

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박효을 소유물건(2024타경12093)

의뢰인: 대구지방법원 영덕지원
사법보좌관 최규태

감정평가서번호: m7-250106-01

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

(주)명문감정평가법인 대구경북지사

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
예 병 철

(주)명문감정평가법인 대구경북지사 지사장 최 윤 도 (서명또는인)

감정평가액	일억이천이백오십사만오천오백원정(₩122,545,500.-)					
의뢰인	대구지방법원 영덕지원 사법보좌관 최규태		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대구지방법원 영덕지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박효을 (2024타경12093)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.01.08	2025.01.08	2025.01.13	
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	14,680	토지	14,680	-	122,545,500
		이	하	여	백	
	합 계				₩122,545,500	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인) 최 윤 도					

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

일련번호(1~4)는 경상북도 영덕군 창수면 신기리 소재 “창수초등학교” 남동측 인근에 위치하고, 일련번호(5)는 경상북도 영덕군 창수면 창수리 소재 “창수2리 마을회관” 남측 인근에 위치하고, 일련번호(6,7)은 경상북도 영덕군 창수면 창수리 소재 “창수저수지” 서측 근거리에 위치하고, 일련번호(8~10)은 경상북도 영덕군 창수면 창수리 소재 “자라목1터널” 남서측 및 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대구지방법원 영덕지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 감정평가 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 1월 8일로 하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 1월 8일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

6. 감정평가 방법

가. 감정평가 방식

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

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가 기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래 사례 비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

마. 기타 참고사항

- (1) 일련번호(3) 지상에 분묘 8기, 일련번호(9) 지상에 분묘 1기가 소재함.
- (2) 일련번호(4,6~9) 임지상의 자연생 임목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함 평가하였음.
- (3) 일련번호(4,6~8)은 숲이 울창한 자연림 상태로서, 분묘의 소재 여부에 대한 지표의 전체조사가 불가하여 이에 구매됨이 없이 평가하였고, 정확한 경계 및 이용상황의 확인은 측량이 필요하다고 판단되오니, 경매 진행시 유의하시기 바람.

Ⅱ. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	경상북도 영덕군 창수면 신기리	74-1	전	2,790	묵전	계획관리	맹지	부정형 완경사	12,600	-
2	경상북도 영덕군 창수면 신기리	85-1	전	2,450	전	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	6,470	-
3	경상북도 영덕군 창수면 신기리	85-3	전	1,415	전	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	6,470	-
4	경상북도 영덕군 창수면 신기리	산54	임야	694	자연림	계획관리	맹지	부정형 완경사	1,820	-
5	경상북도 영덕군 창수면 창수리	424-6	전	908	묵전	계획관리	맹지	부정형 완경사	8,880	-
6	경상북도 영덕군 창수면 창수리	527	하천	922	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	1,950	-
7	경상북도 영덕군 창수면 창수리	528-1	임야	294	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사	539	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/m ²)	비고
8	경상북도 영덕군 창수면 창수리	600	임야	2,691	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사	561	-
9	경상북도 영덕군 창수면 창수리	601	임야	2,426	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사	495	-
10	경상북도 영덕군 창수면 창수리	606-1	전	90	전	보전관리	맹지	부정형 완경사	11,300	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 01월 01일임.

Ⅲ. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	창수면 신기리 108	전	2,747	과수원	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	14,000	-
B	창수면 신기리 17	전	1,361	전	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	7,100	-
C	창수면 창수리 449	전	4,810	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	6,620	-
D	창수면 창수리 509	답	1,217	전	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	5,930	-
E	창수면 창수리 산75	임야	4,460	자연림	농림지역	세로(가)	부정형 급경사	535	-
F	창수면 창수리 454-1	답	1,755	전	보전관리	소로한면	가장형 평지	14,000	-

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근 지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제②항 제2호에 따라 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 자가변동율

일련 번호	비교 표준지	시.군.구, 기간, 용도지역	변동률	비 고
1,4,5	A,C	경상북도 영덕군 (24.01.01~25.01.08) (계획관리)	1.536	경상북도 영덕군 (24.01.01~25.01.08) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.452 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.064 (1 + 0.01452) * (1 + 0.00064 * 39/30) ≒ 1.01536
2,3,6, 10	B,D,F	경상북도 영덕군 (24.01.01~25.01.08) (보전관리)	0.668	경상북도 영덕군 (24.01.01~25.01.08) (보전관리) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.665 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.002 (1 + 0.00665) * (1 + 0.00002 * 39/30) ≒ 1.00668
7~9	E	경상북도 영덕군 (24.01.01~25.01.08) (농림)	0.781	경상북도 영덕군 (24.01.01~25.01.08) (농림) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.704 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.059 (1 + 0.00704) * (1 + 0.00059 * 39/30) ≒ 1.00781

※ 미고시된 월의 자가변동률은 고시된 자가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근 지역에 위치하여 지역요인은 유사함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

■ 농경지대

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	인근환경	인근토지의 이용상황
인근토지의 이용상황과의 적합성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지지지점 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치 결정

일련 번호	표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	A	0.85	1.00	0.60	1.00	1.00	0.510
		본건은 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(이용상황, 경사도 등)에서 열세함.					
2	B	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
		본건은 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.					
3	B	0.90	1.00	1.00	1.00	0.81	0.729
		본건은 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 기타조건(분묘소재 등)에서 열세함.					
4	A	0.85	1.00	0.20	0.92	1.00	0.156
		본건은 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(이용상황, 경사도 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.					
5	C	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
		본건은 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.					
6	D	0.85	1.00	0.20	1.00	1.00	0.170
		본건은 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(이용상황, 경사도 등)에서 열세함.					
7	E	0.85	1.30	-	1.00	1.00	1.105
		본건은 표준지 대비 접근조건(임도의 배치 등)에서 열세하고, 자연조건(토지임야 등)에서 우세함.					
8	E	0.85	1.30	-	1.00	1.00	1.105
		본건은 표준지 대비 접근조건(임도의 배치 등)에서 열세하고, 자연조건(토지임야 등)에서 우세함.					
9	E	0.95	1.35	-	0.99	0.98	1.244
		본건은 표준지 대비 접근조건(임도의 배치 등)에서 열세하고, 자연조건(토지임야 등)에서 우세하고, 행정적조건(접도구역 등), 기타조건(분묘소재 등)에서 열세함.					
10	F	0.80	1.00	1.00	0.98	1.00	0.784
		본건은 표준지대비 접근조건(농로의 상태 등), 행정적조건(접도구역 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호를 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함

3) 사례자료

■ 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 정보체계)

기호	기준시점	소재지 지번	지목	이용 상황	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	토지 특성	토지 단가 (원/㎡)	사례 구분	비고
㉠	2024.11.11	신기리 1**_*	전	전	912	계획관리	세로(가)	부정형 평지	32,500	시가 참고	-
㉡	2021.05.26	묘곡리 4**_*	전	목전	704	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	11,900	공매	-
㉢	2020.02.05	창수리 1**	전	과수원	5,293	보전관리	세로(불)	사다리 완경사	19,000	시가 참고	-
㉣	2022.11.14	인천리 산9*	임야	자연림	15,471	농림지역	맹지	사다리 완경사	1,800	법원 경매	-
㉤	2024.11.01	창수리 4**_*	답	전	1,346	보전관리	소로한면	부정형 평지	25,500	매각	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	거래시점	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/m ²)	비고
①	2021.05.06	창수리 4**_*	전	3,637	전	계획관리	세로(불) 부정형 완경사	15,232	-
비고	거래금액 : 55,400,000(토지만)								
②	2020.11.03	신기리 4**	답	3,534	전	계획관리	맹지 부정형 완경사	22,637	-
비고	거래금액 : 80,000,000(토지만)								
③	2024.03.14	신기리 1**	답	1,302	전	보전관리	세로(불) 부정형 완경사	19,201	-
비고	거래금액 : 25,000,000(토지만)								
④	2022.10.05	갈천리 2**	답	2,232	전	계획관리	세로(가) 부정형 평지	16,577	-
비고	거래금액 : 37,000,000(토지만)								
⑤	2023.04.23	창수리 2**, 2**	전	3,597	전	보전관리	세로(불) 부정형 완경사	18,015	-
비고	거래금액 : 64,800,000(토지만)								
⑥	2021.05.07	신리리 산1**_*	임야	49,587	자연림	농림지역	맹지 부정형 완경사	1,482	-
비고	거래금액 : 73,500,000(토지만)								
⑦	24.05.31	창수리 6**, 6**	전,답	1,775	전	보전관리	세로(불) 부정형 완경사	19,718	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래시점	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/m ²)	비고
비고	거래금액 : 35,000,000(토지만)								

4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

상기 평가사례 및 거래사례는 모두 대상 토지와 비교표준지 인근에 위치하고 있음.

