

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 박임선 외 5명 소유물건(2024타경104393)

의뢰인 : 대구지방법원 안동지원
사법보좌관 김은숙

감정서번호 : 20250104

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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.

정성 감정평가사사무소

TEL. 010-7751-2664

FAX. 0504-440-2664

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 철 원

(인)

감정평가액	이억육백이십일만삼천삼백원정(₩206,213,300.-)					
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙	감정평가목적	경매			
제출처	대구지방법원 안동지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박임선 외 5명 (2024타경104393)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.08	2025.01.08	2025.01.08		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	11,946	토지	11,946	-	206,213,300
	합계					₩206,213,300
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 안동시 와룡면 주하리 소재 “윗두루마을” 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대구지방법원 안동지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지 조사기간은 2025년 1월 8일 ~ 2025년 1월 8일까지 1일간입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 1월 8일로 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있을거라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있을거라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있을 거라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

6. 그 밖의 사항

■ 본건 일부 지상에 소재하는 자연림 상태의 임목 등은 거래관행 등에 의거 토지에 포함 평가하였습니다.

■ 본건 기호(2, 6~8) 토지는 공부상 지목이 ‘전’이나 현황 ‘토지임야’로 이용중인바 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II

대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면도로	형상 지세	2024.01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	주하리 323	임	2,919	자연림	생산관리	맹지	부정형 급경사	913
2	주하리 229	전	641	토지임야	생산관리	맹지	부정형 급경사	995
3	주하리 307	전	1,246	목전	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	14,900
4	주하리 309	전	403	목전	생산관리	맹지	부정형 급경사	995
5	주하리 317	전	681	목전	생산관리	세로(불)	부정형 급경사	1,000
6	주하리 321	답	1,352	토지임야	생산관리	맹지	부정형 급경사	995
7	주하리 318	전	1,861	토지임야	생산관리	맹지	부정형 급경사	995
8	주하리 320	전	393	토지임야	생산관리	맹지	부정형 급경사	995
9	주하리 316	전	2,450	목전	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	13,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『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 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역 · 지구 · 구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시 · 군 · 구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면도로	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	주하리 산181-2	임야	10,512	자연림	생산관리	맹지	부정형 급경사	845
B	주하리 331-1	전	10,083	전	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	12,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

■ 비교표준지(A, B)시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상북도 안동시	생산관리 (A)	2024.01.01 ~ 2025.01.08	1.112 (1.01112)	경상북도 안동시 (24.01.01~25.01.08) (생산관리) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.021 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.069 $(1 + 0.01021) * (1 + 0.00069 * 39/30)$ ≒ 1.01112

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목 (농경지대)

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(임야지대)

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
	지세 등	경사도 경사의 굴곡
토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장도 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	1.05	1.00	-	1.00	1.00	1.050
기호(3~5,9) /비교표준지(B)	0.95	1.00	0.98	1.00	1.00	0.931
기호(2,6~8) /비교표준지(B)	0.85	1.00	0.85	1.00	1.00	0.723
결정의견						

기호(1) /비교표준지(A)대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우세합니다.

기호(3~5,9) /비교표준지(B)대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 획지조건(면적 및 경사 등)에서 열세합니다.

기호(2,6~8) /비교표준지(B)대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 획지조건(면적 및 경사 등)에서 열세합니다.

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28.), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근지역의 평가사례

[출처: 한국감정평가사 협회 자료]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	접면도로	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
ㄱ	주하리 산 ●●●	임야	4,760	생산관리	세로(불)	4,300	2020.06.22	경매
ㄴ	가야리 ◎◎◎	임야	777	생산관리	맹지	4,400	2023.11.14	경매
ㄷ	주하리 ◇◇◇	전	1,559	생산관리	맹지	28,100	2022.11.21	경매
ㄹ	주하리 ◆◆◆	전	2,063	생산관리	맹지	8,380	2023.07.31	기타 소송

3) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	본건과 유사한 전의 경우 생산관리지역은 약 @20,000~ @25,000원/㎡ 내외, 임야의 경우 약 @5,000원/㎡ 내외 정도 수준입니다.
----------	---

4) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

[출처 : 대한민국법원 법원경매정보]

구 분	경상북도 안동시		비 고
	낙찰율(%)	평균 낙찰가율(%)	
전	21.36	53.21	최근 1년 평균
임야	19.59	49.72	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

6) 그 밖의 요인 분석

■ 적용사례 선정

적용사례	기호 (ㄴ, ㄷ)
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

■ 적용사례 시점수정치

적용사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
ㄴ	2023.11.14 ~ 2025.01.08	1.01167	안동시 생산관리
ㄷ	2022.11.21 ~ 2025.01.08	1.02315	안동시 생산관리

■ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인 비교

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /적용사례(ㄴ)	0.90	0.90	-	1.00	1.00	0.810
비교표준지(B) /적용사례(ㄷ)	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903

결정의견

비교표준지(A)

/적용사례(ㄴ)대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사도 및 시제 등)에서 열세합니다.

비교표준지(B)

/적용사례(ㄷ)대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 획지조건(형상 및 경작의 편부 등)에서 열세합니다.

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A)와 적용사례(ㄴ)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	4,300	1.01167	1.00	0.810	3,524	4.126
기준시점 표준지가격	845	1.01112	1.00	1.000	854	

- 비교표준지(B)와 적용사례(ㄷ)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	28,100	1.02315	1.00	0.903	25,962	2.022
기준시점 표준지가격	12,700	1.01112	1.00	1.000	12,841	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정합니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	생산관리지역	4.13
B	생산관리지역	2.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구분	공시지가 (원/㎡)	시정 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	845	1.01112	1.00	1.050	4.13	3,705	3,700
3~5, 9	12,700	1.01112	1.00	0.931	2.02	24,149	24,000
2, 6~8	12,700	1.01112	1.00	0.723	2.02	18,754	19,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	2,919	3,700	10,800,300	-
2	641	19,000	12,179,000	-
3	1,246	24,000	29,904,000	-
4	403	24,000	9,672,000	-
5	681	24,000	16,344,000	-
6	1,352	19,000	25,688,000	-
7	1,861	19,000	35,359,000	-
8	393	19,000	7,467,000	-
9	2,450	24,000	58,800,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			206,213,300	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례(#1, 2)을 비교사례로 선정합니다.

1) 인근지역의 거래사례

[출처: 한국부동산원 실거래자료]

구분	소재지	지목	토지면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	토지단가(원/ ㎡)
#1	이상리 산 ■■■■	임야	8,576	생산관리 자연림	부정형 세로(불)	2023.01.19	4,145
#2	이상리 △△△	전	248	생산관리 전	부정형 세로(불)	2020.11.10	24,193

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

라. 시점수정

적용사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2023.01.19 ~ 2025.01.08	1.01963	안동시 생산관리
#2	2020.11.10 ~ 2025.01.08	1.05548	안동시 생산관리

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

바. 개별요인 비교

구분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /거래사례(#1)	0.95	1.00	-	1.00	1.00	0.950
기호(3~5, 9) /거래사례(#2)	0.98	1.00	0.95	1.00	1.00	0.931
기호(2, 6~8) /거래사례(#2)	0.90	1.00	0.85	1.00	1.00	0.765
결정의견						

기호(1)

/거래사례(#1) 대비 접근조건(취락 및 간선도로과의 접근성)에서 열세합니다.

기호(3~5, 9)

/거래사례(#2) 대비 접근조건(취락과의 접근성) 및 획지조건(토지의 형상 및 경작의 편부 등)에서 열세합니다.

기호(2, 6~8)

/거래사례(#2) 대비 접근조건(취락과의 접근성) 및 획지조건(토지의 형상 및 경작의 편부 등)에서 열세합니다.

