

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 김태수
건명	오규현 소유물건(2024타경17860)
감정서번호	SB241120-01

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.

삼백감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

이홍규

(인)

감정평가액	일억육천오백팔십칠만구백사십원정(₩165,870,940.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 김태수		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 김천지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	오규현 (2024타경17860)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.26	2024.11.22 ~ 2024.11.26	2024.11.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1 44,469x- 2 17,906x- 3	토지	31,187.5	-	165,870,940
	합 계		이	하	여	백
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건 기호1은 경상북도 김천시 개령면 덕촌리 소재 "덕촌2리 노인회관" 남측 인근, 기호2는 감문면 송북리 소재 "송문마을" 남동측 원거리, 기호3은 감문면 송북리 소재 "성북마을" 북동측 인근, 기호4는 감문면 송북리 소재 "성북마을" 남서측 인근, 기호5는 어모면 다남리 소재 "진목마을" 남서측 근거리에 위치하는 부동산[토지]로서, 대구지방법원 김천지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법의 적용

- 1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시점수정: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조 제2항에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가 할 수 있다.

2) 본건은 대상부동산의 특성 등으로 인하여 「감정평가에 관한 규칙」에 의거 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당된다고 판단되어 비교 검토하는 과정을 생략하였음.

3) 본건 기호1,2,5토지 임지상에 자생하는 입목은 거래관행에 따라 토지(산지)에 포함 평가하였음.

4) 본건 기호3,4토지상에 경제적가치가 희박하다고 판단되는 수목은 토지에 포함 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 5) 본건 기호2 토지는 둘 이상의 용도지역에 속하는 토지로 주된 용도지역을 기준으로 평가 하되 부된 용도지역의 면적, 위치, 형상 등 공법상의 제한 정도를 감안하여 평가하였으며, 기호5토지상에 통과하고 있는 송전선로로 인하여 토지에 미치는 영향을 고려하여 평가하였음.
- 6) 본건은 공유지분 중 오규현 지분에 대한 감정평가 건으로서, 평가대상 부분의 위치확인이 곤란하여 공유물건 전체를 기준으로 평가하였으며, 면적사정은 지분비율에 의거하였음.

4. 기준시점

본건 평가 시 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 26일을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

- 기호1토지상에 제시외 건물(열부학생오여건처 성산이씨지비)이 소재하여 있으나, 감정목적 을 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였으며, 토지에 미치는 영향을 감안한 평가 액을 토지감정평가명세표 비교란에 명기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 기호2토지는 자연림 등 임야로 위치, 등고, 항공사진, 평가참조자료 등을 종합 참작하여 연고 미상의 분묘가 소재하여 있는 것으로 파악하여, 분묘 등이 토지에 미치는 영향을 감안한 평 가액을 토지감정평가명세표 비교란에 명기하였으며, 기호1,2,5토지의 임야는 임야의 특성상 통상의 분묘 등이 소재 할 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 따라 감 정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되 는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[대상토지의 개요]

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상/ 지세	2024 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	김천시 개령면 덕촌리 산99	임야	3,431x 1/2	계획관리	자연림, 도로,건부지	부정형/ 급경사	1,920	-
2	김천시 감문면 송북리 산49	임야	37,686x 1/2	농림지역, 생산관리	자연림, 도로,묘지,	부정형/ 급경사	368	-
3	김천시 감문면 송북리 243	답	1,643x 1/2	생산관리	답기타 (휴경지)	부정형/ 평지	4,670	-
4	김천시 감문면 송북리 405	답	1,709x 1/2	생산관리	답, 일부 휴경지	가장형/ 완경사	3,690	-
5	김천시 어모면 다남리 산32	임야	17,906x 1/3	농림지역	자연림	부정형/ 급경사	2,430	-

1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2024.01.01)

구분	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	김천시 개령면 덕촌리 산105	임야	4,562	계획관리	자연림	세로 (불)	부정형/ 급경사	1,940
표준지 B	김천시 감문면 송북리 산53	임야	15,074	농림지역	자연림	맹지	부정형/ 급경사	369
표준지 C	김천시 감문면 송북리 140	답	1,187	생산관리	답	세로 (불)	부정형/ 평지	4,870
표준지 D	김천시 감문면 송북리 426	답	2,129	생산관리	답	세로 (불)	부정형/ 완경사	3,920
표준지 E	김천시 어모면 다남리 산24	임야	19,835	농림지역	자연림	맹지	부정형/ 급경사	2,590

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도 지역의 자가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

기 간	대상지역	자가변동률 (%)	비 고
2024.01.01.~ 2024.11.26	경상북도 김천시 '계획관리지역'	2.111 (1.02111)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.974 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.160 $(1 + 0.01974) * (1 + 0.00160 * 26/31)$ ≈ 1.02111
	경상북도 김천시 '농림지역'	2.102 (1.02102)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 2.001 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.118 $(1 + 0.02001) * (1 + 0.00118 * 26/31)$ ≈ 1.02102
	경상북도 김천시 '생산관리지역'	1.220 (1.01220)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.128 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.109 $(1 + 0.01128) * (1 + 0.00109 * 26/31)$ ≈ 1.01220

* 2024년 11월 이후의 자가변동률이 미 고시되어 2024년 10월 자가변동률을 연장 적용함.

3) 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교치의 산정

(1) 개별요인 비교항목

【임야지대】

구 분		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사
		경사면의 위치
	경사의 굴곡	
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

【농경지대】

구 분		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
	경작의 편부	경사
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 융자금 등 조장의 정도
기타조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	A	-	1.25	1.00	-	1.00	1.00	1.250
	표준지대비 접근조건(인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등)에서 우세함.							
2	B	-	1.12	1.05	-	1.00	1.00	1.176
	표준지대비 접근조건(인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등), 자연조건(지세, 방위 등)에서 우세함.							
3	C	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	유사함.							
4	D	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	유사함.							
5	E	-	1.08	1.00	-	0.97	1.00	1.048
	표준지대비 접근조건(인근취락과의 접근성, 도로등)에서 우세하나, 행정적조건(법정지상권등)에서 약간 열세함.							

5) 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054 (2003.07.25선고)]등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

$$\blacksquare \text{ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례} \text{ 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근 지역 평가사례 및 거래사례

(출처:한국감정평가협회 감정평가정보시스템, KAIS등)

기호	기준시점 (거래시점)	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	토지단가 (원/m ²)	비고
①	2024.07.05	김천시 개령면 덕촌리 산OO	임야	196	계획관리	21,850	보상
	개별지가(2024년):@2,330/m ²						
②	2023.05.19	김천시 감문면 송북리 산OO	임야	1,586	농림	2,500	보상
	개별지가(2023년):@340/m ²						
③	2024.04.24	김천시 감문면 송북리 OOO	답	962	생산관리	10,395	거래 사례
	개별지가(2024년):@3,580/m ²						
④	2020.10.02	김천시 감문면 송북리 OOO	답	883	생산관리	13,001	거래 사례
	개별지가(2020년):@2,630/m ²						
⑤	2021.04.29	김천시 어모면 옥율리 산OO	임야	278,876	농림	8,964	거래 사례
	개별지가(2021년):@1,810/m ²						

(4) 비교사례 선정

평가사례 및 거래사례 중에서 비교표준지와 지리적으로 근접하여 위치하고 있으며, 규모 등 개별적요인에서 비교가능성이 높은 사례①~⑤를 그 밖의 요인 산정에 적용할 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지 "기호 A / 사례 "기호 ①"

비교 표준지 (A)	가격시점현재 표준지가격(a)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01.~ 2024.11.26)			가격시점현재 표준지가격
		1,940	1.02111			1,981
	평가사례기준 표준지가격(b)	사례가격①	시점수정치	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가격
		21,850	1.00799	1.000	0.420	9,250
보정치	보정치산정(b/a)					적용보정치
	9,250 / 1,981 = 4.669					4.67

- ※ 사정요인 : 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 아니함.
- ※ 시점수정 : 경상북도 김천시 계획관리지역(2024.07.05.~2024.12.26): 0.799%(1.00799)
- ※ 지역요인 : 사례토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.
- ※ 개별요인

표준지/ 사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
표준지(A)/ 사례①	-	0.60	0.70	-	1.00	1.00	0.420
비교내용	사례지대비 접근조건(인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등), 자연조건(지세, 방위 등)에서 열세함.						

