

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
최원호

최원호 (인)

감정평가액	이억구천오백만원정 (₩295,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 손현정		감정평가 목적	경매		
제출처	대구지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	천강규 (2025타경8752)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 08. 06	2025. 08. 05 ~ 2025. 08. 06	2025. 08. 09	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	295,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩295,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명 이천뜨란채2단지 제201동 제19층 제1902호

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	대구광역시 남구 이천동	551-1 이천뜨란채 2단지 2 01동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 20층				
	[도로명주소] 대구광역시 남구 희망로 57 (이천동, 이천뜨란채2단 지)			지1	405.316			
				1층	416.844			
				2층 ~ 5층 각	414.684			
				6층 ~ 20층 각	408.444			
	상동	551-1	대	제3종 일반주거지역	10,254			
				(내) 철근콘크리트구조 제19층 제1902호	84.84	84.84	295,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 128.6303㎡
				소유권 1.x -----	34.593	x----	34.593	
				대지권	10,254			
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 88,500,000 206,500,000	
합 계							₩295,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 남구 이천동 소재 '대구중학교' 남측 인근에 위치하는 '이천뜨란채2단지' 제201동 제1902호에 대한 대구지방법원 경매3계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 8월 6일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 5일 ~ 2025년 8월 6일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대구광역시 남구 이천동 551-1 이천뜨란채2단지 제201동 제1902호	
도로명주소	대구광역시 남구 희망로 57 (이천동, 이천뜨란채2단지)	
	주용도	공동주택(아파트), 근린생활시설 329개호
	주구조	철근콘크리트구조
	사용승인	2002.11..28
	건물규모	층수 20
		연면적 37,024.069 m ²
	비고	-

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	201동/ 19/1902	아파트	84.84	43.7903	128.6303	34.593	65.96
합계 (1개호)			84.84	43.7903	128.6303	34.593	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	이천동 551-1	202/ 12/12**	아파트	84.84	128.6303	284,500,000 (@3,350,000)	2025.01.10 (2002.11.28)	-
#2	이천동 551-1	202/ 20/20**	아파트	84.84	128.6303	286,000,000 (@3,370,000)	2024.08.18 (2002.11.28)	-
#3	이천동 551-1	201/ 12/12**	아파트	84.84	128.6303	274,000,000 (@3,230,000)	2024.08.30 (2002.11.28)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.01.10/ 2025.08.06	
대구 남구 아파트	-2.857% (0.97143)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.12	101.5
			기준시점 당시 지수	2025.06	98.6
		산식		$1 + (98.6 - 101.5) / 101.5$ ≈ 0.97143	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.07	본건은 사례대비 향별,층별효용등 호별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.070	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정							산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	201/1 9/190 2	84.84	#1	3,350,000	1.000	0.97143	1.070	3,480,000	295,243,200	295,000,000
합계		84.84	-	-	-	-	-	-	-	295,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트단지	공동 주택지대	광대소각	3,200,000-3,500,000	3종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	이천동 551-1 202/7/7**	아파트	59.68	90.484	250,000,000 (@4,190,000)	2022.11.28 (2002.11.28)	시가참고

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	대구 남구 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	8,175,000,000	6,137,866,780	75.1	69	25	36.2

(출처 : 인포케어)

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		평가대상		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가	제201동 제19층 제1902호	84.84	34.593	295,000,000
합계		84.84	34.593	295,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

·

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 남구 이천동 소재 "대구중학교" 남측 인근에 위치하며 주위는 신천대로 변 아파트지대 및 기존주택지역으로서 중소규모의 아파트단지, 학교, 단독주택등으로 형성 되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 제차량 출입용이하하며 인근에 간선도로변 버스승강장이 소재하는등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 지상20층 건물중 19층 1902호로서
외벽:몰탈위페인팅 등 마감
내벽:벽지 및 타일 등 마감
바닥:내장바닥재 및 타일 등 마감
창호:샷시 2중창임.

(4) 이용상태

아파트 단위세대로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 난방설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비등 되어있음.

(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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

