

감정평가서

건명	주식회사 두산부동산산업 외 1명 소유물건(2025타경11424)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식
감정서번호	250317-17-3101

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

(주)리얼티뱅크감정평가법인 울산지사

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
박흥규

박흥규

(주)리얼티뱅크감정평가법인 울산지사 지사장 박흥규



감정평가액	사억칠천일백이십일만사천구백육십원정 (₩471,214,960.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 정경식		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 두산부동산산업 외 1명 (2025타경11424)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.03.25	2025.03.25 ~ 2025.03.25	2025.03.26	
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
	토지	1,677	토지	1,677	-	337,251,000
	건물	112.01	건물	112.01	-	133,963,960
		이	하	여	백	
합 계					₩471,214,960	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 정창현		정창현			

감정평가액 산출근거 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 울주군 두서면 구량리에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 경매목적의 감정평가건임.

2. 기준가치

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 25일로 함.

4. 실지조사 실시기간

본건이 있는 곳에서 본건의 현황 등을 직접 확인한 실지조사 실시기간은 2025년 03월 25일임.

5. 감정평가의 방법

(1) 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 주된 방법으로 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 의거 거래사례 비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액 산출근거 결정의견

(2) 건물

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공수준 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 재조달 원가에 감가수정을 하여 가치를 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항 단서규정에 의거 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액 산출근거 결정의견

6. 그 밖의 사항

(1) 본건 토지 일련번호1은 공부상 지목은 '답'이나, 건축허가를 득하여 현황'단독주택 건부지'이며, 허가내용은 다음과 같음.

소재지	울산광역시 울주군 두서면 구량리 348-2				
허가기관	건축과	허가 일련번호	2018-건축과-신축허가- 460	허가년도	2018
허가구분	신축	주용도	단독주택	허가/신고일	2018.04.05
대지면적(m ²)	396	연면적(m ²)	112.01	착공구분	착공
건축면적(m ²)	77.65	착공예정일	2018.06.22	기타	-

(출처:세움터 건축정보지도)

(2) 본건 건물 일련번호2는 사용승인을 받지 못한 미준공 상태로 일반건축물대장에 등재되지 아니하였는 바, 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서를 기준으로 평가하였으며, 내부마감 등이 미완성 상태로 이를 감안하여 평가하였음.

(3) 이해관계인의 폐문부재로 내부구조를 확인할 수 없어 건축물현황도 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려한 통상적 상태를 기준으로 평가하였으니 내부상태 등에 대하여 경매 진행시 재확인하시기 바람.

(4) 본건의 임대관계는 현장조사시 이해관계인의 부재로 부득이 조사하지 못하였으니 경매진행시 재확인 등의 조치가 요망됨.

감정평가액 산출근거 결정의견

Ⅱ. 토지의 감정평가액 산출

1. 대상 토지의 개요

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상및 지 세	2024.01.01 개별공시지가 (원/㎡)	비 고
1	울주군 두서면 구량리 348-2	395	답	자연 녹지	단독주택	세로(가)	세장형 평 지	60,400	현황대'
3	울주군 두서면 구량리 348-11	1,282	답	자연 녹지	휴경지	세로(가)	부정형 완경사	57,300	-

2. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

(1) 비교표준지의 선정

본건 토지의 평가에 적용할 비교표준지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 아래 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2025.01.01)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	두서면 구량리 348-7	405	대	단독주택	자연녹지	세로(가)	세장형 평 지	155,600	-
B	언양읍 반곡리 511-2	2,661	답	답	자연녹지	세로(불)	부정형 평 지	86,100	-

감정평가액 산출근거 결정의견

(2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 동일 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

변동률(%)	비 고
0.207	울산광역시 울주군 (25.01.01~25.03.25) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.135 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.081 $(1 + 0.00135) * (1 + 0.00081 * 25/28)$ ≈ 1.00207

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

(3) 지역요인의 비교

본건은 공히 비교표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함. (비교치:1.000)

감정평가액 산출근거 결정의견

(4) 개별요인의 비교

1) 개별요인비교는 비교표준지와 감정평가 대상토지의 제반조건 등을 종합 분석하여 결정하였음.

