

# 감정평가서

## Appraisal Report

번호	제일 W25041601호
건명	김윤범 외 14명 소유물건 (2025타경100299)

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



(주)제일감정평가법인

THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

대구경북지사 : 대구광역시 남구 봉덕로 6길 10-24(봉덕동 984-9)

TEL : (053)763-8999 FAX : (053)763-8991



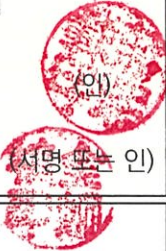
# (부동산)감정평가표

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

감정평가사 장희재

장희재

(주)제일감정평가법인 대구경북지사장 김형식



(서명 또는 인)

감정평가액	사역일천사백육십육만일천팔백팔십원(₩414,661,880.-)		
평가의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙	감정평가 목적	경매
		제출처	경매3계
소유자 (대상업체명)	김윤범 외 14명 (2025타경 100299)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025. 04. 23	2025. 04. 23
			작성일자
			2025. 04. 28

감정평가내용	공부 (公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
토지		87,636	토지	87,636	-	410,083,980
제시외건물		95.3	건물	95.3	-	4,577,900
			이하 여백			
합계						₩414,661,880.-

심사확인

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

심사자: 감정평가사

김형식



(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 경상북도 안동시 길안면 천지리에 소재하는 "길안마을1교차로" 동측 인근(일련번호 1), 경상북도 안동시 길안면 송사리에 소재하는 "마사리마을" 남측 근거리(일련번호 2), 경상북도 안동시 길안면 현하리에 소재하는 "곱삼실마을" 북측 근거리(일련번호 3, 4), 경상북도 안동시 길안면 현하리에 소재하는 "신기마을" 내(일련번호 5), 경상북도 안동시 길안면 현하리에 소재하는 "인골마을" 남서측 원거리(일련번호 6)에 각각 위치하는 토지로서, 대구지방법원 안동지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

### 3. 감정평가 대상물건

#### 1) 대상 토지 개요

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	천지리 293	답	1,954	생산녹지	답	세로(가)	세장형 평지	22,100	-
2	송사리 산68	임야	21,818	농림지역	자연림	맹지	부정형 급경사	498	-
3	현하리 58	답	2,573	농림지역	답	세로(가)	세장형 평지	21,600	-
4	현하리 58-1	답	1,322	농림지역	답	세로(가)	세장형 평지	21,600	-
5	현하리 198-3	대	467	자연녹지	단독주택	소로각지	사다리 평지	39,300	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

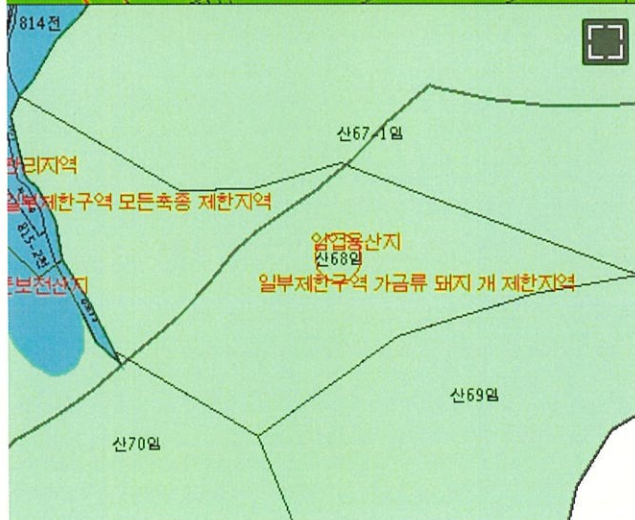
일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
6	현하리 산96-1	임야	59,502	농림지역	자연림	맹지	사다리 급경사	532	-

※ 출처 : 토지대장, 토지이용계획확인서 등

### 2) 공법상 제한사항



■ 일련번호(1): 생산농지지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>



■ 일련번호(2): 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 가금류 돼지 개 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한구역 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

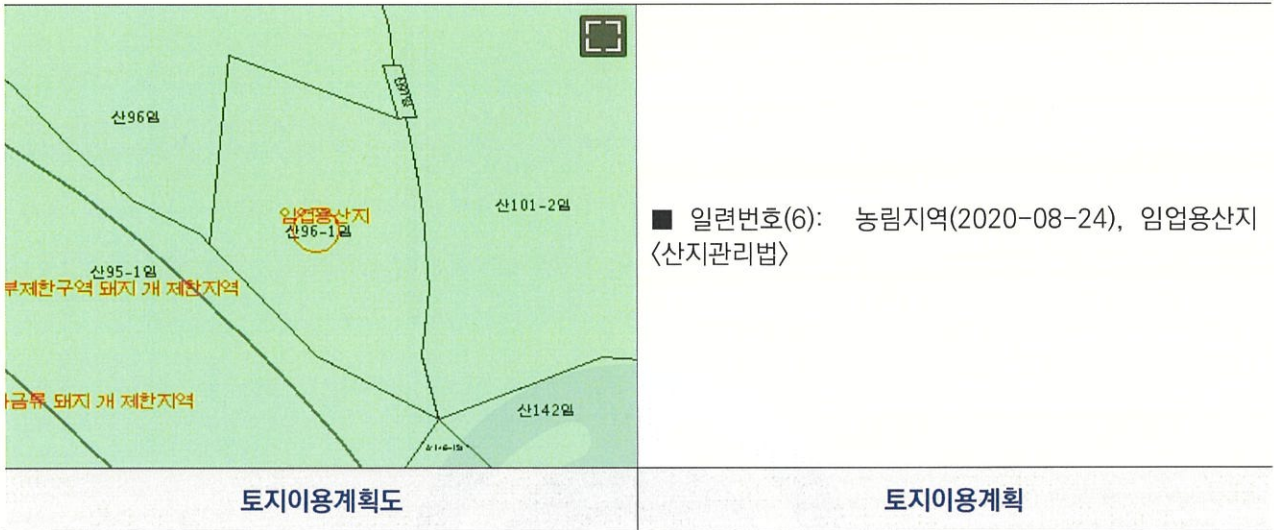


■ 일련번호(3): 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한 구역 모든축종 제한지역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 농업진흥구역(농지법)

■ 일련번호(4): 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한 구역 모든축종 제한지역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 농업진흥구역(농지법)

■ 일련번호(5): 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부 제한구역 모든축종 제한지역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견



※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 '감정평가요항표' 참조

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 23일임.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 04월 23일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

### 6. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

#### 2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- ② 대상물건의 이용상황 및 면적 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는 바 물적 동일성이 인정됨.
- ③ 일련번호 5) 지상에 소유자 미상의 제시외 건물 수동(기호 ㄱ ~ ㅇ)이 소재하여 개략적인 실측에 의거 원가법으로 평가하되, 감가수정은 기능적 효용, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였고, 제시외 건물이 경매대상에서 제외되어 토지가 소유권 행사를 제한받는 경우의 토지가격을 후첨 “토지, 건물 감정평가명세표”의 비교란에 기재하였으니 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매 여부를 재확인하시기 바람.
- ④ 일련번호 2, 6) 지상에 자생하는 입목은 임지와 일체로 거래되는 관행에 따라 임지에 포함평가함.
- ⑤ 최근 수년간의 위성사진 등 검토결과 일련번호 2, 6) 지상에 분묘는 확인되지 않으나, 광평수인 점 및 주변 지형에 따른 자연림 등이 밀식된 상태로서 정확한 분묘 소재여부는 파악이 곤란한 바 경매진행 및 응찰시 유의하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가 관련 규정

#### 감정평가에 관한 규칙

##### 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

##### 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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 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 감정평가 방법을 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.

