

감정평가서

| | |
|-------|--------------------------|
| 건명 | 최준 소유물건 (2024타경10530) |
| 의뢰인 | 대구지방법원 영덕지원 사법보좌관 최규태 |
| 감정서번호 | 포항 2024-04-08 |

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

포항감정평가사사무소

TEL : (054)232-2740 FAX : (054)232-2741

(토지) 감정평가표

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

감정평가사
박희찬

차
희
찬

(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------|---------------------------|--------------|------------|
| 감정평가액 | —금이천팔백구십팔만육천삼백원整(W28,986,300.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대구지방법원 영덕지원 사법보좌관 최규태 | | 감정평가목적 | 법원경매 | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 경매1계 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 최준 (2024타경10530) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2024. 05. 10 | 2024.04.18~2024.05.10 | 2024. 05. 16 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적 또는 수량(m ²) | 종류 | 면적 또는 수량(m ²) | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 11,533 | 토지 | 11,533 | - | 28,986,300 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 합계 | | | | | ₩ | 28,986,300 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별지 참조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경상북도 울진군 북면 주인리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 대구지방법원 영덕지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건(토지)

| 기호 | 소재지/지번 | 공부상면적 (㎡) | 사정면적 (㎡) | 지목 | 용도지역 | 2023.01.01 개별공시지가 (원/㎡) |
|----|----------------------|-----------|----------|----|--------|-------------------------|
| 1 | 경상북도 울진군 북면 주인리 1267 | 327 | 327 | 전 | 보전관리지역 | 3,920 |
| 2 | 경상북도 울진군 북면 주인리 1268 | 575 | 575 | 전 | 보전관리지역 | 3,920 |
| 3 | 경상북도 울진군 북면 주인리 1270 | 2,681 | 2,681 | 전 | 보전관리지역 | 3,610 |
| 4 | 경상북도 울진군 북면 주인리 1272 | 460 | 460 | 전 | 보전관리지역 | 4,120 |
| 5 | 경상북도 울진군 북면 주인리 1273 | 56 | 56 | 전 | 보전관리지역 | 4,120 |
| 6 | 경상북도 울진군 북면 주인리 1276 | 939 | 939 | 전 | 보전관리지역 | 3,920 |
| 7 | 경상북도 울진군 북면 주인리 1281 | 2,664 | 2,664 | 전 | 보전관리지역 | 4,120 |
| 8 | 경상북도 울진군 북면 주인리 1295 | 2,403 | 2,403 | 전 | 보전관리지역 | 3,610 |
| 9 | 경상북도 울진군 북면 주인리 1296 | 1,428 | 1,428 | 전 | 보전관리지역 | 3,610 |

3. 기준시점 결정

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 05월 10일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 실시기간

대상은 2024년 04월 18일 ~ 2024년 05월 10일 간 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

5. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하였음.

6. 감정평가의 조건

없음.

7. 기타 참고사항

가. 본 건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 지적 경계는 주위의 지형 지물, 주변 토지의 이용 상황 등을 이용하여 확인하였으나, 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용 상황 등은 경매 참여 시 별도 확인하시기 바랍니다.

나. 본 건 토지는 공히 휴경 상태가 장기간 지속되어 활잡목 및 잡초가 무성한 상태로서, 분묘 소재 여부에 대한 지표의 전체조사가 불가하여 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였으니, 경매 참여 시 참고하시기 바랍니다.

다. 본 건 기호(1,3)은 지상으로 고압선이 통과하고 있는 선하지이며, 기호(3)은 북측 부분이 철탑이 소재하고 있는 철탑 부지이며, 등기사항전부증명서상 철탑 및 송전선의 건설과 소유를 목적으로 하는 지상권(지상권자 : 한국전력공사)이 설정되어 있으니, 경매 참여 시 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

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

2. 본 건에 적용한 감정평가방법

가. 본 건 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 본 건의 경우 비교가능성 있는 사례의 포착이 힘들어 “거래사례비교법” 등의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 감정평가 전례 및 가격 수준 등을 종합적으로 고려하여, “공시지가기준법”에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

나. 본 건 기호(1,3)은 선하지 및 철탑부지로서, 이러한 사정이 가격형성에 미치는 영향을 감안하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 대상 토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구, 구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2024.01.01)

| 비교 표준지 | 소재지 지번 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 조건 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) | 계획시설 (저축률) |
|-----------|-------------------|-----------|----|----------|----------|-----------|------------|---------------|---------------|
| A | 북면 주인리 1101 | 4,598 | 전 | 전 | 보전 관리 | 세로 (불) | 부정형 완경사 | 5,210 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 『부동산거래 신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

| 비교표준지 | 시군구 (산정기간) | 용도지역 | 시점수정치 | 비고 |
|-------|---------------------------------|------|---------------------|--|
| A | 경상북도 울진군 (24.01.01~24.05.10) | 보전관리 | 0.383% (1.00383) | 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.256 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.098 $(1 + 0.00256) * (1 + 0.00098 * 40/31)$ ≈ 1.00383 |

