감 정 평 가 서

의 뢰 인 : 우리자산신탁주식회사

건 명 : 경상북도 안동시 안막동 528-2외4필지

번 호 : RB241216-17-2405

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.

㈜리얼티뱅크감정평가법인 울산지사

울산광역시 남구 북부순환도로13번길 27, 2층(무거동)

TEL: 052-707-5500 FAX: 070-8677-5501

인증서번호	제2412-00077호
발급일자	2024년 12월 20일

감정평가서 심사인증서

심사요청지사	울산지사	감정서번호	RB241216-17-2405
감정평가액	일금 사십삼억이천오백삼십구만이천구백이십원정(₩4,325,392,920.-)		
기준시점	2024-12-16	감정평가사	박홍규
평가목적	공매(NPL)	제 출 처	우리자산신탁(주)
건 명	경상북도 안동시 안막동 528-2외 소재 부동산		
물건소재지	경상북도 안동시 안막동 528-2외		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 협약 사항 및 협조 사항의 이행
4. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당 법인의 감정평가서 심사업무가 제반 절차에 따라 공정·타당하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

㈜리얼티뱅크감정평가법인 대표이사 황성규

241216-17-2405

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 홍 규 (인)

㈜리얼티뱅크감정평가법인 울산지사 지사장 박 홍 규 (서명 또는 인)

감정평가액	金사십삼억이천오백삼십구만이천구백이십원정(₩4,325,392,920.-)			
의 뢰 인	우리자산신탁주식회사	감정평가 목적	공 매	
제 출 처	우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김현동 (수탁자:우리자산신탁주식회사)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2024. 12. 16	2024. 12. 16	2024. 12. 19

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(원)
토지	35,083	토지	35,083	-	3,793,005,000
건물	1,027.695	건물	1,027.695	-	532,387,920
	이	하	여 백		
합 계					**₩4,325,392,920**

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
이 창 현 (인)

토지·건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
1	경상북도 안동시 안막동	528-2	전	자연녹지지역	200	200	101,000	20,200,000	현황 도로
2	"	540-1	대	자연녹지지역	3,192	1,076	307,000	330,332,000	조성부지
						203	101,000	20,503,000	현황도로
						1,913	300,000	573,900,000	주상용건부지
가	" [도로명주소] 경상북도 안동시 북순환로 421-6	540-1 지상	사무소	경량철골구조 판넬지붕 단층 1층	99.5	99.5	575,000	57,212,500	1,000,000 x23/40 현황 주택
나	"	540-1 지상	제1,2종 근린생활 시설	일반철골구조 (철근)콘크리트 지붕 3층					
				1층	70.72	504.445	506,000	255,249,170	750,000 x27/40
				2층	433.725				
				3층	423.75	423.75	519,000	219,926,250	750,000 x27/39 증축부분
3	"	540-2	체육용지	자연녹지지역	24,256	5,073	270,000	1,369,710,000	조성부지
						883	89,000	78,587,000	현황 도로
						18,300	45,000	823,500,000	미조성부지

토지·건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
4	"	산91-7	임야	자연녹지지역	4,141	1,362	221,000	301,002,000	조성부지
						120	89,000	10,680,000	현황 도로
						2,659	45,000	119,655,000	미조성부지
5	"	산91-14	임야	자연녹지지역	3,294	3,294	44,000	144,936,000	
	합 계							₩4,325,392,920.-	
				< 이 하 여 백 >					

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 안동시 안막동 소재 '안기동 행정복지센터' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

■ 토지

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	지목	도로조건	형상 지세	용도지역	2024년 공시지가(원/㎡)	비고
1	안막동 528-2	200	200	전	중로한면	부정형 완경사	자연녹지	86,700	-
2	안막동 540-1	3,192	3,192	대	중로한면	부정형 완경사	자연녹지	125,500	-
3	안막동 540-2	24,256	24,256	체육용지	세로(가)	부정형 완경사	자연녹지	64,900	-
4	안막동 산91-7	4,141	4,141	임야	중로한면	부정형 완경사	자연녹지	18,600	-
5	안막동 산91-14	3,294	3,294	임야	맹지	부정형 완경사	자연녹지	9,400	-

■ 건물

일련번호	소재지	연면적(㎡)	층	구조	용도	사용승인일	비고
가	안막동 540-1	99.5	1층	경량철골구조	제2종근린생활시설	2007.09.04	-
나	안막동 540-1	928.195	1~3층	일반철골구조	제1,2종근린생활시설	2010.12.24	2012.08.16 증축
	합계	1,027.695					

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 16일로 함.

(2) 실지조사 및 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 본건의 실지조사 실시기간은 2024년 12월 16일이며, 대상 물건의 특성, 존재 및 동일성 여부, 기타 대상물건의 가치형성에 미치는 제반사항 등을 조사・확인하였음.

4. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은「감정평가에 관한 규칙」제2조 및 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 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 가액"을 의미함.

(2) 감정평가 조건

해당 사항 없음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가의 방법

(1) 대상물건에 적용한 감정평가방법의 관련 규정

■『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조(기준)

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■『감정평가에 관한 규칙』 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■『감정평가에 관한 규칙』 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액의 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

■『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역・이용상황・주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
2. 시점수정:「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사・발표하는 비교표준지가 있는 시・군・구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시・군・구의 평균지가변동률을 적용할 것
나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사・발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
3. 지역요인 비교
4. 개별요인 비교
5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

■『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 대상물건에 적용한 주된 감정평가방법 등

■ 본건 토지는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 및「감정평가의 관한 규칙」제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 "공시지가기준법"을 주된 방법으로 적용하되,「감정평가의 관한 규칙」제12조 제2항에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 "거래사례비교법"에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

■ 본건 건물은「감정평가의 관한 규칙」제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공수준 및 관리상태, 용도, 현상 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 재조달원가에 감가수정을 하여 가액를 산정하는 "원가법"을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여「감정평가의 관한 규칙」제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

(3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 사항 없음.

6. 그 밖의 사항

(1) 본건 건물 내부는 현장조사 및 건축물 현황도 등에 의거하여 표시하였으니, 업무시 재확인바람.

(2) 본건 토지의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 의뢰목록 및 공부자료에 의하였는바 업무진행시 재확인하시기 바람.

(3) 본건 토지 기호(2)~(4)는 관할 시청으로부터 건축허가를 득한 후, 대지조성 공사가 완료되어 현황을 기준으로 조성부지 및 미조성부지, 현황 도로를 각각 구분하여 평가하되, 면적사정은 기허가부지 편입용지도를 기준하였으며, 안동시청 종합허가과 문의 결과 2022년 6월경 기허가부지 중 일부가 건축허가 취소된 것으로 조사되오니, 업무에 참고하시기 바람.
[아래의 허가 개요 및 건축신고 허가내용 참고]

(4) 본건 토지 기호(1)은 공부상 지목 '전'이나, 현황 도로로 이용중이오니, 업무에 참고하시기 바람.

(5) 본건 토지 기호(2),(3) 지상에 자연생 입목 다수주가 소재하며, 본건 토지 기호(4),(5)는 지목 임야로서, 임지상 수목과 일체로 거래되는 바, 임지와 입목을 일괄하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(6) 본건 건물 기호(가)는 일반건축물대장상 '사무소'로 등재되어 있으나, 현황 '주택'으로 이용중인 것으로 판단되는바, 업무에 참고하시기 바람.

(8) 본건 건물 기호(나) 지상2층 증축 부분(2012년 08월 16일, 9.975㎡)은 기존건물과 경계 구분없이 일괄 이용중으로서, 기존건물의 내용년수 및 잔존년수를 적용하여 일괄 감가하였으며, 지상3층 증축 부분(2012년 08월 16일, 423.75㎡)은 증축 부분의 위치 및 이용상황 등을 고려하여 기존 건물과 구분하여 감가하였음.

(9) 본건 지상에 후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'에 도시한 바와 같이 종물 및 부합물ㄱ)~ㅁ), 철거 및 이동이 용이한 컨테이너 1동이 소재하나 구조·규모·이용상황 등으로 보아 본건 사용, 수익, 처분에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되오니 업무에 참고하시기 바람.