##### 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

### 2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

### 3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1) 개요

공시지가기준법이란 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 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	------------------------

#### 2) 비교표준지 선정

① 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	길안면 천지리 326	답	1,974	생산녹지	답	세로(가)	세장형 평지	27,400	-
B	길안면 송사리 산75	임	124,165	농림지역	조림	맹지	부정형 급경사지	470	-
C	길안면 현하리 54-2	과	3,472	농림지역	답	세로(가)	세장형 평지	22,200	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
D	길안면 현하리 196	대	661	자연녹지	단독주택	세로(불)	사다리 평지	33,400	-
E	길안면 현하리 산98	임	41,256	농림지역	자연림	맹지	사다리 급경사지	545	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비고
A	경상북도 안동시 (2025.01.01~ 2025.04.23)	녹지	0.379% 1.00379	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.303 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.102 $( 1 + 0.00303 ) * ( 1 + 0.00102 * 23/31 ) \approx 1.00379$
B	경상북도 안동시 (2025.01.01~ 2025.04.23)	농림	0.189% 1.00189	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.151 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.051 $( 1 + 0.00151 ) * ( 1 + 0.00051 * 23/31 ) \approx 1.00189$
C	경상북도 안동시 (2025.01.01~ 2025.04.23)	농림	0.189% 1.00189	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.151 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.051 $( 1 + 0.00151 ) * ( 1 + 0.00051 * 23/31 ) \approx 1.00189$
D	경상북도 안동시 (2025.01.01~ 2025.04.23)	녹지	0.379% 1.00379	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.303 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.102 $( 1 + 0.00303 ) * ( 1 + 0.00102 * 23/31 ) \approx 1.00379$
E	경상북도 안동시 (2025.01.01~ 2025.04.23)	농림	0.189% 1.00189	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.151 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.051 $( 1 + 0.00151 ) * ( 1 + 0.00051 * 23/31 ) \approx 1.00189$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 추정하여 적용함

### 4) 지역요인 비교

일련번호 1 ~ 6)은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	상호 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 2 / 표준지 기호 B]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.05	대상물건은 비교표준지 대비 인근취락과의 접근성 등에서 우등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.050	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 3 / 표준지 기호 C]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	상호 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 4 / 표준지 기호 C]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.99	대상물건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 열등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	상호 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.990	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 5 / 표준지 기호 D]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.10	대상물건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.05	대상물건은 비교표준지 대비 형상 및 접면도로 상태(각지) 등에서 우등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	상호 대등함.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.155	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 6 / 표준지 기호 E]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6) 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

$$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

### (1) 가격조사자료

#### 가. 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	길안면 천지리 000	답	1,970	생산녹지 답	세장형평지 세로(가)	법원경매	2024.07.05	58,000	26,700
(2)	길안면 송사리 산00-0	임야	41,816.5 (=83,633 × 1/2)	농림지역 생산관리 자연림	부정형급경사 맹지	법원경매	2022.03.23	1,900	390
(3)	길안면 천지리 000	답	3,390	농림지역 답	사다리평지 세로(가)	농지매입	2022.07.29	37,000	17,000
(4)	길안면 현하리 산00	임야	54,347	농림지역 자연림	부정형급경사 맹지	법원경매	2021.10.20	860	490

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준

※ 평가사례 (2)는 용도지역이 농림지역과 생산관리지역으로서 두 가지 용도지역에 걸쳐서 소재하나, 주된 용도지역인 농림지역 (약 98%)을 기준하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 인근지역 거래사례

(단위: m<sup>2</sup>, 원, 원/m<sup>2</sup>)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	길안면 천지리 000	답	1,967 -	생산녹지 답	가장형평지 세로(가)	2023.01.20 -	116,000,000	58,973 26,500
비고	토지만의 거래임.							
#2	길안면 만음리 산00	임야	37,289 -	농림지역 자연림	부정형급경사 맹지	2024.07.20 -	65,000,000	1,743 543
비고	토지만의 거래임.							
#3	길안면 현하리 000	답	5,217 -	농림지역 답	세장형평지 세로(가)	2023.12.08 -	205,140,000	39,321 20,900
비고	토지만의 거래임.							
#4	길안면 현하리 000-00	대	525 51.12	자연녹지 단독주택	부정형평지 세로(가)	2024.01.16 1973.06	58,000,000	101,000 36,200
비고	<건물가격 산출내역> ■ 구조 : 목조 및 블록조 / 용도 : 주택 ■ 건물가격 : 51.12m <sup>2</sup> X 93,000(750,000 * 5/40) = 4,754,160원(관찰감가) ※ 거래시점 당시 지상의 건물을 기준으로 산출함. <토지단가 산출내역> ■ 토지 추정단가 : (58,000,000 - 4,754,160) / 525m <sup>2</sup> ≒ 101,000원/m <sup>2</sup>							
#5	길안면 현하리 000-0	대	729 82.71	자연녹지 단독주택	사다리평지 세각(가)	2023.05.23 1995.04.03	95,000,000	96,000 37,600
비고	<건물가격 산출내역> ■ 구조 : 시멘트벽돌조 / 용도 : 주택 ■ 건물가격 : 82.71m <sup>2</sup> X 302,000(800,000 * 17/45) = 24,978,420원 <토지단가 산출내역> ■ 토지 추정단가 : (95,000,000 - 24,978,420) / 729m <sup>2</sup> ≒ 96,000원/m <sup>2</sup>							
#6	길안면 대사리 산000	임야	32,285 -	농림지역 자연림	부정형급경사 소로한면	2024.07.24 -	31,000,000	960 565
비고	토지만의 거래임.							

※ 출처 : 등기사항전부증명서. 개별지가는 거래시점 당시 기준

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 인근지역 유사토지 가격수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격수준	비고
자연녹지	단독주택	소로각지	90,000 ~ 110,000/㎡	-
생산녹지	답	세로(가)	55,000 ~ 65,000/㎡	-
농림지역	임야	맹지	800 ~ 2,000/㎡	-
농림지역	답	세로(가)	36,000 ~ 40,000/㎡	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

#### 가. 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 평가목적에 부합하는 「평가사례 (1)~(4), 거래사례 #5」를 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
(1)	길안면 천지리 000	답	1,970	생산녹지 답	세장형평지 세로(가)	법원경매	2024.07.05	58,000	A
(2)	길안면 송사리 산00-0	임야	41,816.5 (=83,633 × 1/2)	농림지역 생산관리 자연림	부정형급경사 맹지	법원경매	2022.03.23	1,900	B
(3)	길안면 천지리 000	답	3,390	농림지역 답	사다리평지 세로(가)	농지매입	2022.07.29	37,000	C
#5	길안면 현하리 000-0	대	729	자연녹지 단독주택	사다리평지 세각(가)	-	2023.05.23	96,000	D
(4)	길안면 현하리 산00	임야	54,347	농림지역 자연림	부정형급경사 맹지	법원경매	2021.10.20	860	E

#### 나. 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	(1)	58,000	1.01140	1.000	1.000	1.000	58,661
시점수정	경상북도 안동시 (2024.07.05~2025.04.23) 녹지지역 지가변동률 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지(A)는 「평가사례(1)」 대비 제반 개별요인 대체로 대등함.						
	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치	
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
B	(2)	1,900	1.02652	1.000	1.000	0.950	1,852
시점수정	경상북도 안동시 (2022.03.23~2025.04.23) 농림지역 지가변동을 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지(B)는 「평가사례(2)」 대비 접근조건(인근취락과의 접근성 등)에서 열등함.						
	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계치		
	0.95	1.00	1.00	1.00	0.950		

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
C	(3)	37,000	1.02020	1.000	1.000	1.050	39,634
시점수정	경상북도 안동시 (2022.07.29~2025.04.23) 농림지역 지가변동을 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지(C)는 「평가사례(3)」 대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우등함.						
	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치	
	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	사정 보정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
D	#5	96,000	1.02997	1.000	1.000	1.000	0.951	94,032
시점수정	경상북도 안동시 (2023.05.23~2025.04.23) 녹지지역 지가변동을 적용함.							
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.							
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.							
개별요인	비교표준지(D)는 「거래사례#5」 대비 획지조건(접면도로 상태 등) 및 행정조건(거래사례 자연취락 지구 등)에서 열등함.							
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치	
	1.00	1.00	1.00	0.98	0.97	1.00	0.951	

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)	
E	(4)	860	1.03528	1.000	1.000	1.000	890	
시점수정	경상북도 안동시 (2021.10.20~2025.04.23) 농림지역 지가변동을 적용함.							
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.							
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.							
개별요인	비교표준지(E)는 「평가사례(4)」 대비 제반 개별요인 대체로 대등함.							
	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계치			
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2025.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	27,400	1.00379	27,504
B	470	1.00189	471
C	22,200	1.00189	22,242
D	33,400	1.00379	33,527
E	545	1.00189	546

### 라. 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	(1)	58,661	27,504	2.133
B	(2)	1,852	471	3.932
C	(3)	39,634	22,242	1.782
D	#5	94,032	33,527	2.805
E	(4)	890	546	1.630

### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	보정 내용	그 밖의 요인 보정치 결정
A	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	2.13
B	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	3.93

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지 기호	보정 내용	그 밖의 요인 보정치 결정
C	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	1.78
D	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	2.80
E	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	1.63

### 7) 토지단가 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	27,400	1.00379	1.000	1.000	2.13	58,583	58,000
2	470	1.00189	1.000	1.050	3.93	1,943	1,900
3	22,200	1.00189	1.000	1.000	1.78	39,590	39,000
4	22,200	1.00189	1.000	0.990	1.78	39,194	39,000
5	33,400	1.00379	1.000	1.155	2.80	108,425	108,000
6	545	1.00189	1.000	1.000	1.63	890	890

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
1	길안면 천지리 293	1,954	1,954	58,000	113,332,000	-
2	길안면 송사리 산68	21,818	21,818	1,900	41,454,200	-
3	길안면 현하리 58	2,573	2,573	39,000	100,347,000	-
4	길안면 현하리 58-1	1,322	1,322	39,000	51,558,000	-
5	길안면 현하리 198-3	467	467	108,000	50,436,000	-
6	길안면 현하리 산96-1	59,502	59,502	890	52,956,780	-
<b>합 계</b>		<b>87,636</b>	<b>87,636</b>	-	<b>410,083,980</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\begin{matrix} \text{거래사례} \\ \text{토지단가} \\ \text{(원/㎡)} \end{matrix} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \begin{matrix} \text{가치형성요인} \\ \text{비교} \end{matrix} = \begin{matrix} \text{토지 단가} \\ \text{(원/㎡)} \end{matrix}$$

#### 2) 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역에서 그 밖의 요인 보정을 위한 가격조사자료 중 인근지역 「거래사례 #1,#2,#3,#4,#6」을 비교사례로 선정함.