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

다. 지역요인의 비교

| | |
|----------|-----------------------------------|
| 결정의견 | 대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. |
| 지역요인 비교치 | 1.000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

1) 개별요인의 비교항목

(농경지대)

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 |
|--------|----------------|-----------------------|
| 접근조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성 |
| | | 농로의 상태 |
| 자연조건 | 일조, 토양, 토질 등 | 일조, 통풍, 토양, 토질의 양부 |
| | 관개, 배수 | 관개 및 배수의 양부 |
| | 재해의 위험성 | 수해 및 기타 재해의 위험성 |
| 획지조건 | 면적, 경사 등 | 면적, 경사, 경사의 방향 등 |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 융자금 등 조장의 정도 |
| | | 규제의 정도 |
| 기타조건 | 기 타 | 장래의 동향, 기타 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인의 비교치

| 본 건 기 호 | 비 교 표준지 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
|------------|------------|--|----------|----------|-----------|----------|-------------|
| 1 | A | 0.45 | 1.00 | 0.55 | 1.00 | 1.00 | 0.248 |
| 결정의견 | | 본 건은 비교표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(경사, 고저, 선하지 등) 열세함. | | | | | |

| 본 건 기 호 | 비 교 표준지 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
|------------|------------|---|----------|----------|-----------|----------|-------------|
| 2 | A | 0.45 | 1.00 | 0.60 | 1.00 | 1.00 | 0.270 |
| 결정의견 | | 본 건은 비교표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(경사, 고저 등) 열세함. | | | | | |

| 본 건 기 호 | 비 교 표준지 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
|------------|------------|---|----------|----------|-----------|----------|-------------|
| 3 | A | 0.45 | 1.00 | 0.60 | 0.95 | 1.00 | 0.257 |
| 결정의견 | | 본 건은 비교표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(경사, 고저, 선하지 등), 행정적조건(지상권 설정 등) 열세함. | | | | | |

| 본 건 기 호 | 비 교 표준지 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
|------------|------------|---|----------|----------|-----------|----------|-------------|
| 4,5 | A | 0.50 | 1.00 | 0.60 | 1.00 | 1.00 | 0.300 |
| 결정의견 | | 본 건은 비교표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(경사, 고저 등) 열세함. | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 본 건 기 호 | 비 교 표준지 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
|------------|------------|---|----------|----------|-----------|----------|-------------|
| 6,7 | A | 0.55 | 1.00 | 0.60 | 1.00 | 1.00 | 0.330 |
| 결정의견 | | 본 건은 비교표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(경사, 고저 등) 열세함. | | | | | |

| 본 건 기 호 | 비 교 표준지 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
|------------|------------|---|----------|----------|-----------|----------|-------------|
| 8,9 | A | 0.40 | 1.00 | 0.60 | 1.00 | 1.00 | 0.240 |
| 결정의견 | | 본 건은 비교표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(경사, 고저 등) 열세함. | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권 내 유사지역의 매매사례, 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정에 참고한 자료(인근 평가사례)

(출처 : 한국감정평가사협회)

| 일련 번호 | 소재지 지번 | 지목 | 용도 지역 | 토지단가 (원/㎡) | 기준 시점 | 평가목적 |
|----------|---------------|----|----------|---------------|------------|------|
| ① | 북면 주인리 ○○○ | 답 | 보전관리 | 10,000 | 2020.01.13 | 경매 |
| ② | 북면 주인리 ○○○ | 전 | 보전관리 | 5,000 | 2019.07.25 | 경매 |
| ③ | 북면 주인리 ○○○ | 답 | 보전관리 | 9,000 | 2019.07.25 | 경매 |

