

최고의 인재 최상의 팀워크 최적의 솔루션

HANA (주)하나감정평가법인

문서번호 : 250722-10-133호

시행일자 : 2025. 07. 29

수 신 : 대구지방법원(경매1계)
사법보좌관 손 종 욱

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

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

2. 관련문서 2025.07.22자 귀 제 2025타경 8703호로 의뢰하신『서 우 석 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. 청구서

2 부
1 부 끝.



(주)하나감정평가법인 대구경북지사
지 사 장 심 진 수



담당감정평가사 : 심진수

우편 42403 대구광역시 남구 명덕로 104 4층401호(대명동,대명캠퍼스 전문관)

TEL 053-752-8114 FAX 053-756-8115 <http://www.haac.co.kr>

(회계팀)TEL 053-752-8114 FAX 053-753-8115 EMAIL : hana10@kapaland.co.kr

수수료 청구서

감정평가서번호 : 250722-10-133

대구지방법원(경매1계) 사법보좌관 손 종 욱 귀하

의뢰번호 : 2025타경 8703

사십육만육천사백원정 (₩466,400.-)

2025-07-22 일자 귀 제 『 2025타경 8703 』 호로 의뢰하신 『 서 우 석 소유물 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목	금 액	비 고
가.평가수수료	290,000	
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(250722-10-133)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)하나감정평가법인 대구경북지사 사업자등록번호 : 502-85-20061

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 신한은행-대구기업금융 : 140-007-294332

예금주 【 (주)하나감정평가법인 대구경북지사 】

(주)하나감정평가법인 대구경북지사

지 사 장 심진수



(TEL : 053-752-8114 FAX : 053-756-8115)

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 대구지방법원(경매1계)
사법보좌관 손종욱
건명 : 서우석 소유물
(2025타경 8703)
감정평가서 번호 : 하나 250722-10-133



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.

(주)하나감정평가법인 대구경북지사








HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 053-752-8114 Fax : 053-756-8115
대구광역시 남구 명덕로 104 4층401호(대명동,대명캠퍼스 전문관)

(부동산) 감정평가표





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

(주)하나감정평가법인 대구경북지사
 지사장 심진수  감정평가사 심진수     (인)

감정평가액	오천구백만원정 (₩59,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원(경매1계) 사법보좌관 손종욱		감정평가 목적	경매		
제출처	경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서우석 (2025타경 8703)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 07. 24	2025. 07. 24	2025. 07. 24	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종 별	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	59,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩59,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자     (인)
 감정평가사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 칠곡군 석적읍 중리 소재 '석적고등학교' 남서측 인근에 위치하는 "3공단부영아파트" 제 111동 제7층 제702호에 대한 대구지방법원(경매1계)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 2025년 7월 24일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 24일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 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.


(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		3공단부영아파트						
일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
가	경상북도 칠곡군 석적읍 중리 [도로명주소] 경상북도 칠곡군 석적읍 북중리3길 70	141 3공단부 영아파트 111동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 18층				
				1층	784.56			
				2층 ~ 18층 각	783.48			
				지층	674.31			
1	경상북도 칠곡군 석적읍 중리	141	대	(내) 7층702호 철근콘크리트조	49.89	49.89	59,000,000	비준가액
				1.소유권	71,058.1x--- 24.33 70,945.6	24.37		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		17,700,000	
					건 물 :		41,300,000	
합 계						₩59,000,000.-		
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상북도 칠곡군 석적읍 중리 141 "3공단부영아파트" 제111동 제7층 제702호		
도로명주소	경상북도 칠곡군 석적읍 북중리3길 70		
	주용도	공동주택 2,671세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2000.05.15	
	건물규모	층수	지하1층/지상18층
		연면적	228,074.83 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	111/ 7/702	아파트	49.89	29.4	79.29	24.37	62.92
합계 (1개호)			49.89	29.4	79.29	24.37	-

※ 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.

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

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	중리 141	○○○/ 11/○○○ ○	아파트	49.89	79.29	60,000,000 (@1,200,000)	2025.04.19 (2000.05.15)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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		2025.04.19/ 2025.07.24	
경북 칠곡군 아파트	-0.800% (0.99200)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.03	100.0
			기준시점 당시 지수	2025.06	99.2
		산식		$1 + (99.2 - 100.0) / 100.0$ $= 0.99200$	

※ 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	1.00	본건은 사례대비 층별효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(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	111/702	49.89	#1	1,200,000	1.000	0.99200	1.000	1,190,400	59,389,056	59,000,000
합계		49.89	-	-	-	-	-	-	-	59,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 주변 유사 아파트의 시세 및 호가 수준은 전유면적당 약 @1,200,000원/m ² 내외 수준인 것으로 탐문조사 됨.
------	---

