

# 감정평가서

건명	주식회사 아론 소유물건 (2024타경2015)
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙
감정서번호	대경241217-02

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

## (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 효 중

감정평가액	이십육억구천칠백육십팔만육천사백원정(₩2,697,686,400.-)					
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대구지방법원 안동지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 아론 (2024타경2015)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024. 12. 20	2024. 12. 19 ~ 2024. 12. 20	2024. 12. 23	
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	2,317.6	토지	2,317.6	1,164,000	2,697,686,400
		이	하	여	백	
합 계					₩2,697,686,400	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가개요

본건은 경상북도 안동시 풍천면 갈전리 소재 “경상북도청” 남측 인근에 위치하는 토지로서 경매 목적의 감정평가임.

### 1. 대상물건 개요

#### 1) 토지

기 호	소재지	면적	지목	이용상황	공법상제한사항	비고
1	안동시 풍천면 갈전리 1636	2,317.6	대	업무용나지	준주거지역	-

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 12월 20일임.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

현장조사 및 관련자료조사 : 2024년 12월 19일, 20일.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

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

#### 2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 토지의 평가방법

가. 본건 토지의 평가는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 의거하여 공시지가 기준법으로 적용하며 당해토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률과 위치·형상·환경·이용상황·주변상황 및 기타 제반사항을 종합참작하여 평가하였으며, 거래사례비교법은 인근의 거래사례가 충분하지 않고 거래에 개입된 사정에 대한 보정요인의 파악이 곤란하며, 수익환원법은 수익자료의 확보가 곤란하여 적용하지 않았음.

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 토지가격의 산출개요

#### 가. 비교표준지 공시지가 선정(2024. 1. 1기준)

본건 대상토지의 인근지역에는 다수의 표준지가 소재하고 있으나 인근지역의 용도지역, 공법상 규제상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

기호	소재지	면적	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
A	안동시 풍천읍 갈전리 1646	3,143.3	대	업무용	준주거	중로 각지	가장형 평지	532,700	본건 적용

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 시점수정

· 국토해양부에서 고시한 용도지역별 지가변동률을 적용함.

기 간	용도지역	비 고
경상북도 안동시 (2024.01.01~2024.12.20)	주거지역	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.027 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.101 ( 1 + 0.01027 ) * ( 1 + 0.00101 * 50/31 ) ≒ 1.01192

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

## 다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 동일시됨.

(격차율 : 1.00)

## 라. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

구분	항목	세부항목
상 업 지 대	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
	접근조건	상업지역의 중심 및 교통시설과의 편의성
	환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경
	획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
	행정적조건	행정상의 규제정도
	기타조건	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
본건	A	1.08	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.08
본건 토지는 표준지 보다 가로의 폭 등에서 우세함								

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 』, 『 감정평가에 관한 규칙 』 제14조 2항 5호, 대법원 판례 [2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석 [건설부토정30241- 36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근 지역의 평가선례, 당해 지역의 가격수준 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 적용하여 평가하였음.

#### 2) 인근 평가선례

( 자료출처 : 한국감정평가사협회 )

기호	소재지	지목	면적	용도 지역	기준시점	단가 (원/㎡)	평가 목적
①	풍천면 갈전리 1637	대	2,275.2	준주거지역	2024.08.26	1,200,000	담보평가

\* 위의 평가선례는 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 대체로 유사하여 그 밖의 요인 보정을 위한 적정한 사례인 것으로 판단됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

\* 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\text{평가선례가격 기준 기준시점 현재 표준지가격} / \text{기준시점 현재 표준지가격} \\ = \text{평가선례} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} / \text{공시지가} \times \text{지가변동률}$$

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

가) 비교표준지 (A)

	기준시점현재 표준지가격(A)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.12.20)			산정가격
		532,700	1.01192			539,050
비교 표준지 (A)	평가선례선례 기준 표준지가격(B)	평가사례①	시점수정치	지역요인	개별요인	산정가격
	1,200,000	1,200,000	1.00387	1.00	0.90	1,084,180
보정치	보정치 산정(B/A)					보정치 결정
	1,084,180 / 539,050 ≒ 2.011					<b>2.00</b>

\*시점수정(경상북도 안동시 주거지역) : (2024.01.01 ~ 2024.12.20) : 1.01192  
 (2024.08.26 ~ 2024.12.20) : 1.00387

\*지역요인 : 인근지역에 소재하는 바, 지역요인 대등함.(1.00)

\*개별요인 :

가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	격차율
0.93	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.90

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 인근 토지의 적정 지가수준

현장조사시점 현재 인근지역에 소재하는 본건 토지와 유사한 토지의 적정 지가수준은 준주거지역내 업무용부지는 900,000원/㎡ ~ 1,500,000원/㎡ 내외인 것으로 조사됨.

