

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명:	권두순 소유물건 (2025타경747)
의뢰인:	대구지방법원 사법보좌관 이종식
감정평가서 번호:	H25-0417-116

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

흥익감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
이 선 영

감정평가액	이억삼천일백만원정 (₩231,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 이종식	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	권두순 (2025타경747)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.09	2025.05.09	2025.05.14		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	오피스텔	1세대  이	오피스텔  하	1세대  여	-	231,000,000
	합계					₩231,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 수성구 범어동에 위치하는 “브라운스톤범어 제32층 제오-3207호” 집합건물(오피스텔)로서 경매목적에 의한 감정평가입니다.

### 2. 평가기준 및 감정평가의 조건

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법령이 정하는 바에 따라 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

### 3. 기준시점

2025년 05월 09일 (가격조사완료일)

### 4. 실지조사.실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 05월 09일이며, 가격조사완료일은 2025년 05월 09일자로 귀 제시목록으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

### 5. 감정평가방법

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제19조에 따라 인근지역내 동유형 및 유사형 집합건물의 거래가격(평가전례)과 위치, 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 및 층별 효용성 등 제 가격형성요인을 종합적으로 고려하여 건물과 대지권(소유권)을 일체로 한 거래사례비교법(평가전례)으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 기타 참고사항

- 1) 본건은 대지권과 건물을 일체로 평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한 「주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」를 참고하여 토지와 건물가격을 배분하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건은 거주자 부재로 인해 내부구조 및 마감상태 등의 확인이 곤란하여 동일단지내의 유사단위세대의 일반적인 마감상태를 고려하여 평가하였습니다.

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 감정평가의뢰물건의 개요

소재지		대구광역시 수성구 범어동 175-1번지				
건물명		브라운스톤범어				
건물의 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 37층				
건물용도		업무시설(오피스텔,사무소), 근린생활시설			사용승인일	2017.06.30
기호	층/호	면적(㎡)				용도
		전유	공용	공급	대지권	
1	32층 오-3207호	54.4323	-	-	8.8021	오피스텔

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 인근지역 내 거래사례의 선정

### 1) 거래사례

기호	소재지	건물명	호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	목적	금액	거래시점
A	범어동 175-1	브라운스톤 범어	제오-23**호	55.8151	9.0258	거래 사례	238,000,000	2025.03.20
B	범어동 175-1	브라운스톤 범어	제오-30**호	54.3661	8.7914	거래 사례	215,000,000	2024.09.05

### 2) 거래사례의 선정

거래사례(A)는 본건과 동일한 단지에 소재하는 단위세대로서 층별.위치별 등 제반가격형성요인이 유사함으로 비교성이 높습니다.

## 3. 감정평가액의 산출

1) 사례가격: ₩238,000,000

2) 사정보정: 1.00

별도 사정보정요인 없습니다.

3) 시점수정: 0.99499 ( 2025.03/2025.02 = 79.4/79.8 )

\*시점수정은 한국부동산에서 조사.발표하는 “주거용종합매매가격지수(대구광역시 수성구)”를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (2021.06. = 100.0)

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4) 가치형성요인비교

개 별 요 인		사례 (A)	대상 (1)	격차율	비교내역
조 건	세 항 목				
외부 요인	가로조건	보통	보통	1.00	대등함.
	접근조건				
	환경조건				
	획지조건				
	행정조건				
	기타조건				
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	보통	보통	1.00	대등함.
	노후도				
	전용률				
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등				
개별 요인	층별, 위치별 차이	보통	보통	1.00	대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소				
	주차장 등의 유무				
	부지에 대한 지분면적의 대소				
누                    계				1.000	

### 5) 감정평가액(비준가액)의 결정

기호	거래사례 (원/세대)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	그밖의 요인	시산가격	평가액
1	238,000,000	1.00	0.99499	1.000	54.4323/ 55.8151	1.000	230,940,792	231,000,000

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 감정평가액

기호	공 부 (의 료)		사 정		감정평가액
	종별	면적(㎡)	종별	면적(㎡)	
1	오피스텔	1세대	오피스텔	1세대	₩231,000,000

### 2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과 거래사례(평가사례)비교법에 의한 감정가격의 합리성이 인정되는 바, 이를 평가대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	1동의 건물의  대구광역시 수성구 범어동 [도로명주소] 대구광역시 수성구 동대구로 354	표시  175-1 브라운 스톤범어	공동주택 (아파트), 업무시설 (오피스텔, 사무소). 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 37층				
					지하6층	2,032.2514		
					지하5층	1,657.455		
					지하4층	3,681.7346		
					지하3층	3,879.6726		
					지하2층	3,790.0271		
					지하1층	3,098.6551		
					1층	2,755.5061		
					2층	2,995.1402		
					3층	3,112.7763		
					4층	3,040.2433		
					5층	2,733.3546		
					6층	3,391.4372		
					7층	3,031.7990		
8층	1,498.6679							
9층~10층 각	1,485.6018							

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				11층	1,496.9129			
				12층~13층 각	1,485.6018			
				14층	1,496.9129			
				15층~16층 각	1,485.6018			
				17층	1,496.9129			
				18층~19층 각	1,485.6018			
				20층	596.5656			
				21층	1,496.9129			
				22층~23층 각	1,485.6018			
				24층	1,496.9129			
				25층~26층 각	1,485.6018			
				27층	1,496.9129			
				28층~29층 각	1,485.6018			
				30층	1,496.9129			
				31층~32층 각	1,485.6018			
				33층	1,496.9129			
				34층	1,485.6018			
				35층	779.9528			
				36층	684.9116			
	전유부분의	건물의	표시	(내)				

