감정평가서

Appraisal Report

의 뢰 인	대구지방법원 경매3계 사법보좌관 손현정
건 명	파산자 망 백동민 상속재산의 파산관재인 김상호 소유물건 (2026타경101295)
감정서번호	가람 2226-06-20080

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

(주)가람감정평가법인 대구지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:053)719-0251 FAX:053)719-0259

2226-06-20080

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

조 현 필 (인)

(주)가람감정평가법인 대구지사 지사장 조 현 필 (인)

감정평가액	**오억이천일백만원정(₩521,000,000.-)**			
의 뢰 인	대구지방법원 경매3계 사법보좌관 손현정	감정평가목적	경매	
채 무 자	-	제 출 처	대구지방법원 경매3계	
소유자 (대상업체명)	파산자 망 백동민 상속재산의 파산관재인 김상호 (2026타경101295)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.07.09	2026.07.09	2026.07.10

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	521,000,000
		이	하 여 백		
합 계					**₩521,000,000**

심사확인

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

심 사 자 : 감정평가사

권 병 수 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 서구 원대동2가 소재 "대구3호선(북구청역)" 남동측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)으로서 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	대구광역시 북구 고성동3가 149 [도로명주소 : 대구광역시 북구 고성로37길 1]		
건물명 및 층·호수	오페라센텀파크서한이다음 제103동 제23층 제2301호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	16,752.7	14,674.7982	-/26
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	공동주택(아파트)	2023.08.30

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
가	23/2301	아파트	74.3046	6.7532	81.0578	36.0529
합계			74.3046	6.7532	81.0578	36.0529

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2026년 7월 09일**임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 **2026년 7월 09일** 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 참고사항

가. 구분소유의 집합건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 의거하여 대지사용권(대지권)은 건물의 전유부분과 일체성을 지니고 있으며, 일반적인 거래관행상 건물과 대지사용권이 일체로 거래가 이루어지므로 토지와 건물을 구분하여 감정평가하는 것이 곤란하나, 귀 원 요청에 의거하여 건물과 토지의 가격을 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”상에 기재하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

나. 대상 물건의 내부 이용상황은 입주자의 폐문부재 등으로 인해 동류형 아파트의 일반적인 구조, 마감상태 등을 참고하여 감정평가하였음.

한국감정평가사협회

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

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

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ **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

■ **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 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"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 시산가액과 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 "감정평가에 관한 규칙" 제16조에 의거 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

2) 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 건축물대장상 도면 및 현황 점유사용부분에 의거하여 확인하였음.

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.

기본적 사항의 확정	• 대상 부동산의 확정 • 기준시점의 확정 • 기준가치의 확정
⇩	
처리계획의 수립	• 사전조사계획의 수립 • 실지조사계획의 수립 • 가격조사계획의 수립 • 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	• 물적사항 확인 • 권리 상태의 확인 • 물적 불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	• 확인 자료의 수집 및 정리 • 요인 자료의 수집 및 정리 • 사례 자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가치형성요인의 분석	• 일반적 요인의 분석 • 지역적 요인의 분석 • 개별적 요인의 분석
⇩	
감정평가방법의 선정 및 적용	• 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수(타입)	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	아파트	고층	@7,000,000㎡/내외	본건과 유사

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	고성동3가 149 오페라센텀파크 서한이다음 000 / 00 / 0000	아파트	74.3046	495,000,000	6,660,000	2026.03.12	2023.08.30

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	고성동3가 145 오페라트루엘 시민의숲아파트 OOO / OO / OOOO	아파트	84.7222	529,000,000	6,240,000	2026.03.17 경매	2020.05.15
#ㄴ	고성동1가 270 대구 오페라 스위첸 OOO / OO / OOOO	아파트	84.958	643,000,000	7,570,000	2026.05.14 경매	2024.06.07

한국감정평가사협회

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
가	#1

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원)	거래시점 사용승인일
#1	고성동3가 149 오페라센텀파크 서한이다음 OOO / OO / OOOO	아파트	74.3046	36.0529	495,000,000	6,660,000	2026.03.12 2023.08.30

