

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 장년수 소유물건(2025타경3242)

의뢰인: 대구지방법원 포항지원
사법보좌관 조성권

감정평가서번호: 대구25-02-012

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	이억이백일십팔만삼천사백원정 (₩202,183,400.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 포항지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	장년수 (2025타경3242)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.18	2025.02.17 ~ 2025.02.18	2025.02.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,145	토지	4,145	-	202,183,400
		이	하	여	백	
	합계					₩202,183,400
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경상북도 포항시 북구 기계면 남계리 "남계저수지" 남서측 약 800 m 지점에 소재하는 토지(농경지)로서, 대구지방법원 포항지원의 경매집행을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가 이론을 적용하여 감정평가함.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정함.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 2월 18일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 2월 17일 ~ 2025년 2월 18일에 감정평가를 위한 실지조사를 시행하여 대상 물건의 현황 및 가격자료 등을 수집하여 분석함

6. 그 밖의 참고 사항

- 본건 지상에 생육 중인 수목은 별도의 경제적 가치가 희박하여 평가에서 고려하지 아니하였으니 업무 처리시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 기호 1) 토지는 건축허가(2018-건축허가과-신축허가-157) 를 득한 토지이며, 허가 내용은
대지위치 : 경상북도 포항시 북구 기계면 남계리 567
대지면적 : 798㎡ 주용도 : 단독주택 건축면적 : 116㎡ 임.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

7. 감정평가방법

1) 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

가. 토지

2) 토지의 감정평가방법 적용 규정

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

3) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

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

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 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비 고
1	포항시 북구 기계면 남계리	567	전	798	전	생산 관리	맹지	사다리 완경사	6,670	실제 세로(가)
2	"	567 -1	전	2,550	전	"	"	부정형 완경사	6,360	"
3	"	567 -2	전	797	전	"	"	"	6,360	"

※ 개별공시지가는 공시기준일이 2024.01.01.임.

※ 개별공시지가의 특성 중 도로 상태에서 실제와 차이가 있음.

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 산출 근거 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	포항시 북구 기계면 남계리	563	전	1,741	전	생산 관리	산간 농경지대	세로 (불)	부정형 완경사	6,890	-

2) 비교표준지 선정 및 이유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도 지역, 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지 중에서 공부상 지목이 같은 기호 가)를 비교표준지로 선정하고, 그 밖의 표준지는 가격산정에 참고함.

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
가	경상북도 포항시 북구 생산관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.02.18.)	0.150 (1.00150)	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.095 (1 + 0.00095 * 49/31) ≒ 1.00150

※ 2025년 1월 이후는 지가변동률이 발표되지 아니하여 2024년 12월의 변동률로 추정함.

∴ 시점수정지수 : 1.00150

다. 지역요인의 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하므로 지역요인 같음.

∴ 지역요인비준지수 : 1.000

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

라. 개별요인의 비교

■ 기호(1 ~ 3) / 표준지(가) - 농경지대 기준

조건	항 목	세 항 목	격차율			비 고
			1	2	3	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.20	1.20	1.20	폭, 포장, 계통성 및 연속성 등 우세
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등				
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.02	1.02	1.02	간선도로와의 거리 등 약간 우세
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성				
		출하지와의 접근성				
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	1.00	대등
		일조, 통풍 등				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성				
기타 재해의 위험성						
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.06	1.04	1.03	기호 1)의 형상 및 고저 등 우세
		형상				
	고저 등	고저(경사지 등)				
		경사의 방향				
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도				
	토지이용상황	토지이용상황 등				
토양오염	토양오염 및 정화비용 등					
행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.05	1.00	1.00	기호 1) 건축허가 득한 상태로 우세
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	1.00	대등
		기타				
개별요인 비준지수			1.362	1.273	1.261	

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

마. 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 가격 격차를 보정 하여 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	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
A	협의 보상	2024.05.31	기계면 남계리 637-×	전	141	토지 임야	보관, 생관	맹지 부정형 환경사	31,050	1,290	농어촌 공사
B	조세 (상속)	2024.11.06	기계면 남계리 46×	전	3,336	답	생산 관리	맹지 부정형 환경사	13,000	7,080	-
C	처분	2023.10.31	기계면 남계리 457-×	전	30 /1,045	전	생산 관리	맹지 부정형 환경사	15,000	7,220	불법전용 농지이행 강제금
D	수용 재결	2022.04.07	기계면 남계리 129-×	답	48	답	생산 관리	세로(가) 사다리 환경사	56,500	21,100	공업용수 노후관 개량사업