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	길안면 천지리 000	답	1,967 -	생산녹지 답	가장형평지 세로(가)	2023.01.20 -	116,000,000	58,973 26,500
의견	토지만의 거래임.							
#2	길안면 만음리 산00	임	37,289 -	농림지역 자연림	부정형급경사 맹지	2024.07.20 -	65,000,000	1,743 543
의견	토지만의 거래임.							
#3	길안면 현하리 000	답	5,217 -	농림지역 답	세장형평지세 로(가)	2023.12.08 -	205,140,000	39,321 20,900
의견	토지만의 거래임.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#4	길안면 현하리 000-00	대	525 51.12	자연녹지 단독주택	부정형평지 세로(가)	2024.01.16 2024.06.24	58,000,000	101,000 36,200
의견	<p>&lt;건물가격 산출내역&gt;            ■ 구조 : 목조 및 블록조 / 용도 : 주택            ■ 건물가격 : 51.12㎡ X 93,000(750,000 * 5/40) = 4,754,160원(관찰감가)            ※ 거래시점 당시 지상의 건물을 기준으로 산출함.</p> <p>&lt;토지단가 산출내역&gt;            ■ 토지 추정단가 : (58,000,000 - 4,754,160) / 525㎡ ≒ 101,000원/㎡</p>							
#6	길안면 대사리 산000	임	32,285 -	농림지역 자연림	부정형급경사 소로한면	2024.07.24 -	31,000,000	960 565
의견	토지만의 거래임.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 사정보정

사정보정이란 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

의견	비교 거래사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.
사정 보정치	1.00

### 4) 시점수정

사례	기간	지가변동률(%)	시점수정치	비고
#1	2023.01.20~2025.04.23	3.345	1.03345	경상북도 안동시 '녹지지역'
#2	2024.07.20~2025.04.23	0.578	1.00578	경상북도 안동시 '농림지역'
#3	2023.12.08~2025.04.23	1.093	1.01093	경상북도 안동시 '농림지역'
#4	2024.01.16~2025.04.23	2.000	1.02000	경상북도 안동시 '녹지지역'
#6	2024.07.24~2025.04.23	0.566	1.00566	경상북도 안동시 '농림지역'

### 5) 가치형성요인 비교

#### (1) 일반요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 지역요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 사례 기호 #1]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	상호 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 2 / 사례 기호 #2]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.03	대상물건은 사례 대비 인근취락과의 접근성 등에서 우등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	대상물건은 사례 대비 경사 등에서 우등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.133	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 3 / 사례 기호 #3]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	상호 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 4 / 사례 기호 #3]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.99	대상물건은 사례 대비 농로의 상태 등에서 열등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	상호 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.990	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 5 / 사례 기호 #4]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.10	대상물건은 사례 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 우등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.03	대상물건은 사례 대비 형상 등에서 우등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	상호 대등함.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.133	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 6 / 사례 기호 #6]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.95	대상물건은 사례 대비 인근취락과의 접근성 등에서 열등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.950	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 가치형성요인 비교

일련 번호	비교 사례	일반요인 (①)	지역요인 (②)	개별요인 (③)	가치형성요인 (①×②×③)
1	#1	1.000	1.000	1.000	1.000
2	#2	1.000	1.000	1.133	1.133
3	#3	1.000	1.000	1.000	1.000
4	#3	1.000	1.000	0.990	0.990
5	#4	1.000	1.000	1.133	1.133
6	#6	1.000	1.000	0.950	0.950

### 6) 토지단가 결정

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#1	58,973	1.000	1.03345	1.000	60,945	60,000
2	#2	1,743	1.000	1.00578	1.133	1,986	1,900
3	#3	39,321	1.000	1.01093	1.000	39,750	39,000
4	#3	39,321	1.000	1.01093	0.990	39,353	39,000
5	#4	101,000	1.000	1.02000	1.133	116,721	116,000
6	#6	960	1.000	1.00566	0.950	917	910

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
1	길안면 천지리 293	1,954	1,954	60,000	117,240,000	
2	길안면 송사리 산68	21,818	21,818	1,900	41,454,200	
3	길안면 현하리 58	2,573	2,573	39,000	100,347,000	
4	길안면 현하리 58-1	1,322	1,322	39,000	51,558,000	
5	길안면 현하리 198-3	467	467	116,000	54,172,000	
6	길안면 현하리 산96-1	59,502	59,502	910	54,146,820	
<b>합 계</b>		<b>87,636</b>	<b>87,636</b>	-	<b>418,918,020</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액 결정

#### 1) 각 방법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	소재지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	길안면 천지리 293	113,332,000	117,240,000
2	길안면 송사리 산68	41,454,200	41,454,200
3	길안면 현하리 58	100,347,000	100,347,000
4	길안면 현하리 58-1	51,558,000	51,558,000
5	길안면 현하리 198-3	50,436,000	54,172,000
6	길안면 현하리 산96-1	52,956,780	54,146,820
합 계		410,083,980	418,918,020

#### 2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」제 12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」제12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
1	길안면 천지리 293	1,954	1,954	58,000	113,332,000	-
2	길안면 송사리 산68	21,818	21,818	1,900	41,454,200	-
3	길안면 현하리 58	2,573	2,573	39,000	100,347,000	-
4	길안면 현하리 58-1	1,322	1,322	39,000	51,558,000	-
5	길안면 현하리 198-3	467	467	108,000	50,436,000	-
6	길안면 현하리 산96-1	59,502	59,502	890	52,956,780	-
합 계		<b>87,636</b>	<b>87,636</b>	-	<b>410,083,980</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정 의견

#### 1. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	410,083,980	-
합 계	410,083,980	-

#### 2. 결정의견

감정평가 대상물건의 특성, 주위환경, 인근 유사 부동산의 가격자료 및 담보물로서의 안정성, 환가성 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

## 토지 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-04-23]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상북도 안동시 길안면 천지리	293	답	생산녹지지역	1,954	1,954	58,000	113,332,000	
2	경상북도 안동시 길안면 송사리	산68	임야	농림지역	21,818	21,818	1,900	41,454,200	입목 포함
3	경상북도 안동시 길안면 현하리	58	답	농림지역	2,573	2,573	39,000	100,347,000	
4	경상북도 안동시 길안면 현하리	58-1	답	농림지역	1,322	1,322	39,000	51,558,000	
5	경상북도 안동시 길안면 현하리	198-3	대	자연녹지지역	467	467	108,000	50,436,000	제시외건물 감안시가격: 47,291,100
6	경상북도 안동시 길안면 현하리	산96-1	임야	농림지역	59,502	59,502	890	52,956,780	입목 포함
소 계								₩410,083,980	
7	(제시외 건물) 경상북도 안동시 길안면 현하리	198-3 지상	주택	목조 함석지붕 단층	31.3	31.3	56,000	1,752,800	450,000 ×5/40 관찰감가

# 토지 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-04-23]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
ㄴ	"	"	보일러실	블록조 함석지붕 단층	7.6	7.6	45,000	342,000	360,000 ×5/40 관찰감가
ㄷ	"	"	주택	블록조 함석지붕 단층	22.3	22.3	93,000	2,073,900	750,000 ×5/40 관찰감가
ㄹ	"	"	차마	목조 함석지붕 단층	16.1	16.1	12,000	193,200	100,000 ×5/40 관찰감가
ㄹ	"	"	창고	목조 스레트지붕 단층	4.7	4.7	12,000	56,400	60,000 ×3/15 관찰감가
ㅁ	"	"	창고	목조 스레트지붕 단층	2.6	2.6	12,000	31,200	60,000 ×3/15 관찰감가
ㅂ	"	"	창고	목조 스레트지붕 단층	6.6	6.6	12,000	79,200	60,000 ×3/15 관찰감가
ㅅ	"	"	창고	목조 스레트지붕 단층	4.1	4.1	12,000	49,200	60,000 ×3/15 관찰감가
소 계								₩4,577,900	
합 계								₩414,661,880.-	
이 하 여 백									

# 토지감정평가요항표

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

## 1. 위치 및 주위환경

- 기호1)대상물건은 경상북도 안동시 길안면 천지리에 소재하는 "길안마을1교차로" 동측 인근에 위치하며, 부근 일대는 농경지 등으로 형성되어있음.
- 기호2)대상물건은 경상북도 안동시 길안면 송사리에 소재하는 "마사리마을" 남측 근거리에 위치하며, 부근 일대는 과수원 및 임야 등으로 형성되어있음.
- 기호3,4)대상물건은 경상북도 안동시 길안면 현하리에 소재하는 "곶삼실마을" 북측 근거리에 위치하며, 부근 일대는 농경지 등으로 형성되어있음.
- 기호5)대상물건은 경상북도 안동시 길안면 현하리에 소재하는 "신기마을" 내에 위치하며, 부근 일대는 농가주택, 농경지 및 임야 등으로 형성되어있음.
- 기호6)대상물건은 경상북도 안동시 길안면 현하리에 소재하는 "인골마을" 남서측 원거리에 위치하며, 부근 일대는 임야 및 과수원 등으로 형성되어있음.

