

감정평가서

건명	이승재 소유물건 (2024타경10334)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규
감정서번호	한창241030-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

한창감정평가사사무소

대구광역시 수성구 범어동 달구벌대로 489안길 8-2 1호
TEL. 053-751-9733 FAX. 053-753-9733

(토지)감정평가표

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

감정평가사 이창한 (인)

감정평가액	일억이천칠백육십사만일천삼백원정(₩127,641,300.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 경매11계		
소유자 (대상업체명)	이승재 (2024타경 10334)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.20	2024.11.19, 2024.11.20	2024.11.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	20,862	토지	20,862	-	127,641,300
		이	하	여	백	
	합 계					₩127,641,300
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 영천시 고경면 학리 소재 '금정곡지' 동측인근[기호(1)], 남측인근[기호(2)], 북측근거리[기호(3)(4)]에 위치하는 '토지'로서 '경매'목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

▣ 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	주요 공법상제한사항	비고/ 개별공시지가
(1)	경상북도 영천시 고경면 학리 359	전	767	과수원	계획관리지역	@17,400/㎡ (2024.01)
(2)	경상북도 영천시 고경면 학리 420-1	전	856	휴경지	계획관리지역	@32,700/㎡ (2024.01)
(3)	경상북도 영천시 고경면 학리 산57	임야	13,884	자연림	농림지역	@789/㎡ (2024.01)
(4)	경상북도 영천시 고경면 학리 산58-3	임야	5,355	자연림	농림지역	@789/㎡ (2024.01)

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 11월 20일을 기준시점으로 정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2024년 11월 19일, 2024년 11월 20일.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가. 토지의 평가방법

- 본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가 기준법을 적용하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사 레비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 기호(1) 지상의 과수목은 관행상 토지와 일체로 거래되는 바 토지와 과수목을 일괄하여 평가하였으며, 과수목 제외한 토지평가액을 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 기호(2) 토지의 경계부근에 분묘가 소재하며, 이의 정확한 위치확인으 측량을 요하는 바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 기호(2) 일부 지상에 소재하는 구조물(철파이프조 비닐하우스)은 구조상 철거 및 이동이 용이한 구조인바 평가에서 제외하였으며, 토지는 이에 구매됨이 없이 평가하였음.
- 기호(3)(4) 임지상의 입목은 관행상 토지와 일체로 거래되는 바 임지와 입목을 일괄하여 평가하였음.
- 기호(3)(4) 지상의 수림이 무성하여 육안상 분묘소재를 확인하지 못하였으나, 분묘가 소재할 수 있는 바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교표준지 공시지가 선정(2024. 1. 1기준)

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제 상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2024. 1. 1)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
A	고경면 학리 412-3	1,207.0	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	32,700	기호(1)(2)
B	고경면 학리 산57	13,884.0	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	789	기호(3)(4)

나. 시점수정

· 국토교통부장관이 고시한 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

지역/기간	용도지역/변동률	비고
경상북도 영천시 (24.01.01~24.11.20)	계획관리지역 1.01262 (1.262% 상승)	2024.01.01~2024.10.31 : 1.184 직전월 : 2024.10.01~2024.10.31 : 0.120 2024.11.01~2024.11.20 : (직전월 유추적용) $(1+0.01184) \times (1+0.00120 \times 20/31)$ ≈ 1.01262 (1.262% 상승)
경상북도 영천시 (24.01.01~24.11.20)	농림지역 1.01163 (1.163% 상승)	2024.01.01~2024.10.31 : 1.106 직전월 : 2024.10.01~2024.10.31 : 0.087 2024.11.01~2024.11.20 : (직전월 유추적용) $(1+0.01106) \times (1+0.00087 \times 20/31)$ ≈ 1.01163 (1.163% 상승)

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

◎기호(1)토지 : 경상북도 영천시 고경면 학리 359 전 767㎡

◎비교표준지 : 기호(A) : 경상북도 영천시 고경면 학리 412-3 전 1,207㎡

구 분			표준지	대상토지	격차율	비 고
조건	항목	세항목				
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	보통	보통	1.00	대등함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등				
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	보통	열세	0.90	취락과의 접근성 등에서 열세함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성				
		출하지와의 접근성				
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	보통	보통	1.00	대등함
		일조, 통풍 등				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성				
기타 재해의 위험성						
획지 조건	규모, 형상 등	면적	보통	열세	0.85	과수목 식재 등에서 우세하나 경사 등에서 열세함
		형상				
	고저 등	고저 (경사지 등)				
		경사의 방향				
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도				
토지이용상황	토지이용상황 등					
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	계획관리 지목: 전 보통	계획관리 지목: 전 보통	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등함
		기타				
누 계		가로조건×접근조건×환경조건×획지조건×행정적조건×기타조건			0.765	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(2)토지 : 경상북도 영천시 고경면 학리 420-1 전 856㎡