- 비교표준지 "기호 B / 사례 "기호 ②"

비교 표준지 (B)	가격시점현재 표준지가격(a)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01.~ 2024.11.26)			가격시점현재 표준지가격
		369	1.02102			377
	평가사례기준 표준지가격(b)	사례가격②	시점수정치	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가격
		2,500	1.02912	1.000	0.930	2,393
보정치	보정치산정(b/a)					적용보정치
	2,393 / 377 = 6.347					6.35

- ※ 사정요인 : 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 아니함.
- ※ 시점수정 : 경상북도 김천시 농림지역(2023.05.19.~2024.12.26): 2.912%(1.02912)
- ※ 지역요인 : 사례토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.
- ※ 개별요인

표준지/ 사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
표준지(B)/ 사례②	-	0.93	1.00	-	1.00	1.00	0.930
비교내용	사례지대비 접근조건(인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교표준지 "기호 C / 사례 "기호 ④"

비교 표준지 (C)	가격시점현재 표준지가격(a)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01.~ 2024.11.26)			가격시점현재 표준지가격
		4,870	1.01220			4,929
	평가사례기준 표준지가격(b)	사례가격④	시점수정치	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가격
		13,001	1.05770	1.000	1.040	14,301
보정치	보정치산정(b/a)				적용보정치	
	14,301 / 4,929 = 2.901				2.90	

- ※ 사정요인 : 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 아니함.
- ※ 시점수정 : 경상북도 김천시 생산관리지역(2020.10.02.~2024.12.26): 5.770%(1.05770)
- ※ 지역요인 : 사례토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.
- ※ 개별요인

표준지/ 사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
표준지(C)/ 사례④	-	1.04	1.00	-	1.00	1.00	1.040
비교내용	사례지대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 약간 우세함.						

- 비교표준지 "기호 D / 사례 "기호 ③"

비교 표준지 (D)	가격시점현재 표준지가격(a)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01.~ 2024.11.26)			가격시점현재 표준지가격
		3,920	1.01220			3,968
	평가사례기준 표준지가격(b)	사례가격③	시점수정치	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가격
		10,395	1.00810	1.000	1.040	10,898
보정치	보정치산정(b/a)				적용보정치	
	10,898 / 3,968 = 2.746				2.75	

- ※ 사정요인 : 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 아니함.
- ※ 시점수정 : 경상북도 김천시 생산관리지역(2024.04.24.~2024.12.26): 0.810%(1.00810)
- ※ 지역요인 : 사례토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.
- ※ 개별요인

표준지/ 사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
표준지(D)/ 사례③	-	1.04	1.00	-	1.00	1.00	1.040
비교내용	사례지대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 약간 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교표준지 "기호 E / 사례 "기호 ⑤"

비교 표준지 (E)	가격시점현재 표준지가격(a)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01.~ 2024.11.26)			가격시점현재 표준지가격
		2,590	1.02102			2,644
	평가사례기준 표준지가격(b)	사례가격⑤	시점수정치	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가격
		8,964	1.08210	1.000	1.150	11,155
	보정치	보정치산정(b/a)				적용보정치
		11,155 / 2,644 = 4.219				4.22

※ 사정요인 : 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 아니함.

※ 시점수정 : 경상북도 김천시 농림지역(2021.04.29.~2024.12.26): 8.210%(1.08210)

※ 지역요인 : 사례토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

※ 개별요인

표준지/ 사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
표준지(E)/ 사례⑤	-	1.15	1.00	-	1.00	1.00	1.150
비교내용	사례지대비 접근조건(인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성 등)에서 우세함.						

(6) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	결정 보정치
감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.	기호1: 4.67 기호2: 6.35 기호3: 2.90 기호4: 2.75 기호5: 4.22

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 공시지가기준법에 의한 시산가액(토지단가)

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,940	1.02111	1.000	1.250	4.67	11,564	12,000
2	369	1.02102	1.000	1.176	6.35	2,813	2,800
3	4,870	1.01220	1.000	1.000	2.90	14,295	14,000
4	3,920	1.01220	1.000	1.000	2.75	10,912	11,000
5	2,590	1.02102	1.000	1.048	4.22	11,695	12,000

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	1,715.5	12,000	20,586,000	-
2	18,843	2,800	52,760,400	-
3	821.5	14,000	11,501,000	-
4	854.5	11,000	9,399,500	-
5	5,968.67	12,000	71,624,040	-
합 계			165,870,940	

2. 결정의견

본건은 상기의 평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기
준법에 의한 토지감정평가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결
정하였음.

토지 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 김천시 개령면 덕촌리	산99	임야	계획관리지역	1	1,715.5	12,000	20,586,000	오규현 지분 전부 제외건물 제외시 20,126,000원
					3,431x- 2				
2	경상북도 김천시 감문면 송북리	산49	임야	농림지역, 생산관리지역	1	18,843	2,800	52,760,400	오규현 지분 전부 분묘기지권 성립시 52,676,400원
					37,686x- 2				
3	경상북도 김천시 감문면 송북리	243	답	생산관리지역	1	821.5	14,000	11,501,000	오규현 지분 전부
					1,643x- 2				
4	경상북도 김천시 감문면 송북리	405	답	생산관리지역	1	854.5	11,000	9,399,500	오규현 지분 전부
					1,709x- 2				
5	경상북도 김천시 어모면 다남리	산32	임야	농림지역	1	5,968.67	12,000	71,624,040	오규현 지분 전부 송전선로 감안
					17,906x- 3				
합 계								₩165,870,940.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건 기호1은 경상북도 김천시 개령면 덕촌리 소재 "덕촌2리 노인회관" 남측 인근, 기호2는 감문면 송북리 소재 "송문마을" 남동측 원거리, 기호3은 감문면 송북리 소재 "성북마을" 북동측 인근, 기호4는 감문면 송북리 소재 "성북마을" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 임야, 농경지, 농가주택 등으로 형성되어 있으며, 기호5는 어모면 다남리 소재 "진목마을" 남서측 근거리에 위치하며, 북측으로 김천2일반산업단지, 동측 및 남측으로 임야, 농경지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

기호1: 차량출입 가능하며 제반 교통상황은 무난함.
기호2,5: 임야로서 제반 교통상황은 보통 시됨
기호3,4: 농경지로서 제반 교통상황은 보통 시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1: 부정형 완경사로 자연림, 일부 도로 및 건부지
기호2: 부정형 급·완경사의 자연림, 일부 도로 및 묘지
기호3: 부정형 완경사의 답기타(휴경지)
기호4: 부정형 완경사의 답 일부 휴경지 상태임.
기호5: 부정형 급·완경사의 자연림으로 일부 송전선로부지임.

(4) 인접 도로상태

기호1: 북서측으로 폭 약4~5미터 포장도로에 접함.
기호2: 공부상 맹지이나 남서측으로 폭 약2미터 포장도로에 접함.
기호3: 남측으로 폭 약2미터 포장도로에 접함.
기호4: 공부상 맹지이나 서측으로 폭 약1~2미터 포장도로가 개설되어 있음.
기호5: 공부상 맹지임.

