감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	경상북도 안동시 안막동 528-2 외
의 뢰 인	케이에이제십칠차유동화전문 유한회사
감정평가서 번호	대한 제260413-10-0015호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이브툴동 10층 10-S13호
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

260413-10-0015

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감 정 평 가 사
정 재 우 (인)

㈜대한감정평가법인 대표이사 연 광 철 (서명 또는 인)

감정평가액	사십팔억삼천일십만칠천일십원정 (\ 4,830,107,010.-)			
의 뢰 인	케이에이제십칠차유동화전문 유한회사	감정평가목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	케이에이제십칠차유동화전문 유한회사	
소 유 자 (대상업체명)	김현동 (수탁자 우리자산신탁주식회사)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2026.04.16	2026.04.16	2026.04.20

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	토지	35,083	토지	35,083	-	4,330,393,000
	건물	1,027.695	건물	1,027.695	-	499,714,010
		이	하	여	백	
	합 계				\ 4,830,107,010.-	

심사확인

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

심사자 감정평가사 권 혁 영 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 안동시 안기동 소재 '안기동행정복지센터' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지・건물)에 대한 케이에이제십칠차유동화전문 유한회사에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경


감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경상북도 안동시 안막동 528-2	전	200	자연녹지	도로 등	-	-	88,800
2	경상북도 안동시 안막동 540-1	대	3,192	자연녹지	상업용	중로한면	부정형 완경사지	128,400
3	경상북도 안동시 안막동 540-2	체육용지	24,256	자연녹지	자연림 등	세로(가)	부정형 완경사지	65,500
4	경상북도 안동시 안막동 산91-7	임야	4,141	자연녹지	자연림 등	세로(가)	부정형 완경사지	19,000
5	경상북도 안동시 안막동 산91-14	임야	3,294	자연녹지	자연림	세로(불)	부정형 완경사지	9,640

나. 건물

대상 건물	소 재 지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자 (증축일자)
가	경상북도 안동시 안막동 540-1	경량철골구조 판넬지붕 지상1층	99.5	19.52	33.23	제2종 근린생활시설	2007.09.04
나	경상북도 안동시 안막동 540-1	일반철골구조 (철근)콘크리트 지상3층	928.19			제1,2종 근린생활시설	2010.12.24 (2012.08.16)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 04월 16일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2026년 04월 16일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상 토지 중 기호(2)~(4)는 관할 시청으로부터 건축허가를 득한 후, 일부 면적이 대지조성 공사가 완료되어 현황을 기준으로 조성부지, 미조성부지 및 현황 도로로 각각 구분하여 평가하되 해당면적은 귀 제시자료(편입용지도 등)를 기준으로 하였으며, 안동시청 종합허가과 문의 결과 2022년 6월경 기허가부지 중 일부는 건축허가 취소된 것으로 조사된 바, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

- 기존 건축신고 허가내용

허가 구분	대지위치	허가번호	대지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	주용도	허가신고일	택지 블록
신축 신고	안막동 540-2	2018 건축과 신축신고	813	101.10	99.30	단독주택	2018.10.11	A
			610	101.10	99.30			B
			671	101.10	99.30			C
			490	93.40	91.60			D
			486	93.42	91.60			E
			548	101.10	99.30			F
			506	101.10	99.30			G
			481	93.40	91.60			H
			670	101.10	99.30			I
			470	93.40	91.60			J
	안막동 산91-7		498	93.40	91.60			K
	안막동 540-1,산91-1		781	101.10	99.30			L
	안막동 540-1,산91-7		487	93.40	91.60			M
합계			7,511	1,268.12	1,244.70	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기준시점 현재 건축신고 허가 변경내용

허가 구분	대지위치	허가번호	대지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	주용도	허가신고일	택지 블록
신축 신고	안막동 540-2	2018 건축과 신축신고	813	101.10	99.30	단독주택	2018.10.11	A
			671	101.10	99.30			C
			548	101.10	99.30			F
합계			2,032	303.30	297.90	-	-	-

나. 대상 토지 중 기호(1)은 공부상 지목 전이나, 현황 도로로 이용 중인바 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 대상 토지 중 기호(3)~(5) 지상에 자생하는 활잡목 등은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

라. 대상 건물 중 기호(가)는 공부상 용도 제2종근린생활시설이나, 현황 주택 등으로 이용 중에 있으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

마. 대상 건물 중 기호(나)의 지상2층 증축 부분(증축일자 2012.08.16., 골프연습장 9.975㎡)은 기존 건물과 경계 구분 없이 일괄 이용 중으로서, 기존건물의 내용연수 및 잔존연수를 적용하여 일괄 감가하였으며, 지상3층 증축 부분(증축일자 2012.08.16, 사무소 423.75㎡)은 증축 부분의 위치 및 이용상황 등을 고려하여 기존 건물과 구분하여 감가하였습니다.

바. 대상 토지상에 후첨 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지”와 같이 부합물 및 종물 기호㉠~㉤ 소재하며, 그 구조·규모 및 이용상태 등으로 보아 본건의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되는 바, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 ㈜대한감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 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
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
제15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물의 감정평가

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1) 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)		거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)
				토지	건물			
a	안막동 157-17	자연녹지	대	370	-	2025. 08.27	93,500,000 (토지만)	약 253,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 93,500,000원/370㎡ ≒ 253,000원/㎡							
b	안막동 205-24 외	자연녹지	대	622	-	2024. 08.27	189,000,000 (토지만)	약 304,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 189,000,000원/622㎡ ≒ 304,000원/㎡							
c	안막동 415-10	자연녹지	대	458	89.53	2023. 03.14	272,000,000 (건물포함)	약 352,000
	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 경량철골구조(사용승인일 : 2015.06.17), 면적 : 89.53㎡ · 토지추정단가 : [{272,000,000원 - (1,500,000원/㎡×33/40×89.53㎡)}/458㎡] ≒ 352,000원/㎡							
d	안막동 산55-1	자연녹지	임야	6,013	-	2023. 09.20	240,000,000 (토지만)	약 40,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 240,000,000원/6,013㎡ ≒ 40,000원/㎡							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 대상물건 평가사례

소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(㎡)	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)	비고
경상북도 안동시 안막동 540-1	자연녹지	대	상업용	3,042	담보	2023.07.11	280,000	-
경상북도 안동시 안막동 540-2 외		체육용지 외	자연림 등	6,435			258,000	조성부지
				24,253			50,000	미조성부지

소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(㎡)	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)	비고
경상북도 안동시 안막동 528-2	자연녹지	전	전	200	공매	2024.12.16	101,000	현황 도로
경상북도 안동시 안막동 540-1		대	상업용	3,192			307,000	조성부지
							101,000	현황 도로
							300,000	주상용건부지
경상북도 안동시 안막동 540-2		체육용지	운동장 등	24,256			270,000	조성부지
							89,000	현황 도로
							69,000	미조성부지
경상북도 안동시 안막동 산91-7		임야	자연림	4,141			221,000	조성부지
							89,000	현황 도로
							45,000	미조성부지
경상북도 안동시 안막동 산91-14		임야	자연림	3,294			44,000	-

