

감정평가서

APPRAISAL REPORT

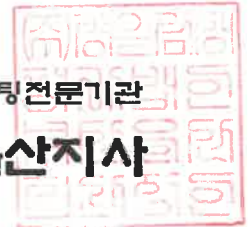
건명	경상북도 영주시 풍기읍 백리 651-10 외 56필지 (토지)
의뢰인	김전신용협동조합이사장
감정평가서번호	경일(부산울산)24-221219-204 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 말보감정평가
사 확인은행이 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.



감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 부산울산지사



부산광역시 사상구 사상로 5, 3층 (주례동, 부산은행 사상지점)

☎ (051)303-7337 FAX.(051)300-7430

감정평가심의인증서

Certificate Appraisal Review

감정서번호	24-221219-204	심의일	2022-12-30
부익처	(주)경일감정부산물산지사	담당평가사	최병철
제출처	대한토지신탁주식회사		
물건소재지	경상북도 영주시 풍기읍 백리 651-10 외		
감정평가액	₩7,227,175,000		
심의결과	적정		

▶ 본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에 따라 심의하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

▶ 감정평가 심의 내용

- | | |
|----------------------|--------------------|
| ▷ 감정평가 가격의 적정성 | ▷ 감정평가 방법의 적정성 |
| ▷ 평가자료채택 및 기재내용의 적정성 | ▷ 관련법규 및 제규정과의 적합성 |
| ▷ 협약내용 및 협조사항의 이행 | ▷ 기타 감정평가에 관련된 사항 |

가격심의위원회 위원장



▶ 위 감정서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

2022. 12. 30

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인



(토지)감정평가표

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

감정평가사

최병철






(주)경일감정평가법인

부산울산지사장

송보현

(서명 또는 인)



감정평가액	칠십이억이천칠백일십칠만오천원정 (₩7,227,175,000.-)					
의뢰인	김천신용협동조합이사장		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	대한토지신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 귀 의뢰목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2022.12.26	2022.12.26	2022.12.29	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	43,094	토지	36,194	-	7,227,175,000
				6,900	-	감정평가 외
		이	하	여	백	
	합계					₩7,227,175,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사					
						 

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 영주시 풍기읍 소재 '풍기역' 북서측 인근에 위치하는 토지로서, 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

일련 번호	지번	용도지역	지목	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	형상	비고
1	백리 651-10	보전관리지역	대	241	504	사다리	주택용지1
2	백리 651-9	보전관리지역	과수원	2,636	482	세장형	주택용지2
3	백리 651-55	보전관리지역	과수원	3,026	472	세장형	주택용지3
4	백리 651-56	보전관리지역	과수원	2,459	537	사다리	주택용지4
5	백리 651-57	보전관리지역	과수원	2,782	517	사다리	주택용지5
6	백리 651-58	보전관리지역	과수원	3,683	506	사다리	주택용지6
7	백리 651-59	보전관리지역	과수원	1,091	500	사다리	주택용지7
8	백리 651-60	보전관리지역	과수원	3,380	536	사다리	주택용지8
9	백리 651-61	보전관리지역	과수원	474	557	사다리	주택용지9
10	백리 651-62	보전관리지역	과수원	4,589	607	사다리	주택용지10
11	백리 651-63	보전관리지역	과수원	2,753	520	사다리	주택용지11
12	백리 651-64	보전관리지역	과수원	34	499	사다리	주택용지12

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	지번	용도지역	지목	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	형상	비고
13	백리 651-65	보전관리지역	과수원	761	472	사다리	주택용지13
14	백리 651-66	보전관리지역	과수원	989	598	사다리	주택용지14
15	백리 651-67	보전관리지역	과수원	155	609	사다리	주택용지15
16	백리 651-68	보전관리지역	과수원	84	675	사다리	주택용지16
17	백리 651-14	보전관리지역	전	255	887	사다리	주택용지17
18	백리 651-13	보전관리지역	대	510	681	사다리	주택용지18
19	백리 651-71	보전관리지역	대	179	1,329	사다리	주택용지19
20	백리 651-72	보전관리지역	대	22	1,879	사다리	주택용지20
21	백리 651-11	보전관리지역	전	21	2,339	사다리	주택용지21
22	백리 651-69	보전관리지역	전	102	2,640	사다리	주택용지22
23	백리 651-70	보전관리지역	전	46	1,876	사다리	주택용지23
24	백리 651-7	보전관리지역	전	446	1,945	사다리	주택용지24
25	백리 651-15	보전관리지역	임야	248	1,669	사다리	주택용지25
26	백리 651-49	보전관리지역	과수원	496	2,309	사다리	주택용지26
27	백리 651-12	보전관리지역	대	185	1,103	사다리	주택용지27
28	백리 652-3	보전관리지역	전	327	1,204	사다리	주택용지28
29	백리 652-8	보전관리지역	전	23	544	사다리	주택용지29
30	백리 651-16	보전관리지역	임야	162	559	사다리	주택용지30
31	백리 651-20	보전관리지역	임야	327	1,796	부정형	마을공동이용시설 (2,247㎡ 중 국유지 면적 451㎡ 감정평가 외)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	지번	용도지역	지목	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	형상	비고	
32	백리 653-1	보전관리지역	전	301	536	부정형	공원	
33	백리 653-4	보전관리지역	전	301		4,307	부정형	녹지
34	백리 653-5	보전관리지역	전	1,772		6,900	부정형	도로, 국유지 등 감정평가 외
35	백리 653-2	보전관리지역	전	424				
36	백리 653-6	보전관리지역	전	2				
37	백리 653-3	보전관리지역	대	393				
38	백리 651-48	보전관리지역	임야	158				
39	백리 651-73	보전관리지역	임야	144				
40	백리 651-74	보전관리지역	임야	86				
토지	41	백리 109-2	보전관리지역	전	437			
	42	백리 109-3	보전관리지역	전	1,577			
	43	백리 109-4	보전관리지역	전	2,098			
	44	백리 109-5	보전관리지역	전	1,213			
	45	백리 109-6	보전관리지역	전	340			
	46	백리 109-7	보전관리지역	전	58			
	47	백리 109-8	보전관리지역	전	3			
	48	백리 651-8	보전관리지역	대	19			
	49	백리 651-53	보전관리지역	대	33			
	50	백리 651-54	보전관리지역	대	26			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

