

(주)정일감정평가법인

수신자: 대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙

(경유)

참조: --

제목: 감정의뢰에 대한 회보

1. 저희 (주)정일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.03.13자 귀 제 『2025타경100272』호로 저희 법인에 의뢰하신 『금병현 소유물건(2025타경100272)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부: 1. 감정평가서 2부
2. 청구서 1부

(주)정일감정평가법인 대구경북지사



문서번호 J2503-1-021 (2025-04-02)

담당평가사 경매3계

우편번호 41576 대구광역시 북구 대현남로2길 66 2층

TEL. 053-742-2598 FAX. 053-742-2599

E-Mail : jungiltk@KAPALAND.CO.KR

수수료 청구서

(전화: 053-742-2598, FAX: 053-742-2599)

문서번호 : J2503-1-021

수 신 : 대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.13 자 귀 제『 2025타경100272 『호로

의뢰하신『 금병현 소유물건(2025타경100272) 『에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과 목	금 액	비 고
평가 수수료	386,931	
실비	여비	262,400
	토지조사비	—
	물건조사비	—
	공부발급비	6,400
	기타 실비	6,000
비	소 계	274,800
특별용역비	—	
공급가액	661,000	1,000원 미만 절사
부가세	66,100	
합계	727,100	
기납부 착수금	—	
정산청구액	727,100	

※ 수수료는 아래의 계좌로 입금 바라오며, 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정평가서번호 (J2503-1-021)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주십시오. 연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드 (010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

※ 송금처 ※

504-10-494262-3(예금주:(주)정일감정평가법인 대구경북지사)
BC가맹점번호 : 721850595 / 사업자등록번호 : 502-85-36317

(주)정일감정평가법인 대구경북지사



감정평가서

건명	금병현 소유물건(2025타경100272)
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙
감정서번호	J2503-1-021

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)정일감정평가법인 대구경북지사

JUNG-IL APPRAISAL&CONSULTING CO.,LTD.

대구광역시 북구 대현남로2길 66, 2층
TEL : 053-742-2598 FAX : 053-742-2599



(토지)감정평가표

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

감정평가사
김용환

김용환

(주)정일감정평가법인 대구경북지사 지사장 김용환 (서명날인)



감정평가액	삼익칠백팔십칠만육천원정(₩307,876,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 안동지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	금병현 (2025타경100272)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.01	2025.04.01	2025.04.02	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	13,729 이	토지	13,729 여	- 백	307,876,000
	합계					₩307,876,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		김태환		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 안동시 길안면 배방리 소재 "배방리노인정" 남동측 원거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 대구지방법원 안동지원의 "경매" 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 현황

<소재지 : 경상북도 안동시 >

	일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가(원/m ²)
토지	1	길안면 배방리 100-1	5,405	전	보전관리	전, 과수원	맹지	부정형 급경사	8,890
	2	길안면 배방리 352	8,324	전	보전관리	전, 과수원, 일부도로	세로 (가)	부정형 급경사	8,980

4. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 04월 01일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 04월 01일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

없음.

3. 참고 및 유의사항

가. 본건의 위치, 면적 등은 귀 제시목록에 의거 하였음.

나. 일련번호 1) 토지의 공부상 지목은 "전"이나, 현황 "전 및 과수원"임.

다. 일련번호 2) 토지의 공부상 지목은 "전"이나, 현황 "전 및 과수원, 일부도로"임.

라. 일련번호 1) 토지는 전체가 수변구역에 저촉되는 부분인바, 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가 하였음.

마. 일련번호 2) 토지의 일부는 수변구역에 저촉되나, 그 저촉면적이 미미한 바 이에 구애없이 평가하였음.

바. 본건 토지 지상에 과수목이 수기 소재하는 바, 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였으며, 과수목을 포함하지 않은 토지가액을 "감정평가명세표" 비교에 표기하였음.

사. 일련번호 1) 토지 지상에 연고 미상의 분묘 등이 소재하는 바 이를 감안하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

아. 일련번호 2) 토지 중 일부는 현황 "도로"이나, 도로부분의 면적이 미미한바 이에 구매없이 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데,

①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 토지 가치평가는 공시지가기준법, 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 평가방법의 적용

가. 개요

평가대상 물건은 토지로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정, 비교·검토하여 평가액을 결정함.

나. 평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 평가방법으로 하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 대상토지와 가치형성요인(개별요인)이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

$$\begin{array}{l} \text{공시지가기준법에} \\ \text{의한 시산가액} \\ \text{(원/m}^2\text{)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{비교표준지} \\ \text{공시지가} \\ \text{(원/m}^2\text{)} \end{array} \times \text{시점수정} \times \begin{array}{l} \text{지역요인} \\ \text{비교} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{개별요인} \\ \text{비교} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{그 밖의} \\ \text{요인 보정} \end{array}$$

2. 비교표준지 선정

①기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2025년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

②위의 표준지 선정 기준에 의거하여 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<경상북도 안동시>

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비교
A	길안면 배방리 91	6,136	전	전	보전관리	세로 (불)	부정형 급경사	6,710	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2025.01.01 ~ 2025.04.01	0.162% (1.00162)	경상북도 안동시 (25.01.01~25.04.01) (보전관리) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.101 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.053 $(1 + 0.00101) * (1 + 0.00053 * 32/28)$ ≒ 1.00162

4. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

비교표준지와 대상토지의 가치형성요인 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하기 위한 개별요인 비교항목은 다음과 같음.