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	**1.000**

3. 시점수정

■ **본건 가 / 사례기호 #1**

본건은 구분건물[아파트]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사 · 발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 대구광역시 북구(아파트) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

구분	적용치	비고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	99.8	2026년02월
기준시점 당시 매매가격지수	99.2	2026년06월
시점수정치	**0.99399**	**99.2/99.8**

4. 가치형성요인 비교

■ 가치형성요인 비교항목

■ 주거용 [본건 기호 가 / 비교사례 #1]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	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	본건은 비교사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.	1.06
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.060

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	#1	6,660,000	1.000	0.99399	1.060	7,017,172	74.3046	521,408,159	521,000,000
합 계									521,000,000

한국감정평가사협회

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 "감정평가액결정에 참고한 자료"(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, "거래사례비교법"에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 "거래사례비교법"에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	건물명 동/층/호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	오페라센텀파크 서한이다음 103 / 23 / 2301	74.3046	521,000,000	비준가액
결정된 감정평가액		521,000,000		

2226-06-20080

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	대구광역시 북구 고성동3가 [도로명주소] 대구광역시 북구 고성로37길 1	149 오페라센텀파크 서한이다음 103동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 26층				
				1층	120.365			
				2 ~22층	각 616.692			
				23 ~26층	각 400.9753			
1	대구광역시 북구 고성동3가	149	대	제3종일반 주거지역	16,752.7			
가				(내) 철근콘크리트구조 23층 2301호	74.3046	74.3046	521,000,000	비준가액
				소유권	36.0529			
				1.--------	1.----------	36.0529		
				대지권	16,752.7			
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	156,300,000	
						건물 :	364,700,000	
	합 계						**₩521,000,000**	
				이 하 여 백				

한국감정평가사협회

구분건물 개별요인 분석표

소 재 지	대구광역시 북구 고성동3가 149		
건 물 명 칭 및 층·호 수	오페라센텀파크서한이다음 제103동 제23층 제2301호		
지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	본건은 대구광역시 서구 원대동2가소재 "대구3호선(북구청역)" 남동측 인근에 위치하며 주변일대는 아파트단지 및 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어있음.		
교 통 상 황	본건까지 차량의 접근이 가능하며 인근에 시내버스승강장 및 대구3호선(북구청역)이 소재하는 등 제반 교통사정 보통임.		
접 면 도 로 상 황	본건 남측 및 북측으로 폭 약 15미터, 서측으로 폭 약 12미터, 동측으로 폭 약 10미터의 포장도로와 각각 접함.		
토지이용계획 및 공법상제한사항	토지이용계획확인서상 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(중로3-660)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-162)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(중로3-521)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>		
건 물 의 구 조 및 마 감 재 등	가)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 26층건 중 제23층 제2301호로서 외 벽 : 몰탈위페인팅 등 마감. 내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감. 바 닥 : 타일 등 마감. 창 호 : 샷시창호임.		
이 용 상 황	가)아파트		
관 리 상 태	①양호 ❷보통 ③불량	사 용 승 인 일	2023.08.30
부 대 설 비 등	위생 및 급배수설비, 화재경보설비, 승강기설비, 난방설비 등 되어있음.		
공부와의 차이 및 기 타	없 음.		

