

감정평가서

건명	경상북도 구미시 구포동 산20 외 소재 물건 (2025-00584-A02)
의뢰인	한국자산관리공사 대구경북지역본부장
평가서번호	SE254-042332



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.						
감정평가사				(인)		
최상환						
감정평가액	일십삼억삼천육백팔십육만삼천원정(₩1,336,863,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대구경북지역본부장		감정평가목적	공매(국세, 지방세)		
채무자	-		제출처	한국자산관리공사 대구경북지역본부		
소유자 (대상업체명)	주식회사동명개발		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록, 토지등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.14	2025.05.13 ~ 2025.05.14	2025.05.14	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	265,785	토지	265,785	-	1,336,863,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,336,863,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 구미시 구포동	산20	임야	자연녹지지역	11,901	11,901	27,000	321,327,000	입목 등 포함, 송전탑부지 및 송전선로 저촉 , 국도(33번) 지하 통과함.
2	경상북도 구미시 남통동	산9	임야	자연환경 보전지역	253,884	253,884	4,000	1,015,536,000	입목 등 포함
합 계								₩1,336,863,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 구미시 구포동, 남통동에 소재하는 “토지”로서, 한국자산관리공사 대구경북지역본부에서 시행하는 공매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	비고
1	구미시 구포동 산20	임야	11,901	자연녹지지역	자연림	송전탑, 송전선로 저촉
2	구미시 남통동 산9	임야	253,884	자연환경보전 지역	자연림	금오산도립 공원

3. 감정평가에 관한 근거규정 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

본건 기준시점은 가격조사 완료일인 2025.05.14.을 기준으로 하였으며, 본건의 현황과 가격조사 등을 위한 실지조사는 2025.05.13.에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 평가방법 및 기타 평가의견

가. 본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거한 공시지가기준법에 따라, 본건 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정과 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 · 지형 · 지세 · 기타 가치형성에 영향을 미치는 제반 지역요인 및 개별요인을 비교, 분석하고 시세 및 그 밖의 요인을 종합 참작하여 평가하였으며, 거래사례비교법에 의하여 시산가액의 합리성을 검토하였음.

나. 본건 기호(1)은 토지이용계획확인서상 “중로1류(폭 20m~25m)(저축), 도로구역(국도대 채우회도로)”으로 기재되어 있으며, 이는 국도(33번)가 본건 지하로 통과하는 것으로 조사되었으나, 관계부서 문의에 의하면 토지이용에 영향을 미치지 않는바 보상 대상이 되지 않는 것으로 탐문조사 되었음. 따라서 본건은 이에 구매 없이 토지를 평가하였으므로 업무진행시 유의 바라며, 구체적인 사항은 관련부서에 문의 바랍니다.

다. 본건 기호(1) 일부는 송전탑부지, 송전선로가 지나가는 선하지 저축으로서, 이에 따른 제한사항을 감안하여 평가하였음을 업무진행시 유의바라며, 구체적인 사항은 관련부서에 문의바랍니다.

라. 본건 지상에 소재하는 자연림 상태의 입목 등은 거래관행 등에 의거 토지에 포함 평가하였음.

마. 본건은 자연림 상태의 광평수 임야로서, 본건 지상에 분묘의 소재 확인은 다소 어려운 점이 있는바, 평가목적 등을 감안하여 분묘 여부에 구매 없이 평가하였으므로, 업무 진행시 유의바랍니다.

바. 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 평가액 산정

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 기호(1): 비교표준지(A), 기호(2): 비교표준지(B)를 각각 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.1.1)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	적용
A	구포동 산26-1	12,694	임야	자연림	자연녹지	맹지	부정형 급경사	8,750	기호1
B	남통동 산11	170,579	임야	자연림	자연환경	맹지	부정형 완경사	2,270	기호2

나. 시점수정

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

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
경상북도 구미시 (25.01.01~25.05.14)	녹지지역 1.00236 (0.236% 상승)	2025.01.01~2025.03.31 : 0.149 직전월 : 2025.03.01~2025.03.31 : 0.061 2025.04.01~2025.05.14 : (직전월 유추적용) $(1+0.00149) \times (1+0.00061 \times 44/31)$ ≒ 1.00236 (0.236% 상승)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
경상북도 구미시 (25.01.01~25.05.14)	자연환경보전지역 1.00164 (0.164% 상승)	2025.01.01~2025.03.31 : 0.096 직전월 : 2025.03.01~2025.03.31 : 0.048 2025.04.01~2025.05.14 : (직전월 유추적용) $(1+0.00096) \times (1+0.00048 \times 44/31)$ ≒ 1.00164 (0.164% 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)

