

감정평가서

감정의뢰인	브라보대부(주) 대표이사 허성봉
건 명	대구광역시 중구 동문동 13-4번지 [대구동문동현대썬앤빌중앙로역오피스텔 제6층 제606호 외 7개호]
감정서번호	D2606-8-1607

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.



프라임감정평가법인(주) 대구경북지사장

대구광역시 수성구 달구벌대로 2461 디에스라이프빌딩 5층

TEL.(053)759-0067 FAX.(053)759-0068

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

배윤영

배윤영

(인)

프라임감정평가법인(주) 대구경북지사

지사장

배윤영

(서명 또는 인)

감정평가액	금일십삼억이천칠백만원정 (₩1,327,000,000.-)					
의뢰인	브라보대부(주) 대표이사 허성봉		감정평가 목적	공매(NPL)		
제출처	신영부동산신탁(주)		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁(주)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2026. 06. 18	2026. 06. 18	2026. 06. 18	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물 (오피스텔)	8세대	구분건물 (오피스텔)	8세대	-	1,327,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,327,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 최진호 (인)					

PAC

프라임감정평가법인(주)

- 1 -

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 대상물건의 기본적 사항

(1) 대상건물 단지의 총괄 개요



소재지(명칭)	대구광역시 중구 동문동 13-4 (대구 동문동 현대썬앤빌 중앙로역 오피스텔)							
도로명주소	대구광역시 중구 경상감영길 222 (동문동)							
단지의 개황	용도지역 등	중심상업		대지면적(㎡)	1,489.9			
	단지규모	459호		연면적(㎡)	27,365.52			
	주용도	업무시설(오피스텔), 근린생활시설		건폐율(%)	79.51			
	주구조	철골철근콘크리트구조, 철근콘크리트구조		용적률(%)	1,236.92			
	층수(지하/지상)	지하4층/지상24층		사용승인일	2021.11.25			
주요 설비	난방	냉방	위생· 급배수	소화전	화재 탐지	승강기	도시 가스	주차장
	○	-	○	○	○	○	○	-

[자료 : 집합건축물대장 등]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 대상물건의 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호	용도	면적(㎡)			대지권(㎡)	전용률(%)
			전유	공용	합계		
가	-/ 6/606	오피스텔	22.84	29.31	52.15	2.84	43.80
나	-/ 7/707	오피스텔	22.84	29.31	52.15	2.84	43.80
다	-/ 15/1520	오피스텔	22.84	29.31	52.15	2.84	43.80
라	-/ 15/1524	오피스텔	29.94	38.18	68.12	3.7	43.95
마	-/ 17/1706	오피스텔	22.84	29.31	52.15	2.84	43.80
바	-/ 18/1802	오피스텔	22.84	29.31	52.15	2.84	43.80
사	-/ 20/2025	오피스텔	29.94	38.18	68.12	3.7	43.95
아	-/ 24/2401	오피스텔	66.33	82.6	148.93	7.98	44.54
합계		-	240.41	305.51	545.92		-

[자료 : 집합건축물대장 등]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 중구 동인동1가 소재 대구광역시청 동인청사 서측 인근에 위치하는 "대구동문동현대선 앤빌중앙로역오피스텔" 제6층 제606호 외 7개호 구분건물로서, "브라보대부(주) 대표이사 허성봉"의 공매 (NPL) 목적의 감정평가 건임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2026년 6월 18일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 결정하였으며, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

5. 실지조사 및 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 6월 18일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 기타 참고사항

- 본건은 공부와 현황이 일치하여, 물적동일성이 인정됨.
- 본건은 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재 등으로 내부 마감상태 및 구조를 확인하지 못하였으나, 표준적인 내부구조 및 마감상태 등을 참고하여 평가하였으며, 그 밖의 실지 조사 내용은 후첨 "구분건물 감정평가요항표" 등을 참고하시기 바람.
- 본건의 위치확인은 건축물현황도, 점유부분 등을 기준하였음.
- 본 감정평가는 공매 목적의 감정평가 건으로서, 평가목적 외의 용도로 사용할 경우에는 그 목적에 부합하는 별도의 평가가 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2. 감정평가방법의 관련 규정

(1) 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.

(2) 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

감정평가법인등은 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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 감정평가에 관한 규칙 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”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 시산가액(試算價額)과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

(4) 감정평가에 관한 규칙 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가방법의 결정

- (1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 대상물건의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였음.
- (2) 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 공매 진행시 참고를 위해 토지와 건물의 가격을 “집합건물 구분평가시 토지·건물 배분 비율에 관한 지침” 및 지역적 특성, 대상 부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니, 공매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 개요

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

(2) 비교거래사례의 선정 및 참고자료

가. 본건 감정평가사례

소재지	용도	감정평가액(원)	기준시점 (사용승인일)	평가 목적	비고
동문동 13-4	오피스텔	1,322,000,000	2025.06.17 (2021.11.25)	공매	본건 가~아

[자료 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

나. 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	동/ 층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인일)	비고
#1	문화동 10-58외	-/ 16/1601	오피스텔	26.571	160,000,000 (@6,021,602)	2024.12.23 (2023.05.17)	-
#2	동문동 13-4	-/ 12/1218	오피스텔	22.84	138,500,000 (@6,063,923)	2024.05.21 (2021.11.25)	-
#3	동문동 13-4	-/ 9/902	오피스텔	22.84	150,000,000 (@6,567,426)	2025.09.15 (2021.11.25)	-

[자료 : 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 인근 감정평가사례

기호	소재지	동/ 층/호	용도	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인일)	평가 목적
(1)	동문동 13-4	-/ 6/619	오피스텔	28.69	167,000,000 (@5,820,843)	2025.12.31 (2021.11.25)	공매
(2)	동문동 13-4	-/ 24/2403	오피스텔	59.45	346,000,000 (@5,820,017)	2023.11.30 (2021.11.25)	법원경매
(3)	문화동 10-58외	-/ 6/605	오피스텔	27.354	148,000,000 (@5,410,543)	2026.04.10 (2023.05.17)	담보

[자료 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]]

라. 인근 유사 부동산의 가격수준

층	용도	도로조건	가격수준(원/전유㎡)	비고
본건 인근	오피스텔	중로변	5,400,000 ~ 5,800,000	-

마. 인근지역 기간별 낙찰가율 동향

구분	대구 중구 2025년 06월 ~ 2026년 05월					
용도별	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	비율(%)	총건수	낙찰건수	비율(%)
집합건물	17,007,600,000	14,542,229,611	85.5	242	58	24.0
오피스텔	233,000,000	118,579,000	50.9	9	2	22.2

[자료 : 인포케어]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 비교거래사례의 선정

의견	선정사례
본건과 인근지역 내에 위치하고 있으며 대상과 이용상황 및 용도, 구조, 가치형성요인 등이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례를 비교사례로 선정함.	#1

