감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인	대구지방법원 경매4계 사법보좌관 유상목
건 명	이소영 소유물건 (2026타경100021)
감정서번호	가람 2226-01-20026

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)가람감정평가법인 대구지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:053)719-0251 FAX:053)719-0259

2226-01-20026

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
조 현 필 (인)

(주)가람감정평가법인 대구지사 지사장 조 현 필 (인)

감정평가액	**칠천삼백일십만원정(₩73,100,000.-)**			
의 뢰 인	대구지방법원 경매4계 사법보좌관 유상목	감정평가목적	경 매	
채 무 자	-	제 출 처	대구지방법원 경매4계	
소유자 (대상업체명)	이소영 (2026타경100021)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.01.15	2026.01.15	2026.01.16

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
구분건물	1개호	구분건물 이	1개호 하 여 백	-	73,100,000
합 계					**₩73,100,000**

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
권 병 수 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 소재 "인평중학교" 북측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)으로서 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	경상북도 칠곡군 북삼읍 숭오리 18-1 [도로명주소 : 경상북도 칠곡군 북삼읍 안산2길 37-9]		
건물명 및 층·호수	현대아파트 제103동 제6층 제601호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	18,805.6	7,953.48	-1/17
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 평슬래브지붕	아파트	1996.03.30

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
가	6/601	아파트	59.89	28.3054	88.1954	28.3415
합계			59.89	28.3054	88.1954	28.3415

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2026년 1월 15일**임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 **2026년 1월 15일** 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

가. 구분소유의 집합건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 의거하여 대지사용권(대지권)은 건물의 전유부분과 일체성을 지니고 있으며, 일반적인 거래관행상 건물과 대지사용권이 일체로 거래가 이루어지므로 토지와 건물을 구분하여 감정평가 하는 것이 곤란하나, 귀 원 요청에 의거하여 건물과 토지의 가격을 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”상에 기재하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

나. 대상물건의 내부 이용상황은 입주자의 폐문부재 등으로 인해 동유형 아파트의 일반적인 구조, 마감상태 등을 참고하여 감정평가 하였음.

다. 대상물건의 위치 확인은 집합건축물대장상 도면, 출입구 표시부분 등으로 확인하였음.

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

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

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ **감정평가에 관한 규칙 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

■ **감정평가에 관한 규칙 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 감정평가방법을 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.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ **감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)**

> ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

2) 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 건축물대장상 도면 및 현황 점유사용부분에 의거하여 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.

기본적 사항의 확정	• 대상 부동산의 확정 • 기준시점의 확정 • 기준가치의 확정
⇩	
처리계획의 수립	• 사전조사계획의 수립 • 실지조사계획의 수립 • 가격조사계획의 수립 • 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	• 물적사항 확인 • 권리 상태의 확인 • 물적 불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	• 확인 자료의 수집 및 정리 • 요인 자료의 수집 및 정리 • 사례 자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가치형성요인의 분석	• 일반적 요인의 분석 • 지역적 요인의 분석 • 개별적 요인의 분석
⇩	
감정평가방법의 선정 및 적용	• 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수(타입)	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	아파트	5~8층	1,200,000 내외	본건 유사

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	숭오리 18-1 현대아파트 OOO / O / OOO	아파트	59.89	70,000,000	1,170,000	2024.02.26	1996.03.30
#2	숭오리 18-1 현대아파트 OOO / OO / OOOO	아파트	59.89	74,000,000	1,240,000	2024.01.17	1996.03.30
#3	숭오리 18-1 현대아파트 OOO / O / OOO	아파트	59.89	70,000,000	1,170,000	2025.10.02	1996.03.30

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	숭오리 18-1 현대아파트 OOO / OO / OOOO	아파트	59.89	69,000,000	1,150,000	2019.06.17 경매	1996.03.30

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
가	#3

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원)	거래시점 사용승인일
#3	숭오리 18-1 현대아파트 OOO / O / OOO	아파트	59.89	70,000,000	1,170,000	2025.10.02 1996.03.30

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	**1.000**

3. 시점수정

■ **본건 가 / 사례기호 #3**

본건은 구분건물[아파트]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사 · 발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 경상북도 칠곡군(아파트) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

