

감정평가서

Appraisal Report

대구광역시 수성구 황금동 843-1

소재 부동산

NH2019-1122-0017

2019-11-27

대구축산농협 죽전지점

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



나라감정평가법인

전화:053-471-0900 전송:053-471-8600



신뢰받는 감정평가법인

(주)나라감정평가법인

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	대구광역시 수성구 황금동 843-1번지		
건물명 동, 층, 호수	코아시스 105 제1층 제107, 108, 109호		
건물구조	철골철근콘크리트구조 및 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하4층, 지상23층	물건종류	구분건물
용도	근린생활시설	사용승인일자	2004년 06월 30일

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m²)	감정평가액(원)	단가(원/m²)	비고
가~다	제1층 107호 외 2개호	173.349	1,290,000,000	-	-
합계			1,290,000,000	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
황금동 일대	광로변	상가	@6,000,000원/m² ~ @8,500,000원/m²	1층 유사 규모

인근지역의 가격수준에 관한의견

본 건물 내 근린생활시설은 층별 효용 및 면적에 따른 규모별 시세편차가 존재함.

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	미상임.			

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박원득







(인) 

(주) 나라 감정평가법인 대구 경북 지역본부
본부장 김기석 (서명 또는 인)

(인) 

감정평가액	일십이억구천만원정 (₩1,290,000,000.-)					
의뢰인	대구축산농협 죽전지점장		감정평가 목 적	공 매		
채무자	—		제출처	대구축산농협 죽전지점		
소유자 또는 대상 업체명	국제자산신탁주식회사		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	집합건물 등기사항전부증명서		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2019.11.25	2019.11.25	2019.11.27	
감 정 평 가 내 용	공 부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	상가	3개호	상가	3개호	—	1,290,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,290,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 감 정 평 가 사    (인) 					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 수성구 황금동 소재 “대구과학고등학교” 서측 인근에 위치하는 “코아시스 105” 제1층 제107, 108, 109호(3개호) 단위상가로서 공매 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2019년 11월 25일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2019년 11월 25일자이고, 가격조사 완료일은 2019년 11월 25일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건의 위치 확인은 집합건축물대장등본 도면 및 실제 점유 사용부분으로 위치 확인하였음.

3) 참고사항

본건 중 기호(나),(다)는 개별상가이나 경계벽을 제거 후 일괄하여 사용 중인 구분소유건물로서 업무 수행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

소재지	대구광역시 수성구 황금동 843-1번지				
건물명 동, 층, 호수	코아시스 105 제1층 제107, 108, 109호				
동, 층, 호수	전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	토지지분 (m ²)	전용률
제1층 제107호	57.564	51.7393	109.3033	9.363	52.66%
제1층 제108호	67.860	60.9934	128.8534	11.0377	52.66%
제1층 제109호	47.925	43.0756	91.0006	7.7951	52.66%
용도	상가		사용승인일자	2004년 06월 30일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위치 및 교통상황	대구광역시 수성구 황금동 소재 “대구과학고등학교” 서측 인근에 위치하며 본건 단지까지 제반차량의 출입이 용이하고 인근에 간선도로 및 버스승강장이 소재하는 등 제반교통사정은 무난한 편임.
주위 환경	부근일대는 주상복합 아파트단지, 각종 근린생활시설 및 후면 단독 주택 등으로 형성되어 있으며, 주위환경 및 제반입지조건은 무난한 편임
토지형태 및 이용상태	인접지와 등고평탄한 세장형 토지로서 주상복합 아파트부지로 이용 중임.
인접도로 상태	본건 단지 동측으로 폭 약 70미터, 남측으로 폭 약 10미터의 포장도로와 각각 접함.
전철역과의 거리	본건 북측 인근에 대구3호선(어린이회관역)이 소재함..
버스정류장과의 거리	본건 인근 간선도로변(동측 인근)에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 기타 공법관계	근린상업지역, 제1종일반주거지역, 시가지경관지구(중심), 광로1류(폭 70m 이상)(주간선도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(과학고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> (하천)은 건설과(666-2922 2991)확인임.
공부와 의 차이 기타	없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
건 물 구 조	(가~다) 철골철근콘크리트구조 및 철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 23층 중 1층 107호, 108호, 109호 단위상가로서 외벽 : 화강석 및 인조석치장붙임 내벽/천장 : 몰탈위페인트, 벽지 및 인테리어마감 바닥 : 디럭스타일 및 인테리어마감 창호 : 페어그라스 강화유리 및 새시창호임.
이 용 상 황	(가) 근린생활시설(사무실) (나,다) 근린생활시설(소매점)
부 대 설 비	위생설비 및 급배수설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 승강기설비 등 이 되어있음.
주 차 여 건	본건 단지 내 지하주차장이 설치되어 있음.
임대 상황, 공부와의 차이 및 그밖의 사항	없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								신축년도
#1	황금동 843-1	코아시스 105	1층 111호	42.887	6.98	409,000	실거래 신고	2017.06.16
						(@9,536)		2004.06.30
#2	두산동 105	대우트럼프 월드 수성 제A동	1층 6호	64.88	10.7	617,000	실거래 신고	2018.04.22
						(@9,509)		2007.04.30