부정형의 토지로서 자체지반 평탄하게 조성되어 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

(8) 토지이용계획 및 제한상태

이천동 551-1 :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

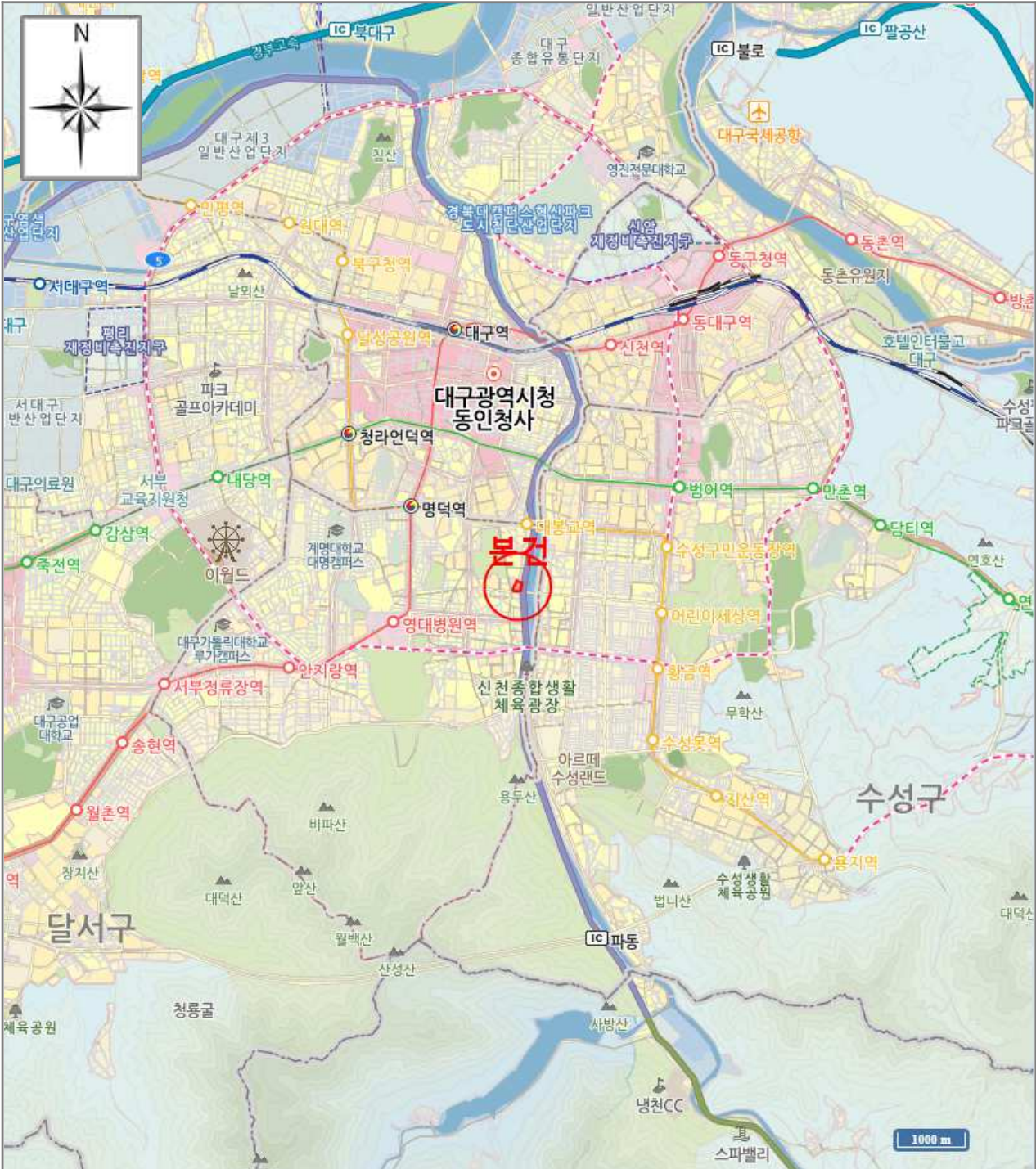
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.
- 기타 : 본건의 내부확인은 이해 관계인 부재 및 폐문등으로 인하여 구체적 내부구조 및 수리 여부를 확인할수 없어 현장조사시 외부에서 투시 가능한 전경 및 인근 주민탐문등에 의거 동 유형 단위세대의 표준적 내부구조,사용자재등을 기준으로 평가하였는바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