※ 기존 허가 개요

기호	소재지	공부면적 (㎡)	개발허가지(㎡)		미허가부지 (㎡)
			단독주택부지	도로예정지	
2	안막동 540-1	3,192	1,076	203	1,913
3	안막동 540-2	24,256	5,073	883	18,300
4	안막동 산91-7	4,141	1,362	120	2,659

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

※ 기존 건축신고 허가내용

허가 기관	허가 구분	대지위치	허가번호	대지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	주용도	허가 신고일	택지 블록
건축과	신축 신고	안막동 540-2	2018 건축과 신축신고	813	101.1	99.3	단독주택	2018.10.11	A
				610	101.1	99.3	단독주택	2018.10.11	B
				671	101.1	99.3	단독주택	2018.10.11	C
				490	93.4	91.6	단독주택	2018.10.11	D
				486	93.42	91.6	단독주택	2018.10.11	E
				548	101.1	99.3	단독주택	2018.10.11	F
				506	101.1	99.3	단독주택	2018.10.11	G
				481	93.4	91.6	단독주택	2018.10.11	H
				670	101.1	99.3	단독주택	2018.10.11	I
				470	93.4	91.6	단독주택	2018.10.11	J
		안막동 산91-7		498	93.4	91.6	단독주택	2018.10.11	K
		안막동 540-1, 산91-1		781	101.1	99.3	단독주택	2018.10.11	L
		안막동 540-1, 산91-7		487	93.4	91.6	단독주택	2018.10.11	M
합 계				7,511	1,268.12	1,244.7			

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

※ 기준시점 현재 건축신고 허가 변경내용

허가 기관	허가 구분	대지위치	허가번호	대지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	주용도	허가 신고일	택지 블록
건축과	신축 신고	안막동 540-2	2018 건축과 신축신고	813	101.1	99.3	단독주택	2018.10.11	A
				671	101.1	99.3	단독주택	2018.10.11	C
				548	101.1	99.3	단독주택	2018.10.11	F
합 계				2,032	303.30	297.9			

- 안동시청 종합허가과 문의 결과 2022년 6월경 기허가부지 중 일부(B,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M블럭)는 건축허가 취소 공고가 있었던 것으로 조사되며, 취소 사유는 건축허가를 받은 날로부터 1년 이내에 공사를 착수하지 아니한 것으로 조사되었음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 토지의 감정평가액 산출

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 = 표준지공시지가 x 시점수정 x 지역요인비교 x 개별요인비교 x 그 밖의 요인 보정

(1) 비교 표준지의 선정

본건 토지의 평가에 적용할 비교표준지는「 감정평가에 관한 규칙 」제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 아래 표준지를 선정함.

(공시기준일:2024.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역 / 도로교통	형상 / 지세	주위환경	공시지가 (원/㎡)	비고
A	안막동 375-3	1,716.0	대	주상용	자연녹지 / 중로각지	부정형 / 평지		147,900	-
B	안막동 산30	17,543.0	임야	자연림	자연녹지 / 중로각지	부정형 / 완경사		18,500	-

※ 비교표준지(나)는「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 소로3류에 저촉(약 2.4㎡)되나, 그 면적이 미미하여 이에 구애 없이 평가하였음.

(2) 시점수정

① 지가변동률

지역	용도지역	기 간	변동률 (%)	비 고
경상북도 안동시	녹지지역	(24.01.01~24.12.16)	1.64	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.453 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.124 (1 + 0.01453) * (1 + 0.00124 * 46/31) ≒ 1.01640

※ 2024년 11월 이후 지가변동률 미고시로, 직전월인 2024년 10월 지가변동률을 연장 적용함.(이하동일)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

② 생산자물가 상승률

$$\frac{\text{2024년 10월}}{\text{2023년 12월}} = \frac{119.02}{117.56} \fallingdotseq 1.01242 \text{ (약 1.242\% 상승)}$$

③ 시점수정치의 결정

본건의 시점수정은 일반 상품의 전국적인 가격변동 추이를 나타내는 생산자물가지수보다 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

경상북도 안동시 녹지지역	1.01640

(3) 지역요인의 비교

본건은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인의 비교

① <주택지대> 개별요인 비교표

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

② <임야지대> 개별요인 비교표

조건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국.도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

③ 개별요인 비교치

일련번호	표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율	비 고
1	A	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	0.33	0.310	현황도로
비교표준지 대비 본건은 획지조건(형상, 경사 등), 기타조건(현황 도로) 등에서 열세함.									
2	A	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.940	조성부지
비교표준지 대비 본건은 획지조건(형상, 경사 등) 등에서 열세함.									
2	A	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	0.33	0.310	현황도로
비교표준지 대비 본건은 획지조건(형상, 경사 등), 기타조건(현황 도로) 등에서 열세함.									
2	A	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.920	주상용 건부지
비교표준지 대비 본건은 획지조건(형상, 경사 등) 등에서 열세함.									

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

일련번호	표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율	비 고
3	A	0.90	1.00	1.00	0.94	0.98	1.00	0.829	조성부지
비교표준지 대비 본건은 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상, 경사 등), 행정적조건(지목 등) 등에서 열세함.									
3	A	0.90	1.00	1.00	0.94	0.98	0.33	0.274	현황도로
비교표준지 대비 본건은 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상, 경사 등), 행정적조건(지목 등), 기타조건(현황 도로) 등에서 열세함.									
3	B	-	0.92	0.98	-	1.00	1.00	0.902	미조성부지
비교표준지 대비 본건은 접근조건(임도의 배치, 폭 등), 자연조건(형상 등) 등에서 열세함.									
4	A	0.90	1.00	1.00	0.94	0.80	1.00	0.677	조성부지
비교표준지 대비 본건은 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상, 경사 등), 행정적조건(지목 등) 등에서 열세함.									
4	A	0.90	1.00	1.00	0.94	0.98	0.33	0.274	현황도로
비교표준지 대비 본건은 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상, 경사 등), 행정적조건(지목 등), 기타조건(현황 도로) 등에서 열세함.									
4	B	-	0.92	0.98	-	1.00	1.00	0.902	미조성부지
비교표준지 대비 본건은 접근조건(임도의 배치, 폭 등), 자연조건(형상 등) 등에서 열세함.									
5	B	-	0.88	1.00	-	1.00	1.00	0.880	미조성부지
비교표준지 대비 본건은 접근조건(임도의 배치, 폭 등) 등에서 열세함.									

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 대법원판례 "2003 다 38207 판결(2004.5.14 선고)" , "2002 두 5054(2003.7.25 선고)", 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있음. 이에 따라 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였음.

■ 표준지 기준 산정방식

$$\text{산식} = \frac{\text{(사례기준 표준지 평가) 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(표준지공시지가 시점수정) 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

가. 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
1	안막동 527	체육용지	8,689	체육용지	자연녹지	322,000	2024.03.18	경매	-
2	안막동 527-3	공장용지	4,446	상업기타	자연녹지	290,000	2024.11.08	담보	-
3	안막동 388-11	공장용지	991	공업기타	자연녹지	297,000	2022.06.27	담보	-
4	안막동 202-22	임야	480	주거나지	자연녹지	260,000	2023.01.26	경매	-
5	안막동 12-3	대	977	주거나지	자연녹지	303,000	2024.11.13	경매	-
6	안막동 527-5	임야	2,487	자연림	자연녹지	45,000	2024.11.08	담보	-
7	노하동 76-1	임야	6,612	자연림	자연녹지	61,000	2023.03.20	조세	-
8	송현동 산15-1	임야	22,646	자연림	자연녹지	48,000	2022.01.01	시가참고	-
9	안막동 540-1	대	3,042	주상용	자연녹지	280,000	2023.07.11	담보	본건

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
10	안막동 540-2외	체육용지	6,435	체육용지	자연녹지	258,000	2023.07.11	담보	본건
11	안막동 540-2외	체육용지	24,253	자연림	자연녹지	50,000	2023.07.11	담보	본건

※출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	거래단가 (원/㎡)	거래시점	거래금액
a	안막동 205-23	대	554	주거기타	자연녹지	302,347	2024.11.21	167,500,000

토지만의 거래사례임.

b	안막동 202-1	대	259	주거기타	자연녹지	302,490	2024.12.02	78,344,960

토지만의 거래사례임.

c	안막동 415-10	대	458	단독주택	자연녹지	352,077	2023.03.14	272,000,000

<토지단가 산출개요>
건물개요 : 경량철골구조(사용승인일 : 2015.06.17), 면적 : 89.53㎡
건물단가 : 1,500,000원/㎡×33/40≒1,237,000원/㎡
건물가격 : 1,237,000원/㎡×89.53㎡≒110,748,610원
토지가격 : 272,000,000원-110,748,610원≒161,251,390원
토지단가 : 161,251,390원/458㎡≒352,077원/㎡

d	송현동 142-12	임야	981	자연림	자연녹지	45,872	2022.02.11	45,000,000

토지만의 거래사례임.

e	안막동 산55-1	임야	6,013	자연림	자연녹지	39,914	2023.09.20	240,000,000

토지만의 거래사례임.