◎비교표준지 : 기호(A) : 경상북도 영천시 고경면 학리 412-3 전 1,207㎡

구 분			표준지	대상토지	격차율	비 고
조건	항목	세항목				
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	보통	우세	1.08	접근도로의 상태 등에서 우세함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등				
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	보통	보통	1.00	대등함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성				
		출하지와의 접근성				
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	보통	보통	1.00	대등함
		일조, 통풍 등				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성				
		기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	보통	열세	0.97	형상 등에서 열세함
		형상				
	고저 등	고저 (경사지 등)				
		경사의 방향				
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도				
	토지이용상황	토지이용상황 등				
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등					
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	계획관리 지목: 전 보통	계획관리 지목: 전 보통	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등함
		기타				
누 계		가로조건×접근조건×환경조건×획지조건×행정적조건×기타조건			1.048	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(3)토지 : 경상북도 영천시 고경면 학리 산57 임야 13,884㎡

◎비교표준지 : 기호(B) : 경상북도 영천시 고경면 학리 산57 임야 13,884㎡

구 분			표준지	대상토지	격차율	비 고
조건	항목	세항목				
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	보통	보통	1.00	대등함
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등				
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	보통	보통	1.00	대등함
		인근 교통시설과의 접근성				
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성				
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	보통	보통	1.00	대등함
		토양, 토질의 양부				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	보통	보통	1.00	대등함
		방위				
		형상				
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)				
		표고				
		경사의 위치 및 굴곡				
	토지이용상황	토지이용상황 등				
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령					
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	농림지역 지목: 임야 보통	농림지역 지목: 임야 보통	1.00	대등함
		기타규제(고압선, 분묘 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등함
		기타				
누 계		가로조건×접근조건×환경조건×획지조건×행정적조건×기타조건			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(4)토지 : 경상북도 영천시 고경면 학리 산58-3 임야 5,355㎡

◎비교표준지 : 기호(B) : 경상북도 영천시 고경면 학리 산57 임야 13,884㎡

구 분			표준지	대상토지	격차율	비 고
조건	항목	세항목				
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	보통	보통	1.00	대등함
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등				
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	보통	보통	1.00	대등함
		인근 교통시설과의 접근성				
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성				
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	보통	보통	1.00	대등함
		토양, 토질의 양부				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	보통	보통	1.00	대등함
		방위				
		형상				
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)				
		표고				
		경사의 위치 및 굴곡				
	토지이용상황	토지이용상황 등				
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령					
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 기타규제(고압선, 분묘 등)	농림지역 지목: 임야 보통	농림지역 지목: 임야 보통	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등함
		기타				
누 계		가로조건×접근조건×환경조건×획지조건×행정적조건×기타조건			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207 판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가대상토지의 적정한 가액산출을 위하여 토지가 소재하는 인근지역의 평가선례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

2) 인근지역의 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
p1	2024.04.18	고경면 학리 340	답	1,326	계획관리지역	33,000	경매평가
	개별지가(2024.01):@15,200/㎡						
p2	2017.03.12	고경면 학리 372	묘지	288	계획관리지역	55,000	경매평가
	현황 전, 개별지가(2017.01):@10,500/㎡						
p3	2024.04.15	고경면 상리리 679	답	3,256	계획관리지역	63,000	경매평가
	개별지가(2024.01):@12,600/㎡						
p4	2021.11.11	임고면 사리 산8	임야	88,723 중29,574.3	농림지역	1,600	경매평가
	개별지가(2021.01):@802/㎡						
p5	2023.06.02	고경면 오룡리 산55-1	임야	132,909	농림지역	1,200	경매평가
	개별지가(2023.01):@498/㎡						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지	지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가 (/㎡)
d1	2024.08.12	고경면 학리 48*외 1필지	전	3,183	-	221,490,000
		계획관리지역				(69,585/㎡)
개별지가(2024.01):@30,200/㎡						
d2	2021.12.27	고경면 학리 36*~14	답	661	-	65,000,000
		계획관리지역				(98,335/㎡)
개별지가(2024.01):@34,800/㎡						
d3	2023.05.16	고경면 상리리 산2*	임야	19,727	-	60,000,000
		농림지역				(3,041/㎡)
개별지가(2023.01):@1,420/㎡						
d4	2024.07.19	고경면 삼포리 산9*~7	임야	5,111	-	14,030,000
		농림지역				(2,745/㎡)
d5	2022.07.26	고경면 삼포리 산16*~2	임야	26,316	-	85,232,159
		농림지역				(3,238/㎡)
개별지가(2022.01):@1,160/㎡						