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
ⓐ	안막동 527	자연녹지	체육용지	상업용	8,689	법원경매	2025.06.02	357,000
ⓑ	안막동 527-3	자연녹지	공장용지	상업기타	4,446	담보	2024.11.08	290,000
ⓒ	안막동 388-23	자연녹지	임야	주거나지	528	담보	2024.04.17	330,000
ⓓ	안막동 12-3	자연녹지	전	전	1,519	법원경매	2024.11.13	303,000
ⓔ	안막동 142-5	자연녹지	대	주거기타	646	담보	2025.06.20	280,000
ⓕ	안막동 527-5	자연녹지	임야	주거나지	2,387	담보	2024.11.08	45,000
ⓖ	안막동 산44	자연녹지	임야	자연림	3,570	공매	2025.01.23	37,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

5) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
자연녹지지역	주거용 등	중로변	280,000원/㎡ ~ 360,000원/㎡ 수준	-
자연녹지지역	임야	세로변	30,000원/㎡ ~ 40,000원/㎡ 수준	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 경매 낙찰가율

지역 / 기간	경북/안동시 2025년 04월~2026년 03월

구 분	낙 찰 가			낙 찰 건 수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	8,359,588,164원	4,799,078,500원	57.4%	96건	24건	25%
단독주택	5,151,028,014원	3,100,796,500원	60.2%	84건	19건	22.6%
상가	12,492,471,790원	5,543,610,600원	44.4%	90건	24건	26.7%
토지	28,501,973,556원	14,189,508,058원	49.8%	700건	139건	19.9%
대지	15,108,638,526원	6,268,126,170원	41.5%	148건	33건	22.3%
임야	5,969,378,180원	4,371,924,158원	73.2%	124건	32건	25.8%

[최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가(원/㎡)	대상토지
A	안막동 375-3	1,716	대	주상용	자연녹지	중로각지	부정형 평지	154,700	1~4
B	안막동 산30	17,543	임야	자연림	자연녹지	중로각지	부정형 완경사지	19,300	4,5
·비교표준지 기호B는 일부 면적(약 2.4㎡)이 토지이용계획확인서 상 도시계획시설 도로에 저촉되어 있으나, 해당 면적이 전체 면적 대비 미미하여 이에 구애될 없이 평가하였음.									

[공시기준일 : 2026.01.01]

2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상토지	비교표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1~4	A	경상북도 안동시 (녹지지역) (2026.01.01~2026.04.16)	0.307% (1.00307)	(1+0.00157)×(1+0.00089×47/28) ≒1.00307
4,5	B			

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 주거지대

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근 조건	인근상가와의 접근성	인근 상가와의 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
환경 조건	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
획지 조건	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	토지오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1 현황 도로	A	0.97	1.00	1.00	0.90	0.85	0.33	0.245
		- 가로조건(도로의 계통 및 포장 등), 획지조건(경사지 및 각지 등), 행정적조건(지목 등), 기타조건(현황 도로 등)에서 열세함.						
2 조성 부지	A	0.97	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.873
		- 가로조건(도로의 계통 및 포장 등), 획지조건(경사지 및 각지 등)에서 열세함.						
2 현황 도로	A	0.97	1.00	1.00	0.90	1.00	0.33	0.288
		- 가로조건(도로의 계통 및 포장 등), 획지조건(경사지 및 각지 등), 기타조건(현황 도로 등)에서 열세함.						
2 건부지	A	0.97	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.854
		- 가로조건(도로의 계통 및 포장 등), 획지조건(경사지 및 각지 등)에서 열세함.						
3 조성 부지	A	0.84	1.00	1.00	0.90	0.98	1.00	0.741
		- 가로조건(도로의 폭 등), 획지조건(경사지 및 각지 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.						
3 현황 도로	A	0.84	1.00	1.00	0.90	0.98	0.33	0.244
		- 가로조건(도로의 폭 등), 획지조건(경사지 및 각지 등), 행정적조건(지목 등), 기타조건(현황 도로 등)에서 열세함.						
3 미조성 부지	A	0.84	1.00	1.00	0.24	0.98	1.00	0.198
		- 가로조건(도로의 폭 등), 획지조건(경사지, 각지, 조성의 정도 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.						
4 조성 부지	A	0.84	1.00	1.00	0.90	0.80	1.00	0.605
		- 가로조건(도로의 폭 등), 획지조건(경사지 및 각지 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.						
4 현황 도로	A	0.84	1.00	1.00	0.90	0.80	0.33	0.200
		- 가로조건(도로의 폭 등), 획지조건(경사지 및 각지 등), 행정적조건(지목 등), 기타조건(현황 도로 등)에서 열세함.						

[비교치 : 대상토지/비교표준지]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 임야지대

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지 조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저(경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

대상 토지	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
4 미조성 부지	B	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.920
		- 가로조건(접근도로의 폭 등)에서 열세함.						
5	B	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
		- 가로조건(접근도로의 폭 등)에서 열세함.						

[비교치 : 대상토지/비교표준지]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

나) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가×사정보정×시점수정×지역요인 비교×개별요인 비교)}}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가×시점수정)}} \fallingdotseq \text{그 밖의 요인 보정치}$$

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
ⓐ	법원 경매	안막동 527	자연 녹지	체육 용지	상업용	8,689	2025.06.02	357,000	표준지 A
ⓖ	공매	안막동 산44	자연 녹지	임야	자연림	3,570	2025.01.23	37,000	표준지 B

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) **격차율 산정**

구분		사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고
산정 단가	평가사례 ⓐ	357,000	-	1.00934	1.00	1.030	371,144	2.391	-
	표준지 A	154,700	-	1.00307	-	-	155,175		
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.							
	시점수정	- 경상북도 안동시 (녹지지역)			(2025.06.02~2026.04.16)				
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
		1.00	1.00	1.00	1.01	1.02	1.00	1.030	
		- 비교표준지가 획지조건(형상 등에서 열세하나. 경사지 및 각지 등에서 우세하여 종합적으로 우세) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세함.							

