감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명 :	하 미 선 소유물건 [2025타경7884, 경매11계]
의 뢰 인 :	대구지방법원 사법보좌관 김 영 규
감정평가서번호 :	GH2504-40028

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)

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 재 국 (인)

감정평가액	오억팔천삼백이십구만삼천오백원정(₩583,293,500.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 김 영 규	감정평가 목 적	경 매	
제 출 처	대구지방법원 경매11계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	하 미 선 (2025타경7884)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 토지 · 건물등기사항전부증명서 외	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.29	2025.04.28 ~ 2025.04.29	2025.05.02

감정평가내용	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
	토지	159.30	토지	159.30	3,210,000	511,353,000
	건물	175.73	건물	175.73	400,000	70,292,000
	(제시외 건물)	(32.97)	제시외건물	32.97	50,000	1,648,500
	합 계					₩583,293,500

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 김 영 득 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 남구 대명동 소재 '경상공업고등학교' 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 29일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 28일, 2025년 4월 29일에 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

미상임.

3. 기타 참고사항

본건 토지 지상에 후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 부합물 및 종물(일련번호 ㉠,㉡)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 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	대구광역시 남구 대명동 3010-45	
토 지	용도지역	제2종일반주거지역
	이용상황	단독주택
	지 목	대
	면 적	159.3 ㎡
건 물	구 조	시멘트벽돌조
	주 용 도	단독주택(3가구)
	사용승인	1994.08.31
	연 면 적	175.73 ㎡

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 평가하였으며, 「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

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 개별공시지가(원/㎡)
1	남구 대명동 3010-45	159.3	대	단독주택	2종일주	중로한면	세장형 평지	1,301,000

(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.

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/㎡)
A	남구 대명동 3010-41	158.7	대	단독주택	2종일주	중로한면	세장형 평지	1,308,000

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 주거	0.273	대구광역시 남구 (25.01.01~25.04.29) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.196 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.082 (1 + 0.00196) * (1 + 0.00082 * 29/31) ≒ 1.00273

※ 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		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 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		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

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	주택 및 상가혼용지대	중로변	3,000,000-3,500,000	2종일주
본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

(라) 인근 평가사례

일련번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	남구 대명동 3010-**	351.4	2종일주	대 단독주택	2024.01.22	담보	3,190,000	-
(2)	남구 대명동 3004-**	295.9	2종일주	대 단독주택	2024.10.31	일반거래	2,990,000	-
(3)	남구 대명동 3008-*	150.6	2종일주	대 단독주택	2024.10.15	담보	3,180,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 인근 거래사례

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	남구 대명동 3011-**	2종일주 대/주상기타	330,000,000원 (@ 2,890,000원/㎡)	2024.04.29 1973.11.10	107.8㎡ 80.85㎡	-
	의 견	1) 세멘부록조 세와즙, 육즙지붕 1층 주택 건물단가 : 750,000원/㎡ X 15년/50년 ≒ 225,000원/㎡ 건물가격 : 225,000원/㎡ X 80.85㎡ ≒ 18,191,250원 2) 토지가격 : (330,000,000원 - 18,191,250원) / 107.8㎡ ≒ 2,890,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(바) 경매 동향

용도별	대구 남구 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린주택	2,191,906,040	1,252,661,000	57.1	16	3	18.8
다가구	7,057,245,040	4,488,877,999	63.6	23	5	21.7
단독주택	7,690,496,030	4,248,532,490	55.2	54	15	27.8

(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[1] (원/㎡)	시점[2] 수정	지역[3] 요인	개별[4] 요인	산출단가[5] (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	3,190,000	1.00911	1.000	1.000	3,219,060		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가[5] (원/㎡)	2.454	2.45
	1,308,000	1.00273	-	-	1,311,571		

[1]평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

[2]시점수정(2024.01.22 ~ 2025.04.29, 남구 주거지역) : 0.911% (1.00911)

[3]지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

[4]개별요인 : 비교표준지A와 평가사례는 제개별요인 대체로 유사함.

