	대등함.
단지 외부 요인	1.대중교통과의 편의성	0.96	본건은 거래사례 대비 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성에서 열세함.
	2.교육시설 등의 배치		
	3.도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	4.차량이용의 편리성		
	5.공공시설 및 편익시설설과의 배치		
	6.자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	1.시공업체의 브랜드	1.05	본건은 거래사례 대비 경과년수에 따른 노후도에서 우세함.
	2.단지내 총세대수 및 최고층수		
	3.경과년수에 따른 노후도		
	4.단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	5.단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	1.층별 효용	1.35	본건은 거래사례 대비 층별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 서비스면적(야외 테라스)에서 우세함.
	2.향별 효용		
	3.위치별 효용(동별 및 라인별)		
	4.전공유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	5.내부 평면방식(베이)		
	6.간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.361	-

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

가. 대상부동산의 적용단가

기호	비교 거래 사례	사례 전유단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출 전유단가 (원)	결정 전유단가 (원)
가, 다,라	ⓐ	13,077,147	1.00	1.03806	0.730	9,909,650	9,900,000
나	ⓐ	13,077,147	1.00	1.03806	0.737	10,004,674	10,000,000
마	ⓒ	4,795,244	1.00	0.89320	0.855	3,662,060	3,660,000
바,사	ⓒ	4,795,244	1.00	0.89320	0.837	3,584,964	3,580,000
아	ⓓ	5,831,247	1.00	0.79472	1.361	6,307,157	6,300,000

※ 결정전유단가(원/㎡)는 만원단위에서 절사하여 유효숫자 세자리(만원단위)까지 산정하였음.

나. 대상부동산의 시산가액

기호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	36.85	9,900,000	364,815,000	364,000,000
나	65.24	10,000,000	652,400,000	652,000,000
다	30.02	9,900,000	297,198,000	297,000,000
라	50.92	9,900,000	504,108,000	504,000,000
마	84.85	3,660,000	310,551,000	310,000,000
바	84.82	3,580,000	303,655,600	303,000,000
사	84.82	3,580,000	303,655,600	303,000,000
아	105.67	6,300,000	665,721,000	665,000,000

※ 시산가액(원)은 십만단위에서 절사하여 유효숫자 세자리(백만원단위)까지 산정하였음.

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건 인근 유사 구분상가의 경우 위치, 층별, 향별, 평형, 형상 등에 따라 1층의 경우 @9,000,000 ~ 15,000,000원/㎡ 내·외 수준, 오피스텔 및 아파트의 경우 동별, 층별, 향별, 신축년도, 테라스 유무 등에 따라 전유면적 기준으로 오피스텔 @3,500,000원 ~ @4,000,000원/㎡ 내·외 수준, 아파트 @5,000,000 ~ 6,500,000원/㎡내·외 수준으로 조사됨.

2. 본건 및 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 [전유면적당 단가(원/㎡)]	기준시점 / 사용승인일
Ⓐ	대명동 1059-1	대명 프라임시티	제1층/ 제109호	56.0	담보	650,000,000 (@11,607,143)	2021.04.29 / 2020.11.18
Ⓑ	대명동 1118-1	앞산삼정 그린코아 트라이시티	제20층/ 제2007호	29.1798	시가 참고	126,000,000 (@4,318,000)	2021.05.25 / 2021.02.26
Ⓒ	대명동 1127-2외	대명 헤리티지	제16층/ 제1602호	84.60	공매 (NPL)	410,000,000 (@4,846,336)	2024.01.18 / 2022.05.30
Ⓓ	대명동 1127-2외	대명 헤리티지	제1층/ 제101호외 (본건)	36.85 등	담보	전체 3,426,000,000 (@9,959,294등)	2022.05.30 / 2022.05.30

PAC 프라임감정평가법인(주)

3. 대구광역시 남구 "주상복합(상가), 오피스텔, 아파트 "
경매낙찰사례 및 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	용도	낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	주상복합(상가)	53.86	58.97	3
	오피스텔	0.00	0.00	-
	아파트	75.12	74.87	30

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	기호	층/호수	단가	감정평가액(원)	비고
구분건물 (상가)	가	제1층/제101호	-	364,000,000	-
	나	제1층/제102호	-	652,000,000	-
	다	제1층/제103호	-	297,000,000	-
	라	제1층/제104호	-	504,000,000	-
구분건물 (오피스텔)	마	제6층/제602호	-	310,000,000	-
	바	제6층/제603호	-	303,000,000	-
	사	제7층/제703호	-	303,000,000	-
구분건물 (아파트)	아	제18층/제1801호	-	665,000,000	-
감정평가액(합계)				₩3,398,000,000	

