

감정평가서

건명	김세현 소유물건 (2024타경103604)
감정의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙
평가서번호	DS241016-01

디에스감정평가사사무소

TEL. 053-743-9134
FAX. 053-745-9134

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김대성

감정평가액	육억사천일백일십팔만팔천육백원정(₩641,188,600.-)					
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매2계		
소유자 (대상업체명)	김세현 (2024타경103604)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.22	2024.10.21 ~ 2024.10.22	2024.11.08	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	215	토지	215	210,000	45,150,000
	건물	55.44	건물	32.4	90,000	2,916,000
	제시외건물	(25.1)	건물	25.1	-	1,122,600
	구분건물	2	구분건물	2	-	592,000,000
합계					₩641,188,600	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 전경식					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 안동시 신안동 소재 "경일고등학교" 남서측 인근에 위치하는 '토지, 건물 (기호1,가,나)과 송현동 소재 "삼성명가타운2차아파트" 북서측 인근에 위치하는 은하수빌라 2층 204호 구분건물(기호다) 및 풍천면 갈전리 소재 "경상북도 경찰청" 남측 인근에 위치하는 대경프라자 1층 103호 구분건물(기호라)'로서 '경매'목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

▣ 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	주요 공법상제한사항	비고/ 개별공시지가
(1)	경상북도 안동시 신안동 33-10	대	215	주거용 건부지	제1종일반주거지역	@196,200/㎡ (2024.01)

▣ 건물

기호	소재지	구조 및 층수	용도	연면적 (㎡)	사용승인일자	비고
(가)	경상북도 안동시 신안동 33-10	흙벽돌조 시멘트 블록조 스레이트지붕 단층	주택	23.04	1985-06-14	-
(나)	경상북도 안동시 신안동 33-10	흙벽돌조 시멘트기와지붕 단층	주택	32.4	1985-06-14	-

▣ 구분건물

소재지(도로명주소)	경상북도 안동시 송현동 505-18,505-19,505-20 (송현길 81-17) 은하수빌라 2층 204호
------------	--

▣ 전체건물 내역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

건물(동) 명칭	은하수빌라	건물(동) 세대수	16세대
주구조	철근콘크리트구조	연면적	1,405.12㎡
건축면적	414.42㎡	용적율산정용 연면적	1,405.12㎡
건폐율	19.9%	용적률	67.46%
층수	지상 4 층	사용승인일	2006-12-26

> 호별 건물내역

기호	동	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율
(다)	-	2층	204호	78.5	6.24	2,083 중 125.272/2,083

▣ 구분건물

소재지(도로명주소)	경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1335 (수호로 67) 대검프라자 1층 103호
------------	---

> 동별 건물내역

동명칭	-	동 세대수	-
주구조	철근콘크리트구조	연면적	893.96㎡
건축면적	272.24㎡	용적율산정용 연면적	893.96㎡
층수	지상 4 층	사용승인일	2016-04-07

> 호별 건물내역

기호	동	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율
(라)	-	1층	103호	50.02	15.67	461.5 중 33.91/461.5

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 10월 22일을 기준시점으로 정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2024년 10월 21일, 2024년 10월 22일.

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가. 토지의 평가방법

- 1) 본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가기준법을 적용하였으며, 인근지역의 평가선례 및 거래사례검토를 통해 시장가격을 충분히 반영하여 그 가격을 결정하였는바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 생략하였음.

나. 건물의 평가방법

- 1) 본건 건물의 감정평가는 「감정평가에 관한규칙」 제15조 및 일반적으로 인정된 건물 평가방법에 의거 구조·용재·시공 및 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하였으며, 거래사례비교법 및 수익환원법은 대상물건의 특성상 적용하기가 부적절하다 판단되어 적용하지 않았음.
- 2) 본건 기호(가) 건물은 멸실된 것으로 판단되어 평가외 하였으니, 경매진행시 멸실여부를 재확인하시기 바랍니다.
- 3) 본건 기호(1) 지상에 별첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외건물(종물·부합물) ㉠~㉢이 소재하여 이를 개략적인 실측에 의해 평가하였으니 경매진행시 일괄처분여부를 재확인하시기 바랍니다.

다. 구분소유건물의 평가방법

- 1) 본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서 인근 유사 연립주택, 구분소유상가(아파트상가형)의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 및 상가로서의 제반 입지조건, 주위환경, 상권의 형성 및 배후지의 상태, 성숙도, 건물내 통행패턴, 층별·위치별 효용도, 수요성과 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동유형·유사형 상가의 정상적인 거래가격수준 등의 제반 가치형성요인을 종합참작하여 건물부분과 대지권을 일체로 한 「거래사례비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

법」을 적용하였으며, 대상물건의 특성상 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토는 생략하였으며, 위치확인은 건축물대장상 도면 및 현장에서 조사된사항에 의거하였음.

라. 구분소유건물의 토지·건물 가격배분

- 1) 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 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교표준지 공시지가 선정(2024. 1. 1기준)

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제 상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2024. 1. 1)

기호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m ²)	비고
A	신안동 45-1	165.0	대	단독주택	1종일주	세로(불)	부정형완경사	188,700	기호(1)

나. 시점수정

· 국토교통부장관이 고시한 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

지역/기간	용도지역/변동률	비고
경상북도 안동시 (24.01.01~24.10.22)	주거지역 1.01002 (1.002% 상승)	2024.01.01~2024.09.30 : 0.925 직전월 : 2024.09.01~2024.09.30 : 0.104 2024.10.01~2024.10.22 : (직전월 유추적용) $(1+0.00925) \times (1+0.00104 \times 22/30)$ ≒ 1.01002 (1.002% 상승)

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.00).