구분	적용치	비고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	97.8	2025년09월
기준시점 당시 매매가격지수	98.2	2025년12월
시점수정치	**1.00409**	**98.2/97.8**

4. 가치형성요인 비교

■ 가치형성요인 비교항목

■ 주거용 [본건 기호 가 / 비교사례 #3]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	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)		
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	본건은 비교사례 대비 호별요인(층별효용 등)에서 우세함.	1.04
	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	대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.040

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	#3	1,170,000	1.000	1.00409	1.040	1,221,777	59.89	73,172,225	73,100,000
합 계							59.89	73,172,225	73,100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	건물명 동/층/호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	현대아파트 103/6/601	59.89	73,100,000	비준가액
결정된 감정평가액		73,100,000		

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경상북도 칠곡군 북삼읍 숭오리 [도로명주소]	18-1 현대아파트 제103동	아파트	철근콘크리트조 평슬래브지붕 17층				
	경상북도 칠곡군 북삼읍 안산2길 37-9		지하대피소	지층	461.31			
			아파트	1층	461.31			
			아파트	2,3층	각 447.225			
			아파트	4~17층	각 438.315			
1	경상북도 칠곡군 북삼읍 숭오리	18-1	대	제3종일반 주거지역	18,805.6			
가				(내) 제6층 제601호 철근콘크리트조	59.89	59.89	73,100,000	비준가액
				소유권 1.———— 대지권	28.3415 ———— 18,805.6	28.3415		
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	21,930,000	
						건물 :	51,170,000	
	합 계						**₩73,100,000**	
				이 하	여 백			

구분건물 감정평가 요항표

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 북삼읍 인평리 소재 “인평중학교” 북측 인근에 위치하며, 부근일대는 아파트단지 및 근린생활시설 등으로 형성 되어있음.

2. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며 인근에 시내버스승강장이 소재하는 등 제반 교통사정 보통임.

3. 건물의 구조

가)철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하1층 지상17층건 중 제103동 제6층 제601호 단위세대로서
외 벽 : 몰탈위페인팅 마감.
내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감.
바 닥 : 타일 및 장판지 등 마감.
창 호 : 샷시창호임.

4. 이용상태

가) 아파트

5. 설비내역

위생 및 급배수설비 되어있으며, 소화전설비, 승강기설비, 난방설비 등 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

세정형의 토지로서 동측 하향 완경사지에 단을 이루어 형성되어 있으며, “주거용”으로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

본건 아파트부지 동,서,남,북으로 폭 약 8미터 포장도로와 각각 접함.

8. 토지 이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상
도시지역 , 제3종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2025-10-28)(일부제한지역_모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