광역위치도

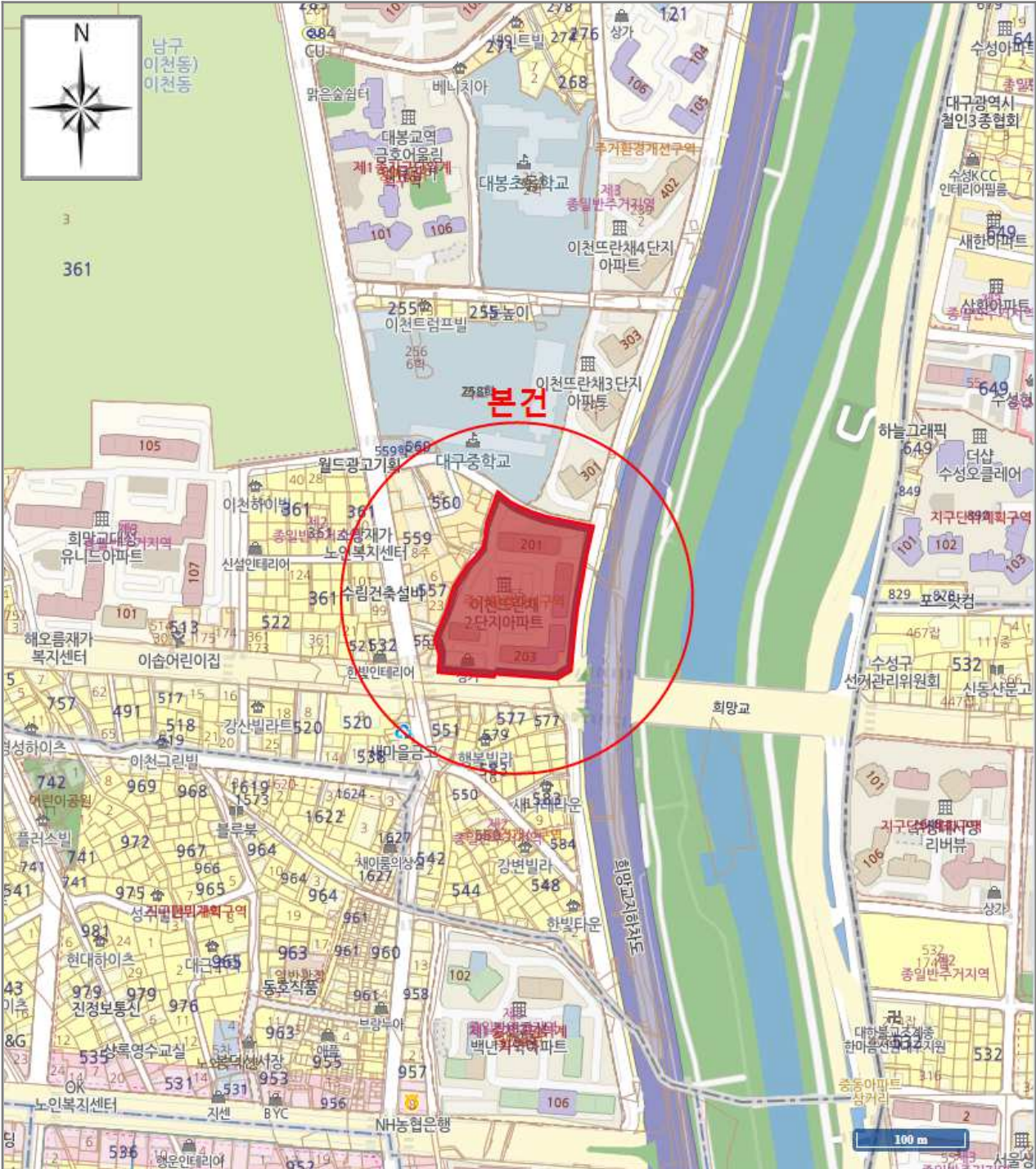
소재지	대구광역시 남구 이천동 551-1 이천뜨란채2단지 제201동 제19층 제1902호
-----	--



[범례]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

상세위치도

소재지	대구광역시 남구 이천동 551-1 이천뜨란채2단지 제201동 제19층 제1902호
-----	--



[범례]

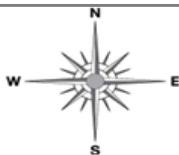
■ 본 건

■ 평가사레

■ 거래사레

호 별 배 치 도

소재지	대구광역시 남구 이천동 551-1 이천뜨란채2단지 제201동 제19층 제1902호
-----	--



S : No Scale

1901	1902	1903	1904
------	------	------	------

[본 건]

이천뜨란채2단지 201동
1902호

사 진 용 지

소재지

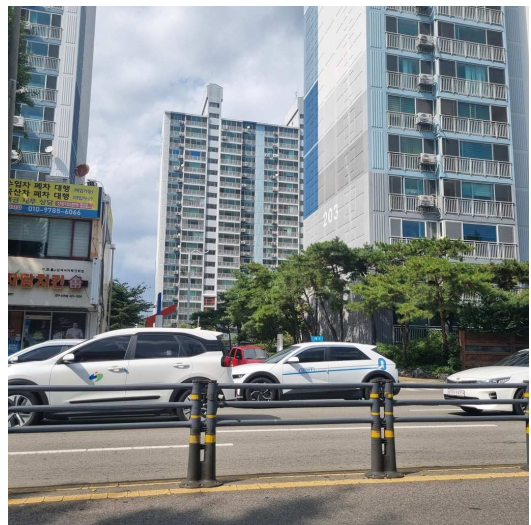
대구광역시 남구 이천동 551-1



본건 전경



본건 출입문



본건 주위전경