라. 개별요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 개별요인 비교항목

구분	항목	세부항목	
주택 지대	가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
	접근조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
		교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 대중교통의 유형과 노선
		공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
	환경조건	자연환경	일조, 통풍 등, 조망, 경관 등, 지반, 지질 등
		인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
		공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
		위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
	획지조건	규모, 형상 등	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상
		방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)
		접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
		토지이용상황	토지이용상황 등
		토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
	행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	

2) 개별요인 비교치 결정

구분 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(1)	(A)	0.86	0.95	1.00	0.88	1.00	1.00	0.719
본건 토지는 표준지(A)대비 가로의 폭, 상태 등 가로조건, 간선도로와의 접근성 등 접근조건 및 형상(우세), 고저(열세), 이용상황(열세) 등 전반적인 획지조건에서 열세함.								

마. 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207 판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가대상토지의 적정한 가액산출을 위하여 토지가 소재하는 인근지역의 평가선례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

2) 인근지역의 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
P2	2021.07.08	신안동 44-14	대	33	제1종일반주거	262,000	경매평가
P4	2017.07.31	신안동 3*-7	대	158	제1종일반주거	300,000	담보평가

3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지		지목	면적(㎡)		거래금액
		용도지역			토지	건물	일괄단가(/㎡)
T3	2021.08.25	신안동 4*		대	371	87.7	120,000,000
		제1종일반주거지역					(323,450/㎡)
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [a]	감가 수정 [b]	건물적용 단가 [c]= a × b]	건물 배분금액 [d]= c × 면적]	토지 배분금액 [e]= 총금액-d]	토지배분단가 (/㎡) [e]/토지면적]
		717,000	3/45	47,000	4,121,900	115,878,100	312,339/㎡
사용승인일: 1979-07-27							
개별지가(2021.01):@221,500/㎡							

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 아래사례를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정함.

표준지별 사례기호	표준지(A) : 사례(P2)
-----------	-----------------

② 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례(이하 사례)중 본건의 기준시점과 용도지역을 검토할 때 상기 사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함이 적절하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

$$\frac{\text{평가사례 또는 거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 사례(P2 : 신안동 44-14) 와 비교

비교 표준 지 (A)	사례(P2) 기준 표준지(A) 가격	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	사례기준 표준지가격
			262,000	1.00	1.03287	1.00	1.092
	기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01~2024.10.22)				기준시점현재 표준지가격
		188,700	1.01002				190,591
	보정치	사례(P2) 기준 표준지가격[②]	기준시점 현재 표준지가격[⑥]		보정치시산 [②/⑥]		보정치결정
		295,508	190,591		1.550		1.55

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 안동시 (21.07.08~24.10.22)(주거) : (1.03287)

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

(4)개별요인비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.04	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.092
표준지(A)는 사례(P2) 대비 가로의 폭, 상태 등 가로조건 및 형상, 고저 등 획지조건에서 다소 우세함.						

5) 인근지역의 지가수준

인근지역의 본건 기호(1)과 유사한 토지의 조사시점 현재의 호가수준은 위치, 접면도로, 개별적상황 등에 따라 차이가 있으나 통상 200,000 ~ 320,000원/㎡ 내외인 것으로 조사됨.

6) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가선례 및 지가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	신안동 45-1	188,700	1.55	1종일주

바. 토지 시산단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
(1)	A 188,700	1.01002	1.00	0.719	1.55	212,404	210,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물감정평가액 산출근거

1. 표준단가

(출처 : 한국부동산원, 2023년·2018년 건물신축단가표)

기호	년도	분류번호 용도	구조	급수	내용 년수	표준단가
a	2023 (부동산원)	1-1-4-4 일반주택	조적조(시멘트블록) 목조지붕틀 시멘트기와잇기	5급	40 (35~45)	1,037,000
	2018 (부동산원)	1-1-4-4 일반주택	조적조(시멘트블록) 목조지붕틀 시멘트기와잇기	5급	40 (35~45)	803,000

※표준단가 세부구성비

분류기호	㎡당 공사비	제경비	설계비	감리비	전기공사비	신축단가
1-1-4-4 일반주택(5급) (2018년도)	566,873 (70.60%) [재료비:157,257원 인건비:409,616원]	161,127 (20.07%)	25,000 (3.11%)	16,000 (1.99%)	34,000 (4.23%)	803,000

2. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 부대설비내역을 종합참작하여 표준단가에 포함하여 재조달원가를 결정함.

3. 재조달원가 및 경제적 내용년수의 결정

본건 건물의 제반 상황과 구조, 이용상황 및 시공의 질과 상태, 노후화의 정도, 양식의 구식화, 부대설비 등을 종합적으로 고려하고 상기 건물신축단가표를 종합적으로 참작하여 재조달원가를 아래의 표#1과 같이 결정함.

4. 감가수정

감가수정의 방법은 내용년수를 표준으로 한 정액법을 사용하며 본건 평가대상 건물의 구

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조·용도·시공의 정도 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으며, 본건 평가에 적용할 내용년수 및 잔존내용년수를 아래의 표#1과 같이 결정함.