	일련 번호	지번	용도지역	지목	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	형상	비고
토지	51	백리 109	보전관리지역	대	517			
	52	백리 652-2	보전관리지역	도로	174			
	53	백리 652-4	보전관리지역	도로	348			
	54	백리 652-5	보전관리지역	도로	4			
	55	백리 652-6	보전관리지역	도로	13			
	56	백리 652-7	보전관리지역	도로	40			
	57	백리 654-1	보전관리지역	도로	127			백리654-1 토지 중 대한토지신탁주식회사 지분(285분의 127)
합계	-	-	-	-	43,094	-	-	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2022년 12월 26일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2022년 12월 26일입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

- 본건 기호(1) ~ (57)은 풍기신규마을사업지구 내 토지이며 본건 57필지 이외에 백리 654-4, 717-1번지도 해당 사업구역 내 필지이나, '백리 654-4'번지는 타인소유 토지인 점, '717-1번지'는 국유지인 점에서 본건 평가목적에 고려하여 감정평가 목록에서 제외하였으니, 공매진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 기호(57) 토지는 등기사항전부증명서상 소유자가 '권태문' 외 16인(공유자) 및 '대한토지신탁주식회사(수탁자)'이며, 평가목적에 고려하여 '대한토지신탁주식회사'의 지분(285㎡ 중 127㎡)만을 감정평가 하였으니 공매진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 본건의 감정평가 목록은 귀 의뢰목록에 의거하였으며, 대상물건의 면적·이용상황 등은 (변경 후) 토지이용계획도에 의거하여 평가하였으니, 대상물건의 면적 및 평가대상 목록여부의 적법성 등을 공매진행 시 필히 재확인하시기 바랍니다.
- 본건 토지는 현장조사일 당시 기반시설 및 용지조성 상태 등을 감안하여 평가하였습니다.
- 본건 마을공동이용시설 전체면적(2,247㎡) 중 일부면적(451㎡)은 국유지인 바, 평가목적 등을 고려하여 감정평가 외 하였으니 공매진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 영주시청 건축과(권은경 담당자)에 따르면 아래 '대지조성사업계획변경승인내역' 중 단지 내 도로는 사업완료 후 기부채납 예정인 것으로 확인되는 바, 평가목적에 고려하여 '감정평가 외' 하였으며, 공원 및 녹지는 기부채납으로 진행함이 일반적이나 아직 기부채납여부 등 확정된 바 없는 것으로 확인되는 바, 평가목적에 고려하여 녹지·공원 상태를 감안하여 평가하되, 향후 공매진행 시 녹지·공원예정지의 기부채납 여부 등 필히 재확인하시기 바랍니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



■ 대지조성사업계획변경승인내역

사업주체	풍기전원마을정비조합
대지위치	경상북도 영주시 풍기읍 백리 651-10외 58필
대지면적	45,999㎡
대지조성면적	<ul style="list-style-type: none"> · 주택용지 29,555㎡ · 공공용지 -마을공동체험시설 1,978㎡ -마을공동이용시설 2,247㎡ -단지 내 도로 7,376㎡ -공원 536㎡ -사면녹지 4,307㎡
사업유형	입주자주도형(30가구)
설계자	하나측량설계 강석규
비고	계획변경



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 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.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

1) 비교표준지의 선정(2022.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	백리 650-8	302	대	보전관리	단독주택	세로(가)	부정형 평지	86,500



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2022.01.01 ~ 2022.12.26 (경상북도 영주시 보전관리지역)	1.169 (1.01169)	$(1 + 0.01151) \times (1 + 0.00020 \times 26/30)$ ≈ 1.01169

3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ 비교항목

[주택지대]

조 건	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 폭, 포장, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등, 상가와의 접근성, 인근 상가와의 거리 및 편의성 등, 공공 및 편익시설, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등, 공급 및 처리시설의 상태, 상.하수도, 도시가스 등, 위험 및 혐오시설, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등
획지조건	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등, 방위, 고저, 경사지 등, 각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 규제정도, 용도지역, 지구, 구역 등, 입체이용 제한 등
기타조건	장래의 동향, 기타



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교치

기호	표준지 기호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1~18, 29,30	가	1.07	1.00	1.10	1.10	1.00	1.00	1.295
	비교표준지 대비 본건은 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장 등), 환경조건(일조, 통풍, 조망, 경관, 공급 및 처리시설의 상태 등), 획지조건(접면너비, 형상 등)에서 우세합니다.							
19~28	가	1.07	1.00	1.10	1.07	1.00	1.00	1.259
	비교표준지 대비 본건은 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장 등), 환경조건(일조, 통풍, 조망, 경관, 공급 및 처리시설의 상태 등), 획지조건(면적 등에서 열세하나, 접면너비, 형상 등에서 우세하여 종합적으로 우세)에서 우세합니다.							
31	가	1.07	1.00	1.10	1.03	1.00	1.00	1.212
	비교표준지 대비 본건은 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장 등), 환경조건(일조, 통풍, 조망, 경관, 공급 및 처리시설의 상태 등), 획지조건(면적, 이용상황 등에서 열세하나, 접면너비, 형상 등에서 우세하여 종합적으로 우세)에서 우세합니다.							
32	가	1.07	1.00	1.10	1.03	0.33	1.00	0.400
	비교표준지 대비 본건은 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장 등), 환경조건(일조, 통풍, 조망, 경관, 공급 및 처리시설의 상태 등), 획지조건(면적, 이용상황 등에서 열세하나, 접면너비, 형상 등에서 우세하여 종합적으로 우세)에서 우세하나, 행정조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세하여 종합적으로 열세합니다.							
33	가	1.07	1.00	1.10	0.50	0.33	1.00	0.194
	비교표준지 대비 본건은 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장 등), 환경조건(일조, 통풍, 조망, 경관, 공급 및 처리시설의 상태 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등) 및 행정조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세하여 종합적으로 열세합니다.							