## 2. 교통상황

- 기호1,3,4,5)대상물건까지 차량의 출입이 가능하며 제반 교통사정은 보통임.
- 기호2,6)대상물건 인근까지 차량의 접근이 가능하며 제반 교통사정은 보통 이하임.

## 3. 형태 및 이용상태

- 기호1)세장형의 토지로서 인접지와 등고평탄하며 답으로 이용중임.
- 기호2)부정형의 토지로서 서측 하향 경사지의 자연림 상태임.
- 기호3,4)세장형의 토지로서 인접지와 등고평탄하며 답으로 이용중임.
- 기호5)사다리형의 토지로서 인접지와 등고평탄하며 주거용 건부지로 이용중임.
- 기호6)사다리형의 토지로서 북측 하향 경사지의 자연림 상태임.

## 4. 인접 도로상태

- 기호1)대상물건 서측으로 폭 약 3m의 도로와 접함.
- 기호2)임야도상 맹지이나 인접지를 경유하여 출입가능함.
- 기호3,4)대상물건 북측으로 인접한 구거의 일부 복개부분을 통해 폭 약 3m의 도로와 접함.
- 기호5)대상물건 남동측으로 인접한 필지를 통하여 폭 약 8m, 북동측으로 폭 약 3m 내외의 도로와 각각 접함.
- 기호6)임야도상 맹지이나 인접지를 경유하여 출입가능함.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

## 토지감정평가요항표

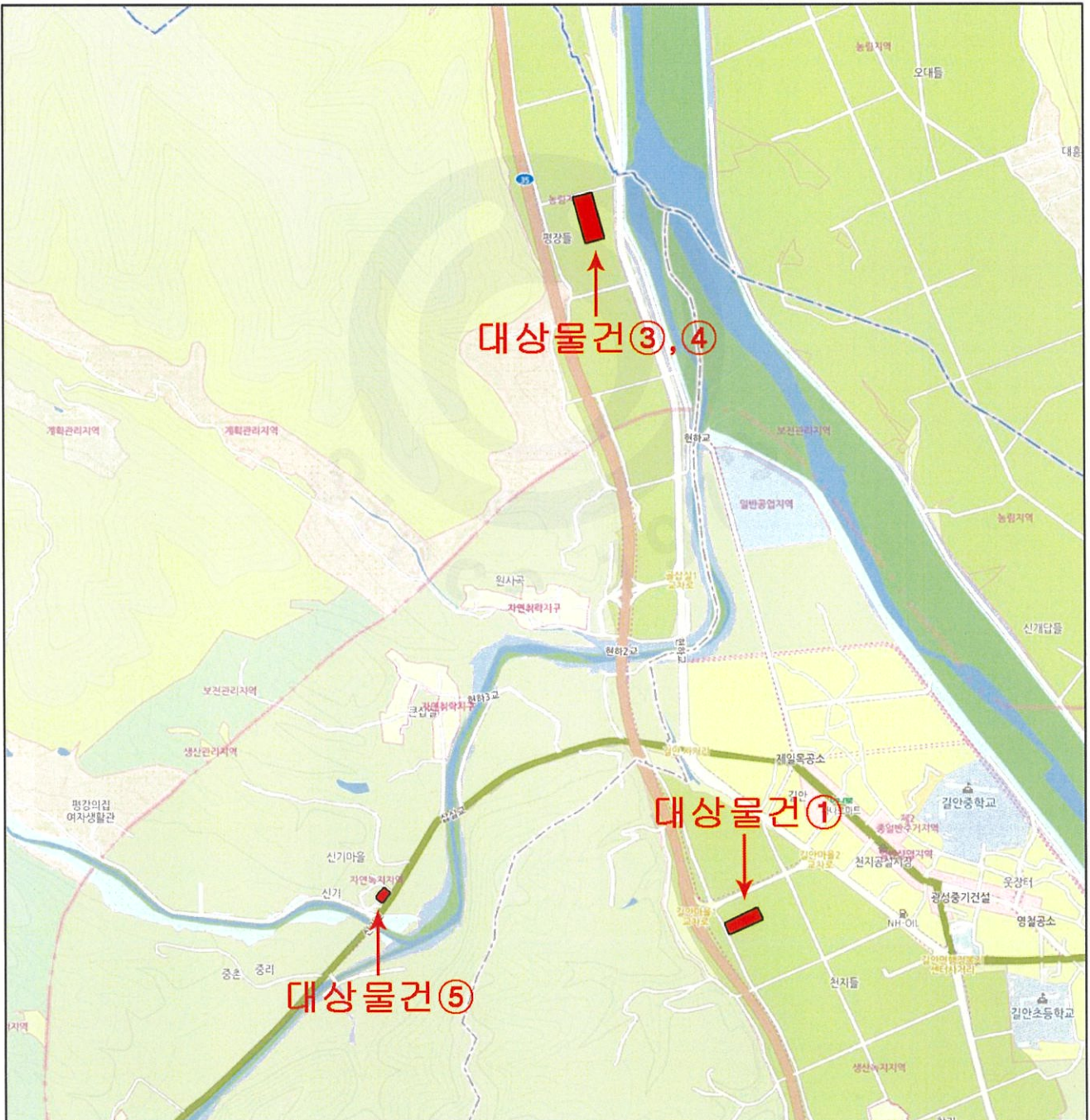
<p>1. 위치 및 주위환경</p> <p>2. 교통상황</p> <p>3. 형태 및 이용상태</p>	<p>4. 인접 도로상태</p> <p>5. 토지이용계획 및 제한상태</p> <p>6. 제시목록 외의 물건</p>	<p>7. 공부와의 차이</p> <p>8. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)</p>
<p>기호1)생산녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 모든축종 제한지역)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 농업진흥구역&lt;농지법&gt;</p> <p>기호2)농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 가금류 돼지 개 제한지역)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가축사육제한구역(일부제한구역 모든축종 제한지역)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 임업용산지&lt;산지관리법&gt;</p> <p>기호3)농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 모든축종 제한지역)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 농업진흥구역&lt;농지법&gt;</p> <p>기호4)농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 모든축종 제한지역)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 농업진흥구역&lt;농지법&gt;</p> <p>기호5)자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 모든축종 제한지역)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;</p> <p>기호6)농림지역(2020-08-24), 임업용산지&lt;산지관리법&gt;</p> <p><b>6. 제시목록 외의 물건</b> 대상물건 중 기호5) 지상에 별첨 "지적 및 건물개황도", "사진용지"와 같이 소유자 미상의 제시외 건물(ㄱ~ㅇ)이 소재함.</p> <p><b>7. 공부와의 차이</b> 없음.</p> <p><b>8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)</b> 1)임대관계 : 미상임. 2)기타 : 없음.</p>		

