2025년 감정평가업계 매출 1위

(주)하나감정평가법인

문서번호 : 260624-10-138호

시행일자 : 2026. 07. 01

수 신 : 대구지방법원(경매3계)
사법보좌관 손현정

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

---

1. 우리 ㈜하나감정평가법인 대구경북지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2026.06.24자 귀 제 2026타경 101616호로 의뢰하신『조복례 소유물』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부 끝.



㈜하나감정평가법인 대구경북지사



지 사 장 심 진 수

담당감정평가사 : 이상석
우편 42403 대구광역시 남구 명덕로 104 4층401호(대명동,대명캠퍼스 전문관)
TEL 053-752-8114 FAX 053-753-8115 http://www.haac.co.kr
(회계팀)TEL 053-752-8114 FAX 053-753-8115 EMAIL : hana10@kapaland.co.kr

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 260624-10-138

대구지방법원(경매3계) 사법보좌관 손현정 귀하

의뢰번호 : 2026타경 101616

사십육만육천사백원정 (₩466,400.-)

2026-06-24 일자 귀 제『 2026타경 101616 』호로 의뢰하신『 조복례 소유물 』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가.평가수수료	290,000	기본수수료 ≒290,000원
나.여 비	119,200	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	1,000	
임대차조사비	-	
기타 실비	4,000	
특별용역비	-	
소 계	134,200	
수수료합계(공급가액)	**424,000**	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	42,400	
총 계	**466,400**	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	**466,400**	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(260624-10-138)로 하여 주시기 바랍니다.

※ ㈜하나감정평가법인 대구경북지사 사업자등록번호 : 502-85-20061

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 아이엠뱅크-(745952571) : 008-12-000347
◈ 국민은행-동성로(출) : 595501-04-069388 예금주【 ㈜하나감정평가법인 대구경북지사 】
◈ 농협은행-대구중앙금융센터 : 301-0385-3998-41

㈜하나감정평가법인 대구경북지사

지 사 장 심 진 수

(TEL. : 053-752-8114 FAX. : 053-753-8115)

감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인 :	대구지방법원(경매3계) 사법보좌관 손현정
건 명 :	조복례 소유물 (2026타경 101616)
감정평가서 번호 :	하나 260624-10-138



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

㈜하나감정평가법인 대구경북지사

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 053-752-8114 Fax : 053-753-8115
대구광역시 남구 명덕로 104 4층401호(대명동,대명캠퍼스 전문관)

260624-10-138

(구분건물) 감정평가표

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

㈜하나감정평가법인 대구경북지사 (인) 감 정 평 가 사 이 상 석 (인)

지 사 장 심 진 수

감정평가액	삼천삼백만원정 (₩33,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원(경매3계) 사법보좌관 손현정	감정평가 목적	경매	
제 출 처	경매3계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	조복례 (2026타경 101616)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 06. 30	2026. 06. 30	2026. 07. 01

평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
아파트	1세대	아파트	1세대	-	33,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩33,000,000.-

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 심 지 수 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 칠곡군 약목면 관호리 소재 '관호오거리' 남서측 인근에 위치하는 '삼주강변타운' 103동 10층 1011호 단위세대에 대한 대구지방법원(경매3계)의 경매 목적을 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 2026년 6월 30일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 6월 30일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

- 본 감정평가는 경매 목적의 감정평가 건으로서, 의뢰된 감정평가 목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.

- 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기 되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

- 본건의 위치는 집합건축물대장상 '건축물현황도'와 현장조사 등에 의거 확인하였음.

- 구분소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로, 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 감정평가목적에 따른 경매 진행 시 참고를 위한 토지와 건물을 「집합건물 구분 평가시 토지·건물 배분 비율에 관한 지침」 및 지역적 특성, 대상 부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

- 본건 기준시점 현재 소유자 및 이해관계인 폐문부재로 인하여 내부 상황은 일반건축물대장 및 탐문조사를 통하여 조사하였으며, 본건 건물의 내부 파손, 건물 구조변경 등의 유무는 구체적으로 확인할 수 없어 일반적인 상황을 고려하여 감정평가 하였으니, 추후 경매 진행 시 참고하시기 바람.