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조②항, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{\text{(사례기준 표준지 평가) 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(표준지공시지가 시점수정) 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
1	수철리 70-1	1,651	대	보전관리 단독주택	부정형 세로(가)	2020.02.13	담보	200,000 (15,100)
2	삼가리 239-2	1,354	대	보전관리 주거기타	부정형 소로한면	2022.03.07	담보	273,000 (85,500)
3	삼가리 278-10	263	대	보전관리 단독주택	사다리 세로(가)	2019.09.23	공매	236,000 (57,700)
4	배점리 1241-2	649.6	대	계획관리 단독주택	세장형 세로(가)	2019.12.09	담보	350,000 (81,500)
5	신전리 6-9	514	대	계획관리 상업용	부정형 소로한면	2020.03.11	담보	329,000 (144,000)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보검색(KAPAHub)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
A	백리 152	495	대	보전관리 단독주택	부정형 세로(가)	2021.08.11	160,000,000 (건물포함)	197,000 (21,600)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 2017.07.12), 면적 : 86㎡ 건물단가 : 800,000원/㎡×41/45≒728,000원/㎡ 건물가격 : 728,000원/㎡×86㎡≒62,608,000원 토지가격 : 160,000,000원-62,608,000원≒97,392,000원 토지단가 : 97,392,000원/495㎡≒197,000원/㎡							
B	삼가리 421	489	대	보전관리 단독주택	사다리 세로(가)	2020.06.25	299,000,000 (건물포함)	166,000 (39,500)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2019.02.25), 면적 : 185.03㎡ 건물단가 : 1,200,000원/㎡×49/50≒1,176,000원/㎡ 건물가격 : 1,176,000원/㎡×185.03㎡≒217,595,280원 토지가격 : 299,000,000원-217,595,280원≒81,404,720원 토지단가 : 81,404,720원/489㎡≒166,000원/㎡							
C	수철리 194-1	525.9	대	계획관리 주거나지	사다리 세로(가)	2022.08.18	153,000,000	291,000 (34,000)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 153,000,000원 / 525.9㎡ ≒ 291,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
백리 본건 인근 유사토지	세로(가)	210,000~240,000원/㎡	보전관리지역

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격*1	시점수정*2	지역요인*3	개별요인*4	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	197,000	1.01792	1.000	0.884	177,269		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	2.025	2.02
	86,500	1.01169	-	-	87,511		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 거래사례(A) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2021.08.11 ~ 2022.12.26 (경상북도 영주시 보전관리지역)	1.792	1.01792	2022년 11월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
0.93	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.884

사례 대비 비교표준지는 가로조건(가로폭, 구조 등의 상태 등) 및 획지조건(형상, 접면너비 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	86,500	1.01169	1.000	1.295	2.02	228,921	229,000	주택용지1
2	86,500	1.01169	1.000	1.295	2.02	228,921	229,000	주택용지2
3	86,500	1.01169	1.000	1.295	2.02	228,921	229,000	주택용지3
4	86,500	1.01169	1.000	1.295	2.02	228,921	229,000	주택용지4
5	86,500	1.01169	1.000	1.295	2.02	228,921	229,000	주택용지5
6	86,500	1.01169	1.000	1.295	2.02	228,921	229,000	주택용지6
7	86,500	1.01169	1.000	1.295	2.02	228,921	229,000	주택용지7
8	86,500	1.01169	1.000	1.295	2.02	228,921	229,000	주택용지8
9	86,500	1.01169	1.000	1.295	2.02	228,921	229,000	주택용지9
10	86,500	1.01169	1.000	1.295	2.02	228,921	229,000	주택용지10
11	86,500	1.01169	1.000	1.295	2.02	228,921	229,000	주택용지11
12	86,500	1.01169	1.000	1.295	2.02	228,921	229,000	주택용지12
13	86,500	1.01169	1.000	1.295	2.02	228,921	229,000	주택용지13
14	86,500	1.01169	1.000	1.295	2.02	228,921	229,000	주택용지14
15	86,500	1.01169	1.000	1.295	2.02	228,921	229,000	주택용지15

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
16	86,500	1.01169	1.000	1.295	2.02	228,921	229,000	주택용지16
17	86,500	1.01169	1.000	1.295	2.02	228,921	229,000	주택용지17
18	86,500	1.01169	1.000	1.295	2.02	228,921	229,000	주택용지18
19	86,500	1.01169	1.000	1.259	2.02	222,557	223,000	주택용지19
20	86,500	1.01169	1.000	1.259	2.02	222,557	223,000	주택용지20
21	86,500	1.01169	1.000	1.259	2.02	222,557	223,000	주택용지21
22	86,500	1.01169	1.000	1.259	2.02	222,557	223,000	주택용지22
23	86,500	1.01169	1.000	1.259	2.02	222,557	223,000	주택용지23
24	86,500	1.01169	1.000	1.259	2.02	222,557	223,000	주택용지24
25	86,500	1.01169	1.000	1.259	2.02	222,557	223,000	주택용지25
26	86,500	1.01169	1.000	1.259	2.02	222,557	223,000	주택용지26
27	86,500	1.01169	1.000	1.259	2.02	222,557	223,000	주택용지27
28	86,500	1.01169	1.000	1.259	2.02	222,557	223,000	주택용지28
29	86,500	1.01169	1.000	1.295	2.02	228,921	229,000	주택용지29
30	86,500	1.01169	1.000	1.295	2.02	228,921	229,000	주택용지30

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
31	86,500	1.01169	1.000	1.212	2.02	214,248	214,000	마을공동 이용시설
32	86,500	1.01169	1.000	0.400	2.02	70,709	71,000	공원
33	86,500	1.01169	1.000	0.194	2.02	34,294	34,000	녹지



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

	일련번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
토지	1	241	504	229,000	115,416,000	주택용지1
	2	2,636	482	229,000	110,378,000	주택용지2
	3	3,026	472	229,000	108,088,000	주택용지3
	4	2,459	537	229,000	122,973,000	주택용지4
	5	2,782	517	229,000	118,393,000	주택용지5
	6	3,683	506	229,000	115,874,000	주택용지6
	7	1,091	500	229,000	114,500,000	주택용지7
	8	3,380	536	229,000	122,744,000	주택용지8
	9	474	557	229,000	127,553,000	주택용지9
	10	4,589	607	229,000	139,003,000	주택용지10
	11	2,753	520	229,000	119,080,000	주택용지11
	12	34	499	229,000	114,271,000	주택용지12
	13	761	472	229,000	108,088,000	주택용지13
	14	989	598	229,000	136,942,000	주택용지14
	15	155	609	229,000	139,461,000	주택용지15
	16	84	675	229,000	154,575,000	주택용지16
	17	255	887	229,000	203,123,000	주택용지17