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	대구광역시 남구 대명동 [도로명주소] 대구광역시 남구 대명역2길 104	1127-2, 1128 대명 헤리티지	공동주택 오피스텔 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 지하1층 지상18층				
				지1층	198.05			
				1층	281.11			
				2~5층	각 607.38			
				6.7층	각 337.67			
				8~17층	각 313.52			
				18층	148.76			
1	대구광역시 남구 대명동	1127-2	대	일반상업지역	333.6			
2	〃	1128	대	일반상업지역	441.7			
가				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	36.85	36.85	364,000,000	비준가액 [전유+공용 : 40.9084㎡]
				소유권	8.5602	8.5602		
				1,2. -------	-------			
				대지권	775.3			
						토지.건물 배분가격		
						토 지	109,200,000	
						건 물	254,800,000	
나				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호	65.24	65.24	652,000,000	비준가액 [전유+공용 : 72.4342㎡]
				소유권	15.1553	15.1553		
				1,2. -------	-------			
				대지권	775.3			

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
						토지.건물 배분가격		
						토 지	195,600,000	
						건 물	456,400,000	
다				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제103호	30.02	30.02	297,000,000	비준가액 [전유+공용 : 33.3288㎡]
				1,2. 소유권	6.9736	6.9736		
				대지권	775.3			
						토지.건물 배분가격		
						토 지	89,100,000	
						건 물	207,900,000	
라				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제104호	50.92	50.92	504,000,000	비준가액 [전유+공용 : 56.5325㎡]
				1,2. 소유권	11.8287	11.8287		
				대지권	775.3			
						토지.건물 배분가격		
						토 지	151,200,000	
						건 물	352,800,000	
마				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제602호	84.85	84.85	310,000,000	비준가액 [전유+공용 : 120.9171㎡]
				1,2. 소유권	19.7107	19.7107		
				대지권	775.3			
						토지.건물 배분가격		
						토 지	93,000,000	
						건 물	217,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
바				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제603호	84.82	84.82	303,000,000	비준가액 [전유+공용 : 120.4874㎡]
				소유권	19.7037	19.7037		
				1,2. -------	-------			
				대지권	775.3			
						토지.건물 배분가격		
						토 지	90,900,000	
						건 물	212,100,000	
사				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제703호	84.82	84.82	303,000,000	비준가액 [전유+공용 : 120.4874㎡]
				소유권	19.7037	19.7037		
				1,2. -------	-------			
				대지권	775.3			
						토지.건물 배분가격		
						토 지	90,900,000	
						건 물	212,100,000	
아				(내) 철근콘크리트 구조 제18층 제1801호	105.67	105.67	665,000,000	비준가액 [전유+공용 : 140.6105㎡]
				소유권	24.5498	24.5498		
				1,2. -------	-------			
				대지권	775.3			
						토지.건물 배분가격		
						토 지	199,500,000	
						건 물	465,500,000	
	합 계						W3,398,000,000.-	
				< 이 하	여 백 >			

PAC 프라임감정평가법인(주)

구분건물 감정평가 요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.공부와의 차이
2.교 통 상 황	5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8.임 대 관 계
3.건물의 구조 및 이용상태	6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9.기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 대구광역시 남구 대명동 소재 "지하철1호선 서부정류장역" 동측 인근에 위치하며, 주위일대는 관공서, 업무시설, 시장, 대단위 아파트단지, 근린생활시설, 단독, 다가구, 다세대주택 등으로 형성되어 있음.

2. 교 통 상 황

본건까지 제반차량 출입이 가능하며, 인근에 지하철 및 버스정류장이 소재하는바, 제반교통 사정은 양호함.

3. 건물의 구조 및 이용상태

1) 건물의 구조

기호가)~아) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상18층 건물 내 제1층 제101호, 제102호, 제103호, 제104호, 제6층 제602호, 제603호, 제7층 제703호, 제18층 제1801호의 단위상가 및 단위세대로서,
[사용승인일 2022.05.30]
외 벽 : 인조석 및 화강석붙임 및 몰탈위 페인팅 등,
내 벽 : 몰탈, 벽지도배 및 타일붙임 등,
바 닥 : 몰탈, 바닥재 및 타일붙임 등,
창 호 : 페어글라스 및 하이새시창임.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비(16인승, 1,200kg), 주거용 오피스텔 및 아파트부분 천정매립형 냉난방설비 등이 되어 있으며, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가 요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.공부와의 차이
2.교 통 상 황	5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8.임 대 관 계
3.건물의 구조 및 이용상태	6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9.기타 참고사항

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

1) 토지형태 및 이용상태

2필 일단의 가장형 토지로서, 인접지와 대체로 평탄하며, "주상용 건부지" 로 이용중임.