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 아래사례를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정함.

표준지별 사례기호	표준지(A) : 사례(d1)	표준지(B) : 사례(d3)
-----------	-----------------	-----------------

② 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례(이하 사례)중 본건의 기준시점과 용도지역을 검토할 때 상기 사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

정함이 적정하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

그 밖의 요인보정치	$\frac{\text{사례(평가사례, 거래사례)기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준(가격)시점 현재가액}}$
<ul style="list-style-type: none"> • 사례(평가사례)기준 표준지가액 = 사례(평가사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 • 사례(거래사례)기준 표준지가액 = 사례(거래사례) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 • 표준지의 기준(가격)시점 현재가액 = 표준지공시지가 × 시점수정 	

③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 사례(d1 : 고경면 학리 48*)

비교 표준지 (A)	기준시점현재 표준지가액(a)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01~2024.11.20)				기준시점현재 표준지가액
		32,700		1.01262			
	사례(d1)기준 표준지가액(b)	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가액
	69,585		1.00	1.00416	1.00	0.920	64,285
	보정치	보정치 산정(b/a)				보정치결정	
		64,285 / 33,151 = 1.941				1.94	

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 영천시 (24.08.12~24.11.20)(계획관리) : (1.00416)

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

(4)개별요인비교

표준지	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
(A)	(d1)	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.920
표준지(A)는 사례(d1) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)에서 열세함								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎ 비교표준지 (B) : 사례(d3 : 고경면 상리리 산2*)

비교 표준지 (B)	기준시점현재 표준지가격(a)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01~2024.11.20)				기준시점현재 표준지가격
		789	1.01163				799
	사례(d3)기준 표준지가격(b)	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가격
		3,041	1.00	1.01765	1.00	0.546	1,690
	보정치	보정치 산정(b/a)				보정치결정	
		1,690 / 799 ≒ 2.118				2.11	

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 영천시 (23.05.16~24.11.20)(농림) : (1.01765)

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

(4)개별요인비교

표준지	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
(B)	(d3)	1.00	0.75	1.00	0.70	1.04	1.00	0.546
표준지(B)는 사례(d3) 대비 행정조건(접도구역저축정도 등)에서 우세하나 접근조건(인근취락과의 접근편의성 등), 획지조건(고저, 경사 등)에서 열세함								

5) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가선례 및 지가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	고경면 학리 412-3	32,700	1.94	계획관리
표준지 (B)	고경면 학리 산57	789	2.11	농림지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지 시산단가

기호	비교표준지 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
(1)	A	32,700	1.01262	1.00	0.765	1.94	49,143	49,000	
(2)	A	32,700	1.01262	1.00	1.048	1.94	67,322	67,000	
(3)	B	789	1.01163	1.00	1.000	2.11	1,684	1,700	
(4)	B	789	1.01163	1.00	1.000	2.11	1,684	1,700	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 토지시산단가는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 지가변동률, 평가선례, 대상물건의 면적 등을 종합적으로 참작하여 산정하였는 바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 물건별 감정평가액 결정

▣ 토지

구분	기호	지목	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
토지	(1)	전	767	49,000	37,583,000	-
토지	(2)	전	856	67,000	57,352,000	-
토지	(3)	임야	13,884	1,700	23,602,800	-
토지	(4)	임야	5,355	1,700	9,103,500	-
토지 감정평가액 합계					127,641,300	

3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	20,862.0	127,641,300	-
감정평가액(합계)		127,641,300	