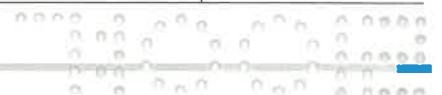


감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

	일련번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
토지	18	510	681	229,000	155,949,000	주택용지18
	19	179	1,329	223,000	296,367,000	주택용지19
	20	22	1,879	223,000	419,017,000	주택용지20
	21	21	2,339	223,000	521,597,000	주택용지21
	22	102	2,640	223,000	588,720,000	주택용지22
	23	46	1,876	223,000	418,348,000	주택용지23
	24	446	1,945	223,000	433,735,000	주택용지24
	25	248	1,669	223,000	372,187,000	주택용지25
	26	496	2,309	223,000	514,907,000	주택용지26
	27	185	1,103	223,000	245,969,000	주택용지27
	28	327	1,204	223,000	268,492,000	주택용지28
	29	23	544	229,000	124,576,000	주택용지29
	30	162	559	229,000	128,011,000	주택용지30
	31	327	1,796	214,000	384,344,000	마을공동이용시설 (2,247㎡ 중 국유지 면적 451㎡ 감정평가 외)
	32	301	536	71,000	38,056,000	공원
	33	301	4,307	34,000	146,438,000	녹지
	34	1,772	6,900	-	감정평가 외	도로, 국유지 등
	35	424				
	36	2				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

	일련번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
토지	37	393				
	38	158				
	39	144				
	40	86				
	41	437				
	42	1,577				
	43	2,098				
	44	1,213				
	45	340				
	46	58				
	47	3				
	48	19				
	49	33				
	50	26				
	51	517				
	52	174				
	53	348				
	54	4				
	55	13				



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

	일련번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
토지	56	40				
	57	127				백리654-1 증 대한토지신탁 주식회사지분 (285분의 127)
합계	-	43,094	-	-	7,227,175,000	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식: 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(B)"를 "기호(1)~(33)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
B	삼거리 421	489	대	보전관리 단독주택	사다리 세로(가)	2020.06.25	299,000,000 (건물포함)	166,000 (39,500)
비교	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2019.02.25), 면적 : 185.03㎡ 건물단가 : 1,200,000원/㎡×49/50=1,176,000원/㎡ 건물가격 : 1,176,000원/㎡×185.03㎡=217,595,280원 토지가격 : 299,000,000원-217,595,280원=81,404,720원 토지단가 : 81,404,720원/489㎡=166,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 "상세위치도" 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2020.06.25 ~ 2022.12.26 (경상북도 영주시 보전관리지역)	4.026	1.04026	2022년 11월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

■ 비교항목

[주택지대]

조 건	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 폭, 포장, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등, 상가와의 접근성, 인근 상가와의 거리 및 편의성 등, 공공 및 편익시설, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등, 공급 및 처리시설의 상태, 상·하수도, 도시가스 등, 위험 및 혐오시설, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등
획지조건	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등, 방위, 고저, 경사지 등, 각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 규제정도, 용도지역, 지구, 구역 등, 입체이용 제한 등
기타조건	장래의 동향, 기타



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교치

기호	표준지 기호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1~18, 29,30	가	1.03	1.20	1.10	1.00	1.00	1.00	1.360
	사례 대비 본건은 가로조건(가로폭 등), 접근조건(인근 대중교통시설, 상가과의 거리 및 편의성 등) 및 환경조건(일조, 통풍, 조망, 경관 등) 등에서 우세합니다.							
19~28	가	1.03	1.20	1.10	0.97	1.00	1.00	1.319
	사례 대비 본건은 획지조건(면적 등)에서 열세하나, 가로조건(가로폭 등), 접근조건(인근 대중교통시설, 상가과의 거리 및 편의성 등) 및 환경조건(일조, 통풍, 조망, 경관 등) 등에서 우세하여 종합적으로 우세합니다.							
31	가	1.03	1.20	1.10	0.93	1.00	1.00	1.264
	사례 대비 본건은 획지조건(면적, 이용상황 등)에서 열세하나, 가로조건(가로폭 등), 접근조건(인근 대중교통시설, 상가과의 거리 및 편의성 등) 및 환경조건(일조, 통풍, 조망, 경관 등) 등에서 우세하여 종합적으로 우세합니다.							
32	가	1.03	1.20	1.10	0.93	0.33	1.00	0.417
	사례 대비 본건은 가로조건(가로폭 등), 접근조건(인근 대중교통시설, 상가과의 거리 및 편의성 등) 및 환경조건(일조, 통풍, 조망, 경관 등) 등에서 우세하나, 획지조건(면적, 이용상황 등) 및 행정조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세하여 종합적으로 열세합니다.							
33	가	1.03	1.20	1.10	0.50	0.33	1.00	0.224
	사례 대비 본건은 가로조건(가로폭 등), 접근조건(인근 대중교통시설, 상가과의 거리 및 편의성 등) 및 환경조건(일조, 통풍, 조망, 경관 등) 등에서 우세하나, 획지조건(형상 등) 및 행정조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세하여 종합적으로 열세합니다.							



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.360	234,849	235,000	주택용지1
2	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.360	234,849	235,000	주택용지2
3	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.360	234,849	235,000	주택용지3
4	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.360	234,849	235,000	주택용지4
5	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.360	234,849	235,000	주택용지5
6	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.360	234,849	235,000	주택용지6
7	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.360	234,849	235,000	주택용지7
8	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.360	234,849	235,000	주택용지8
9	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.360	234,849	235,000	주택용지9
10	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.360	234,849	235,000	주택용지10
11	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.360	234,849	235,000	주택용지11
12	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.360	234,849	235,000	주택용지12
13	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.360	234,849	235,000	주택용지13
14	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.360	234,849	235,000	주택용지14



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
15	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.360	234,849	235,000	주택용지15
16	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.360	234,849	235,000	주택용지16
17	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.360	234,849	235,000	주택용지17
18	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.360	234,849	235,000	주택용지18
19	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.319	227,769	228,000	주택용지19
20	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.319	227,769	228,000	주택용지20
21	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.319	227,769	228,000	주택용지21
22	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.319	227,769	228,000	주택용지22
23	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.319	227,769	228,000	주택용지23
24	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.319	227,769	228,000	주택용지24
25	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.319	227,769	228,000	주택용지25
26	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.319	227,769	228,000	주택용지26
27	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.319	227,769	228,000	주택용지27
28	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.319	227,769	228,000	주택용지28
29	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.360	234,849	235,000	주택용지29



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
30	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.360	234,849	235,000	주택용지30
31	166,000	1.000	1.04026	1.000	1.264	218,272	218,000	마을공동 체험시설
32	166,000	1.000	1.04026	1.000	0.417	72,009	72,000	공원
33	166,000	1.000	1.04026	1.000	0.224	38,681	39,000	녹지



