

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 경상북도 영주시 풍기읍 백리 651-10 외 소재 부동산  
감정평가

의뢰인 : 김천신용협동조합이사장

감정서번호 : 25-260320-301

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

(주)감정평가법인 태백 경기중앙지사

TEL. 031-652-8008 FAX. 031-652-8028



# (토지) 감정평가표

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

(주)감정평가법인 태백 경기중앙지사  
 지사장      곽상학



감정평가사  
 곽상학

곽 상 학

감정평가액	구십억삼천일백일십육만삼천칠백원정 (₩9,031,163,700.-)					
의뢰인	김천신용협동조합이사장		감정평가 목적		공매	
제출처	대한토지신탁주식회사		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서, 귀의뢰 목록		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항			2026. 03. 23		2026. 03. 23	2026. 03. 26
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사      정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	토지	46,058.8	토지	38,667.4	-	9,031,163,700
				7,391.4	-	감정평가 외
		이	하	여	백	
	합계					₩9,031,163,700.-

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

심사자      이동현

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 영주시 풍기읍 백리 소재 '백2리복지회관' 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 김천신용협동조합의 공매를 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 3월 23일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 3월 23일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

-

### 3. 기타 참고사항

## 개발행위 준공검사필증

신청인	성명	풍기전원마을정비조합 서형식 ㈜마노건설 정봉휘	생년월일 (법인등록번호)	402-82-80534 110111-2505878
	주소 : 경북 영주시 풍기읍 죽령로 1110-14 서울특별시 서초구 반포대로 13길 33 (전화번호 : 010-3829-4173)			
사업(행위)의 명칭		풍기전원마을 조성사업 부지조성		
준공내용	위치	영주시 풍기읍 백리 651-10번지 외 59필지		
	면적	46,058.8㎡		
	사업기간	2016. 7. 27. ~ 2025. 6. 30.		
	기타			
	준공검사일자	2025. 4. 21.		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

사업주체	대지위치	대지면적(㎡)	세부면적(㎡)	사업규모	비고
풍기전원 마을정비조합 서형식 (주)마노건설 정봉휘	풍기읍 백리 651-10 외 59	46,058. <sup>8</sup>	• 주택용지 29,464. <sup>2</sup> • 공공용지 16,594. <sup>6</sup> - 마을공동체 협의설 1,925 - 마을공동이용시 2,266. <sup>2</sup> - 도로 7,391. <sup>4</sup> - 공원 534. <sup>6</sup> - 녹지 4,380 - 구거 97. <sup>4</sup>	입주자 주도형 (30가구)	2014-대지조성 사업계획승인-1

- 본건 기호(1)~(59)는 풍기신규마을사업지구 내 토지이며 본건 59필지 이외에 백리 654-4, 717-1번지도 해당 사업구역 내 필지이나, 백리 654-4번지는 타인소유 토지인 점, 717-1번지는 국유지인 점에서 본건 평가목적에 고려하여 감정평가 목록에서 제외하였으니 참고바람.
  
- 본건 기호(57~59)는 공유지로서, 평가목적에 고려하여 '대한토지신탁주식회사'의 지분만을 평가하였음.
  
- 본건의 감정평가 목록은 귀 의뢰 목록에 의거하였으며, 대상물건의 면적은 토지이용계획확인서(공부 면적), 및 지적확정토지 지번별조서(사정 면적)등에 의거하였으니 대상물건의 면적 및 평가대상 목록여부의 적법성 등을 재확인 바람.
  
- 개발행위 해당 면적중 단지 내 도로는 사업완료 후 기부채납 예정인 것으로 확인되는 바, 평가목적에 고려하여 감정평가 외 하였으며, 공원, 녹지 등은 기부채납으로 진행함이 일반적이나, 아직 기부채납여부 등 확정된 바 없는 것으로 확인되는 바, 평가목적에 고려하여 공원, 녹지 상태를 감안하여 평가하되, 향후 공매 진행 공원,녹지 예정지의 기부채납 여부 등 필히 재확인바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경상북도 영주시 풍기읍 백리 651-10 외 58필지	
토 지	용도지역	보전관리지역
	이용상황	주거나지 외
	지 목	대, 과수원, 전, 임야, 도로
	면 적	43,252 m <sup>2</sup>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	공부 면적 (m <sup>2</sup> )	사정 면적 (m <sup>2</sup> )
1	풍기읍 백리 651-10	대	주거나지	보전관리	세로(가)	부정형 평지	81,500	241	504.2
2	풍기읍 백리 651-9	과수원	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	2,636	482
3	풍기읍 백리 651-55	과수원	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	3,026	472.2
4	풍기읍 백리 651-56	과수원	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	2,459	544
5	풍기읍 백리 651-57	과수원	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	2,782	522.8
6	풍기읍 백리 651-58	과수원	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	3,683	507
7	풍기읍 백리 651-59	과수원	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	1,091	501.2
8	풍기읍 백리 651-60	과수원	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	3,380	536.7
9	풍기읍 백리 651-61	과수원	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	474	557.1

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	공부 면적 (m <sup>2</sup> )	사정 면적 (m <sup>2</sup> )
10	풍기읍 백리 651-62	과수원	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	4,589	609.9
11	풍기읍 백리 651-63	과수원	도로등	보전관리	세로(가)	부정형 평지	27,200	2,753	536.5
12	풍기읍 백리 651-64	과수원	도로등	보전관리	세로(가)	부정형 평지	27,200	34	521.8
13	풍기읍 백리 651-65	과수원	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	761	487
14	풍기읍 백리 651-66	과수원	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	989	597.6
15	풍기읍 백리 651-67	과수원	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	155	607.4
16	풍기읍 백리 651-68	과수원	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	84	672.5
17	풍기읍 백리 651-14	전	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	255	680.6
18	풍기읍 백리 651-13	대	주거나지	보전관리	세로(가)	부정형 평지	81,500	510	883.6
19	풍기읍 백리 651-71	대	도로등	보전관리	세로(가)	부정형 평지	27,200	179	1,324.4
20	풍기읍 백리 651-72	대	주거나지	보전관리	세로(가)	부정형 평지	81,500	22	555
21	풍기읍 백리 651-11	전	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	21	541.4
22	풍기읍 백리 651-69	전	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	102	1,202.6
23	풍기읍 백리 651-70	전	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	46	1,102.9