구분		사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고
산정 단가	평가사례 ⓖ	37,000	-	1.01371	1.00	1.050	39,383	2.034	-
	표준지 B	19,300	-	1.00307	-	-	19,359		
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.							
	시점수정	- 경상북도 안동시 (녹지지역)			(2025.01.23~2026.04.16)				
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
		1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050	
		- 비교표준지가 비교사례 대비 가로조건(접근도로의 폭 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	ⓐ	2.39
B	ⓖ	2.03

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1 현황 도로	A	154,700	1.00307	1.00	0.245	2.39	90,863	91,000
2 조성부지	A	154,700	1.00307	1.00	0.873	2.39	323,768	324,000
2 현황 도로	A	154,700	1.00307	1.00	0.288	2.39	106,810	107,000
2 건부지	A	154,700	1.00307	1.00	0.854	2.39	316,721	317,000
3 조성부지	A	154,700	1.00307	1.00	0.741	2.39	274,813	275,000
3 현황 도로	A	154,700	1.00307	1.00	0.244	2.39	90,492	90,000
3 미조성부지	A	154,700	1.00307	1.00	0.198	2.39	73,432	73,000
4 조성부지	A	154,700	1.00307	1.00	0.605	2.39	224,375	224,000
4 현황 도로	A	154,700	1.00307	1.00	0.200	2.39	74,174	74,000
4 미조성부지	B	19,300	1.00307	1.00	0.920	2.03	36,155	36,000
5	B	19,300	1.00307	1.00	0.900	2.03	35,369	35,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	91,000	200	18,200,000	현황 도로
2	324,000	1,076	348,624,000	조성부지
	107,000	203	21,721,000	현황 도로
	317,000	1,913	606,421,000	건부지
3	275,000	5,073	1,395,075,000	조성부지
	90,000	883	79,470,000	현황 도로
	73,000	18,300	1,335,900,000	미조성부지
4	224,000	1,362	305,088,000	조성부지
	74,000	120	8,880,000	현황 도로
	36,000	2,659	95,724,000	미조성부지
5	35,000	3,294	115,290,000	-
합 계		35,083	4,330,393,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
b	안막동 205-24 외	자연녹지	대	주거기타	622	2024.08.27	304,000	1~4
d	안막동 산55-1	자연녹지	임야	자연림	6,013	2023.09.20	40,000	4,5

2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1~4	b	경상북도 안동시 (녹지지역) (2024.08.27~2026.04.16)	1.977% (1.01977)	(1+0.00120×5/31)×(1+0.00154)× (1+0.00124)×(1+0.00124)× (1+0.00113)×(1+0.01124)× (1+0.00157)×(1+0.00089×47/28) ≒1.01977
4,5	d	경상북도 안동시 (녹지지역) (2023.09.20~2026.04.16)	3.674% (1.03674)	(1+0.00105×11/30)×(1+0.00092)× (1+0.00188)×(1+0.00186)× (1+0.01694)×(1+0.01124)× (1+0.00157)×(1+0.00089×47/28) ≒1.03674

4) **지역요인 비교**

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

5) **개별요인 비교**

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 주거지대

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근 조건	인근상가와의 접근성	인근 상가와의 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
환경 조건	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
획지 조건	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	토지오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1 현황 도로	b	1.10	1.00	1.00	0.98	0.85	0.33	0.302
		- 가로조건(도로의 폭 등)에서 우세하나, 획지조건(경사지 등), 행정적조건(지목 등), 기타조건(현황 도로 등)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
2 조성 부지	b	1.10	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.078
		- 획지조건(경사지 등)에서 열세하나, 가로조건(도로의 폭 등)에서 우세하여 종합적으로 우세함.						
2 현황 도로	b	1.10	1.00	1.00	0.98	1.00	0.33	0.356
		- 가로조건(도로의 폭 등)에서 우세하나, 획지조건(경사지 등), 기타조건(현황 도로 등)에서 열세하여 종합적으로 열세함.						
2 건부지	b	1.10	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	1.056
		- 획지조건(경사지 등)에서 열세하나, 가로조건(도로의 폭 등)에서 우세하여 종합적으로 우세함.						
3 조성 부지	b	1.00	1.00	1.00	0.98	0.98	1.00	0.960
		- 획지조건(경사지 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.						
3 현황 도로	b	1.00	1.00	1.00	0.98	0.98	0.33	0.317
		- 획지조건(경사지 등), 행정적조건(지목 등), 기타조건(현황 도로 등)에서 열세함.						
3 미조성 부지	b	1.00	1.00	1.00	0.30	0.98	1.00	0.294
		- 획지조건(조성의 정도, 경사지 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.						
4 조성 부지	b	1.00	1.00	1.00	0.98	0.80	1.00	0.784
		- 획지조건(경사지 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.						
4 현황 도로	b	1.00	1.00	1.00	0.98	0.80	0.33	0.259
		- 획지조건(경사지 등), 행정적조건(지목 등), 기타조건(현황 도로 등)에서 열세함.						

[비교치 : 대상토지/비교사례]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 임야지대

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지 조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저(경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

대상 토지	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
4 미조성 부지	d	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020
		- 가로조건(접근도로의 폭 등)에서 우세함.						
5	d	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		- 대체로 유사함.						

[비교치 : 대상토지/비교사례]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1 현황 도로	b	304,000	1.00	1.01977	1.00	0.302	93,623	94,000
2 조성부지	b	304,000	1.00	1.01977	1.00	1.078	334,191	334,000
2 현황 도로	b	304,000	1.00	1.01977	1.00	0.356	110,364	110,000
2 건부지	b	304,000	1.00	1.01977	1.00	1.056	327,371	327,000
3 조성부지	b	304,000	1.00	1.01977	1.00	0.960	297,610	298,000
3 현황 도로	b	304,000	1.00	1.01977	1.00	0.317	98,273	98,000
3 미조성부지	b	304,000	1.00	1.01977	1.00	0.294	91,143	91,000
4 조성부지	b	304,000	1.00	1.01977	1.00	0.784	243,048	243,000
4 현황 도로	b	304,000	1.00	1.01977	1.00	0.259	80,293	80,000
4 미조성부지	d	40,000	1.00	1.03674	1.00	1.020	42,299	42,000
5	d	40,000	1.00	1.03674	1.00	1.000	41,470	41,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	94,000	200	18,800,000	현황 도로
2	334,000	1,076	359,384,000	조성부지
	110,000	203	22,330,000	현황 도로
	327,000	1,913	625,551,000	건부지
3	298,000	5,073	1,511,754,000	조성부지
	98,000	883	86,534,000	현황 도로
	91,000	18,300	1,665,300,000	미조성부지
4	243,000	1,362	330,966,000	조성부지
	80,000	120	9,600,000	현황 도로
	42,000	2,659	111,678,000	미조성부지
5	41,000	3,294	135,054,000	-
합 계		35,083	4,876,951,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1 현황 도로	18,200,000	18,800,000	18,200,000
2 조성부지	348,624,000	359,384,000	348,624,000
2 현황 도로	21,721,000	22,330,000	21,721,000
2 건부지	606,421,000	625,551,000	606,421,000
3 조성부지	1,395,075,000	1,511,754,000	1,395,075,000
3 현황 도로	79,470,000	86,534,000	79,470,000
3 미조성부지	1,335,900,000	1,665,300,000	1,335,900,000
4 조성부지	305,088,000	330,966,000	305,088,000
4 현황 도로	8,880,000	9,600,000	8,880,000
4 미조성부지	95,724,000	111,678,000	95,724,000
5	115,290,000	135,054,000	115,290,000
합 계	4,330,393,000	4,876,951,000	4,330,393,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

