

최고의 인재 최상의 팀웍 최적의 솔루션

HANA (주)하나감정평가법인

문서번호 : 하나 241202-10-009
시행일자 : 2024-12-16
수 신 : 대구지방법원(경매7계)
사법보좌관 여진숙
참 조 :
제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 대구경북지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 12. 02자 귀 제 2024타경 127645로 의뢰하신 "이 주 철 소유물"건에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별	1. 감 정 평 가 서	2 부
첨	2. 청 구 서	1 부
	3. 공 부 서 류	2 부
	끝.	



(주)하나감정평가법인 대구경북지사

지 사 장 정 해 정



담당감정평가사 : 김돌근

우편 42403 대구광역시 남구 명덕로 104 4층401호(대명동,대명캠퍼스 전문관)

TEL 053-752-8114 FAX 053-753-8115 <http://www.haac.co.kr>

E-mail : hana10@kapaland.co.kr

수수료 청구서

대구지방법원(경매7계)
사법보좌관 여진숙 귀하

감정평가서번호 : 241202-10-009

사십오만오천사백원정 (₩455,400.-)

2024-12-02 자 귀 제 『2024타경 127645』호로 의뢰하신 『이 주 철 소유물』 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역 -

구분	산출근거	금액
감정평가 수수료		290,000 원
실비	자료	
	토지조사비	—
	물건조사비	10,000 원
	공부발급비	4,000 원
	수집비	
	기타 실비	4,000 원
특별용역비	—	
여비		106,000 원
합계	천원미만 절사	414,000 원
정산액	부가가치세 포함	455,400 원

* (주)하나감정평가법인 대구경북지사 대구경북지사 사업자등록번호 : 502-85-20061

송금처

◆ 신한은행 .BPR

: 100-025-468848

예금주 [(주)하나감정평가법인]

(주)하나감정평가법인 대구경북지사

지사장 정해정

(Tel : 053-752-8114 Fax : 053-753-8115)

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 대구지방법원(경매7계)
사법보좌관 여진숙
건명 : 이주철 소유물
(2024타경 127645)
감정평가서 번호 : 하나 241202-10-009



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

(주)하나감정평가법인 대구경북지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 053-752-8114 Fax : 053-753-8115
대구광역시 남구 명덕로 104 4층401호(대명동,대명캠퍼스 전문관)

(구분건물) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 대구경북지사
지사장 정해정



감정평가사
김돌근

김

정



감정평가액	일억이천육백만원정 (₩126,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원(경매7계) 사법보좌관 여진숙		감정평가 목적	경매		
채무자	-		제출처	경매 7계		
소유자 (대상업체명)	이주철 (2024타경 127645)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 12. 13	2024. 12. 13	2024. 12. 13	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	126,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩126,000,000.-

심사확인

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

심사자
감정평가사

김

정

김



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 북구 칠성동2가 소재 '대구역' 북서측 인근에 위치하는 '대구오페라클래시아' 6층 602호 구분건물에 대한 대구지방법원(경매7계)의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 감정평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 12월 13일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 12월 13일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

본건의 임대사항은 미상임.

3. 기타 참고사항

- 본건의 위치는 '집합건축물대장'상 '건축물현황도'와 출입구 표시부분 등에 의거 확인하였음.
- 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기 되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- 본건 구분소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로, 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 감정평가목적에 따른 경매 진행시 참고를 위한 토지와 건물을 「집합건물 구분 평가시 토지·건물 배분 비율에 관한 지침」 및 지역적 특성, 대상 부동산의 성격 등에 의거하여 배분 하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기준시점 현재 소유자 및 이해관계인 폐문부재로 인하여 내부 상황은 일반건축물대장 및 탐문조사를 통하여 조사하였으며, 본건 건물의 내부 파손, 건물 구조변경 등의 유무는 구체적으로 확인할 수 없어 일반적인 상황을 고려하여 감정평가하였으니, 추후 경매 진행시 참고하시기 바람.

