

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김경환 소유물건(2025타경10967)

의뢰인: 대구지방법원 김천지원
사법보좌관 차원섭

감정평가서번호: SJ2502-04-009

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.

선진감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
임 채 규

감정평가액	일십오억구백이십구만팔천칠백오십원정(₩1,509,298,750.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 김천지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김경환 (2025타경10967)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.23	2025.04.23 ~ 2025.04.23	2025.04.24		
감 정 평 가 내 용	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	505	토지	505	2,000,000	1,010,000,000
	건물	1,055.97	건물	1,055.97	-	499,123,250
	제시외건물	1.17	건물	1.17	150,000	175,500
합 계					₩1,509,298,750	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적 및 근거

본건은 경상북도 구미시 공단동 소재 “파라디아아파트” 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원 김천지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

2) 감정평가조건

--

3. 감정평가방법의 적용

1) 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 관련 규정은 아래와 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 비교표준지 선정 : 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 있다.
 2. 시점수정 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니한다.
 - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
 - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
 3. 지역요인 비교
 4. 개별요인 비교
 5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가업자는 법 제3조 제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가업자는 법 제3조 제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.
- 2) 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 적정성 여부를 검토하였음.
- 3) 본건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰목록에 의거 감정평가 하였는바, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기타(그 밖의 사항)

5. 기준시점, 현장조사일

- 1) 기준시점 : 2025. 04. 23
- 2) 현장조사일 : 2025. 04. 23

6. 대상물건의 개요

1) 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	구미시 공단동 264-23	대	505.0	상업용	준공업지역	세장형 평지	953,100

2) 건물

기호	소재지	용도	구조	면적(㎡)	사용승인일	비고
가	구미시 공단동 264-23	근린생활시설	철근콘크리트조 스라브 및 판별지붕 4층	1055.97	1987.05.23	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가격산출

▣ 공시지가기준법 등에 의한 감정평가

1. 비교공시지가 표준지 선정

본건은 2025년 01월 01일을 공시기준일로 하는 공시지가 중 인근지역에 위치하고 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 유사한 표준지공시지가를 선정함.

【 공시기준일 : 2025년 01월 01일 】

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	구미시 공단동 264-16	1,000.0	대	상업용	준공업	세로(가)	세장형 평지	950,800	

2. 시점수정

경상북도 구미시 “공업지역” 지가변동률을 적용하였음.

기간	지가변동률 (%)	비고
2025.01.01 ~ 2025.04.23	0.119 (1.00119)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.057 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.032 $(1 + 0.00057) * (1 + 0.00032 * 54/28)$ = 1.00119

▷ 2025년 03월 이후 지가변동률은 미고시로 2025년 02월 지가변동률을 연장 적용하였음.

3. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인 동일함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인 비교

1) 감정평가대상 토지와 비교표준지의 가로, 접근, 환경(자연), 획지, 행정 및 기타조건 등을 상호 비교하여 개별요인 비교치를 결정하였음.

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건 기호 1)은 비교표준지 가) 대비 전반적인 개별요인 대등함.								

5. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 감정평가전례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근 감정평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	감정평가 목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점
A	구미시 공단동 264-19	대	610.0	준공업	담보	2,350,000	2023.08.18

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

[비교표준지 가)와 평가선례 A) 비교]

표준지 (가)	기준시점 현재 표준지가격(a)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01 ~ 2025.02.03)			기준시점 현재 표준지가격
		950,800	1.00119			951,931
	거래사례 기준 표준지가격(b)	거래사례(b)	시점수정 (*1)	지역요인 (*2)	개별요인 (*3)	거래사례 기준 표준지가격
		2,350,000	1.03005	1.000	0.830	2,009,113
	그 밖의 요인 보정치	그 밖의 요인 보정치 산정(b/a)				그 밖의 요인 보정치
		2,009,113/951,931 ≈ 2.111				2.11

*1) 시점수정(경상북도 김천시 계획관리지역 2023.08.18 ~ 2025.04.23) : 1.03005

*2) 지역요인 : 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인 동일함. (1.000)

*3) 개별요인

가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
0.83	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.830

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 및 유사지역의 감정평가전례 등과의 가격균형, 형평성 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하는 것이 타당하다고 판단됨.