(3) 사정보정

의견	사정보정치
인근지역 내 유사물건의 거래가격수준 등을 고려할 때, 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정 요인은 없음.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구 유형	상승률 (시점수정치)	산출근거			
대구 오피스텔(주거용)	-5.638% (0.94362)	매매가격 지수	거래시점 / 기준시점	2024.12.23 / 2026.06.18	
			거래사례 당시 지수	2024.11	95.42
			기준시점 현재 지수	2026.05	90.04
			산식	$1 + (90.04 - 95.42) / 95.42$ ≈ 0.94362	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매 가격지수를 비교하여 산정하되, 해당 월 매매가격지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 가치형성요인 결정

[일련번호 가,나 / 비교사례 #1] (주거용)

요인구분	비교항목	세부항목	격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건과 거래사례가 대체로 대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
	교육환경	획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
		교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
	자연환경	인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
(단지) 내부요인	거주환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성	1.00	본건과 거래사례가 대체로 대등함.
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리		
	시공사의 브랜드	-		
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
호별요인	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질	0.96	본건은 거래사례대비 층별 효용 등에서 열세함.
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
	보안 및 유지관리	주인공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
		보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
기타요인	층별 효용	-	1.00	본건과 거래사례가 대체로 대등함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
	향별 효용	공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
		-		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
기타요인	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무	1.00	본건과 거래사례가 대체로 대등함.
	개발사업 가능성	반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	-		
가치형성요인 비교치 (누계)			0.960	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 다~사 / 비교사례 #1] (주거용)

요인구분	비교항목	세부항목	격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건과 거래사례가 대체로 대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면) 획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
(단지) 내부요인	거주환경	거주환경 조성상태 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리	1.00	본건과 거래사례가 대체로 대등함.
	시공사의 브랜드	-		
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
호별요인	난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태	난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태	1.00	본건과 거래사례가 대체로 대등함.
		경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	건물의 노후도	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
	주차시설 및 공용시설의 상태	주인공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리 충별 효용	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
기타요인	향별 효용	사생활 침해의 정도	1.00	본건과 거래사례가 대체로 대등함.
	전유면적 및 대지사용권	공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	내부 설계 및 구조	-		
		평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
기타요인	개발사업 가능성	반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)	1.00	본건과 거래사례가 대체로 대등함.
	행정적 규제	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-		
가치형성요인 비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 아 / 비교사례 #1] (주거용)

요인구분	비교항목	세부항목	격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건과 거래사례가 대체로 대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
	인근 교육시설의 종류, 학군 선호도			
자연환경	자연환경(조망,경관,풍치 등),공원 및 녹지 등과의 접근성			
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	1.00	본건과 거래사례가 대체로 대등함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리 충별 효용	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별요인	-	0.92	본건은 거래사례대비 충별효용 등에서 우세하나, 전유면적 등에서 열세함.	
	위치별 효용 (동별 및 라인별)			일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도
				엘리베이터, 계단으로의 접근성
				소음의 영향 정도
				사생활 침해의 정도
	공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성			
	향별 효용			-
전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
기타요인	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무	1.00	본건과 거래사례가 대체로 대등함.
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부		
	행정적 규제	-		
기타 가치에 영향을 미치는 요인				
가치형성요인 비교치 (누계)			0.920	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 적용단가의 산정

일련 번호	비교사례	사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)	비고
가	#1	6,021,602	1.000	0.94362	0.960	5,454,820	-
나	#1	6,021,602	1.000	0.94362	0.960	5,454,820	-
다	#1	6,021,602	1.000	0.94362	1.000	5,682,105	-
라	#1	6,021,602	1.000	0.94362	1.000	5,682,105	-
마	#1	6,021,602	1.000	0.94362	1.000	5,682,105	-
바	#1	6,021,602	1.000	0.94362	1.000	5,682,105	-
사	#1	6,021,602	1.000	0.94362	1.000	5,682,105	-
아	#1	6,021,602	1.000	0.94362	0.920	5,227,536	-

※ 산정단가: 소수점 이하를 절사하여 원 단위까지 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시산가액의 결정

일련 번호	동/ 층/호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/전유㎡)	산정가액(원)	시산가액(원)	비고
가	-/ 6/606	22.84	5,454,820	124,588,088	125,000,000	-
나	-/ 7/707	22.84	5,454,820	124,588,088	125,000,000	-
다	-/ 15/1520	22.84	5,682,105	129,779,278	130,000,000	-
라	-/ 15/1524	29.94	5,682,105	170,122,223	170,000,000	-
마	-/ 17/1706	22.84	5,682,105	129,779,278	130,000,000	-
바	-/ 18/1802	22.84	5,682,105	129,779,278	130,000,000	-
사	-/ 20/2025	29.94	5,682,105	170,122,223	170,000,000	-
아	-/ 24/2401	66.33	5,227,536	346,742,462	347,000,000	-
합계		240.41	-	-	1,327,000,000	-

※ 산정가액: 소수점 이하를 절사하여 원단위까지 산정하였음.

※ 시산가액: 유효숫자 세자리까지 산정하되, 그 미만은 절사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 시산가액 조정 및 검토

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성(주거용) 등으로 인해 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 인근 유사부동산의 거래수준, 감정평가사례 수준, 호가수준, 경매 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 객관성 및 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액의 결정

일련번호	동/층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	-/ 6/606	22.84	125,000,000	-
나	-/ 7/707	22.84	125,000,000	-
다	-/ 15/1520	22.84	130,000,000	-
라	-/ 15/1524	29.94	170,000,000	-
마	-/ 17/1706	22.84	130,000,000	-
바	-/ 18/1802	22.84	130,000,000	-
사	-/ 20/2025	29.94	170,000,000	-
아	-/ 24/2401	66.33	347,000,000	-
합계		240.41	1,327,000,000	-

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		대구 동문동 현대썬앤빌 중앙로역 오피스텔 제6층 제606호 외 7개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정	금 액(원)	
	대구광역시 중구 동문동 [도로명주소] 대구광역시 중구 경상감영길 222	13-4 대구 동문동 현대 썬앤빌 중앙로역 오피스텔	업무시설 (오피 스텔) 및 근린 생활시설	철골철근콘크리트 구조 및 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7~22층 23층 24층				
					1,071.87			
					1,153.59			
					1,018.1			
					1,141.45			
					1,070.19			
					1,089.3			
					1,160.69			
					1,089.3			
					1,158.62			
					934.21			
					각 932.51			
					876.52			
					681.52			