개별요인 비교치 **(주택지대)**						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

[5]산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	1,308,000	1.00273	1.000	1.000	2.45	3,213,348	3,210,000	-

※ 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

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	남구 대명동 3011-**	2종일주 대/주상기타	330,000,000원 (@ 2,890,000원/㎡)	2024.04.29 1973.11.10	107.8㎡ 80.85㎡	-
	의 견	1) 세멘부록조 세와즙, 육즙지붕 1층 주택 건물단가 : 750,000원/㎡ X 15년/50년 ≒ 225,000원/㎡ 건물가격 : 225,000원/㎡ X 80.85㎡ ≒ 18,191,250원 2) 토지가격 : (330,000,000원 - 18,191,250원) / 107.8㎡ ≒ 2,890,000원/㎡				

(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 주거	0.764	대구광역시 남구 (24.04.29~25.04.29) 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.044 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.055 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.046 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.044 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.074 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.062 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.088 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.063 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.054 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.196 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.082 (1 + 0.00044 * 2/30) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00062) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00063) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00196) * (1 + 0.00082 * 29/31) ≒ 1.00764

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 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	본건이 사례 대비 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건이 사례 대비 인근토지의 이용상황과의 적합성 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.10	본건이 사례 대비 접면도로에서 다소 열세하나, 형상 및 이용상황 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
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)			1.132	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	2,890,000	1.000	1.00764	1.000	1.132	3,296,474	3,300,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	3,210,000	3,300,000	-

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

일련번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일	건물 관리상태
가	2층	시멘트벽돌조 스라브지붕	단독주택(3가구)	175.73	1994.08.31	중

부대설비 내역									
일련번호	난방	냉방	위생	급배수	소화설비	화재탐지	승강기	도시가스	기타
가	—	—	○	○	—	—	—	—	—

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

-.

(3) 재조달원가 결정

일련번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	비고
가	시멘트벽돌조 스라브지붕	1,200,000	-	1,200,000	45	1층 (주택(2))
		1,200,000	-	1,200,000	45	2층 (주택(1))

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적을 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,501,000	45 (40~50)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
가	1층 (주택(2))	1,200,000	45	30	30	15	15/45	400,000	-
가	2층 (주택(1))	1,200,000	45	30	30	15	15/45	400,000	-

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, 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	511,353,000
	건 물	70,292,000
	제시외물건	1,648,500
	합 계	583,293,500

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 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

GH2504-40028

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	대구광역시 남구 대명동	3010-45	대	제2종 일반주거지역	159.3	159.3	3,210,000	511,353,000	
가	상동 [도로명주소] 대구광역시 남구 대경길 268	위지상	단독주택 (3가구)	시멘트 슬래브지붕 2층					
				1층	95.03	95.03	400,000	38,012,000	1,200,000 x15/45
				2층	80.7	80.7	400,000	32,280,000	1,200,000 x15/45
	소 계							**₩581,645,000**	
	<제시외물건>								
㉠	대구광역시 남구 대명동	3010-45 위지상	가닥 (보일러실 등)	새시조	(15.7)	15.7	50,000	785,000	
㉡	〃	〃	가닥	새시조 판넬지붕	(17.27)	17.27	50,000	863,500	
	소 계							**₩1,648,500**	
	합 계							**₩583,293,500.-**	
				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 대구광역시 남구 대명동 소재 '경상공업고등학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 부근일대는 단독주택, 다가구주택, 아파트, 각종 근린생활시설 등으로 형성된 기존주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

동측 및 북측으로 완만한 하향경사지에 본건은 자체지반 평탄한 세장형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 폭 약 13미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(2022-03-30)(대명4동(남구36) 재개발사업)(접합), 가축사육제한구역(녹색환경과 문의바람)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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)	

(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

일련번호 가): 시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층건으로서,
(사용승인일: 1994.08.31)
-외벽: 적벽돌 및 몰탈위 페인팅마감 등,
-내벽: 벽지 및 타일 치장 등,
-바닥: 장판지 및 타일 마감 등,
-창호: 하이샷쉬 이중창임.

(2) 이용상태

일련번호 가) 1,2층 주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

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

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상임.
2)기 타: 없음.