토지감정평가요항표

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

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호1: 계획관리지역, 가축사육제한구역(2022-02-24)(전부제한구역(전.축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
- 기호2: 농림지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(2022-02-24)(일부제한구역(돼지,닭,오리,개)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-02-24)(전부제한구역(전.축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지 <산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>
- 기호3,4: 생산관리지역, 가축사육제한구역(2022-02-24)(전부제한구역(전.축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- 기호5: 농림지역, 가축사육제한구역(2022-02-24)(전부제한구역(전.축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>

(6) 제시목록 외의 물건

'사진' 참조

(7) 공부와의 차이

- 기호1: 공부상 임야이나 일부 도로 및 건부지 임.
- 기호2: 공부상 임야이나 일부 도로 및 묘지 임.

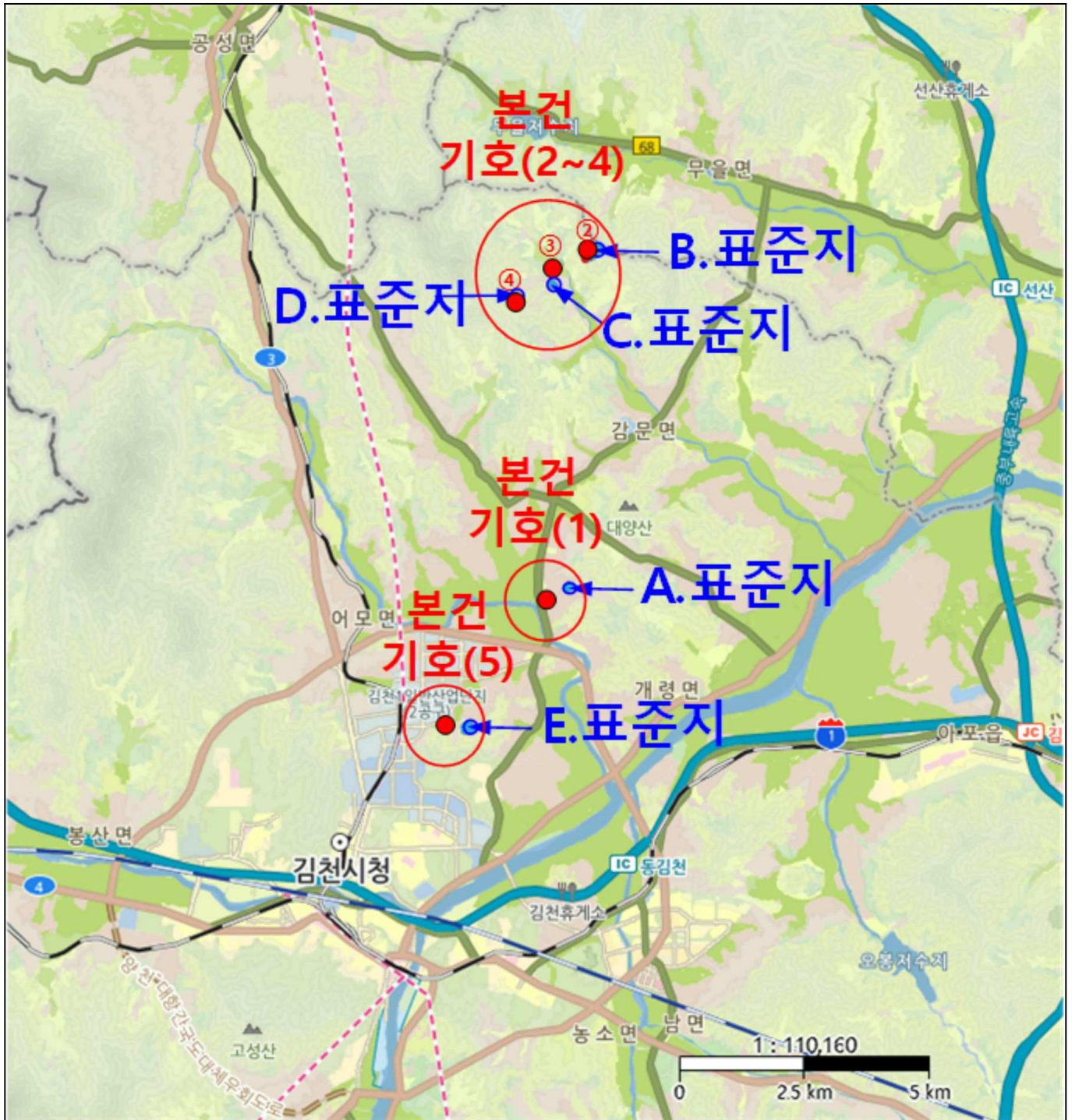
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (가) 임대관계: 미상임.
- (나) 기 타: 없 음.

광역위치도



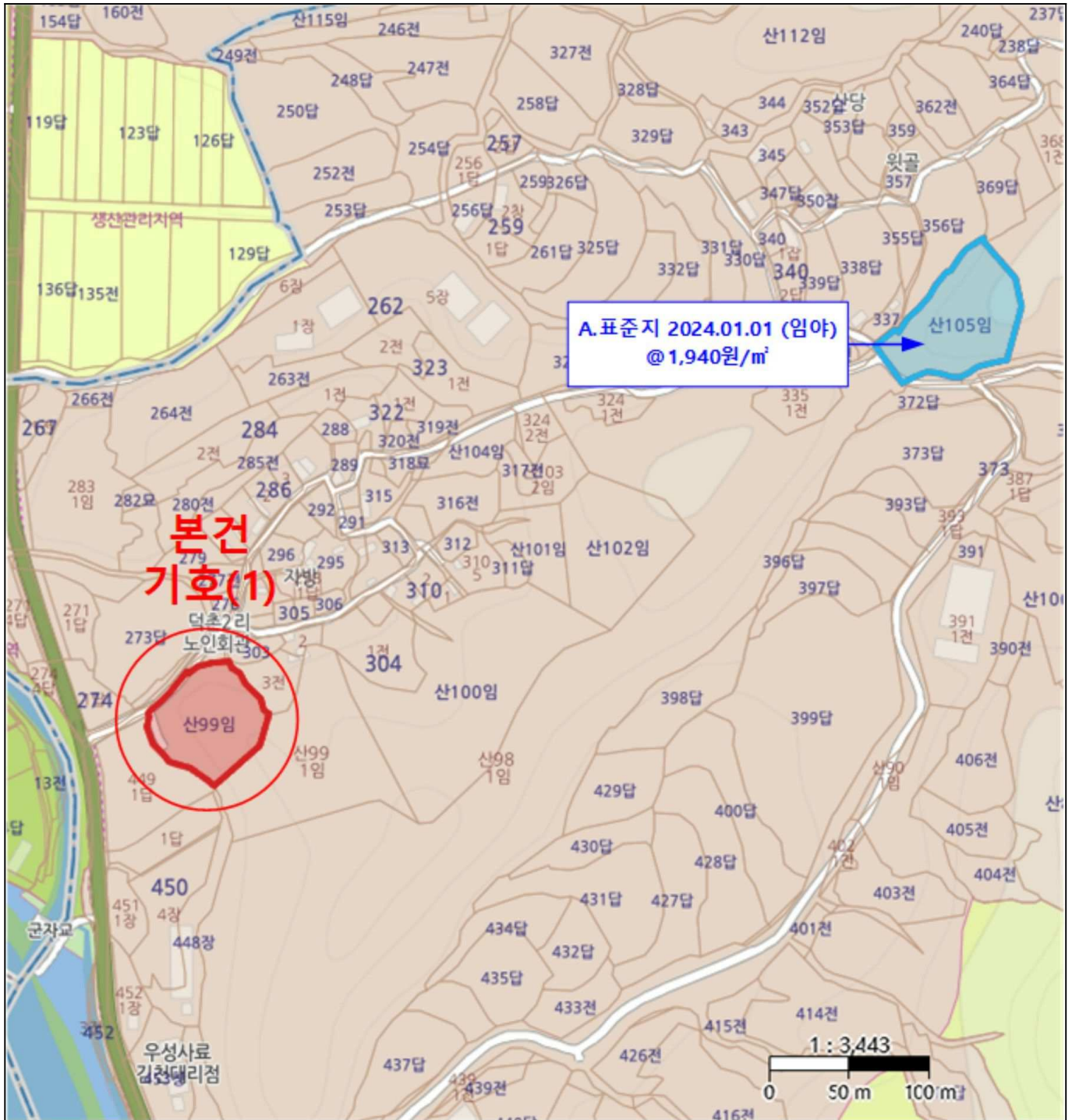
소재지	경상북도 김천시 개령면 덕촌리 산99외
-----	-----------------------