(구분건물) 감정평가명세표

건 물 명	삼주강변타운

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	경상북도 칠곡군 약목면 관호리 [도로명주소] 경상북도 칠곡군 약목면 관호8길 28-18	952 삼주 강변타운 103동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
			대피소	지층	824.82			
			아파트	1층	995.40			
			아파트	2층	974.30			
			아파트	3층	974.30			
			아파트	4층	974.30			
			아파트	5층	974.30			
			아파트	6층	974.30			
			아파트	7층	974.30			
			아파트	8층	974.30			
			아파트	9층	974.30			
			아파트	10층	857.02			

(구분건물) 감정평가명세표

건 물 명	삼주강변타운

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
			아파트	11층	798.38			
			아파트	12층	798.38			
			아파트	13층	739.74			
			아파트	14층	739.74			
			아파트	15층	739.74			
1	경상북도 칠곡군 약목면 관호리	952	대	계획관리지역	29,062			
가				(내) 철근콘크리트조 10층 1011호	50	50	33,000,000	비준가액
				소유권 1.x ------ 대지권	32.255 29,062 x---- 29,062	32.255		
							토지·건물 배분내역 토 지 : 16,500,000 건 물 : 16,500,000	
	합 계						**₩33,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상북도 칠곡군 약목면 관호리 952 삼주강변타운 103동 10층 1011호
도로명주소	경상북도 칠곡군 약목면 관호8길 28-18 (삼주강변타운)



주용도		공동주택 895세대
주구조		철근콘크리트구조
사용승인		1993.11.15
건물규모	층수	15층
	연면적	66,760.23 ㎡ 중 14,287.62 ㎡ (103동)
비고		-

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	103/10/1011	아파트	50	35.142	85.142	32.255	58.73
합계 (1개호)			50	35.142	85.142	32.255	-

※ 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.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	관호리 ○○○	○○○/ 11/○○○○	아파트	50	85.142	31,000,000 (@620,000)	2026.06.20 (1993.11.15)	-
#2	관호리 ○○○	○○○/ 5/○○○	아파트	50	85.142	30,000,000 (@600,000)	2026.03.26 (1993.11.15)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

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.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">경북
아파트</td><td rowspan="4">0.000%
(1.00000)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2026.06.20/
2026.06.30</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2026.05</td><td>99.8</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2026.05</td><td>99.8</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (99.8 - 99.8) / 99.8
≒ 1.00000</td></tr>
</table>

※ 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	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	동일 건물내에 위치하여, 대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	1.00	동일 건물내에 위치하여, 대등함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별요인	층별 효용	-	1.06	거래사례 대비 향별 효용 등에서 다소 우세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	향별 효용	-		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	거래사례와 대체로 유사함.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			1.060	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련 번호	단가 (원/전유㎡)						
가	103/10 1011	50	#1	620,000	1.000	1.00000	1.060	657,200	32,860,000	33,000,000
합계		50	-	-	-	-	-	-	-	33,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 단지내 유사층수 구분건물(아파트)의 가격수준은 @66만원/전유㎡ 내외의 수준이며, 층별 및 향별 효용, 내부 수리 및 인테리어 여부 등에 따라 가격차이가 존재함.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적	비고
(1)	관호리 ○○○ ○○○/10/○○○○	아파트	50	85.142	32,500,000 (@650,000)	2025.11.26 (1993.11.15)	법원 경매	-
(2)	관호리 ○○○ ○○○/13/○○○○	아파트	50	85.142	32,500,000 (@650,000)	2025.11.26 (1994.07.19)	법원 경매	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경북 칠곡군 2025년 06월 ~ 2026년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	5,242,500,000	3,674,532,501	70.1	158	40	25.3
아파트	3,026,500,000	2,394,722,501	79.1	115	32	27.8

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	'삼주강변타운' 103동 10층 1011호	50	32.255	33,000,000
합계		50	32.255	33,000,000

