감 정 평 가 서

건 명	김상철 외 3명 소유물건 (2026타경100364)
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 김은숙
감정서번호	한창260220-01

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

한창감정평가사사무소

대구광역시 수성구 범어동 달구벌대로 489안길 8-2 1호

TEL. 053-751-9733 FAX. 053-753-9733

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 창 한 (인)

감정평가액	이억오천이백만원정(₩252,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 김은숙	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	대구지방법원 경매11계	
소 유 자 (대상업체명)	김상철 외 3명 (2026타경100364)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.03.05	2026.03.04, 2026.03.05	2026.03.09

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	1 이	아파트	1 하	- 여	252,000,000 백
	합 계					₩252,000,000

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 김 대 성 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 북구 매천동 소재 '관문초교' 남서측에 위치하는 '매천휴먼시아2단지(현지호칭:매천센트럴파크) 209동 3층 302호 아파트'로서 '경매'목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

▫ 구분건물

소재지(도로명주소)	대구광역시 북구 매천동 741 (북구 매전로4길 9 (매천동)) 매천센트럴파크 209동 3층 302호

▩ 단지 내역

단지명	매천센트럴파크	단지세대수	928세대
대지면적	47,789㎡	연면적	118,097.391㎡
건축면적	7,841.774㎡	용적율산정용 연면적	99,171.108㎡
건폐율	16.41%	용적률	207.52%

> 동별 건물내역

동명칭	209동	동 세대수	74세대
주구조	철근콘크리트구조	연면적	7,376.364㎡
건축면적	504.119㎡	용적율산정용 연면적	7,349.484㎡
층수	지상20층/지하1층	사용승인일	2008-01-16

> 호별 건물내역

기호	동	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율
(1-가)	209동	3층	302호	74.85	42.4792	47,947.8 중 46.4777/47,947.8

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2026년 03월 05일을 기준시점으로 정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2026년 03월 04일, 2026년 03월 05일.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.

나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

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

라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가방법의 적용규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.

나. 『감정평가에 관한 규칙』제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 『감정평가에 관한 규칙』제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가. 구분소유건물의 평가방법

· 본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합참작하여 건물부분과 대지권을 일체로 한 「거래사례비교법」을 적용하였으며, 대상물건의 특성상 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토는 생략하였음.

· 본건 구분소유건물은 감정평가를 위해 방문하였으나 이해관계인 부재 등으로 인하여 집합건축물관리대장상 현황도면, 외부관찰, 외부에서 투시가능한 내부전경, 인근주민탐문 등을 참작하여 표준적인 이용상황을 기준으로 감정평가 하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 구분소유건물의 토지·건물 가격배분

· 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 요청에 의하여 평가대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 구분건물감정평가액 산출근거

1. 비교사례 선정

가) 인근지역의 실거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	해당층/최고층	전유면적(㎡)	대지권지분	사용승인일	거래가격(전유면적단가)	사례일자
(d1)	매천동 741 매천센트럴파크 207동 9층 90*호	9층/23층	74.88	47,947.8 중47.481	2008.01.16	244,000,000 (@3,258,547/㎡)	2025.10.22
(d2)	매천동 741 매천센트럴파크 208동 21층 210*호	21층/24층	74.84	47,947.8 중46.4757	2008.01.16	255,000,000 (@3,407,268/㎡)	2025.10.15
(d3)	매천동 741 매천센트럴파크 209동 2층 20*호	2층/20층	74.85	47,947.8 중46.4777	2008.01.16	250,000,000 (@3,340,013/㎡)	2025.09.08
(d4)	매천동 741 매천센트럴파크 209동 1층 10*호	1층/20층	74.85	47,947.8 중46.4777	2008.01.16	230,000,000 (@3,072,812/㎡)	2025.04.21

나) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 위치, 규모, 용도, 층별 및 위치별 효용도 등에서 정상가격산정을 위한 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 실거래사례 중 아래의 사례를 비교사례로 선정함.