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		대구 동문동 현대썬앤빌 중앙로역 오피스텔 제6층 제606호 외 7개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정	금 액(원)	
1 가 나	대구광역시 중구 동문동	13-4	대	중심상업지역	1,489.9			비준가액 [전유+공용: 52.15㎡]
				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제606호	22.84	22.84	125,000,000	
				소유권	2.84			
				1.-----	-----	2.84		
				대지권	1,489.9			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	43,750,000	
						건 물:	81,250,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제707호	22.84	22.84	125,000,000	
				소유권	2.84			
				1.-----	-----	2.84		
				대지권	1,489.9			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	43,750,000	
						건 물:	81,250,000	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		대구 동문동 현대썬앤빌 중앙로역 오피스텔 제6층 제606호 외 7개호									
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정	금 액(원)				
다				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1520호	22.84	22.84	130,000,000	비준가액 [전유+공용: 52.15㎡]			
				소유권	2.84						
				1.-----	-----	2.84					
				대지권	1,489.9						
라				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1524호	29.94	29.94	170,000,000	비준가액 [전유+공용: 68.12㎡]			
				소유권	3.7						
				1.-----	-----	3.7					
				대지권	1,489.9						
									토지 · 건물	배분내역	
									토 지:	45,500,000	
									건 물:	84,500,000	
									토지 · 건물	배분내역	
									토 지:	59,500,000	
									건 물:	110,500,000	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		대구 동문동 현대썬앤빌 중앙로역 오피스텔 제6층 제606호 외 7개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정	금 액(원)	
마				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1706호	22.84	22.84	130,000,000	비준가액 [전유+공용: 52.15㎡]
				소유권	2.84			
				1.-----	-----	2.84		
				대지권	1,489.9			
바				(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1802호	22.84	22.84	130,000,000	비준가액 [전유+공용: 52.15㎡]
				소유권	2.84			
				1.-----	-----	2.84		
				대지권	1,489.9			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지:		45,500,000	
					건 물:		84,500,000	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		대구 동문동 현대썬앤빌 중앙로역 오피스텔 제6층 제606호 외 7개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정	금 액(원)	
사				(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2025호	29.94	29.94	170,000,000	비준가액 [전유+공용: 68.12㎡]
				소유권	3.7			
				1.-----	-----	3.7		
				대지권	1,489.9			
아				(내) 철근콘크리트구조 제24층 제2401호	66.33	66.33	347,000,000	비준가액 [전유+공용: 148.93㎡]
				소유권	7.98			
				1.-----	-----	7.98		
				대지권	1,489.9			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	59,500,000	
						건 물:	110,500,000	
	합 계					토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	121,450,000	
						건 물:	225,550,000	
							₩1,327,000,000.-	
				< 이	하	여	백 >	

(구분건물) 감정평가요항표

기재사항	내역
위치 및 주위환경	본건은 대구광역시 중구 동인동1가 소재 "대구광역시청 동인청사" 서측 인근에 위치하며, 주위일대는 아파트단지, 오피스텔, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.
교통상황	본건까지 제반차량 접근이 가능하며, 제반교통 사정은 보통임.
건물의 구조	가~아) 철골철근콘크리트구조 및 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상24층 건물 내 제6층 제606호 외 7개호로서, [사용승인일 2021.11.25] 외벽 : 화강석, 몰탈위페인팅 및 복합판넬 등, 내벽 : 벽지 및 타일 등, 바닥 : 강화마루 및 타일 등, 창호 : 새시창호임.
이용상태	가~아) : 각 오피스텔
냉·난방시설 및 기타 부대설비	위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 스프링클러설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있음.
토지형태 및 이용상태, 인접도로상태	1) 토지형태 및 이용상태 부정형 토지로서, 인접도로 및 인접지와 평탄하며, "주상용" 건부지로 이용 중임. 2) 인접도로상태 본건 북측으로 폭 약 12M, 서측으로 폭 약 8M의 포장도로와 각각 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	도시지역, 중심상업지역, 방화지구, <추가기재>가축사육제한구역임.

(구분건물) 감정평가요항표

기재사항	내역
공부와의 차이	없음.
임대사항	임대 미상임.
기타 참고사항	없음.

광역위치도

소재지

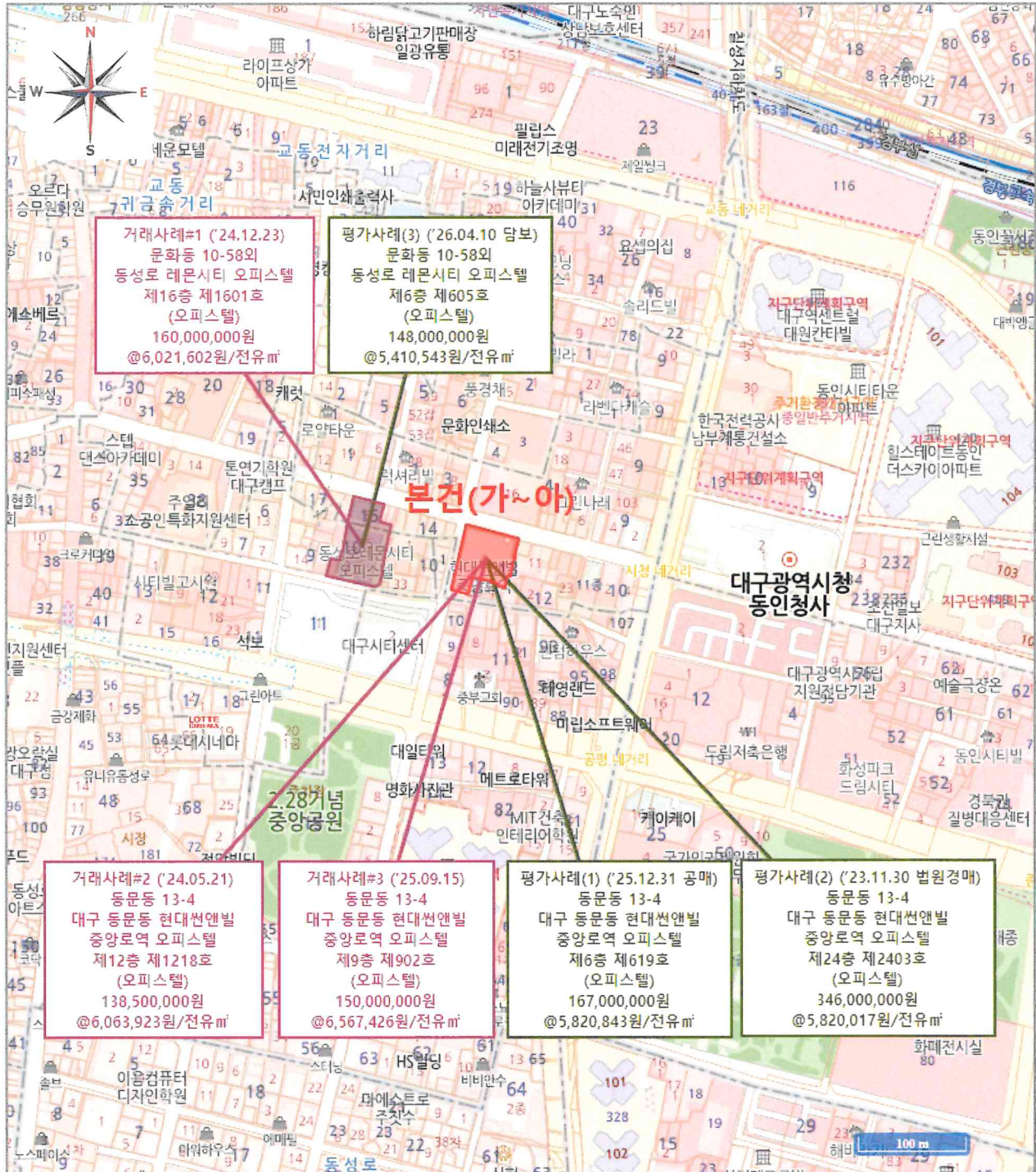
대구광역시 중구 동문동 13-4 대구
동문동 현대센앤빌 중앙로역 오피스텔 제6층 제606호 외 7개호



