

# 감정평가서

|       |                                     |
|-------|-------------------------------------|
| 감정의뢰인 | 대구칠곡신용협동조합 이사장<br>우리자산신탁주식회사        |
| 건 명   | 경상북도 칠곡군 왜관읍 아곡리 산25 외 2필지<br>소재 토지 |
| 감정서번호 | D2510-8-1606                        |

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



**프라임감정평가법인(주) 대구지사**

대구광역시 달서구 용산로 84(장기동,천연빌딩) 3층

TEL.(053)759-0067 FAX.(053)759-0068

( 토지 ) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

프라임감정평가법인(주) 대구지사 지사장 김 해 웅 (인)

|                |                                  |              |              |              |
|----------------|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 감정평가액          | 金삼십이억일천오백만구천원정(₩3,215,009,000.-) |              |              |              |
| 의뢰인            | 대구칠곡신용협동조합 이사장<br>우리자산신탁주식회사     | 감정평가 목적      | 공매(NPL)      |              |
| 제출처            | 대구칠곡신용협동조합<br>우리자산신탁주식회사         | 기준가치         | 시장가치         |              |
| 소유자<br>(대상업체명) | (주)금정토건<br>(수탁자: 우리자산신탁주식회사)     | 감정평가조건       | -            |              |
| 목록표시근거         | 등기사항전부증명서                        | 기준시점         | 조사기간         | 작성일          |
| 기타참고사항         | -                                | 2025. 10. 21 | 2025. 10. 21 | 2025. 10. 22 |

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(원)         |
| 토지         | 199,356     | 토지  | 199,356     | -         | 3,215,009,000  |
|            | 이           | 하   | 여           | 백         |                |
|            |             |     |             |           |                |
|            |             |     |             |           |                |
|            |             |     |             |           |                |
|            |             |     |             |           |                |
| 합 계        |             |     |             |           | ₩3,215,009,000 |

|      |                                                                                                                    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 심사확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이<br>감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.<br><br>심사자 : 감정평가사<br><br>임현우 (인) |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 칠곡군 왜관읍 아곡리 소재 “다원마을” 남동측 및 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, ‘공매(NPL)’ 목적을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 10월 21일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 21일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

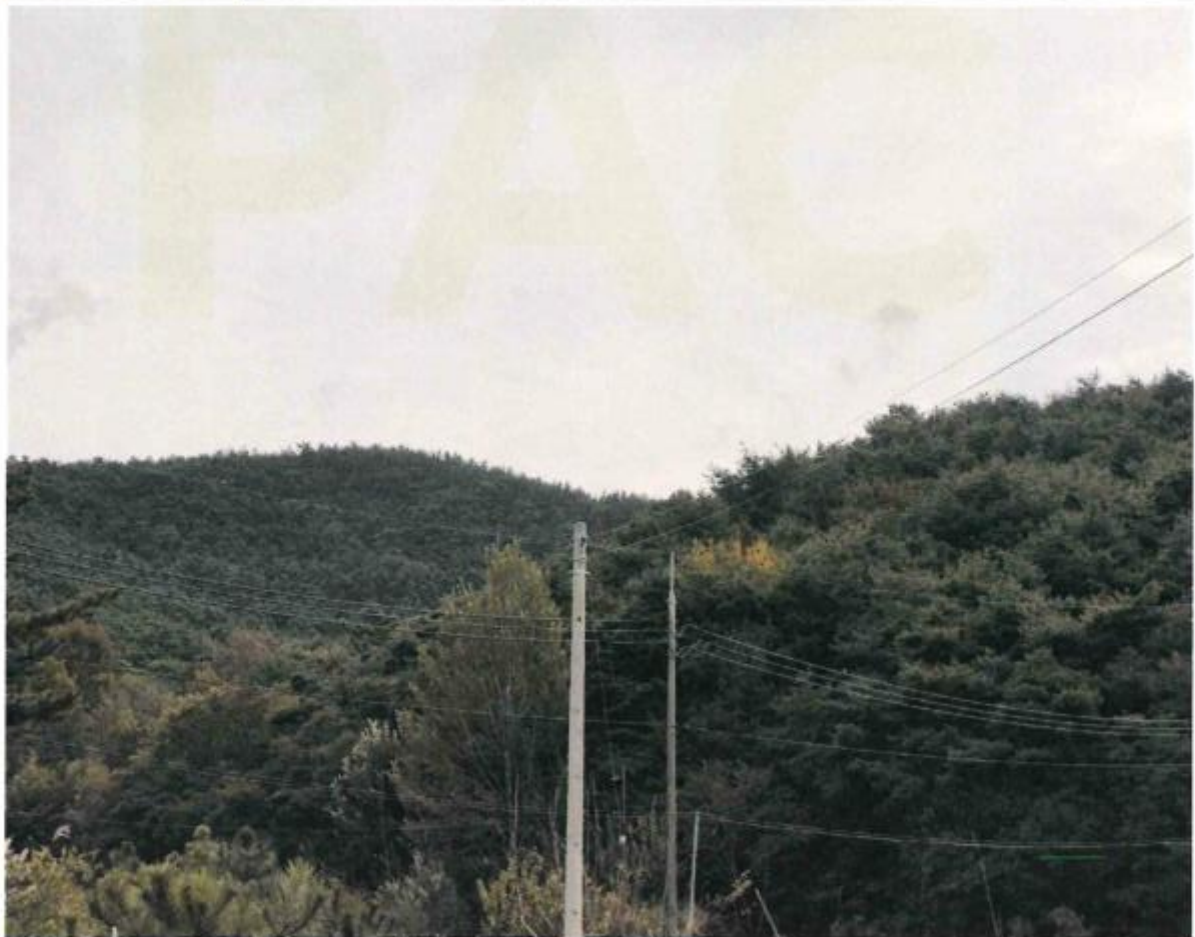
### 2. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매(NPL) 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건 1)~3) 임지상의 입목은 거래관행상 토지에 포함하여 평가하였음.
- ③ 본건 토지 1),2)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 둘이상의 용도지역(농림지역, 보전관리지역, 계획관리지역)에 소재하나, 주된 용도지역인 농림지역을 기준으로 평가하되, 각 용도지역이 가격형성에 미치는 영향을 고려하여 평가하였음.
- ④ 본건 1),2) 토지중 일부는 철탑소재, 선하지, 소하천구역 및 연고자 미상의 분묘 수기가 소재하는바, 제한의 정도를 감안하여 평가하였으며, 정확한 분묘의 기수, 위치 등은 측량이 필요한바, 업무진행시 참고하시기 바람.
- ⑤ 본건 기준시점 현재 등기사항전부증명서 상 소유자는 "(주)금정토건"으로 되어있으나, 귀 요청에 의거 소유자를 "(주)금정토건(수탁자: 우리자산신탁 주식회사)" 으로 표기하였으니, 업무진행시 재확인 하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

|     |                            |                      |
|-----|----------------------------|----------------------|
| 소재지 | 경상북도 칠곡군 왜관읍 아곡리 산25 외 2필지 |                      |
| 토 지 | 용도지역                       | 농림지역, 보전관리지역, 계획관리지역 |
|     | 이용상황                       | 자연림                  |
|     | 지 목                        | 임야                   |
|     | 면 적                        | 199,356.0㎡           |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