조건	항목	세항목	격차율	검토의견
			표준지(A)	
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.10	도로상태 등에서 우세함
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.15	인근 취락 및 교통시설과의 접근성 등에서 우세함
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대등함
		토양, 토질의 양부		
획지조건	규모, 형상 등	면적	1.05	형상 등에서 우세함
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
		경사의 위치 및 굴곡		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	대등함
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	0.90	송전탑부지, 송전선로 저촉 등을 감안함
		기타		
누계			1.195	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(2)

조건	항목	세항목	격차율	검토의견
			표준지(B)	
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	대등함
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근 성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대등함
		토양, 토질의 양부		
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.90	경사의 위치 등에서 열세함
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
		경사의 위치 및 굴곡		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보 안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	대등함
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
누계			0.900	

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)

기 호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
1	2023.01.30	구포동 산1*	임야	43,636	자연녹지지역	14,300	담보평가
	일부 송전선로 부지, 개별지가(2023.01):@8,530/㎡						
2	2023.09.04	구포동 산34-8	임야	1,791	자연녹지지역	16,000	공매평가
3	2024.07.08	구포동 산3*-9	임야	1,844	자연녹지지역	17,300	경매평가
4	2023.04.10	구포동 산*	임야	16,264	자연녹지지역	34,000	담보평가
	일부 선하지 감안						
5	2024.10.25	형곡동 산29	임야	64,439	자연환경보전	10,000	경매평가
6	2022.06.03	상모동 산5*	임야	47,603 중5,950.38	자연환경보전	1,600	소송평가
7	2023.02.20	북삼읍 송오리 산2-8	임야	11,591 중5,795.5	자연환경보전 외	3,000	경매평가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지	지목	면적(㎡)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가(/㎡)
8	2022.09.13	구포동 산1*3	임야	3,966 중330	-	5,000,000
		자연녹지지역				(15,150/㎡)
9	2024.05.20	금전동 산2*13	임야	1,503	-	13,800,000
		자연녹지지역				(9,180/㎡)
	개별지가(2024.01):@4,880/㎡					
10	2021.03.23	남통동 산1*1	임야	31,012 중15,506	-	112,500,000
		자연환경보전지역				(7,250/㎡)
	개별지가(2021.01):@3,580/㎡					
11	2024.06.25	형곡동 산3*1	임야	25,095 중12,547.5	-	25,000,000
		자연환경보전지역				(1,990/㎡)
	개별지가(2024.01):@2,680/㎡					

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해 지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 아래사례를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정함.

표준지별 사례기호	표준지(A) : 사례(4)	표준지(B) : 사례(5)
-----------	----------------	----------------

② 산정방법

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가사례 또는 거래사례 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교

비교표준지 공시지가 × 시점수정

③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 사례(4 : 구포동 산*) 와 비교

비교 표준 지 (A)	사례(4) 기준 표준지(A) 가격	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	사례기준 표준지가격
		34,000	1.00	1.02055	1.00	0.661	22,936
	기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~2025.05.14)				기준시점현재 표준지가격
		8,750	1.00236				8,771
	보정치	사례(4) 기준 표준지가격[④]	기준시점 현재 표준지가격[⑥]		보정치자산 [④/⑥]		보정치결정
		22,936	8,771		2.615		2.61

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 구미시 (23.04.10~25.05.14)(녹지) : (1.02055)

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

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
0.90	0.80	0.90	1.00	1.00	1.02	0.661
표준지(A)는 사례(4) 대비 선하지 저촉 등 기타조건에서 우세하나, 도로의 상태 등 가로조건, 교통시설과의 접근성 등 접근조건 및 인근 토지 이용상황 등 환경조건에서 각각 열세함						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎ 비교표준지 (B) : 비교성이 높은 사례(5 : 형곡동 산29) 와 비교

비교 표준 지 (B)	사례(5) 기준 표준지(B) 가격	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	사례기준 표준지가격
		10,000	1.00	1.00425	1.00	0.448	4,499
	기준시점 표준지(B) 가격	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~2025.05.14)				기준시점현재 표준지가격
		2,270	1.00164				2,274
	보정치	사례(5) 기준 표준지가격[㉔]	기준시점 현재 표준지가격[㉕]		보정치시산 [㉔/㉕]		보정치결정
		4,499	2,274		1.978		1.97

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 구미시 (24.10.25~25.05.14)(자연환경보전) : (1.00425)

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

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
0.80	0.80	1.00	0.70	1.00	1.00	0.448
표준지(B)는 사례(5) 대비 도로의 상태 등 가로조건, 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 경사 및 면적 등 획지조건에서 각각 열세함.						