※ 세부내역은 ‘감정평가명세표’ 를 참조하시기 바랍니다.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상북도 영천시 고경면 학리	359	전	계획관리지역	767	767	49,000	37,583,000	과수목포함 과수목제외시 토지평가액 (₩35,282,000 @46,000/㎡)
2	경상북도 영천시 고경면 학리	420-1	전	계획관리지역	856	856	67,000	57,352,000	
3	경상북도 영천시 고경면 학리	산57	임야	농림지역	13,884	13,884	1,700	23,602,800	입목포함
4	경상북도 영천시 고경면 학리	산58-3	임야	농림지역	5,355	5,355	1,700	9,103,500	입목포함
합 계								₩127,641,300.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|------------------------|---------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 영천시 고경면 학리 소재 '금정곡지' 동측인근[기호(1)], 남측인근[기호(2)], 북측근거리[기호(3)(4)]에 위치하며, 주변은 전, 답, 과수원, 단독주택, 임야 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

기호(1)(3)(4): 본건인근까지 농기계의 접근가능하며,
기호(2): 본건까지 차량 접근가능하며
간선도로와의 거리등을 고려할때 제반교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 북서하향 경사지대내의 세장형 토지로서 '과수원'으로 이용중임.
기호(2): 동하향 경사지대내의 부정형 토지로서 '휴경지'임.
기호(3): 대체로 남서하향 경사지대내의 부정형 토지로서 '자연림상태의 임야'임.
기호(4): 대체로 남하향 경사지대내의 부정형 토지로서 '자연림상태의 임야'임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 지적도상 맹지이나 인접필지를 경유하여 접근가능함.
기호(2) : 남서측으로 폭 약 3.5미터의 콘크리트포장도로와 접함.
기호(3)(4) : 임야도상 맹지이나 북측 인접필지를 경유하여 접근가능함.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|------------------------|---------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(일부제한1km(한육우2400㎡미만 쪼갬 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 기호(2): 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(전부제한300m(전축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 기호(3)(4): 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한2km(돼지 개 닭 오리 메추리 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법> 임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

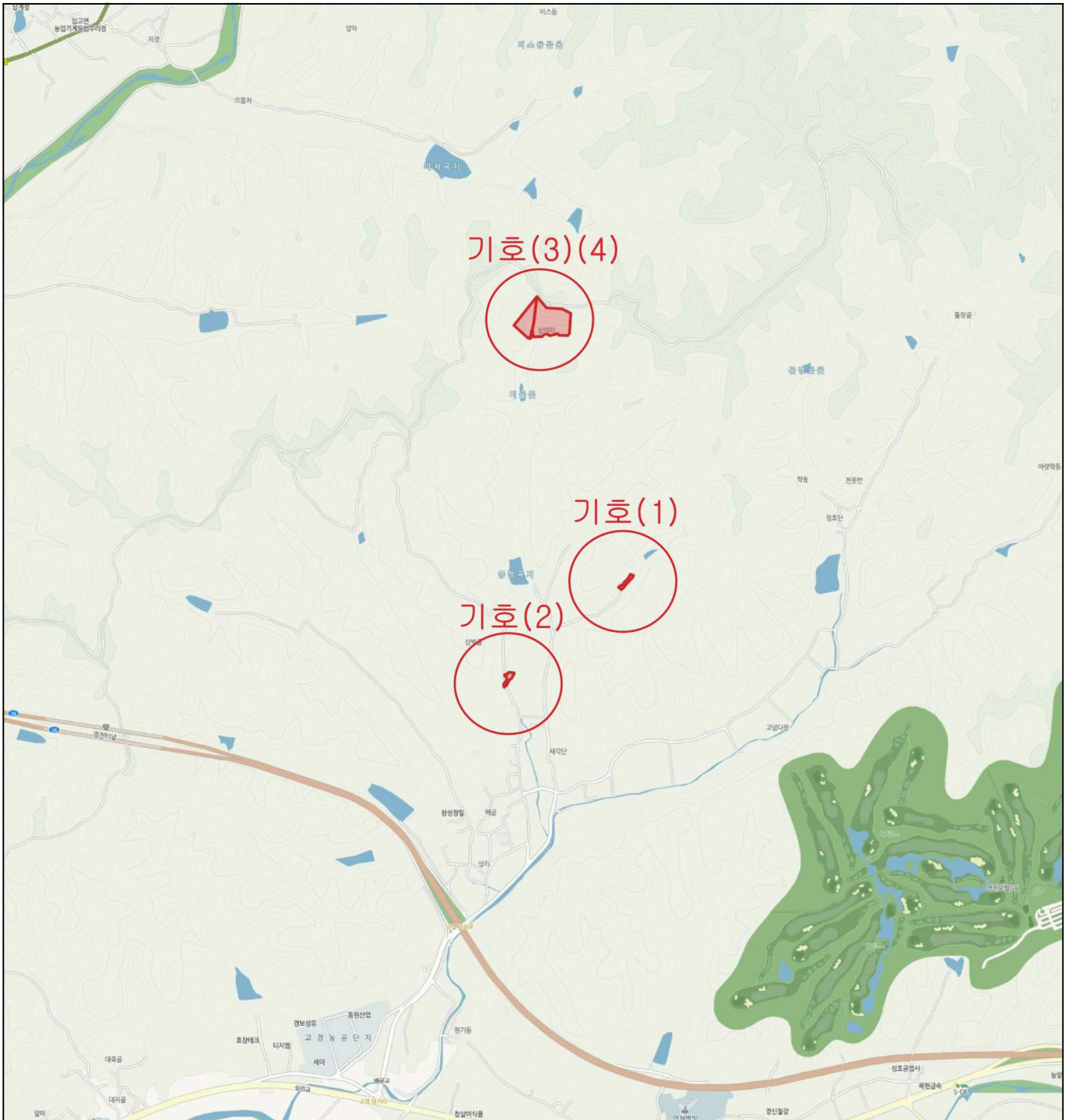
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