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024.01.01.임.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처:KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
a	2024.04.20	기계면 남계리 272-외	답	1,137	답	생산 관리	맹지 사다리 환경사	43,110	22,400	-
b	2023.11.30	기계면 남계리 27-외	답	2,752	답	생산 관리	세로(불) 부정형 환경사	64,316	13,300	인접지와 일괄거래
c	2024.12.18	기계면 남계리 40-외	전	774	답	생산 관리	맹지 부정형 환경사	65,891	7,720	-
d	2021.01.23	기계면 남계리 56-외	전	4,145	전	생산 관리	맹지 부정형 환경사	57,901	6,670	본건:3필 일괄거래

※ 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 산출 근거 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	평가사례 (A)	31,050	-	1.00493	1.000	1.215	37,912	5.494
기준시점의 표준지 단가	가	6,890	-	1.00150	-	-	6,900	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역은 상이하나, 이용상황, 주위환경이 같거나 유사하며 지리적으로 가까운 곳으로 비교가능성이 높은 평가사례(A)를 선정함.							
*2)사정보정	해당 없음							-
*3)시점수정	경상북도 경주시 보전관리지역 (2024.05.31.~2025.02.18.)							1.00493
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음.							1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비준지수	
	1.00	1.05	1.07	1.05	1.03	1.00	1.215	
비교내용	접근도로의 상태 등 가로조건 대등, 취락 및 간선도로와의 거리 등 접근조건 우세, 일조, 토양 등 자연조건 우세, 경사도 등 획지조건 우세, 일부 생산관리지역인 사례보다 행정적조건 우세, 그 밖의 개별요인은 대등.							

(3) 그 밖의 요인 보정지수의 결정

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

비교표준지 기호	산정보정지수	결정보정지수
가	5.494	5.49

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

바. 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	6,890	1.00150	1.000	1.362	5.49	51,596	51,600	
2	6,890	1.00150	1.000	1.273	5.49	48,224	48,200	
3	6,890	1.00150	1.000	1.261	5.49	47,770	47,800	

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	51,600	798	41,176,800	
2	48,200	2,550	122,910,000	
3	47,800	797	38,096,600	
합 계	-	4,145	₩202,183,400.-	-

감정평가액의 산출 근거 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

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
b	2023.11.30	기계면 남계리 27×외	답	2,752	답	생산 관리	세로(불) 부정형 완경사	64,316	13,300	인접지와 일괄거래

※ 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 산출 근거 및 결정 의견

라. 시점수정

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

거래 사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정지수)	비 고
b	경상북도 포항시 북구 생산관리지역 (2023.11.30. ~ 2025.02.18.)	1.477 (1.00343)	2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.204 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.140 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.176 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.095 $(1 + 0.00204 * 1/30) * (1 + 0.00140) * (1 + 0.01176) * (1 + 0.00095 * 49/31)$ ≈ 1.01477

※ 2025년 1월 이후는 지가변동률이 발표되지 아니하여 2024년 12월의 지가변동률로 추정함.

∴ 시점수정지수 : 1.01477

마. 지역요인의 비교

본건 토지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음.

∴ 지역요인 비준지수 : 1.000

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

바. 개별요인의 비교

■ 기호(1 ~ 3) / 거래사례(b)-농경지대

조건	항 목	세 항 목	격차율			비 고
			1	2	3	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.02	1.02	1.02	폭, 포장, 계통성 및 연속성 등 우세
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등				
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.90	0.90	0.90	취락, 간선도로와의 거리 등 열세
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성				
		출하지와의 접근성				
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	0.90	0.90	0.90	일조, 통풍, 토양, 토질 등 열세
		일조, 통풍 등				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성				
기타 재해의 위험성						
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.94	0.92	0.91	경사도 등 열세, 기호 1) 형상 우세
		형상				
	고저 등	고저(경사지 등)				
		경사의 방향				
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도				
	토지이용상황	토지이용상황 등				
토양오염	토양오염 및 정화비용 등					
행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.05	1.00	1.00	기호 1) 건축허가 득한 상태로 우세
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	1.00	대등
		기타				
개별요인 비준지수			0.815	0.760	0.752	

