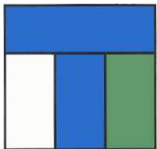


감정평가서

Appraisal Report

건명	대구광역시 달서구 대천동 550 대천동아델스타워주건축물제1동 제2층 제201호 외 구분건물
의뢰인	대구축산농협 원대오거리지점장
감정평가서번호	통일대구I230621-3006호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 본 감정평가법인 등은 책임을 지지 않습니다.



(주)통일감정평가법인 대구경북지사
지사장 한태균(인)

대구광역시 수성구 지범로 65(지산동), 4층
TEL.(053)764-0076 FAX.(053)764-3113

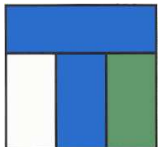
감정평가 가격심의 인증서

인증번호	2306-I-0037	발급일자	2023-06-26
평가의뢰처	대구축산농협 원대오거리지점장	제 출 처	대구축산농협 원대오거리지점
평가목적	공매	감정서번호	I230621-3006
감정평가액	₩3,671,000,000.-	담당평가사	최진호
건 명	대구광역시 달서구 대천동 550 대천동아텔스타워주건축물 제1동 제2층 제201호 외 구분건물		
물건소재지	대구광역시 달서구 대천동 550 대천동아텔스타워주건축물 제1동 제2층 제201호 외		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가방법의 적정성
3. 관련법규 및 제규정의 준수여부
4. 금융기관등의 협약내용 및 협조사항 준수여부

본 감정평가서의 감정평가 가격심의 업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에
가격심의 인증서를 발행합니다.



(주)통 일 감 정 평 가 법 인

공동대표이사

양 원 진
위 승 환



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
최진호

최진호



(주)통일감정평가법인 대구경북지사 지사장 한태균 또는 인)



감정평가액	삼십육억칠천일백만원정 (₩3,671,000,000.-)				
의뢰인	대구축산농협 원대오거리지점장	감정평가 목적	공매		
제출처	대구축산농협 원대오거리지점	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁 주식회사	감정평가조건	—		
목록표시근거	집합건물등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
(기타 참고사항)	-	2023. 06. 22.	2023. 06. 22.	2023. 06. 22.	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	9개	구분건물	9개	-	3,671,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩3,671,000,000

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사

배윤명



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 달서구 대천동 소재 "이마트" 북서측 인근에 위치하는 "아델스타워" 제2층 제201호 외 8개 단위상가로서, "대구축산농협 원대오거리지점" 의뢰에 따른 구매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 **2023년 06월 22일(1일간)**입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2023년 06월 22일**로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가 라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
 - 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가 라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
 - 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대신토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대신토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대신토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는가 라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.
- 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 ‘거래사례비교법’으로 감정평가하였습니다.
- 본건 구분건물의 감정평가액을 결정함에 있어 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건의 특성 등으로 인하여 인근에 가치형성요인에 있어 비교가능성이 높은 유사 부동산의 적정한 임대료수준의 포착이 어려운 점 등, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우 등에 해당하는 것으로 사료되어, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 조정 없이, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 경기동향 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건의 위치확인은 건축물현황도 등을 기준하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본 감정평가는 공매 목적의 감정평가 건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II

대상 부동산의 개요

소재지	대구광역시 달서구 대천동 550 [도로명주소: 대구광역시 달서구 진천로 107(대천동)]				
대상물건	대천동 아델스타워 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 8개				
용 도	제1종근린생활시설	사용승인일		2017.03.20	
부대설비	천정매립형 냉·난방설비	위생 및 급배수설비	옥내 소화전설비	화재탐지 및 경보설비	승강기 설비
	○	○	○	○	○
구 분	건물명/층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	
가	아델스타워 제2층 제201호	84.89	44.8302	42.6433	
나	아델스타워 제2층 제203호	159.525	84.2448	80.1355	
다	아델스타워 제3층 제301호	67.317	35.55	33.8158	
라	아델스타워 제3층 제302호	116.05	61.2857	58.2962	
마	아델스타워 제3층 제303호	159.554	84.2601	80.15	
바	아델스타워 제4층 제401호	67.317	35.55	33.8158	
사	아델스타워 제4층 제402호	116.05	61.2857	58.2962	
아	아델스타워 제5층 제502호	116.05	61.2857	58.2962	
자	아델스타워 제5층 제503호	159.554	84.2601	80.15	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ

거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

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

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	거래 금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1 (선정)	대전동 550- 3	애플 프라자	제2층 제208호	72	290,000,000	4,027,770	2020.10.05
							2016.04.29
#2 (선정)	대전동 550- 3	애플 프라자	제3층 제305호	66.34	230,000,000	3,466,980	2021.02.16
							2016.04.29

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례 선정

대상물건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례(#1,#2)>를 선정합니다.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다(1.00)

4. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 비주거용 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “대구광역시(집합상가) 자본수익률”를 활용하여 산정합니다.

