

# 감정평가서

## Appraisal Report

번호	제일 W25072201호
건명	한문정 외 1명 소유물건 (2025타경967)

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



(주)제일감정평가법인

THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

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

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



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사 김형식

 (인)

(주)제일감정평가법인 대구경북지사장 김종수 (서명 또는 인)



감정평가액	사역팔천칠백구십팔만삼천원(₩487,983,000.-)		
평가의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김은숙	감정평가 목적	경매
		제 출 처	경매9계
소유자 (대상업체명)	한문정 외 1명 (2025타경967)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025. 08. 01	2025. 07. 31~ 2025. 08. 01
			작성일자
			2025. 08. 06

감정평가내용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
토지	36 511,736x-- 66	토지	296,382	-	487,983,000	
토지	17,253					
		이 하 여 백				
합 계					₩487,983,000.-	

심사확인

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

심 사 자 : 감정평가사

 (인)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 경상북도 청도군 매전면 구촌리 소재 '동산마을'의 동측 인근(일련번호 1) 및 남동측 근거리(일련번호 2~6)에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대구지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가 기준

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

### 3. 감정평가 대상물건

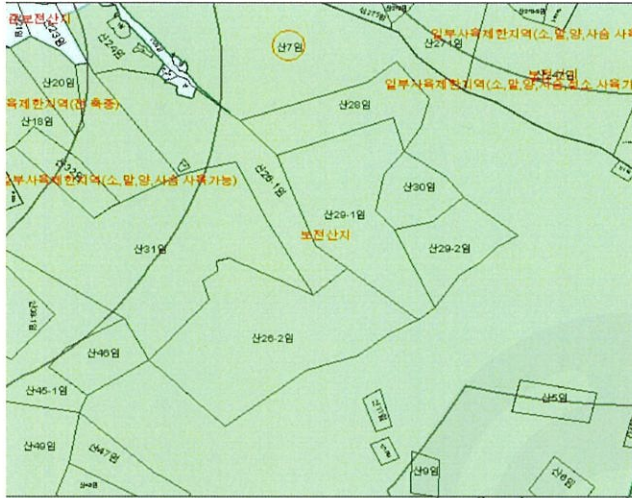
#### 1) 대상 토지 개요

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	매전면 구촌리 산7	임야	511,736 중 279,129	농림지역, 보전관리	자연림	맹지	부정형 급경사	626	“박대영” 및 “한문정” 지분 전부
2	매전면 구촌리 1420	임야	2,413	농림지역	토지임야	맹지	부정형 완경사	15,800	-
3	매전면 구촌리 1420-1	임야	580	농림지역	도로	맹지	부정형 급경사	444	-
4	매전면 구촌리 산55-2	임야	11,565	농림지역	자연림	맹지	부정형 급경사	435	-
5	매전면 구촌리 산55-5	임야	829	농림지역	도로	맹지	부정형 급경사	444	-
6	매전면 구촌리 산55-4	임야	1,866	농림지역	자연림	맹지	부정형 급경사	444	-

※ 출처 : 토지대장, 토지이용계획확인서 등

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 공법상 제한사항



■ 일련번호(1) : 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(2020-12-30)(일부사육제한지역(소,말,양,사슴 사육가능))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2020-12-30)(일부사육제한지역(소,말,양,사슴,젖소 사육가능))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2020-12-30)(절대사육제한지역(전 축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지(보전산지)<산지관리법>, 임업용산지(임업용산지)<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 준보전산지(준보전산지)<산지관리법>, 하천구역(2014-10-30)(동창천)<하천법>임.



■ 일련번호(2) : 농림지역, 가축사육제한구역(일부사육제한지역(소,말,양,사슴 사육가능))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.



■ 일련번호(3) : 농림지역, 가축사육제한구역(일부사육제한지역(소,말,양,사슴 사육가능))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

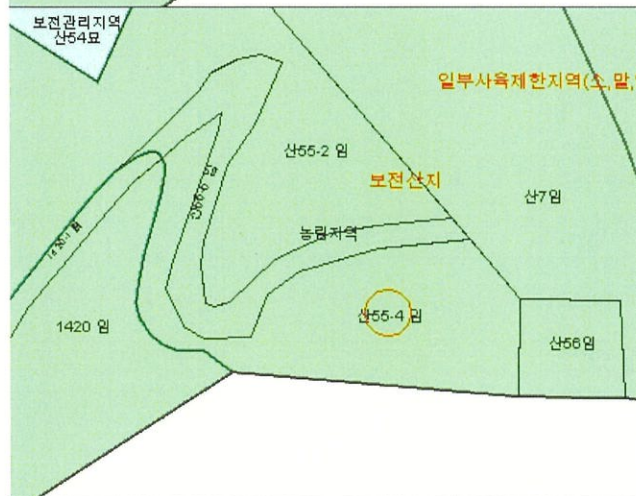
## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견



■ 일련번호(4) : 농림지역, 가축사육제한구역(2020-12-30)(일부사육제한지역(소, 말, 양, 사슴 사육가능))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2020-12-30)(절대사육제한지역(전 축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지(보전산지)<산지관리법>, 임업용산지(임업용산지)<산지관리법>임.



■ 일련번호(5) : 농림지역, 가축사육제한구역(2020-12-30)(일부사육제한지역(소, 말, 양, 사슴 사육가능))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지(보전산지)<산지관리법>, 임업용산지(임업용산지)<산지관리법>임.