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시정 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	4,145	1.00	1.01963	1.00	0.950	4,015	4,000
3~5, 9	24,193	1.00	1.05548	1.00	0.931	23,773	24,000
2, 6~8	24,193	1.00	1.05548	1.00	0.765	19,534	20,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	2,919	4,000	11,676,000	-
2	641	20,000	12,820,000	-
3	1,246	24,000	29,904,000	-
4	403	24,000	9,672,000	-
5	681	24,000	16,344,000	-
6	1,352	20,000	27,040,000	-
7	1,861	20,000	37,220,000	-
8	393	20,000	7,860,000	-
9	2,450	24,000	58,800,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			<u>211,336,000</u>	

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
1~9	206,213,300	211,336,000	-

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지가액의 결정

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	2,919	3,700	10,800,300	-
2	641	19,000	12,179,000	-
3	1,246	24,000	29,904,000	-
4	403	24,000	9,672,000	-
5	681	24,000	16,344,000	-
6	1,352	19,000	25,688,000	-
7	1,861	19,000	35,359,000	-
8	393	19,000	7,467,000	-
9	2,450	24,000	58,800,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<u>206,213,300</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액은 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	11,946	206,213,300	-
감정평가액(합계)		<u>206,213,300</u>	

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경상북도 안동시 와룡면 주하리	323	임야	생산관리지역	2,919	2,919	3,700	10,800,300	
2	경상북도 안동시 와룡면 주하리	229	전	생산관리지역	641	641	19,000	12,179,000	현황 '토지임야'
3	경상북도 안동시 와룡면 주하리	307	전	생산관리지역	1,246	1,246	24,000	29,904,000	
4	경상북도 안동시 와룡면 주하리	309	전	생산관리지역	403	403	24,000	9,672,000	
5	경상북도 안동시 와룡면 주하리	317	전	생산관리지역	681	681	24,000	16,344,000	
6	경상북도 안동시 와룡면 주하리	321	답	생산관리지역	1,352	1,352	19,000	25,688,000	현황'목전'
7	경상북도 안동시 와룡면 주하리	318	전	생산관리지역	1,861	1,861	19,000	35,359,000	
8	경상북도 안동시 와룡면 주하리	320	전	생산관리지역	393	393	19,000	7,467,000	현황 '토지임야'

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
9	경상북도 안동시 와룡면 주하리	316	전	생산관리지역	2,450	2,450	24,000	58,800,000	
합 계								₩206,213,300.-	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 안동시 와룡면 주하리 '윗두루마을' 인근에 위치하며, 부근일대는 농경지 및 농가주택, 자연림 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

공히 본건까지 제반차량의 접근이 어려우며 인근에 지방도가 소재하는 등 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,5):남서측 하향 급경사지대에 위치한 부정형의 토지로 자연림입니다.

기호(2,6~8):남서측 하향 급경사지대에 위치한 부정형의 토지로 토지임야입니다.

기호(3~5,9):남서측 하향 완경사지대에 위치한 부정형의 토지로 목전으로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2,4,6~8):지적도상 맹지입니다.

기호(3,5,9):공히 남서측으로 소형 농기계기구의 접근이 가능합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1):생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 가금류 돼지 개 제한지역, 소 젖소 1000㎡ 이상 제한지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 준보전산지〈산지관리법〉입니다.

기호(2,3,5,9):생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 모든축종 제한지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉입니다.

기호(4):생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 모든축종 제한지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 영농여건불리농지입니다.

기호(6,8):생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 가금류 돼지 개 제한지역, 소 젖소 1000㎡ 이상 제한지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 영농여건불리농지입니다.

기호(7):생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 가금류 돼지 개 제한지역, 소 젖소 1000㎡ 이상 제한지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(일부제한구역 모든축종 제한지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

없습니다.

(7) 공부와의 차이

본건 기호(2, 6~8)은 공부상 지목이'전,답'이나 실제 '토지임야'로 이용중입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계:미상입니다.

2)기타:없습니다.

