

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유민하 소유물건(2024타경100346)

의뢰인: 대구지방법원 안동지원 사법보좌관
정석훈

감정평가서번호: JS2402-14-001

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.

정슬감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
장현경

(인)

감정평가액	육천구십이만오천구백구십원정 (₩60,925,990.-)					
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 정석훈		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 안동지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유민하 (2024타경100346)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.02.28	2024.02.27 ~ 2024.02.28	2024.03.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 4,107x- 4	토지	1,260	-	60,025,990
	제시외건물	1 2,799x-- 12 1 (48.0)x- 4	제시외건물	12	75,000	900,000
합계					₩60,925,990	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 안동시 풍천면 하회리 소재 ‘하회마을’ 남동측 근거리(기호1~4,6~9) 및 북서측 원거리(기호5)에 위치한 토지에 대한 「경매」 목적의 감정평가임.

2. 대상토지

대상토지								
일련 번호	소재지 (경상북도 안동시)	지번	지목	용도지역	이용상황	면적 (㎡)	2023 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	풍천면 광덕리	501-4	전	보전관리지역	전	29 중 7.25	32,100	유민하지분 (1/4)
2	풍천면 광덕리	501-1	전	보전관리지역	답	375 중 93.75	28,900	유민하지분 (1/4)
3	풍천면 광덕리	468	전	보전관리지역	답	744 중 186	29,500	유민하지분 (1/4)
4	풍천면 광덕리	500	전	보전관리지역	답	737 중 61.42	28,900	유민하지분 (1/12)
5	풍천면 광덕리	117-2	전	계획관리지역	주거용 건부지	73 중 18.25	73,500	유민하지분 (1/4)
6	풍천면 광덕리	470	전	보전관리지역	답	1,150 중 95.83	29,500	유민하지분 (1/12)
7	풍천면 광덕리	469	답	보전관리지역	답	1,950 중 487.5	29,500	유민하지분 (1/4)
8	풍천면 광덕리	472	답	보전관리지역	답	936 중 234	27,900	유민하지분 (1/4)
9	풍천면 광덕리	471	답	보전관리지역	답	912 중 76	27,900	유민하지분 (1/12)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

3. 적용법률 및 감정평가기준

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관련 법률규정과 일반감정평가이론에 따라 감정평가하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호에 근거하여 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

5. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 2월 28일임.

6. 감정평가방법 선정 및 적용

가. 관련 제 규정의 검토

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, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

감정평가에 관한 규칙

【 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 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 산정한 가액(이하 “시산가액”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 그러하지 아니하다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

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

나. 토지의 감정평가방법

1) 감정평가방법의 선정

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

2) 공시지가기준법의 적용

공시지가기준법에 의한 시산가액은 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지“라 한다)와 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 보정(補正)을 거쳐 산정하였음.

3) 거래사례비교법의 적용

거래사례비교법에 의한 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

다. 그 밖의 감정평가기준

- 1) 대상 토지는 수인 공유토지 중 ‘유민하’ 지분만의 평가로서 평가대상 부분의 위치 확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였고 면적사정은 지분비율에 의하였음.
- 2) 대상 토지(5) 지상에 소재하는 제시외건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 개략적인 실측에 의거 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으니 경매 진행시 소유권 및 일괄처분여부를 재확인 바람.
- 3) 대상 토지(5) 지상에 소재하는 제시외건물이 경매대상에서 제외되어 토지가 소유권행사의 제한을 받는 경우의 가액을 ‘감정평가명세표’ 비고란에 기재하였으니 업무 진행 시 참고하시기 바람.

7. 기타사항

- 가. 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 공법상 제한사항 등은 귀 의뢰목록, 토지대장, 토지 등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서 등에 의하였음.
- 나. 대상물건에 대한 실지조사는 2024년 2월 28일 등에 수행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 제반 가격자료를 수집·분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

II 감정평가액 산출근거

- 토지 감정평가액 산출근거 -

가. 감정평가방법 선정

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

나. 공시지가기준법의 적용

1) 공시지가기준법 적용 절차

공시지가기준법에 의한 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지(비교표준지)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정하였음.

공시지가기준법에 의한 시산가액 산식

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{토지단가} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{표준지} \\ \text{공시지가} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{시점수정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{지역요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{개별요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{그 밖의} \\ \text{요인 보정} \\ \hline \end{array}$$

2) 적용공시지가 선택

가) 적용공시지가 선택기준

감정평가 실무기준

【 610-1.5.2.2】 적용공시지가의 선택

공시지가기준법으로 토지를 감정평가할 때 적용할 공시지가는 기준시점에 공시되어 있는 표준지 공시지가 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점의 것을 선택한다. 다만, 감정평가시점이 공시지가 공고일 이후이고 기준시점이 공시기준일과 공시지가 공고일 사이인 경우에는 기준시점 해당 연도의 공시지가를 기준으로 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

나) 적용공시지가 선택

본건 감정평가에 적용할 공시지가는 기준시점인 2024.2.28.에 공시되어 있는 표준지 공시지가 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가인 **2024년 1월 1일** 표준지공시지가를 적용공시지가로 선택함.

3) 비교표준지 선정

가) 비교표준지 선정기준

감정평가 실무기준

【 610-1.5.2.1】 비교표준지의 선정

① 비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등(이하 “용도지역등”이라 한다) 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

나) 비교표준지 선정

비교표준지는 위 기준에 의거하여 용도지역이 동일하고, 이용상황·주변환경이 동일 또는 유사하며, 인근지역에 위치하여 지리적으로 근접한 아래 표준지(가,나)를 선정함.

