

감정평가서

건명	황광호 소유물건 (2025타경31206)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱
감정서번호	한창250428-01

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	일억일천오백구십칠만육천원정(₩115,976,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 서부지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	황광호 (2025타경31206)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.14	2025.05.07, 2025.05.14	2025.05.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,484	토지	2,484	-	115,976,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩115,976,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 성주군 벽진면 봉계리 소재 '명간마을' 북서측인근에 위치하는 '토지'로서 '경매'목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

▫ 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	주요 공법상제한사항	비고/ 개별공시지가
(1)	경상북도 성주군 벽진면 봉계리 664	전	498	휴경지	계획관리지역	@18,700/㎡ (2024.01)
(2)	경상북도 성주군 벽진면 봉계리 665	전	653	휴경지	계획관리지역	@18,700/㎡ (2024.01)
(3)	경상북도 성주군 벽진면 봉계리 665-4	전	477	휴경지	계획관리지역	@18,700/㎡ (2024.01)
(4)	경상북도 성주군 벽진면 봉계리 688	전	856	휴경지	계획관리지역	@18,700/㎡ (2024.01)

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 05월 14일을 기준시점으로 정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 05월 07일, 2025년 05월 14일.

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 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교표준지 공시지가 선정(2025.1.1기준)

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 : 2025.1.1)

기 호	소재지	면적(m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	벽진면 봉계리 1423	1,727.0	전	전	계획 관리	맹지	부정형 완경사	18,800	본건 적용

나. 시점수정

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

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
경상북도 성주군 (25.01.01~25.05.14)	계획관리지역 1.00551 (0.551% 상승)	2025.01.01~2025.03.31 : 0.370 직전월 : 2025.03.01~2025.03.31 : 0.127 2025.04.01~2025.05.14 : (직전월 유추적용) (1+0.00370) × (1+0.00127 × 44/31) ≒ 1.00551 (0.551% 상승)

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.00).

라. 개별요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(1)토지 : 경상북도 성주군 벽진면 봉계리 664 전 498㎡

◎기호(2)토지 : 경상북도 성주군 벽진면 봉계리 665 전 653㎡

◎기호(3)토지 : 경상북도 성주군 벽진면 봉계리 665-4 전 477㎡

◎비교표준지 : 기호(A) : 경상북도 성주군 벽진면 봉계리 1423 전 1,727㎡

구 분			표준지	대상토지	격차율	비 고
조건	항목	세항목				
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	보통	우세	1.10	교통의 편부 등에서 우세함
		농로의 상태				
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	보통	보통	1.00	대등함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성				
기타 재해의 위험성						
획지 조건	면적, 경사등	면적	보통	보통	1.00	대등함
		경사				
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도				
행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	보통	보통	1.00	대등함
		규제의 정도				
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등함
		기타				
누 계		접근조건×자연조건×획지조건×행정적조건×기타조건			1.100	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(4)토지 : 경상북도 성주군 벽진면 봉계리 688 전 856㎡

◎비교표준지 : 기호(A) : 경상북도 성주군 벽진면 봉계리 1423 전 1,727㎡

조건	구 분		표준지	대상토지	격차율	비 고
	항목	세항목				
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	보통	우세	1.15	교통의 편부 등에서 우세함
		농로의 상태				
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	보통	보통	1.00	대등함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
재해의 위험성	수해의 위험성					
	기타 재해의 위험성					
획지 조건	면적, 경사등	면적	보통	보통	1.00	대등함
		경사				
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도				
행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	부조금, 용자금 등 조장의 정도	보통	보통	1.00	대등함
		규제의 정도				
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등함
		기타				
누 계		접근조건×자연조건×획지조건×행정적조건×기타조건			1.150	

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 평가사례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

2) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
p1	2024.08.02	벽진면 매수리 700	답	1,332	계획관리지역	48,000	경매평가
	개별지가(2024):@25,300/㎡						
p2	2024.07.16	벽진면 봉계리 56*-*	전	4,298	계획관리지역	46,000	담보평가
	2미터 농로접, 개별지가(2024):@22,400/㎡						
p3	2020.11.10	벽진면 봉계리 664	전	498	계획관리지역	38,300	경매평가
	본건, 개별지가(2020):@17,500/㎡						
p4	2020.11.10	벽진면 봉계리 688	전	856	계획관리지역	39,100	경매평가
	본건, 개별지가(2020.01):@17,500/㎡						