9. 공부와의 차이

없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

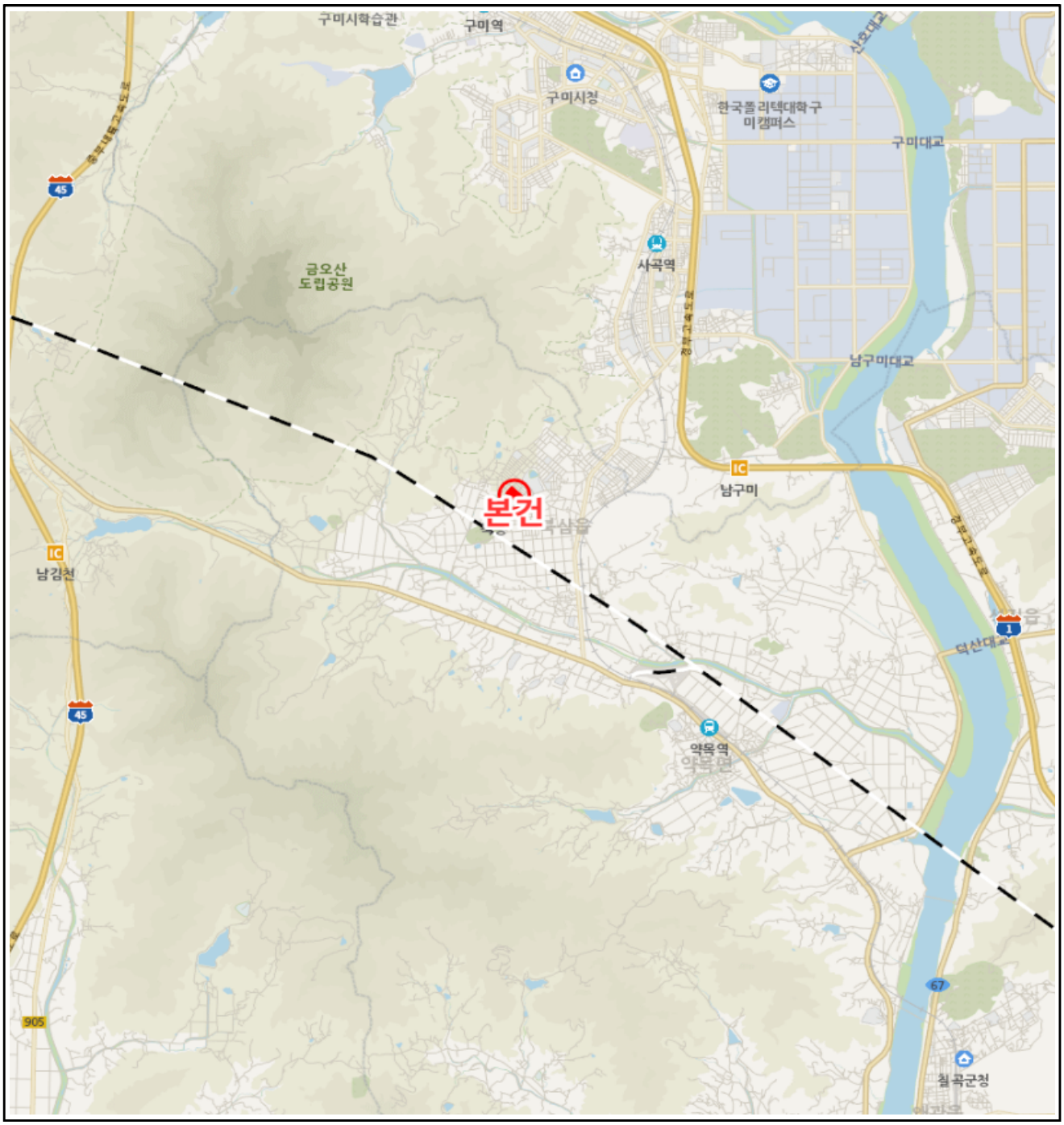
없 음.