상 세 위 치 도

소재지

대구광역시 중구 동문동 13-4 대구
동문동 현대센앤빌 중앙로역 오피스텔 제6층 제606호 외 7개호



[범 례]

■ 본 건

■ 평가사례

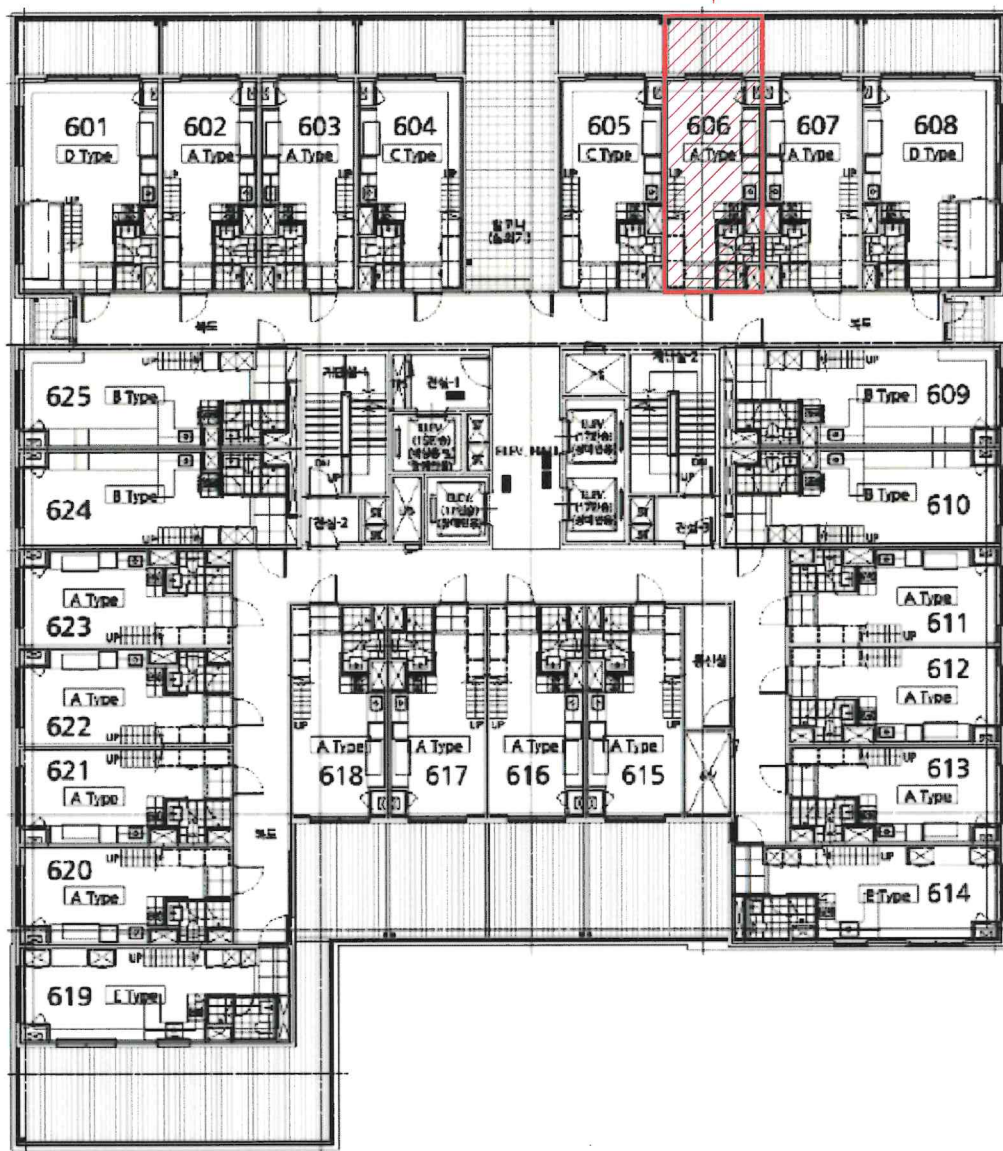
■ 거래사례

호 별 배 치 도



[6층]

(가) 제 606호



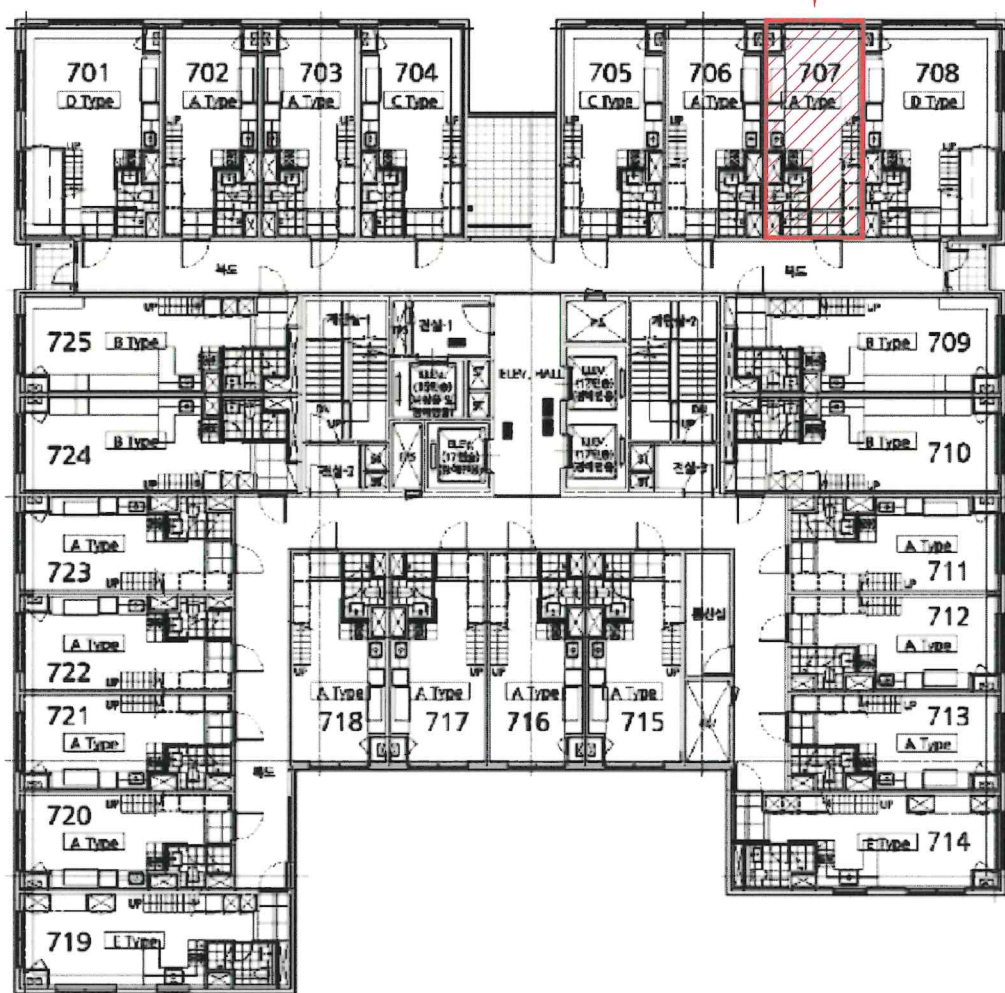
본건["대구동문동현대썬앤빌중앙로역오피스텔" 제6층 제606호 외(가~아)]