감정평가액의 산출 근거 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	64,316	1.00	1.01477	1.000	0.815	53,191	53,200	-
2	64,316	1.00	1.01477	1.000	0.760	49,602	49,600	
3	64,316	1.00	1.01477	1.000	0.752	49,079	49,100	

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	53,200	798	42,453,600	-
2	49,600	2,550	126,480,000	
3	49,100	797	39,132,700	
합 계		4,145	₩208,066,300.-	

감정평가액의 산출 근거 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	798	51,600	41,176,800	53,200	42,453,600	-
2	2,550	48,200	122,910,000	49,600	126,480,000	-
3	797	47,800	38,096,600	49,100	39,132,700	-
합계			₩202,183,400		₩208,066,300	

나. 시산가액의 합리성 검토

「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 시산가액은 위와 같이 가액의 차이가 거의 없어 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가 기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건토지는 인근지역의 상황, 지가동향 및 평가목적 등을 고려하고, 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	51,600	798	41,176,800	-
2	48,200	2,550	122,910,000	
3	47,800	797	38,096,600	
합 계	-		₩202,183,400.-	-

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 기계면 남계리	567	전	생산관리지역	798	798	51,600	41,176,800	건축허가 득
2	~	567-1	전	생산관리지역	2,550	2,550	48,200	122,910,000	
3	~	567-2	전	생산관리지역	797	797	47,800	38,096,600	
합 계								₩202,183,400.-	
				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 경상북도 포항시 북구 기계면 남계리 "남계저수지" 남서측 약 800 m 지점에 소재하는 토지(농경지)로서, 주위는 임야로 둘러싸인 산간지대로서 계곡 주위의 농경지, 사찰, 자연림 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

차량 접근 가능하며, 대중교통사정은 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1) 북향경사지대의 사다리꼴의 완만한 경사지로서 건축허가를 받은 농경지로 장기간 휴경으로 수목이 자생하는 상태임.

기호 2) 북향경사지대의 부정형의 완만한 경사지로서 장기간 휴경으로 수목이 자생하는 상태임.

기호 3) 북향경사지대의 부정형의 완만한 경사지로서 장기간 휴경으로 수목이 자생하는 상태임

(4) 인접 도로상태

북측으로 폭 3- 4 미터의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역

가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 생육중인 수목은 별도의 경제적 가치가 희박하므로 평가에서 고려하지 아니함.

(7) 공부와의 차이

공부상 지목은 전이나 실제 장기간 휴경으로 수목이 자생하는 상태임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