비교표준지 선정 (공시기준일:2024.01.01.)

출처: KAPA, KAIS

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	적용 토지
가	광덕리 454	1,977	전	보전관리	답	맹지	부정형 완경사	34,100	1~4 6~9
나	광덕리 112	579	대	계획관리	단독주택	세로 (가)	부정형 평지	97,300	5
다	광덕리 126	602	전	계획관리	전	세로 (가)	사다리 평지	77,400	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

4) 시점수정

시점수정은 표준지의 공시기준일과 대상토지의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 공시기준일의 표준지공시지가를 기준시점의 가격수준으로 수정하는 절차로서, 국토교통부장관이 조사 발표한 비교표준지 소재 경상북도 안동시 보전관리지역 및 계획관리지역의 기준시점까지 지가변동률 누계를 적용함.

시점수정

출처 : KAPA, KAIS, R-one

기 간		경상북도 안동시 보전관리지역	비 고
초 일	말 일		
2024.01.01	2024.01.31	0.032%	2024.01 지가변동률
2024.01.01 ~ 2024.02.28		0.061% (1.00061)	$(1 + 0.00032) * (1 + 0.00032 * 28/31)$ ≒ 1.00061

기 간		경상북도 안동시 계획관리지역	비 고
초 일	말 일		
2024.01.01	2024.01.31	0.093%	2024.01 지가변동률
2024.01.01 ~ 2024.02.28		0.177% (1.00177)	$(1 + 0.00093) * (1 + 0.00093 * 28/31)$ ≒ 1.00177

※ 2024년 2월 지가변동률은 평가시점 현재 미발표 상태로서 직전 월의 변동률을 연장 적용하여 일할 계산함

5) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 제반 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

6) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목 및 세항목으로 분류하여 비교하면 아래와 같음.

개별요인 비교표 <농경지대>

조건	항목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

개별요인 비교표 <주거지대>

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급시설 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

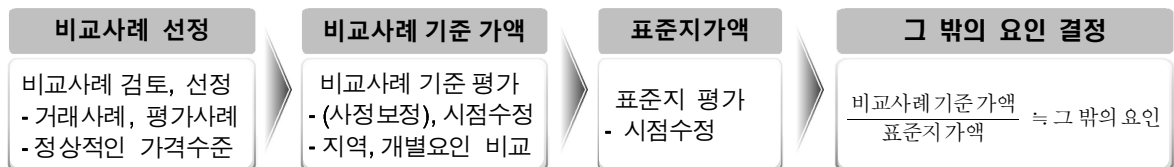
기호	가로 조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	-	0.97	1.00	0.90	1.00	1.00	0.873
대상은 비교표준지 대비 접근조건(간선도로와의 접근성 등) 및 획지조건(면적, 경작의 편부 등) 등에서 개별요인이 열세함							
2,3,6,7	-	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030
대상은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 우세, 간선도로와의 접근성 열세) 등에서 개별요인이 우세함							
4,8,9	-	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
대상은 비교표준지 대비 접근조건(간선도로와의 접근성 등) 등에서 개별요인이 열세함							
5	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900
대상은 비교표준지 대비 행정적조건(지목 등 행정상 규제정도 등) 등에서 개별요인이 열세함							

7) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

대상토지와 대체·경쟁 관계에 있는 인근토지의 정상적인 시장가치는 일반적으로 공시지가에 비해 높게 형성되어 있으므로, 대상토지와 가치형성요인의 유사성이 큰 거래사례 또는 감정평가사례와의 가격 수준과의 차이를 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호에 근거하여 그 밖의 요인으로 보정함.

<그 밖의 요인 보정치 산정 과정>



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

나) 비교사례 선정

(1) 비교사례 선정기준

감정평가 실무기준

【 610-1.5.2.5】 그 밖의 요인 보정

- ① 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 그 밖의 요인 보정을 할 수 있다.
- ② 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작할 수 있다.
- ③ 제2항의 거래사례 등은 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.
 1. 용도지역등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
 2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
 3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
 4. 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

(2) 비교사례 선정

비교사례는 위 기준에 의거하여 인근지역에 소재한 사례 중 용도지역이 동일하고, 이용상황·주변환경이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접한 감정평가사례 기호(A,C)를 선정함.

평가사례

출처: KAPA, KAIS

기호	소재지	용도 지역	지목	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	적용 표준지
A	광덕리 4**	보전관리	전	477	56,000	2022.01.17	담보	가
B	광덕리 4*	보전관리	전	687	73,000	2020.02.10	경매	
C	광덕리 1**_**	계획관리	대	620	170,000	2021.02.22	경매	나
D	광덕리 1**_*	계획관리	전	916	144,000	2020.08.26	담보	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

거래사례

출처: KAIS, 등기사항전부증명서

기호	소재지	용도 지역	지목	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래가격 (원)	거래시점
E	하회리 4**-*	보전관리	전	43	46,511	2,000,000	2021.10.21
F	광덕리 1**	계획관리	대	432	164,583	71,100,000	2022.02.17
G	광덕리 1**-*	계획관리	대	843	157,295	132,600,000	2021.10.14

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

- 표준지 가 -

(1) 비교사례 기준 표준지가액 산정

비교사례의 토지단가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인의 비교를 거쳐 표준지가액을 산정함.