대상물건별 사례기호	본건 기호(1-가) : 사례(d3)

2. 사정보정

비교거래사례는 인근지역의 유사물건 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정요인 없음.(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

가) 시점수정 자료의 선정

· 주거용 구분건물(아파트, 연립주택, 다세대주택)은 한국부동산원 간행 「전국주택가격동향조사」의 월간동향중 주택유형에 따른 지역별/월별 매매가격지수 활용하되, 세분화 지역별 매매가격지수를 우선 적용하여 산정함.

나) 시점수정의 산정

(1) 대구 북구 / 아파트 매매가격지수 (2025-09-08~2026-03-05)

시점자료	(평가)기준시점 당시(a)	(거래)사례시점 당시(b)	시점수정치(c=a/b)
대구 북구 / 아파트 매매가격지수	96.8	97.9	0.98876 (-1.124% 하락)

▷시점수정치계산 : [대구 북구] - [아파트] 매매가격지수(2025-09-08~2026-03-05)

사례시점 : 2025-09-08 : 거래시점의 직전달인 2025년 08월지수(97.9)를 적용함.

기준시점 : 2026-03-05 : 기준시점의 직전달인 2026년02월지수를 적용하여야 하나 미고시로서 2026년 01월지수(96.8)를 적용함.

▶매매가격지수 변동률 : 96.8 / 97.9 ≒ 0.98876

4. 지역요인 비교

사례물건과 대상물건은 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교(가치형성요인)

◎기호(1-가) : 북구 매천동 741 매천센트럴파크 209동 3층 302호

◎사례(d3) : 북구 매천동 741 매천센트럴파크 209동 2층 20*호

요인	항목(주거용)	사례	대상	격차율	비고
외부요인	1. 가로의 폭 및 구조 등의 상태	보통	보통	1.00	대등함
	2. 도심과의 거리 및 교통시설의 상태				
	3. 공공시설 및 편익시설과의 접근성				
	4. 자연적 환경(조망 · 풍치 · 경관 등)				
	5. 변전소 · 오수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무				
	6. 기타 사회적 · 경제적 · 행정적 요인				
건물요인	1. 시공의 상태	보통	보통	1.00	대등함
	2. 통로구조				
	3. 승강기 등의 설비상태				
	4. 건물의 층수, 세대수 등의 규모				
	5. 경과연수 및 관리체계 등에 따른 노후도				
	6. 그 밖의 공동주택의 가격수준에 영향을 미치는 요인				
개별요인	1. 층별 효용 (방범, 승강기, 계단을 이용한 접근성 등)	209동 2층/20층 전유면적: 74.85㎡ 보통	209동 3층/20층 전유면적: 74.85㎡ 우세	1.02	층별효용 등에서 우세함
	2. 위치별 효용(조망, 개방감 등)				
	3. 향별 효용(일조, 채광 등)				
	4. 간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도				
	5. 1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무				
	6. 전유부분의 면적 및 대지지분				
	7. 그 밖의 공동주택가격에 직접적인 영향을 미치는 요인				
외부요인 × 건물요인 × 개별요인				1.020	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 참고자료

가) 인근지역의 감정평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	해당층/최고층	전유면적(㎡) 대지권	사용승인일	평가금액 전유면적단가	기준시점	비고
(p1)	매천동 741 매천휴먼시아2단지 204동 14층 140*호	14층 /20층	84.67 47,947.8 중52.5344	2008.01.16	272,000,000 (@3,212,471/㎡)	2024.11.19	경매평가
(p2)	매천동 741 매천휴먼시아2단지 206동 22층 220*호	22층 /23층	74.62 47,947.8 중48.49	2008-01-16	301,000,000 (@4,033,771/㎡)	2022-12-01	경매평가

나) 인근지역의 유사 물건 가격수준

본건과 유사한 규모의 구분건물 호가수준은 층별·위치별·향별·인테리어 상태 등에 따라 차이가 있으나, 통상 2억6천만원 ~ 2억9천만원내외인 것으로 조사됨.

