

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 유상목
건명	현재혁 소유물건(2024타경119071)
감정서번호	경북2240812

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.

경북감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박권순

감정평가액	일십억삼백구십일만일천원정(₩1,003,911,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 유상목		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	현재혁 (2024타경119071)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.28	2024.08.28	2024. 09. 03	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	16,500	토지	16,500	-	600,323,000
	<제시외 건물>	(859.8)	건물	859.8	-	403,588,000
	이	하	여	백		
합계					₩1,003,911,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 영천시 화산면 대안리에 소재하는 토지로서 경매 목적의 감정평가건임.

### 2. 대상 토지의 개요

(2024. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	경상북도 영천시 화산면 대안리 983-2	1,660	창고 용지	건부지	보전관리	세로 (가)	사다리 완경사	21,900
3	동소 산56-5	4,755	임야	임야, 분묘지	보전관리	세각 (가)	부정형 완경사	5,240
4	동소 산56-7	106	임야	임야	보전관리	세로 (가)	부정형 완경사	5,240
5	동소 983-3	641	과수원	건부지	보전관리	세로 (가)	부정형 완경사	-
6	동소 983-5	845	도로	도로	보전관리	세로 (가)	부정형 완경사	-
7	동소 990-4	627	전	전	계획관리	세로 (가)	세장형 평지	62,200
8	동소 산56-6	5,820	임야	임야, 분묘지	보전관리 계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	4,920
9	동소 983-4	1,851	과수원	전	보전관리	세로 (가)	사다리 완경사	-
10	동소 990-16	195	전	전	보전관리	맹지	세장형 평지	27,900

### 3. 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서 본건의 경우 통상적인 시장에서 충분

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 시장가치를 기준으로 하였음.

## 4. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024. 08. 28을 기준시점으로 정함.

## 5. 실지조사 일자

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2024. 08. 28일자 실지조사를 실시하였음.

## 6. 기타사항

가. 본건 기호1)토지상에 소재하는 건축물대장상 등재되어 있는 제시외건물ㄱ) ~ ㄷ)은 공부상 면적으로, 기호5)토지상에 소재하는 미등재 제시외건물ㄹ), ㅁ)은 현장 실측면적으로 귀 평가명령에 따라 평가금액을 제시하되 동 제시외건물이 타인소유 등으로 경매대상에서 제외되어 토지가 소유권 행사를 제한받는 경우의 토지가액을 토지(건물)감정평가명세표 상의 비교란에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

나. 본건 기호3)토지상의 소유자 미상의 소량의 과수목 및 자생 임목과 8)토지상에 자생하는 임목은 평가목적은 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

다. 본건 기호3), 8)토지상에는 연고자 미상의 분묘 수기 소재함.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본건 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상 물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 (토지의 감정평가) 규정 등을 적용함.

### 2. 대상물건에 적용된 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하여, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인을 보정하는 산출과정을 거쳐 토지의 적정가격을 감정평가하였는 바 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 비교 검토하는 절차는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## III. 토지의 감정평가

### 1. 비교표준지의 선정

가. 비교표준지 공시지가(2024. 01. 01 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	영천시 화산면 대안리 957	1,122	답	답	보전 관리	세각 (가)	가장형 평지	32,000
B	영천시 화산면 대안리 산7-1	15,459	임야	자연림	보전 관리	세로 (불)	부정형 완경사	3,360
C	영천시 화산면 대안리 949-1	1,387	답	답	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	26,000

나. 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지를 비교표준지로 선정함.

### 2. 시점수정

가. 지가변동률(영천시 보전관리지역/계획관리지역)

기 간	지가변동률(%) (보전관리지역)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.07.31	0.761	7월까지 누계변동율
2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.108	7월 변동율
2024.01.01.~ 2024.08.28	0.859 (1.00859)	$(1 + 0.00761) * (1 + 0.00108 * 28/31)$ ≒ 1.00859

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

기 간	지가변동률(%) (계획관리지역)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.07.31	0.792	7월까지 누계변동율
2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.119	7월 변동율
2024.01.01.~ 2024.08.28	0.900 (1.00900)	$(1 + 0.00792) * (1 + 0.00119 * 28/31)$ ≒ 1.00900

※ 2024년 07월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태로서 2024년 07월 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

## 나. 시점수정치 결정

시점수정을 위하여 생산자물가상승율도 고려 대상이나 생산자물가지수는 일반적으로 전국적인 물가변동상황을 나타내는 지표로서 본건 토지의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못한다고 판단되어 상기 지가변동율을 시점수정치로 결정함.

