감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

건 명	배우진 소유물건 (2025타경10113)
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 남기영
감정평가서번호	DS02-2512-1108

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

대승감정평가사사무소
대구광역시 남구 안지랑로17길 5, 3층 302호
TEL : 053-355-4435 / FAX : 053-782-8856

[구분건물]감정평가표

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

감 정 평 가 사
류 대 영

감정평가액	이억이백만원정(₩202,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 남기영	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	배우진 (2025타경10113)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작 성 일
기타참고사항	-	2025.12.19	2025.12.18 ~ 2025.12.19	2025.12.22

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(원)
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	202,000,000 백
	합 계					₩202,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 북구 침산동 소재 "침산1차화성타운 제102동 제4층 제402호" 단위세대로서, 대구지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가대상물건의 개요

소재지		대구광역시 북구 침산동 117-3 외 1필지 [도로명주소] 대구광역시 북구 침산남로37길 5					
건물명		침산1차화성타운					
건물의 구조		철근콘크리트조 평스라브지붕			사용승인일	1998.11.09.	
일련번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도	비고
가	102	4	402	59.91	29.7295	아파트	-

3. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일인 2025년 12월 19일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

1) 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 12월 18일 ~ 2025년 12월 19일입니다.

2) 실지조사 내용

본건은 현장조사시 거주인 부재 등으로 내부 마감상태 및 구조 등을 확인하지 못하여 동류형 구분건물의 일반적인 마감상태 등을 참고하여 감정평가하였으며, 그 밖의 실지조사 내용은 후첨 "구분건물감정평가요항표" 등을 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호에 따른 "시장가치"는 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)을 의미하며, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 **"시장가치"**를 기준으로 감정평가하되, 감정평가목적을 고려하여 결정하였습니다.

6. 감정평가조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

Ⅱ. 감정평가방법

1. 감정평가액 결정의 법적근거

본건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령이 정하는 바와 감정평가이론에 따라 감정평가하였습니다.

2. 감정평가방법

부동산에 대한 감정평가는 다양한 감정평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

1) 감정평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 "공시지가기준법",
2) 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 "원가법",
3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 "거래사례비교법",
4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 "수익환원법" 이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가방법의 적용

본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분등기로 되어 있고, 실제 구조가 독립되어 있는 바, 「집합건물 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 각각 소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유부동산입니다. 따라서 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서 규정에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 원가법이나 수익환원법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절하여 주된 방식에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

4. 기타 참고사항

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례비교법의 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 감정평가하는 방법입니다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명/동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	계약일자
①	침산동 117-3외 1필지	침산1차화성타운 제102동/13층/130*호	59.91	210,000,000	3,505,258	2024.10.05.
②	침산동 117-3외 1필지	침산1차화성타운 제105동/6층/60*호	85	269,000,000	3,164,706	2025.11.11.
③	침산동 117-3외 1필지	침산1차화성타운 제106동/8층/80*호	51.49	152,500,000	2,961,740	2025.06.30.

[출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원]

2) 비교사례의 선정

본건 인근의 거래사례로 평가목적 등을 고려하여 대상물건과 물적 유사성이 높은 [거래사례 ①]을 선정하였습니다.

3. 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는

작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.(1.000)

4. 시점수정

거래사례의 거래시점 가격지수(적용:2024년09월)	102.9
대상물건의 기준시점 가격지수(적용:2025년11월)	97.3
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	97.3 / 102.9 ≒ 0.94558

※ 거래시점(2024.10.05.) : 2024년 09월 지수를 적용함.

※ 기준시점(2025.12.19.) : 2025년 11월 지수를 적용함.

한국부동산원에서 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 유형별 매매가격지수 중 **"대구광역시 북구 아파트매매가격지수"**를 활용하여 시점수정치를 산정할 수 있으나, 본건 동일 평수의 부동산 매물 수준, 평가목적 등을 감안하여 시점수정치를 변동이 없는 것으로 하였습니다.(시점수정 : 1.00000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

1) 감정평가대상 일련번호 가) / 사례 기호 ①

구분		요인비교치	비고
조건	세부항목	대상/사례	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	대등합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
호별 요인	층별 효용	0.96	층별효용에서 열세합니다.
	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	1.00	대등합니다.
가치형성요인 비교치(누계)		0.960	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