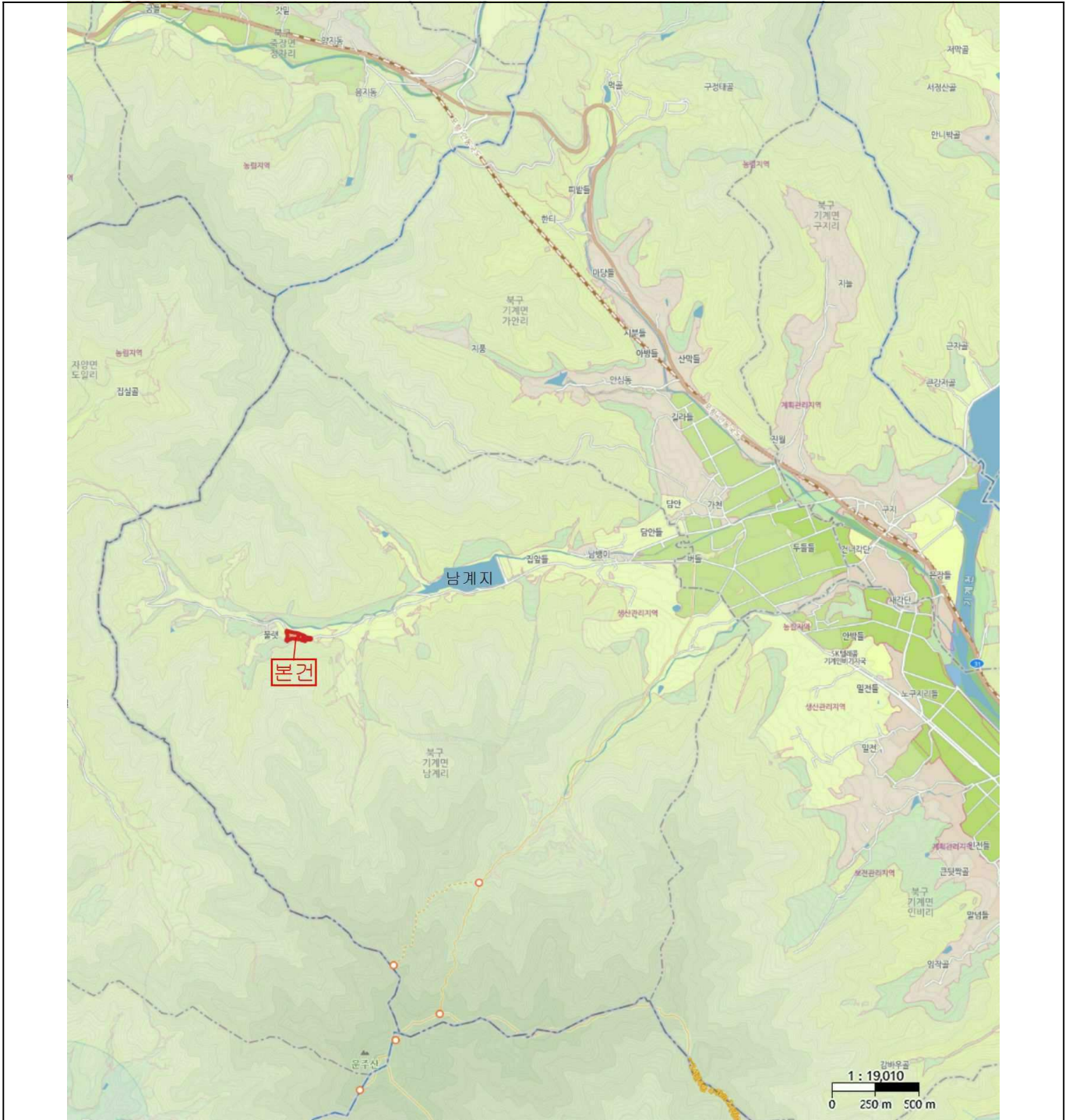
1) 임대관계 : 확인하지 못함.

2) 기 타 : 기호 1) 토지는 건축허가(2018-건축허가과-신축허가-157 : 단독주택 116㎡)를 득한 것으로 확인되나, 실제 건축을 위한 토지에 대한 행위는 없는 상태로 파악됨.

광역위치도



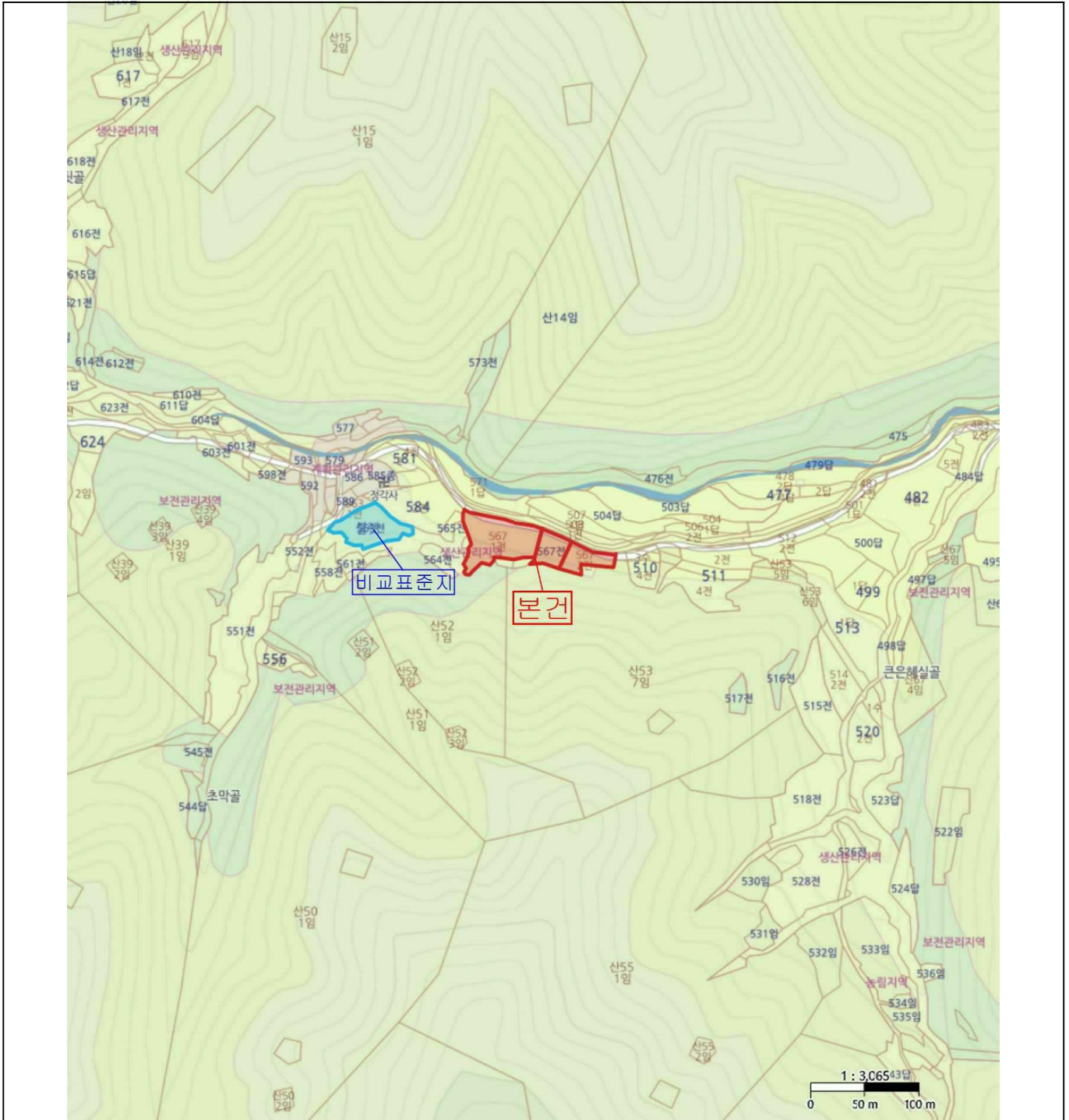
소재지	경상북도 포항시 북구 기계면 남계리 567
-----	-------------------------