그 중 표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 사례중에서 적절한 사례를 선정하여 표준지와의 비교치를 산출함.

■ 비교표준지 A의 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	기호	단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	격차율
비교사례 기준 비교표준지 공시지가	사례②	32,500	1.00	1.00126	1.000	0.900	29,287	2.060
비교표준지 공시지가	A	14,000	-	1.01536	-	-	14,215	

선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <사례②>를 선정함.						
사정보정	평가선례로 사정보정 불필요함.						1.00
시점수정	경상북도 영덕군 계획관리지역 (2024.11.11 ~ 2025.01.08)						1.00126
지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율	
	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900	
의견	표준지는 사례지에 비해 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 비교표준지 B의 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준 비교표준지 공시지가	사례㉔	11,900	1.00	1.03766	1.000	1.213	14,978	2.096
비교표준지 공시지가	B	7,100	-	1.00668	-	-	7,147	

선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <사례㉔>를 선정함.					
사정보정	평가선례로 사정보정 불필요함.					1.00
시점수정	경상북도 영덕군 보전관리지역 (2021.05.26 ~ 2025.01.08)					1.03766
지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.					1.000
개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	1.05	1.10	1.05	1.00	1.00	1.213
의견	표준지는 사례지에 비해 접근조건(취락과의 접근성 등), 자연조건(인근환경 등), 획지조건(이용상황 등)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 비교표준지 C의 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준 비교표준지 공시지가	사례①	15,232	1.00	1.06088	1.000	1.000	16,159	2.404
비교표준지 공시지가	C	6,620	-	1.01536	-	-	6,722	

선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <사례①>을 선정함.					
사정보정	당사자간의 정상적인 거래로 사료됨.					1.00
시점수정	경상북도 영덕군 계획관리지역 (2021.05.06 ~ 2025.01.08)					1.06088
지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.					1.000
개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의견	표준지는 사례지와 제반 개별요인 유사함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 비교표준지 D의 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준 비교표준지 공시지가	사례㉔	19,000	1.00	1.05364	1.000	0.756	15,134	2.535
비교표준지 공시지가	D	5,930	-	1.00668	-	-	5,970	

선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <사례㉔>를 선정함.					
사정보정	평가선례로 사정보정 불필요함.					1.00
시점수정	경상북도 영덕군 보전관리지역 (2020.02.05 ~ 2025.01.08)					1.05364
지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.					1.000
개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	1.05	0.80	0.90	1.00	1.00	0.756
의견	표준지는 사례지에 비해 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하고, 자연조건(인근환경 등), 획지조건(경사도 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 비교표준지 E의 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준 비교표준지 공시지가	사례④	1,800	1.00	1.01294	1.000	1.045	1,905	3.533
비교표준지 공시지가	E	535	-	1.00781	-	-	539	

1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <사례④>를 선정함.							
2)사정보정	평가선례로 사정보정 불필요함.							1.00
3)시점수정	경상북도 영덕군 농림지역 (2022.11.14 ~ 2025.01.08)							1.01294
4)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.							1.000
5)개별요인	접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건				격차율
	1.10	0.95	1.00	1.00				1.045
	의견	표준지는 사례지에 비해 가로조건(임도의 배치 등)에서 우세하고, 자연조건(형상 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 비교표준지 F의 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준 비교표준지 공시지가	사례㉔	25,500	1.00	1.00005	1.000	1.100	28,051	1.990
비교표준지 공시지가	F	14,000	-	1.00668	-	-	14,094	

선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <사례㉔>를 선정함.					
사정보정	평가선례로 사정보정 불필요함.					1.00
시점수정	경상북도 영덕군 보전관리지역 (2024.11.01 ~ 2025.01.08)					1.00005
지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.					1.000
개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100
의견	표준지는 사례지와 제반 개별요인 유사하나 획지도건(형상 등)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산정치와 인근 유사토지의 실거래사례, 평가사례 등을 고려하고, 대상토지가격에 영향을 미치는 제반요인을 참작하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

표준지 기호	공시지가 기준일	그 밖의 요인 보정치
A	2024. 01. 01	2.06
B	2024. 01. 01	2.09
C	2024. 01. 01	2.40
D	2024. 01. 01	2.53
E	2024. 01. 01	3.53
F	2024. 01. 01	1.99

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 산정단가

일련 번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)
1	A	14,000	1.01536	1.000	0.510	2.06	14,934	15,000
2	B	7,100	1.00668	1.000	0.900	2.09	13,444	13,000
3	B	7,100	1.00668	1.000	0.729	2.09	10,890	11,000
4	A	14,000	1.01536	1.000	0.156	2.06	4,568	4,600
5	C	6,620	1.01536	1.000	0.903	2.40	14,567	15,000
6	D	5,930	1.00668	1.000	0.170	2.53	2,568	2,600
7	E	535	1.00781	1.000	1.105	3.53	2,103	2,100
8	E	535	1.00781	1.000	1.105	3.53	2,103	2,100
9	E	535	1.00781	1.000	1.244	3.53	2,368	2,400
10	F	14,000	1.00668	1.000	0.784	1.99	21,988	22,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	2,790	15,000	41,850,000	-
2	2,450	13,000	31,850,000	-
3	1,415	11,000	15,565,000	-
4	694	4,600	3,192,400	-
5	908	15,000	13,620,000	-
6	922	2,600	2,397,200	-
7	294	2,100	617,400	-
8	2,691	2,100	5,651,100	-
9	2,426	2,400	5,822,400	-
10	90	22,000	1,980,000	-
합 계	14,680	-	122,545,500	-

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등을 종합적으로 고려하는 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 비교사례의 선정

1) 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	거래시점	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	비고
①	2021.05.06	창수리 4**_*	전	3,637	전	계획관리	세로(불) 부정형 완경사	15,232	-
비고	거래금액 : 55,400,000(토지만)								
②	2020.11.03	신기리 4**	답	3,534	전	계획관리	맹지 부정형 완경사	22,637	-
비고	거래금액 : 80,000,000(토지만)								
③	2024.03.14	신기리 1**	답	1,302	전	보전관리	세로(불) 부정형 완경사	19,201	-
비고	거래금액 : 25,000,000(토지만)								
④	2022.10.05	갈천리 2**	답	2,232	전	계획관리	세로(가) 부정형 평지	16,577	-
비고	거래금액 : 37,000,000(토지만)								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래시점	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/m ²)	비고
⑤	2023.04.23	창수리 2**, 2**	전	3,597	전	보전관리	세로(불) 부정형 완경사	18,015	-
비고	거래금액 : 64,800,000(토지만)								
⑥	2021.05.07	신리리 산1**-*	임야	49,587	자연림	농림지역	맹지 부정형 완경사	1,482	-
비고	거래금액 : 73,500,000(토지만)								
⑦	2024.05.31	창수리 6**, 6**	전,답	1,775	전	보전관리	세로(불) 부정형 완경사	19,718	-
비고	거래금액 : 35,000,000(토지만)								

2) 비교사례의 선정

상기 거래사례중 대상토지와 용도지역 및 이용상황이 동일하고 지리적으로 근접하며 정상적인 거래사례로서, 비교가능성이 높은 거래사례②~⑦을 비교사례로 선정함.

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례의 거래관계자간의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 거래사례의 경우 인근지역에서 조사된 시세수준 및 유사 평가사례의 수준 등과 부합하는 등 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

■ 자가변동율

거래 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (%)	비 고
②	경상북도 영덕군 (20.11.03~25.01.08) (계획관리)	7.674	경상북도 영덕군 (20.11.03~25.01.08) (계획관리) 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.112 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.287 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.400 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.838 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.293 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.452 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.064 $(1 + 0.00112 * 28/30) * (1 + 0.00287) * (1 + 0.02400) * (1 + 0.01838) * (1 + 0.01293) * (1 + 0.01452) * (1 + 0.00064 * 39/30)$ ≈ 1.07674
③	경상북도 영덕군 (24.03.14~25.01.08) (보전관리)	0.511	경상북도 영덕군 (24.03.14~25.01.08) (보전관리) 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.025 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.112 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.070 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.062 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.091 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.071 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.084 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.001 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.002 $(1 + 0.00025 * 18/31) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00070) * (1 + 0.00062) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00001) * (1 + 0.00002) * (1 + 0.00002 * 39/30)$ ≈ 1.00511

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (%)	비 고
④	경상북도 영덕군 (22.10.05~25.01.08) (계획관리)	3.158	경상북도 영덕군 (22.10.05~25.01.08) (계획관리) 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.199 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.072 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.055 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.293 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.452 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.064 $(1 + 0.00199 * 27/31) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.01293) * (1 + 0.01452) * (1 + 0.00064 * 39/30)$ ≈ 1.03158
⑤	경상북도 영덕군 (23.04.23~25.01.08) (보전관리)	1.346	경상북도 영덕군 (23.04.23~25.01.08) (보전관리) 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.082 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.057 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.022 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.084 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.100 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.119 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.097 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.071 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.100 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.665 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.002 $(1 + 0.00082 * 8/30) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.00097) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00665) * (1 + 0.00002 * 39/30)$ ≈ 1.01346