7. 시산가액 산출

대상기호	비교사례(a)		사정보정(b)	시점수정(c)	지역요인비교(d)	개별요인비교(e)	면적비교(f=대상/사례)		시산가액(전유면적당 단가)(g=axbxcxdxexf)
	기호	가격					대상	사례	
(1-가)	(d4)	250,000,000	1.00	0.98876	1.00	1.020	74.85	74.85	252,133,800 (@3,368,521/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 시산가액은 대상물건의 층별·위치별 효용비율 및 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 인근지역내 동종 유사 물건의 정상적인 가격수준, 호가수준 등을 종합 참작하여 산정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 물건별 감정평가액 결정

▫ 구분건물

구분	기호	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율 환산면적	감정평가액(원)	비고
구분건물	(1-가)	74.85	42.4792	46.4777	252,000,000 (@3,366,733/㎡)	-
구분건물 감정평가액 합계					252,000,000	

3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
구분건물	74.85	252,000,000	전유면적기준
감정평가액(합계)		252,000,000	

※ 세부내역은 '감정평가명세표'를 참조하시기 바랍니다.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	대구광역시 북구 매천동	741 매천휴먼시아 209동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층				현지호칭: 매천센트럴파크
	[도로명주소] 대구광역시 북구 매전로4길 9 (매천동)		지하계단실	지하	26.88			
			아파트	1층	407.115			
			아파트	2층 ~ 17층	각 396.675			
			아파트	18층 ~ 20층	각 198.523			
	(전유부분의	건물의	표시)	(내)				
1-가				철근콘크리트구조 3층 302호	74.85	74.85	252,000,000	비준가액 (전유면적: 74.85㎡ 공용면적: 42.4792㎡)
	(대지권의 토지의	목적인 표시 :	토지의	표시)				
1	대구광역시 북구 매천동	741	대	제3종일반주거	47,947.8			
	대지권의	종류 :		1. 소유권				
	대지권의	비율 :		1.	46.4777 ------- 47,947.8	46.4777 ------- 47,947.8		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	75,600,000	
						건 물 :	176,400,000	
	합 계						₩252,000,000.-	
			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 매천동 소재 "관문초교" 남서측에 위치하며, 주변은 아파트 단지, 근린생활시설, 다가구주택, 단독주택 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 도시철도3호선 '매천시장역'이 소재하는바, 제반 교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

(가) 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 20층(사용승인일자: 2008.01.16) 중
3층 302호 로서,
- 외 벽 : 몰탈위 페인팅 등,
- 내 벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감,
- 바 닥 : 내장바닥재 및 일부 타일 등 마감,
- 창 호 : 샷시 등 이중창호 임.

(4) 이용상태

'아파트'으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 도시가스공급설비, 개별난방설비 등 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

다각형의 토지로서 인접도로와 등고평탄하며, "아파트부지"로 이용중 임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 폭 약30미터의 도로, 서측으로 폭 약23미터의 아스팔트 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구(택지개발사업완료)<택지개발촉진법> 임.

