

감정평가서

건명	김삼식 소유물건 (2025타경10840)
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭
감정평가서번호	J250306-3001

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.

(주)통일감정평가법인 경북지사
지사장 류종갑(인)

(토지)감정평가표

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


감정평가사
류종갑



(인)

(주)통일감정평가법인 경북지사 지사장 경북지사장

(서명또는인)

감정평가액	육천이백일십삼만이천삼백사십일원정 (₩62,132,341.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 김천지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김삼식 (2025타경10840)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.07	2025.03.07 ~ 2025.03.07	2025.04.03	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 608x- 3	토지	202.6667	-	60,267,342
	제시외 건물	(255.25)	제시외 건물	85.0833	-	1,864,999
		이	하	여	백	
합계					₩62,132,341	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김민정				(인)	

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 김천시 신음동	333-1	답	일반상업지역 제2종 일반주거지역	1	86	344,000	29,584,000	김삼식지분 일반상업지역 부분 현황'잡종지' 및 일부 '도로'감안 제시외건물 감안시가격: ₩24,411,900
					608x- 3				
소 계								60,267,342	
ㄱ	<제시외건물> "	333-1, 211-1	주택	시멘트블럭조 슬레이트지붕 단층	(49)	16.3333	30,000	489,999	김삼식지분 관찰감가
ㄴ	"	333-1, 211-1	돈사	시멘트블럭조 및 목조 슬레이트지붕 단층	(195)	65	20,000	1,300,000	김삼식지분 관찰감가
ㄷ	"	333-1, 211-1	창고	시멘트블럭조 슬레이트지붕 단층	(6)	2	20,000	40,000	김삼식지분 관찰감가
ㄹ	"	333-1	창고	시멘트블럭조 슬레이트지붕 단층	(5.25)	1.75	20,000	35,000	김삼식지분 관찰감가
소 계								₩1,864,999	
합 계								₩62,132,341.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 김천시 신음동 소재 “김천동신초등학교” 북동측 근거리에 위치한 부동산으로, 대구지방법원 김천지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

(1) 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 03월 07일 입니다.

(2) 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 07일로 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

(1) 감정평가의 근거

본 감정평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

(2) 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

- 본건은 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』상 둘이상의 용도지역(일반상업지역, 제2종일반주거지역)에 걸쳐있어, 토지이용계획확인서상 지적도면을 기준하여 각 용도지역별로 개략적인 면적을 산출하여 각각 구분평가하였습니다.

- 본건은 공유지분 토지로서, 평가대상 지분의 위치 및 경계확인이 불가능하여, 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하였으며, 면적사정은 공부상의 지분비율에 의거하였습니다.

- 본건 토지는 일부 현황 ‘도로’로 이용중인 점을 감안하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

■ 후첨 ‘지적 및 건물개황도’에서와 같이 제시외 건물이 소재하고, 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적 사정은 개략적인 실측에 의하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가 하였으니, 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매 여부를 확인하시기 바랍니다.

(※제시외 건물로 제한받는 토지 평가액은 명세표 비교란에 별도 표기하였습니다.)

■ 제시외건물㉠~㉡은 일부가 의뢰 외 지상(신음동 211- 1)에 소재하나, 귀 감정목적을 고려하여 이에 구매됨이 없이 정상평가하였으니, 경매 시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 평가대상 물건의 개요

1. 평가의뢰 대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	접면 도로	형 상 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	김천시 신음동 333-1	답	608 중 202.6667	잡종지 및 도로	일반상업 2종일주	세로 (가)	부정형 평지	125,300

※ 본건은 공유지분으로서, 평가대상부분은 '김삼식' 지분입니다.

2. 제시외 건물

평가의뢰 목록 이외의 제시외 건물이 소재하여, 귀 법원 명령에 의거 감정평가하였으며, 제시외 건물에 대한 상세내역은 후첨 “토지,건물 감정평가명세표”를 참조하시기 바랍니다.

