

감정평가서

| | |
|-------|--------------------------|
| 건명 | 장진미 소유물건 (2024타경1517) |
| 의뢰인 | 대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙 |
| 감정서번호 | 대경241002-01 |

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.

대경감정평가사사무소

대구광역시 수성구 범어동 달구벌대로 489안길 8-2 1호
TEL. 053-753-9616 FAX. 053-753-9733

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김효중

| | | | | | | |
|----------------------------|----------------------------|-------------|------------|-------------------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 사억오천오백만원정 (₩455,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 대구지방법원 안동지원 경매3계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 장진미 (2024타경1517) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.10.10 | 2024.10.08 ~ 2024.10.10 | 2024.10.11 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 455,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 합계 | | | | | ₩455,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 평가 개요

본건은 경상북도 안동시 풍천면 갈전리 소재 “경상북도청” 남서측 인근에 위치하는 “코아루프라임시티오피스텔2차” 1층 106호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

▣ 구분건물

가. 기호(가)

| | |
|----------|--|
| 소재지 | 경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1631 (안동시 풍천면 천년숲서로 43-16) |
| 명칭 | 코아루프라임시티오피스텔2차 |
| 주구조 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 |
| 주용도 / 층수 | 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 지상 7층 |
| 사용승인일 | 2017. 02. 10. |

| 기호 | 층 | 호 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 대지지분 |
|----|-----|-------|-------------|-------------|------------------------------|
| 가 | 제1층 | 제106호 | 39.21 | 34.89 | 3,274.3 중 13.5188/3,274.3 |

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 10월 10일임.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

현장조사 및 관련자료조사 : 2024년 10월 08일, 10일.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

II. 감정평가방법의 적용

1. 평가방법

본건은 구분건물로서 제반입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동유형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 토지·건물 가격배분

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의하여 평가대상 부동산의 평가가격을 토지 가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 인근 거래 사례

| 기호 | 소재지 | 구분 | 최고층 | 방위 (향) | 전유면적 대지권 (㎡) | 가격(거래) 시점 | 가격 | 비고 |
|----|--|----|-----|-----------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| A | 안동시 풍천면 갈전리 1631 코아루프라임 시티오피스텔2차 1층 10#호 | 1층 | 7층 | 서향 | 42.0 14.4808 /3,274.3 | 2022.08.16 | 484,000,000 | 실거래 신고사례 |

2. 구분건물 가격산출개요

가. 시산가격 산출

1) 기호(가)

| 기호 | 사례가격 (a) | 사정보정 (b) | 시점수정 (c) | 지역요인 비교(d) | 개별요인비교 | | 면적비교 (f=대상/사례) | | 시산금액 ($g \times a \times b \times c \times d \times e \times f$) |
|----|-------------|-------------|-------------|---------------|-------------------------|--|-------------------|------|---|
| | | | | | 동·층·향·위치별 효용·기타요인(e) | | 대상 | 사례 | |
| 가 | 484,000,000 | 1.00 | 1.0071 | 1.00 | 1.00 | | 39.21 | 42.0 | 455,056,696 |

※(a)사례선정 : 상기사례중 기호(A)를 선정함.

※(b)사정보정 :

| 구분 | 사정보정 |
|-------|---|
| 기호(가) | 상기 사례는 인근지역의 집합건물의 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단됨 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※(c)시점수정치

* 분기별 상업용 부동산의 지역별 자본수익률 (한국부동산원)

| 구분 | | 변동률 | | | |
|-------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 구분 | 1/4분기 | 2/4분기 | 3/4분기 | 4/4분기 |
| 경상북도 경북도청신도시 집합상가 | 2022년 | - | - | 0.45 | 0.06 |
| | 2023년 | -0.01 | -0.02 | -0.16 | 0.02 |
| | 2024년 | 0.15 | 0.21 | - | - |

$$\begin{aligned}
 & * 2022.08.16 \sim 2024.10.10 : (1 + 0.0045 \times 46/92) \times (1 + 0.0006) \times (1 - 0.0001) \times \\
 & \qquad \qquad \qquad (1 - 0.0002) \times (1 - 0.0016) \times (1 + 0.0002) \times (1 + 0.0015) \times \\
 & \qquad \qquad \qquad (1 + 0.0021 \times 193/91) = 1.0071
 \end{aligned}$$

