

감정평가서

건명	남순자 외 1명 소유물건 (2025타경11028)
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭
감정서번호	이석2505-40

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

이석감정평가사사무소

(토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사
김정일

(인)

감정평가액	이억팔천일백육십칠만오천오백육십원정(₩281,675,560.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	남순자 외 1명 (2025타경11028)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.26	2025.05.24 ~ 2025.05.26	2025.06.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	699	토지	699	-	203,494,000
	건물	227.835	건물	227.835	-	68,293,560
	제시외건물	(113.6)	제시외건물	113.6	-	9,888,000
합계						₩281,675,560
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 구미시 장천면 신장리 소재 '하장교' 남동측 근거리(기호1) 및 '심학동' 마을내(기호2)에 위치하는 부동산에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	장천면신장리 211	299	대	단독 주택	1종 일주	157,000	
2	장천면신장리 790-1	400	대	단독 주택	자연 녹지	159,600	

나. 건물

기호	구조	용도	연면적(㎡)	층수	사용승인일자	비고
가	경량철골조 패널지붕 단층	단독 주택	67.08	1층	2003.05.31	
나	시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층	단독 주택	50.76	1층	1998.10.26외	외 1동

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 현장조사 완료일인 2025년 5월 26일 입니다.

4. 감정평가의 기준가치 및 평가조건

가. 기준가치: 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가조건: 별도의 평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가 방법

- 가. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일 부터 기준시점 까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치, 환경, 형상, 규모, 이용도, 현황 등 토지의 객관적가치에 영을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하되, 거래사례비교법에 의한 시산가격과 비교하여 그 합리성을 검토하여 결정하였습니다.
- 나. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비, 관리상태 등을 참작하여 기준시점 현재의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가격을 산정하는 원가법으로 평가하였으며 기호(나,다) 건물의 옥상에 소재하는 비가림 지붕은 주건물에 부합되는 점을 감안하여 건물에 포함하여 평가하였습니다..
- 다. 제시외건물은 개략적인 실측면적으로 사정하여 평가하였습니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 토지가격 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가격

(1) 당해 토지와 유사한 표준지

[공시기준일 2025.1.1 기준]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	장천면 신장리 209	205	대	단독 주택	1종 일주	세로 (가)	사다리 평지	152,600
B	장천면 신장리 770	175	대	단독 주택	자연 녹지	세로 (가)	사다리 평지	155,000

(2) 비교표준지의 선정

당해토지의 인근지역에 소재하고 이용상황 주변환경 등이 유사한 상기표준지를 비교표준지로 선정 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

국토교통부 조사·발표 경상북도 구미시의 공시기준일부터 기준시점까지의
용도지역별 지가변동률

구분	기간	용도지역	지가변동률(%)	비고
경상북도 구미시	2025.01.01 ~2025.05.26	주거지역	1.00209(0.209)	
		녹지지역	1.00266(0.266)	

(4) 지역요인

평가대상 토지는 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고, 가격형성요인에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다 (1.0).

(5) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등
획지조건	용도, 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 , 접면도로의 상태 등
행정적조건	용도지역, 지구, 구역 등 행정상의 규제정도, 기타규제
기타조건	장래의 동향, 기타 등

(6) 격차율 산정

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
기호(1)토지는 비교표준지(A)와 인근에 위치하며 제반개별요인이 대등합니다							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계
2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
기호(2)토지는 비교표준지(B)와 인근에 위치하며 제반개별요인이 대등합니다							

(7) 그 밖의 요인

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

표준지의 공시지가는 인근 유사토지의 일반적인 시세수준 및 인근 유사 토지에 대한 평가선례 가격 등과 다소 격차를 보이고 있는바 이의 보정을 위하여 공시지가와 실제 가격과의 격차 등을 고려한 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됩니다.

나) 평가선례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	평가 목적	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	비고
a	장천면하장리 511-*	790	대	가사소송	1종일주	308,000	2024.06.19	
b	장천면신장리 1013-*	83	대	매각	1종일주	282,000	2024.07.15	
c	장천면신장리 79-*	820	대	보상	자연녹지	380,500	2020.06.25	

다) 거래사례

[자료출처:국토교통부 실거래정보]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도 지역	거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
d	장천면신장리 269-*	대	146	1종일주	44,000	301,300	2024.02.16
e	장천면신장리 6*	창고용지	1,548	자연녹지	498,741	322,100	2023.10.04

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 평가선례, 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 비교표준지에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 비교표준지(A)는 2.00, (B)는 1.80으로 적용하였습니다.