GH2504-40028

광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 남구 대명동 3010-45

[범 례] ■ 본 건 ■ 표준지 ■ 평가사례 ■ 거래사례

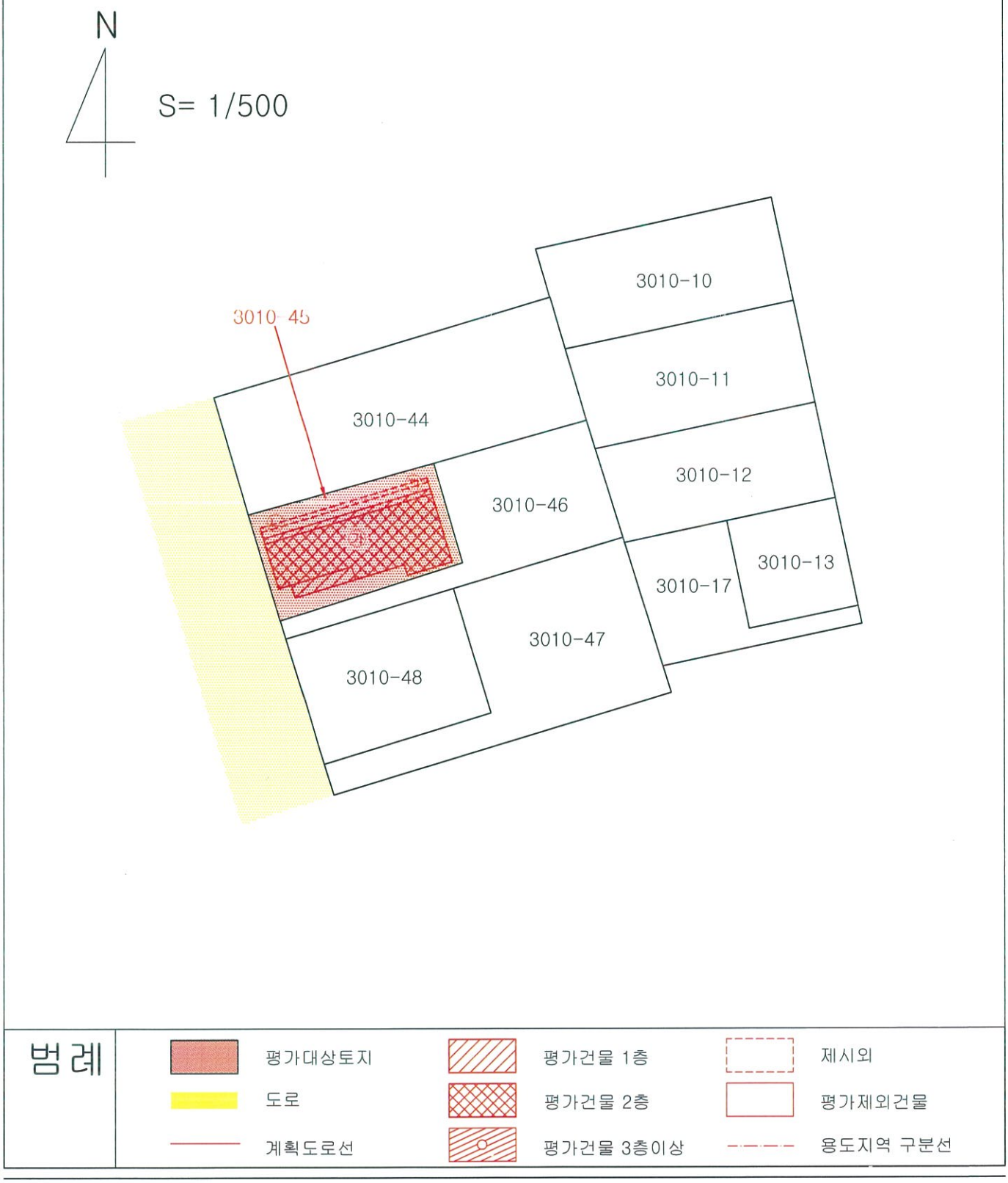
상 세 위 치 도

소 재 지	대구광역시 남구 대명동 3010-45

[범 례] ■ 본 건 ■ 표준지 ■ 평가사례 ■ 거래사례

현 황 도

(지적 및 건물개황도)

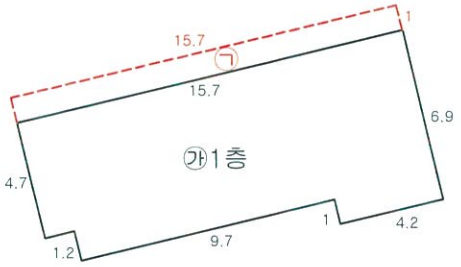


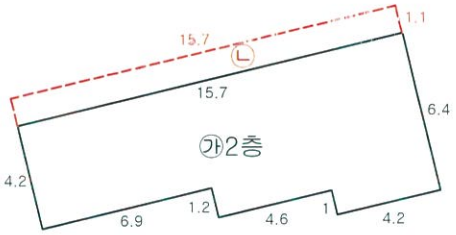
현 황 도

(지적 및 건물개황도)