(9) 공부와의 차이

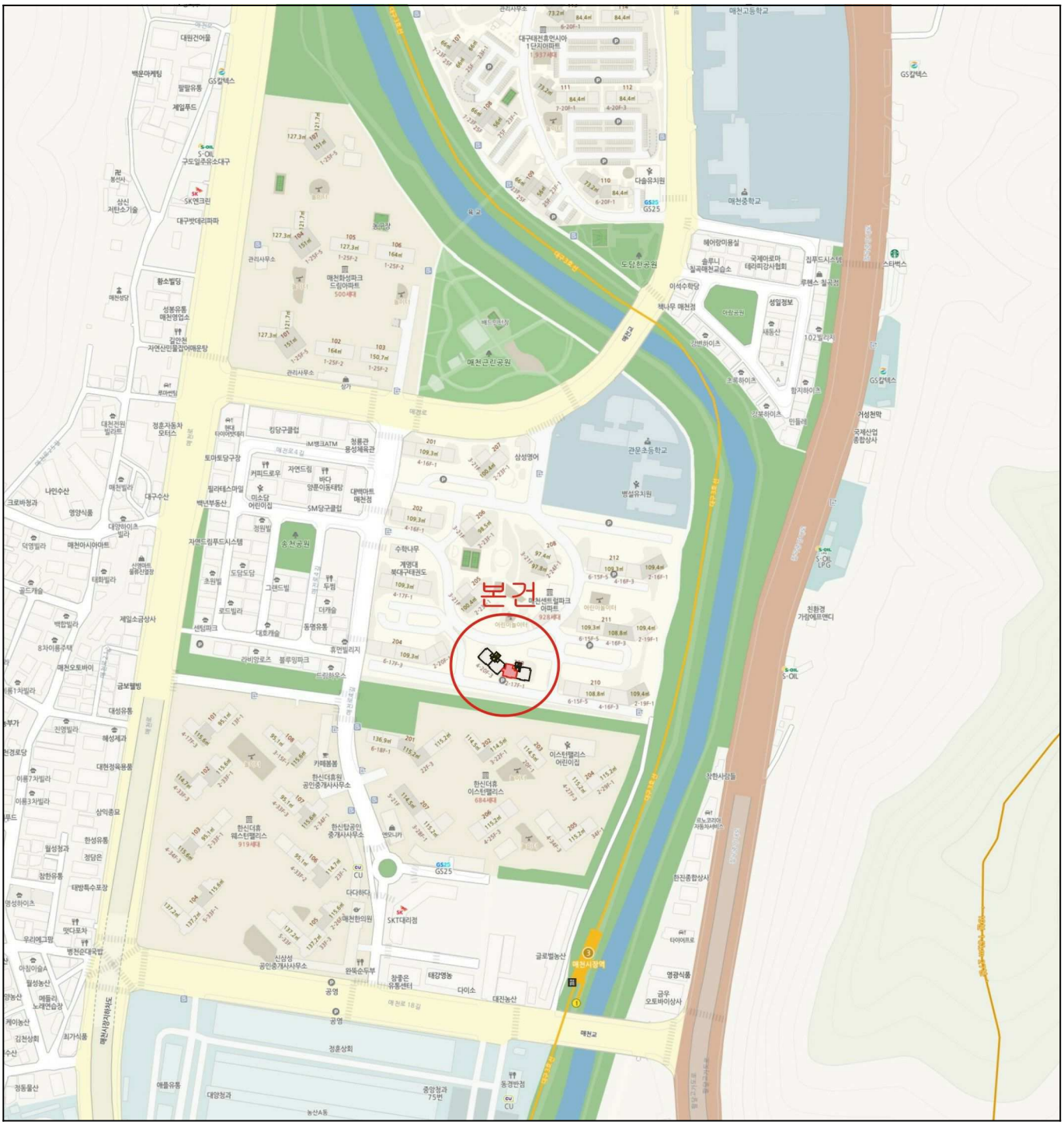
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 북구 매천동 741 매천휴먼시아2단지 209동 3층 302호



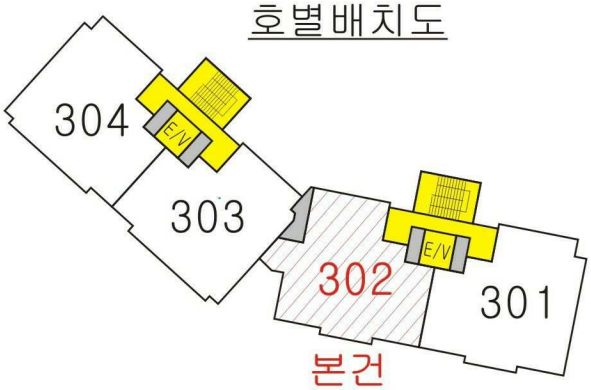
상 세 위 치 도

소 재 지	대구광역시 북구 매천동 741 매천휴먼시아2단지 209동 3층 302호



Free Scale

호별배치도




1·209·2


210




소
화
전
방
수
구