■ 일련번호(6) : 농림지역, 가축사육제한구역(2020-12-30)(일부사육제한지역(소, 말, 양, 사슴 사육가능))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지(보전산지)<산지관리법>, 임업용산지(임업용산지)<산지관리법>임.

토지이용계획도

토지이용계획

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지'감정평가요항표'참조

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 01일임.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 07월 31일, 08월 01일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

### 6. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

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

#### 2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- ② 대상물건의 지적, 용도 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성이 인정됨.
- ③ 토지 일련번호 1)은 농림지역 및 보전관리지역에 걸쳐있는 토지이나, 주된 용도지역인 농림지역을 기준으로 감정평가하였으며, 부된 용도지역인 보전관리지역의 비중이 미미하여 이를 감안하였음.
- ④ 토지 일련번호 1)은 일부 하천구역에 저촉되나, 그 저촉의 정도가 미미하여 이에 구매됨이 없이 감정평가 하였음.
- ⑤ 토지 일련번호 1)은 다수 공유지분 중 “박대영” 및 “한문정” 지분만의 평가이나, 평가대상 토지의 위치 및 경계확인이 불가능하여 공유토지 전체를 기준으로 평균단가를 적용하되, 전체면적을 기준으로 소유 지분비율에 의거하여 면적 사정하였음.
- ⑥ 토지 일련번호 1, 2, 4, 6) 지상에 자생하는 입목은 임지와 일체로 거래되는 관행에 따라 임지에 포함 평가함.
- ⑦ 토지 일련번호 3, 5)는 현황 “도로”로 이용중인 바, 이를 감안하여 평가하였음.
- ⑧ 현장조사 및 위성사진 등을 검토한 결과 토지 일련번호 1) 지상에 연고자 미상의 분묘 수 기가 소재하는 것으로 추정되나, 광평수인 점 및 주변 지형에 따른 자연림 등이 밀식된 상태로서 정확한 분묘의 기수는 파악이 곤란한 바 경매진행 및 응찰시 유의하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가 관련 규정

#### 감정평가에 관한 규칙

##### 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

##### 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

##### 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

##### 제14조(토지의 감정평가)

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

### 2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

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

### 3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1) 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

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

#### 2) 비교표준지 선정

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

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

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	매전면 구촌리 산39-2	임야	14,975	농림지역	자연림	맹지	부정형 급경사	419	-
B	매전면 장연리 536	답	436	농림지역	토지임야	맹지	부정형 급경사	826	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비고
A, B	경상북도 청도군 (2025.01.01~2025.08.01)	농림지역	0.148% 1.00148	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.131 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.016  ( 1 + 0.00131 ) * ( 1 + 0.00016 * 32/30 ) ≒ 1.00148

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

### 4) 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.05	대상물건은 표준지 대비 임도의 배치 등에서 우등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	대상물건은 표준지 대비 면적 등에서 열등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.998	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 2 / 표준지 기호 B]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.97	대상물건은 표준지 대비 인근취락과의 접근성 등에서 열등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.95	대상물건은 표준지 대비 지목 등에서 열등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.922	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 3 / 표준지 기호 B]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.97	대상물건은 표준지 대비 인근취락과의 접근성 등에서 열등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.29	대상물건은 지목 및 현황 “도로”임을 감안시 표준지 대비 행정적조건에서 열등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.281	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 4 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.07	대상물건은 표준지 대비 임도의 배치 등에서 우등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.070	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 5 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.07	대상물건은 표준지 대비 임도의 배치 등에서 우등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.070	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 6 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.07	대상물건은 표준지 대비 임도의 배치 등에서 우등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.06	대상물건은 표준지 대비 지세(경사) 등에서 우등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.134	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6) 그 밖의 요인 보정매전면 송원리 산181

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

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

### (1) 가격조사자료

#### 가. 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	매전면 남양리 산○○-○	임야	29,113	농림지역, 보전관리 자연림	부정형급경사 맹지	법원경매	2021.06.02	1,900	415
(2)	매전면 장연리 산○○	임야	29,063	농림지역, 보전관리 자연림	부정형급경사 맹지	법원경매	2023.01.30	7,400	490
(3)	청도읍 월곡리 산○○-○	임야	4,463	농림지역 자연림	사다리형급경사 맹지	법원경매	2021.10.08	1,500	906

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	밀양시 산내면 가인리 산○○○-○	임야	4,569	농림지역	부정형급경사	2024.09.05	8,000,000	1,750
			-	자연림	맹지	-		1,020
비고	토지만의 거래임.							
#2	매전면 남양리 산○○-○	임야	6,612	농림지역	부정형급경사	2025.02.05	44,000,000	6,654
			-	자연림	맹지	-		296
비고	토지만의 거래임.							
#3	매전면 장연리 산○○-○	임야	111,257	농림지역, 보전관리	부정형급경사	2022.05.03	200,000,000	1,797
			-	자연림	맹지	-		459
비고	토지만의 거래임.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

#### 가. 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 평가목적에 부합하는 「평가사례 (2), 평가사례(3)」를 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	지목	평가 면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
(2)	매전면 장연리 산○○	임야	29,063	농림지역, 보전관리 자연림	부정형급경사 맹지	법원경매	2023.01.30	7,400	B
(3)	청도읍 월곡리 산○○-○	임야	4,463	농림지역 자연림	사다리형 급경사 맹지	법원경매	2021.10.08	1,500	A