5. 건물 적용단가의 결정

(표#1)

기호	용도	적용 재조달원가(a)	잔존내용 년수(b)	전내용 년수(c)	적용단가(d) ($d=a \times b/c$)	비고
(가)	주택	-	-	-	-	멸실
(나)	주택	680,000	6	45	90,000	-

※천원미만 절사함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 구분건물감정평가액 산출근거

1. 비교사례 선정

가) 인근지역의 실거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	해당층 /최고층	전유면적 (㎡)	대지권 지분	사용승인일	거래가격 (전유면적당가)	사례일자
(T1)	송현동 505-23 송현빌리지 나동 2층 20*호	2층 /4층	63.8	726 중90.75	2004.06.23	85,000,000 (@1,332,288/㎡)	2024.06.06
(T2)	송현동 505-18외 은하수빌라 4층 40*호	4층 /4층	84.66	2,083 중135.103	2006.12.26	113,000,000 (@1,334,750/㎡)	2022.02.25
(T4)	풍천면 갈전리 1724 레이크휴타워 1층 10*호	1층 /6층	51.7833	1,876 중16.2378	2018.07.18	435,024,000 (@8,400,855/㎡)	2021.02.25
(T5)	풍천면 갈전리 1334 성민프라자 1층 10*호	1층 /4층	31.59 중15.79	462.5 중22.15	2016.06.02	150,000,000 (@9,499,683/㎡)	2019.04.15

나) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 위치, 규모, 용도, 층별 및 위치별 효용도 등에서 정상 가격산정을 위한 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 실거래사례 중 아래의 사례를 비교사례로 선정함.

대상물건별 사례기호	본건 기호(다) : 사례(T2)	본건 기호(라) : 사례(T4)
------------	-------------------	-------------------

2. 사정보정

비교거래사례는 인근지역의 유사물건 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정요인 없음.(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

가) 시점수정 자료의 선정

- 주거용 구분건물(아파트, 연립주택, 다세대주택)은 한국부동산원 간행 「전국주택가격 동향조사」의 월간동향중 주택유형에 따른 지역별/월별 매매가격지수 활용하되, 세분화 지역별 매매가격지수를 우선 적용하여 산정함.
- 한국부동산원 간행 「상업용부동산임대동향조사」의 건물유형별로 지역별/분기별 자본수익률을 활용하되, 대상부동산이 속한 상권이 특정되는 경우 상권(광역상권, 하위상권)별 자본수익률을 적용하고 상권을 특정하기 위한 판단기준이 명확하지 않을 경우 시·도별 자본수익률 적용하여 산정함.

나) 시점수정의 산정

(1) 경북 / 연립·다세대 매매가격지수 (2022-02-25~2024-10-22)

시점자료	(평가)기준시점 당시(a)	(거래)사례시점 당시(b)	시점수정치(c=a/b)
경북 / 연립·다세대 매매가격지수	100.2	101.3	0.98914 (-1.086% 하락)

▷시점수정치계산 : [경북] - [연립·다세대] 매매가격지수(2022-02-25~2024-10-22)

사례시점 : 2022-02-25 : 거래시점의 직전달인 2022년 01월지수(101.3)를 적용함.

기준시점 : 2024-10-22 : 기준시점의 직전달인 2024년 09월지수(100.2)를 적용함.

▶매매가격지수 변동률 : $100.2 / 101.3 \approx 0.98914$

(2) 경북 경북도청신도시 / 상권별 집합 상가 수익률(종합) (2021-02-25~ 2024-10-22)

기 간	시점자료	비 고

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	시점자료	비 고
경북 경북도청신도시 (2021-02-25 ~ 2024-10-22)	1.02101 (2.101% 상승)	2021-02-25~2021-03-31 : 2021년1분기(-0.12) 적용 2021-04-01~2021-06-30 : 2021년2분기(0.09) 적용 2021-07-01~2021-09-30 : 2021년3분기(0.27) 적용 2021-10-01~2021-12-31 : 2021년4분기(0.25) 적용 2022-01-01~2022-03-31 : 2022년1분기(0.42) 적용 2022-04-01~2022-06-30 : 2022년2분기(0.45) 적용 2022-07-01~2022-09-30 : 2022년3분기(0.45) 적용 2022-10-01~2022-12-31 : 2022년4분기(0.06) 적용 2023-01-01~2023-03-31 : 2023년1분기(-0.01) 적용 2023-04-01~2023-06-30 : 2023년2분기(-0.02) 적용 2023-07-01~2023-09-30 : 2023년3분기(-0.16) 적용 2023-10-01~2023-12-31 : 2023년4분기(0.02) 적용 2024-01-01~2024-03-31 : 2024년1분기(0.15) 적용 2024-04-01~2024-06-30 : 2024년2분기(0.21) 적용 2024-04-01~2024-06-30 : 2024년3분기(-0.04) 적용 2024-10-01~2024-10-22 : 직전분기 [2024년3분기(-0.04)]] 유추적용 $(1-0.0012*35/90)*(1+0.0009)*(1+0.0027)*(1+0.0025)*(1+0.0042)*(1+0.0045)*(1+0.0045)*(1+0.0006)*(1-0.0001)*(1-0.0002)*(1-0.0016)*(1+0.0002)*(1+0.0015)*(1+0.0021)*(1-0.0004)*(1-0.0004*22/92) \approx 1.02101$

4. 지역요인 비교

사례물건과 대상물건은 공히 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.00) .

