

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명 : 전지연 소유물건  
[ 2025타경714, 경매11계 ]

인원인 : 대구지방법원 시법보좌관 김영규

감정평가서번호 : GH2504-40023

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

건흥감정평가사사무소

Tel) 053-248-3334 Fax) 053-248-3337  
대구광역시 수성구 지범로 49, 4층(지산동, 동선빌딩)



# (토지·건물)감정평가표

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

감정평가사  
박재국

박재국 (인)

감정평가액	일억칠천이백팔십만일천원정 (₩172,801,000.-)			
의뢰인	대구지방법원 사법부차관 김영규	감정평가 목적	경매	
제출처	대구지방법원 경매11계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	전지연 (2025타경714)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록, 토지·건물등기사항전부증명서 외	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.11	2025.04.10 ~ 2025.04.11	2025.04.17

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		278	토지	278	357,000	99,246,000
건물		142.52	건물	142.52	500,000	71,260,000
(제시외 건물)		(15.3)	제시외건물	15.3	150,000	2,295,000
합계						₩172,801,000

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

심사자 : 감정평가사

김영우 (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경산시 남산면 하대리 소재 '경산도동서원' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원 경매11계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「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 4월 11일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 10일, 2025년 4월 11일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

없음.

### 3. 기타 참고사항

본건 토지 지상에 후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 부합물 및 종물(제시외건물 ㉠, ㉡)이 소재하는 바, 구조, 규모, 용도 등을 종합 참작하여 개략적인 실측에 의거 원가법으로 평가하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 실질적 소유관계 및 일괄 경매 여부를 재확인 하시 기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경상북도 경산시 남산면 하대리 168	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	단독주택
	지 목	대
	면 적	278 m <sup>2</sup>
건 물	구 조	일반목구조
	주 용 도	단독주택
	사용승인	2005.11.14
	연 면 적	142.52 m <sup>2</sup>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

#### (2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 관찰감가법을 병용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	남산면 하대리 168	278	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	161,300

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	남산면 하대리 199	377	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	171,100

### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 계획관리	0.286	경상북도 경산시 (25.01.01~25.04.11 ) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.176 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.073  ( 1 + 0.00176 ) * ( 1 + 0.00073 * 42/28 ) ≒ 1.00286

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

### 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	계통 및 연속성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성		
		상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.05	본건은 비교표준지 대비 경사도 등에서 열세하나, 접면도로 상태 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	2면획지	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		3면획지		
		용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.050	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
본건 인근 유사 토지	근교 농촌지대	세로변	320,000-400,000	계획관리

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

#### (다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

#### (라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	남산면 하대리 681-*	40	계획관리	대 단독주택	2024.09.05	공매	329,000	-
(2)	남산면 하대리 20*	228	계획관리	대 단독주택	2024.03.11	담보	365,000	-
(3)	남산면 하대리 208-*	283	계획관리	대 단독주택	2024.01.22	담보	462,000	선정

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	남산면 하대리 20*	계획관리 대/단독주택	90,000,000원 (@ 394,736원/m <sup>2</sup> )	2023.08.21 -	228m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 90,000,000원 / 228m <sup>2</sup> ≈ 394,736원/m <sup>2</sup>				
#2	남산면 하대리 18*	계획관리 대/단독주택	149,100,000원 (@ 317,910원/m <sup>2</sup> )	2021.07.15 -	469m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 건물의 노후도 및 관리상태 등을 고려할 때 건물가액은 토지에 화체된 것으로 사료됨. 2) 토지가격 : 149,100,000원 / 469m <sup>2</sup> ≈ 317,910원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

### (바) 경매 동향

용도별	경북 경산시 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	21,149,783,820	11,859,261,722	56.1	127	32	25.2
단독주택	8,022,754,250	4,451,547,001	55.5	79	19	24.1

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (사) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	462,000	1.01333	1.000	0.727	340,351		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	1.983	1.98
	171,100	1.00286	-	-	171,589		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2024.01.22 ~ 2025.04.11, 경산시 계획관리지역) : 1.333% (1.01333)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(3) 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등) 및 획지조건(경사도 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.85	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.727