사례단가 (원/㎡)	시점수정 ①	지역요인 비교②	개별요인 비교③	산출단가 (원/㎡)
56,000	1.01560	1.000	0.803	45,670

- ※ 표준지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함
- ※ 표준지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세하나 행정조건(사례 접도구역 저축 등)에서 우세하여 전반적인 개별요인이 열세함

(2) 기준시점 표준지가액 산정

표준지공시지가에 시점수정을 하여 기준시점의 표준지가액을 산정함.

비교표준지 (원/㎡)	시점수정	산출단가 (원/㎡)
34,100	1.00061	34,121

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기와 같이 비교사례를 기준으로 산정된 표준지가액과 기준시점으로 수정된 표준지가액은 격차가 발생하고 있으며, 계산된 격차율과 부동산 시장 동향, 인근의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 보정치를 **1.33**으로 결정함.

비교사례 기준 표준지가액 (A)	기준시점 표준지가액 (B)	격차율 (A/B)	그 밖의 요인 보정치
45,670	34,121	1.338	1.33

① 사례와 시점수정

지가변 동률을 기준으로 사례의 시점과 기준시점 간의 차이를 수정함

사례시점	2022.01.17
기준시점	2024.02.28
지역	경북 안동시
용도지역	보전관리지역
변동률	1.560

② 사례와 지역요인 비교

접근조건	1.00
자연조건	1.00
행정조건	1.00
기타조건	1.00
누계	1.000

③ 사례와 개별요인 비교

접근조건	0.78
자연조건	1.00
획지조건	1.00
행정조건	1.03
기타조건	1.00
누계	0.803

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 표준지 나 -

(1) 비교사례 기준 표준지가액 산정

비교사례의 토지단가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인의 비교를 거쳐 표준지가액을 산정함.

사례단가 (원/㎡)	시점수정 ①	지역요인 비교②	개별요인 비교③	산출단가 (원/㎡)
170,000	1.04834	1.000	0.970	172,871

※ 표준지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함

※ 표준지는 비교사례 대비 획지조건(형상 등) 등에서 개별요인이 열세함

(2) 기준시점 표준지가액 산정

표준지공시지가에 시점수정을 하여 기준시점의 표준지가액을 산정함.

비교표준지 (원/㎡)	시점수정	산출단가 (원/㎡)
97,300	1.00177	97,472

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기와 같이 비교사례를 기준으로 산정된 표준지가액과 기준시점으로 수정된 표준지가액은 격차가 발생하고 있으며, 계산된 격차율과 부동산 시장 동향, 인근의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 보정치를 1.77로 결정함.

비교사례 기준 표준지가액 (A)	기준시점 표준지가액 (B)	격차율 (A/B)	그 밖의 요인 보정치
172,871	97,472	1.774	1.77

① 사례와 시점수정

지가변동률을 기준으로 사례의 시점과 기준시점 간의 차이를 수정함

사례시점	2021.02.22
기준시점	2024.02.28
지역	경북 안동시
용도지역	계획관리지역
변동률	4.834

② 사례와 지역요인 비교

가로조건	1.00
접근조건	1.00
환경조건	1.00
행정조건	1.00
기타조건	1.00
누계	1.000

③ 사례와 개별요인 비교

가로조건	1.00
접근조건	1.00
환경조건	1.00
획지조건	0.97
행정조건	1.00
기타조건	1.00
누계	0.970

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

상기사항을 제반 참작하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 아래와 같이 결정함.

공시지가기준법							
일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	34,100	1.00061	1.000	0.873	1.33	39,617	40,000
2,3,6,7	34,100	1.00061	1.000	1.030	1.33	46,742	47,000
4,8,9	34,100	1.00061	1.000	0.970	1.33	44,019	44,000
5	97,300	1.00177	1.000	0.900	1.77	155,273	155,000

다. 거래사례비교법의 적용

1) 거래사례비교법 적용 절차

거래사례비교법에 의한 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

거래사례비교법에 의한 시산가액 산식

$$\boxed{\text{토지단가 (원/㎡)}} = \boxed{\text{거래사례 토지단가}} \times \boxed{\text{사정보정}} \times \boxed{\text{시점수정}} \times \boxed{\text{지역요인 비교}} \times \boxed{\text{개별요인 비교}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2) 거래사례 선정

가) 거래사례 선정기준

감정평가 실무기준

【 610-1.5.3.1】 거래사례의 선정

- ① 거래사례는 다음 각 호의 선정기준을 모두 충족하는 거래가격 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 거래가격을 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 거래사례를 선정할 수 있다.
 1. 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
 2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
 3. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.
 4. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
 5. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것

나) 거래사례 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격이고, 거래사정이 정상으로 인정되며, 기준시점으로부터 5년 이내(비도시지역) 거래된 사례로서, 용도지역이 동일하고, 이용상황·주변환경이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접한 거래사례 기호(E,F)를 선정함.

거래사례

출처: KAS, 등기사항전부증명서

기호	소재지	용도 지역	지목	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래가격 (원)	거래시점	적용 토지
E	하회리 4**-*	보전관리	전	43	46,511	2,000,000	2021.10.21	1-4, 6-9
F	광덕리 1**	계획관리	대	432	164,583	71,100,000	2022.02.17	5
G	광덕리 1***-*	계획관리	대	843	157,295	132,600,000	2021.10.14	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

3) 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우 이를 정상화시키는 절차를 말하는 것으로, 본 거래사례는 인근지역 내 동일 또는 유사한 물건의 가격수준 및 시장상황 등을 검토할 때 거래당사자간의 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래로 여겨지므로 별도의 사정보정을 요하지 않는 것으로 판단됨.