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건 토지의 평가에서는 상기 그 밖의 요인 보정치의 산정 결과 및 기준시점 현재 인근 토지의 적정지가 수준 등을 고려하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 적용하여 평가하였음.

비교표준지	A	비 고
그 밖의 요인 보정치	<b>2.00</b>	-

바. 필지별 시산 단가

기호	비교 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
본건	A 532,700	1.01192	1.00	1.08	2.00	1,164,347	1,164,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액 결정 의견

상기 시산단가는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 매매가격지수, 평가선례, 대상물건의 면적 등을 종합적으로 참작할 때 아래 표와 같이 단가를 결정함이 타당하다 판단되어 이와 같이 가격을 결정함.

구분	기호	물건별 적용단가 (원/㎡)	비고
토지	본건	1,164,000	공시지가 기준법

# 토지건물감정평가명세표

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 안동시 풍천면 갈전리	1636	대	준주거지역	2,317.6	2,317.6	1,164,000	2,697,686,400	
<b>합 계</b>								<b>₩2,697,686,400.-</b>	
				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 안동시 풍천면 갈전리 소재 "경상북도청" 남측 인근에 위치하며, 부근 일대는 공공기관, 근린생활시설 및 업무용나지 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 양호한 편임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하며, 인근의 도로 여건 등으로 보아 제반 교통사정은 양호한 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

정방형의 토지로 인접 필지와 등고 평탄하며, 현황 업무용나지 상태임

## (4) 인접 도로상태

북측으로 폭 약 30미터 내외, 남측으로 폭 약 15미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 시가지경관지구(일반)(일반미관지구1), 지구단위계획구역(경북도청이전 신도시 지구단위계획구역), 대로3류(폭 25m~30m)(대로3-1(안))(접함), 가축사육제한 구역(전부제한구역){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 상대보호구역(풍천중학교) {교육환경 보호에 관한 법률}, 도청이전신도시 개발예정지구(도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법}임.

## (6) 제시목록 외의 물건

# 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) |                |

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

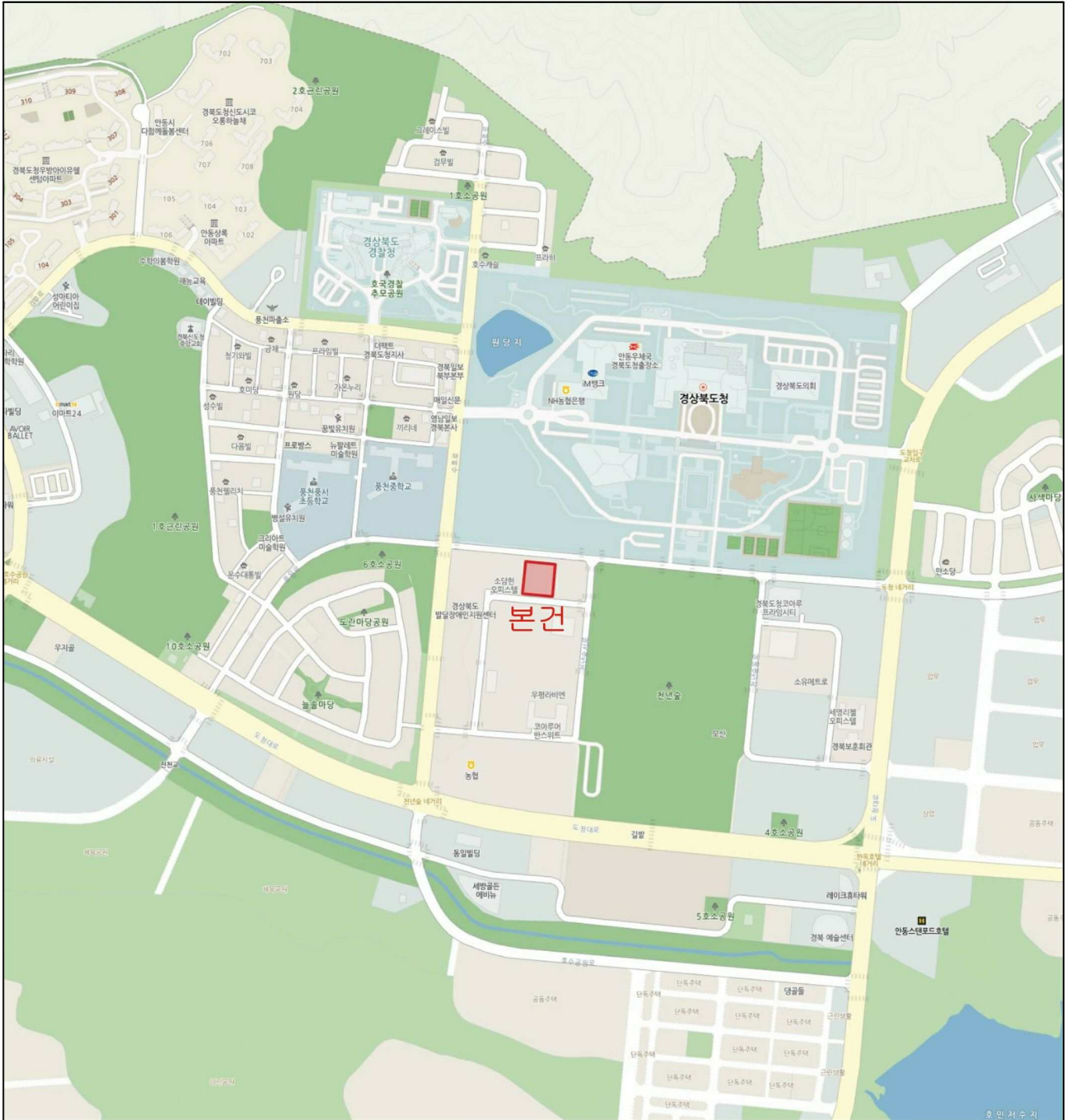
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