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대지권의  토지의 표시: 1. 대구광역시 수성구 범어동	목적인  175-1	토지의  대	철근콘크리트구조 32층 오-3207호  표시	54.4323	54.4323	231,000,000	비준가액
	대지권의 종류: 1.  대지권의 비율: 1.	소유권		소유권/대지권	8.8021 4,991x----- 4,991	8.8021		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 69,300,000 161,700,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩231,000,000.-</b>	
				이 하	여	백		

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 수성구 범어동 소재 "범어네거리" 북측 인근에 위치하는 "브라운스톤범어 제32층 제오-3207호" 이며, 주위 일대는 각종 근린생활시설 및 업무시설, 아파트단지 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 제반 교통사정은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 37층건 중 32층 오-3207호로서,  
외벽: 외장타일, 스톤코트, 몰탈위페인팅 등,  
내벽: 벽지, 타일 등,  
바닥: 바닥재, 타일 등,  
창호: 샷시창임.

## (4) 이용상태

주거용 오피스텔로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생·급배수설비, 화재탐지기, 승강기설비, 도시가스 개발난방설비 되어 있음.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사지대 부정형의 토지로서, 아파트 및 오피스텔 등 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 폭 약 60~70미터의 동대구로와 접하며, 남측으로 폭 약 10미터 내외의 도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 중요시설물보호지구(공용), 광로1류(폭 70m 이상)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, <추가기재>(하천)은 건설과{666-2922 2991} 확인.

## (9) 공부와의 차이

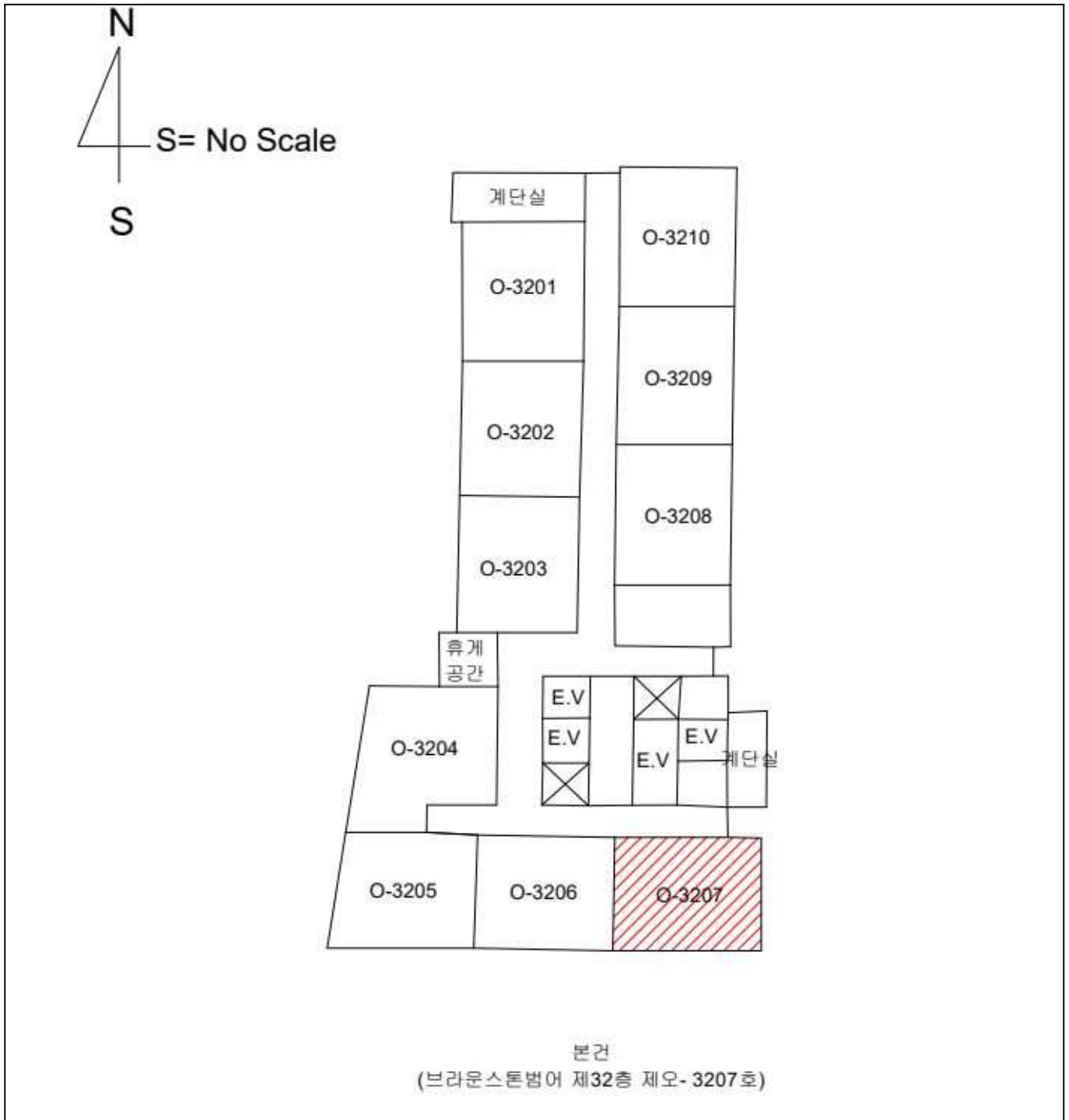
없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 본건 내부구조는 동류형 내부 및 일반적인 상황을 기준함.



# 지 적 도







32