### III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

#### 1. 토지 감정평가액

##### (1) 대상 토지의 현황

| 일련<br>번호 | 소재지                 | 면적<br>(㎡) | 지목 | 이용<br>상황 | 용도<br>지역             | 도로<br>교통 | 형상<br>지세   | 2025년<br>개별공시지가<br>(원/㎡) |
|----------|---------------------|-----------|----|----------|----------------------|----------|------------|--------------------------|
| 1        | 왜관읍<br>아곡리<br>산25   | 22,215.0  | 임야 | 자연림      | 농림지역<br>보전관리         | 맹지       | 부정형<br>완경사 | 2,900                    |
| 2        | 왜관읍<br>아곡리<br>산28   | 169,177.0 | 임야 | 자연림      | 농림지역<br>계획관리<br>보전관리 | 맹지       | 부정형<br>완경사 | 3,130                    |
| 3        | 왜관읍<br>아곡리<br>산28-2 | 7,964.0   | 임야 | 자연림      | 계획관리                 | 맹지       | 부정형<br>완경사 | 6,570                    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

### (2) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

#### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

| 일련<br>번호 | 소재지               | 면적<br>(㎡) | 지목 | 이용<br>상황 | 용도<br>지역 | 도로<br>교통 | 형상<br>지세   | 2025년<br>공시지가<br>(원/㎡) |
|----------|-------------------|-----------|----|----------|----------|----------|------------|------------------------|
| A        | 왜관읍<br>아곡리<br>산33 | 20,231    | 임  | 자연림      | 농림지역     | 맹지       | 사다리<br>급경사 | 2,000                  |
| B        | 왜관읍<br>아곡리<br>산47 | 4,364     | 임  | 자연림      | 계획관리     | 맹지       | 부정형<br>완경사 | 7,120                  |

#### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

| 표준지<br>용도지역 | 지가변동률(%) | 비 고                                                                                                                                                                       |
|-------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A           | 0.516    | 경상북도 칠곡군 농림지역 (25.01.01~25.10.21 )<br>2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.493<br>2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.014<br><br>$(1 + 0.00493) * (1 + 0.00014 * 51/31) \approx 1.00516$   |
| B           | 0.884    | 경상북도 칠곡군 계획관리지역 (25.01.01~25.10.21 )<br>2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.783<br>2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.061<br><br>$(1 + 0.00783) * (1 + 0.00061 * 51/31) \approx 1.00884$ |

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

### 다. 지역요인 비교

| 지역요인 결정에 관한 의견                      | 지역요인 비교치 |
|-------------------------------------|----------|
| 본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함. | 1.000    |

### 라. 개별요인 비교

#### ■ 임야지대 [일련번호1 / 표준지A]

| 조 건          | 항목             | 세항목                     | 격차율   | 비고                                 |
|--------------|----------------|-------------------------|-------|------------------------------------|
| 접근<br>조건     | 교통의 편부 등       | 인근지역과의 접근성              | 1.00  | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함.                |
|              |                | 인근취락과의 접근성              |       |                                    |
|              |                | 임도의 배치, 폭, 구조등          |       |                                    |
|              |                | 반출지점까지의 거리              |       |                                    |
|              |                | 반출지점에서 시장까지의 거리         |       |                                    |
| 자연<br>조건     | 일조 등           | 일조, 통풍 등                | 1.00  | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함.                |
|              | 지세, 방위 등       | 표고                      |       |                                    |
|              |                | 방위                      |       |                                    |
|              |                | 경사                      |       |                                    |
|              |                | 경사면의 위치                 |       |                                    |
|              |                | 경사의 굴곡                  |       |                                    |
|              | 토양, 토질         | 토양, 토질의 양부              |       |                                    |
| 행정적<br>조건    | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도                  | 0.90  | 본건은 비교표준지 대비 행정상의 조장 및 규제정도에서 열세함. |
|              |                | 국,도립공원, 보안림, 사방지정 등의 규제 |       |                                    |
|              |                | 기타규제                    |       |                                    |
| 기타<br>조건     | 기타             | 장래의 동향                  | 1.00  | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함.                |
|              |                | 기타                      |       |                                    |
| 개별요인비교치 (누계) |                |                         | 0.900 | -                                  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

### ■ 임야지대 [일련번호2 / 표준지A]

| 조 건          | 항목                | 세항목                         | 격차율   | 비고                                       |
|--------------|-------------------|-----------------------------|-------|------------------------------------------|
| 접근<br>조건     | 교통의 편부 등          | 인근지역과의 접근성                  | 1.10  | 본건은 비교표준지 대비<br>교통의 편부에서 우세함.            |
|              |                   | 인근취락과의 접근성                  |       |                                          |
|              |                   | 임도의 배치, 폭, 구조등              |       |                                          |
|              |                   | 반출지점까지의 거리                  |       |                                          |
|              |                   | 반출지점에서 시장까지의 거리             |       |                                          |
| 자연<br>조건     | 일조 등              | 일조, 통풍 등                    | 1.00  | 본건과 비교표준지가<br>대체로 대등함.                   |
|              | 지세, 방위 등          | 표고                          |       |                                          |
|              |                   | 방위                          |       |                                          |
|              |                   | 경사                          |       |                                          |
|              |                   | 경사면의 위치                     |       |                                          |
|              |                   | 경사의 굴곡                      |       |                                          |
|              | 토양, 토질            | 토양, 토질의 양부                  |       |                                          |
| 행정적<br>조건    | 행정상의 조장<br>및 규제정도 | 조장의 정도                      | 0.90  | 본건은 비교표준지 대비<br>행정상의 조장 및<br>규제정도에서 열세함. |
|              |                   | 국,도립공원, 보안림, 사방지지정<br>등의 규제 |       |                                          |
|              |                   | 기타규제                        |       |                                          |
| 기타<br>조건     | 기타                | 장래의 동향                      | 1.00  | 본건과 비교표준지가<br>대체로 대등함.                   |
|              |                   | 기타                          |       |                                          |
| 개별요인비교치 (누계) |                   |                             | 0.990 | -                                        |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