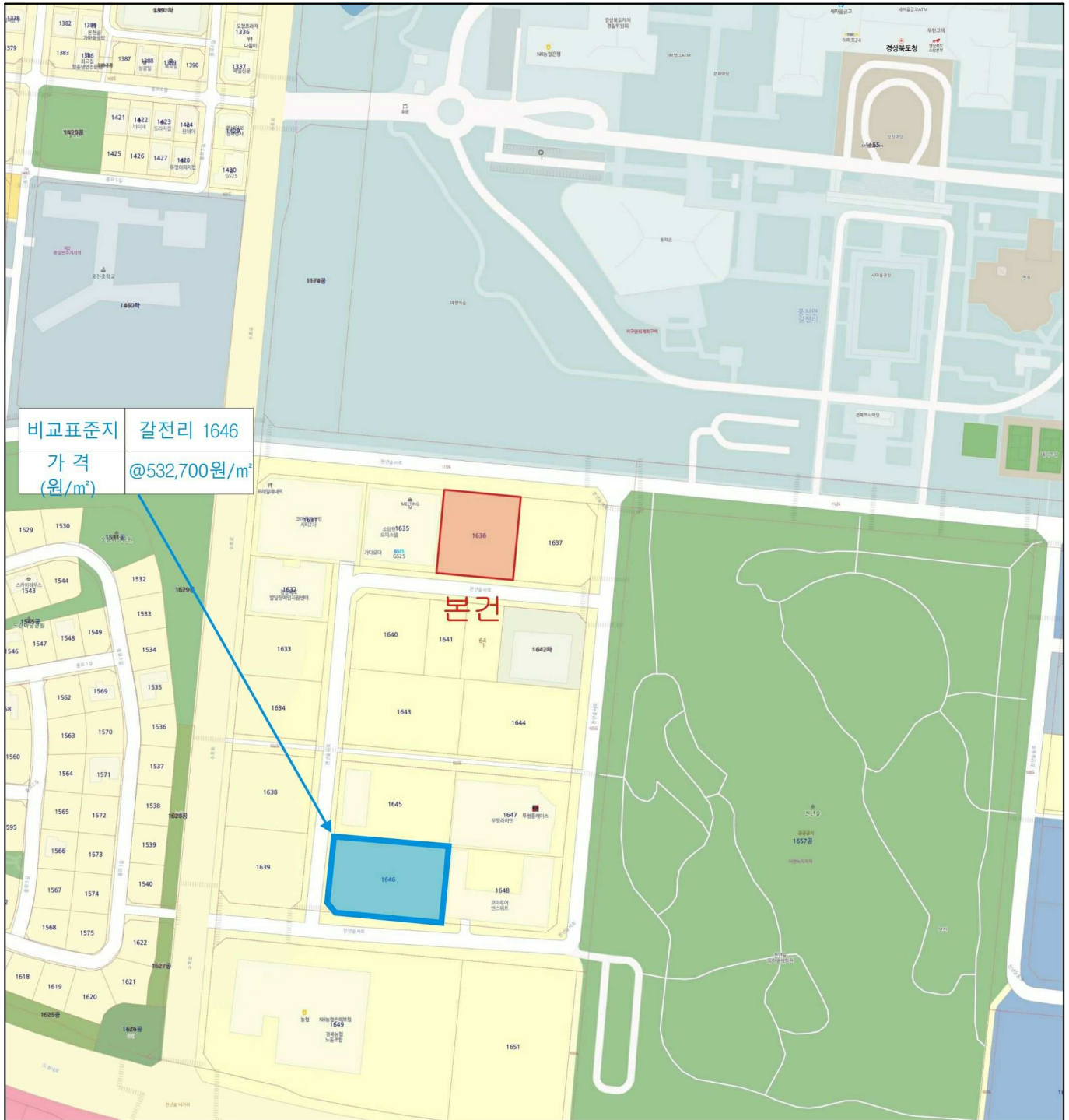
소재지	경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1636
-----	-----------------------