위치도



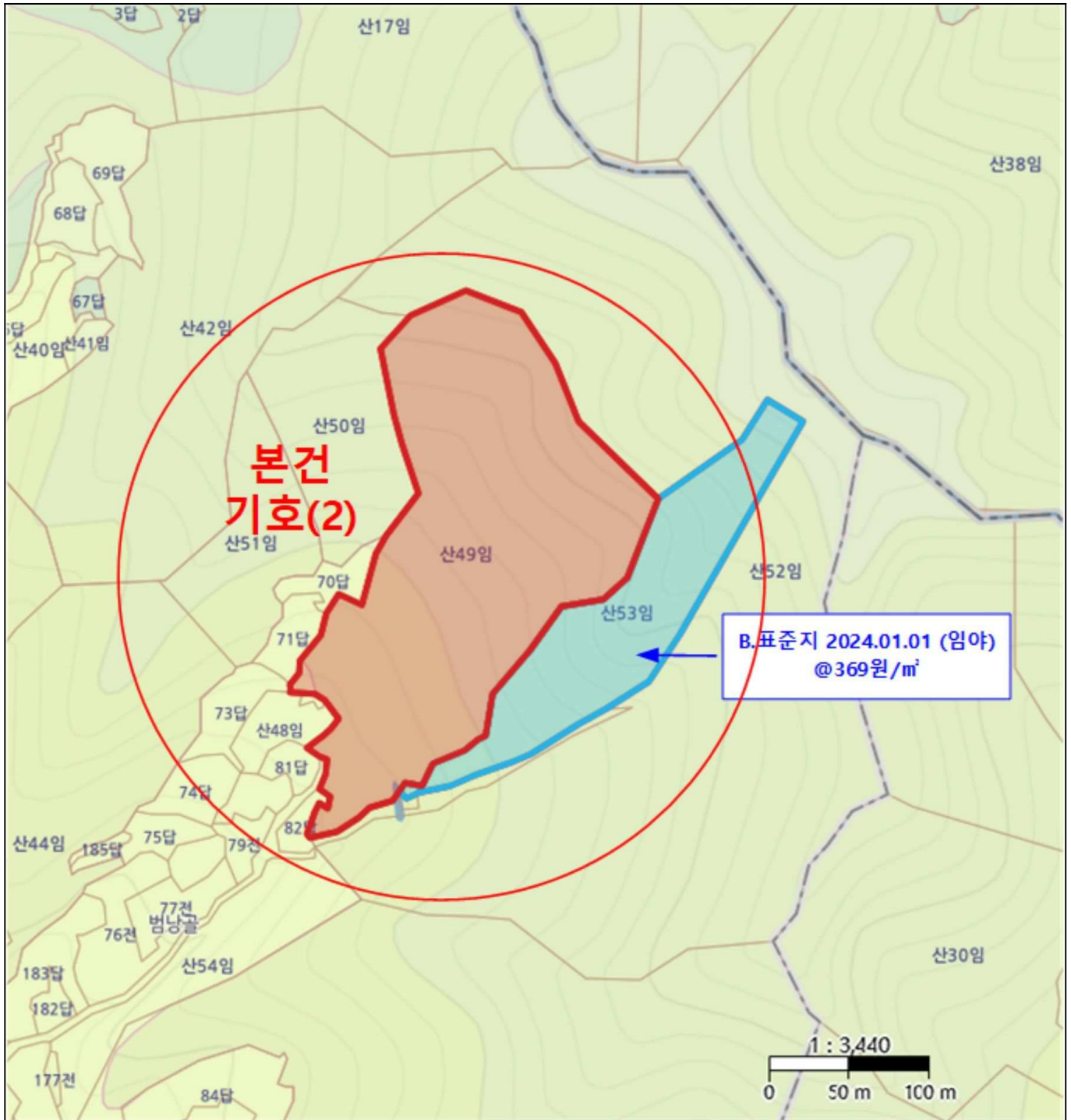
소재지	경상북도 김천시 개령면 덕촌리 산99
-----	----------------------



위치도



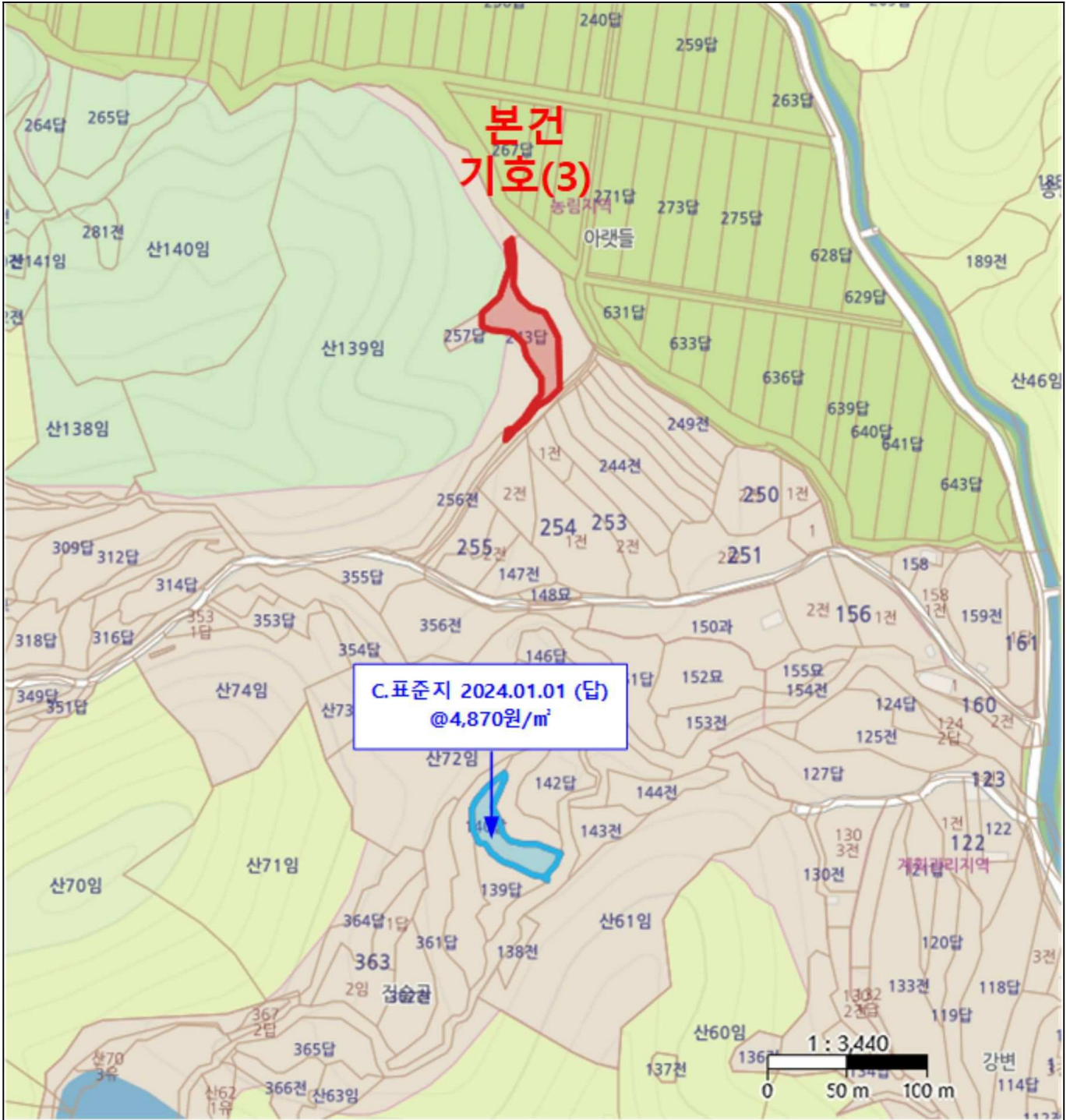
소재지	경상북도 김천시 감분면 송북리 산49
-----	----------------------