III 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

<공시기준일 : 2025.01.01.>

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	김천시 신음동 336	답	214	주거 기타	일반상업	세로 (불)	부정형 평지	201,400
B	김천시 신음동 350	전	409	전	2종일주	세로 (가)	부정형 완경사	117,100

(3) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도지역	변동률(%)	시점수정내용
경상북도 김천시	상업지역	0.102	경상북도 김천시 (25.01.01~25.03.07) (상업) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.090 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.046 $(1 + 0.00090) * (1 + 0.00046 * 7/28)$ ≒ 1.00102

- 비교표준지(B) 시점수정치

소재지	용도지역	변동률(%)	시점수정내용
경상북도 김천시	주거지역	0.090	경상북도 김천시 (25.01.01~25.03.07) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.080 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.041 $(1 + 0.00080) * (1 + 0.00041 * 7/28)$ ≒ 1.00090

※ 2025년 3월 이후의 자가변동률이 미고시되어 직전월의 자가변동률을 연장 적용하였습니다.

(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

- 상업지대

조건	개별요인항목	
	항목	세부항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 주택지대

조건	개별요인항목	
	항목	세부항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지 2면 획지, 3면 획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

본건/표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호1 일반상업지역 부분/A	1.03	1.00	1.00	0.99	0.99	1.00	1.010
기호1 제2종일반주거지역 부분/B	1.00	1.00	1.00	0.99	0.99	1.00	0.980
결정의견							

기호(1) 일반상업지역부분:

비교표준지(A) 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태)에서 우세하고, 획지조건(면적, 접면 너비, 깊이, 형상 등), 행정적조건(현황'도로' 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세합니다.

기호(1) 제2종일반주거지역부분:

비교표준지(B) 대비 획지조건(면적, 접면너비, 깊이, 형상 등), 행정적조건(현황'도로' 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것’으로 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

3) 인근 평가사례

<출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등>

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
#1	김천시 신음동 2**-*	답	487	일반상업	330,000	법원경매	2024. 10. 16
#2	김천시 신음동 2**-*	답	331 중 33	2종일주	261,000	법원경매	2024. 12. 13
#3	김천시 신음동 1**-*	답	1,150	2종일주	275,000	법원경매	2018. 03. 07

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 인근 거래사례

<출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가 자료 >

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가액 (단가, 원/㎡)	거래시점
#a	김천시 신음동 2**-*	답	178	일반상업	54,000,000 (@303,370)	2023.01.13
#b	김천시 신음동 3**-*	답	165	일반상업	51,000,000 (@309,090)	2023.01.13
#c	김천시 신음동 1**-*	답	983 중 165	2종일주	49,000,000 (@296,960)	2023.06.26
#d	김천시 신음동 1**-*	답	331	2종일주	98,124,950 (@296,450)	2022.11.15

5) 본건 평가사례 및 거래사례

본건 (3년 이내)	해당사항없음
---------------	--------

6) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	<p>본건 부근 일반상업지역내 농지의 시세 및 호가수준은 위치 및 도로조건 등에 따라 330,000 ~ 350,000원/㎡ 수준,</p> <p>본건 부근 제2종일반주거지역내 농지의 시세 및 호가수준은 위치 및 도로조건 등에 따라 250,000 ~ 280,000원/㎡ 수준입니다.</p>
----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 그 밖의 요인 분석

① 적용사례 선정

적용사례	# 1, # 2
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

② 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
# 1	2024.10.16 ~ 2025.03.07	1.00211	경상북도 김천시 상업지역
# 2	2024.12.13 ~ 2025.03.07.	1.00126	경상북도 김천시 주거지역

③ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 모두 인근지역에 소재하는바 지역요인은 대등합니다. (1.00)

④ 개별요인 비교

본건/표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A/# 1	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030
B/# 2	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030
결정의견							

비교표준지(A): 적용사례(# 1) 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태)에서 우세합니다.

비교표준지(B): 적용사례(# 2) 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정

비교 표준지	구분	가격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
기호A	적용사례(#1) 기준 표준지가격	330,000	1.00211	1.00	1.030	340,617	1.690
	기준시점 표준지가격	201,400	1.00102	1.00	1.000	201,605	

비교 표준지	구분	가격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
기호B	적용사례(#2) 기준 표준지가격	261,000	1.00126	1.00	1.030	269,169	2.297
	기준시점 표준지가격	117,100	1.00090	1.00	1.000	117,205	

6) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 아래와 같이 결정합니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	1.69
B	2.29

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1 일반상업 지역부분	201,400	1.00102	1.00	1.010	1.69	344,120	344,000
1 제2종 일반주거 지역부분	117,100	1.00090	1.00	0.980	2.29	263,032	263,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

(2) 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례를 비교사례로 선정합니다.