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)	구포동 산26-1	8,750	2.61	자연녹지
표준지 (B)	남통동 산11	2,270	1.97	자연환경

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지 시산 단가

기호	비교표준지 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	A	8,750	1.00236	1.00	1.195	2.61	27,355	27,000	-
2	B	2,270	1.00164	1.00	0.900	1.97	4,031	4,000	-

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교거래사례 선정

본건 기호(2)는 금오산도립공원 내에 소재하여 인근지역에 거래사례가 많지 않는 바, 거래시점을 확장하여 분석컨대, 상기한 “거래사례” 중에서 거래사정이 정상적이며, 시점수정 및 가치형성요인의 비교가 가능한 기호(1): 사례(8), 기호(2): 사례(10)을 각각 선정하였음.

나. 시점수정

공히 거래사례는 인근지역의 지가수준에 의거 당사자의 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됨.(1.00)

다. 시점수정

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

↓

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역/기간	용도지역 /변동률	비 고
경상북도 구미시 (22.09.13 ~25.05.14)	녹지지역 1.02716 (2.716% 상승)	2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.146 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.139 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.114 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.093 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.030 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.991 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.149 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.061 $(1 + 0.00146 * 18/30) * (1 + 0.00139) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.01030) * (1 + 0.00991) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00061 * 44/31)$ ≈ 1.02716
경상북도 구미시 (21.03.23 ~25.05.14)	자연환경 보전지역 1.03322 (3.322% 상승)	2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.136 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.221 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.327 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.007 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.062 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.010 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.000 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.000 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.000 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.015 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 0.447 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.979 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.008 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.096 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.048 $(1 + 0.00136 * 9/31) * (1 + 0.00221) * (1 + 0.00327) * (1 + 0.00007) * (1 + 0.00062) * (1 + 0.00010) * (1 + 0.00000) * (1 + 0.00000) * (1 + 0.00000) * (1 + 0.00015) * (1 + 0.00447) * (1 + 0.00979) * (1 + 0.01008) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00048 * 44/31)$ ≈ 1.03322

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

공히 거래사례와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

↓

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(1)

조건	항목	세항목	격차율	검토의견
			사례(8)	
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.10	도로의 상태 등에서 우세함
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.60	인근 취락 및 교통시설 등과의 접근성에서 우세함
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근 성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.15	인근 환경 등에서 우세함
		토양, 토질의 양부		
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.95	면적, 형상 등에서 열세함
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
		경사의 위치 및 굴곡		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보 안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	대등함
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	0.90	송전탑부지, 송전선로 저촉 등을 감안함
		기타		
누계			1.731	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(2)

조건	항목	세항목	격차율	검토의견
			사례(10)	
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.80	도로의 상태 등에서 열세함
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	대등함
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대등함
		토양, 토질의 양부		
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.70	경사 등에서 열세함
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
		경사의 위치 및 굴곡		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	대등함
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
누계			0.560	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지 시산 단가

기호	사례단가		사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	8	15,150	1.00	1.02716	1.00	1.731	26,937	27,000	-
2	10	7,250	1.00	1.03322	1.00	0.560	4,195	4,200	-

3. 토지가액의 산출

공시지가기준법에 의거하여 산정한 시산가액이 거래사례비교법에 의거하여 산정한 시산가액과 비교하였는바, 공시지가기준법에 의거하여 산정한 시산가액의 합리성이 인정되므로 기호(1): 27,000원/㎡, 기호(2): 4,000원/㎡으로 각각 결정하였음.

III. 감정평가액 결정

본건 토지의 평가는 법률에 근거한 평가방법에 의거하되, 시장가격을 기초로 하고 있는 사례가격 등을 종합 참작하여 그 평가액을 결정하여 그 금액의 합리성이 인정되는바, 상기 결정된 토지 평가액을 감정평가액으로 결정하였음.