일련번호	비교사례		사정보정	시점수정	가치형성요인비교	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)	결정가액 (원)
	기호	사례단가 (원/㎡)							
가	①	3,505,258	1.000	1.00000	0.960	3,365,048	59.91	201,600,007	202,000,000

7. 가격참고자료(평가사례)

소재지	건물명/동/층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점	평가목적
침산동 123-1	침산2차화성아파트 제105동/8층/80*호	85	284,000,000	2024.12.20.	담보
침산동 123-1	침산2차화성아파트 제105동/8층/80*호	85	325,000,000	2023.03.16.	경매
침산동 117-3외 1필지	침산1차화성타운 제103동/12층/120*호	134.89	403,000,000	2023.08.28.	경매

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구분		소재지	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)
종별	일련번호				
구분 건물	가	대구광역시 북구 침산동 117-3외 1필지, 침산1차화성타운 제102동 제4층 제402호	59.91	29.7295	202,000,000
합계					₩202,000,000

2. 결정의견

상기 거래사례와 평가사례, 인근지역 내 유사형 부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 이를 감정평가대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
	대구광역시 북구 침산동	117-3, 1663-342 침산1차 화성타운	아파트	철근콘크리트 평스라브지붕 20층				
	[도로명주소] 대구광역시 북구 침산남로37길 5	제102동	대피소	지층	140.76			
			아파트	1층	155.10			
			아파트	2층~3층	각 153.14			
			아파트	4층~20층	각 150.06			
			부속건축물					
		108동	지하주차장	지하2층	2,038.08			
			지하주차장	지하1층	1,850.28			
			지하주차장 (계단)	1층	25.76			
		109동	지하주차장	지하1층	1,494.28			
			지하주차장 (계단)	1층	25.76			
		110동	전기, 기계실	지하1층	606.72			
			전기, 기계실	1층	29.87			
		111동	관리 사무실, 주민 공동시설	1층	143.25			
			독서실	2층	137.25			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액 (원)	비 고
		112동	노인정	1층	74.40			
		113동	경비실	1층	23.04			
		114동	재활용품 창고	1층	30			
1	대구광역시 북구 침산동	117-3	대	제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역	12,924			
2	"	1663-342	대	제3종일반주거지역	53			
가				(내) 철근콘크리트조 제4층 제402호	59.91	59.91	202,000,000	비준가액
				1.2. 소유권 대지권	29.7295 ------- 12,977	29.7295		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	101,000,000	
						건 물 :	101,000,000	
	합 계						₩202,000,000.-	
				이 하	여	백		

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 "칠성초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 부근일대는 아파트단지, 주택, 근린생활 시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량출입이 가능하며, 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

가) 철근콘크리트조 평스라브지붕 20층 건(제102동)중 4층 402호로서,
- 외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감
- 내벽: 벽지, 타일 등 마감
- 바닥: 바닥재, 타일 등 마감
- 창호: 샷시 창호입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

2필지 일단의 부정형의 토지로서 자체 지반 대체로 등고 평탄하게 조성되어 있으며, '아파트 부지'로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 남서측으로 왕복 4차선, 남동측 및 북동측으로 왕복 2차선 도로에 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1): 도시지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-03-06)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2015-03-06)<교육환경 보호에 관한 법률>.

일련번호 2): 도시지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-03-06)<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상입니다.
2) 기타: 현장조사시 거주인 부재 등으로 내부 마감상태 및 구조 등을 확인하지 못하여 동류형 구분건물의 일반적인 마감상태 등을 참고하여 감정평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 북구 침산동 117-3번지 외 1필지 [침산1차화성타운 제102동 제4층 제402호]



대승감정평가사사무소

상 세 위 치 도

소 재 지	대구광역시 북구 침산동 117-3번지 외 1필지 [침산1차화성타운 제102동 제4층 제402호]



호 별 배 치 도

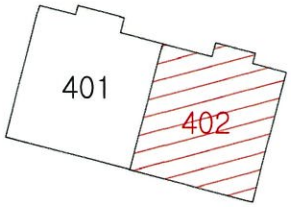
기호 : ( ) S : 1

N

S=No Scale

S

[호별 배치도]



[본 건]

(대구광역시 북구 침산동 117-3 외 1필지
침산1차화성타운 제102동 제4층 제402호)

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[1층 주 출입구]



[본건 현관문]