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	중리 141 000/6/000	아파트	49.89	79.29	62,000,000	2025.03.25 (2000.05.15)	경매	-
					(@1,240,000)			
(2)	중리 141 000/12 /0000	아파트	49.89	79.29	65,000,000	2025.03.11 (2000.05.15)	경매	-
					(@1,300,000)			

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경북 칠곡군 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	3,261,000,000	2,639,527,105	80.9	78	31	39.7

(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(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제111동 제7층 제702호	49.89	24.37	59,000,000
합계		49.89	24.37	59,000,000

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 석적읍 중리 소재 "석적고등학교" 남서측 인근에 위치하는 "3공단 부영아파트" 제111동 제7층 제702호 단위세대로서, 부근 일대는 각종 근린생활시설, 아파트, 단독주택 및 구미공업단지 등으로 형성되어 있어 주위환경 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량접근 가능하며, 인근에 대중교통시설이 소재하는 등 제반 교통상황 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 18층건 중 제7층 제702호 단위세대로서,
 외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등,
 내벽 : 벽지 및 타일 마감 등,
 바닥 : 장판지 및 타일 마감 등,
 창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기 설비 등 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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

남서측 하향 완경사지대에 자체지반 대체로 등고 평탄한게 조성된 사다리형의 토지로서, "아파트부지"로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측 및 북서측으로 폭 약 20미터, 남동측으로 폭 약 15미터 및 북측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역_전축종제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

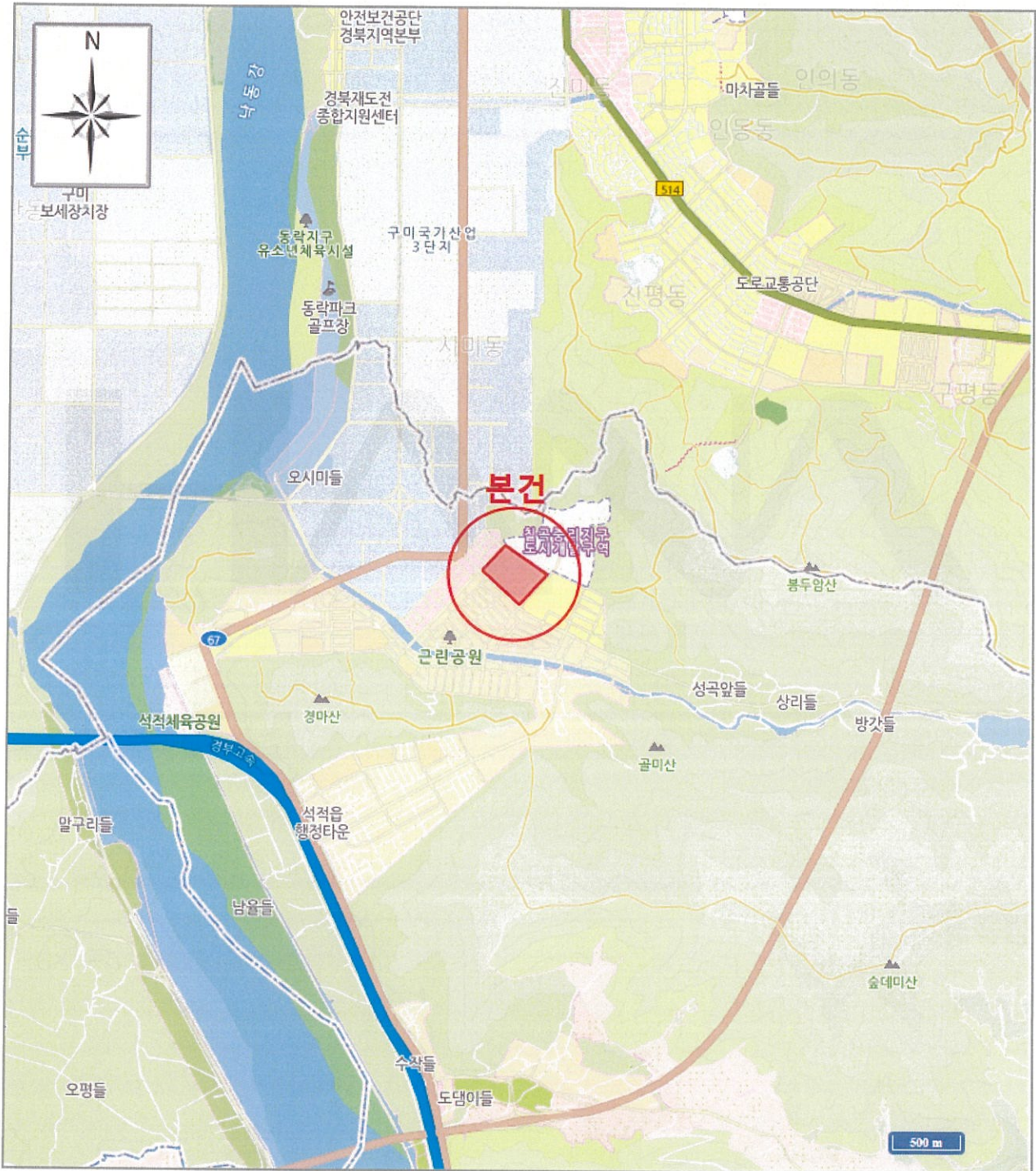
-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 없 음.

