

감정평가서

건 명 : 안태진 소유물건(2024타경119721)

의뢰인 : 울산지방법원 사법보좌관 이종만

감정평가서번호 : 울산251213-0015호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

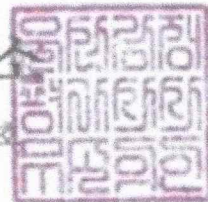


울산감정평가사사무소

울산광역시 중구 태화로 263 한라궁전아파트 상가1동 203호

TEL. (052)245-0479

FAX. (052)245-0480

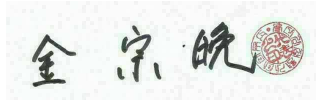


(토지)감정평가표

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

감정평가사

김종만



(인)

감정평가액	이억팔천오백삼십일만팔천원정 (₩285,318,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	울산지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	안태진 (2024타경119721)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건			
목록 표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 임야대장, 토지대장.		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.17	2024.12.17	2024.12.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	4036	토지	4036	-	285,318,000
		이	하	여	백	
	합계					₩285,318,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요

1. 평가목적 등

울산광역시 북구 정자동 소재 “강동동행정복지센터” 남동측 원거리에 위치하는 부동산(토지)으로서 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상 물건의 개요

울산광역시 북구									
	기호	지 번	면 적 (m ²)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2024년 개별공시지가(원/m ²)
토 지	1	구유동 산101-1	2,314	임	자연림	개발제한	세로(불)	부정형 급경사	5,620
	2	당사동 42	1,722	임	토지 임야	개발제한	세로(불)	부정형 급경사	23,900

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 12월 17일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 12월 17일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타사항

- 1) 본건 토지 기호 1 지상에 분묘4기(약250m²), 기호 2 지상에 분묘 2기(약300m²)가 소재하여 토지에 영향을 미치고 있어 이를 감안하여 평가하였습니다.
- 2) 본건 토지상에 자생하고 있는 소나무와 활잡목 등 수목은 토지와 일괄거래되는 관행에 의거 토지에 포함하여 평가하였으니 참작하시기 바랍니다.
- 3) 기호 (2) 토지 중앙 동측 부위(지적개황도 참조)에 철거가 용이한 스티로폼판넨지붕 구조 조절한 가설건축물 1동 (약10.5m²) 과 동 가설건축물 남동측에 매실나무(H2~3M) 5주와 감나무 (H2~3M) 3주 소재하나 전체 가격에 미치는 영향이 미미하여 이에 구매됨이 없이 평가 하였으니 경매 진행시 참작하시기 바랍니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가조건

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(가) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,
- ② 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있습니다.

(나) 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 평가하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

(가) 공시지가기준법에 의한 평가

1) 평가개요

가) 토지

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였습니다.

2) 토지가액 산출근거

가) 비교표준지 선정

① 비교 표준지의 선정

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	북구 당사동 57	전	892	전	개발제한	세로(불)	사다리 급경사	68,400	-
B	북구 당사동 산5	임	11,074	자연림	개발제한	세로(불)	부정형 급경사	17,900	선정

② 비교 표준지 선정사유

㉠ 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2024년 01월 01일 공시된 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용 상황 및 주위환경 등이 동일하거나 비슷한 표준지 중에서 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ㉠ 상기의 표준지 선정기준에 의거 용도지역 및 이용 상황 등이 동일 또는 유사하고 본건과 인접해 있는 기호 B 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

나) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래 신고등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다. 비교표준지가 소재하는 울산광역시 동구의 공시지가 기준일(2024.01.01)로 부터 기준시점 현재(2024.12.17)까지 지가변동률은 아래와 같습니다.

지역	기간	지가변동률 (%)	비고
울산광역시 북구 (녹지지역)	2024.01.01 ~ 2024.12.17	0.809 (1.00809)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.746 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.041 $(1 + 0.00746) * (1 + 0.00041 * 47/31) \approx 1.00809$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 10월의 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

다) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교 - 비교표준지 B : 기호 1

개 별 요 인 (임 야 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.95	경사도에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.95	분묘4기소재 감안함.
		기타			
합 계		$1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.95 \approx 0.90$			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

개별요인 비교 - 비교표준지 B : 기호 2

개 별 요 인 (임 야 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.05	경사도와 면적 등에서 우세하나 형상에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.05	토지임야로서 우세함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.96	분묘2기소재 감안함.
		기타			
합 계		$1.00 \times 1.05 \times 1.05 \times 0.96 \approx 1.06$			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가선례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조와 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 5호의 규정에 의거하였습니다.