2226-01-20026

광 역 위 치 도

N
S

소 재 지	경상북도 칠곡군 북삼읍 숭오리 18-1 현대아파트 제103동 제6층 제601호



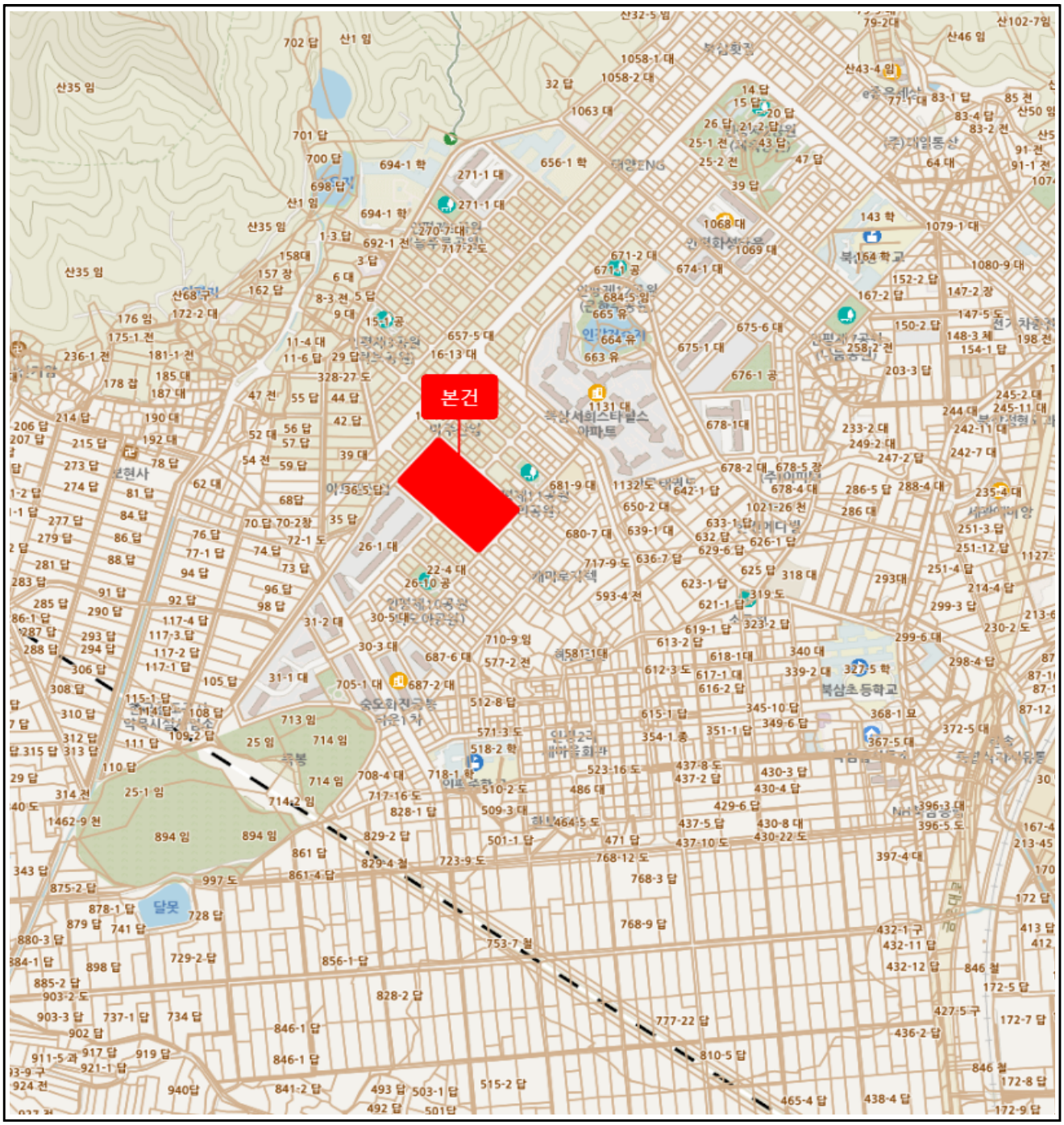
2226-01-20026

상 세 위 치 도

N

S

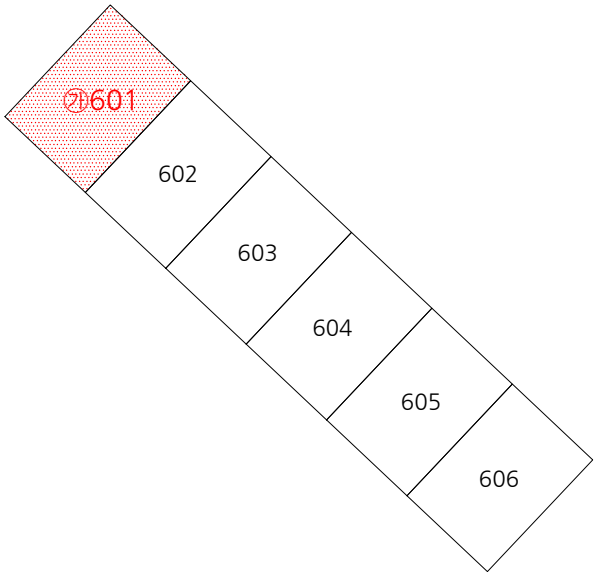
소 재 지	경상북도 칠곡군 북삼읍 숭오리 18-1 현대아파트 제103동 제6층 제601호



건물개황도 및 임대상황

S = No Scale

호별배치도



〈 경상북도 칠곡군 북삼읍 숭오리 18-1 현대아파트 제103동 제6층 제601호 〉

사 진 용 지



본건 전경 촬영



본건 아파트동 촬영



본건 아파트 동 입구 촬영



본건 촬영