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 경상북도 칠곡군 약목면 관호리 소재 '관호오거리' 남서측 인근에 위치하는 '삼주강변타운' 103동 10층 1011호 단위세대이며, 부근은 아파트 단지, 각종 근린생활시설, 단독주택 등으로 형성되어 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근 대중교통 수단 이용성 및 간선도로와의 접근성 등으로 보아 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

일련번호 가) 철근콘크리트조 슬래브지붕 15층건 중 10층 1011호 단위세대로서,
외 벽: 몰탈 위 페인팅 마감 등,
내 벽: 벽지, 일부 타일 마감 등,
바 닥: 장판지, 일부 타일 마감 등,
창 호: 새시창 임.

(4) 이용상태

일련번호 가) 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급.배수설비, 전기설비, 승강기설비, 옥내 소화전설비, 난방설비 등을 갖추고 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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

북동하향 완경사지에 조성된 부정형의 토지로서, '건[아파트]부지'로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 북동측으로 왕복 2차선의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

관호리 952: 계획관리지역, 소로1류(폭 10m~12m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(2025-10-28)(일부제한지역_모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설 설치제한지역<물환경보전법> 임.

(9) 공부와의 차이

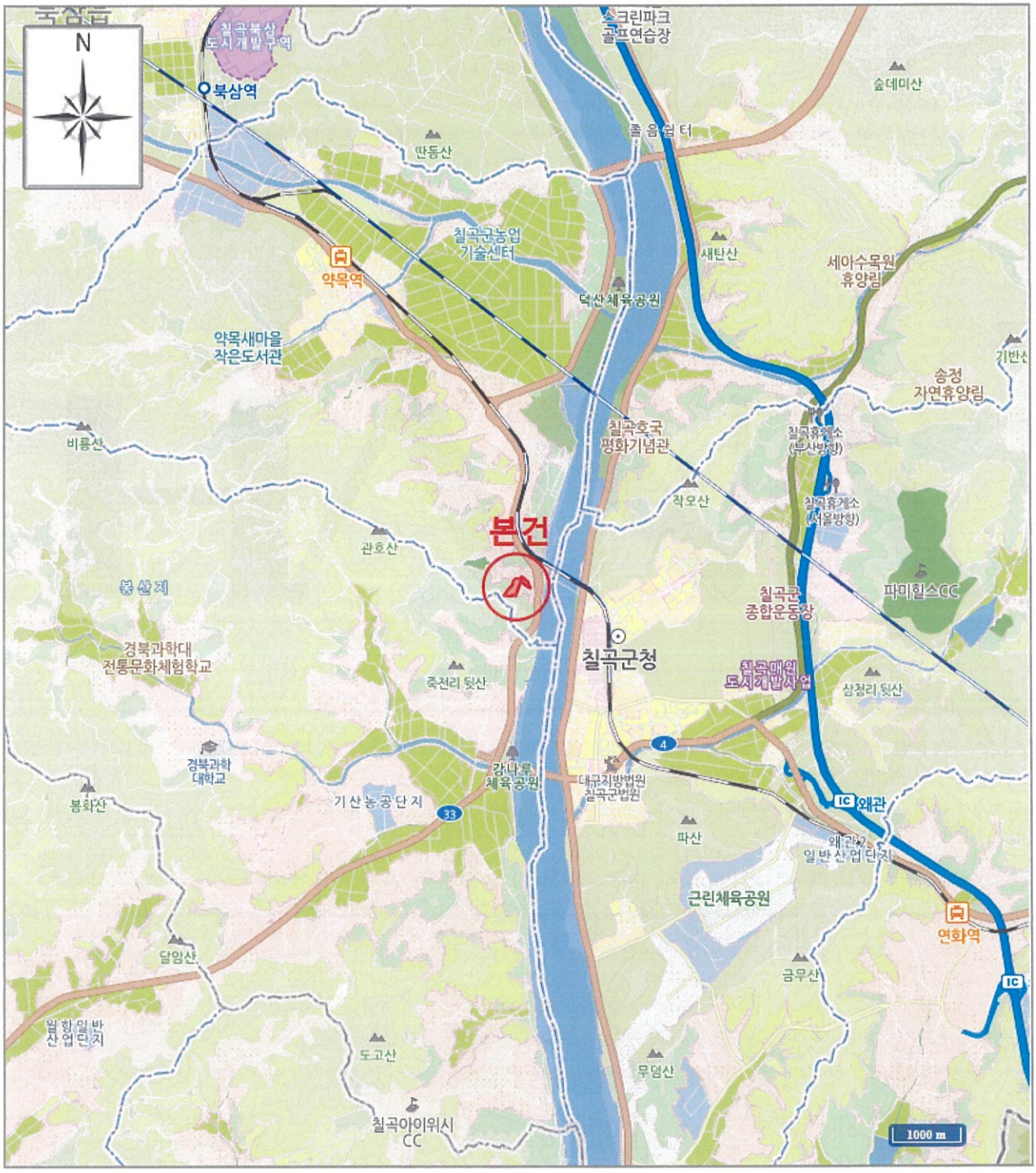
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상임.
2) 기 타: 없 음.