### ■ 임야지대 [일련번호3 / 표준지B]

| 조 건          | 항목                | 세항목                          | 격차율   | 비고                     |
|--------------|-------------------|------------------------------|-------|------------------------|
| 접근<br>조건     | 교통의 편부 등          | 인근지역과의 접근성                   | 1.00  | 본건과 비교표준지가<br>대체로 대등함. |
|              |                   | 인근취락과의 접근성                   |       |                        |
|              |                   | 임도의 배치, 폭, 구조등               |       |                        |
|              |                   | 반출지점까지의 거리                   |       |                        |
|              |                   | 반출지점에서 시장까지의 거리              |       |                        |
| 자연<br>조건     | 일조 등              | 일조, 통풍 등                     | 1.00  | 본건과 비교표준지가<br>대체로 대등함. |
|              | 지세, 방위 등          | 표고                           |       |                        |
|              |                   | 방위                           |       |                        |
|              |                   | 경사                           |       |                        |
|              |                   | 경사면의 위치                      |       |                        |
|              |                   | 경사의 굴곡                       |       |                        |
|              | 토양, 토질            | 토양, 토질의 양부                   |       |                        |
| 행정적<br>조건    | 행정상의 조장<br>및 규제정도 | 조장의 정도                       | 1.00  | 본건과 비교표준지가<br>대체로 대등함. |
|              |                   | 국,도립공원, 보안림, 사방지 지정<br>등의 규제 |       |                        |
|              |                   | 기타규제                         |       |                        |
| 기타<br>조건     | 기타                | 장래의 동향                       | 1.00  | 본건과 비교표준지가<br>대체로 대등함. |
|              |                   | 기타                           |       |                        |
| 개별요인비교치 (누계) |                   |                              | 1.000 | -                      |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 토지의 가격수준

| 구 분      | 주위환경    | 도로조건 | 지가수준(원/m <sup>2</sup> ) | 기타   |
|----------|---------|------|-------------------------|------|
| 본건 1),2) | 순수 산림지대 | 맹지   | 10,000~20,000           | 농림지역 |
| 본건 3)    | 순수 산림지대 | 맹지   | 40,000~60,000           | 계획관리 |

본건 인근 유사 농림지역내 임야 대체로 @10,000 ~ 20,000원/m<sup>2</sup> 내외 수준임.  
본건 인근 유사 계획관리지역내 임야 대체로 @40,000 ~ 60,000원/m<sup>2</sup> 내외 수준임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### (다) 인근 평가사례

| 일련<br>번호 | 소재지                  | 토지<br>면적(m <sup>2</sup> ) | 용도지역         | 지목<br>(이용상황) | 기준시점       | 평가목적 | 토지단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 비고 |
|----------|----------------------|---------------------------|--------------|--------------|------------|------|-----------------------------|----|
| (1)      | 약목면<br>관호리<br>산26-17 | 4,991.0                   | 농림지역<br>계획관리 | 임야<br>(자연림)  | 2023.09.07 | 경매   | 21,000                      | -  |
| (2)      | 지천면<br>연화리<br>산57-1  | 13,165.0                  | 농림지역         | 임야<br>(자연림)  | 2022.05.09 | 경매   | 15,000                      | -  |
| (3)      | 약목면<br>관호리<br>산67-1  | 13,575.0                  | 계획관리         | 임야<br>(자연림)  | 2025.07.29 | 시가참고 | 40,000                      | -  |
| (4)      | 약목면<br>관호리<br>산26-15 | 17,451.0                  | 계획관리<br>농림지역 | 임야<br>(자연림)  | 2023.09.07 | 경매   | 68,000                      | -  |

(출처: 한국감정평가사협회)

### (라) 인근 거래사례

| 일련<br>번호 | 소재지                 | 용도지역<br>지목/이용상황                                                                            | 거래가액<br>(토지단가)                                | 거래시점       | 토지면적                 | 비고 |
|----------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|----------------------|----|
| #1       | 석적읍<br>중지리<br>산49-6 | 농림지역<br>보전관리<br>임야/자연림                                                                     | 1,000,000,000원<br>(@ 22,000원/m <sup>2</sup> ) | 2023.03.13 | 45,851m <sup>2</sup> | -  |
|          | 의 건                 | 1) 토지만의 거래사례임.<br>2) 토지가격 : 1,000,000,000원 / 45,851m <sup>2</sup> ≈ 22,000원/m <sup>2</sup> |                                               |            |                      |    |
| #2       | 왜관읍<br>아곡리<br>산55-2 | 계획관리<br>임야/자연림                                                                             | 455,000,000원<br>(@ 68,000원/m <sup>2</sup> )   | 2021.01.12 | 6,719m <sup>2</sup>  | -  |
|          | 의 건                 | 1) 토지만의 거래사례임.<br>2) 토지가격 : 455,000,000원 / 6,719m <sup>2</sup> ≈ 68,000원/m <sup>2</sup>    |                                               |            |                      |    |

(출처: 등기사항전부증명서)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

(마) 경매 동향

| 용도별 | 경북 칠곡군 2024년 10월 ~ 2025년 09월 |               |      |     |      |      |
|-----|------------------------------|---------------|------|-----|------|------|
| 구 분 | 낙찰가                          |               |      | 낙찰건 |      |      |
|     | 총감정가                         | 총낙찰가          | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 임야  | 13,843,969,080               | 6,886,589,320 | 49.7 | 120 | 26   | 21.7 |

(출처 : 인포케어)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### (바) 그 밖의 요인 보정치 산출

#### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

#### ② 보정치 산정

##### < 비교표준지 A >

| 평가사례<br>기준<br>표준지가격<br>(a) | 사례단가 <sup>1)</sup><br>(원/㎡) | 시점 <sup>2)</sup><br>수정 | 지역 <sup>3)</sup><br>요인 | 개별 <sup>4)</sup><br>요인 | 산출단가 <sup>5)</sup><br>(원/㎡) | 격차율<br>(a/b) | 보정치<br>결정 |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------|-----------|
|                            | 21,000                      | 1.01744                | 1.000                  | 0.720                  | 15,383                      |              |           |
| 기준시점<br>현재<br>표준지가격<br>(b) | 공시지가<br>(원/㎡)               | 시점<br>수정               | 지역<br>요인               | 개별<br>요인               | 산출단가 <sup>5)</sup><br>(원/㎡) | 7.652        | 7.65      |
|                            | 2,000                       | 1.00516                | -                      | -                      | 2,010                       |              |           |

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2023.09.07 ~ 2025.10.21, 칠곡군 농림지역) : 1.744% (1.01744)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 접근조건(교통의 편부) 및 자연조건(지세 등)에서 열세함.

| 개별요인 비교치 (임야지대) |          |           |          | 격차율   |
|-----------------|----------|-----------|----------|-------|
| 접근<br>조건        | 자연<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건 |       |
| 0.80            | 0.90     | 1.00      | 1.00     | 0.720 |

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### < 비교표준지 B >

| 평가사례<br>기준<br>표준지가격<br>(a) | 사례단가 <sup>1)</sup><br>(원/㎡) | 시점 <sup>2)</sup><br>수정 | 지역 <sup>3)</sup><br>요인 | 개별 <sup>4)</sup><br>요인 | 산출단가 <sup>5)</sup><br>(원/㎡) | 격차율<br>(a/b) | 보정치<br>결정 |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------|-----------|
|                            | 40,000                      | 1.00169                | 1.000                  | 1.155                  | 46,278                      |              |           |
| 기준시점<br>현재<br>표준지가격<br>(b) | 공시지가<br>(원/㎡)               | 시점<br>수정               | 지역<br>요인               | 개별<br>요인               | 산출단가 <sup>5)</sup><br>(원/㎡) | 6.442        | 6.44      |
|                            | 7,120                       | 1.00884                | -                      | -                      | 7,183                       |              |           |

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2025.07.29 ~ 2025.10.21, 칠곡군 계획관리지역) : 0.169% (1.00169)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(3) 대비 접근조건(교통의 편부) 및 자연조건(지세 등)에서 우세함.

