감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 W26052701호
건 명	채무자 정상섭의 파산관재인 김영대 소유물건 (2026타경101268)

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

since 1973
(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.
대구경북지사 : 대구광역시 남구 봉덕로 6길 10-24(봉덕동 984-9)
TEL : (053)763-8999 FAX : (053)763-8991

W26052701

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 김종수 김 종 수 (인)

(주)제일감정평가법인 대구경북지사장 김 종 수 (서명 또는 인)

감정평가액	**삼억사천만원(₩340,000,000.-)**			
평가의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 손종욱	감정평가 목적	경매	
		제 출 처	경매1계	
소 유 자 (대상업체명)	채무자 정상섭의 파산관재인 김영대 (2026타경101268)	기 준 가 치	시 장 가 치	
		감정평가조건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자
		2026. 06. 15	2026. 06. 15	2026. 06. 15

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	아파트	1개호	-	340,000,000
		이 하 여 백			
합 계					₩340,000,000.-

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 정 식 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 대구광역시 북구 침산동 소재 '침산초등학교' 남측 인근에 위치하는 구분건물 1개호로서, 대구지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

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

3. 감정평가 대상물건

1) 대상물건 개요

(1) 건물 개요

소재지	대구광역시 북구 침산동 431-2 (도로명주소 :대구광역시 북구 침산남로19길 9 (침산동, 침산청구타운))			
건물 명칭	침산청구타운 102동			
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)
	-	18,915.505	-	-
	주구조	주용도	층수	사용승인일
	철근콘크리트구조	아파트	지하1/지상20	1995.05.29

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가 대상물건

일련번호	동	층	호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	전용률(%)	대지권(㎡)
(가)	102	12	1201	아파트	134.96	52.2462	187.2062	72.09	46.93

※ 출처 : 집합건축물대장 전유부, 토지대장 대지권등록부

2) 대상물건 현황



대상물건 전경



대상물건 전경

3) 공법상 제한사항

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 "감정평가요항표"참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 06월 15일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2026년 06월 15일에 수행하였으며, 대상물건의 위치, 구조 및 이용상황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

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

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

① 대상물건의 면적, 구조 및 이용 상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성은 인정됨.

② 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상의 점용부분 등으로 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙

제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

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

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 감정평가 방법을 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.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)

2. 비교사례의 선정

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	침산동 431-2	102/ 4/4○○	아파트	134.96	46.93	360,000,000	2,667,457	2023.05.12 1995.05.29

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서

2) 비교사례 선정

상기 가격조사자료 중 대상물건을 평가함에 있어 보다 적절한 사례로 판단되는 「거래사례 #1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	침산동 431-2	102/ 4/4○○	아파트	134.96	46.93	360,000,000	2,667,457	2023.05.12 1995.05.29

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.000)

4. 시점수정

구 분	적 용 지 수		시점수정치	비 고
	매매시점	기준시점		
아파트 매매가격지수 (한국부동산원)	112.5	99.2	0.88178	대구광역시 북구
	2023.05	2026.06		
아파트 매매가격지수 (KB 유형별 매매가격지수)	112.2	99.9	0.89037	대구광역시 북구
	2023.05	2026.06		
결정의견	**대상 부동산은 아파트로서 위치, 평가목적, 시장동향 등을 고려할 때 한국부동산원 매매가격지수가 대상 부동산의 가치 변동률을 적정하게 반영하는 것으로 판단됨.**		**0.88178**	**아파트 매매가격지수 (한국부동산원)**

※ 출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(유형별 매매가격지수)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

1) 일반요인

의견	대상물건과 비교사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

2) 지역요인

의견	대상물건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 개별요인

[대상물건 일련번호(가)/비교사례 기호(#1)]