[주택지대]

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적 조건	행정상의 규제정도	접면도로 상태
		용도지역, 지구, 구역
기타 조건	기타	기타규제(입체이용제한 등)
		장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 결정의견

[농경지대]

조 건	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성	일조, 통풍 등, 토양, 토질, 관개, 배수의 양부, 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사, 형상, 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준 지	개별요인						계	비 고
		가로	접근	환경 /자연	획지	행정	기타		
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.99	-
		본건은 행정적 조건(지목)에서 열세함.							
3	B	-	1.10	1.00	0.92	1.00	1.00	1.012	-
		본건은 획지조건(경사 등)에서 열세하나, 접근조건(농로의 폭 등)에서 우세함.							

감정평가액 산출근거 결정의견

(5) 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인의 보정근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12. 28.) 및 대법원 판례(01두 3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작하고, 동일수급권내 유사지역을 포함한 인근지역의 보상선례, 실거래사례 및 인근시세 등과의 형평성이 있는 적절한 보상을 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

① 평가사례

[출처:한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	적용단가 (㎡/원)	기준시점	평가 목적
a	울주군 언양읍 반곡리 ○○○	대	883	단독주택	자연녹지	320,000	2024.11.04	시가 참고
b	울주군 두서면 구량리 ○○○-○	대	397	단독주택	자연녹지	334,000	2023.11.23	담보
c	울주군 두서면 구량리 ○○○-○	답	3,798	휴경지	자연녹지	155,000	2023.04.18	담보

감정평가액 산출근거 결정의견

② 매매사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	용도지역	지목	면적(m ²)	거래시점	총 거래금액(원/m ²)	토지단가(원/m ²)	비고
#1	두서면 구량리 ○○○-○	자연녹지	대	405	2023.05.24	340,000,000	346,422	토지·건물 거래
	1. 건물가액 (사용승인일: 2022.07.05. 연면적: 117.47m ²) $1,700,000 \times 50/50 \times 117.47m^2 \approx 199,699,000$ 2. 토지단가 $(340,000,000 - 199,699,000)/405m^2 \approx 346,422원/m^2$							
#2	두서면 구량리 ○○○	자연녹지	대	955	2023.02.02	320,000,000	308,837	토지·건물 거래
	1. 건물가액 (사용승인일: 1992.04.17. 연면적: 88.45m ²) $850,000 \times 15/45 \times 88.45m^2 \approx 25,060,000$ 2. 토지단가 $(320,000,000 - 25,060,000)/955m^2 \approx 308,837원/m^2$							
#3	연양읍 반곡리 ○○○	자연녹지	전	192	2024.08.23	30,000,000	156,250	토지만거래
#4	두서면 구량리 ○○○	자연녹지	전	810	2021.10.01	130,000,000	160,493	토지만거래

③ 인근지역 내 지가수준

기호	지리적 위치	도로조건	이용상황	시세수준	비고
1	구량리 본건 인근	세로(가)	주거용	약 320,000원/m ² ~ 350,000원/m ²	자연녹지
3	구량리 본건 인근	세로(가)	농경지	약 140,000원/m ² ~ 160,000원/m ²	자연녹지

④ 비교사례의 선정

대상토지 또는 비교표준지와 인근지역에 위치한 비교사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 **평가사례 <a>, **를 선정함.

감정평가액 산출근거 결정의견

⑤ 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교표준지A / 평가사례a

구분	평가사례단가/ 표준지단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율	
평가사례 a	320,000	1.00278	1.000	1.074	344,635	2.210	
표준지 A	155,600	1.00207	-	-	155,922		
시점수정 (평가사례 a)	울산광역시 울주군 녹지지역 (2024.11.04 ~ 2025.03.25) : 1.00278						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.						
개별요인	가로	접근	환경/자연	획지	행정	기타	누계
	1.10	1.00	1.00	1.05	0.93	1.00	1.074
	비교표준지는 선례 대비 행정적조건(자연취락지구 여부)에서 열세하나, 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세함.						

비교표준지B / 평가사례c

구분	평가사례단가/ 표준지단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율	
평가사례 c	155,000	1.01117	1.000	1.000	156,731	1.817	
표준지 B	86,100	1.00207	-	-	86,278		
시점수정 (평가사례 c)	울산광역시 울주군 녹지지역 (2023.04.18 ~ 2025.03.25) : 1.01117						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.						
개별요인	가로	접근	환경/자연	획지	행정	기타	누계
	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지는 선례 대비 제반조건이 대등함.						