시점수정치	보전관리지역 : 1.00859 / 계획관리지역 : 1.00900
-------	-------------------------------------

## 3. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(비교치: 1.000)

## 4. 개별요인 비교

본건 평가 대상토지와 비교표준지의 개별요인 비교항목은 다음과 같으며 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

### 가. 개별요인 비교항목

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

조 건	항 목				
	상업지대	주택지대	공업지대	농경지대	임야지대
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭, 구조 등의 상태	접근도로의 상태, 농로의 상태	접근도로의 상태, 임도의 상태
접근조건	상업지역중심 및 교통시설의 편의성	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성	도심 및 시장 접근성, 물류시설과의 접근성	교통의 편의성	인근 취락 및 교통시설 접근성, 입목반출 용이성 등
환경조건 (자연조건)	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성	일조, 통풍, 토양, 토질
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태, 이용상황, 토양오염 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태, 이용상황, 토양오염 등	면적, 형상, 고저, 접면도로, 이용상황, 토양오염 등	면적, 형상, 경사, 경작의 장애, 이용상황, 토양오염 등	규모, 형상, 고저, 표고, 이용상황, 임상 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	행정상의 규제정도	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타

## 나. 격차율 산정(농경지대/임야지대)

토지 기호	표준지 기호	비 교 항 목						격차율
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	A	1.05	1.00	1.00	0.99	1.40	1.00	1.455
3	B	1.35	1.20	1.00	0.95	1.00	1.00	1.539
4	B	1.30	1.20	1.00	0.90	1.00	1.00	1.404
5	A	1.05	1.00	1.00	0.93	1.25	1.00	1.221
6	A	1.00	1.00	1.00	0.90	0.33	1.00	0.297
7	C	1.00	1.08	1.00	0.90	1.00	1.00	0.972
8	B	1.30	1.20	1.00	0.95	1.02	1.00	1.512
9	A	1.05	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	1.040
10	A	0.70	1.03	1.00	0.90	1.00	1.00	0.649

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

- 본건 기호1)토지는 비교표준지A) 대비 접근성, 주변환경, 획지의 형상 등은 유사하고 접면도로상태(표준지:각지)는 불리하며 접면도로의 폭 및 지목(이용상태)이 유리하여 전반적인 개별요인 우세함.
- 본건 기호3)토지는 비교표준지B) 대비 임도의 상태 및 접근성은 유리하고 획지의 형상이 불리하여 전반적인 개별요인 우세함.
- 본건 기호4)토지는 비교표준지B) 대비 임도의 상태 및 접근성은 유리하고 획지의 면적 등이 불리하여 전반적인 개별요인 우세함.
- 본건 기호5)토지는 비교표준지A) 대비 접근성, 주변환경, 용도지역 등은 유사하고 획지의 형상 및 접면도로상태(표준지:각지)는 불리하며 접면도로의 폭 및 이용상태가 유리하여 전반적인 개별요인 우세함.
- 본건 기호6)토지는 비교표준지A) 대비 접면도로의 폭, 접근성, 주변환경 등은 유사하고 획지의 형상, 접면도로상태(표준지:각지) 및 지목(이용상황) 등이 불리하여 전반적인 개별요인 열세임.
- 본건 기호7)토지는 비교표준지C) 대비 접근성은 유리하고 획지의 형상 및 접면도로의 상태(표준지:각지)는 불리하며 농로의 상태, 주변환경 및 용도지역 등이 유사하여 전반적인 개별요인 열세임.
- 본건 기호8)토지는 비교표준지B) 대비 임도의 상태, 접근성 및 용도지역(본건:일부 계획관리지역)은 유리하고 획지의 형상이 불리하여 전반적인 개별요인 우세함.
- 본건 기호9)토지는 비교표준지A) 대비 농로의 폭은 유리하고 접근성, 주변환경, 용도지역 등은 유사하며 접면도로상태(표준지:각지)는 불리하여 전반적인 개별요인 우세함.
- 본건 기호10)토지는 비교표준지A) 대비 접근성은 유리하고 농로의 상태, 획지의 면적 및 접면도로의 상태(표준지:각지)는 불리하며 주변환경 및 용도지역 등이 유사하여 전반적인 개별요인 열세임.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## 5. 그 밖의 요인 보정

### 가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 2003다38207판결(2004.5.14. 선고), 2002두 5054(2003.7.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

### 나. 인근지역의 평가/거래사례(출처 : 한국감정평가사협회, 국토교통부)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
a	영천시 화산면 대안리 462	답	539.3 (지분)	계획관리	73,000	2023.02.02	평가사례
b	동소 479	답	1,190	계획관리	73,000	2024.06.14	평가사례
c	동소 931	과	205.54 (지분)	계획관리	63,000	2024.01.22	평가사례
d	동소 1009-6	전	1,014	보전관리	61,000	2024.05.27	평가사례
e	동소 1191	전	2,932	보전관리	71,000	2020.04.29	평가사례
f	동소 산64-2	임야	1,665.8 (지분)	계획관리	11,000	2023.09.13	평가사례
g	동소 927	답	1,531	보전관리	58,500	2023.10.30	거래사례
h	동소 1003	전	2,132	보전관리	56,285	2022.02.19	거래사례
i	동소 1099-1	전	2,799	보전관리	64,600	2023.10.30	거래사례
j	동소 1274	전	367	계획관리	81,743	2023.04.13	거래사례
k	동소 산59-3	임야	1,373	보전관리	15,112	2020.12.24	거래사례

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

다. 그 밖의 요인 보정률의 산정

## 1) 선례(사례)의 선정

대상 토지와 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 상기 선례(사례) 중 기호b), d), f)를 선정하여 적용함.