| 개별요인 비교치 (임야지대) |          |           |          | 격차율   |
|-----------------|----------|-----------|----------|-------|
| 접근<br>조건        | 자연<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건 |       |
| 1.10            | 1.05     | 1.00      | 1.00     | 1.155 |

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

| 일련<br>번호 | 비교표준지    |               | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그 밖의<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----------|----------|---------------|----------|----------|----------|------------|---------------|---------------|----|
|          | 일련<br>번호 | 공시지가<br>(원/㎡) |          |          |          |            |               |               |    |
| 1        | A        | 2,000         | 1.00516  | 1.000    | 0.900    | 7.65       | 13,841        | 14,000        | -  |
| 2        | A        | 2,000         | 1.00516  | 1.000    | 0.990    | 7.65       | 15,225        | 15,000        | -  |
| 3        | B        | 7,120         | 1.00884  | 1.000    | 1.000    | 6.44       | 46,258        | 46,000        | -  |

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

### (3) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

| 거래사례 선정에 관한 의견                                               |                     |                                                                  |                                 |            | 비교 거래사례 |    |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------|---------|----|
| 본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함. |                     |                                                                  |                                 |            | #1,#2   |    |
| 일련<br>번호                                                     | 소재지                 | 용도지역<br>지목/이용상황                                                  | 거래가액<br>(토지단가)                  | 거래시점       | 토지면적    | 비고 |
| #1                                                           | 석적읍<br>중지리<br>산49-6 | 농림지역<br>보전관리<br>임/자연림                                            | 1,000,000,000원<br>(@ 22,000원/㎡) | 2023.03.13 | 45,851㎡ | -  |
|                                                              | 의견                  | 1) 토지만의 거래사례임.<br>2) 토지가격 : 1,000,000,000원 / 45,851㎡ ≒ 22,000원/㎡ |                                 |            |         |    |
| #2                                                           | 왜관읍<br>아곡리<br>산55-2 | 계획관리<br>임/자연림                                                    | 455,000,000원<br>(@ 68,000원/㎡)   | 2021.01.12 | 6,719㎡  | -  |
|                                                              | 의견                  | 1) 토지만의 거래사례임.<br>2) 토지가격 : 455,000,000원 / 6,719㎡ ≒ 68,000원/㎡    |                                 |            |         |    |

(출처: 등기사항전부증명서)

#### 나. 사정보정

| 사정보정에 관한 의견                         | 사정보정치 |
|-------------------------------------|-------|
| 비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. | 1.00  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

| 거래사례<br>용도지역 | 지가변동률(%) | 비 고                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| #1           | 2.037    | <p>경상북도 칠곡군 농림지역 (23.03.13~25.10.21 )</p> <p>2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.070</p> <p>2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.080</p> <p>2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.073</p> <p>2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.039</p> <p>2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.034</p> <p>2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.011</p> <p>2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.043</p> <p>2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.058</p> <p>2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.081</p> <p>2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.079</p> <p>2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.966</p> <p>2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.493</p> <p>2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.014</p> <p> <math>( 1 + 0.00070 * 19/31 ) * ( 1 + 0.00080 ) * ( 1 + 0.00073 )</math><br/> <math>* ( 1 + 0.00039 ) * ( 1 + 0.00034 ) * ( 1 + 0.00011 )</math><br/> <math>* ( 1 + 0.00043 ) * ( 1 + 0.00058 ) * ( 1 + 0.00081 )</math><br/> <math>* ( 1 + 0.00079 ) * ( 1 + 0.00966 ) * ( 1 + 0.00493 )</math><br/> <math>* ( 1 + 0.00014 * 51/31 ) \approx 1.02037</math> </p> |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

| 거래사례<br>용도지역 | 지가변동률(%) | 비 고                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| #2           | 6.841    | <p>경상북도 칠곡군 계획관리지역 (21.01.12~25.10.21 )</p> <p>2021.01.01 ~ 2021.01.31 : 0.162</p> <p>2021.02.01 ~ 2021.02.28 : 0.192</p> <p>2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.208</p> <p>2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.286</p> <p>2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.295</p> <p>2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.251</p> <p>2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.272</p> <p>2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.220</p> <p>2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.174</p> <p>2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.140</p> <p>2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.141</p> <p>2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.148</p> <p>2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.828</p> <p>2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.525</p> <p>2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.978</p> <p>2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.783</p> <p>2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.061</p> <p> <math>( 1 + 0.00162 * 20/31 ) * ( 1 + 0.00192 ) * ( 1 + 0.00208 )</math><br/> <math>* ( 1 + 0.00286 ) * ( 1 + 0.00295 ) * ( 1 + 0.00251 )</math><br/> <math>* ( 1 + 0.00272 ) * ( 1 + 0.00220 ) * ( 1 + 0.00174 )</math><br/> <math>* ( 1 + 0.00140 ) * ( 1 + 0.00141 ) * ( 1 + 0.00148 )</math><br/> <math>* ( 1 + 0.01828 ) * ( 1 + 0.00525 ) * ( 1 + 0.00978 )</math><br/> <math>* ( 1 + 0.00783 ) * ( 1 + 0.00061 * 51/31 ) \approx 1.06841</math> </p> |

### 라. 지역요인 비교

| 지역요인 결정에 관한 의견                       | 지역요인 비교치 |
|--------------------------------------|----------|
| 본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함. | 1.000    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### 마. 개별요인 비교

■ 임야지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

| 조 건          | 항목             | 세항목                      | 격차율   | 비고                 |
|--------------|----------------|--------------------------|-------|--------------------|
| 접근<br>조건     | 교통의 편부 등       | 인근지역과의 접근성               | 0.85  | 본건이 거래사례 대비 열세함.   |
|              |                | 인근취락과의 접근성               |       |                    |
|              |                | 임도의 배치, 폭, 구조등           |       |                    |
|              |                | 반출지점까지의 거리               |       |                    |
|              |                | 반출지점에서 시장까지의 거리          |       |                    |
| 자연<br>조건     | 일조 등           | 일조, 통풍 등                 | 0.90  | 본건이 거래사례 대비 열세함.   |
|              | 지세, 방위 등       | 표고                       |       |                    |
|              |                | 방위                       |       |                    |
|              |                | 경사                       |       |                    |
|              |                | 경사면의 위치                  |       |                    |
|              |                | 경사의 굴곡                   |       |                    |
|              | 토양, 토질         | 토양, 토질의 양부               |       |                    |
| 행정적<br>조건    | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도                   | 0.90  | 본건이 거래사례 대비 열세함.   |
|              |                | 국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제 |       |                    |
|              |                | 기타규제                     |       |                    |
| 기타<br>조건     | 기타             | 장래의 동향                   | 1.00  | 본건과 거래사례가 대체로 대등함. |
|              |                | 기타                       |       |                    |
| 개별요인비교치 (누계) |                |                          | 0.689 | -                  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

