감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 :	주식회사대화주택건설산업 소유물건(2026타경100235)
의 뢰 인 :	대구지방법원 사법보좌관 김은숙
감정서번호 :	한보260129-0001

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.

한보감정평가사사무소

TEL. 054-373-2063 FAX. 054-373-2064

한보260129-0001

(아파트) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

김두한 (인)

감정평가액	**일억구천사백만원정 (₩194,000,000.-)**			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 김은숙	감정평가 목적	경매	
제 출 처	대구지방법원 경매11계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사대화주택건설산업 (2026타경100235)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항		2026. 02. 03	2026. 02. 02 ~ 2026. 02. 03	2026. 02. 03

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량(㎡)	종 류	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	194,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩194,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	대화 타워펠리스II 제8층 제803호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경상북도 경산시 중방동	328-1 대화 타워 펠리스II	아파트, 오피스텔	철근콘크리트구조 경사및평스라브지붕 지하1층 지상20층				[도로명주소] 경상북도 경산시 경안로39길 49
				지1층	1,154.1169			
				1층	65.256			
				2층 ~ 8층 각	345.3489			
				9층 ~ 19층 각	325.6537			
				20층	331.8783			
	"	328-1	대	일반상업지역 제2종 일반주거지역	2,077			
				(내)				
1	"	"		8층 803호 철근콘크리트구조	60.4029	60.4029	194,000,000	
				1.소유권	26.5035			
					------	26.5035		
				대지권	2,077			
					토지.건물	배분내역		
					토지 :	58,200,000		
					건물 :	135,800,000		
	합 계						**₩194,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경산시 중방동 소재 '경산중앙초등학교' 남동측 인근에 위치하는 '대화 타워펠리스II제8층 제803호' 에 대한 대구지방법원 경매11계의 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 2026년 2월 3일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 2월 2일 ~ 2026년 2월 3일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

III. 기타 참고사항

1. 본건 구분건물은 감정평가에 관한 규칙에 의거 건물부분과 대지사용권을 일체로 평가하였으나, 귀원 요청에 의한 건물과 토지의 배분가액은 구분건물 감정평가명세서에 별도로 표기하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상북도 경산시 중방동 328-1 대화 타워펠리스II 제8층 제803호		
도로명주소	경상북도 경산시 경안로39길 49 (중방동, 대화 타워펠리스II)		
주용도	아파트,오피스텔 75개호		
주구조	철근콘크리트구조		
사용승인	2016.07.01		
건물규모	층수	지하 1층/지상 20층	
	연면적	7,550.8842 ㎡	
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
1	대화타워펠리스II동 8/803	아파트	60.4029	37.2887	97.6916	26.5035	61.83
합계 (1개호)			60.4029	37.2887	97.6916	26.5035	-

※ 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.

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.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	중방동 328-1	대화타워 펠리스II/ 6/60*	오피스텔	79.8696	114.328	135,000,000 (@1,690,000)	2025.07.26 (2016.07.01)	-
#2	중방동 328-1	대화타워 펠리스II/ 19/190*	아파트	60.4029	97.6916	157,000,000 (@2,600,000)	2025.08.26 (2016.07.01)	-
#3	중방동 328-1	대화타워 펠리스II/ 17/170*	아파트	60.4029	97.6916	198,000,000 (@3,280,000)	2025.09.25 (2016.07.01)	-

(출처: KAIS, 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #3 > : 일련번호 (1)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례#3**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">경북
경산시
아파트</td><td rowspan="4">-0.203%
(0.99797)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.09.25/
2026.02.03</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.08</td><td>98.7</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.12</td><td>98.5</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (98.5 - 98.7) / 98.7
≒ 0.99797</td></tr>
</table>

※ 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 (1)) / 비교사례 #3]

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	0.98	본건은 사례대비 층별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.980	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
(1)	대화타워펠리스II/8/803	60.4029	#3	3,280,000	1.000	0.99797	0.980	3,210,000	193,893,309	194,000,000
합계		60.4029	-	-	-	-	-	-	-	194,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
대화타워팰리스2			2,600,000-3,300,000	
본건 지역의 거래수준은 약보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
			전유	분양			
(1)	중방동 328-1 대화타워펠리스II /8/802	아파트	60.4029	97.6916	197,000,000 (@3,260,000)	2025.04.03 (2016.07.01)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

