

감정평가서

건명	손계화 소유물건(2025타경10825)
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭
감정서번호	250225-1-2

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.

늘푸른감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
송정열

감정평가액	일억오천이백사십만칠천오백원정(₩152,407,500.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 김천지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	손계화 (2025타경10825)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.28	2025.02.27 ~ 2025.02.28	2025.03.04		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 3,478x- 4 이	토지	869.5 여	- 백	152,407,500
	합계					₩152,407,500
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 구미시 장천면 하장리 소재 '장천초등학교' 북동측 인근(기호 1) 및 서측 인근(기호 2)에 위치하는 부동산으로서, 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) 2024.01.01
1	하장리 406	426 x 1/4	전	묘지 등	계획관리	부정형 완경사	36,400
2	하장리 606	3,052 x 1/4	답	답	1종일주	부정형 평지	91,600

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2025.02.28.**일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 **2025.02.28.**일자 실지조사를 완료하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 등을 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」 등에 의거하였음.

토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인으로 보정하는 산출과정을 거쳐 토지의 적정가격을 산출하고, 인근지역의 지가수준, 평가선례 등 참고가격자료의 분석내용 등을 종합 참작하여 평가하였는 바, 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 사항

본건은 수인 공유의 부동산으로서, 평가대상 지분의 위치 확인이 불가능하여 전체 면적을 기준으로 평가한 후, 그 면적사정은 각 지분비율에 의거하였음(매각지분 공유자 지분 중 4분의 1 단, 손계화 지분 전부 매각).

본건 기호 1 지상에 별첨 '사진용지'와 같이 분묘가 소재하는 바, 이를 감안하여 평가하였으며, 본건 기호 2는 도시계획시설도로에 일부 저축되는 바, 저축에 따른 공법상 제한정도를 감안하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지 산출근거

1. 비교표준지의 선정

가. 인근지역 표준지 공시지가

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	하장리 344	863	전	전	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	38,000
B	하장리 602-1	368	답	답	1종 일주	세로 (가)	사다리 평지	98,700

나. 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 기호 A) 및 B)를 본 감정평가에 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 시점수정

가. 지가변동률

- ① 산정기간 : 2025.01.01 ~ 2025.02.28
- ② 비교표준지 지역 : 경상북도 구미시
- ③ 적용변동률 : 용도지역별

▣ 계획관리지역

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.050	2025년 01월 변동률
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.095	$(1 + 0.00050) \times (1 + 0.00050 \times 28/31) \approx 1.00095$

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태이므로, 2025년 01월의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

▣ 주거지역

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.062	2025년 01월 변동률
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.118	$(1 + 0.00062) \times (1 + 0.00062 \times 28/31) \approx 1.00118$

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태이므로, 2025년 01월의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정치

시점수정	계획관리지역	1.00095
	주거지역	1.00118

3. 지역요인 비교

인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

4. 개별요인

본건 평가 대상토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

가. 비교항목

▣ 농경지대

조 건	비 교 항 목
접근조건	교통의 편부
자연조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성
획지조건	면적 등, 경작의 편부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타 조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 격차율 산정

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	-	0.85	1.00	0.80	1.00	1.00	0.680	본건은 비교표준지 기호 A) 대비 접근조건, 획지조건에서 열세임.
2	-	1.00	1.00	0.98	0.96	1.00	0.941	본건은 비교표준지 기호 B) 대비 획지조건, 행정적 조건에서 열세임.

5. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14.선고)", "2002두5054(2003. 7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나. 인근지역의 감정평가 선례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	기준시점	평가 목적	토지단가 (원/m ²)	비고
a	하장리 37*	계획 관리	전	전	2025.01.14	경매	54,000	-
b	하장리 42*	계획 관리	전	전	2024.11.05	담보	103,000	-
c	신장리 244-*	1종 일주	답	과수원	2024.06.07	담보	181,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	기준시점	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	비고
d	하장리 501-*	1종 일주	답	답	2021.07.10	경매	130,000	-
e	하장리 511-*	1종 일주	답	주거 기타	2024.06.19	가사 소송	312,000	-

다. 인근지역의 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	토지면적(㎡)	거래시점	거래금액	비고
				건물면적(㎡)		단가(원/㎡)	
a	하장리 59-*외	계획 관리	전, 답	1,039	2024.01.08	153,962,000	-
				-		148,182	
b	하장리 99-*	계획 관리	전	172	2024.11.26	20,000,000	-
				-		116,279	
c	하장리 51*	1종 일주	전	1,098	2024.02.23	250,000,000	-
				-		227,686	
d	하장리 927-*	1종 일주	답	334	2023.10.25	50,000,000	-
				-		149,700	
e	신장리 257-*	1종 일주	답	321	2023.03.08	66,000,000	-
				-		205,607	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 그 밖의 요인 보정률 산정

① 선례(사례)선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 선례(사례) 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례 중 그 가격이 대표적인 사례로 판단되는 평가선례 기호 b) 및 거래사례 기호 c)를 선정함.

② 그 밖의 요인 보정률 산정

▣ 비교표준지 기호 A

표준지 기호	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 [선례(사례)기준 /공시지가기준]
A	평가선례(b) 기준 표준지가격	103,000	1.00399	1.000	1.100	113,752	2.991
	기준시점현재 비교표준지 가격	38,000	1.00095	1.000	1.000	38,036	

i. 시점수정 : 경상북도 구미시 계획관리지역(2024.11.05.~2025.02.28.) : 1.00399

ii. 지역요인 : 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

iii. 개별요인

비 고	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지/평가선례	-	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▣ 비교표준지 기호 B

표준지 기호	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 [선례(사례)기준 /공시지가기준]
B	거래사례(c) 기준 표준지가격	227,686	1.01093	1.000	0.874	201,173	2.036
	기준시점현재 비교표준지 가격	98,700	1.00118	1.000	1.000	98,816	

- i. 시점수정 : 경상북도 구미시 주거지역(2024.02.23.~2025.02.28.) : 1.01093
- ii. 지역요인 : 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)
- iii. 개별요인

비 고	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지/거래사례	-	0.95	1.00	0.92	1.00	1.00	0.874

마. 그 밖의 요인 보정률 결정

본건 감정평가의 적정성을 기하기 위하여, 본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 상기 제반사항을 참작하고 최근 부동산시장의 거래동향, 공시지가수준, 인근지역의 지가수준 및 평가선례 등 기타 가격형성상의 제 요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 증액 보정함.

비교표준지	A	B
그 밖의 요인보정치	2.990	2.030

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 토지단가의 결정

기호	비교 표준지 기호	비교표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출가격 (원/m ²)	토지단가 (원/m ²)
1	A	38,000	1.00095	1.000	0.680	2.990	77,335	77,000
2	B	98,700	1.00118	1.000	0.941	2.030	188,762	189,000

V. 그 밖의 사항

- - -

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 토 지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상황, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준, 평가선례 등 참고가격 자료의 분석내용 등을 종합 참작하여 평가하였음.

2. 종합의견

본건은 경상북도 구미시 장천면 하장리 소재 '장천초등학교' 북동측 인근(기호 1) 및 서측 인근(기호 2)에 위치하는 부동산으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고, 상기 제반 사항 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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	경상북도 구미시 장천면 하장리	406	전	계획관리지역	1 426x- 4	106.5	77,000	8,200,500	분묘소재감안 단, 손계화 지분 전부
2	"	606	답	제1종 일반주거지역	1 3,052x- 4	763	189,000	144,207,000	도시계획시설 도로저촉감안 단, 손계화 지분 전부
합 계								₩152,407,500.-	
				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 하장리 소재 '장천초등학교' 북동측 인근(기호 1) 및 서측 인근(기호 2)에 위치하며, 부근 일대는 단독주택, 일부 노선상가, 중.소규모의 공장, 학교, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

간선도로 인근에 소재하여 제반 교통사정 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1 : 남측 하향 완경사지대에 부정형의 토지로서, 묘지로 이용중임.

