감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 지환주 소유물건(2025타경1312)

의 뢰 인 : 대구지방법원 사법보좌관 남기영

감정평가서번호 : H251222-01

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

해누리감정평가사사무소

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사
윤 정 숙 윤 정 숙 (인)

감정평가액	이억삼백만원정(₩203,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 남기영	감정평가 목 적	경매	
제 출 처	대구지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	지환주 (2025타경1312)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.29	2025.12.26 ~ 2025.12.29	2025.12.29

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	203,000,000 백
	합 계					₩203,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-12-29)

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 북구 동변동 소재 '동변중학교' 남측 인근에 위치하는 '유니버시아드 선수촌' 제103동 제14층 제1404호 단위세대로서 대구지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상 물건의 현황

기호	소재지	건물명	용도	구조	규모 (지상/지하)	사용승인일
1	대구광역시 북구 동변동 697	유니버시아드 선수촌	아파트	철근콘크리트조 경사슬래브지붕	15층/-1층	2003.12.30

기호	동, 층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)
1	제103동 제14층 제1404호	84.5776	20.1781	104.7557	50.861	80.74

*해당호의 면적은 집합건축물대장(전유부, 갑)에 근거하였으며, 공용면적은 공용부분 "주" 각층의 면적임.

3. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-12-29)

4. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.12.29.임.

3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.12.26., 2025.12.29.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

5. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

6. 그 밖의 사항

1) 대상물건을 조사한 결과 귀 원의 제시목록과 일치하므로 물적 동일성이 인정됨.
2) 본건은 현장조사시 거주인 부재 등으로 내부 마감상태 및 구조 등을 확인하지 못하여 동류형 구분건물의 일반적인 평면도와 마감상태 등을 참고하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-12-29)

Ⅱ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 감정평가방법의 적용

1. 구본소유권의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정, 비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"

② 구분소유권이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별, 위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분등기로 되어 있고, 실제 구조가 독립되어 있으므로 「집합건물 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 각각 소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유부동산입니다. 따라서 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상 물건의 특성으로 인하여 원가법이나 수익환원법의 적용이 곤란하거나 부적절하여 주된 방식에 대한 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-12-29)

3. 그 밖의 감정평가 관련사항

구분소유부동산은 「집합건물 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 구분건물과 토지를 일체로 하여 분양 및 거래되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 감정평가목적에 따른 경매 진행시 참고를 위해 토지와 건물을 한국부동산원에서 제시한 「공동주택 토지 · 건물 배분비율표」 및 지역적 특성, 대상부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-12-29)

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 감정평가액 결정에 참고한 자료

1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계]

구분	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
거래 사례1	대구광역시 북구 동변동 697	유니버시아드 선수촌 102/12/120*	84.5776	218,000,000	2,577,515	2025.09.12 2003.12.30	
거래 사례2	대구광역시 북구 동변동 697	유니버시아드 선수촌 103/08/80*	84.5776	206,000,000	2,435,633	2025.07.25 2003.12.30	
거래 사례3	대구광역시 북구 동변동 697	유니버시아드 선수촌 110/09/90*	84.5776	200,000,000	2,364,692	2025.06.23 2003.12.30	
거래 사례4	대구광역시 북구 동변동 697	유니버시아드 선수촌 103/10/100*	84.5776	205,000,000	2,423,810	2025.03.01 2003.12.30	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-12-29)

2) 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
평가 사례1	대구광역시 북구 동변동 697	유니버시아드 선수촌 101/06/60*	84.5776	229,000,000	2,707,573	2024.12.18 2003.12.30	경매
평가 사례2	대구광역시 북구 동변동 697	유니버시아드 선수촌 109/01/10*	109.9002	300,000,000	2,729,749	2025.07.07 2003.12.30	경매
평가 사례3	대구광역시 북구 동변동 697	유니버시아드 선수촌 110/08/80*	84.5776	255,000,000	3,014,983	2024.09.20 2003.12.30	경매

3. 감정평가액의 산출근거

1) 비교 거래사례의 선정

본건 인근의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 2)를 비교 거래사례로 선정함.

2) 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화하는 작업으로 상기 선정된 사례는 현장조사시 인근 지역의 가격수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-12-29)

3) 시점수정

시점수정은 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로 대상물건의 시점수정은 한국부동산원에서 조사·발표하는 전국주택가격동행조사 유형별 매매가격지수 중 "대구광역시 북구 아파트매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 아파트 매매가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 아파트 매매가격지수를 적용하였음.

거래사례의 거래시점 가격지수(적용 : 2025년 06월)	98.6
대상물건의 기준시점 가격지수(적용 : 2025년 11월)	97.3
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	97.3/98.6 ≒ 0.98682

* 거래시점(2025.07.25.) : 2025년 06월 지수 적용
  기준시점(2025.12.29.) : 2025년 11월 지수 적용

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-12-29)

4) 개별요인 비교(가치형성요인 비교)

- 대상물건과 거래사례의 비교

요인구분	세부항목	비고	격차율 (대상/사례)
단지외부요인	대중교통의 편의성	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지 내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식, 계단식)		
	주차의 편리성		
호별 요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-12-29)

5) 거래사례비교법에 의산 시산가액

가) 단가결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 개별요인 비교							
일련번호	사례기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2	2,435,633	1.000	0.98682	1.000	2,403,531	2,404,000