■ 농경지대 개별요인 비교

개별요인		
조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태 농로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등 농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 출하지와와의 접근성
환경조건	재해의 위험성	토양, 토질의 양부 일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성 기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적 형상
	고저 등	고저 (경사지 등) 경사의 방향
	경작의 장애 토지이용상황	장애물에 의한 장애의 정도 토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향 기타

나. 개별요인의 비교

일련 번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A	0.90	1.00	1.00	0.99	0.92	1.00	0.820
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(농로의 상태 등), 획지조건(분묘소재 등), 행정적조건(수변구역 저축 등)에서 열세함.						
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 비교표준지 대비 제반 개별요인 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10. 선고 98두6067, 1993.9.10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가 수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\frac{\text{비교사례 기준 비교표준지 단가}}{\text{기준시점 비교표준지 단가}} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

다. 인근 평가사례

<출처 : 한국감정평가사협회>

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	기준시점	평가단가 (원/m ²)	평가 목적	용도 지역	비고
a	파천면 지경리 500	2,380	전	2024.11.26	21,200	법원 경매	보전관리	-
b	길안면 배방리 300	1,954	답	2024.12.05	27,000	법원 경매	보전관리	수변구역, 접도구역, 하천구역 저축감안

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 인근 거래사례

<출처 : 등기사항전부증명서, KAIS>

기호	소재지	지목	용도 지역	거래가액(원)		적용단가 (원/m ²)	거래시점	비고
				면적(원/m ²)	면적(원/m ²)			
1	길안면 배방리 200	전	보전관리	100,000,000	3,964	25,227	2022.12.21	토지거래
				37,000,000				
2	길안면 배방리 400	과수원	보전관리	37,000,000	1,355	27,306	2024.11.20	토지거래
				1,355				

마. 비교사례 선정

인근지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 비교사례로 선정하였음.

<출처 : 등기사항전부증명서, KAIS>

기호	소재지	지목	용도 지역	거래가액(원)		적용단가 (원/m ²)	거래시점	비고
				면적(원/m ²)	면적(원/m ²)			
1	길안면 배방리 200	전	보전관리	100,000,000	3,964	25,227	2022.12.21	토지거래
				37,000,000				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 격차율 산정

구분	기준단가(원/m ²)	사정 보정	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가액 (원/m ²)	격차율
	공시지가(원/m ²)						
거래사례1 기준 비교표준지(A) 단가	25,227	1.000	1.01531	1.000	0.970	24,845	3.697
기준시점 비교표준지(A) 단가	6,710	-	1.00162	-	-	6,721	
산정 내역							
사정보정	정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)						
시점수정	경상북도 안동시 보전관리지역 (2022.12.21. ~ 2025.04.01.) : 1.01531						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함.(1.000)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
비교표준지는 평가사례 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정 내용	그 밖의 요인 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함.	3.69

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	6,710	1.00162	1.000	0.820	3.69	20,336	20,000
2	6,710	1.00162	1.000	1.000	3.69	24,800	24,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

대상토지와 인근지역에 위치한 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 고려하여 대상토지의 가액을 산정함.

2. 비교 거래사례 선정

인근지역에 위치한 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

<출처 : 등기사항전부증명서, KAIS>

기호	소재지	지목	용도 지역	거래가액(원)	적용단가 (원/m ²)	거래시점	비고
				면적(원/m ²)			
2	길안면 배방리 400	과수원	보전관리	37,000,000	27,306	2024.11.20	토지거래
				1,355			

3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당 사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근 지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함 (1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

사례가 속한 지역의 동일용도지역의 지가변동률을 적용하되, 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2024.11.20 ~ 2025.04.01	0.233% (1.00233)	경상북도 안동시 (24.11.20~25.04.01) (보전관리) 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.043 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.055 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.101 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.053 $(1 + 0.00043 * 11/30) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00101) * (1 + 0.00053 * 32/28)$ = 1.00233

5. 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함(1.000).

6. 개별요인 비교

■ 대상토지 / 거래사례

일련 번호	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	2	0.87	1.00	1.00	0.96	0.92	1.00	0.768
		대상토지는 거래사례 대비 가로조건(농로의 상태 등), 획지조건(분묘소재, 형상 등), 행정적조건(수변구역 저축 등)에서 열세함.						
2	2	0.97	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.941
		대상토지는 거래사례 대비 가로조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 사례단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

일련 번호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	27,306	1.000	1.00233	1.000	0.768	21,019	21,000
2	27,306	1.000	1.00233	1.000	0.941	25,754	25,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액의 결정

1. 시산가액의 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액은 다음과 같이 산출되었으며, 평가사례, 거래사례 및 인근의 지가동향 등을 감안할 때 각 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단됨.