가. 대상건물 동별·층별 개요

대상 건물	구 분	구 조 / 지 붕	용 도	면적(㎡)	사용승인일자 (증축일자)
가	1층	경량철골구조/ 판넬지붕	사무소 (현황 주택)	99.5	2007.09.04
나	1층	일반철골구조/ (철근)콘크리트	소매점	70.72	2010.12.24
	2층	일반철골구조/ (철근)콘크리트	골프연습장	433.725	
	3층	일반철골구조/판넬/ (철근)콘크리트	사무소	423.75	(2012.08.16)

나. 재조달원가의 결정

1) 표준단가 결정

가) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수	기준
4-1-6-10	점포 및 상가	철골조 슬래브지붕	3	1,240,000	40(35~45)	2025.07

[자료출처 : 한국부동산원 발행「건축물신축단가표」]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「한국부동산원 발행「건축물신축단가표」」를 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

대상 건물	구 분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
가	1층	사무소	경량철골구조	1,000,000	현황 주택
나	1층	소매점	일반철골구조	750,000	-
	2층	골프연습장	일반철골구조	750,000	-
	3층	사무소	일반철골구조/판넬	750,000	-

2) 부대설비 보정단가

대상 건물	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
가	○	-	○	-	-	○	-
	보정단가 (원/㎡)	표준단가에 포함하였음.					
나	-	-	○	-	-	-	-
	보정단가 (원/㎡)	표준단가에 포함하였음.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 재조달원가의 결정

대상 건물	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
가	1층	1,000,000	-	1,000,000	-
나	1층,2층	750,000	-	750,000	-
	3층	750,000	-	750,000	-

다. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하였습니다.

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용 연수	물리적 경과 연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
가	1층	1,000,000	2007.09.04	40	18	-	22	550,000
나	1층,2층	750,000	2010.12.24	40	15	-	25	468,000
	3층	750,000	(2012.08.16)	38	13	-	25	493,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 대상건물의 감정평가액

대상 건물	구 분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
가	1층	99.5	550,000	54,725,000	현황 주택
나	1층,2층	504.445	468,000	236,080,260	-
	3층	423.75	493,000	208,908,750	증축부분
합 계		1,027.695		499,714,010	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물 일괄한 비교방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	4,330,393,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
건 물	499,714,010	
총 액	4,830,107,010	

토지 · 건물 감정평가명세표

<기준시점:2026-04-16>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상북도 안동시 안막동	528-2	전	자연녹지지역	200	200	91,000	18,200,000	현황 도로
2	동 소	540-1	대	자연녹지지역	3,192	1,076	324,000	348,624,000	조성부지
						203	107,000	21,721,000	현황 도로
						1,913	317,000	606,421,000	건부지
가	동 소 [도로명주소] 경상북도 안동시 북순환로 421-6	540-1 위지상	사무소	경량철골구조 판넬지붕 단층	99.5	99.5	550,000	54,725,000	현황 주택 1,000,000 x 22/40
나	동 소	540-1 위지상	제1,2종 근린생활시설	일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 3층					
				1층	70.72	504.445	468,000	236,080,260	750,000 x 25/40
				2층	433.725				
				3층	423.75	423.75	493,000	208,908,750	750,000 x 25/38 증축부분

토지 · 건물 감정평가명세표

<기준시점:2026-04-16>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
3	동 소	540-2	체육용지	자연녹지지역	24,256	5,073	275,000	1,395,075,000	조성부지
						883	90,000	79,470,000	현황 도로
						18,300	73,000	1,335,900,000	미조성부지
4	동 소	산91-7	임야	자연녹지지역	4,141	1,362	224,000	305,088,000	조성부지
						120	74,000	8,880,000	현황 도로
						2,659	36,000	95,724,000	미조성부지
5	동 소	산91-14	임야	자연녹지지역	3,294	3,294	35,000	115,290,000	
	합 계							₩4,830,107,010.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. **위치 및 주위환경**
2. **교통상황**
3. **형태 및 이용상황**
4. **인접 도로상태**
5. **토지이용계획사항 등**
6. **제시목록 외의 물건**
7. **공부와의 차이**
8. **기타 참고사항**

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 안동시 안기동 소재 '안기동행정복지센터' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설, 임야, 농경지 등이 혼재하는 지역으로 주위 환경은 보통시 됩니다.

2. 교통상황

본건까지 제반차량 진·출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 바, 제반 대중교통여건은 보통시 됩니다.

3. 형태 및 이용상황

기호(1) : 인접지 및 인접도로대비 완경사의 부정형 토지로서, 현황 도로로 이용 중입니다.

기호(2) : 인접지 및 인접도로대비 완경사의 부정형 토지로서, 조성부지, 주상용 건부지, 현황 도로 등으로 이용 중입니다.

기호(3),(4) : 인접지 및 인접도로대비 완경사의 부정형 토지로서, 조성부지, 미조성부지(자연림), 현황 도로 등으로 이용 중입니다.

기호(5) : 인접지 및 인접도로대비 완경사의 부정형 토지로서, 자연림으로 이용 중입니다.

4. 인접 도로상태

기호(1),(2) : 본건 북측으로 노폭 약 12미터 내외 도로와 각각 접하고 있습니다.

기호(3) : 지적도상 맹지이나, 조성에 따른 약 6미터 내외 내부도로와 접하고 있습니다.

기호(4) : 본건 북측으로 노폭 약 12미터 내외 도로와 접하고 있으나 직접적인 진·출입이 불가하며, 조성에 따른 약 6미터 내외 내부도로와 접하고 있습니다.

기호(5) : 맹지입니다.

토지 감정평가요항표

1. **위치 및 주위환경**
2. **교통상황**
3. **형태 및 이용상황**
4. **인접 도로상태**
5. **토지이용계획사항 등**
6. **제시목록 외의 물건**
7. **공부와의 차이**
8. **기타 참고사항**

5. 토지이용계획사항 등

기호(1) 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2025-07-07)(일부제한구역 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호(2) 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2025-07-07)(일부제한구역 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

기호(3) 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2025-07-07)(일부제한구역 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<경상북도문화재보호조례>, 역사문화환경보존지역(석수암 향나무(2구역))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

기호(4) 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2025-07-07)(일부제한구역 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

기호(5) 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2025-07-07)(일부제한구역 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

6. 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

토지 감정평가요항표

1. **위치 및 주위환경**
2. **교통상황**
3. **형태 및 이용상황**
4. **인접 도로상태**
5. **토지이용계획사항 등**
6. **제시목록 외의 물건**
7. **공부와의 차이**
8. **기타 참고사항**

7. **공부와의 차이**

- 대상 토지 중 기호(1)은 공부상 지목 전이나, 현황 도로로 이용 중입니다.
- 대상 토지 중 기호(2)~(4)는 공부상 지목 각각 대, 체육용지, 임야이나 관할 시청으로부터 건축허가를 득한 후, 일부 면적이 대지조성 공사가 완료되어 현황을 기준으로 조성부지, 미조성부지 및 현황 도로로 각각 구분되어 있습니다.