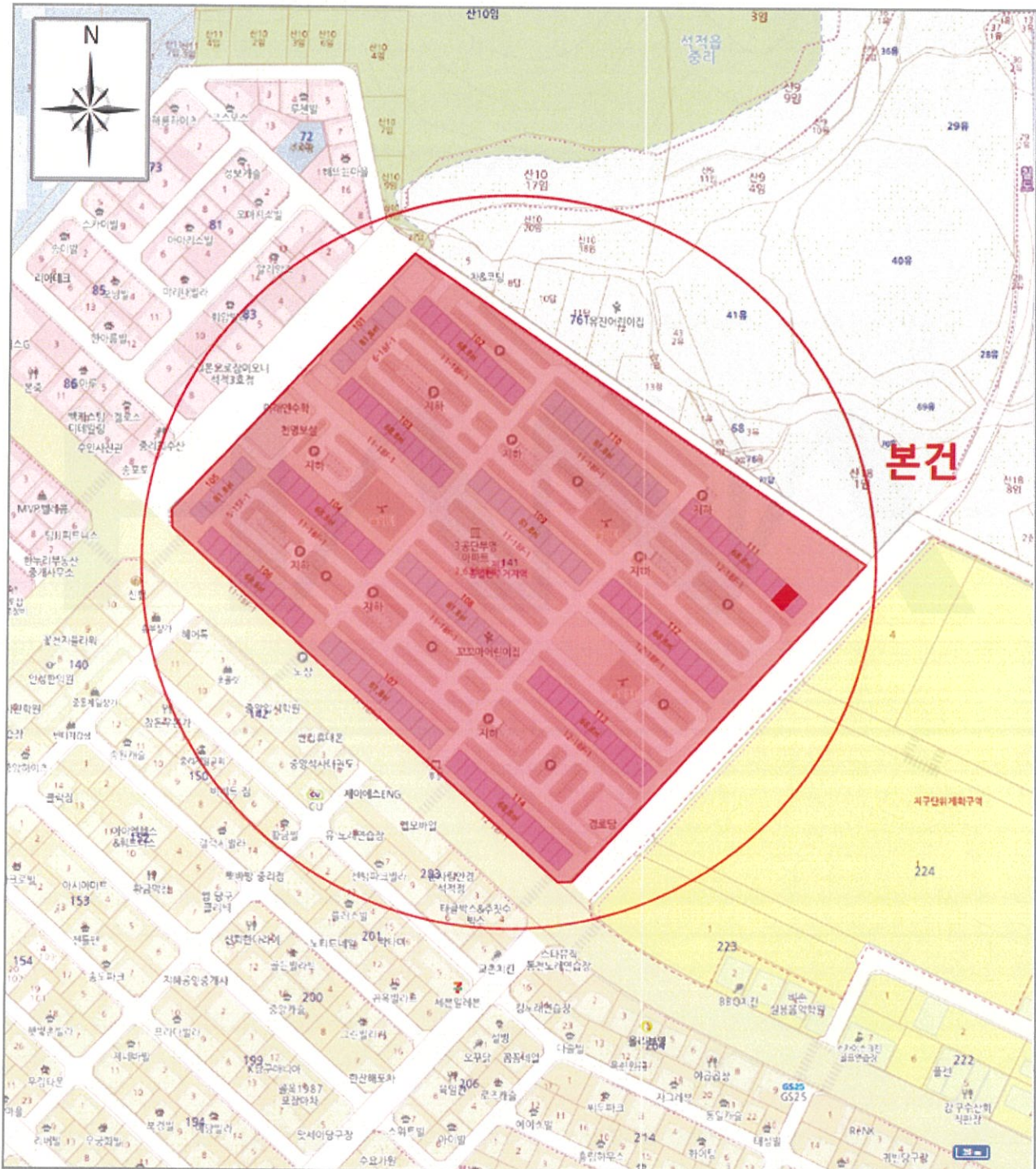
광역 위치도

소재지	경상북도 칠곡군 석적읍 중리 141 3공단부영아파트 제111동 제7층 제702호
-----	---



가 격 참 고 도

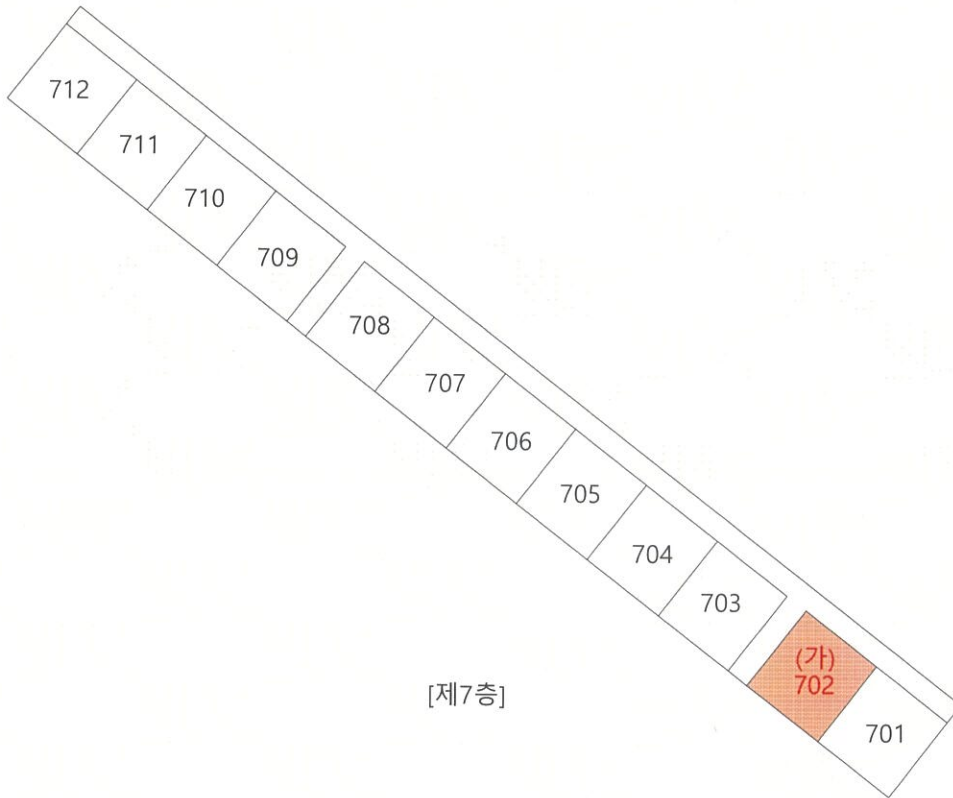