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

	일련번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
토지	1	241	504	235,000	118,440,000	주택용지1
	2	2,636	482	235,000	113,270,000	주택용지2
	3	3,026	472	235,000	110,920,000	주택용지3
	4	2,459	537	235,000	126,195,000	주택용지4
	5	2,782	517	235,000	121,495,000	주택용지5
	6	3,683	506	235,000	118,910,000	주택용지6
	7	1,091	500	235,000	117,500,000	주택용지7
	8	3,380	536	235,000	125,960,000	주택용지8
	9	474	557	235,000	130,895,000	주택용지9
	10	4,589	607	235,000	142,645,000	주택용지10
	11	2,753	520	235,000	122,200,000	주택용지11
	12	34	499	235,000	117,265,000	주택용지12
	13	761	472	235,000	110,920,000	주택용지13
	14	989	598	235,000	140,530,000	주택용지14
	15	155	609	235,000	143,115,000	주택용지15
	16	84	675	235,000	158,625,000	주택용지16
	17	255	887	235,000	208,445,000	주택용지17



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

	일련번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
토지	18	510	681	235,000	160,035,000	주택용지18
	19	179	1,329	228,000	303,012,000	주택용지19
	20	22	1,879	228,000	428,412,000	주택용지20
	21	21	2,339	228,000	533,292,000	주택용지21
	22	102	2,640	228,000	601,920,000	주택용지22
	23	46	1,876	228,000	427,728,000	주택용지23
	24	446	1,945	228,000	443,460,000	주택용지24
	25	248	1,669	228,000	380,532,000	주택용지25
	26	496	2,309	228,000	526,452,000	주택용지26
	27	185	1,103	228,000	251,484,000	주택용지27
	28	327	1,204	228,000	274,512,000	주택용지28
	29	23	544	235,000	127,840,000	주택용지29
	30	162	559	235,000	131,365,000	주택용지30
	31	327	1,796	218,000	391,528,000	마을공동이용시설 (2,247㎡ 중 국유지 면적 451㎡ 감정평가 외)
	32	301	536	72,000	38,592,000	공원
	33	301	4,307	39,000	167,973,000	녹지
	34	1,772	6,900	-	감정평가 외	도로, 국유지 등
	35	424				
36	2					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

	일련번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
토지	37	393				
	38	158				
	39	144				
	40	86				
	41	437				
	42	1,577				
	43	2,098				
	44	1,213				
	45	340				
	46	58				
	47	3				
	48	19				
	49	33				
	50	26				
	51	517				
	52	174				
	53	348				
	54	4				
	55	13				



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

	일련번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
토지	56	40				
	57	127				백리 645-1 중 대한토지신탁 주식회사지분 (285분의 127)
합계	-	43,094	-	-	7,415,467,000	

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	7,227,175,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	7,415,467,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건의 감정평가액

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	7,227,175,000	-



토지 감정평가명세표

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상북도 영주시 풍기읍 백리	651-10	대	보전관리지역	241	504	229,000	115,416,000	주택용지1
2	"	651-9	과수원	보전관리지역	2,636	482	229,000	110,378,000	주택용지2
3	"	651-55	과수원	보전관리지역	3,026	472	229,000	108,088,000	주택용지3
4	"	651-56	과수원	보전관리지역	2,459	537	229,000	122,973,000	주택용지4
5	"	651-57	과수원	보전관리지역	2,782	517	229,000	118,393,000	주택용지5
6	"	651-58	과수원	보전관리지역	3,683	506	229,000	115,874,000	주택용지6
7	"	651-59	과수원	보전관리지역	1,091	500	229,000	114,500,000	주택용지7
8	"	651-60	과수원	보전관리지역	3,380	536	229,000	122,744,000	주택용지8
9	"	651-61	과수원	보전관리지역	474	557	229,000	127,553,000	주택용지9
10	"	651-62	과수원	보전관리지역	4,589	607	229,000	139,003,000	주택용지10
11	"	651-63	과수원	보전관리지역	2,753	520	229,000	119,080,000	주택용지11
12	"	651-64	과수원	보전관리지역	34	499	229,000	114,271,000	주택용지12
13	"	651-65	과수원	보전관리지역	761	472	229,000	108,088,000	주택용지13
14	"	651-66	과수원	보전관리지역	989	598	229,000	136,942,000	주택용지14
15	"	651-67	과수원	보전관리지역	155	609	229,000	139,461,000	주택용지15
16	"	651-68	과수원	보전관리지역	84	675	229,000	154,575,000	주택용지16
17	"	651-14	전	보전관리지역	255	887	229,000	203,123,000	주택용지17
18	"	651-13	대	보전관리지역	510	681	229,000	155,949,000	주택용지18
19	"	651-71	대	보전관리지역	179	1,329	229,000	296,367,000	주택용지19

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
20	"	651-72	대	보전관리지역	22	1,879	223,000	419,017,000	주택용지20
21	"	651-11	전	보전관리지역	21	2,339	223,000	521,597,000	주택용지21
22	"	651-69	전	보전관리지역	102	2,640	223,000	588,720,000	주택용지22
23	"	651-70	전	보전관리지역	46	1,876	223,000	418,348,000	주택용지23
24	"	651-7	전	보전관리지역	446	1,945	223,000	433,735,000	주택용지24
25	"	651-15	임야	보전관리지역	248	1,669	223,000	372,187,000	주택용지25
26	"	651-49	과수원	보전관리지역	496	2,309	223,000	514,907,000	주택용지26
27	"	651-12	대	보전관리지역	185	1,103	223,000	245,969,000	주택용지27
28	"	652-3	전	보전관리지역	327	1,204	223,000	268,492,000	주택용지28
29	"	652-8	전	보전관리지역	23	544	229,000	124,576,000	주택용지29
30	"	651-16	임야	보전관리지역	162	559	229,000	128,011,000	주택용지30
31	"	651-20	임야	보전관리지역	327	1,796	214,000	384,344,000	마을공동체 체험시설
32	"	653-1	전	보전관리지역	301				(2,247㎡ 중 국유지451㎡ 감정평가 외)
33	"	653-4	전	보전관리지역	301				공원
34	"	653-5	전	보전관리지역	1,772				녹지
35	"	653-2	구거	보전관리지역	424				감정평가 외
36	"	653-6	전	보전관리지역	2	6,900	-		도로, 국유지 등
37	"	653-3	대	보전관리지역	393				
38	"	651-48	임야	보전관리지역	158				
39	"	651-73	임야	보전관리지역	144				