광 역 위 치 도

소 재 지	경상북도 칠곡군 약목면 관호리 952 삼주강변타운 103동 10층 1011호



가 격 참 고 도

소 재 지	경상북도 칠곡군 약목면 관호리 952 삼주강변타운 103동 10층 1011호

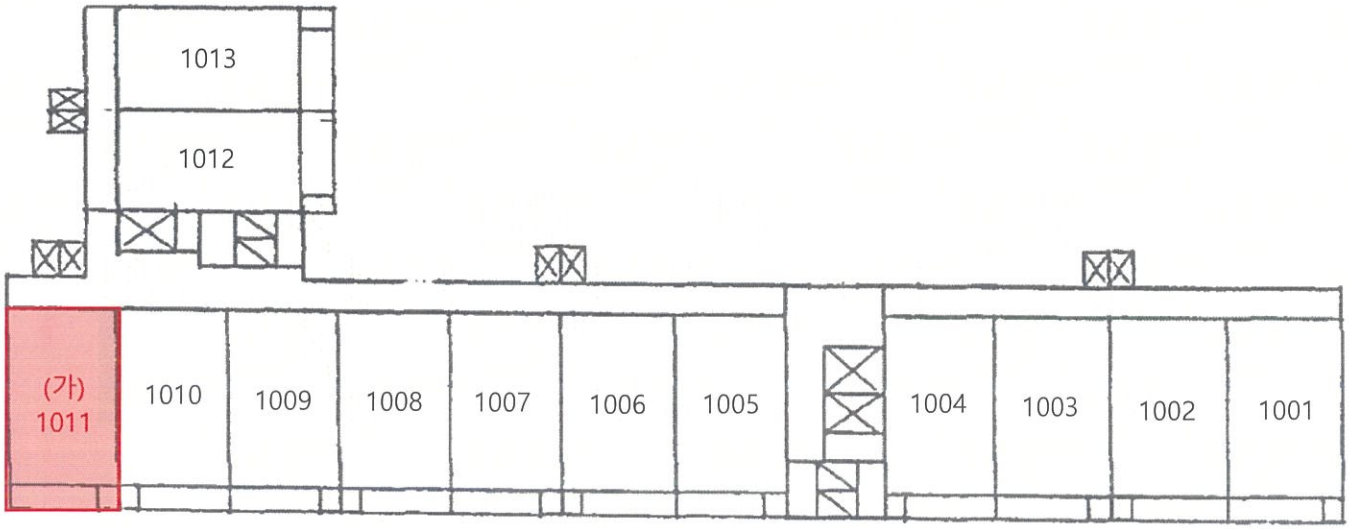


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

건물내부구조도



삼주강변타운 103동 10층 1011호
(호별배치도)



[103동 10층 1011호]

사 진 용 지

소 재 지	경상북도 칠곡군 약목면 관호리 952 삼주강변타운 103동 10층 1011호



본건 단지 전경



본건 단지 전경



본건 동별(103동) 전경



본건 공동현관