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가격산정

기호	공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가	결정가격 (원/㎡)
1	152,600	1.00209	1.00	1.00	2.00	305,800	306,000
2	155,000	1.00266	1.00	1.00	1.80	279,700	280,000

나. 거래사례비교법에 의한 시산가격

(1) 거래사례의 선정

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도 지역	거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
d	장천면신장리 269-*	대	146	1종 일주	44,000	301,300	2024.02.16
e	장천면신장리 6*	창고 용지	1,548	자연 녹지	498,741	322,100	2023.10.04

* 평가대상토지와 인근에 위치하는 상기사례를 비교사례로 선정함

(2) 사정보정

인근의 다른 거래사례, 평가선례 등을 볼 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

(3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.02.16~2025.05.26	1.01213(1.213)	경상북도 구미시 주거지역
2023.10.04~2025.05.26	1.01522(1.522)	경상북도 구미시 녹지지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계
1	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03
기호(1)토지는 거래사례지(d)와 비교 접면가로조건에서 다소 우세함							

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계
2	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90
기호(2)토지는 거래사례지(e)와 비교 접면가로조건에서 열세함							

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가격산정

기호	사례가격	시정수정	지역 요인	개별 요인	산정단가	결정가격 (원/㎡)
1	301,300	1.01213	1.00	1.03	314,100	314,000
2	322,100	1.01522	1.00	0.90	294,300	294,000

다. 토지가격의 결정

시산가액의 검토결과 공시지가 기준법에 의한 토지의 시산가액은 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였습니다.

기호	공시지가 기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	306,000	314,000	306,000
2	280,000	294,000	280,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물가격 산출근거

가. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

[한국부동산원 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 년수
1-6-8-6	단독 주택	경량철골조조 아스팔트씽글지붕	3	928,000	35 (30~40)
1-1-2-9	단독 주택	벽돌조 평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)

(2) 재조달원가의 산정

대상건물과 유사한 용도, 구조의 건물 표준단가를 참고하여 구조, 용도, 사용
자재, 시공정도, 부대설비 등을 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

기호	구조	용도	재조달원가(원/㎡)	비고
가	경량철골조 패널지붕	단독 주택	750,000	
나,다	조적조 슬래브지붕	단독 주택	900,000	

나. 대상건물가액의 산정

기호	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수	잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고 (사용승인일)
가	750,000	40	22	18	18/40	337,000	2003.05.31
나	900,000	45	26	19	19/45	380,000	1998.10.26
다	900,000	45	33	12	12/45	240,000	1991.10.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 산정된 시산가액의 검토결과 공시지가 기준법에 의한 토지의 시산가격은 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정 하였습니다.

2. 건물

건물은 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법을 적용 하는 것이 곤란한 것으로 판단되므로 원가법에 의한 상가산정가격을 건물의 감정평가액으로 결정 하였습니다.

3. 감정평가액의 결정

별첨 토지건물 감정평가명세표 참조.

토지건물 감정평가명세표

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 가	경상북도 구미시 장천면 신장리	211	대	제1종 일반주거지역	299	299	306,000	91,494,000	750,000 x 18/40
	" [도로명주소] 경상북도 구미시 장천면 신장3길15	211 위지상	단독 주택	경량철골조 패널지붕단층	67.08	67.08	337,000	22,605,960	
소 계								₩114,099,960	
ㄱ	(제시외건물) 경상북도 구미시 장천면 신장리	211 위지상	주택 일부	조적조판넬 지붕 단층	(8.4)	8.4	300,000	2,520,000	
ㄴ	"	"	보일러실 및 창고	판넬조판넬 지붕 단층	(10)	10	60,000	600,000	
ㄷ	"	"	현관	샤시조 썬라이트지붕 단층	(4.8)	4.8	90,000	432,000	
ㄹ	"	"	창고	판넬조판넬및 강판지붕 단층	(26)	26	80,000	2,080,000	
ㅁ	"	"	창고	파이트조판넬 지붕 단층	(50)	50	40,000	2,000,000	
소 계								₩7,632,000	
합 계								₩121,731,960	