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 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	대화 타워펠리스II 제8층 제803호	60.4029	26.5035	194,000,000
합계		60.4029	26.5035	194,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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

경상북도 경산지 중방동 '경산중앙초등학교' 남동측 인근에 소재하는 '대화타워팰리스2' 아파트로서 부근은 아파트단지, 학교, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입 가능하며 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 경사 및 평슬라브지붕 20층 건물중 8층 803호 단위세대로서
외벽 : 화강석 및 콘크리트위 페인팅
내벽 : 벽지도배 및 일부타일 등
바닥 : 내장바닥재 및 일부타일 등
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생,급배수시설, 소방설비, 승강기설비, 도시가스 개별 난방설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 아파트 및 오피스텔 부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 폭 약8미터, 북측으로 폭 약6미터 정도의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 8M미만)(62)(접함), 가축사육제한구역, 상대보호구역(경산중앙초등학교), 절대보호구역(경산중앙초등학교)임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

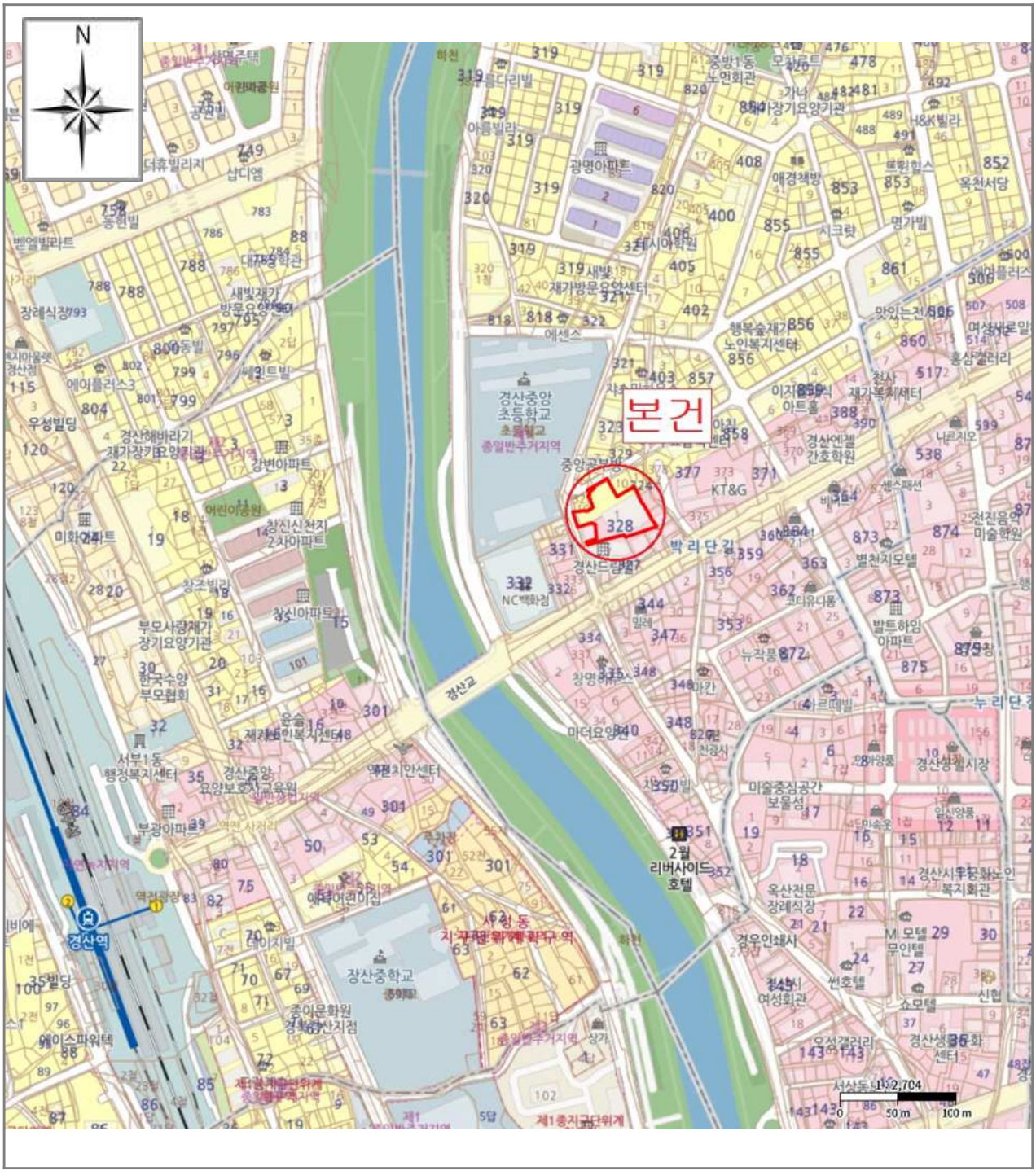
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계
미상임.
2) 기 타
본건은 거주자의 폐문부재로 내부마감 상태는 동류형 아파트의 일반적인 사항을 기준으로 기재하였으니 경매업무에 참고하시기 바랍니다.