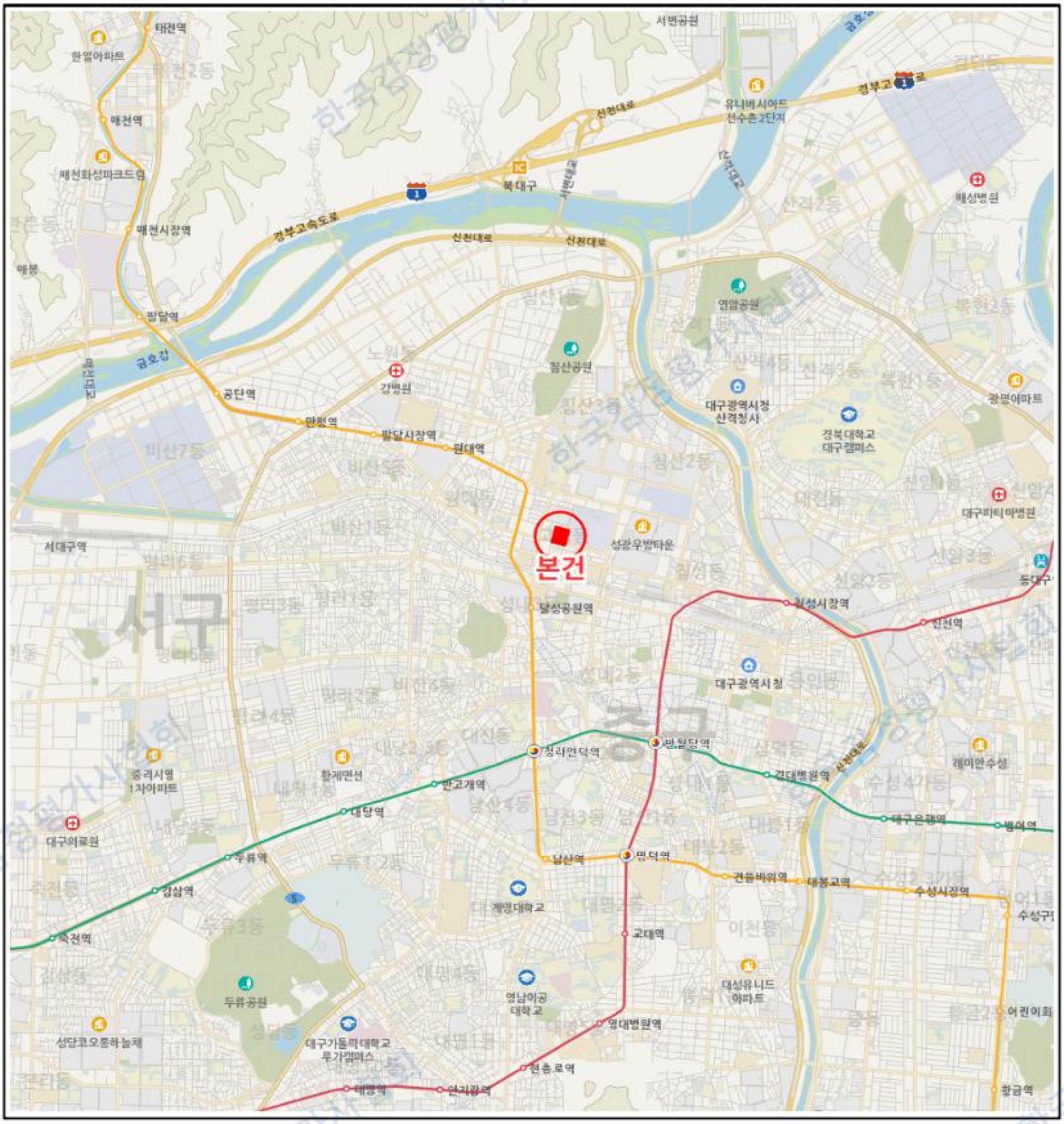
2226-06-20080

광 역 위 치 도

N

S