호 별 배 치 도



[7층]

(나) 제707호

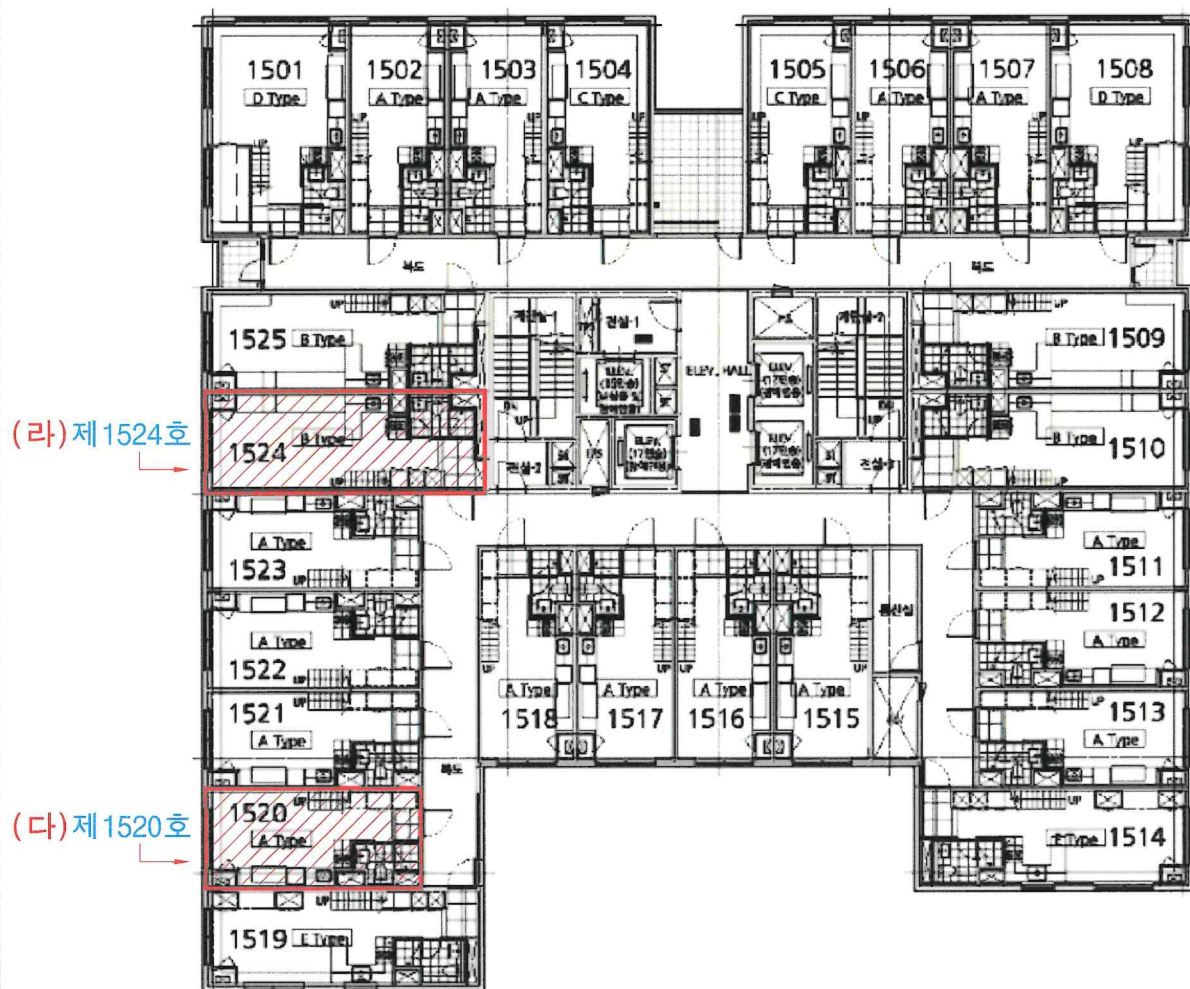


본건["대구동문동현대센앤빌중앙로역오피스텔" 제6층 제606호 외(가~아)]

호 별 배 치 도



[15층]



