

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이정하 소유물건(2025타경3637)

의뢰인: 대구지방법원 포항지원
사법보좌관 손현정

감정평가서번호: 대구25-03-025

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.

대구감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
최재환

(인)

감정평가액	구천오백구만육천사십원정 (₩95,096,040.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 포항지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이정하 (2025타경3637)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.25	2025.03.24 ~ 2025.03.25	2025.03.31	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	736 7,803x----- 9,421 이	토지	609.59 여	156,000 백	95,096,040
	합계					₩95,096,040
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 포항시 북구 창포동 “창포중학교” 북서측 약 300m지점에 위치하는 토지(임야)로서, 대구지방법원 포항지원의 경매집행을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가함.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려 하여 감정평가액을 결정함.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 3월 25일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 3월 24일 ~ 2025년 3월 25일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 실지조사하고 가격자료 등을 수집하여 분석함.

6. 그 밖의 참고사항

가. 본건 지상에 생육 중인 임목은 통상적인 거래 관습상 임지에 포함하여 일괄 거래됨을 참작하여 토지에 포함하여 평가함.

나. 본건은 토지의 공유지분에 대한 평가로서 위치 확인이 곤란하여 전체 토지를 기준으로 한 평균 단가를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

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

나. 토지

1) 토지의 감정평가 방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가 방법

가) 공시지가 기준법

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

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 시산가액의 합리성 검토 및 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하고, 필요할 경우 시산가액을 조정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 임야는 동일인 소유의 연결하는 일단의 임야로서, 기호 2)는 남동측 도로개설공사로 조성된 경사지이고, 기호 1)은 기호 2)의 북서측 인접지로서, 사회적, 경제적 유용성 및 거래관행 등으로 보아 일괄 거래의 대상으로 보는 것이 토지의 경제적 가치를 적정하게 평가하는 것으로 판단되므로 일괄 평균단가로 사정 평가함.

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지(임야)

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비 고
1	경상북도 포항시 북구 창포동	산28	임	6,959	자연림	자연 녹지	맹지	부정형 급경사	40,500	일괄 평균단가
2	"	산28-1	임	844	"	"	중로 한면	"	52,400	

※ 개별공시지가는 공시기준일이 2024.01.01.임.

※ 평가 대상은 위 1,2) 토지 중 공유자 지정하 지분 (9,421분의 736)임

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역의 공시지가표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 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.

산식: 비교표준지공시지가×시점수정×지역요인비교×개별요인비교×그밖의 요인보정=시산가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 비교표준지 선정

1) 인근지역의 공시지가 표준지

<공시기준일 : 2025.01.01>

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	창포동	산35	임	9,428	자연림	자연 녹지	마을주변 야산지대	중로 한면	사다리 급경사	52,000	-

2) 비교표준지 선정 및 이유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 공시지가표준지 중 비교표준지 선정기준에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가까운 기호가)를 비교표준지로 선정함.

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

비교 표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정지수)	비 고
나	경상북도 포항시 북구 녹지지역 (2025.01.01. ~ 2025.03.25.)	0.224 (1.00224)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.140 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.094 $(1 + 0.00140) * (1 + 0.00094 * 25/28)$ ≒ 1.00224

※ 2025년 3월 이후는 지가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 2월의 변동률로 추정함.

∴ 시점수정지수 : 1.00224

라. 지역요인의 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하므로 지역요인 같음. (100/100)

