

감정평가서

건명	소명규 소유물건(2024타경 128594)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 유상목
감정서번호	241212-1-1

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.

늘푸른감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
송 정 열

(인)

감정평가액	이억사백만원정 (₩204,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 유상목		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	소명규 (2024타경128594)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.17	2024.12.16 ~ 2024.12.17	2024.12.18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	204,000,000
	합계					₩204,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 경산시 중방동 소재 '경산중앙초등학교' 남동측 인근에 위치하는 '대화타워 펠리스2' 제17층 제1705호 단위세대로서, 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

물건 소재지		경상북도 경산시 중방동 328-1				
건물명· 동· 호수		대화타워펠리스2 제17층 제1705호				
건물의 구조		철근콘크리트구조 경사 및 평슬라브지붕 지하1층 지상20층		건물의 사용승인일	2016.07.01	
구 분		대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	건축물대장상 공용면적 (㎡)	용 도	
기호	층· 호수				공부	현황
1	제17층 제1705호	26.5035	60.4029	37.2887	아파트	아파트

나. 주위 환경

부근 일대는 아파트, 후면 단독주택, 노선상가, 학교, 전통시장 등으로 형성되어 있으며, 기타 생활편의시설 등의 접근성 등으로 보아 주위 환경 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2024.12.17.**일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 **2024.12.17.**일자 실지조사를 완료하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정을 규정하고 있음.

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는 바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 비교사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(단위: 천원/m², 거래금액: 천원)

기호	소재지	전유면적 (m ²)	전유 면적당 단가	거래금액	거래시점	비고
1	중방동 328-1 대화타워펠리스2 150*호	60.4029	3,891	235,000	2024.02.22	-
2	중방동 328-1 대화타워펠리스2 120*호	60.4029	3,808	230,000	2024.02.27	-
3	중방동 328-1 대화타워펠리스2 90*호	60.4029	3,725	225,000	2024.01.09	-
4	중방동 328-1 대화타워펠리스2 120*호	60.4029	2,649	160,000	2024.07.17	-
5	중방동 328-1 대화타워펠리스2 70*호	60.4029	2,566	155,000	2024.10.26	-
6	중방동 878-7 해성센트럴파크주상복합 주1동 140*호	78.2291	2,493	195,000	2024.08.20	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근 유사부동산의 평가선례

(단위: 천원/m², 평가금액: 천원)

기호	소재지	전유면적 (m ²)	전유면적당 단가	평가금액	평가시점	평가목적	비고
1	중방동 328-1 대화타워펠리스2 150*호	60.4029	3,642	220,000	2024.01.30	경매	아파트
2	중방동 328-1 대화타워펠리스2 90*호	60.4029	3,617	218,500	2024.03.27	경매	아파트
3	중방동 328-1 대화타워펠리스2 110호	60.4029	3,659	221,000	2024.03.27	경매	아파트
4	중방동 328-1 대화타워펠리스2 190*호	60.4029	3,973	240,000	2024.04.19	공매	아파트
5	중방동 328-1 대화타워펠리스2 190*호	60.4029	3,990	241,000	2024.04.26	경매	아파트

다. 인근 유사부동산의 가격수준

호가 수준	2,800,000원 ~ 3,500,000원/m ² 내외 수준
-------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 경매동향

용도별	경상북도 경산시 2023년 12월 ~ 2024년 11월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	33,554,167,100	24,564,115,280	73.2	355	134	37.7
다세대	1,092,000,000	673,685,800	61.7	32	9	28.1
아파트	20,644,700,000	16,270,953,263	78.8	257	103	40.1
연립	215,300,000	133,660,000	62.1	7	2	28.6
오피스텔	7,436,167,100	4,800,000,000	64.5	3	1	33.3
오피스텔(주거)	492,000,000	345,680,000	70.3	7	3	42.9
주상복합(주거)	3,674,000,000	2,340,136,217	63.7	49	16	32.7

마. 비교사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 평가대상 구분건물과 인근지역에 위치한 거래사례 중 건물용도, 이용상황 및 건물구조, 건물면적 등이 유사하여 비교성이 인정되는 사례인 기호 1)을 선정하였음.