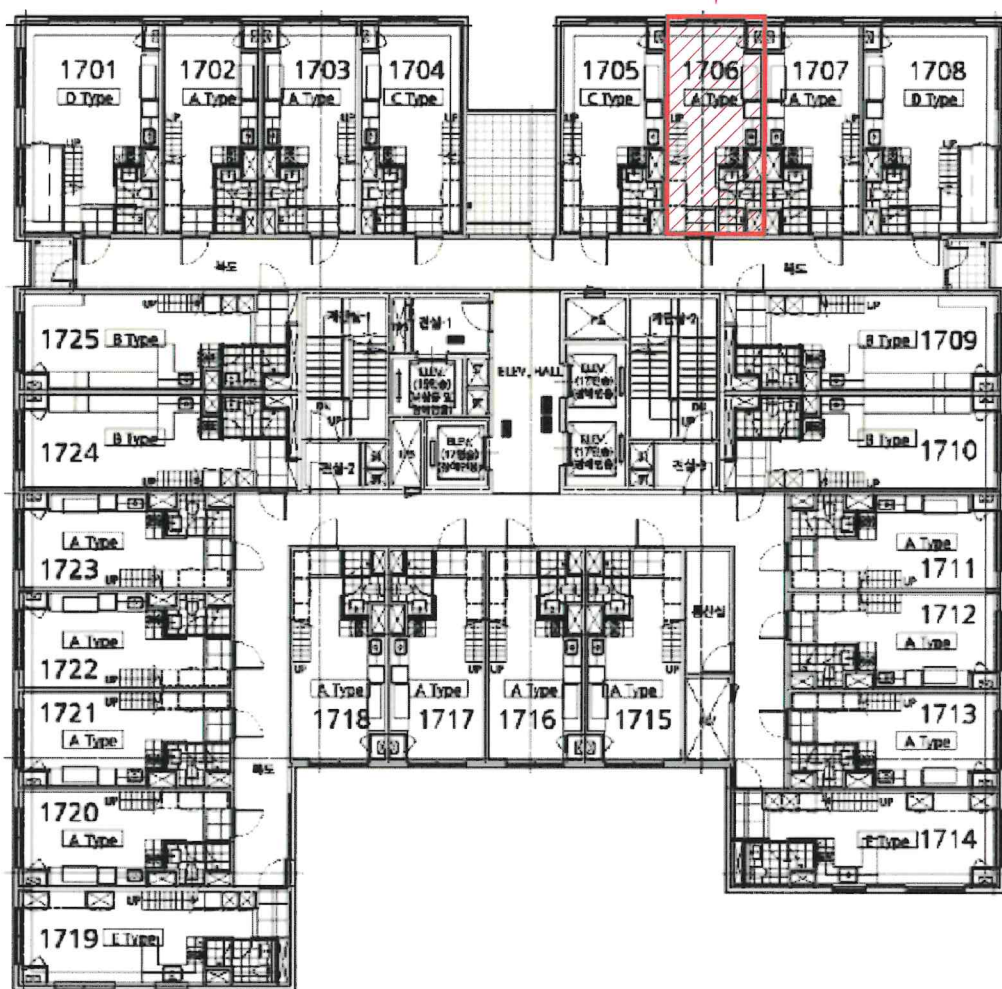
본건["대구동문동현대썬앤빌중앙로역오피스텔" 제6층 제606호 외(가~아)]

호 별 배 치 도



[17층]

(마) 제1706호



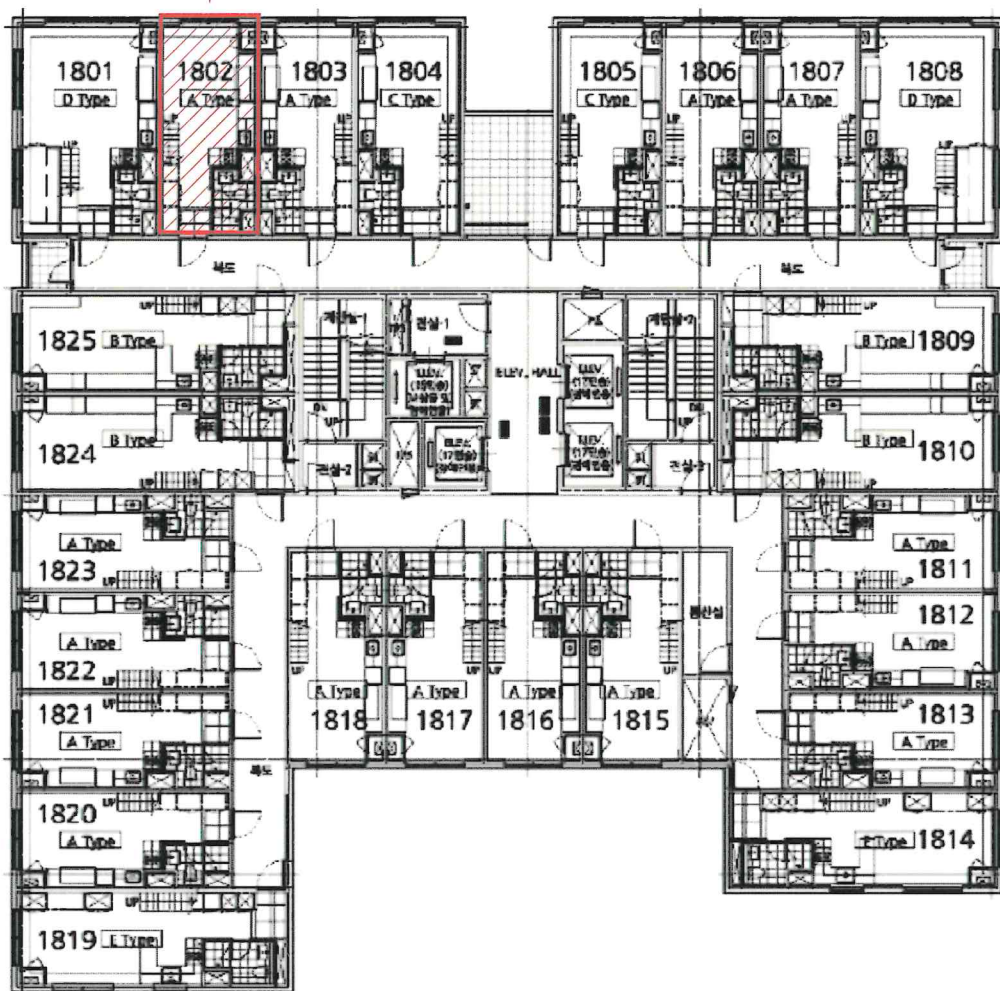
본건["대구동문동현대썬앤빌중앙로역오피스텔" 제6층 제606호 외(가~아)]

호 별 배 치 도



[18층]