(구분건물) 감정평가 명세표

페이지: 1

건물명		대구오페라클래시아						
일련 번호	소재지	지번	지 용 목 도	구 조 및 용 도 지 역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
	대구광역시 북구 칠성동2가 [도로명주소] 대구광역시 북구 중앙대로 513	296-2 대구오페라 클래시아	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상21층				
				1층	1,658.7927			
				2층	1,978.6986			
				3층	1,984.9944			
				4층	1,663.9615			
				5층	1,375.8427			
				6층	1,375.8427			
				7층	1,375.8427			
				8층	1,375.8427			
				9층	1,375.8427			
				10층	1,375.8427			
				11층	1,375.8427			
				12층	1,375.8427			


(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		대구오페라클래시아						
일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
				13층	1,375.8427			
				14층	1,482.0502			
				15층	1,375.8427			
				16층	1,375.8427			
				17층	1,375.8427			
				18층	1,375.8427			
				19층	1,375.8427			
				20층	1,375.8427			
				21층	811.4741			
				지4층	1,950.2755			
				지3층	2,234.319			
				지2층	2,114.849			
				지1층	1,976.322			
1	대구광역시 북구 칠성동2가	296-2	대	중심상업지역	3,064			
가				내) 철근콘크리트구조 6층 602호	26.2768	26.2768	126,000,000	비준가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대구광역시 북구 칠성동2가 296-2 '대구오페라클래시아' 6층 602호		
도로명주소	대구광역시 북구 중앙대로 513		
	주용도	업무시설 653호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2020.07.29	
	건물규모	층수	지하4층/지상21층
		연면적	38,493.3775 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가)	-/6/602	업무시설 (오피스텔)	26.2768	25.5245	51.8013	3.9882	50.7
합계 (총1개호)			26.2768	25.5245	51.8013	3.9882	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	칠성동2가 296-2	-/0/ 000	업무시설 (오피스텔)	26.2768	51.8013	127,913,000 (@ 4,870,000)	2024.08.20 (2020.07.29)	-
#2	칠성동2가 296-2	-/00/ 0000	업무시설 (오피스텔)	26.2768	51.8013	126,000,000 (@ 4,800,000)	2024.01.08 (2020.07.29)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가)

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 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	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.08.20/ 2024.12.13	
대구 (오피스텔)	-1.576% (0.98424)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.7	97.72
			기준시점 당시 지수	2024.10	96.18
		산식		$1 + ((96.18 - 97.72) / 97.72)$ ≈ 0.98424	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용(일련번호 가) / 비교사례 #1

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	동일건물 내에 소재하여, 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	동일건물 내에 소재하여, 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 거래사례가 대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가)	-/6 602	26.2768	#1	4,870,000	1.000	0.98424	1.000	4,793,249	125,951,240	126,000,000
합계		26.2768	-	-	-	-	-	-	-	126,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 건물 내 구분건물(오피스텔)의 가격수준은 @480만원/전유㎡ 내외의 수준이며, 위치별 및 층별 효용 등에 따라 가격차이가 존재함.
------	---

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	칠성동2가 296-2 -10/000	업무시설 (오피스텔)	26.2768	51.8013	126,000,000	2024.10.15	법원경매
					(@ 4,800,000)		
(2)	칠성동2가 296-2 -100/0000	업무시설 (오피스텔)	26.2768	51.8013	126,000,000	2024.02.28	법원경매
					(@ 4,800,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	대구 북구 2023년 12월 ~ 2024년 11월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔	128,000,000	108,500,000	84.8	8	2	25
오피스텔(주거)	520,500,000	331,360,000	63.7	34	4	11.8

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 감정평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가대상		전유면적(m ²)		대지권(m ²)	감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)		
가)	'대구오페라클래시아' 6층 602호	26.2768	3.9882		126,000,000
합계		26.2768	3.9882		126,000,000

결정의견	평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

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 칠성동2가 소재 '대구역' 북서측 인근에 위치하는 '대구오페라클래시아' 6층 602호 구분건물이며, 부근은 대단위 아파트단지, 각종 근린생활시설, 상업 및 업무시설, 단독주택 등으로 형성되어 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근이 자유로우며, 인근에 시내버스승강장, 도시철도1호선(대구역) 및 기차역(대구역)이 위치하는 등 제반 교통사정은 양호함.

3. 건물의 구조

일련번호 가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상21층건 중
6층 602호 구분건물(오피스텔)로서,
외 벽: 외장석재, 몰탈위 페인팅 마감 등,
내 벽: 내부 인테리어, 벽지, 타일 마감 등,
바 닥: 강화마루, 타일 마감 등,
창 호: 페어글라스창임.

4. 이용상태

일련번호 가) 오피스텔로 이용중임.

