2507-08-4182

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	강성현 소유물건(2025타경8680)
평가서번호	가온 2507-08-4182
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 김은숙
의 뢰 번 호	2025타경8680

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.

(주)가온감정평가법인

대 구 경 북 지 사

TEL:(053) 742-1431 FAX:(053) 751-4300

발송 No.
2025 .08. 07
(주)가온감정평가법인 대구경북지사

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가 실무기준」및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

2507-08-4182

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
전 찬 영 전 찬 영 (인)

|주|가온감정평가법인 대구경북지사 지사장 이 한 영 (서명 또는 인)

감정평가액	일억육천삼백만원정 (₩163,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 김은숙	감정평가 목적	경매	
채 무 자	--	제 출 처	경매11계	
소 유 자 (대상업체명)	강성현 (2025타경8680)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	--	
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작 성 일
		2025.08.05	2025.08.04 ~ 2025.08.05	2025.08.07

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물 이하여백	1세대	--	163,000,000
	합 계					₩163,000,000.-

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 서 일 득 (인)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경상북도 칠곡군 석적읍 남율리 [도로명 주소] 경상북도 칠곡군 석적읍 남율로9길 33	1087 칠곡남율 효성 해링턴 플레이스 1단지 109동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 경량철골 경사지붕 18층 지2층 지1층 1층 2층 3~18층	 97.1329 219.7969 422.4190 403.4482 각층 483.9819			
1 가	경상북도 칠곡군 석적읍 남율리	1087	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근 콘크리트구조 2층 202호	32,443.3 74.5171	 74.5171	 163,000,000	 비준가액
				1.소유권 대지권	38.8133 ------- 32,443.3	38.8133		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 48,900,000 114,100,000	
	합 계						₩163,000,000.-	
				이 하 여 백				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 칠곡군 석적읍 남율리 소재 <남율구획정리지구> 내에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건개요

2.1 총괄개요

(집합건축물대장 기준)

소재지 (도로명주소)	경상북도 칠곡군 석적읍 남율리 1087 (경상북도 칠곡군 석적읍 남율로9길 33)			
건물명·동호수	<칠곡남율효성해링턴플레이스1단지> 제109동 제2층 제202호			
주용도	공동주택(아파트)			
용도지역	제3종일반주거지역	지목	대	
주구조	철근콘크리트구조	사용승인일	2016.07.26	
건물규모	동수	층수	세대수	
	10개동	지상 18층	835	
면적	대지면적	연면적		
	32,443.3	111,392.7709		
비고	--			



2.2 대상개요

구분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	동	층/호수						공부	현황
가	109	2/202	74.5171	27.5074	102.0245	38.8133	73.04%	아파트	아파트
합계			74.5171	27.5074	102.0245	38.8133	--	--	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 08월 05일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 08월 04일 및 2025년 08월 05일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 공동주택(아파트)으로서 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 주된 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 임대관계

  미상임.

- 물적동일성 여부, 주위환경 등

  본건은 구분건물로서, 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였으며, 제반 입지조건 및 주위환경 등은 보통인 것으로 판단됨.

- 점유부분의 위치확인 등

  본건 집합건물의 층별·호별 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도에 의거 확인하였음.

- 그 밖의 사항

  ① 본건은 구조상·이용상 독립적인 이용이 가능한 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 집합건물에 부합함.

  ② 본건 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 요청[평가명령문(3)-가항 참조]에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 가격 참고자료

2.1 인근 유사부동산 거래사례

2.1.1 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점(사용승인일)
1	남율리 1087 칠곡남율효성해링턴 플레이스1단지	109/14/****	74.5171	2,267,936	169,000,000	2025.05.03 (2016.07.26)
2	남율리 1087 칠곡남율효성해링턴 플레이스1단지	107/14/****	74.0566	2,363,057	175,000,000	2025.05.16 (2016.07.26)

2.2 인근 감정평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	기준시점(사용승인일)	감정평가목적
3	남율리 1087 칠곡남율효성해링턴 플레이스1단지	108/8/***	59.9953	2,400,188	144,000,000	2025.04.25 (2016.07.26)	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건과 유사	2,200,000원/㎡ ~ 2,400,000원/㎡ 내외 수준	전유면적기준
의견		
본건 인근에 소재하는 유사 공동주택(아파트)의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남.		