<출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가 자료 >

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#a	김천시 신음동 2**-*	답	178	일반상업	54,000,000 (@303,370)	2023.01.13
#c	김천시 신음동 1**-*	답	983 중 165	2종일주	49,000,000 (@296,960)	2023.06.26

(3) 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

(4) 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#a	2023.01.13 ~ 2025.03.07	1.00751	김천시 상업지역
#c	2023.06.26 ~ 2025.03.07	1.00848	김천시 주거지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 지역요인 비교

- 본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

(6) 개별요인 비교

본건/표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호1 일반상업지역 부분/#a	1.15	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.139
기호1 제2종일반주거지역 부분/#c	0.95	1.00	1.00	0.99	0.99	1.00	0.931
결정의견							

기호(1) 일반상업지역부분:

거래사례(#a) 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태)에서 우세하고, 행정적조건(현황 '도로' 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세합니다.

기호(2) 제2종일반주거지역부분:

거래사례(#c) 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 획지조건(면적, 접면너비, 깊이, 형상 등), 행정적조건(현황 '도로' 등)에서 열세합니다.

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1 일반상업 지역부분	303,370	1.00	1.00751	1.00	1.139	348,133	348,000
1 제2종 일반주거 지역부분	296,960	1.00	1.00848	1.00	0.931	278,814	278,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

(1) 시산가액의 조정 및 결정의견

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 각 방법에 의한 시산가액 및 토지단가의 결정

구분	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1 일반상업 지역부분	344,000	348,000	344,000
1 제2종 일반주거 지역부분	263,000	278,000	263,000

(3) 토지가액의 결정

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1 일반상업지역부분	202.6667 중 86	344,000	29,584,000	김삼식 지분 일부 현황 '도로' 감안
1 제2종일반주거지역 부분	202.6667 중 116.6667	263,000	30,683,342	김삼식 지분 일부 현황 '도로' 감안

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 제시외 건물가액의 결정

(1) 건물단가 결정

구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일 (기타)
ㄱ	600,000	40	38	2	30,000	30,000	- (관찰감가)
ㄴ	350,000	35	33	2	20,000	20,000	- (관찰감가)
ㄷ	350,000	35	33	2	20,000	20,000	- (관찰감가)
ㄹ	350,000	35	33	2	20,000	20,000	- (관찰감가)

(2) 제시외 건물가액의 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
ㄱ	16.3333	30,000	489,999	김삼식 지분 관찰감가
ㄴ	65	20,000	1,300,000	
ㄷ	2	20,000	40,000	
ㄹ	1.75	20,000	35,000	
감정평가액(합계)	85.0833	-	<u>1,864,999</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	608 중 202.6667	60,267,342	상세내역은 후첨 “감정평가 명세표” 참조
제시외 건물	255.25 중 85.0833	1,864,999	
감정평가액(합계)		<u>62,132,341</u>	

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 김천시 신음동 소재 '김천동신초등학교' 북동측 근거리에 위치하며 인근은 농경지, 농가주택, 축사 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 제반 교통사정은 보통인 편입니다.

(3) 형태 및 이용상태

인접지대비 평지의 부정형 토지로서, 현황 '잡종지 및 도로'입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 폭 약 3미터 포장도로와 접하며, 본건 일부 현황'도로'입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(김천도시지역), 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2022-02-24)
(전부제한구역(전.축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물개황도' 를 참조하시기 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

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) | |

공부상 지목 '답'이나, 현황 '잡종지 및 도로'입니다.

