감 정 평 가 서

건 명	김인호 소유물건(2026타경100270)
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 최규태
감정서번호	20260203-009

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.

성문감정평가사사무소

TEL: 053-752-9318
FAX: 053-752-9319

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 은 지 (서명 또는 인)

감정평가액	일억오천삼백만원정(₩153,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 최규태	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김인호 (2026타경100270)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.05	2026.02.04 ~ 2026.02.05	2026.02.06

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	153,000,000 백
	합 계					₩153,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 남구 이천동 소재 "대봉교" 남서측 인근에 위치하는 아파트 [강변타운 제101동 제5층 제505호]로서, 대구지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 산정하였습니다.

나. 감정평가조건

없습니다.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026.02.05.로 하였습니다.

Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 기준 및 방식

가. 감정평가의 기준

본건은『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론을 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 방식

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로,

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법",

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법",

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법",

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법" 등이 있습니다.

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가.『감정평가에 관한 규칙』제16조는『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있습니다.

나.『감정평가에 관한 규칙』제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가 하여야 하며, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가 방법을 적용할 수 있다고 규정하고 있습니다.

다.『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한다고 규정하고 있습니다.

라.『감정평가에 관한 규칙』제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다고 규정하고 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가 방법

가. 주된 방법

본건 구분건물은『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 거래사례비교법(대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법)을 적용하여 평가하였습니다.

나. 다른 감정평가 방법

구분건물의 경우 원가자료에 의한 원가법 또는 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란합니다.

다. 그 밖의 사항

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4. 기타

가. 구분소유건물은『집합건물의 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, 경매진행시 참고를 위해 토지와 건물을『집합건물 구분 평가시 토지 · 건물 배분비율에 관한 지침』및 지역적 특성, 대상 부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 현장조사시 폐문, 이해관계인 부재로 내부 확인하지 못하였으며, 내부구조 및 마감재 등에 대한 사항은 동류형의 표준적인 세대를 기준하였고, 건물구조변경 및 내부파손 등의 유무는 구체적으로 확인할 수 없었으니, 경매진행시 이점 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산정

1. 대상 구분건물의 개요

소재지	대구광역시 남구 이천동 214-456, 206-15			
도로명주소	대구광역시 남구 명덕로68길 19			
건물명·층·호수	강변타운 제101동 제5층 제505호			
용도	아파트	**사용승인일자**	1994.09.30.	
면적	**건물면적**			**대지권면적(㎡)**
	전유면적(㎡)	**공유면적(㎡)**	**합계(㎡)**	
	52.23㎡	15.2209㎡	67.4509㎡	25.68㎡
공동주택 가격 (2025.01.01.기준)	100,000,000(원)			

※ 공유면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분(주) 합계입니다.

2. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산정내역

가. 인근 유사부동산의 거래사례 선정

사례	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	거래금액	거래시점
#1	이천동 214-456 외	강변타운	102/80*	59.85	180,000,000 (3,007,519원/㎡)	2025.10.02.
					등기사항전부증명서, 한국부동산원 실거래가	
#2	이천동 214-456 외	강변타운	101/71*	59.85	193,000,000 (3,224,728원/㎡)	2025.04.22.
					등기사항전부증명서, 한국부동산원 실거래가	
#3	이천동 214-456 외	강변타운	102/120*	52.23	160,000,000 (3,063,374원/㎡)	2025.11.01.
					등기사항전부증명서, 한국부동산원 실거래가	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교적 최근에 거래된 사례 중 동일한 아파트 단지 내 거래사례로서 물적 유사성이 높은 <사례 #1>을 선정하였습니다.

나. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

다. 시점수정

-한국부동산원 발표 대구광역시 남구 '아파트' 매매가격지수 기준

【2025.03=100】

사례의 매매시점 매매가격지수	본건의 기준시점 매매가격지수	시점수정치
2025.10.02. 매매 가격지수 (2025년 09월 적용)	2026.02.05. 매매 가격지수 (2025년 12월 적용)	본건지수/사례지수
98.0	97.6	97.6 / 98.0 ≒ 0.99592

※ 2026년 01월 이후 가격지수 발표 이전이므로, 2025년 12월 지수를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

요인구분	세부항목(주거용)	격차율
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00
	교육시설 등의 배치	
	도심지 및 상업・업무시설과의 접근성	
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)	
	공공시설 및 편익시설 등의 배치	
	자연환경(조망・풍치・경관 등)	
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수	
	건물의 구조 및 마감상태	
	경과연수에 따른 노후도	
	단지 내 면적 구성(대형・중형・소형)	
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)	
호별 요인	층별 효용	0.98
	향별 효용	
	위치별 효용(동별 및 라인별)	
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	
	내부 평면방식(베이)	
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00
누계	1.00 × 1.00 × 0.98 × 1.00	0.98
	본건은 사례 대비 호별 요인(층별 효용 및 향별 효용 등)에서 열등합니다.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 비준가격

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
	기호	단가 (원/㎡)						
가	#1	3,007,519	1.00	0.99592	0.980	2,935,343	52.23	153,000,000

바. 인근 유사부동산의 가격수준 및 평가사례

1) 인근 유사부동산의 가격수준

약 @2,700,000원/㎡ ~ @3,300,000원/㎡ (전유면적 기준)

2) 평가사례

사례	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점
						평가목적
1	이천동 214-456 외	강변타운	101/110*	52.23	164,000,000 (3,139,958원/㎡)	2024.10.21. 시가참고(조세)

3. 다른 감정평가방법에 따른 산정 내역

구분건물의 경우 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란합니다.

4. 시산가액 조정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였으며, 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 시산가액으로 구분건물의 감정평가액을 결정하였습니다.

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

대상 물건을 평가함에 있어서 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례, 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액

기호	건물명·층·호수	감정평가액(원)	비고
가	강변타운 제101동 제5층 제505호	153,000,000	-
감정평가액(합계)		**153,000,000**	

구분건물 감정평가명세표

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 남구 이천동 [도로명주소] 대구광역시 남구 명덕로68길 19	214-456, 206-15 강변타운 101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
				1층	918.27			
				2층 ~ 15층	각 914.49			
				부속건물				
			주차장	지하층 철근콘크리트조	2,383.437			
			기계, 전기실	지하층 철근콘크리트조	247.485			
			독서실	지하층 철근콘크리트조	137.991			
			경비실 (초소)	1층 철근콘크리트조	4.5			
			정화조	1층 시멘트벽돌조	19.992			
			노인정	2층 철근콘크리트조	114.822			
			관리실	2층 철근콘크리트조	134.841			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
1	〃	206-15	대	제2종 일반주거지역	1,047			
2	〃	214-456	대	제2종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역	12,819			
				(내)				
가				철근콘리트조 5층 505호	52.23	52.23	153,000,000	비준가액
				소유권	25.6			
				1, 2. ------	------	25.68		
				대지권	13,866			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	91,800,000	
						건 물 :	61,200,000	
	합 계						**₩153,000,000.-**	
				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 "대봉교" 남서측 인근에 위치하는 아파트 [강변타운 제101동 제5층 제505호] 로서 주위는 대단위 아파트단지, 주택 및 관련 상가 등이 혼재하여 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 용이하며 아파트로서의 제반 교통사정은 무난한 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 건물중 제5층 제505호 단위세대로서
외 벽 : 몰탈위페인팅
내 벽 : 벽지, 타일 등 마감
바 닥 : 내장바닥재, 타일 등 마감
창 호 : 샷시창호입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 도시가스공급설비 및 난방설비 등을 갖추고 있습니다.