3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지	지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가(/㎡)
d1	2024.04.23	벽진면 가암리 36*-1	전	1,003	-	55,000,000
		계획관리지역				(54,835/㎡)
	개별지가(2024.01):@19,500/㎡					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래일자	소재지	지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가 (/㎡)
d2	2024.04.17	벽진면 가암리 17*	답	1,993	-	54,000,000
		계획관리지역				(27,094/㎡)
개별지가(2024.01):@23,800/㎡						
d3	2023.10.30	벽진면 봉계리 140*	전	2,288	-	80,000,000
		계획관리지역				(34,965/㎡)
개별지가(2023.01):@21,800/㎡						
d4	2023.09.02	벽진면 가암리 36*	전	1,027	-	65,000,000
		계획관리지역				(63,291/㎡)
개별지가(2023.01):@18,400/㎡						

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 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(p2)
-----------	-----------------

(나) 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례(이하 사례)중 본건의 기준시점과 용도지역을 검토할 때 상기 사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함이 적정하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

(다) 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 평가사례(p2 : 벽진면 봉계리 56*--*)

비교 표준지 (A)	기준시점현재 표준지가액(a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~2025.05.14)				기준시점현재 표준지가액
		18,800	1.00551				18,904
사례(p2)기준 표준지가액(b)	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가액	
	46,000	1.00	1.01174	1.00	0.892	41,514	
보정치	보정치 산정(b/a)				보정치결정		
	41,514 / 18,904 \approx 2.196				2.19		

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 성주군 (24.07.16~25.05.14)(계획관리) : (1.01174)

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

(4)개별요인비교

표준지	사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
(A)	(p2)	-	0.92	1.00	0.97	1.00	1.00	0.892
		표준지(A)는 사례(p2) 대비 가로조건(농로의 상태), 획지조건(경사 등)에서 열세함						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 보정치 결정

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

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	벽진면 봉계리 1423	18,800	2.19	계획관리

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
(1)	A 18,800	1.00551	1.00	1.100	2.19	45,539	46,000	
(2)	A 18,800	1.00551	1.00	1.100	2.19	45,539	46,000	
(3)	A 18,800	1.00551	1.00	1.100	2.19	45,539	46,000	
(4)	A 18,800	1.00551	1.00	1.150	2.19	47,609	48,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 비교 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

기호	거래일자	소재지	지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가 (/㎡)
d1	2024.04.23	벽진면 가암리 36*~1	전	1,003	-	55,000,000
		계획관리지역				(54,835/㎡)
	개별지가(2024.01):@19,500/㎡					
d2	2024.04.17	벽진면 가암리 17*	답	1,993	-	54,000,000
		계획관리지역				(27,094/㎡)
	개별지가(2024.01):@23,800/㎡					
d3	2023.10.30	벽진면 봉계리 140*	전	2,288	-	80,000,000
		계획관리지역				(34,965/㎡)
	개별지가(2023.01):@21,800/㎡					
d4	2023.09.02	벽진면 가암리 36*	전	1,027	-	65,000,000
		계획관리지역				(63,291/㎡)
	개별지가(2023.01):@18,400/㎡					

2) 거래사례 선정

대상토지 인근 및 유사지역에 소재하는 사례중에서 당해 토지와 용도지역 및 주위환경, 이용상황 등에서 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 사례 중 아래의 사례를 선정함.

