

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	강정매 소유물건 (2025타경3814)
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정
감정서번호	WS2505-0046-12

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

완성감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
송현주

감정평가액	이억오천이백이십팔만오천원정(₩252,285,000.-)
-------	--------------------------------

의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정	감정평가 목적	법원경매
제출처	대구지방법원 포항지원 경매4계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	강정매 (2025타경3814)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.06.24	2025.06.12 ~ 2025.06.24 2025.06.25

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,683	토지	3,683	-	252,285,000
	이	하	여	백		
합계					₩252,285,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경상북도 포항시 북구 신광면 죽성리 소재 “땃골마을” 남서측 인근에 위치하는 토지에 대한 대구지방법원 포항지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

2. 감정평가의 대상 물건

기호	소재지 지번	지목	면적(㎡)	용도 지역	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	신광면 죽성리 990-1	전	1,841	계획관리	22,700
2	신광면 죽성리 990-3	전	1,842	계획관리	22,700

3. 기준시점 및 실지조사기간

(1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 06월 24일입니다.

(2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대하여 2025년 06월 12일부터 2025년 06월 24일까지 가격조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 하여 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건은 평가시 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰대상 목록 및 공부서류에 의거하였습니다.

나. 본건 지적경계 등의 표시는 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용 상황 등을 통하여 확인하였으나 본건은 지적경계가 불분명한 지역으로 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용 상황 등은 경매참여시 별도 확인하시기 바랍니다.

다. 본건 지상에 소재하는 식재 또는 자생하는 소유자미상의 활·잡목, 자연림 등의 수목은 토지와 일체로 거래되는 거래 관행, 경제적 가치 등을 고려하여 토지에 포함 평가하였습니다.

라. 본건 기호 (2)는 일부 소하천구역 저축, 일부 소하천예정지이나 그 면적이 미미하여 이에 구매됨 없이 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 본건 기호 (2) 서측으로 인접지(죽성리 1510번지)와의 경계 부근에 연고 미상의 분묘2기가 소재하는 것으로 조사되나(후첨 ‘사진용지’ 참조), 지적 경계에 따른 정확한 이용 상황은 지적 측량 등을 통해 별도의 확인이 필요할 것으로 사료되며 분묘 소재로 인해 토지의 소유권이 제한 받을 경우의 토지 가격을 감정평가명세표란에 부기하였는 바 경매 진행시 참고바랍니다.

바. 본건 기호 (1) 지상에 이동 및 철거가 용이한 비닐하우스 1동 및 저장탱크 4기가 소재하는 바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

(1) 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

(2) 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none">① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none">1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<p style="text-align: center;">제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</p> <p>② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>
<p style="text-align: center;">제14조 [토지의 감정평가]</p>	<p>① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.</p>

2. 대상물건(토지)에 적용한 감정평가방법

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또한 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 있는 표준지 중에서 본건과 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지 (A)를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	죽성리 990-3	전	1,842	계획관리	전	세로(가)	부정형 완경사	22,700	기호 (2)
B	죽성리 1014-3	답	1,531	계획관리	답	세로(가)	부정형 완경사	23,700	-

(2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

(포항시 북구 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.06.24	0.569	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.494 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.097 $(1 + 0.00494) * (1 + 0.00097 * 24/31)$ ≒ 1.00569

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

(4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

가. 개별요인 비교항목

[농경지대]

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
배수의 양부		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도 등
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교

기호	표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
		본건은 비교표준지 A 대비 획지조건(경작의 편부 등) 등에서 우세합니다.					
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건이 비교표준지 A입니다.					

(5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538(1991.12.28.) 및 대법원판례(2003다38207판결(2004.05.14.선고), 2002두 5054판결(2003.07.25. 선고)) 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치 형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

나. 그 밖의 요인 보정 산식

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 비교 x 개별요인 비교)}}{\text{시점수정된 표준지(표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근지역 및 동일수급권 내 유사 부동산의 평가사례 및 거래사례

(가) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지 지번	용도 지역	지목	평가 면적(㎡)	평가 목적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	비고
a	죽성리 6**	계획관리	전	1,362	경매	2023.05.10	70,000	-
b	죽성리 7**	계획관리	답	3,826	일반거래	2025.03.13	62,000	-
c	죽성리 1***	계획관리	답	1,861	담보	2023.10.17	42,000	-
d	죽성리 9**	계획관리	답	321	담보	2022.03.07	67,000	-

(나) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지 지번	용도 지역	지목	면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	비고
						(토지단가)	
e	죽성리 1***-*	계획관리	답	1,984 *)	2022.07.20	120,000,000 (@60,484원/㎡)	토지거래

*)소하천예정지(약 1.9%), 소하천구역 저축(약 5.2%)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 비교사례의 선정

상기 평가선례 및 거래사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <평가사례 a>를 선정하였습니다.