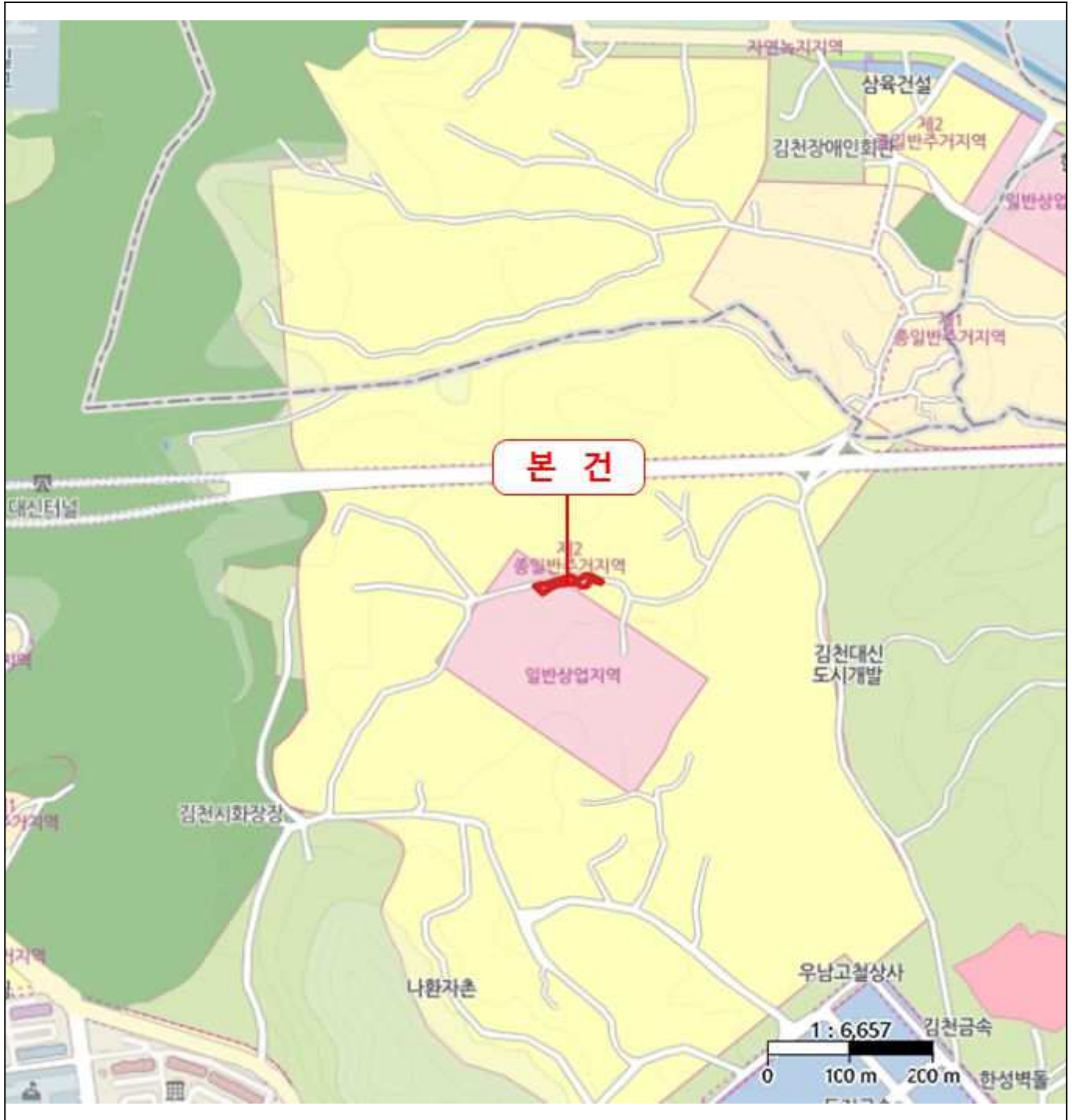
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역위치도