기호 2 : 인접지와 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 답으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호 1 : 맹지임.

기호 2 : 서측으로 폭 약 2.5m 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의))임.

기호 2 : 제1종일반주거지역, 도로(저축), 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 종로3류(폭 12m~15m)(20090027)(저축), 가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의)). 상대보호구역(장천초등학교), 상대보호구역(장천초등학교병설유치원)임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

본건 기호 1)은 공부상 지목은 '전'이나, 별첨 '사진용지'와 같이 분묘가 소재하고 있으니, 경매 진행 시 참고 바랍니다.

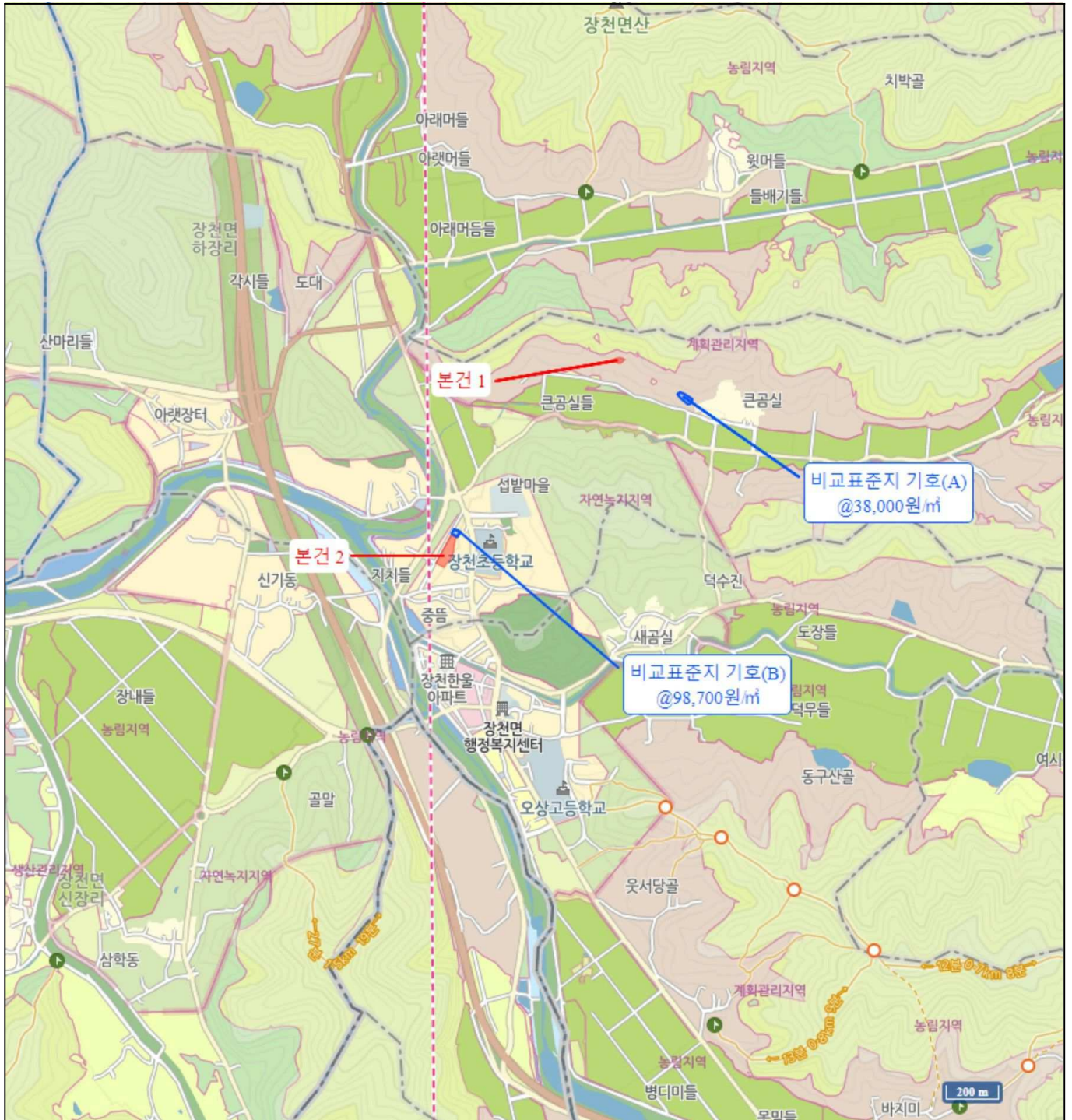
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기타 : 없음.