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (%)	비 고
⑥	경상북도 영덕군 (21.05.07~25.01.08) (농림)	4.185	경상북도 영덕군 (21.05.07~25.01.08) (농림) 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.231 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.160 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.152 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.166 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.226 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.156 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.168 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.168 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.467 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.485 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.704 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.059 $(1 + 0.00231 * 25/31) * (1 + 0.00160) * (1 + 0.00152) * (1 + 0.00166) * (1 + 0.00226) * (1 + 0.00156) * (1 + 0.00168) * (1 + 0.00168) * (1 + 0.01467) * (1 + 0.00485) * (1 + 0.00704) * (1 + 0.00059 * 39/30)$ ≈ 1.04185
⑦	경상북도 영덕군 (24.05.31~25.01.08) (보전관리)	0.316	경상북도 영덕군 (24.05.31~25.01.08) (보전관리) 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.070 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.062 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.091 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.071 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.084 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.001 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.002 $(1 + 0.00070 * 1/31) * (1 + 0.00062) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00001) * (1 + 0.00002) * (1 + 0.00002 * 39/30)$ ≈ 1.00316

※ 미고시된 월의 자가변동률은 고시된 자가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인

본건 토지와 비교사례는 인근 유사지역에 소재하여 지역요인에서 유사함. (1.000)

바. 개별요인

1) 개별요인 비교항목

■ 농경지대

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
인근환경	인근토지의 이용상황	
	인근토지의 이용상황과의 적합성	
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지지점 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치 결정

일련 번호	거래 사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	②	1.00	1.00	0.65	1.00	1.00	0.650
		본건은 사례지 대비 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.					
2	③	0.90	1.00	0.83	1.00	1.00	0.747
		본건은 사례지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사도 등)에서 열세함.					
3	③	0.90	1.00	0.83	1.00	0.81	0.605
		본건은 사례지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사도 등), 기타조건(분묘소재 등)에서 열세함.					
4	②	1.00	1.00	0.22	0.92	1.00	0.202
		본건은 사례지 대비 획지조건(이용상황, 경사도 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.					
5	④	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
		본건은 사례지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.					
6	⑤	0.75	1.00	0.20	1.00	1.00	0.150
		본건은 사례지 대비 접근조건(농로의 상태, 취락과의 접근성 등), 획지조건(이용상황, 경사도 등)에서 열세함.					
7	⑥	1.20	1.25	-	1.00	1.00	1.500
		본건은 사례지 대비 접근조건(임도의 배치 등), 자연조건(토지임야, 경사도 등)에서 우세함.					
8	⑥	1.20	1.25	-	1.00	1.00	1.500
		본건은 사례지 대비 접근조건(임도의 배치 등), 자연조건(토지임야, 경사도 등)에서 우세함.					
9	⑥	1.35	1.30	-	0.99	0.98	1.703
		본건은 사례지 대비 접근조건(임도의 배치 등), 자연조건(토지임야, 경사도 등)에서 우세하고, 행정적조건(접도구역 등), 기타조건(분묘소재 등)에서 열세함.					
10	⑦	1.15	1.00	1.00	0.98	1.00	1.127
		본건은 사례지대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하고, 행정적조건(접도구역 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산단가

일련 번호	사례 번호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산단가 (원/m ²)
1	㉔	22,637	1.00	1.07674	1.000	0.650	15,843	16,000
2	㉓	19,201	1.00	1.00511	1.000	0.747	14,416	14,000
3	㉓	19,201	1.00	1.00511	1.000	0.605	11,676	12,000
4	㉔	22,637	1.00	1.07674	1.000	0.202	4,924	4,900
5	㉕	16,577	1.00	1.03158	1.000	0.903	15,442	15,000
6	㉖	18,015	1.00	1.01346	1.000	0.150	2,739	2,700
7	㉗	1,482	1.00	1.04185	1.000	1.500	2,316	2,300
8	㉗	1,482	1.00	1.04185	1.000	1.500	2,316	2,300
9	㉗	1,482	1.00	1.04185	1.000	1.703	2,629	2,600
10	㉘	19,718	1.00	1.00316	1.000	1.127	22,292	22,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

아. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	시산가액(원)	비고
1	2,790	16,000	44,640,000	-
2	2,450	14,000	34,300,000	-
3	1,415	12,000	16,980,000	-
4	694	4,900	3,400,600	-
5	908	15,000	13,620,000	-
6	922	2,700	2,489,400	-
7	294	2,300	676,200	-
8	2,691	2,300	6,189,300	-
9	2,426	2,600	6,307,600	-
10	90	22,000	1,980,000	-
합 계	14,680	-	130,583,100	-

3. 토지 감정평가액의 결정

가. 토지 시산가액 비교

구 분	시산단가(원/m ²)	시산가액(원)	비고
공시지가기준법에 의한 시산가액	-	122,545,500	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	-	130,583,100	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 제반가격형성요인 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

일련번호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
1	2,790	15,000	41,850,000	-
2	2,450	13,000	31,850,000	-
3	1,415	11,000	15,565,000	-
4	694	4,600	3,192,400	-
5	908	15,000	13,620,000	-
6	922	2,600	2,397,200	-
7	294	2,100	617,400	-
8	2,691	2,100	5,651,100	-
9	2,426	2,400	5,822,400	-
10	90	22,000	1,980,000	-
합 계	14,680	-	122,545,500	-

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	일련번호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토지	1~10	14,680	-	122,545,500	-
합 계		-	-	122,545,500	-

2. 결정의견

본건은 계획관리지역, 보전관리지역, 농림지역 내에 소재하는 부동산(토지)으로서, 입지조건, 주위환경, 실거래가격 및 토지의 이용상황 등을 고려하여 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

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 영덕군 창수면 신기리	74-1	전	계획관리지역	2,790	2,790	15,000	41,850,000	
2	"	85-1	전	보전관리지역	2,450	2,450	13,000	31,850,000	
3	"	85-3	전	보전관리지역	1,415	1,415	11,000	15,565,000	분묘 감안
4	"	산54	임야	계획관리지역	694	694	4,600	3,192,400	입목 포함
5	경상북도 영덕군 창수면 창수리	424-6	전	계획관리지역	908	908	15,000	13,620,000	
6	"	527	하천	보전관리지역	922	922	2,600	2,397,200	현황 '자연림'
7	"	528-1	임야	농림지역	294	294	2,100	617,400	입목 포함
8	"	600	임야	농림지역	2,691	2,691	2,100	5,651,100	입목 포함
9	"	601	임야	농림지역	2,426	2,426	2,400	5,822,400	분묘 감안 입목 포함
10	"	606-1	전	보전관리지역	90	90	22,000	1,980,000	
합 계								₩122,545,500.-	
				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

일련번호(1~4)는 경상북도 영덕군 창수면 신기리 소재 "창수초등학교" 남동측 인근에 위치하고, 일련번호(5)는 경상북도 영덕군 창수면 창수리 소재 "창수2리 마을회관" 남측 인근에 위치하고, 일련번호(6,7)은 경상북도 영덕군 창수면 창수리 소재 "창수저수지" 서측 근거리에 위치하고, 일련번호(8~10)은 경상북도 영덕군 창수면 창수리 소재 "자라목1터널" 남서측 및 북측 인근에 위치하며 주위는 농경지, 자연림 및 단독주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

일련번호(1,4) : 본건 인근까지 소형차량 접근 가능하며 제반 교통사정은 보통임.

일련번호(2,3) : 본건까지 농기계 접근가능하며 제반 교통사정은 보통임.

일련번호(5,6,7,8,9,10) : 본건 인근까지 차량접근 가능하며 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1,5) : 부정형의 완경사지로서 목전으로 이용중임.

일련번호(2,3,10) : 부정형의 완경사지로서 전으로 이용중임.

일련번호(4,6~9) : 부정형의 완경사지로서 자연림으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1,4~10) : 도로에 접하지 않는 맹지임.

일련번호(2,3) : 폭 약 3m의 비포장농로와 접함.

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

일련번호(1) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역_200)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역<수도법>, 공장설립제한지역<수도법>, 영농여건불리농지

일련번호(2,3) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역_200)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 공장설립승인지역<수도법>, 공장설립제한지역<수도법>

일련번호(4) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역_200)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립제한지역<수도법>

일련번호(5) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-04-05)(일반형), 가축사육제한구역(전부제한구역_200)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호(6) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역_200)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호(7) : 농림지역, 가축사육제한구역(전부제한구역_200)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>

일련번호(8) : 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역_500)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 산지전용·일시사용제한지역<산지관리법>

일련번호(9) : 농림지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역_200)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 점도구역<도로법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>

일련번호(10) : 보전관리지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역_200)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 점도구역<도로법>, 영농여건불리농지

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

일련번호(6) : 지목이 '하천'이나, '자연림'으로 이용중임.