4) 시점수정

시점수정은 거래사례의 거래시점과 대상토지의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 거래시점의 거래사례 가격수준을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 절차로서, 국토교통부장관이 조사·발표한 거래사례 소재 경상북도 안동시 보전관리 및 계획관리지역의 기준시점까지의 지가변동률 누계를 적용함.

시점수정				출처 : KAPA, KAIS, R-one
기호	기 간		경상북도 안동시 (용도지역)	비 고
	초 일	말 일		
E	2021.10.21 ~ 2024.02.28		1.969% (보전관리)	$(1 + 0.00140 * 11/31) * (1 + 0.00129)$ $* (1 + 0.00156) * (1 + 0.01078)$ $* (1 + 0.00483) * (1 + 0.00032)$ $* (1 + 0.00032 * 28/31)$ ≈ 1.01969
F	2022.02.17 ~ 2024.02.28		2.672% (계획관리)	$(1 + 0.00119 * 12/28) * (1 + 0.00165)$ $* (1 + 0.00202) * (1 + 0.00142)$ $* (1 + 0.00176) * (1 + 0.00256)$ $* (1 + 0.00130) * (1 + 0.00123)$ $* (1 + 0.00139) * (1 + 0.00031)$ $* (1 + 0.00006) * (1 + 0.01046)$ $* (1 + 0.00093) * (1 + 0.00093 * 28/31)$ ≈ 1.02672

※ 2024년 2월 지가변동률은 평가시점 현재 미발표 상태로서 직전 월의 변동률을 연장 적용하여 일할 계산함

5) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례와 지리적으로 인근에 소재하고 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 제반 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

6) 개별요인 비교

거래사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목 및 세항목으로 분류하여 비교하면 아래와 같음.

기호	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	-	0.94	1.00	0.95	1.00	1.00	0.893
대상은 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 등) 등에서 개별요인이 열세함							
2,3,6,7	-	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
대상은 사례 대비 획지조건(면적 등) 등에서 개별요인이 우세함							
4,8,9	-	0.94	1.00	1.05	1.00	1.00	0.987
대상은 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 등에서 열세하나 획지조건(면적 등) 등에서 우세하여 전반적인 개별요인이 열세함							
5	1.00	1.00	1.00	0.98	0.90	1.00	0.882
대상은 사례 대비 획지조건(접면도로상태 등) 및 행정적조건(지목 등 행정상 규제정도) 등에서 개별요인이 열세함							

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

위 사항을 제반 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 아래와 같이 결정함.

거래사례비교법							
일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	46,511	1.000	1.01969	1.000	0.893	42,352	42,000
2,3,6,7	46,511	1.000	1.01969	1.000	1.050	49,798	50,000
4,8,9	46,511	1.000	1.01969	1.000	0.987	46,810	47,000
5	164,583	1.000	1.02672	1.000	0.882	149,041	149,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

라. 토지가액 결정

거래사례비교법에 따른 시산가액은 시장상황을 반영한 균형가격의 성격을 가지고 있음. 아래에서 보는 바와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제 11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 토지가액을 결정함.

토지가액 결정

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액			거래사례비교법에 의한 시산가액		
	단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	총액 (원)	단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	총액 (원)
1	40,000	7.25	290,000	42,000	7.25	304,500
2	47,000	93.75	4,406,250	50,000	93.75	4,687,500
3	47,000	186	8,742,000	50,000	186	9,300,000
4	44,000	61.42	2,702,480	47,000	61.42	2,886,740
5	155,000	18.25	2,828,750	149,000	18.25	2,719,250
6	47,000	95.83	4,504,010	50,000	95.83	4,791,500
7	47,000	487.5	22,912,500	50,000	487.5	24,375,000
8	44,000	234	10,296,000	47,000	234	10,998,000
9	44,000	76	3,344,000	47,000	76	3,572,000
합계			60,025,990			63,634,490

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅲ 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구분	일련 번호	단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	금액 (원)
토지 감정평가액	1	40,000	7.25	290,000
	2	47,000	93.75	4,406,250
	3	47,000	186	8,742,000
	4	44,000	61.42	2,702,480
	5	155,000	18.25	2,828,750
	6	47,000	95.83	4,504,010
	7	47,000	487.5	22,912,500
	8	44,000	234	10,296,000
	9	44,000	76	3,344,000
감정평가액 결정	<u>60,025,990</u>			

2. 감정평가액 결정의견

대상물건의 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 제반 법령에 의거하여 적정하게 평가되었음.