# 광역 위치도



대상물건  
소재지

경상북도 안동시 길안면 천지리 293 외



# 광역 위치도



대상물건  
소재지

경상북도 안동시 길안면 천지리 293 외

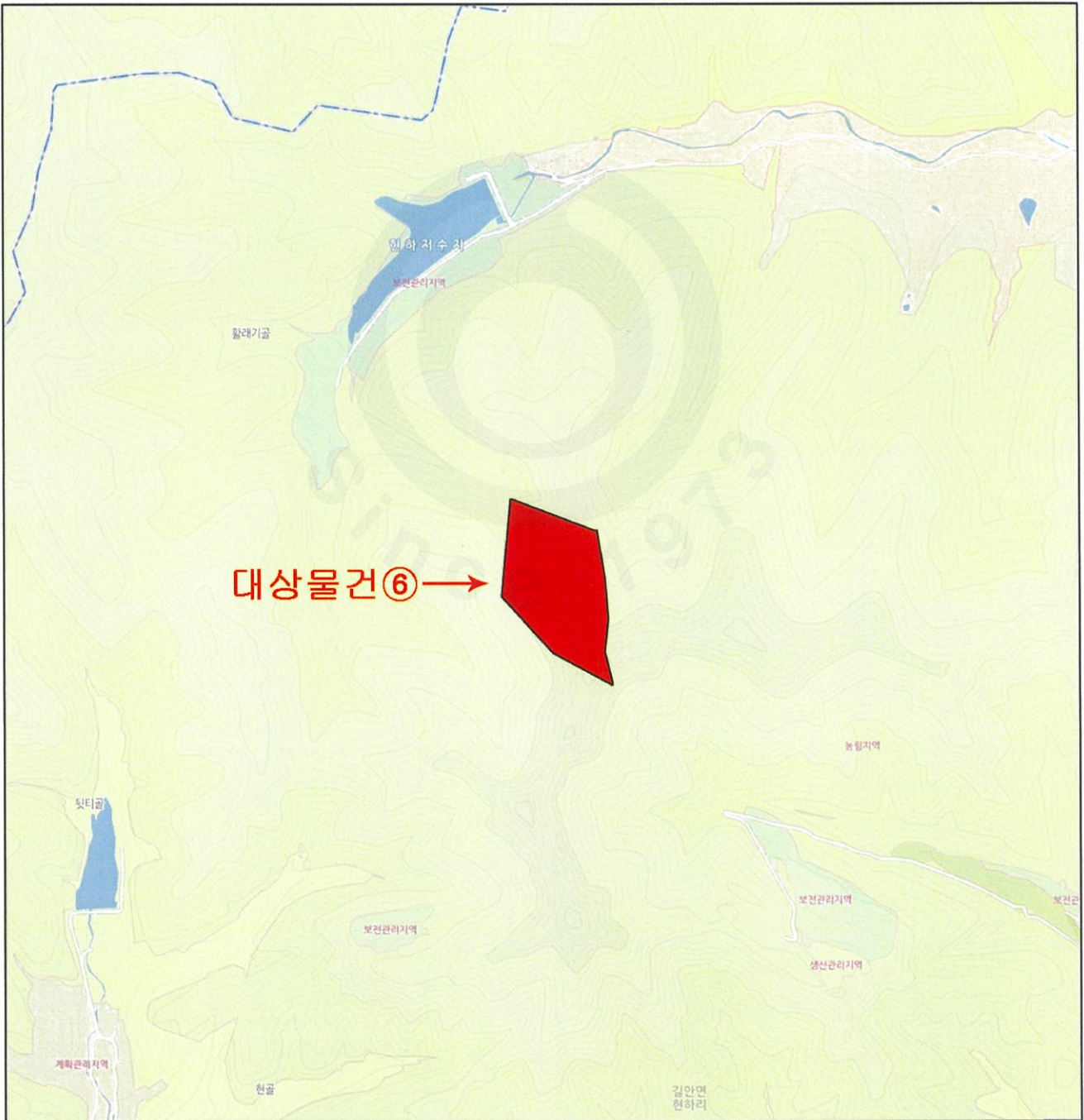


# 광역 위치도



대상물건  
소재지

경상북도 안동시 길안면 천지리 293 외

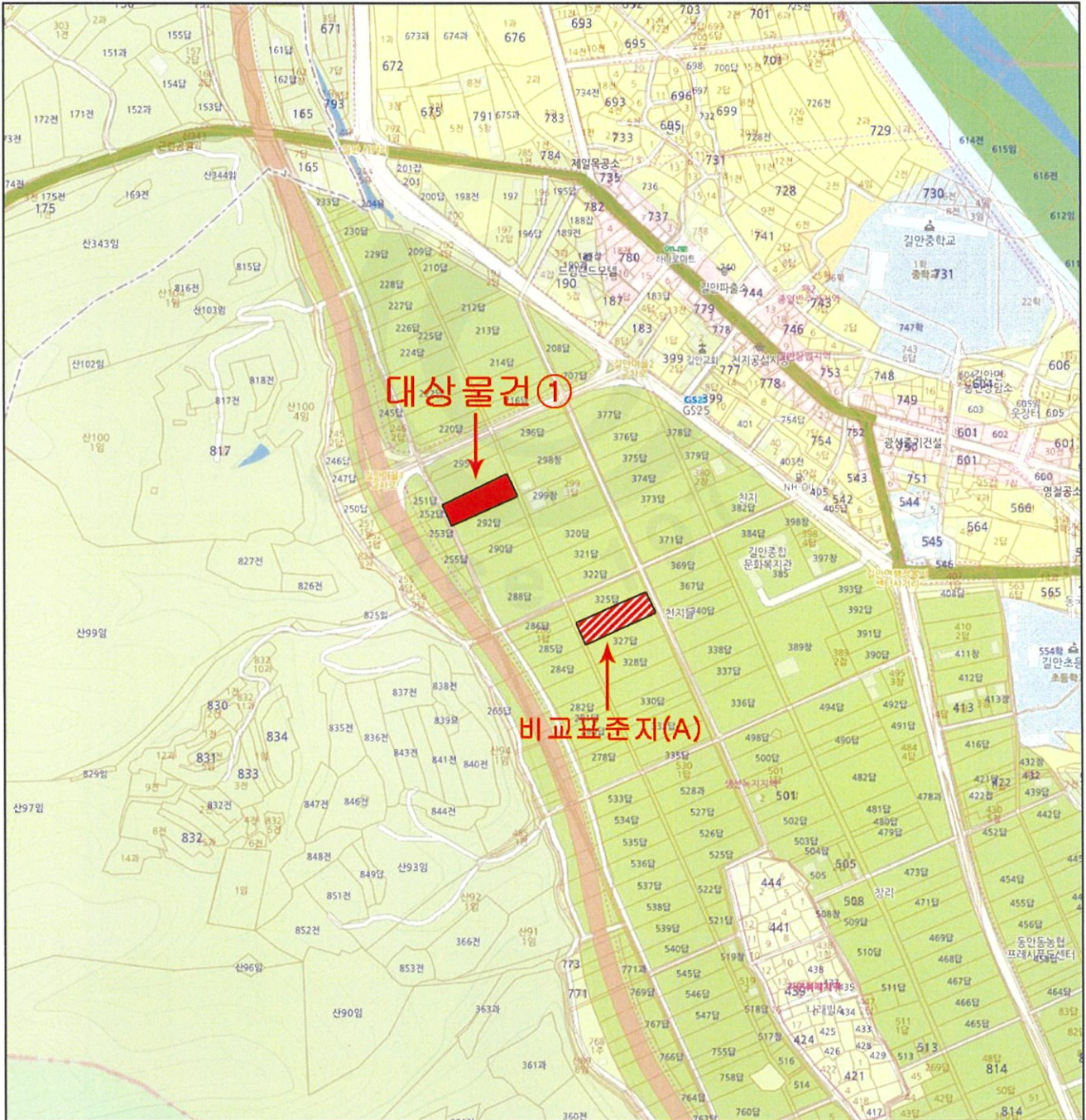


# 상세 위치도



대상물건  
소재지

경상북도 안동시 길안면 천지리 293 외



# 상세 위치도



대상물건  
소재지

경상북도 안동시 길안면 천지리 293 외

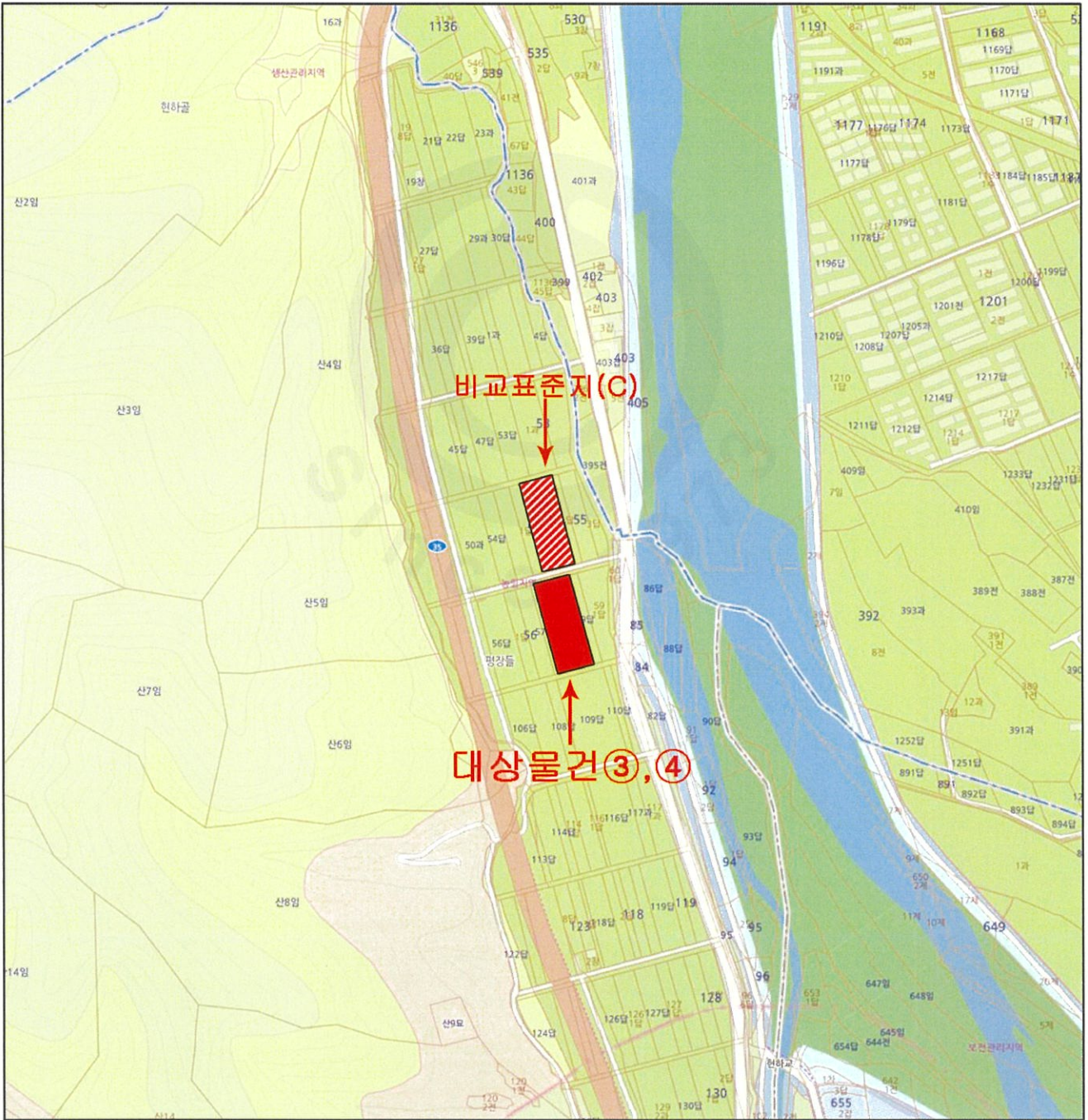


# 상세 위치도



대상물건  
소재지

경상북도 안동시 길안면 천지리 293 외

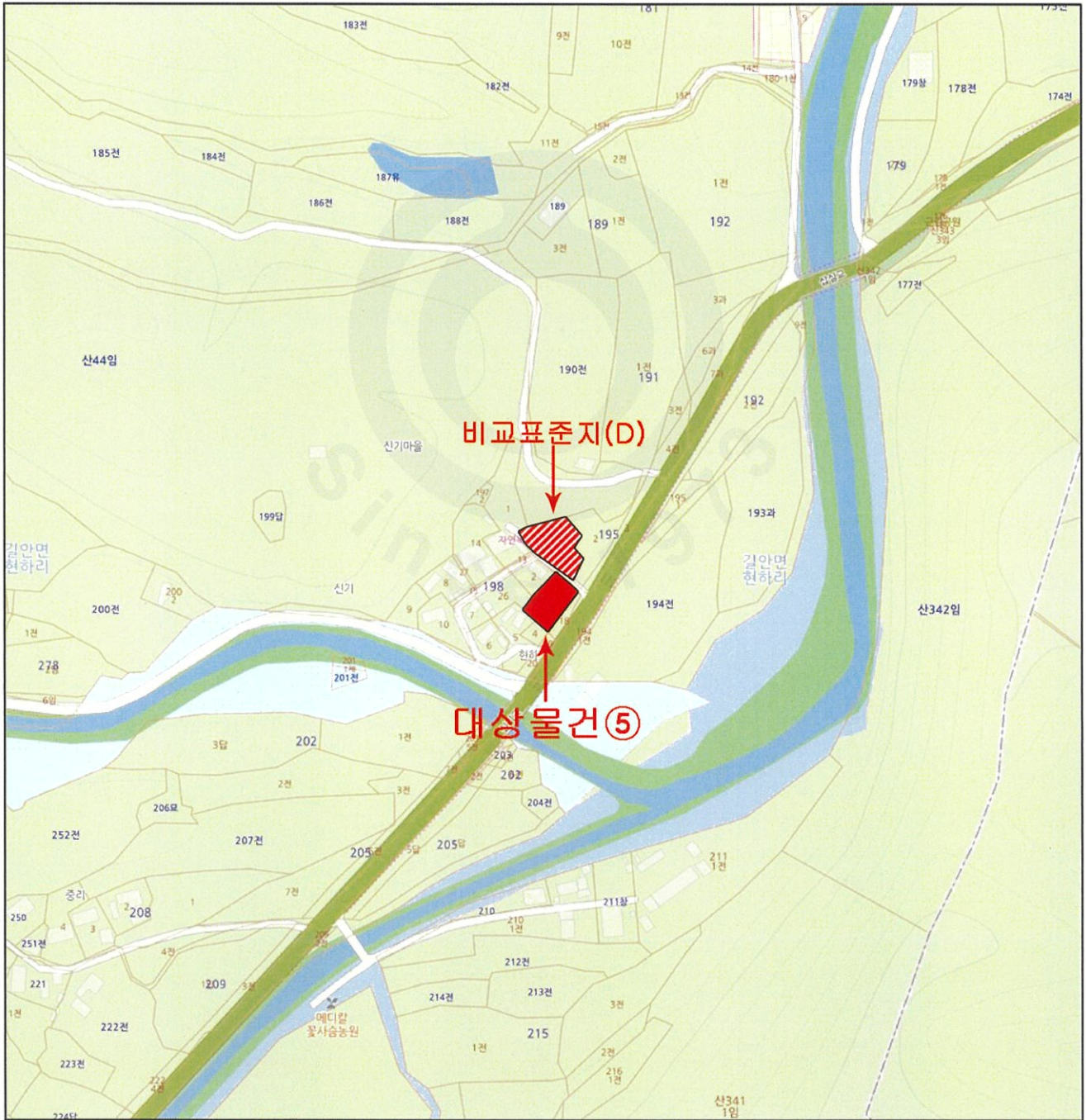