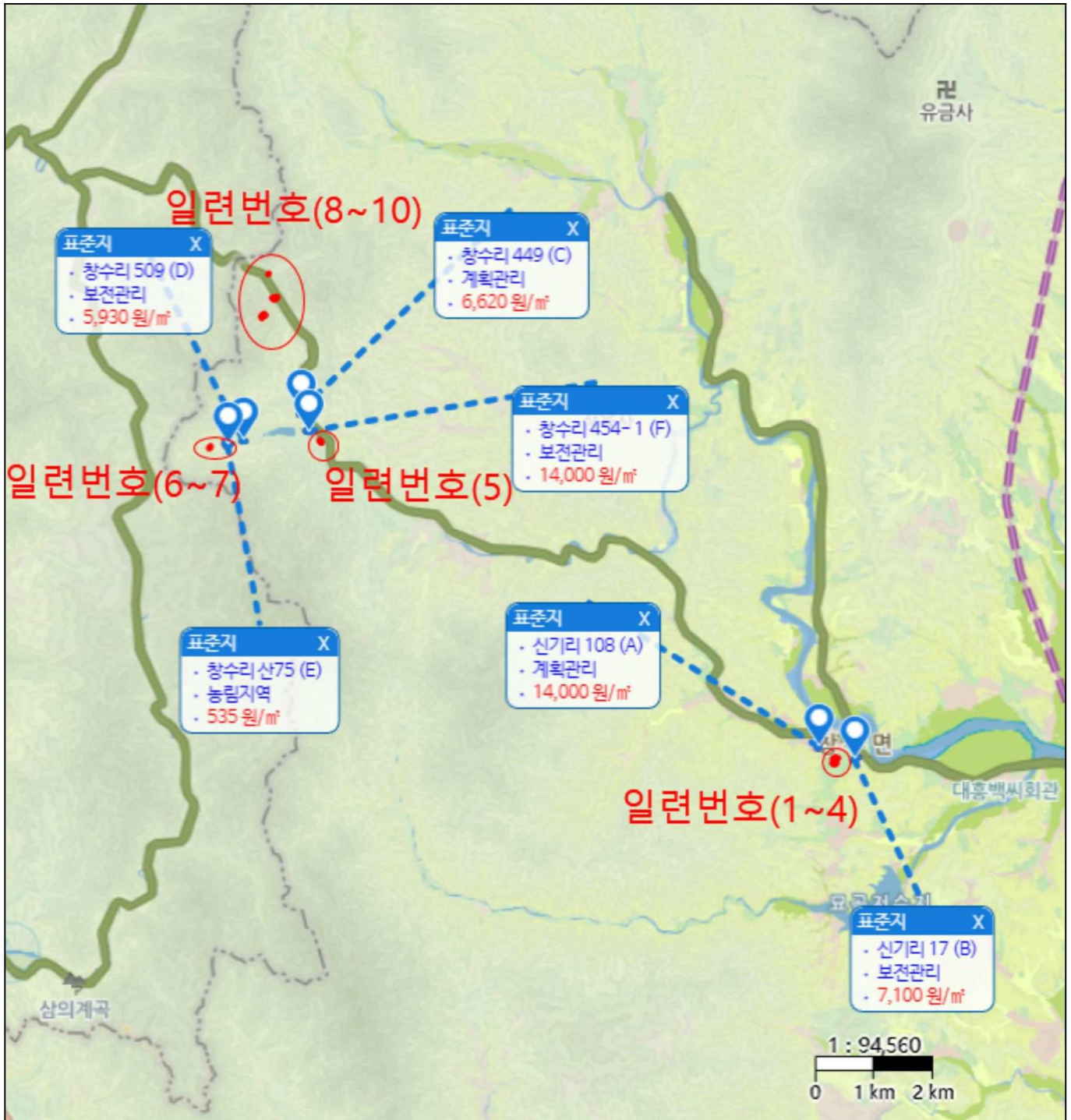
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계 : 미상임.
2. 기타 : (1) 일련번호(3) 지상에 분묘 8기, 일련번호(9) 지상에 분묘 1기가 소재함.
 (2) 일련번호(4,6~9) 임지상의 자연생 임목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함 평가하였음.
 (3) 일련번호(4,6~8)은 숲이 울창한 자연림 상태로서, 분묘의 소재 여부에 대한 지표의 전체조사가 불가하여 이에 구매됨이 없이 평가하였고, 정확한 경계 및 이용상황의 확인은 측량이 필요하다고 판단되오니, 경매 진행시 유의하시기 바람.

광역 위치도



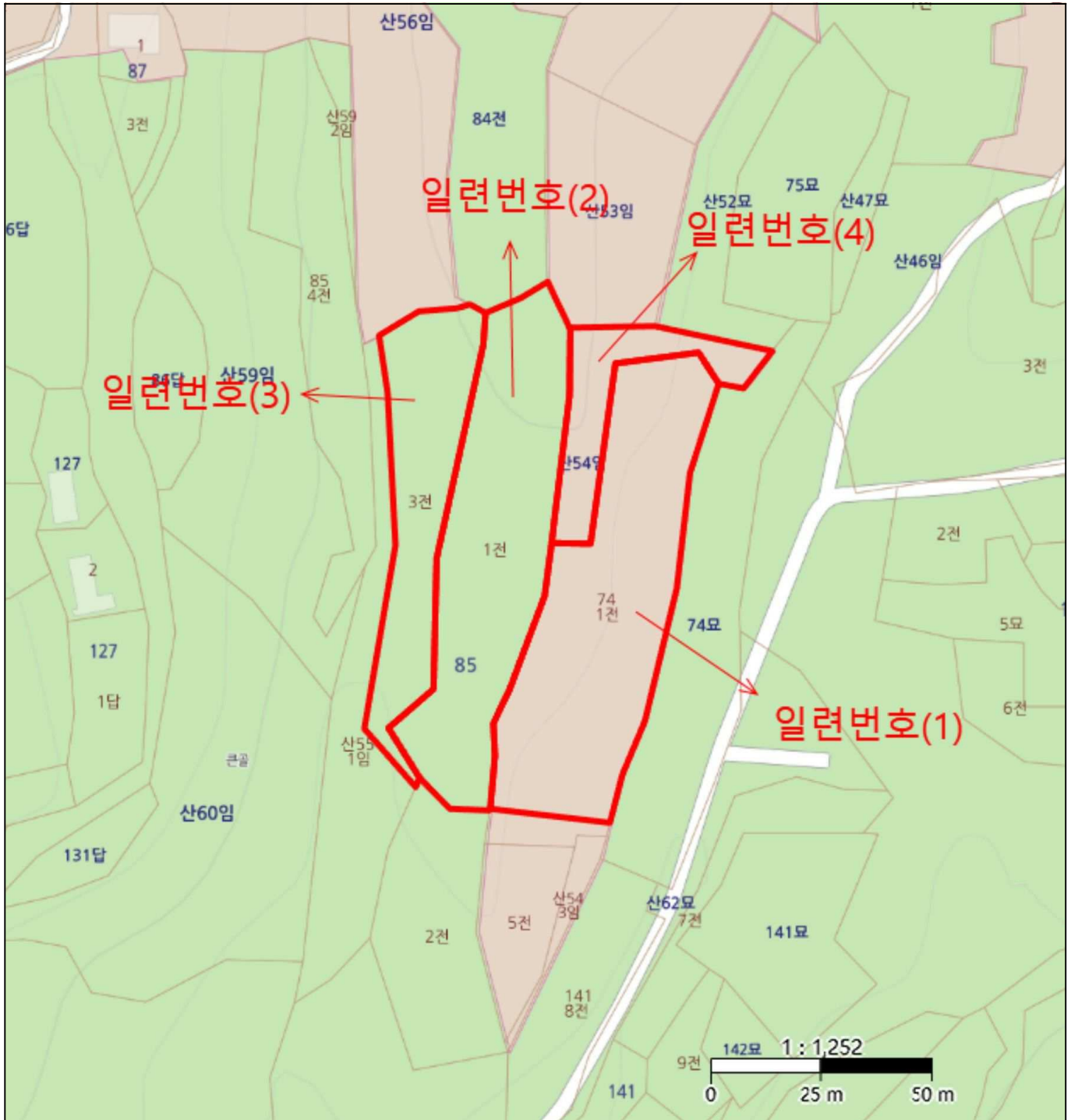
소재지	경상북도 영덕군 창수면 신기리 74-1외
-----	------------------------



