

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	주식회사 대화주택건설산업 소유물건 (2025타경 7682)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대
감정평가서 번호	대한 제250331-17-0004호



2025.05.15

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

대구경북지사

대구광역시 동구 동대구로 471 대구콘텐츠허브 8층
TEL : (053)761-7890 FAX : (053)761-7888



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사
김성훈

김성훈 (인)

(주)대한감정평가법인 대구경북지사장 최탁수 (서명 또는 인)

감정평가액	일억구천칠백만원정 (₩197,000,000.-)		
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대	감정평가목적	경매
채무자	-	제출처	대구지방법원 (경매5계)
소유자 (대상업체명)	주식회사 대화주택건설산업 (2025타경 7682)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.05.08	2025.05.07 2025.05.08
		작성일	2025.05.12

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	197,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩197,000,000.-

심사확인

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

심사자 감정평가사

이영수 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 경상북도 경산시 중방동 소재 '경산중앙초등학교' 남동측 인근에 위치하는 '대화타워펠리스2' 제11층 제1103호 단위세대에 대한 「대구지방법원(경매 5계)」에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



소재지	경상북도 경산시 중방동 328-1번지 (경상북도 경산시 경안로39길 49)
건물명 및 층·호수	대화타워펠리스2 제11층 제1103호
건물의 구조	철근콘크리트구조 경사 및 평슬라브지붕
사용승인일자	2016.07.01
주 용 도	아파트, 오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호수	전유면적 (㎡)	주거공용 면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용 면적(㎡)	대지권 (㎡)	집합건축물대상 사용 용도
가	대화타워펠리스2 11층 1103호	60.4029	37.2887	97.6916	-	26.5035	아파트

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 08일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2025년 05월 07일, 08일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 구분소유건물은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나 경매진행시 참고를 위해 토지와 건물의 가격을 "집합건물 구분평가시 토지, 건물 배분비율에 관한 지침" 및 지역적특성, 대상부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건의 내부구조, 설비 및 마감상태는 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여, 동유형의 단위세대 표준적인 내부구조, 사용자재 및 통상적인 이용상황 등을 기준으로 하였으며, 본건의 위치확인 은 건축물현황도 및 현황점유부분에 의거 확인하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. 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 결정 의견

<p>제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]</p>	<p>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. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>
--------------------------------------	--

2. 감정평가방법의 적용

- 가. 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.
- 나. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근(3년 이내) 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
a	중방동 328-1	대화타워펠리스2 0층 000호	60.4029	2024.01.09	225,000,000	약 3,724,000
				2016.07.01		

[출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

최근(3년 이내) 해당사항 없습니다.

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
㉠	중방동 328-1	대화타워펠리스2 0층 000호	60.4029	경매	2025.02.03	194,000,000	약 3,211,000
					2016.07.01		

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가전산센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
유사 아파트	전유면적당: @3,200,000원/㎡ ~ 3,300,000원/㎡ 수준 (층 향 등에 따라 차이 상이할 수 있음)

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	경북/경산시 2024년 05월~2025년 04월
---------	----------------------------

구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	17,855,400,000원	13,780,786,210원	77.2%	252건	95건	37.7%
주상복합(주거)	3,522,000,000원	2,066,641,217원	58.7%	44건	15건	34.1%

[최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)]

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
a	중방동 328-1	대화타워펠리스2 0층 000호	60.4029	2024.01.09	225,000,000	약 3,724,000	가
				2016.07.01			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치

- 본건 기호 가 / 사례 기호 a

구 분	2023년 12월	2025년 03월
매매가격지수 (경상북도 경산시(아파트))	91	86

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	a	경상북도 경산시(아파트) 2024.01.09.~2025.05.08	0.94505	86 / 91 ≒ 0.94505

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물(주거용) [본건 기호 가 / 사례 기호 a]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로로 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	0.93	향별 효용에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
기타요인	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	대체로 유사함.
기타 가치에 영향을 미치는 요인			
개별요인 비교치			0.930

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형 성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	3,724,000	1.000	0.94505	0.930	3,273,011	60.4029	197,699,356	197,000,000

IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	동 / 층 / 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	경상북도 경산시 중방동 328-1	대화타워펠리스2 11층 1103호	60.4029	26.5035	197,000,000	약 3,261,000
합 계					197,000,000	

