

감정평가서

APPRAISAL REPORT

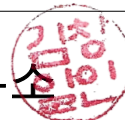
건명: 주식회사 덕현개발
소유물건(2025타경1266)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 김도경

감정평가서번호: XT25-25-0716-001

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.

감정 엑스텐 감정평가사사무소



(토지)감정평가표

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



감정평가사
김창일

김 창 일



감정평가액	팔천삼백일십칠만오천사백팔십원정(₩83,175,480.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 김도경	감정평가 목적	법원경매			
제출처	울산지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 덕현개발 (2025타경1266)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.16	2025.07.16	2025.07.16		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	390 524x--- 914 이	토지	223.59 하 여	372,000 백	83,175,480
	합계					₩83,175,480
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 울산광역시 울주군 상북면 덕현리 소재 “소야정노인회관” 남서측 인근에 위치하는 부동산으로 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 하여 감정평가 하였으며, 시장가치란, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 공개된 후, 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

나. 감정평가조건

없음.

3. 감정평가의 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등에 근거하여 감정평가 하였음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적 사항의 확정)에 의거 가격조사 완료일을 기준으로 하였음.

기준시점	2025.07.16
------	------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가방법 및 적용

가. 감정평가방식

1) 원가방식

원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식임.

2) 비교방식

거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법을 말함.

3) 수익방식

수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식을 말함.

나. 감정평가방법

1) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2) 적산법

대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말함.

3) 거래사례비교법

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 임대사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말함.

5) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 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 감정평가방법을 말함.

6) 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

7) 수익분석법

일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말함.

다. 감정평가방법의 적용

1) 개별물건기준 원칙 등(감정평가에 관한 규칙 제7조)

- 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 토지의 감정평가방법 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 공시지가기준법에 의하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 평가하였음.

3) 건물의 감정평가방법 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 원가법에 의하여 평가하되, 건물의 경우 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 다른 방식에 의한 합리성 검토는 생략함.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 실지조사일 2025년 7월 16일이며, 실지조사 내용은 이하 “감정평가요항표”란 참조바람.

7. 그 밖의 사항

- 1) 대상의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료 등에 의거 하였음.
- 2) 대상의 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
- 3) 대상토지는 1필지의 토지를 2인 이상이 공동으로 소유하고 있는 토지의 지분에 대한 감정평가로 대상지분의 위치확인이 곤란하여 전체 가액에 지분비율을 적용하여 감정평가함.
(평가대상: 매각지분 공유자 주식회사 덕현개발 지분 914분의 390 전부)
- 4) 대상토지는 둘 이상의 용도지역에 걸쳐있는 토지로 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 그 밖에 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 면적 비율에 따른 평균가액으로 감정평가하였으며, 그 면적 등은 지적도면에 의거 개략적으로 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 5) 대상토지 중 농림지역 부분은 일부 현황 구거에 해당되는 바 이를 고려하여 감정평가하였으며, 그 면적 등은 지적도면에 의거 개략적으로 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 토지 감정평가액의 산출근거

가. 대상토지의 개요

일련 번호	소재지	공부 면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
1	덕현리 158-15	524 x 390/914	대	주거나지	자연녹지 농림지역	세로(가)	부정형 완경사	192,500	덕현개발 지분 전부

※매각지분 덕현개발 지분 914분의 390 전부: $524 \times (390/914) = 223.59\text{㎡}$

나. 토지 감정평가액의 산출

1) 공시지가기준법에 의한 토지가액

가) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

나) 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지의 선정기준

아래의 선정기준을 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하여 평가함.

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교표준지의 선정

(공시기준일 2025.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비교
A	덕현리 150	314	대	단독주택	자연녹지 자연취락	세로(가)	사다리 평지	254,800	-

다) 시점수정

지가변동률 (%)	비 고
1.00512	울산광역시 울주군 (25.01.01~25.07.16) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.403 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.073 $(1 + 0.00403) * (1 + 0.00073 * 46/31)$ ≈ 1.00512

※ 조사 및 발표되지 아니한 월의 지가변동률은 조사 및 발표된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정함.

라) 지역요인

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
대상과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 유사함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마) 개별요인

(1) 개요

대상토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

< 주택지대 >

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 개별요인 격차율 결정

일련 번호	비교 표준지	비 교 항 목						격차율	비고
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1 (자연 녹지)	A	1.02	1.00	1.00	0.97	0.95	1.00	0.940	대상토지는 비교표준지 대비 가로조건 (가로의 폭 등)에서 우세하며, 획지조건(경사 및 조성의 정도 열세, 형상 우세 등) 및 행정적 조건(자연취락지구 등)에서 열세함.
1 (농림 지역)	A	1.02	1.00	1.00	0.63	0.52	0.66	0.221	대상토지는 비교표준지 대비 가로조건 (가로의 폭 등)에서 우세하며, 획지조건(형상, 경사 및 조성의 정도 열세 등), 행정적 조건(자연취락지구, 용도지역 등) 및 기타조건(현황 일부 구거 등)에서 열세함.

바) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 2003다38207판결(2004.05.14선고)”, “2002두5054(2003.07.25 선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

(2) 산정산식

$$\frac{\text{감정평가선례(거래사례)기준 표준지 가액}}{\text{기준시점현재 표준지 가액}} = \frac{\text{평가선례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 비교사례

(가) 거래사례

기호	소재지	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	거래시점	총 거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	덕현리 000	408	대	자연녹지 자연취락	2022.06.06	240,000,000	451,769	-
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조 (사용승인일 : 1994.08.01) ■ 토지 추정단가 : $[240,000,000\text{원} - (800,000\text{원}/\text{㎡} \times 23/50 \times 151.3)] / 408$ $= 451,769\text{원}/\text{㎡}$							
2	덕현리 000	65	대	자연녹지 자연취락	2022.12.20	33,900,000	521,538	-

※ 출처: 등기사항전부증명서 등

(나) 평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	비고
3	덕현리 000	대	자연녹지	2020.05.25	경매	470,000	-
4	덕현리 000	대	자연녹지 자연취락	2024.03.04	경매	495,000	-
5	덕현리 000	잡	자연녹지 자연취락	2023.11.17	경매	580,000	-

※ 출처: 감정평가정보체계 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 비교사례의 선정

대상토지 인근지역에 위치한 비교사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 아래의 비교사례를 선정함.

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
4	덕현리 000	대	자연녹지 자연취락	2024.03.04	경매	495,000	-

(나) 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	평가가액 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
비교사례	495,000	-	1.01200	1.000	1.000	500,940	1.956
비교표준지	254,800	-	1.00512	-	-	256,105	
사정보정	-						
시점수정	울산광역시 울주군 (24.03.04~25.07.16) (녹지) 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.063 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.068 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.072 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.088 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.102 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 ~ 2025.05.31 : 0.403 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.073 $(1 + 0.00063 * 28/31) * (1 + 0.00068) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00102) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00052) * (1 + 0.00403) * (1 + 0.00073 * 46/31) \approx 1.01200$						
지역요인	인근지역에 소재하여 대등함.						
개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	계
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
유사함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치 결정에 관한 의견	구분	그 밖의 요인 보정치
본건의 평가목적 및 평가전례, 거래사례, 인근지역 내 유사 부동산의 지가수준 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.	비교표준지 A	1.95

(5) 인근지역의 지가수준

일련번호	용도지역	주위환경	이용상황	도로조건	지가수준 (원/㎡)
1	자연녹지	주택지대	주거나지	세로(가)	@372,000원 내외

사) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1 (자연녹지)	A	254,800	1.00512	1.000	0.940	1.95	469,440	469,000
1 (농림지역)	A	254,800	1.00512	1.000	0.221	1.95	110,368	110,000

※ 가중평균산출단가: (469,000원 × 0.73) + (110,000 × 0.27) = 약 372,000원

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지가액

가) 평가개요

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로 부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나) 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례를 선정함.

기호	소재지	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	거래시점	총 거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	덕현리 000	408	대	자연녹지 자연취락	2022.06.06	240,000,000	451,769	-

※ 출처: 등기사항전부증명서 등

다) 사정보정

사정보정 결정에 관한 의견	사정보정치
상기 선정 거래사례와 인근의 유사 부동산의 지가수준 등을 고려할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적 동기는 없는 것으로 판단됨.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바) 개별요인 비교

일련 번호	비 교 항 목						격차율	비고
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1 (자연 녹지)	1.00	1.00	1.00	1.08	0.95	1.00	1.026	대상은 비교사례 대비 획지조건(경사 및 조성의 정도 열세, 형상 우세 등)에서 우세하며, 행정적 조건(자연취락지구 등)에서 열세함.
1 (농림 지역)	1.00	1.00	1.00	0.70	0.52	0.66	0.240	대상은 비교사례 대비 획지조건(형상, 경사 및 조성의 정도 열세 등), 행정적 조건(자연취락지구, 용도지역 등) 및 기타조건(현황 일부 구거 등)에서 열세함.

사) 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1 (자연녹지)	451,769	1.000	1.02137	1.000	1.026	473,420	473,000
1 (농림지역)	451,769	1.000	1.02137	1.000	0.240	110,742	111,000

※ 가중평균산출단가: (473,000원 x 0.73) + (111,000 x 0.27) = 약 **375,000원**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시산가액의 조정 및 감정평가액 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정되는 것으로 판단됨. 따라서 주된 방법인 **공시지가기준법에 따른 시산가액**을 기준으로 감정평가액을 결정함.

일련번호	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
	토지단가(원/㎡)	토지단가(원/㎡)	
1	372,000	375,000	-

다. 토지가액의 결정

일련번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지 감정평가액(원)	비고
1	524 x 390/914	223.59	372,000	83,175,480	매각지분 덕현개발 지분 전부
합계	223.59	223.59	-	83,175,480	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분		공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	1	524 x 390/914	223.59	372,000	83,175,480	매각지분 덕현개발 지분 전부
감정평가액(합계)					83,175,480	-

2. 결정의견

상기 감정평가선례와 거래사례가격, 인근 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의해 지지되므로 제반법령 및 감정평가에 관한 규칙 등에 의거, 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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	울산광역시 울주군 상북면 덕현리	158-15	대	자연녹지지역 농림지역	390 524x--- 914	223.59	372,000	83,175,480	매각지분 공유자 주식회사 덕현개발 지분 914분의 390 전부, 일부 현황 구거
합 계								₩83,175,480.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

대상물건은 울산광역시 울주군 상북면 덕현리 소재 "소야정노인회관" 남서측 인근에 위치하는 부동산으로 주위는 농경지, 자연림, 단독주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

대상까지 차량접근 가능하며, 시외곽 지역으로 교통상황 다소 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로 기준시점 현재 주거나지 및 일부 현황 구거로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

북측 및 동측으로 세로(가)에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

토지대장상 지목 '대'에 해당되나, 남측 일부는 현황 구거로 이용 중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

광역위치도



소재지	울산광역시 울주군 상북면 덕현리 158-15
-----	--------------------------



지 적 도