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국감정원)

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높은 【사례 #1】을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 자본수익률(오피스)을 활용하여 산정함.

【지역별 자본수익률표(오피스) : 대구광역시】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2017년	0.45	0.56	0.42	0.61
2018년	0.72	1.04	0.47	0.17
2019년	0.29	0.38	0.21	-

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2017.06.16~ 2019.11.25	$(1 + (0.0056 \times 15/91)) \times 1.0042 \times 1.0061$ $\times 1.0072 \times 1.0104 \times 1.0047 \times 1.0017 \times 1.0029$ $\times 1.0038 \times 1.0021 \times (1 + (0.0021 \times 56/92))$ ≈ 1.04620

- ▶ 2019년 4분기 자본수익률이 고시되지 않아 2019년 3분기 자본수익률을 연장 적용함.
(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【본건(가) : 비교사례 #1】

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	거래사례 대비 단지 외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍차·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	거래사례 대비 단지내부요인 동일함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.60	거래사례 대비 위치별 효용에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	거래사례 대비 기타요인 유사함.
누 계		0.600		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【본건(나,다) : 비교사례 #1】

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	거래사례 대비 단지 외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍차·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	거래사례 대비 단지내부요인 동일함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.83	거래사례 대비 위치별 효용에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	거래사례 대비 기타요인 유사함.
누 계		0.830		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
가	409,000,000	1.00	1.04620	0.600	57.564	344,599,000	340,000,000
	(@9,536,000)				42.887		(@5,906,000)
나	409,000,000	1.00	1.04620	0.830	67.860	561,958,000	560,000,000
	(@9,536,000)				42.887		(@8,252,000)
다	409,000,000	1.00	1.04620	0.830	47.925	396,873,000	390,000,000
	(@9,536,000)				42.887		(@8,137,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점 신축년도
#1	두산동 105	대우트럼프 월드 수성 제에이동	1층 4호	51.93	8.56	담보	560,000	2018.03.05
							(@10,783)	2007.04.30
#2	두산동 105	대우트럼프 월드 수성 제비동	1층 9호	40.638	6.70	담보	430,000	2019.09.17
							(@10,581)	2007.04.30

▶ 단가 : 전유면적 기준

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
황금동 일대	광로변	상가	@6,000,000원/㎡ ~ @8,500,000원/㎡	1층 유사 규모

인근지역의 가격수준에 관한의견

본 건물 내 근린생활시설은 층별 효용 및 면적에 따른 규모별 시세편차가 존재함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

(용도 : 근린상가, 단위 : %)

지역통계	대구광역시	수성구
2018년 평균 (2018.01.01~2018.12.31)	64.80	71.82
2019년 평균 (2019.01.01~2019.10.30)	71.79	71.41

