

감정평가서

건명	주식회사 공간하우징 소유물건(2024타경104201)
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙
감정서번호	IOS 241210-A253

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.

일오삼감정평가사사무소

대구광역시 수성구 지범로39길 21-5 제2층 제202호(범물동1277-2)

TEL. 053-783-0153 FAX. 053-782-4528

(토지)감정평가표

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

감정평가사
지화진

(인)

감정평가액	일십구억일천일백칠십육만이천원정(₩1,911,762,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 안동지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 공간하우징 (2024타경104201)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 19	2024. 12. 18 ~ 2024. 12. 19	2024. 12. 23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	6,674	토지	6,674	-	1,911,762,000
		이	하	여	백	
합계					₩1,911,762,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가가격산출근거및그결정에관한의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 안동시 송현동 소재 '사곡지(池)' 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지 4필지)에 대한 대구지방법원 안동지원(경매3계)의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 현장조사를 완료한 일자인 **2024년 12월 19일**로 합니다.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 공시지가기준법으로 평가가액을 산정하였으며 인근지역에 유사한 물건의 거래사례를 참작하여 그 밖의 요인치를 보정하여 평가하였으며 동 규칙 제12조 제2항 단서 규정에 따라 타 방식에 의한 시산가격과 비교, 검토는 불필요한 것으로 판단되어 생략하였습니다.

5. 기 타

본건은 택지로 개발되던 토지로 필지별로 평가하되 필지별 경사면 등을 고려하여 평가하였습니다.

평가가격산출근거및그결정에관한의견

II. 토지의 평가

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하였습니다.

2. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	안동시 송현동 106-8	대	4,514	주거나지	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	230,900
2	안동시 송현동 106-21	대	657	주거나지	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	248,300
3	안동시 송현동 106-24	대	476	주거나지	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	245,800
4	안동시 송현동 493-31	대	1,027	주거나지	자연녹지	맹지	사다리 완경사	245,800

3. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	안동시 송현동 494-7	대	694	단독주택	자연녹지	세로(가)	정방형 완경사	248,300

평가가격산출근거및그결정에관한의견

(2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하기로 하며 기호 가)를 표준지로 선정하였습니다.

4. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동 추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
녹지지역	2024.01.01. ~ 2024.12.19	1.652% (1.01652)	경상북도 안동시 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.453 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.124 $(1 + 0.01453) * (1 + 0.00124 * 49/31)$ ≒ 1.01652

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

5. 지역요인 비교

토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하는 바 지역요인 대등합니다.

(▶지역요인 비교치 : 1.000)

평가가격산출근거및그결정에관한의견

6. 개별요인 비교

개별요인 비교항목은 대상토지의 입지조건에 따라 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건 및 기타조건으로 구분하여 격차율을 산정하여 적용하였으며, 각 조건별 세부내역은 다음과 같습니다.

(1) 조건별 비교내용

【주택지대】

개별요인	비 교 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태
접근조건	인근 상가와와의 접근성, 교통의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성
환경조건	자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	규모, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태, 토지이용상황, 토양오염
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타

(2) 필지별 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	가	1.00	1.02	1.00	0.71	1.00	1.00	0.724
표준지 대비 접근성 등 접근조건 다소 우세, 규모, 형상, 고저, 법면, 이용상황 등 획지조건 열세합니다.								
2	가	1.00	1.02	1.00	0.80	1.00	1.00	0.816
표준지 대비 접근성 등 접근조건 다소 우세, 고저, 법면, 이용상황 등 획지조건 열세합니다.								
3	가	1.00	1.02	1.00	0.92	1.00	1.00	0.938
표준지 대비 접근성 등 접근조건 다소 우세, 고저 등 획지조건 열세합니다.								
4	가	0.90	1.00	1.00	0.55	1.00	1.00	0.495
표준지 대비 맹지로 가로조건 열세, 고저, 법면, 이용상황 등 획지조건 열세합니다.								

평가가격산출근거및그결정에관한의견

7. 그 밖의 요인의 보정

(1) 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
A	안동시 노하동 ***-**	대	704	자연녹지 (주상나지)	395,000	2023.08.11	담보
B	안동시 송현동 ***-*	창	554	자연녹지 (주거나지)	447,000	2022.07.04	담보
C	안동시 송현동 ***-**	대	556	자연녹지 (주차장)	376,000	2022.02.24	담보
D	안동시 송현동 ***-**	대	518	자연녹지 (주거나지)	381,000	2021.09.09	경매