※출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 내 지가 수준

일련번호	지리적 위치	도로조건	이용상황	지가수준(원/㎡)	비고
본건 인근		중로한면	대지	290,000 ~ 320,000 내외	자연녹지
본건 인근		세로(가)	조성부지	250,000 ~ 270,000 내외	자연녹지
본건 인근		세로(가)	자연림	43,000 ~ 47,000 내외	자연녹지

인근지역 내 지가의 경우 위치, 형상, 접근성 및 환경에 따라 가격수준 차이가 발생할 수 있음.

③ 비교사례의 선정

인근 평가사례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 인접하며, 인근 지가 수준을 지지해 줄 수 있어 본건과 비교가능성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

본건	표준지	비교사례
1~4	A	평가사례(1)
3~5	B	거래사례(← 결정수치 입력하세요)

④ 그 밖의 요인 보정치의 산정

■ 평가사례(1) / 표준지(A)

구 분	소재지	단가 (원/㎡)	시점수정※1	지역요인※2	개별요인※3	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례(1)기준 표준지(A)평가가격	안막동 527	322,000	1.01288	1.000	1.000	326,147	2.170
표준지(A)의 기준시점가격	안막동 375-3	147,900	1.01640	-	-	150,326	

※1. 시점수정: (2024.03.18 ~ 2024.12.16) - 경상북도 안동시 녹지지역 : 1.01288
※2. 지역요인: 비교표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하여 대등함.
※3. 개별요인: 사례대비 비교표준지(A)는 전반적인 개별요인에서 유사함.

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례(e) / 표준지(B)

구 분	소재지	단가 (원/㎡)	시점수정※1	지역요인※2	개별요인※3	산정단가 (원/㎡)	격차율
거래사례(e)기준 표준지(B)평가가격	안막동 산55-1	39,914	1.02153	1.000	1.240	50,558	2.689
표준지(B)의 기준시점가격	안막동 산30	18,500	1.01640	-	-	18,803	

※1. 시점수정: (2023.09.20 ~ 2024.12.16) - 경상북도 안동시 녹지지역 : 1.02153

※2. 지역요인: 비교표준지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 대등함.

※3. 개별요인: 사례대비 비교표준지(A)는 접근조건에서 우세함.

가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
-	1.24	1.00	-	1.00	1.00	1.240

⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 결정의견	상기 평가사례 및 인근지역 지가수준, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인을 아래와 같이 결정함.
그 밖의 요인보정치 (비교표준지(A))	2.17
그 밖의 요인보정치 (비교표준지(B))	2.68

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련번호	표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
	기호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	147,900	1.01640	1.000	0.310	2.17	101,124	101,000	현황도로
2	A	147,900	1.01640	1.000	0.940	2.17	306,634	307,000	조성부지
2	A	147,900	1.01640	1.000	0.310	2.17	101,124	101,000	현황도로
2	A	147,900	1.01640	1.000	0.920	2.17	300,110	300,000	주상용 건부지
3	A	147,900	1.01640	1.000	0.829	2.17	270,425	270,000	조성부지
3	A	147,900	1.01640	1.000	0.274	2.17	89,381	89,000	현황도로
3	B	18,500	1.01640	1.000	0.902	2.68	45,455	45,000	미조성부지 (자연림)
4	A	147,900	1.01640	1.000	0.677	2.17	220,842	221,000	조성부지
4	A	147,900	1.01640	1.000	0.274	2.17	89,381	89,000	현황도로
4	B	18,500	1.01640	1.000	0.902	2.68	45,455	45,000	미조성부지 (자연림)
5	B	18,500	1.01640	1.000	0.880	2.68	44,346	44,000	자연림

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	소재지	사정면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)	비고
		(A)	(B)	(C)=(A)×(B)		
1	안막동 528-2	200	101,000	20,200,000	**20,200,000**	현황도로
2	안막동 540-1	1,076	307,000	330,332,000	**330,332,000**	조성부지
2		203	101,000	20,503,000	**20,503,000**	현황도로
2		1,913	300,000	573,900,000	**573,900,000**	주상용 건부지
3	안막동 540-2	5,073	270,000	1,369,710,000	**1,369,710,000**	조성부지
3		883	89,000	78,587,000	**78,587,000**	현황도로
3		18,300	45,000	823,500,000	**823,500,000**	미조성부지 (자연림)
4	안막동 산91-7	1,362	221,000	301,002,000	**301,002,000**	조성부지
4		120	89,000	10,680,000	**10,680,000**	현황도로
4		2,659	45,000	119,655,000	**119,655,000**	미조성부지 (자연림)
5	안막동 산91-14	3,294	44,000	144,936,000	**144,936,000**	자연림
	합계	**35,083**	-	-	**3,793,005,000**	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

산식 = 거래사례 단가 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인비교 x 개별요인비교

(1) 비교 거래사례의 선정

최근 5년 이내에 거래되었고 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례 중 본건의 인근지역에 소재하며, 대상토지와 용도지역이 동일하고 지목 등 물적 유사성 등을 고려하여 거래사례 (a)를 선정함.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
a	안막동 205-23	대	554	주거기타	자연녹지	302,347	167,500,000	2024.11.21
d	송현동 142-12	임야	981	자연림	자연녹지	45,872	45,000,000	2022.02.11

(2) 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 비교 거래사례는 인근지역의 지가수준, 거래동향 등을 검토할 때 사정개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도 사정보정은 고려하지 않았음.(1.000)

(3) 시점수정

지역	용도지역	기 간	변동률 (%)	비 고
경상북도 안동시	녹지지역	(24.11.21~24.12.16)	0.104	(1 + 0.00124 * 26/31) ≒ 1.00104
		(22.02.11~24.12.16)	5.047	(1 + 0.00213 * 18/28) * (1 + 0.00249) * (1 + 0.00198) * (1 + 0.00206) * (1 + 0.00187) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.00220) * (1 + 0.00327) * (1 + 0.00274) * (1 + 0.00103) * (1 - 0.00027) * (1 + 0.01342) * (1 + 0.01453) * (1 + 0.00124 * 46/31) ≒ 1.05047

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(4) 지역요인의 비교

본건은 비교 거래사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

(5) 개별요인의 비교

일련번호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율	비 고
1	a	1.08	1.00	1.00	0.92	1.00	0.33	0.328	현황도로
거래사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭 등) 등에서 우세하나, 획지조건(형상 등), 기타조건(현황 도로) 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.									
2	a	1.08	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.994	조성부지
거래사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭 등) 등에서 우세하나, 획지조건(형상 등) 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.									
2	a	1.08	1.00	1.00	0.92	1.00	0.33	0.328	현황도로
거래사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭 등) 등에서 우세하나, 획지조건(형상 등), 기타조건(현황 도로) 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.									
2	a	1.08	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.972	주상용 건부지
거래사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭 등) 등에서 우세하나, 획지조건(형상 등) 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.									
3	a	1.00	1.00	1.00	0.92	0.98	1.00	0.902	조성부지
거래사례 대비 본건은 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목 등) 등에서 열세함.									
3	a	1.00	1.00	1.00	0.92	0.98	0.33	0.298	현황도로
거래사례 대비 본건은 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목 등), 기타조건(현황 도로) 등에서 열세함.									
3	d	-	1.05	0.90	-	1.00	1.00	0.945	미조성부지 (자연림)
거래사례 대비 본건은 접근조건(임도의 배치, 폭 등) 등에서 우세하나, 자연조건(형상, 면적 등) 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.									