광역위치도

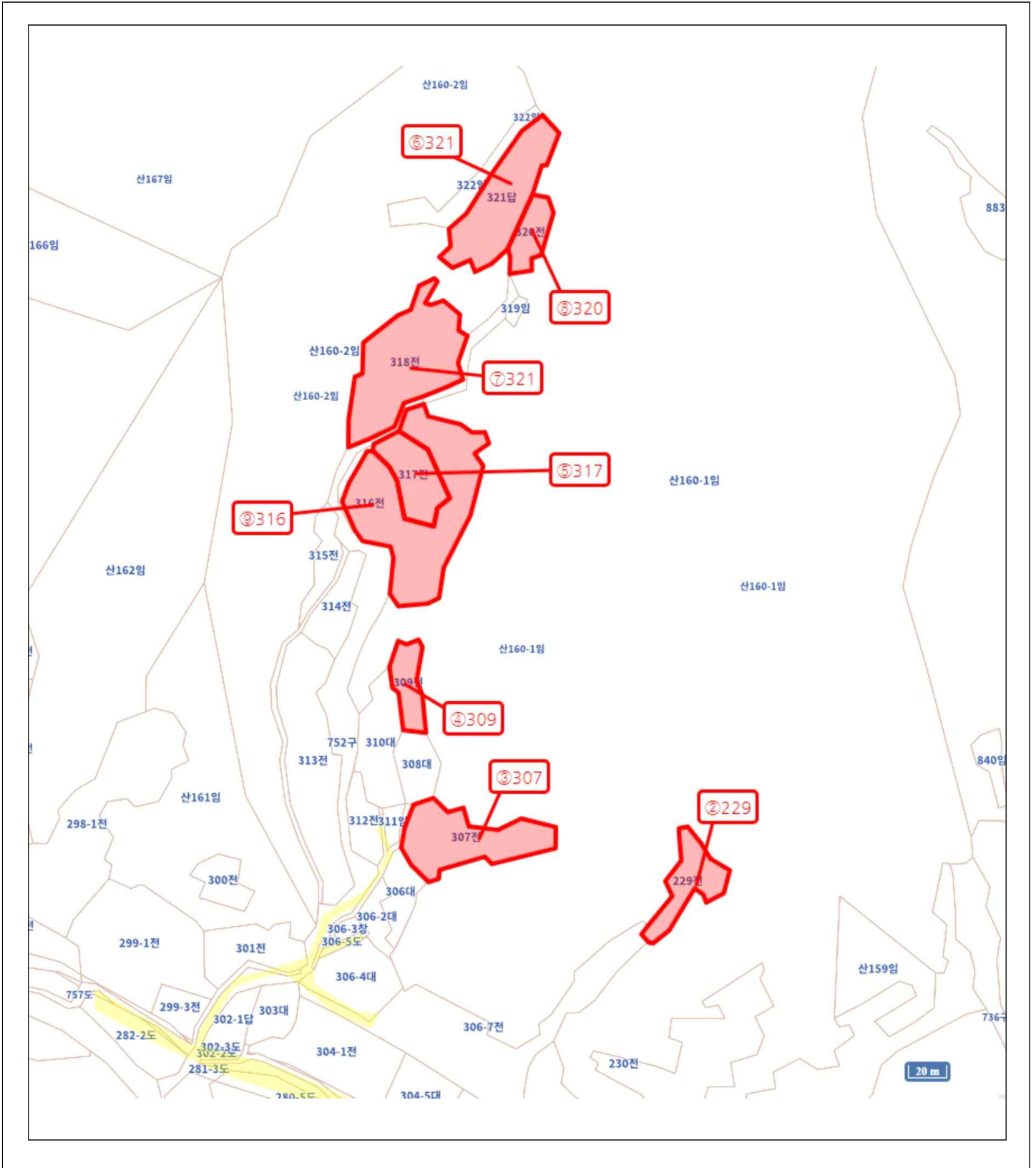


소재지

경상북도 안동시 와룡면 주하리 323외



지 적 도



사 진 용 지



본 건 기 호 (1) 전 경



본 건 기 호 (2) 전 경

사 진 용 지



본 건 기 호 (3) 전 경



본 건 기 호 (4) 전 경

사 진 용 지



본 건 기 호 (5,9) 전 경



본 건 기 호 (6~8) 전 경