

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 주식회사 선비 소유물건(2025타경31956)

의뢰인 : 대구지방법원 서부지원 판사 조선동

감정서번호 : PHA25102701

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

평화감정평가사사무소

TEL. 053-981-2300 FAX. 053-982-5600

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

현찬호

(인)

감정평가액	일억삼천만원정 (₩130,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동		감정평가 목적	경매		
제출처	대구지방법원 서부지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 선비 (2025타경31956)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 11. 13	2025. 11. 12 ~ 2025. 11. 13	2025. 11. 17	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	130,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩130,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		회원태왕타운 제109동 제12층 제1205호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의	표시						
	대구광역시 달성군 회원읍 성산리	501,761 483-1, 744-123, 504,746-1 481-2, 470-2, 475-1 태왕 109동	아파트	철근콘크리트조 스라브지붕 12층 1층~4층 각 5층~11층 각 12층	297.12 289.56 144.78			
	[도로명주소] 대구광역시 달성군 회원읍 성화로4길 13		관리실	부속 조적조 단층	104.28			
			노인정, 입주자 회의실, 중앙 감시실, 전기실	철근콘크리트조 지하1층 지상2층				
			전기실	지하1층	556.60			
			노인정, 중앙감시 실	지상1층	197.70			
			입주자 회의실	지상2층	184.50			
			탁구장,	철근콘크리트조				

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		회원태왕타운 제109동 제12층 제1205호						
일련 번호	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		
			라켓볼장 골프연습 장	지하2층 지상1층				
			골프연습 장,라켓 볼장,탁 구장	지하2층	604.28			
			탁구장	지하1층	387.62			
			계단실	지상1층	44.89			
			공중변소	조적조 단층	14.52			
			지하주차 장	철근콘크리트조	2,874.13			
			지하주차 장	철근콘크리트조	5,529.47			
			공중화장 실	조적조 단층	14.52			
			경비실	조적조 단층	23.04			
	[전유부분의]	건물의	표시]	(내) 철근콘크리트조 12층 1205호	59.97	59.97	130,000,000	
	[대지권의]	목적인	토지의	표시]				

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		화원태왕타운 제109동 제12층 제1205호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	토지의 표시: 1.대구광역시 달성군 화원읍 성산리	501	대	제3종 일반주거지역	16,901			
	2.동 소	761	대	상 동	1,102			
	3.동 소	483-1	대	상 동	861			
	4.동 소	744-123	대	상 동	66			
	5.동 소	504	대	상 동	251			
	6.동 소	746-1	대	상 동	479			
	7.동 소	481-2	대	상 동	4			
	8.동 소	470-2	대	상 동	10,069			
	9.동 소	475-1	대	상 동	27			
	대지권의 종류:1~9	소유권						
	대지권의 비율:1~9				27.7726			
				소유권/대지권	29,760 x -----	27.7726		
					29,760			
							토지,건물	배분내역
							토지 :	65,000,000
							건물 :	65,000,000

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		회원태왕타운 제109동 제12층 제1205호						
일련 번호	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		
	합 계			이 하	여	백	₩130,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 달성군 화원읍 성산리 소재 '성천교' 남측 인근에 위치하는 '화원태왕타운' 제109동 제1205호에 대한 대구지방법원 서부지원 경매3계의 경매 진행을 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 11월 13일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 12일 ~ 2025년 11월 13일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

3. 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.
- ② 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 당해 건물의 내부 이용상황 등에 대한 조사는 주민탐문 조사, 인근 유사부동산의 평가사례 등을 기초로 하여 일반적 이용상황을 기준으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대구광역시 달성군 화원읍 성산리 501 화원태왕타운 제109동 제1205호		
도로명주소	대구광역시 달성군 화원읍 성산리 501번지		
화원태왕타운	주용도	공동주택(아파트), 공동주택(아파트) 754개호(9동)	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	1995.12.15	
	건물규모	층수	최고18층
		연면적	86,529.81 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	109동/ 12/1205호	아파트	59.97	24.9497	84.9197	27.7726	70.62
합계 (1개호)			59.97	24.9497	84.9197	27.7726	-

※ 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.