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

일련번호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율	비 고
4	a	1.00	1.00	1.00	0.92	0.80	1.00	0.736	조성부지
거래사례 대비 본건은 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목 등) 등에서 열세함.									
4	a	1.00	1.00	1.00	0.92	0.98	0.33	0.298	현황도로
거래사례 대비 본건은 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목 등), 기타조건(현황 도로) 등에서 열세함.									
4	d	-	1.05	0.90	-	1.00	1.00	0.945	미조성부지 (자연림)
거래사례 대비 본건은 접근조건(임도의 배치, 폭 등) 등에서 우세하나, 자연조건(형상, 면적 등) 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.									
5	d	-	1.00	0.94	-	1.00	1.00	0.940	자연림
거래사례 대비 본건은 자연조건(형상 등) 등에서 열세함.									

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(6) 거래사례 비교법에 의한 토지단가

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
	기호	거래단가 (원/㎡)							
1	a	302,347	1.000	1.00104	1.000	0.328	99,273	99,000	현황도로
2	a	302,347	1.000	1.05047	1.000	0.994	315,700	316,000	조성부지
2	a	302,347	1.000	1.00104	1.000	0.328	99,273	99,000	현황도로
2	a	302,347	1.000	1.00104	1.000	0.972	294,187	294,000	주상용 건부지
3	a	302,347	1.000	1.00104	1.000	0.902	273,000	273,000	조성부지
3	a	302,347	1.000	1.00104	1.000	0.298	90,193	90,000	현황도로
3	d	45,872	1.000	1.05470	1.000	0.945	45,720	46,000	미조성부지 (자연림)
4	a	302,347	1.000	1.00104	1.000	0.736	222,759	223,000	조성부지
4	a	302,347	1.000	1.00104	1.000	0.298	90,193	90,000	현황도로
4	d	45,872	1.000	1.05470	1.000	0.945	45,720	46,000	미조성부지 (자연림)
5	d	45,872	1.000	1.05470	1.000	0.940	45,478	45,000	자연림

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(7) 거래사례 비교법에 의한 시산가액

일련번호	소재지	사정면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)	비고
		(A)	(B)	(C)=(A)×(B)		
1	안막동 528-2	200	99,000	19,800,000	**19,800,000**	현황도로
2	안막동 540-1	1,076	316,000	340,016,000	**340,016,000**	조성부지
2		203	99,000	20,097,000	**20,097,000**	현황도로
2		1,913	294,000	562,422,000	**562,422,000**	주상용 건부지
3	안막동 540-2	5,073	273,000	1,384,929,000	**1,384,929,000**	조성부지
3		883	90,000	79,470,000	**79,470,000**	현황도로
3		18,300	46,000	841,800,000	**841,800,000**	미조성부지 (자연림)
4	안막동 산91-7	1,362	223,000	303,726,000	**303,726,000**	조성부지
4		120	90,000	10,800,000	**10,800,000**	현황도로
4		2,659	46,000	122,314,000	**122,314,000**	미조성부지 (자연림)
5	안막동 산91-14	3,294	45,000	148,230,000	**148,230,000**	자연림
	합계	**35,083**	-	**-**	**3,833,604,000**	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 토지의 감정평가액 결정 및 의견

(1) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

공매 목적의 감정평가로서, 환가성 등을 참작하고「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 의해 주된 방법인 "공시지가기준법에 의한 시산가액"이「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법("거래사례비교법")으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

(2) 토지의 감정평가액

일련번호	소재지	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정가액 (원)	비고
		(A)	(B)	(C)=(A)×(B)	
1	안막동 528-2	200	101,000	**20,200,000**	현황도로
2	안막동 540-1	1,076	307,000	**330,332,000**	조성부지
2		203	101,000	**20,503,000**	현황도로
2		1,913	300,000	**573,900,000**	주상용 건부지
3	안막동 540-2	5,073	270,000	**1,369,710,000**	조성부지
3		883	89,000	**78,587,000**	현황도로
3		18,300	45,000	**823,500,000**	미조성부지 (자연림)
4	안막동 산91-7	1,362	221,000	**301,002,000**	조성부지
4		120	89,000	**10,680,000**	현황도로
4		2,659	45,000	**119,655,000**	미조성부지 (자연림)
5	안막동 산91-14	3,294	44,000	**144,936,000**	자연림
	합계	**35,083**	-	**3,793,005,000**	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 건물의 감정평가액 산출

1. 원가법에 의한 건물 적용단가 결정

산식 = 적용단가 (재조달원가 x 경과년수 / 내용년수) x 단위면적

(1) 건물 표준신축단가(한국부동산원 2023년 발행)

일련번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
4-1-6-1	점포 및 상가	철골조 슬래브지붕	3	1,181,000	40 (35~45)

(2) 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산 또는 재취득하는 데 필요한 적정원가를 의미하며, 건물 표준신축단가 등을 참고하여 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 관리 및 이용상태, 감정평가목적 등을 고려한 신축단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 재조달원가를 결정하였음.

일련번호	구 조	용 도	사정면적 (㎡)	표준단가 (원)	보정단가 (원)	재조달원가 (원/㎡)	내용년수
가	경량철골구조	주택	99.50	1,000,000	-	1,000,000	40
나	일반철골구조	근린생활시설	504.445	750,000	-	750,000	40
		근린생활시설	423.75	750,000	-	750,000	40

※ 전기기본설비, 위생시설 등의 공사비는 건물 표준단가에 포함.

(3) 감가수정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용년수의 범위내에서 기능적·경제적 효용 가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용년수를 기준으로 실제경과년수를 고려한 정액법으로 하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(4) 적용단가(원/㎡)의 결정

일련번호	해당층	내용년수	경과년수		잔존년수	적용산식	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
			실제	유효				
가	1층	40	17	17	23	1,000,000×23/40	575,000	575,000
나	1,2층	40	13	13	27	750,000×27/40	506,250	506,000
	3층	39	12	12	27	750,000×27/39	519,231	519,000

2. 건물의 감정평가액

일련번호	해당층 (용도)	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)	비고
		(A)	(B)	(C)=(A)×(B)		
가	1층 (주택)	99.5	575,000	57,212,500	**57,212,500**	
나	1,2층 (근린생활시설)	504.445	506,000	255,249,170	**255,249,170**	
	3층 (근린생활시설)	423.75	519,000	219,926,250	**219,926,250**	증축부분
	합계	**1,027.695**	**-**	-	**532,387,920**	

Ⅳ. 대상물건의 감정평가액

토 지	**3,793,005,000 원**
건 물	**532,387,920 원**
합 계	**4,325,392,920 원**

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

공매목적의 감정평가로서 거래가격 등을 참작하여 감정평가 제 규정에 의거 공시지가기준법 및 원가법에 의해 산정된 상기 평가금액은 적정하다고 판단됨.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황 4. 인접 도로상태 7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태
3. 형태 및 이용상황 6. 제시목록외의 물건 8. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상북도 안동시 안막동 소재 '안기동 행정복지센터' 북동측 인근에 위치하며, 인근으로 단독주택, 근린생활시설, 체육시설, 자연림 등이 소재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

2. 교 통 상 황

본건까지 공히 차량진입 가능하며, 제반 대중교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

기호(1): 인접필지 및 인접도로대비 북하향 완경사의 부정형 토지로서, 현황 도로로 이용중임.

기호(2): 인접필지 및 인접도로대비 북동하향 완경사지내 일부 자체지반 등고평탄화된 부정형 토지로서, 조성부지, 현황도로 및 주상용건부지로 이용중임.

기호(3): 인접필지 및 인접도로대비 북하향 완경사지내 일부 자체지반 등고평탄화된 부정형 토지로서, 조성부지, 현황도로 및 미조성부지(자연림)로 이용중임.

기호(4): 인접필지 및 인접도로대비 북하향 완경사지내 일부 자체지반 등고평탄화된 부정형 토지로서, 조성부지, 현황도로 및 미조성부지(자연림)로 이용중임.

기호(5): 인접필지 및 인접도로대비 남서하향 완경사의 부정형 토지로서, 자연림 상태임.

4. 인접 도로상태

기호(1),(2): 북측으로 노폭 약 12미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

기호(3): 지적도상 맹지이나, 토지조성으로 인한 내부도로인 약 6미터 내외의 도로와 접하고 있음.