표준지	가
보정치	2.11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 토지 적용단가 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	950,800	1.00119	1.000	1.000	2.11	2,008,575	2,000,000

7. 공시지가기준법 등에 의한 시산가액

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	505.0	505.0	2,000,000	1,010,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가격산출

1. 재조달원가의 결정

감정평가대상 건물의 구조, 사용자재, 등급, 용도 등을 기준으로 한 건물신축단가표상 표준단가에 지방간의 차이, 양식의 구식화, 부대설비, 기타 본건 건물의 제반 상황 등을 종합 참작하여 감정평가대상 건물의 재조달원가를 결정하였음.

2. 감가수정

감정평가대상 건물에 대한 감가수정은 내용년수 및 경과년수, 잔존년수를 표준으로 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 적용하였음.

3. 건물단가의 결정

기호	층/용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존년수	내용년수	건물단가 (원/㎡)	비고
가	지하1층 / 다방	500,000	25	50	250,000	-
	1층/미장원,대중음식점	750,000	25	50	375,000	-
	1층 / 창고	400,000	20	40	200,000	-
	2~4층/여관	1,200,000	25	50	600,000	-
	4층 / 숙박시설	300,000	20	40	150,000	-
	4층/세탁실, 창고	400,000	20	40	200,000	-
	4층 / 숙박시설	600,000	20	40	300,000	-

끝.

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 공단동	264-23	대	준공업지역	505	505	2,000,000	1,010,000,000	
가	" [도로명주소] 경상북도 구미시 186-21	264-23 위지상	근린생활 시설	철근 콘크리트조 스라브및 판넬지붕 4층					
			다방	지하	156.35	156.35	250,000	39,087,500	500,000 x 25/50 관찰감가
			미장원 대중 음식점	1층	250.81	250.81	375,000	94,053,750	750,000 x 25/50 관찰감가
			창고	1층	16	16	200,000	3,200,000	400,000 x 20/40 관찰감가
			여관	2층	241.18	588.29	600,000	352,974,000	1,200,000 x 25/50 관찰감가
			여관	3층	241.18				
			여관	4층	105.93				
			숙박시설	4층	18	18	150,000	2,700,000	300,000 x 20/40 관찰감가
			세탁실, 창고	4층	8.48	8.48	200,000	1,696,000	400,000 x 20/40 관찰감가
			숙박시설	4층	18.04	18.04	300,000	5,412,000	600,000 x 20/40 관찰감가
	소 계							₩1,509,123,250	

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	
ㄱ	경상북도 구미시 공단동	264-23 위지상	창고	관별조 관별지붕 단층	1.17	1.17	150,000	175,500	300,000 x 20/40 관찰감가
합 계								₩1,509,298,750.-	
				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 공단동 소재 "파라디아아파트" 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 부근일대는 각종 근린생활시설, 아파트, 병원 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 간선도로가 통과하고 있어 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 세장형의 토지로서, 상업용 건부지임.

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 폭 약 7미터의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 지구단위계획구역(지원시설단지), 소로3류(폭 8m 미만)(접함),
가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의))<가축분뇨의 관리 및
이용에 관한 법률>, 재생사업지구(구미국가1단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>,
지원시설구역(2015-07-08)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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)

임대관계 : 미상임.

기타 : 없음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호가) 철근콘크리트조 스라브및판넬지붕 4층건으로서,
 외벽 : 외장용 컬러유리, 몰탈위 페인트 등 마감.
 내벽 : 벽지 및 일부 타일, 인테리어, 판넬 등 마감.
 바닥 : 장판지 및 일부 타일, 콘크리트 등 마감.
 창호 : 샷시 창호임.