## 2) 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{선례(사례) 기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

## 3) 그 밖의 요인 보정률 산정

- 비교표준지A)

기호	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	보정률산정치 [선례(사례)기준 /공시지가기준]
1	사례 (기호d)	61,000	1.00355	1.00	1.207	73,888	2.289
	비교표준지 (기호A)	32,000	1.00859	-	-	32,274	

※ 시점수정치(영천시 보전관리지역 : 2024.05.27 ~ 2024.08.28) : 1.00355

※ 지역요인비교 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함

※ 개별요인비교 (사례 대비 표준지)

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
0.98	1.10	1.00	1.12	1.00	1.00	1.207

비교표준지는 사례 대비 농로의 상태는 불리하고 접근성, 획지의 형상 및 접면 도로상태(표준지:각지) 등은 유리하여 전반적인 개별요인 우세함.

- 비교표준지B)

기호	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	보정률산정치 [선례(사례)기준 /공시지가기준]
2	사례 (기호f)	11,000	1.01143	1.00	0.808	8,989	2.653
	비교표준지 (기호B)	3,360	1.00859	-	-	3,388	

※ 시점수정치(영천시 계획관리지역 : 2023.09.13 ~ 2024.08.28) : 1.01143

※ 지역요인비교 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함

※ 개별요인비교 (사례 대비 표준지)

가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1.00	0.95	1.00	1.00	0.85	1.00	0.808

비교표준지는 사례 대비 임도의 상태, 주변환경, 경사도 및 형상 등은 대등하고 접근성 및 용도지역이 불리하여 전반적인 개별요인 열세임.

- 비교표준지C)

기호	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	보정률산정치 [선례(사례)기준 /공시지가기준]
1	사례 (기호b)	73,000	1.00310	1.00	0.901	65,976	2.515
	비교표준지 (기호C)	26,000	1.00900	-	-	26,234	

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

- ※ 시점수정치(영천시 계획관리지역 : 2024.06.14 ~ 2024.08.28) : 1.00310
- ※ 지역요인비교 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함
- ※ 개별요인비교 (사례 대비 표준지)

가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1.10	0.90	0.91	1.00	1.00	1.00	0.901

비교표준지는 사례 대비 농로의 상태는 유리하고 접근성 및 주변환경은 불리하며 획지의 형상 및 용도지역 등은 유사하여 전반적인 개별요인 열세임.

## 라. 그 밖의 요인 보정률의 결정

본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되 상기에서 산정된 그 밖의 요인 보정율, 인근 지역의 지가수준 및 평가선례, 거래사례 및 인근지역 부동산 경기상황 등 기타 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정율을 다음과 같이 결정함.

비교표준지 기호	A)	B)	C)
그 밖의 요인보정율	2.28	2.65	2.51

## 6. 공시지가에 의한 토지단가의 산정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	32,000	1.00859	1.00	1.455	2.28	107,068	110,000
3	B	3,360	1.00859	1.00	1.539	2.65	13,820	14,000
4	B	3,360	1.00859	1.00	1.404	2.65	12,608	13,000

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
5	A	32,000	1.00859	1.00	1.221	2.28	89,849	90,000
6	A	32,000	1.00859	1.00	0.297	2.28	21,855	22,000
7	C	26,000	1.00900	1.00	0.972	2.51	64,003	64,000
8	B	3,360	1.00859	1.00	1.512	2.65	13,578	14,000
9	A	32,000	1.00859	1.00	1.040	2.28	76,530	77,000
10	A	32,000	1.00859	1.00	0.649	2.28	47,757	48,000

※ 제시외건물 영향 토지단가

- 기호1)토지 :  $110,000\text{원}/\text{㎡} \times 0.7 \approx 77,000\text{원}/\text{㎡}$
- 기호5)토지 :  $90,000\text{원}/\text{㎡} \times 0.7 \approx 63,000\text{원}/\text{㎡}$

## VI. 감정평가액 결정 의견

상기 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하며 상세한 물건별 평가금액은 토지감정평가명세표를 참고하시기 바람.

# 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 영천시 화산면 대안리	983-2	창고용지	보전관리지역	1,660	1,660	110,000	182,600,000	제시외건물 영향 토지가액 ₩127,820,000
3	동소	산56-5	임야	보전관리지역	4,755	4,755	14,000	66,570,000	임목, 과수목 포함 분묘소재
4	동소	산56-7	임야	보전관리지역	106	106	13,000	1,378,000	
5	동소	983-3	과수원	보전관리지역	641	641	90,000	57,690,000	현황 "건부지" 제시외건물 영향 토지가액 ₩40,383,000
6	동소	983-5	도로	보전관리지역	845	845	22,000	18,590,000	
7	동소	990-4	전	계획관리지역	627	627	64,000	40,128,000	
8	동소	산56-6	임야	보전관리지역 계획관리지역	5,820	5,820	14,000	81,480,000	임목포함 분묘소재
9	동소	983-4	과수원	보전관리지역	1,851	1,851	77,000	142,527,000	현황 "전"
10	동소	990-16	전	보전관리지역	195	195	48,000	9,360,000	
<b>소 계</b>								<b>₩600,323,000</b>	