5. 개별요인 비교(가치형성요인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(다) : 안동시 송현동 505-18외 은하수빌라 2층 204호

◎사례(T2) : 안동시 송현동 505-18외 은하수빌라 4층 40*호

요인	항목(주거용)	사례	대상	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	보통	보통	1.00	같은 건물의 연립주택으로서 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	같은 건물의 연립주택으로서 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	4층/4층 전유면적: 84.66㎡ 보통	2층/4층 전유면적: 78.5㎡ 우세	1.04	본건이 사례대비 층별효용 등에서 다소 우세함.
	향별효용				
	위치별효용(동별 및 라인별)				
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기				
	내부평면방식(베이) / 관리상태				
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음				
기타 요인	기타가치에 미치는 영향	보통	보통	1.00	대등함
단지외부요인 × 단지내부요인 × 호별요인 × 기타요인				1.040	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(라) : 풍천면 갈전리 1335 대경프라자 1층 103호

◎사례(T4) : 풍천면 갈전리 1724 레이크휴타워 1층 10*호

요인	항목(상업용)	사례	대상	격차율	비고
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	보통	우세	1.20	본건이 사례대비 고객의 유동성과의 적합성, 상가의 성숙도 등 단지 외부요인에 우세함.
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성				
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)				
	배후지의 크기				
	상가의 성숙도				
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)				
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성	보통	열세	0.94	본건이 사례대비 건물의 규모 및 최고층수, 내용년수 등에서 열세함.
	건물전체의 공실률				
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무				
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율				
	건물의 구조 및 마감상태				
	건물의 규모 및 최고층수				
호별 요인	층별효용	1층/6층 전유면적: 51.7833㎡	1층/4층 전유면적: 50.02㎡	1.00	대등함
	위치별 효용(동별 및 라인별)				
	주출입구와의 거리				
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리				
	향별 효용				
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기				
기타 요인	기타가치에 미치는 영향	보통	보통	1.00	대등함
단지외부요인 × 단지내부요인 × 호별요인 × 기타요인				1.128	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 참고자료

가) 인근지역의 감정평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	해당층 /최고층	전유면적(㎡)	사용승인일	평가금액	기준시점	비고
			대지권		전유면적당가		
(P1)	풍천면 갈전리 133* NK프라자 1층 10*호	1층 /4층	33.87	2016.12.07	331,000,000	2022.03.23	담보평가
			460.3 중23.2203		(@9,772,660/㎡)		
(P3)	송현동 50*-18외 은하수빌라 4층 40*호	4층 /4층	84.66	2006-12-26	115,000,000	2021-06-18	담보평가
			2,083 중135.1		(@1,358,374/㎡)		

나) 인근지역의 유사 물건 가격수준

본건과 유사한 규모의 구분건물 가격수준은 층별·위치별·향별·인테리어 상태 등에 따라 차이가 있으나, 통상 기호(다)와 유사한 규모의 구분건물은 전유면적당 1,250,000 ~ 1,450,000원/㎡내외이고, 기호(라)와 유사한 규모의 구분건물은 2,000,000 ~ 11,000,000원/㎡ 내외인 것으로 조사됨.

7. 시산가액 산출

대상 기호	비교사례(a)		사정 보정 (b)	시점 수정 (c)	지역 요인 비교(d)	개별 요인 비교(e)	면적비교 (f=대상/사례)		시산가액 (전유면적당 단가) (g=axbxcxdxexf)
	기호	가격					대상	사례	
(다)	(T2)	113,000,000	1.00	0.98914	1.00	1.040	78.5	84.66	107,785,649 (@1,373,066/㎡)
(라)	(T4)	435,024,000	1.00	1.02101	1.00	1.128	50.02	51.7833	483,956,444 (@9,675,259/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 시산단가 및 시산가액은 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 지가변동률, 건물의 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태, 구분건물의 인근지역내 동종 유사 물건의 정상적인 가격수준, 호가수준 등을 종합 참작하여 산정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 물건별 감정평가액 결정

▣ 토지

구분	기호	지목	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
토지	(1)	대	215	210,000	45,150,000	-
토지 감정평가액 합계					45,150,000	

▣ 건물

구분	기호	용도	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
건물	(가)	주택	-	-	-	멸실
건물	(나)	주택	32.4	90,000	2,916,000	평가명세표 비고란 참조
건물 감정평가액 합계					2,916,000	

▣ 구분건물

구분	기호	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율 환산면적	감정평가액(원)	비고
구분 건물	(다)	78.5	6.24	125.272	108,000,000 (@1,375,796/㎡)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	기호	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율 환산면적	감정평가액(원)	비고
구분 건물	(라)	50.02	15.67	33.91	484,000,000 (@9,676,129/㎡)	-
구분건물 감정평가액 합계					592,000,000	

3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	215.0	45,150,000	-
건물	32.4	2,916,000	-
제시외건물	25.1	1,122,600	-
구분건물	128.52	592,000,000	전유면적기준
감정평가액(합계)		641,188,600	

※ 세부내역은 ‘감정평가명세표’를 참조하시기 바랍니다.

