

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 광문종합건설주식회사
소유물건(2024타경104331)

의뢰인: 대구지방법원 안동지원 사법보좌관
김은숙

감정평가서번호: 영남(경)241224-01

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.

영남감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 보 석

감정평가액	사억이천오백만원정 (₩425,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 안동지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	광문종합건설주식회사 (2024타경104331)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.13	2025.01.13 ~ 2025.01.13	2025.01.14		
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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	425,000,000 백
	합 계					₩425,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적 및 근거 법령

본건은 경상북도 영주시 풍기읍 창락리 소재로서, ‘소백산풍기온천리조트’ 남동측 인근에 위치하는 통칭 ‘풍기소백산인삼시장’ 제3층 제301호에 대한 대구지방법원 안동지원의 경매목적에 위한 감정평가로서 감정평가사 및 감정평가에 관한 법률, 감정평가에 관한규칙 등 관계법령에 의거하여 평가하였음.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액임.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항」에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.01.13이며, 대상물건의 가격조사기간은 2025.01.13 - 2025.01.13임.

4. 감정평가 방법의 적용

(1) 감정평가 방법

감정평가방법에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식) 등 3방식이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가 방법

『감정평가에 관한 규칙』에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있음
하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

(3) 본건 감정평가에 적용한 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

본건의 호별위치는 도면 및 현장에서 탐문조사된 사항을 근거로 표시하였음.

6. 토지, 건물 구분시 배분내역

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, 대상부동산의 감정 평가액을 한국감정평가사협회 『집합건물 구분 평가시 토지, 건물 배분비율에 관한 지침』 등을 참고하여 토지와 건물 가격으로 각각 배분하여 기재하였는바 경매 진행업무에 참조바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함. (거래사례비교법)

2. 대상물건의 개요

소재지	경상북도 영주시 풍기읍 창락리 160-6외 5필지 (도로명주소: 경상북도 영주시 풍기읍 죽령로 1365)					
건물명칭	통칭 풍기소백산인삼시장					
용도	농산물판매장			사용승인일	2008.09.01	
구분	층, 호	전유면적	공용면적	공급면적	대지권	전용률(%)
	3층, 301호	455.015	198.03	653.045	1134.81	69.7

- ※ 1)공용면적은 집합건축물(전유부) 공용부분의 “주” 부분을 합산한 면적임.
 2)공급면적=전유부분+공용부분
 3)전용률=전유부분/공급면적

3. 거래사례의 선정

본건 인근지역 동일한 상가내 거래사례로 대상물건과 물적유사성 등을 고려하여 사례(가)를 거래사례로 선정함.

사례	소재지	건물 명칭/ 동명칭	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	자료 출처	거래시점
								사용승인일
가	풍기읍 산법리 446-4외	풍기선비골 인삼시장	1층/ 1##호	40.5	165.967	67,000,000	한국부동산원 KAIS	2022.03.30
								2008.11.05

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래 관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 인근 지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (사정보정치:1.00)

5. 시점수정

한국부동산원 부동산통계정보시스템 전국주택가격동향조사중 본건과 비교가능성이 있다고 판단되는 “경상북도 영주시 집합상가의 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

지역 : 경북 영주중앙(22.03.30~25.01.13)

2022년 01분기 : 0.21

2022년 02분기 : 0.25

2022년 03분기 : 0.25

2022년 04분기 : -0.02

2023년 01분기 : -0.03

2023년 02분기 : -0.02

2023년 03분기 : 0.05

2023년 04분기 : 0.04

2024년 01분기 : 0.05

2024년 02분기 : 0.08

2024년 03분기 : 0.08

2024년 04분기 이후 : 0.08 (2024년 03분기 자료)

$(1+0.0021 \times 2/90) \times (1+0.0025) \times (1+0.0025) \times (1-0.0002) \times (1-0.0003) \times (1-0.0002) \times (1+0.0005) \times (1+0.0004) \times (1+0.0005) \times (1+0.0008) \times (1+0.0008) \times (1+0.0008 \times 105/92) \approx 1.00829$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 (지하철·버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량 이용의 편의성(가로외폭·구조등) 등
단지내부요인	단지내 주차편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별효용, 위치별효용(동별 및 라이벌), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 개별요인 비교치 결정