(2) 이용상태

근린생활시설로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 화재경보설비, 난방설비 등 이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외건물이 소재하나, 토지의 가격에 영향이 없을 것으로 판단됨.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

건물감정평가요항표

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

기타 : 없음.

광역위치도



소재지 경상북도 구미시 공단동 264-23



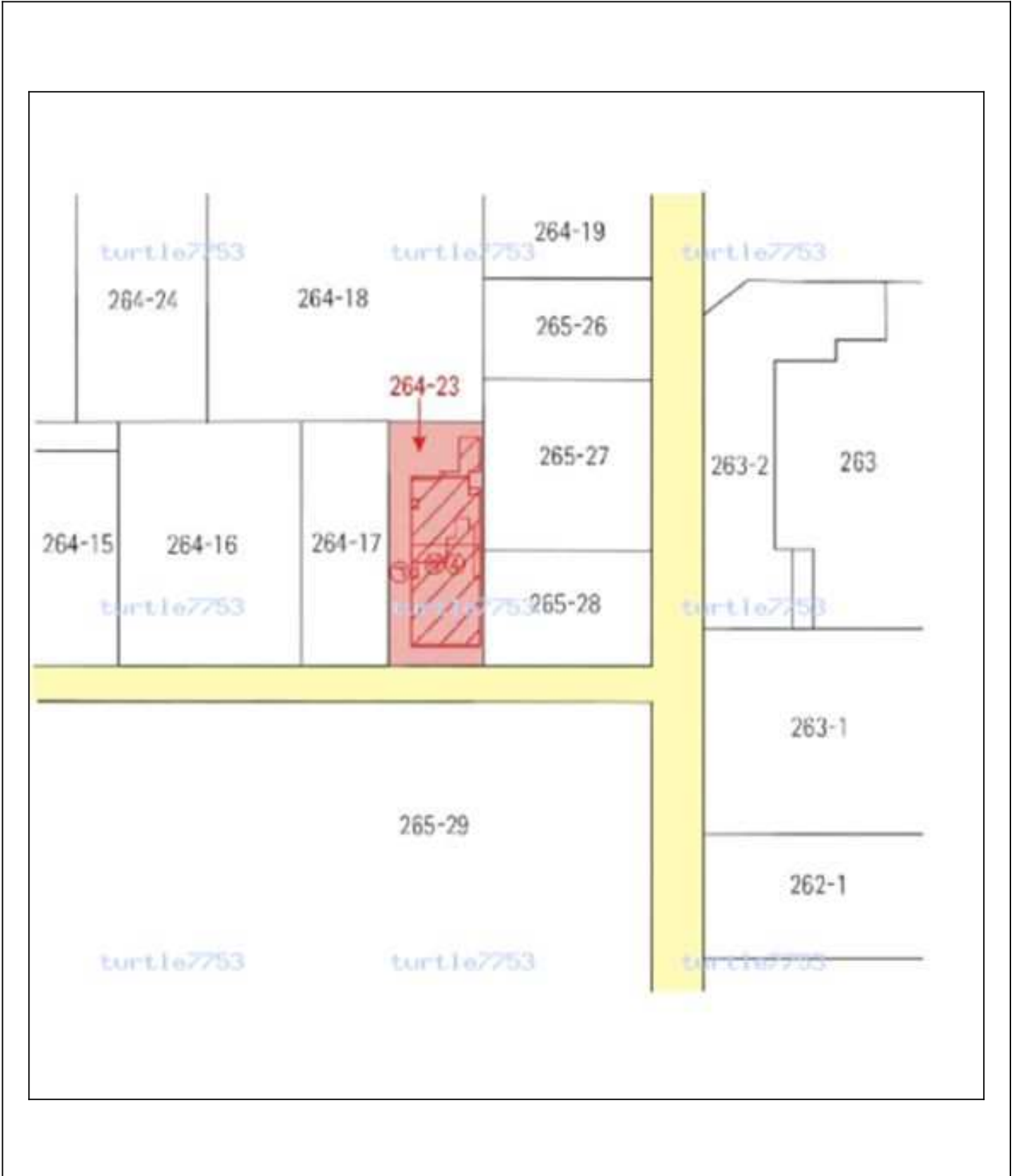
위치도



소재지 경상북도 구미시 공단동 264-23

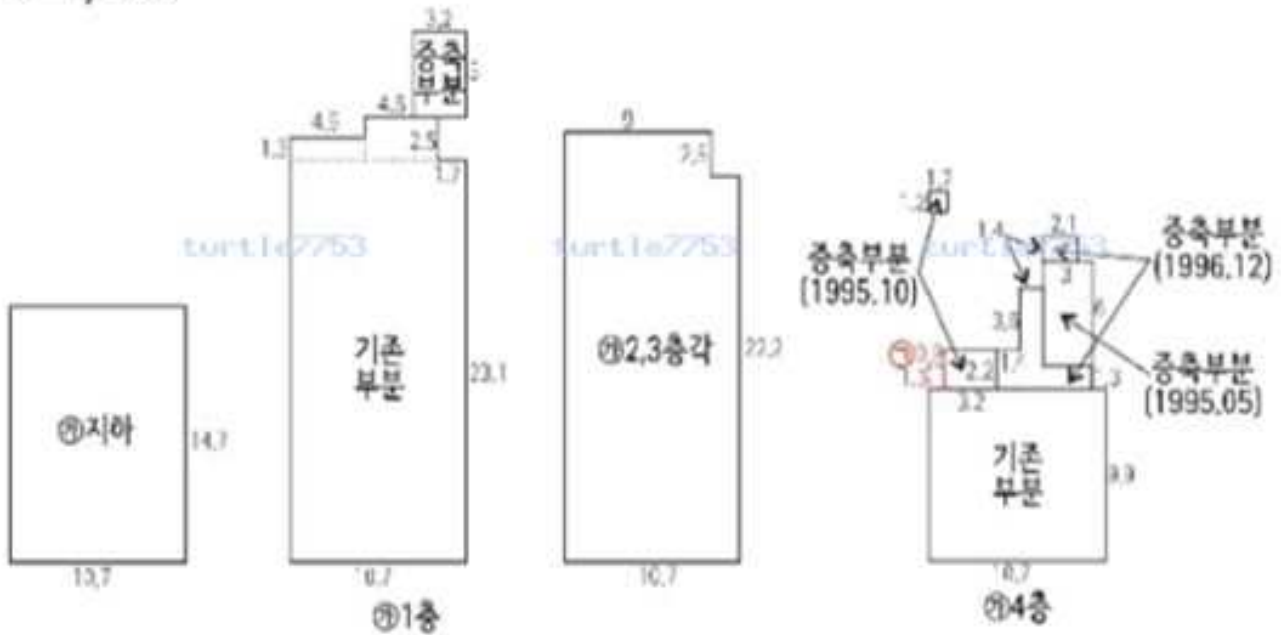


지 적 도



건 물 개 황 도

S=1/500



[건설면적 산출내역]

①지하: $10.7 \times 14.7 \approx 157.29 \text{ m}^2$

1층기존부분: $(10.7 \times 23.1) + (4.5 \times 1.3) + (4.5 \times 2.5) \approx 264.27 \text{ m}^2$

증축부분: $3.2 \times 5 \approx 16 \text{ m}^2$

2,3층각: $(10.7 \times 22.2) + (9 \times 2.5) \approx 260.04 \text{ m}^2$

4층기존부분: $10.7 \times 9.9 \approx 105.93 \text{ m}^2$

증축부분(1995.05): $3 \times 6 \approx 18 \text{ m}^2$

증축부분(1995.10): $(1.2 \times 1.2) + (3.2 \times 2.2) \approx 8.48 \text{ m}^2$

증축부분(1996.12): $(1.4 \times 2.2) + (1.4 \times 5.8) + (3 \times 1.3) + (2.1 \times 1.4) \approx 18.04 \text{ m}^2$

[계시외건물]

①관널조 관널지붕 단층(창고), 약 1.17 m^2