기호(4): 북측으로 노폭 약 12미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접하고 있으나 직접적인 진출입이 불가하며, 토지조성으로 인한 내부도로인 약 6미터 내외의 도로와 접하고 있음.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황 4. 인접 도로상태 7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태
3. 형태 및 이용상황 6. 제시목록외의 물건 8. 임대관계 및 기타

기호(5): 지적도상 맹지 상태임.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

본건(1):

자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

본건(2):

자연녹지지역, 가축사육제한구역(2022-11-14)(일부제한구역 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

본건(3):

자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<경상북도문화재보호조례>, 역사문화환경보존지역(석수암 향나무(2구역))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

본건(4):

자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황 4. 인접 도로상태 7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태
3. 형태 및 이용상황 6. 제시목록외의 물건 8. 임대관계 및 기타

본건(5):

자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

6. 제시목록외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

- 본건 토지(1)~(4)는 관할 시청으로부터 건축허가를 득한 후, 대지조성 공사가 완료되어 현황을 기준으로 조성부지 및 미조성부지, 현황 도로로 각각 구분하여 평가하되, 면적사정은 기허가부지 편입용지도를 기준하였으며, 안동시청 종합허가과 문의 결과 2022년 6월경 기허가부지 중 일부가 건축허가 취소된 것으로 조사되오니, 업무에 참고하시기 바람.
- 본건 토지 기호(1)은 공부상 지목 '전'이나, 현황 도로로 이용중임.

8. 임대관계 및 기타

후첨'건물감정평가요항표'참조.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조
2. 이 용 상 태
3. 위생 및 냉난방설비
4. 기 타 설 비
5. 부합물 및 종물관계
6. 공부와의 차이
7. 임대관계 및 기타

1. 건물의 구조

(가)경량철골구조 판넬지붕 단층 건물로서,

외 벽 : 슬라이딩 판넬 마감 등,

내 벽 : 내부 인테리어 마감 등,

창 호 : 샷시 창호 등임.

(나)일반철골구조 판넬지붕 3층 건물로서,

외 벽 : 판넬 마감 등,

내 벽 : 내부인테리어 마감 등,

창 호 : 샷시 창호 등임.

2. 이용상태

(가) 1층 - 공부상 사무소이나 현황 주택으로 이용중임,

(나) 1~3층 - 근린생활시설(후첨 '건물이용 및 임대개황도'참조)등으로 이용중임.

3. 위생 및 냉난방설비

기호(가),(나) 기본적인 위생 및 급배수설비 등이 되어 있음.

4. 기 타 설 비

없 음.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조
2. 이 용 상 태
3. 위생 및 냉난방설비
4. 기 타 설 비
5. 부합물 및 종물관계
6. 공부와의 차이
7. 임대관계 및 기타

5. 부합물 및 종물관계

본건 지상에 후첨 ‘지적 및 건물개황도’ 및 ‘사진용지’에 도시한 바와 같이 종물 및 부합물ㄱ)~ㅁ), 철거 및 이동이 용이한 컨테이너 1동이 소재하나 구조·규모·이용상황 등으로 보아 본건 사용, 수익, 처분에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되오니 업무에 참고하시기 바람.

6. 공부와의 차이

- 본건 건물 기호(가)는 일반건축물대장상 '사무소'로 등재되어 있으나, 현황 '주택'으로 이용중인 것으로 판단되는바, 업무에 참고하시기 바람.

7. 임대관계 및 기타

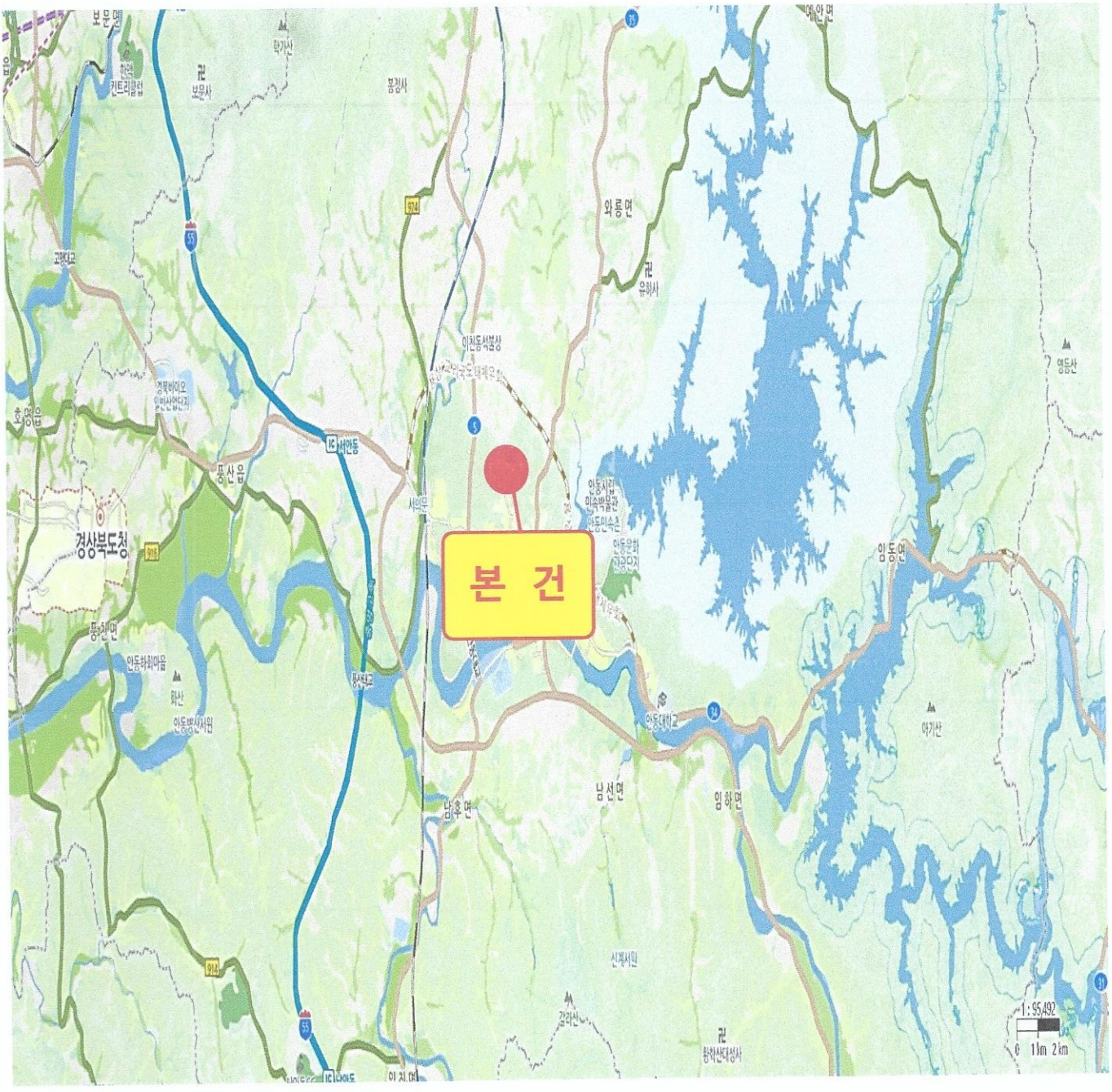
- 임대관계 : 후첨 '건물이용 및 임대개황도'참조.
- 기　타 : 없음.