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

인근 평가사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격 수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

| | |
|----------|---------|
| 비교표준지(A) | 평가사례(①) |
|----------|---------|

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

◎ 비교표준지 (A)

| 비교사례 비교표준지 | 구분 | 사례가격(원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 격차율 (①/②) |
|---------------|----------------|-----------|----------|----------|----------|---------------|--------------|
| | | 공시지가(원/㎡) | | | | | |
| ① | ① 비교사례 기준가액 | 10,000 | 1.07289 | 1.000 | 0.850 | 9,120 | 1.744 |
| A | ② 공시지가 기준가액 | 5,210 | 1.00383 | - | - | 5,230 | |

| 비교사례 기준가액 산출근거 | 시점수정 | 울진군 (2020.01.13 ~ 2024.05.10) 보전관리지역 지가변동을 적용함. | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|----------|--|-----------|----------|-------------|-----------|----------|-------------|------|------|------|------|------|-------|--|--|--|--|
| | 지역요인 | 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 개별요인 | <table border="1"> <thead> <tr> <th>접근 조건</th> <th>자연 조건</th> <th>획지 조건</th> <th>행정적 조건</th> <th>기타 조건</th> <th>개별요인 비교치</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.85</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.850</td> </tr> </tbody> </table> | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 | 1.00 | 1.00 | 0.85 | 1.00 | 1.00 | 0.850 | - 비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(경사, 경작의 편부 등) 열세함. | | | |
| 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 | | | | | | | | | | | | | |
| 1.00 | 1.00 | 0.85 | 1.00 | 1.00 | 0.850 | | | | | | | | | | | | | |

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합적으로 분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화 정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 참작하고 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해, 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

| | |
|----------|-------|
| 비교표준지(A) | 1.740 |
|----------|-------|

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

| 기호 | 비 교 표준지 | 표준지 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 시산가액 (원/㎡) |
|----|------------|-------------------|----------|----------|----------|------------|---------------|---------------|
| 1 | A | 5,210 | 1.00383 | 1.000 | 0.248 | 1.740 | 2,257 | 2,300 |
| 2 | A | 5,210 | 1.00383 | 1.000 | 0.270 | 1.740 | 2,457 | 2,500 |
| 3 | A | 5,210 | 1.00383 | 1.000 | 0.257 | 1.740 | 2,339 | 2,300 |
| 4 | A | 5,210 | 1.00383 | 1.000 | 0.300 | 1.740 | 2,730 | 2,700 |
| 5 | A | 5,210 | 1.00383 | 1.000 | 0.300 | 1.740 | 2,730 | 2,700 |
| 6 | A | 5,210 | 1.00383 | 1.000 | 0.330 | 1.740 | 3,003 | 3,000 |
| 7 | A | 5,210 | 1.00383 | 1.000 | 0.330 | 1.740 | 3,003 | 3,000 |
| 8 | A | 5,210 | 1.00383 | 1.000 | 0.240 | 1.740 | 2,184 | 2,200 |
| 9 | A | 5,210 | 1.00383 | 1.000 | 0.240 | 1.740 | 2,184 | 2,200 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 시산가액의 검토

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 상기 ‘평가사례 등의 참고자료’ 등과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

| 기호 | 공시지가기준법 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|----|------------------|---------------|
| 1 | 2,300 | 2,300 |
| 2 | 2,500 | 2,500 |
| 3 | 2,300 | 2,300 |
| 4 | 2,700 | 2,700 |
| 5 | 2,700 | 2,700 |
| 6 | 3,000 | 3,000 |
| 7 | 3,000 | 3,000 |
| 8 | 2,200 | 2,200 |
| 9 | 2,200 | 2,200 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지가액의 결정

| 기 호 | 사정면적(㎡) | 결정단가(원/㎡) | 결정된 토지가액(원) |
|-----|---------|-----------|-------------|
| 1 | 327 | 2,300 | 752,100 |
| 2 | 575 | 2,500 | 1,437,500 |
| 3 | 2,681 | 2,300 | 6,166,300 |
| 4 | 460 | 2,700 | 1,242,000 |
| 5 | 56 | 2,700 | 151,200 |
| 6 | 939 | 3,000 | 2,817,000 |
| 7 | 2,664 | 3,000 | 7,992,000 |
| 8 | 2,403 | 2,200 | 5,286,600 |
| 9 | 1,428 | 2,200 | 3,141,600 |
| 합 계 | 11,533 | - | 28,986,300 |