나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
일련번호	구분	전유면적 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정가액 (원)	결정가액 (원)	비고
1	제103동 제14층 제1404호	84.5776	2,404,000	203,324,550	203,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-12-29)

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반입지조건과 유사물건의 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

2. 감정평가액 결정

기호	동, 층, 호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	제103동 제14층 제1404호	84.5776	203,000,000	비준가격

구분건물 감정평가명세표

본건 1)

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	1동의 건물의 대구광역시 북구 동변동 [도로명 주소] 대구광역시 북구 동변로	표시 697 50	유니버시 아드선수촌 103동 공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 경사슬래브지붕 지하1층 지상15층				
			공동주택 (아파트)	지하1층	137.2932			
			공동주택 (아파트)	1층	534.4241			
			공동주택 (아파트)	2층	620.697			
			공동주택 (아파트)	3층	620.697			
			공동주택 (아파트)	4층	620.697			
			공동주택 (아파트)	5층	612.297			
			공동주택 (아파트)	6층	612.297			
			공동주택 (아파트)	7층	612.297			
			공동주택 (아파트)	8층	612.297			
			공동주택 (아파트)	9층	612.297			
			공동주택 (아파트)	10층	612.297			

구분건물 감정평가명세표

본건 1)

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
			공동주택 (아파트)	11층	612.297			
			공동주택 (아파트)	12층	612.297			
			공동주택 (아파트)	13층	612.297			
			공동주택 (아파트)	14층	612.297			
			공동주택 (아파트)	15층	523.2379			
				부속건축물				
			지하주차장 전기실	111동 철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하1층 지상1층	26,818.092			
			주민복지관	112동 철근콘크리트조 평슬래브지붕 지상1층	850.6065			
			주민공동시설	113동 철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하1층	586.7276			
			경비초소	114동 철근콘크리트조 평슬래브지붕 지상1층	17.6082			

구분건물 감정평가명세표

본건 1)

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
			경비초소	115동 철근콘크리트조 평슬래브지붕 지상1층	17.6082			
			재활용품 보관소	116동 조적조 경사슬래브지붕 지상1층	29.8556			
			재활용품 보관소	117동 조적조 경사슬래브지붕	29.8556			
1	전유부분의 14층 1404호	건물의	표시	철근콘크리트조	84.5776	84.5776	203,000,000	비준가격
	대지권의 토지의 표시 : 1. 대구광역시 북구 동변동	목적인 697	토지의 대	표시	46,519.5			
	대지권의 종류:			1. 소유권				
	대지권의 비율:			1.	50.861 ------- 46,519.5	50.861		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	101,500,000	
						건 물 :	101,500,000	
	합 계						**₩203,000,000.-**	

0이 하 여 백

구분건물 감정평가요항표

본건 1)

(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 동변동 소재 '동변중학교' 남측 인근에 위치하는 '유니버시아드 선수촌 제103동 제14층 제1404호' 단위세대로서 주위일대는 대규모 아파트 단지, 근린생활시설, 학교, 단독주택 등으로 형성되어 있으며 주거환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스승강장이 소재하고 간선도로와의 접근성 등으로 보아 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사슬래브지붕 지하1층, 지상15층건 중 (제103동) 제14층 제1404호로서
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감
내벽 : 벽지도배, 타일 등 마감
바닥 : 바닥재, 타일 등 마감
창호 : 샷시창호

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기 설비, 화재탐지설비 등이 구비되어 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

사다리형에 가까운 토지로서 인접지와 대체로 등고평탄하며, '아파트'부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 서측으로 왕복 4차선 도로, 동측 및 남측으로 왕복 2차선 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

대지권의 목적인 토지의 표시 1) :
도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(공동주택용지), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 택지개발지구(택지개발사업완료)<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기타 : 현장조사시 거주인 및 이해관계인 부재 등으로 내부 구조 및 마감상태 등을 확인하지 못하여 동류형 구분건물의 일반적인 평면도, 마감상태 등을 참고하였음.

광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 북구 동변동 697 유니버시아드선수촌 제103동 제14층 제1404호



위 치 도

소 재 지	대구광역시 북구 동변동 697 유니버시아드선수촌 제103동 제14층 제1404호



호 별 배 치 도

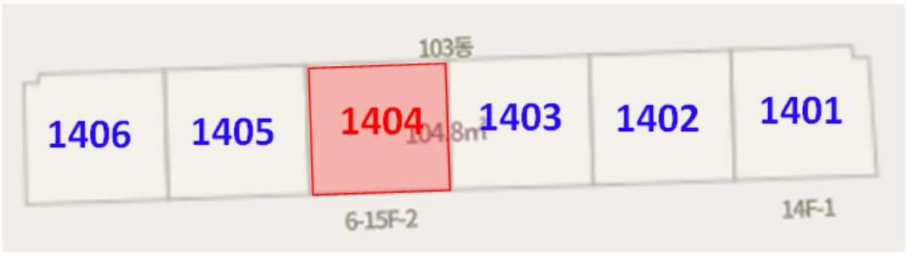
N

S

None scale

대구광역시 북구 동변동 697

유니버시아드선수촌 제103동 제14층 배치도



본건 (제103동 제14층 1404호)

사 진 용 지



본건 103동 전경



본건 103동 전경



본건 103동 전경



본건 103동 3-4호 라인 공동출입구 부분

사 진 용 지



본건 14층 부분



본건 (제103동 제14층 제1404호)