

(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. 2025.04.03자 귀 제 『2025타경100302』호로 저희 법인에 의뢰하신 『김상규 소유물건(2025타경100302)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부: 1. 감정평가서 2부
2. 청구서 1부

(주)정일감정평가법인 대구경북지사



담당평가사 경매3계

문서번호 J2504-1-008 (2025-05-19)

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 : J2504-1-008

수 신 : 대구지방법원 안동지원
사법보좌관 김은숙 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.03 자 귀 제

2025타경100302

호로

의뢰하신

김상규 소유물건(2025타경100302)

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	
평가수수료	290,000		
실 비	여 비	기본수수료 ≒290,000	
	토지조사비		131,200
	물건조사비		—
	공부발급비		17,400
	기타 실비		10,000
소 계	158,600		
특별용역비	—		
공 급 가 액	448,000	1,000원 미만 절사	
부 가 세	44,800		
합 계	492,800		
기납부 착수금	—		
정 산 청 구 액	492,800		

※ 수수료는 아래의 계좌로 입금 바라오며, 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정평가서번호 (J2504-1-008)로 하여
주시기 바랍니다.

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

※ 송 금 처 ※

동대구농협 : 351-1149-9697-93 / 대구은행 : 504-10-494262-3(예금주:(주)정일감정평가법인 대구경북지사)
BC가맹점번호 : 721850595 / 사업자등록번호 : 502-85-36317

(주)정일감정평가법인 대구경북지사



감정평가서

건명	김상규 소유물건(2025타경100302)
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙
감정서번호	J2504-1-008

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

김 용 환



(주)정일감정평가법인 대구경북지사 지사장 김용환 (서명도날인)



감정평가액	사백육십일만삼천사백원정(₩4,613,400.-)			
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	대구지방법원 안동지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김상규 (2025타경100302)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.21	2025.04.21	2025.05.19

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
	토지	4,738	토지	4,738	-	4,613,400
	이	하	여	백		
합 계					₩4,613,400	

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

심사자 : 감정평가사 **김재탄** (인)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 안동시 길안면 현하리 소재 "현하천1교" 남동측 근거리에 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 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가(원/㎡)
토지	1	길안면 현하리 913	132	임야	생산관리	토지 임야, 유지	맹지	부정형 완경사	2,920
	2	길안면 현하리 915	116	임야	생산관리	유지	맹지	사다리 완경사	2,920
	3	길안면 현하리 916	241	임야	생산관리	유지	맹지	사다리 완경사	2,920
	4	길안면 현하리 917	218	임야	생산관리	자연림	맹지	부정형 완경사	2,920
	5	길안면 현하리 919	179	임야	생산관리	자연림	맹지	부정형 완경사	560
	6	길안면 현하리 921	1,554	임야	농림지역	자연림	맹지	부정형 완경사	511
	7	길안면 현하리 922	2,298	임야	농림지역	자연림	맹지	부정형 완경사	511

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 04월 21일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 04월 21일임.

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 1~3) 토지의 공부상 지목은 "임야"이나, 일련번호 1) 일부 및 일련번호 2~3) 전체가 현황 "유지"인바, 이를 감안하여 평가하였음.

다. 일련번호 4~7) 토지 지상에 소재하는 입목은 현지거래관행을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.

라. 본건 토지 지상에 목측에 의해 관찰되지 않은 분묘가 소재할수 있는 바, 업무진행시 참고하시기 바람.

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 현하리 978-4	1,372	임야	토지임야	생산관리	맹지	부정형 완경사	572	-
B	길안면 백자리 산27	63,471	임야	자연림	농림지역	맹지	사다리 급경사	552	-

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 ~ 2025.04.21	0.331% (1.00331)	경상북도 안동시 (25.01.01~25.04.21) (생산관리) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.273 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.085 $(1 + 0.00273) * (1 + 0.00085 * 21/31)$ = 1.00331
2025.01.01 ~ 2025.04.21	0.186% (1.00186)	경상북도 안동시 (25.01.01~25.04.21) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.151 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.051 $(1 + 0.00151) * (1 + 0.00051 * 21/31)$ = 1.00186

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.