위치도



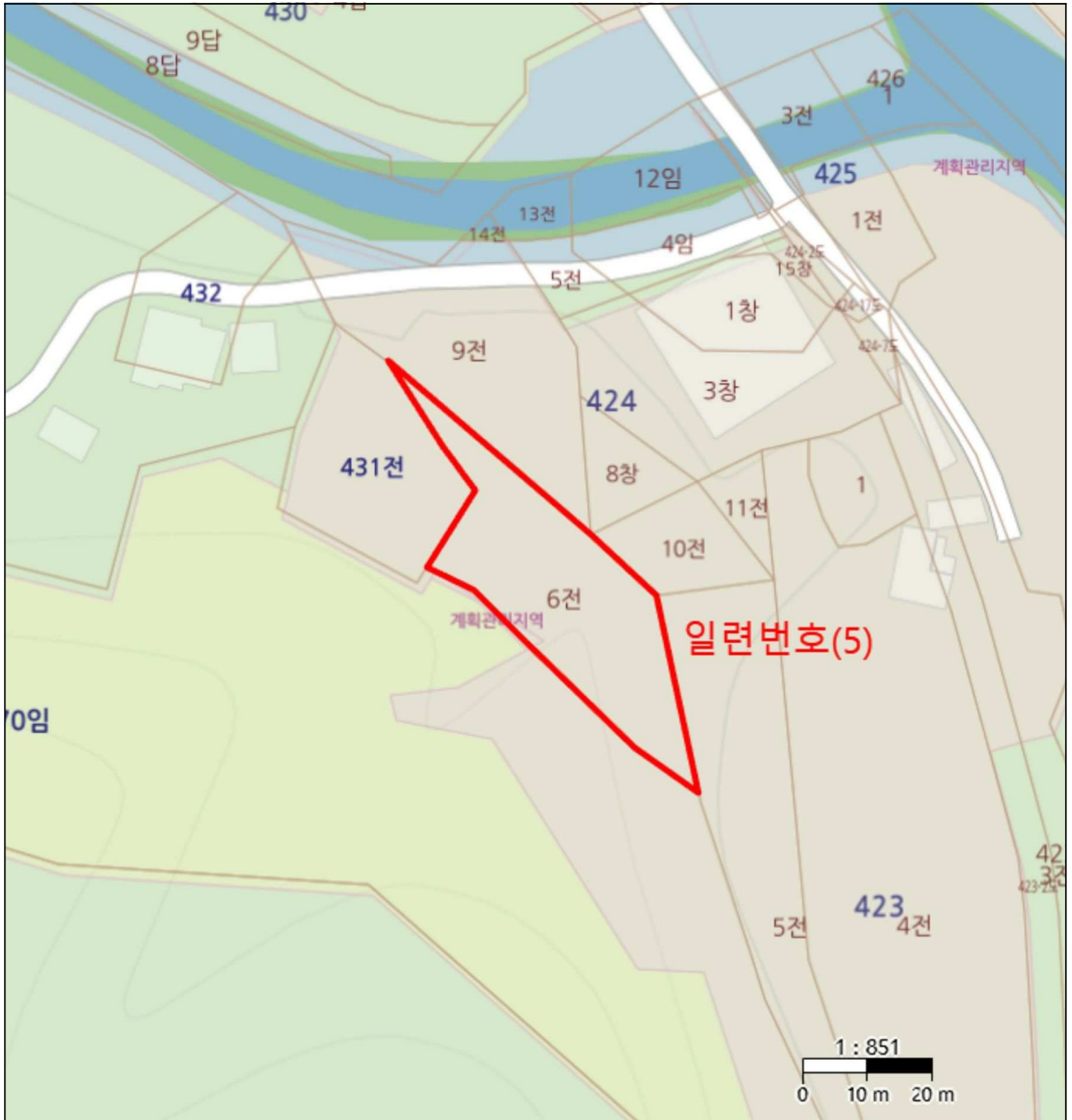
소재지 경상북도 영덕군 창수면 신기리 74-1외



위치도



소재지 경상북도 영덕군 창수면 창수리 424-6



위치도



소재지	경상북도 영덕군 창수면 창수리 527
-----	----------------------



위치도