2. 사정보정

본건 거래사례는 인근지역 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

▣ 아파트 매매가격지수(경상북도 경산시)

○ 2024.01월 아파트 매매가격지수 : 90.6

○ 2024.11월 아파트 매매가격지수 : 87.3

○ 상승률 : $\frac{87.3}{90.6} = 0.96358$

- 거래시점 : 2024.02.22., 2024년 01월 지수를 적용함.

- 기준시점 : 2024.12.17., 2024년 11월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

가. 외부요인

구분	조건	항목	의견
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	본건은 거래사례(1) 대비 동일단지 내에 위치하여 전반적인 외부요인 대등함.
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태	
		상가의 배치상태	
		공공 및 편익시설의 배치상태	
	환경조건	기상조건	
		자연환경	
		사회환경	
		획지의 상태	
		공급 및 처리시설의 상태	
		위험 및 혐오시설	
		재해발생의 위험도	
	공해발생의 위험도		
	행정조건	행정상의 규제정도	
	기타조건	기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물요인

구분	조건	항목	의견
건물요인	시공 상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	본건은 거래사례(1) 대비 동일단지 내에 위치하여 전반적인 건물요인 대등함.
	설계, 설비, 구조	설계에 따른 구조상의 양부와 설비의 유무, 종류, 수준 등	
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과연수 및 잔존내용연수	
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정	
	규모, 구성비	건물의 층수, 총세대수, 면적구성비	
	건물용도	건물이 주상복합용인가 주거단일용도인가와 현재 이용상태	
	관리체계	관리체계 및 관리현황	

다. 개별적 요인

구분	조건	항목	의견
개별적 요인	층별 효용	일조, 채광의 정도	본건은 거래사례(1) 대비 층별 효용 등 전반적인 개별요인 대등함.
		조망, 압박감 등	
		소음의 영향	
		엘리베이터, 계단을 이용한 접근성	
		난방 및 단열	
		프라이버시 및 외부인 침입가능성	
	위치별 효용	재해 시 안전(화재, 추락)	
		일조, 채광의 정도	
		조망, 압박감 등	
		소음의 영향	
		엘리베이터, 계단으로의 접근성	
	향별 효용	난방 및 단열	
		프라이버시 보호	
		일조, 채광의 정도	
공용부분의 전용사용권 유무	조망, 압박감 등		
	프라이버시 보호		
	주차장 등에 대한 전용사용권		
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기	
	관리상태	배관, 내부마감재 수선유지상태	
기타	전용률, 면적 등		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 격차율 결정

기호	비 교 항 목				격차율	가치형성요인 비교
	외부 요인	건물 요인	개별적 요인	기타 요인		
1	1.00	1.00	1.00	0.90	0.900	본건은 거래사례 기호(1) 대비 제반 가치형성요인 대등하나, 최근 부동산시장상황 등을 감안하여 기타요인에서 일부 보정함.

5. 대상부동산의 시산가액

기호	사례가격	사정 보정	시점 수정	격차율	면적비교		비준가격
					본건	사례	
1	235,000,000	1.000	0.96358	0.900	60.4029	60.4029	203,797,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건은 경상북도 경산시 중방동 소재 '경산중앙초등학교' 남동측 인근에 위치하는 '대화타워 펠리스2' 제17층 제1705호 단위세대로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 평가목적과 대상물건의 특성, 인근 유사 구분건물의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료의 분석내용 등을 종합 검토할 때 거래사례비교법에 의한 비준가격의 합리성이 인정되므로 감정평가액을 아래와 같이 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	층.호별	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
1	제17층 제1705호	60.4029	26.5035	3,377,000	204,000,000

3. 기타 참고사항

본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 요청에 의거 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 구분평가 시 토지 . 건물 배분비율에 관한 연구, 지역적 특성, 대상부동산의 성격 등을 종합 참작하여, 토지, 건물의 배분금액을 감정평가명세표에 표기하였음.