광역위치도



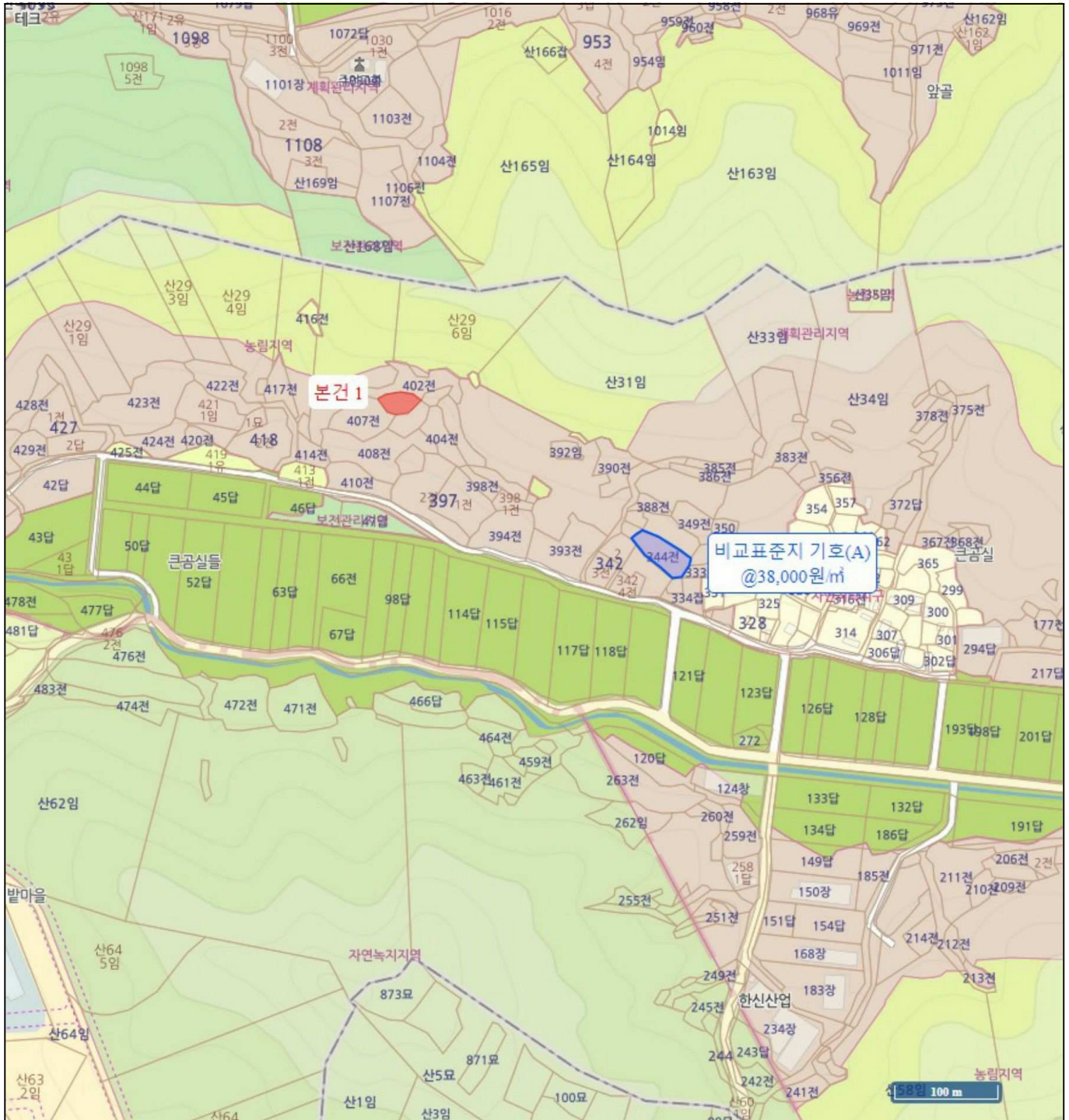
소재지	경상북도 구미시 장천면 하장리 406외
-----	-----------------------



