감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인 :	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 김규현
건 명 :	허한욱 소유물건 (2024타경73054)
감정평가서번호 :	경일(대구)17-250122-302

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가 · 부동산컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 수성구 국채보상로207길 54-5

☎ (053)752-8900 FAX.(053)756-7562

KYUNGIL

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 장태성 장 태 성 (인)

(주)경일감정평가법인 대구경북지사장 박 근 호 (서명 또는 인)

감정평가액	일억일천구십구만사천원정(₩110,994,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 김규현	감정평가 목적	경매	
채 무 자	-	제 출 처	경매1계	
소 유 자 (대상업체명)	허한욱 (2024타경73054)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작 성 일
		2025.02.04	2025.02.03 ~ 2025.02.04	2025.02.06

감정평가내용

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	4,427	토지	4,427	-	110,994,000
	이	하	여	백	
합 계					**₩110,994,000.-**

심사확인

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

심 사 자: 감 정 평 가 사 (인)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 상주시 낙동면 장곡리 소재 "장곡리마을회관" 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대구지방법원 상주지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

■ **기준가치**

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ **감정평가조건**

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 감정평가의 방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 04일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 02월 03일 ~ 2025년 02월 04일 입니다.

5. 기타 참고사항

■ 본건 기호(2) 토지는 일부 분묘임 점을 고려하여 감정평가 하였습니다.

KYUNGIL

Ⅱ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

"공시지가기준법"이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

■ 대상토지의 개요

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2024)	비고
1	낙동면 장곡리 634	830	830	답	세로(불)	부정형 완경사지	농지	계획관리	12,000	-
2	낙동면 장곡리 630	893	893	답	세로(불)	부정형 완경사지	농지 및 일부 분묘	계획관리	12,700	-
3	낙동면 장곡리 637	724	724	전	맹지	부정형 완경사지	농지	계획관리	12,700	-
4	낙동면 장곡리 675	1,980	1,980	전	맹지	부정형 급경사지	농지	계획관리	8,170	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1) 비교표준지의 선정 (2025.01.01기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	낙동면 장곡리 637	724	전	계획관리	과수원	세로(불)	부정형 완경사지	12,700

2) 시점수정치의 산정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2025.01.01 ~ 2025.02.04 (경상북도 상주시 계획관리지역)	0.062 (1.00062)	(1 + 0.00055 x 35/31) ≒ 1.00062

3) 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교치의 산정

■ 농경지대(전)

[본건 기호(1) / 표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.10	농로의 상태 등에서 우세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	대체로 유사합니다
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
개별요인 비교치			1.100	

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 농경지대(전)

[본건 기호(2) / 표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.10	농로의 상태 등에서 우세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.80	일부 분묘소재 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
개별요인 비교치			0.880	

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 농경지대(전)

[본건 기호(3) / 표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	본건과 표준지 동일합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 표준지 동일합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	본건과 표준지 동일합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	본건과 표준지 동일합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건과 표준지 동일합니다.
개별요인 비교치			1.000	

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 농경지대(전)

[본건 기호(4) / 표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.95	취락과의 접근성 등에서 열세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.85	경사 및 형상 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
개별요인 비교치			0.808	

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

산식 = (사례기준 표준지 평가) 사례가격 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 / (표준지공시지가 시점수정) 공시지가 × 시점수정

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
1	**낙동면 장곡리 597**	**2,965**	**답**	**계획관리 답**	**부정형 맹지**	**2024.01.05**	**시가참고**	**20,000 (11,200)**
2	낙동면 장곡리 672	2,030	답	계획관리 답	부정형 세로(불)	2024.04.22	담보	29,000 (11,800)

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역 이용상황	형상 도로조건	거래시점	실거래가액(원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가(원/㎡))
A	낙동면 장곡리 672	2,060	답	계획관리 답	부정형 세로(불)	2024.04.18	45,000,000	22,000 (11,800)
비 고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 45,000,000원 / 2,060㎡ ≒ 22,000원/㎡							
B	낙동면 장곡리 599	1,140	전	계획관리 답	부정형 맹지	2024.06.03	20,000,000	18,000 (11,200)
비 고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 20,000,000원 / 1,140㎡ ≒ 18,000원/㎡							
C	낙동면 장곡리 468-16	1,573	전	계획관리 전	부정형 세로(가)	2021.09.29	75,500,000	48,000 (16,500)
비 고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 75,500,000원 / 1,573㎡ ≒ 48,000원/㎡							

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 인근	세로(불)	32,000원/㎡ 내외 수준	본건과 유사