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)
24	풍기읍 백리 651-7	전	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	446	2,312.9
25	풍기읍 백리 651-15	임야	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	26,200	248	1,663.3
26	풍기읍 백리 651-49	과수원	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 완경사 지	25,200	496	1,958.5
27	풍기읍 백리 651-12	대	주거나지	보전관리	세로(가)	부정형 평지	81,500	185	1,880.4
28	풍기읍 백리 652-3	전	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	327	2,646
29	풍기읍 백리 652-8	전	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	23	2,339.4
30	풍기읍 백리 651-16	임야	전기타	보전관리	세로(가)	사다리 평지	27,500	162	1,713.3
31	풍기읍 백리 651-20	임야	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	26,400	327	2,266.2
32	풍기읍 백리 653-1	전	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	301	1,925
33	풍기읍 백리 653-4	전	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	301	534.6
34	풍기읍 백리 653-5	전	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,700	1,772	4,380
35	풍기읍 백리 653-2	전	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,700	424	97.4
36	풍기읍 백리 653-6	전	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,700	2	7,391.4
37	풍기읍 백리 653-3	대	주거나지	보전관리	세로(가)	부정형 평지	82,400	393	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)
38	풍기읍 백리 651-48	임야	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	26,400	158	-
39	풍기읍 백리 651-73	임야	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	26,200	144	-
40	풍기읍 백리 651-74	임야	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	26,200	86	-
41	풍기읍 백리 109-2	전	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	437	-
42	풍기읍 백리 109-3	전	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	1,577	-
43	풍기읍 백리 109-4	전	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	2,098	-
44	풍기읍 백리 109-5	전	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	1,213	-
45	풍기읍 백리 109-6	전	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	340	-
46	풍기읍 백리 109-7	전	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,500	58	-
47	풍기읍 백리 109-8	전	전기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	28,700	3	-
48	풍기읍 백리 651-8	대	주거기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	81,500	19	-
49	풍기읍 백리 651-53	대	주거기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	81,500	33	-
50	풍기읍 백리 651-54	대	주거기타	보전관리	세로(가)	부정형 평지	81,500	26	-
51	풍기읍 백리 109	대	단독주택	보전관리	세로(가)	부정형 평지	80,700	517	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	공부 면적 (m <sup>2</sup> )	사정 면적 (m <sup>2</sup> )
52	풍기읍 백리 652-2	도로	도로등	보전관리	세로(가)	부정형 평지	8,410	174	-
53	풍기읍 백리 652-4	도로	도로등	보전관리	세로(가)	부정형 평지	8,410	348	-
54	풍기읍 백리 652-5	도로	도로등	보전관리	세로(가)	부정형 평지	8,410	4	-
55	풍기읍 백리 652-6	도로	도로등	보전관리	세로(가)	부정형 평지	8,410	13	-
56	풍기읍 백리 652-7	도로	도로등	보전관리	세로(가)	부정형 평지	8,410	40	-
57	풍기읍 백리 654-1	도로	도로등	보전관리	세로(가)	부정형 평지	8,410	220 X (127 / 285)	-
58	풍기읍 백리 654-20	도로	도로등	보전관리	세로(가)	부정형 평지	8,410	3 X (127 / 285)	-
59	풍기읍 백리 654-21	도로	도로등	보전관리	세로(가)	부정형 평지	8,410	62 X (127 / 285)	-

### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

- 아래 일련번호는 사정면적 기준임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2026년 공시지가(원/m <sup>2</sup> )
A	풍기읍 백리 650-8	302	대	단독주택	보전관리	세로(가)	부정형 평지	84,300

### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 보전관리	0.254	경상북도 영주시 (26.01.01~26.03.23 ) 2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.096 $( 1 + 0.00096 ) * ( 1 + 0.00096 * 51/31 ) \approx 1.00254$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

### 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1~21 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.05	본건이 획지조건(형상 등)에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.103	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호22~30 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황		
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.02	본건이 적정면적에서 다소 열세하며, 형상 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.071	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호31, 32 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.98	본건이 이용상황 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.029	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호33 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황		
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.80	본건이 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건이 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.277	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호34 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황		
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.45	본건이 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건이 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.156	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호35 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황		
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.30	본건이 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건이 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.104	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
토지	국도주변 농촌지대	세로변	280,000-300,000	보전관리