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경상북도 안동시 안막동 528-2외

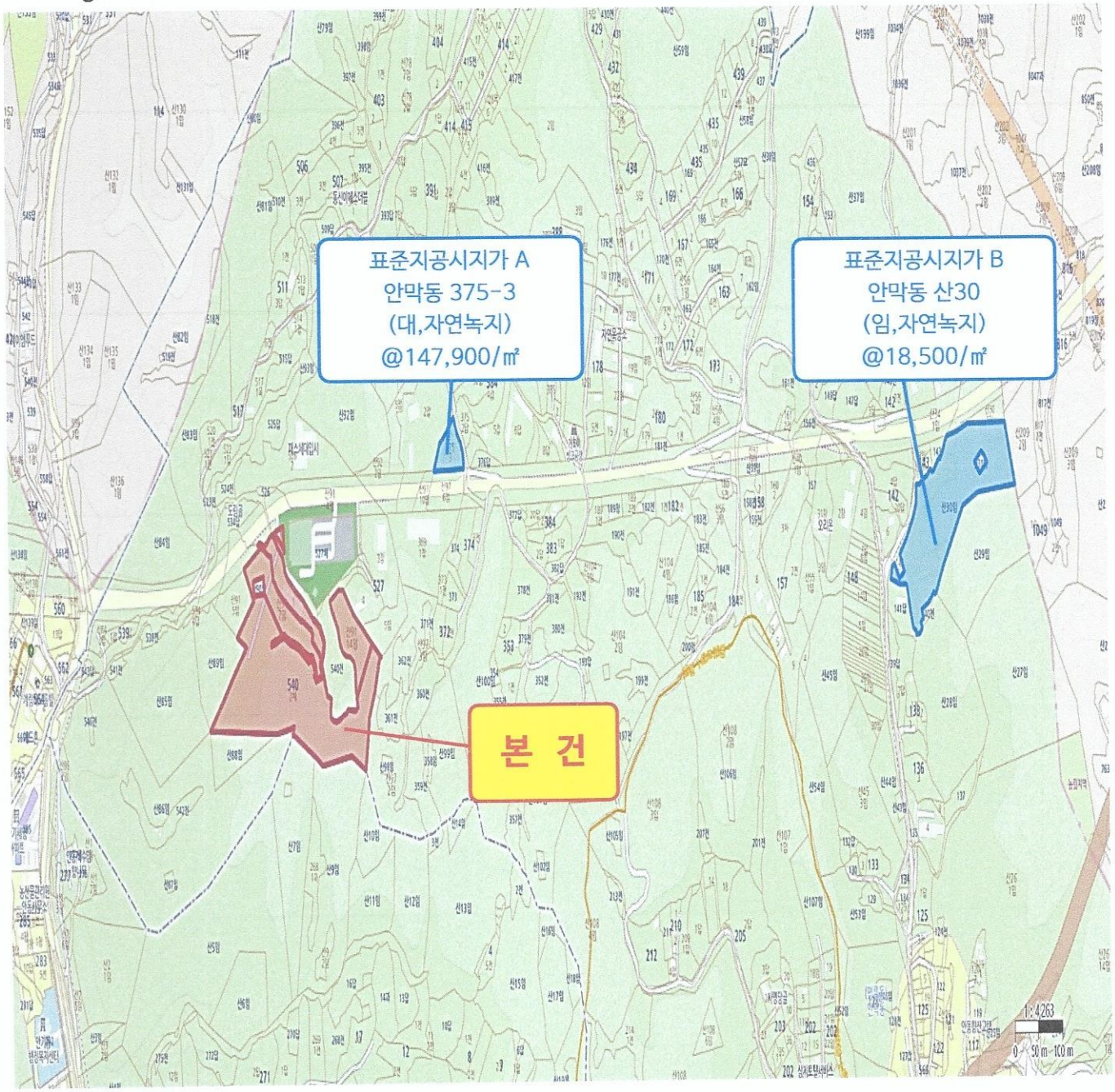


상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	경상북도 안동시 안막동 528-2외

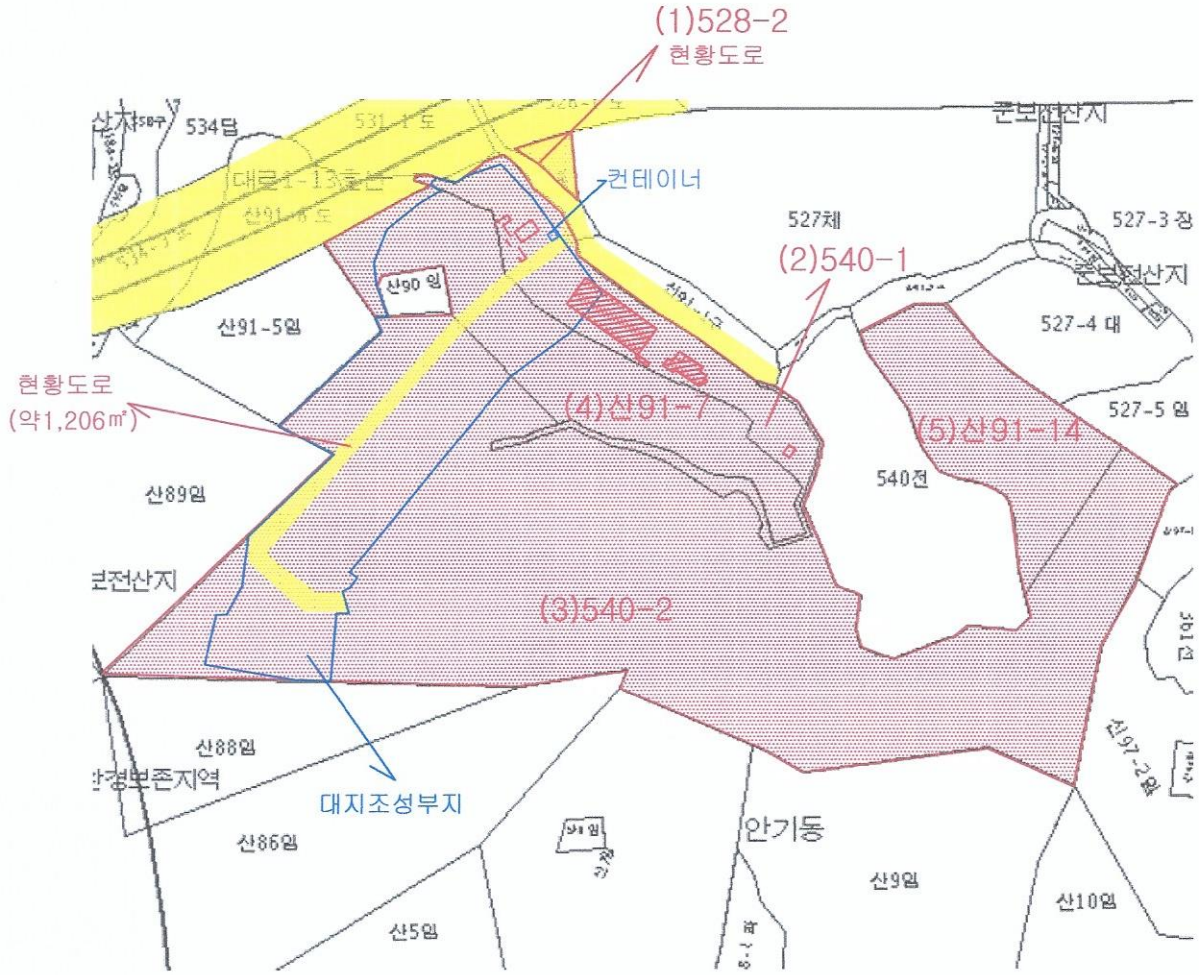


지 적 개 황 도

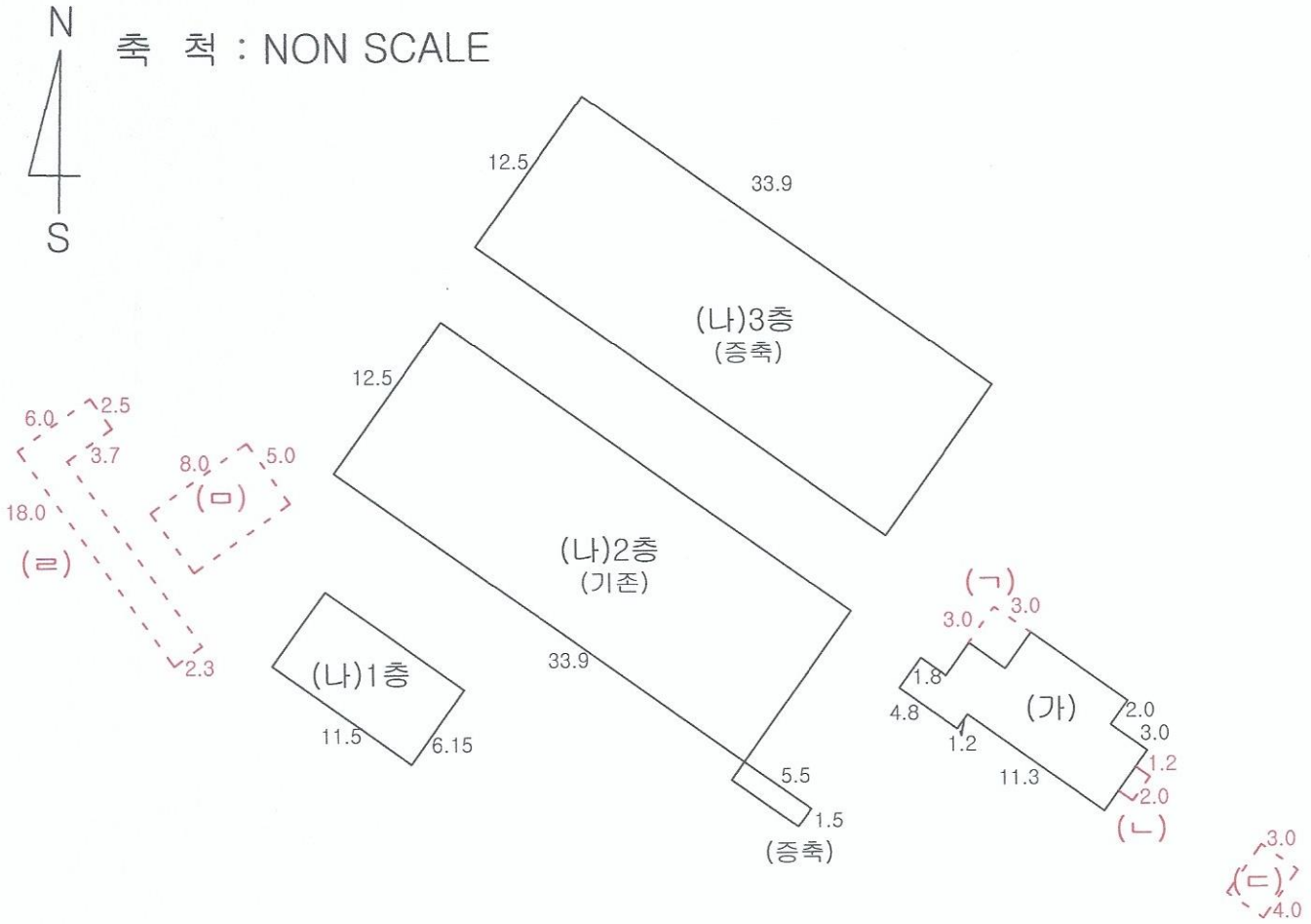
N

S

축 척 : NON SCALE



건 물 개 황 도



[건 물 면 적]

(가): 99.5㎡ (공부면적)

(나)1층: 70.72㎡ (공부면적)

(나)2층 기존: 423.75㎡ (공부면적)

(나)2층 증축: 9.975㎡ (공부면적)

(다)증축: 423.75㎡ (공부면적)

[종 물 및 부 합 물]