위치도



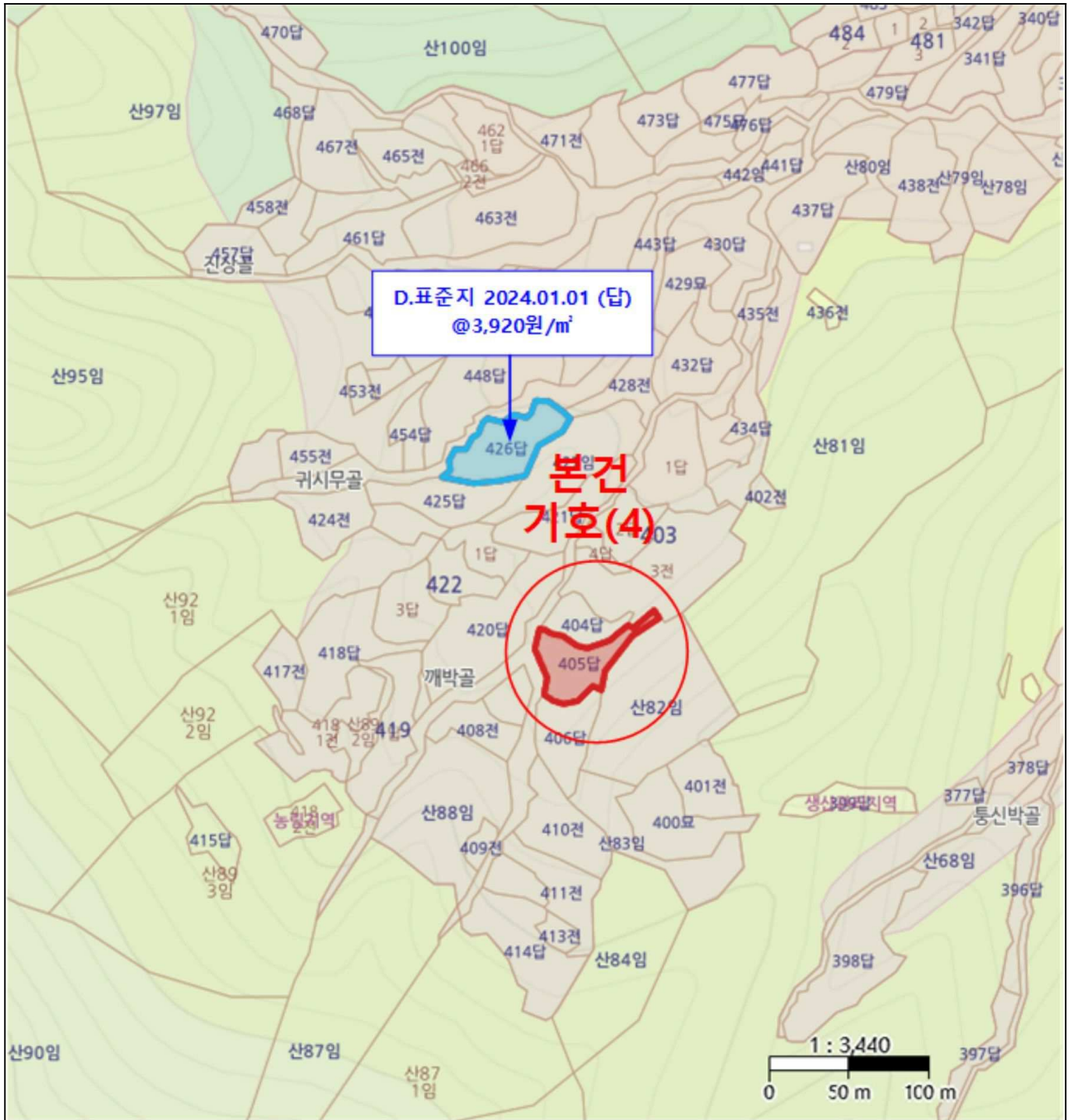
소재지	경상북도 김천시 감문면 송북리 243
-----	----------------------



위치도



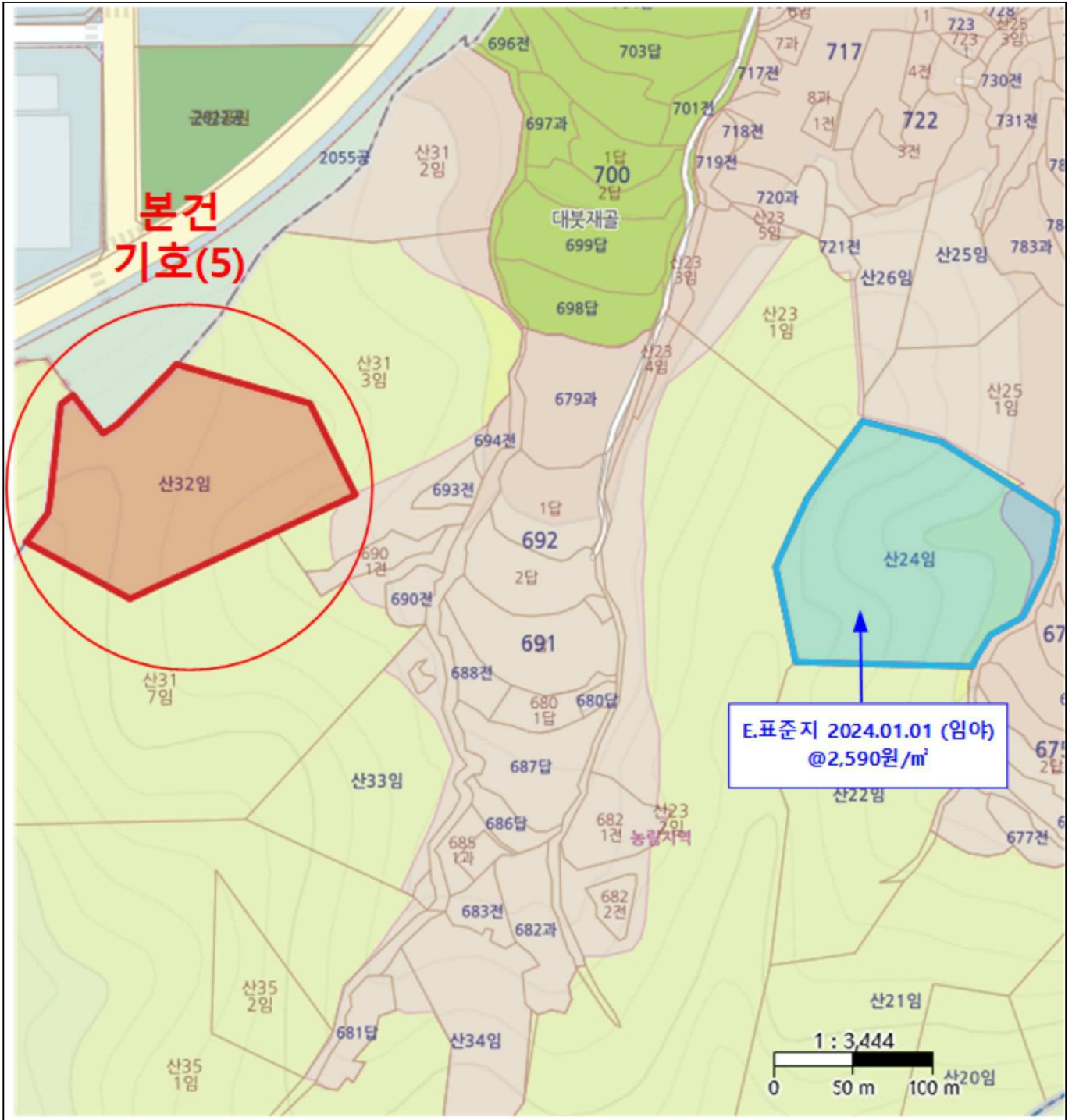
소재지	경상북도 김천시 감문면 송북리 405
-----	----------------------