일련 번호	소재지	지번	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/m ²)
1	길안면 배방리	100-1	20,000	21,000
2	길안면 배방리	352	24,000	25,000

2. 감정평가액의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 평가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

일련 번호	공부면적 (m ²)	사정면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	토지가액 (원)	비고
1	5,405	5,405	20,000	108,100,000	분묘소재감안, 수변구역저축감안, 현황 "전, 과수원", 과수목포함
2	8,324	8,324	24,000	199,776,000	현황 "전, 과수원, 일부도로", 과수목포함
합계	13,729	13,729	-	307,876,000	-

토지 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 길안면 배방리	100-1	전	보전관리지역	5,405	5,405	20,000	108,100,000	분묘소재감안, 수변구역 저축감안, 현황 "전, 과수원" 과수목포함 과수목제외시 토지가액: 101,600,000 원
2	"	352	전	보전관리지역	8,324	8,324	24,000	199,776,000	현황 "전, 과수원, 일부도로" 과수목포함, 과수목제외시 토지가액: 197,416,000 원
합 계				이	하	여		₩307,876,000.-	
					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

본건은 경상북도 안동시 길안면 배방리 소재 "배방리노인정" 남동측 원거리에 위치하며 주위환경은 단독 주택, 농경지, 과수원 등이 혼재하는 지역으로서 부근의 상황은 보통임.

(2) 교통상황

본건 및 본건인근까지 차량출입이 가능하며, 인근에 간선도로 등이 소재하여 대중교통 사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1) : 경사지대에 위치한 부정형 토지이며, "전, 과수원" 으로 이용중임.
일련번호 2) : 경사지대에 위치한 부정형 토지이며, "전, 과수원, 일부도로" 로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1) : 지적도상 맹지이며, 인접 필지를 통해 출입가능함.
일련번호 2) : 동측으로 약 3미터의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (낙동강)수변구역<낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률>.
일련번호 2) : 보전관리지역, 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>, (낙동강)수변구역<낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률>.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

-.

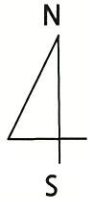
(7) 공부와의 차이

- 일련번호 1) 토지의 공부상 지목은 "전"이나, 현황 "전 및 과수원"임.
- 일련번호 2) 토지의 공부상 지목은 "전"이나, 현황 "전 및 과수원, 일부도로"임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

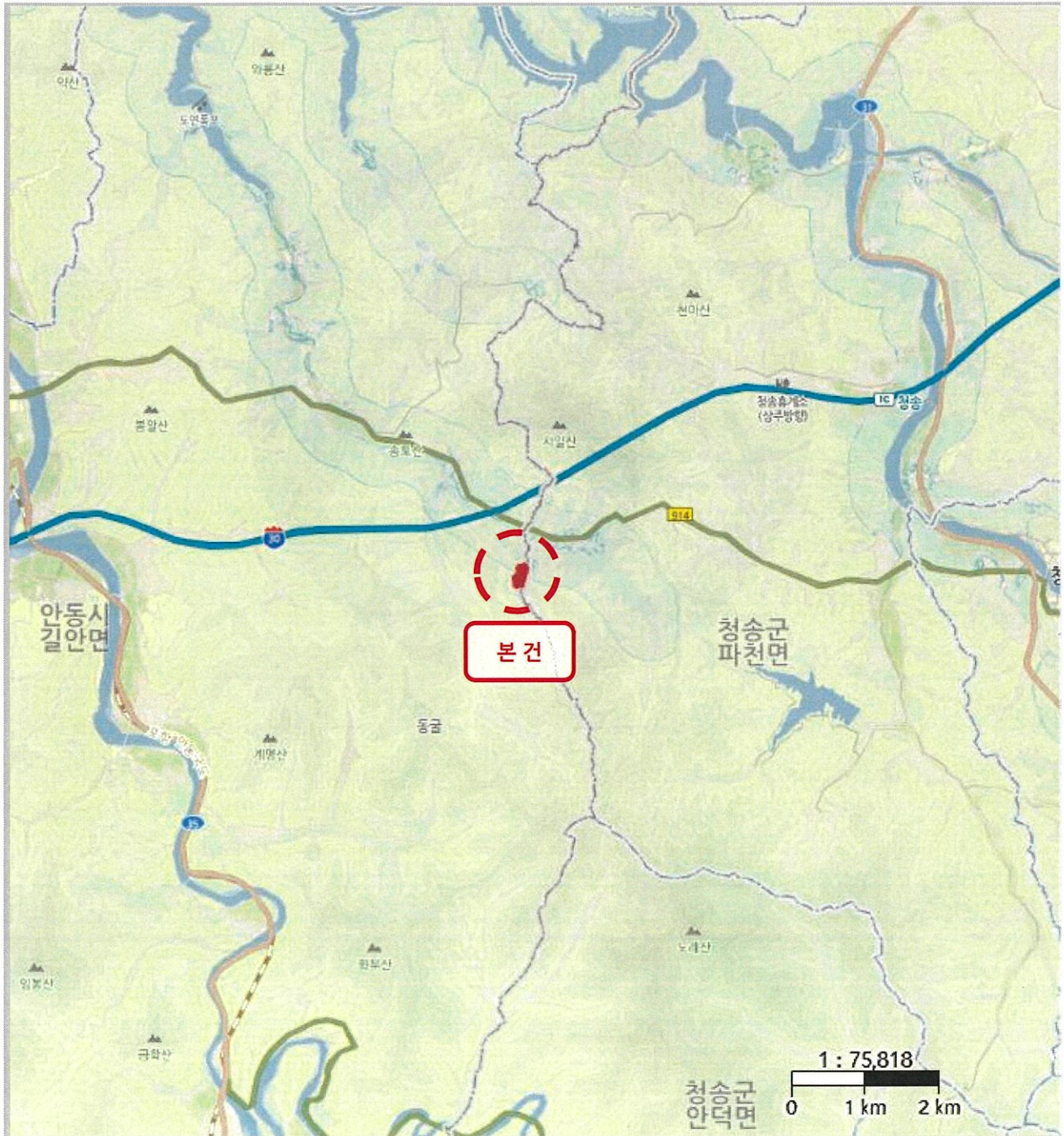
-.