2) 인접도로

남측 및 서측으로 폭 약 8M의 포장도로와 각각 접함.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

기호1),2) : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구(2003-08-07), 소로2류(폭 8m~10m)(2019-03-11)(대구광역시 남구청 도시재생과 문의)(접함), 가축사육제한구역(녹색환경과 문의바람)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

7. 공부와의 차이

없음.

8. 임 대 관 계

본건 기준시점 현재 이해관계인 부재로 인하여 자세한 임대내역은 미상인바, 업무진행시 재확인 하시기 바람.

9. 기타 참고사항

본건 기준시점 현재 기호다),라) 벽체없이 연결되어 있으나, 추후 벽체 설치예정임.

광 역 위 치 도

N

S

대구광역시 남구 대명동 1127-2번지 外
["대명헤리티지" 제1층 제101호 外 7개호(기호 가~아)]



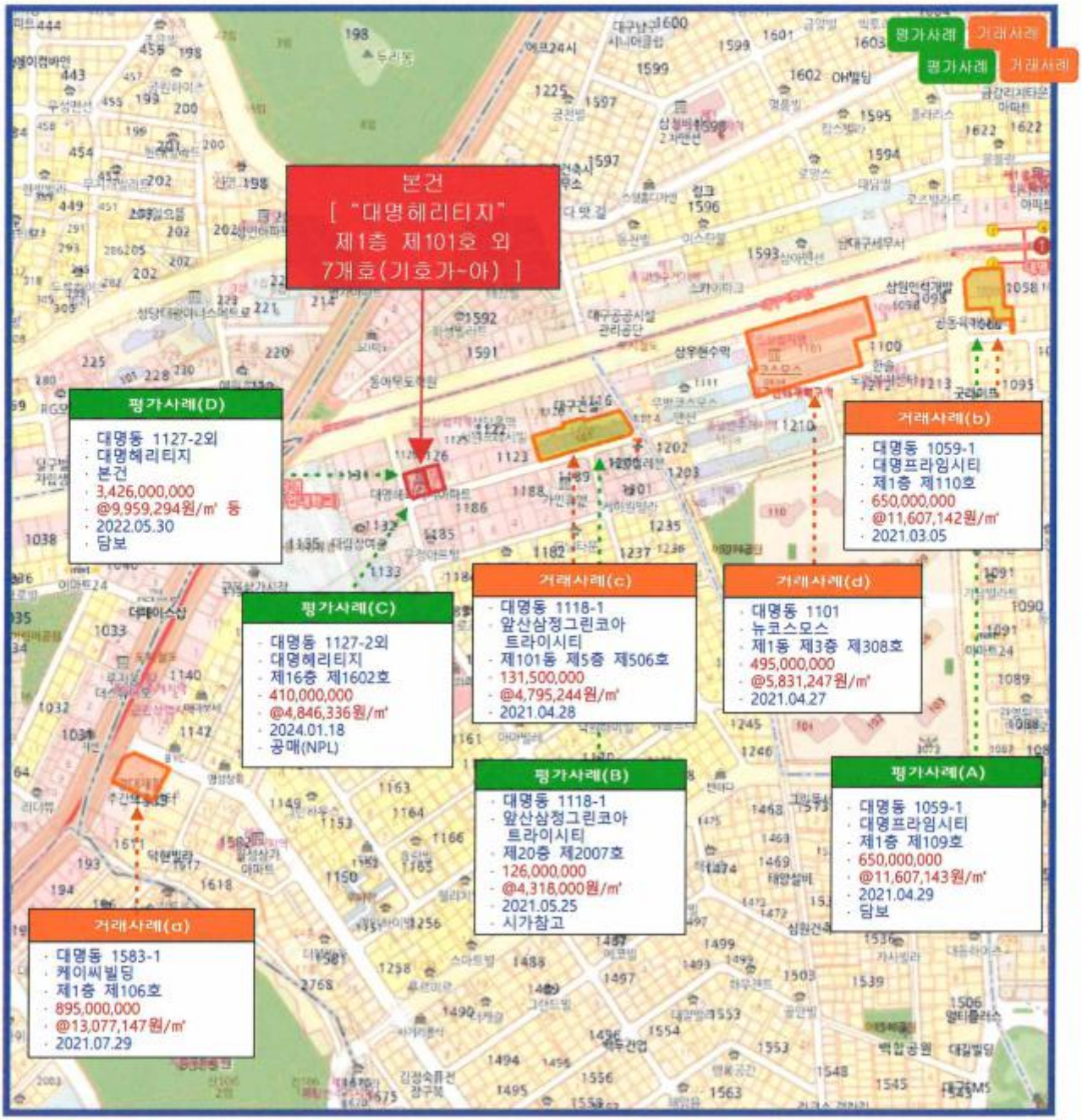
위 치 도

N

S

대구광역시 남구 대명동 1127-2번지 外

["대명헤리티지" 제1층 제101호 外 7개호(기호가)~기호아)]

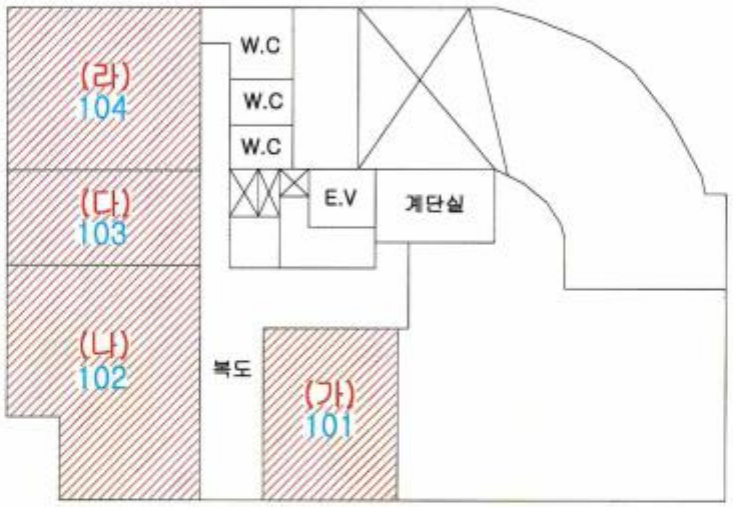


호 별 배 치 도

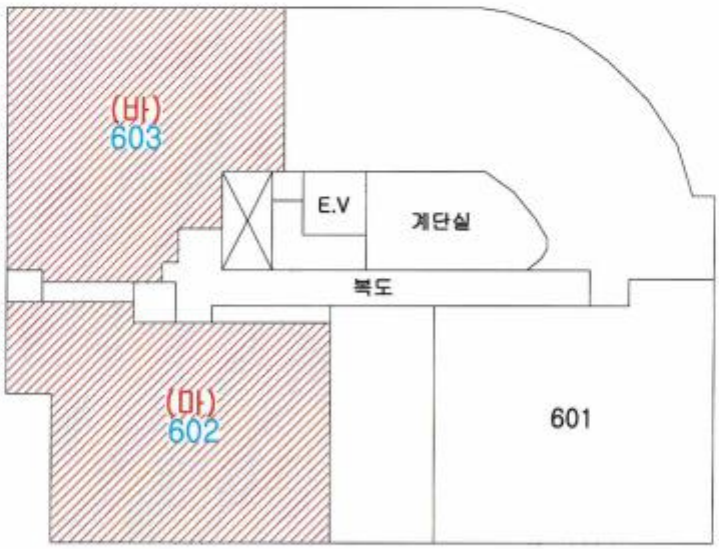
N

S

No Scale



[1층]



[6층]

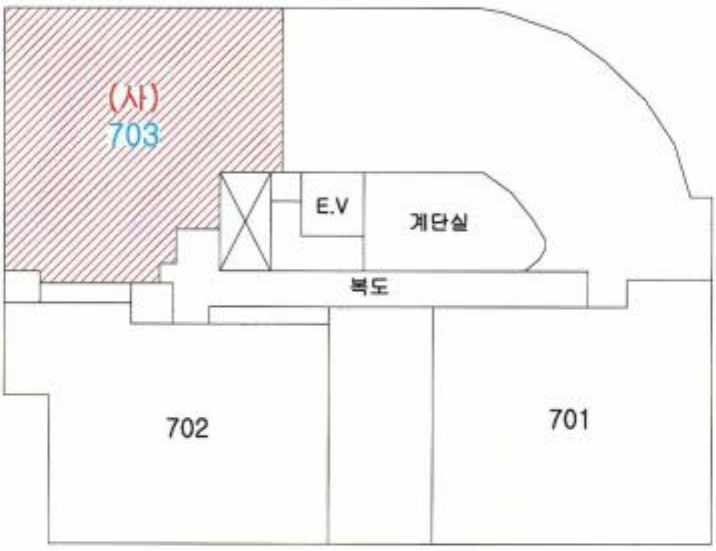
본건["대명헤리티지" 제1층 제101호 외(기호 가~아)]