구분		격차율		비고
요인구분	세부항목	사례	대상 (1)	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 (지하철·버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량 이용의 편의성(가로외폭·구조등) 등	1.00	0.80	본건은 고객 유동성과의 적합성 등에서 사례자료 대비 열세임.
단지 내부요인	단지내 주차편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	본건은 고객 유동성과의 적합성 등에서 사례자료 대비 대체로 유사함.
호별요인	층별효용, 위치별효용(동별 및 라이벌), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.70	본건은 층별, 위치별효용 등에서 사례자료 대비 열세임.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례자료 대비 대체로 유사함.
누계		0.560		0.80 x 1.00 x 0.70 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
67,000,000	1.00	1.00829	0.560	455.015/40.5	425,029,408

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 시세

동류형 집합건물의 가격수준	전유면적당 900,000 - 1,000,000/㎡ 내외 수준으로 조사됨.
-------------------	------------------------------------------

2. 인근 평가사례

출처: 감정평가사협회 감정평가정보

사례	소재지	건물 명칭/ 동명칭	층/ 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액	평가 목적	기준시점
가	풍기읍 창락리 160-6외	풍기소백산 인삼시장	2층/ 2##호	35.03	63,000,000	담보	2023.02.28

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 425,000,000원

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 하되 상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등) 등을 종합적으로 참고하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	(1동의 건물의 경상북도 영주시 풍기읍 창락리 [도로명주소] 경상북도 영주시 풍기읍 죽령로 1365	표시) 160-6, 143-9, 143-10, 143-11, 160-3, 164-3	판매시설	철근콘크리트구조 (일반철골구조) 슬라브지붕 (판넬지붕) 3층			425,000,000	비준가격	
					1층	676.7			
					2층	3075.55			
					3층	1194.87			
	(전유부분의	건물의	표시)	제3층 제301호 일반철골구조 (철근콘크리트구조)	455.015	455.015			
	(대지권의	목적인	토지의	표시)					
	1. 경상북도	160-6	대		5,830				
	영주시								
	풍기읍								
	창락리								
2. 동 소	143-9	대		631					
3. 동 소	143-10	대		40					
4. 동 소	143-11	대		813					
5. 동 소	160-3	대		685					
6. 동 소	164-3	대		200					
대지권의	종류:		1,2,3,4,5,6. 소유권						
대지권의	비율:		1,2,3,4,5,6.						
				1,134.81					
				-----	1,134.81				
				8,199					
					토지·건물	배분내역			
					토 지 :	127,500,000			
					건 물 :	297,500,000			
						₩425,000,000.-			
	합 계								
			이	하	여	백			

구분건물 감정평가 요항표

- (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 영주시 풍기읍 창락리 소재 "소백산풍기온천리조트" 남동측 인근에 위치하는 통칭 "풍기소백산인삼시장" 제3층 제301호 단위상가로서, 주위일대는 노선상가 및 농경지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하고, 인근에 버스승강장이 소재하며 제반 교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조(일반철골구조) 슬라브지붕(판넬지붕) 3층 건물중 제3층 제301호로서 (사용승인일 : 2008.09.01)

- 외 벽 : 화강석 및 드라이비트 마감.
- 내 벽 : 몰탈위 페인팅 마감.
- 바 닥 : 타일 마감.
- 창 호 : 패어글라스 마감 등의 구조임.

(4) 이용상태

농산물판매장(공실)으로 이용중임.

(5) 설비내역

공동 위생설비 및 소방설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가 요항표

- (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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로 자체지반 대체로 등고평탄하게 조성된 '상업용건부지'임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 약 10미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

160-6: 계획관리지역 가축사육제한구역(2024-09-23)(배출시설 설치 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(2024-12-17)(도로법)<도로법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>, 온천원보호지구(2024-12-17)(온천법)<온천법>

143-9, 143-10: 계획관리지역 가축사육제한구역(2024-09-23)(배출시설 설치 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>, 온천원보호지구(2024-12-17)(온천법)<온천법>

143-11: 계획관리지역 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>, 온천원보호지구(2024-12-17)(온천법)<온천법>

160-3: 계획관리지역, 자연취락지구 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>, 온천원보호지구(2024-12-17)(온천법)<온천법>

164-3: 계획관리지역 가축사육제한구역(2024-09-23)(배출시설 설치 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>, 온천원보호지구(2024-12-17)(온천법)<온천법>

구분건물 감정평가 요항표

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

(9) 공부와의 차이

없음.