(바) 제1802호

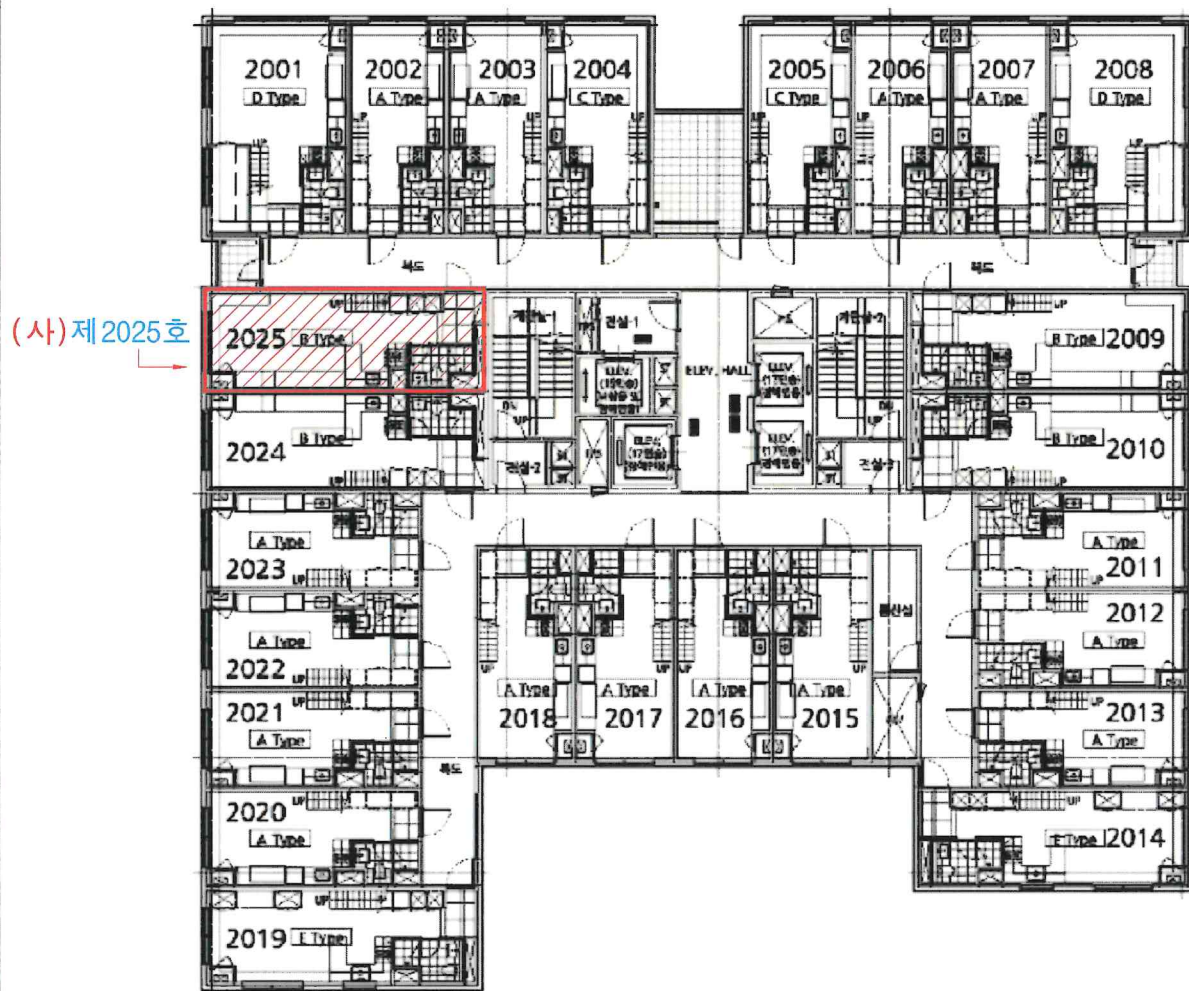


본건["대구동문동현대썬앤빌중앙로역오피스텔" 제6층 제606호 외(가~아)]

호 별 배 치 도



[20층]



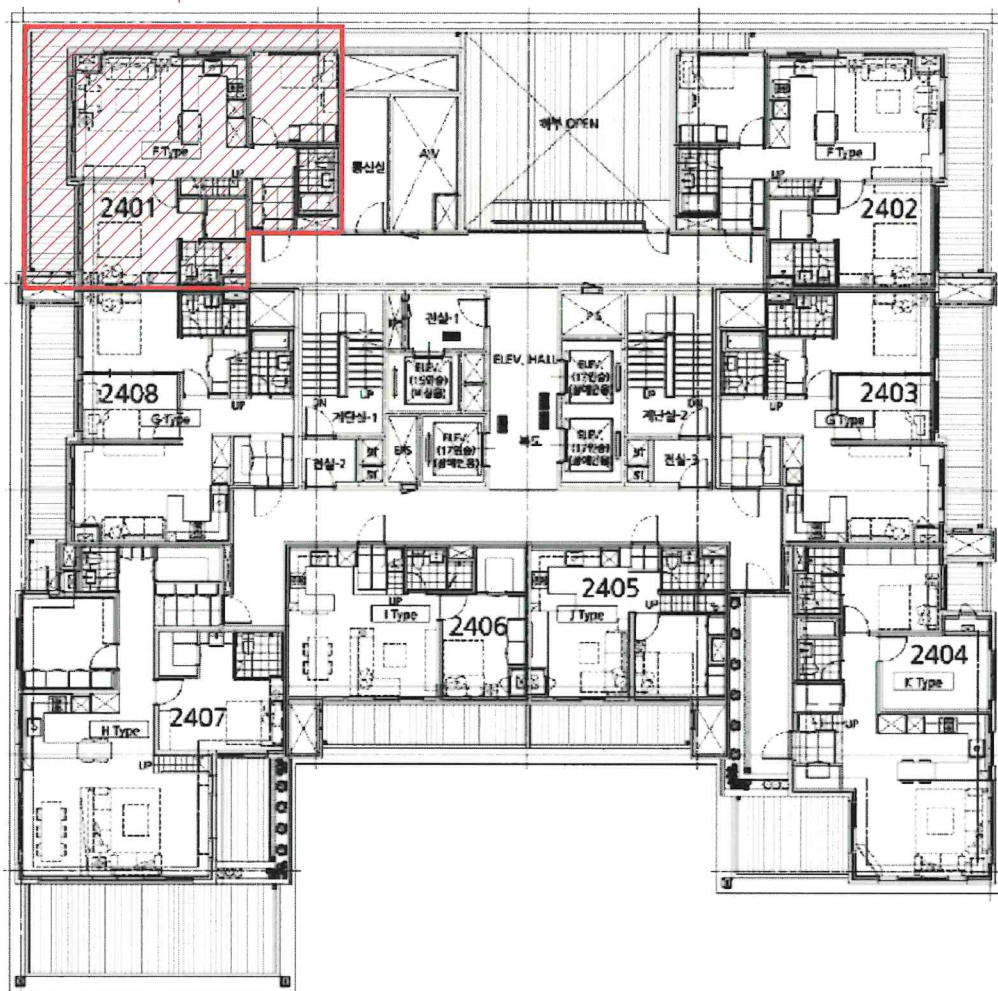
본건["대구동문동현대썬앤빌중앙로역오피스텔" 제6층 제606호 외(가~아)]

호 별 배 치 도



[24층]

(아) 제2401호



본건["대구동문동현대썬앤빌중앙로역오피스텔" 제6층 제606호 외(가~아)]