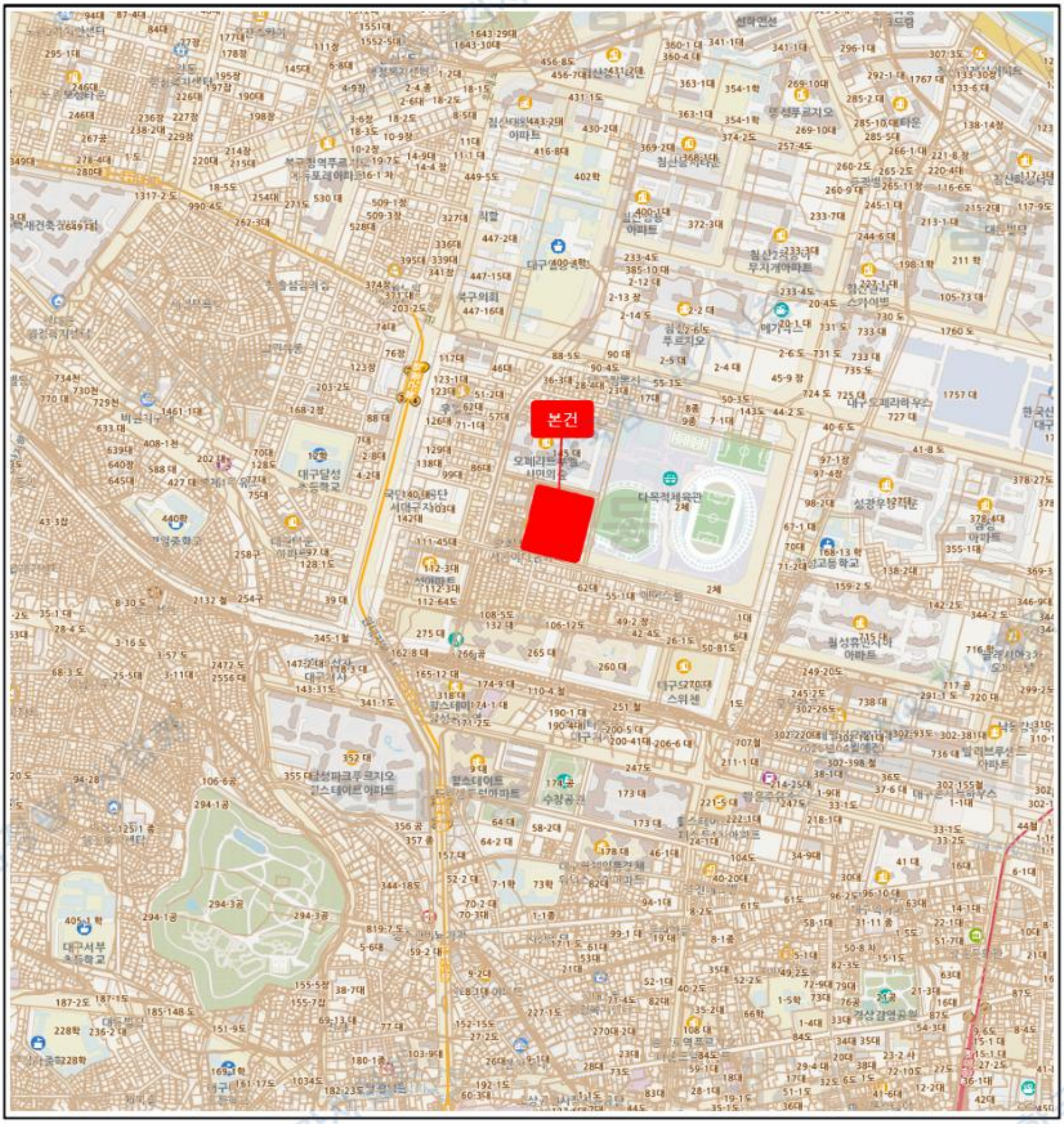
소 재 지	대구광역시 북구 고성동3가 149 오페라센텀파크서한이다음 제103동 제23층 제2301호