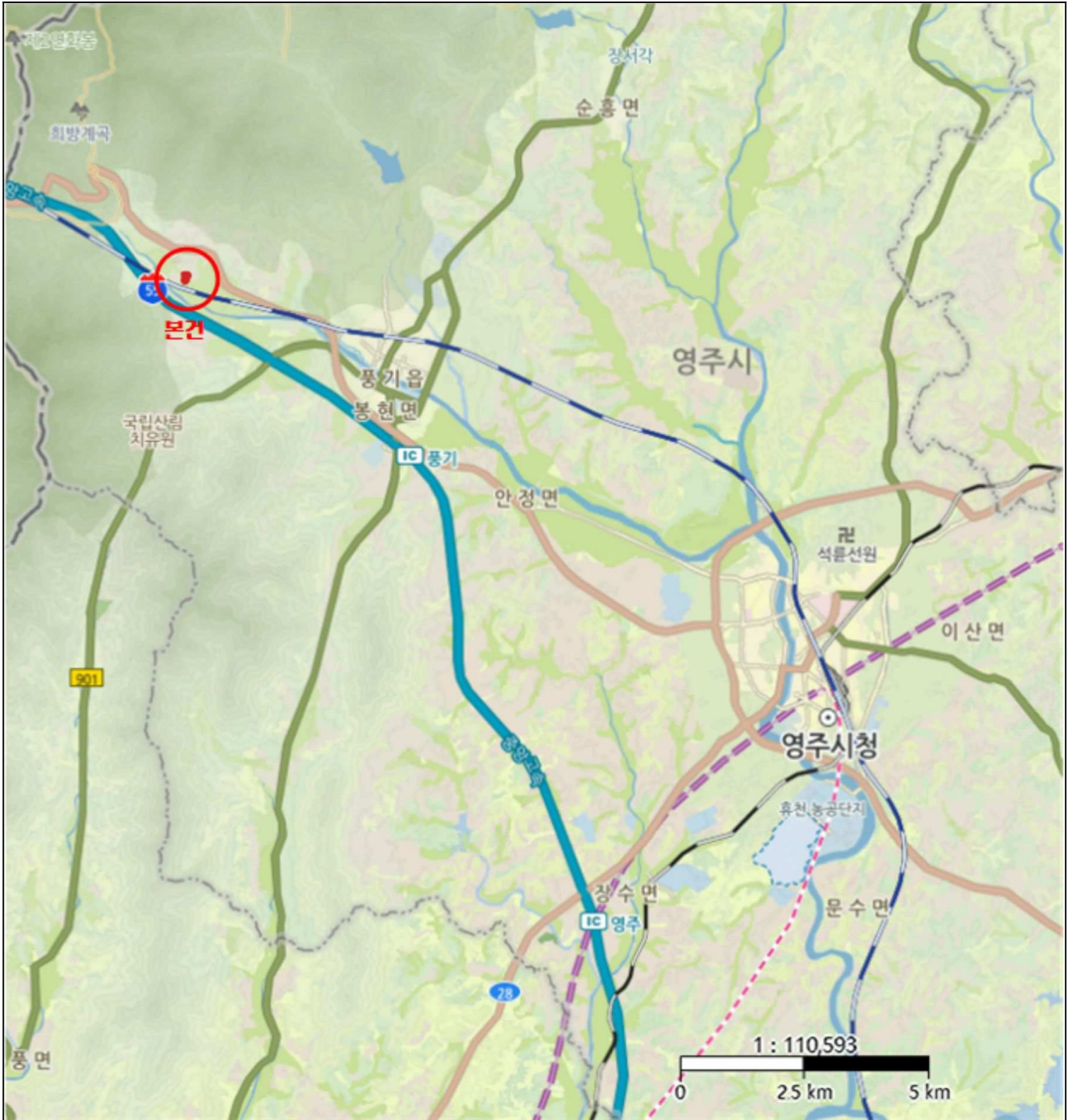
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상
- 2) 기 타: 없음.