(2) 거래사례

[출처: 한국부동산원 KAIS]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
a	안동시 송현동 ***-**	대	518	자연녹지 (주거기타)	291,505	151,000,000	2023.09.13
b	안동시 송현동 ***-*	대	992	자연녹지 (단독주택)	398,971	575,000,000	2022.12.27
c	안동시 송현동 ***-**외	대	1,400	자연녹지 (주거기타)	353,571	495,000,000	2022.04.07
d	안동시 송현동 ***-*	전	1,622	자연녹지 (주거나지)	393,541	638,325,000	2021.10.01

평가가격산출근거및그결정에관한의견

* 사례 b)의 토지 배분 단가

거래가액				575,000,000			
토지	용도지역	지목	면적(㎡)	건물	구조 및 용도	연면적(㎡)	사용승인일자
		자연녹지	대		992		일반목구조 샌드위치판넬지붕 2층 단독주택
배분법에 의한 토지 잔여단가		$\{ (거래가액 - 건물가액^1) \} / 토지면적 = 토지단가$ $\{ 575,000,000 - 179,220,000 \} / 992 \approx \mathbf{398,971원/㎡}$ <p style="margin-left: 20px;">1) 재조달원가 × 감가수정(관찰감가) × 건물면적 $1,500,000 \times 35/45 \approx @1,160,000$ @1,160,000 × 154.5 = 179,220,000</p>					

(3) 인근 유사토지의 지가수준

인근 지가수준	위치, 형상, 면적, 도로조건 등에 따라 다소 차이 있으나 본건 인근의 평탄한 ‘대’ 는 @350,000원/㎡ ~ @450,000원/㎡ 내외 수준으로 조사되었습니다.
------------	--

(4) 경매 통계 분석(토지/전체)[출처:인포케어]

구 분 (토지/전체)	경상북도		안동시		송현동	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
최근 1년간 평균낙찰가율	54.31%	1,935	54.20%	144	51.72%	1
6개월 평균낙찰가율	53.24%	933	45.75%	63	51.72%	1

[기준통계기간:2023/12/01~2024/11/30]

평가가격산출근거및그결정에관한의견

(5) 그 밖의 요인의 산정

▶ 비교표준지 가)의 그 밖의 요인: 거래사례 c)기준

비교 표준지 (가)	기준시점현재 비교표준지가격 (A)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.12.19)			기준시점현재 비교표준지가격
		248,300	1.01236			251,369
	사례 기준 비교표준지가격 (B)	거래사례 #c)	시점수정치 (*)	지역요인	개별요인 (**)	사례기준 비교표준지가격
		353,571	1.04614	1.000	1.082	400,215
	그 밖의 요인 보정치	그 밖의 요인 보정치산정(B/A)				
		400,215 / 251,369 ≒ 1.592 ⇒ 적용 1.59				

* 해당지역 동일용도지역의 지가변동률을 적용합니다.(2022.04.07. ~ 2024.12.19)

** 비교표준지 가)는 거래사례 #c) 대비 접면도로 조건, 형상 등 획지조건 우세합니다.

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1.03	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.082

(6) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 거래사례, 평가목적 등을 고려하고 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정률을 [비교표준지 가 : 1.59] 로 결정하였습니다.

평가가격산출근거및그결정에관한의견

8. 공시지가 기준법에 의한 가격 산정

1) 토지의 단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	248,300	1.01652	1.000	0.724	1.59	290,555	291,000
2	248,300	1.01652	1.000	0.816	1.59	327,476	327,000
3	248,300	1.01652	1.000	0.938	1.59	376,437	376,000
4	248,300	1.01652	1.000	0.495	1.59	198,653	199,000

* 적용단가는 백원 단위에서 4사5입 하였습니다.

2) 감정 평가가액

구 분	토지 면적(㎡)		적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고	
	공부	사정				
토 지	1	4,514	4,514	291,000	1,313,574,000	
	2	657	657	327,000	214,839,000	
	3	476	476	376,000	178,976,000	
	4	1,027	1,027	199,000	204,373,000	
합 계					₩1,911,762,000-	

평가가격산출근거및그결정에관한의견

3) 토지가액의 결정 의견

본건 토지의 가격은 감정평가에 관한 규칙 제14조에 의거 공시지가기준법으로 산정하였으며 공시지가기준법에 의한 시산가액이 본건의 현황을 종합적으로 참작할 때 인근 평가선례 및 거래사례와 균형이 유지되어 대체로 타당한 것으로 판단되므로 이를 본건의 감정평가가액으로 결정합니다.