■ 임야지대 개별요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인의 비교

일련 번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	0.51	1.00	1.00	0.510
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(토지이용상황 등)에서 열세함.						
2~3	A	1.00	1.00	1.00	0.14	1.00	1.00	0.140
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(토지이용상황 등)에서 열세함..						
4~5	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 비교표준지 대비 제반 개별요인 대등함.						
6~7	B	1.00	1.00	1.00	1.35	1.00	1.00	1.350
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(면적, 경사 등)에서 우세함.						

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

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근 평가사례

<출처 : 한국감정평가사협회>

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	기준시점	평가단가 (원/m ²)	평가 목적	용도 지역	비고
a	길안면 현하리 산100	56,593	임	2021.06.07	1,800	담보	생산관리, 농림지역, 계획관리	-
b	임하면 오대리 700	460	임	2024.11.01	6,800	법원 경매	생산관리	-
c	길안면 구수리 산200	46,810	임	2022.02.25	640	시가 참고	농림지역	-
d	길안면 현하리 산200	273,322	임	2022.10.01	670	자산 재평가	농림지역, 생산관리	-

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 백자리 산100	임야	생산관리, 농림지역	118,600,000	42,676	2,779	2023.05.18	토지거래
				4,500,000				
2	임하면 천전리 40	임야	생산관리	4,500,000	1,507	2,986	2021.12.08	토지거래
				68,696,100				
3	길안면 구수리 산10	임야	농림지역	68,696,100	104,085	660	2025.04.04	토지거래
				5,000,000				
4	길안면 대사리 산80	임야	농림지역	5,000,000	6,347	788	2022.09.16	토지거래
				6,347				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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)			
1	길안면 백자리 산100	임야	생산관리, 농림지역	118,600,000	2,779	2023.05.18	토지거래
				42,676			

<출처 : 한국감정평가사협회>

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	기준시점	평가단가 (원/m ²)	평가 목적	용도 지역	비고
c	길안면 구수리 산200	46,810	임	2022.02.25	640	시가 참고	농림지역	-

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	2,779	-	1.01890	1.000	1.090	3,086	5.376
기준시점 비교표준지(A) 단가	572	-	1.00331	-	-	574	
산정 내역							
사정보정	정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)						
시점수정	경상북도 안동시 생산관리지역 (2023.05.18. ~ 2025.04.21.) : 1.01890						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함.(1.000)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	0.83	1.00	1.00	1.30	1.01	1.00	1.090
비교표준지는 평가사례 대비 가로조건(임도의 상태 등)에서 열세하나, 획지조건(면적, 경사 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	기준단가(원/m ²)		사정 보정	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가액 (원/m ²)	격차율
	공시지가(원/m ²)							
평가사례c 기준 비교표준지(B) 단가	640	-	-	1.02809	1.000	1.000	658	1.190
기준시점 비교표준지(B) 단가	552	-	-	1.00186	-	-	553	
산정 내역								
사정보정	비교사례는 평가사례로서 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.							
시점수정	경상북도 안동시 농림지역 (2022.02.25. ~ 2025.04.21.) : 1.02809							
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함.(1.000)							
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계	
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
	비교표준지는 평가사례 대비 제반 개별요인 대등함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 그 밖의 요인 보정치 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.	A : 5.37 B : 1.19

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가) 결정

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

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	572	1.00331	1.000	0.510	5.37	1,572	1,500
2~3	572	1.00331	1.000	0.140	5.37	431	400
4~5	572	1.00331	1.000	1.000	5.37	3,082	3,000
6~7	552	1.00186	1.000	1.350	1.19	888	800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

대상토지와 인근지역에 위치한 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동을, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 고려하여 대상토지의 가액을 산정함. 다만, 대상 토지의 위치적·물적 특성상 최근 3년 이내 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역 내 대상과 위치적·물적 유사성이 있는 사례를 선정하기 어려운 바, 최근 5년 이내 상기 요건을 갖춘 비교사례를 선정하였음.