구분건물감정평가명세표

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

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	전유부분의 건물의 표시 대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시: 1. 경상북도 경산시 중방동 대지권의 종류: 대지권의 비율:	328-1	대	9층 ~ 19층	각층 325.6537	60.4029	204,000,000	비준가액
				20층	331.8783			
				제17층 제1705호 철근콘크리트구조	60.4029			
				일반상업지역, 제2종일반주거지역	2,077			
				1.소유권대지권	26.5035			
				1.	----- 2,077			
				토지 · 건물	26.5035			
				토 지 :	배분내역			
				건 물 :	61,200,000			
				합 계	142,800,000			
			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, 후면 단독주택지대, 노선상가, 학교, 전통시장 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 간선도로와의 거리, 대중교통수단 이용 등 제반 교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

(1) : 철근콘크리트구조 경사 및 평슬라브지붕 20층 건물 중 17층 1705호 단위세대로서,

- 외 벽 : 화강석붙임, 스톤코트, 몰탈위 페인팅 등,
- 내 벽 : 벽지, 타일 등 마감,
- 바 닥 : 내장바닥재, 타일 등 마감,
- 창 호 : 하이새시이중창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

인접지와 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 및 오피스텔부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 폭 약 8m, 북측으로 폭 약 6m 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(62)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-28)(경산시고시제2024-174호), 상대보호구역(경산중앙초등학교), 절대보호구역(경산중앙초등학교)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.

2)기타 : 본건의 내부 확인은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 구체적 내부구조 및 수리 여부를 확인할 수 없어 현장 조사 시 외부에서 투시 가능한 전경 및 인근주민의 탐문 등에 의거 동유형 단위세대의 표준적 내부구조, 사용자재 등을 기준으로 평가하였으며, 본건 위치 확인은 관련공부 및 현장에서 조사된 사항을 근거로 확인하였으니, 경매 진행 시 참고 바랍니다.

광역위치도



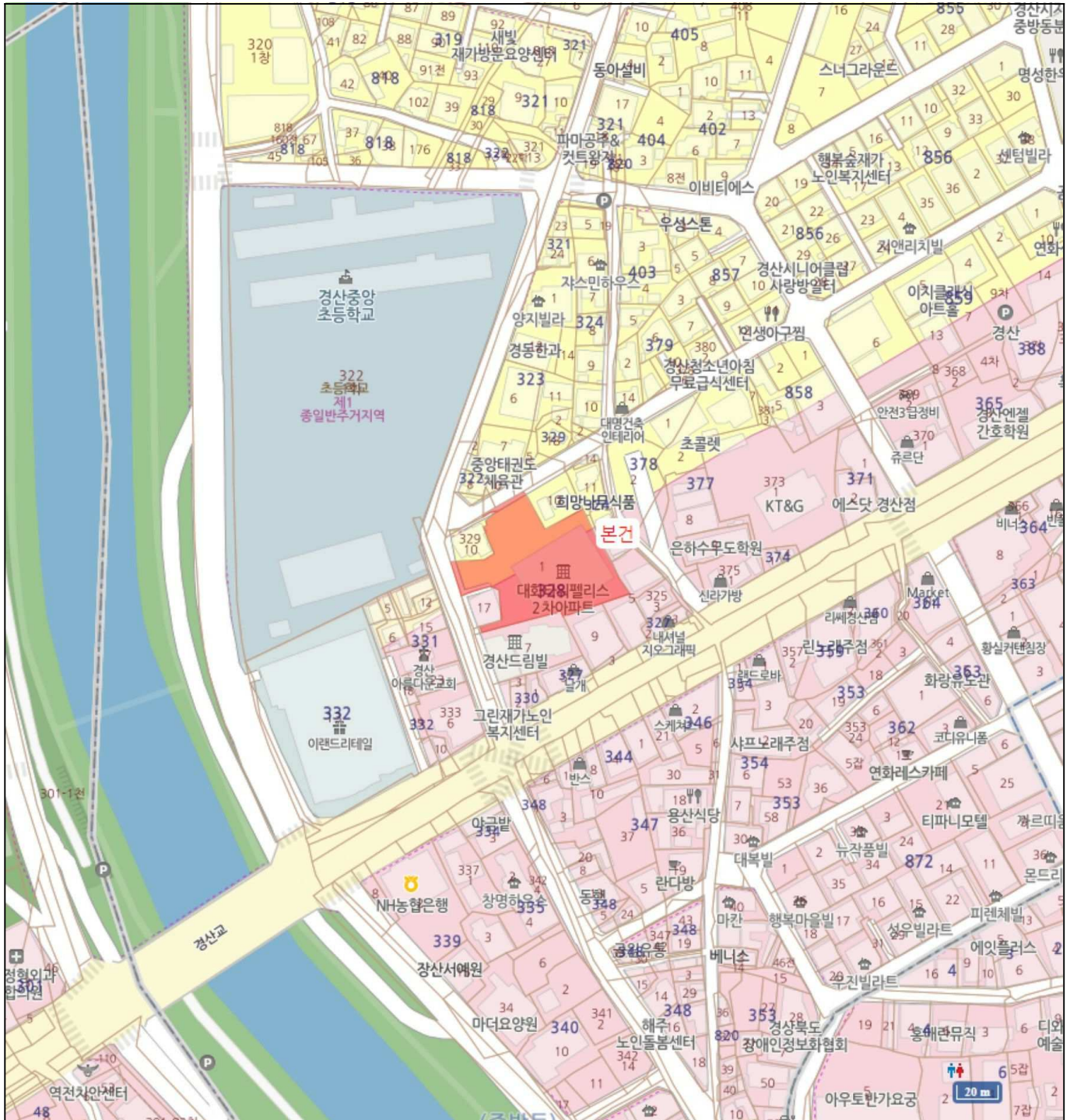
소재지	경상북도 경산시 중방동 328-1 대화타워펠리스2 17층 1705호
-----	---------------------------------------