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
40	"	651-74	임야	보전관리지역	86				
41	"	109-2	전	보전관리지역	437				
42	"	109-3	전	보전관리지역	1,577				
43	"	109-4	전	보전관리지역	2,098				
44	"	109-5	전	보전관리지역	1,213				
45	"	109-6	전	보전관리지역	340				
46	"	109-7	전	보전관리지역	58				
47	"	109-8	전	보전관리지역	3				
48	"	651-8	대	보전관리지역	19				
49	"	651-53	대	보전관리지역	33				
50	"	651-54	대	보전관리지역	26				
51	"	109	대	보전관리지역	517				
52	"	652-2	도로	보전관리지역	174				
53	"	652-4	도로	보전관리지역	348				
54	"	652-5	도로	보전관리지역	4				
55	"	652-6	도로	보전관리지역	13				
56	"	652-7	도로	보전관리지역	40				
57	"	654-1	도로	보전관리지역	127				백리654-1 총 대한토지신탁 주식회사지분 (285분의127)
합 계								₩7,227,175,000.-	
			이	하	여	백			

토지감정평가요항표

<p>위 치</p>	<p>본건은 경상북도 영주시 풍기읍 소재 '풍기역' 북서측 인근에 위치하는 토지입니다</p>
<p>주 위 환 경</p>	<p>본건 인근으로 단독주택, 전, 답, 과수원 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됩니다</p>
<p>교 통 상 황</p>	<p>본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.</p>
<p>형 상 및 이 용 상 황</p>	<p>본건은 남동하향 완경사지대 내 평탄하게 조성된 세장형, 사다리형, 부정형 토지로서 현황 주택단지입니다</p>
<p>인 접 도 로 상 황</p>	<p>단지 내 도로가 개설되어 있으며, 본 사업부지 남측으로 폭 약 6미터 내외의 진입로가 개설되어 있습니다.</p>
<p>토지이용계획</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 기호 1) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>. ■ 기호 2) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>. ■ 기호 3) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>. ■ 기호 4) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>. ■ 기호 5) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>. ■ 기호 6) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>. ■ 기호 7) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역

토지감정평가요항표

■ 기호 26) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.

■ 기호 27) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.

■ 기호 28) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.

■ 기호 29) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.

■ 기호 30) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.

■ 기호 31) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.

■ 기호 32) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.

■ 기호 33) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.

■ 기호 34) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.

토지감정평가요항표

■ 기호 35) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.

■ 기호 36) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.

■ 기호 37) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.

■ 기호 38) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.

■ 기호 39) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.

■ 기호 40) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.

■ 기호 41) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.

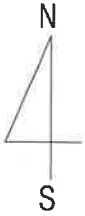
■ 기호 42) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.

■ 기호 43) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

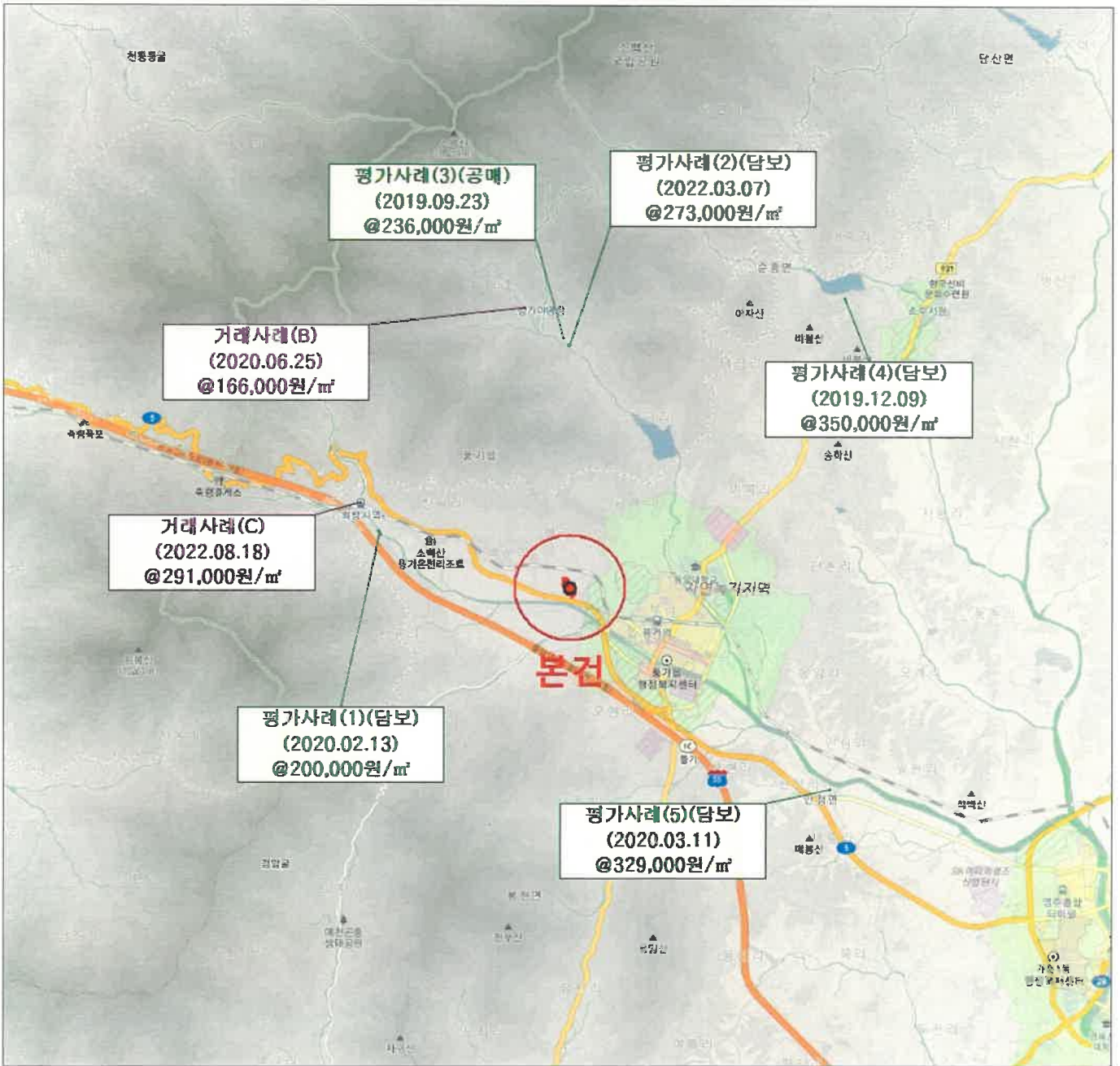
토지감정평가요항표

	<p>■ 기호 53) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.</p> <p>■ 기호 54) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.</p> <p>■ 기호 55) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.</p> <p>■ 기호 56) 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.</p> <p>■ 기호 57) 보전관리지역, 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.</p>
제시외 물건	-
임대 상황	미상입니다.
공부와의 차이 및 기타사항	-
주위 전경	