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

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	성산리 501	109/ 7/7**	아파트	59.97	84.9197	129,000,000 (@2,150,000)	2025.07.08 (1995.12.15)	-
#2	성산리 501	108/ 16/16**	아파트	59.97	84.9197	122,500,000 (@2,040,000)	2025.09.29 (1995.12.15)	-
#3	성산리 501	108/ 18/18**	아파트	59.97	84.9197	125,000,000 (@2,080,000)	2025.05.14 (1995.12.15)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.07.08/ 2025.11.13	
대구 달성군 아파트	-0.504% (0.99496)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.06	99.2
			기준시점 당시 지수	2025.09	98.7
		산식		$1 + (98.7 - 99.2) / 99.2$ ≈ 0.99496	

※ 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	1.01	본건은 사례대비 호별요인(층별 효용)에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.010	-

(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	109/1 2/120 5	59.97	#1	2,150,000	1.000	0.99496	1.010	2,160,000	129,535,200	130,000,000
합계		59.97	-	-	-	-	-	-	-	130,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 단지내	일반 주택지대	소로변	2,150,000-2,200,000	3종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	성산리 501 101/10/10**	아파트	134.73	175.9326	295,000,000 (@2,190,000)	2025.09.02 (1995.12.15)	법원경매
(2)	성산리501 108/15/15**	아파트	59.97	84.9197	156,000,000 (@2,600,000)	2024.03.26 (1995.12.15)	법원경매
(3)	성산리501 105/12/12**	아파트	84.84	116.7149	194,000,000 (@2,290,000)	2024.10.08 (1995.12.15)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	대구 달성군 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	60,032,000,000	44,233,254,985	73.7	875	294	33.6
다세대	3,310,000,000	1,292,706,108	39.1	77	21	27.3
아파트	56,371,000,000	42,759,448,877	75.9	785	271	34.5
오피스텔(주거)	187,000,000	45,100,000	24.1	6	1	16.7

(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 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제109동 제12층 제1205호	59.97	27.7726	130,000,000
합계		59.97	27.7726	130,000,000

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

없음.

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 대구광역시 달성군 화원읍 성산리 소재 '성천교' 남측 인근에 위치하며,주위로는 아파트단지,일반음식점,각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 단지까지 제 차량의 진출입은 용이하며,인근에 버스승강장 및 지하철(설화명곡역)이 소재하여 교통상황은 원활함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층건 중
 제109동 제12층 제1205호호로서,
 외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감
 내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 등 마감
 바닥 : 장판지 및 일부 타일붙임 등 마감
 창호 :새시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비,급배수설비,승강기설비,화재탐지설비,소화전설비,도시가스에 의한 개별난방설비 등이 구비되어 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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

본건은 9필지 일단의 부정평 평지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약6m,남측으로 노폭 약6m,북동측으로 노폭 약8m정도의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1):제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(달성중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(화원큰별유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(화원큰별유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 하천구역(2017-05-22)<하천법>
 일련번호(2,5):제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(저축) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화원큰별유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(화원큰별유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
 일련번호(3,6,7):제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(달성중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(화원큰별유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
 일련번호(4):제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화원큰별유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
 일련번호(8):제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 소로3류(폭 8m 미만)(저축) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(달성중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(화원큰별유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
 일련번호(9):제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(저축) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화원큰별유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