※(e)개별요인비교

| 요인 | 항목 | 사례 | 대상 | 격차율 | 비고 |
|-------------------------------|---------------------------------------|------------|------------|-------|----------------------|
| 단지 외부 요인 | 대중교통의 편의성 | 보통 | 보통 | 1.00 | 동일한 집합건물로서 대등함 |
| | 교육시설 등의 배치 | | | | |
| | 도심지 및 상업·업무시설 등의 배치 | | | | |
| | 차량이용의 편리성 | | | | |
| | 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등) | | | | |
| 단지 내부 요인 | 시공업체의 브랜드 | 보통 | 보통 | 1.00 | 동일한 집합건물로서 대등함 |
| | 단지 내 총 세대수 및 최고층수 | | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | | | |
| | 경과연수에 따른 노후도 | | | | |
| | 단지 내 면적구성(대형·중형·소형) 단지 내 통로구조 | | | | |
| 호별 요인 | 층별효용 | 7층 중 1층 | 7층 중 1층 | 1.00 | 대등함 |
| | 향별효용 | | | | |
| | 위치별효용(동별 및 라인별) | | | | |
| | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 | | | | |
| | 내부평면상식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 | | | | |
| 기타 요인 | 기타가치에 미치는 영향 | | | 1.00 | 대등함 |
| 단지외부요인 × 단지내부요인 × 호별요인 × 기타요인 | | | | 1.000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 참고자료

본건과 유사한 규모의 제1종근린생활시설의 호가수준은 층별·위치별·향별, 인테리어상태 등에 따라 차이가 있으나 10,000,000원/㎡ ~ 12,000,000원/㎡ 내외인 것으로 조사됨.

IV 감정평가액 결정 의견

본건 공동주택의 입지조건, 구조, 사용자재, 단지규모, 층별선호도, 위치별·규모별선호도 공동주택으로서의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 매매가격지수 등을 종합적으로 참작할 때 본건 평가대상 부동산의 가격은 아래와 같이 결정함이 타당하다 판단되어 이와 같이 가격을 결정함.

| 구분 | 평가금액 (원) |
|-------|-------------|
| 기호(가) | 455,000,000 |

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 안동시 풍천면 갈전리 소재 "경상북도청" 남서측 인근에 위치하는 "코아루프라임시티오피스텔2차" 1층 106호로서, 부근 일대는 공공기관, 상가, 오피스텔 및 상업용나대지 등으로 형성되어 있으며, 주위 환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는바, 제반 교통사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

- (가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 중 1층 106호로서
(사용승인일자: 2017.02.10)
- 외 벽 : 화강석붙임 등 마감,
 - 내 벽 : 합판 등 마감,
 - 바 닥 : 바닥내장재 등 마감,
 - 창 호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

- (가) : 제1종근린생활시설(소매점 현황 공실)로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(5) 설비내역

공동 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 옥내소화전 등 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로 인접 필지와 등고 평탄하며, 현황 업무시설 및 근린생활시설 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 왕복 2차선 및 서측으로 왕복 4차선의 아스팔트 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(2015-12-31), 시가지경관지구(일반)(2015-12-31)(일반미관지구1), 지구단위계획구역(경북도청이전신시지구단위계획구역), 대로3류(폭 25m~30m)(2015-12-31)(대로3-1(안))(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(2015-12-31)(중로1-1(안))(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(2015-12-31)(중로2-4(안))(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 상대보호구역(2016-09-21)(풍천중학교){교육환경 보호에 관한 법률}, 도청이전신도시 개발예정지구{도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법}임.

(9) 공부와의 차이

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

없음.