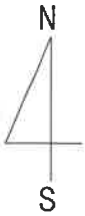
광역 위치도



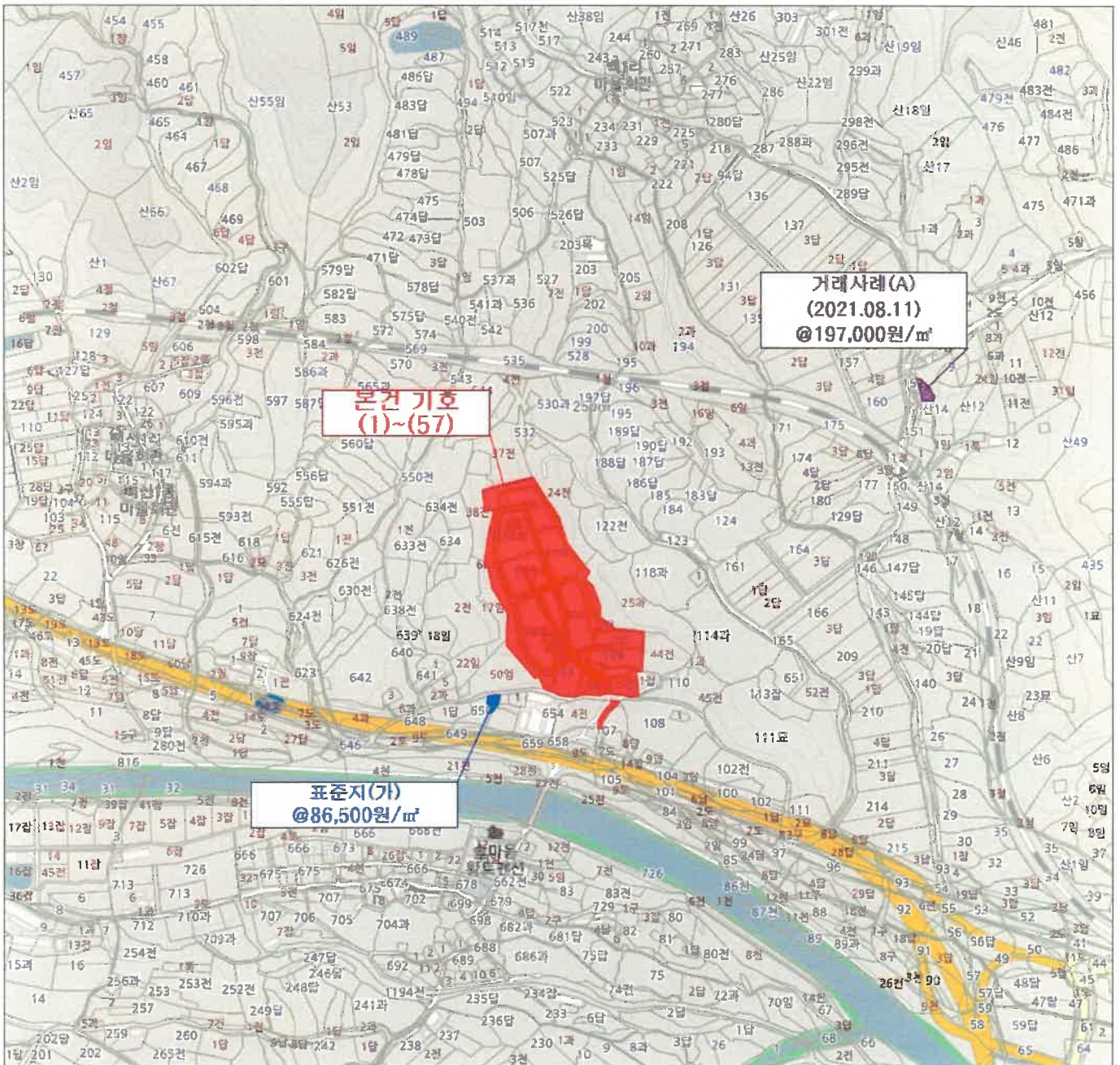
소재지 경상북도 영주시 풍기읍 백리 일대



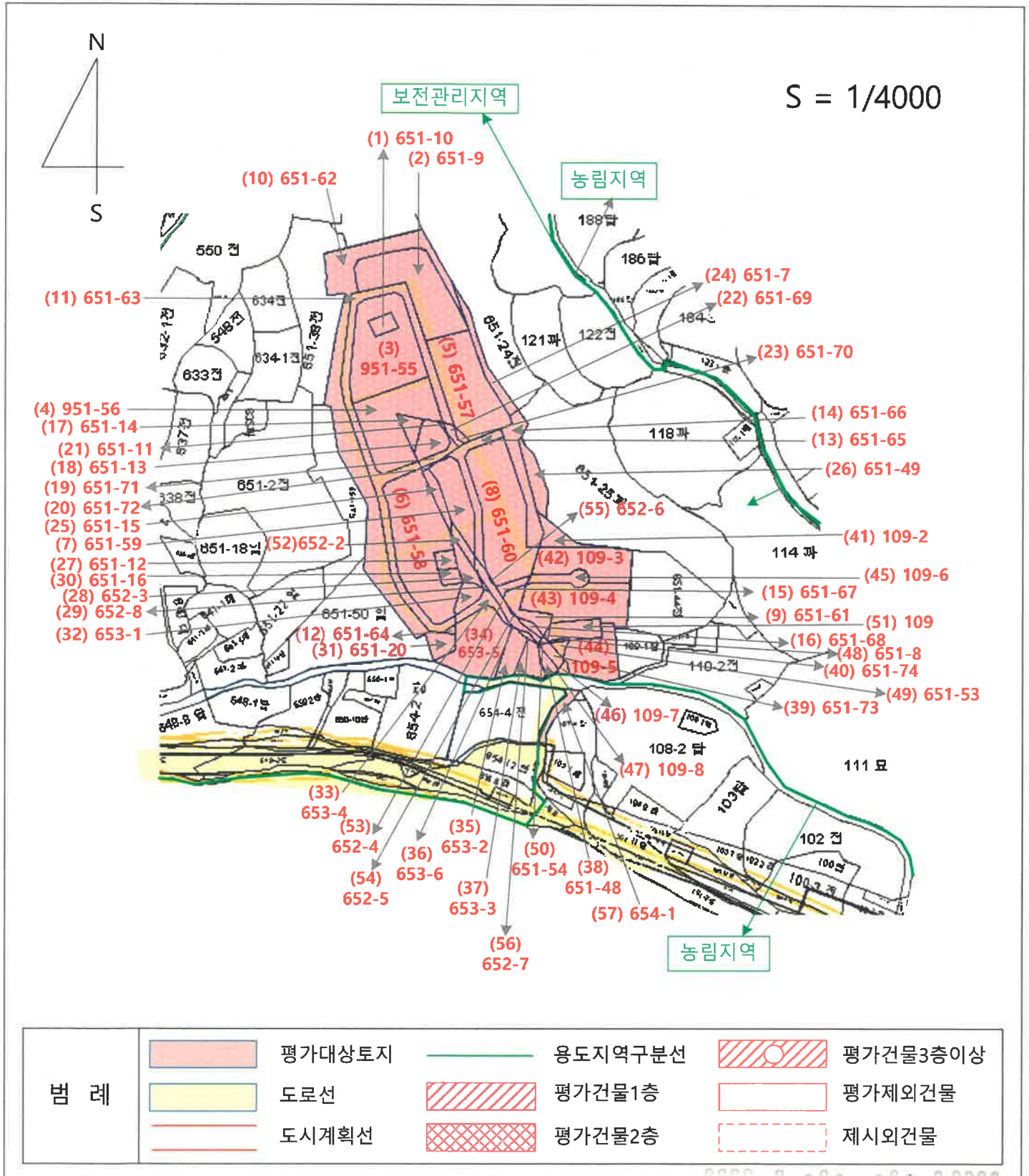
상세 위치도



소재지 경상북도 영주시 풍기읍 백리 651-10 외 56필지