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

#### (다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	풍기읍 삼가리 71-1	1,000	보전관리	대 단독주택	2024.11.28	담보	267,000	-
(2)	풍기읍 금계리 692-3	1,148	보전관리	대 단독주택	2024.11.01	담보	202,000	-
(3)	풍기읍 삼가리 306-2	500	보전관리	대 단독주택	2024.03.29	협의보상	272,000	-
(4)	풍기읍 삼가리 160	347	보전관리	대 단독주택	2024.01.31	기타	247,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	풍기읍 백리 152	보전관리 대/단독주택	160,000,000원 (@ 196,000원/m <sup>2</sup> )	2021.08.11 2017.07.12	495m <sup>2</sup> 86m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 건물가액 산정 가) 벽돌구조 판넬(기와) 1층 단독주택 86m <sup>2</sup> 건물단가 : 800,000원/m <sup>2</sup> × 41년/45년 ≒ 728,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 728,000원/m <sup>2</sup> × 86m <sup>2</sup> ≒ 62,608,000원 2) 토지단가 : (160,000,000원 - 62,608,000원) / 495m <sup>2</sup> ≒ 196,000원/m <sup>2</sup>				
#2	풍기읍 백리 151-6	보전관리 대/단독주택	190,000,000원 (@ 153,000원/m <sup>2</sup> )	2019.10.27 2017.07.12	650m <sup>2</sup> 85.7m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 건물가액 산정 가) 벽돌구조 판넬(기와) 1층 단독주택 85.7m <sup>2</sup> 건물단가 : 1,100,000원/m <sup>2</sup> × 43년/45년 ≒ 1,050,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 1,050,000원/m <sup>2</sup> × 85.7m <sup>2</sup> ≒ 89,985,000원 2) 토지단가 : (190,000,000원 - 89,985,000원) / 650m <sup>2</sup> ≒ 153,000원/m <sup>2</sup>				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#3	풍기읍 삼가리 421	보전관리 대/단독주택	299,000,000원 (@ 168,000원/m <sup>2</sup> )	2020.06.25 2019.02.25	489m <sup>2</sup> 185.03m <sup>2</sup>	-
	의 견	1) 건물가액 산정 가) 철근콘크리트구조 슬라브 외1 3층 단독주택 185.03m <sup>2</sup> 건물단가 : 1,200,000원/m <sup>2</sup> × 49년/50년 ≒ 1,170,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 1,170,000원/m <sup>2</sup> × 185.03m <sup>2</sup> ≒ 216,485,100원 2) 토지단가 : (299,000,000원 - 216,485,100원) / 489m <sup>2</sup> ≒ 168,000원/m <sup>2</sup>				
#4	풍기읍 금계리 660-1	보전관리 대/단독주택	113,880,000원 (@ 190,000원/m <sup>2</sup> )	2026.03.12 1998.10.26	463m <sup>2</sup> 99.6m <sup>2</sup>	-
	의 견	1) 건물가액 산정 가) 석조 슬라브 1층 단독주택 99.6m <sup>2</sup> 건물단가 : 800,000원/m <sup>2</sup> × 13년/40년 ≒ 260,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 260,000원/m <sup>2</sup> × 99.6m <sup>2</sup> ≒ 25,896,000원 2) 토지단가 : (113,880,000원 - 25,896,000원) / 463m <sup>2</sup> ≒ 190,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

### (바) 경매 동향

용도별	경북 영주시 2025년 03월 ~ 2026년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
과수원	798,740,800	369,099,000	46.2	20	3	15.0
대지	1,780,208,228	910,057,900	51.1	41	10	24.4
임야	2,577,657,800	1,578,825,500	61.3	61	12	19.7
전	7,459,938,760	3,207,162,399	43.0	181	31	17.1

(출처 : 인포케어)

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (사) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	267,000	1.01604	1.000	0.900	244,154	2.888	2.88
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)		
	84,300	1.00254	-	-	84,514		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2024.11.28 ~ 2026.03.23, 영주시 보전관리지역) : 1.604% (1.01604)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 가로조건(접면도로, 가로의 폭 등), 획지조건(형상 등)에서 열세하며, 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.90	1.02	1.00	0.98	1.00	1.00	0.900

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	A	84,300	1.00254	1.000	1.103	2.88	268,470	268,000	주택지대1
2	A	84,300	1.00254	1.000	1.103	2.88	268,470	268,000	주택지대2
3	A	84,300	1.00254	1.000	1.103	2.88	268,470	268,000	주택지대3
4	A	84,300	1.00254	1.000	1.103	2.88	268,470	268,000	주택지대4
5	A	84,300	1.00254	1.000	1.103	2.88	268,470	268,000	주택지대5
6	A	84,300	1.00254	1.000	1.103	2.88	268,470	268,000	주택지대6
7	A	84,300	1.00254	1.000	1.103	2.88	268,470	268,000	주택지대7
8	A	84,300	1.00254	1.000	1.103	2.88	268,470	268,000	주택지대8
9	A	84,300	1.00254	1.000	1.103	2.88	268,470	268,000	주택지대9
10	A	84,300	1.00254	1.000	1.103	2.88	268,470	268,000	주택지대10
11	A	84,300	1.00254	1.000	1.103	2.88	268,470	268,000	주택지대11
12	A	84,300	1.00254	1.000	1.103	2.88	268,470	268,000	주택지대12
13	A	84,300	1.00254	1.000	1.103	2.88	268,470	268,000	주택지대13
14	A	84,300	1.00254	1.000	1.103	2.88	268,470	268,000	주택지대14
15	A	84,300	1.00254	1.000	1.103	2.88	268,470	268,000	주택지대15
16	A	84,300	1.00254	1.000	1.103	2.88	268,470	268,000	주택지대16
17	A	84,300	1.00254	1.000	1.103	2.88	268,470	268,000	주택지대17
18	A	84,300	1.00254	1.000	1.103	2.88	268,470	268,000	주택지대18

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
19	A	84,300	1.00254	1.000	1.103	2.88	268,470	268,000	주택지대19
20	A	84,300	1.00254	1.000	1.103	2.88	268,470	268,000	주택지대20
21	A	84,300	1.00254	1.000	1.103	2.88	268,470	268,000	주택지대21
22	A	84,300	1.00254	1.000	1.071	2.88	260,682	261,000	주택지대22
23	A	84,300	1.00254	1.000	1.071	2.88	260,682	261,000	주택지대23
24	A	84,300	1.00254	1.000	1.071	2.88	260,682	261,000	주택지대24
25	A	84,300	1.00254	1.000	1.071	2.88	260,682	261,000	주택지대25
26	A	84,300	1.00254	1.000	1.071	2.88	260,682	261,000	주택지대26
27	A	84,300	1.00254	1.000	1.071	2.88	260,682	261,000	주택지대27
28	A	84,300	1.00254	1.000	1.071	2.88	260,682	261,000	주택지대28
29	A	84,300	1.00254	1.000	1.071	2.88	260,682	261,000	주택지대29
30	A	84,300	1.00254	1.000	1.071	2.88	260,682	261,000	주택지대30
31	A	84,300	1.00254	1.000	1.029	2.88	250,459	250,000	마을공동 이용시설
32	A	84,300	1.00254	1.000	1.029	2.88	250,459	250,000	마을공동 체험시설
33	A	84,300	1.00254	1.000	0.277	2.88	67,421	67,000	공원
34	A	84,300	1.00254	1.000	0.156	2.88	37,970	38,000	녹지
35	A	84,300	1.00254	1.000	0.104	2.88	25,313	25,000	구거