#### 나. 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	(3)	1,500	1.01763	1.000	1.000	1.103	1,683
시점수정	경상북도 청도군 (2021.10.08~2025.08.01) 농림지역 지가변동을 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지(A)는 「평가사례(3)」 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(지세 등)에서 우등함.						
	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계치		
	1.05	1.05	1.00	1.00	1.103		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
B	(2)	7,400	1.00445	1.000	1.000	0.882	6,555
시점수정	경상북도 청도군 (2023.01.30~2025.08.01) 농림지역 지가변동을 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지(B)는 「평가사례(2)」 대비 접근조건(인근취락과의 접근성 등) 및 행정적조건(용도지역 등)에서 열등함.						
	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계치		
	0.98	1.00	0.90	1.00	0.882		

### 다. 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2025.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	419	1.00148	419
B	826	1.00148	827

### 라. 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	(3)	1,683	419	4.017
B	(2)	6,555	827	7.926

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	보정 내용	그 밖의 요인 보정치 결정
A	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	4.01
B	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	7.92

### 7) 토지단가 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	419	1.00148	1.000	0.998	4.01	1,679	1,600
2	826	1.00148	1.000	0.922	7.92	6,040	6,000
3	826	1.00148	1.000	0.281	7.92	1,841	1,800
4	419	1.00148	1.000	1.070	4.01	1,800	1,800
5	419	1.00148	1.000	1.070	4.01	1,800	1,800
6	419	1.00148	1.000	1.134	4.01	1,908	1,900

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
1	매전면 구촌리 산7	511,736 × 35/66	271,375	1,600	434,200,000	“박대영” 지분 전부
		511,736 × 1/66	7,754	1,600	12,406,400	“한문장” 지분 전부
2	매전면 구촌리 1420	2,413	2,413	6,000	14,478,000	-
3	매전면 구촌리 1420-1	580	580	1,800	1,044,000	-
4	매전면 구촌리 산55-2	11,565	11,565	1,800	20,817,000	-
5	매전면 구촌리 산55-5	829	829	1,800	1,492,200	-
6	매전면 구촌리 산55-4	1,866	1,866	1,900	3,545,400	-
합 계		-	296,382	-	487,983,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1) 개요

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

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

#### 2) 비교 거래사례 선정

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

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#2	매전면 남양리 산○○-○	임야	6,612 -	농림지역 자연림	부정형급경사 맹지	2025.02.05 -	44,000,000	6,654 296
비고	토지만의 거래임.							
#3	매전면 장연리 산○○-○	임야	111,257 -	농림지역, 보전관리 자연림	부정형급경사 맹지	2022.05.03 -	200,000,000	1,797 459
비고	토지만의 거래임.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 사정보정

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

의견	비교 거래사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.
사정 보정치	1.000

### 4) 시점수정

사례	기간	지가변동률(%)	시점수정치	비고
#2	2025.02.05~2025.08.01	0.116	1.00116	경상북도 청도군 '농림지역'
#3	2022.05.03~2025.08.01	1.070	1.01070	경상북도 청도군 '농림지역'

### 5) 가치형성요인 비교

#### (1) 일반요인 비교

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

#### (2) 지역요인 비교

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 사례 기호 #3]

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 2 / 사례 기호 #2]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.90	대상물건은 사례 대비 인근취락과의 접근성 등에서 열등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.03	대상물건은 사례 대비 지세(경사) 등에서 우등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.927	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 3 / 사례 기호 #2]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.90	대상물건은 사례 대비 인근취락과의 접근성 등에서 열등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.03	대상물건은 사례 대비 지세(경사) 등에서 우등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.34	대상물건은 현황 “도로”임을 감안시 사례 대비 행정적조건에서 열등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.315	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 4 / 사례 기호 #3]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.03	대상물건은 사례 대비 면적 등에서 우등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.030	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 5 / 사례 기호 #3]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.01	대상물건은 사례 대비 형상 등에서 열등하나 면적 및 경사 등에서 우등하여, 자연조건 전반적으로 우등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.010	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 6 / 사례 기호 #3]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.06	대상물건은 사례 대비 면적 및 지세(경사) 등에서 우등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.060	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 가치형성요인 비교

일련 번호	비교 사례	일반요인 (①)	지역요인 (②)	개별요인 (③)	가치형성요인 (①×②×③)
1	#3	1.000	1.000	0.950	0.950
2	#2	1.000	1.000	0.927	0.927
3	#2	1.000	1.000	0.315	0.315
4	#3	1.000	1.000	1.030	1.030
5	#3	1.000	1.000	1.010	1.010
6	#3	1.000	1.000	1.060	1.060

### 6) 토지단가 결정

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#3	1,797	1.000	1.01070	0.950	1,725	1,700
2	#2	6,654	1.000	1.00116	0.927	6,175	6,100
3	#2	6,654	1.000	1.00116	0.315	2,098	2,000
4	#3	1,797	1.000	1.01070	1.030	1,870	1,800
5	#3	1,797	1.000	1.01070	1.010	1,834	1,800
6	#3	1,797	1.000	1.01070	1.060	1,925	1,900

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
1	매전면 구촌리 산7	511,736 × 35/66	271,375	1,700	461,337,500	“박대영” 지분 전부
		511,736 × 1/66	7,754	1,700	13,181,800	“한문정” 지분 전부
2	매전면 구촌리 1420	2,413	2,413	6,100	14,719,300	-
3	매전면 구촌리 1420-1	580	580	2,000	1,160,000	-
4	매전면 구촌리 산55-2	11,565	11,565	1,800	20,817,000	-
5	매전면 구촌리 산55-5	829	829	1,800	1,492,200	-
6	매전면 구촌리 산55-4	1,866	1,866	1,900	3,545,400	-
합 계		-	296,382	-	516,253,200	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액 결정