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2020	0.27	0.23	0.19	0.47
2021	0.4	1.03	0.55	0.98
2022	1.09	0.81	0.6	0.13
2023	- 0.47	-	-	-

- 기호(가), (나) 시점 수정치 산출(2020.10.05 ~ 2023.06.22)
 - ▶ 기호(가), (나) 기준시점 당시 가격지수 : -0.47 (2023. 01분기)
 - ▶ 사례<#1>의 매매 당시 가격지수 : 0.47 (2020. 04분기)
 - ▶ 시점 수정치 \div 1.05242

$$\begin{aligned} & (1+0.0047*88/92)*(1+0.004)*(1+0.0103)*(1+0.0055)*(1+0.0098)* \\ & (1+0.0109)*(1+0.0081)*(1+0.006)*(1+0.0013)*(1-0.0047)* \\ & (1-0.0047*83/90) \div 1.05242 \end{aligned}$$

※ 2023년도 02분기 자료의 미발표로 2023년도 01분기 자본수익률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호(다)~(자) 시점 수정치 산출(2021.02.16 ~ 2023.06.22)

▶ 기호(다)~(자) 기준시점 당시 가격지수 : -0.47 (2023. 01분기)

▶ 사례<#2>의 매매 당시 가격지수 : 0.4 (2021. 01분기)

▶ 시점 수정치 ≍ 1.04558

$$\begin{aligned} & (1+0.004*44/90)*(1+0.0103)*(1+0.0055)*(1+0.0098)*(1+0.0109)* \\ & (1+0.0081)*(1+0.006)*(1+0.0013)*(1-0.0047)*(1-0.0047*83/90) \approx \\ & 1.04558 \end{aligned}$$

※ 2023년도 02분기 자료의 미발표로 2023년도 01분기 자본수익률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

가. 가치형성요인

[상업용]

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
건물요인	단지 내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치

구 분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인
기호(가) /비교사례(# 1)	0.98	1.00	1.00	1.00	0.980
기호(나) /비교사례(# 1)	0.98	1.00	0.98	1.00	0.960
기호(다) /비교사례(# 2)	0.98	1.00	1.00	1.00	0.980
기호(라) /비교사례(# 2)	0.98	1.00	1.01	1.00	0.990
기호(마) /비교사례(# 2)	0.98	1.00	1.02	1.00	1.000
기호(바) /비교사례(# 2)	0.98	1.00	0.90	1.00	0.882
기호(사) /비교사례(# 2)	0.98	1.00	0.91	1.00	0.892
기호(아) /비교사례(# 2)	0.98	1.00	0.86	1.00	0.843
기호(자) /비교사례(# 2)	0.98	1.00	0.87	1.00	0.853

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

결정의견

기호(가)

비교사례(# 1) 대비 외부요인(인근 대중교통시설과의 거리 등)에서 열세합니다.

기호(나)

비교사례(# 1) 대비 외부요인(인근 대중교통시설과의 거리 등) 및 개별요인(위치별 효용 등)에서 열세합니다.

기호(다)

비교사례(# 2) 대비 외부요인(인근 대중교통시설과의 거리 등)에서 열세합니다.

기호(라)

비교사례(# 2) 대비 외부요인(인근 대중교통시설과의 거리 등)에서 열세하나, 개별요인(위치별 효용 등)에서 우세합니다.

기호(마)

비교사례(# 2) 대비 외부요인(인근 대중교통시설과의 거리 등)에서 열세하나, 개별요인(위치별 효용 등)에서 우세합니다.

기호(바)

비교사례(# 2) 대비 외부요인(인근 대중교통시설과의 거리 등) 및 개별요인(층별 효용 등)에서 열세합니다.

기호(사)

비교사례(# 2) 대비 외부요인(인근 대중교통시설과의 거리 등) 및 개별요인(위치별 효용에서 우세, 층별 효용에서 열세)에서 열세합니다.

기호(아)

비교사례(# 2) 대비 외부요인(인근 대중교통시설과의 거리 등) 및 개별요인(위치별 효용에서 우세, 층별 효용에서 열세)에서 열세합니다.

기호(자)

비교사례(# 2) 대비 외부요인(인근 대중교통시설과의 거리 등) 및 개별요인(위치별 효용에서 우세, 층별 효용에서 열세)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 적용단가 산정(산정단가=사례단가×사정보정×시점수정×가치형성요인비교)

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	4,027,770	1.000	1.05242	0.980	4,154,128	4,154,000
나	4,027,770	1.000	1.05242	0.960	4,069,349	4,069,000
다	3,466,980	1.000	1.04558	0.980	3,552,505	3,552,000
라	3,466,980	1.000	1.04558	0.990	3,588,755	3,588,000
마	3,466,980	1.000	1.04558	1.000	3,625,005	3,625,000
바	3,466,980	1.000	1.04558	0.882	3,197,254	3,197,000
사	3,466,980	1.000	1.04558	0.892	3,233,504	3,233,000
아	3,466,980	1.000	1.04558	0.843	3,055,879	3,055,000
자	3,466,980	1.000	1.04558	0.853	3,092,129	3,092,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	시산가액(원)	결정가액(원)	비 고
가	4,154,000	84.89	352,633,060	352,000,000	-
나	4,069,000	159.525	649,107,225	649,000,000	-
다	3,552,000	67.317	239,109,984	239,000,000	-
라	3,588,000	116.05	416,387,400	416,000,000	-
마	3,625,000	159.554	578,383,250	578,000,000	-
바	3,197,000	67.317	215,212,449	215,000,000	-
사	3,233,000	116.05	375,189,650	375,000,000	-
아	3,055,000	116.05	354,532,750	354,000,000	-
자	3,092,000	159.554	493,340,968	493,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV

참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

가격수준	본건 유사부동산 상가의 경우 총별, 면적 및 위치에 따라 @3,000,000원/㎡ ~ @4,000,000원/㎡ 내외 수준입니다.
------	--

2. 인근 유사부동산의 평가사례

[출처 : 한국감정평가협회]

사례	소재지	건물명/ 동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점	비고
#3	진천동 602	진천역계룡 리슈빌아파트 제301동 제4층 제412호	96.375	3,382,610	2022.04.20	경매
#4	진천동 602	진천역계룡 리슈빌아파트 제301동 제4층 제413호	118.7125	3,386,330	2022.04.20	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 본건 평가사례

[출처 : 한국감정평가협회]

구분	소재지	건물명/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점	비고
가	대천동 550	아델스타워 제2층 제201호	84.89	3,887,380	2021.05.17	담보
나	대천동 550	아델스타워 제2층 제203호	159.525	3,968,030		
다	대천동 550	아델스타워 제3층 제301호	67.317	3,193,840		
라	대천동 550	아델스타워 제3층 제302호	116.05	3,196,890		
마	대천동 550	아델스타워 제3층 제303호	159.554	3,265,350		
바	대천동 550	아델스타워 제4층 제401호	67.317	2,881,880		
사	대천동 550	아델스타워 제4층 제402호	116.05	2,878,060		
아	대천동 550	아델스타워 제5층 제502호	116.05	2,817,750		
자	대천동 550	아델스타워 제5층 제503호	159.554	2,883,030		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V

감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가사례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구분	건물명/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	아델스타워 제2층 제201호	84.89	352,000,000	-
나	아델스타워 제2층 제203호	159.525	649,000,000	-
다	아델스타워 제3층 제301호	67.317	239,000,000	-
라	아델스타워 제3층 제302호	116.05	416,000,000	-
마	아델스타워 제3층 제303호	159.554	578,000,000	-
바	아델스타워 제4층 제401호	67.317	215,000,000	-
사	아델스타워 제4층 제402호	116.05	375,000,000	-
아	아델스타워 제5층 제502호	116.05	354,000,000	-
자	아델스타워 제5층 제503호	159.554	493,000,000	-
감정평가액(합계)			3,671,000,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	대구광역시 달서구 대천동 [도로명주소] 대구광역시 달서구 진천로 107	550 위지상 대천동 아델스 타워 주건축물 제1동	제1종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 6층			352,000,000	비준가액
				지하1층	493.529			
				1층	447.549			
				2층	446.69			
				3층	426.163			
				4층	426.163			
				5층	426.163			
				6층	98.9			
					909			
				제3종 일반주거지역				
				(내)				
				철근콘크리트 구조 제2층 제201호	84.89	84.89		
				1, 소유권	42.6433	42.6433		
				대지권	909	909		
					토지 · 건물 토지: 140,800,000 건물: 211,200,000	배분내역		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제203호	159.525	159.525	649,000,000	비준가액
				1, 소유권	80.1355	80.1355		
				대지권	909	909		
					토지 · 건물 토지: 259,600,000 건물: 389,400,000	배분내역		
다				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제301호	67.317	67.317	239,000,000	비준가액
				1, 소유권	33.8158	33.8158		
				대지권	909	909		
					토지 · 건물 토지: 95,600,000 건물: 143,400,000	배분내역		
라				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제302호	116.05	116.05	416,000,000	비준가액
				1, 소유권	58.2962	58.2962		
				대지권	909	909		
					토지 · 건물 토지: 166,400,000 건물: 249,600,000	배분내역		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
마				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제303호	159.554	159.554	578,000,000	비준가액
				1, 소유권	80.15	80.15		
				대지권	909	909		
					토지 · 건물	배분내역		
					토지: 231,200,000 건물: 346,800,000			
바				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제401호	67.317	67.317	215,000,000	비준가액
				1, 소유권	33.8158	33.8158		
				대지권	909	909		
					토지 · 건물	배분내역		
					토지: 86,000,000 건물: 129,000,000			
사				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 402호	116.05	116.05	375,000,000	비준가액
				1, 소유권	58.2962	58.2962		
				대지권	909	909		
					토지 · 건물	배분내역		
					토지: 150,000,000 건물: 225,000,000			

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 대구광역시 달서구 대천동 소재 "이마트" 북서측 인근에 위치하는 "아델스타워" 제2층 제201호 외 8개 단위상가로서, 부근일대는 대형마트, 각종 근린생활시설 및 아파트단지 등으로 형성되어 있습니다.

2. 교통 상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통시됩니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

1) 건물의 구조

가)~자)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 ~ 지상6층건 중 제2층 제201호 외 단위상가로서,
외벽: 복합판넬 등 마감,
내벽: 세라믹벽돌, 석고보드 위 페인팅 및 타일 등 마감,
바닥: 폴리싱타일 및 타일 등 마감,
창호: 강화유리, 페어글라스, 하이새시 창호입니다.