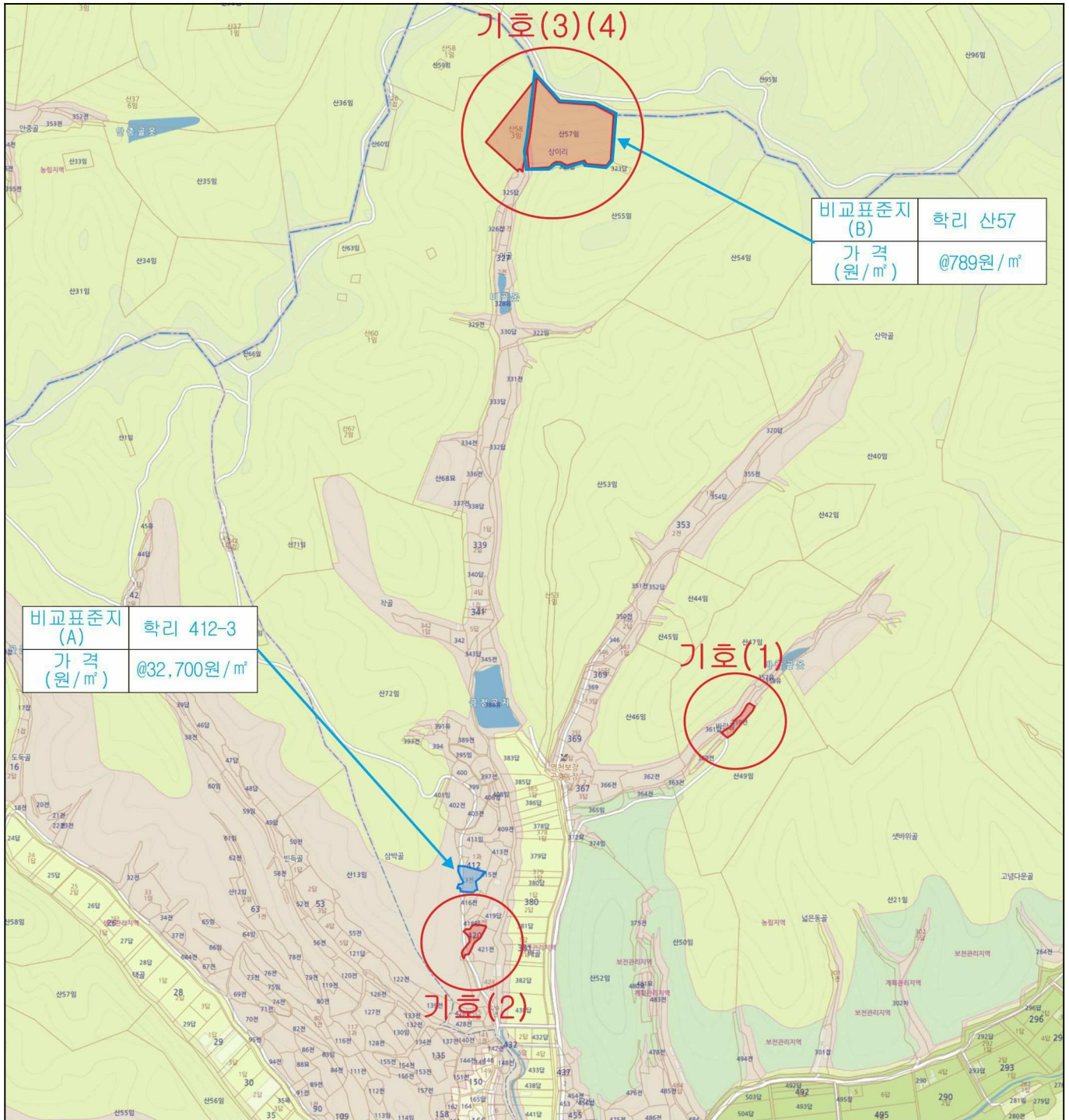
소재지 경상북도 영천시 고경면 학리 359외



상세위치도

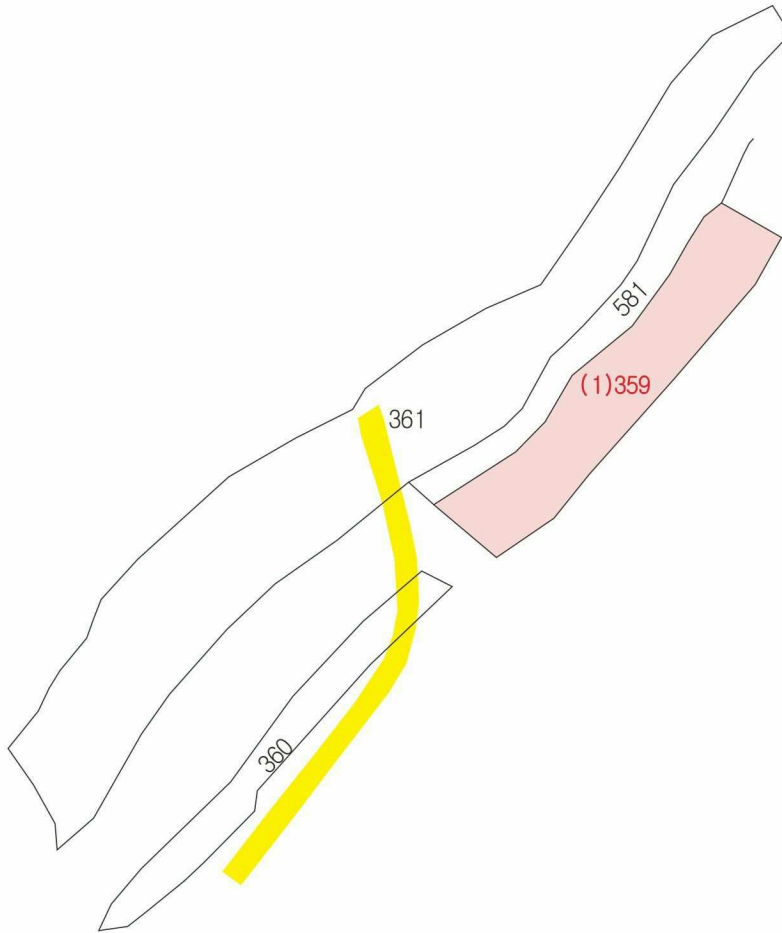


소재지 경상북도 영천시 고경면 학리 359외



지적 및 건물개황도

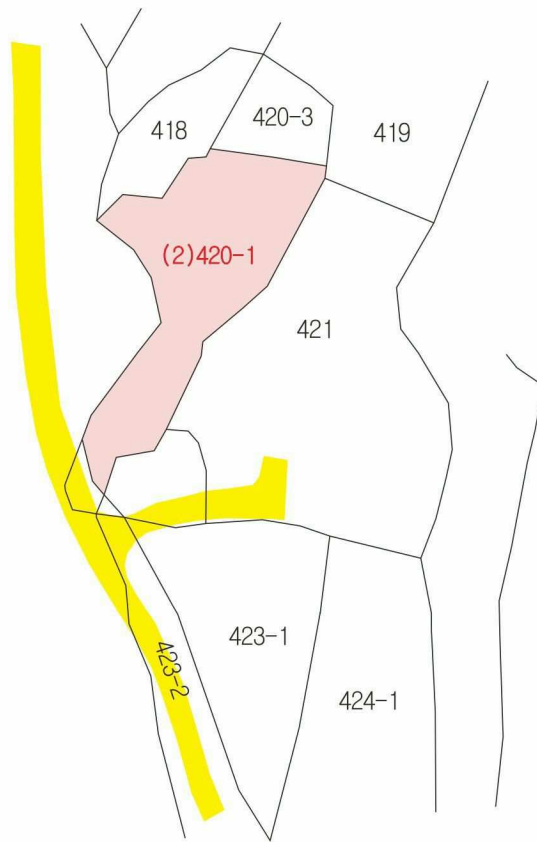
(S : 1/1200)



범례	적색 : 평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)