3. 거래사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되, 본건은 공동주택(아파트)으로서 용도, 층별효용 및 위치별효용 등이 유사한 거래사례(1)을 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점(사용승인일)
1	남율리 1087 칠곡남율효성해링턴 플레이스1단지	109/14/****	74.5171	2,267,936	169,000,000	2025.05.03 (2016.07.26)

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

5. 시점수정

5.1 유형별 매매가격지수(경상북도 칠곡군)

(출처: 부동산통계정보시스템)

기간	매매가격지수	변동률
24년 04월	99.8	99.5/99.8 ≒ 0.99699
25년 06월	99.5	
거래시점 ~ 기준시점		2025.05.03 ~ 2025.08.05

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5.2 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나 본건의 경우 공동주택(아파트)으로서 본건의 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 아파트 매매가격지수(경상북도 칠곡군)를 시점수정치로 결정하였음.(0.99699)

6. 가치형성요인 비교

6.1 가치형성요인 비교항목

구분	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2 가치형성요인 비교치

구분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수					
가	2/202	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970

의견	
외부요인	본건은 거래사례와 같은 단지로서 외부요인 대등함.
내부요인	본건은 거래사례와 같은 단지로서 내부요인 대등함.
호별요인	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별효용)에서 열세함.
기타요인	본건은 거래사례와 제반 기타요인 유사함.

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분		거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호	층/호수						
가	2/202	2,267,936	1.000	0.99699	0.970	2,193,276	2,193,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	층/호수					
가	2/202	74.5171	102.0245	2,193,000	163,416,000	163,000,000
합계						163,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	층/호수				
가	2/202	74.5171	102.0245	2,193,000	163,000,000
합계					163,000,000

2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 시산가액과 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가사례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

(후첨 "구분건물 감정평가명세표" 참조)

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 경상북도 칠곡군 석적읍 남율리 소재 <남율구획정리지구> 내에 위치하는
<칠곡남율효성해링턴플레이스1단지> 제109동 제2층 제202호 단위세대로서, 부근일대는
아파트단지 및 단독주택, 각종 근린생활시설 등이 형성되어 있으며, 주위환경은 보통시됨.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스승강장이 위치하여 제반 교통사정은 보통시됨.

3. 건물의 구조

기호(가) 철근콘크리트구조 경량철골경사지붕 18층건 중
제2층 제202호 구분건물로서
외벽: 시멘트 몰탈위 페인팅 등 마감
내벽: 벽지 및 내장타일 등 마감
바닥: 강화마루 및 바닥타일 등 마감
창호: 하이샷시 창호

4. 이용상태

아파트로 이용중임.

5. 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 도시가스에 의한 개별 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

남동측 하향 완경사지대에 위치하고 있는 가장형에 가까운 토지로서, 아파트 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

남동측으로 폭 약 12미터, 북동측으로 폭 약 10미터, 북서측 및 남서측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 고도지구(18층), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역_전축종제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 토지구획정리사업지구(2015-03-03)<토지구획정리사업법>임.

9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계
미상임.

나. 기 타
본건은 현장조사시 이해관계인 부재로 내구구조, 설비 및 마감상태 등은 탐문조사 및 동류형 아파트의 표준적인 이용상황 등을 참작하여 감정평가하였음.

광역위치도

N

S

소 재 지	경상북도 칠곡군 석적읍 남율리 1087번지 [칠곡남율효성해링턴플레이스1단지 제109동 제2층 제202호]