대상토지별 사례기호	본건 기호(1)~(4) : 사례(d1)
------------	-----------------------

나. 사정보정

비교거래사례는 인근지역의 유사물건 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정요인 없음.(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

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

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
경상북도 성주군 (24.04.23~25.05.14)	계획관리지역 1.01437 (1.437% 상승)	2024.04.01~2024.04.30 : 0.086 2024.05.01~2024.05.31 : 0.091 2024.06.01~2024.06.30 : 0.095 2024.07.01~2024.07.31 : 0.105 2024.08.01~2024.08.31 : 0.109 2024.09.01~2024.09.30 : 0.127 2024.10.01~2024.10.31 : 0.114 2024.11.01~2024.11.30 : 0.107 2024.12.01~2024.12.31 : 0.107 2025.01.01~2025.03.31 : 0.370 직전월 : 2025.03.01~2025.03.31 : 0.127 2025.04.01~2025.05.14 : (직전월 유추적용) $(1+0.00086 \times 8/30) \times (1+0.00091) \times (1+0.00095) \times$ $(1+0.00105) \times (1+0.00109) \times (1+0.00127) \times (1+0.0$ $0114) \times (1+0.00107) \times (1+0.00107) \times (1+0.00370)$ $\times (1+0.00127 \times 44/31)$ $\approx 1.01437 (1.437\% \text{ 상승})$

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

라. 지역요인 비교

비교거래사례와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

구분	항목	세부항목	
농경지대	가로조건	접근도로의 상태	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
		농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
	접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 출하지와의 접근성
	환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부, 일조, 통풍 등
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
		재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
	획지조건	규모, 형상 등	면적, 형상
		고저 등	고저 (경사지 등), 경사의 방향
		경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
		토지이용상황	토지이용상황 등
		토양오염	토양오염 상태 및 정화비용
	행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
	기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

구분 기호	비교 거래사례	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(1) ~(3)	(d1)	-	0.86	1.00	0.96	1.00	1.00	0.826
		본건 토지는 거래사례(d1)대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경사 등)에서 열세함						
기호(4)	(d1)	-	0.91	1.00	0.96	1.00	1.00	0.874
		본건 토지는 거래사례(d1)대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경사 등)에서 열세함						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산단가

기호	비교 거래사례	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
(1) ~(3)	(d1) 54,835	1.00	1.01437	1.00	0.826	45,945	46,000	-
(4)	(d1) 54,835	1.00	1.01437	1.00	0.874	48,614	49,000	-

3. 토지단가의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 대상 토지의 단가로 결정함.

기호	공시지가 기준법 시산단가(a)	거래사례비교법 시산단가(b)	격차율 (a/b)	결정단가	비고
(1)	46,000	46,000	100.0%	46,000	공시지가 기준법 시산단가
(2)	46,000	46,000	100.0%	46,000	공시지가 기준법 시산단가
(3)	46,000	46,000	100.0%	46,000	공시지가 기준법 시산단가
(4)	48,000	49,000	98.0%	48,000	공시지가 기준법 시산단가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 토지시산단가는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 지가변동을, 평가사례, 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	498	46,000	22,908,000	-
토지	(2)	전	653	46,000	30,038,000	-
토지	(3)	전	477	46,000	21,942,000	-
토지	(4)	전	856	48,000	41,088,000	-
토지 감정평가액 합계					115,976,000	

3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	2,484.0	115,976,000	-
감정평가액(합계)		115,976,000	

※ 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 성주군 벽진면 봉계리	664	전	계획관리지역	498	498	46,000	22,908,000	
2	경상북도 성주군 벽진면 봉계리	665	전	계획관리지역	653	653	46,000	30,038,000	
3	경상북도 성주군 벽진면 봉계리	665-4	전	계획관리지역	477	477	46,000	21,942,000	
4	경상북도 성주군 벽진면 봉계리	688	전	계획관리지역	856	856	48,000	41,088,000	
합 계								₩115,976,000.-	
				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 성주군 벽진면 봉계리 소재 '명간마을' 북서측인근에 위치하며, 주변은 '농경지 소규모공장, 단독주택, 임야 등'으로 형성되어 있으며 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

기호(1)~(3): 본건인근까지 차량접근 가능하며,
기호(4): 본건까지 차량 접근가능하며,
인근에 버스정류장이 소재하는 바 대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 남동하향 경사지대내 대체로 평탄한 사다리형에 유사한 토지로서 '휴경지'로 이용중임,
기호(2)(3): 북동하향 경사지대내 대체로 평탄한 사다리형에 유사한 토지로서 '휴경지'로 이용중임.
기호(4): 북하향 경사지대내 계단식으로 평탄한 사다리형 토지로서 '휴경지'로 이용중임,