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) | |

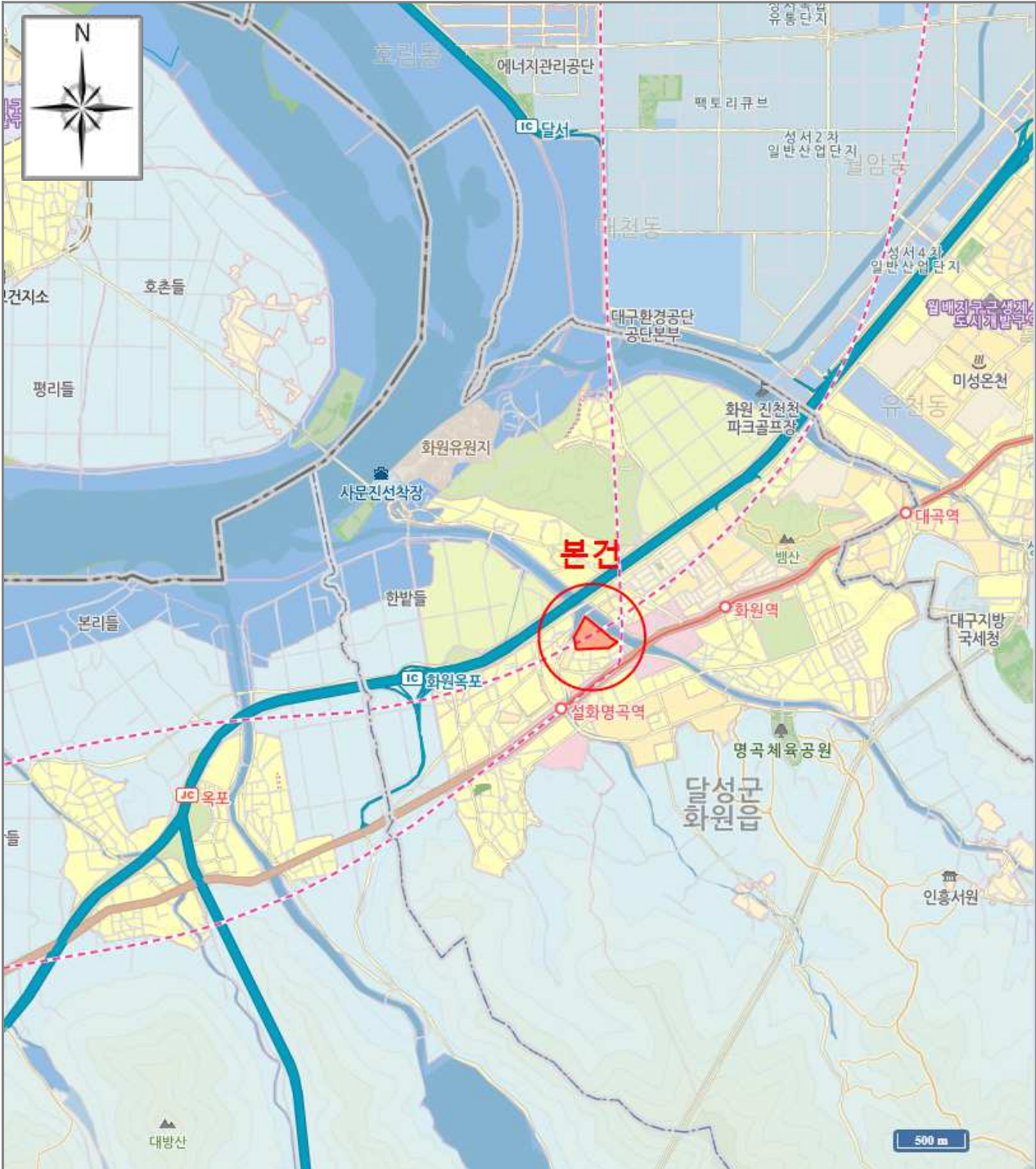
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상임.
- 2)기 타:없음.