위치도

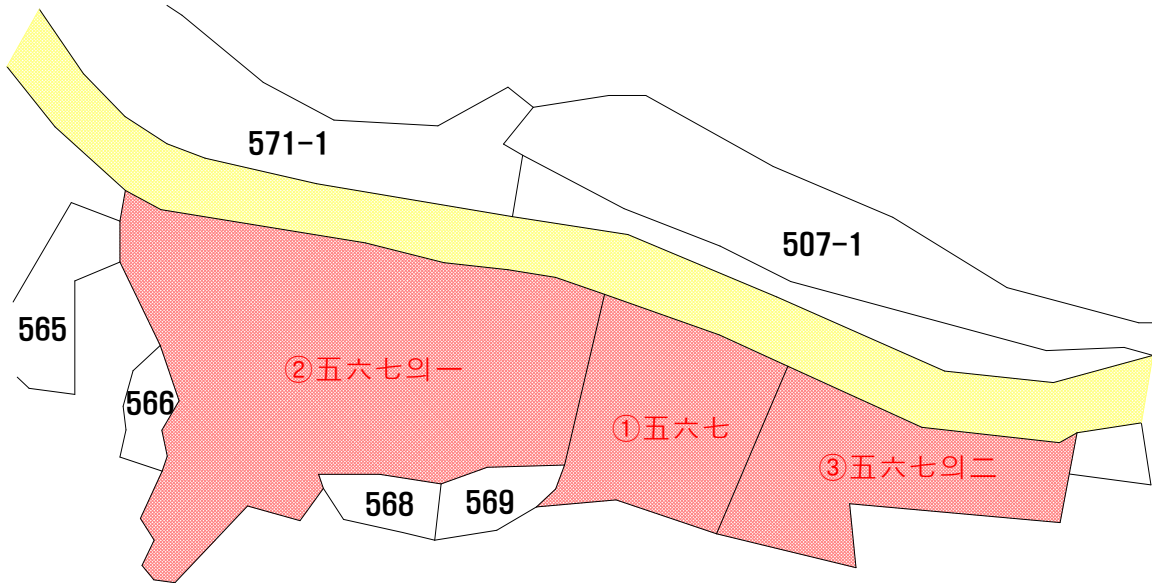
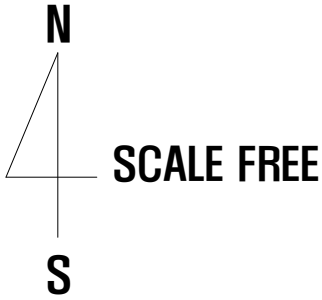