토지건물 감정평가명세표

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	
2	경상북도 구미시 장천면 신장리	790-1	대	자연녹지지역	121평	400	280,000	112,000,000	
나	"	790-1 위지상 제2동호	주택	시멘트벽돌조 슬래브지붕단층	50.76	50.76	380,000	19,288,800	900,000 x 19/45
다	" [도로명주소] 경상북도 구미시 장천면 신장5길 14-1	790-1 위지상 제3동호	주택	조적조슬래브 지붕단층	109.995	109.995	240,000	26,398,800	900,000 x 12/45
소 계								₩157,687,600	
바	(제시외건물) 경상북도 구미시 장천면 신장리	790-1 위지상	주택	조적조 판넬지붕 단층	(6)	6	300,000	1,800,000	
사	"	"	창고	판넬조판넬지붕 옥상소재 단층	(6)	6	60,000	360,000	
오	"	"	보일러실	판넬구조 단층	(2.4)	2.4	40,000	96,000	
소 계								₩2,256,000	
합 계								₩159,943,600	
합 계								₩281,675,560.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 구미시 장천면 신장리 소재 '하장교' 남동측 인근(기호1) 및 '삼학동 마을'내(기호2)에 각각 위치하며 부근은 농촌마을, 농경지, 임야 등으로 형성되어있음.

(2) 교통상황

본건토지들 까지 차량접근 가능하며 제반교통사정 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2) 공히 부정형의 단독주택부지로서 인접지대와 등고평탄함.

(4) 인접 도로상태

기호(1): 남측으로 폭약 5미터, 동측으로 폭약 2-3미터의 도로와 접함.

기호(2): 북측으로 폭약 5미터의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(2015-03-11), 가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호(2): 자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한지역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(가): 경량철골조 패널지붕 단층으로서

-외벽: 치장벽돌, 몰탈위 페인트 등 마감

-내벽: 벽지, 타일 등 마감

-창호: 샷시 이중창호임.

기호(나,다): 시멘트벽돌 및 조적조 슬래브지붕 단층으로서

-외벽: 치장벽돌, 몰탈위 페인트 등 마감

-내벽: 벽지, 타일 등 마감

-창호: 샷시 이중창호이며

-슬래브지붕위 경량철골조 판넬구조의 옥상지붕구조물이 설치되어있음.

(2) 이용상태

기호(가,나,다): 단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

기호(가,나,다): 난방설비, 위생설비 등임.

(4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물개황도' 기호(ㄱ-ㅇ) 참조.

(5) 공부와의 차이

없 음.

건물감정평가요항표

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

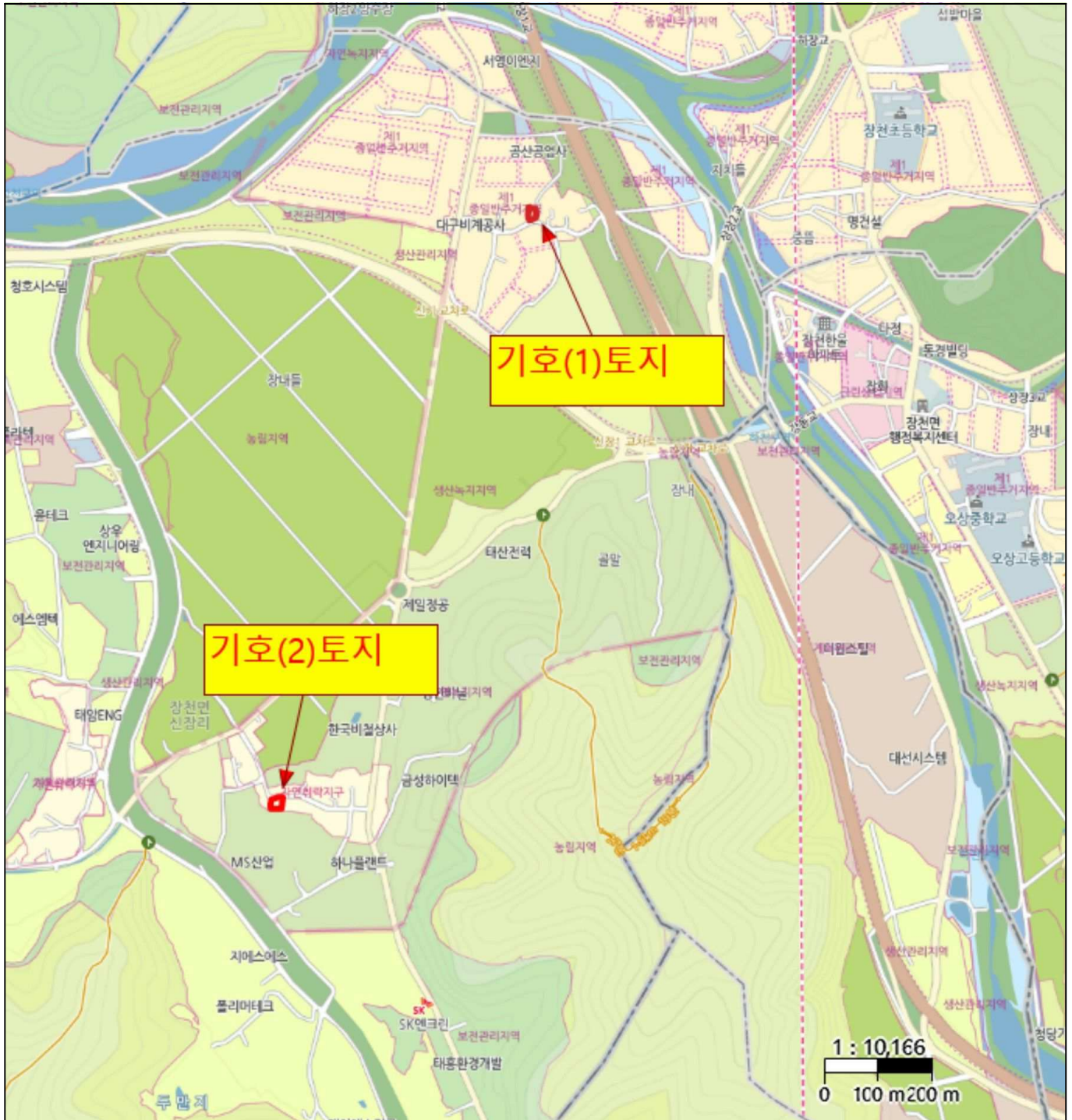
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