(구분건물)감정평가명세표

<기준시점:2025-05-08>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	경상북도 경산시 중방동 [도로명 주소] 경상북도 경산시 경안로39길 49	328-1 대화타워 펠리스2	아파트, 오피스텔	철근콘크리트구조 경사 및 평슬라브지붕 지하1층 지상20층				
				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			

(구분건물)감정평가명세표

<기준시점:2025-05-08>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 및 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경상북도 경산시 중방동	328-1	대	8층	104.5935		197,000,000	
				9층~19층	각 325.6537			
				20층	331.8783			
				일반상업지역, 제2종일반 주거지역	2,077			
				(내) 철근콘크리트구조 11층 1103호	60.4029	60.4029		
				1소유권대지권	26.5035 ----- 2,077	26.5035		
합 계					₩197,000,000.-			
이 하					여	백		

토지·건물 배분내역
 토 지 : 59,100,000
 건 물 : 137,900,000

(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 위치하는 '대화 타워펠리스2' 제11층 제1103호로서 부근일대는 아파트단지, 일반주택 및 노선상가 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 제반 교통사정은 무난합니다.

(3) 건물의 구조

- 가) 철근콘크리트구조 경사 및 평슬라브지붕 20층건물 제11층 제1103호로서,
- 외벽: 몰탈위 페인트 및 화강석 등 마감,
 - 내벽: 벽지 및 타일 등 마감,
 - 바닥: 모노륨 및 타일 등 마감,
 - 창호: 새시창 마감입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설, 소화전설비, 승강기설비 등 되어 있으며, 보일러에 의한 난방설비 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 인접지대와 등고 평탄하며, 아파트 및 오피스텔부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태 등

남서측으로 폭 약 8미터 및 북서측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 각각 접합니다.

(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) | |

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(62)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(공동주택(아파트)800M), 경산시 고시 제2024-174호) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(다중이용시설 등 500M), 경산시 고시 제2024-174호) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(주거밀집800M), 경산시 고시 제2024-174호) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(경산중앙초등학교) <교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(경산중앙초등학교) <교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계: 미상입니다.

나. 기 타: 없습니다.