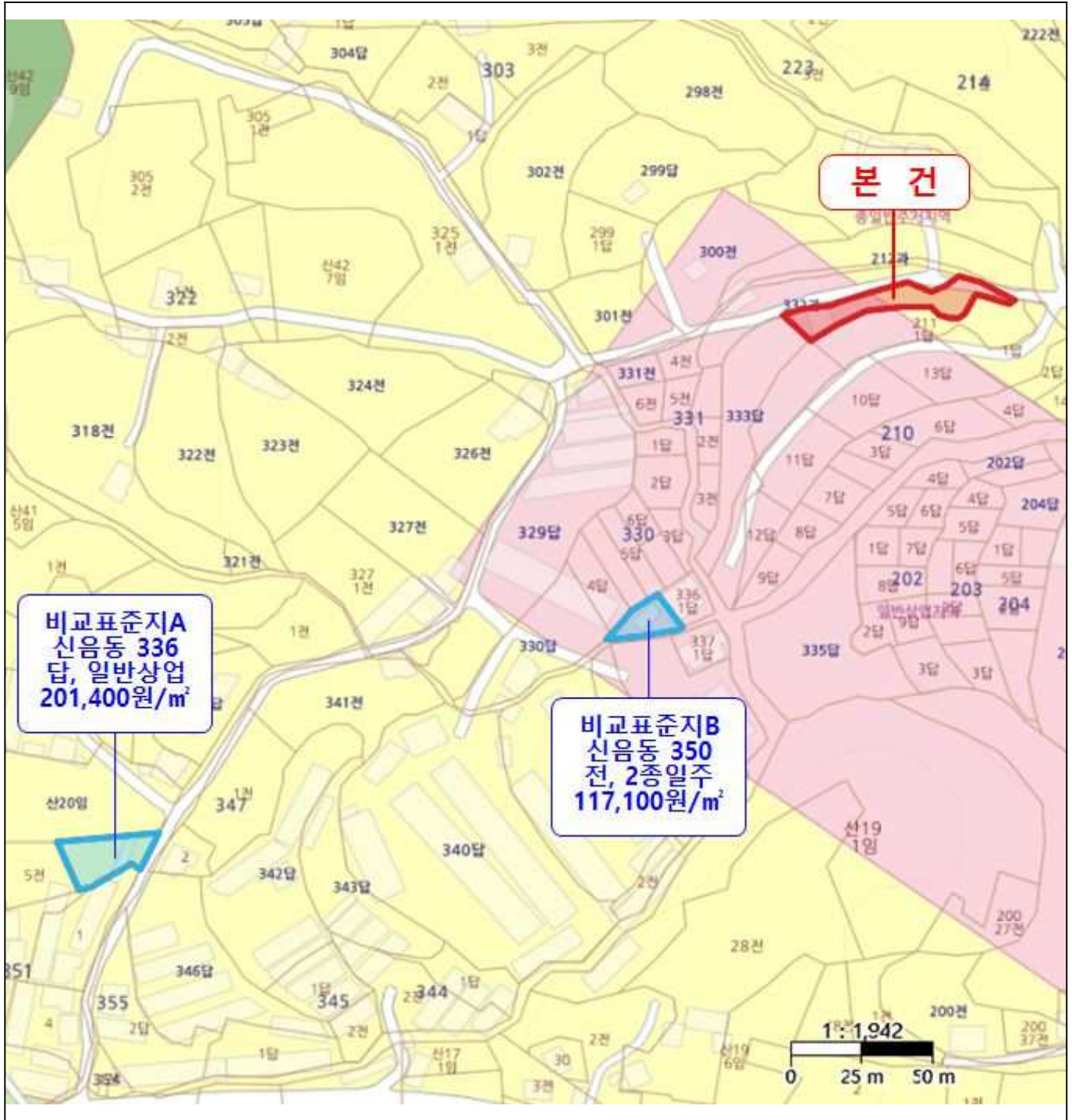
소재지	경상북도 김천시 신음동 333-1번지
-----	----------------------