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	A	171,100	1.00286	1.000	1.050	1.98	356,734	357,000	주택지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	남산면 하대리 20*	계획관리 대/단독주택	90,000,000원 (@ 394,736원/m <sup>2</sup> )	2023.08.21 -	228m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 90,000,000원 / 228m <sup>2</sup> ≒ 395,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리	1.873	경상북도 경산시 (23.08.21~25.04.11 ) 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.052 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.142 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.117 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.106 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.112 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.081 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.176 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.073  $( 1 + 0.00052 * 11/31 ) * ( 1 + 0.00142 ) * ( 1 + 0.00117 ) * ( 1 + 0.00106 ) * ( 1 + 0.00112 ) * ( 1 + 0.01081 ) * ( 1 + 0.00176 ) * ( 1 + 0.00073 * 42/28 ) \approx 1.01873$

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	본건이 사례 대비 인근 교통시설과의 편의성 능에서 열세함.
		상가와의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황		
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.98	본건이 사례 대비 경사도 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.931	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#1	394,736	1.000	1.01873	1.000	0.931	374,382	374,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	357,000	374,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성, 환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 2. 건물 감정평가액

#### (1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일	건물 관리상태
가	2층	일반목구조 기타지붕 (아스팔트싱글)	단독주택	142.52	2005.11.14	중

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
가	○	—	○	○	—	—	—	—	—

#### (2) 건물 감정평가 시 고려사항

·

#### (3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	비고
가	일반목구조 기타지붕 (아스팔트싱글)	1,500,000	-	1,500,000	45	1층 (단독주택)
		1,500,000	-	1,500,000	45	2층 (단독주택)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2024년 7월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용년수
1-2-6-1	고급주택	(경량)철골조(스틸하우스구조체)/ 아스팔트성글	2	2,220,000	35 (30~40)

### (4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
				실제	유효				
가	1층 (단독주택)	1,500,000	45	19	30	15	15/45	500,000	-
	2층 (단독주택)	1,500,000	45	19	30	15	15/45	500,000	-

\* 관찰감가를 병용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	99,246,000
	건 물	71,260,000
	제시외물건	2,295,000
	합 계	172,801,000

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정 되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정 함.
------	---

### 2. 기타 참고사항

.

## (토지 · 건물) 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상북도 경산시 남산면 하대리	168	대	계획관리지역	278	278	357,000	99,246,000	
가	상동 [도로명주소] 경상북도 경산시 하대3길 13	위지상	단독주택	일반목구조 기타지붕 (아스팔트싱글) 지상2층					
			단독주택	1층	80.92	80.92	500,000	40,460,000	관찰감가 1,500,000 x15/45
			단독주택	2층	61.6	61.6	500,000	30,800,000	관찰감가 1,500,000 x15/45
	<b>소 계</b>						<b>₩170,506,000</b>		
	<제시외물건>								
㉠	동 소	168	(발코니)	목조 아스팔트싱글지붕	(10.5)	10.5	150,000	1,575,000	관찰감가
㉡	동 소	168	(발코니)	목조 아스팔트싱글지붕	(4.8)	4.8	150,000	720,000	관찰감가
	<b>소 계</b>							<b>₩2,295,000</b>	
	<b>합 계</b>							<b>₩172,801,000.-</b>	
				이 하 여 백					

## 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 경산시 남산면 하대리 소재 '경산도동서원' 북동측 인근에 위치하며, 부근일대는 전, 답 등의 농경지, 단독주택, 주거나지, 점포 등으로 형성되어 있음.

### (2) 교통상황

본건까지 차량 진입 가능하며, 제반교통사정은 보통시됨.

### (3) 형태 및 이용상태

인접지 대비 완경사지대에 위치하나 자체지반 평탄하게 조성된 사다리형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

### (4) 인접 도로상태

본건 서측 및 북측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(2024-12-26)(경상북도 고시 제2024-519호), 주거개발진흥지구, 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>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>

### (6) 제시목록 외의 물건

없음.

## 토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경  
(4) 인접 도로상태  
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황  
(5) 토지이용계획 및 제한상태  
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태  
(6) 제시목록 외의 물건

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상임.  
2)기 타: 없음.

## 건물 감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

### (1) 건물의 구조

일반목구조 기타지붕 (아스팔트싱글)2층 건물로서  
(사용승인일: 2005.11.14.)  
외벽 : 목재위 페인팅 마감.  
내벽 : 목재 인테리어 및 일부 내장타일 마감.  
바닥 : 목재마루 및 일부 내장타일 마감.  
창호 : 하이새시 창호임.