소재지	경상북도 포항시 북구 기계면 남계리 567
-----	-------------------------



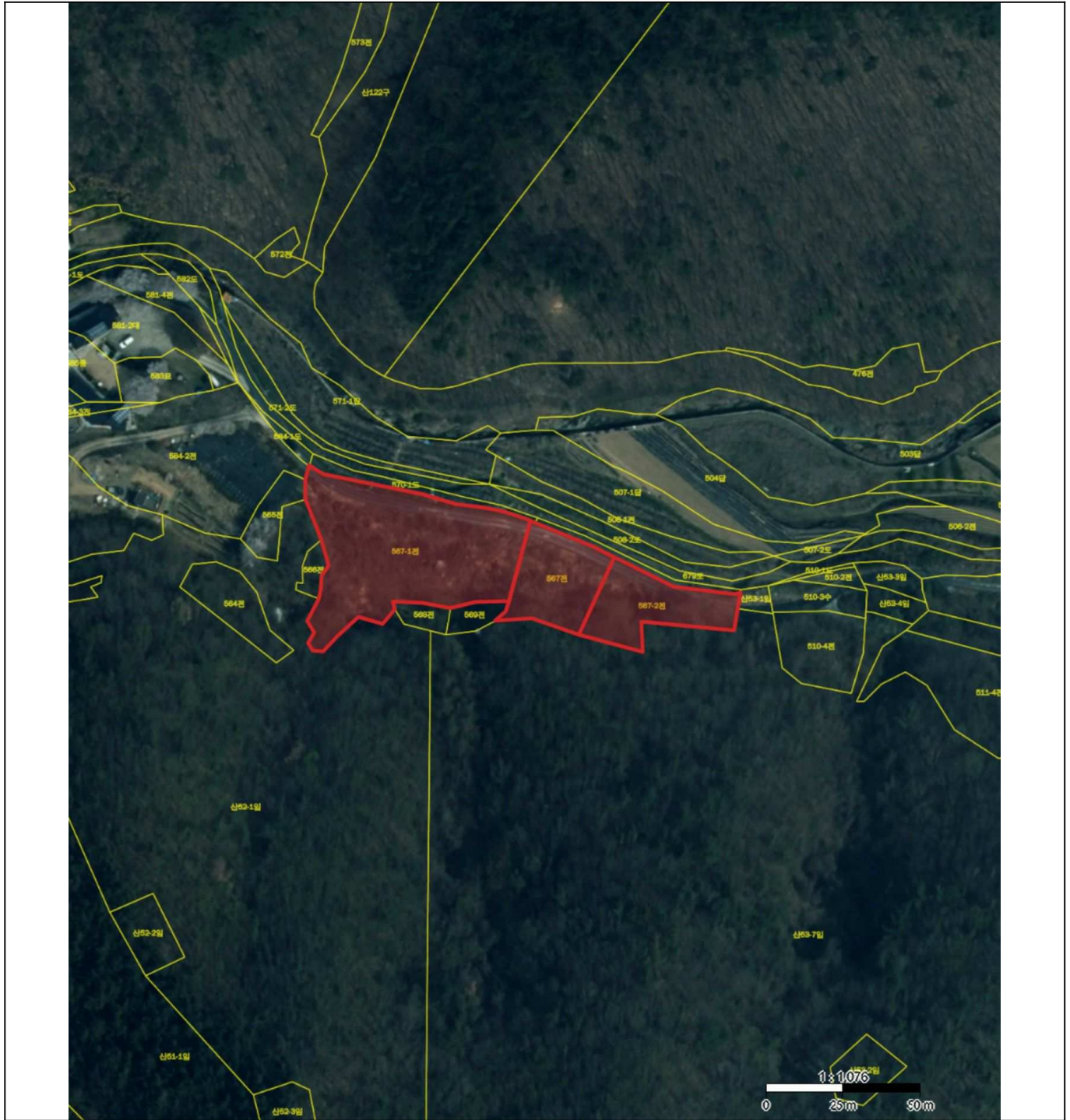
현 황 도

[지적 및 건물개황도]



범례		평가대상토지		평가건물 1층		제시외
		도로		평가건물 2층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 3층이상		용도지역 구분선

지 적 도 (위 성 도)





2)



3)

