감 정 평 가 서

건 명	김명환 소유물건(2026타경100043)
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 손현정
감정서번호	ik260112-005

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.

일경감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

전 경 식

감정평가액	이억칠천오백만원정(₩275,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 손현정	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제 출 처	대구지방법원 경매12계	
소 유 자 (대상업체명)	김명환 (2026타경100043)	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
		2026.01.21	2026.01.21 ~ 2026.01.21	2026.01.23

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	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	275,000,000 백
	합 계					₩275,000,000

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 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 남구 이천동 소재 '대구중학교' 남측인근에 위치하는 '아파트'로서 '법원경매'목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

▫ 구분건물

소재지(도로명주소)	대구광역시 남구 이천동 551-1 (남구 희망로 57 (이천동)) 이천뜨란채2단지 203동 14층 1405호

▦ 단지 내역

단지명	이천뜨란채2단지	단지세대수	320세대
대지면적	10,441㎡	연면적	37,024.069㎡
건축면적	2,285.234㎡	용적율산정용 연면적	30,211.209㎡
건폐율	21.89%	용적률	289.35%

> 동별 건물내역

동명칭	203동	동 세대수	120세대
주구조	철근콘크리트구조	연면적	10,764.133㎡
건축면적	692.375㎡	용적율산정용 연면적	10,257.14㎡
층수	지상20층/지하1층	사용승인일	2002-11-28

> 호별 건물내역

기호	동	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율
(1)	203동	14층	1405호	84.84	43.7903	34.593/10,254

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2026년 01월 21일을 기준시점으로 정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2026년 01월 21일.

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.

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 의거 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
(p1)	이천동 551-1 이천뜨란채2단지 201동 14층 140*호	14층/20층	84.84	34.593	2002.11.28	270,000,000 (@3,182,461/㎡)	2025.11.29
(p2)	이천동 551-1 이천뜨란채2단지 203동 4층 40*호	4층/20층	84.84	34.593	2002.11.28	268,000,000 (@3,158,887/㎡)	2025.09.06
(p3)	이천동 551-1 이천뜨란채2단지 203동 12층 120*호	12층/20층	84.84	34.593	2002.11.28	270,000,000 (@3,182,461/㎡)	2025.09.04
(p4)	이천동 551-1 이천뜨란채2단지 202동 층 120*호	층/층	84.84	34.59	2002.11.28	284,500,000 (@3,353,371/㎡)	2025.01.10

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) : 사례(p2)

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 남구 / 아파트 매매가격지수 (2025-09-06~2026-01-21)

시점자료	(평가)기준시점 당시(a)	(거래)사례시점 당시(b)	시점수정치(c=a/b)
대구 남구 / 아파트 매매가격지수	97.7	98.1	0.99592 (-0.408% 하락)

▷시점수정치계산 : [대구 남구] - [아파트] 매매가격지수(2025-09-06~2026-01-21)

사례시점 : 2025-09-06 : 거래시점의 직전달인 2025년 08월지수(98.1)를 적용함.

기준시점 : 2026-01-21 : 기준시점의 직전달인 2025년12월지수를 적용하여야 하나 미고시로서 2025년 11월지수(97.7)를 적용함.

▶매매가격지수 변동률 : 97.7 / 98.1 ≒ 0.99592

4. 지역요인 비교

사례물건과 대상물건은 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교(가치형성요인)

◎기호(1) : 남구 이천동 551-1 이천뜨란채2단지 203동 14층 1405호

◎사례(p2) : 남구 이천동 551-1 이천뜨란채2단지 203동 4층 40*호

요인	항목(주거용)	사례	대상	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	보통	보통	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치				
	도심지 및 상업·업무시설 등의 배치				
	차량이용의 편리성				
	공공시설 및 편익시설 등의 배치				
	자연환경(조망·풍치·경관 등)				
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	보통	보통	1.00	대등함
	단지 내 총 세대수 및 최고층수				
	건물의 구조 및 마감상태				
	경과연수에 따른 노후도				
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)				
	단지 내 통로구조				
호별 요인	층별효용	203동 4층/20층 전유면적: 84.84㎡ 보통	203동 14층/20층 전유면적: 84.84㎡ 우세	1.03	층별효용 등에서 우세함
	향별효용				
	위치별효용(동별 및 라인별)				
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기				
	내부평면방식(베이) / 관리상태				
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음				
기타 요인	기타가치에 미치는 영향	보통	보통	1.00	대등함
단지외부요인×단지내부요인×호별요인×기타요인				1.030	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 참고자료