8. **기타 참고사항**

해당사항 없습니다.

건물 감정평가요항표

1. **건물의 구조**
2. **이용상황**
3. **위생설비 및 기타설비**
4. **부합물 및 종물관계**
5. **공부와의 차이**
6. **제시외 물건**
7. **임대관계 및 기타사항**

1. 건물의 구조

기호(가) 경량철골구조 판넬지붕 단층 주거용 건물로서

- 외벽 : 슬라이딩 판넬 마감 등
- 내벽 : 몰탈위 페인팅 및 벽지도배, 일부 타일 마감 등
- 창호 : 샷시 창호 마감 등입니다.

기호(나) 일반철골구조 판넬지붕 지상3층 상업용 건물로서

- 외벽 : 판넬 마감 등
- 내벽 : 몰탈위 페인팅 및 벽지도배, 일부 타일 마감 등
- 창호 : 샷시 창호 마감 등입니다.

2. 이용상황

기호(가) 공부상 제2종근린생활시설(사무소)이나, 현황 주택 등으로 이용 중입니다.

- 1층 : 주택(방2, 주방, 거실, 욕실 등)

기호(나) 근린생활시설 등으로 이용 중입니다.

- 1층 : 공부상 소매점이며, 현황 사무실 및 창고 등
- 2층 : 공부상 골프연습장이며, 현황 공실
- 3층 : 공부상 사무실이며, 현황 공실

(상세내역은 후첨 “지적 및 건물개황도” 참조하시기 바랍니다)

건물 감정평가요항표

1. **건물의 구조**
2. **이용상황**
3. **위생설비 및 기타설비**
4. **부합물 및 종물관계**
5. **공부와의 차이**
6. **제시외 물건**
7. **임대관계 및 기타사항**

3. 위생설비 및 기타설비

기호(가) 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등이 설치되어 있습니다.

기호(나) 위생설비 및 급·배수설비 등이 설치되어 있습니다.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없습니다.

5. 공부와의 차이

대상 건물 기호(가)의 공부상 용도는 제2종근린생활시설이나, 현황 주택 등으로 이용 중입니다.

6. 제시외 물건

가. 구조·규모 및 이용상태

㉠ 경량철골조 판넬지붕 기호(가) 1층 소재(테라스) 약 9㎡

㉡ 판넬조 판넬지붕 기호(가) 1층 소재(보일러실) 약 2.4㎡

㉢ 목조 판넬지붕 단층 소재(축사) 약 12㎡

㉣ 판넬조 판넬지붕 단층 소재(축사) 약 50.6㎡

㉤ 목조 판넬지붕 단층 소재(창고) 약 40㎡

㉥ 컨테이너박스 단층 소재(창고) 약 18㎡

나. 본건에 미치는 영향

구조·규모 및 이용상황 등으로 볼 때 본건의 사용·수익·처분 등에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됩니다.

건물 감정평가요항표

1. **건물의 구조**
2. **이용상황**
3. **위생설비 및 기타설비**
4. **부합물 및 종물관계**
5. **공부와의 차이**
6. **제시외 물건**
7. **임대관계 및 기타사항**

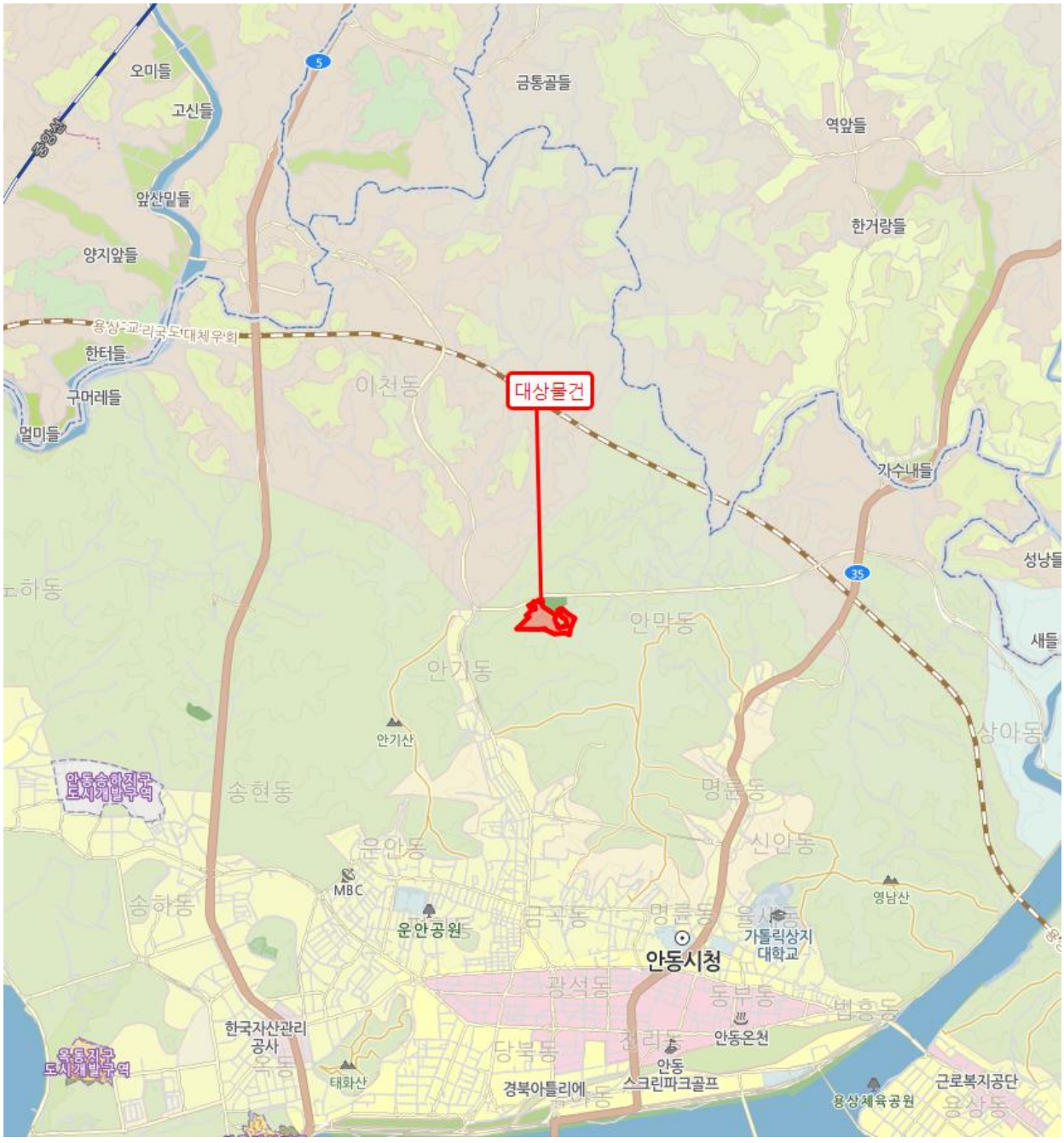
7. 임대관계 및 기타사항

가. 임대관계 : 후첨 “내부구조도 및 임대상황” 참고하시기 바랍니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