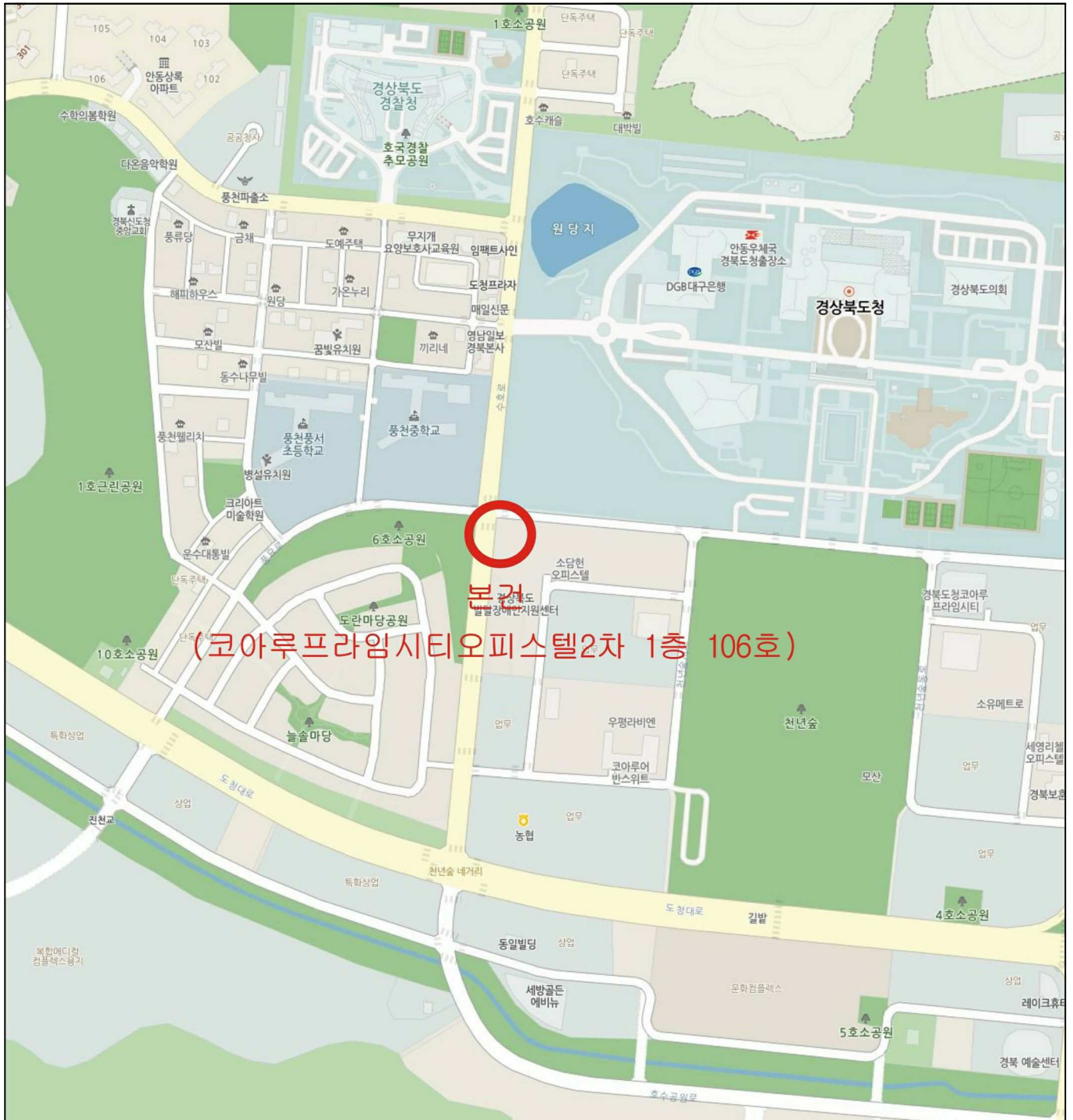
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 본건 건물의 내부는 이해관계인의 부재로 집합건축물대장상의 건축물현황도 등을 참고로 상가로서의 통상적인 상황을 상정하여 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