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 울진군 북면 주인리 | 1267 | 전 | 보전관리지역 | 327 | 327 | 2,300 | 752,100 | 선하지 감안평가 |
| 2 | " | 1268 | 전 | 보전관리지역 | 575 | 575 | 2,500 | 1,437,500 | |
| 3 | " | 1270 | 전 | 보전관리지역 | 2,681 | 2,681 | 2,300 | 6,166,300 | 선하지 및 철탑부지 감안평가 |
| 4 | " | 1272 | 전 | 보전관리지역 | 460 | 460 | 2,700 | 1,242,000 | |
| 5 | " | 1273 | 전 | 보전관리지역 | 56 | 56 | 2,700 | 151,200 | |
| 6 | " | 1276 | 전 | 보전관리지역 | 939 | 939 | 3,000 | 2,817,000 | |
| 7 | " | 1281 | 전 | 보전관리지역 | 2,664 | 2,664 | 3,000 | 7,992,000 | |
| 8 | " | 1295 | 전 | 보전관리지역 | 2,403 | 2,403 | 2,200 | 5,286,600 | |
| 9 | " | 1296 | 전 | 보전관리지역 | 1,428 | 1,428 | 2,200 | 3,141,600 | |
| 합 계 | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | ₩28,986,300.- | |

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

본 건은 경상북도 울진군 북면 덕구리 소재 "덕구온천리조트" 북서측 내지 북측 원거리에 위치하고 있으며, 주위는 휴경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본 건 까지 차량 접근 불가하고, 제반 교통상황 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2,4,6~9) : 부정형의 토지로서, 고지의 경사지이며, 잡활목 및 잡초가 무성한 휴경지 상태임.

기호(3) : 부정형의 토지로서, 고지의 경사지이며, 잡활목 및 잡초가 무성한 휴경지 상태이며, 북측 일부는 철탑부지임.

기호(5) : 사다리형의 토지로서, 고지의 경사지이며, 잡활목 및 잡초가 무성한 휴경지임.

(4) 인접 도로상태

기호(1~9) : 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~7) : 보전관리지역,
가축사육제한구역(기업형 일부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
영농여건불리농지,

기호(8~9) : 보전관리지역,
가축사육제한구역(기업형 일부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