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지 지번	용도 지역	지목	평가 면적(㎡)	평가 목적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	비고
a	죽성리 6**	계획관리	전	1,362	경매	2023.05.10	70,000	-

② 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	사례 기준 비교표준지 가격	비교표준지 (비교표준지×지가변동률)	비 고
가격(원/㎡)	70,000	22,700	-
사 정 보 정	1.000	-	-
시 점 수 정 ¹⁾	1.03149	1.00569	-
지 역 요 인 ²⁾	1.000	-	-
개 별 요 인 ³⁾	0.941	-	-
산정가격(원/㎡)	67,944	22,829	-
격 차 율	$\frac{67,944}{22,829}$	≒ 2.97623	

¹⁾시점수정 (2023.05.10 ~ 2025.06.24., 경상북도 포항시 북구 계획관리지역) : 3.149% (1.03149)

²⁾지역요인-비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바 지역요인 동일합니다.

³⁾개별요인-비교표준지가 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세합니다.

개별요인 비교치					격차율
접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	
0.95	1.00	0.99	1.00	1.00	0.941

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치 산정	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.97623	2.97

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	22,700	1.00569	1.000	1.020	2.97	69,159	69,000
2	22,700	1.00569	1.000	1.000	2.97	67,803	68,000

IV. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	1,841	69,000	127,029,000	-
2	1,842	68,000	125,256,000	-
합 계			252,285,000	-

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 비교사례 선정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 거래사례의 선정 기준

거래사례는 대상과 위치적(인근지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의2호에 의거 「부동산거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 “거래가격”이라 한다)으로서 거래시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항 제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래가격을 선정하였습니다.

나. 비교사례의 선정

대상 토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례 e>를 비교 거래사례로 선정하였습니다.

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지 지번	용도 지역	지목	면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	비 고
						(토지단가)	
e	죽성리 1***-*	계획관리	답	1,984 ^{*)}	2022.07.20	120,000,000 (@60,484원/㎡)	토지거래

^{*)}소하천예정지(약 1.9%), 소하천구역 저축(약 5.2%)

다. 사정보정

상기 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.000)

라. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

(포항시 북구 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.07.20 ~ 2025.06.24	3.476	2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.240 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.144 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.131 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.091 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.006 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.032 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.053 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.314 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.494 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.097 $(1 + 0.00240 * 12/31) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00131) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00006) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.01053) * (1 + 0.01314) * (1 + 0.00494) * (1 + 0.00097 * 24/31) \div 1.03476$

마. 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.000)

바. 개별요인 비교

기호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	e	1.05	1.00	1.04	1.00	1.00	1.092
본건이 거래사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세합니다.							
2	e	1.05	1.00	1.02	1.00	1.00	1.071
본건이 거래사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	60,484	1.000	1.03476	1.000	1.092	68,344	68,000
2	60,484	1.000	1.03476	1.000	1.071	67,030	67,000

(3) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	1,841	68,000	125,188,000	-
2	1,842	67,000	123,414,000	-
합 계			248,602,000	-

2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	127,029,000	125,188,000	127,029,000
2	125,256,000	123,414,000	125,256,000
합계	252,285,000	248,602,000	252,285,000

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 포항시 북구 신광면 죽성리	990-1	전	계획관리지역	1,841	1,841	69,000	127,029,000	수목포함
2	"	990-3	전	계획관리지역	1,842	1,842	68,000	125,256,000	수목포함, 일부 소하천 예정지, 소하천구역 저축, 분묘소재 감안가액: ₩123,667,000
합 계								₩252,285,000.-	
				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 신광면 죽성리 소재 "땃골마을" 남서측 인근에 위치하는 토지로서, 주위는 농경지, 농가주택, 임야 등이 소재하는 지역입니다.

2. 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통 상황은 보통시 됩니다.