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ **비교표준지 (가)**

사례기준 표준지 평가	사례가격※1	시점수정※2	지역요인※3	개별요인※4	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	20,000	1.0102	1.000	1.380	27,882		
표준지 공시지가 시점수정	**공시지가**	**시점수정**	**지역요인**	**개별요인**	**산출단가(B) (원/㎡)**	2.194	2.19
	12,700	1.00062	-	-	12,708		

※1 **사례선택**

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(1) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 **시점수정**

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2024.01.05 ~ 2025.02.04 (경상북도 상주시 계획관리지역)	1.020	1.0102	2024년 12월 연장적용

※3 **지역요인 비교**

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다. (1.000)

※4 **개별요인 비교**

개별요인 비교치 (농경지대(전))						격차율
가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	
-	1.20	1.00	1.15	1.00	1.00	1.380

비교표준지는 평가사례대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	12,700	1.00062	1.000	1.100	2.19	30,613	31,000	-
2	12,700	1.00062	1.000	0.880	2.19	24,490	24,000	-
3	12,700	1.00062	1.000	1.000	2.19	27,830	28,000	-
4	12,700	1.00062	1.000	0.808	2.19	22,486	22,000	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	830	31,000	25,730,000	-
2	893	24,000	21,432,000	-
3	724	28,000	20,272,000	-
4	1,980	22,000	43,560,000	-
합 계	**4,427**	-	**110,994,000**	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식 : 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(C)"를 "기호(1 ~ 4)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
C	낙동면 장곡리 468-16	1,573	전	계획관리 전	부정형 세로(가)	2021.09.29	75,500,000	48,000 (16,500)
비 고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 75,500,000원 / 1,573㎡㎡ ≒ 48,000원/㎡							

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

KYUNGIL

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2021.09.29 ~ 2025.02.04 (경상북도 상주시 계획관리지역)	3.508	1.03508	2024년 12월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

■ 농경지대(전)

[본건 기호(1) / 사례 기호(C)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.80	농로의 상태 및 취락과의 접근성 등에서 열세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.85	경사 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
개별요인 비교치			0.680	

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 농경지대(전)

[본건 기호(2) / 사례 기호(C)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.80	농로의 상태 및 취락과의 접근성 등에서 열세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.65	경사 및 일부 분묘소재 등으로 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
개별요인 비교치			0.520	

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 농경지대(전)

[본건 기호(3) / 사례 기호(C)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.70	농로의 상태 및 취락과의 접근성 등에서 열세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.85	경사 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
개별요인 비교치			0.595	

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 농경지대(전)

[본건 기호(4) / 사례 기호(C)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.60	농로의 상태 및 취락과의 접근성 등에서 열세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.80	경사 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
개별요인 비교치			0.480	

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	48,000	1.000	1.03508	1.000	0.680	33,785	34,000	-
2	48,000	1.000	1.03508	1.000	0.520	25,835	26,000	-
3	48,000	1.000	1.03508	1.000	0.595	29,561	30,000	-
4	48,000	1.000	1.03508	1.000	0.480	23,848	24,000	-

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	830	34,000	28,220,000	-
2	893	26,000	23,218,000	-
3	724	30,000	21,720,000	-
4	1,980	24,000	47,520,000	-
합 계	**4,427**	-	**120,678,000**	-

KYUNGIL

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	110,994,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	120,678,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

2. 대상물건의 감정평가액

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	110,994,000	-

KYUNGIL

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목•용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	경상북도 상주시 낙동면 장곡리	634	답	계획관리지역	830	830	31,000	25,730,000	
2	"	630	답	계획관리지역	893	893	24,000	21,432,000	일부 분묘소재 감안평가
3	"	637	전	계획관리지역	724	724	28,000	20,272,000	
4	"	675	전	계획관리지역	1,980	1,980	22,000	43,560,000	
	합 계							₩110,994,000.-	
				이 하		여	백		

기준시점 : 2025. 02. 04

KYUNGIL

토지 감정평가요항표

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)	

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 상주시 낙동면 장곡리 소재 '장곡리마을회관' 북서측 인근에 소재하며, 인근은 농경지 및 농가주택, 임야 등으로 형성되어 있는바, 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교통상황

본건 인근까지 차량의 진입이 가능한 바, 제반 교통사정은 보통입니다.

3. 형태 및 이용상태

기호(1) : 본건은 완경사지대의 부정형 토지로서 현황 "농지"입니다.
기호(2) : 본건은 완경사지대의 부정형 토지로서 현황 "농지 및 일부 분묘"입니다.
기호(3) : 본건은 완경사지대의 부정형 토지로서 현황 "농지"입니다.
기호(4) : 본건은 급경사지대의 부정형 토지로서 현황 "농지"입니다.