소재지 경상북도 칠곡군 석적읍 중리 141 3공단부영아파트 제111동 제7층 제702호



건물내부구조도



3공단부영아파트 제111동 제7층 제702호
(호별배치도)



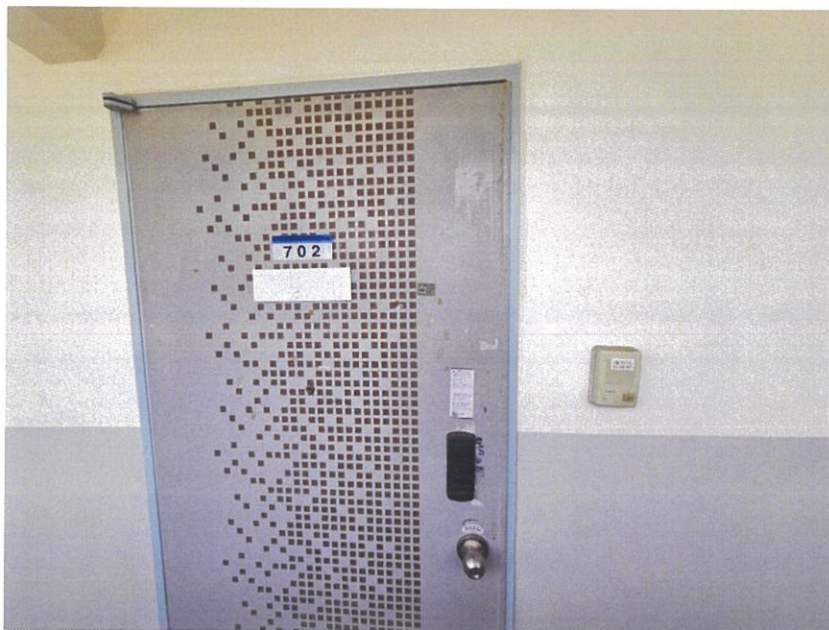
사 진 용 지

소재지

경상북도 칠곡군 석적읍 중리 141 3공단부영아파트 제111동 제7층
제702호



본건 전경



본건