### (2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

### (3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 유류보일러에 의한 난방설비 등 되어 있음.

### (4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물(㉠, ㉡)이 소재하니 경매진행시  
일괄 매각여부를 확인하시기 바람.

### (5) 공부와의 차이

없음.

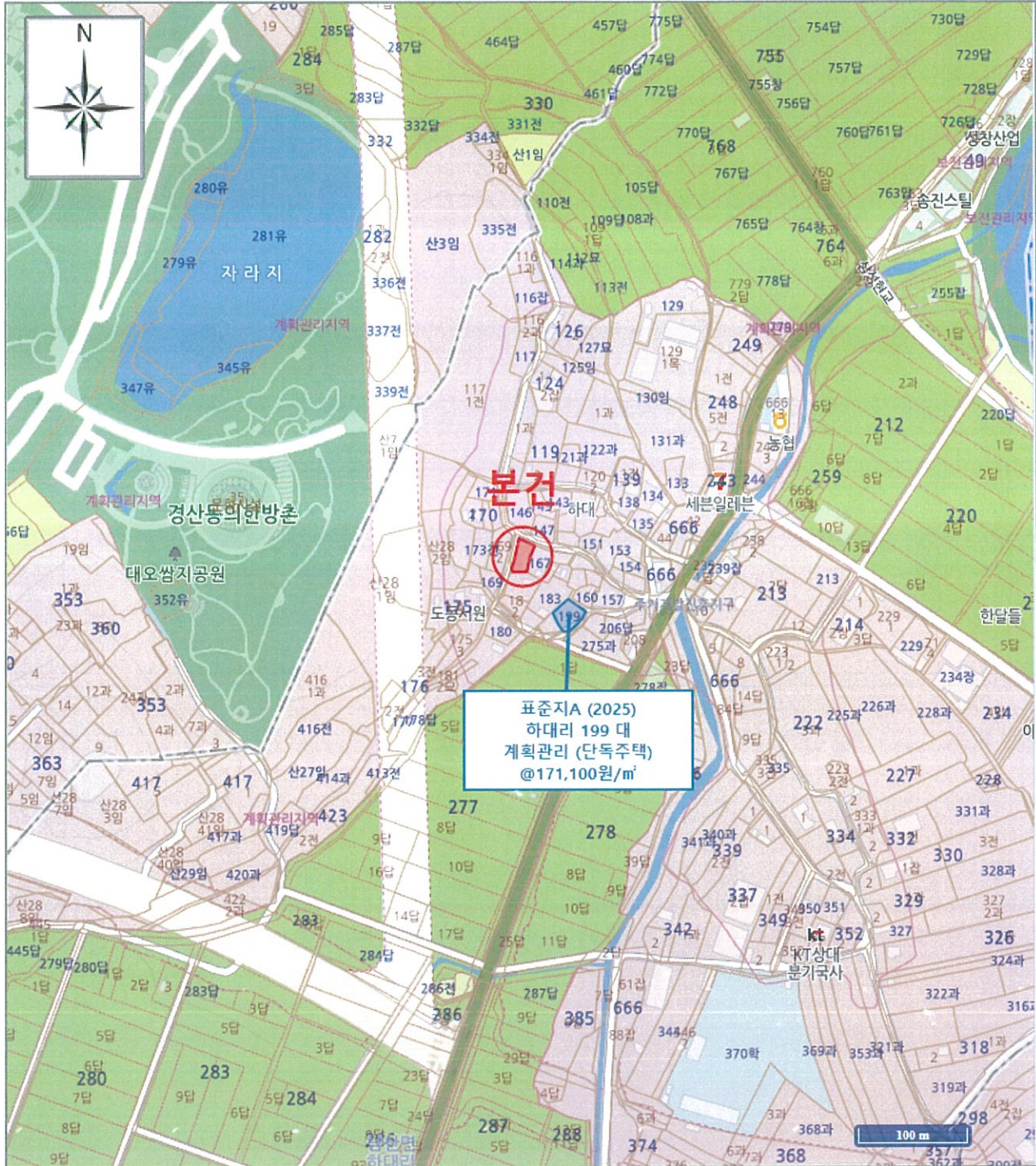
### (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기 타: 없음.