사 진 용 지

소재지

대구광역시 중구 동문동 13-4 대구 동문동 현대썬앤빌 중앙로역 오피스텔 제6층 제606호
외 7개호



본건 단지 전경



본건 공동현관

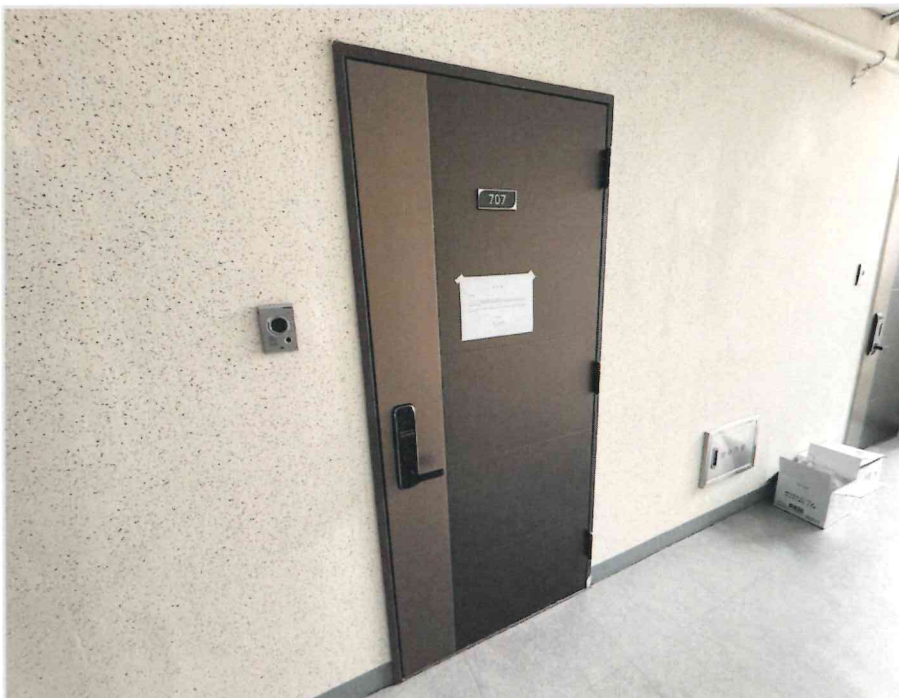
사 진 용 지

소재지

대구광역시 중구 동문동 13-4 대구 동문동 현대썬앤빌 중앙로역 오피스텔 제6층 제606호
외 7개호



일련번호 가)



일련번호 나)

사 진 용 지

소재지

대구광역시 중구 동문동 13-4 대구 동문동 현대썬앤빌 중앙로역 오피스텔 제6층 제606호
외 7개호



일련번호 다)



일련번호 라)

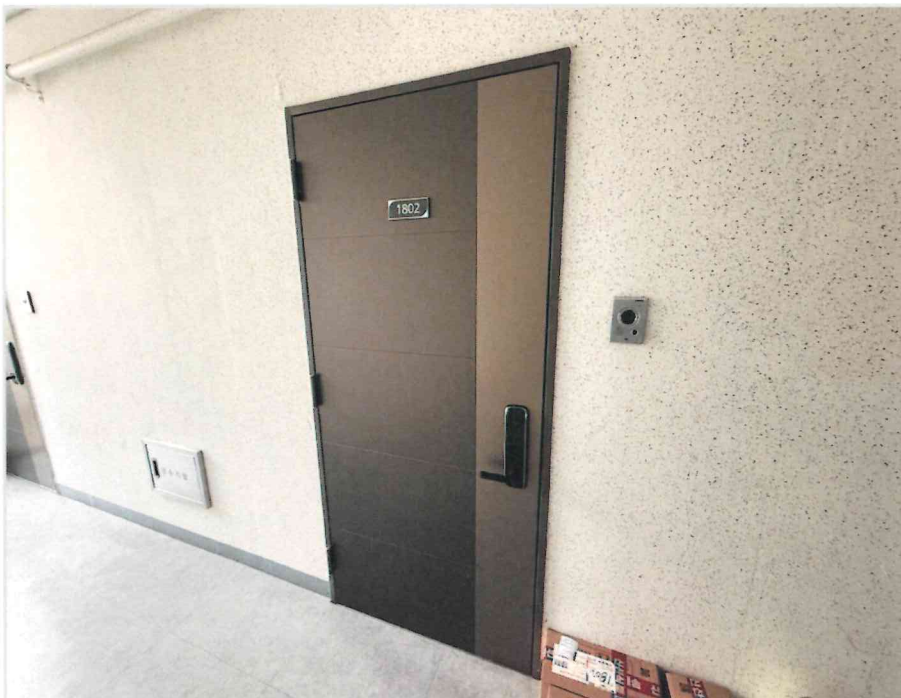
사 진 용 지

소재지

대구광역시 중구 동문동 13-4 대구 동문동 현대썬앤빌 중앙로역 오피스텔 제6층 제606호
외 7개호



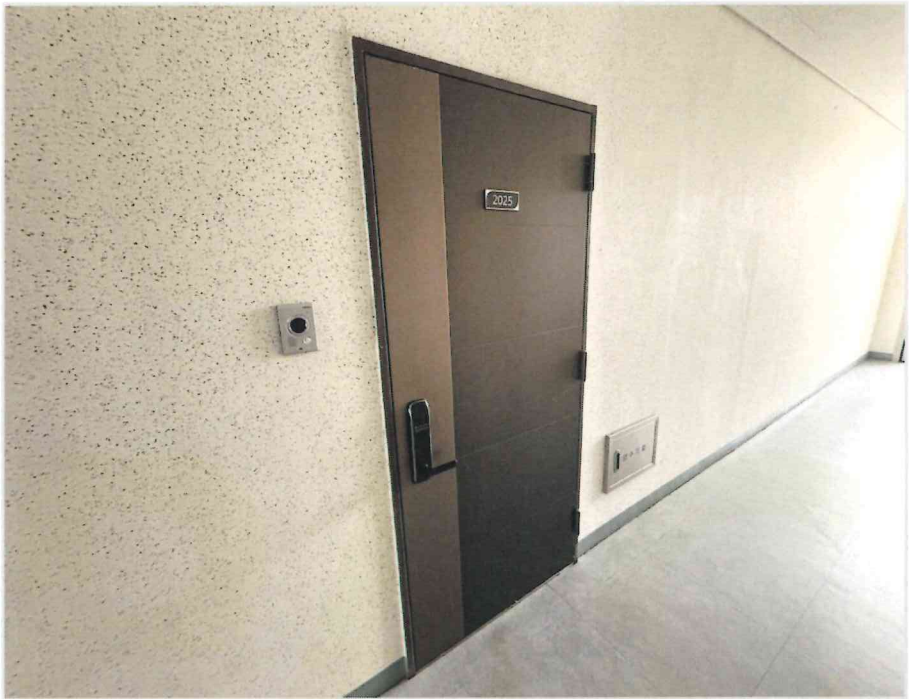
일련번호 마)



일련번호 바)

사 진 용 지

소재지	대구광역시 중구 동문동 13-4 대구 동문동 현대썬앤빌 중앙로역 오피스텔 제6층 제606호 외 7개호
-----	---



일련번호 사)



일련번호 아)