# 위치도

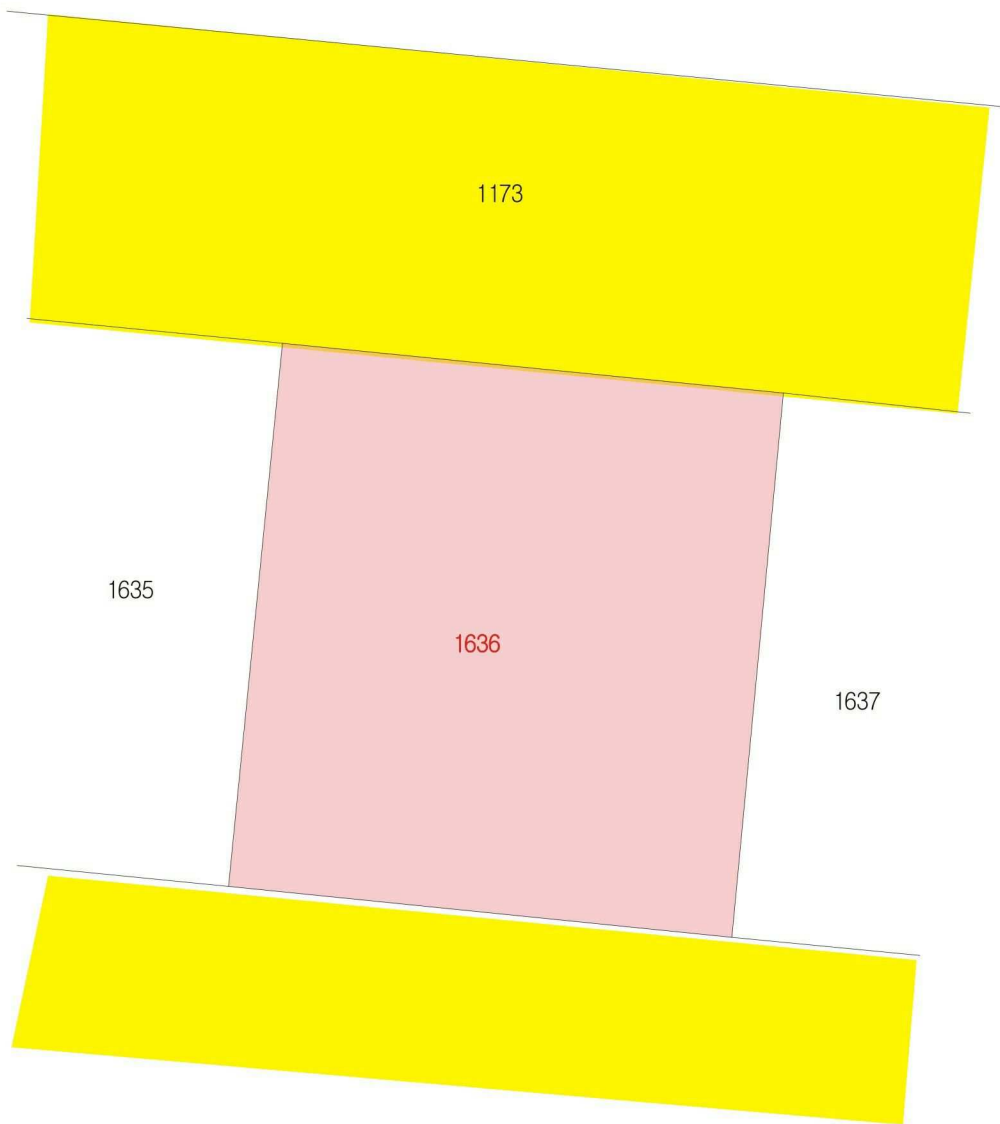








**소재지** 경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1636



# 지 적 도

( S : 1/700 )



<b>범례</b>	적색 : 평가대상토지	 평가건물 1층	 평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선	 평가건물 2층	 평가제외건물(미등기)
	적색실선 ; 계획도로선	 평가건물 3층이상	 지하층