소재지 경상북도 영덕군 창수면 창수리 528-1

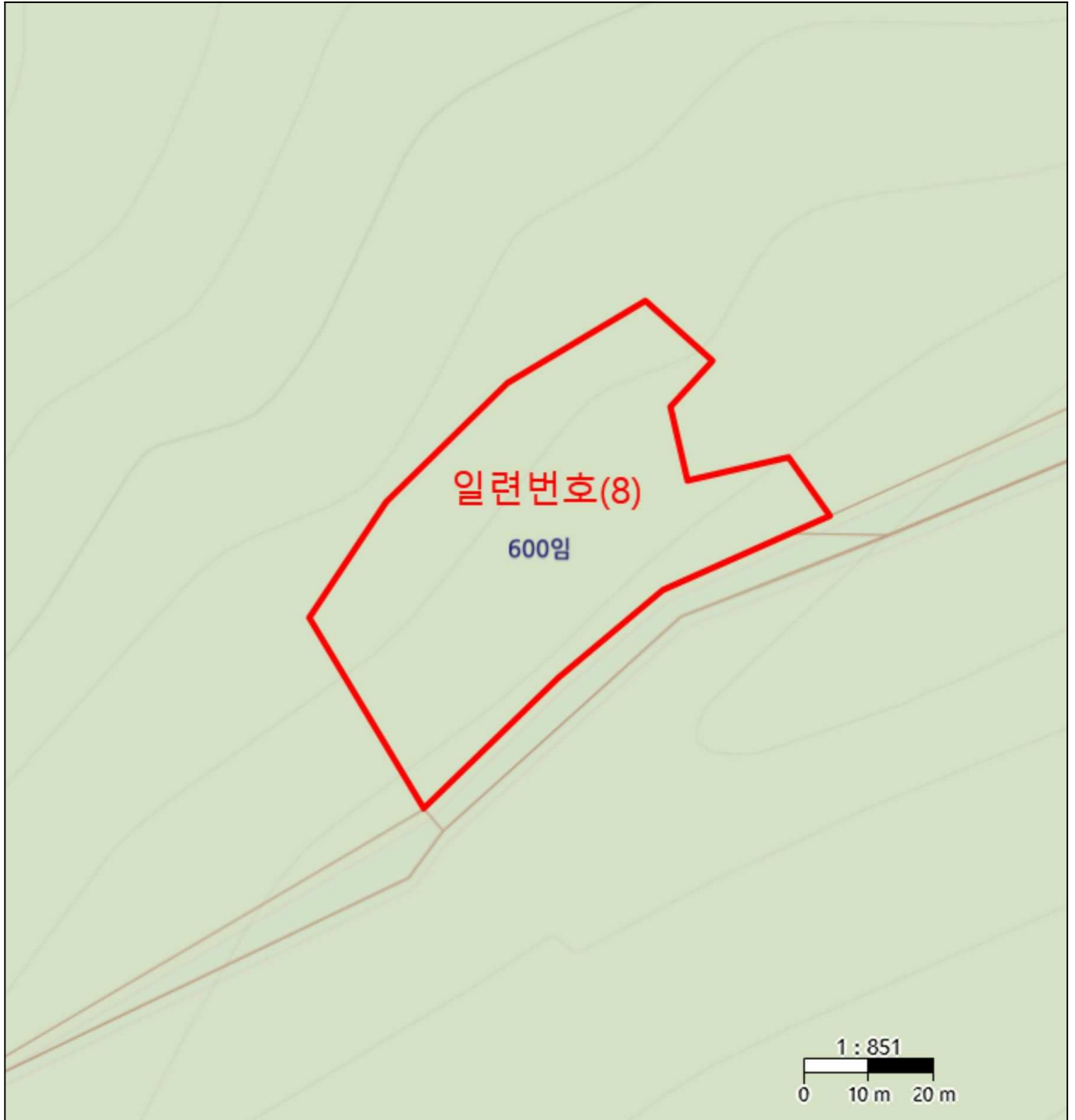


위치도



소재지

경상북도 영덕군 창수면 창수리 600



위치도



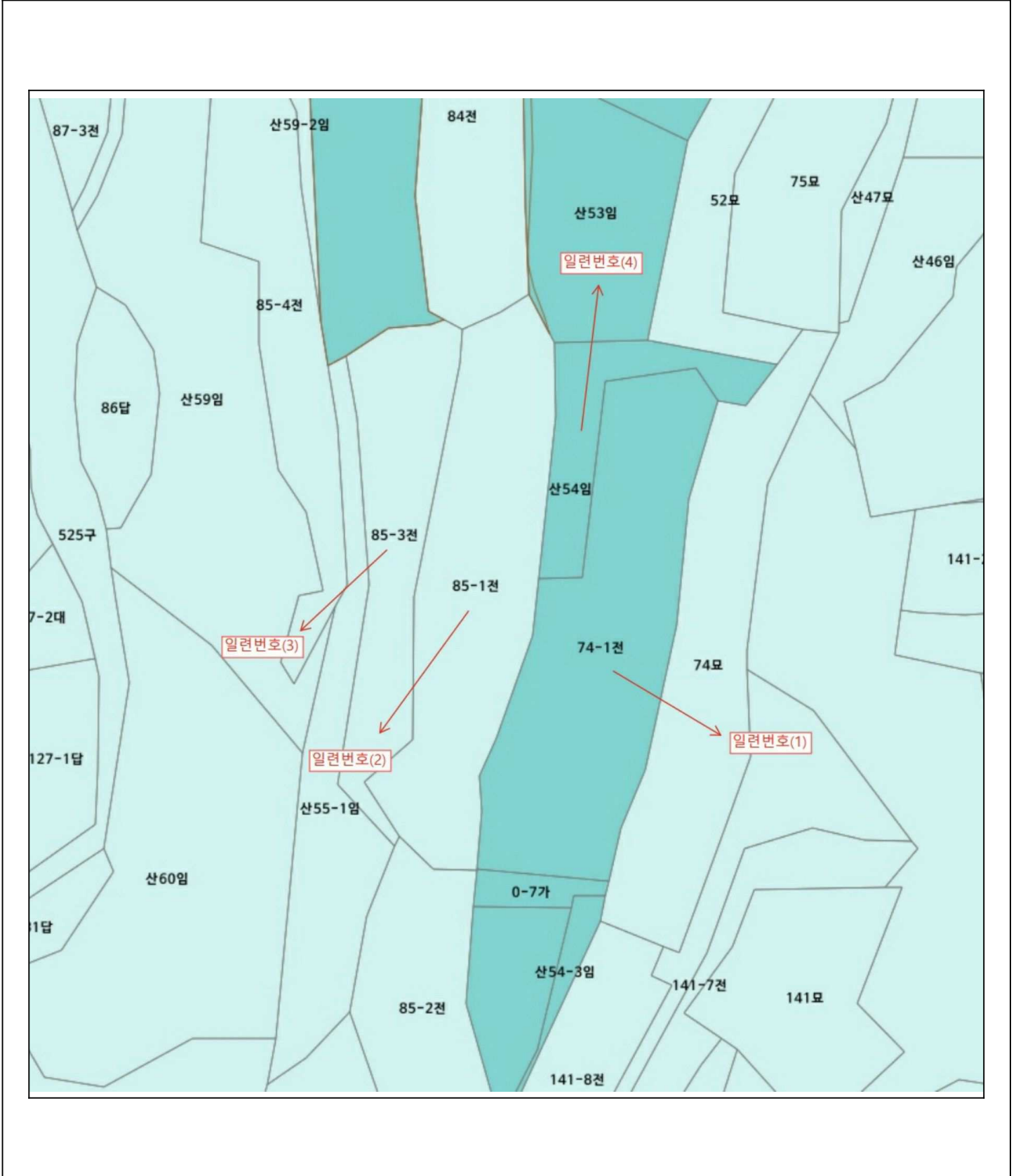
위치도



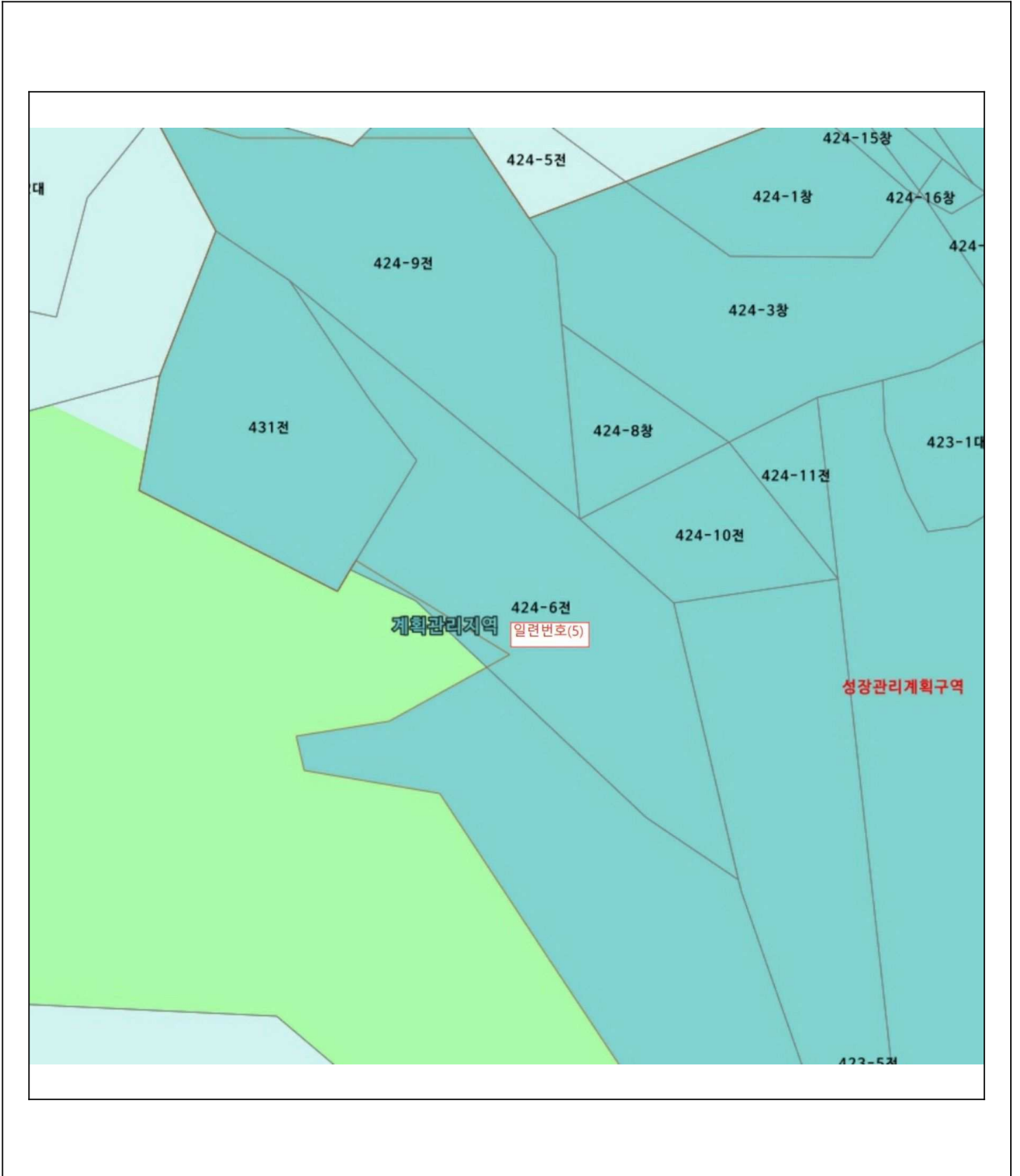