감정평가액 산출근거 결정의견

⑥ 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정치 결정의견	상기 평가전례 및 인근지역 지가수준, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.
표준지A	2.21
표준지B	1.81

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
	기호	공시지가 (원/m ²)						
1	A	155,600	1.00207	1.000	0.990	2.21	341,142	341,000
3	B	86,100	1.00207	1.000	1.012	1.81	158,038	158,000

(3) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 비교거래사례의 선정

본건의 인근지역에 소재하며, 대상토지와 물적 유사성이 높은 상기 **거래사례<#1>**,**<#3>**을 선정함.

2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

감정평가액 산출근거 결정의견

3) 시점수정

거래사례	변동률(%)	비 고
#1	1.111	울산광역시 울주군 (23.05.24~25.03.25) (녹지) 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.001 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.010 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.008 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.009 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.014 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.018 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.036 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.040 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.802 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.135 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.081 $(1 + 0.00001 * 8/31) * (1 - 0.00010) * (1 - 0.00008) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00014) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00802) * (1 + 0.00135) * (1 + 0.00081 * 25/28) \approx 1.01111$
#3	0.438	울산광역시 울주군 (24.08.23~25.03.25) (녹지) 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.093 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.061 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.049 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.041 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.052 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.135 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.081 $(1 + 0.00093 * 9/31) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00052) * (1 + 0.00135) * (1 + 0.00081 * 25/28) \approx 1.00438$

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

4) 지역요인의 비교

본건은 공히 거래사례의 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함. (1.000)

감정평가액 산출근거 결정의견

5) 개별요인의 비교

일련 번호	거래 사례	개별요인						계	비 고
		가로	접근	환경 /자연	획지	행정	기타		
1	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.99	-
		본건은 행정적 조건(지목)에서 열세함.							
3	#	-	1.10	1.00	0.92	1.00	1.00	1.012	-
		본건은 획지조건(경사 등)에서 열세하나, 접근조건(농로의 폭 등)에서 우세함.							

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
	기호	거래단가 (원/m ²)						
1	#1	346,422	1.00	1.01111	1.000	0.990	346,768	347,000
3	#3	156,250	1.00	1.00438	1.000	1.012	158,818	159,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(4) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

일련 번호	소재지번	토지면적(m ²)	시산단가(원/m ²)	산출금액(원)	시산가격(원)	비고
		(A)	(B)	(C)=(A)×(B)		
1	울주군 두서면 구량리 348-2	395	341,000	134,695,000	134,695,000	현황 '대'
3	울주군 두서면 구량리 348-11	1,282	158,000	202,556,000	202,556,000	-
합 계		1,677	-	-	337,251,000	

공시지가기준법에 의해 산출한 시산가액과 거래사례비교법으로 산출한 시산가액이 공히 유사하게 산출되어, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 보정작업 등이 적정하게 이루어진 것으로 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물의 감정평가액 산출

1. 대상 건물의 개요

일련 번호	소재지	구 조	면적(m ²)		용도	사용승인일
			층	면적		
2	울주군 두서읍 구량리 348-2	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕	1층	76.99	단독주택	미승인
			2층	35.02		
		합계	112.01	-	-	

2. 건물 감정평가액의 산출과 결정

(1) 표준단가

[자료출처: 2024 건축물재조달자료집, 한국부동산연구원]

분류번호	구 조	용 도	급수	표준단가(m ²)	내용연수
01-01-05-09	철근콘크리트조/ 평지붕	일반주택	4	1,515,000	50 (45~55)
01-01-05-09	철근콘크리트조/ 평지붕	일반주택	5	1,288,000	50 (45~55)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 재조달원가

① 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 다음과 같이 결정하였음.

일련 번호	구 조 (현 황)	용 도	층	사정 면적	기준단가	보정 단가	산정단가 (원/㎡)	내용년수
2	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕	단독주택	1층	76.99	1,300,000	-	1,300,000	50
			2층	35.02	1,300,000	-	1,300,000	50
	합계				112.01		-	

② 부대설비 보정단가 결정

설비종류	보정단가(원/㎡)	비고
위생 및 급배수설비 등	표준단가에 포함	-
난방설비	표준단가에 포함	-

(2) 감가수정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용년수의 범위내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용년수를 기준으로 실제 경과년수를 고려한 정액법으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 적용단가의 결정(단위:원/m²)

일련 번호	용 도	층	내용년수	경과 년수	잔존 년수	적용산식	결정단가	비 고
2	단독주택	1층	50	4	46	$1,300,000 \times 46/50$	1,196,000	관찰감가
		2층	50	4	46	$1,300,000 \times 46/50$	1,196,000	관찰감가

※ 1,000원 미만 반올림.