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#4

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#4	풍기읍 금계리 660-1	보전관리 대/단독주택	113,880,000원 (@ 190,000원/m <sup>2</sup> )	2026.03.12 1998.10.26	463m <sup>2</sup> 99.6m <sup>2</sup>	-
	의 견	1) 건물가액 산정 가) 석조 슬라브 1층 단독주택 99.6m <sup>2</sup> 건물단가 : 800,000원/m <sup>2</sup> × 13년/40년 ≒ 260,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 260,000원/m <sup>2</sup> × 99.6m <sup>2</sup> ≒ 25,896,000원 2) 토지단가 : (113,880,000원 - 25,896,000원) / 463m <sup>2</sup> ≒ 190,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#4 보전관리	0.037	경상북도 영주시 (26.03.12~26.03.23 ) 2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.096  ( 1 + 0.00096 * 12/31 ) ≒ 1.00037

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1~21 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건이 접근조건(대중교통 시설과의 접근성 등)에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.20	본건이 환경조건(인근 토지의 이용상황 등)에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.10	본건이 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 우세함.(사례는 일부 법면 및 도로로 이용중임.)
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
		2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.455	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호22~30 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건이 접근조건(대중교통 시설과의 접근성 등)에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.20	본건이 환경조건(인근 토지의 이용상황 등)에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.08	본건이 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 우세하며, 적정면적에서 다소 열세함.(사례는 일부 법면 및 도로로 이용중임.)
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.429	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호31, 32 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건이 접근조건(대중교통 시설과의 접근성 등)에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.20	본건이 환경조건(인근 토지의 이용상황 등)에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.03	본건이 형상 등에서 우세하며, 이용상황 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.363	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호33 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건이 접근조건(대중교통 시설과의 접근성 등)에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.20	본건이 환경조건(인근 토지의 이용상황 등)에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.85	본건이 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건이 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.371	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호34 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건이 접근조건(대중교통 시설과의 접근성 등)에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.20	본건이 환경조건(인근 토지의 이용상황 등)에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급시설 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성		
		상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.45	본건이 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건이 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.196	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호35 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건이 접근조건(대중교통 시설과의 접근성 등)에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.20	본건이 환경조건(인근 토지의 이용상황 등)에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.35	본건이 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건이 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.153	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.455	276,552	277,000	주택지대1
2	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.455	276,552	277,000	주택지대2
3	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.455	276,552	277,000	주택지대3
4	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.455	276,552	277,000	주택지대4
5	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.455	276,552	277,000	주택지대5
6	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.455	276,552	277,000	주택지대6
7	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.455	276,552	277,000	주택지대7
8	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.455	276,552	277,000	주택지대8
9	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.455	276,552	277,000	주택지대9
10	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.455	276,552	277,000	주택지대10
11	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.455	276,552	277,000	주택지대11
12	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.455	276,552	277,000	주택지대12
13	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.455	276,552	277,000	주택지대13
14	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.455	276,552	277,000	주택지대14
15	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.455	276,552	277,000	주택지대15
16	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.455	276,552	277,000	주택지대16
17	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.455	276,552	277,000	주택지대17
18	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.455	276,552	277,000	주택지대18

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )							
19	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.455	276,552	277,000	주택지대19
20	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.455	276,552	277,000	주택지대20
21	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.455	276,552	277,000	주택지대21
22	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.429	271,610	272,000	주택지대22
23	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.429	271,610	272,000	주택지대23
24	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.429	271,610	272,000	주택지대24
25	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.429	271,610	272,000	주택지대25
26	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.429	271,610	272,000	주택지대26
27	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.429	271,610	272,000	주택지대27
28	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.429	271,610	272,000	주택지대28
29	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.429	271,610	272,000	주택지대29
30	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.429	271,610	272,000	주택지대30
31	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.363	259,065	259,000	마을공동 이용시설
32	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	1.363	259,065	259,000	마을공동 체험시설
33	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	0.371	70,516	71,000	공원
34	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	0.196	37,253	37,000	녹지
35	#4	190,000	1.000	1.00037	1.000	0.153	29,080	29,000	구거

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	268,000	277,000	주택지대1
2	268,000	277,000	주택지대2
3	268,000	277,000	주택지대3
4	268,000	277,000	주택지대4
5	268,000	277,000	주택지대5
6	268,000	277,000	주택지대6
7	268,000	277,000	주택지대7
8	268,000	277,000	주택지대8
9	268,000	277,000	주택지대9
10	268,000	277,000	주택지대10
11	268,000	277,000	주택지대11
12	268,000	277,000	주택지대12
13	268,000	277,000	주택지대13
14	268,000	277,000	주택지대14
15	268,000	277,000	주택지대15
16	268,000	277,000	주택지대16
17	268,000	277,000	주택지대17
18	268,000	277,000	주택지대18

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
19	268,000	277,000	주택지대19
20	268,000	277,000	주택지대20
21	268,000	277,000	주택지대21
22	261,000	272,000	주택지대22
23	261,000	272,000	주택지대23
24	261,000	272,000	주택지대24
25	261,000	272,000	주택지대25
26	261,000	272,000	주택지대26
27	261,000	272,000	주택지대27
28	261,000	272,000	주택지대28
29	261,000	272,000	주택지대29
30	261,000	272,000	주택지대30
31	250,000	259,000	마을공동 이용시설
32	250,000	259,000	마을공동 체험시설
33	67,000	71,000	공원
34	38,000	37,000	녹지
35	25,000	29,000	구거

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성.합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성.환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	9,031,163,700
	합 계	9,031,163,700

결정의견	인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정됨. 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가목적(공매)을 고려하여 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	---