광역 위치도

소재지	경상북도 안동시 안막동 528-2 외



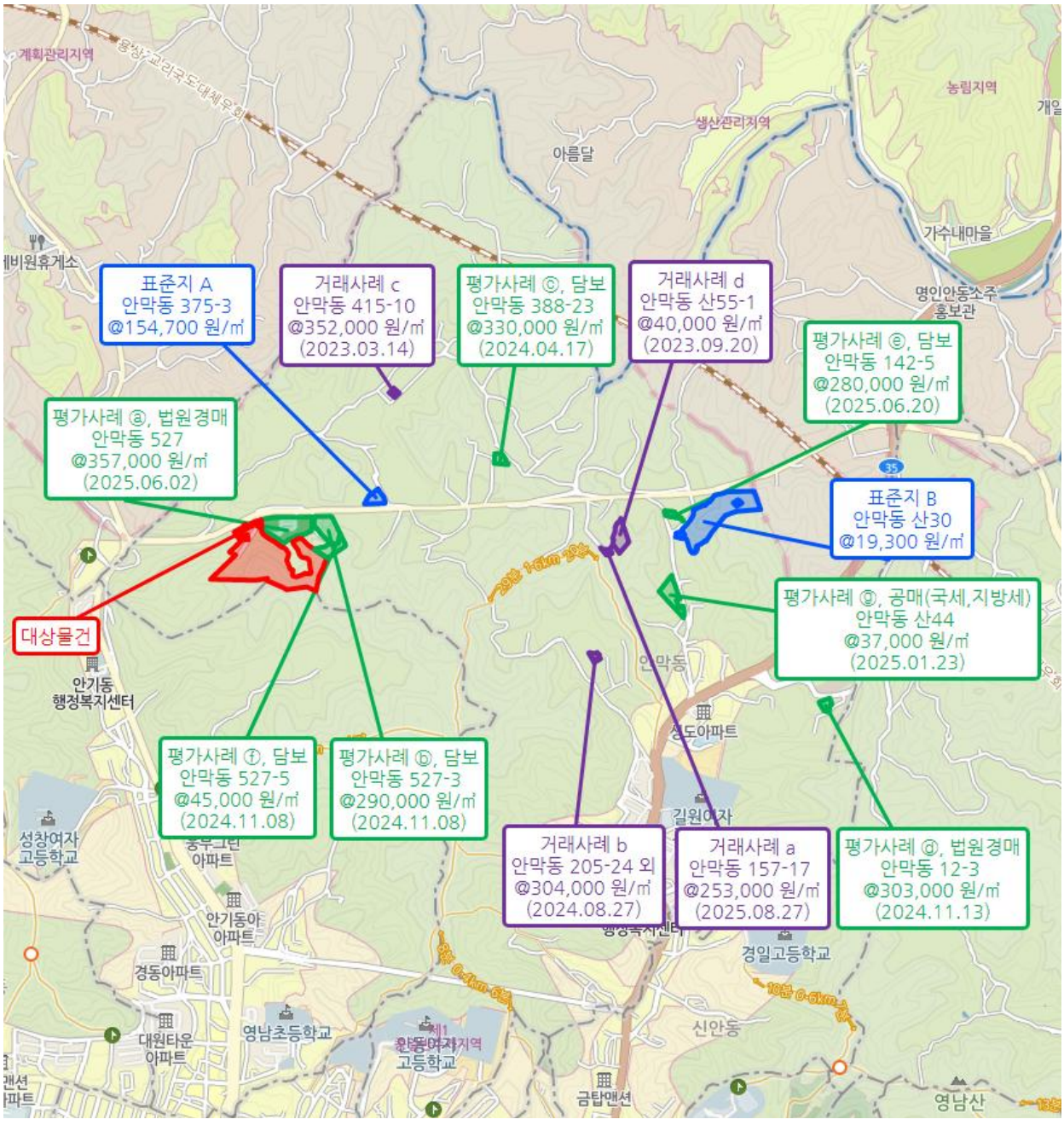
항공 위치도

소재지	경상북도 안동시 안막동 528-2 외

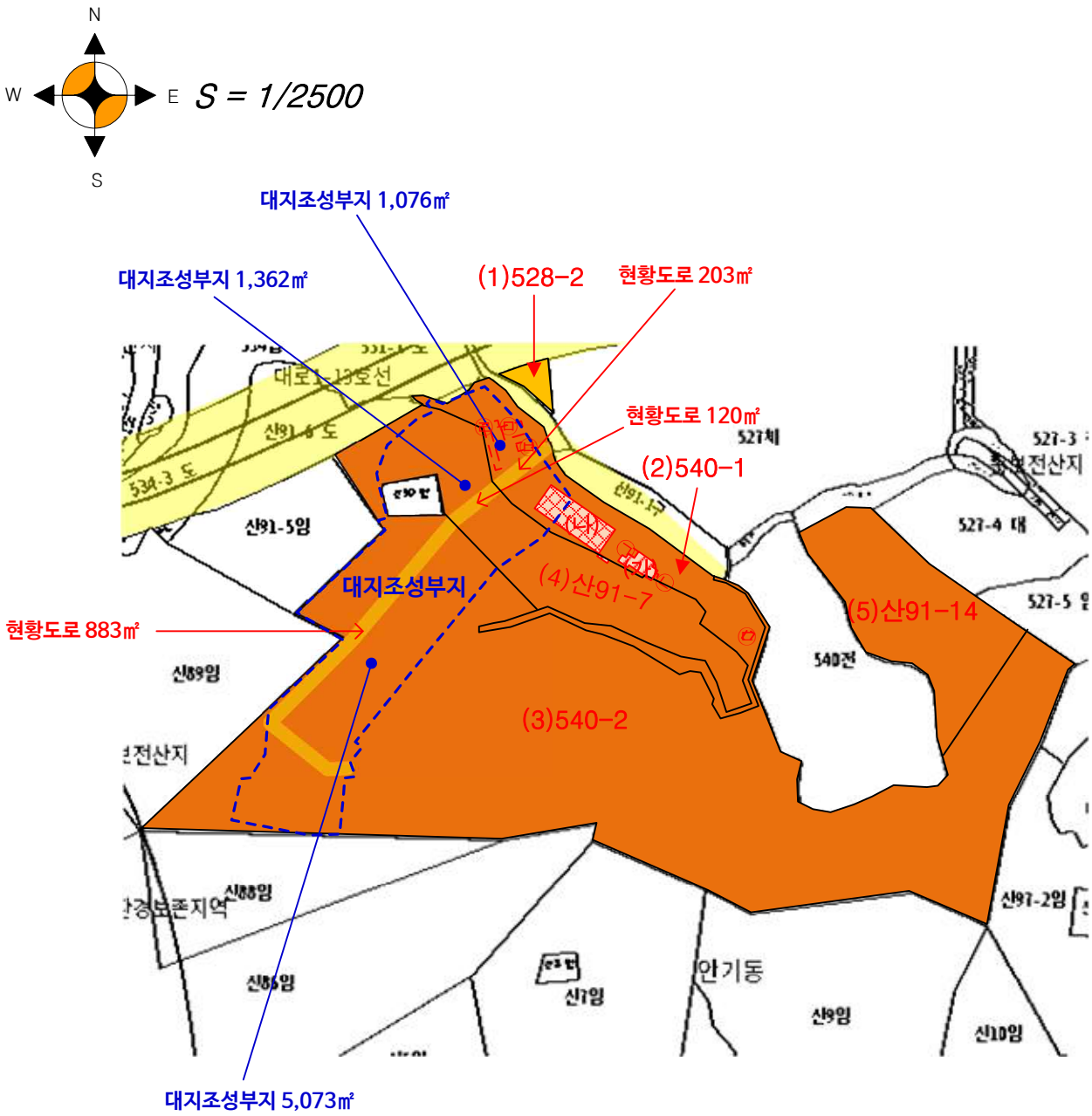


상세 위치도

소재지	경상북도 안동시 안막동 528-2 외

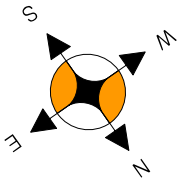


지적 및 건물개황도