한보260129-0001

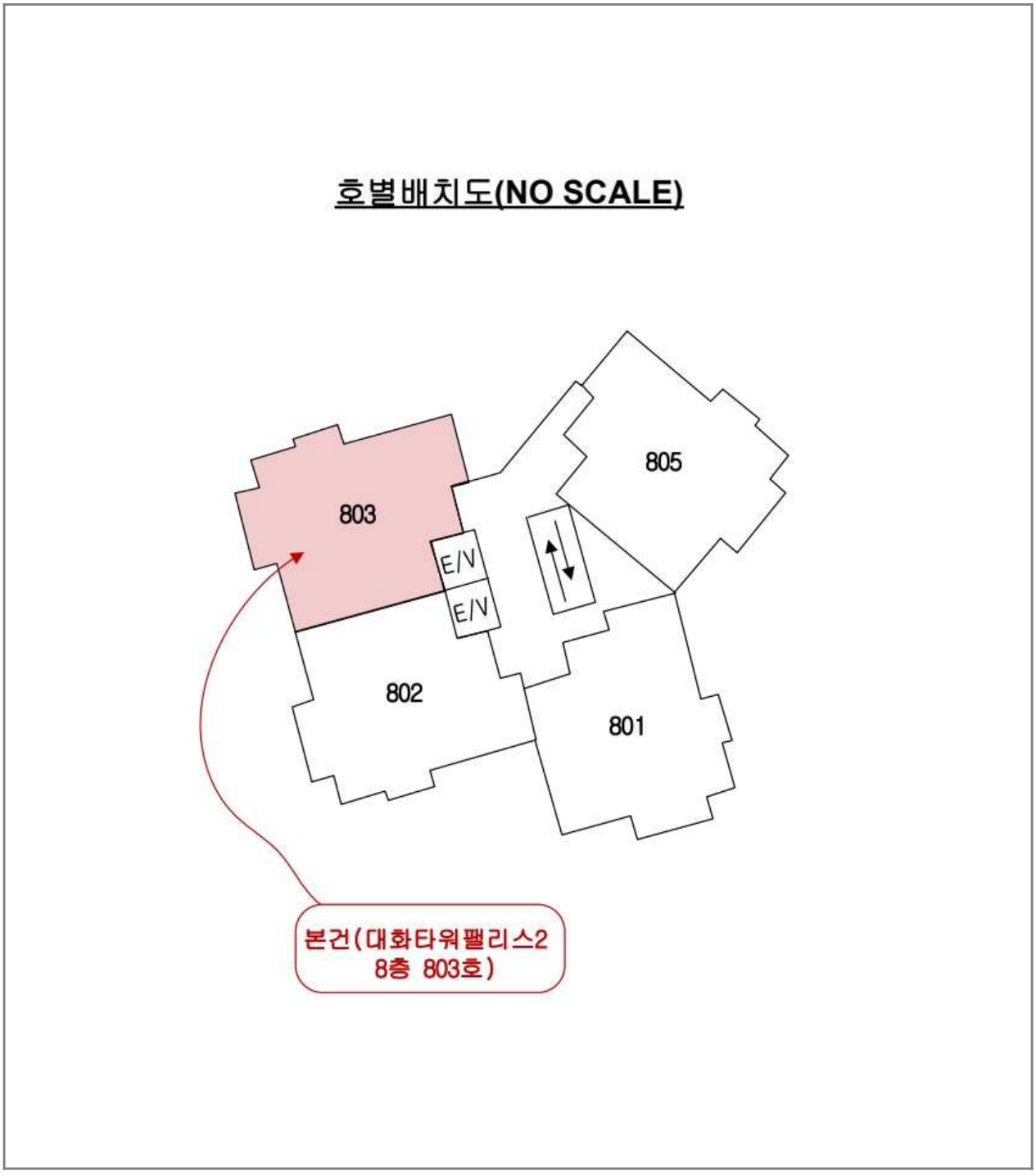
위 치 도

소 재 지	경상북도 경산시 중방동 328-1 대화 타워펠리스II 제8층 제803호



호별배치도

소 재 지	경상북도 경산시 중방동 328-1 대화 타워펠리스Ⅱ 제8층 제803호