② 인근 거래사례 및 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지 지 번	지목	면적	기준시점	평가(거래) 단가(원/m ²)	거래가격 (원/m ²)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평가 사례#1	북구 당사동 ○○	전	1,395	2024. 05.22	190,000	-	경매	개발제한	전
평가 사례#2	북구 구유동 ○○	전	1,785	2024. 12.03	170,000	-	담보	개발제한	전
평가 사례#3	북구 당사동 ○○	과	3,050	2023 10.04	166,000	-	담보	개발제한	과

③ 그 밖의 요인 보정의 산출방법

그 밖의 요인 보정치는 표준지 공시지가를 기준시점으로 시점수정한 토지가액과 비교사례를 이용하여 기준시점 기준으로 표준지공시지가와 비교한 토지가액을 비교하여 산출합니다.

$$\cdot \text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 그 밖의 요인 보정치의 산정

㉠ 비교 사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 평가사례 중 사례 #2 를 선택하여 비교하였습니다.

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지 지 번	지목	면적	기준시점	평가(거래) 단가(원/m ²)	거래가격 (원/m ²)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평가 사례#2	북구 구유동 ○○	전	1,785	2024. 12.03	170,000	-	담보	개발제한	전

㉡ 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	소재지	가준단가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	시산가격	격차율
평가사례 #2 기준 비교표준지가격	구유동 ○○	170,000	1.00020	1.000	0.43	73,115	4.052
기준시점 비교표준지(B) 가격	당사동 산5	17,900	1.00809	-	-	18,044	
산정내역	시점수정	울산광역시 울주군 녹지지역(2024.12.03 ~ 2024.12.17) : 1.00020					
	지역요인	제반 지역요인 대등합니다. (1.000)					
	개별요인	접근조건	자연조건	행정조건	기타조건	계	
1.00		0.50	0.86	1.00	0.43		
표준지는 사례토지 대비 자연조건(경사도 등)과 행정조건(전/임야)에서 열세합니다.							

⑤ 인근 유사토지의 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준(원/m ²)	비 고
개발제한구역	자연림 및 토지임야	60,000원/m ² ~ 80,000원/m ²	위치와 접근조건에 따라 차이 있음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑥ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 아래와 같이 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됩니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비 고
A	4.05	-

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였습니다.

산식 = 공시지가(원/m ²) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	기타요인 보 정 치	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	17,900	1.00809	1.00	0.90	4.05	65,773	66,000
2	17,900	1.00809	1.00	1.06	4.05	77,466	77,000

사) 공시지가 기준법에 의한 토지가격

구 분		사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토 지	1	2,314	66,000	152,724,000
	2	1,722	77,000	132,594,000
합 계		4,036	-	285,318,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 거래사례비교법에 의한 평가

1) 평가개요

가) 토지

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치 . 형상 . 환경 . 이용 상황 . 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

2) 토지가액 산출근거

가) 비교 거래사례 선정

① 인근 거래사례 현황

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지 지 번	지목	면적	기준시점	거래단가 (원/m ²)	거래가격 (원/m ²)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래 사례#4	북구 구유동 ○○	임	826/ 2,479	2023 02.08	96,852	80,000,000	-	개발제한	자연림
거래 사례#5	북구 구유동 ○○	답	327	2023 04.07	91,743	30,000,000	-	개발제한	답
거래 사례#6	북구 당사동 ○○	잡	297.33/ 892	2024 07.23	121,070	36,000,000	-	개발제한	전

② 비교 거래사례 선정사유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례 #4”를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

다) 시점수정

지역	기간	지가변동률 (%)	비고
울산광역시 북구 녹지지역 (사례 - #4)	2023.02.08 ~ 2024.12.17	1.164 (1.01164)	2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.094
			2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.031
			2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.081
			2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.095
			2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.024
			2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.008
			2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.011
			2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.003
			2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.001
			2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.003
			2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.027
			2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.746
			2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.041
			$(1 + 0.00094 * 21/28) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00081) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00008) * (1 + 0.00011) * (1 + 0.00003) * (1 - 0.00001) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00746) * (1 + 0.00041 * 47/31)$ $= 1.01164$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 10월의 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

라) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교 - 거래사례 #4 : 기호 1

개 별 요 인 (임 야 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	거래사례	대상	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	1.05	취락 및 임도와의 접근성 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.70	경사도와 면적 형상 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.95	분묘소재 감안함.
		기타			
합 계		1.05 × 0.70 × 1.00 × 0.95 ≒ 0.70			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례 #4 : 기호 2

개 별 요 인 (임 야 지 대)			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 향 목	거래사례	대상	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	1.06	취락 및 임도와의 접근성 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.80	경사도와 면적 형상 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
	경사의 굴곡				
토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.96	분묘소재감안.
		기타			
합 계		$1.06 \times 0.80 \times 1.00 \times 0.96 \approx 0.81$			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였습니다.