# 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	
	<제시외건물>								
ㄱ	경상북도 영천시 화산면 대안리	983-2 지상	창고	일반철골구조 판넬지붕 단층	(462.0)	462.0	480,000	221,760,000	480,000 × 40/40
ㄴ	동소	983-2 지상	창고	경량철골구조 칼라강판지붕 단층	(107.8)	107.8	360,000	38,808,000	360,000 × 40/40
ㄷ	동소	983-2 지상	화장실	경량철골구조 판넬지붕 단층	(6.8)	6.8	600,000	4,080,000	600,000 × 35/35
ㄹ	동소	983-3 지상	숙소	경량철골구조 칼라강판지붕 단층	(276.2)	276.2	500,000	138,100,000	500,000 × 35/35
ㅁ	동소	983-3 지상	보일러실	판넬조 판넬지붕 단층	(7.0)	7.0	120,000	840,000	120,000 × 35/35
<b>소 계</b>								<b>₩403,588,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,003,911,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 영천시 화산면 대안리 소재 "늘얼마을" 북서측 인근에 위치하는 토지들로 주변은 농경지, 농가주택 및 임야 등으로 형성되어 있는 마을주변 농경지대임.

### (2) 교통상황

본건 기호1), 3) ~ 9)토지까지는 차량 및 농기계의 접근이 가능하고 기호10)토지는 인접지를 경유하여 접근 가능하며 인근 취락, 대중교통시설 및 간선도로 접근성 등을 고려할 때 참고용지, 농경지 및 임야로서의 전반적인 교통상황은 보통시됨.

### (3) 형태 및 이용상태

- 기호1)토지 : 남동측 하향 경사지에 대체로 평탄하게 조성된 사다리형의 토지로 건(창고 및 부속건물)부지로 이용중임.
- 기호3)토지 : 남서측 하향경사의 부정형의 토지로 임야 및 분묘지로 이용중임.
- 기호4)토지 : 남동측 하향경사의 부정형의 토지로 임야로 이용중임.
- 기호5)토지 : 남동측 하향 경사지에 대체로 평탄하게 조성된 부정형의 토지로 건(숙소 및 부속건물)부지로 이용중임.
- 기호6)토지 : 남측 하향경사의 부정형의 토지로 도로로 이용중임.
- 기호7), 10)토지 : 인접지와 대체로 등고평탄한 세장형의 토지로 전으로 이용중임.
- 기호8)토지 : 남동측 하향경사의 부정형의 토지로 임야 및 분묘지로 이용중임.
- 기호9)토지 : 남동측 하향 경사지에 대체로 평탄하게 조성된 사다리형의 토지로 전으로 이용중임.

# 토지 감정요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

## (4) 인접 도로상태

- 기호1), 4), 8) 토지 : 서측으로 기호6)토지를 이용하여 개설된 노폭 약 4m의 도로와 접함.
- 기호3)토지 : 동측으로 기호6)토지를 이용하여 개설된 노폭 약 4m, 서측 노폭 약 5m 및 남측 노폭 약 3m의 도로와 각각 접함.
- 기호5)토지 : 동측으로 기호6)토지를 이용하여 개설된 노폭 약 4m의 도로와 접함.
- 기호6)토지 : 본건 토지가 노폭 약 4m ~ 5m의 도로임.
- 기호7)토지 : 동측 노폭 약 2.5m의 포장농로와 접함.
- 기호9)토지 : 남동측으로 기호6)토지를 이용하여 개설된 노폭 약 4m의 도로와 접함.
- 기호 10)토지 : 지적도상 맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호1), 5), 6), 9), 10)토지 : 보전관리지역, 가축사육제한구역
- 기호3), 4)토지 : 보전관리지역, 가축사육제한구역, 준보전산지
- 기호7)토지 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형), 가축사육제한구역
- 기호8)토지 : 계획관리지역, 보전관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한 구역, 준보전산지

# 토지 감정요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

- 본건 기호1), 5)토지상에는 별첨의 지적 및 건물개황도와 같이 참고 등의 제시외건물이 소재하고 기호3), 8)토지상에는 연고자 미상의 분묘 수기 소재함.
- 기호5) 토지상에 소재하는 이동 용이한 컨테이너 1동은 평가외로 하였음.

## (7) 공부와의 차이

본건 기호5), 9)토지의 공부상 지목은 과수원이나 기호5)토지는 현황 건(숙소 및 부속건물)부지이고 기호9)토지는 전임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