5. 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소방설비, 난방설비 등을 갖추고 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, 인접지 및 인접도로와 대체로 등고 평탄한 '건[오피스텔 및 근린생활시설]부지'로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

본건 건물 동측으로 왕복 7차선, 서측으로 왕복 2차선의 포장도로와 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

■ 일련번호 1) 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 건축사육제한구역(건축사육제한구역)<건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

9. 공부와의 차이

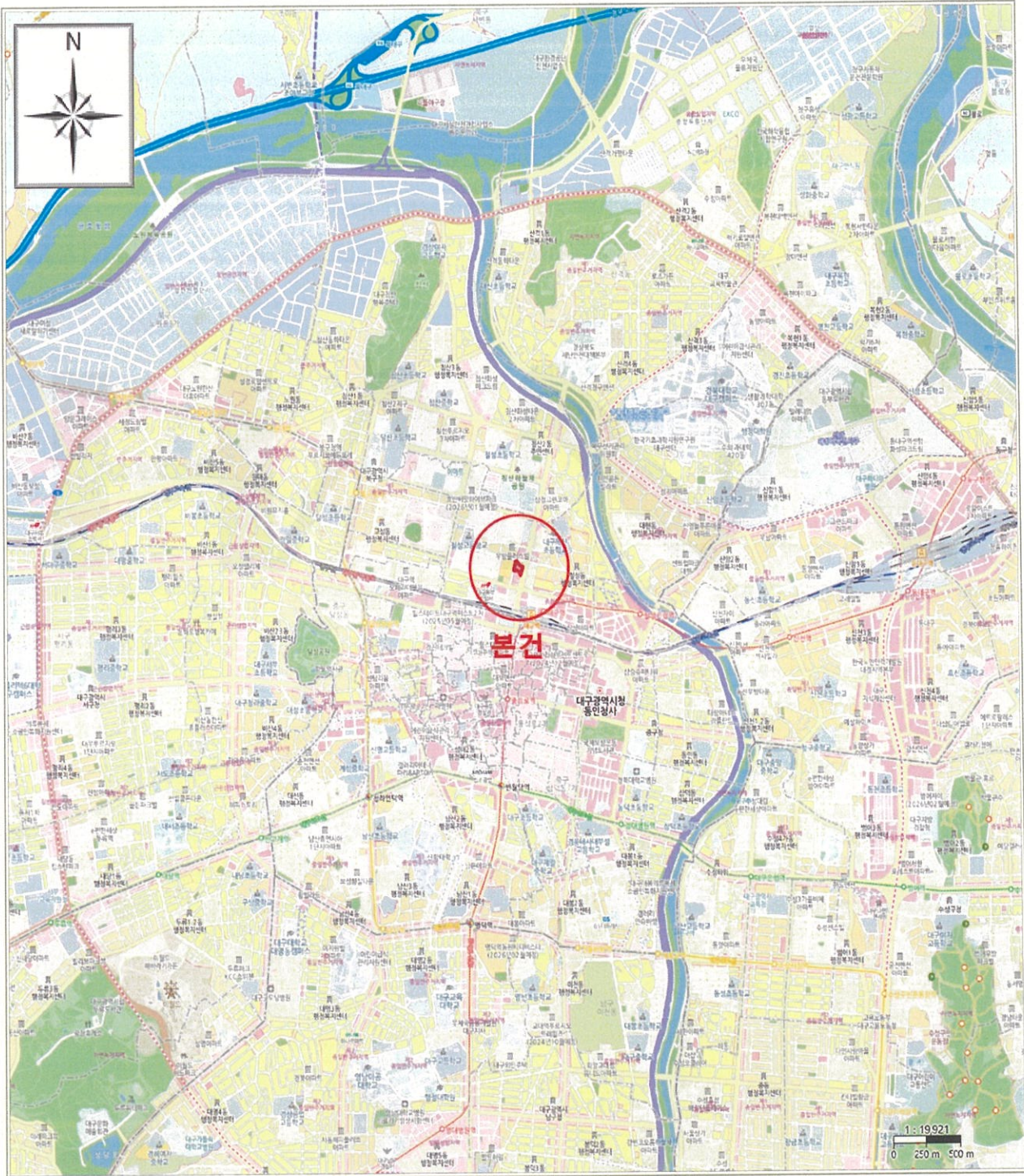
없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 없 음.

