2605-08-4094

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	파산자 오성화의 파산관재인 류제모 소유물건(2026타경101085)
평가서번호	가온 2605-08-4094
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 손현정
의 뢰 번 호	2026타경101085

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

대 구 경 북 지 사

TEL:(053) 742-1431 FAX:(053) 751-4300



제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가 실무기준」및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며, 본 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

2605-08-4094

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
신 동 호 (인)

|주|가온감정평가법인 대구경북지사 지사장 이 한 영 (서명 또는 인)

감정평가액	**사억칠천사백만원정 (₩474,000,000.-)**			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 손현정	감정평가 목적	경매	
채 무 자	--	제 출 처	경매3계	
소 유 자 (대상업체명)	파산자 오성화의 파산관재인 류제모 (2026타경101085)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	--	
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작 성 일
		2026.06.09	2026.06.08 ~ 2026.06.09	2026.06.11

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	1세대	구분건물 이하여백	1세대	--	474,000,000
합 계					₩474,000,000.-

심사확인

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 오금정 (인)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대구광역시 북구 침산동 [도로명 주소] 대구광역시 북구 침산로 153	269-10 명성 푸르지오 105동	공동주택	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 33층				
			계단기, 승강기	1층	225.46			
			제2종 근린생활 시설	1층	1,281.02			
			아파트	2~22층	각층 886.91			
			아파트	23~25층	각층 633.65			
			아파트	26~33층	각층 317.24			
1	대구광역시 북구 침산동	269-10	대	일반상업지역	23,242			
				(내) 철근콘크리트조 제13층 제1301호	112.33	112.33	474,000,000	비준가액
				1소유권대지권	28.64 ----- 23,242	28.64		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	142,200,000	
						건 물 :	331,800,000	
	합 계						₩474,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 북구 침산동 소재 <침산중학교> 동측 인근에 접하여 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 경매목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 총괄개요

(집합건축물대장 기준)

<table>
<tr><td>소재지
(도로명
주소)</td><td colspan="6">대구광역시 북구 침산동 269-10
(대구광역시 북구 침산로 153 (침산동, 명성푸르지오))</td></tr>
<tr><td>건물명</td><td colspan="6">명성푸르지오</td></tr>
<tr><td>주용도</td><td colspan="5">공동주택</td><td rowspan="6"></td></tr>
<tr><td>용도지역</td><td colspan="2">일반상업</td><td>지목</td><td colspan="2">대</td></tr>
<tr><td>주구조</td><td colspan="2">철근콘크리트구조</td><td>사용승인일</td><td colspan="2">2006.03.24</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건물규모</td><td>동수</td><td colspan="2">층수</td><td colspan="2">호</td></tr>
<tr><td>5</td><td colspan="2">-/지상33</td><td colspan="2">746세대</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면적</td><td colspan="2">대지면적</td><td colspan="4">연면적</td></tr>
<tr><td colspan="2">23,242</td><td colspan="4">165,229.29</td></tr>
<tr><td>비고</td><td colspan="6">-</td></tr>
</table>

2.2 대상개요

구분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	동	층/호수						공부	현황
가	105	13/1301	112.33	91.73	204.06	28.64	55.05	아파트	아파트
합계			112.33	91.73	204.06	28.64	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2026.06.09일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2026.06.08일 및 2026.06.09일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 감정평가하였음.

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 이용상황(아파트) 등 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 임대관계

미상임.

- 물적 동일성 여부, 환가성 등

본건은 구분건물로서, 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였으며, 입지여건, 부근상황, 이용상황 등으로 보아 일반적인 수요, 환가성은 무난할 것으로 판단됨.

- 점유부분의 위치확인 등

본건의 위치확인은 건축물 현황도면 및 현 점유사용부분에 의거 확인하였음.

- 그 밖의 사항

① 본건은 현장조사시 이해관계인 부재로 내부구조, 설비 및 마감상태 등은 탐문조사 및 동류형 아파트의 표준적인 이용상황 등을 참작하여 감정평가하였음.