토지, 건물 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	
가	경상북도 안동시 신안동 [도로명주소] 경상북도 안동시 닥밭골2길 24	33-10 지상	주택	흙벽돌조 시멘트 블록조 스레이트지붕 단층	23.04	-	-	-	멸실
나	"	33-10 지상	주택	흙벽돌조 시멘트기와지붕 단층	32.4	32.4	90,000	2,916,000	680,000 x 6/45 실제: 강판지붕
1	경상북도 안동시 신안동	33-10	대	제1종 일반주거지역	215	215	210,000	45,150,000	
소 계								₩48,066,000	
	(제시외 건물)								
ㄱ	경상북도 안동시 신안동	33-10 지상	(주택일 부)	조적조 강판지붕 단층	(12.6)	12.6	33,000	415,800	250,000 x 6/45 관찰감가
ㄴ	"	"	(세면장, 창고)	조적조 강판지붕 단층	(10.8)	10.8	56,000	604,800	280,000 x 9/45 관찰감가
ㄷ	"	"	(변소)	조적조 슬래브지붕 단층	(1.7)	1.7	60,000	102,000	300,000 x 9/45 관찰감가
소 계								₩1,122,600	
합 계								₩49,188,600.-	
				이	하	여	백		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
다	경상북도 안동시 송현동 [도로명주소] 경상북도 안동시 송현길 81-17	505-18, 505-19, 505-20 은하수 빌라	연립주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층	1층 ~ 4층	각 351.28		
	(대지권의 토지의	목적인 표시:	토지의	표시)				
2	경상북도 안동시 송현동	505-18	대	자연녹지지역		720		
3	"	505-19	대	자연녹지지역		684		
4	"	505-20	대	자연녹지지역		679		
	대지권의	종류:		2, 3, 4. 소유권		125.272		
	대지권의	비율:		2, 3, 4.		----- 2,083		
								토지 · 건물
								배분내역

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
라	경상북도 안동시 풍천면 갈전리 (전유부분의	1335 대경 프라자 건물의	제1종 근린생활 시설 표시)	철근콘크리트조 평슬라브지붕 4층 1층 ~ 3층 4층 (내) 철근콘크리트조 1층 103호		토 지 : 건 물 :	21,600,000 86,400,000	비준가격 (전용면적 : 50.02㎡, 공용면적 : 15.67㎡)
					각	248.84		
						147.44		
					50.02	50.02	484,000,000	
5	경상북도 안동시 풍천면 갈전리 (대지권의 토지의 대지권의 대지권의	1335 종류: 비율:	대 토지의 표시)	제2종일반주거지역 5. 소유권 5.	461.5			배분내역 121,000,000
						33.91	33.91	
						-----	-----	
						461.5	461.5	
							토지 · 건물 토 지 :	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						건 물 :	363,000,000	
	합 계			이 하	여	백	₩592,000,000.-	

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 신안동 소재 "경일고등학교" 남서측 인근에 위치하며, 부근일대는 단독주택, 아파트, 빌라, 노선상가 및 업무용건물, 병원, 주유소, 근린생활시설, 관공서, 학교, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 시내버스승강장이 소재하는 등 대중교통수단의 이용사정을 감안한 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 남동측 하향경사지대내에 자체지반 비교적 평탄하게 조성된 사다리형의 토지로서, 주거용건물의 부지로 이용중이며, 지상일부에 조경되어 있음.

(4) 인접 도로상태

본건은 남동측으로 폭 약1미터의 포장도로와 접하고 있으나, 통행한지 오래되어 잡목이 우거져 도보로의 접근이 쉽지않은 상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

본건 토지는 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 가. 임대관계
미상임.
- 나. 기타
없 음.

건물감정평가요항표

기호 : (가 , 나)

Page : 1

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

(1) 건물의 구조

(가) 멸실

(나) 흙벽돌조 시멘트 강판지붕 단층건으로서,
 (건축물대장상 사용승인일: 1985.06.14)
 외벽: 시멘트몰탈위 페인트 등 마감,
 내벽: 벽지, 타일 등 마감,
 바닥: 장판지 깔기, 타일, 시멘트몰탈 등 마감,
 창호: 목재 단창 등의 구조임.

(2) 이용상태

(가) 멸실,
 (나) 주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

본건 기호(나)는 위생 및 급배수시설, 유류보일러 설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "지적 및 건물개황도 참조(제시외건물 ㉠:주택일부 ~ ㉡:변소).

(5) 공부와의 차이

본건 기호(가)는 멸실이고, 기호(나)는 귀의뢰목록상 기와지붕이나 실제로는 강판 지붕임.

건물감정평가요항표

기호 : (가 , 나)

Page : 2

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 증물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 가. 임대관계
 미상임.
- 나. 기타
 없 음.

구분건물 감정평가요항표

기호 : (다 , 라)

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

기호(다): 경상북도 안동시 송현동 소재 "삼성명가타운2차아파트" 북서측 인근에 위치하며, 부근일대는 아파트, 빌라, 단독주택, 노선상가, 업무용건물, 금융기관, 주유소, 근린생활시설, 관공서, 학교, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있음.

기호(라): 경상북도 안동시 풍천면 갈전리 소재 "경상북도 경찰청" 남측 인근에 위치하며, 부근일대는 노선상가, 업무용건물, 금융기관, 숙박시설, 근린생활시설, 주상용건물, 빌라, 아파트단지, 나지, 관공서, 학교, 유지 및 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 공히 차량의 접근이 가능하며, 도심(기호 다) 및 도청신도시(기호 라)에 소재 대중교통수단의 이용사정도 무난시됨..