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

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

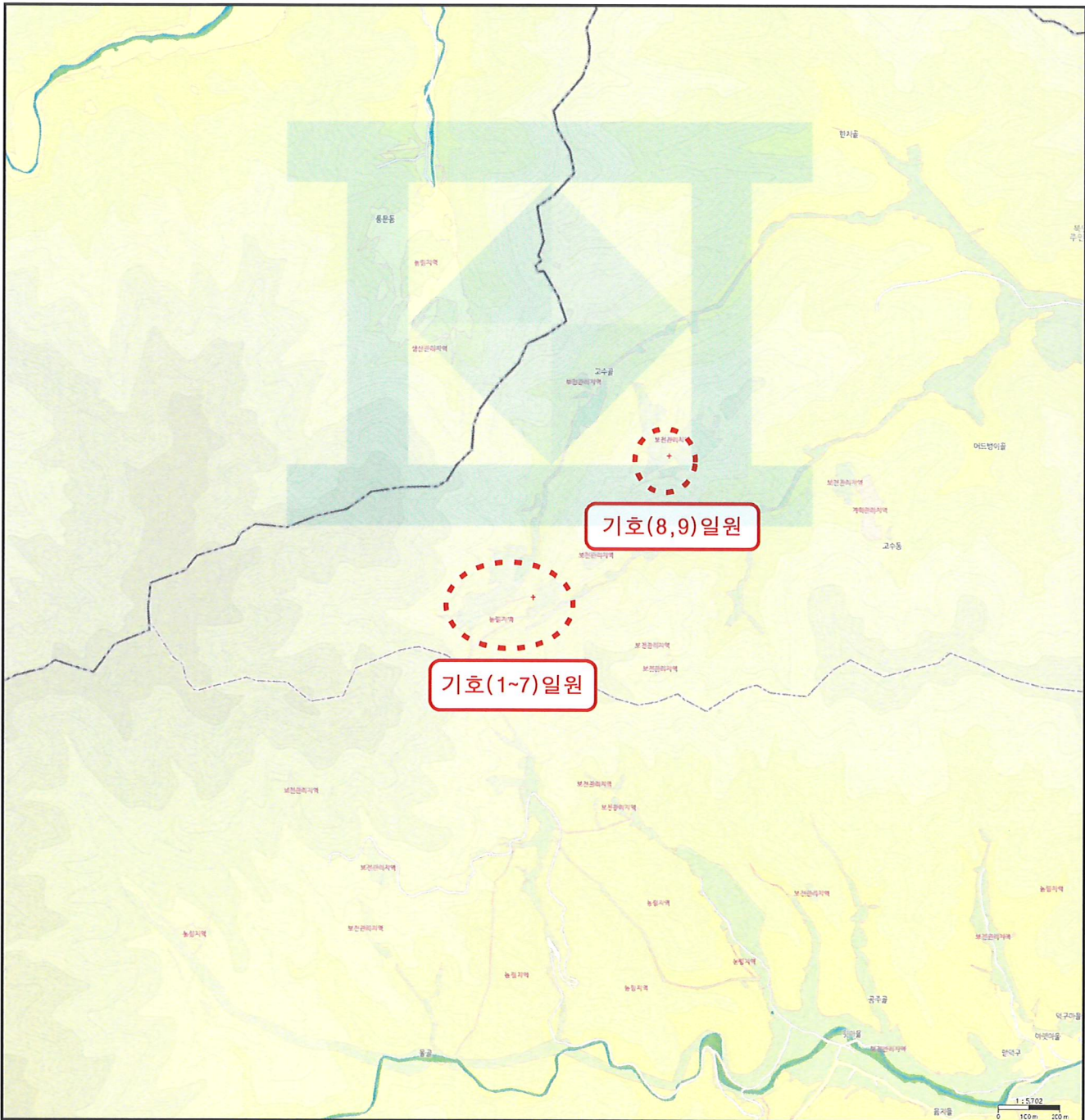
2) 기 타

- ① 본 건 토지는 공히 휴경 상태가 장기간 지속되어 활잡목 및 잡초가 무성한 상태로서, 분묘 소재 여부에 대한 지표의 전체조사가 불가하여 이에 구매됨이 없이 토지를 평가 하였으니, 참고하시기 바람.
- ② 기호(1,3)은 지상으로 고압선이 통과하고 있는 선하지이며, 기호(3)은 북측 부분이 철탑이 소재하고 있는 철탑 부지이며, 등기사항전부증명서상 철탑 및 송전선의 건설과 소유를 목적으로 하는 지상권(지상권자 : 한국전력공사)이 설정되어 있으니, 유의 하시기 바람.