∴ 지역요인비준지수 : 1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인의 비교

■ 기호(1, 2)/표준지(가)-임야지대 기준

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	대등
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목의 반출 용이성 및 시장 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대등
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.90	고저, 경사도 등 다소 열세
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저(경사지 등)		
		표고		
	토지 이용상황	경사의 위치 및 굴곡		
	입상 등	토지 이용상황 등		
행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등
		조장의 정도 및 국,도립공원, 보안림,사방지 지정 등의 규제		
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등
		기타		
개별요인 비준지수			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인의 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 요인 보정이 필요성이 있음.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등의 근거가 있음.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
A	경매	2023.08.08	포항시 남구 창포동 산31-×	13,175	임	자연 립	자연 녹지	소로한면 부정형 급경사	180,000	46,400	일부 도로저촉
B	협의 보상	2023.12.28	포항시 남구 창포동 산31-2×	5,323	임	자연 립	자연 녹지	세로(불) 부정형 급경사	168,333	40,900	도로 개설공사
C	경매	2023.11.24	포항시 남구 창포동 산32-2×	9,733	임	자연 립	자연 녹지	세로(불) 부정형 완경사	95,000	56,600	지분평가
D	경매	2022.10.24	포항시 남구 창포동 산31-1×	4,964	임	자연 립	자연 녹지	세로(가) 부정형 완경사	138,000	40,000	
E	담보	2023.06.18	포항시 남구 창포동 산2× 외	1,505.8	임	자연 립	자연 녹지	맹지 사다리 완경사	151,621 (평균단가)	40,500 52,400	본건 중 타인지분

※ 개별공시지가는 2024.01.01. 기준시점임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
a	2023.09.28	포항시 남구 창포동 산35-×	248 /3,354	임	자연 림	자연 녹지	소로한면 세장형 급경사	181,500	47,700	지분 거래
b	2024.02.15	포항시 남구 창포동 산38-×	149 /2,645	임	자연 림	“	맹지 부정형 고지	134,228	40,800	지분 거래
c	2023.12.12	포항시 남구 창포동 산32-2×외	9,916.5	임	자연 림	“	맹지 부정형 완경사	60,505 (평균단가)	39,800	산32-37 중 일부 포함
d	2021.10.28	포항시 남구 창포동 산2× 외	547.64 /7,803	임	자연 림	“	맹지 부정형 완경사	302,388	40,500 52,400	본건 중 타인지분

[자료출처:등기사항전부증명서 : KAIS]

※ 개별공시지가는 2024.01.01.기준임.

4) 그 밖의 요인 보정지수의 산정

(1) 그 밖의 요인 보정지수의 산식

$$\text{그 밖의요인 보정지수} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 그 밖의 요인보정지수의 산출

■ 비교표준지(가)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	보정지수
비교사례기준 비교표준지 단가	평가 사례(A)	180,000	-	1.02331	1.000	0.943	173,697	3.332
기준시점의 표준지 단가	가	52,000	-	1.00224	-	-	52,116	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 평가사례(A)를 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음						-
*3)시점수정	경상북도 포항시 북구 녹지지역 (2023.08.08.~2025.03.25.)						1.02331
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음.						1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비준지수	
	1.00	0.95	1.05	1.05	0.90	0.943	
	비교 내용	접근도로의 상태 등 접근조건 대등, 등고, 경사도 등 자연조건 열세, 형상, 접면도로상태 등 획지조건 우세, 도로 저축 행정적조건 우세, 계획도로 개설로 인한 장애의 동향 등 기타조건 열세					

(3) 그 밖의 요인 보정지수의 결정

상기 산출보정지수 및 그밖의 보정자료, 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정지수를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	산정 보정지수	결정 보정지수
가	3.332	3.33

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지는 비교 공시지가표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1, 2	52,000	1.00224	1.000	0.900	3.33	156,193	156,000	일괄 평균단가

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)		평가금액(원)	비 고
		공부	사정		
1	156,000	6,959×736/9,421	543.66	84,810,960	일괄 평균단가 지상 입목 포함
2	156,000	844×736/9,421	65.93	10,285,080	
합 계	-		609.59	₩95,096,040.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

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

$$\text{산식: } \underline{\text{비교거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} = \text{시산가액}}$$

나. 비교거래사례의 선정

■ 거래사례

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
a	2023.09.28	포항시 남구 창포동 산35-×	248 /3,354	임	자연 연립	자연 녹지	소로한면 세장형 급경사	181,500	47,700	지분 거래

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교 가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.