(ㄱ) 경량철골조 판넬지붕 가추 ≒ 약 9㎡

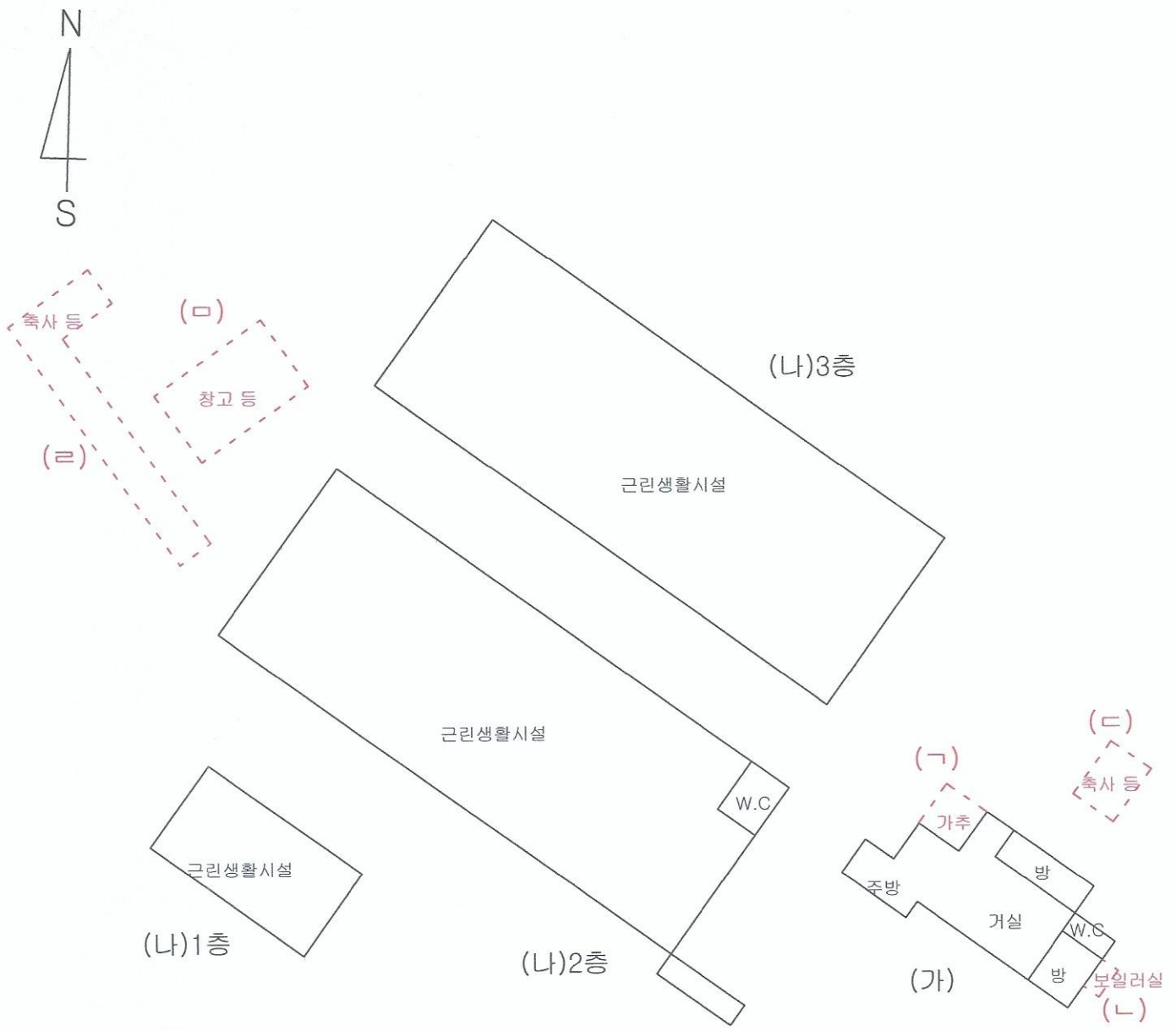
(ㄴ) 판넬조 판넬지붕 보일러실 ≒ 약 2.4㎡

(ㄷ) 목조 및 판넬조 판넬지붕 축사 등 ≒ 약 12㎡

(ㄹ) 목조 및 판넬조 판넬지붕 축사 등 ≒ 약 50.6㎡

(ㅁ) 목조 및 판넬조 판넬지붕 창고 등 ≒ 약 40㎡

건물이용 및 임대개황도



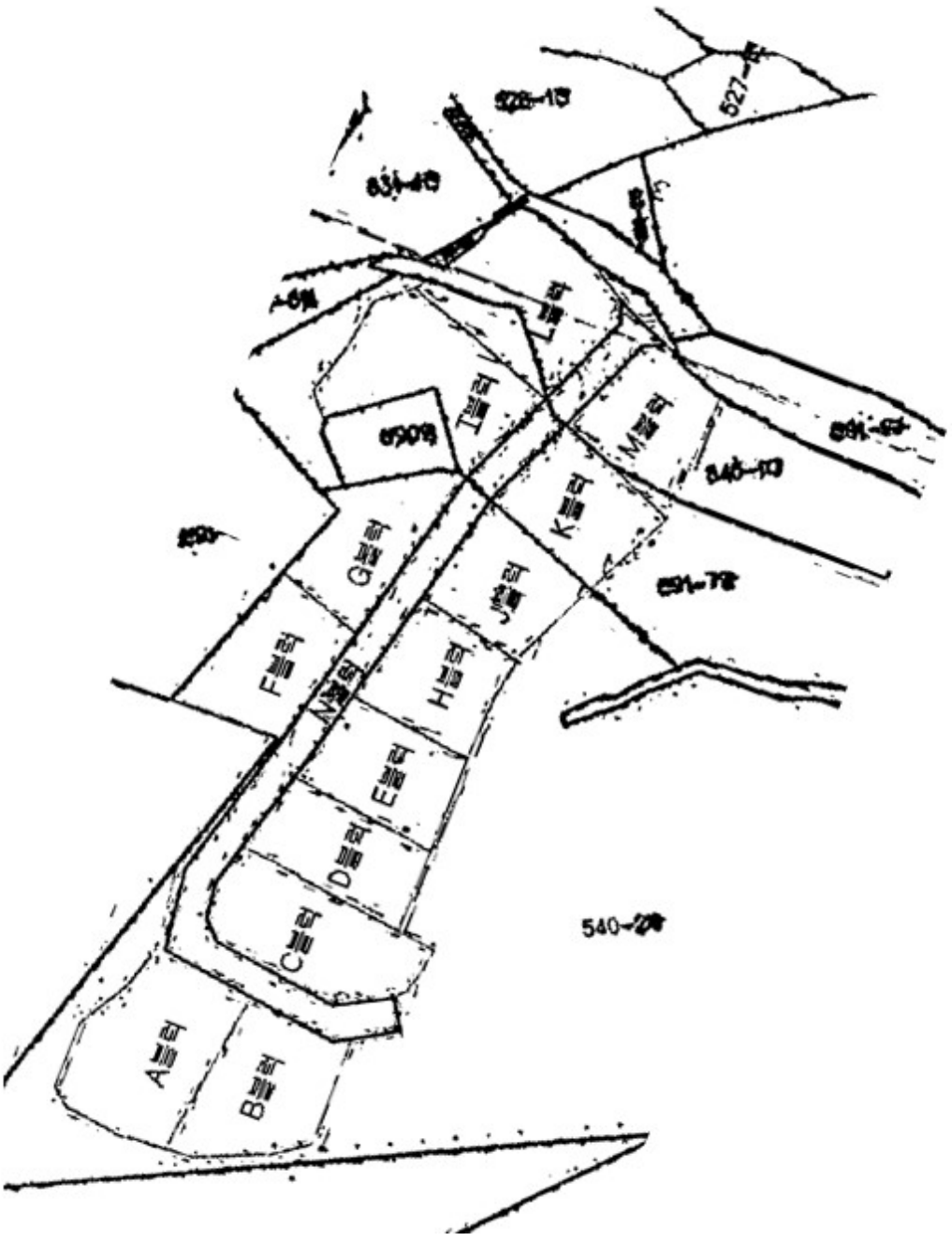
구분	임 차 인	임 대	금 액	전입신고일자	비 고
		전 세 보 증 금	월 세 금		
		임 대	미 상		

택 지 분 획 도

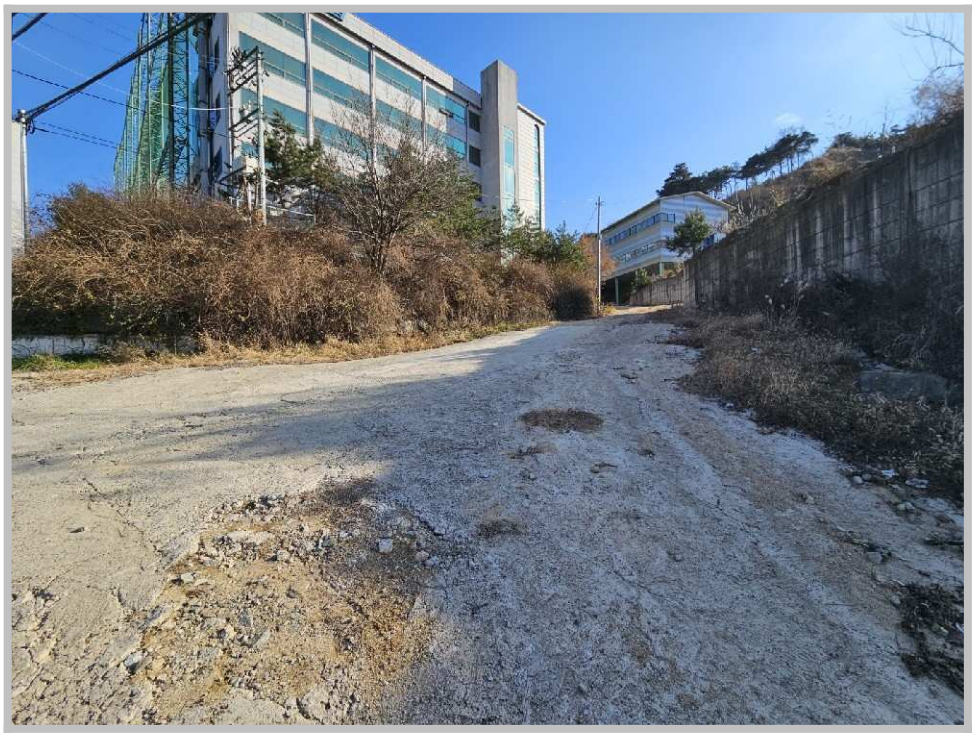