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 등고 평탄한 부정형의 2필지가 폭 약 8m의 도로를 사이에 두고 "아파트 및 근린생활시설 건부지"로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

아파트단지 서측, 남측, 동측으로 폭 약 8 ~ 10m의 아스팔트포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1)도시지역, 제2종일반주거지역(2024-12-10), 소로2류(폭 8m~10m)(2024-12-10)(지적재조사사업 완료지구 도시계획선 정비 및 지형도면 작성)(접합),가축사육제한구역(녹색환경과 문의바람)입니다.
2)도시지역, 제2종일반주거지역(2024-12-10), 제3종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 광로2류(폭 50m~70m)(2024-12-10)(저촉), 도로(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2024-12-10)(지적재조사사업 완료지구 도시계획선 정비 및 지형도면 작성)(접합), 가축사육제한구역(녹색환경과 문의바람), 상대보호구역(2015-02-17)((드림유치원, 세부사항은 남부교육청 별도확인)), 상대보호구역(2024-12-19)입니다.

(9) 공부와의 차이

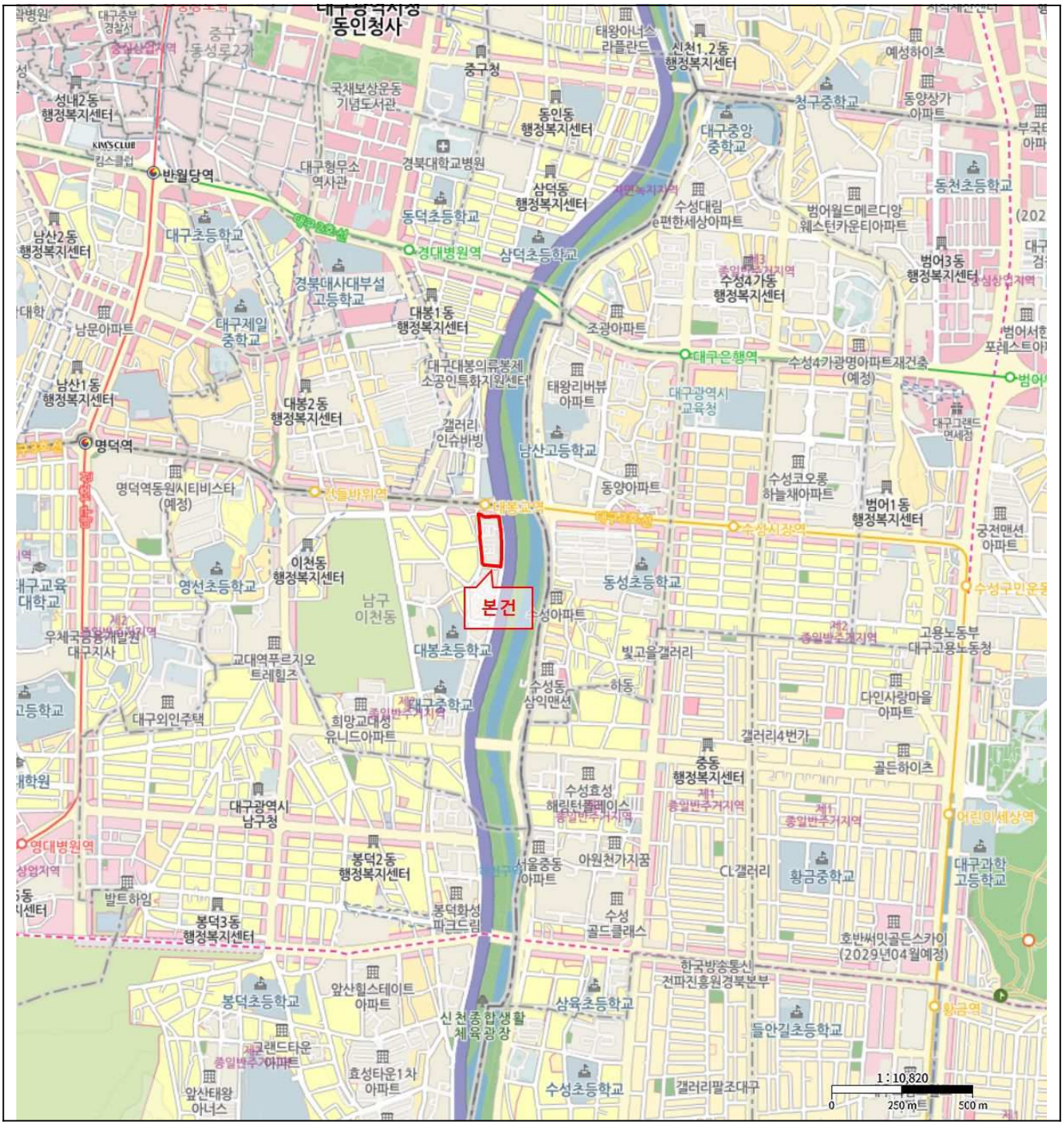
없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상입니다
2)기 타 : 없습니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 남구 이천동 214-456, 206-15 강변타운 101동 5층 505호