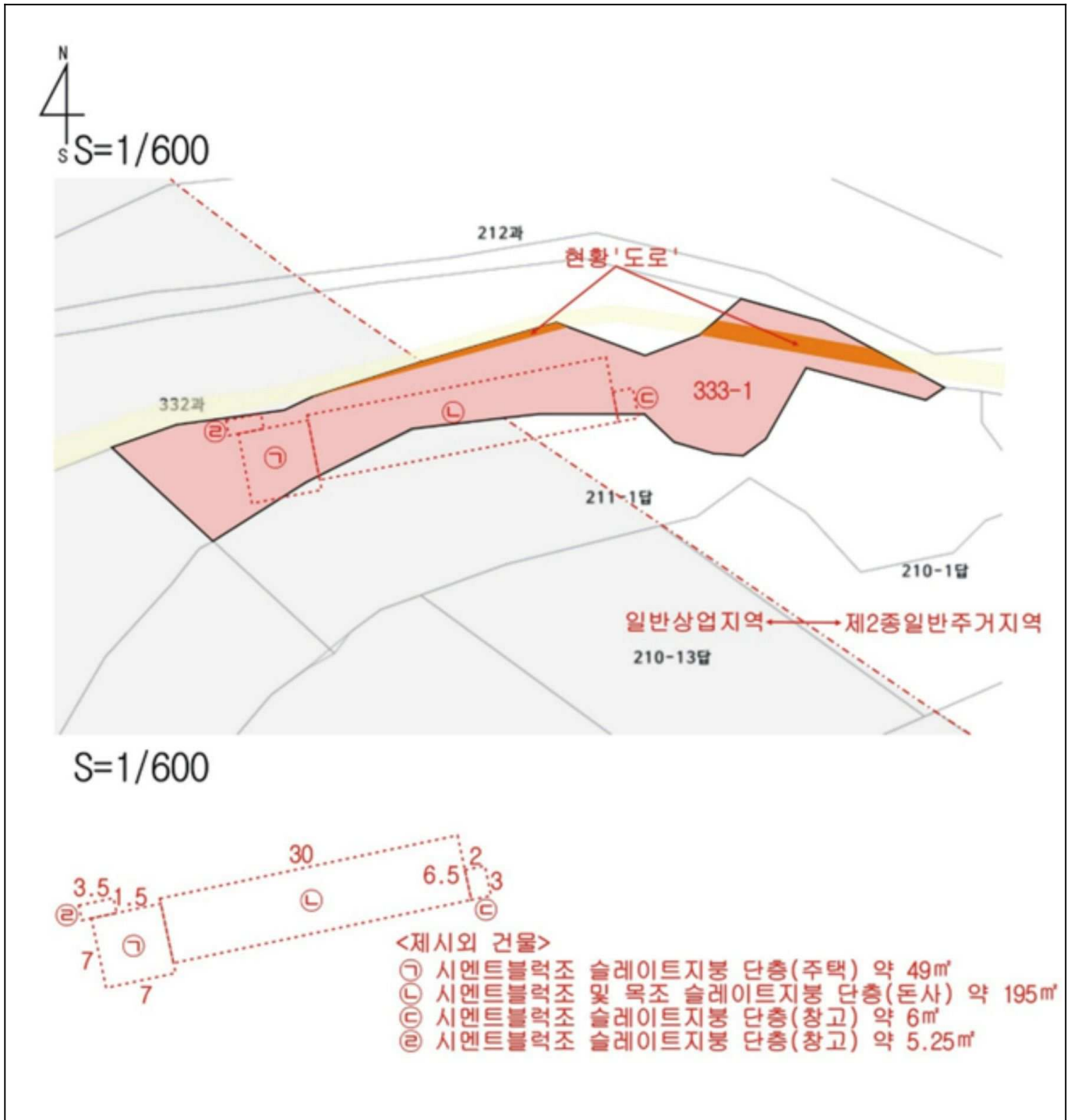
위치도



소재지 경상북도 김천시 신음동 333-1번지



지적 및 건물개황도





, :



, :



회 보 서

우)39215 경상북도 구미시 송선로15길 6(도량동)
E-Mail : tj1001@KAPALAND.CO.KR

TEL. 054-444-7677
FAX. 054-444-7887

문서번호 : J250306-3001

시행일자 : 2025-04-03

수 신 : 대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 의 회 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 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.03.03자 귀 제 『2025타경10840』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『김삼식 소유물건(2025타경10840)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)통일감정평가법인 경북지사
지사장 경북지사장

수수료 청구서

(전화: 054-444-7677, FAX: 054-444-7887)

문서번호 : J250306-3001

수신 : 대구지방법원 김천지원
사법보좌관 차원섭 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.03 자 귀 제 『 2025타경 10840 』 호로

의뢰하신 『 경상북도 김천시 신음동 333-1번지 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	290,000	
실비	여비	119,200
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	2,000
	기타 실비	6,000
비	소계	127,200
특별용역비	-	
공급가액	417,000	1,000원 미만 절사
부가세	41,700	
합계	458,700	
기납부 착수금	-	
정산청구액	458,700	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

농협은행 301-0108-9734-01, (주)통일감정평가법인
기업은행 157-148980-01-011, (주)통일감정평가법인

(주)통일감정평가법인 경북지사
지사장 경북지사장