# 상세 위치도



대상물건  
소재지

경상북도 안동시 길안면 천지리 293 외

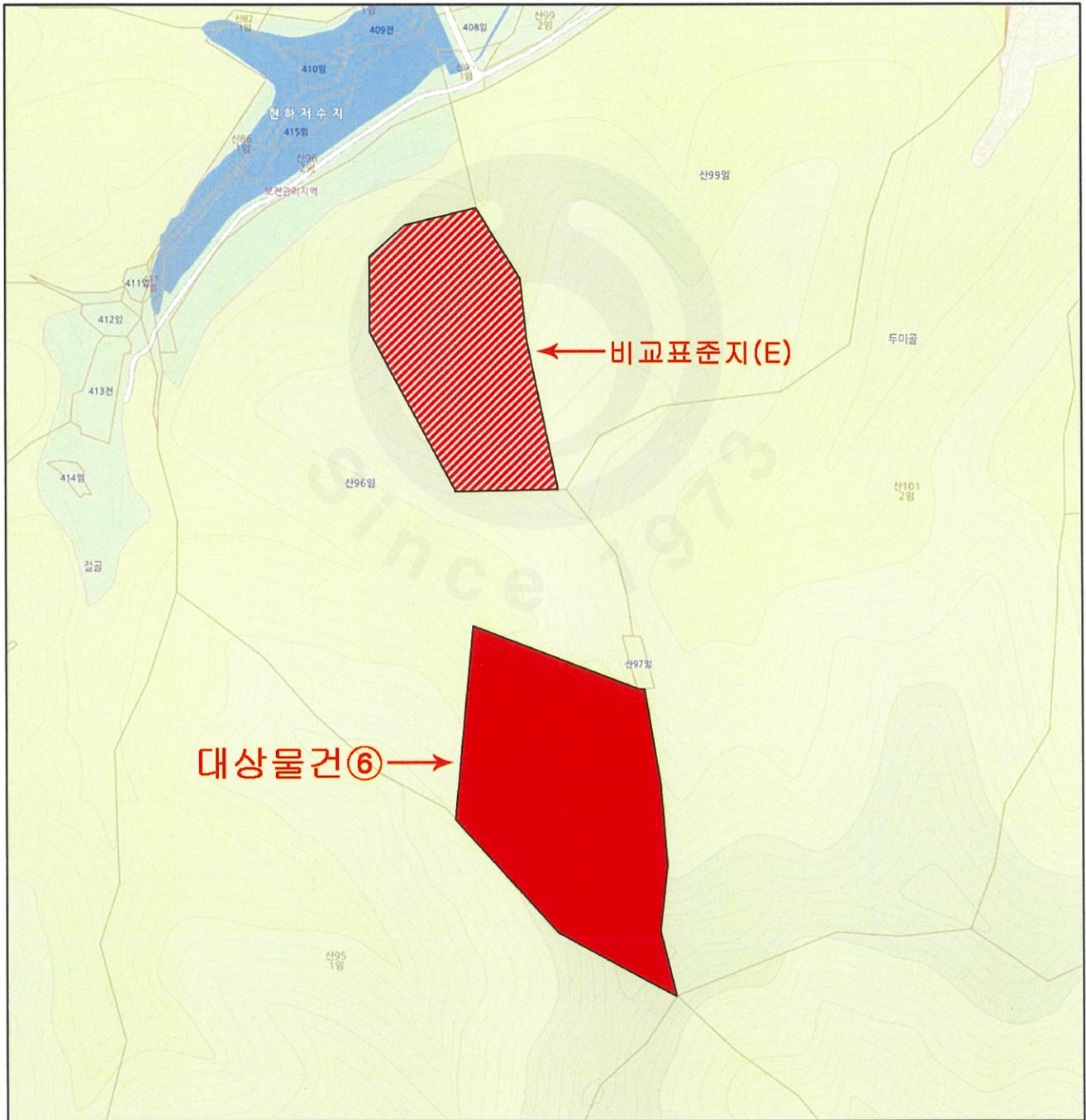


# 상세 위치도



대상물건  
소재지

경상북도 안동시 길안면 천지리 293 외



# 상세 위치도

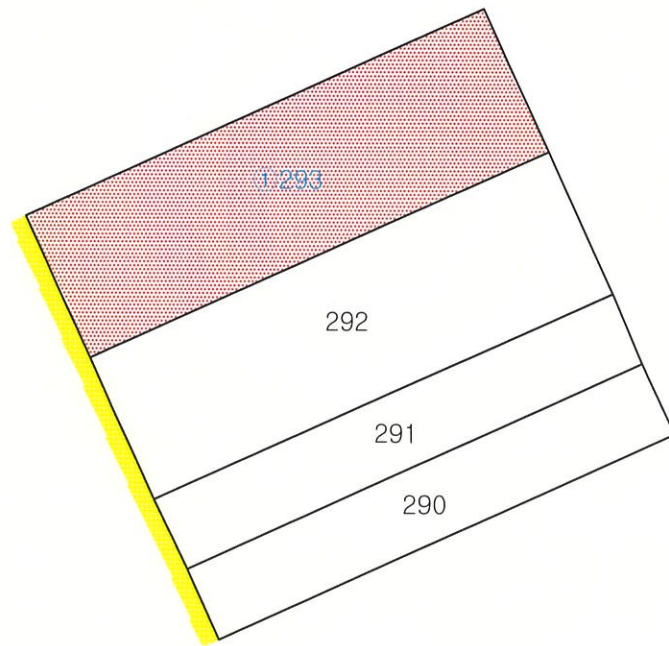
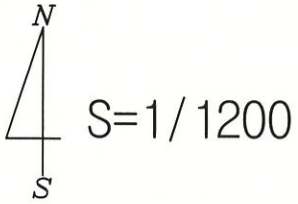


대상물건  
소재지

경상북도 안동시 길안면 천지리 293 외



# 지적 및 건물 개황도

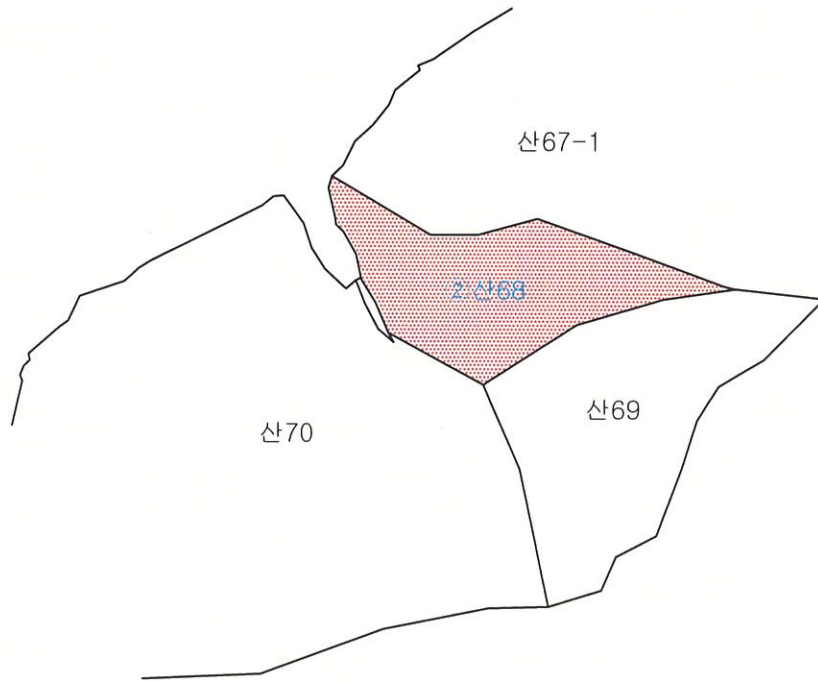














범례

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  : 평가대상토지 |  : 지하층    |  : 평가건물3층이상   |  : 계획도로선   |