토지건물 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	
1	경상북도 안동시 풍천면 광덕리	501-4	전	보전관리지역	1 29x-	7.25	40,000	290,000	유민하지분
2	경상북도 안동시 풍천면 광덕리	501-1	전	보전관리지역	1 375x-	93.75	47,000	4,406,250	유민하지분
3	경상북도 안동시 풍천면 광덕리	468	전	보전관리지역	1 744x-	186	47,000	8,742,000	유민하지분
4	경상북도 안동시 풍천면 광덕리	500	전	보전관리지역	1 737x-- 12	61.42	44,000	2,702,480	유민하지분
5	경상북도 안동시 풍천면 광덕리	117-2	전	계획관리지역	1 73x-	18.25	155,000	2,828,750	유민하지분 현황 '대' 제시외건물 소재감안시 토지가격 ₩1,980,000
6	경상북도 안동시 풍천면 광덕리	470	전	보전관리지역	1 1,150x-- 12	95.83	47,000	4,504,010	유민하지분
7	경상북도 안동시 풍천면	469	답	보전관리지역	1 1,950x-	487.5	47,000	22,912,500	유민하지분

토지건물 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	
8	경상북도 안동시 풍천면 광덕리	472	답	보전관리지역	1 936x- 4	234	44,000	10,296,000	유민하지분
9	경상북도 안동시 풍천면 광덕리	471	답	보전관리지역	1 912x-- 12	76	44,000	3,344,000	유민하지분
소 계								₩60,025,990	
ㄱ	<제시외건물> 경상북도 안동시 풍천면 광덕리	117-2 지상	주택 등	블럭조 슬레이트지붕 단층	1 (48.0)x- 4	12	75,000	900,000	유민하 지분
소 계								₩900,000	
합 계								₩60,925,990.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

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

대상 토지는 경상북도 안동시 풍천면 하회리 소재 ‘하회마을’ 남동측 근거리(기호1~4,6~9) 및 북서측 원거리(기호5)에 위치하며, 부근은 농경지, 임야 및 주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

대상 토지 및 토지 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 간선도로와의 접근성 등에서 제반교통 사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

대상 토지(1): 북동향 완경사지대에 위치하는 사다리형의 토지로서 휴경지(전)임.
 대상 토지(2~4,6~9): 북향 완경사지대에 위치하는 부정형의 토지로서 농경지(답)임.
 대상 토지(5): 인접필지와 대체로 등고평탄한 사다리의 토지로서 주거용 건부지임.

(4) 인접 도로상태

대상 토지(1,4,8,9): 지적도 및 현황 맹지로 인접필지를 경유하여 접근 가능함.
 대상 토지(2,3,6,7): 서측으로 폭 약 2~3m 포장도로와 접함.
 대상 토지(5): 북측으로 폭 약 4m 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

대상 토지(1~3,6): 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 가금류 돼지 개 제한지역, 소 젖소 1000㎡ 이상 제한지역), 문화재보존영향 검토대상구역(안동하회마을 현상변경 허용기준(3구역))임.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

대상 토지(4,7~9): 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 가금류 돼지 개 제한지역, 소 젖소 1000㎡ 이상 제한지역), 가축사육제한구역(일부제한구역 모든축종제한지역), 문화재보존영향 검토대상구역(안동하회마을 현상변경 허용기준(3구역))임.

대상 토지(5): 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(일부제한구역 모든축종제한지역), 문화재보존영향 검토대상구역(안동하회마을 현상변경 허용기준(3구역))임.

(6) 제시목록 외의 물건

대상 토지(5) 지상에 별지 "사진용지" 및 "지적 및 건물개황도"와 같이 소유자 미상의 제시외건물이 소재함.

(7) 공부와의 차이

대상 토지(5)는 공부상 지목이 '전'이나 현황 '대'임.

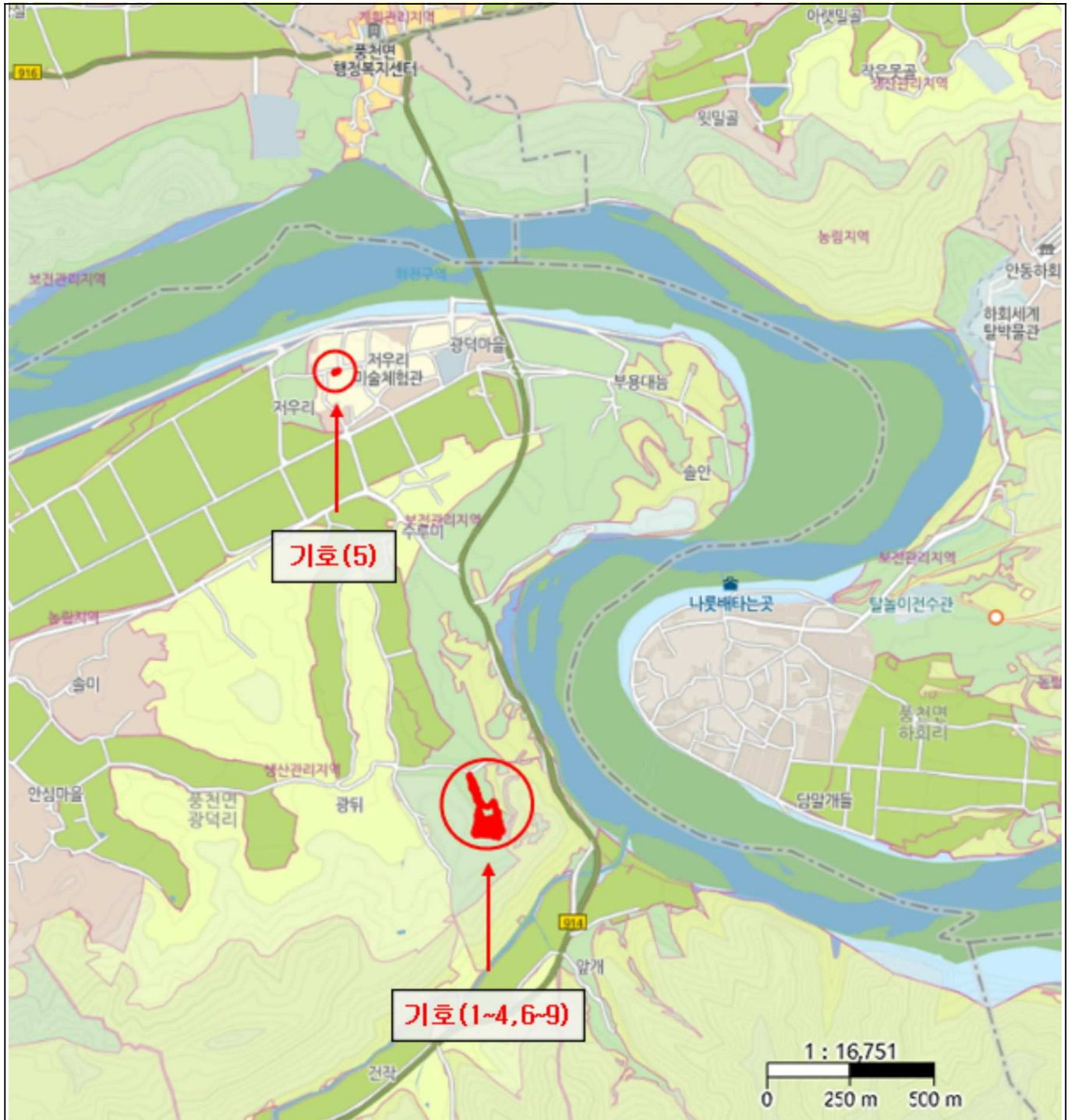
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