#### 1) 각 방법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	소재지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	매전면 구촌리 산7	446,606,400	474,519,300
2	매전면 구촌리 1420	14,478,000	14,719,300
3	매전면 구촌리 1420-1	1,044,000	1,160,000
4	매전면 구촌리 산55-2	20,817,000	20,817,000
5	매전면 구촌리 산55-5	1,492,200	1,492,200
6	매전면 구촌리 산55-4	3,545,400	3,545,400
합 계		487,983,000	516,253,200

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

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

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
1	매전면 구촌리 산7	511,736 × 35/66	271,375	1,600	434,200,000	“박대영” 지분 전부
		511,736 × 1/66	7,754	1,600	12,406,400	“한문장” 지분 전부
2	매전면 구촌리 1420	2,413	2,413	6,000	14,478,000	-
3	매전면 구촌리 1420-1	580	580	1,800	1,044,000	-
4	매전면 구촌리 산55-2	11,565	11,565	1,800	20,817,000	-
5	매전면 구촌리 산55-5	829	829	1,800	1,492,200	-
6	매전면 구촌리 산55-4	1,866	1,866	1,900	3,545,400	-
합 계		-	296,382	-	487,983,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정 의견

#### 1. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토지	487,983,000	
합 계	487,983,000	-

#### 2. 결정의견

감정평가 대상물건의 특성, 주위환경, 인근 유사 부동산의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

# 토지 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-08-01]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상북도 청도군 매전면 구촌리	산7	임야	농림지역, 보전관리지역	36	271,375	1,600	434,200,000	박대영 지분 전부 (66분의 35) 입목 포함 분묘 감안
					511,736x-- 66				
						7,754	1,600	12,406,400	한문정 지분 전부 (66분의 1) 입목 포함 분묘 감안
2	"	1420	임야	농림지역	2,413	2,413	6,000	14,478,000	입목 포함
3	"	1420-1	임야	농림지역	580	580	1,800	1,044,000	현황 "도로" 감안
4	"	산55-2	임야	농림지역	11,565	11,565	1,800	20,817,000	입목 포함
5	"	산55-5	임야	농림지역	829	829	1,800	1,492,200	현황 "도로" 감안
6	" 합 계	산55-4	임야	농림지역	1,866	1,866	1,900	3,545,400	입목 포함
이 하 여 백								<b>₩487,983,000.-</b>	

# 토지감정평가요항표

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

## 1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경상북도 청도군 매전면 구촌리 소재 "동산마을"의 동측 인근(일련번호 1) 및 남동측 근거리(일련번호 2~6)에 위치하며, 부근 일대는 임야, 전, 답, 과수원, 농가주택 등으로 형성되어있음.

## 2. 교통상황

일련번호 1) : 인접지를 경유하여 도로로 출입이 가능하며, 제반 교통사정은 다소 불편한 편임.

일련번호 2, 3, 4) : 대상물건 인근까지 포장임도를 통해 차량 접근이 가능하며, 제반 교통사정은 다소 불편한 편임.

일련번호 5, 6) : 대상물건까지 비포장임도를 통해 도로로 출입이 가능하며, 제반 교통사정은 다소 불편한 편임.

## 3. 형태 및 이용상태

일련번호 1) : 부정형의 토지로서 북서측 하향 급경사지에 위치하며, 자연림 상태임.

일련번호 2) : 부정형의 토지로서 남서측 하향 급경사지에 위치하며, 계단식으로 이루어진 토지임야 상태임.

일련번호 3) : 부정형의 토지로서 남서측 하향 급경사지에 위치하며, 비포장임도 상태임.

일련번호 4) : 부정형의 토지로서 북서측 하향 급경사지에 위치하며, 자연림 상태임.

일련번호 5) : 부정형의 토지로서 북서측 하향 급경사지에 위치하며, 비포장임도 상태임.

일련번호 6) : 부정형의 토지로서 북서측 하향 급경사지에 위치하며, 현재 자연림 상태임.

## 4. 인접 도로상태

일련번호 1) : 임야도상 맹지이나 인접지를 경유하여 도로로 출입 가능함.

일련번호 2) : 지적도상 맹지이나 대상물건 남동측으로 폭 약 3m의 포장임도, 대상물건 북서측으로 폭 약 3m의 비포장임도와 접하며, 도로로 출입 가능함.

일련번호 3) : 지적도상 맹지이나 대상물건 남측으로 폭 약 3m의 포장임도와 접하며, 대상토지 내에 폭 약 3m의 비포장임도가 개설되어있음.

일련번호 4) : 임야도상 맹지이나 대상물건 남동측으로 폭 약 3m의 비포장임도와 접하며, 도로로 접근 가능함.

일련번호 5) : 임야도상 맹지이나 대상토지 내에 폭 약 3m의 비포장임도가 개설되어 있으며, 도로로 출입 가능함.

일련번호 6) : 임야도상 맹지이나 대상물건 북측으로 폭 약 3m의 비포장임도와 접하며, 도로로 출입 가능함.