광역 위치도

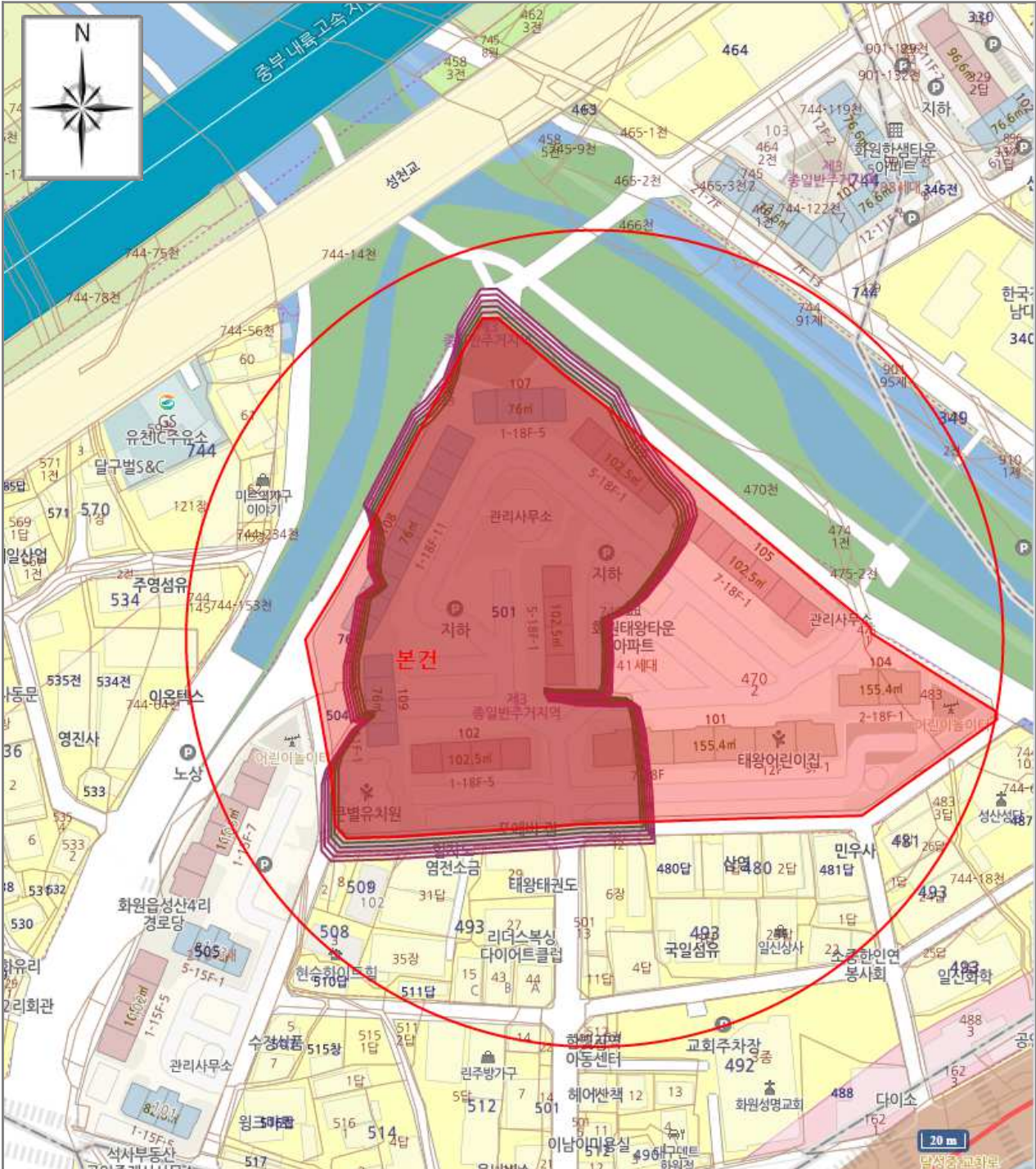
소재지	대구광역시 달성군 화원읍 성산리 501 외 화원태왕타운 제109동 제12층 제1205호
-----	-----------------------------------------------------



[범례]	■ 본건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	------	--------	--------

상세 위치도

소재지	대구광역시 달성군 화원읍 성산리 501 외 화원태왕타운 제109동 제12층 제1205호
-----	-----------------------------------------------------



[범례]