	적색실선 ; 계획도로선	평가건물 3층이상	지하층

지적 및 건물개황도

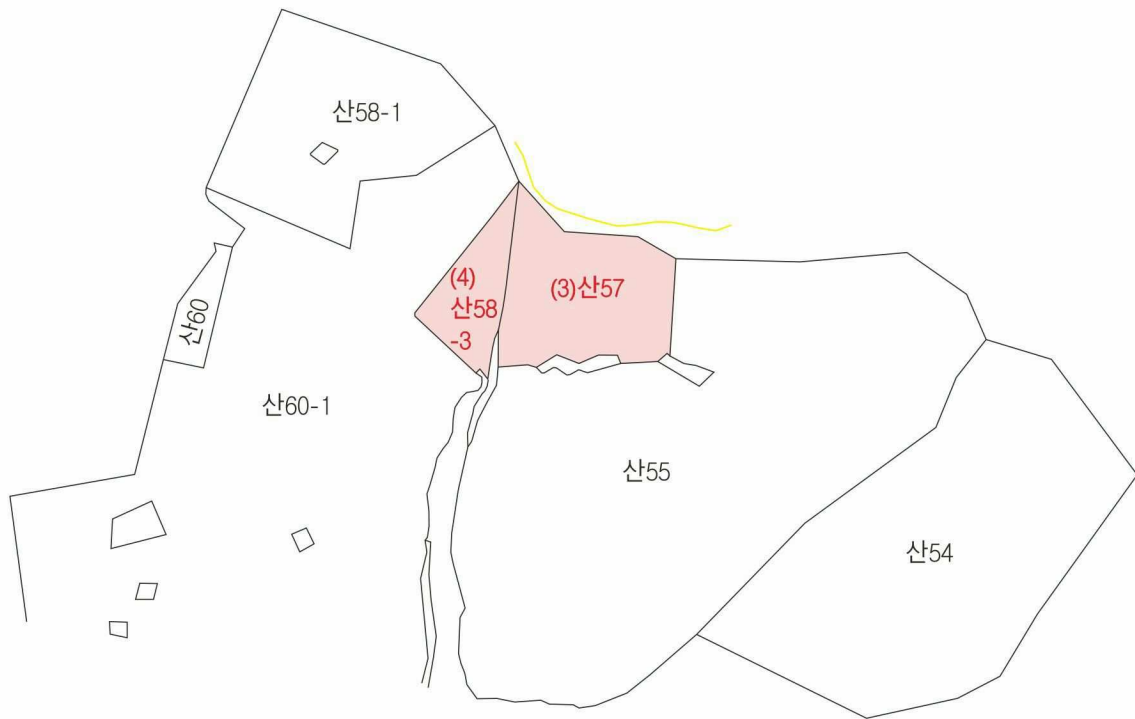
(S : 1/1200)



범례	적색 : 평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)
	적색실선 ; 계획도로선	평가건물 3층이상	지하층

지적 및 건물개황도

(S : 1/6000)



범례	적색 : 평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)
	적색실선 ; 계획도로선	평가건물 3층이상	지하층

사 진 용 지



기호(1) 전경



기호(1) 전경

사 진 용 지



기호(1) 주변전경



기호(2) 전경

사 진 용 지



기호(2)전경 - 북동측에서 촬영



기호(2)지상 비닐하우스

사 진 용 지



기호(2) 주변전경



기호(3) 임야내부

사 진 용 지



기호(4) 임야내부



기호(4) 주변전경