광역 위치도



소재지	경상북도 영주시 풍기읍 창락리 160-6 3층 301호
-----	--------------------------------

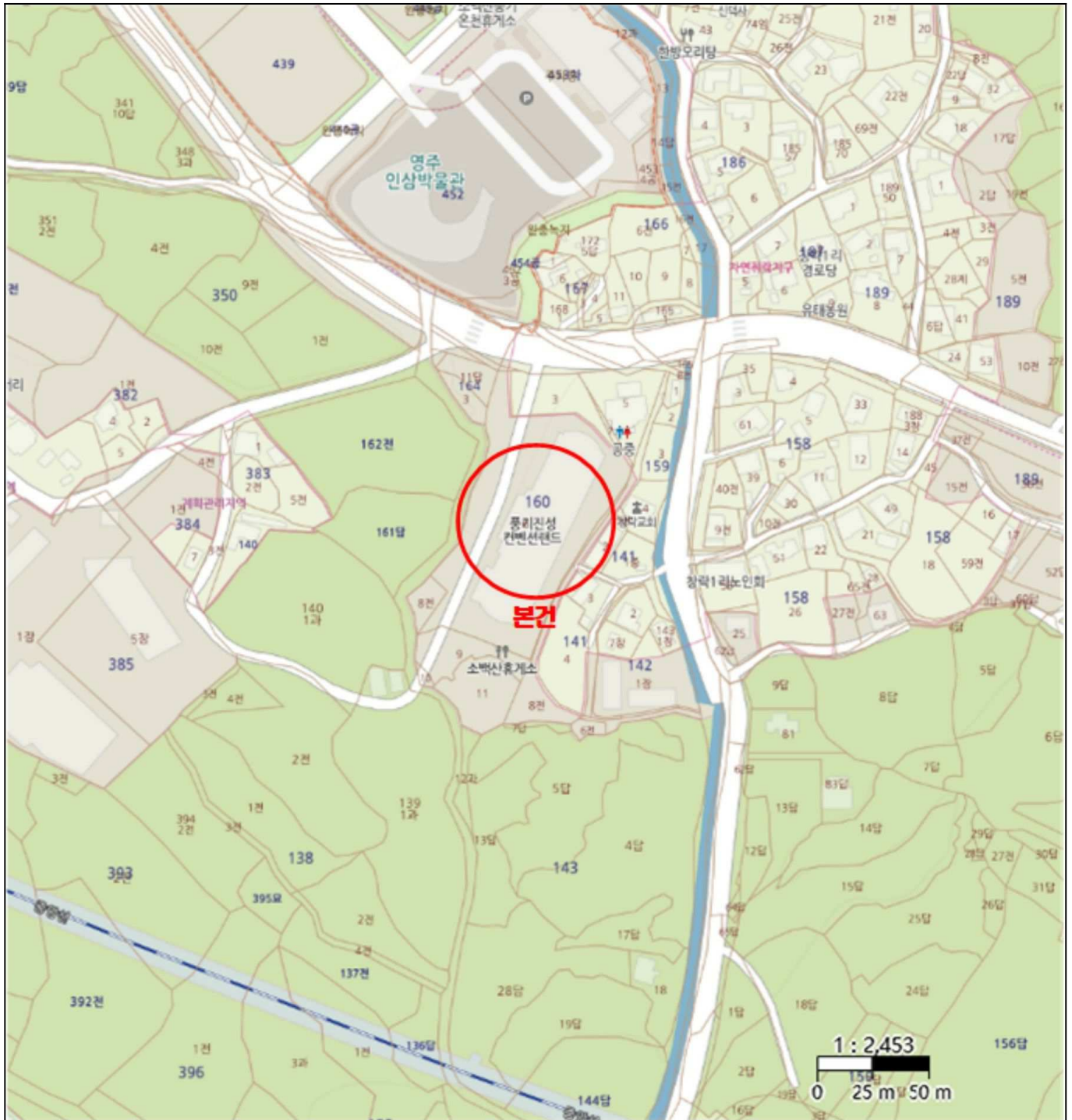


위치도



소재지

경상북도 영주시 풍기읍 창락리 160-6 3층 301호



건물개황도

호별 배치도

S : NON SCALE



본건
제3층 제301호