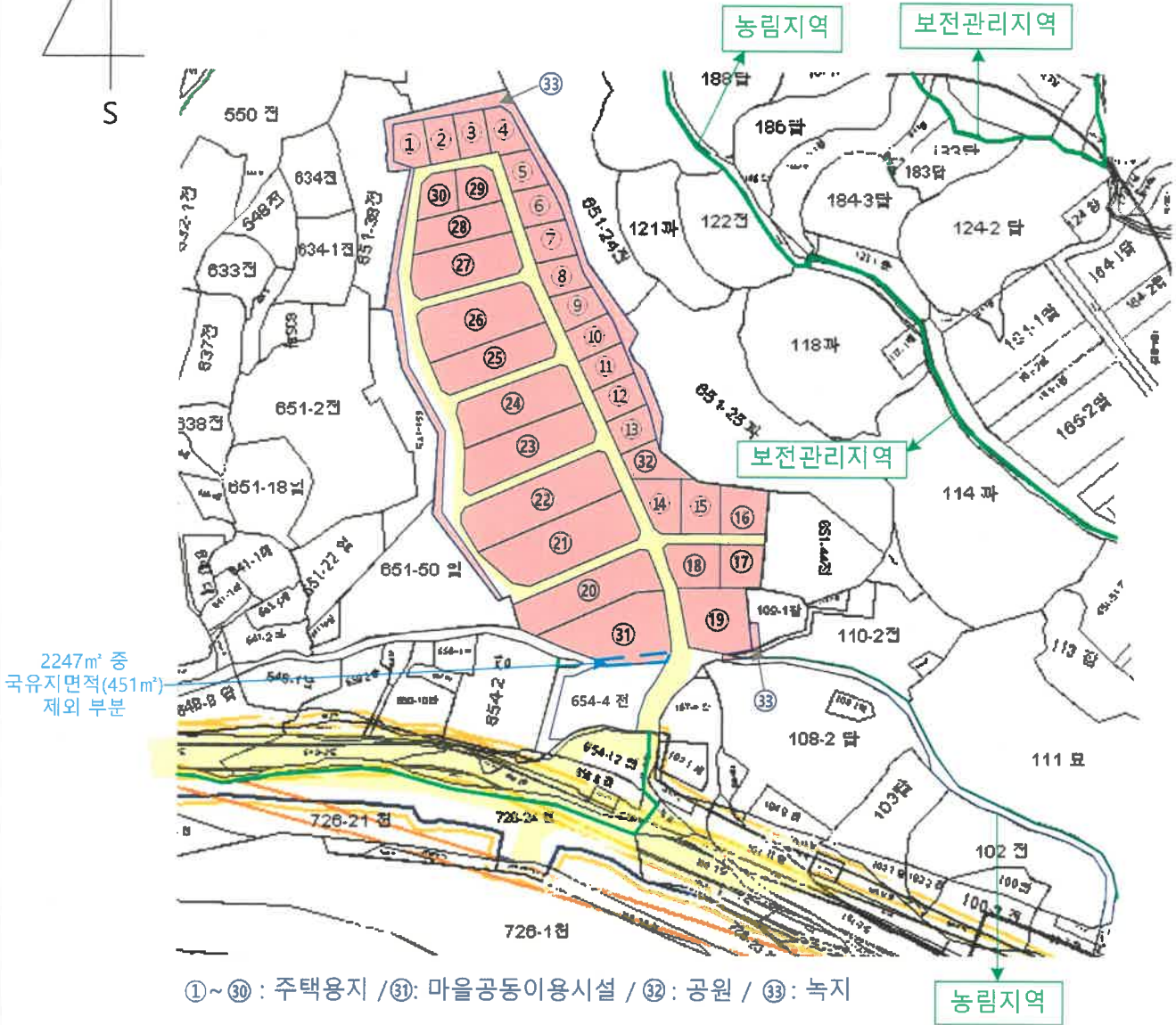
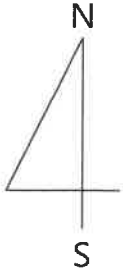


지 적 개 황 도



지 적 개 황 도

S = 1/4000



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