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)		사용승인	
2	임하면 천전리 40	임야	생산관리	4,500,000	2,986	2021.12.08	토지거래
				1,507		-	
3	길안면 구수리 산10	임야	농림지역	68,696,100	660	2025.04.04	토지거래
				104,085			

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 자가변동률을 적용하되, 기준시점 당시 해당 월의 자가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우 최종 발표 월의 자가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	자가변동률 (시점수정치)	비고
2021.12.08 ~ 2025.04.21	4.178% (1.04178)	경상북도 안동시 (21.12.08~25.04.21) (생산관리) 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.230 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.667 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.826 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.115 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.273 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.085 $(1 + 0.00230 * 24/31) * (1 + 0.01667) * (1 + 0.00826) * (1 + 0.01115) * (1 + 0.00273) * (1 + 0.00085 * 21/31)$ = 1.04178
2025.04.04 ~ 2025.04.21	0.030% (1.00030)	경상북도 안동시 (25.04.04~25.04.21) (농림) 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.051 $(1 + 0.00051 * 18/31)$ = 1.00030

5. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

■ 대상토지 / 거래사례

일련 번호	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	2	1.00	0.95	1.00	0.56	1.00	1.00	0.532
		대상토지는 거래사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 획지조건(형상에서 우세하나, 토지이용상황에서 열세함)에서 열세함.						
2~3	2	1.00	0.95	1.00	0.19	1.00	1.00	0.181
		대상토지는 거래사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 획지조건(형상에서 우세하나, 토지이용상황에서 열세함)에서 열세함.						
4~5	2	1.00	0.95	1.00	1.05	1.00	1.00	0.998
		대상토지는 거래사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세함.						
6~7	3	1.00	1.00	1.00	1.45	1.00	1.00	1.450
		대상토지는 거래사례 대비 획지조건(면적, 경사 등)에서 우세함.						

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	2,986	1.000	1.04178	1.000	0.532	1,654	1,600
2~3	2,986	1.000	1.04178	1.000	0.181	563	500
4~5	2,986	1.000	1.04178	1.000	0.998	3,104	3,100
6~7	660	1.000	1.00030	1.000	1.450	957	900

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 현하리	913	1,500	1,600
2	길안면 현하리	915	400	500
3	길안면 현하리	916	400	500
4	길안면 현하리	917	3,000	3,100
5	길안면 현하리	919	3,000	3,100
6	길안면 현하리	921	800	900
7	길안면 현하리	922	800	900

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 적절한 것으로 판단됨.

일련 번호	공부면적 (m ²)	사정면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	토지가액 (원)	비고
1	132	132	1,500	198,000	현황 "일부유지"
2	116	116	400	46,400	현황 "유지"
3	241	241	400	96,400	현황 "유지"
4	218	218	3,000	654,000	입목포함
5	179	179	3,000	537,000	입목포함
6	1,554	1,554	800	1,243,200	입목포함
7	2,298	2,298	800	1,838,400	입목포함
합계	4,738	4,738	-	4,613,400	-

토지 감정평가명세표

페이지 : 1

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 현하리	913	임야	생산관리지역	132	132	1,500	198,000	현황 "일부유지"
2	"	915	임야	생산관리지역	116	116	400	46,400	현황 "유지"
3	"	916	임야	생산관리지역	241	241	400	96,400	현황 "유지"
4	"	917	임야	생산관리지역	218	218	3,000	654,000	입목포함
5	"	919	임야	생산관리지역	179	179	3,000	537,000	입목포함
6	"	921	임야	농림지역	1,554	1,554	800	1,243,200	입목포함
7	"	922	임야	농림지역	2,298	2,298	800	1,838,400	입목포함
합 계								₩4,613,400.-	
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

본건은 경상북도 안동시 길안면 현하리 소재 "현하천1교" 남동측 근거리에 위치하며 주위환경은 자연림, 농경지 등이 혼재하는 지역으로서 부근의 상황은 보통임.

(2) 교통상황

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

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1) : 경사지대에 위치한 부정형 토지이며, "토지임야, 유지" 로 이용중임.
 일련번호 2~3) : 경사지대에 위치한 사다리형 토지이며, "유지" 로 이용중임.
 일련번호 4~7) : 경사지대에 위치한 부정형 토지이며, "자연림" 으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

공히 지적도상 맹지이며, 인접 필지를 통해 출입가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1~4) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 가금류 돼지 개 제한지역, 소
 쪼트소 1000㎡ 이상 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.
 일련번호 5) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 가금류 돼지 개
 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.
 일련번호 6~7) : 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 가금류 돼지 개
 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>,
 임업용산지(2024-08-02)<산지관리법>.