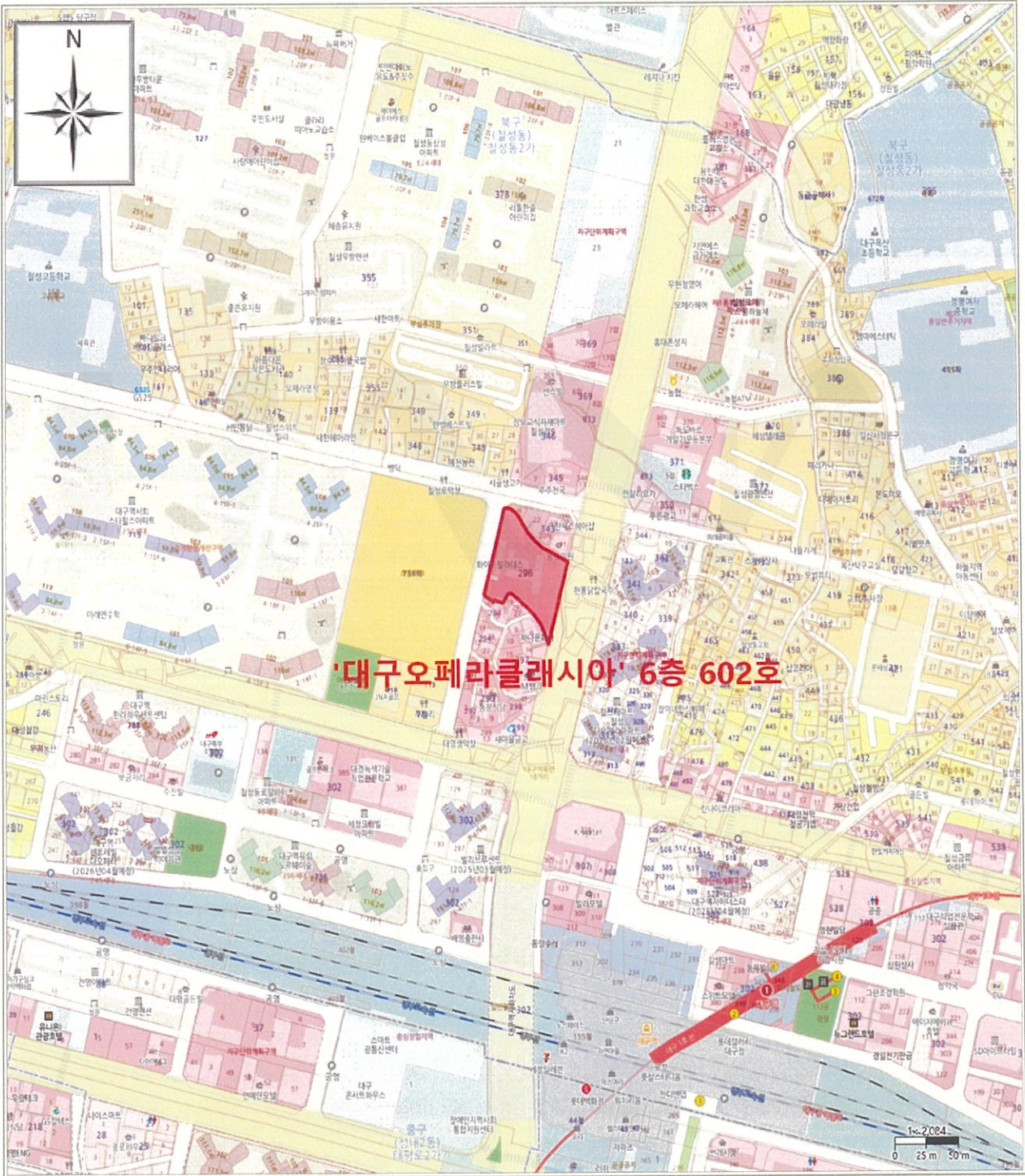
광역 위치도

소재지	대구광역시 북구 칠성동2가 296-2
-----	----------------------



가 격 참 고 도

소재지	대구광역시 북구 칠성동2가 296-2
-----	----------------------



[범 례]