(4) 인접 도로상태

기호(1)~(3): 지적도상 맹지이나 북측 기호(4)토지를 경유하여 접근가능함.
기호(4): 지적도상 맹지이나 북서측 인접필지상으로 개설된 폭 약 4미터의 콘크리트포장 현황도로를 통하여 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)~(4): 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(2022-09-29)
(돼지 개 닭 오리 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

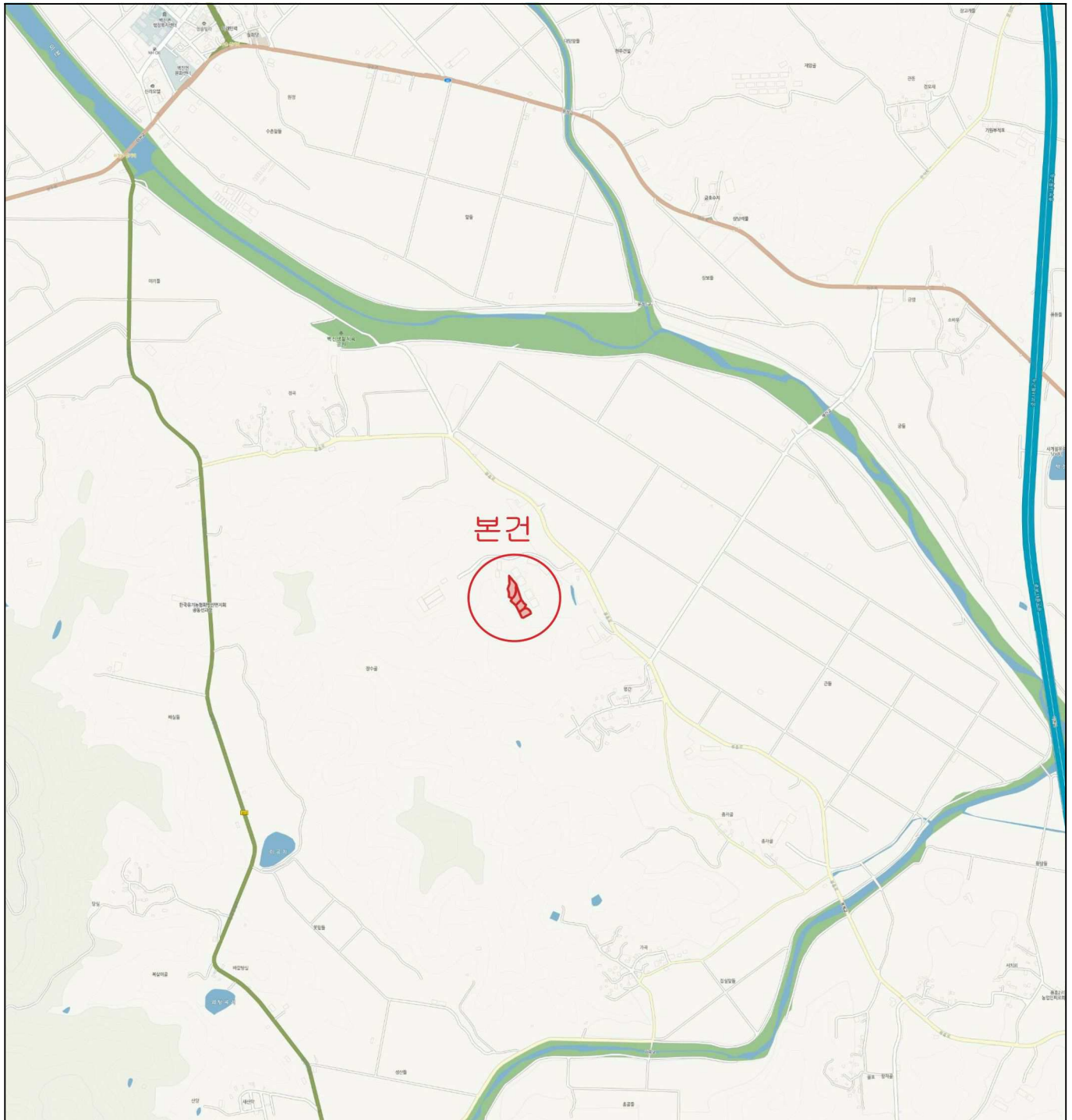
임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