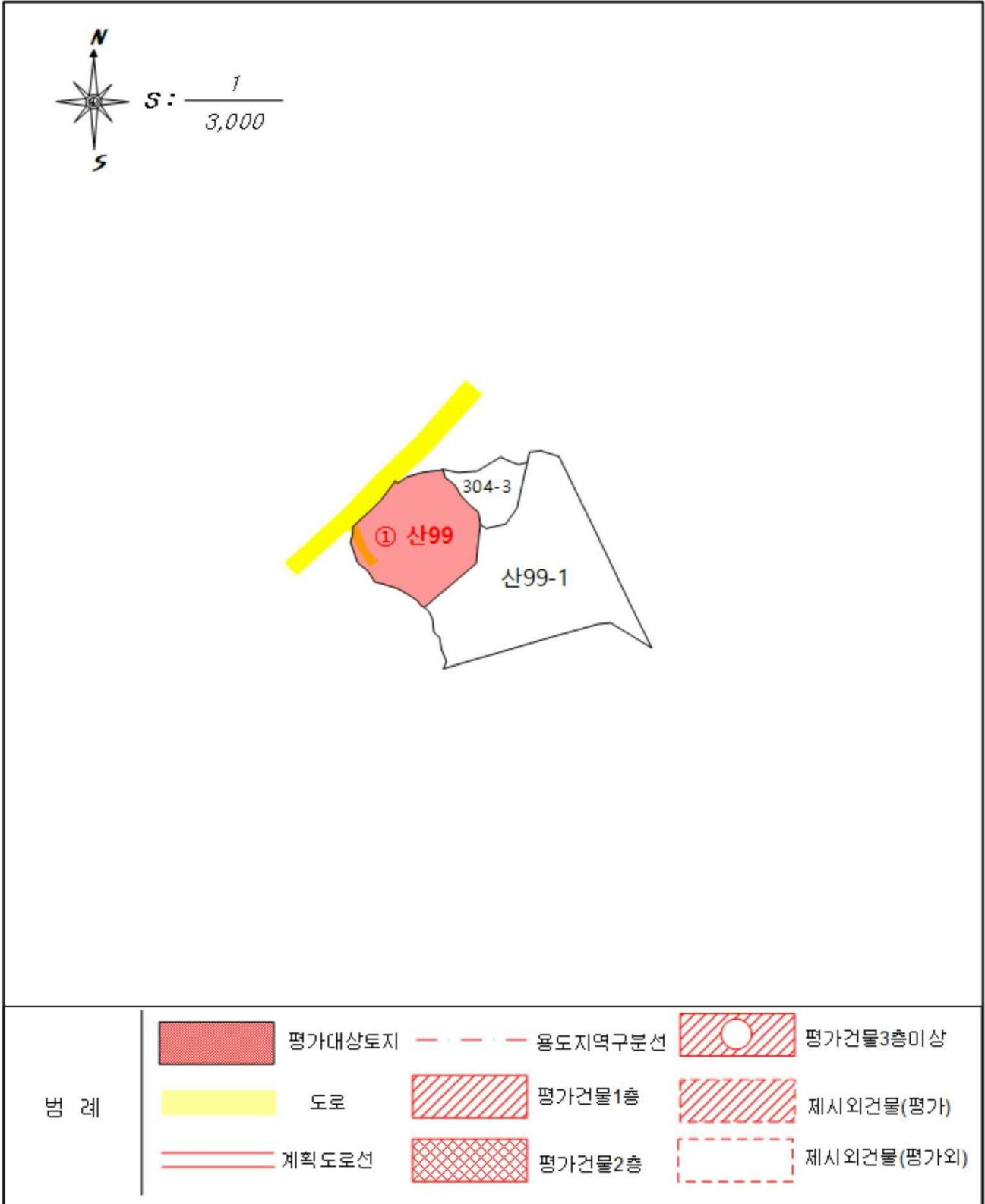
위치도



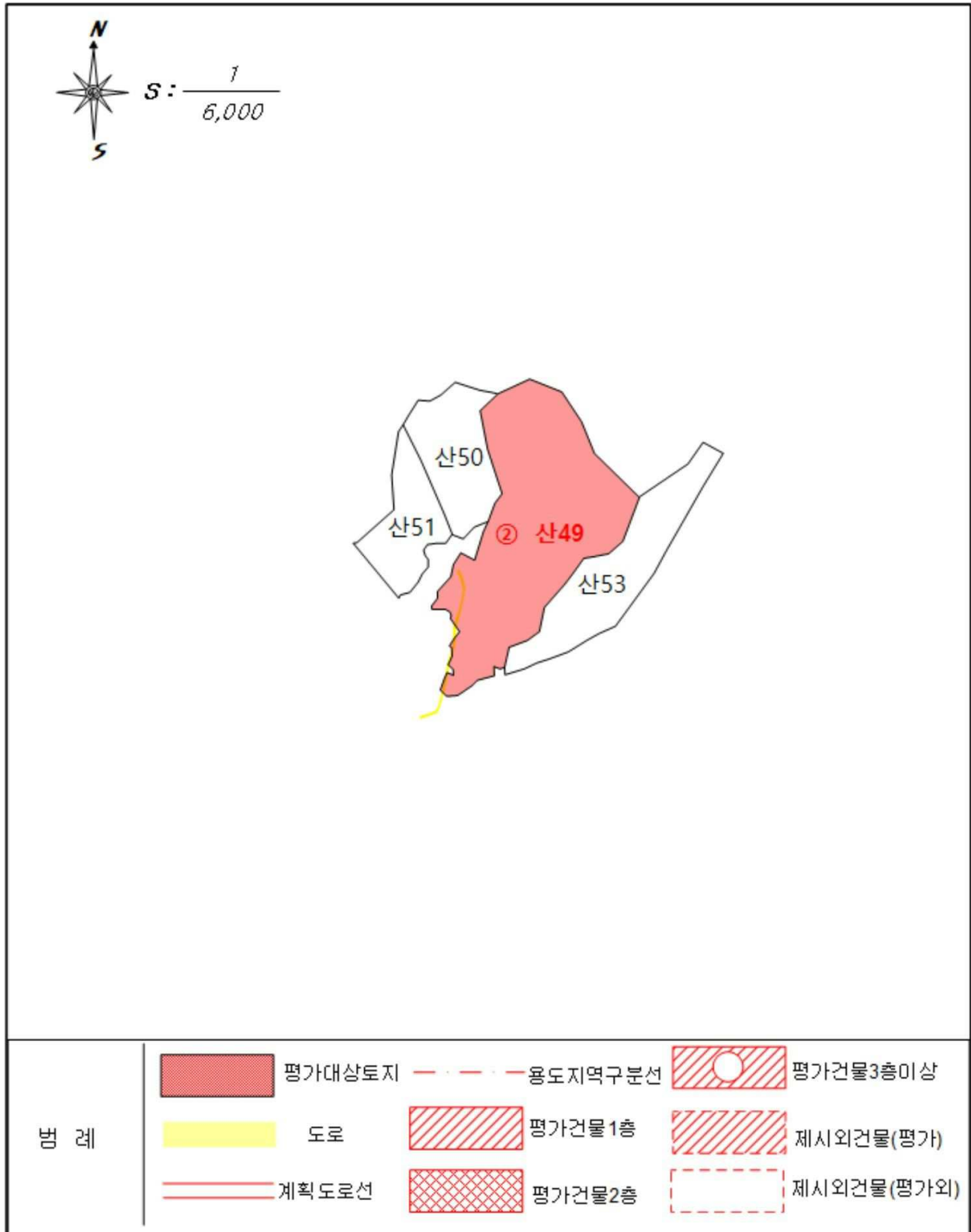
소재지	경상북도 김천시 어모면 다남리 산32
-----	----------------------