호 별 배 치 도

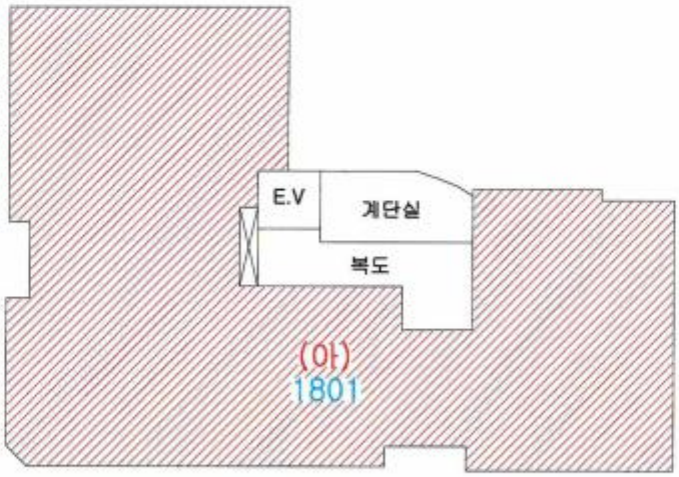
N

S

No Scale



[7층]



[18층]

본건["대명헤리티지" 제1층 제101호 외(기호 가~아)]

사 진 용 지



[동 남서측 전경]



[동 북서측 전경]

사 진 용 지

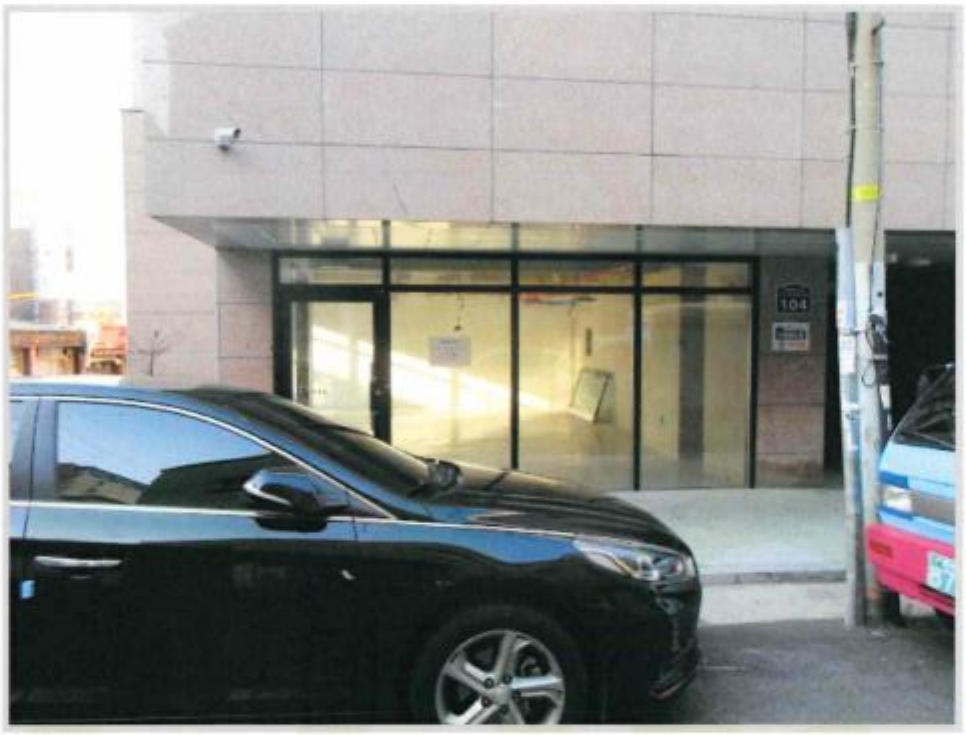


[공동현관]



[기호가)]

사 진 용 지



[기호나)]



[기호다)]

사 진 용 지



[기호라)]



[기호나)~라) 북서측 전경]

사 진 용 지



[기호나)~라) 북서측 전경]



[기호마) 현관]

사 진 용 지



[기호바) 현관]



[기호사) 현관]

사 진 용 지



[기호아) 현관]