소재지 경상북도 영덕군 창수면 창수리 606-1



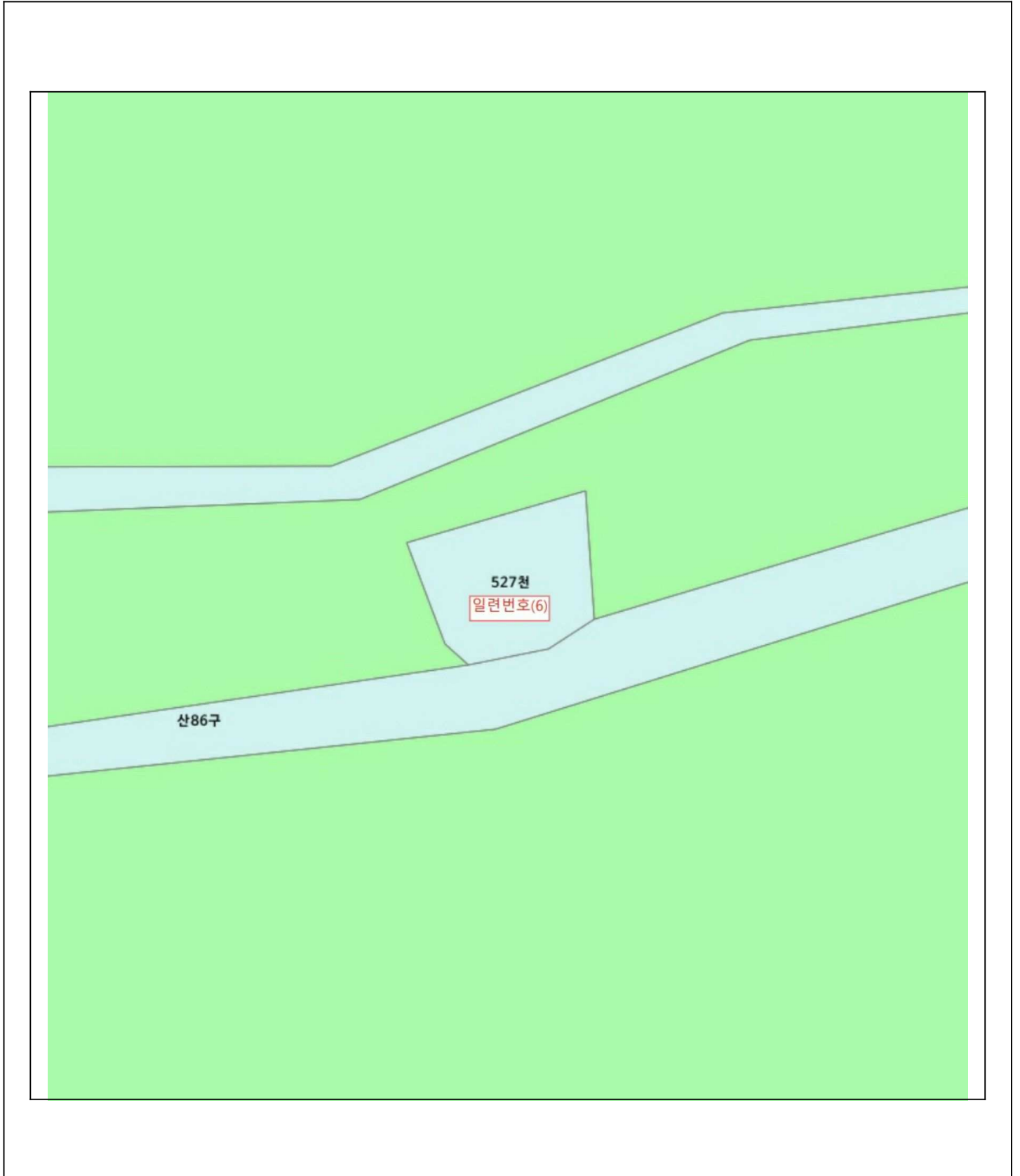
지 적 도



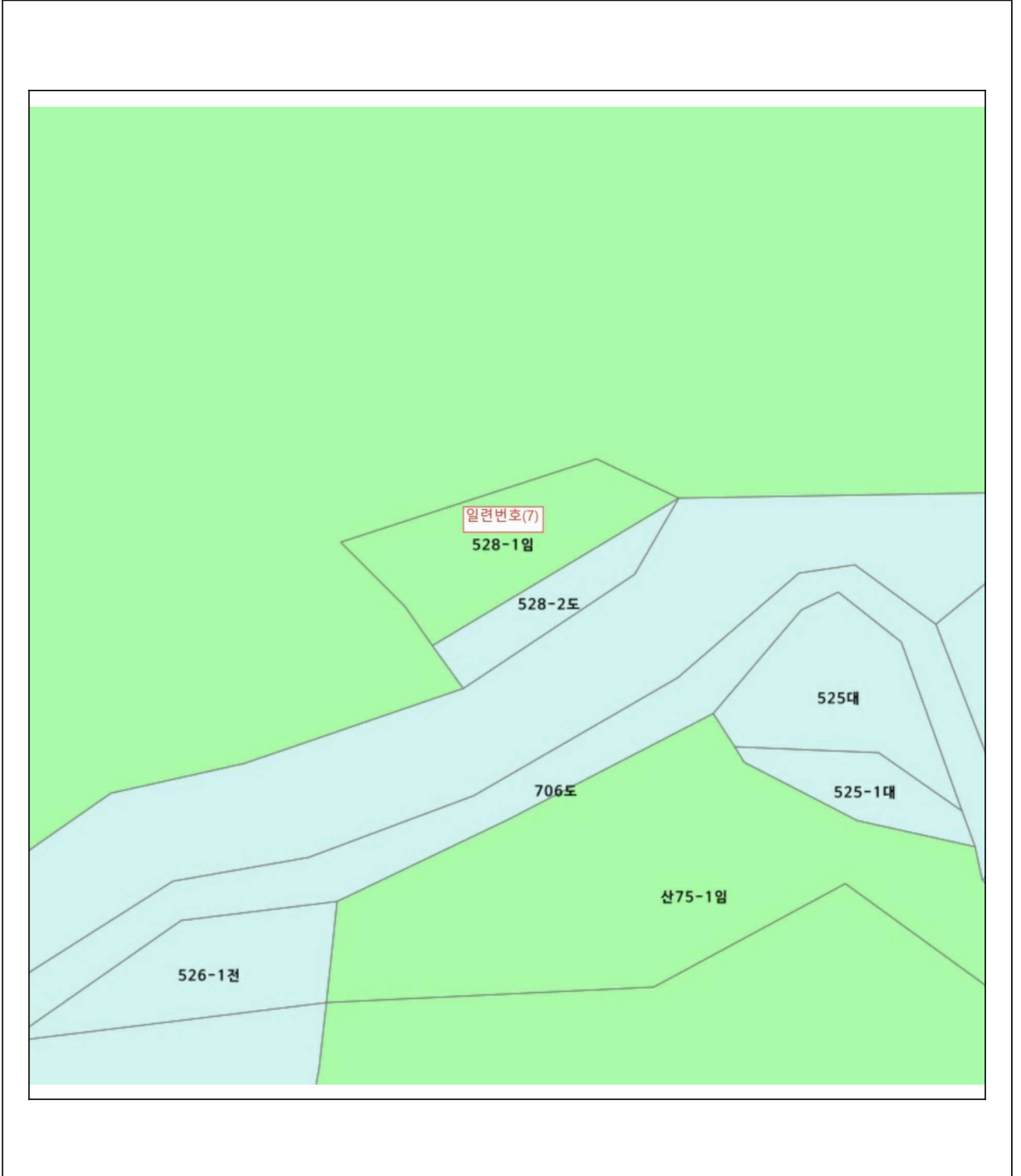
지 적 도



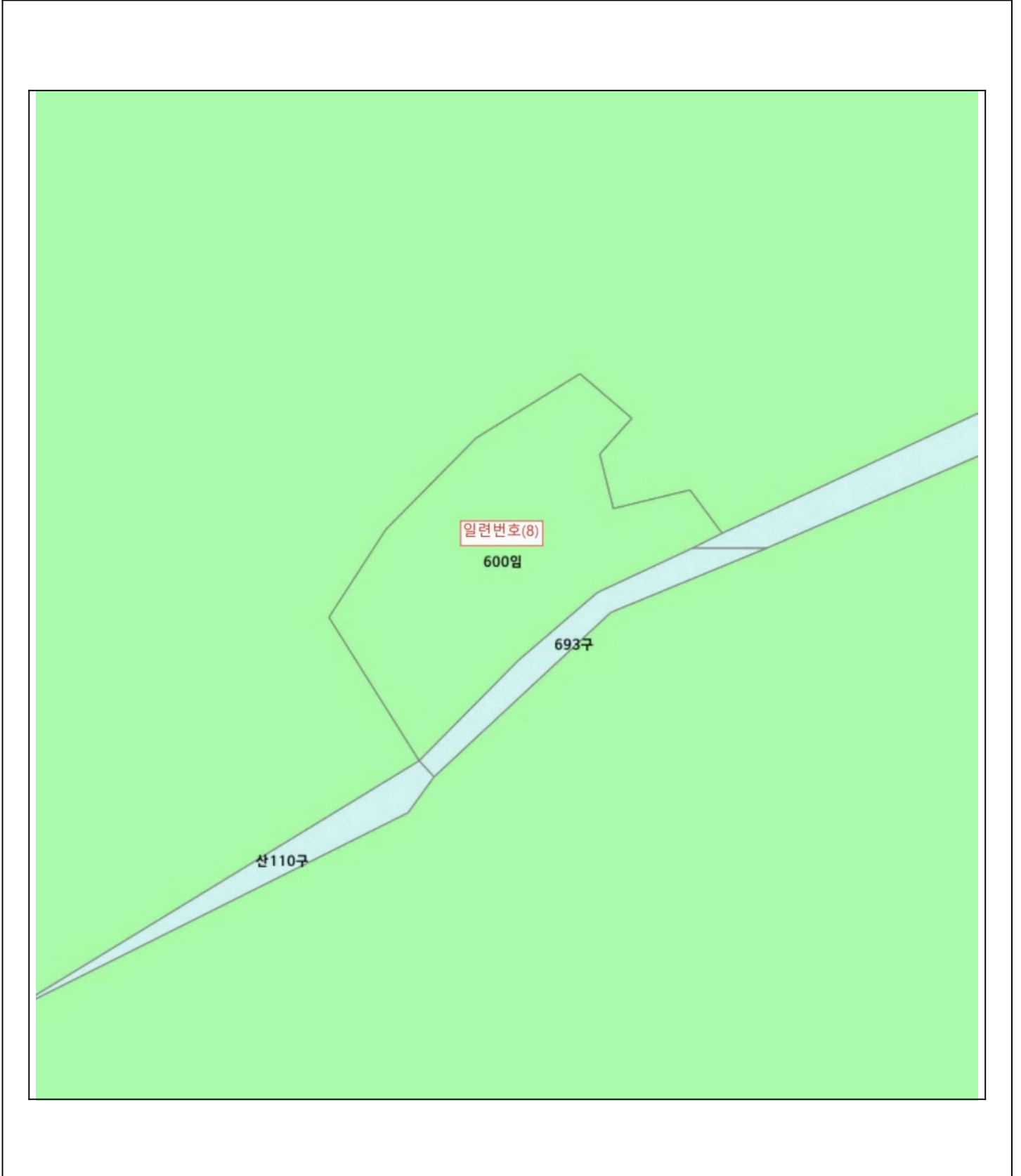
지 적 도



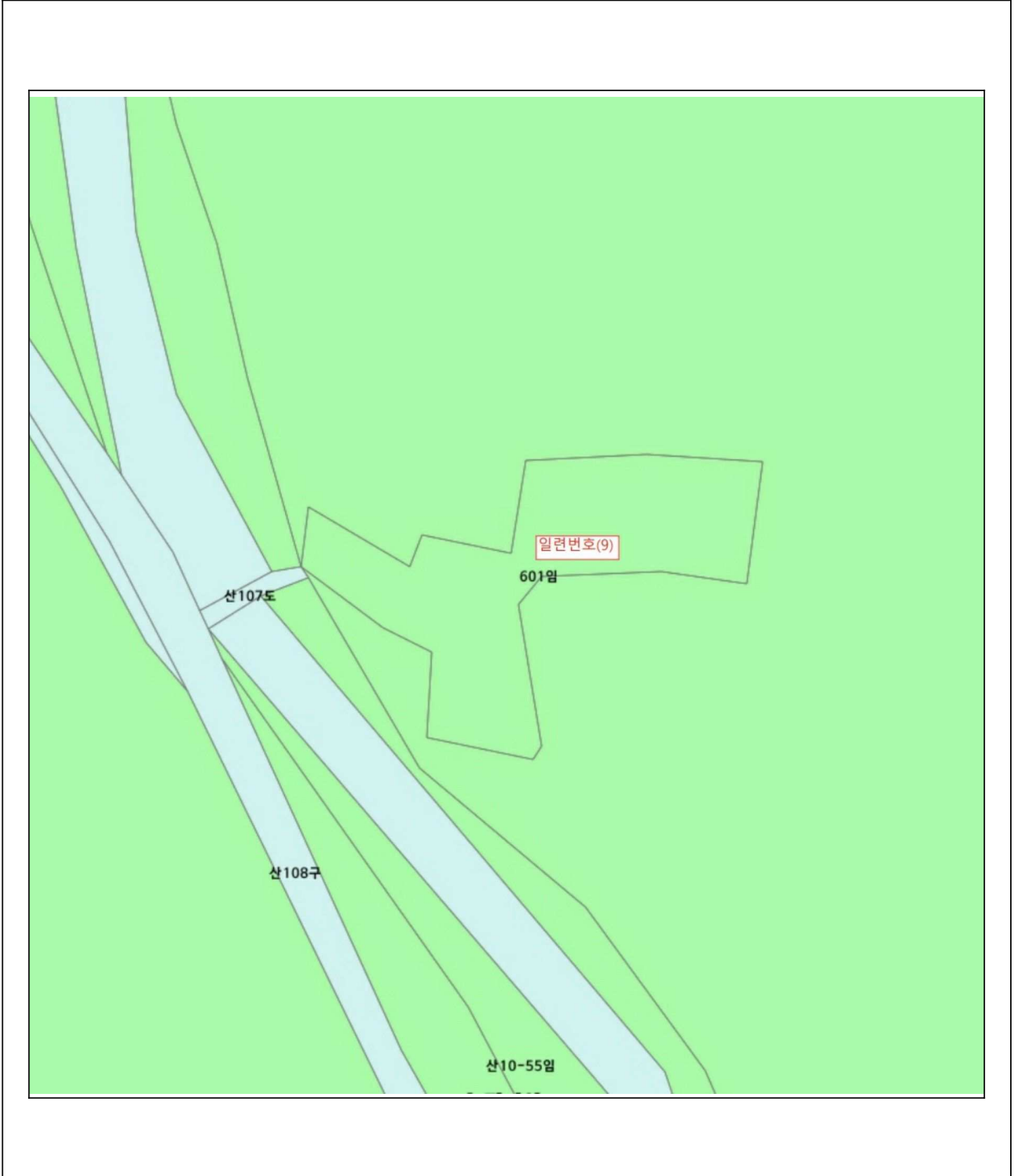