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	평가금액(원)
1	11,901	27,000	321,327,000
2	253,884	4,000	1,015,536,000
합계	265,785		1,336,863,000

토지 감정평가요항표

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

1. 위치 및 주위환경

기호(1)은 경상북도 구미시 구포동에 소재하는 "구미 다운숲" 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 임야, 산간 농경지 등으로 형성되어 있음.

기호(2)는 경상북도 구미시 남통동에 소재하는 "형곡전망대" 남측 인근에 위치하며, 주위는 금오산도립공원으로서, 임야 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건 또는 본건 인근까지 차량 접근은 가능하며, 버스정류장이 근거리에 소재하여 교통사정은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

기호(1): 북측 등으로 경사를 이루는 부정형 토지로서, "자연림" 상태임.

기호(2): 북서측 등으로 경사를 이루는 부정형 토지로서, "자연림" 상태임.

4. 인접 도로상태

기호(1): 북동측으로 약3m 포장도로가 형성되어 있음.

기호(2): 맹지이나, 인접지를 경유하여 출입 가능함.

5. 토지이용계획 및 제한사항

기호(1): 자연녹지지역, 종로1류(폭 20m~25m)(저축), 가축사육제한구역(2024-11-20)(모든 축종제한구역(환경관리과문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역(국도대체우회도로)<도로법>, 준보전산지<산지관리법>

기호(2): 자연환경보전지역, 가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 도립공원(금오산도립공원)<자연공원법>, 공원자연환경지구<자연공원법>

6. 제시목록 외의 물건

없음.