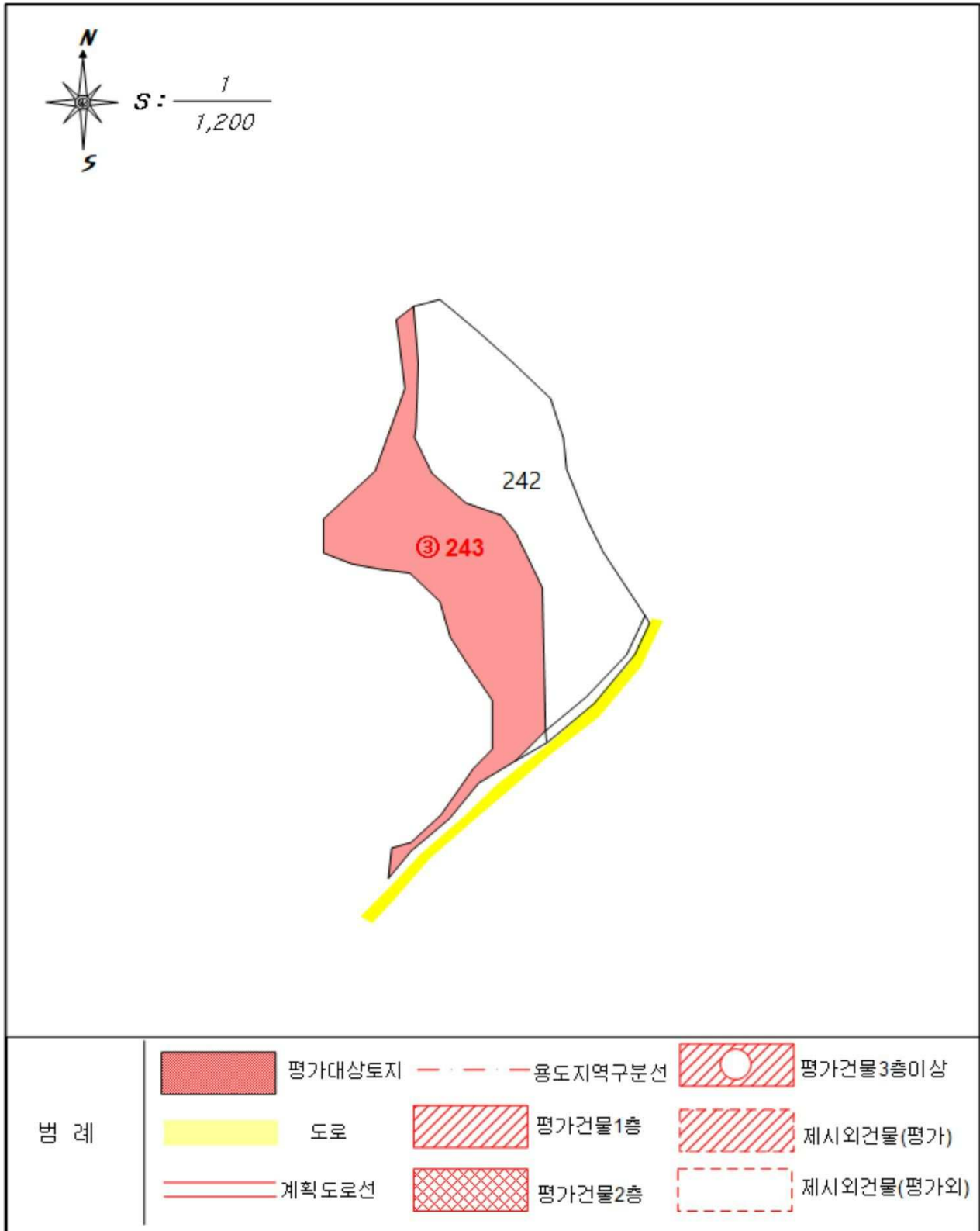
임야개황도



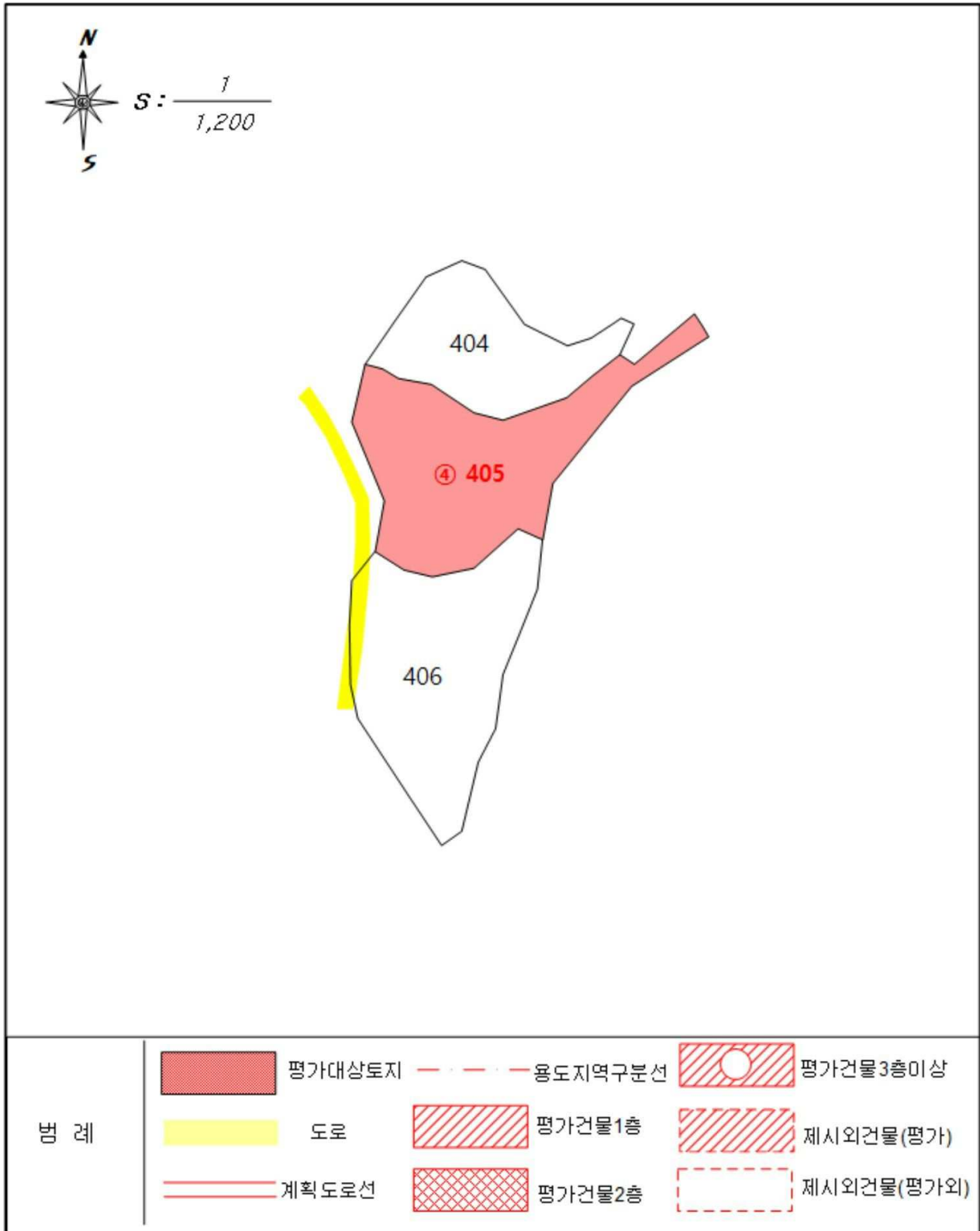
임야개황도



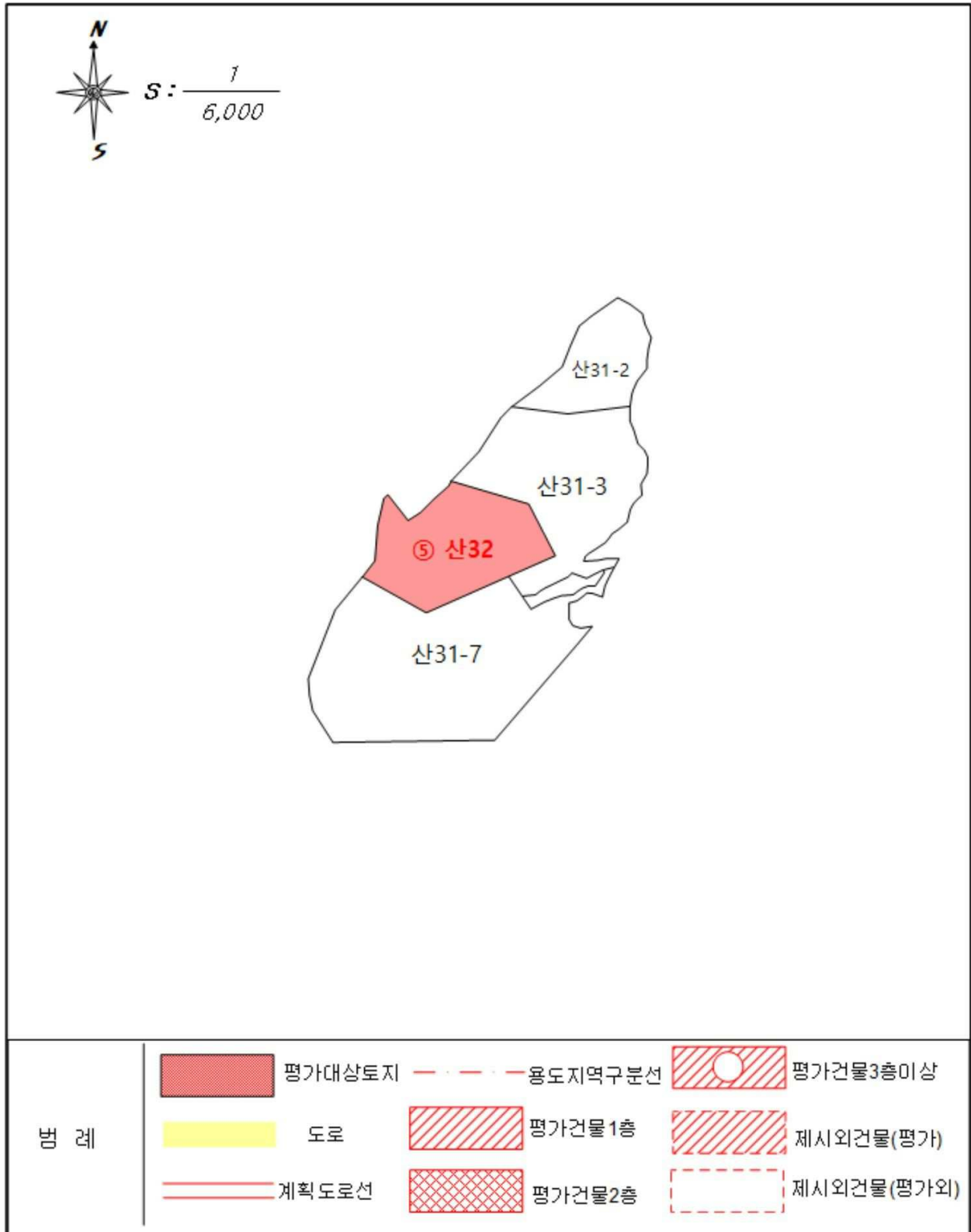
지 적 개 황 도



지 적 개 황 도



임야개황도



사 진 용 지



기호1 서측 전경



기호1 제시의 건물 전경

사 진 용 지