N

S

축 척 : NON SCALE



사 진 용 지



[기호(1) 전경]



[기호(2) 및 건물(나) 전경]

사 진 용 지



[기호(3),(4) 조성부지 부분(1)]



[기호(3),(4) 조성부지 부분(2)]

사 진 용 지



[기호(3),(4) 미조성부지 부분]



[기호(5) 전경]

사 진 용 지



[건물(가) 전경]



[종물 및 부합물(ㄱ)]

사 진 용 지



[종물 및 부합물(ㄴ)]

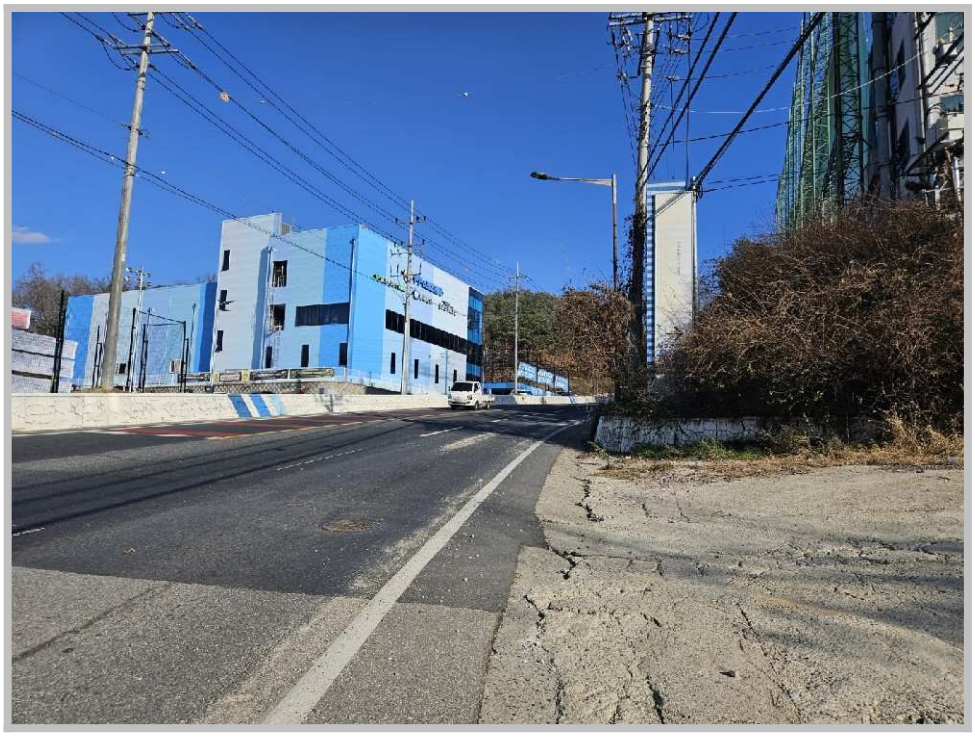


[종물 및 부합물(ㄷ)]

사 진 용 지



[종물 및 부합물(ㄹ,ㅁ) 및 컨테이너]



[주위환경]