# 토지감정평가요항표

<p>1. 위치 및 주위환경</p> <p>2. 교통상황</p> <p>3. 형태 및 이용상태</p>	<p>4. 인접 도로상태</p> <p>5. 토지이용계획 및 제한상태</p> <p>6. 제시목록 외의 물건</p>	<p>7. 공부와의 차이</p> <p>8. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)</p>
<p><b>5. 토지이용계획 및 제한상태</b></p> <p>일련번호 1) : 토지이용계획확인서상 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(2020-12-30)          (일부사육제한지역(소,말,양,사슴 사육가능))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가축사육제한구역(2020-12-30)(일부사육제한지역(소,말,양,사슴,젖소 사육가능))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가축사육제한구역(2020-12-30)(절대사육제한지역(전 축종))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 보전산지(보전산지)&lt;산지관리법&gt;, 임업용산지(임업용산지)&lt;산지관리법&gt;, 준보전산지&lt;산지관리법&gt;, 준보전산지(준보전산지) &lt;산지관리법&gt;, 하천구역(2014-10-30)(동창천)&lt;하천법&gt;임.</p> <p>일련번호 2) : 토지이용계획확인서상 농림지역, 가축사육제한구역(일부사육제한지역(소,말,양,사슴 사육가능))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;임.</p> <p>일련번호 3) : 토지이용계획확인서상 농림지역, 가축사육제한구역(일부사육제한지역(소,말,양,사슴 사육가능))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;임.</p> <p>일련번호 4) : 토지이용계획확인서상 농림지역, 가축사육제한구역(2020-12-30)(일부사육제한지역(소,말,양,사슴 사육가능))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;,가축사육제한구역(2020-12-30)(절대사육제한지역(전 축종))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 보전산지(보전산지)&lt;산지관리법&gt;, 임업용산지(임업용산지)&lt;산지관리법&gt;임.</p> <p>일련번호 5) : 토지이용계획확인서상 농림지역, 가축사육제한구역(2020-12-30)(일부사육제한지역(소,말,양,사슴 사육가능))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 보전산지(보전산지)&lt;산지관리법&gt;, 임업용산지(임업용산지)&lt;산지관리법&gt;임.</p> <p>일련번호 6) : 토지이용계획확인서상 농림지역, 가축사육제한구역(2020-12-30)(일부사육제한지역(소,말,양,사슴 사육가능))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 보전산지(보전산지)&lt;산지관리법&gt;, 임업용산지(임업용산지)&lt;산지관리법&gt;임.</p> <p><b>6. 제시목록 외의 물건</b> 없음.</p> <p><b>7. 공부와의 차이</b> 일련번호 3, 5)는 공부상 지목이 "임야"이나, 현황 "도로"임.</p>		

# 토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 토지이용계획 및 제한상태	8. 기타참고사항
3. 형태 및 이용상태	6. 제시목록 외의 물건	(임대관계 및 기타)
<b>8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)</b> 1)임대관계 : 미상임. 2)기타 : 현장조사 및 위성사진 등을 검토한 결과 토지 일련번호 1) 지상에 연고자 미상의 분묘 수 기가 소재하는 것으로 추정되나, 광평수인 점 및 주변 지형에 따른 자연림 등이 밀식된 상태로서 정확한 분묘의 기수는 파악이 곤란한바 경매진행 및 응찰시 유의하시기 바람.		