조건	비교항목	세부항목	검토의견	격차율
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	상호대등함.	1.00
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
		거주환경 조성상태		
	거주환경	거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드		상호대등함.	1.00
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
	보안 및 유지관리	주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
		보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별 요인	층별 효용		층별효용에서 우등함.	1.07
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	향별 효용			
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용 정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)·		
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	상호대등함.	1.00
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
개별요인 비교치				**1.070**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인 비교

일련번호	비교사례	일반요인	지역요인	개별요인	가치형성요인 비교
(가)	#1	1.000	1.000	1.070	1.070

6. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가(원/㎡)
(가)	2,667,457	1.000	0.88178	1.070	2,516,757

7. 인근 유사부동산의 가격수준 분석

1) 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
(1)	침산동 431-2	102/11 /11○○	아파트	134.96	법원경매	359,000,000	2,660,047	2024.04.18
								1995.05.29
(2)	침산동 431-2	101/18 /18○○	아파트	84.925	법원경매	230,000,000	2,708,272	2026.05.22
								1995.05.29

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적당 2,350,000 ~ 2,700,000원/㎡ 수준으로 조사됨.

3) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

4) 경매통계분석

대구 북구 2025년 06월 ~ 2026년 05월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	37,942,000,000	31,717,778,385	83.6	378	147	38.9

※ 출처 : 인포케어

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	동	층	호	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
(가)	102	12	1201	134.96	2,516,757	339,661,524	340,000,000
합 계				134.96	-	-	340,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련번호	동	층	호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(가)	102	12	1201	134.96	340,000,000	-
합 계				-	340,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2026-06-15]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	대구광역시 북구 침산동 [도로명주소] 대구광역시 북구 침산남로 19길 9	431-2 침산청구 타운 제102동	아파트	철근콘크리트조 콘크리트 스라브지붕 20층				
			구매, 생활시설	지하층	1,538.42			
			구매, 생활, 의료시설	1층	1,398.525			
				2 - 15층	각 921.84			
				16 - 20층	각 614.56			
				부속건축물				
			관리 사무소, 노인정	철근콘크리트조 지상1층	227.0			
			독서실	철근콘크리트조 지상2층	165.56			
			독서실	철근콘크리트조 지상3층	165.56			
			전기실, 펌프실	철근콘크리트조 지하1층	318.75			
			계단	철근콘크리트조 지상1층	43.735			
			지하 주차장	철근콘크리트조 지하1층	4,265.00			

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2026-06-15]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
			지하 주차장	철근콘크리트조 지하2층	4,440.59			
1	"	"	대	일반상업지역	16,396			
가				(내) 철근콘크리트조 제12층 제1201호	134.96	134.96	340,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	46.93 ----- 16,396	46.93		
						배분내역		
						토지가격	**102,000,000**	
						건물가격	**238,000,000**	
	합 계						**₩340,000,000 .-**	
				이 하	여 백			

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 인접 도로상태등	9. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 설 비 내 역	8. 토지이용계획	10. 기타참고사항
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태	및 제한상태	(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 대구광역시 북구 침산동 "침산초등학교" 남측 인근에 위치하는 '침산청구타운' 102동 12층 1201호로서, 부근일대는 아파트단지, 일반음식점, 소매점 및 각종 근린생활시설 등으로 형성된 주거 및 상가지대로서, 전반적인 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

대상물건까지 차량의 진출입 가능하며 인근에 버스정류장 간선도로 등이 소재하는 바, 전반적인 교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조

가) 철근콘크리조 콘크리트스라브지붕 지상20층 건물 중 12층 1201호로서,
외 벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,
내 벽 : 벽지도배 및 타일붙임 등 마감,
바 닥 : 바닥재 및 타일깔기 등 마감,
창 호 : 샷시창호 등 구조임.

4. 이용상태

가) 아파트로 이용중이나, 기준시점 현재 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부 확인이 불가한 바, 경매 및 응찰시 재확인을 요함.