∴ 사정보정지수 : 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정지수)	비 고
a	경상북도 포항시 북구 녹지지역 (2023.09.28. ~ 2025.03.25.)	1.01915 (1.01915)	2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.223 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.198 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.123 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.129 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.208 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.140 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.094 $(1 + 0.00223 * 3/30) * (1 + 0.00198) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.01208) * (1 + 0.00140) * (1 + 0.00094 * 25/28)$ ≈ 1.01915

※ 2025년 3월 이후는 지가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 2월의 지가변동률로 추정함.

∴ 시점수정지수 : 1.01915

마. 지역요인의 비교

본건 토지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음.

∴ 지역요인 비준지수 : 1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인의 비교

■ 기호(1)거래사례(a)-임야지대기준

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	대등
		인근 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목의 반출 용이성 및 시장 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대등
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.92	형상, 접면도로상태 등은 우세, 고저, 경사도 등 다소 열세
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저(경사지 등)		
		표고		
	토지 이용상황	경사의 위치 및 굴곡		
	임상 등	토지 이용상황 등		
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등
		조장의 정도 및 국,도립공원, 보안림,사방지 지정 등의 규제		
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등
		기타		
개별요인 비준지수			0.920	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지 단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1, 2	181,500	1.00	1.01915	1.000	0.920	170,177	170,000	일괄 평균단가

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)		평가금액(원)	비 고
		공부	사정		
1	170,000	6,959×736/9,421	543.66	92,422,200	일괄평균단가 지상 입목 포함
2	170,000	844×736/9,421	65.93	11,208,100	
합 계	-		609.59	₩103,630,300.-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

평가대상토지		공시지가기준법		거래사례비교법		비 고
기호	면적	단가(원㎡)	금 액	단가(원㎡)	금 액	
1,2	609.59	156,000	95,096,040	170,000	103,630,300	지상 입목 포함

나. 시산가액의 합리성 검토 및 시산가액의 조정

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

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 검토한 결과 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 평가가액을 감정평가액을 결정함

다. 토지 감정평가액의 결정

본건 토지는 인근지역의 상황, 지가동향 및 평가목적 등을 고려하고, 인근지역의 평가사례, 거래사례 등을 고려하여 공시지가기준법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정함.

기 호	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)		평가금액(원)	비 고
		공부	사정		
1	156,000	6,959×736/9,421	543.66	84,810,960	일괄 평균단가 지상 입목 포함
2	156,000	844×736/9,421	65.93	10,285,080	
합 계	-		609.59	₩95,096,040.-	-

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 포항시 북구 창포동	산28	임야	자연녹지지역	736 6,959x----- 9,421	543.66	156,000	84,810,960	이정하 지분전부 지상입목포함 일괄평균단가
2	경상북도 포항시 북구 창포동	산28-1	임야	자연녹지지역	736 844x----- 9,421	65.93	156,000	10,285,080	이정하 지분전부 지상입목포함 일괄평균단가
합 계								₩95,096,040.-	
				이	하	여	백		

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) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 포항시 북구 창포동 "창포중학교" 북서측 약 300m지점에 위치하는 토지(임야)로서, 남동측 일대는 아파트단지로 구성되어 있는 시가지 인근 임야지대임

(2) 교통상황

남동측으로 폭 20미터의 포장도로와 접하므로 차량 접근 용이하며, 대중교통사정 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

2필 1단의 사다리꼴에 가까운 부정형으로 남동향 경사지대의 완경사지의 자연림이며, 기호 2)는 남동측 도로 개설공사로 인한 경사지부분임.

