

# 감정평가서

건명	주식회사 대화주택건설산업 소유물건(2025타경6455)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규
감정서번호	D2501-010

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

덕일감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
이서혁

감정평가액	일억구천사백만원정(₩194,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 대화주택건설산업 (2025타경6455)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.03	2025.01.24 ~ 2025.02.03	2025.02.03	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대  이	아파트  하	1세대  여	-  백	194,000,000
	합계					₩194,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가의 목적

본 평가는 경상북도 경산시 중방동 소재 “경상중앙초등학교” 남동측 인근에 위치하는 “대화타워펠리스2” 5층 502호 단위세대(전유면적: 60.4029㎡)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경상북도 경산시 중방동 328-1	건물명	대화타워펠리스2
구조	철근콘크리트구조 경사 및 평슬라브지붕	규모	지하1층/지상20층
용도	아파트	사용승인일	2016.07.01
기 호	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)
가	5층/502호	60.4029	26.5035

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건에 대한 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 2월 3일자임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

2025.01.24. ~ 2025.02.03.까지 현장조사 및 가격자료수집 등을 실시하였음.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준가치로 함.

### 2. 감정평가조건

없 음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

##### 「감정평가에 관한 규칙」 제16조

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 적용하여야 한다.

#### 나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 하지 아니하였음.

#### 다. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되는 바, 토지와 건물을 일괄하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 거래사례의 선정

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	비고
경산시 중방동 328-1	대화타워 펠리스2	9층	60.4029	225,000,000	2024.01.09	-

※인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 최근에 거래된 상기사례를 선정함.

### 나. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

### 다. 시점수정

(1) 아파트매매가격지수(전국주택가격동향조사)

(경상북도 경산시, 2021.06 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	93.7	93.0	92.5	91.8	91.1	90.8	90.5	90.8	91.2	91.4	91.2	91.0
2024년	90.6	90.2	89.9	89.5	89.3	88.9	88.4	88.0	87.7	87.5	87.3	87.1

(2) 시점수정치

$$\frac{87.1(2024.12)}{91.0(2023.12)} \approx 0.95714$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 가치형성요인비교

### (1) 가치형성요인 비교항목

조건	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편의성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
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
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### (2) 가치형성요인 비교치의 결정

기 호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900
본건은 거래사례 대비 단지외부요인, 단지내부요인, 기타요인은 대등하나, 호별요인(층별 효용, 향별 효용 등)에서 열세함.					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)		시산가액 (원)
					대상	사례	
가	225,000,000	1.00	0.95714	0.900	60.4029	60.4029	193,800,000

※십만원 미만 절사하였음.

## 3. 참고가격(인근 평가사례)

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점	평가목적
경상시 중방동 328-1	대화타워 펠리스2	4층	60.4029	204,000,000	2024.12.30	경매
경상시 중방동 328-1	대화타워 펠리스2	5층	60.4029	214,000,000	2024.03.27	경매

## 4. 감정평가액의 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 종합적으로 참작하여, 아래와 같이 가격결정함.

기 호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
가	5층/502호	60.4029	194,000,000

## 5. 그 밖의 사항

가. 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 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건은 현장조사시 이해관계인 부재로 인하여 내부구조, 마감상태 및 설비 등은 외부관찰, 건축물대장상 현황도면, 탐문조사 및 인근 동류형 구분건물의 일반적인 상태 및 통상 설비 등을 참작하여 평가하였으므로, 경매 진행시 참고하시기 바람.

## IV. 감정평가액 결정의견

상기 평가액은 거래사례 및 인근 유사부동산의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작할 때 합리성이 인정되는 바, 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
	경상북도 경산시 중방동  [도로명주소] 경상북도 경산시 경안로39길 49	328-1 대화타워 펠리스2	아파트, 오피스텔	철근콘크리트구조 경사 및 평슬라브지붕 지하1층 지상20층  지1  1층  2층  2층  3층  3층  4층  4층  5층  5층  6층  6층  7층  7층  8층  8층  9층~19층 각		1,154.1169  65.256  240.7554  104.5935  240.7554  104.5935  240.7554  104.5935  240.7554  104.5935  240.7554  104.5935  240.7554  104.5935  240.7554  104.5935  325.6537			

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1  가	경상북도 경산시 중방동	328-1	대	20층	331.8783		194,000,000	
					2,077			
				(내) 철근콘크리트구조 5층 502호	60.4029	60.4029		
				1.소유권/대지권	26.5035 2,077x----- 2,077	26.5035		
<b>합 계</b>							<b>₩194,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 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 경산시 중방동 소재 "경산중앙초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 부근 일대는 아파트, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

### 2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 제반 교통상황은 보통임.

### 3. 건물의 구조

- (가)철근콘크리트구조 경사 및 평슬라브지붕 20층건내 5층 502호 단위세대로서,
  - 외벽: 몰탈위 페인트마감, 일부 화강석마감 등,
  - 내벽: 벽지마감, 일부 타일마감 등,
  - 바닥: 내장바닥재마감 등,
  - 창호: 샷시창호 등임.