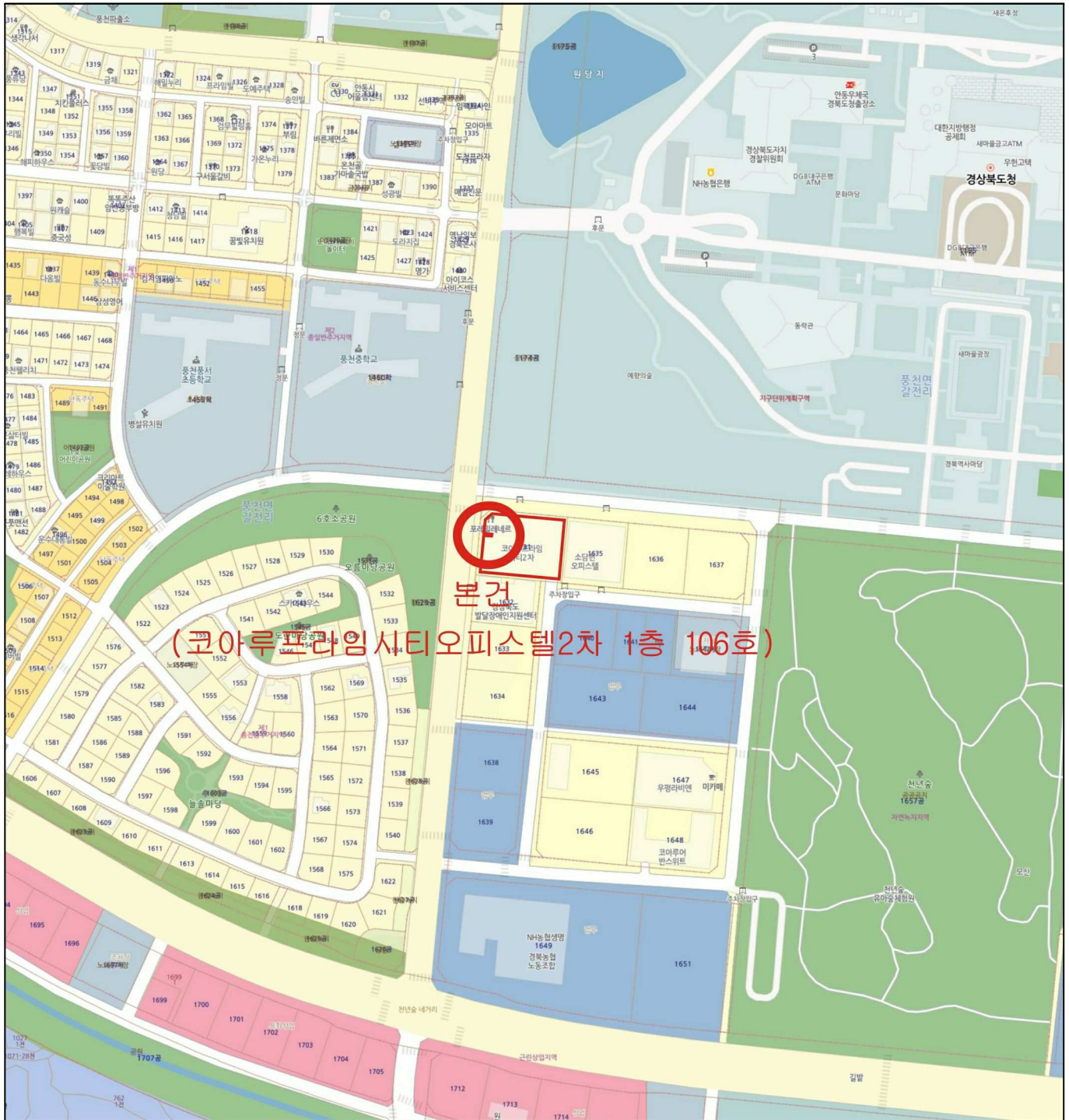
| | |
|------------|--|
| 소재지 | 경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1631 코아루프라임시티오피스텔2차 1층 106호 |
|------------|--|