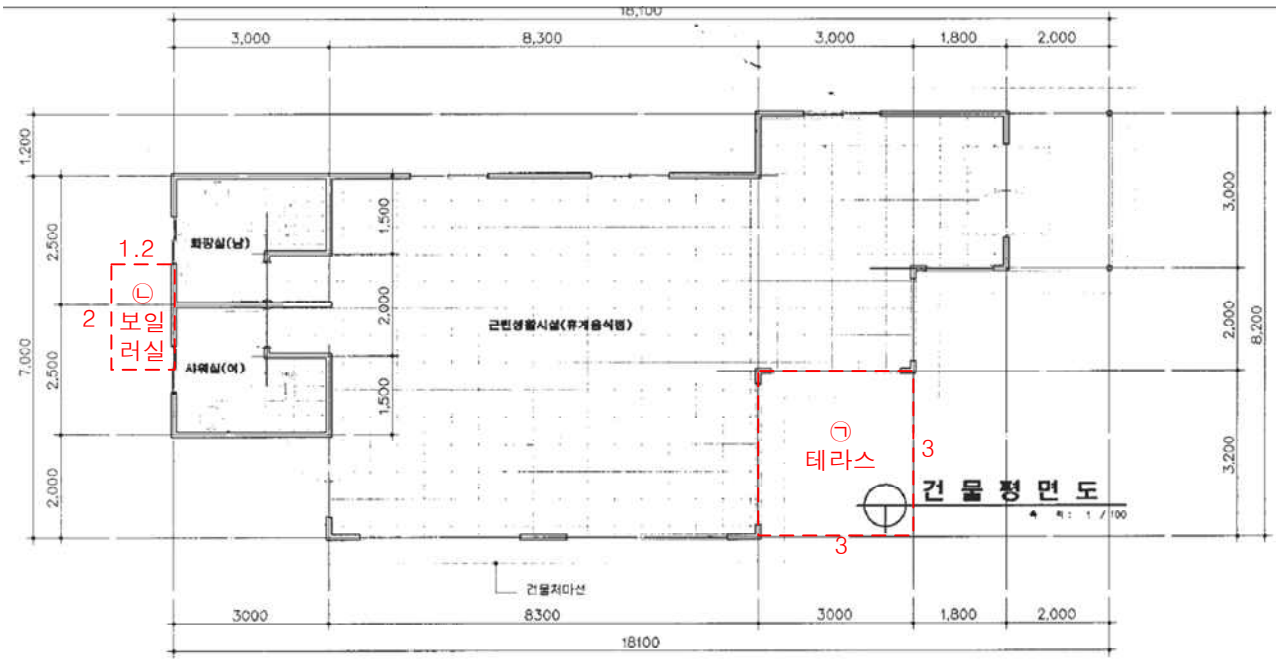


범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	현황도로	평가건물1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물2층	제시외건물

지적 및 건물개황도



None Scale



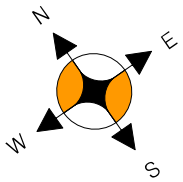
[(가)1층 공부면적 : 99.5㎡]