■ 임야지대 [일련번호2 / 거래사례#1]

| 조 건          | 항목             | 세항목                      | 격차율   | 비고                 |
|--------------|----------------|--------------------------|-------|--------------------|
| 접근<br>조건     | 교통의 편부 등       | 인근지역과의 접근성               | 0.90  | 본건이 거래사례 대비 열세함.   |
|              |                | 인근취락과의 접근성               |       |                    |
|              |                | 임도의 배치, 폭, 구조등           |       |                    |
|              |                | 반출지점까지의 거리               |       |                    |
|              |                | 반출지점에서 시장까지의 거리          |       |                    |
| 자연<br>조건     | 일조 등           | 일조, 통풍 등                 | 0.90  | 본건이 거래사례 대비 열세함.   |
|              | 지세, 방위 등       | 표고                       |       |                    |
|              |                | 방위                       |       |                    |
|              |                | 경사                       |       |                    |
|              |                | 경사면의 위치                  |       |                    |
|              |                | 경사의 굴곡                   |       |                    |
|              | 토양, 토질         | 토양, 토질의 양부               |       |                    |
| 행정적<br>조건    | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도                   | 0.90  | 본건이 거래사례 대비 열세함.   |
|              |                | 국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제 |       |                    |
|              |                | 기타규제                     |       |                    |
| 기타<br>조건     | 기타             | 장래의 동향                   | 1.00  | 본건과 거래사례가 대체로 대등함. |
|              |                | 기타                       |       |                    |
| 개별요인비교치 (누계) |                |                          | 0.729 | -                  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

### ■ 임야지대 [일련번호3 / 거래사례#2]

| 조 건          | 항목             | 세항목                      | 격차율   | 비고                 |
|--------------|----------------|--------------------------|-------|--------------------|
| 접근<br>조건     | 교통의 편부 등       | 인근지역과의 접근성               | 0.80  | 본건이 거래사례 대비 열세함.   |
|              |                | 인근취락과의 접근성               |       |                    |
|              |                | 임도의 배치, 폭, 구조등           |       |                    |
|              |                | 반출지점까지의 거리               |       |                    |
|              |                | 반출지점에서 시장까지의 거리          |       |                    |
| 자연<br>조건     | 일조 등           | 일조, 통풍 등                 | 0.80  | 본건이 거래사례 대비 열세함.   |
|              | 지세, 방위 등       | 표고                       |       |                    |
|              |                | 방위                       |       |                    |
|              |                | 경사                       |       |                    |
|              |                | 경사면의 위치                  |       |                    |
|              |                | 경사의 굴곡                   |       |                    |
|              | 토양, 토질         | 토양, 토질의 양부               |       |                    |
| 행정적<br>조건    | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도                   | 1.05  | 본건이 거래사례 대비 우세함.   |
|              |                | 국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제 |       |                    |
|              |                | 기타규제                     |       |                    |
| 기타<br>조건     | 기타             | 장래의 동향                   | 1.00  | 본건과 거래사례가 대체로 대등함. |
|              |                | 기타                       |       |                    |
| 개별요인비교치 (누계) |                |                          | 0.672 | -                  |

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

| 일련<br>번호 | 거래사례     |                | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산출단가<br>(원/m²) | 적용단가<br>(원/m²) |
|----------|----------|----------------|----------|----------|----------|----------|----------------|----------------|
|          | 일련<br>번호 | 토지단가<br>(원/m²) |          |          |          |          |                |                |
| 1        | #1       | 22,000         | 1.000    | 1.02037  | 1.000    | 0.689    | 15,466         | 15,000         |
| 2        | #1       | 22,000         | 1.000    | 1.02037  | 1.000    | 0.729    | 16,364         | 16,000         |
| 3        | #2       | 68,000         | 1.000    | 1.06841  | 1.000    | 0.672    | 48,822         | 49,000         |

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### (4) 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

#### 가. 토지 시산가액 검토

| 일련<br>번호 | 사정면적<br>(㎡) | 공시지가기준법 |               | 거래사례비교법 |               | 비고                                                |
|----------|-------------|---------|---------------|---------|---------------|---------------------------------------------------|
|          |             | 단가(원/㎡) | 금액(원)         | 단가(원/㎡) | 금액(원)         |                                                   |
| 1        | 22,215.0    | 14,000  | 311,010,000   | 15,000  | 333,225,000   | 입목포함,<br>선하지 및<br>분묘소재<br>감안평가                    |
| 2        | 169,177.0   | 15,000  | 2,537,655,000 | 16,000  | 2,706,832,000 | 입목포함,<br>철탐소재,<br>선하지,<br>분묘소재 및<br>소하천구역<br>감안평가 |
| 3        | 7,964.0     | 46,000  | 366,344,000   | 49,000  | 390,236,000   | 입목포함                                              |
| 합계       | 199,356.0   | -       | 3,215,009,000 | -       | 3,430,293,000 |                                                   |

#### 나. 토지 감정평가액의 결정 및 결정의견

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호 적절하게 지지하고 있는 것으로 판단되는 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지의 감정평가액을 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적  
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

|       |                                                                                                                     |               |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 감정평가액 | 토 지                                                                                                                 | 3,215,009,000 |
|       | 합 계                                                                                                                 | 3,215,009,000 |
| 결정의견  | 본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 공법상의 제한정도 등을 종합적으로 참작하였으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음. |               |

## 토지 감정평가 명세표

Page. 1

| 일련<br>번호 | 소 재 지                     | 지 번   | 지 목<br>또는<br>용 도 | 용도지역<br>또는<br>구 조        | 면 적 (㎡) |         | 감 정 평 가 액 |                  | 비 고                                                   |
|----------|---------------------------|-------|------------------|--------------------------|---------|---------|-----------|------------------|-------------------------------------------------------|
|          |                           |       |                  |                          | 공 부     | 사 정     | 단가(원/㎡)   | 금 액(원)           |                                                       |
| 1        | 경상북도<br>칠곡군<br>왜관읍<br>아곡리 | 산25   | 임야               | 농림지역<br>보전관리지역           | 22,215  | 22,215  | 14,000    | 311,010,000      | 입목포함,<br>선하지 및<br>분묘소재<br>감안평가                        |
| 2        | "                         | 산28   | 임야               | 농림지역<br>계획관리지역<br>보전관리지역 | 169,177 | 169,177 | 15,000    | 2,537,655,000    | 입목포함,<br>철탑소재,<br>선하지,<br>분묘소재<br>및 소하천<br>구역<br>감안평가 |
| 3        | "                         | 산28-2 | 임야               | 계획관리지역                   | 7,964   | 7,964   | 46,000    | 366,344,000      | 입목포함                                                  |
| 합 계      |                           |       |                  | < 이 하 여 백 >              |         |         |           | ₩3,215,009,000.- |                                                       |