토지감정평가명세표

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 송현동	106-8	대	자연녹지지역	4,514	4,514	291,000	1,313,574,000	
2	"	106-21	대	자연녹지지역	657	657	327,000	214,839,000	
3	"	106-24	대	자연녹지지역	476	476	376,000	178,976,000	
4	"	493-31	대	자연녹지지역	1,027	1,027	199,000	204,373,000	
합 계								₩1,911,762,000.-	
				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 송현동 소재 '사곡지(池)' 북서측 인근에 위치하며 주위는 주택, 나지, 배수지, 임야 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량접근 가능하며 제반 교통사정은 보통시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1~3)은 남동측 하향 경사지, 기호 4)는 남서측 하향 경사지에 위치하며 기호 1,4)는 고저 차이, 경사면이 많으며 기호 2)는 일부가 경사면이며 부정형, 사다리, 가장형으로 '주거나지'상태 이나 기호 1,4)는 법면이 많은 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

- 기호 1) : 동측 및 북측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 접합니다.
 기호 2) : 서측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 접합니다.
 기호 3) : 동측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 접합니다.
 기호 4) : 지적도상 맹지이나 서측 인접지를 경유하여 접근 가능합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1~4) 공히 자연녹지지역 가축사육제한구역(일부제한구역 모든축종 제한지역)
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

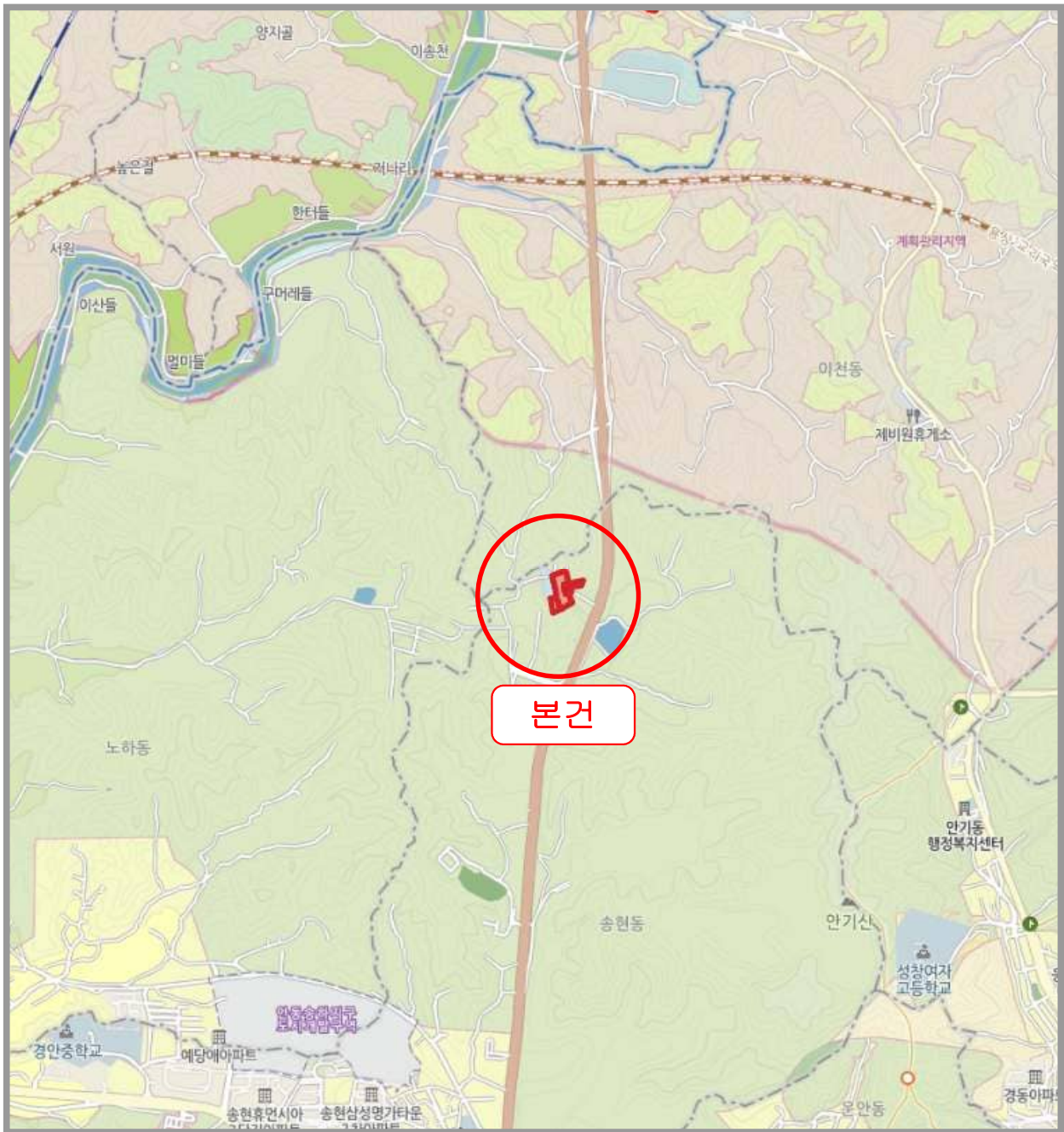
- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기 타 : 기호 1)의 서측 토지경계부근, 기호 4)의 북측, 동측은 심한 경사면으로 형성되어 있습니다.