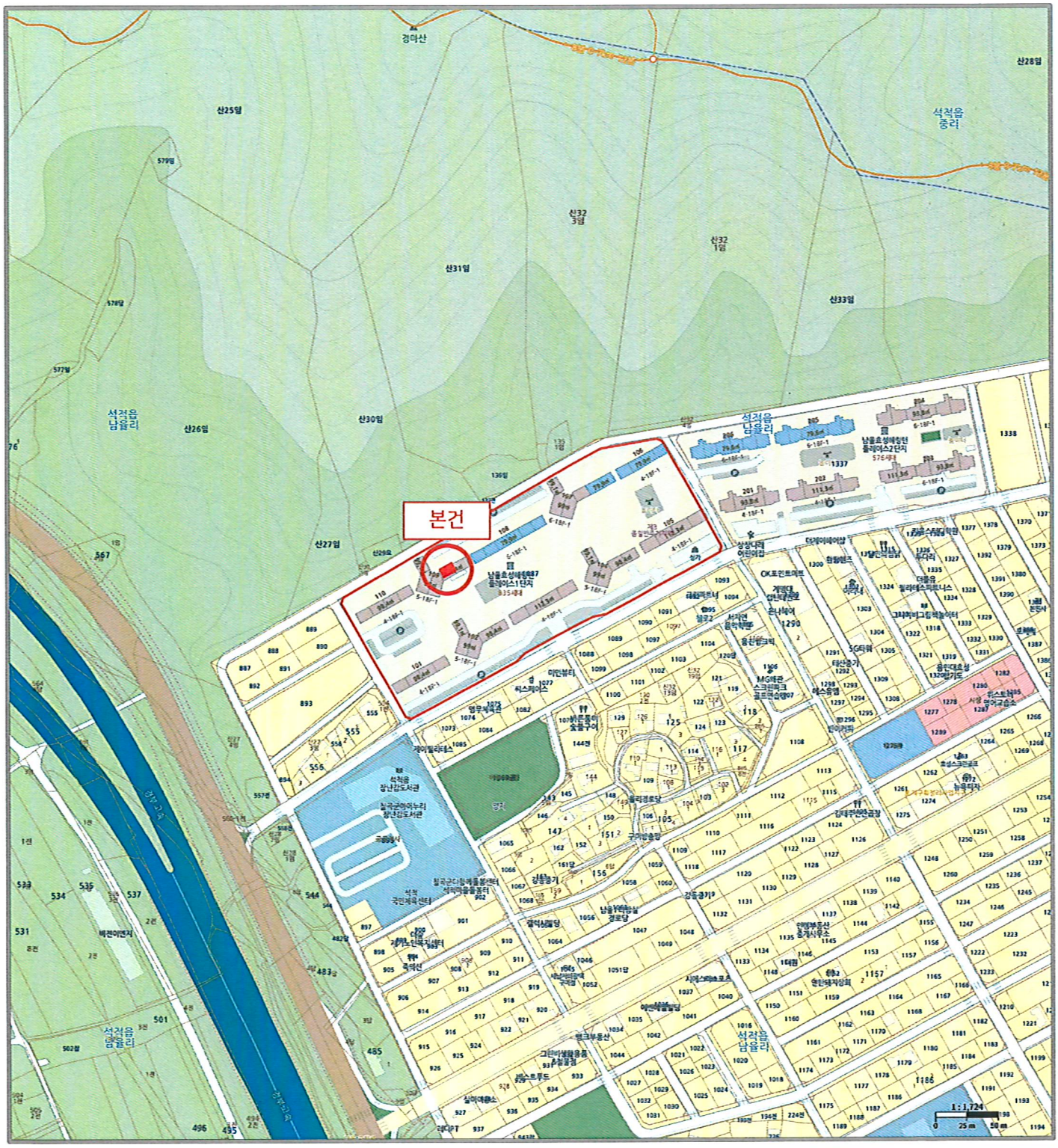


상세위치도

N

S

소 재 지	경상북도 칠곡군 석적읍 남율리 1087번지 [칠곡남율효성해링턴플레이스1단지 제109동 제2층 제202호]



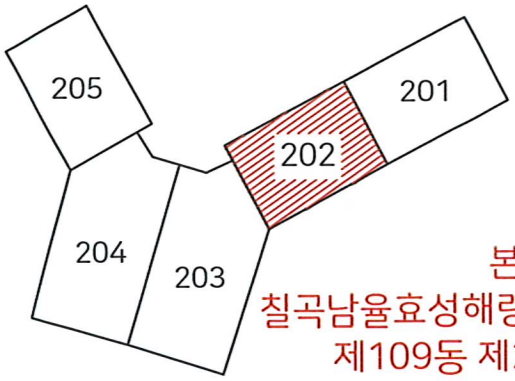
지적 및 건물개황도

N

S

축척없음

[호 별 배 치 도]



본건
칠곡남율효성해링턴플레이스1단지
제109동 제2층 제202호

범 례					
	평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
	도로선		평가건물 2층		평가제외건물(미등기)
	계획도로선		평가건물 3층이상	Ⓑ	지하층

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



본건 전경



본건 전경