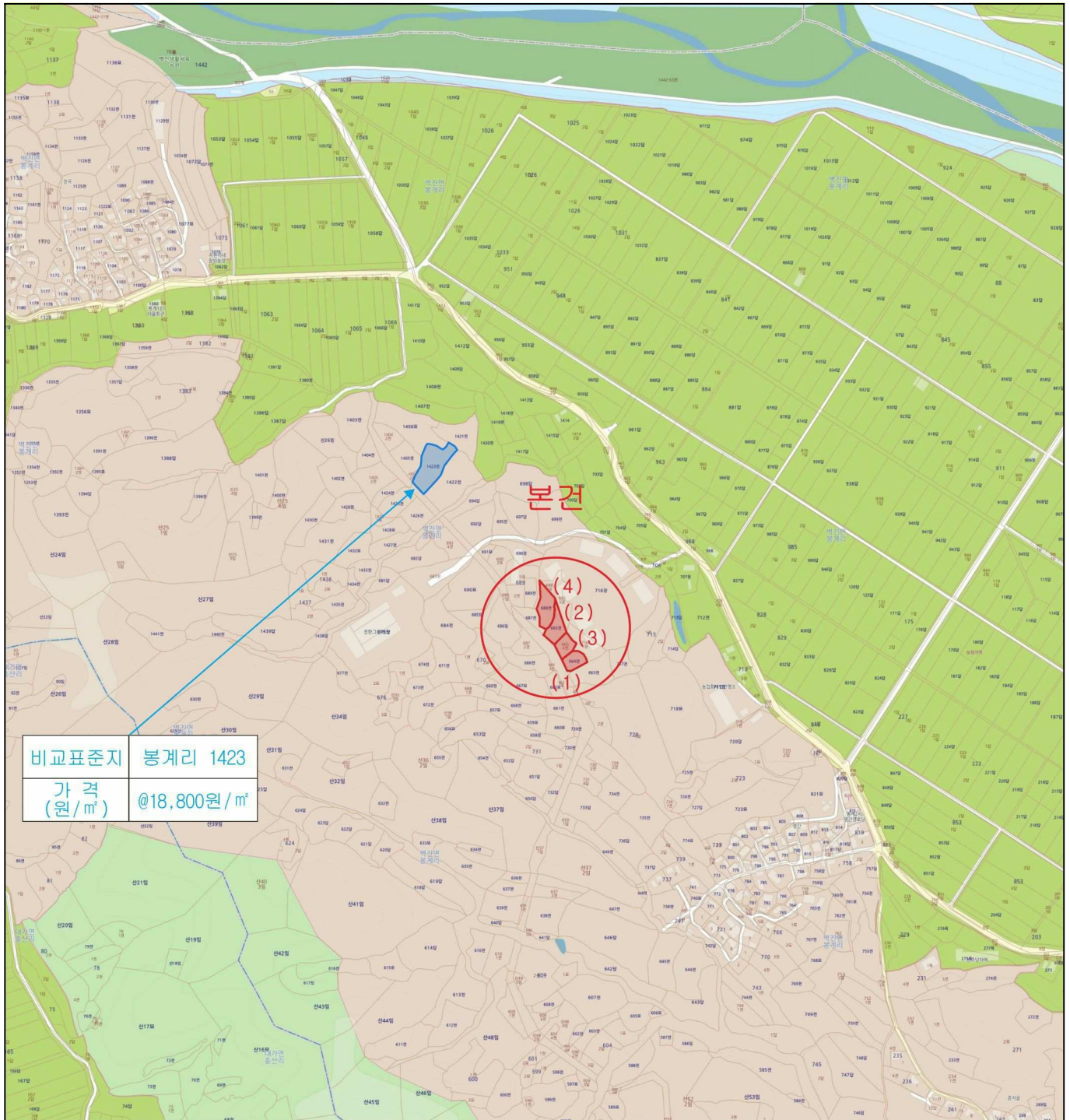
경상북도 성주군 벽진면 봉계리 664외



상세위치도



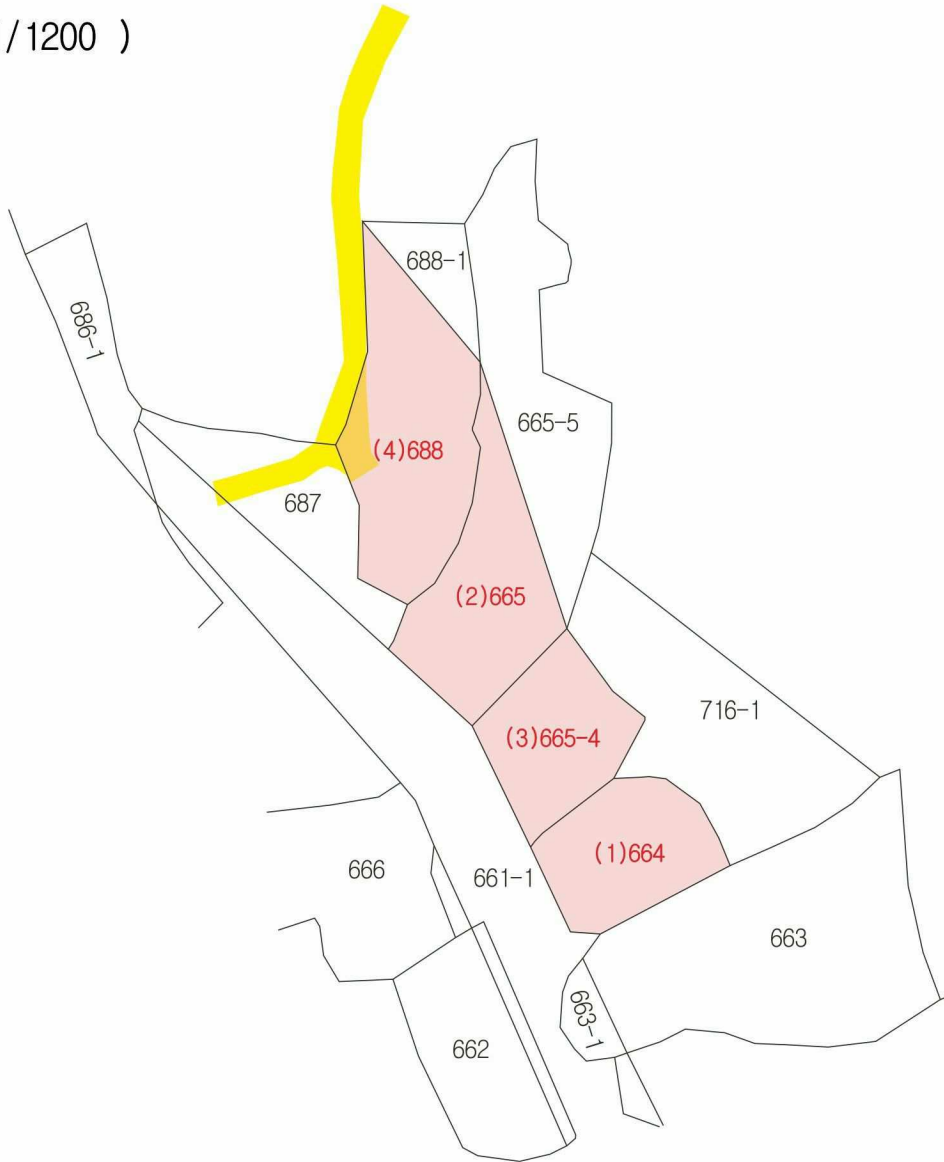
소재지 경상북도 성주군 벽진면 봉계리 664외



비교표준지	봉계리 1423
가격 (원/㎡)	@18,800원/㎡

지적 및 건물개황도

(S : 1/1200)



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 - 남측에서 촬영



기호(1)~(3)전경 - 북서측에서 촬영

사 진 용 지



기호(1)~(3)전경 - 북동측에서 촬영



기호(4)전경 - 남서측에서 촬영

사 진 용 지



기호(4)전경 - 북측에서 촬영



주변전경