2) 이용상태

가)~자)근린생활시설로 이용중입니다.

구분건물감정평가요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.공부와와의 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

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

천정매립형 냉 · 난방설비 등이 되어 있으며, 공동 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있습니다.

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

1) 토지형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 인접필지와 등고 평탄하며, "상업용 건부지"로 이용중입니다.

2) 인접도로

동측으로 폭 약 30미터, 북서측으로 폭 약 8미터의 포장도로와 접합니다.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 대로2류(폭 30m~35m)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

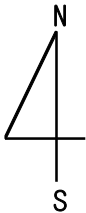
7. 공부와와의 차이

없습니다.

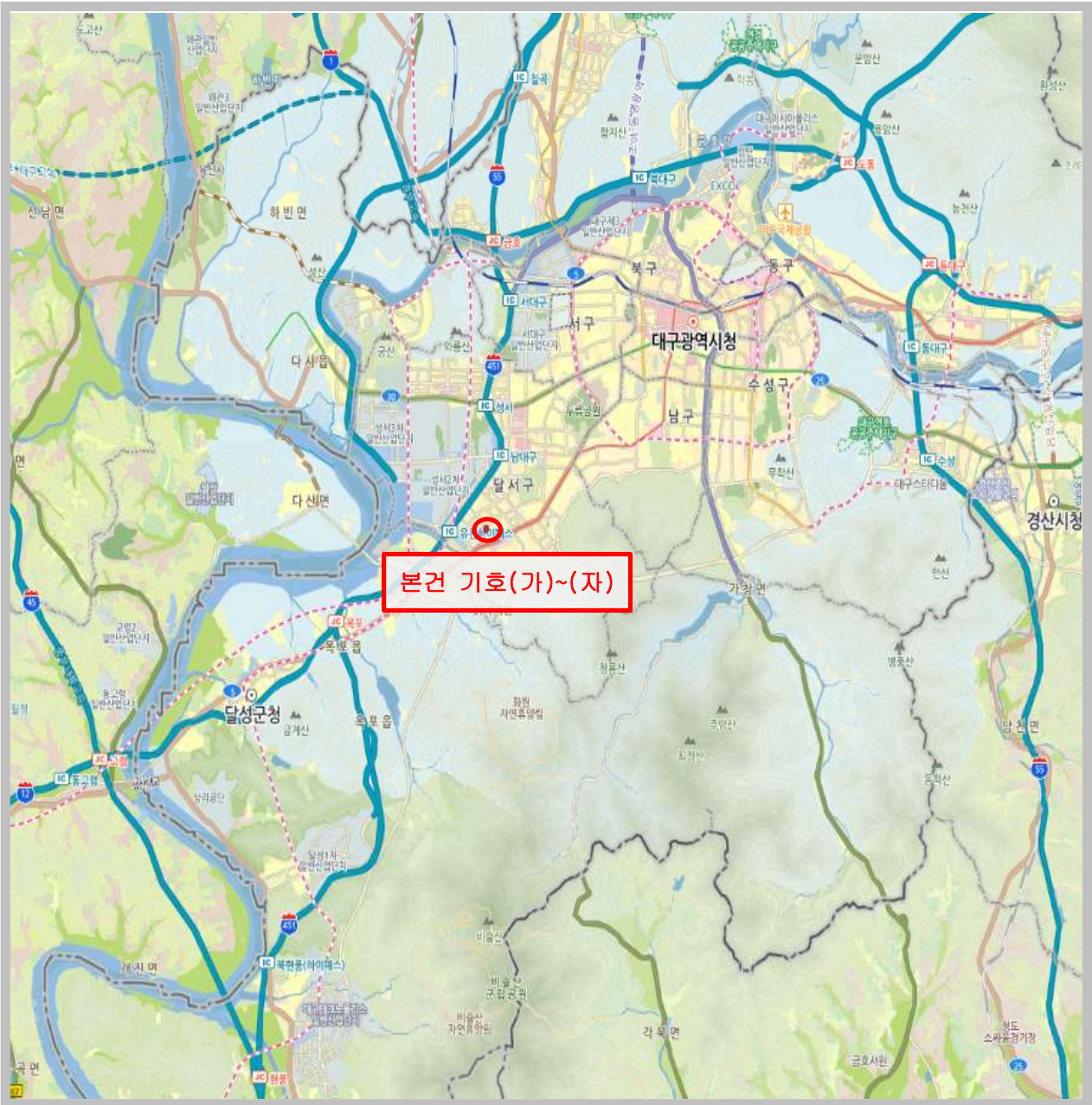
구분건물감정평가요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.공부와와의 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
<div>8. 임 대 관 계</div> <div>미상입니다.</div> <div>9. 기타 참고사항</div> <div>없습니다.</div>		