지 적 도



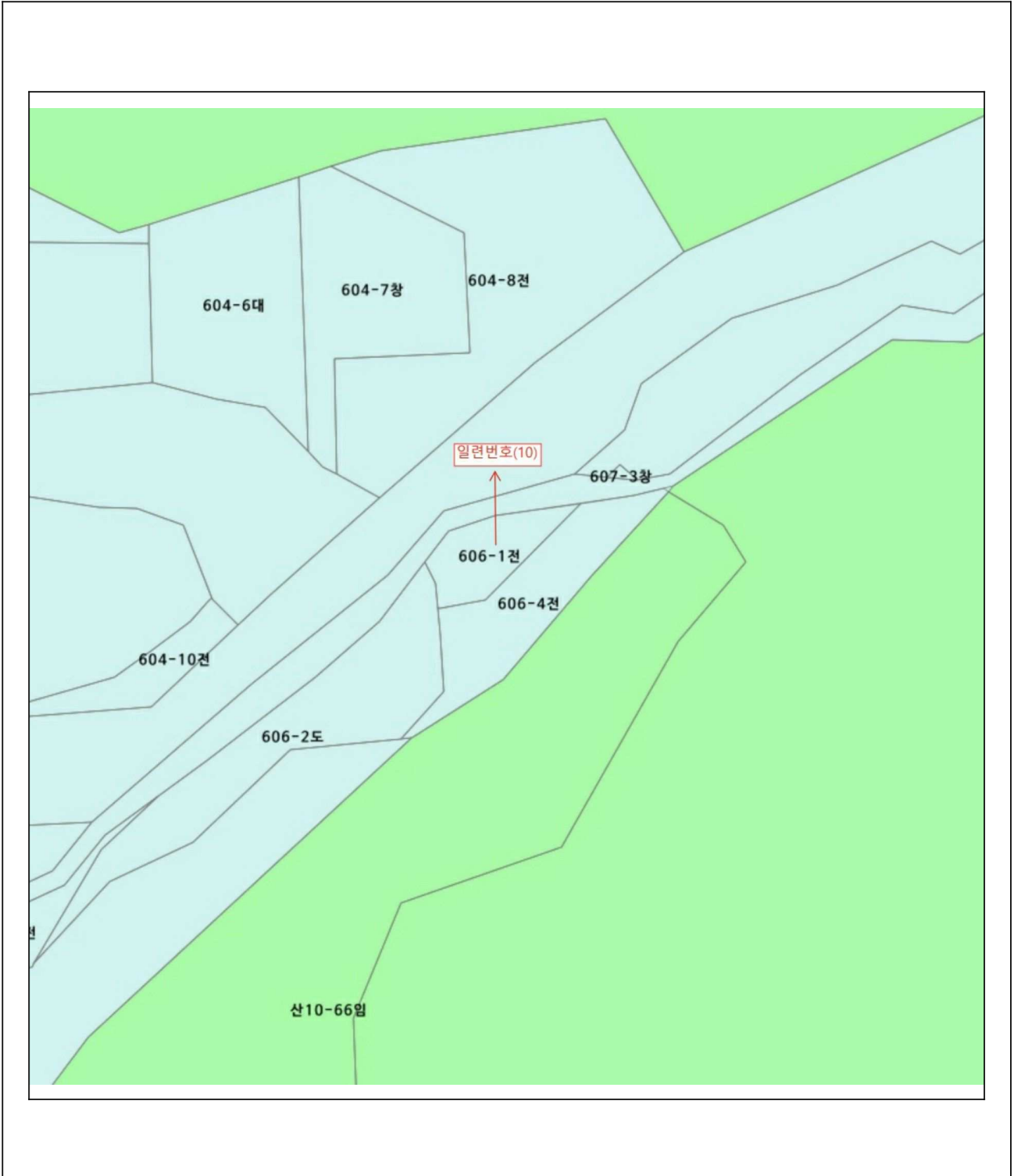
지 적 도



지 적 도



지 적 도





(1)



(2)



(3)



(3)



(3)



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)



(9)



(9)



(10)