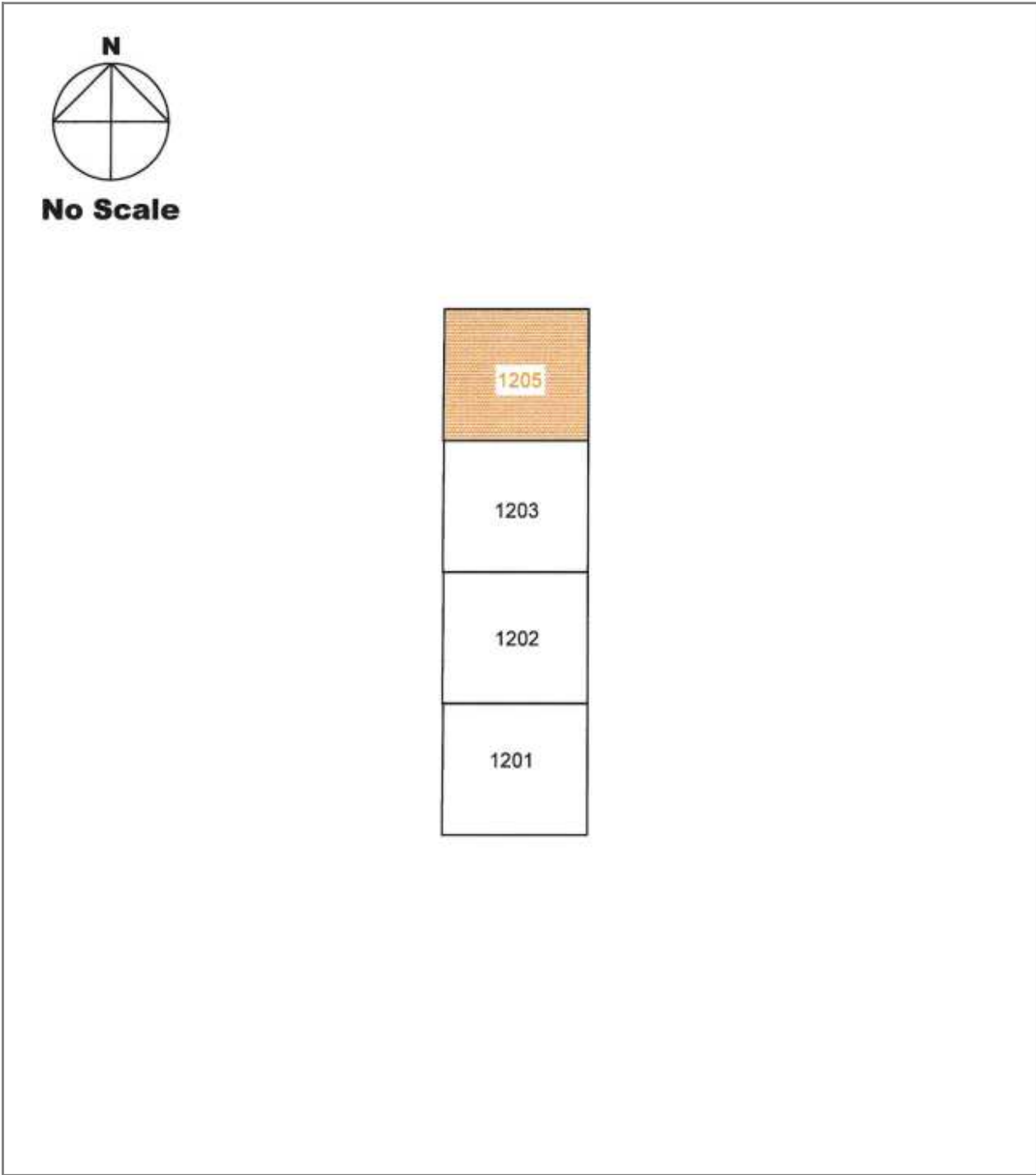
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

지적 및 건물개황도

소재지	대구광역시 달성군 화원읍 성산리 501 외 화원태왕타운 제109동 제12층 제1205호
-----	-----------------------------------------------------



사 진 용 지

소재지

대구광역시 달성군 화원읍 성산리 501 외



본건 전경(#109동)

사 진 용 지

소재지

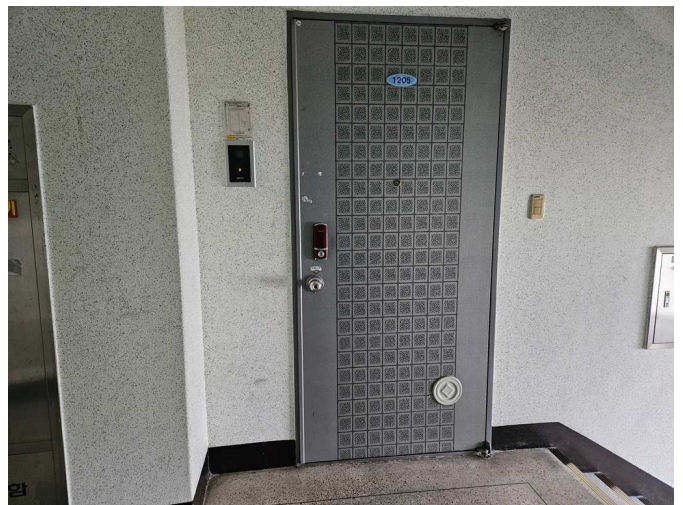
대구광역시 달성군 화원읍 성산리 501 외



본건 전경(#109동)



본건 공동출입구



본건 출입문