광역 위치도



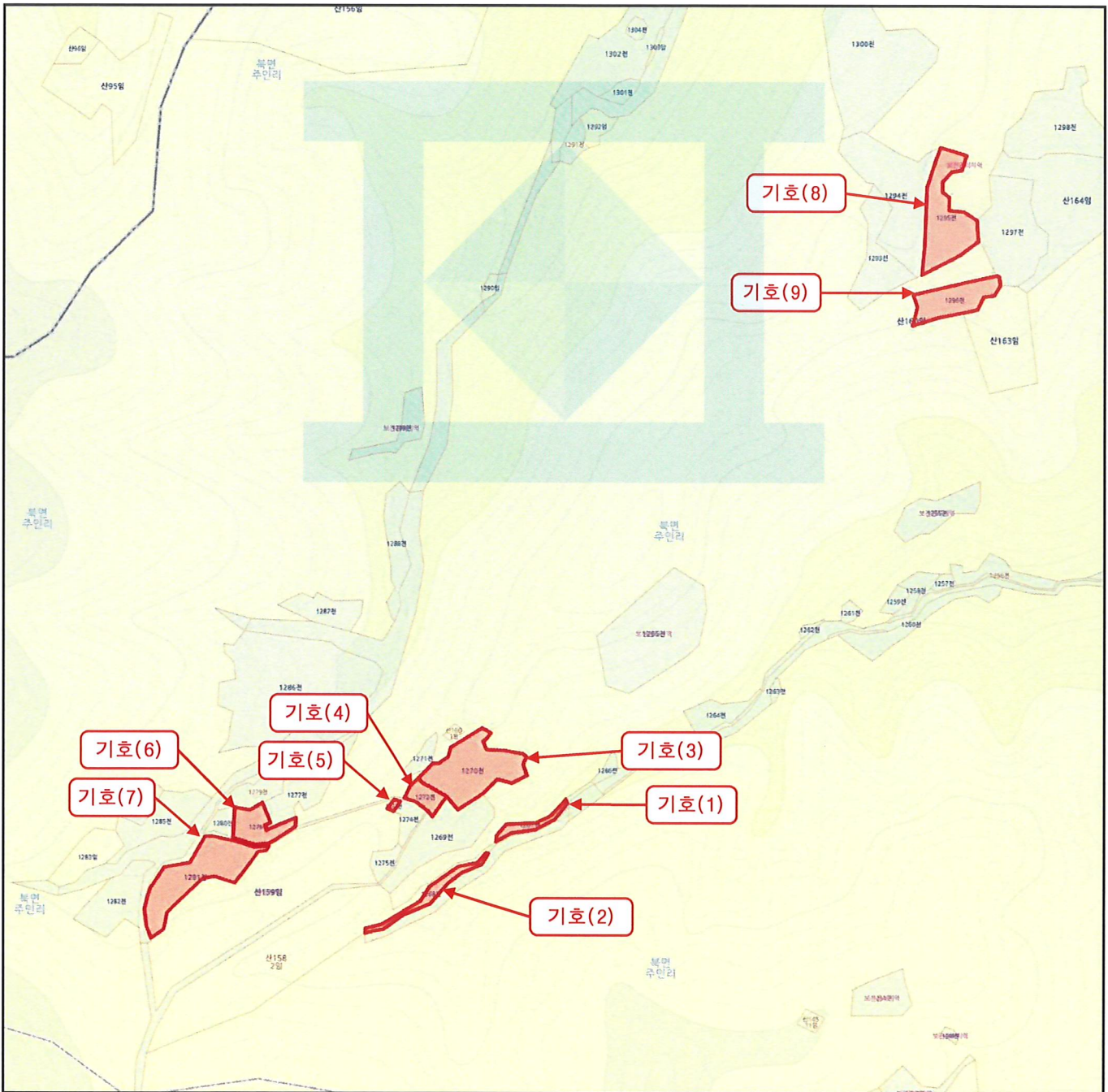
소재지 경상북도 울진군 북면 주인리 1267외



위 치 도



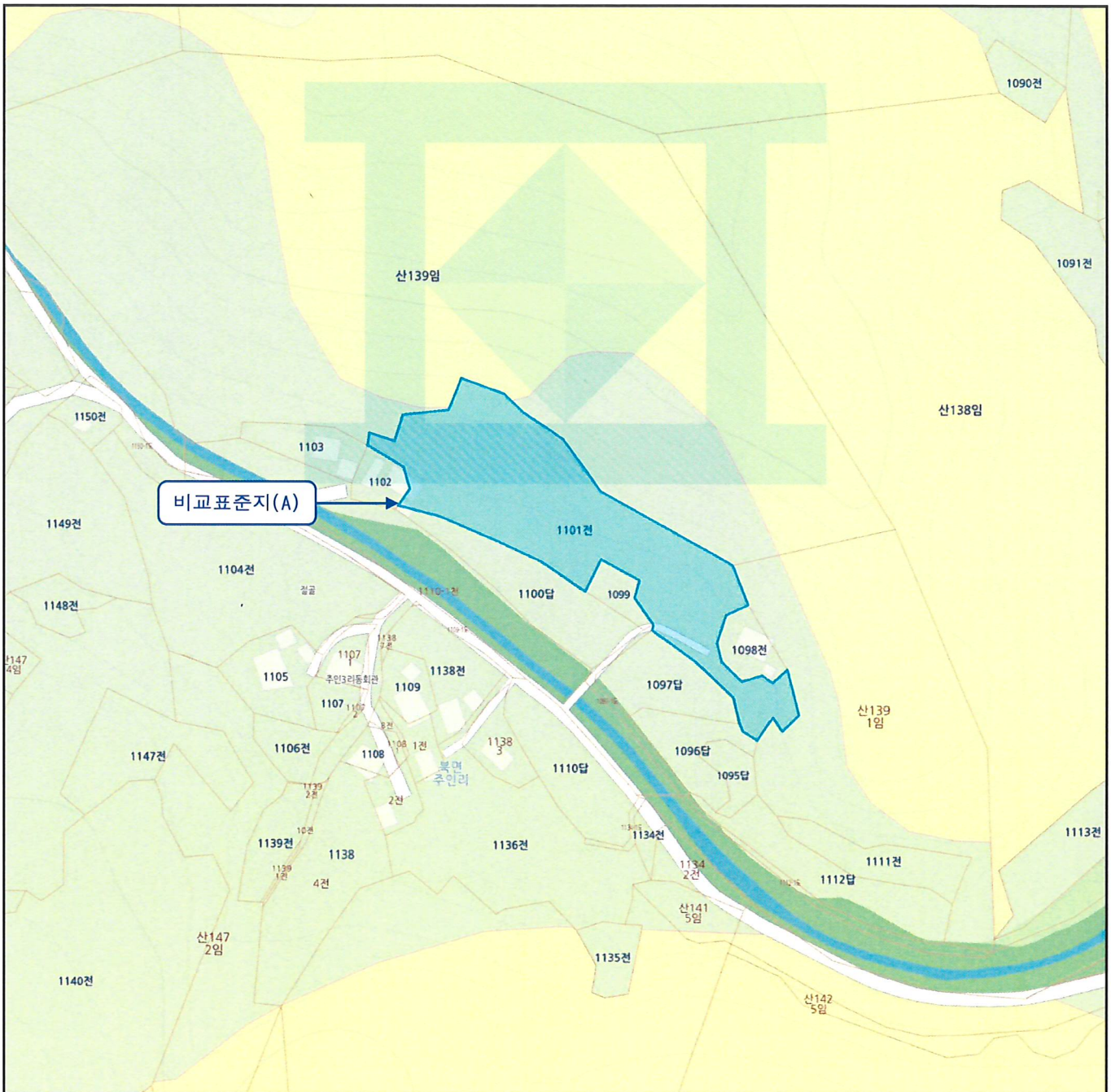
소재지 경상북도 울진군 북면 주인리 1267외



위 치 도

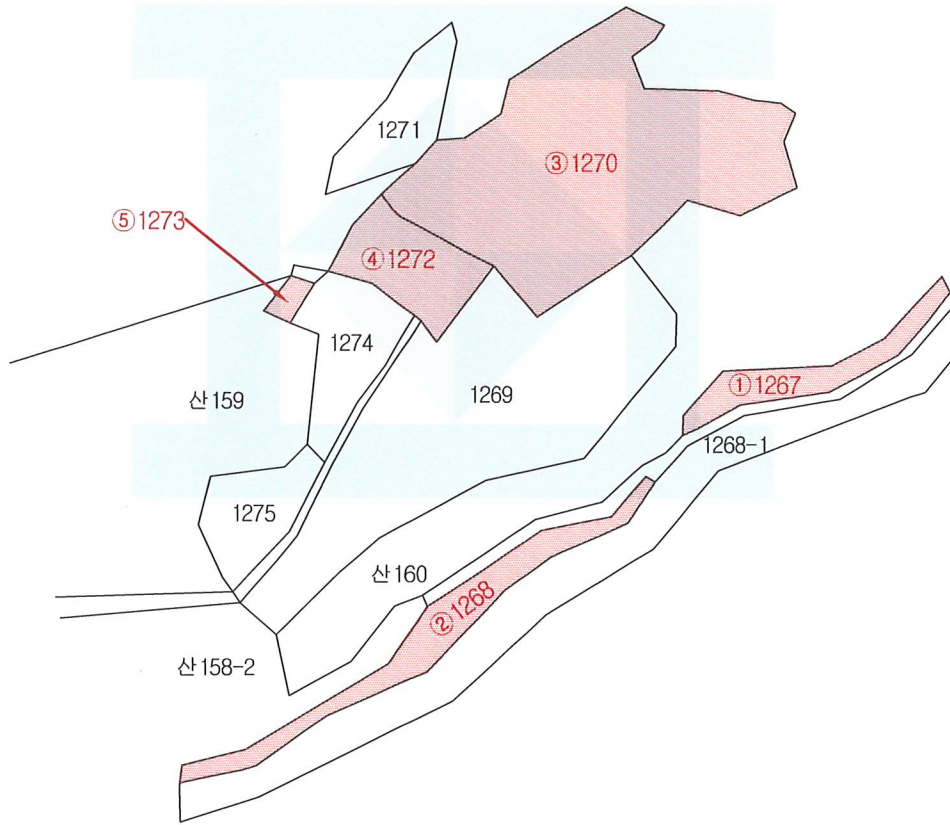
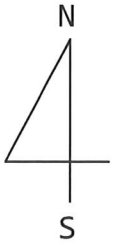


소재지 경상북도 울진군 북면 주인리 1267외



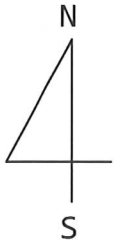
지적 및 건물개황도

지적개황도 S : 1 / 1500

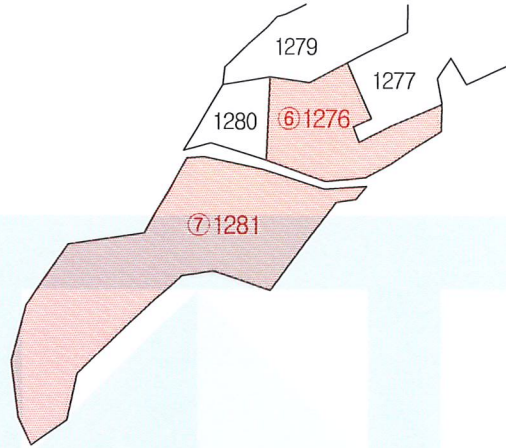


| | | | |
|--------|--|---|--|
| 범 례 |  평가대상토지 |  평가건물 1층 |  제시외건물(평가) |
| |  도로선 |  평가건물 2층 |  제시외건물(평가외) |
| |  계획도로선 |  평가건물 3층이상 | |