4. 인접 도로상태

기호(1) : 본건 필지 남측으로 하천부지(794번지)를 경유하여 폭 약 3미터 내외의 도로와 접합니다.
기호(2) : 본건 필지 남서측으로 하천부지(749번지)를 경유하여 폭 약3미터 내외의 도로와 접합니다.
기호(3) : 본건은 지적도상 맹지이나 인접필지인 기호(1) 토지를 경유하여 진출입 가능합니다.
기호(4) : 본건은 지적도상 맹지이나 북측의 구거부지(835번지)를 경유하여 진출입 가능합니다.

5. 토지이용계획 및 제한상태

KYUNGIL

토지 감정평가요항표

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)	

기호(1,3,4) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(절대제한지역(전 축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지.
기호(2) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(절대제한지역(전 축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

6. 제시목록 외의 물건

-.

7. 공부와의 차이

-.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계
: 미상입니다.
2)기 타
: 본건 기호(2) 토지는 일부 분묘인 점을 고려하여 감정평가 하였습니다.

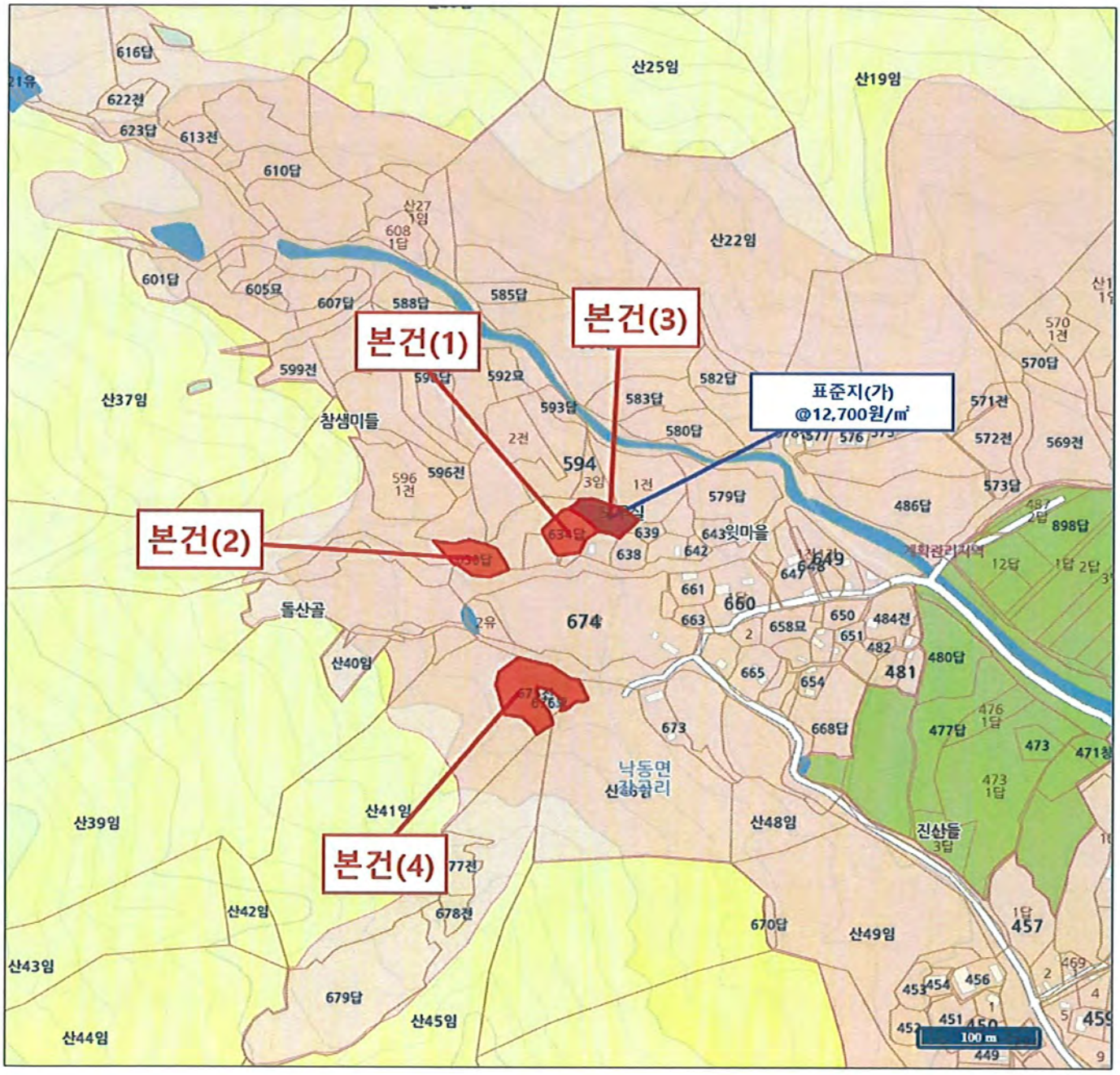
KYUNGIL

위 치 도

N

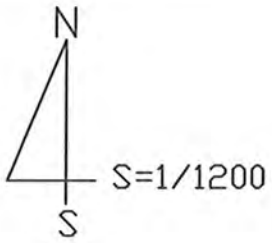
S

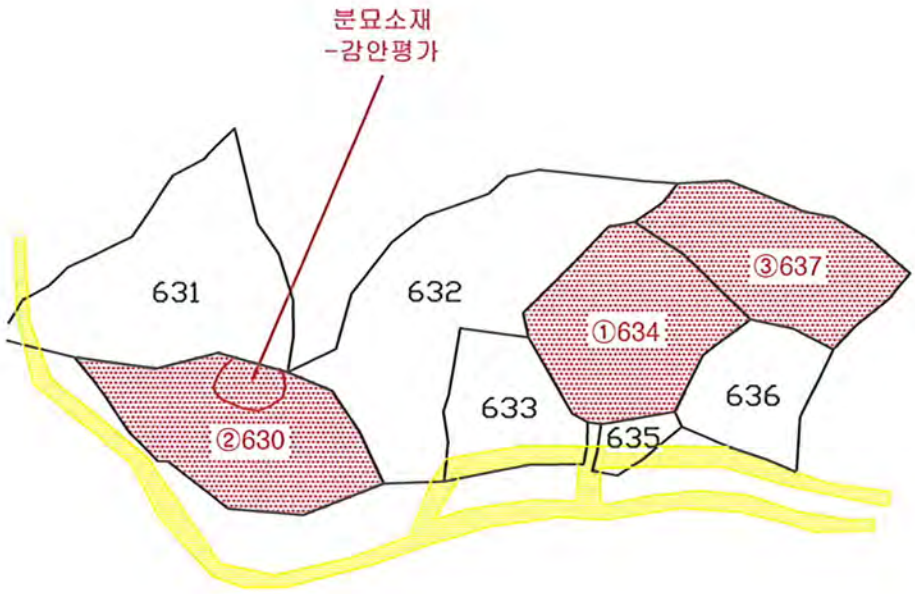
소 재 지	경상북도 상주시 낙동면 장곡리 634 외



KYUNGIL

지적 및 건물개황도

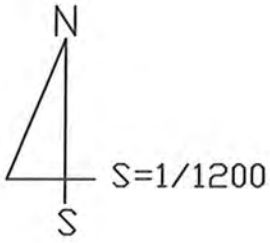


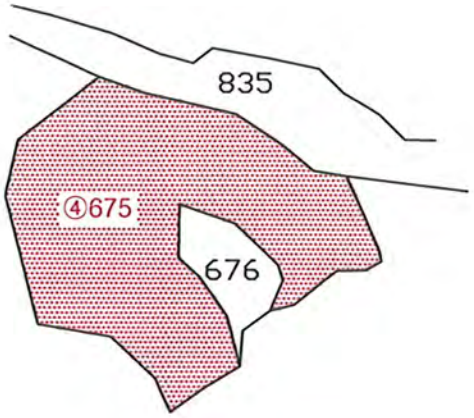


범 례					
적색 : 평가대상토지 황색 : 도로선 적색실선 : 계획도로선		평가건물 1층 평가건물 2층 평가건물 3층 이상		평가제외건물(등기) 평가제외건물(미등기) 지하층	

KYUNGIL

지적 및 건물개황도





범 례					
적색 : 평가대상토지 황색 : 도로선 적색실선 : 계획도로선		평가건물 1층 평가건물 2층 평가건물 3층 이상		평가제외건물(등기) 평가제외건물(미등기) 지하층	

KYUNGIL

사 진 용 지

【인근 전경】

【인근 전경】

KYUNGIL

사 진 용 지

【기호(1) 전경】

【기호(2) 전경】

KYUNGIL

사 진 용 지

【기호(3) 전경】

【기호(4) 전경】

KYUNGIL