(4) 인접 도로상태

남동측 폭 20미터의 포장도로와 접함

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1) ; 도시지역 , 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호 2) ; 도시지역 , 자연녹지지역 , 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 생육중인 입목은 거래관행 등을 고려하여 임지에 포함하여 평가함.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음

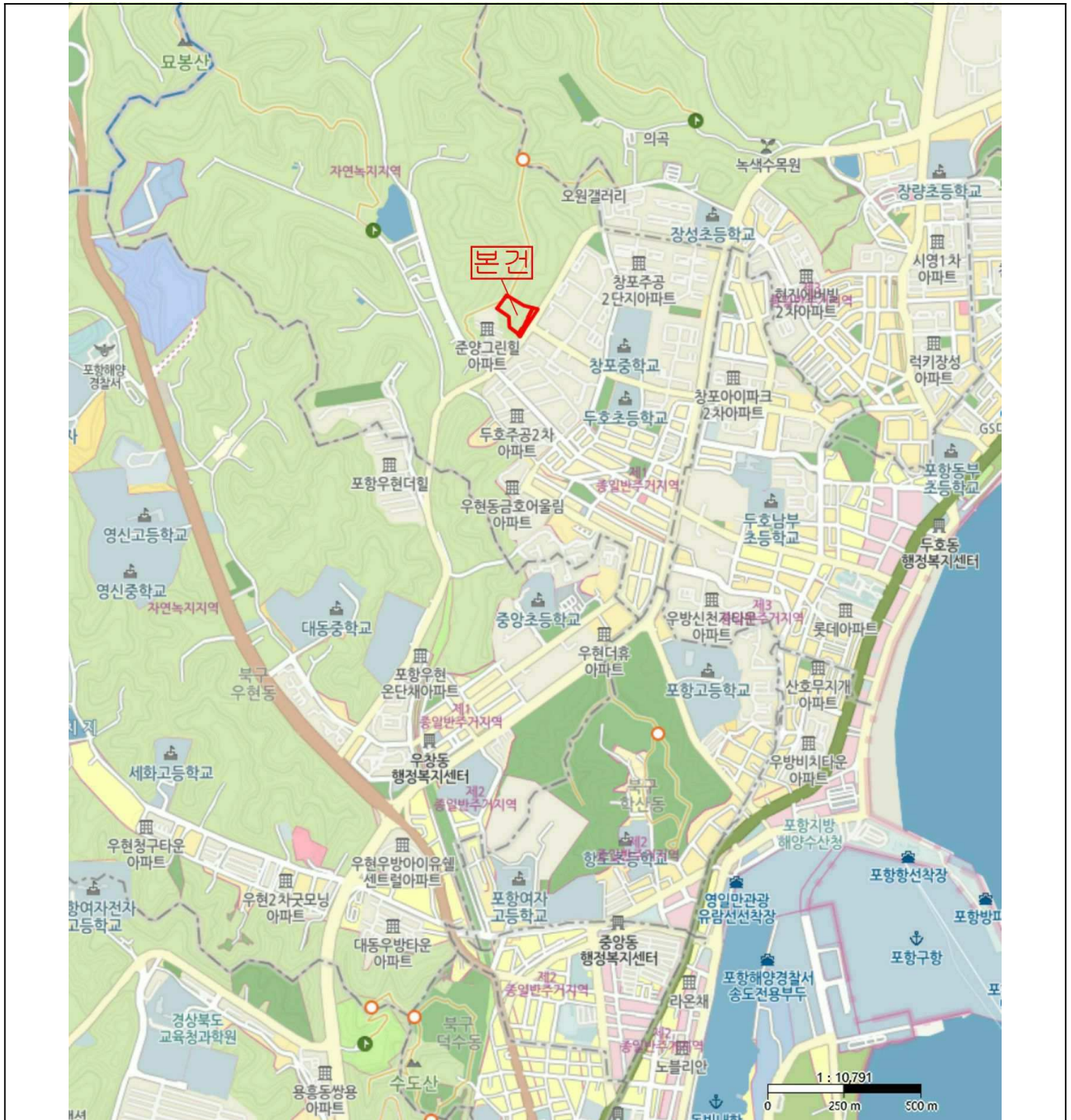
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대여부 및 임대조건 확인하지 못함.