2. 감정평가액

동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
제1층 제107호	57.564	340,000,000	@5,906,000	-
제1층 제108호	67.860	560,000,000	@8,252,000	-
제1층 제109호	47.925	390,000,000	@8,137,000	-
합 계		1,290,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 및 지 번	지 목 및 용 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
1	대구광역시 수성구 황금동 843-1 코아시스 105 [도로명 주소] 대구광역시 수성구 동대구로 149	공동주택(105세대) 및 근린생활시설 (19호)	철골철근콘크리트조 및 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하4층, 지상23층				
	대구광역시 수성구 황금동 843-1	대		2,922			
			(내)				
		세탁소	철골철근콘크리트조 제1층 제107호	57.564	57.564	340,000,000	실제: 사무실
			1. 소유권/대지권	9.363 ----- 2,922	9.363		
나		일반음식점	(내) 철골철근콘크리트조 제1층 제108호	67.860	67.860	560,000,000	
			1. 소유권/대지권	11.0377 ----- 2,922	11.0377		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 락 번	지 용 및 목 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
다		일반음식점	(내) 철골철근콘크리트조				
			제1층 제109호	47.925	47.925	390,000,000	
				7.7951			
			1. 소유권/대지권	-----	7.7951		
				2,922			
		합 계			₩1	290,000,000.-	
			이 하	여	백		