5. 설비내역

가) 기본적인 위생 및 급·배수설비, 도시가스 보일러에 의한 바닥난방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 구비되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

남측 및 북측으로 노폭 약 25m, 동측으로 약 20m 내외의 도로와 각각 접함.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 인접 도로상태등	9. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 설 비 내 역	8. 토지이용계획	10. 기타참고사항
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태	및 제한상태	(임대관계 및 기타)

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 대로3류(폭 25m~30m)(2017-07-20)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 절대보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉임.

9. 공부와의 차이

없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상임.

2) 기 타: 없 음.

W26052701

광 역 위 치 도

대상물건 소 재 지	대구광역시 북구 침산동 431-2 침산청구타운 제102동 제12층 제1201호



W26052701

상 세 위 치 도

대상물건 소 재 지	대구광역시 북구 침산동 431-2 침산청구타운 제102동 제12층 제1201호



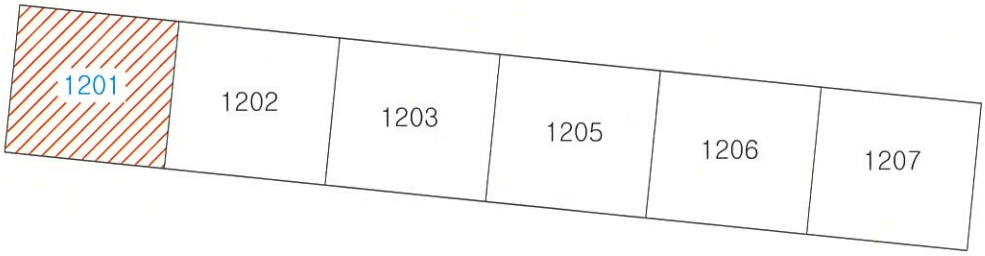
W26052701

호별 배치도

N

S

호별 배치도(Non Scale)



대상물건
<침산청구타운 102동 12층 1201호>

사 진 용 지

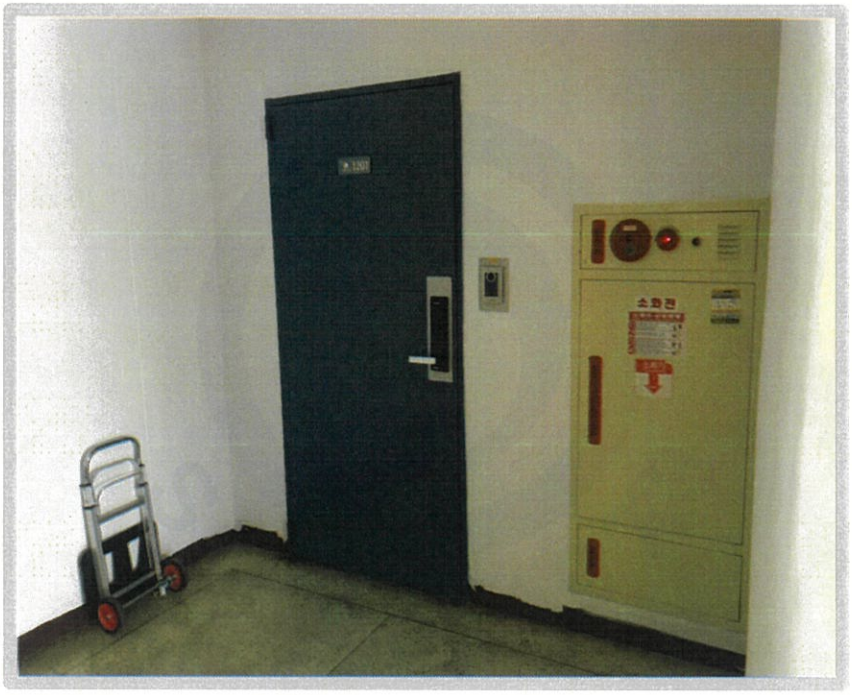


【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】

사 진 용 지



【 대상물건 전경 】