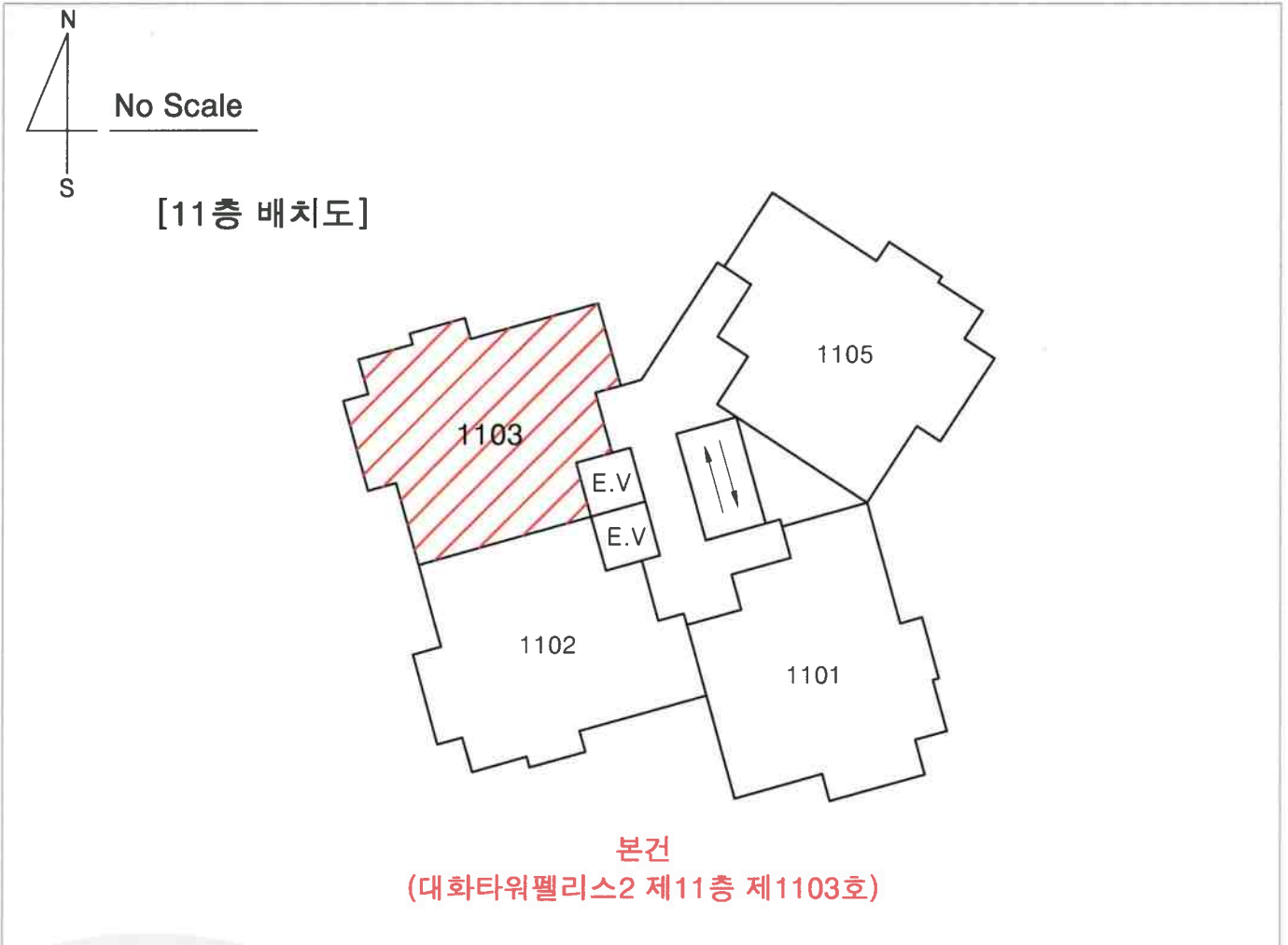
위 치 도

소재지

경상북도 경산시 중방동 328-1번지



건물개황도 및 임대상황



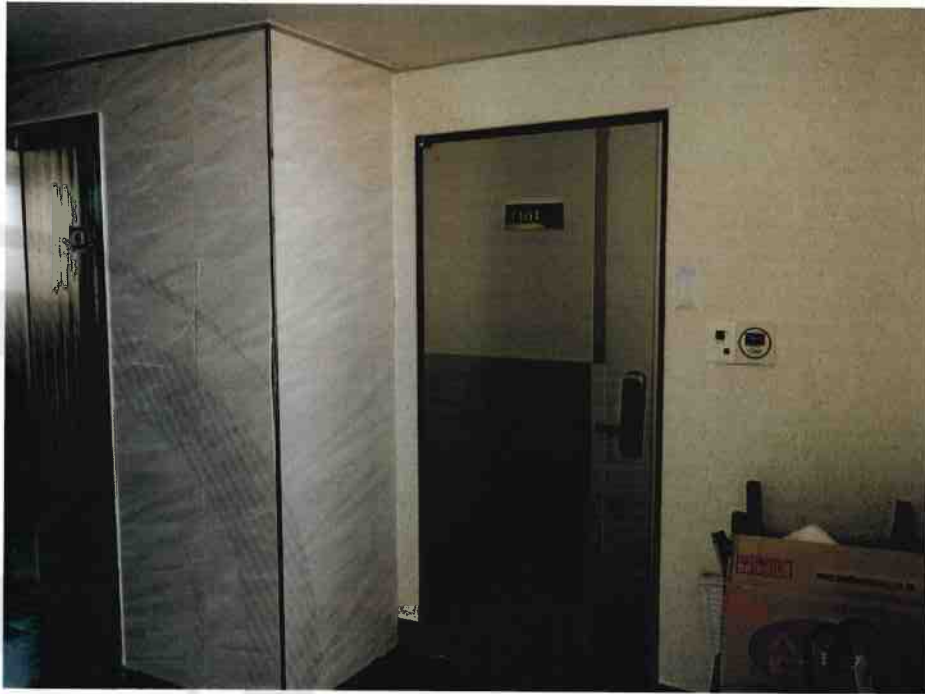
임대상황

범례	임차인성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월세		
<input type="checkbox"/>					
<input type="checkbox"/>					
<input type="checkbox"/>					
<input type="checkbox"/>					
<input type="checkbox"/>					
<input type="checkbox"/>					

사진 용지



본건 전경



본건 전경