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

·

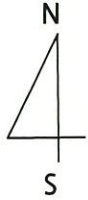
(7) 공부와의 차이

일련번호 1~3) 토지의 공부상 지목은 "임야"이나, 일련번호 1) 일부 및 일련번호 2~3) 전체가 현황 "유지"임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

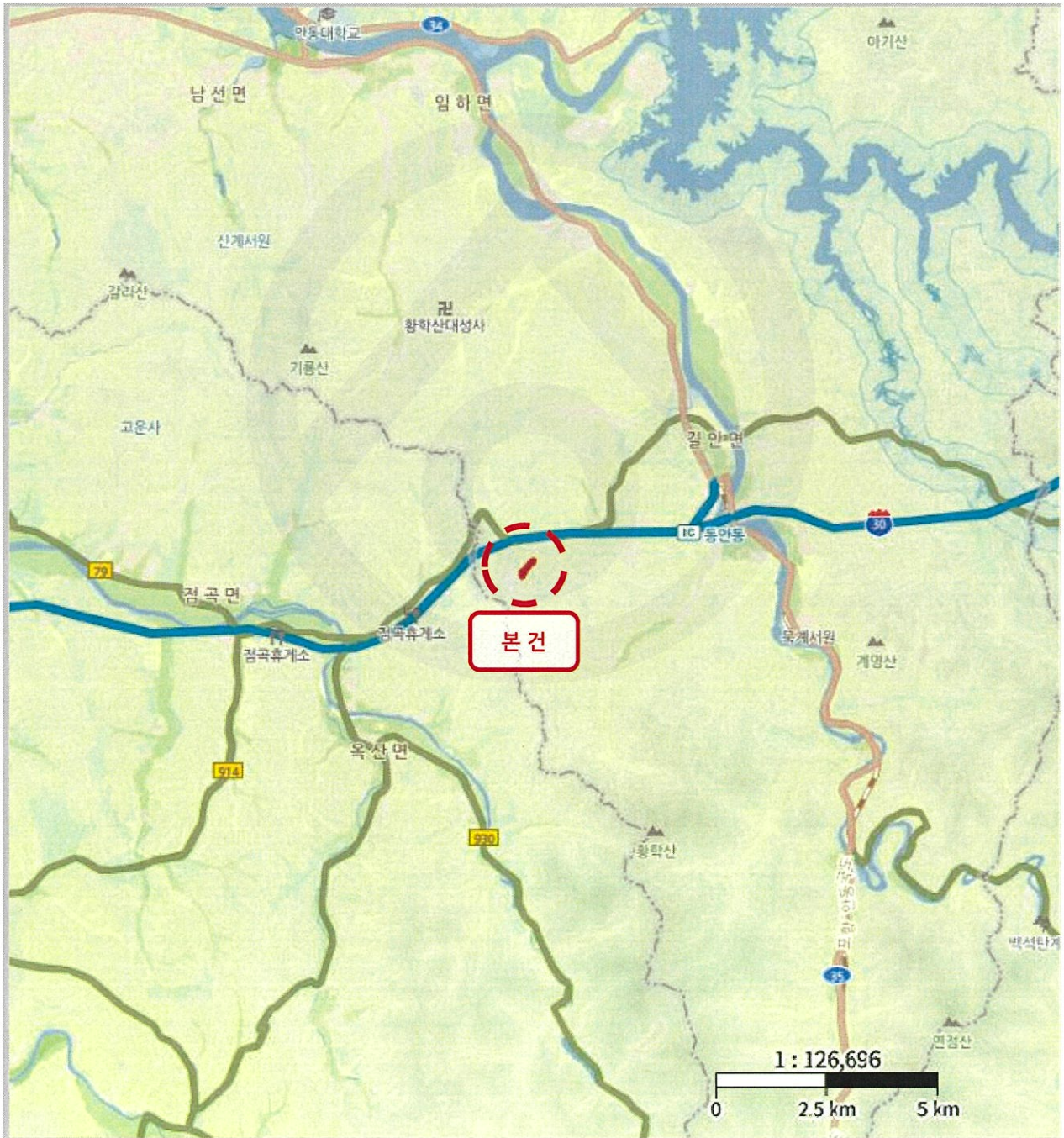