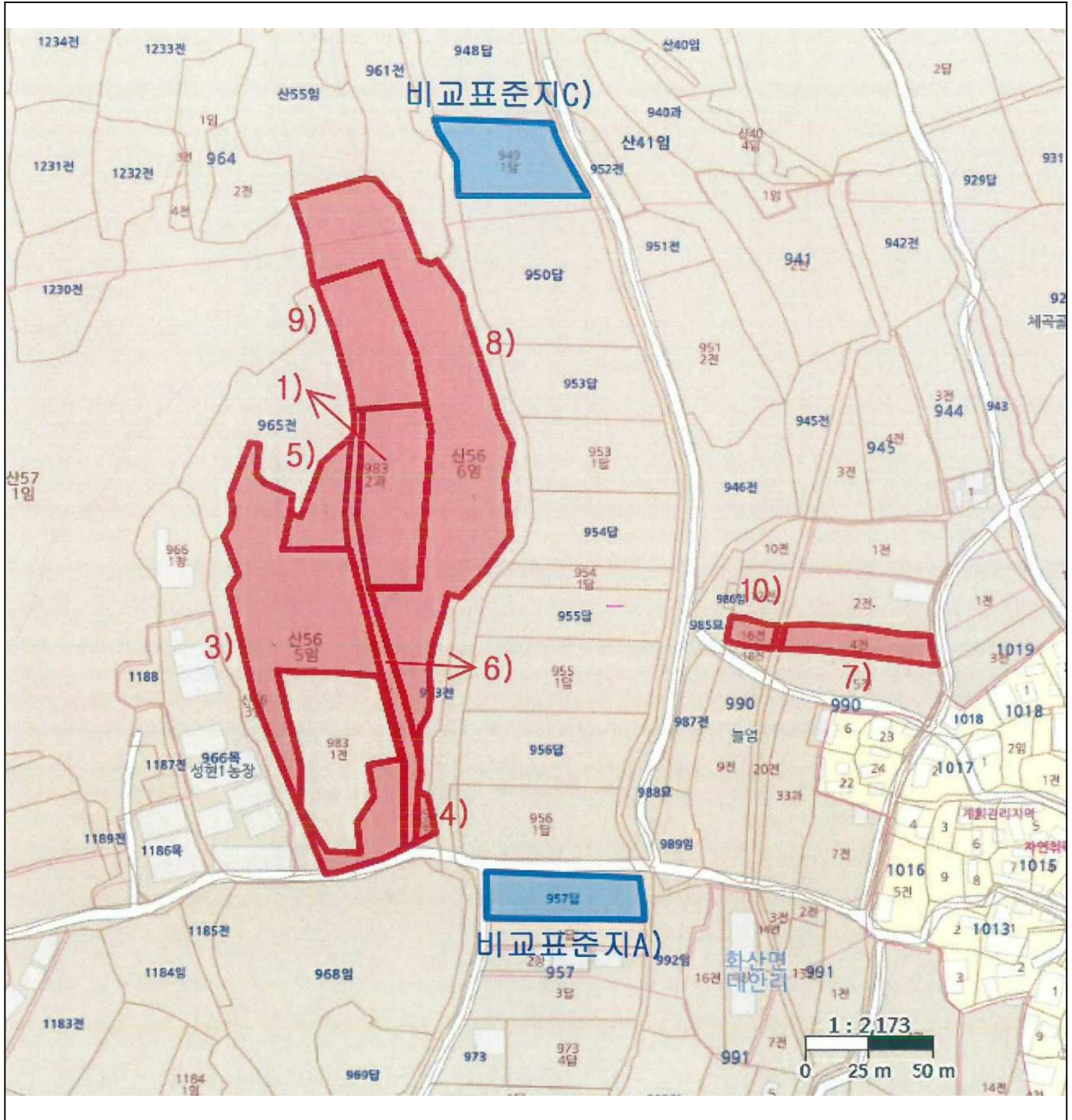


# 위치도



소재지

경상북도 영천시 화산면 대안리 983-2외

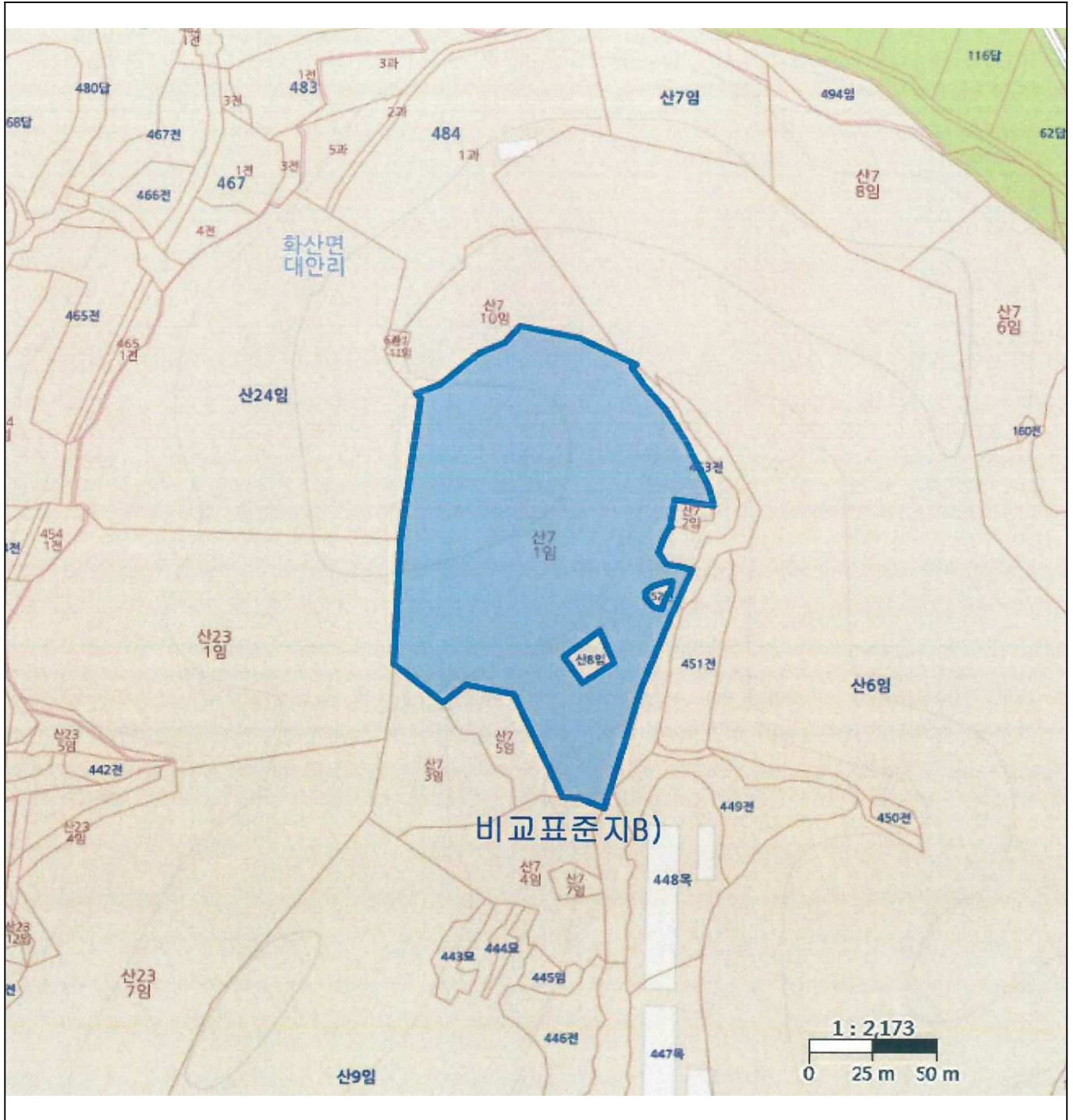


# 위치도

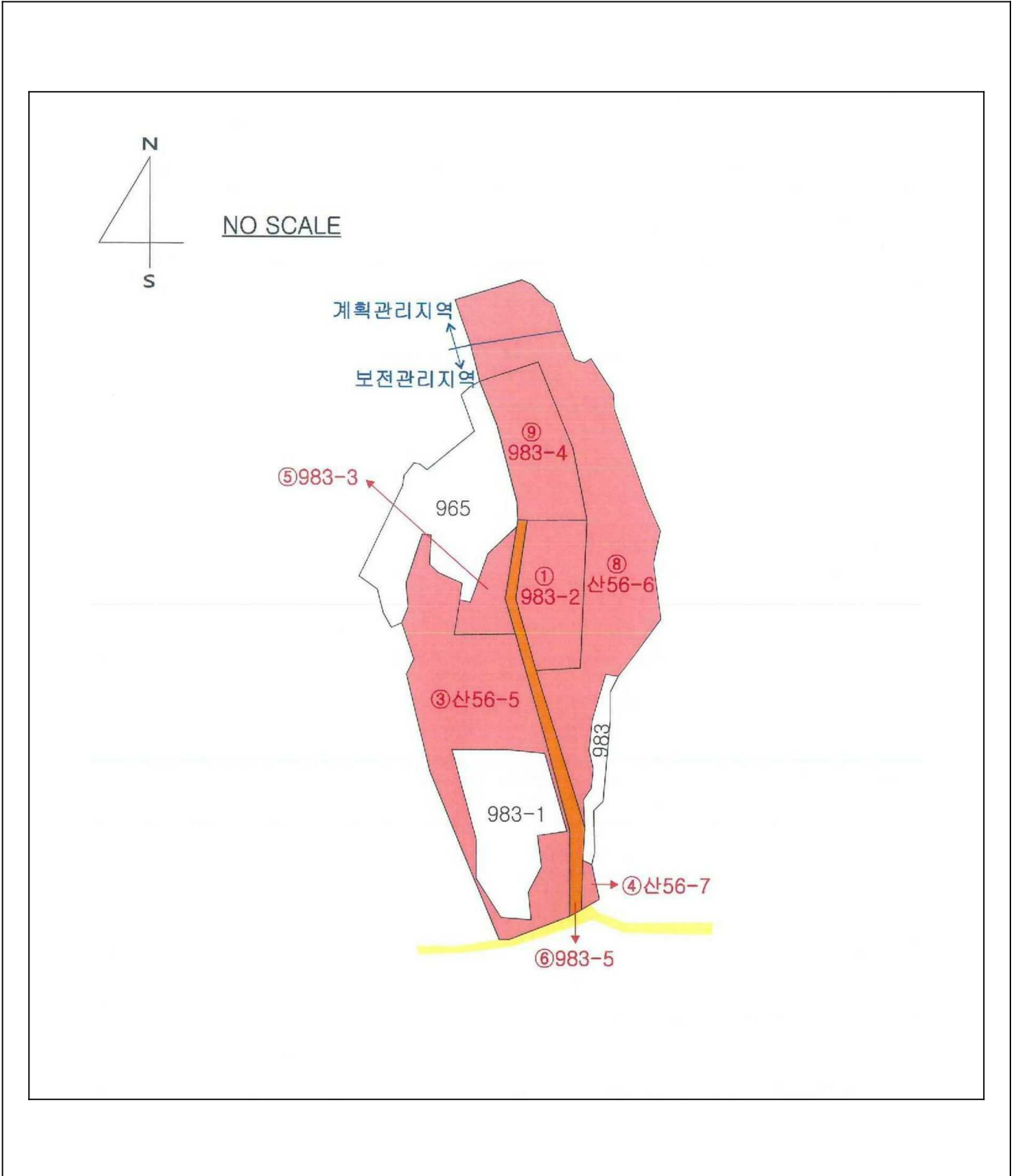


소재지

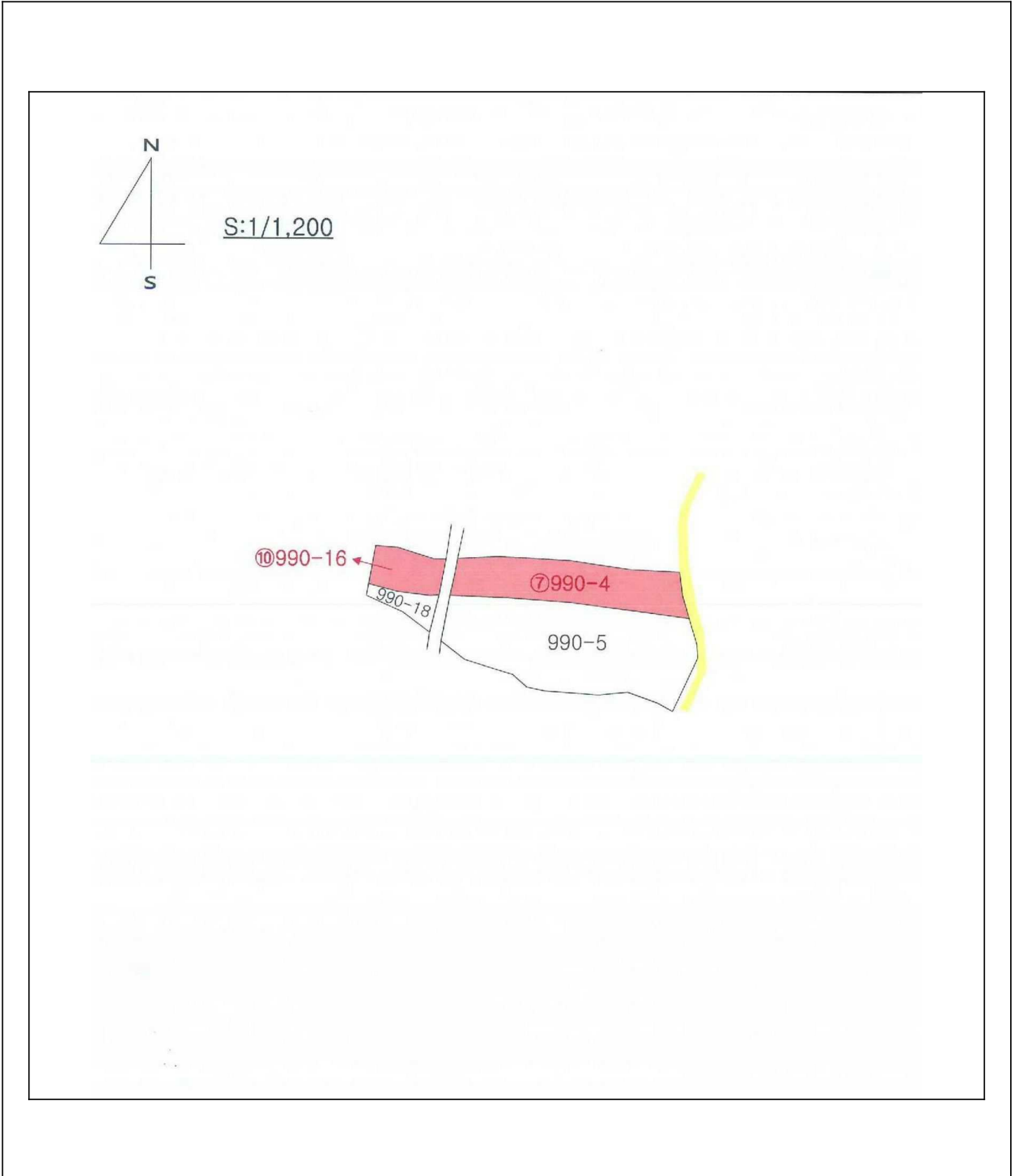
경상북도 영천시 화산면 대안리 내 비교표준지