# 상세 위치도

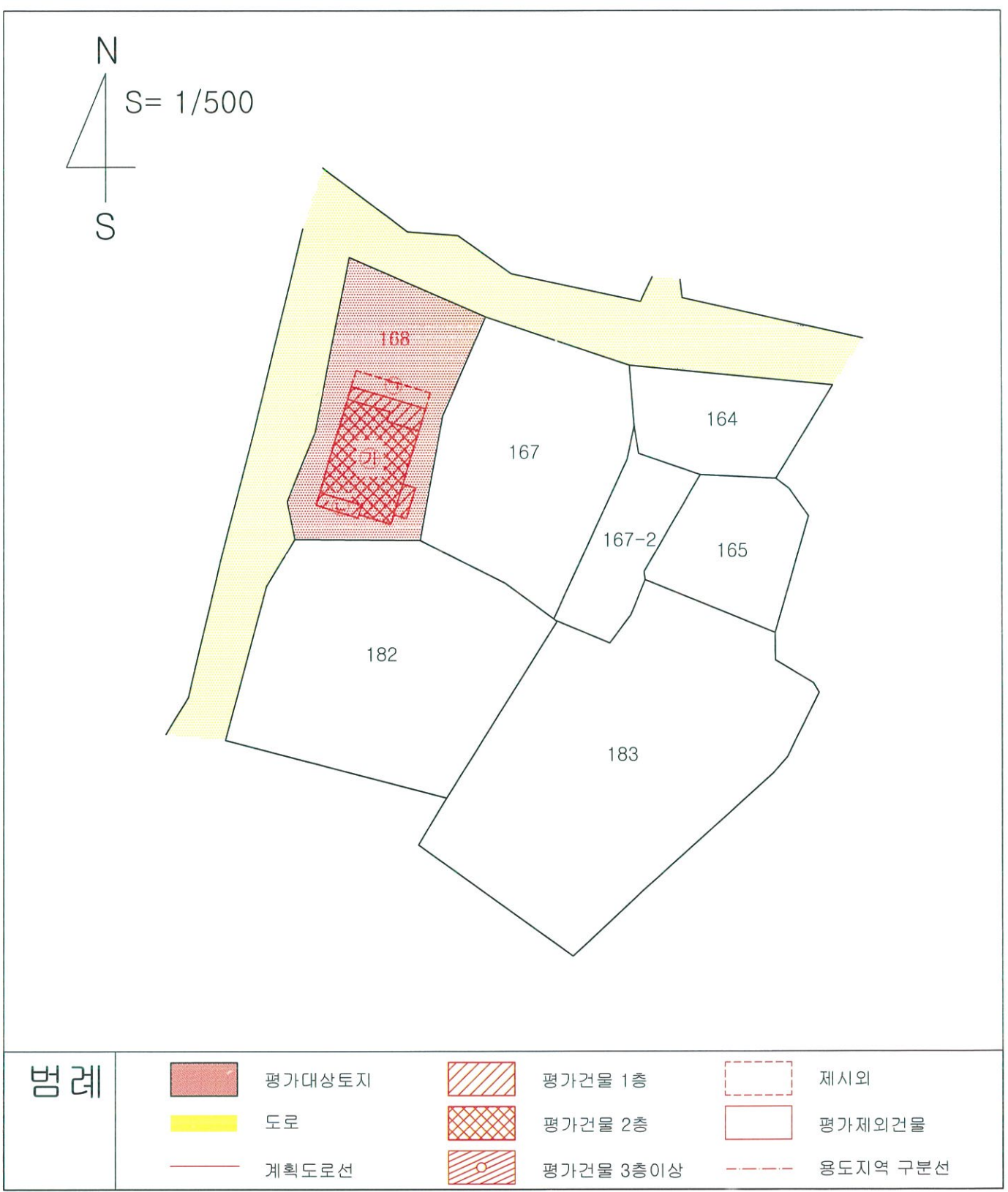
소재지	경상북도 경산시 남산면 하대리 168
-----	----------------------



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	-------	--------	--------

# 현 황 도

(지적 및 건물개황도)

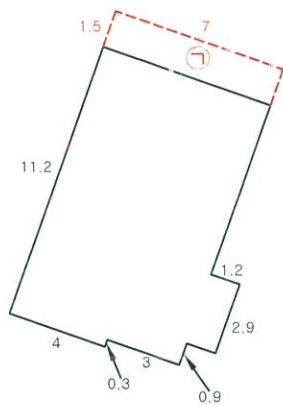


# 현 황 도

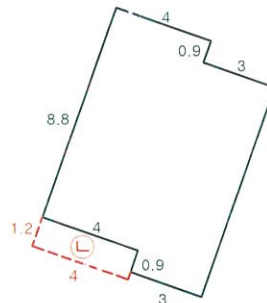
(지적 및 건물개황도)