# 광역위치도



대상물건  
소재지

경상북도 청도군 매전면 구촌리 산7 외



# 상세 위치도



대상물건  
소재지

경상북도 청도군 매전면 구촌리 산7 외

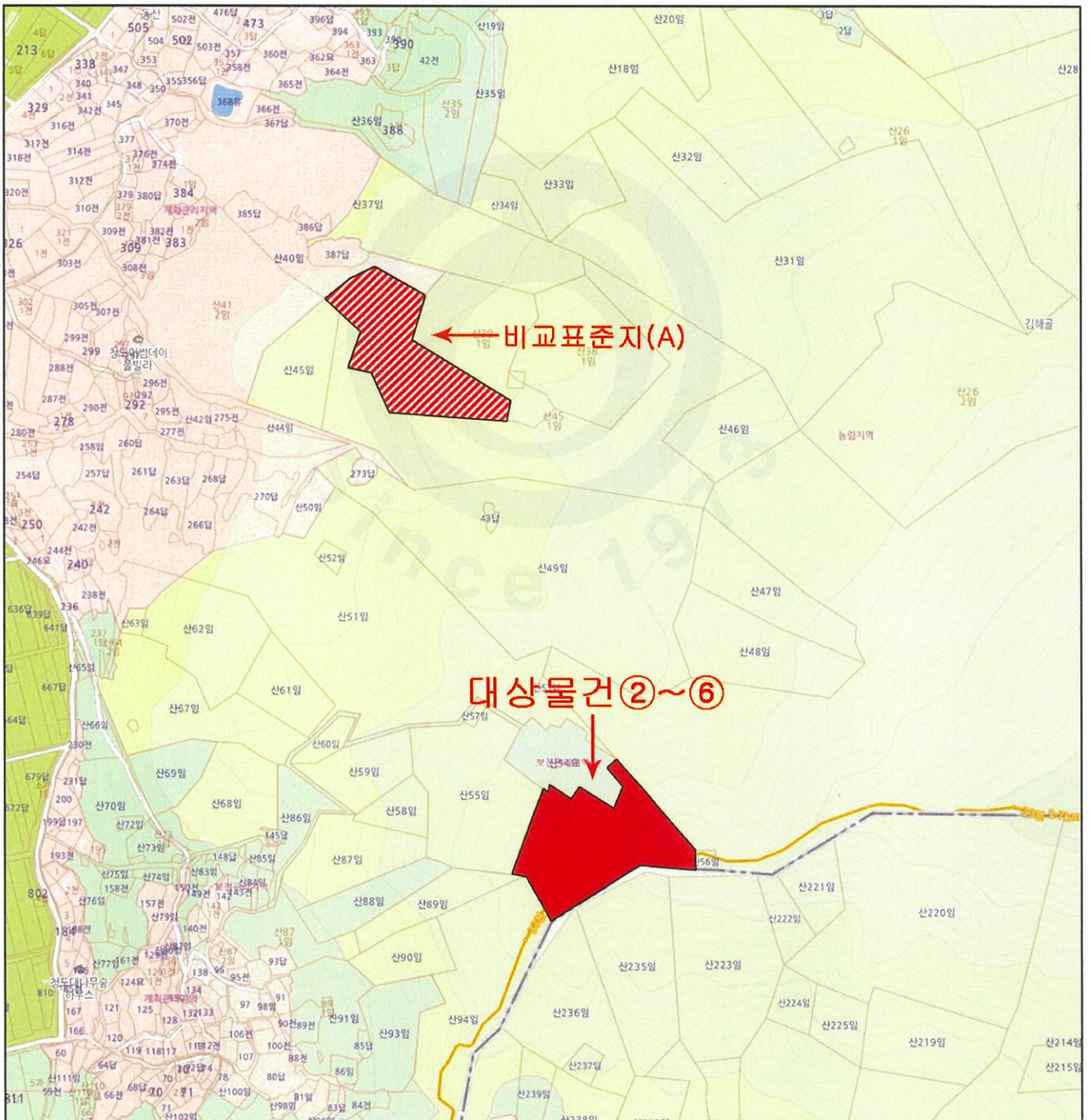


# 상 세 위 치 도



대상물건  
소재지

경상북도 청도군 매전면 구촌리 산7 외



# 상세위치도

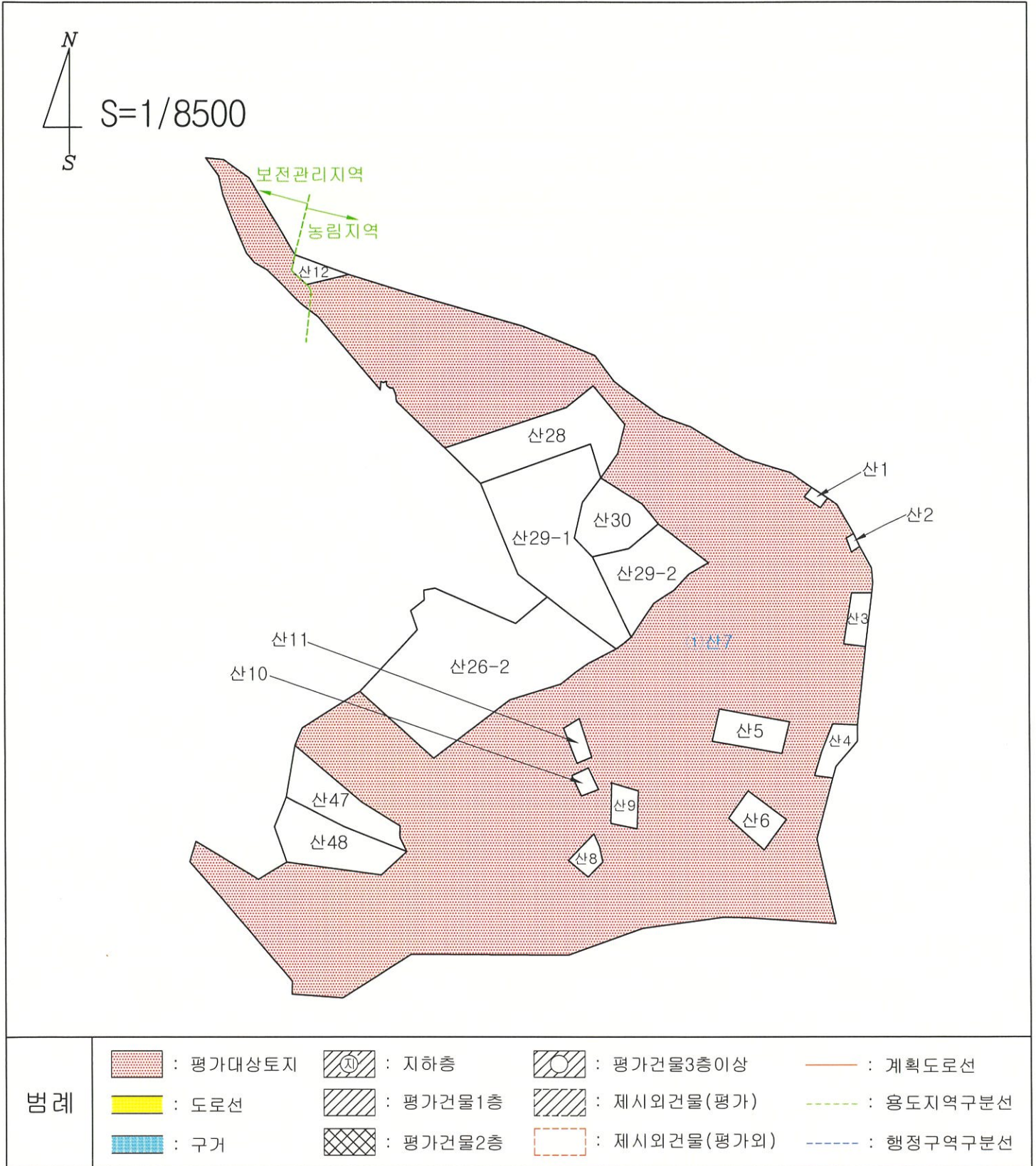


대상물건  
소재지