② 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청[평가명령문(3)-가항 참조]에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 가격 참고자료

2.1 인근 유사부동산 거래사례 등

(출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	계약면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점(사용승인일)
1	침산동 269-10 명성푸르지오	103/13/****	100.72	181.81	4,467,000	450,000,000	2026.03.03 (2006.03.24)
2	침산동 269-10 명성푸르지오	102/9/***	113.2	204.98	4,302,000	487,000,000	2025.10.29 (2006.03.24)

2.2 인근감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	기준시점(사용승인일)	감정평가목적
1	침산동 269-10 명성푸르지오	102/23/****	113.2	4,478,000	507,000,000	2025.08.08 (2006.03.24)	경매

2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
아파트	4,100,000원/㎡ ~ 4,700,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문조사 됨.	전유면적 기준
의 견		
본건 인근에 소재하는 유사 아파트의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남.		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.4 경매통계분석

(자료출처: 인포케어)

구분	용도	대구 북구		침산동	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	집합건물/아파트	83.60	147	80.69	19

※ 기준통계기간은 2025.06.01 ~ 2026.05.31 임.

3. 거래사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되, 본건은 아파트으로서 용도, 층별효용 및 위치별효용 등이 유사한 <거래사례1>을 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	계약면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점(사용승인일)
1	침산동 269-10 명성푸르지오	103/13/****	100.72	181.81	4,467,000	450,000,000	2026.03.03 (2006.03.24)

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

5. 시점수정

- 매매가격지수(아파트, 대구 북구) - 거래사례#1

(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

2026.02	2026.04	변동률(%)	비고
99.8	99.4	99.5	0.99599

※ 해당 월 지수 미고시된 경우, 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

- 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나 본건의 경우 아파트로서 대상부동산의 특성 및 가격추이가 반영된 아파트 매매가격지수를 시점수정치로 결정하였음.(0.99599)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

6.1 가치형성요인 비교항목

<주거용>

구분	비교항목	세부항목
단지 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성
		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
	거주환경	거주환경 조성상태
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리
단지 내부요인	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
		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	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태
호별요인	층별 효용	-
	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
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무*
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	-
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2 가치형성요인 비교치

구분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	동/층/호수					
가	105/13/1301	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950

의 견	
단지 외부요인	본건은 거래사례#1과 비교하여 동일 건물에 소재하여 단지 외부요인에서 동일함.
단지 내부요인	본건은 거래사례#1과 비교하여 동일 건물에 소재하여 단지 내부요인에서 동일함.
호별요인	본건은 거래사례#1과 비교하여 호별요인(향별요인)에서 열세함.
기타요인	--

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분		거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	동/층/호수						
가	105/13/1301	4,467,000	1.000	0.99599	0.950	4,226,633	4,227,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	동/층/호수					
가	105/13/1301	112.33	204.06	4,227,000	474,818,910	474,000,000
합계						474,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	동/층/호수				
가	105/13/1301	112.33	204.06	4,227,000	474,000,000

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 산출가액은 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 고려할 때 적정한 것으로 판단되는 바 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음. (<구분건물 감정평가명세표> 참조.)

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 북구 침산동 소재 "침산중학교" 동측 인근에 위치하는 "명성푸르지오" 105동 13층 1301호 단위세대로서, 부근일대는 대단위 아파트단지, 각종 근린생활시설 및 학교 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건 단지까지 차량통행 자유로우며, 대중교통이용 등 제반교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 33층 중 13층 1301호로서,
외벽 : 세멘몰탈위 페인팅 마감
내벽 : 벽지 및 타일 등 마감
바닥 : 장판지 및 타일 등 마감
창호 : 샷시 창호

4. 이용상태

아파트로 이용중임.

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재경보설비, 도시가스에 의한 개별난방 설비 등이 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

부정형의 토지로서, 인접토지와 대체로 등고 평탄하며, 공동주택 부지임.

7. 인접 도로상태 등

남측 및 동측으로 왕복 6차선 포장도로와 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 대로3류(폭 25m~30m)(접합),
가축사육제한구역(가축사육제한구역), 상대보호구역, 절대보호구역

9. 공부와의 차이

없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 임대관계
미상임.

(2) 기 타
없 음.

광역위치도

N

S

소 재 지	대구광역시 북구 침산동 269-10번지 [명성푸르지오 제105동 제13층 제1301호]