2226-06-20080

상 세 위 치 도

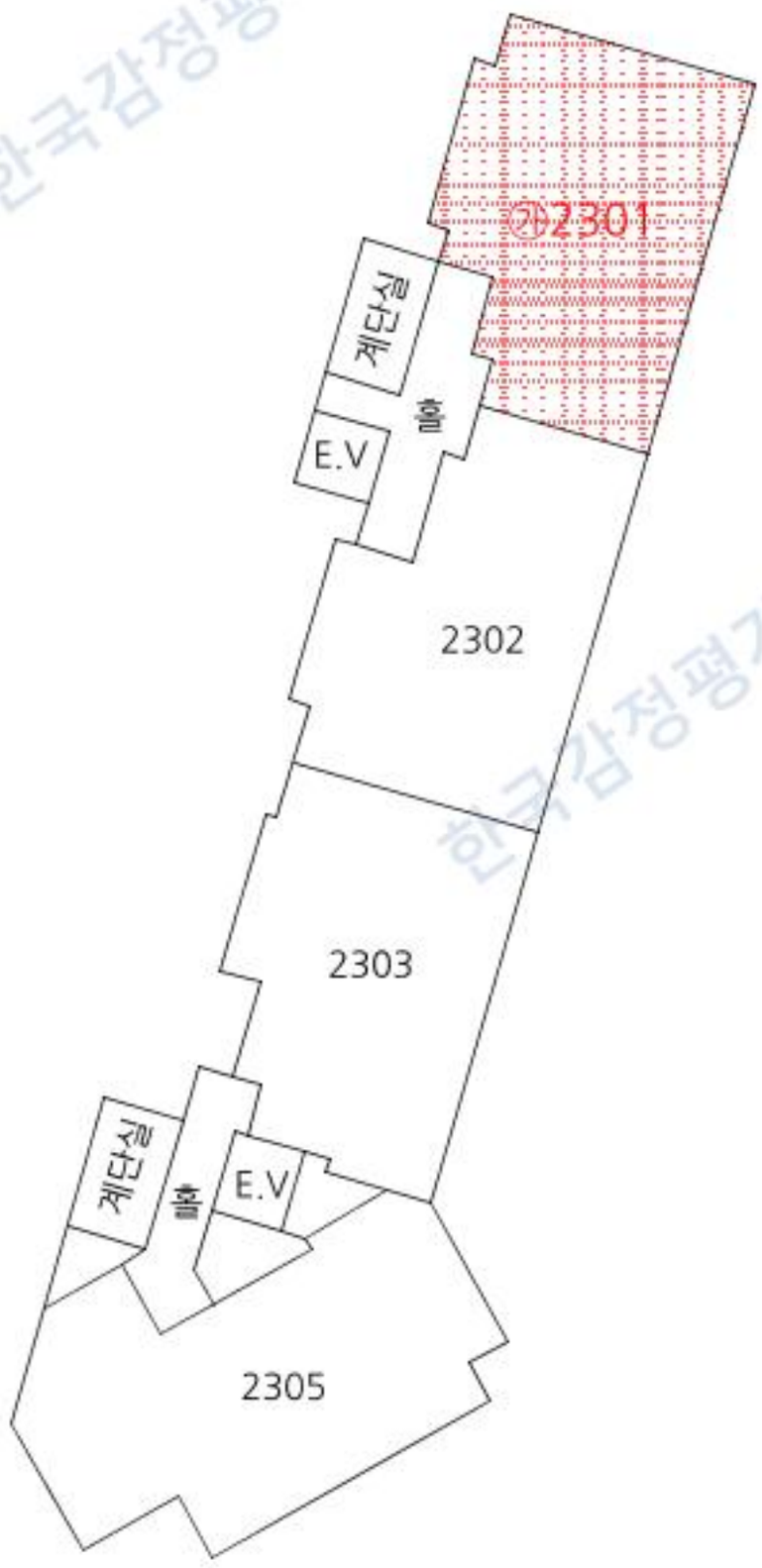
소 재 지	대구광역시 북구 고성동3가 149 오페라센텀파크서한이다음 제103동 제23층 제2301호



건물개황도 및 임대상황

S = No Scale

호별배치도



〈 대구광역시 북구 고성동3가 149 오페라센텀파크서한이다음 제103동 제23층 제2301호 〉

2226-06-20080

한국감정평가사협회

사 진 용 지



본건 단지 전경



본건 전경



본건 공동현관 전경



본건 호수 전경