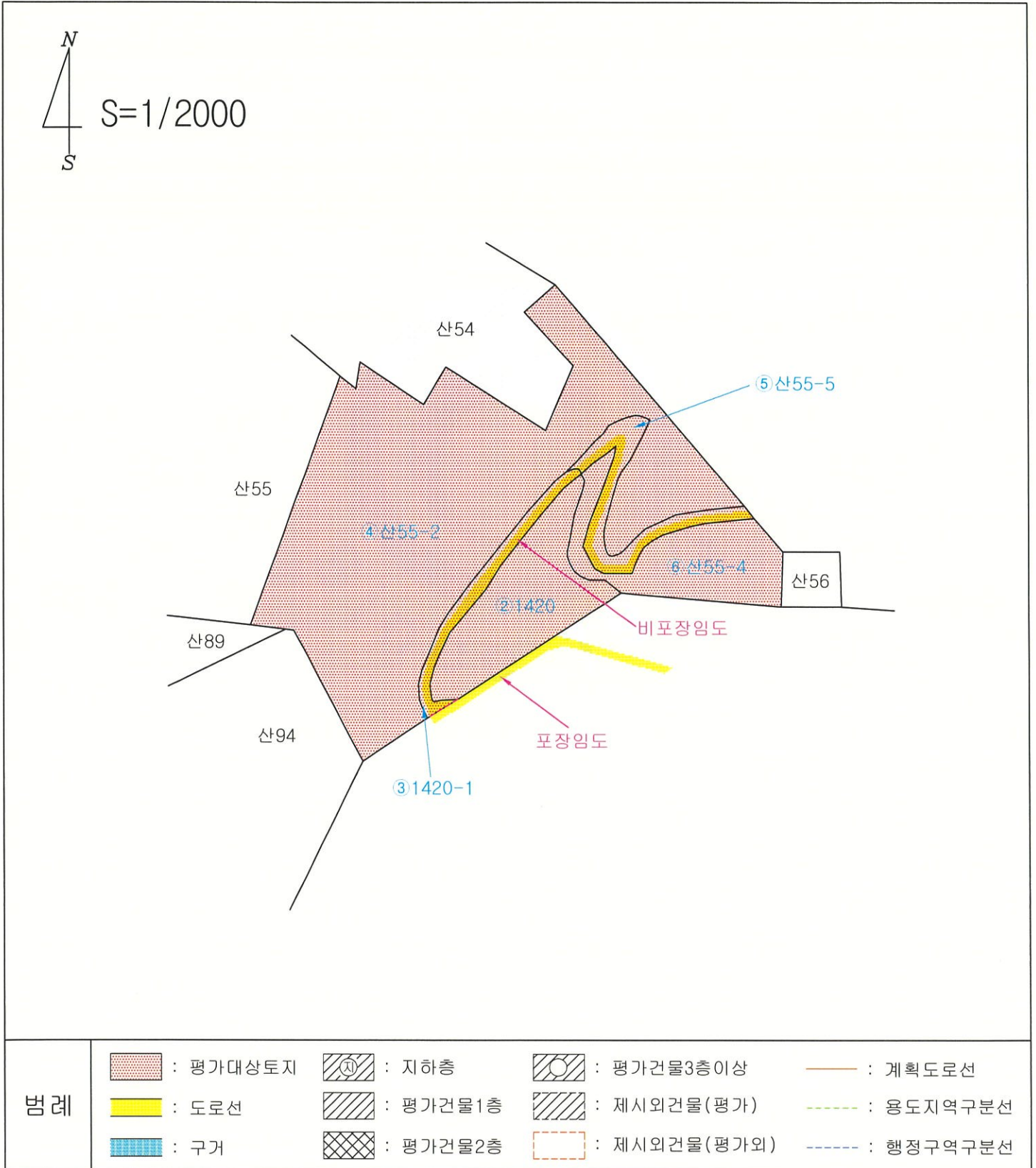
경상북도 청도군 매전면 구촌리 산7 외



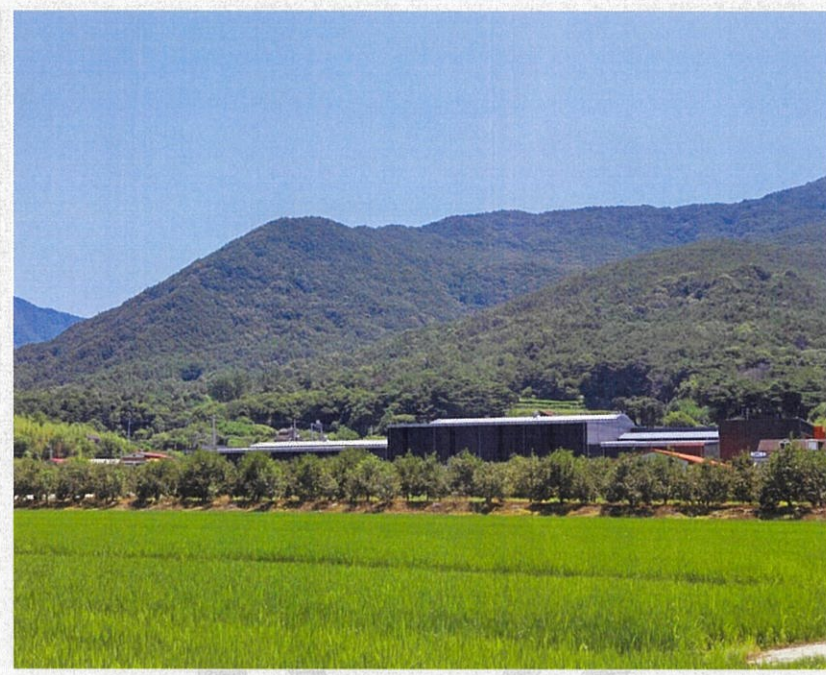
# 지적 및 건물 개황도



# 지적 및 건물 개황도



# 사 진 용 지



【 일련번호 1) 전경 】



【 일련번호 1) 전경 】

## 사 진 용 지



【 일련번호 1) 전경 】



【 일련번호 2) 전경 】

# 사 진 용 지



【 일련번호 2) 전경 】



【 일련번호 3) 전경 】