광역위치도



소재지

경상북도 안동시 길안면 배방리 100-1 외

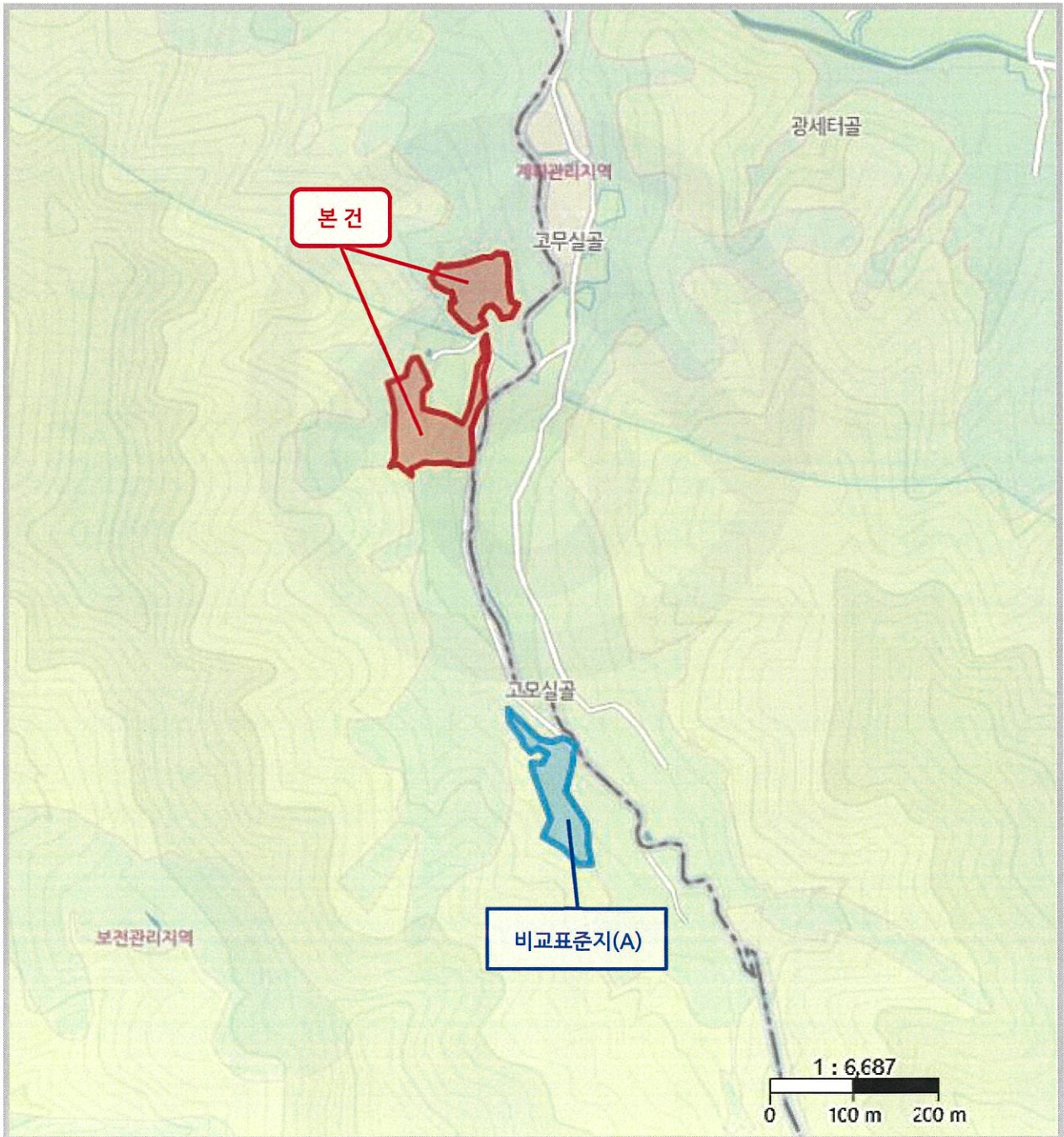


상세위치도



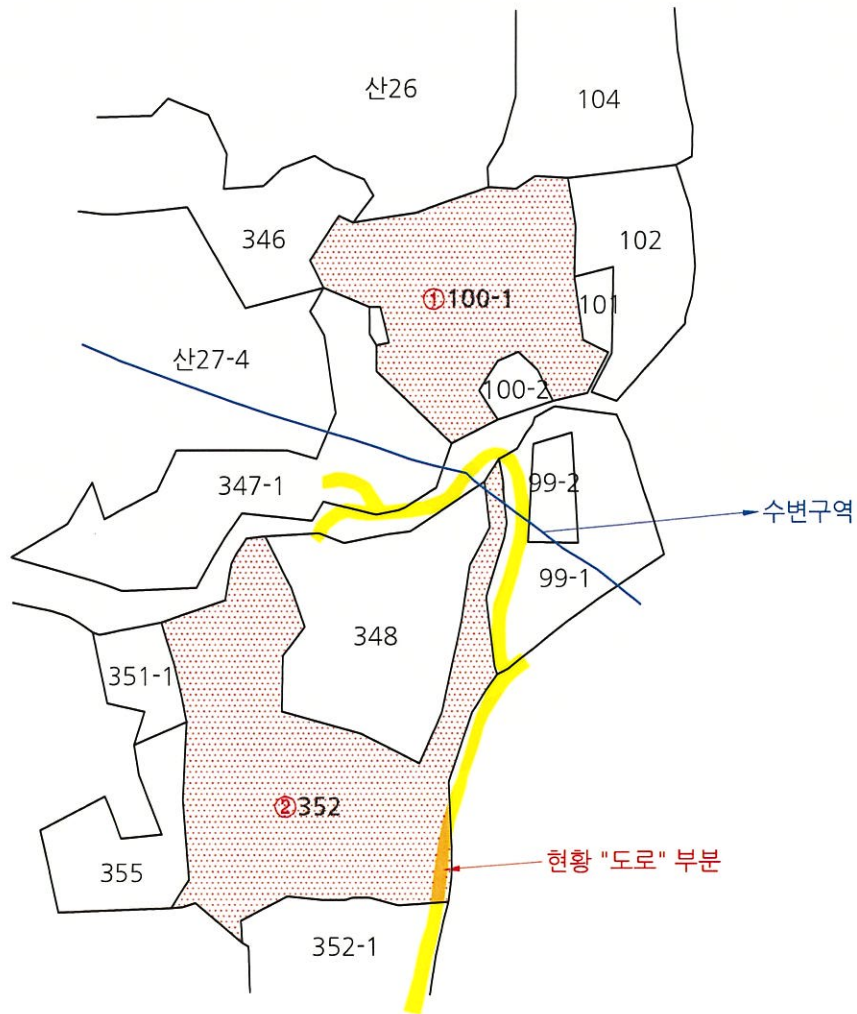
소재지

경상북도 안동시 길안면 배방리 100-1 외












지적 및 건물개황도

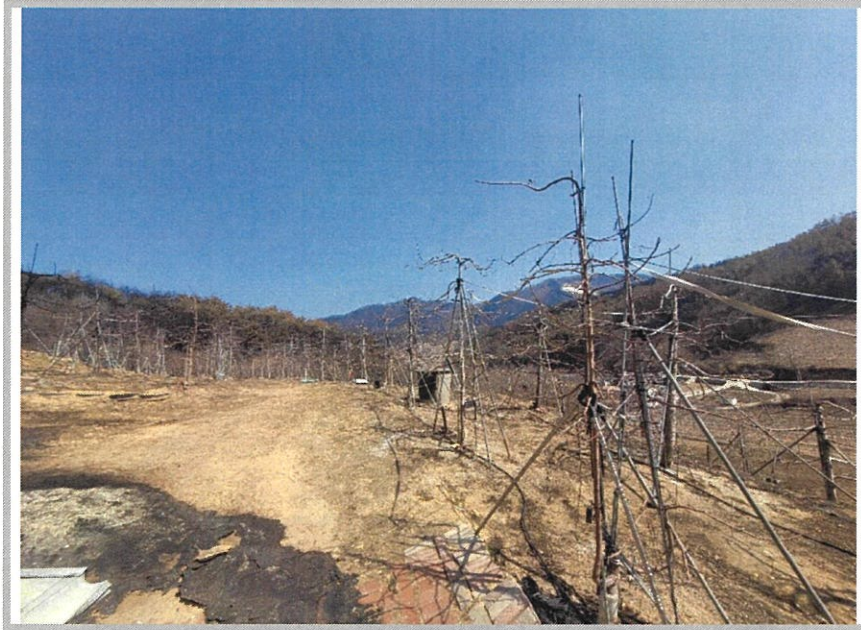
축척: 1/2400



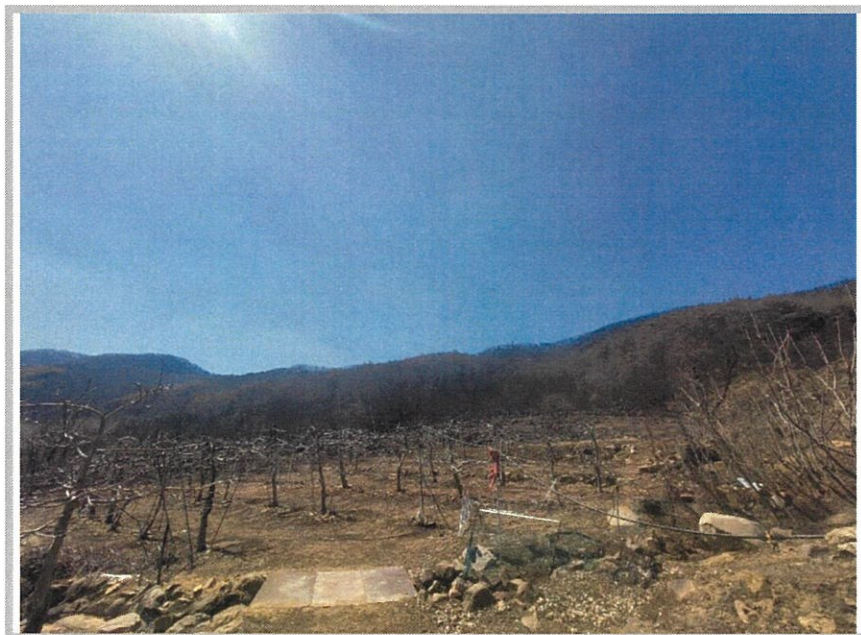
범례

	평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
	도로선		평가건물 2층		평가제외건물(미등기)
	계획도로선		평가건물 3층 이상		지하층

사 진 용 지



일련번호 1) 전경



일련번호 2) 전경

사 진 용 지



일련번호 2) 인접도로 전경

공부서류



문서확인번호: 1741-8449-5016-7050

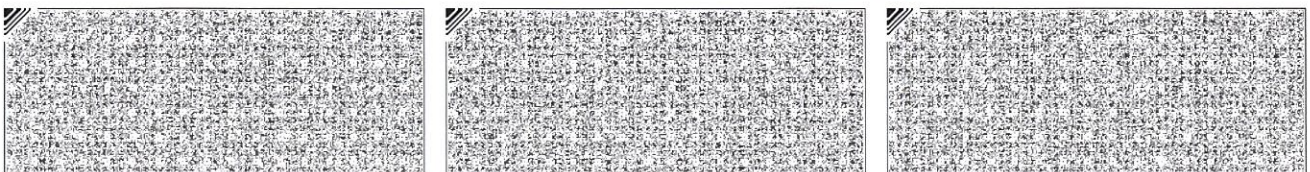


발급번호 : 202547170006294196

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 13

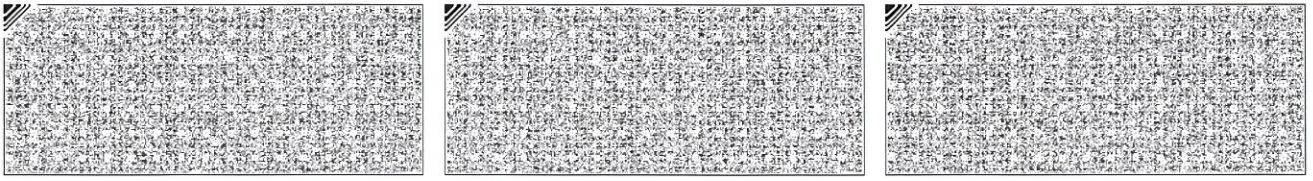
토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	정일감정평가법인	주소	대구광역시 북구 대현남로2길 66, 2층		