산식 = 사례단가(원/m ²) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	96,852	1.000	1.01164	1.000	0.70	68,585	69,000
2	96,852	1.000	1.01164	1.000	0.81	79,363	79,000

사) 거래사례 기준법에 의한 토지가격

구 분		사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토 지	1	2,314	69,000	159,666,000
	2	1,722	79,000	136,038,000
합 계		4,036	-	295,704,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 결정 의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분		공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토 지	1	152,724,000	159,666,000	-
	2	132,594,000	136,038,000	-
합 계		285,318,000	295,704,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

3. 감정평가액 결정

구 분		사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토 지	1	2,314	66,000	152,724,000
	2	1,722	77,000	132,594,000
합 계		4,036	-	285,318,000

-끝-

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 북구 구유동	산101-1	임야	개발제한구역	2,314	2,314	66,000	152,724,000	
2	울산광역시 북구 당사동	42	임야	개발제한구역	1,722	1,722	77,000	132,594,000	
합 계								₩285,318,000.-	
				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

울산광역시 북구 정자동 소재 "강동동행정복지센터" 남동측 원거리에 위치한 토지로서 주위는 개발제한구역내 농경지대와 임야지대가 혼재해 있는 지역으로 북측의 간선도로인 동해안로 보다 고지대로서 조망은 양호한 지역입니다.

(2) 교통상황

로폭 약 2.5미터의 포장도로에 접하여 소형 차량 출입은 가능하며 북구 중심지대에서 원거리에 소재하여 일반적 교통사정은 다소 불편시되는 지역입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1).(2) 공히 부정형이며 기호(1)은 북서쪽으로 하향 급경사지이고 기호(2)는 북측으로 완만한 경사지의 토지입니다.

기호(1) 자연림상태입니다.

기호(2) 일부 잡종지상태와 토지임야상태입니다.

(4) 인접 도로상태

기(1),(2) 공히 로폭 약 2.5 미터의 포장도로에 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 도시지역, 자연녹지지역 [이하공란], 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(일부제한 250m 이내 지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(일부제한 500m 이내 지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 보 전산지<산지관리법> [이하공란]
기호(2): 도시지역, 자연녹지지역 [이하공란], 가축사육제한구역(가축사육

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) | |

제한지역(일부제한 250m 이내 지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한 100m 이내 지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>,공익용산지<산지관리법>,보 전산지<산지관리법> [이하공란]

(6) 제시목록 외의 물건

기호(1)지상에 제시외 분묘 4기가 소재합니다.
 기호(2)지상에 제시외 분묘 2기가 소재합니다.
 기호(2) 토지 중앙 동측부분에 철거용이한 가설건축물1동(10.5㎡)과 동 가설건축물남동측 부분에 제시외 수목 8주 재하나 전체 가격에 미치는 영향 미미하여 구매됨이 없이 평가하였습니다.

(7) 공부와의 차이

해당 없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.
 기 타 : 없습니다.