■ 본 건

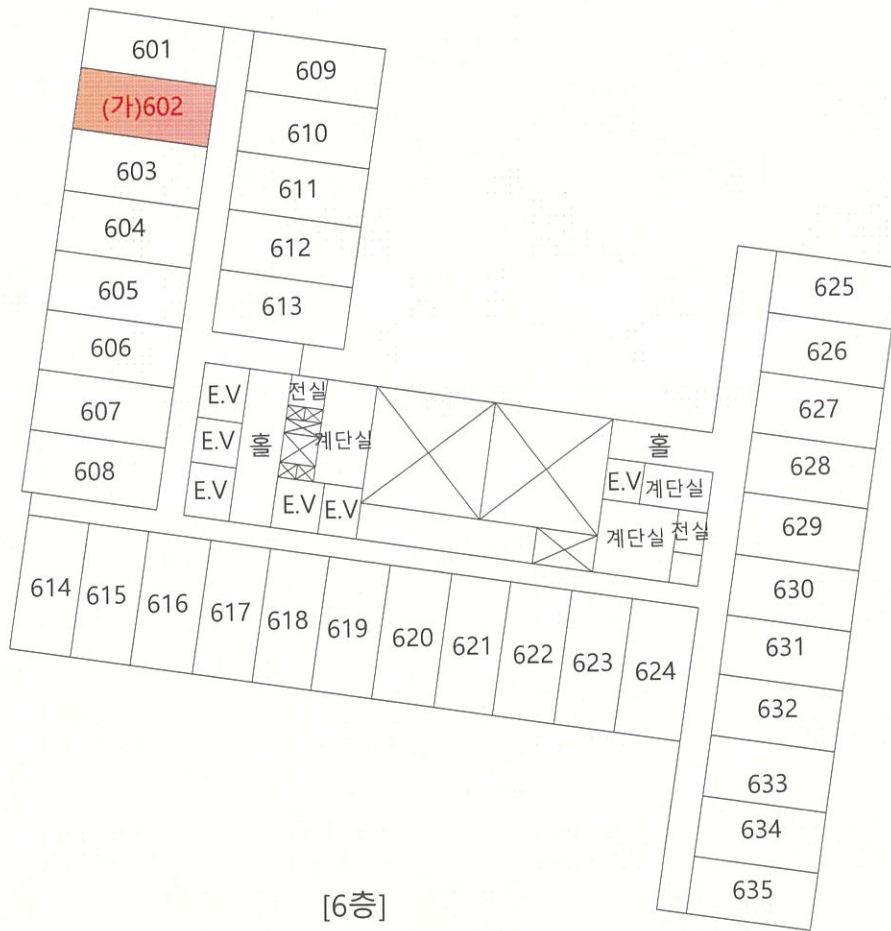
■ 평가사레

■ 거래사레

건물내부구조도



'대구오페라클래시아' 6층 602호
(호별배치도)

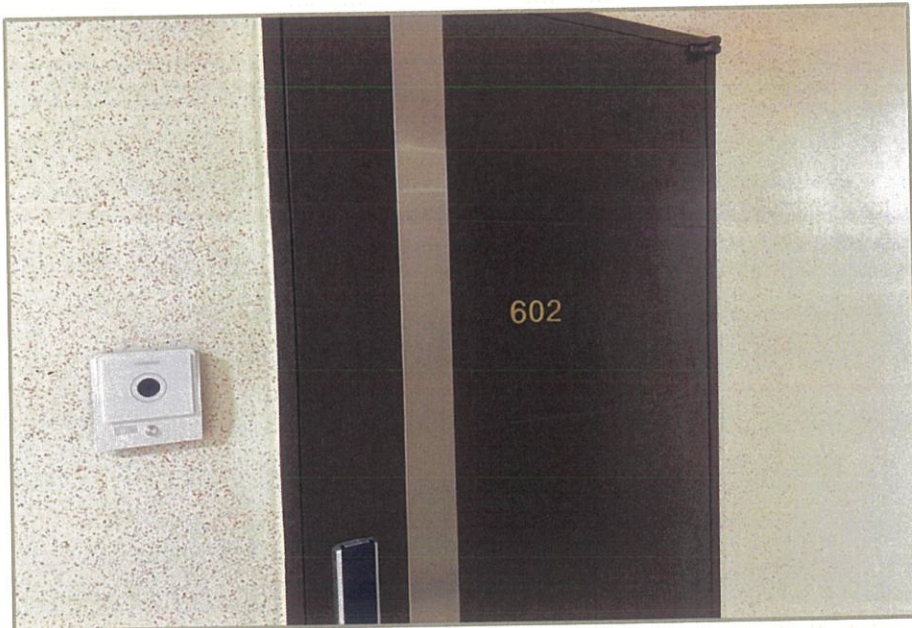


사 진 용 지

소재지	대구광역시 북구 칠성동2가 296-2
-----	----------------------



본건 건물 전경



본건 출입구 표시부분