			전화번호	053-742-2598		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	경상북도 안동시 길안면 배방리		100-1	전	5,405.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	보전관리지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한구역 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,(낙동강)수변구역<낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례
						<input type="checkbox"/> (낙동강)수변구역 <input type="checkbox"/> 입업용산지 <input type="checkbox"/> 준보전산지 <input type="checkbox"/> 보전관리지역 <input type="checkbox"/> 농림지역 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 법정동
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					축척 1/1800	
2025/ 03/ 13					수입증지 붙이는곳	
경 상 북 도 안 동 시 장						
					수수료 전자결제 민원	



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	정일감정평가법인	주소	대구광역시 북구 대현남로2길 66, 2층		
			전화번호	053-742-2598		
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)	
	경상북도 안동시 길안면 배방리		352	전	8,324.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	보전관리지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한구역 가금류 돼지 개 제한지역, 소 젓소 1000㎡ 이상 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한구역 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (낙동강)수변구역<낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례
						<ul style="list-style-type: none"> (낙동강)수변구역 입업용산지 준보전산지 보전관리지역 농림지역 가축사육제한구역 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 03/ 13</p> <p style="text-align: center;">경 상 북 도 안 동 시 장</p>						<p>축척 1/2500</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수 수 료</p> <p>전 자 결 제</p> <p>민 원</p> </div>