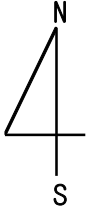
광역위치도



소재지	대구광역시 달서구 대천동 550 [대천동 아델스타워주건축물 제1동 제2층 제201호 외]
-----	--

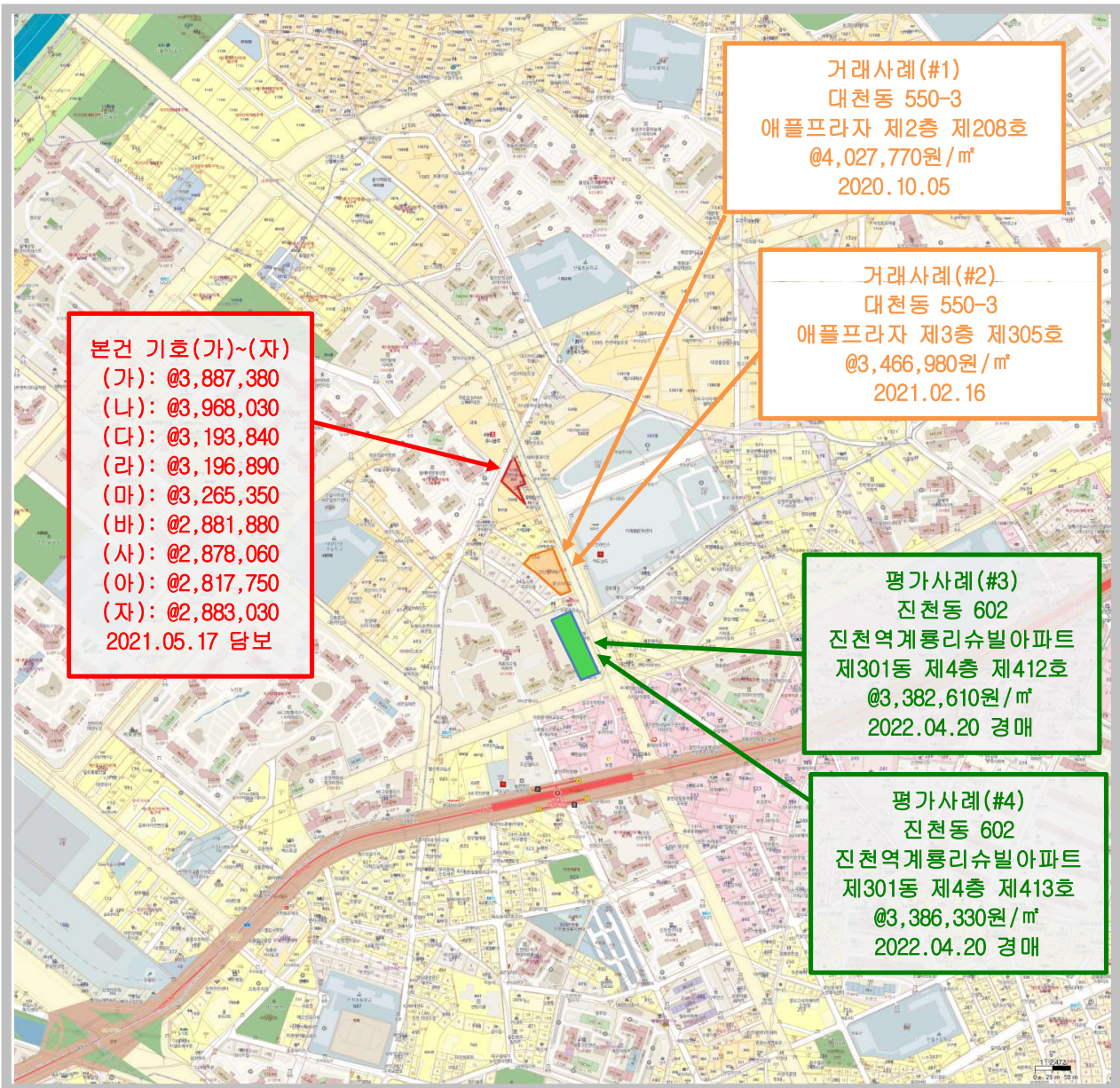


위 치 도

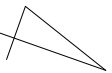


소 재 지

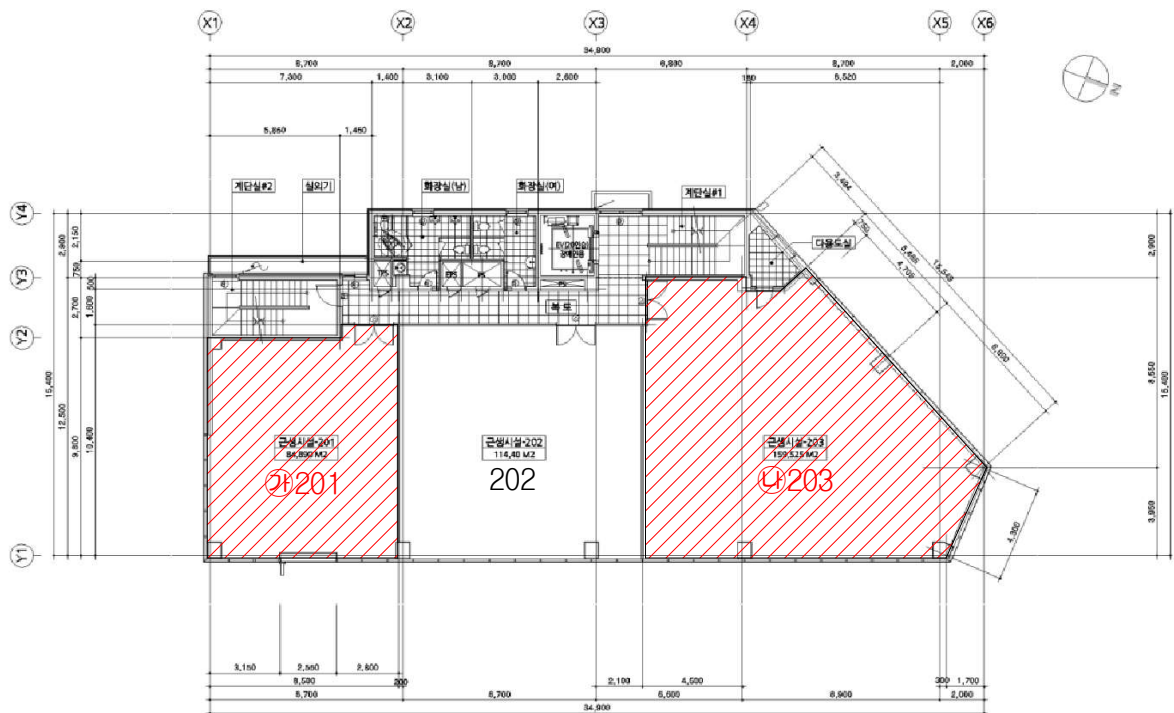
대구광역시 달서구 대천동 550
[대천동 아델스타워주건축물 제1동 제2층 제201호 외]