상세위치도



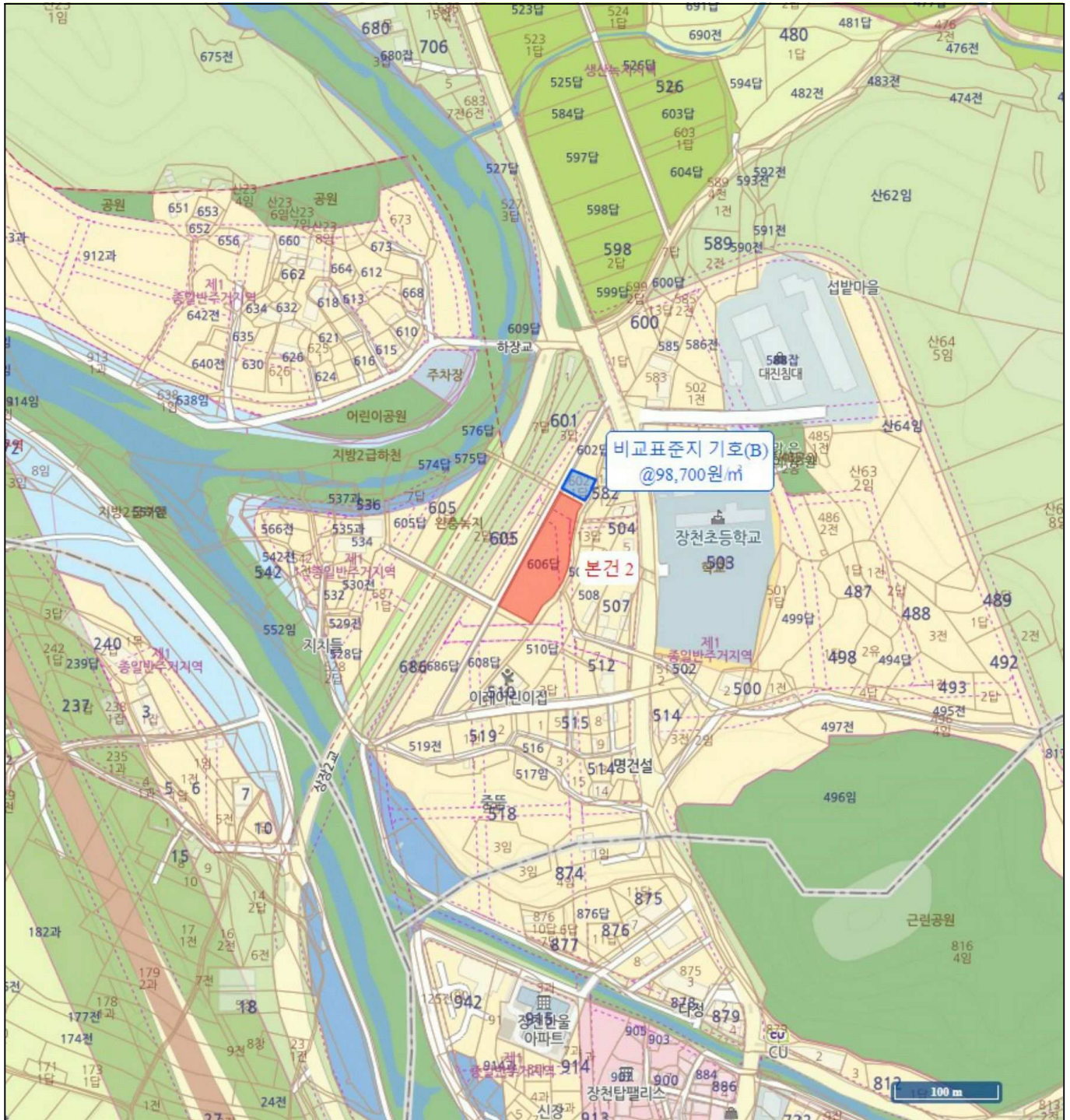
소재지 경상북도 구미시 장천면 하장리 406외



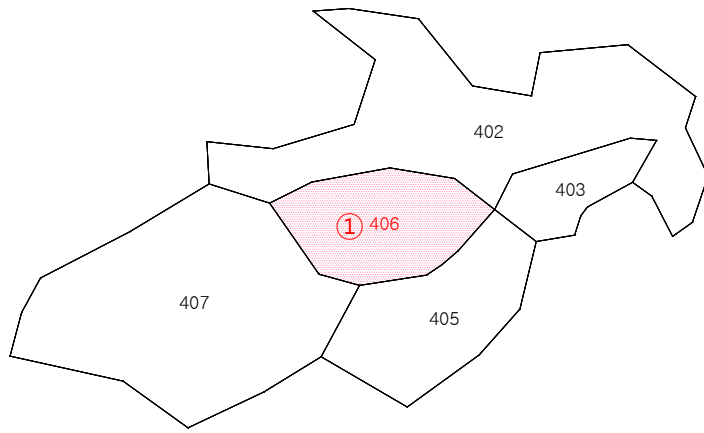
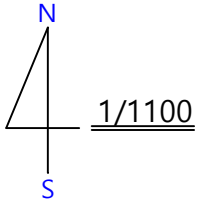
상세위치도












소재지 경상북도 구미시 장천면 하장리 406외

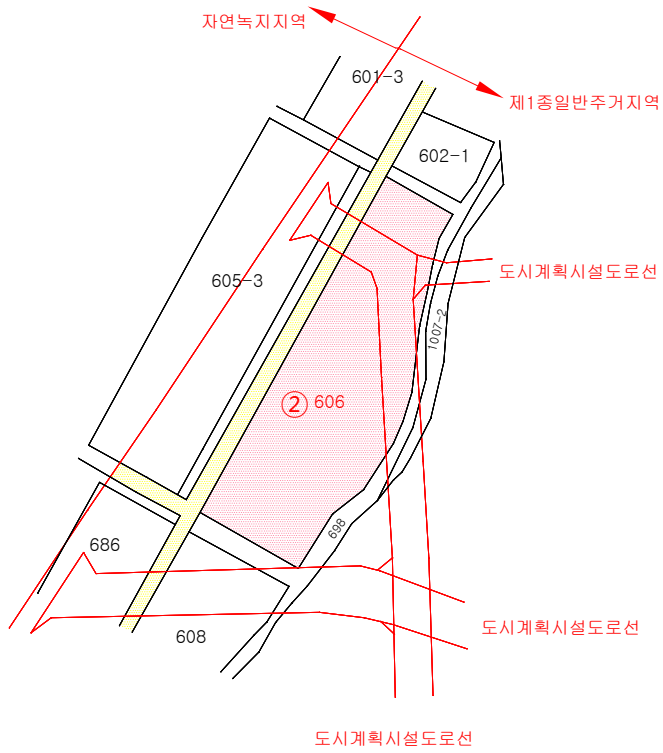
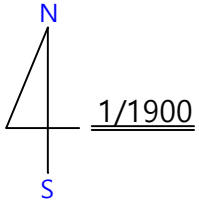











지 적 개 황 도



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도 로 선		평가건물1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물2층		제시외건물

지 적 개 황 도



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도 로 선		평가건물1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물2층		제시외건물



1 :



1 :



1



2 :



2 :



2 :