광역위치도



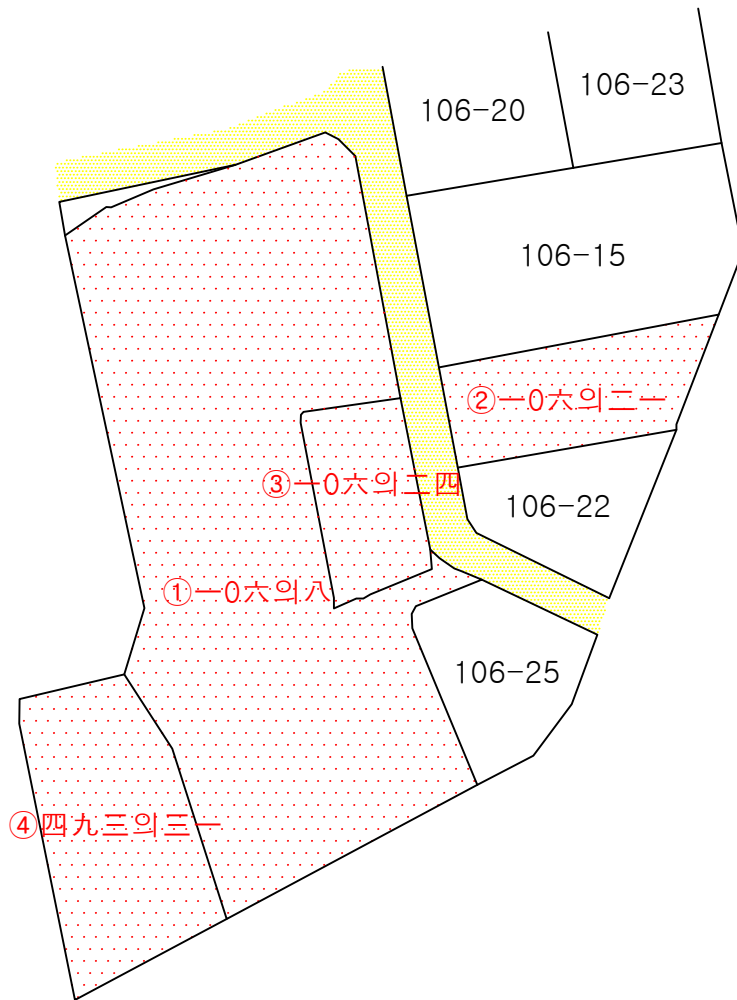
소재지

경상북도 안동시 송현동 106-8외 3필지











지 적 개 황 도

N
S=1/1200



범례

	평가대상토지		평가건물 1층		제시외
	도로		평가건물 2층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 3층이상		

사 진 용 지



동측 간선 도로변에서 본 전경



동측 간선 도로변에서 본 근경

사 진 용 지



동측 진입도로 상황



기호 1) 북동측 진입도로

사 진 용 지



기호 1) 북동측 입구



기호 1) 북동측 사용 대지

사 진 용 지



기호 1) 사용 대지 북측



기호 1) 북동측 부분

사 진 용 지



기호 1) 북동측 끝부분



기호 1) 북서측 부분

사 진 용 지



기호 1) 북서측 일부



기호 1) 남동측 끝에서 북측 촬영

사 진 용 지



기호 1) 지상 컨테이너



기호 1) 북측 석축

사 진 용 지



배수지에서 본 기호 1,2,4)



배수지에서 본 기호 1,3)

사 진 용 지



기호 2) 전경



기호 2) 북서측 전경

사 진 용 지



기호 2) 북동측 및 축대



기호 2) 남서측 석축

사 진 용 지



기호 2,3) 사이 도로



기호 3) 진입로 및 남동측 축대

사 진 용 지



기호 3) 북측과 기호 1) 사이 도로



기호 3) 북동측

사 진 용 지



기호 3) 남동측에서 북측 촬영



기호 3) 남서측의 기호 1) 축대

사 진 용 지



기호 3) 북동측의 기호 1) 축대



기호 3) 남측 축대

사 진 용 지



기호 4) 서측 원경 및 인근 진입로



기호 4) 남서측 근경

사 진 용 지



기호 4) 남측 전경



기호 4) 남서측 일부 조성지