·

광역위치도



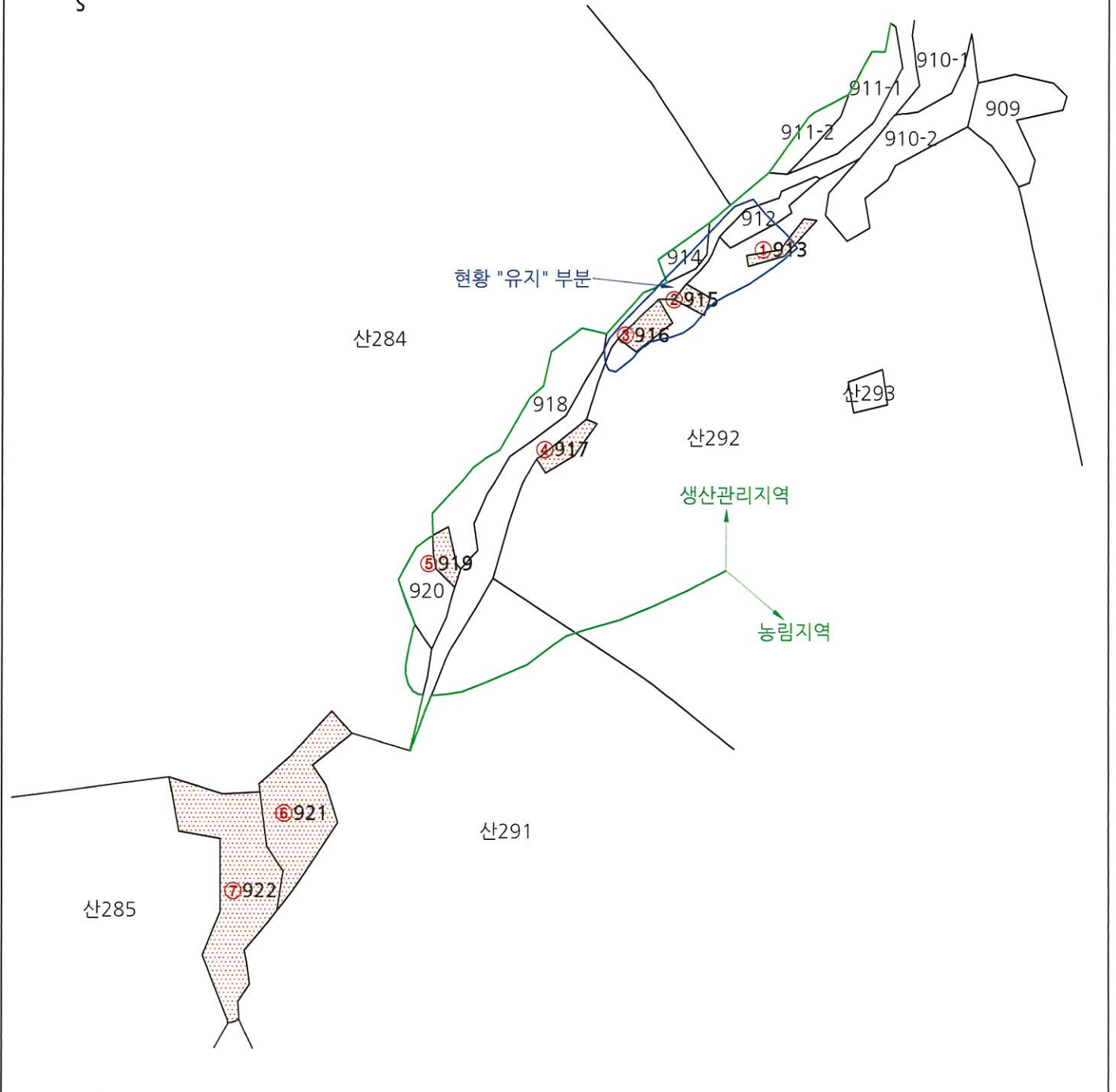
소재지

경상북도 안동시 길안면 현하리 913외



지적 및 건물개황도

축척: 1/2400



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

사 진 용 지



일련번호 1) 전경



일련번호 2~3) 전경

사 진 용 지



일련번호 4) 전경



일련번호 5) 전경

사 진 용 지



일련번호 6~7) 전경