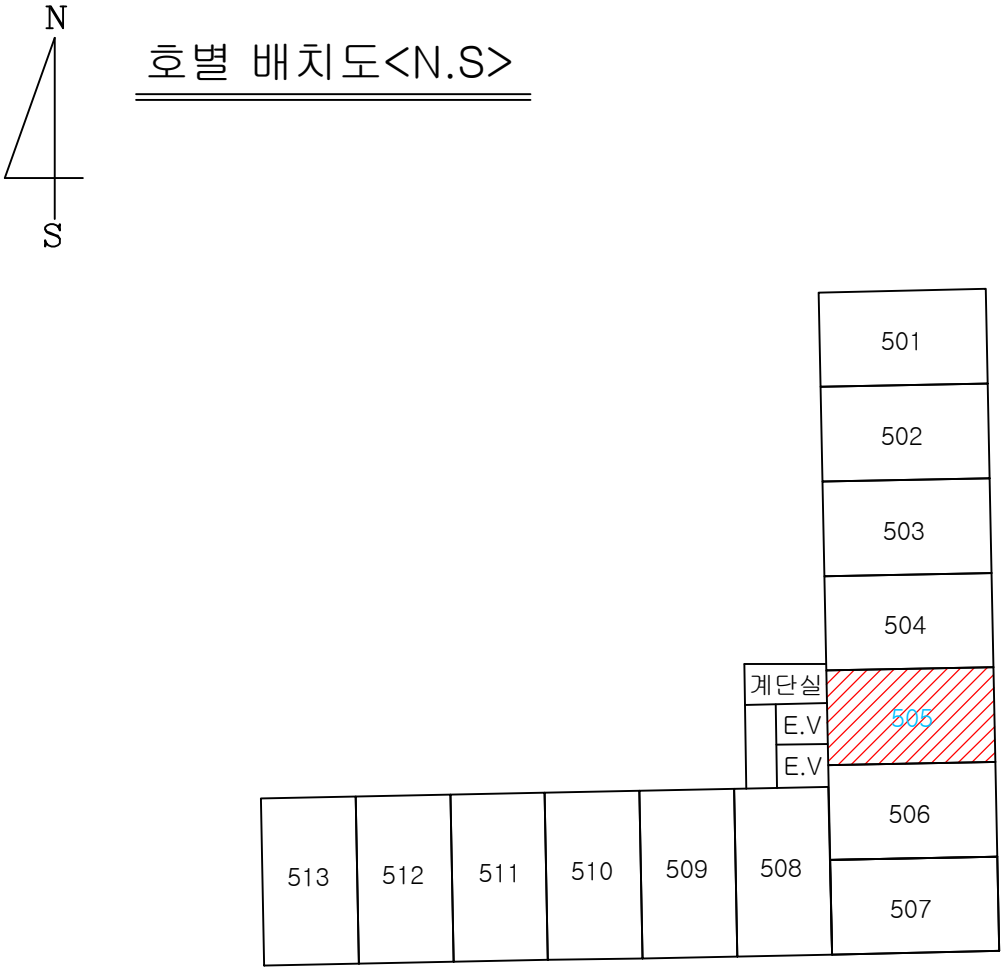
위 치 도

소 재 지	대구광역시 남구 이천동 214-456, 206-15 강변타운 101동 5층 505호



호별 배치도

호별 배치도<N.S>



본건
< 강변타운 제101동 제5층 제505호 >

사 진 용 지



본건 101동 전경



본건 인근 전경

사 진 용 지



1층 공동출입구



본건 505호