위 치 도



소재지

대구광역시 수성구 황금동 843-1



각종사례
표시도

□ 본 건

□ 표준지공시지가

□ 감정평가사례

□ 거래사례

□ 경매평가사례



신뢰받는 감정평가법인

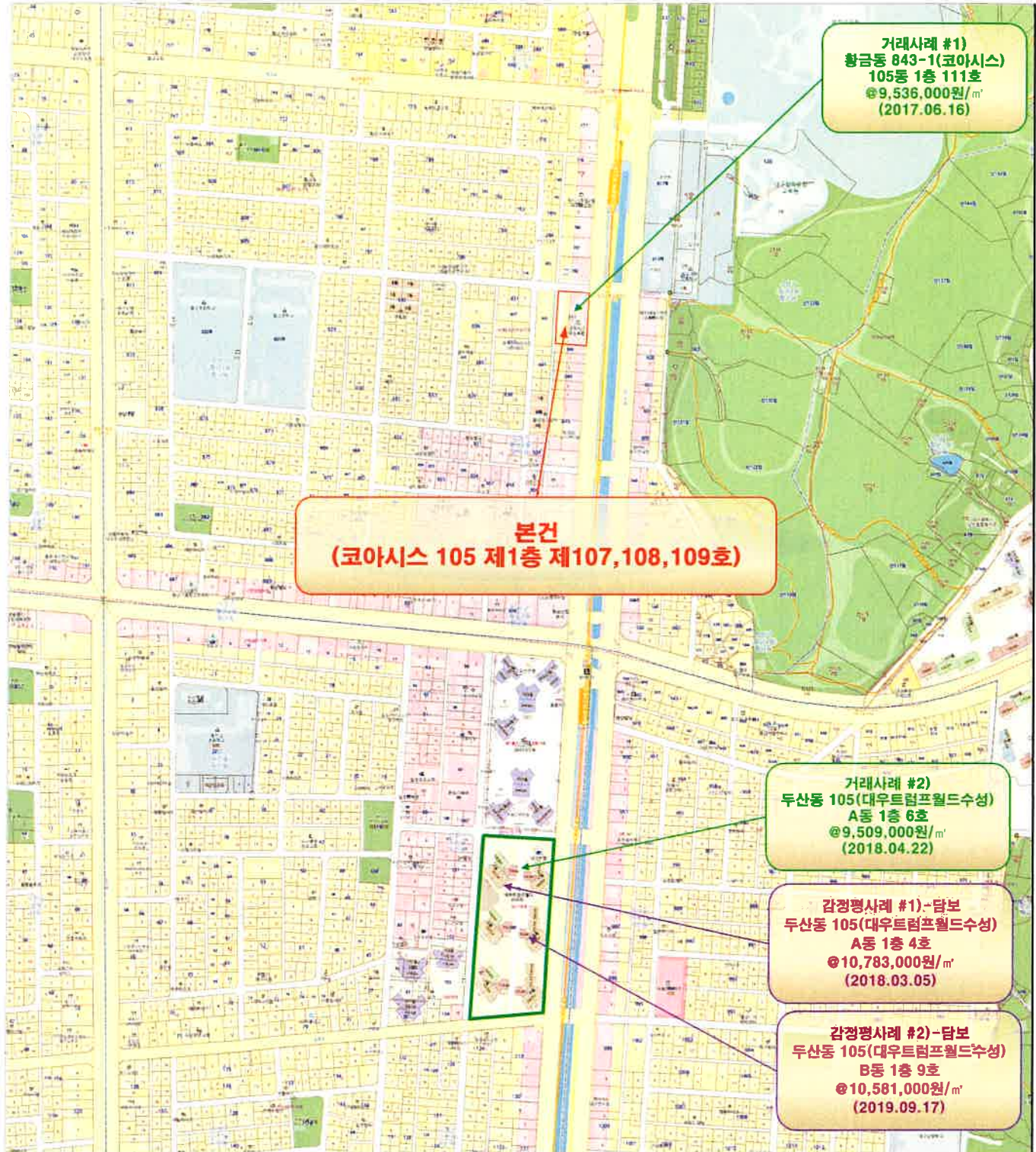
(주) 나라감정평가법인

위 치 도



소재지

대구광역시 수성구 황금동 843-1



**각종사례
표시도**

□ 본 건

표준지공시지가

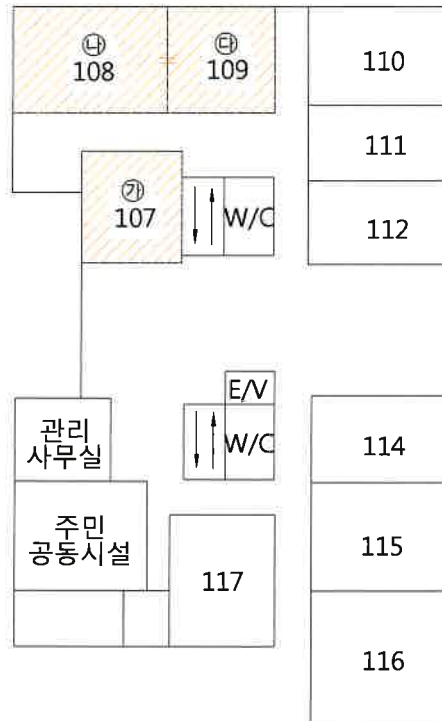
□ 감정평가사례

거래사례

경매평가사례

호별 배치도, 이용상태 및 임대상황

[호별 배치도]



본건
<㉗~㉙ 코아시스 105 제1층 제107~109호>

[임대 상황]

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임대보증금	월 임대료	
	—	—	—	
	—	—	—	
합 계				

사 진 용 지



본건전경



본건전경

사 진 용 지



기호(가)전경



기호(나)(다)전경

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)42433 대구광역시 남구 이천동 198-34 [도로명주소] 명덕로68길 26-5
전 화 : 053-471-0900 전 송 : 053-471-8600

문서번호 : NH2019-1122-0017

시행일자 : 2019-11-27

수 신 : 대구축산농협 죽전지점장

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일	자	결재·공람	
수	시	간		
	번	호		
	처	리	과	
	담	당	자	

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을
기원합니다.
2. 2019-11-22자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『대구광역시 수성구
황금동 843-1 소재 부동산』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
감정평가 보수료 청구서 1 부. 끝.



(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
대구경북지역본부 본부장 김 기 석



감정평가 보수료 청구서

대구축산농협 죽전지점장 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NH2019-1122-0017

一금일백삼십이만오천오백원整 (₩1,325,500.-)

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2019-11-22

건명 : 대구광역시 수성구 황금동 843-1 소재 부동산

청구내역

과목		금액	비고
가. 감정평가수수료		1,141,600	$((1,290,000,000 \times 8/10,000) \times 0.8) + 316,000$ $= 1,141,600$
나. 실비	토지조사비	0	
	물건조사비	9,000	
	여비교통비	30,000	
	공부발급비	17,000	
	특별용역비	0	
	기타 실비	8,000	
	실비 소계	64,000	
소계		1,205,000	₩1,000원 미만 절사
다. 부가가치세		120,500	소계 금액의 10%
합계		1,325,500	
기납부 착수금		0	
정산청구액		1,325,500	

상기 금액을 감정평가업자의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "19-1122-0017" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 503-85-14126

※ 송금처

농협은행.두류지점

794-01-075188

주)나라감정평가

대구은행.대봉동지점

026-12-000626

(주)나라감정평가법인대구경북

(주) 나라 감정평가법인

대구경북지역본부 본부장 김기석