# 사 진 용 지



【 일련번호 3) 전경 】



【 일련번호 4) 전경 】

# 사 진 용 지



【 일련번호 4) 전경 】

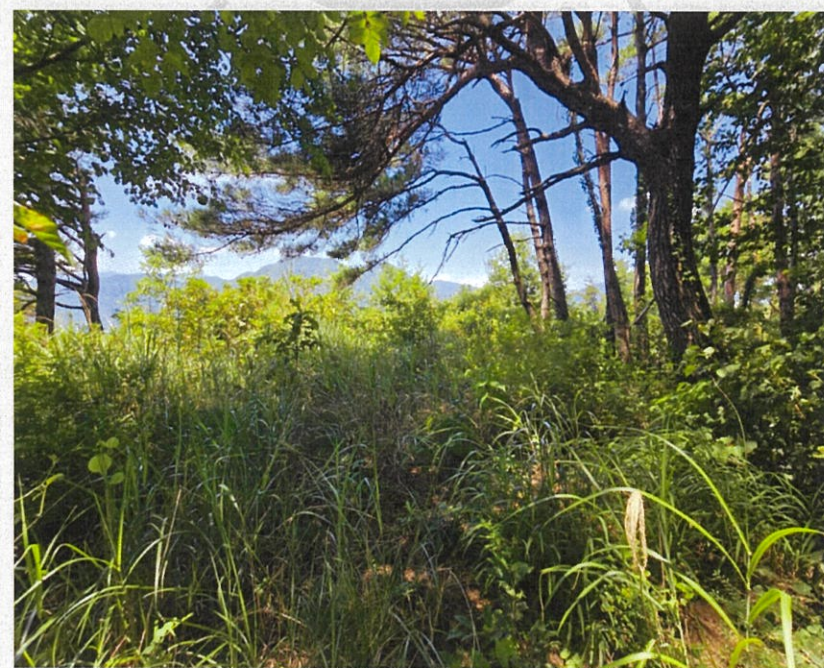


【 일련번호 5) 전경 】

# 사 진 용 지



【 일련번호 5) 전경 】

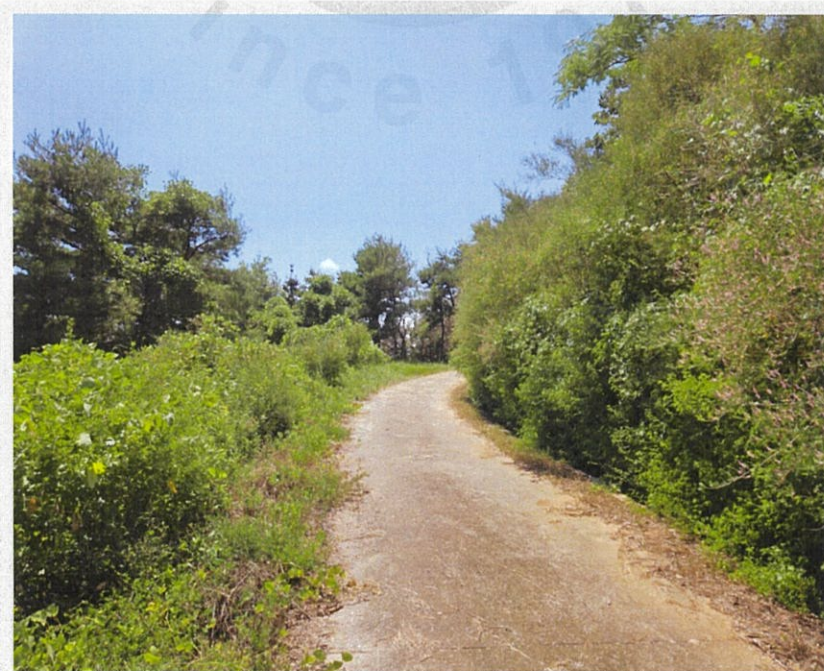


【 일련번호 6) 전경 】

# 사 진 용 지



【 일련번호 6) 전경 】



【 대상물건 인근전경-진입 부분 임도 전경 】