< 제 시 외 건 물 >

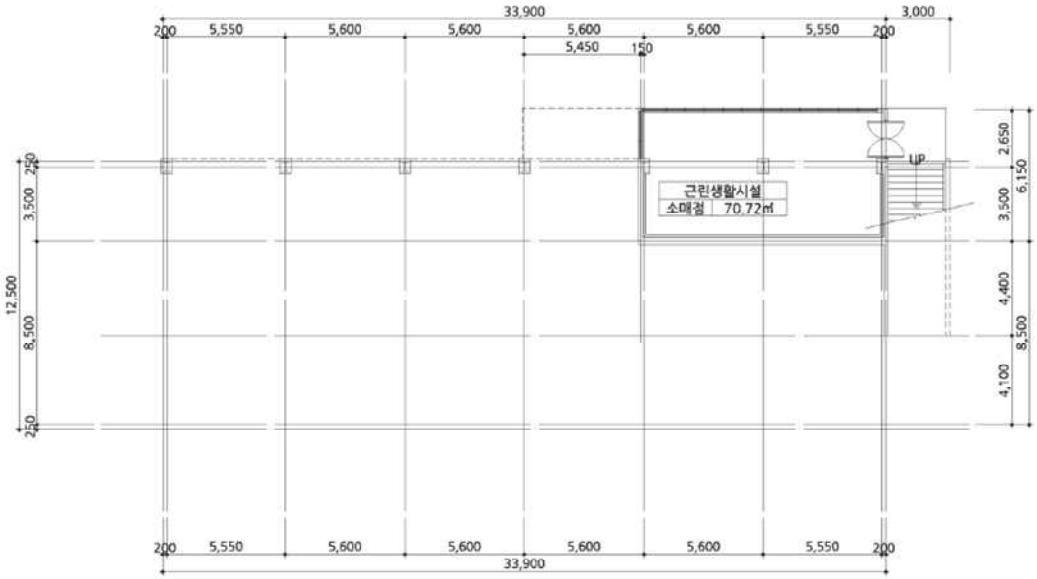
㉠ 경량철골조 판넬지붕 기호(가)1층소재(테라스) 약 9㎡

㉡ 판넬조 판넬지붕 기호(가)1층소재(보일러실) 약 2.4㎡

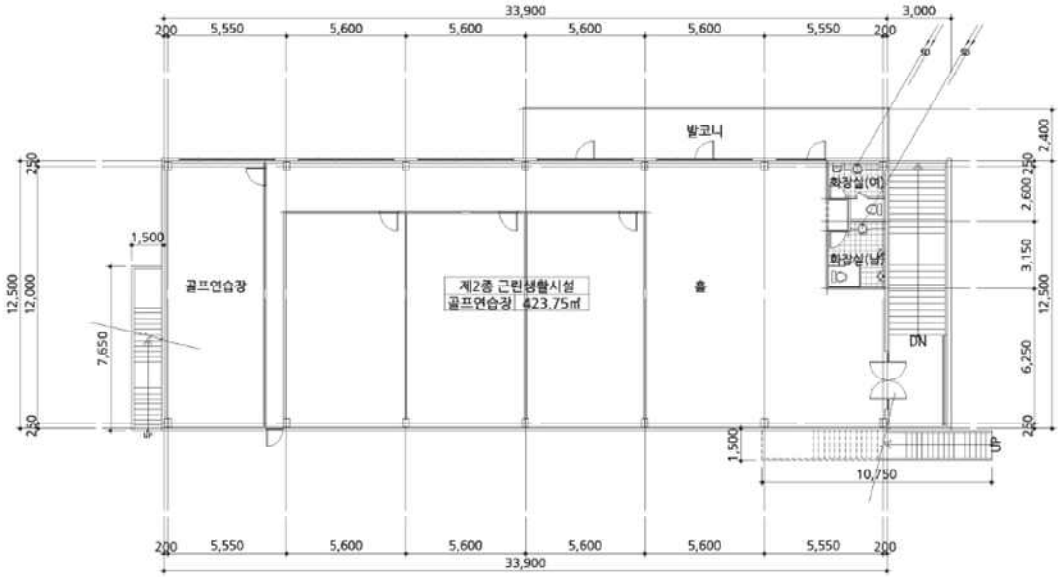
지적 및 건물개황도



None Scale

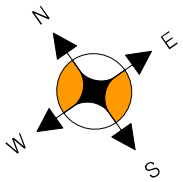


[(나)1층 공부면적 : 70.72㎡]

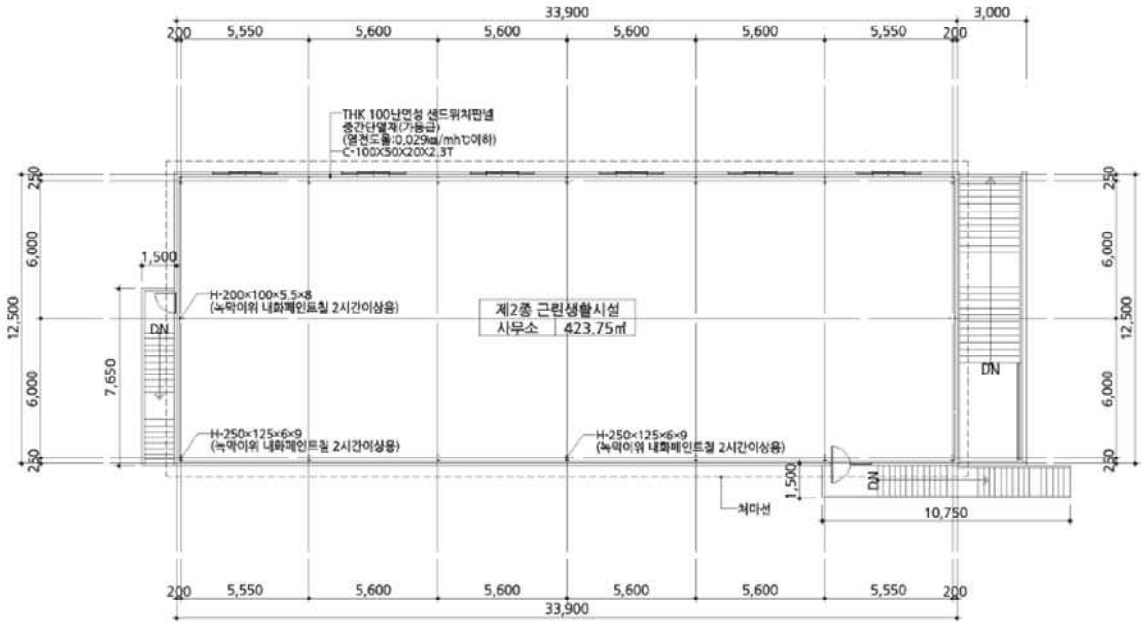


[(나)2층 공부면적 : 433.725㎡]

지적 및 건물개황도

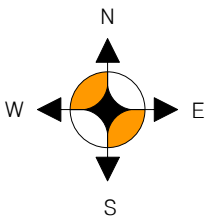


None Scale

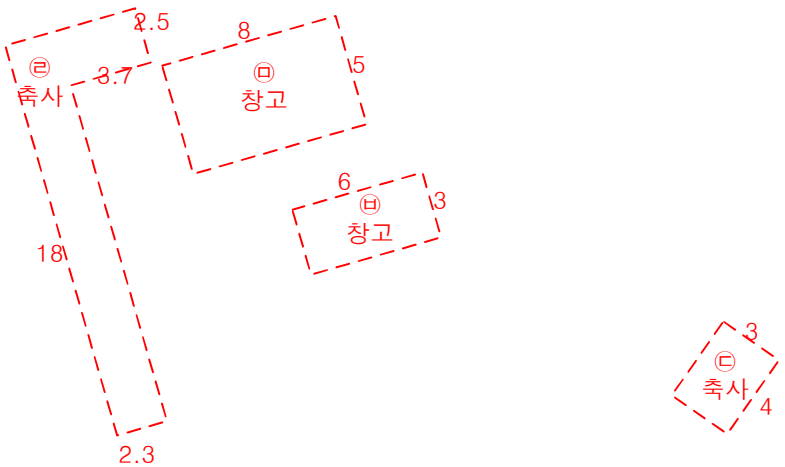


[(나)3층 공부면적 : 423.75㎡]

내부구조도 및 임대상황



None Scale



< 제 시 외 건 물 >

㉢ 목조 판넬지붕 단층(축사) 약 12㎡

㉣ 판넬조 판넬지붕 단층(축사) 약 50.6㎡

㉤ 목조 판넬지붕 단층(창고) 약 40㎡

㉥ 컨테이너박스 단층(창고) 약 18㎡

임 대 상 황

범 례	임차인성명	임 대 조 건		조사처	비 고
		보증금	월 임대료		
전체		미	상.		
합 계		-	-		

사진 용지



대상물건 전경



대상물건 주위환경

사진 용지



기호(1) 전경



기호(2) 및 기호(나) 전경

사진 용지



기호(가) 전경



기호(3),(4) 조성부지 및 도로 부분 전경

사진 용지



기호(3),(4) 미조성부지 부분 전경



기호(5) 전경

사진 용지



기호(가) 내부



기호(나) 1층

사진 용지



기호(나) 2층



기호(나) 3층

사진 용지



제시외 물건 ㉠



제시외 물건 ㉡

사진 용지



제시외 물건 ㉡



제시외 물건 ㉢

사진 용지



제시외 물건 ㉰



제시외 물건 ㉱