S= 1/300



【 가1층 】



【 가2층 】

-면적산출근거 -

일련번호 가) 공부상 면적으로 사정

- 제시외 건물 -

- ㉠ 목조 아스팔트싱글지붕 1층(발코니, 약 10.5㎡)
- ㉡ 목조 아스팔트싱글지붕 2층(발코니, 약 4.8㎡)

## 범례



평가대상토지



평가건물 1층



제시외



도로



평가건물 2층



평가제외건물



계획도로선



평가건물 3층이상

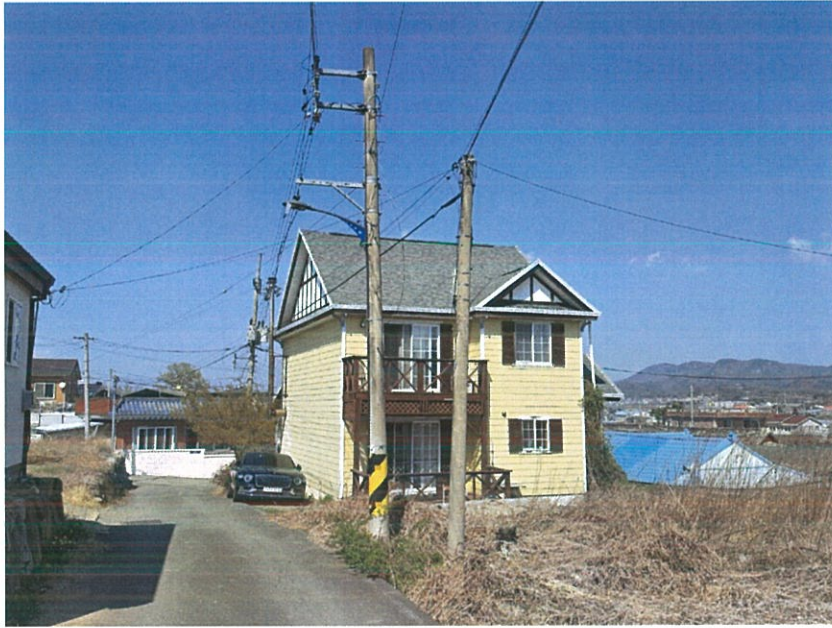


용도지역 구분선

# 사 진 용 지

소재지

경상북도 경산시 남산면 하대리 168



【 본건 인근 전경 】



【 본건 인근 전경 】

# 사 진 용 지

소재지

경상북도 경산시 남산면 하대리 168



【 일련번호 가) 및 제시외건물 ㉠ 】



【 제시외건물 ㉡, 2층부분 】

# 수수료 청구서

( 전화: 053-248-3334, FAX: 053-248-3337 )

문서번호 : GH2504-40023

수 신 : 대구지방법원 사법보좌관 김 영 규 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.02 자 귀 제 『 2025타경714 』 호로  
의뢰하신 『 전 지 연 소유물건(2025타경714) 』 에  
대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를  
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	308,065	
실	여 비	133,600
	토지조사비	-
	물건조사비	30,000
	공부발급비	3,000
	기타 실비	8,000
비 소 계	174,600	(250,000+122,801,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 308,065
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	482,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	48,200	
합 계	530,200	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	530,200	

※ 송 금 처 ※

농협은행 효목금융센터 : 301-0352-4165-11(예금주:건흥감정평가사사무소)  
사업자등록번호 : 408-35-95718

★ 수수료 입금시 입금자 명의를 "감정서번호"로 하여 주시기 바랍니다.

건흥감정평가사사무소



# 회 보 서

우)42204 대구광역시 수성구 지범로 49 4층

TEL. 053-248-3334  
FAX. 053-248-3337

문서번호 : GH2504-40023

시행일자 : 2025-04-21

수 신 : 대구지방법원 사법보좌관 김 영 규

참 조 : 경매11계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 건흥감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.04.02자 귀 제 『2025타경714』호로 의뢰하신 『전 지 연 소유물건(2025타경 714)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

- 첨 부 : 1. 감정평가서 2 부  
2. 청구서 1 부  
3. 전자세금계산서 1 부



건흥감정평가사사무소