호 별 배 치 도

S  N No scale

<2층 배치도>

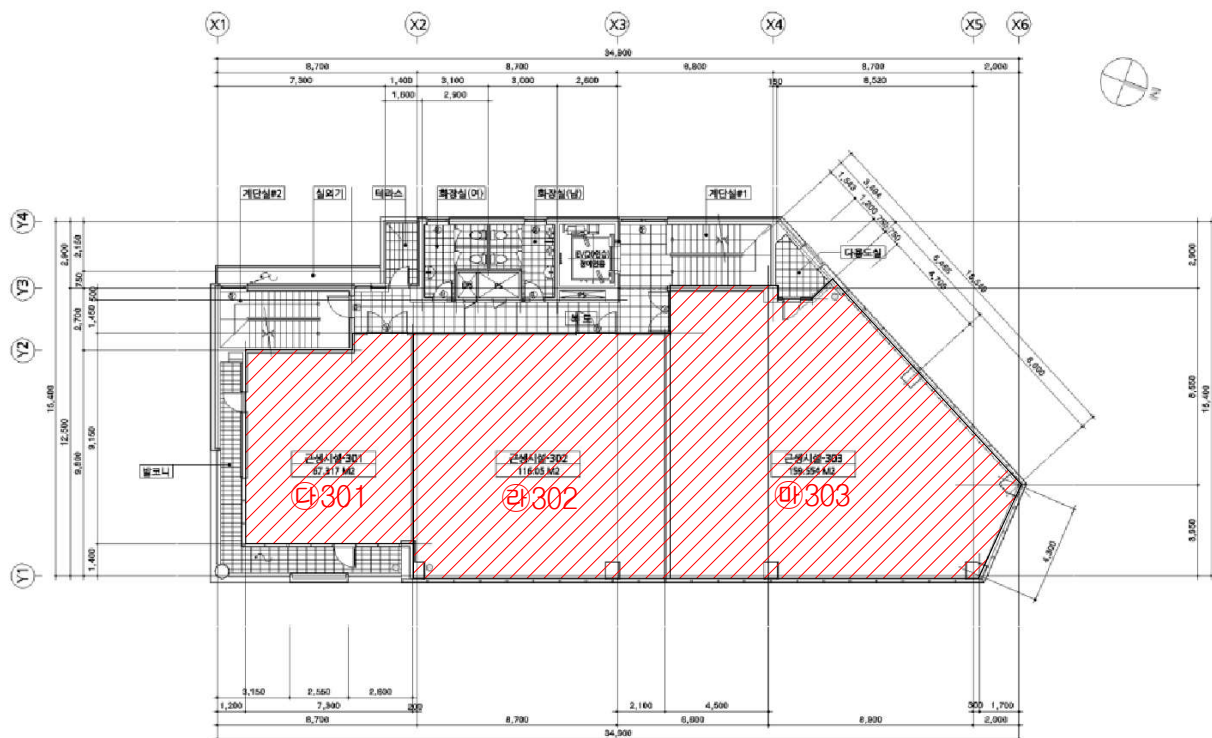


본건 ㉠ "아델스타워" 제2층 201호
본건 ㉡ "아델스타워" 제2층 203호

호 별 배 치 도

S N No scale

<3층 배치도>

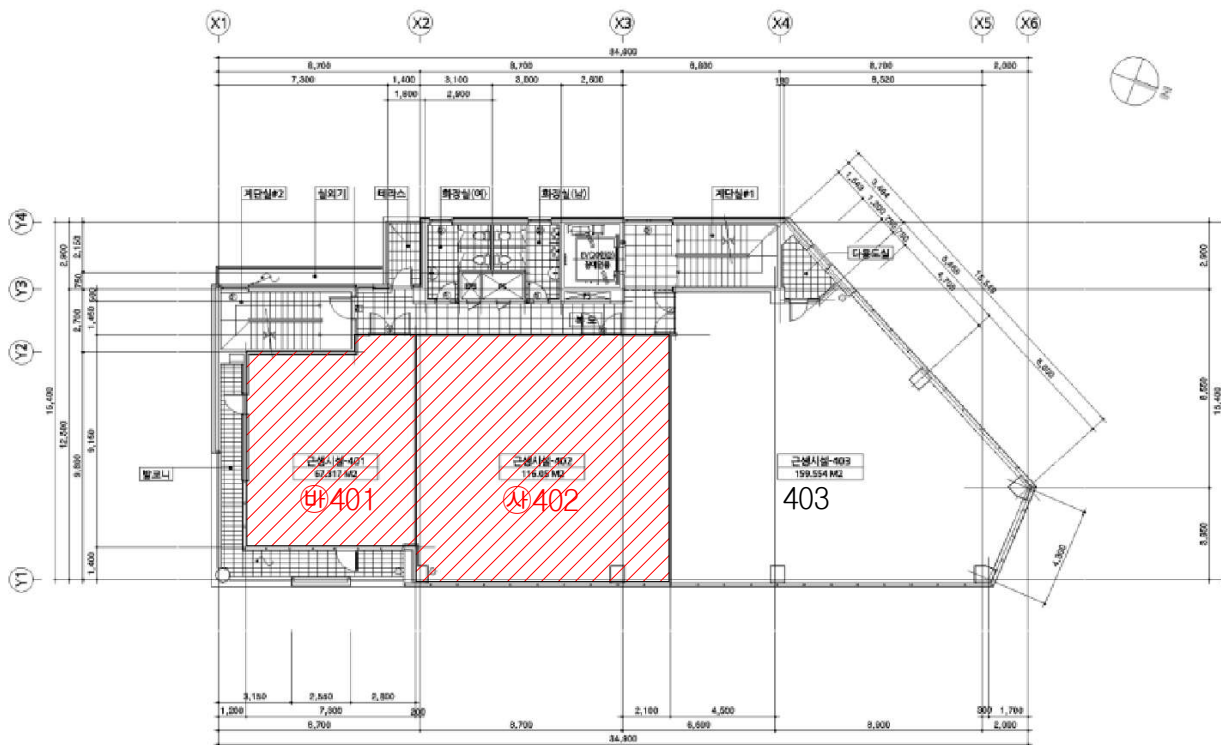


본건 @ "아델스타워" 제3층 301호
 본건 @ "아델스타워" 제3층 302호
 본건 @ "아델스타워" 제3층 303호

호 별 배 치 도

N No scale

<4층 배치도>

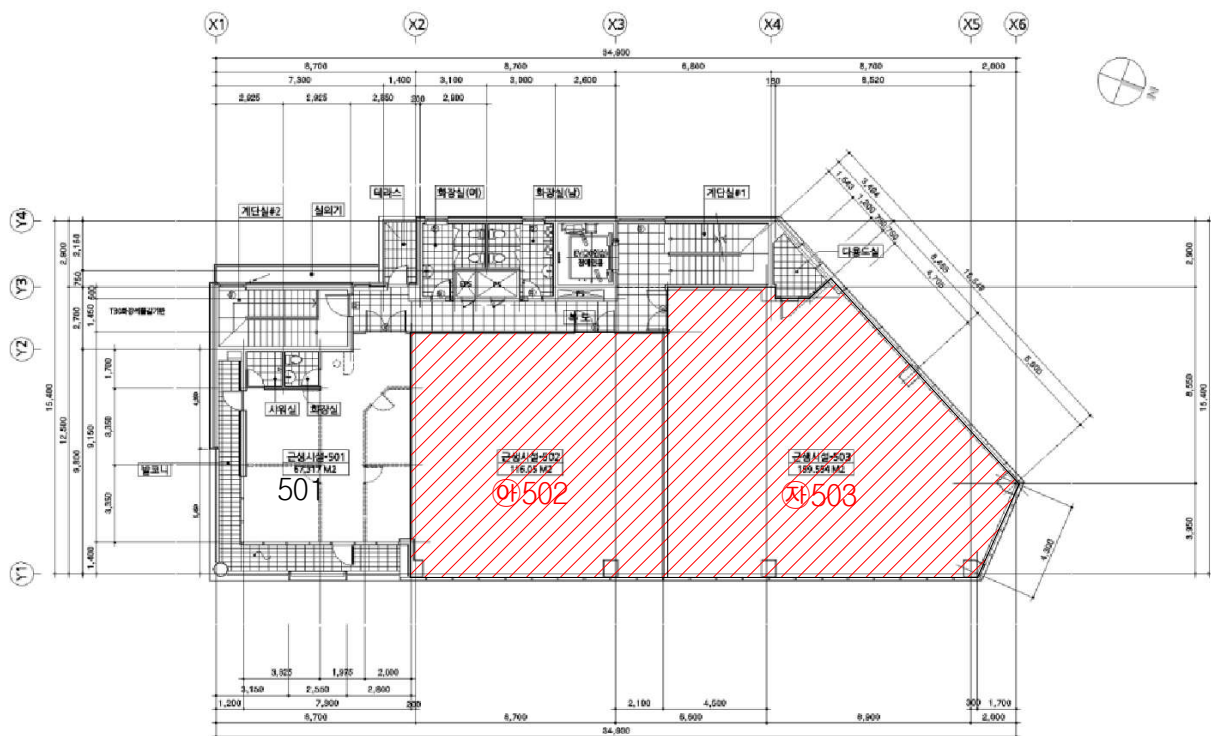


본건 ㉮ "아델스타워" 제4층 401호
본건 ㉮ "아델스타워" 제4층 402호

호 별 배 치 도

S N No scale

<5층 배치도>



본건 ㉠ "아델스타워" 제5층 502호
본건 ㉡ "아델스타워" 제5층 503호

사 진 용 지



[본건 남동측 전경]



[본건 북동측 전경]

사 진 용 지



[본건 서측 전경]



[본건 기호(가)]

사 진 용 지



[본건 기호(나)]



[본건 기호(다) ~(마)]

사 진 용 지

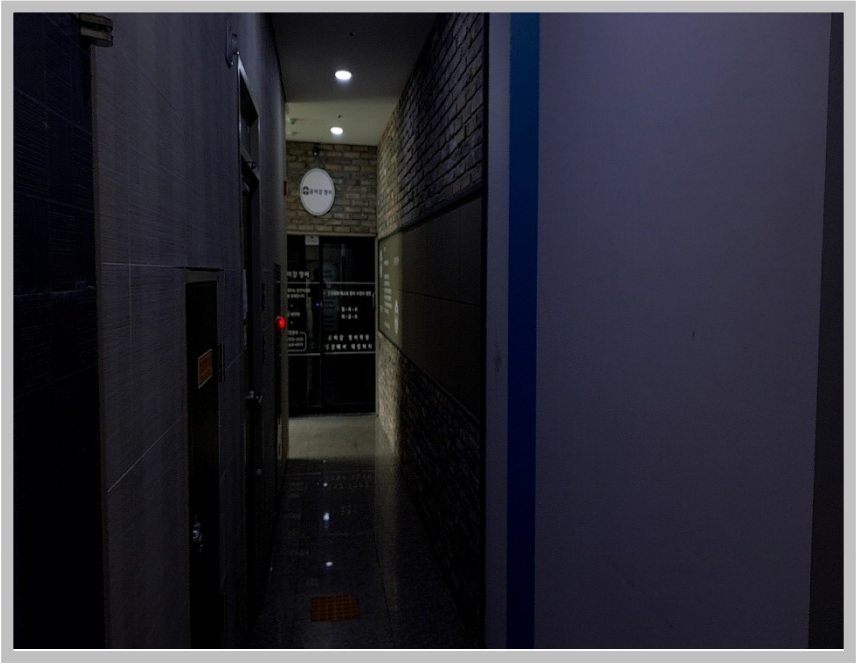


[본건 기호(바)]



[본건 기호(사)]

사 진 용 지



[본건 기호(아),(자)]