광역 위치도



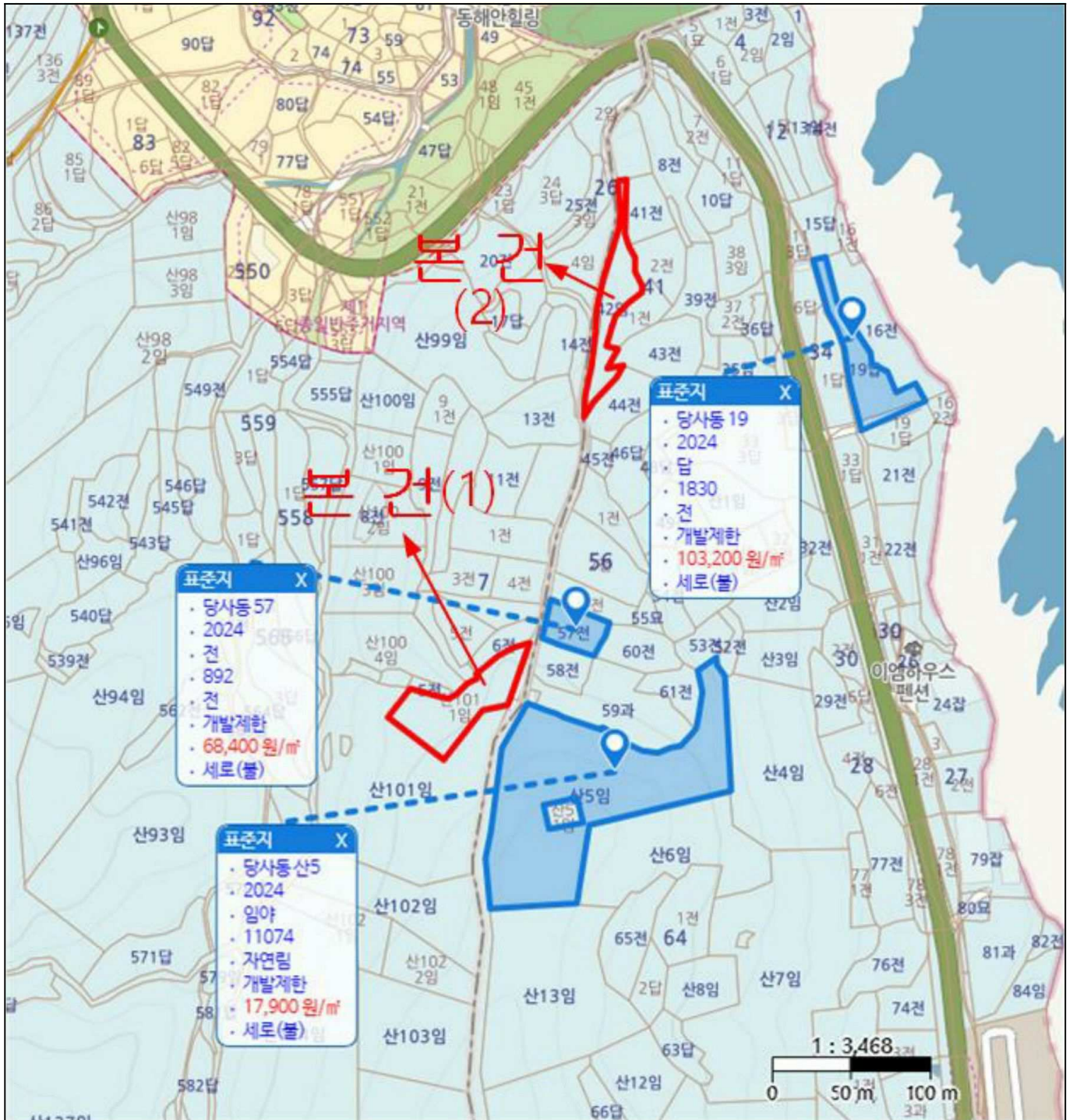
소재지	울산광역시 북구 구유동 산101-1
-----	---------------------



상세위치도



소재지 울산광역시 북구 구유동 산101-1



지 적 도

4

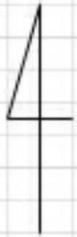
축 척 : 1 / 1700 (기호1)



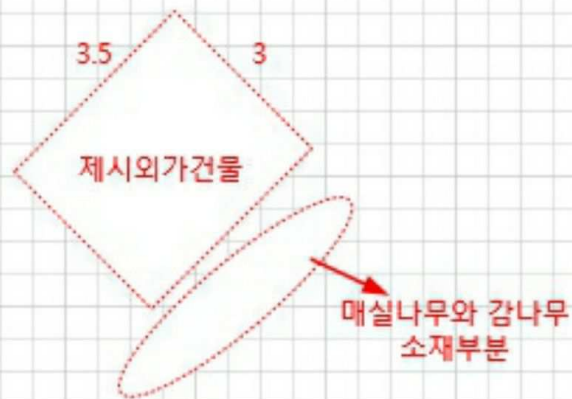
축 척 : 1 / 2400 (기호2)



건물 개황도



기호(2) 당사동 42 지상에 제시외 부분



가설건축물(스티로폼판넬조스티로폼판넬지붕
3.3x3=10.5



1



1



1



1



1



1



1



1



2



2 ()



2



2 ()



()



()



()



()