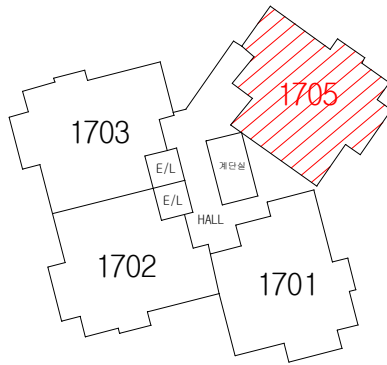
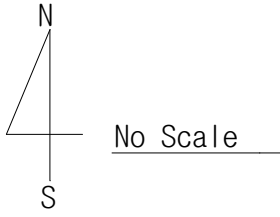
상세위치도



소재지	경상북도 경산시 중방동 328-1 대화타워펠리스2 17층 1705호
-----	---------------------------------------



호 별 배 치 도



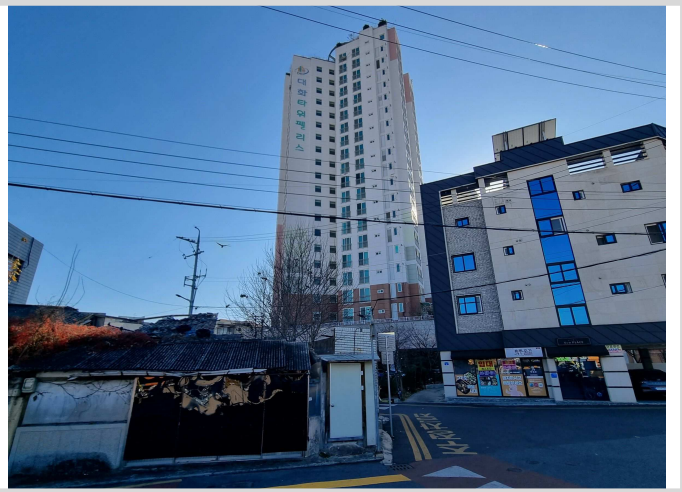
본건

(대화타워펠리스2 제17층 제1705호)

사 진 용 지



남동측에서 본 전경



북서측에서 본 전경



공동출입구



현관