N

S= 1/300





-면적산출근거-

일련번호 가) 1, 2층 : 공부상 면적으로 사정

< 제시외건물 >

일련번호 ㉠ : 가닥(보일러실 등)(샤시조) 15.7×1=15.7㎡

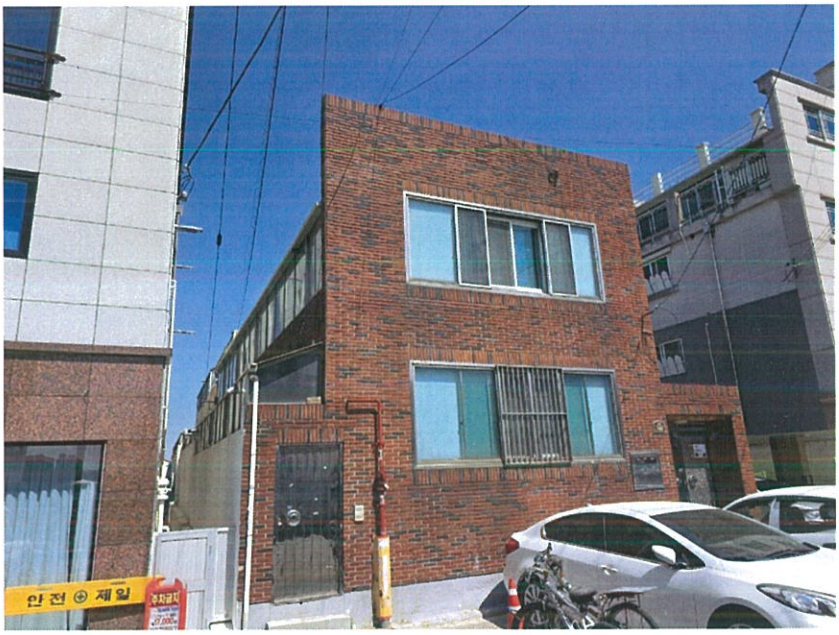
일련번호 ㉡ : 가닥(샤시조 판넬지붕) 15.7×1.1=17.27㎡

범례					
	평가대상토지		평가건물 1층		제시외
	도로		평가건물 2층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 3층이상		용도지역 구분선

GH2504-40028

사 진 용 지

소 재 지	대구광역시 남구 대명동 3010-45



【 본건 인근 전경 】

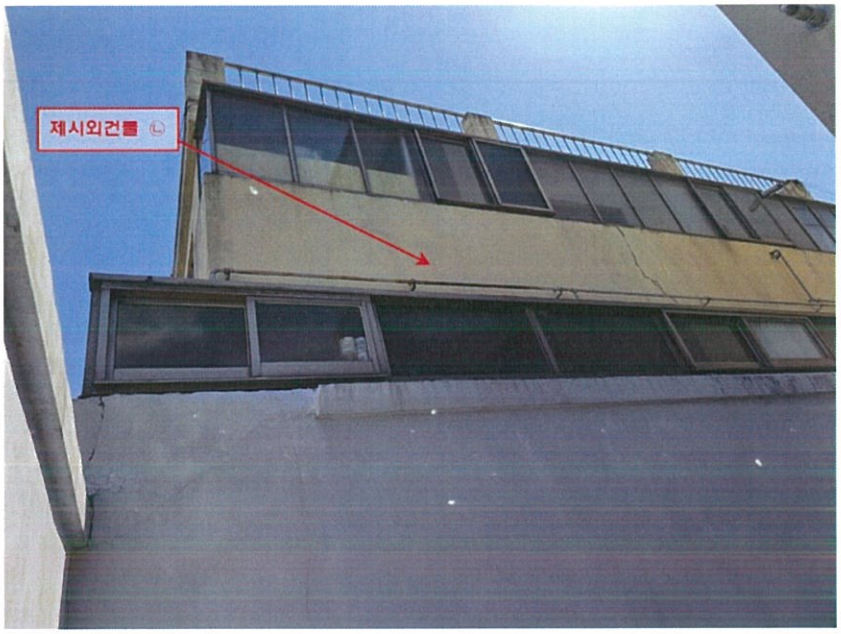
【 본건 인근 전경 】

GH2504-40028

사 진 용 지

소 재 지	대구광역시 남구 대명동 3010-45

【 제시외건물 ㉠ 】



【 제시외건물 ㉡ 】

수수료 청구서

(전화: 053-248-3334, FAX: 053-248-3337)

문서번호 : GH2504-40028

수 신 : 대구지방법원 사법보좌관 김 영 규 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.23 자 귀 제『 2025타경7884 』 호로 의뢰하신『 대구광역시 남구 대명동 3010-45 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청 구 내 역

과목		금액	비고
평 가 수 수 료		655,971	(745,000+83,293,500 x 9/10,000)x 0.8배≒655,971
실비	여 비	212,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	30,000	
	공부발급비	3,000	
	기타 실비	8,000	
	소 계	253,000	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		908,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		90,800	
합 계		998,800	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		998,800	

※ 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 : GH2504-40028

시행일자 : 2025-05-07

수 신 : 대구지방법원 사법보좌관 김 영 규

참 조 : 경매11계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

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

2. 2025.04.23자 귀 제 『2025타경7884』 호로 의뢰하신 『하 미 선 소유물건(2025타경7884)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

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

건흥감정평가사사무소