### 2. 기타 참고사항

## (토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 영주시 풍기읍 백리	651-10	대	보전관리지역	241	504.2	268,000	135,125,600	주택용지1
2	상동	651-9	과수원	보전관리지역	2,636	482	268,000	129,176,000	주택용지2
3	상동	651-55	과수원	보전관리지역	3,026	472.2	268,000	126,549,600	주택용지3
4	상동	651-56	과수원	보전관리지역	2,459	544	268,000	145,792,000	주택용지4
5	상동	651-57	과수원	보전관리지역	2,782	522.8	268,000	140,110,400	주택용지5
6	상동	651-58	과수원	보전관리지역	3,683	507	268,000	135,876,000	주택용지6
7	상동	651-59	과수원	보전관리지역	1,091	501.2	268,000	134,321,600	주택용지7
8	상동	651-60	과수원	보전관리지역	3,380	536.7	268,000	143,835,600	주택용지8
9	상동	651-61	과수원	보전관리지역	474	557.1	268,000	149,302,800	주택용지9
10	상동	651-62	과수원	보전관리지역	4,589	609.9	268,000	163,453,200	주택용지10
11	상동	651-63	과수원	보전관리지역	2,753	536.5	268,000	143,782,000	주택용지11
12	상동	651-64	과수원	보전관리지역	34	521.8	268,000	139,842,400	주택용지12
13	상동	651-65	과수원	보전관리지역	761	487	268,000	130,516,000	주택용지13
14	상동	651-66	과수원	보전관리지역	989	597.6	268,000	160,156,800	주택용지14
15	상동	651-67	과수원	보전관리지역	155	607.4	268,000	162,783,200	주택용지15

## (토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
16	상동	651-68	과수원	보전관리지역	84	672.5	268,000	180,230,000	주택용지16
17	상동	651-14	전	보전관리지역	255	680.6	268,000	182,400,800	주택용지17
18	상동	651-13	대	보전관리지역	510	883.6	268,000	236,804,800	주택용지18
19	상동	651-71	대	보전관리지역	179	1,324.4	268,000	354,939,200	주택용지19
20	상동	651-72	대	보전관리지역	22	555	268,000	148,740,000	주택용지20
21	상동	651-11	전	보전관리지역	21	541.4	268,000	145,095,200	주택용지21
22	상동	651-69	전	보전관리지역	102	1,202.6	261,000	313,878,600	주택용지22
23	상동	651-70	전	보전관리지역	46	1,102.9	261,000	287,856,900	주택용지23
24	상동	651-7	전	보전관리지역	446	2,312.9	261,000	603,666,900	주택용지24
25	상동	651-15	임야	보전관리지역	248	1,663.3	261,000	434,121,300	주택용지25
26	상동	651-49	과수원	보전관리지역	496	1,958.5	261,000	511,168,500	주택용지26
27	상동	651-12	대	보전관리지역	185	1,880.4	261,000	490,784,400	주택용지27
28	상동	652-3	전	보전관리지역	327	2,646	261,000	690,606,000	주택용지28
29	상동	652-8	전	보전관리지역	23	2,339.4	261,000	610,583,400	주택용지29
30	상동	651-16	임야	보전관리지역	162	1,713.3	261,000	447,171,300	주택용지30
31	상동	651-20	임야	보전관리지역	327	2,266.2	250,000	566,550,000	마을공동 이용시설
32	상동	653-1	전	보전관리지역	301	1,925	250,000	481,250,000	마을골동

## (토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
33	상동	653-4	전	보전관리지역	301	534.6	67,000	35,818,200	체험시설 공원
34	상동	653-5	전	보전관리지역	1,772	4,380	38,000	166,440,000	녹지
35	상동	653-2	전	보전관리지역	424	97.4	25,000	2,435,000	구거
36	상동	653-6	전	보전관리지역	2	7,391.4	-	감정평가 외	도로 등
37	상동	653-3	대	보전관리지역	393				
38	상동	651-48	임야	보전관리지역	158				
39	상동	651-73	임야	보전관리지역	144				
40	상동	651-74	임야	보전관리지역	86				
41	상동	109-2	전	보전관리지역	437				
42	상동	109-3	전	보전관리지역	1,577				
43	상동	109-4	전	보전관리지역	2,098				
44	상동	109-5	전	보전관리지역	1,213				
45	상동	109-6	전	보전관리지역	340				
46	상동	109-7	전	보전관리지역	58				
47	상동	109-8	전	보전관리지역	3				
48	상동	651-8	대	보전관리지역	19				

## (토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
49	상동	651-53	대	보전관리지역	33				
50	상동	651-54	대	보전관리지역	26				
51	상동	109	대	보전관리지역	517				
52	상동	652-2	도로	보전관리지역	174				
53	상동	652-4	도로	보전관리지역	348				
54	상동	652-5	도로	보전관리지역	4				
55	상동	652-6	도로	보전관리지역	13				
56	상동	652-7	도로	보전관리지역	40				
57	상동	654-1	도로	보전관리지역	127				
					220 X --- 285				
58	상동	654-20	도로	보전관리지역	127				
					3 X --- 285				
59	상동	654-21	도로	보전관리지역	127				
					62 X --- 285				
<b>합 계</b>								<b>₩9,031,163,700.-</b>	
이 하 여 백									

## ( 토 지 ) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 경상북도 영주시 풍기읍 백리 소재 '백2리복지회관' 북측 인근에 위치함.
주 위 환 경	인근은 단독주택, 농경지(전,답) 등이 혼재하는 지역임.
교 통 상 황	본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는등 대중교통 이용여건은 보통임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	<p>일련번호(1): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 건축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 마을정비구역&lt;농어촌정비법&gt;, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)&lt;수도법&gt;</p> <p>일련번호(10): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 건축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 마을정비구역&lt;농어촌정비법&gt;, 준보전산지&lt;산지관리법&gt;, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)&lt;수도법&gt;</p> <p>일련번호(11): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 건축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 마을정비구역&lt;농어촌정비법&gt;, 준보전산지&lt;산지관리법&gt;, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)&lt;수도법&gt;</p> <p>일련번호(12): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 건축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 마을정비구역&lt;농어촌정비법&gt;, 준보전산지&lt;산지관리법&gt;, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)&lt;수도법&gt;</p> <p>일련번호(13): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 건축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 마을정비구역&lt;농어촌정비법&gt;, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)&lt;수도법&gt;</p>