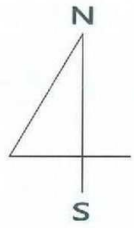
# 지 적 도



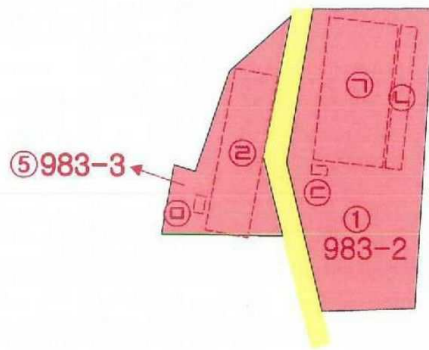
# 지 적 도



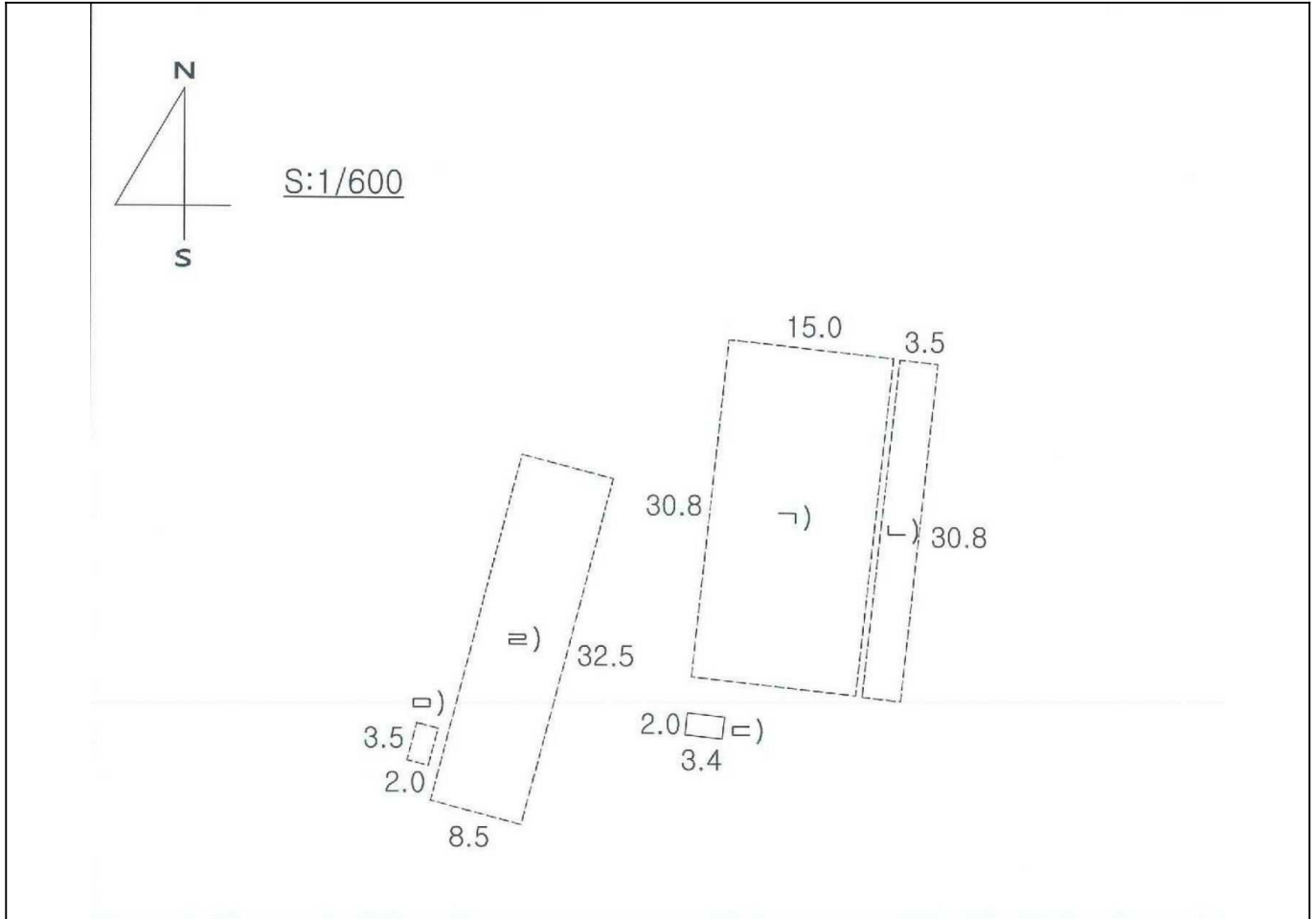
# 지 적 도



S:1/1,200



# 건 물 개 황 도



<제시외건물>

- ㄱ) 일반철골구조 판넬지붕 단층 창고 30.8×15.0 = 462.0㎡
- ㄴ) 경량철골구조 칼라강판지붕 단층 창고 30.8×3.5 = 107.8㎡
- ㄷ) 경량철골구조 판넬지붕 단층 화장실 3.4×2.0 = 6.8㎡
- ㄹ) 경량철골구조 칼라강판지붕 단층 숙소 32.5×8.5 = 276.2㎡
- ㅁ) 판넬조 판넬지붕 단층 보일러실 3.5×2.0 = 7.0㎡

# 사 진 용 지



기호 1),3)~6),8),9) 토지 원경



기호 1) 토지

# 사 진 용 지



제시외건물 ㄱ)



제시외건물 ㄴ)

# 사 진 용 지



제시외건물 ㄷ)



기호 3) 토지

# 사 진 용 지



기호 3) 토지(분묘부분)



기호 4) 토지

# 사 진 용 지



기호 5) 토지



제시외건물 ≒)

# 사 진 용 지



제시외건물 ㄴ)



기호 6) 토지

# 사 진 용 지



기호 6) 토지



기호 7) 토지

# 사 진 용 지



기호 7) 토지



기호 8) 토지

# 사 진 용 지



기호 8) 토지(분묘부분)



기호 9) 토지

# 사 진 용 지



기호 9) 토지



기호 10) 토지