광역위치도



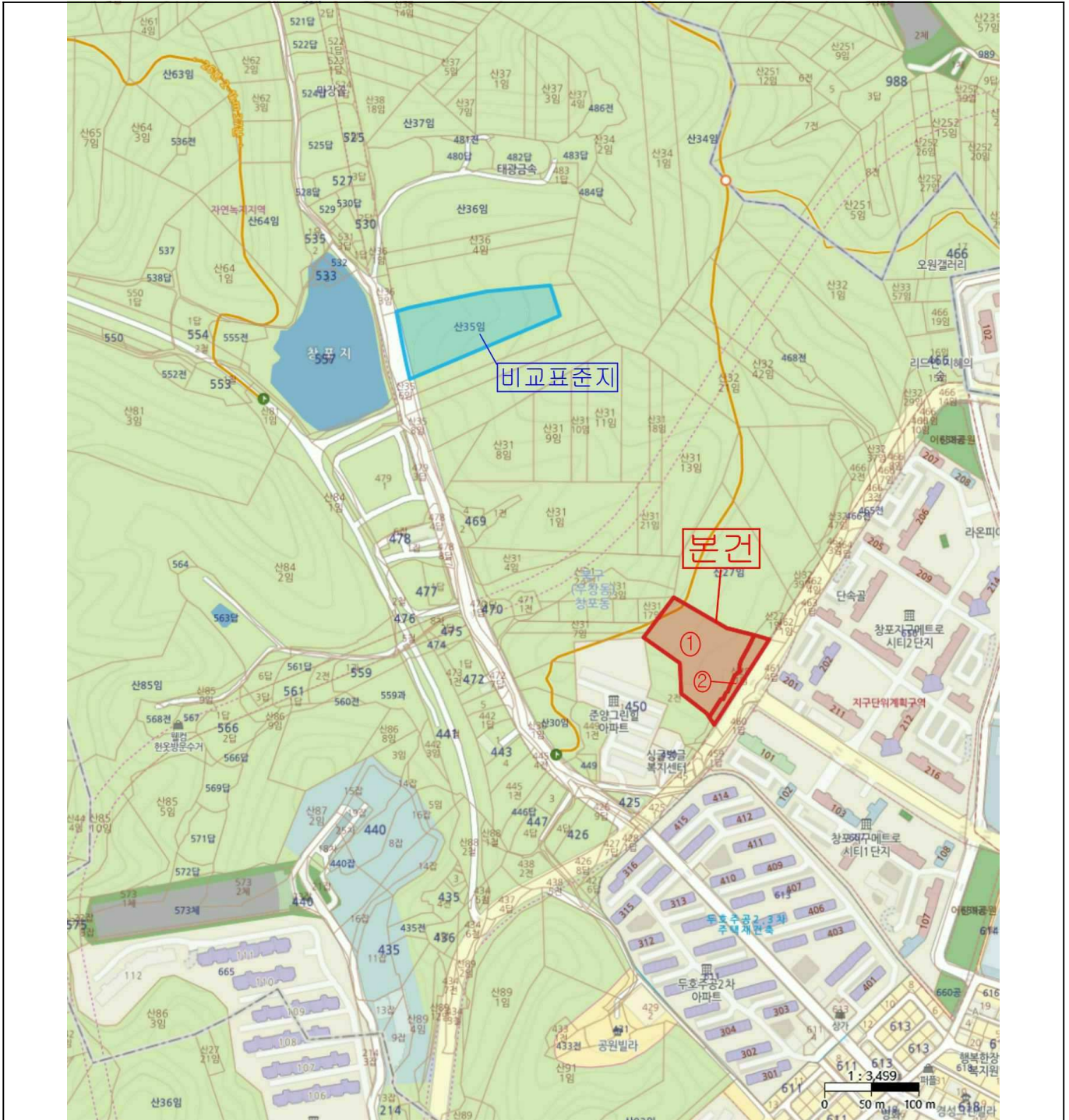
소재지	경상북도 포항시 북구 창포동 산28 외
-----	-----------------------