기호2 서측 근거리 전경



기호2 남서측 전경

사 진 용 지

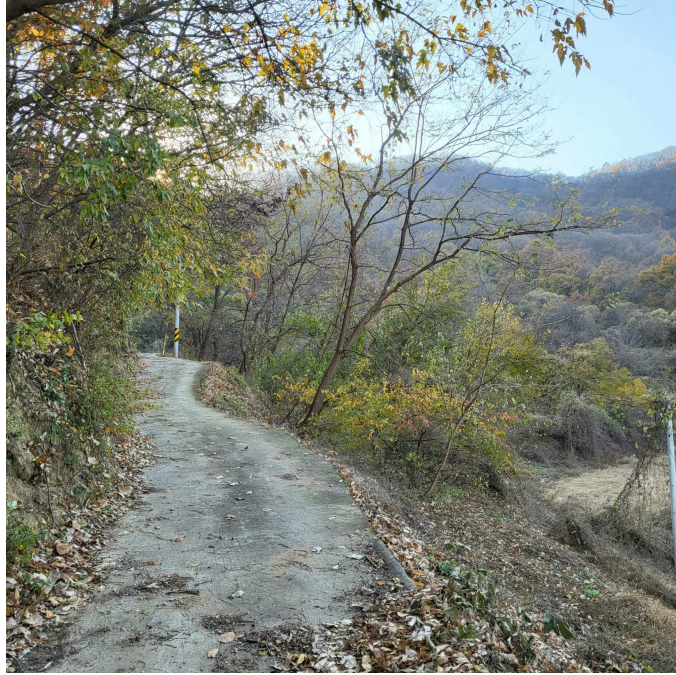


기호3 남서측 전경



기호3 남동측 전경

사 진 용 지

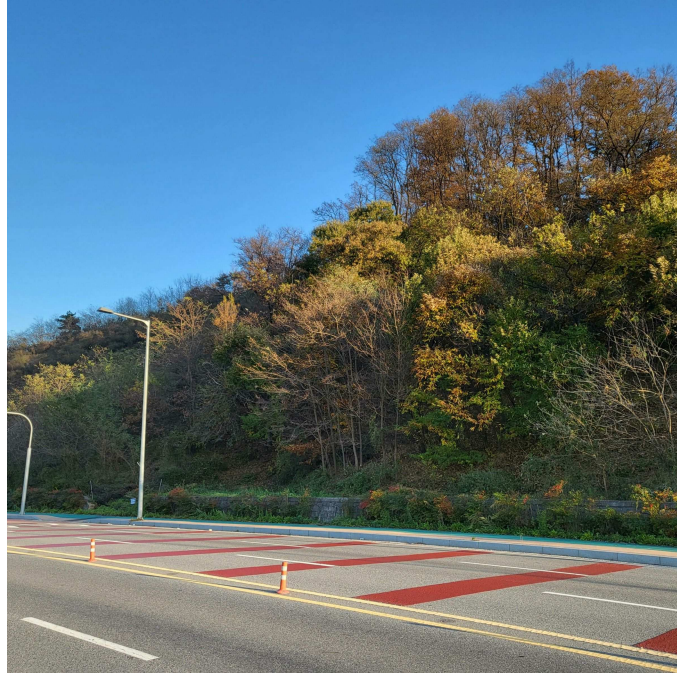


기호3 북동측 전경



기호3 남동측 전경

사 진 용 지



기호3 북서측 전경



기호3 북측 전경