위 치 도



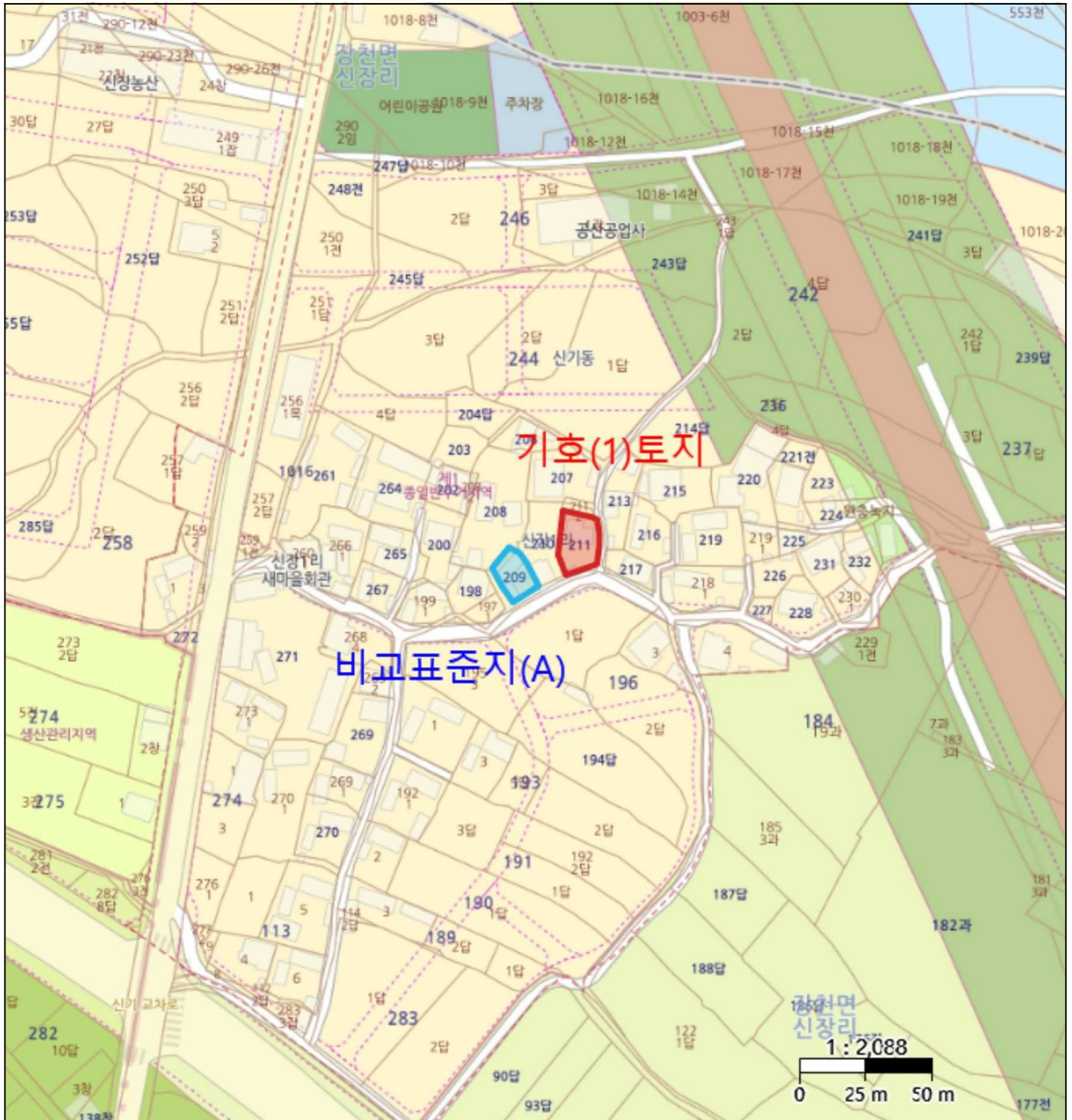
소재지	경상북도 구미시 장천면 신장리 211 외
-----	------------------------