가) 인근지역의 감정평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	해당층/최고층	전유면적(㎡) 대지권	사용승인일	평가금액 전유면적단가	기준시점	비고
(OA)	이천동 551-1 이천뜨란채 2단지 201동 19층 190*호	19층 /20층	84.84 34.593	2002-11-28	295,000,000 (@3,477,133/㎡)	2025-08-06	경매평가

나) 인근지역의 유사 물건 가격수준

본건과 유사한 규모의 구분건물 가격수준은 층별·위치별·향별·인테리어 상태 등에 따라 차이가 있으나, 통상 260,000,000~290,000,000원 수준인 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)	(p2)	268,000,000	1.00	0.99592	1.00	1.030	84.84	84.84	274,913,757 (@3,240,379/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

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

2. 감정평가액 결정

구분	기호	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율 환산면적	감정평가액(원)	비고
구분건물	(1)	84.84	43.7903	34.593	275,000,000 (@3,241,395/㎡)	-

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	1동의 건물의표시 대구광역시 남구 이천동 [도로명주소] 대구광역시 남구 희망로 57	551-1 이천 뜨란채 2단지 203동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 철근콘크리트 경사지붕 20층 지1 1층 2~5층 6~20층	506.993 522.95 각519.715 각510.355				
	전유부분의 건물의표시 14층 1405호			철근콘크리트조	84.84	84.84	일괄	275,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의표시 토지의표시 :1.대구광역시 남구 이천동	551-1	대	제3종 일반주거지역	10,254				
	대지권의 종류:1.	소유권							
	대지권의 비율:1.				34.593 ------ 10,254	34.593			
							토지·건물	배분내역	
							토 지 :	96,250,000	
							건 물 :	178,750,000	
	합 계							₩275,000,000.-	
				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 남구 이천동 소재 '대구중학교' 남측 인근에 위치하며, 주위일대는 아파트단지, 근린생활시설, 단독주택 및 다세대주택, 학교 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량출입 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하는 등 대중교통을 포함한 제반 교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트경사지붕 20층 공동주택 중 제14층 제1405호 단위세대로서
외벽: 시멘트몰탈위 페인팅 등 마감
내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감
바닥: 내장바닥재 및 일부 타일 등 마감
창호: 새시창호임.

(4) 이용상태

'아파트'로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등이 되어 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

인접지와 대체로 등고 평탄한 사다리형에 가까운 토지로서, "아파트부지"로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 남측으로 폭 약 25미터의 포장도로, 북측 및 동측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 광로2류(폭 50m~70m)(2024-12-10)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(2024-12-10)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(녹색환경과 문의바람)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-12-19)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(대구중학교, 세부사항은 남부교육청 별도확인)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

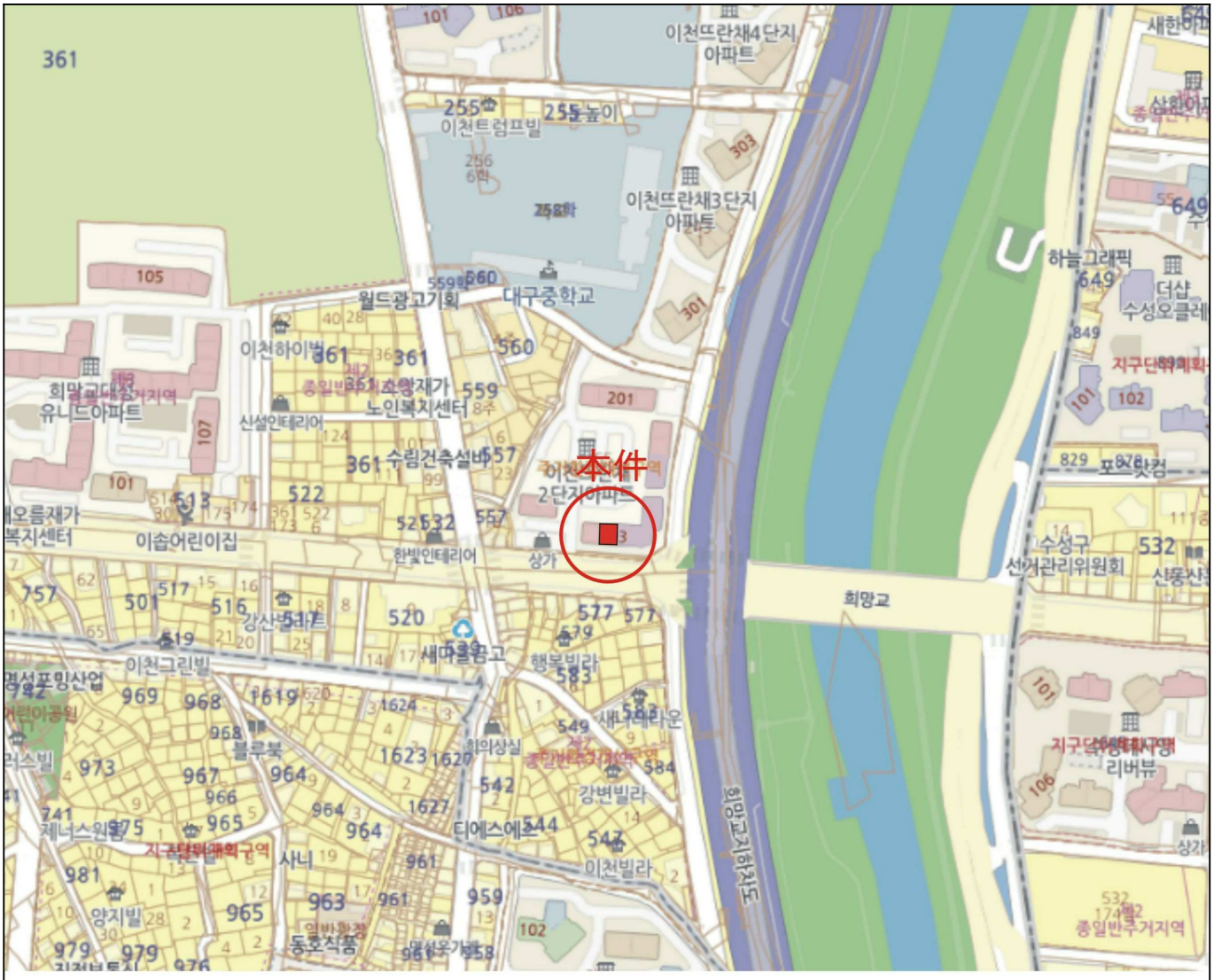
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