위치도



| | |
|------------|--|
| 소재지 | 경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1631 코아루프라임시티오피스텔2차 1층 106호 |
|------------|--|



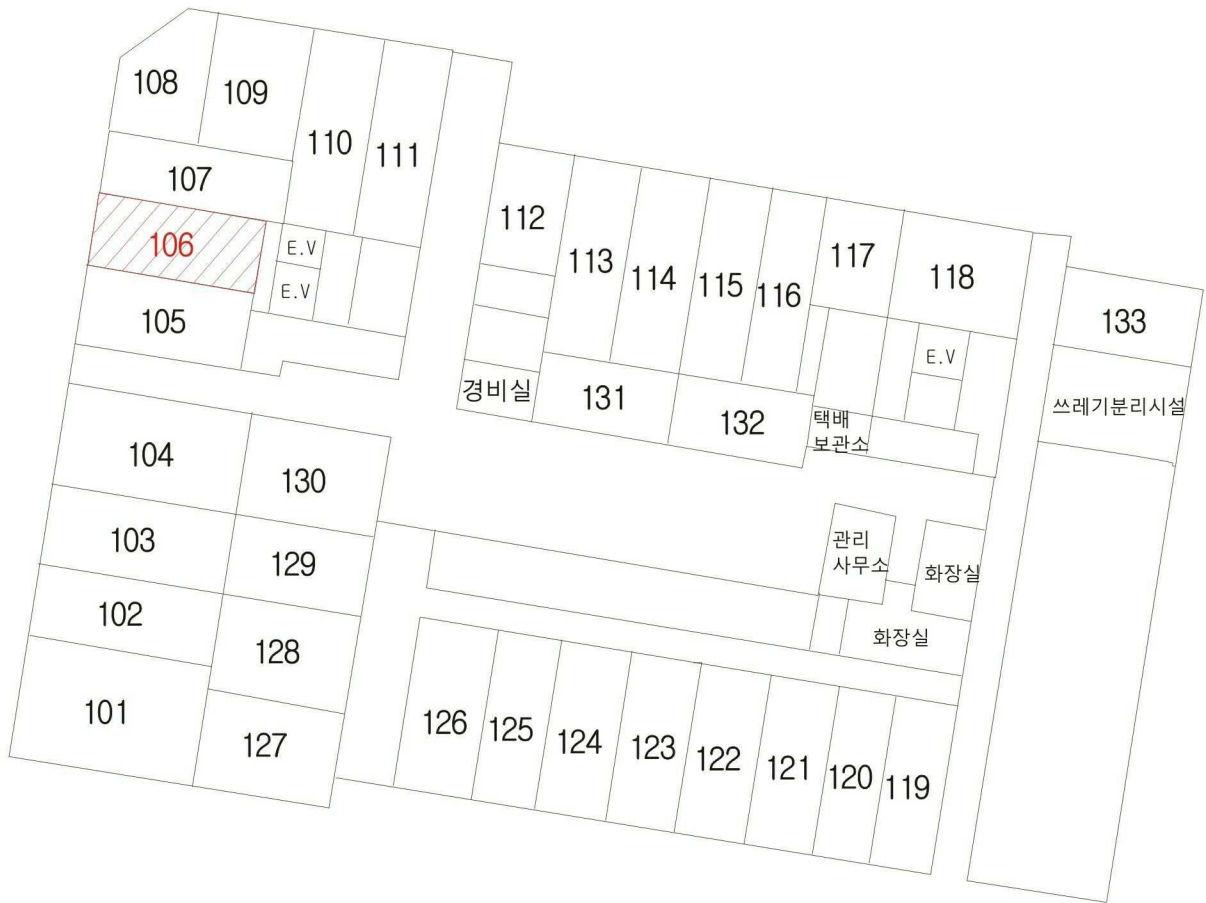
호 별 배 치 도



소 재 지 경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1631 코아루프라임시티오피스텔2차 1층 106호

Free Scale

호별배치도



본건

(코아루프라임시티오피스텔2차 1층 106호)