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

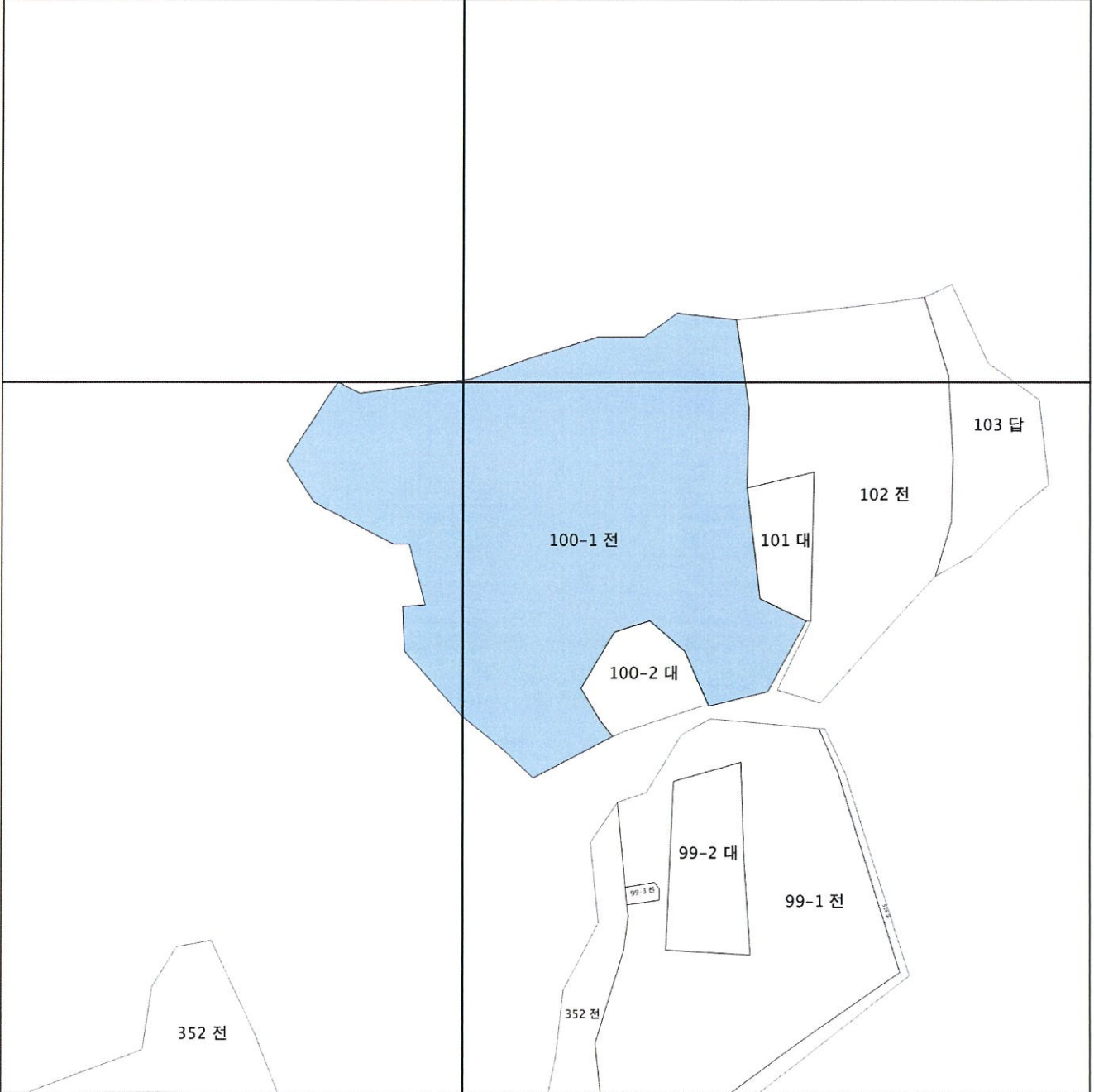


문서확인번호 : 1741-8417-5183-0405



지적도 등본

발급번호	202547170006293935	처리시각	13시 55분 51초	발급자	정부24
토지소재	경상북도 안동시 길안면 배방리	지번	100-1번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 03월 13일