위치도



소재지	경상북도 구미시 장천면 신장리 211 (1)
-----	--------------------------



위치도

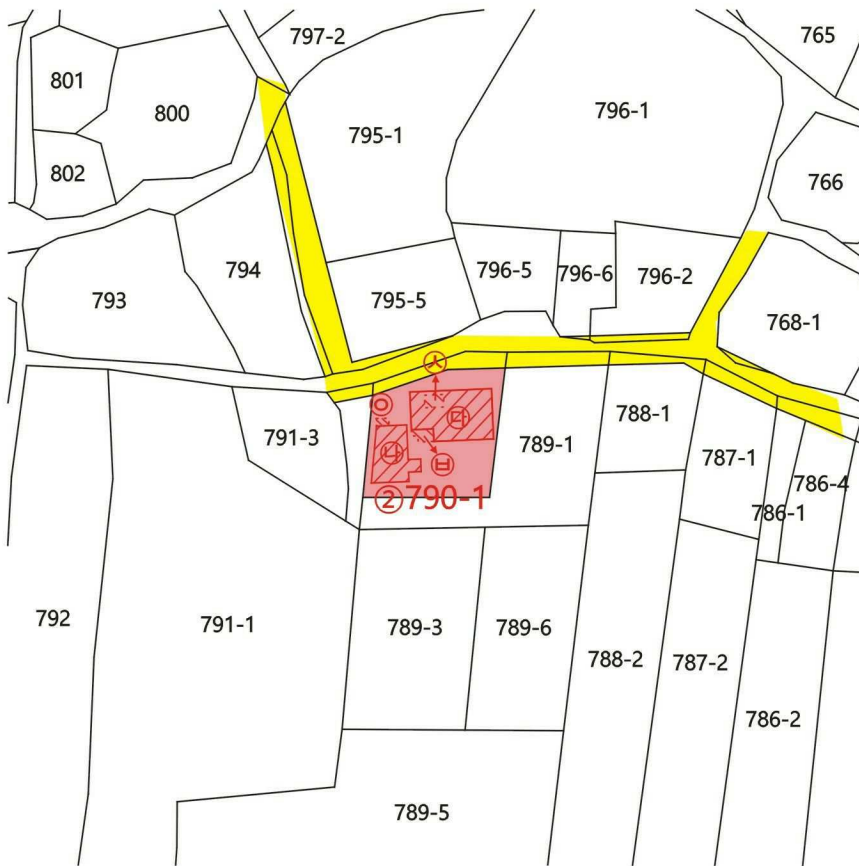


소재지	경상북도 구미시 장천면 신장리 790-1(2)
-----	---------------------------



지 적 도 (기호2)

S:1/1,200



범 례	
적색	: 평가대상토지
황색	: 도로선
적색실선	: 계획도로선
	: 평가건물1층
	: 평가건물2층
	: 평가건물3층이상
	: 지하층
	: 제시외건물



[(1)]



[()]



[()]



[()]



[()]



[()]



[()]



[(2)]



[()]



[()]



[()]



[()]



[()]



[()]



[()]