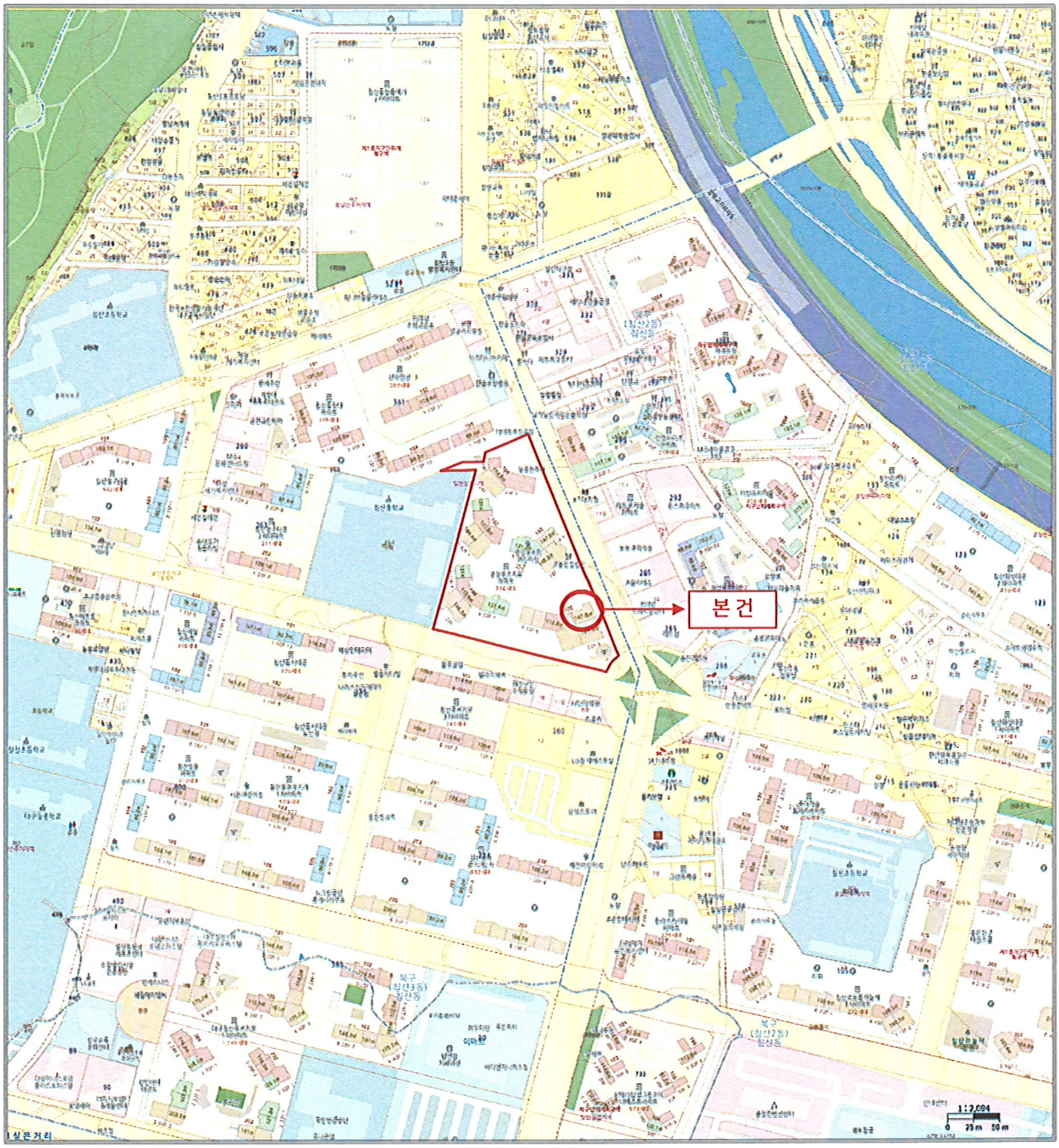


상세위치도

N

S

소 재 지	대구광역시 북구 침산동 269-10번지 [명성푸르지오 제105동 제13층 제1301호]



지적 및 건물개황도

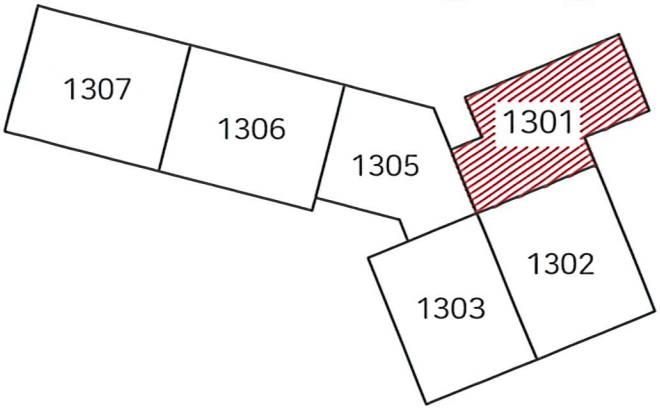
N

S

축척없음

[호 별 배 치 도]

본건
명성푸르지오
제105동 제13층 제1301호



범 례			
	평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	도로선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)
	계획도로선	평가건물 3층이상	지하층

사 진 용 지



본건전경



본건전경



본건전경