|  : 도로선    |  : 평가건물1층 |  : 제시외건물(평가)  |  : 용도지역구분선 |
|  : 구거     |  : 평가건물2층 |  : 제시외건물(평가외) |  : 행정구역구분선 |

# 지적 및 건물 개황도

N  
S  
S=1/6000



범례	 : 평가대상토지	 : 지하층	 : 평가건물3층이상	 : 계획도로선
	 : 도로선	 : 평가건물1층	 : 제시외건물(평가)	 : 용도지역구분선
	 : 구거	 : 평가건물2층	 : 제시외건물(평가외)	 : 행정구역구분선

# 지적 및 건물 개황도

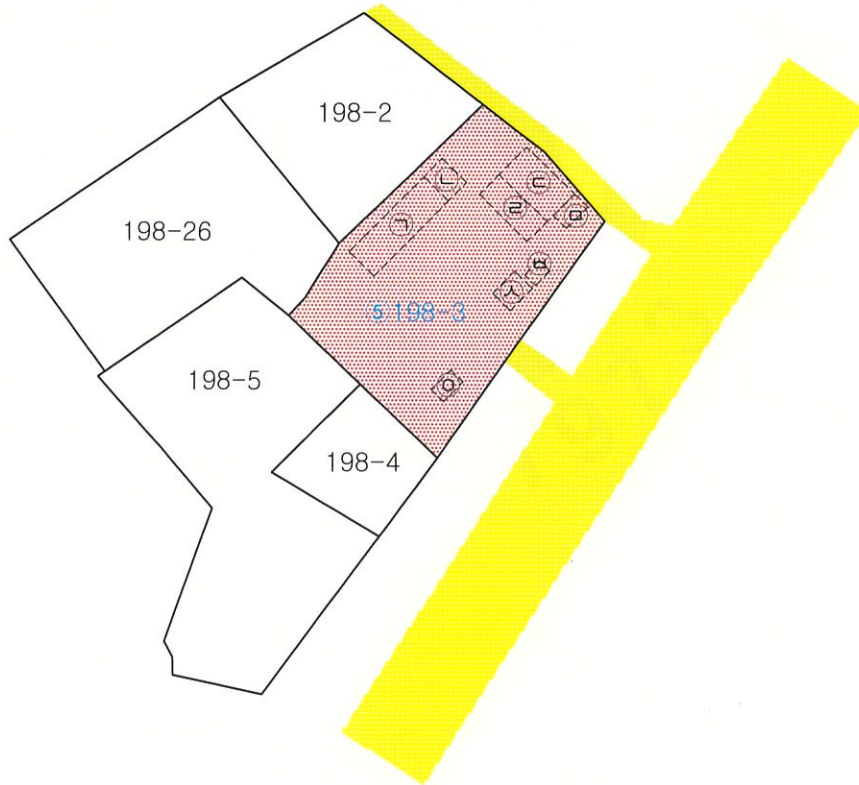
N  
S  
S=1/1000



범례	: 평가대상토지	: 지하층	: 평가건물3층이상	: 계획도로선
	: 도로선	: 평가건물1층	: 제시외건물(평가)	: 용도지역구분선
	: 구거	: 평가건물2층	: 제시외건물(평가외)	: 행정구역구분선