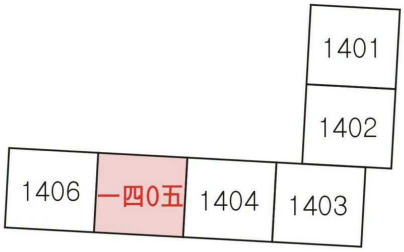
1)임대관계: 미상임.
2)기타: 본건의 이해관계인부재로 인하여 집합건축물대장상 내부현황, 외부에서 투시가능한 내부전경, 인근주민 탐문 등을 참작하여 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였음.

위 치 도

소 재 지	대구광역시 남구 이천동 551-1 이천뜨란채2단지 203동 14층 1405호



Free Scale



사 진 용 지



아파트단지 전경

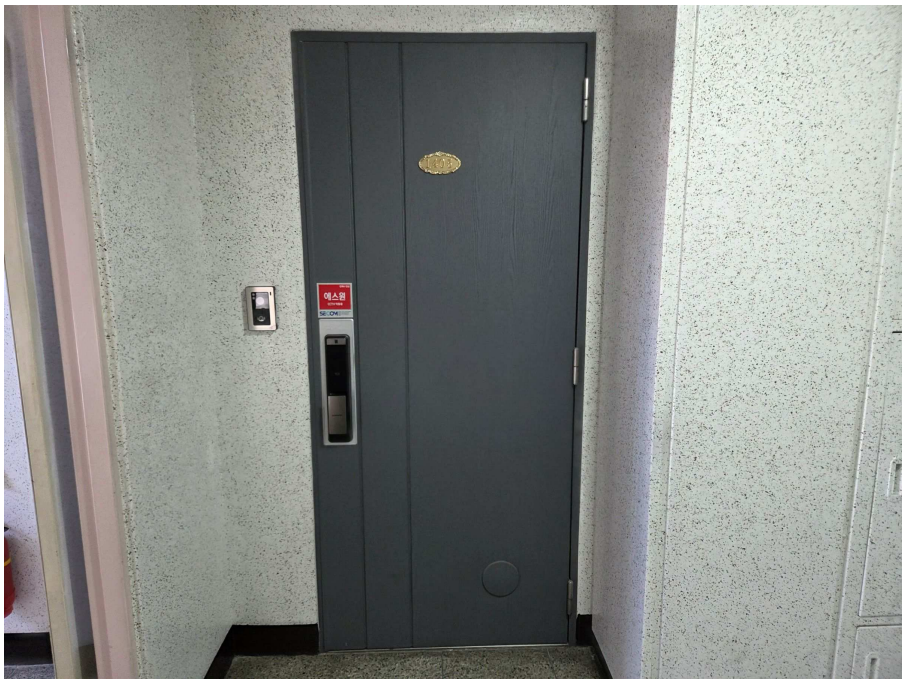


203동 전경

사 진 용 지



1층 출입구



본건 현관