## ( 토 지 ) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
	일련번호(14): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(15): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(16): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(17): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(18): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(19): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(20): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(21): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>

## ( 토 지 ) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
	일련번호(22): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(23): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(24): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(25): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(26): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(27): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(28): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(29): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>

## ( 토 지 ) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
	일련번호(30): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(30): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(31): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(31): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(32): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(32): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(33): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(33): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>

## ( 토 지 ) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
	<p>마을정비구역&lt;농어촌정비법&gt;, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)&lt;수도법&gt;</p> <p>일련번호(34): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 마을정비구역&lt;농어촌정비법&gt;, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)&lt;수도법&gt;</p> <p>일련번호(34): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 마을정비구역&lt;농어촌정비법&gt;, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)&lt;수도법&gt;</p> <p>일련번호(35): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 마을정비구역&lt;농어촌정비법&gt;, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)&lt;수도법&gt;</p> <p>일련번호(35): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 마을정비구역&lt;농어촌정비법&gt;, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)&lt;수도법&gt;</p> <p>일련번호(36): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 마을정비구역&lt;농어촌정비법&gt;, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)&lt;수도법&gt;</p> <p>일련번호(36): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 마을정비구역&lt;농어촌정비법&gt;, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)&lt;수도법&gt;</p> <p>일련번호(37): 보전관리지역, 보전관리지역(2022-12-22), 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 마을정비구역&lt;농어촌정비법&gt;, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)&lt;수도법&gt;</p> <p>일련번호(37): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역</p>

# ( 토 지 ) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
	(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(38): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역 (2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(39): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역 (2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(40): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역 (2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(41): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역 (2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(42): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역 (2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(43): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역 (2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(44): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역 (2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(45): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역

# ( 토 지 ) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
	(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(46): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역 (2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(47): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역 (2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(48): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역 (2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(49): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역 (2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(50): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역 (2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(51): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역 (2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(52): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역 (2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을정비구역<농어촌정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>
	일련번호(53): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역

## ( 토 지 ) 감정평가요항표

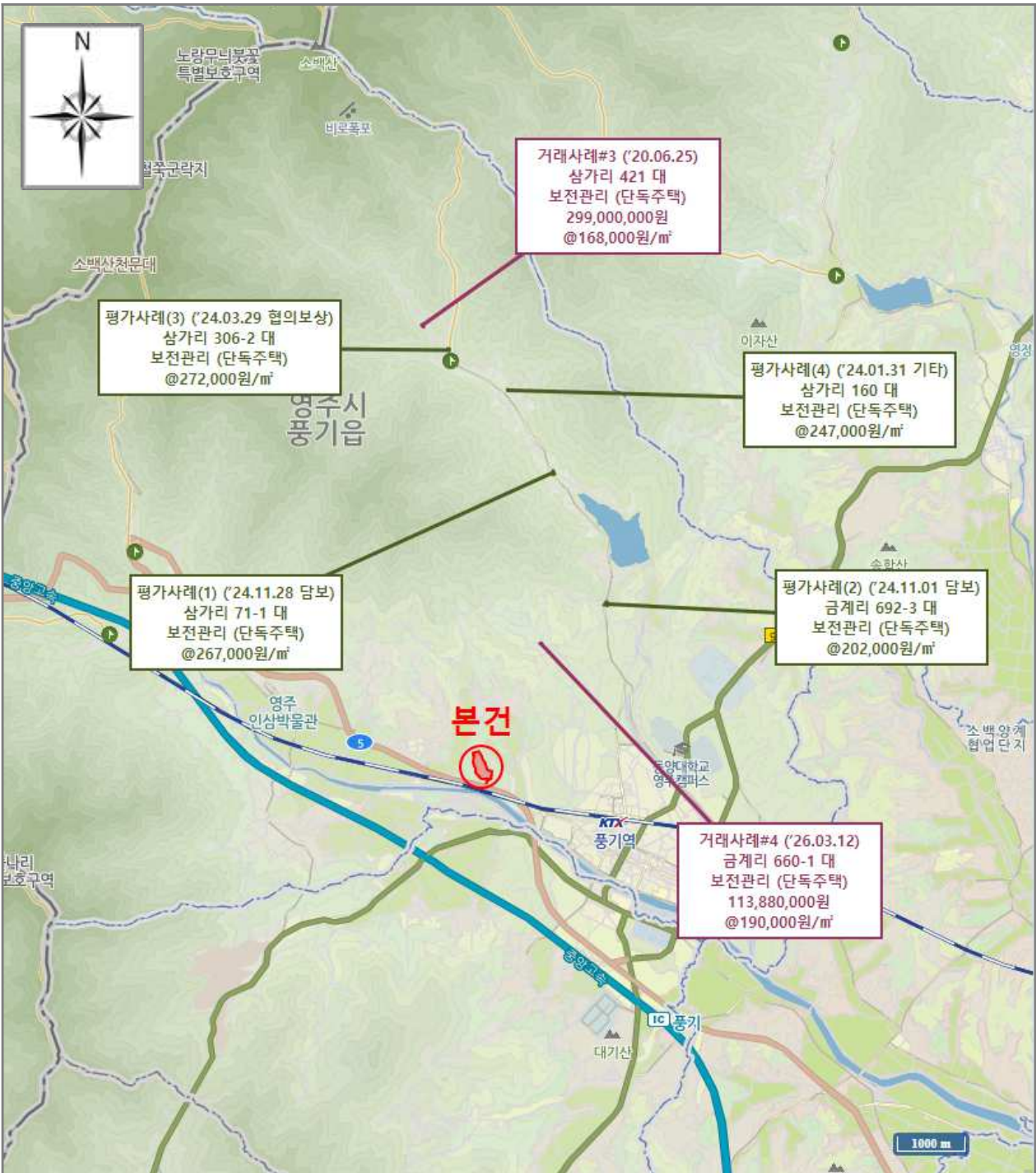
기 재 사 항	내 역
	<p>(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 마을정비구역&lt;농어촌정비법&gt;, 준보전산지&lt;산지관리법&gt;, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)&lt;수도법&gt;</p> <p>일련번호(54): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 마을정비구역&lt;농어촌정비법&gt;, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)&lt;수도법&gt;</p> <p>일련번호(55): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 마을정비구역&lt;농어촌정비법&gt;, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)&lt;수도법&gt;</p> <p>일련번호(56): 보전관리지역, 자연취락지구(2014-09-18)(백리), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 마을정비구역&lt;농어촌정비법&gt;, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)&lt;수도법&gt;</p> <p>일련번호(57): 보전관리지역(2022-12-22), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)&lt;수도법&gt;</p> <p>일련번호(58): 보전관리지역(2022-12-22), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 마을정비구역&lt;농어촌정비법&gt;, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)&lt;수도법&gt;</p> <p>일련번호(59): 보전관리지역(2022-12-22), 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 마을정비구역&lt;농어촌정비법&gt;, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)&lt;수도법&gt;</p>
형세 및 이용상황	본건은 남동하향 완경사지대 내 평탄하게 조성된 세장형, 사다리형, 부정형의 토지로서 주택단지에정지임.
도 로 상 태	단지 내 도로가 개설되어 있으며, 남측으로 로폭 6m 내외의 진입로가 소재함.