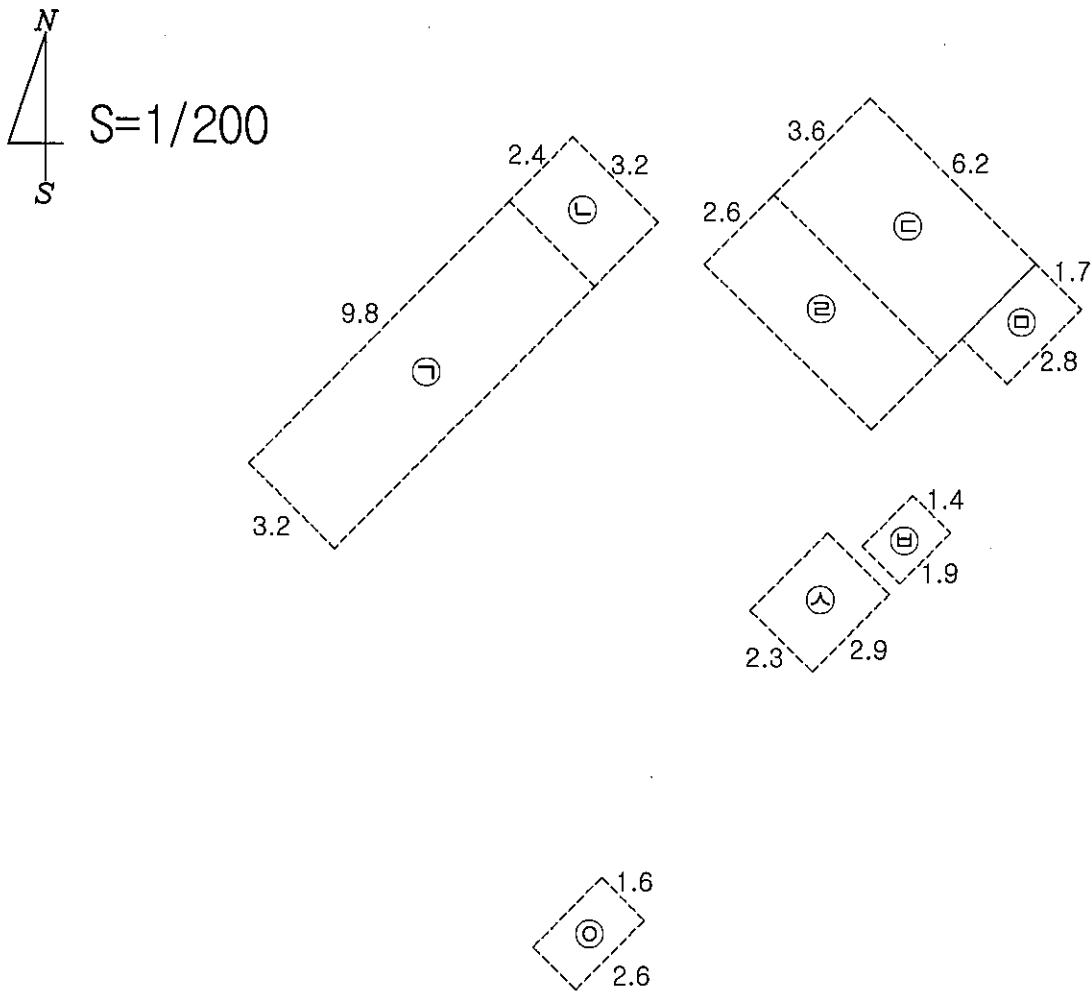
# 지적 및 건물 개황도

N  
S  
S=1/700



범례	: 평가대상토지	: 지하층	: 평가건물3층이상	: 계획도로선
	: 도로선	: 평가건물1층	: 제시외건물(평가)	: 용도지역구분선
	: 구거	: 평가건물2층	: 제시외건물(평가외)	: 행정구역구분선

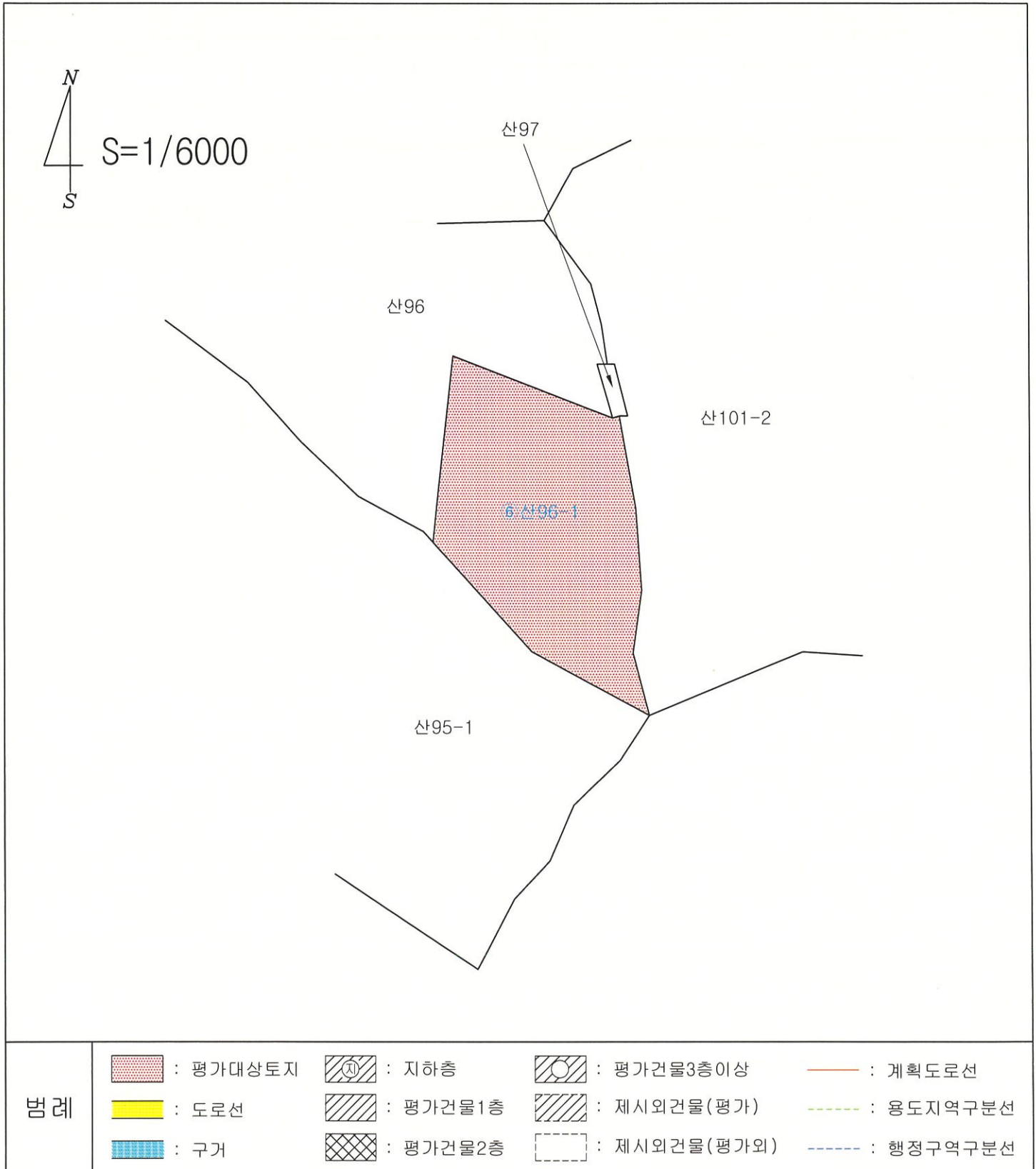
# 지적 및 건물 개황도



## - 제시외 건물 -

- 가. 목조 함석지붕 단층(주택): 약 31.3㎡
- 나. 블록조 함석지붕 단층(보일러실): 약 7.6㎡
- 다. 블록조 함석지붕 단층(주택): 약 22.3㎡
- 라. 목조 함석지붕 단층(차마): 약 16.1㎡
- 마. 목조 스테트지붕 단층(창고): 약 4.7㎡
- 바. 목조 스테트지붕 단층(창고): 약 2.6㎡
- 사. 목조 스테트지붕 단층(창고): 약 6.6㎡
- 아. 목조 스테트지붕 단층(창고): 약 4.1㎡

# 지적 및 건물 개황도



# 사 진 용 지



【 일련번호 1) 전경 】



【 일련번호 1) 전경 】

# 사 진 용 지



【 일련번호 2) 전경 】



【 일련번호 2) 전경 】

# 사 진 용 지



【 일련번호 3,4) 전경 】



【 일련번호 3) 전경 】

# 사 진 용 지



【 일련번호 4) 전경 】



【 일련번호 5) 전경 】

# 사 진 용 지



【 일련번호 5) 전경 】



【 일련번호 6) 전경 】

# 사 진 용 지



【 일련번호 6) 전경 】



【 제시의 건물 ㄱ) 】

# 사 진 용 지



【 제시외 건물 나 ) 】



【 제시의 건물 다, 르 ) 】

# 사 진 용 지



【 제시외 건물 ㄹ 】



【 제시외 건물 ㄴ 】

# 사 진 용 지



【 제시의 건물 ㄱ 】



【 제시의 건물 ㄴ 】