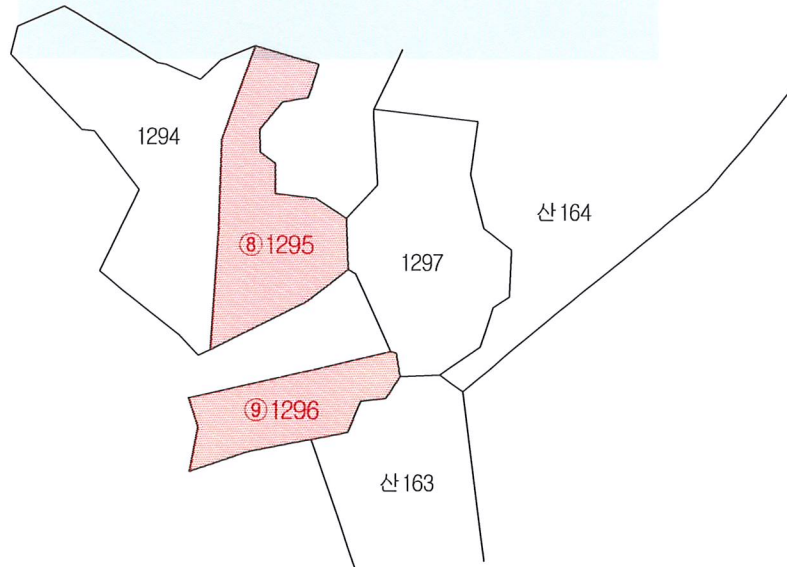
지적 및 건물개황도



지적개황도 S : 1 / 2000



지적개황도 S : 1 / 2400



범례

| | | | | | |
|--|--------|--|-----------|--|------------|
| | 평가대상토지 | | 평가건물 1층 | | 제시외건물(평가) |
| | 도로선 | | 평가건물 2층 | | 제시외건물(평가외) |
| | 계획도로선 | | 평가건물 3층이상 | | |

사 진 용 지

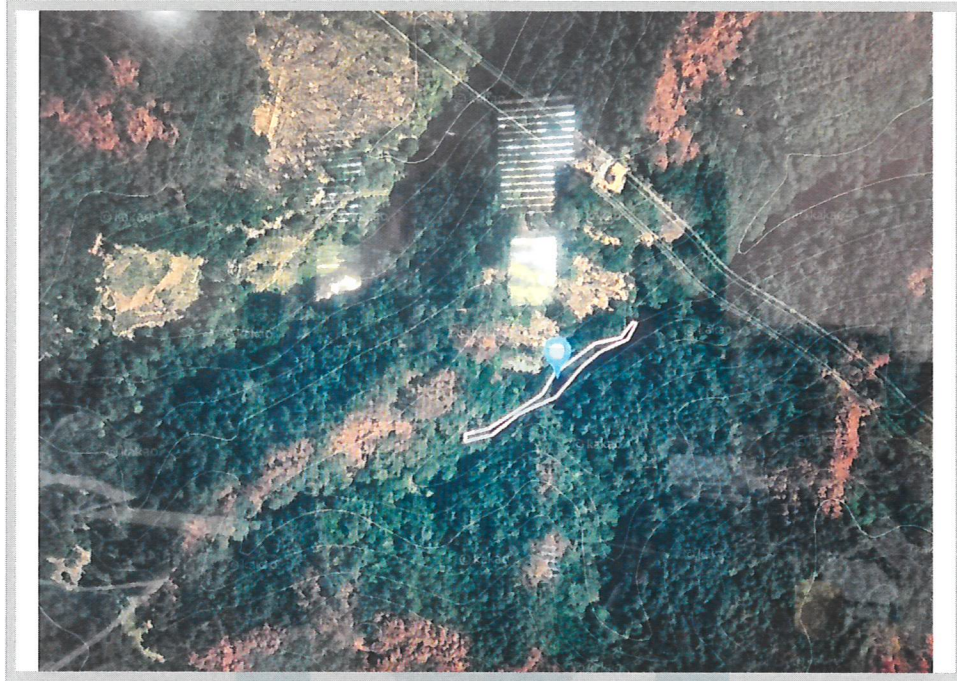


기호(1,2) 전경(북측 초입부에서 촬영)



기호(1) 위성사진 전경

사 진 용 지



기호(2) 위성사진 전경



기호(3) 전경 (남서측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(4) 전경(남서측에서 촬영)



기호(5) 전경(남서측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(6) 전경(북동측에서 촬영)



기호(7) 전경(서측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(8) 위성사진 전경



기호(9) 위성사진 전경