## ( 토 지 ) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
제시목록외의 물건	-.
공부와의 차이	-.
임대사항	-
기 타 사 항	-.

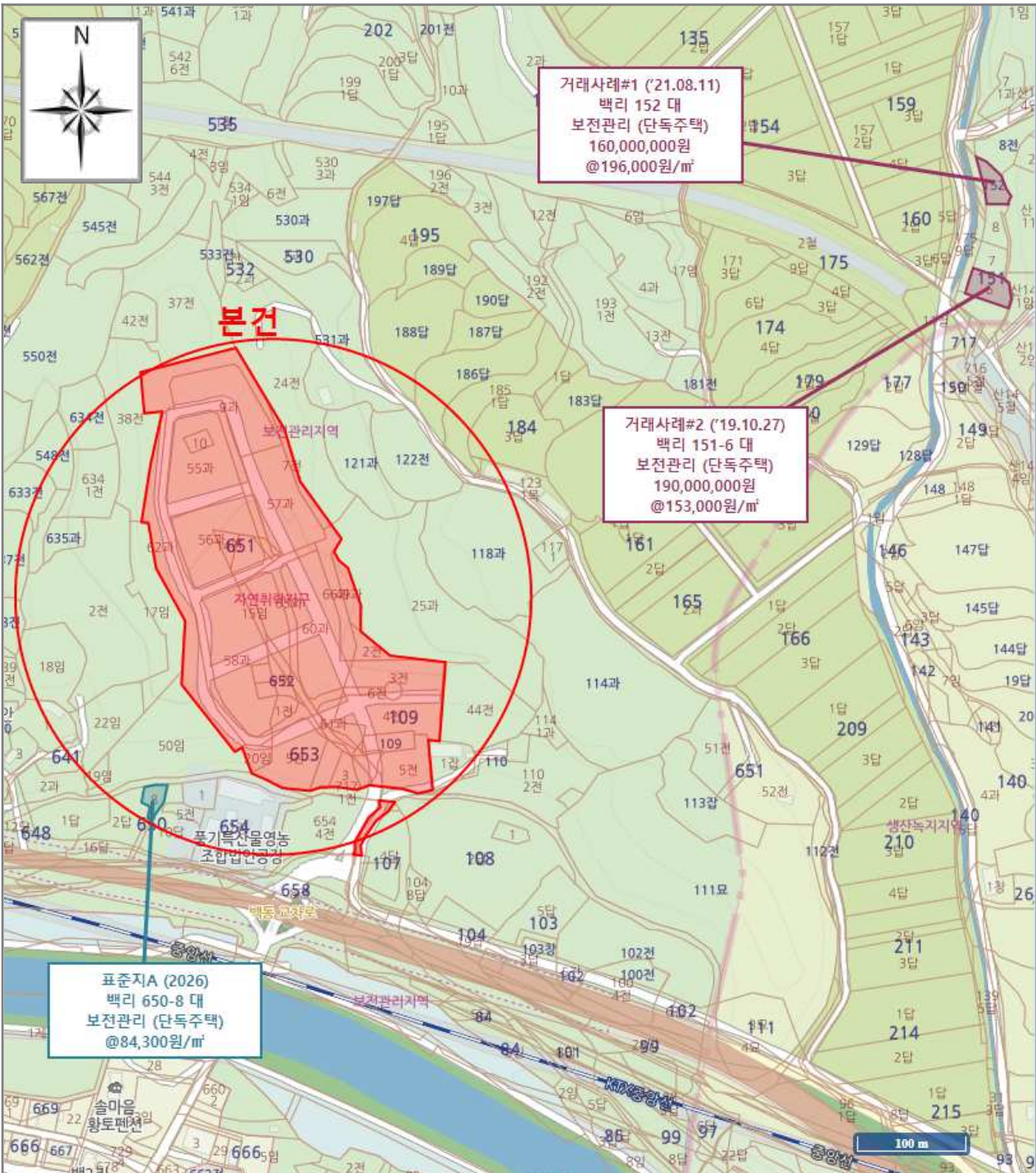
# 광역 위치도

소재지	경상북도 영주시 풍기읍 백리 651-10 외
-----	--------------------------



# 상세 위치도

소재지	경상북도 영주시 풍기읍 백리 651-10 외
-----	--------------------------



[ 범례 ]