(3) 건물의 구조

(다) 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층건중 제2층 제204호 단위세대로서,
 (집합건축물대장상 사용승인일: 2006.12.26)
 외벽: 시멘트몰탈위 페인트 등 마감,
 내벽: 벽지, 타일 등 마감,
 바닥: 장판지깔기, 타일 등 마감,
 창호: 샷시 창호 등의 구조임.

(라) 철근콘크리트조 평슬라브지붕 4층건중 제1층 제103호 구분상가로서,
 (집합건축물대장상 사용승인일: 2016.04.07)
 외벽: 석재판재붙임, 드라이비트 등 마감,
 내벽: 내장페인트, 인테리어 등 마감,
 바닥: 석재타일 등 마감,
 창호: 샷시창호 등의 구조임.

구분건물 감정평가요항표

기호 : (다 , 라)

- | | | | |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (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) |

(4) 이용상태

- (다) 연립주택,
- (라) 근린생활시설임.

(5) 설비내역

- 기호(다): 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.
- 기호(라): 공동위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

- 기호(다): 본건 토지는 남동측 하향경사지대내에 자체지반 비교적 평탄하게 조성된 3필일단의 다각형의 토지로서, 연립주택의 부지로 이용중임.
- 기호(라): 남측 하향경사지대내에 자체지반 비교적 평탄하게 조성된 장방형의 토지로서, 근린생활시설의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

- 기호(다): 본건 연립주택 진입로와 접하고 있는 포장도로를 통하여 '경동로', '경북대로', '하이마로', '광명로', '안기천로', '제비원로' 등의 도심간선도로와의 연계가 가능함.
- 기호(라): 본건 건물이 간선도로인 '수호로'와 접하고 있으며, '검무로', '도청대로', '행복로', '봉호로', '가곡로' 등과의 연계가 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

구분건물 감정평가요항표

기호 : (다 , 라)

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) | |

기호(2)~(4): 공히 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>이며,
 기호(5): 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반)(일반미관지구3), 지구단위계획구역(경북도청이전 신도시 지구단위계획구역), 소로1류(폭 10m~12m)(소로1-13(안))(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(꿈빛유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(풍천중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(풍천풍서초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 도청이전신도시 개발예정지구<도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계

미상임.

나. 기타

본건의 호별위치는 집합건축물대장 및 현장에서 조사된사항을 근거로 표시하였었으며, 기호(다)의 내부마감상태 등은 이해관계인 부재 및 폐문으로 공부, 외부에서 투시가능한 전경 및 인근주민의 탐문 등에 의거 인근 동유형 연립주택의 표준적인 내부구조, 사용자재 및 통상적인 이용상황을 상정하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



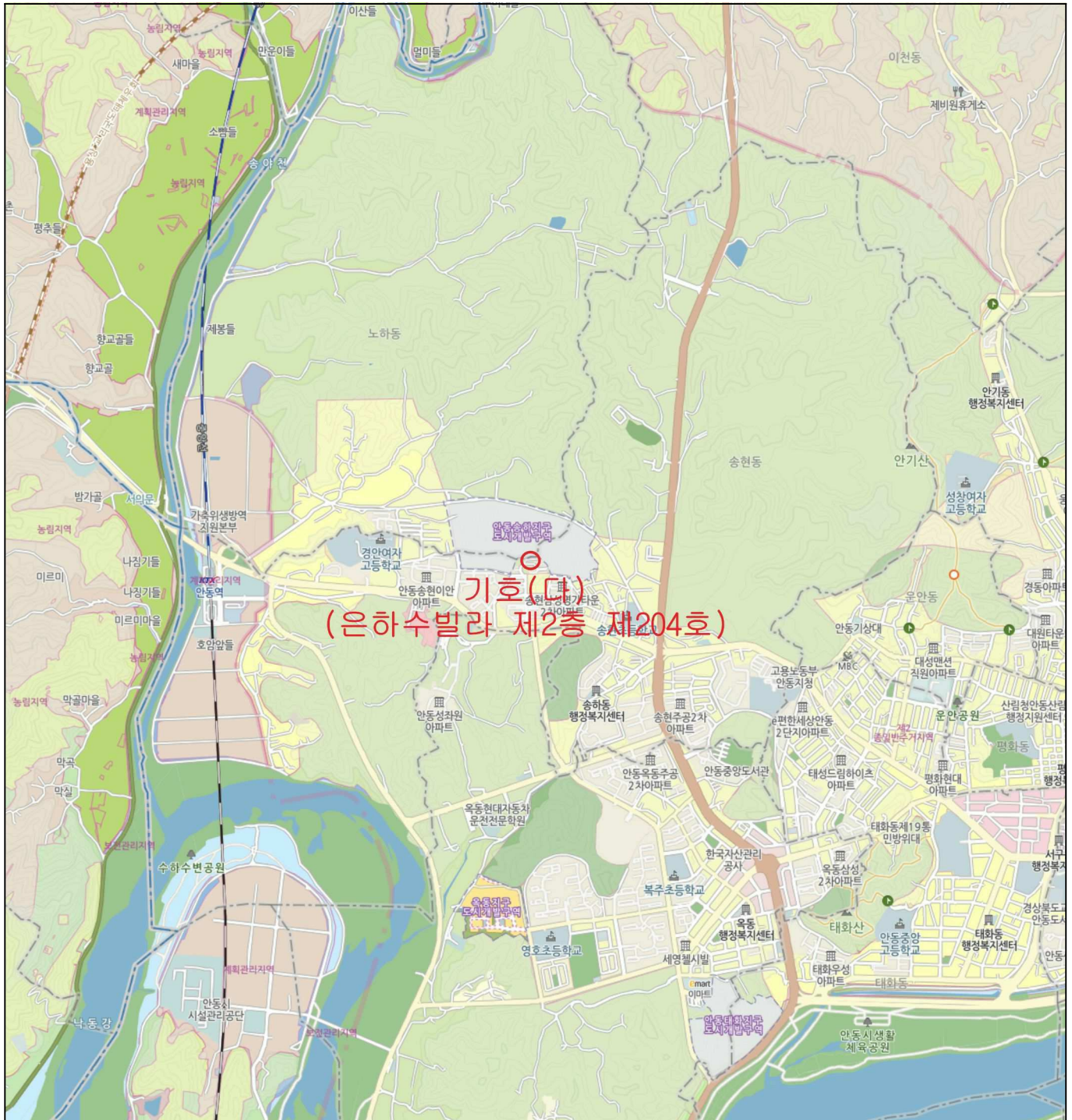
소재지	경상북도 안동시 신안동 33-10
-----	--------------------