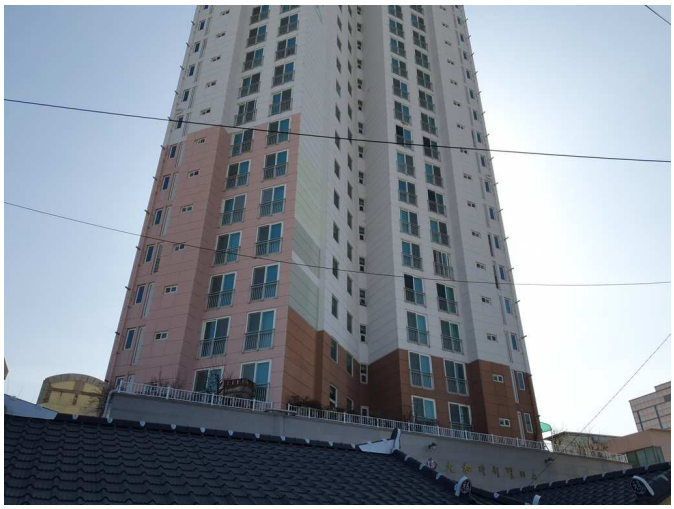


사 진 용 지

소 재 지	경상북도 경산시 중방동 328-1



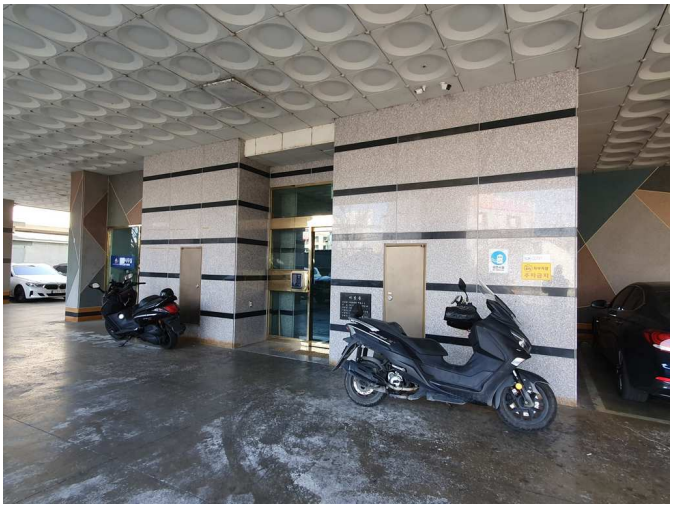
본건 북동측 전경



본건 북측 전경



본건 북서측 전경



본건 1층 출입구