3. 형태 및 이용상황

본건은 기호 (1)은 북하향 완경사지대에 위치하는 부정형의 토지로 '전'으로 이용중이며 북측 일부 초목이 자생중이고, 기호 (2)는 북동하향 완경사지대에 위치하는 부정형의 토지로 '전'으로 이용중이며 북측 및 북동측 일부 초목이 자생중이고, 동측 일부 인접지와의 경계 부분 '묘지'로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

본건 남측 및 남동측으로 폭 약 2-3미터의 포장도로와 접하고 있습니다.

토지감정평가요항표

5. 토지이용계획 및 제한상태

기호 (1)은 계획관리지역, 성장관리계획구역(신광일반07), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법 제7조의 2)<수도법>,

기호 (2)는 계획관리지역, 성장관리계획구역(신광일반07), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(땃골천)<소하천정비법>, 소하천예정지(땃골천)<소하천정비법>, 공장설립승인지역(수도법 제7조의 2)<수도법>입니다.

6. 제시목록 외의 물건

본건 기호 (1) 지상에 이동 및 철거가 용이한 비닐하우스 1동 및 저장탱크 4기가 소재하고, 기호 (2) 서측 인접지와와의 경계 부근에, 지적 경계에 따른 정확한 이용상황은 지적 측량 등을 통해 별도 확인이 필요할 것으로 사료되는 연고 미상의 분묘 2기가 소재합니다.

7. 공부와의 차이

기호 (2)의 공부상 지목 '전'이나 일부 '묘지' 등으로 이용 중입니다.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기타 : 없습니다.

광역위치도



소재지 경상북도 포항시 북구 신광면 죽성리 990-1외



위치도



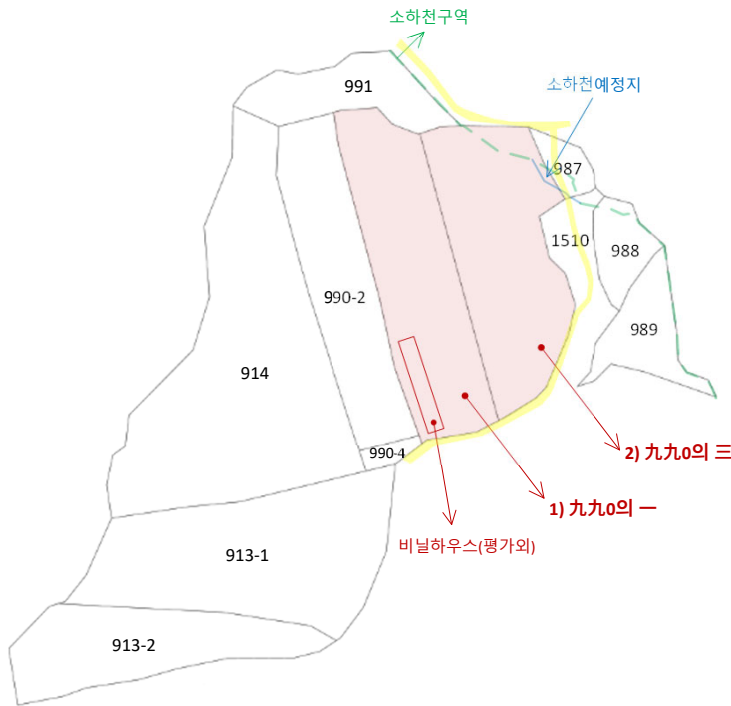
소재지 경상북도 포항시 북구 신광면 죽성리 990-1외



지 적 도



No Scale



범례

- | | | | | | |
|--|---------|--|---------|--|----------|
| | 평가대상토지 | | 용도지역구분선 | | 평가건물3층이상 |
| | 도로 선 | | 평가건물1층 | | 제시외건물 |
| | 도시계획도로선 | | 평가건물2층 | | 평가제외건물 |

* 본 지적도의 도로는 감정인의 개략적인 조사에 의한 것으로 실제와 다소 다를 수 있습니다.

사 진 용 지



기호 (1) (남측에서 촬영)



기호 (2) (남측에서 촬영)

사 진 용 지



기호 (1) 지상 비닐하우스 및 저장탱크(평가외)



기호 (2) 서측 경계부근 분묘 1



기호 (2) 서측 경계부근 분묘 2

사 진 용 지



주위환경(남서측에서 촬영)



주위환경(북동측에서 촬영)