■ 본건

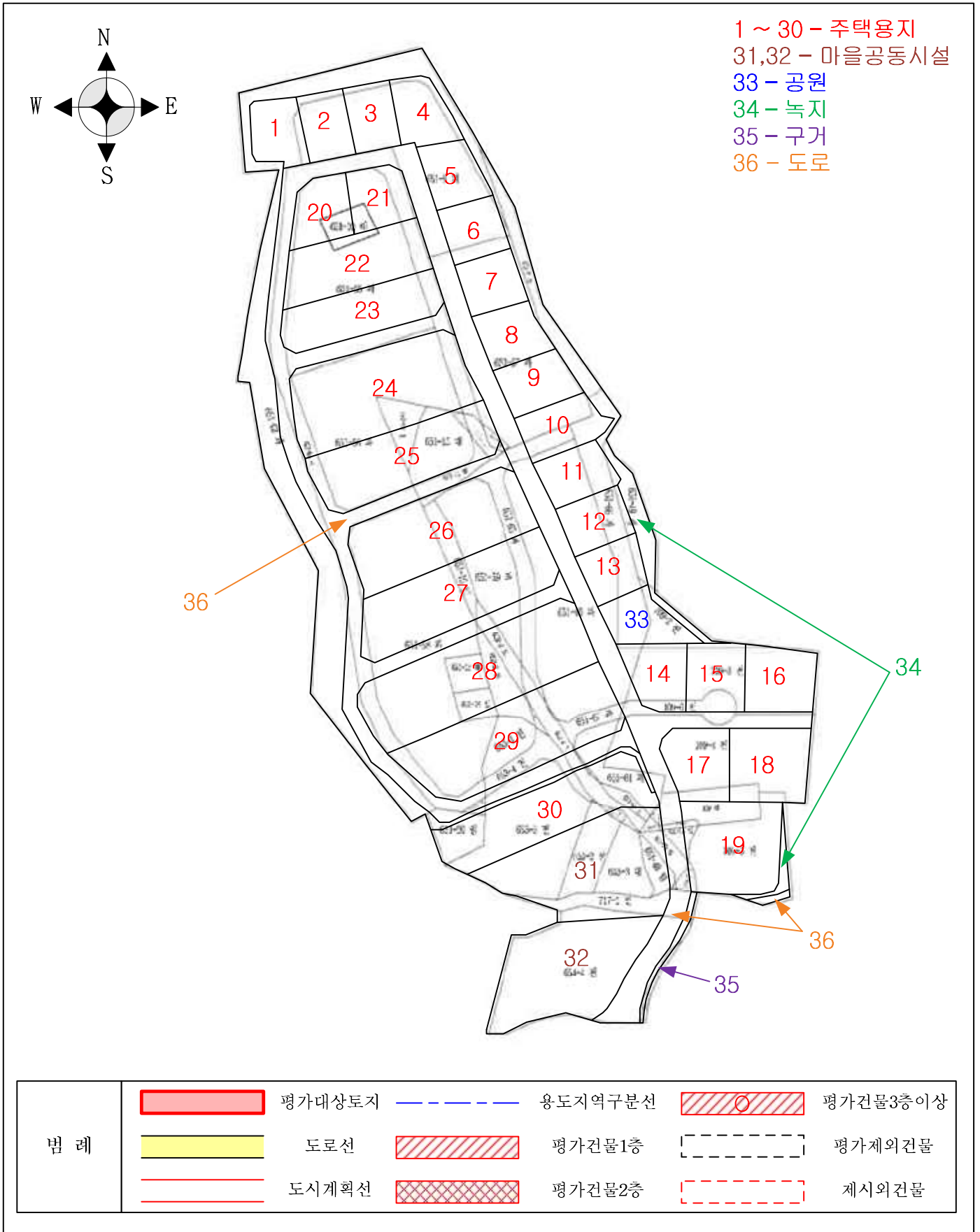
■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례



# 지 적 도



# 사 진 용 지

소재지

경상북도 영주시 풍기읍 백리 651-10 외



본건 전경



본건 전경



본건 전경



본건 전경

# 사 진 용 지

소재지

경상북도 영주시 풍기읍 백리 651-10 외



본건 전경



본건 전경



본건 전경



본건 전경

# 사 진 용 지

소재지

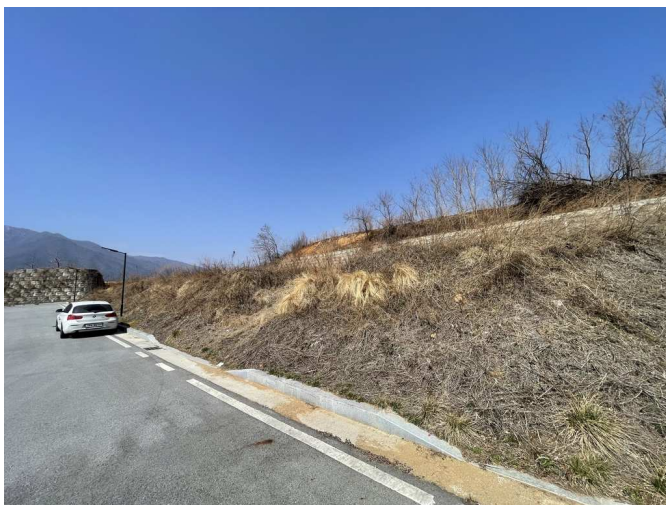
경상북도 영주시 풍기읍 백리 651-10 외



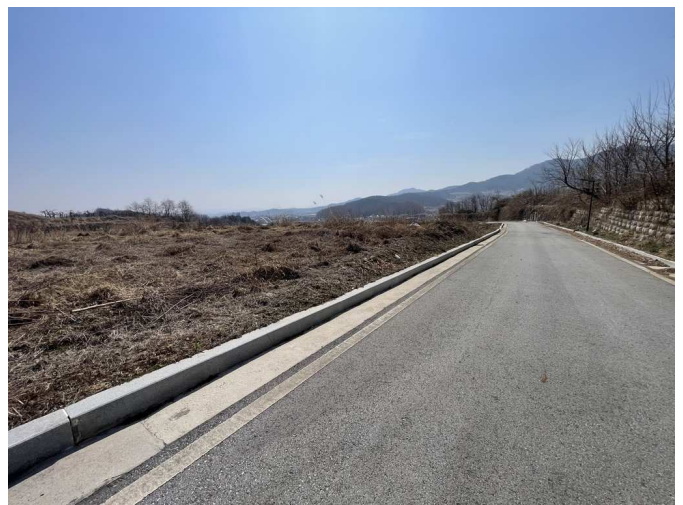
본건 전경



본건 전경



본건 전경



본건 전경