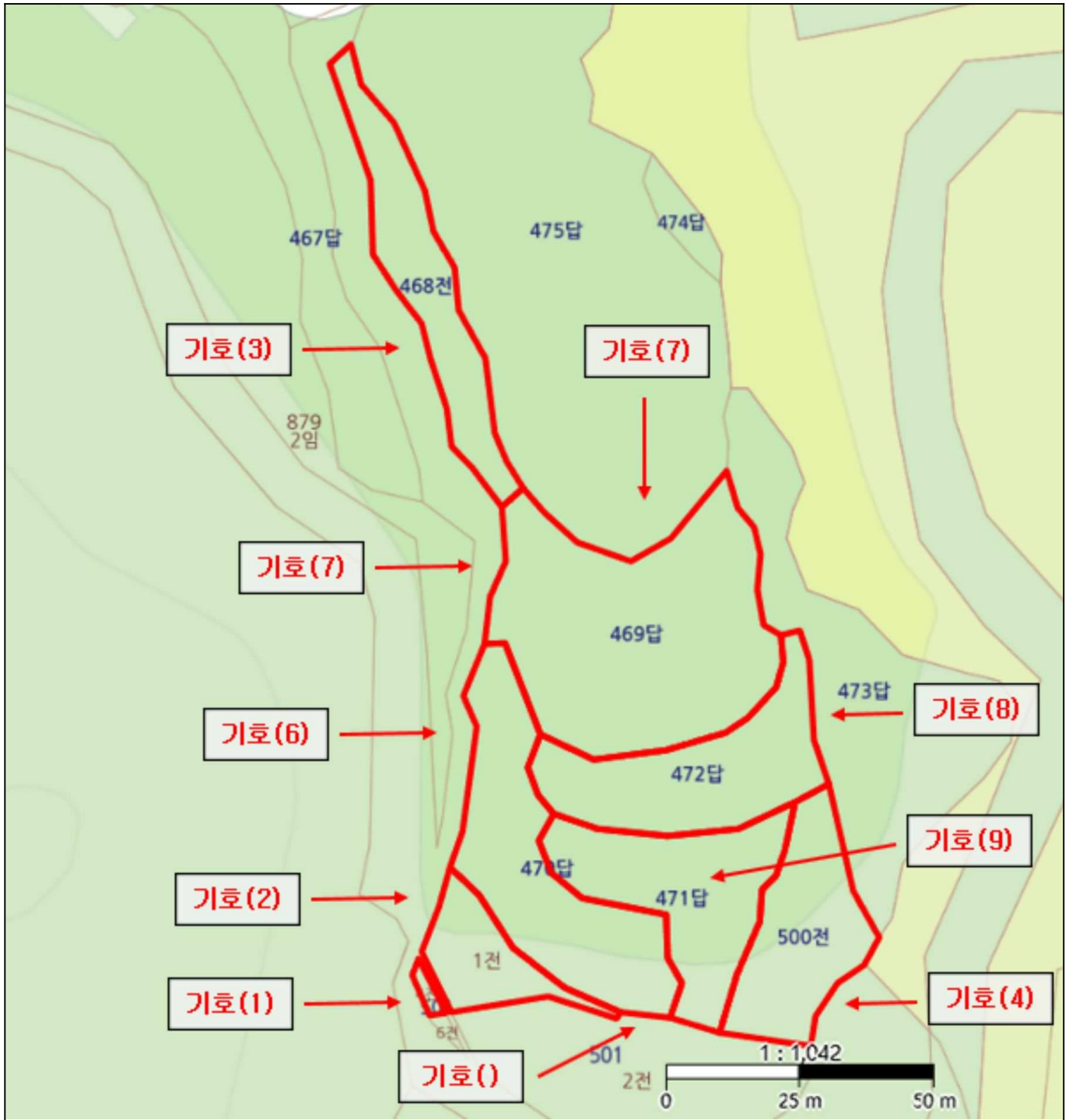
소재지	경상북도 안동시 풍천면 광덕리 501-4외
-----	-------------------------