위치도

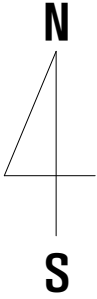


소재지 경상북도 포항시 북구 창포동 산28 외

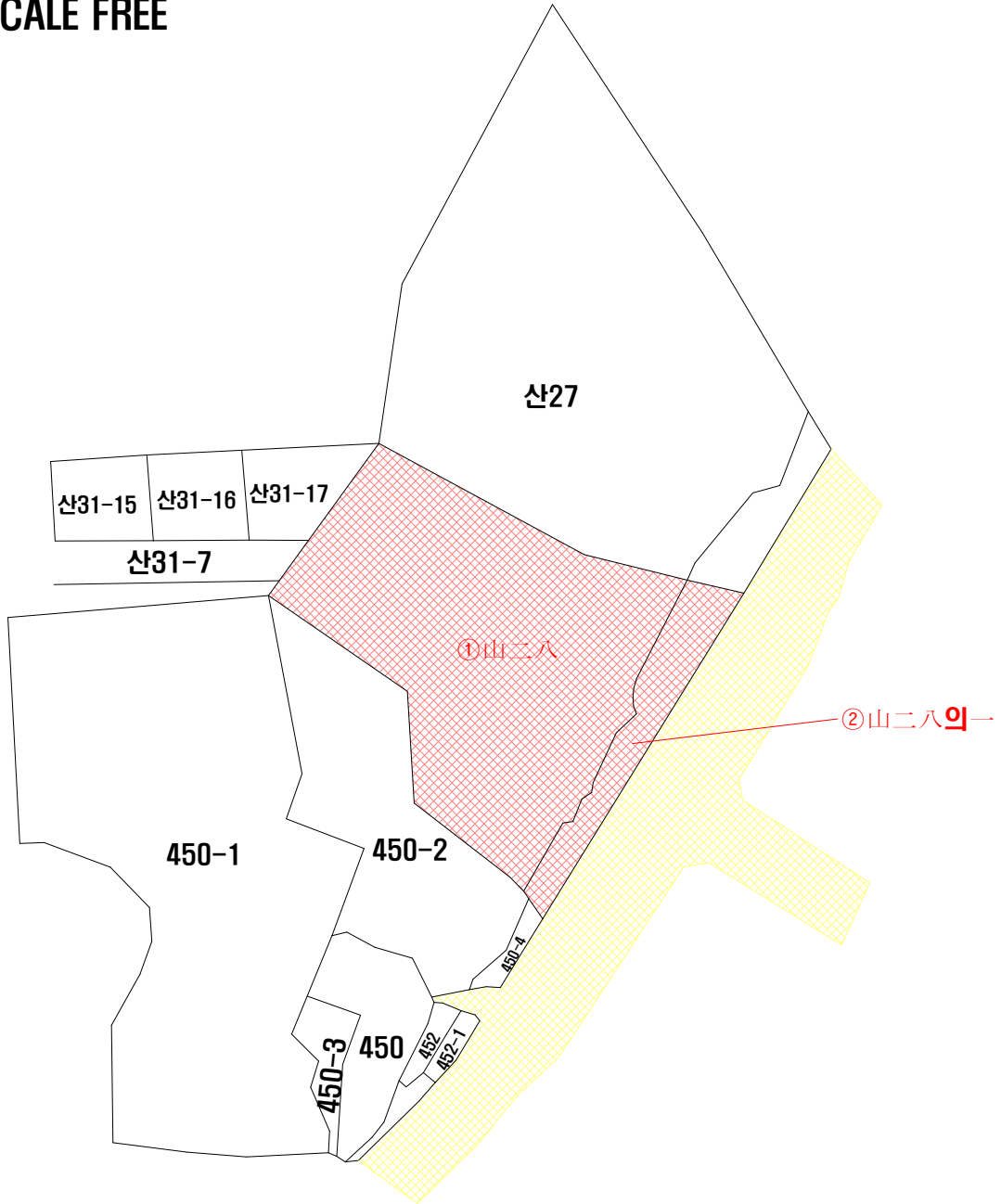


현 황 도

[지적 및 건물개황도]



SCALE FREE



지 적 도 (위 성 도)