## ( 토 지 ) 감정평가요항표

| 기 재 사 항              | 내 역                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 위 치                  | 본건은 경상북도 칠곡군 왜관읍 아곡리 소재 “다원마을” 남동측 및 남측 인근에 위치함.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 주 위 환 경              | 주위일대는 체육용지, 마을내 단독주택, 농공단지, 마을인근 유지, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있음.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 교 통 상 황              | 1)~3) : 본건 및 인근까지 제반차량 접근이 가능하며, 제반교통 사정은 보통임.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 도시계획관계 및<br>공법상 제한상태 | <p>1) : 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역_800m)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 배출시설설치제한지역&lt;물환경보전법&gt;, 보전산지&lt;산지관리법&gt;, 임업용산지&lt;산지관리법&gt;, 준보전산지&lt;산지관리법&gt;임.</p> <p>2) : 계획관리지역, 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역_800m)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가축사육제한구역(전부제한지역_전축종제한지역)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 배출시설설치제한지역&lt;물환경보전법&gt;, 보전산지&lt;산지관리법&gt;, 임업용산지&lt;산지관리법&gt;, 준보전산지&lt;산지관리법&gt;, 소하천구역(아곡천)&lt;소하천정비법&gt;임.</p> <p>3) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역_800m)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 가축사육제한구역(전부제한지역_전축종제한지역)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 배출시설설치제한지역&lt;물환경보전법&gt;, 준보전산지&lt;산지관리법&gt;임.</p> |
| 형세 및<br>이용상황         | <p>1) : 부정형 토지로서 대체로 남서 하향 완경사지이며, “자연림” 으로 이용중임.</p> <p>2) : 부정형 토지로서 대체로 북측 및 남동 하향 완경사지이며, 대부분 “자연림” 으로 이용중임.</p> <p>3) : 부정형 토지로서 대체로 서 하향 완경사지이며, “자연림” 으로 이용중임.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 도 로 상 태              | <p>1) : 맹지임.</p> <p>2) : 지적도상 맹지이나, 북측 인접필지를 경유하여 도보로 접근가능함.</p> <p>3) : 지적도상 맹지이나, 서측 인접필지를 경유하여 도보로 접근가능함.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## ( 토 지 ) 감정평가요항표

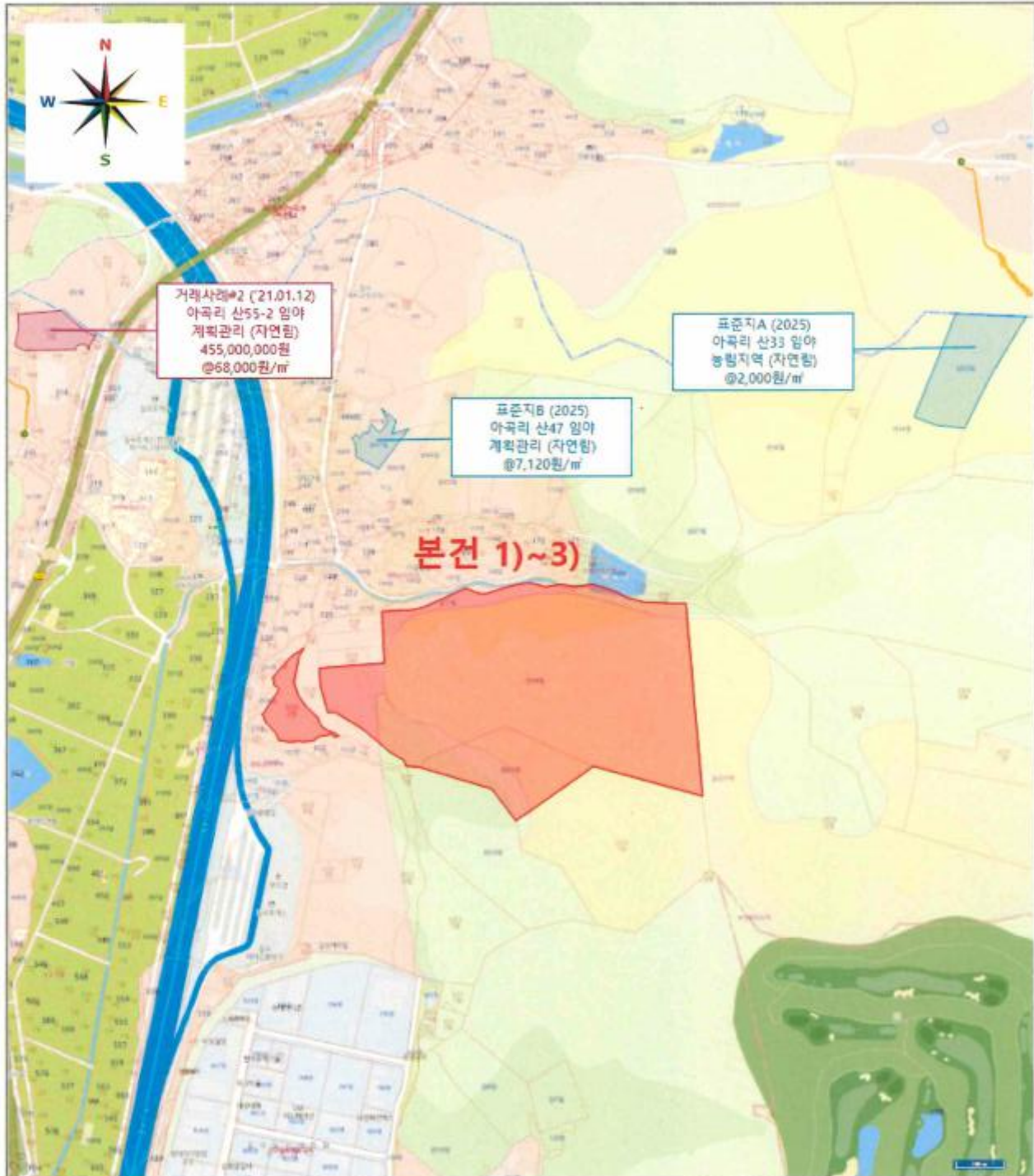
| 기 재 사 항                             | 내 역                                                                                          |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제시목록외의 물건<br>(구조 및 규모,<br>이용상태, 영향) | 없음.                                                                                          |
| 공부와의 차이                             | 없음.                                                                                          |
| 임대사항                                | 본건 기준시점 현재 이해관계인 부재로 인하여 자세한 임대내역은 미상인바, 업무진행시 재확인 하시기 바람.                                   |
| 기 타 사 항                             | 1) 본건 기준시점 현재 1) 일부 선하지, 2) 일부 철탑소재, 선하지임.<br>2) 본건 기준시점 현재 1),3) 일부 지상에 연고자 미상의 분묘 수기가 소재함. |



# 상 세 위 치 도

소 재 지

경상북도 칠곡군 왜관읍 아곡리 산25 외 2필지



[ 범 례 ]