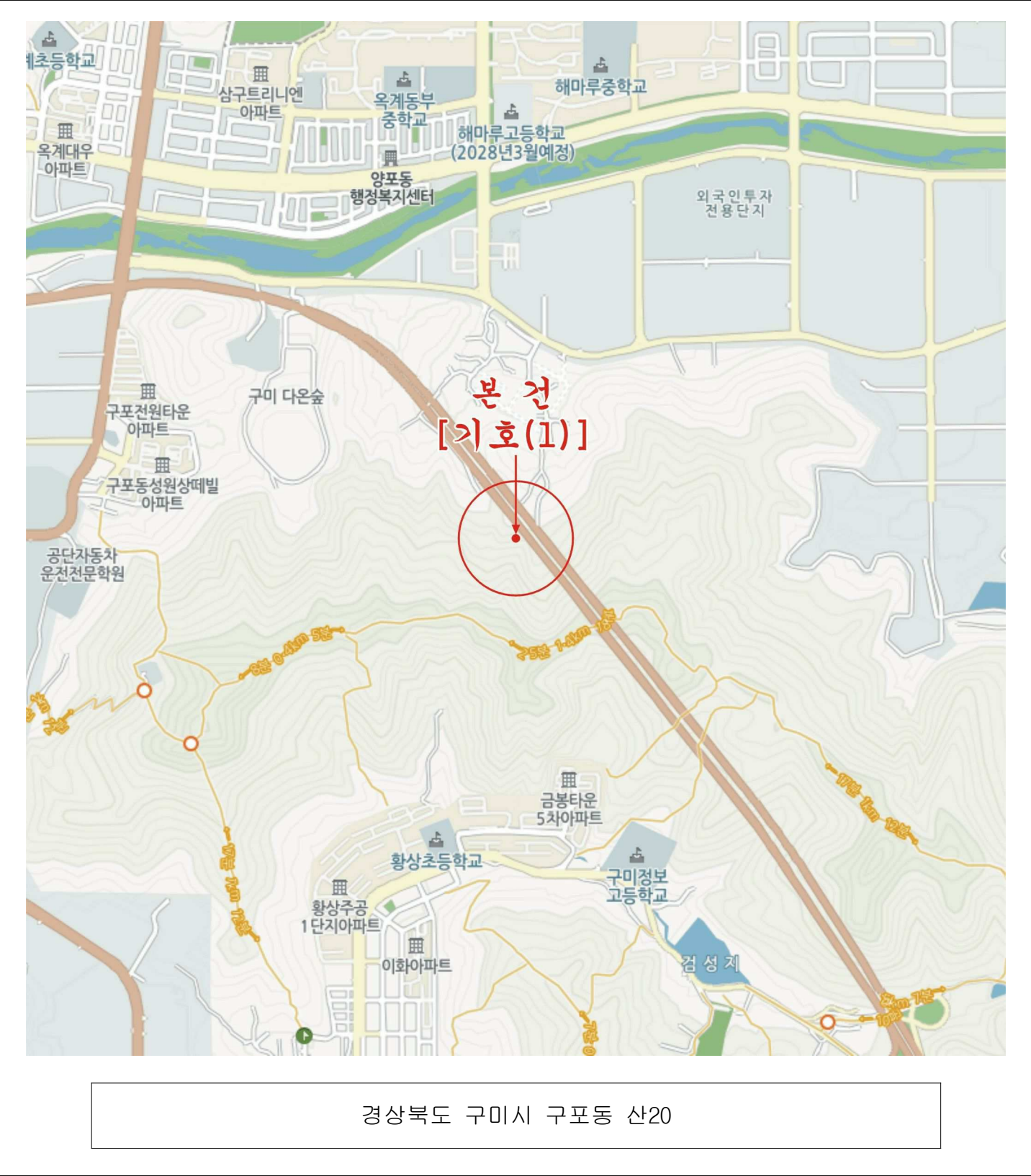
토지 감정평가요항표

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

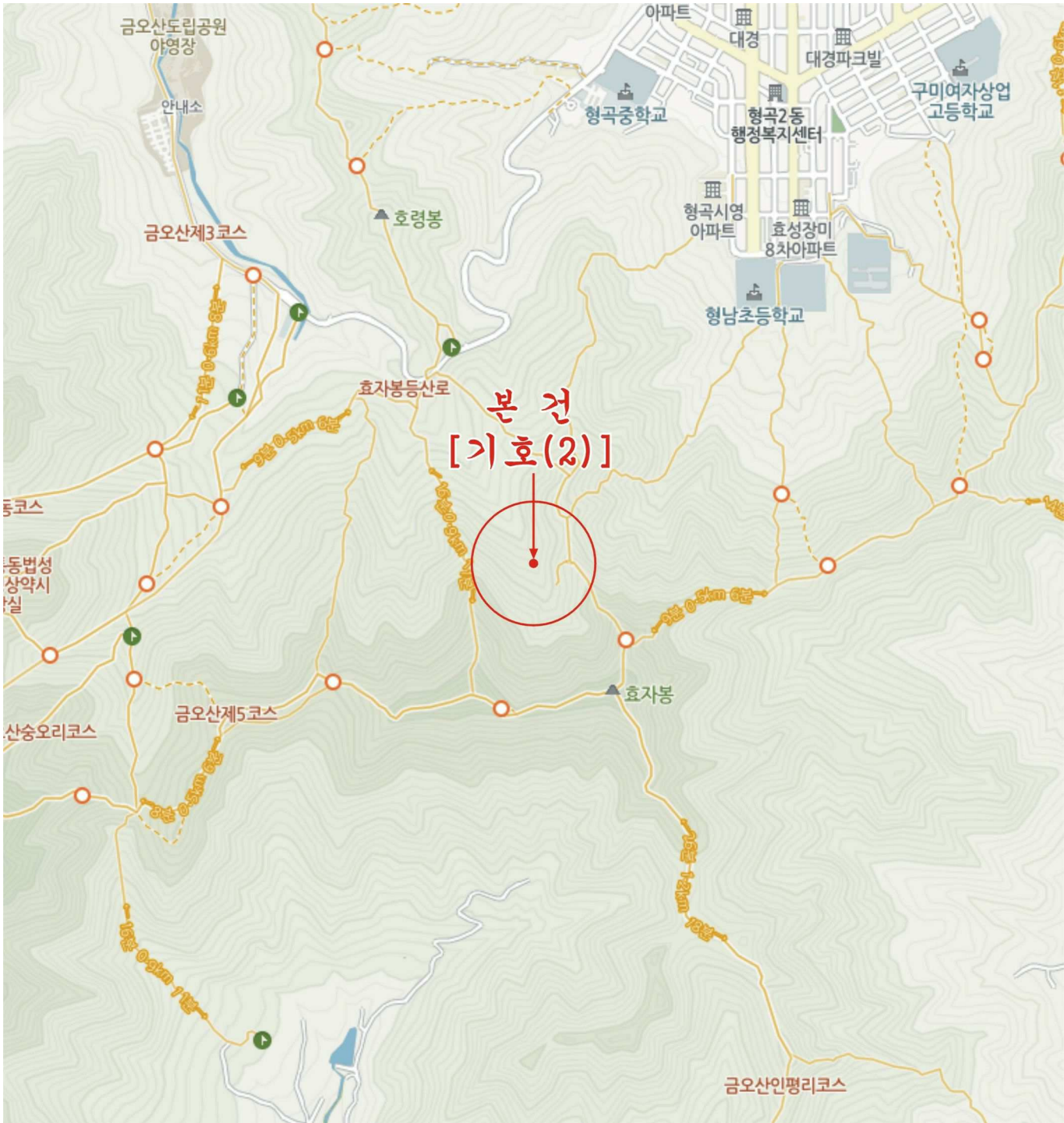
7. 공부와의 차이
없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)
(1)임대관계: 미상임.
(2)기타: 기호(1) 일부는 송전탑 부지, 송전선로 저촉이며, 국도(33번)가 본건 지하로 통과하고 있음.