(4) 건물의 감정평가액

일련 번호	용 도	층	사정면적(m ²)	결정단가(원/m ²)	산출금액(원)	건물가격(원)	비고
			(A)	(B)	(C)=(A)×(B)		
2	단독주택	1층	76.99	1,196,000	92,080,040	92,080,040	관찰감가
		2층	35.02	1,196,000	41,883,920	41,883,920	관찰감가
합 계			112.01	-	-	133,963,960	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 대상물건의 감정평가액 및 결정의견

토 지	337,251,000
건 물	133,963,960
합 계	471,214,960

유사 평가선례 및 주변시세 등을 참작하고, 감정평가 제규정에 의거 공시지가기준법 및 원가법에 의해 산정된 토지 및 건물가액은 적정하다고 판단됨.

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	울산광역시 울주군 두서면	348-2	답	자연녹지지역	395	395	341,000	134,695,000	현황'대'
2	"	348-2 위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 2층 1층 2층	76.99	112.01	1,196,000	133,963,960	1,300,000 x 46/50 관찰감가 미사용승인 건물
3	"	348-11	답	자연녹지지역	1,282	1,282	158,000	202,556,000	
합 계								₩471,214,960.-	
					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 울산광역시 울주군 두서면 구량리 '송정마을회관' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 공장, 단독주택 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근가능하며, 인근에 버스정류소가 부재하여 제반 교통상황은 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건(1): 세장형 토지로 현황 단독주택 건부지임.

본건(3): 부정형 토지로 휴경지 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건(1): 남동측으로 노폭 약 6미터 포장도로에 접함.

본건(3): 북서측으로 노폭 약 6미터 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

본건은 공히, 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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

본건(1)은 공부상 지목은 '답'이나 건축허가(2018-건축과-신축허가-460)를 득하고 현황 '단독주택건부지'임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층으로
외벽: 징크판넬 및 드라이비트 마감 등,
내벽: 내부마감 미완성.
창호: 샷시창호임.

(2) 이용상태

단독주택으로 현황 '공실' 상태임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

없 음.

(5) 공부와의 차이

없 음.