■ 본 건

■ 표준지

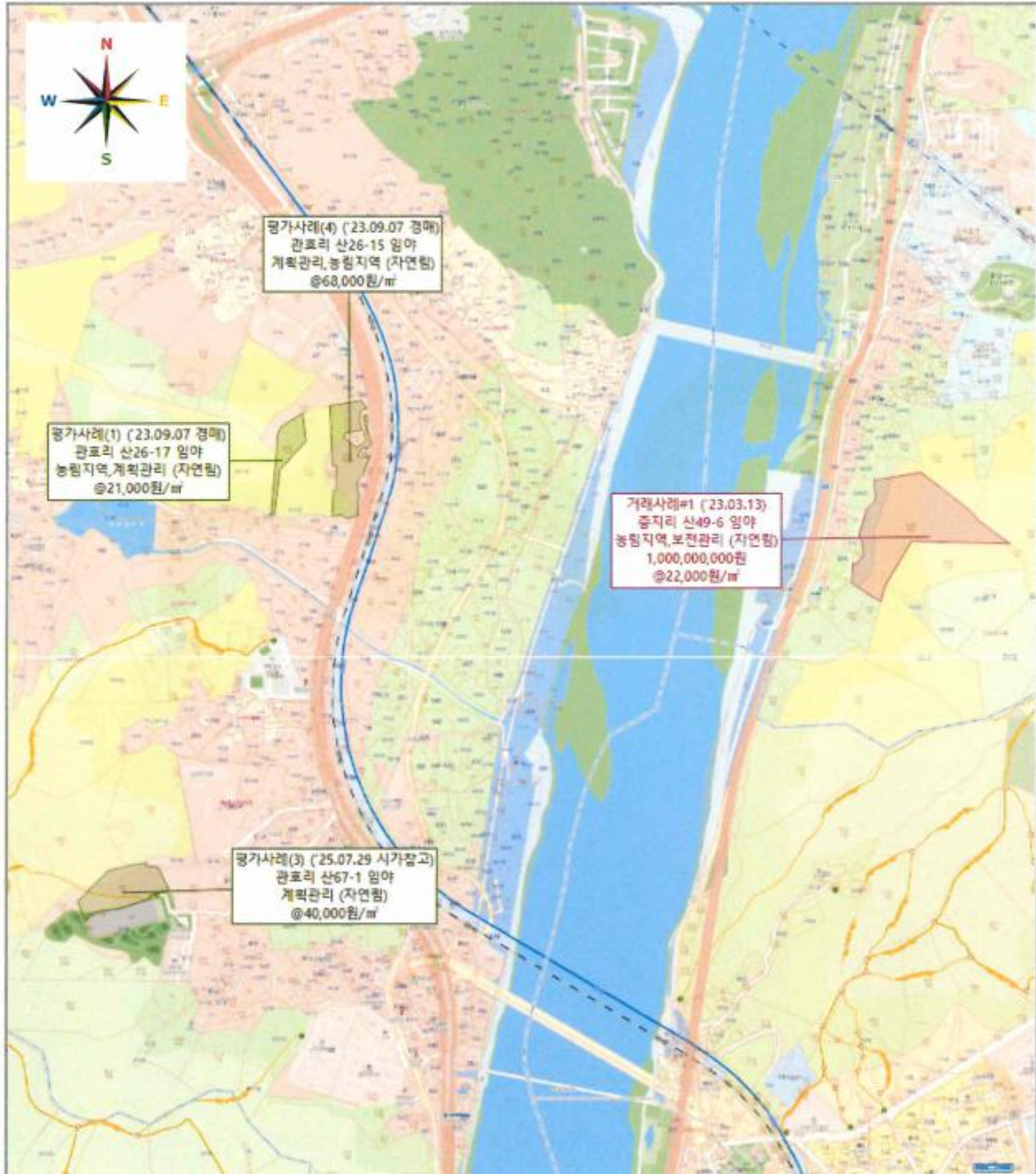
■ 평가사례

■ 거래사례

# 상 세 위 치 도

소 재 지

경상북도 칠곡군 왜관읍 아곡리 산25 외 2필지



[ 범 례 ]