광역 위치도



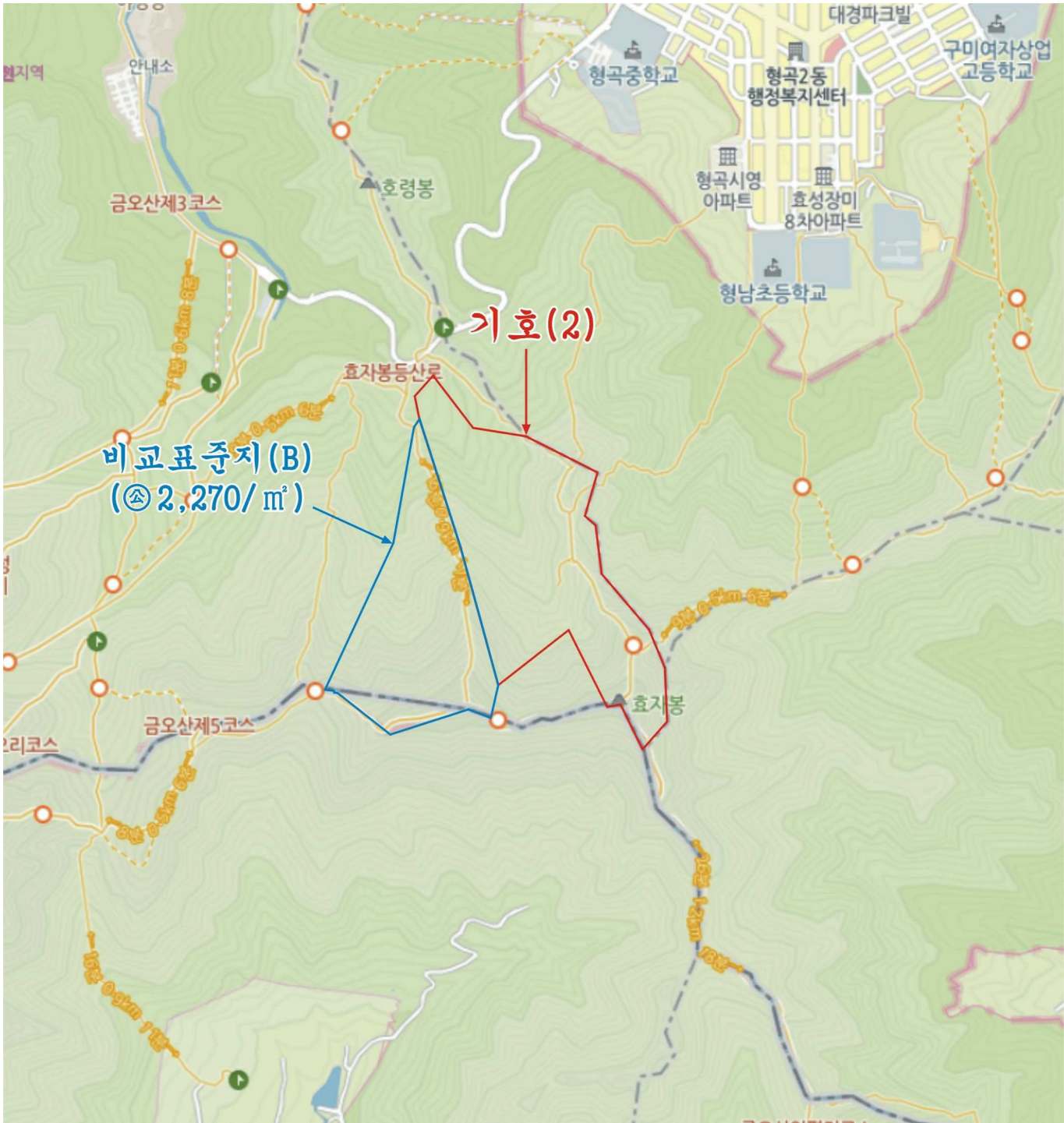
광역 위치도



경상북도 구미시 남통동 산9

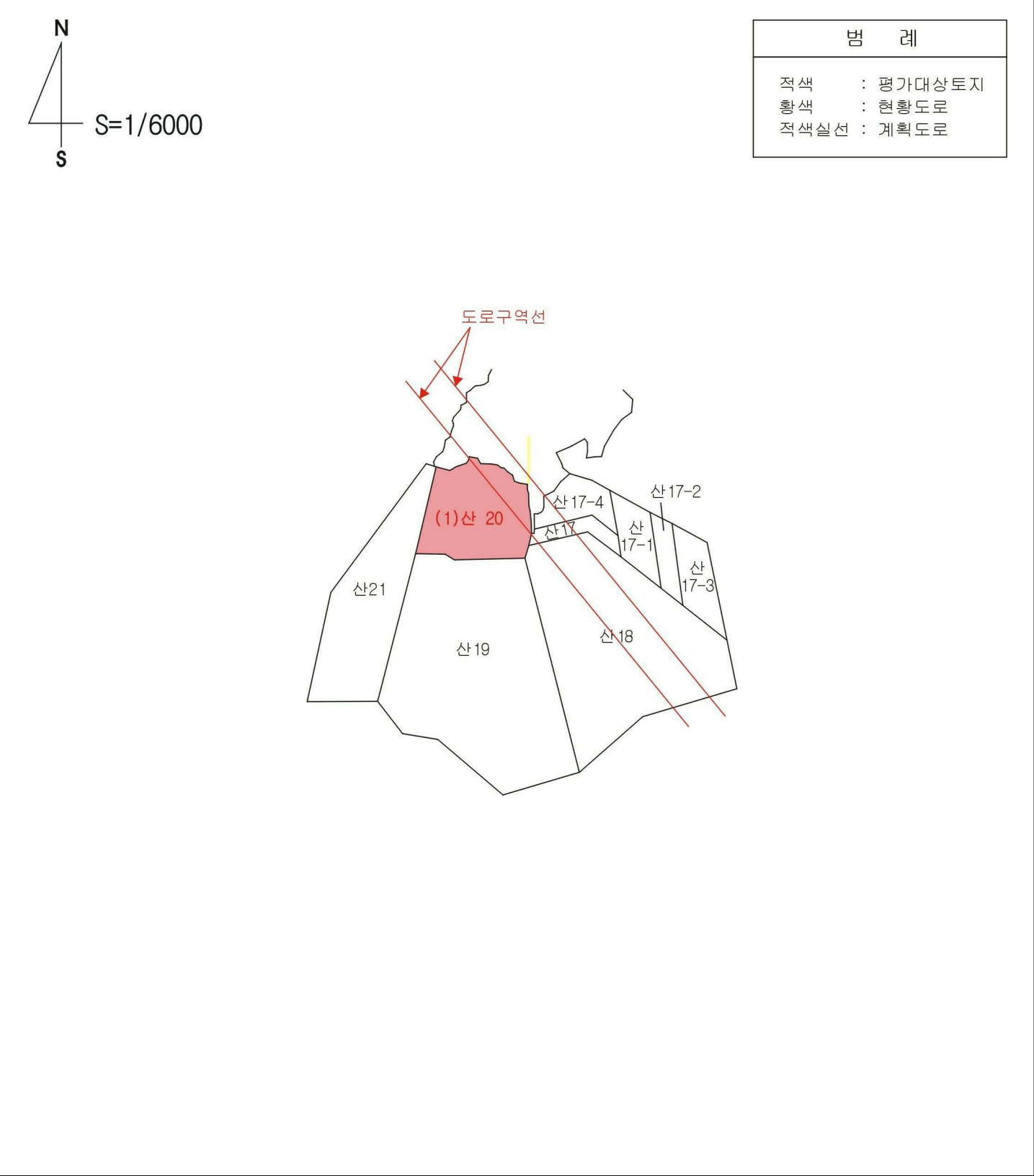
세운감정평가사사무소

상 세 위 치 도

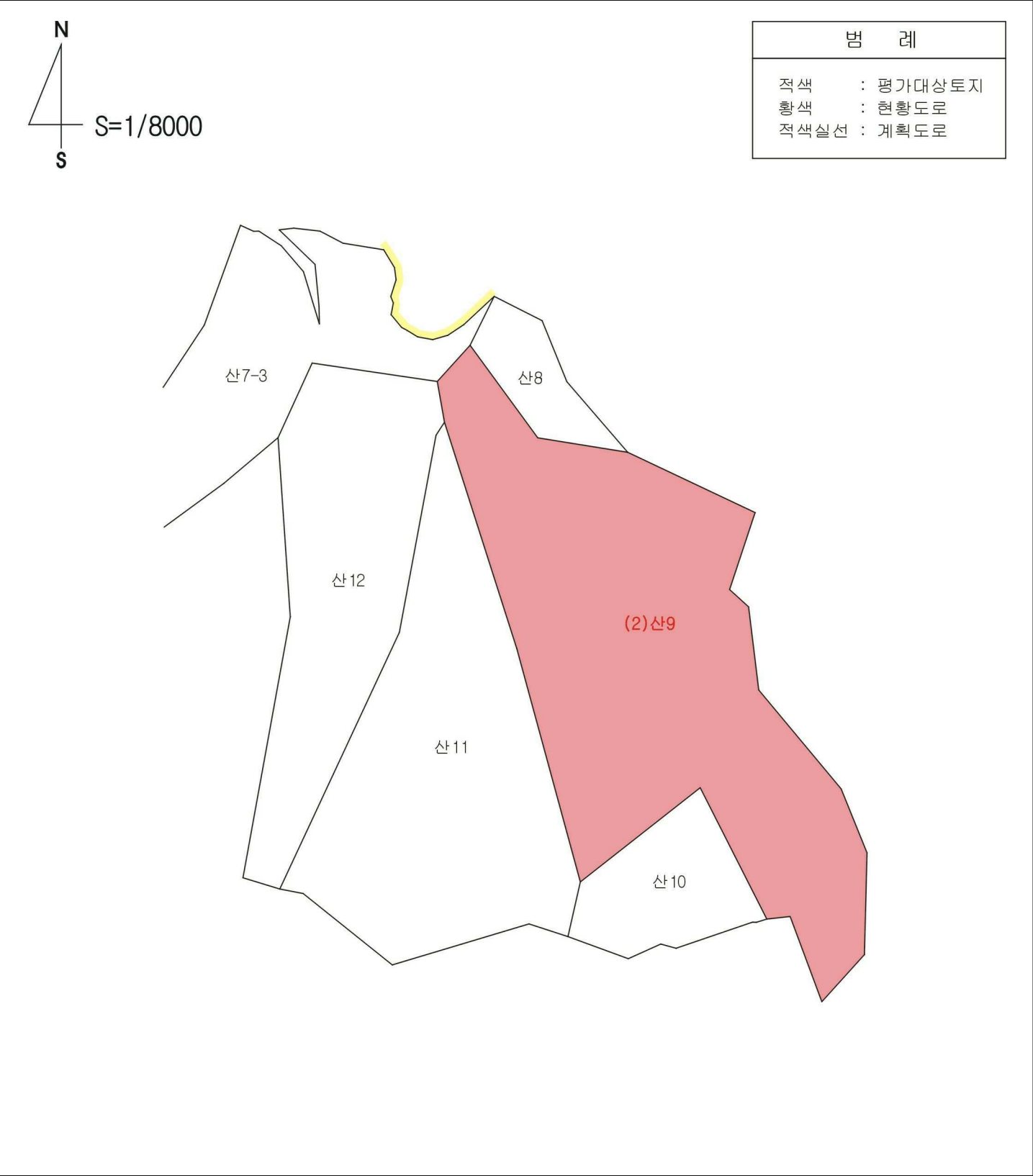


경상북도 구미시 남통동 산9

지 적 개 황 도



지 적 개 황 도



사 진 용 지



기호(1) 전경(북측에서 촬영)



기호(1) 전경(북동측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(2) 전경(북서측에서 촬영)



기호(2) 자연림 상태 전경