경상북도 안동시 **장**



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



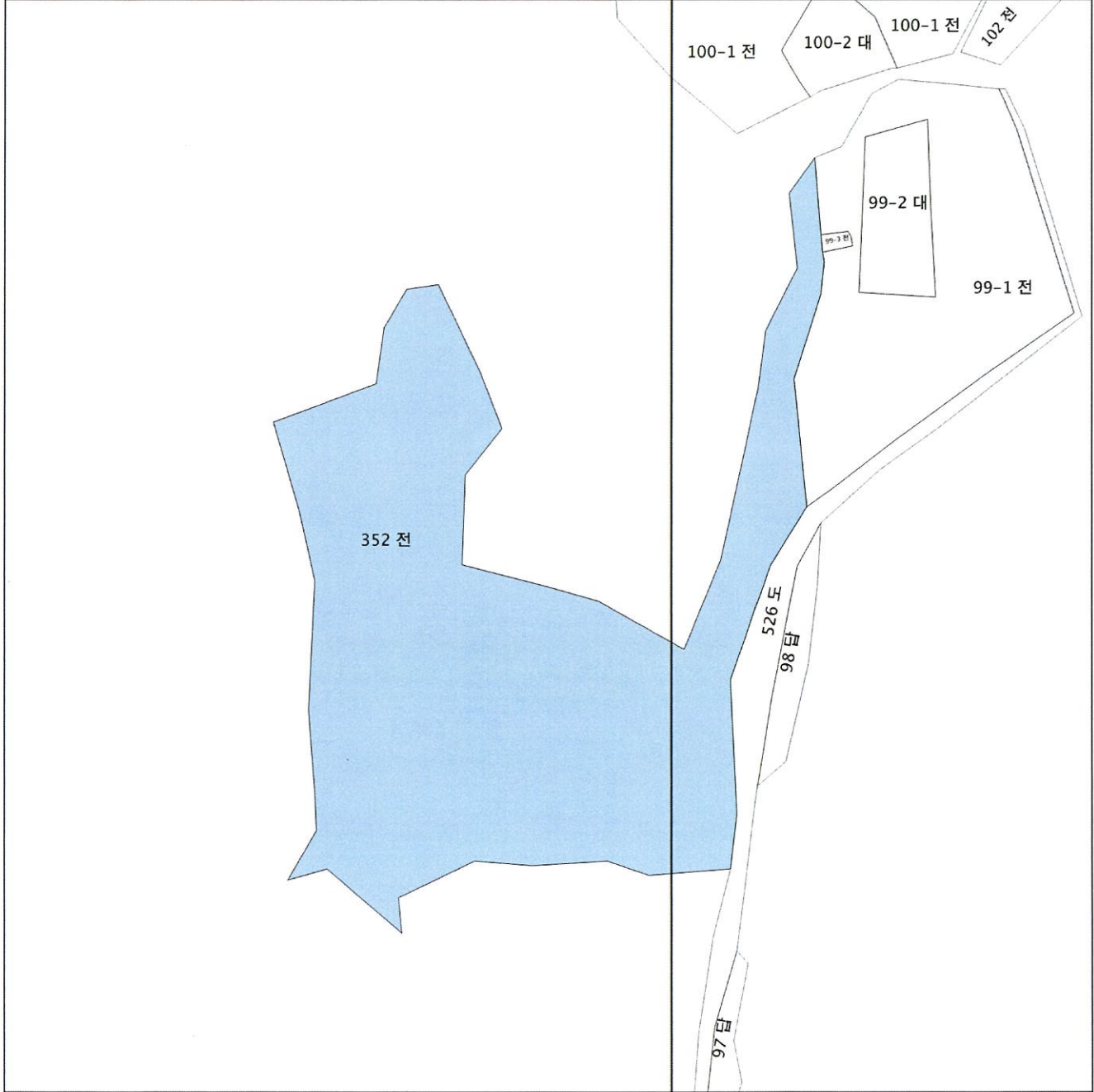


문서확인번호 : 1741-8419-3859-7374



지적도 등본

발급번호	202547170006293948	처리시각	13시 58분 57초	발급자	정부24
토지소재	경상북도 안동시 길안면 배방리	지번	352번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1300



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 03월 13일

경 상 북 도 안 동 시 장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서 확인번호 : 1741-8417-8419-1373

토지 대장

고유번호	4717039030-10100-0001
토지소재	경상북도 안동시 길안면 배방리
지번	100-1
축척	1:1200

도면번호	5	발급번호	202547170-00629-3936
장번호	1-1	처리시각	13시 55분 53초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

변동일차

주소

변동원인

성명 또는 명칭

등록번호

1965년 06월 17일

105

(03) 소유권이전

금청연

110913-1*****

2022년 05월 16일

서울특별시 동대문구 이문로167길 18(이문동)

451026-1*****

(03) 소유권이전

금병현

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

지목	면적(m ²)	사유	변동일차	주소	등록번호			
(01) 전	*5405*	(47) 1956년 04월 15일 지적복구	1965년 06월 17일	105	110913-1*****			
(01) 전	*5405*	(51) 1988년 08월 01일 행정관할구역변경	(03) 소유권이전	금청연	451026-1*****			
(01) 전	*5405*	(51) 1995년 01월 01일 안동군에서 행정관할구역변경	--- 이하 여백 ---	--- 이하 여백 ---	--- 이하 여백 ---			
등기수정 년월일	1982. 01. 01. 수정	1984. 07. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정			
토지 등기 (기준수확량등기)	43	96	98	100	102			
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	6760	7260	7670	8560	9470	8810	8890	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 13일

경상북도 안동시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

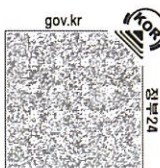


정부24

gov.kr



문서 확인번호 : 1741-8420-9980-7211



토지 대장

고유번호	4717039030-10352-0000			도면번호	5	발급번호	202547170-00629-3963
토지소재	경상북도 안동시 길안면 배방리			장 번호	1-1	처리시각	14시 03분 03초
지번	352	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자		등록번호
			변동일자	성명 또는 명칭	주소		
(01) 전	*8324*	(20) 1980년 05월 02일 분할되어 본번에 -1을 부합	1964년 12월 18일	105	금창연	110913-1*****	
(01) 전	*8324*	(51) 1988년 08월 01일 행정관할구역변경	2022년 05월 16일	금병현	서울특별시 동대문구 이문로167길 18(이문동)	451026-1*****	
(01) 전	*8324*	(51) 1995년 01월 01일 안동군에서 행정관할구역변경	---	---	---	---	
등급수정 년 월 일		1982. 01. 01.	1984. 07. 01.	1994. 01. 01.			
토지 등급 (기준수확량등급)		42	93	95			
개별공시지가(원/㎡)	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일
개별공시지가(원/㎡)	6820	7330	7750	8650	9560	8900	8980

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 3월 13일

경상북도 안동시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