■ 본 건

■ 표준지

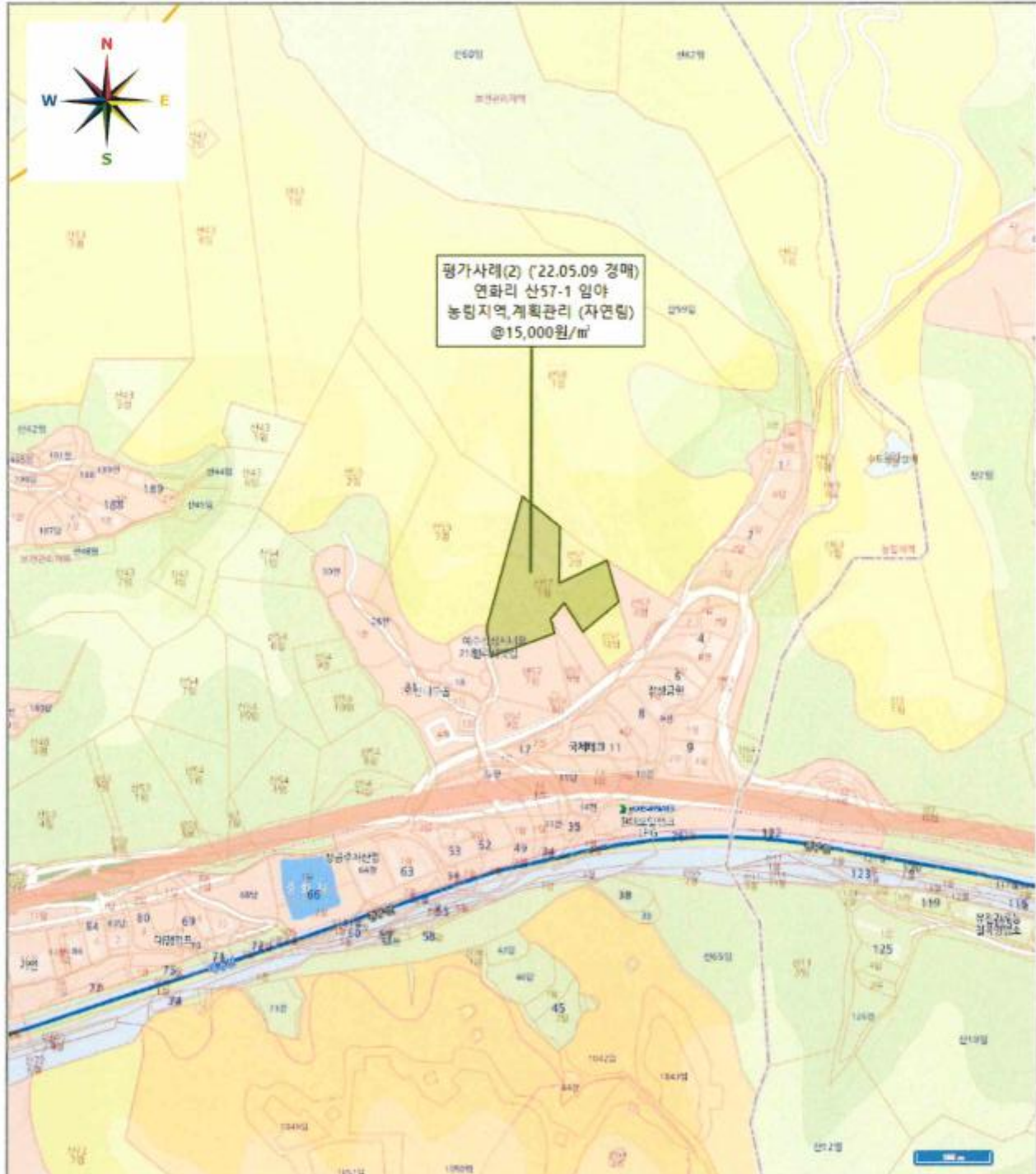
■ 평가사례

■ 거래사례

# 상 세 위 치 도

소 재 지

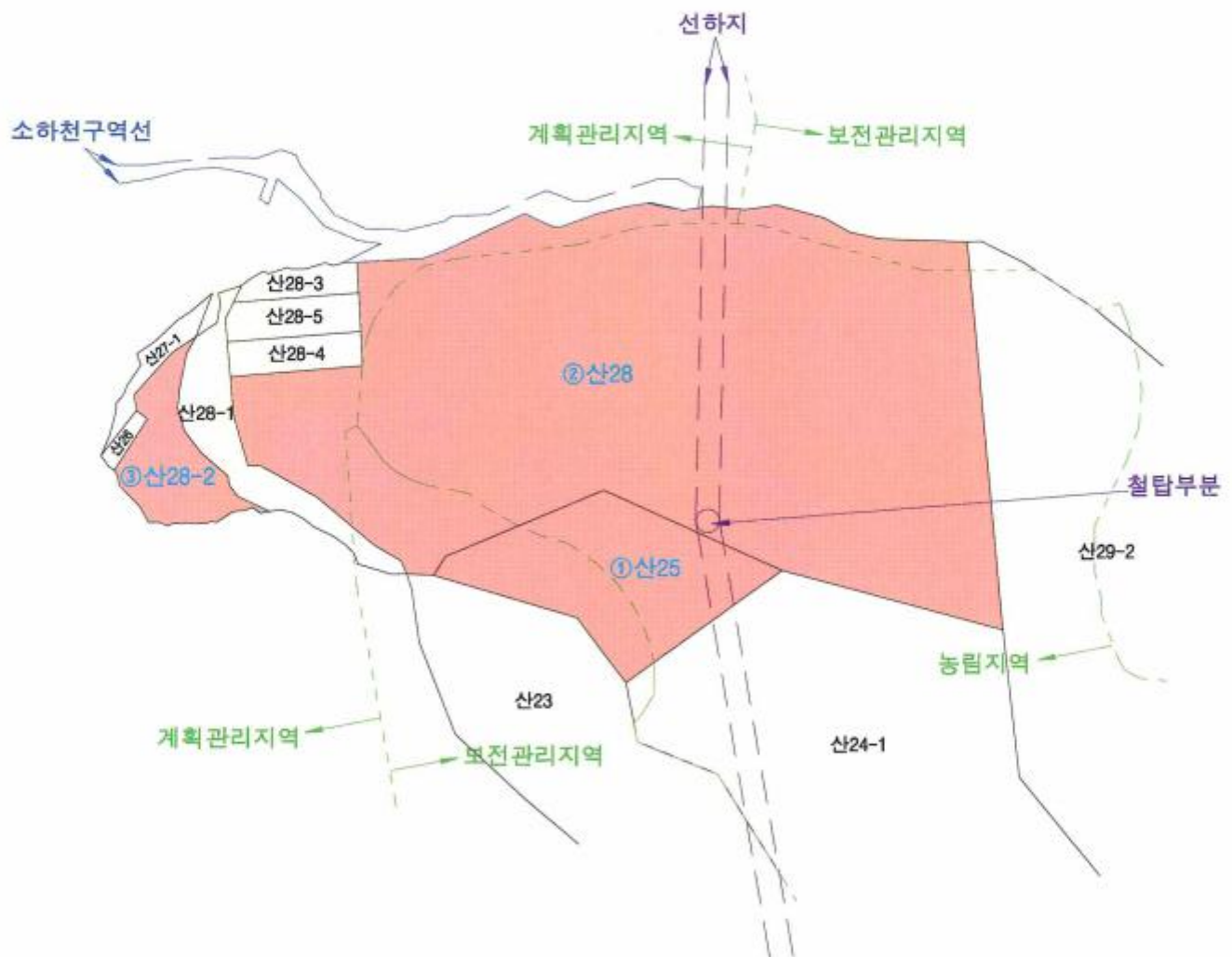
경상북도 칠곡군 왜관읍 아곡리 산25 외 2필지



## 지 적 및 건 물 개 황 도



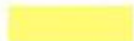
지적개황도 S= 1 / 6000



범 레



평가대상토지



도로



계획도로선



평가건물 1층



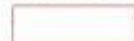
평가건물 2층



평가건물 3층 이상



제외건물



평가제외건물



용도지역구분선

## 사 진 용 지

소 재 지

경상북도 칠곡군 왜관읍 아곡리 산25 외 2필지



1) 서측 근거리전경



2) 서측 전경

## 사 진 용 지

소 재 지

경상북도 칠곡군 왜관읍 아곡리 산25 외 2필지



2) 북서측 전경



2) 북동측 전경

## 사 진 용 지

소 재 지

경상북도 칠곡군 왜관읍 아곡리 산25 외 2필지



2) 북서측 근거리전경



2) 철탑 및 선하지부분

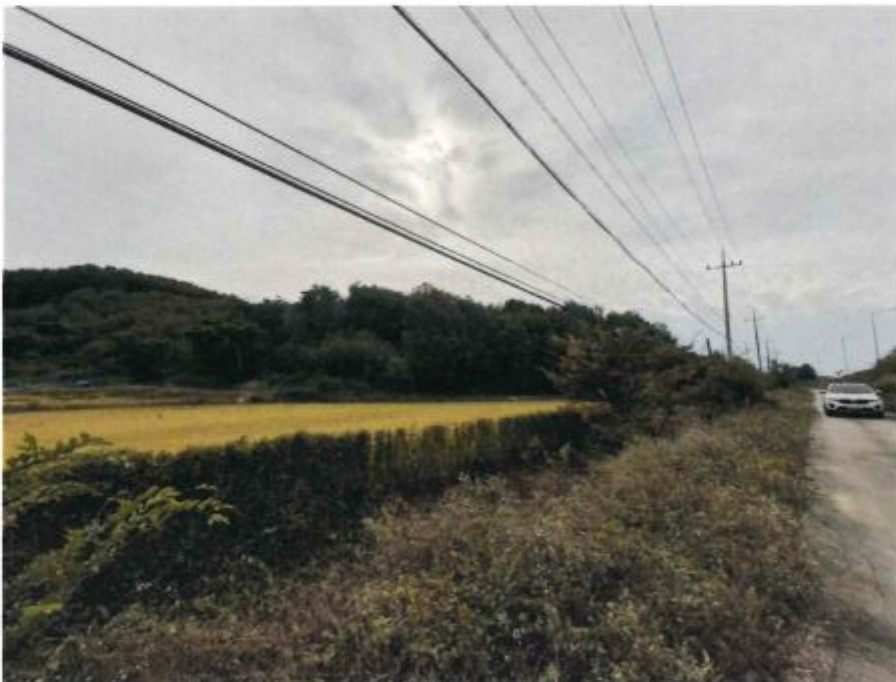
## 사 진 용 지

소 재 지

경상북도 칠곡군 왜관읍 아곡리 산25 외 2필지



3) 남서측 전경



3) 북서측 전경