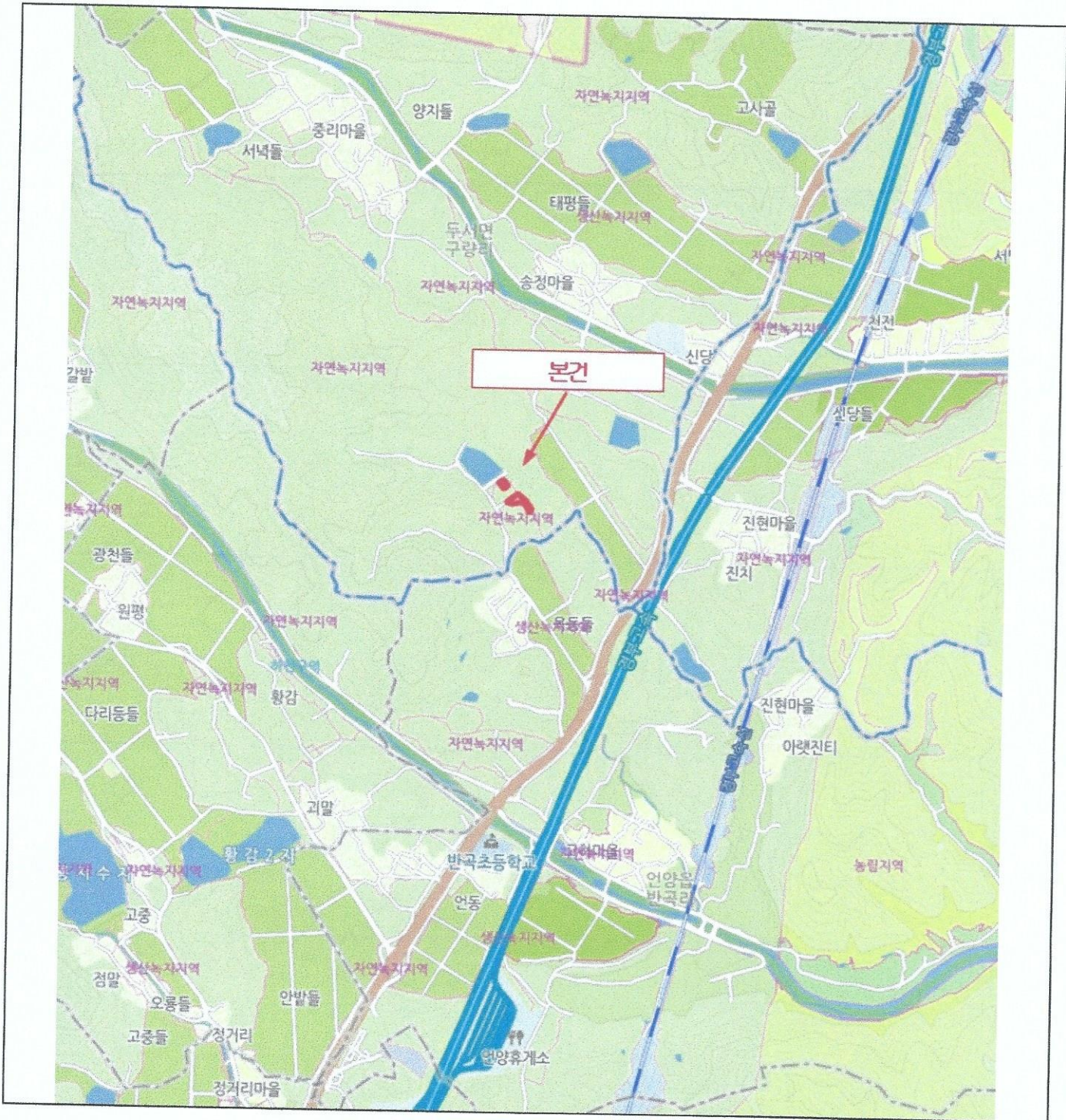
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건축법상 사용승인을 받지 못한 미준공상태의 건물임.