[본건 기호(아),(자)]

(주)통일감정평가법인

우)42218 대구광역시 수성구 지범로 65, 4층(지산동) /TEL.(053)764-0076 /FAX.(053)764-3113

문서번호: I230621-3006
시행일자: 2023. 06. 22
수 신: 대구축산농협 원대오거리지점장
참 조:
제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처	리	과	공		
담	당	자	람		

1. 우리 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀행의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2023. 06. 21.자로 의뢰하신 『대구광역시 달서구 대천동 550 대천동아텔 스타워주건축물 제1동 제2층 제201호 외 구분건물』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)통일감정평가법인 대구경북지사장
지 사 장 한 태 균

청 구 서

감정평가서번호 : 통일대구I230621-3006호

대구축산농협 원대오거리지점장 귀하

일금 삼백구만육천오백원정 (₩3,096,500.-)

2023. 06. 21.자로 의뢰하신 『 대구광역시 달서구 대천동 550 대천동아텔스타워주건축물 제1 동 제2층 제201호 외 구분건물 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가법 인등의 보수에 관한 기준’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	2,665,440	● 평 가 수 수 료 ● (3,671,000,000 x 8/10,000 x 0.8) + 316,000 = ₩2,665,440
(나) 실 비	여 비	40,000	
	물 건 조 사 비	90,000	
	공 부 발 급 비	10,000	
	기 타 실 비	10,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	150,000	
합 계(가 + 나,천원미만 절사함)		₩2,815,000	
부 가 가 치 세		₩281,500	
총 계		₩3,096,500	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩3,096,500	

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 농협

351-0865-6442-53

(주)통일감정평가법인 대구경북지사

(주)통일감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 수성구 지범로 65(지산동), 4층
TEL.(053)764-0076 FAX.(053)764-3113 (사업자 등록번호:502-85-35147)