위치도



소재지 경상북도 안동시 풍천면 광덕리 501-4외



위치도



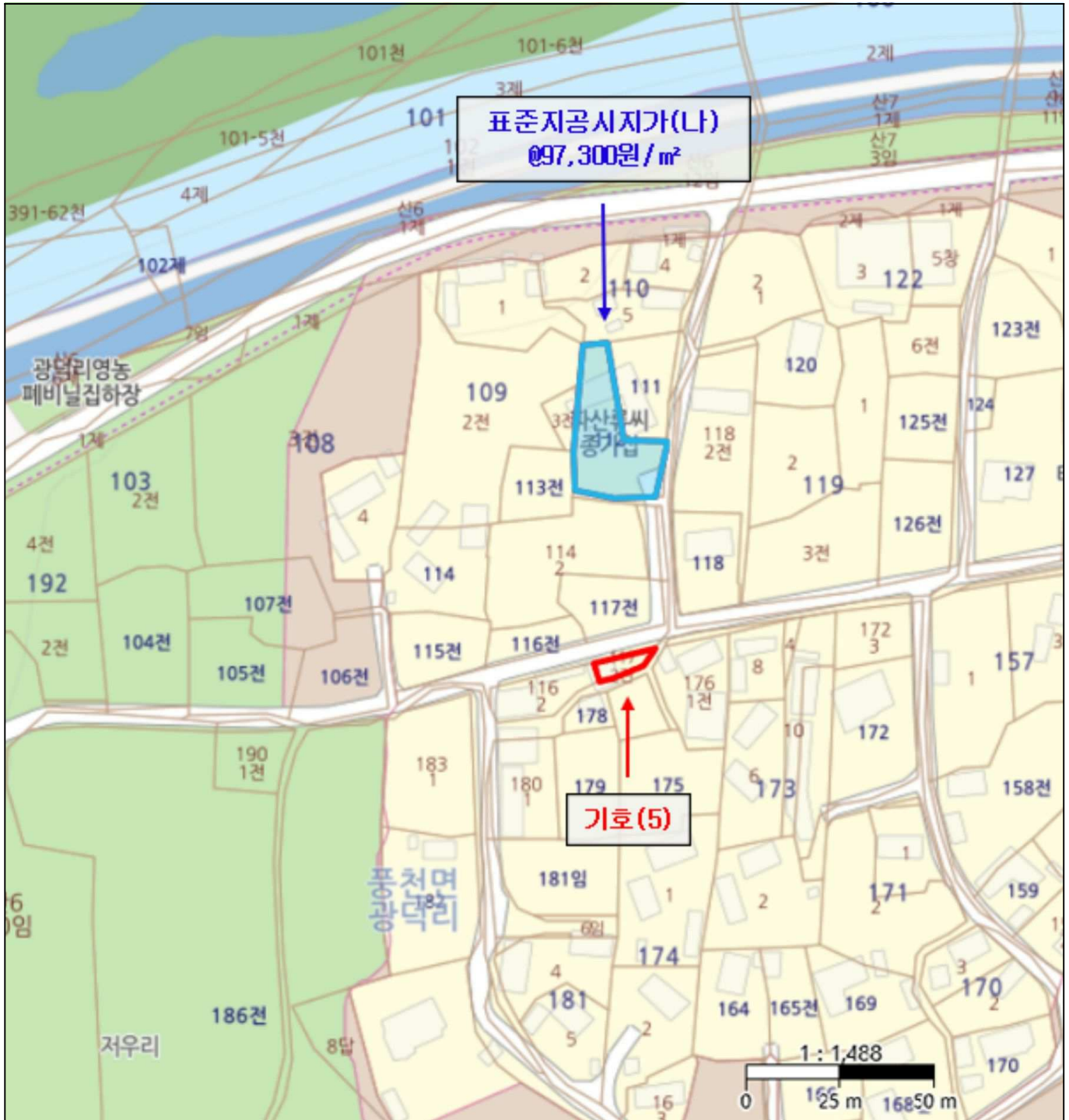
소재지 경상북도 안동시 풍천면 광덕리 501-4외



위치도



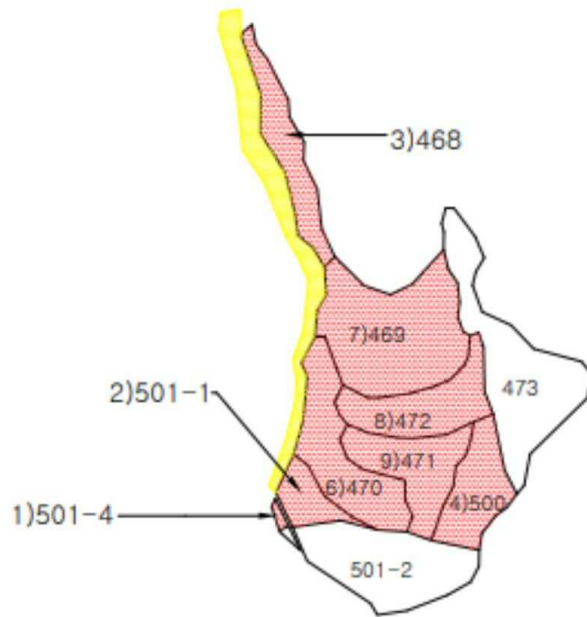
소재지 경상북도 안동시 풍천면 광덕리 501-4외



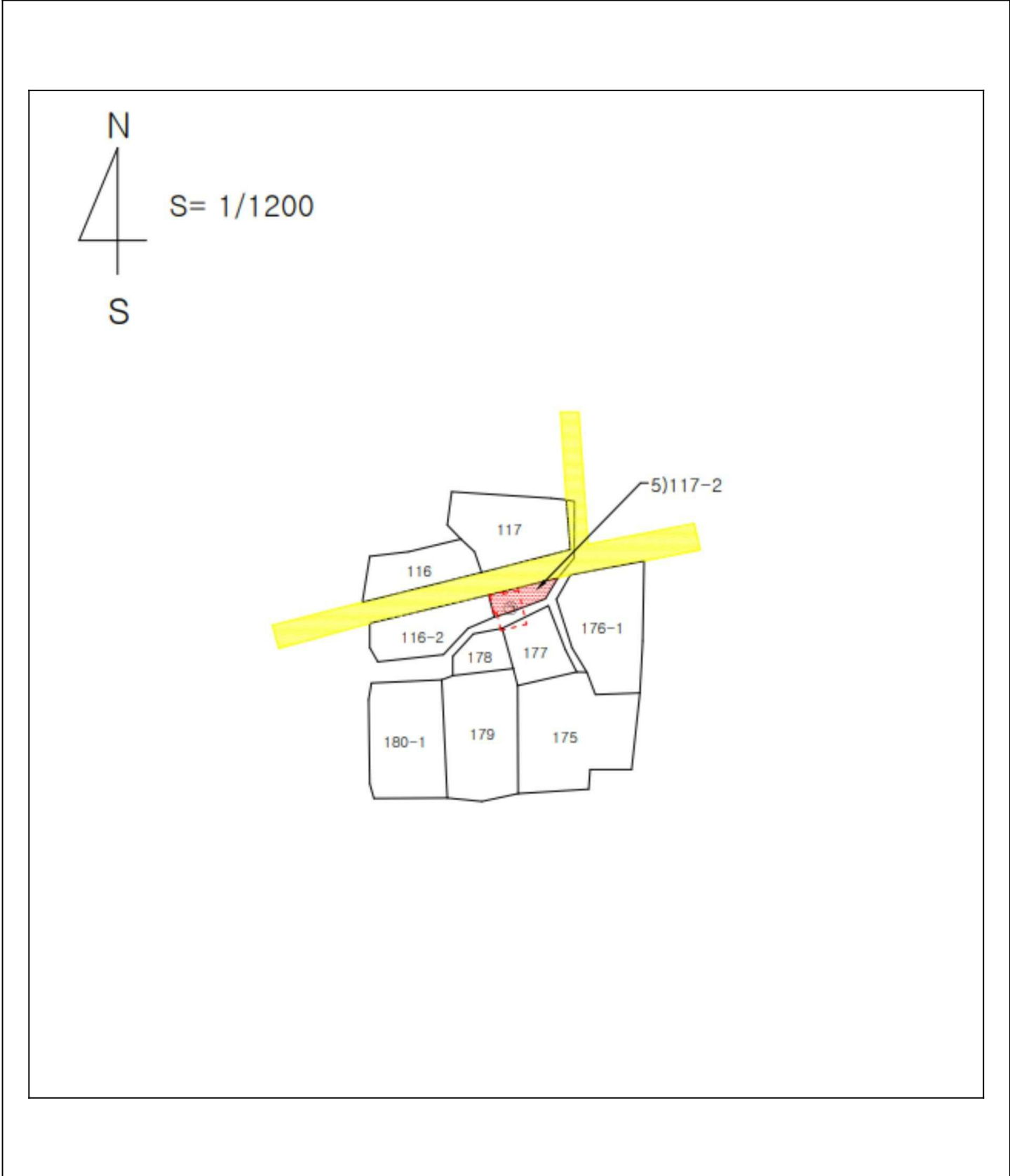
지 적 도



S= 1/2800



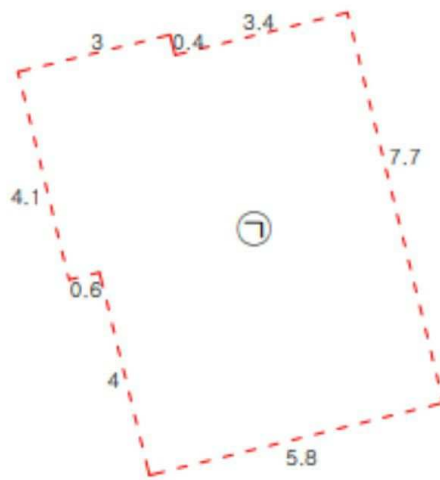
지 적 도



건물개황도



NO SCALE



<제시외건물>

㉞ : 블럭조 슬레이트지붕 단층 (주택 등) 약 48.0㎡

사 진 용 지



대상 토지(1) 전경



대상 토지(2) 전경

사 진 용 지



대상 토지(3) 및 부근 전경



대상 토지(3) 전경

사 진 용 지



대상 토지(4,8,9) 전경



대상 토지(4,8,9) 전경

사 진 용 지



대상 토지(6) 전경



대상 토지(7) 전경

사 진 용 지



대상 토지(5) 전경



대상 토지(5) 및 지상 제시시외건물 전경