광역위치도



소재지	울산광역시 울주군 두서면 구량리 348-2외
------------	--------------------------



상세위치도

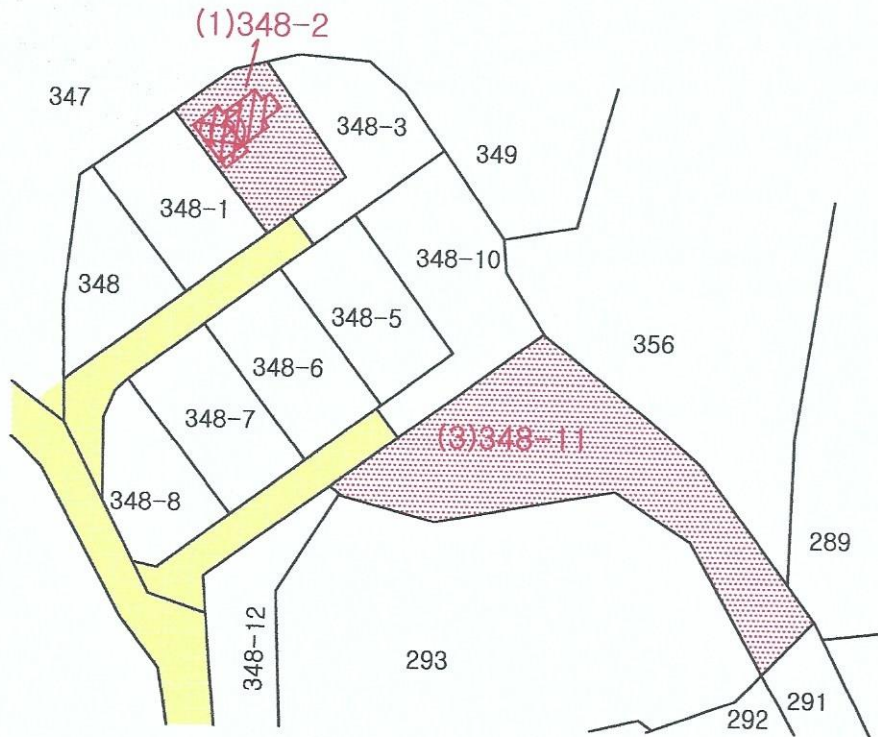


소재지 울산광역시 울주군 두서면 구량리 348-2외



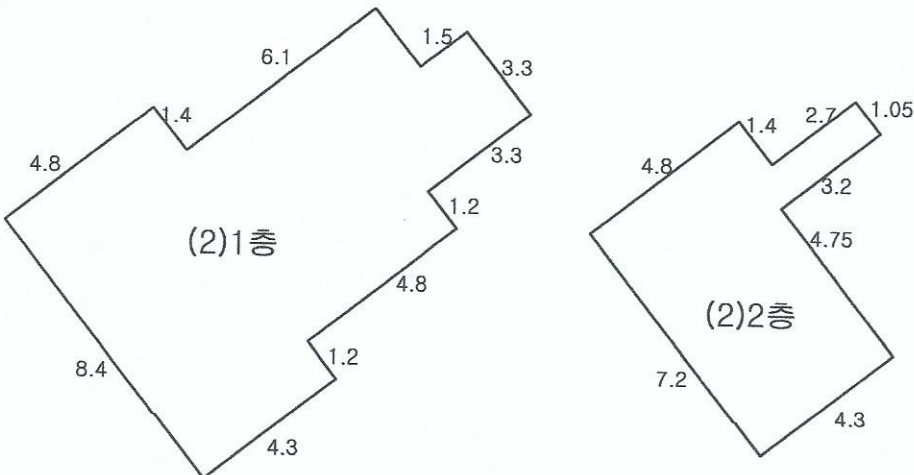
지 적 개 황 도

축 척 : 1200분의 1



건 물 개 황 도

축 척 : 200분의 1

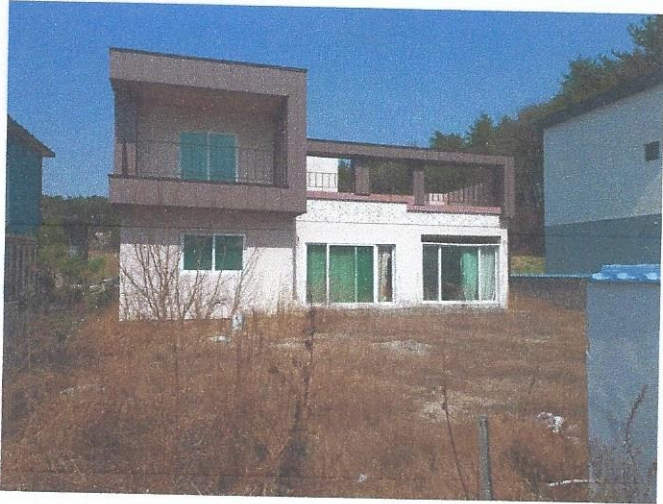


[건물 면 적]

(2)1층: 76.99㎡ (공부면적)

(2)2층: 35.02㎡ (공부면적)

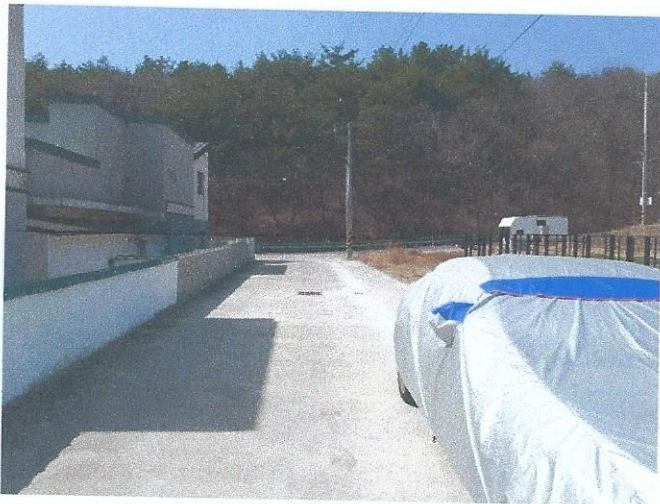
사 진 용 지



본건1, 본건2 전경



본건3 전경



주위환경



주위환경