광역위치도



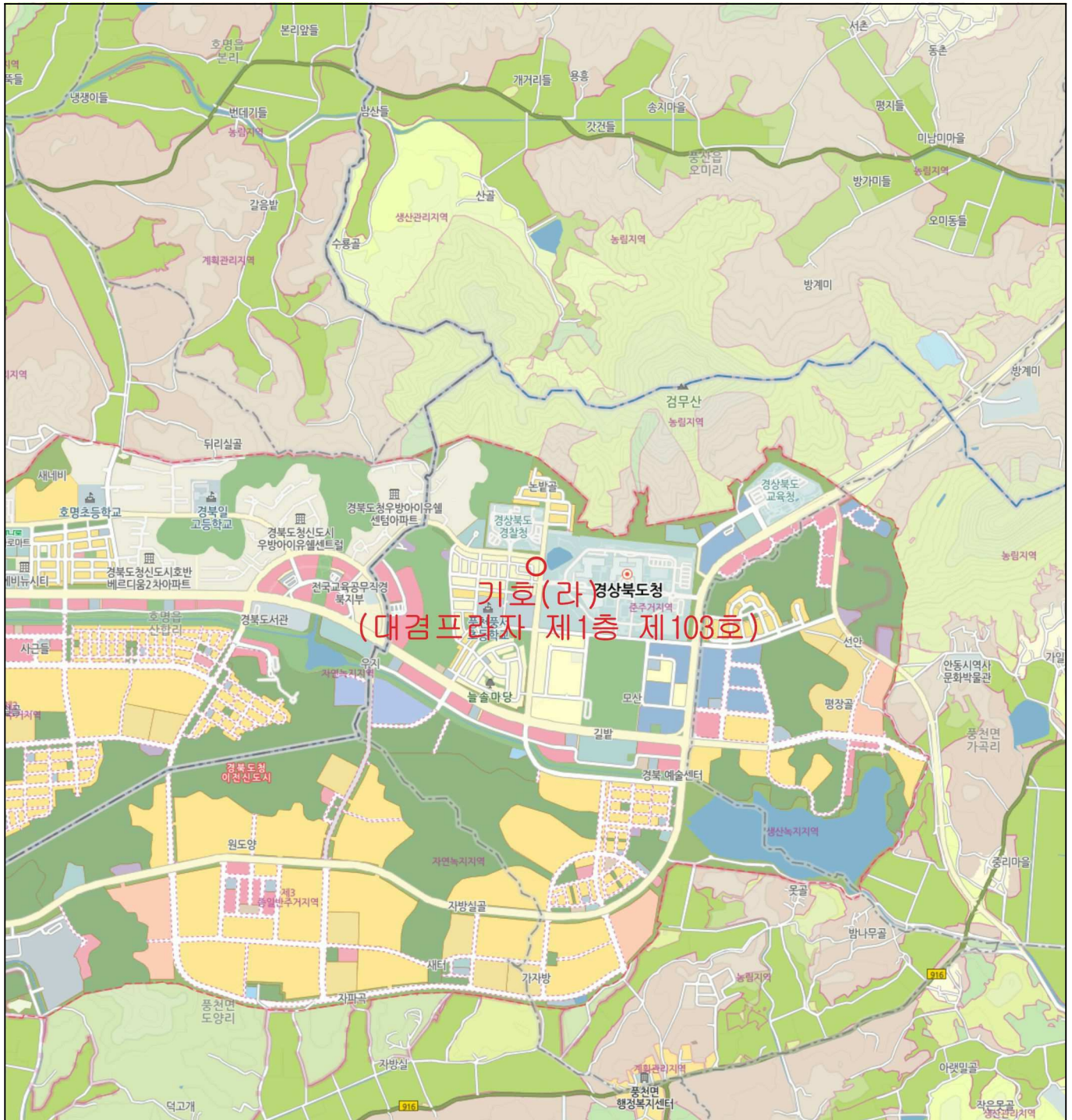
소재지	경상북도 안동시 송현동 505-18 외
-----	-----------------------



광역위치도



소재지	경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1335
-----	-----------------------