### 4. 이용상태

'아파트'로 이용중임.

### 5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기, 옥내소화전, 도시가스공급설비, 개별난방설비 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

자체지반 대체로 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, '아파트 및 오피스텔부지'로 이용 중임.

## 7. 인접 도로상태등

본건 서측으로 폭 약 8~9미터 내외의 포장도로, 북측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(62)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-28)(경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(경산중앙초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(경산중앙초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

## 9. 공부와의 차이

없 음.

## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기 타: 없 음.

# 위 치 도

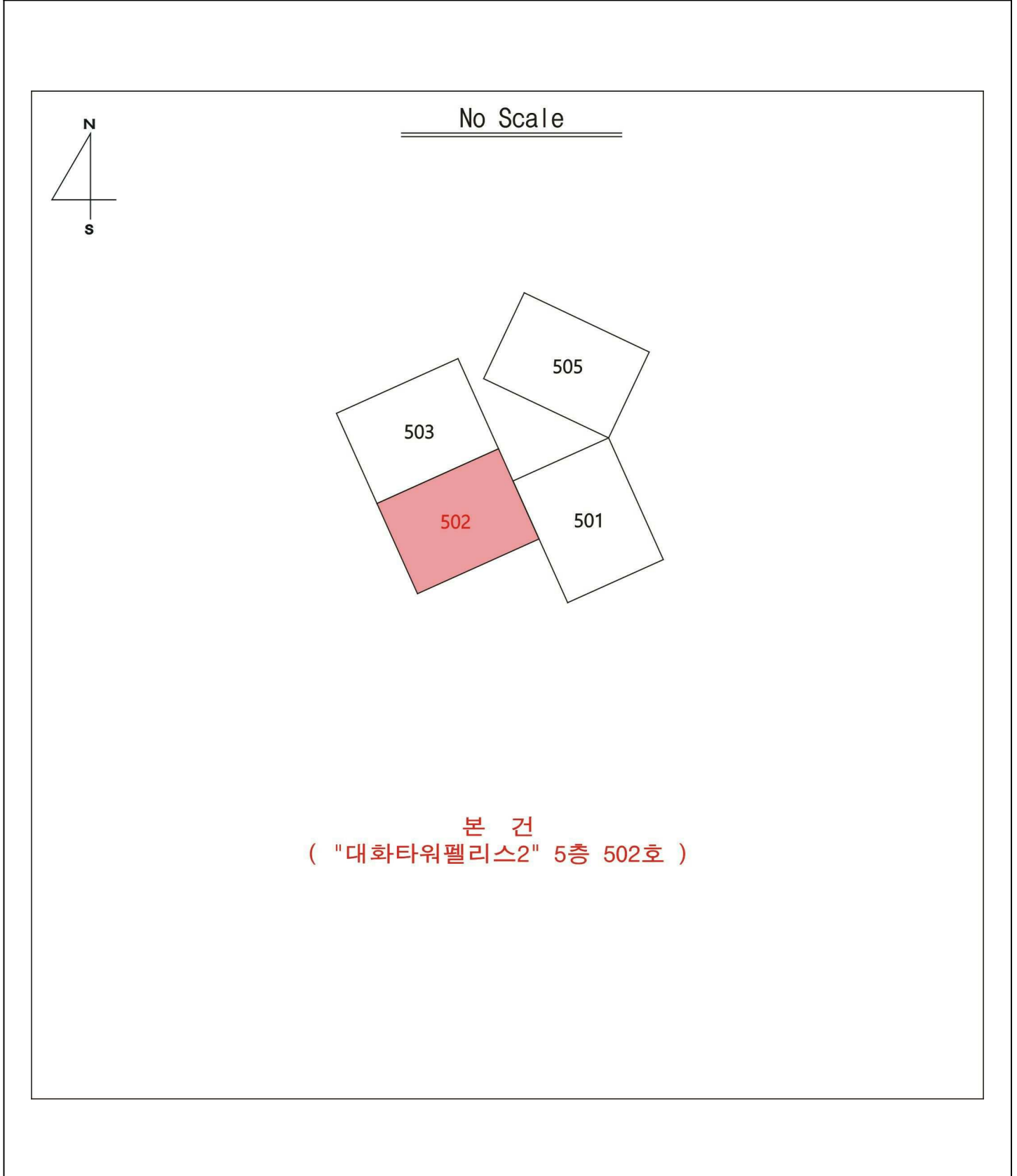


소재지

경상북도 경산시 중방동 328-1 "대화타워펠리스2" 5층 502호



# 호 별 배 치 도



본 건  
( "대화타워펠리스2" 5층 502호 )

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

# 사 진 용 지



공동출입구



본건 전경