위치도



소재지 경상북도 안동시 신안동 33-10



위치도



소재지 경상북도 안동시 송현동 505-18 외



Free Scale

호별배치도

204	203	202	201
-----	-----	-----	-----

기호(다)
(은하수빌라
제2층 제204호)

위치도

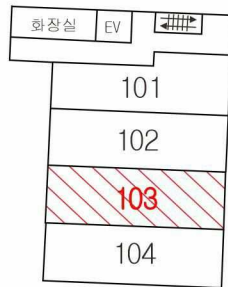


소재지 경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1335



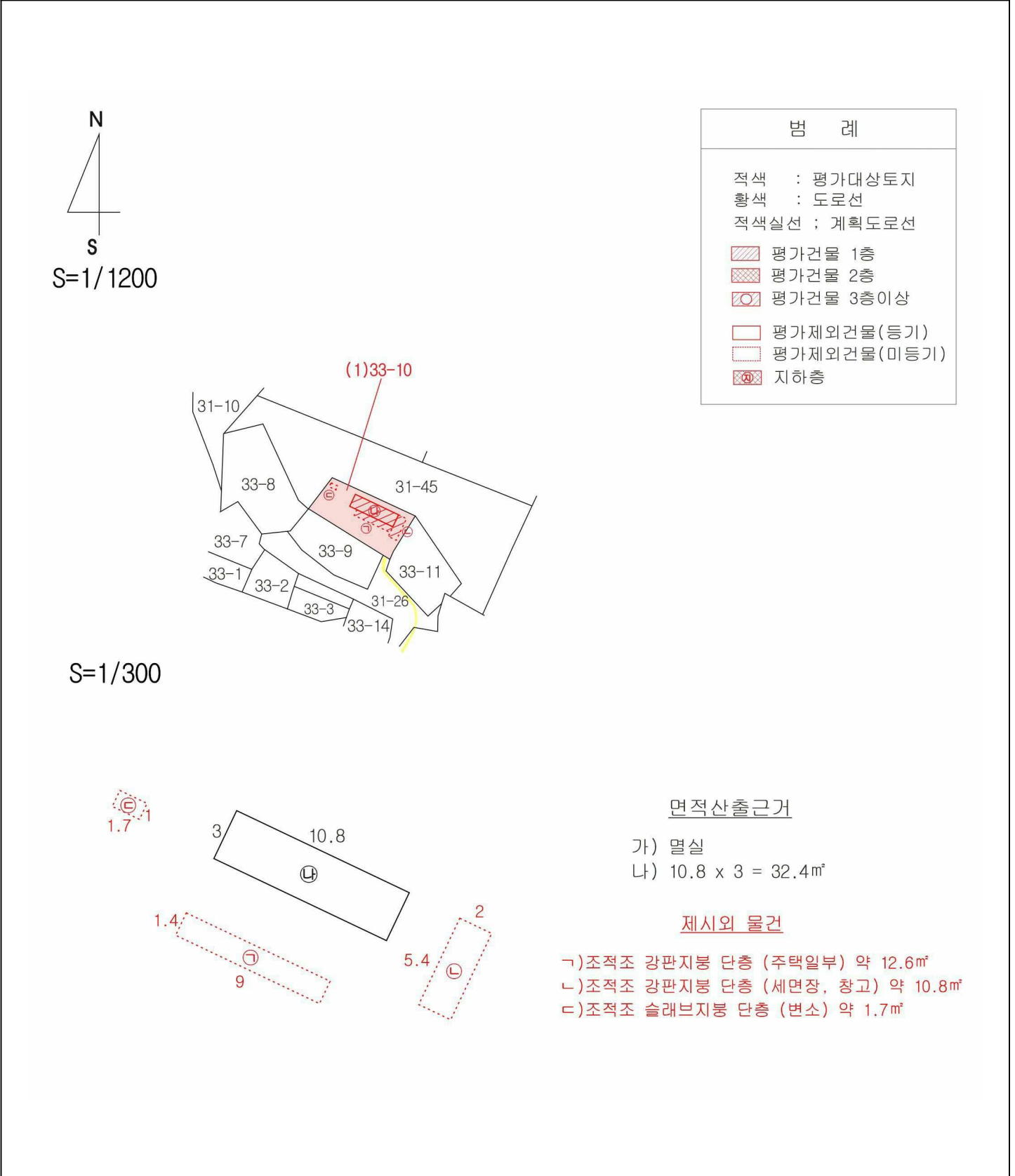
Free Scale

호별배치도



**기호(라)
(대경프라자
제1층 제103호)**

지 적 및 건물 개 황 도



범 례

- 적색 : 평가대상토지
- 황색 : 도로선
- 적색실선 ; 계획도로선
- 평가건물 1층
- 평가건물 2층
- 평가건물 3층이상
- 평가제외건물(등기)
- 평가제외건물(미등기)
- 지하층

면적산출근거

- 가) 멸실
- 나) 10.8 x 3 = 32.4㎡

제시외 물건

- ㄱ) 조적조 강판지붕 단층 (주택일부) 약 12.6㎡
- ㄴ) 조적조 강판지붕 단층 (세면장, 창고) 약 10.8㎡
- ㄷ) 조적조 슬래브지붕 단층 (변소) 약 1.7㎡



(1), () ~



(1), () ~



()





() ()



() ()



()



()



() ()



() ()



()



()