



공정한 감정평가! 고객감동의 경영!

감정평가법인 대일감정원

수 신 대한토지신탁(주) 대표이사

참 조

제 목 감정평가 의뢰에 대한 회보

1. 귀 사의 발전을 기원하오며 항상 우리 법인업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.

2. 2025.01.06.자로 의뢰하신 『울산광역시 남구 신정동 1238-10번지 외 부동산 [공매]』 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보 합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 의거 전자세금 계산서를 발행하여야 하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 통보하여 주시기 바랍니다.

붙임 1. 감정평가서 1부
2. 청 구 서 1부. 끝.



감정평가법인 대일감정원
울 산 지 사 장 김 성 훈

담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 김성훈

시행 문서번호 : DU254-010601 (시행일자 : 2025. 01. 07.)

우 44667 / 울산광역시 남구 문수로 482, 306호(신정동, 코아루 파크베르) / www.idab.co.kr

전화 (052)260-1300 / 전송 (052)260-1400 / 담당자 이메일 ccu1092@idab.co.kr

청 구 서

감정평가서번호 : DU254-010601

대한토지신탁(주) 대표이사 귀하

아래의 평가보수를 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」(국토교통부 공고 제2023-1120호, 2023.09.11)에 의거 청구하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

1. 평 가 보 수 : ₩41,470,000.-(부가세포함)

2. 평가보수산출내역

구 분		산 출 내 역	금 액
평가 수수료	일반	$25,516,000 + (30,241,128,100 \times 5 / 10,000 \times 0.8)$	37,612,451
	할증		-
	평가수수료 계		37,612,451
실 비	여비	울산광역시 남구	40,000
	물건조사비		-
	공부발급비	등기사항(19,000), 토지이용(19,000)	38,000
	기타실비	사진 10장 × @1,000	10,000
	실비 계		88,000
평가보수 계(공급가액)		천원미만 절사	37,700,000
부가가치세(세액)		10%	3,770,000
합 계			41,470,000
착 수 금			-
청 구 금 액			41,470,000

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(DU254-010601)로 기재하여 송금해 주시기 바랍니다.

3. 결 제 계 좌 : NH농협은행 301-0314-2316-01, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

4. 사업자등록번호 : 619-85-04146

2025년 01월 07일

감정평가법인 대일감정원

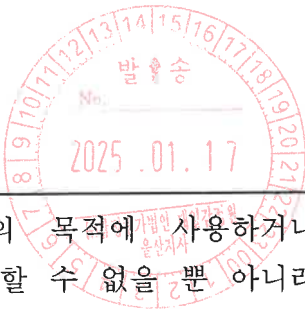
울 산 지 사 장 김 성 훈

TEL : (052)260-1300 FAX : (052)260-1400

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	대한토지신탁(주)
건명	울산광역시 남구 신정동 1238-10번지 외 부동산 [공매]
감정평가서번호	DU254-010601



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.



감정평가법인
대일감정원 울산지사



44667 울산광역시 남구 문수로 482, 306호(신정동, 코아루 파크베르)
TEL : (052)260-1300 | FAX : (052)260-1400 | www.idab.co.kr





인증서번호 : 제HC25-00469호

감정평가 심사인증서

처리본지사	울산지사	감정서번호	DU254-010601
감정평가액	팔백이억사천일백일십이만팔천일백원정 (₩80,241,128,100)		
기준 시점	2025년 01월 15일	감정평가사	김성훈
제 출 처	대한토지신탁(주)		
물건소재지	울산광역시 남구 신정동 1238-10외		
물 건 종 류	토지(일반)	채 무 자	-

본건은 법인의 감정평가심사규정 제12조(심사인증)의 규정에 의한 심사인증 대상물건으로써
위 심사사항에 대하여 심사한 결과 제반사항이 적법·적절한 것으로 확인합니다.

감정평가심사본부



본건 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반 절차에 따라 공정·타당하게 수행되었기에
본 심사인증서를 발행합니다.

2025년 01월 15일

감정평가법인 대일감정원



(부동산)감정평가표

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

감정평가사 김성훈

Handwritten signature of Kim Seong-hoon



(주)감정평가법인 대일감정원 울산지사

지사장 김성훈



감정평가액	팔백이억사천일백일십이만팔천일백원정(W80,241,128,100.-)			
의뢰인	일산새마을금고이사장	감정평가목적	구매	
제출처	대한토지신탁(주)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지)	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2025.01.15.	2025.01.15.	2025.01.15.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	4,850	토지	4,850	-	80,241,128,100
	건물	14,622.595	건물	14,622.595	-	감정평가 외
	합계					₩80,241,128,100.-
			-	이 하 여 백	-	

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사
------	--

Handwritten signature of the reviewer and a series of dots.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 "신정초등학교" 동측 인근 일반상업지역 내에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 대한토지신탁(주)의 구매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

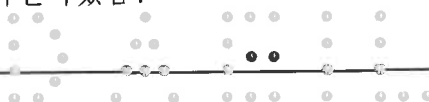
대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2025.01.15.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

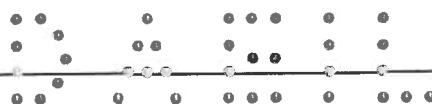
「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.01.15.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - 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"
2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 공시지가기준법을 적용하였음.
3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
4. 본건 토지 중 일련번호(1 ~ 19)는 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고, 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 감정평가 하였음.
5. 본건 토지 중 일부는 주상복합건설과 관련하여 도로예정지로 지정된 바, 본 감정평가에서는 해당부분에 대해 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였으며, 면적사정은 지적도에 의해 개략적으로 산출하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

6. 본건 일련번호(가~하) 건물의 경우 본건 토지의 개발계획에 따라 철거 예정인 바, 의뢰인의 요청에 의거 감정평가 외 하였음.
7. 본건 일련번호(1,2,11,12)는 집합건물 등기사항전부증명서상 대지권 등기되어 있으나, 전체가 동일인 소유로서 본 감정평가에서는 건물 철거 예정인 점을 고려하여 귀 의뢰인의 요청에 의거 토지 전체 면적으로 감정평가 하였음.

V. 감정평가조건

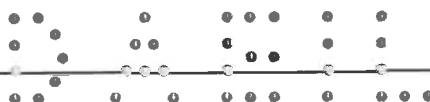
해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 임대내역은 귀 의뢰인과 협의 후 생략하였음.
2. 본건 토지와 건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장)와 현황을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
3. 본건의 건축허가 내역은 아래와 같음.

※ 건축허가 내역

- 허가번호 : 2024-건축허가과-신축허가-47 (2024-3700196-1101-47)
- 허가일자 : 2024.10.21
- 건축주 : 대한토지신탁(주)
- 대지위치 : 울산광역시 남구 신정동 1238-10, 1229-4, 1238-1, 1238-2, 1238-3, 1238-4, 1238-6, 1238-8, 1238-9, 1238-12, 1238-13, 1240-3, 1241-3, 1241-7, 1241-8, 1243-6, 1243-14, 1243-16, 1243-21
- 대지면적 : 4,533.33㎡
- 건축면적(건폐율) : 2,935.21㎡(64.7473%)
- 연면적(용적률) : 55,852.8511㎡(808.8154%)
- 건물명칭 : 남구 신정동 1238-10일원 주거복합
- 주용도 : 공동주택((아파트), 업무시설(오피스텔), 근린생활시설)



(부동산)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	울산광역시 남구 신정동	1238-1	대	일반상업지역	184.5	4,533.33	17,300,000	78,426,609,000	일단지
2	"	1238-2	대	일반상업지역	391.6	316.67	5,730,000	1,814,519,100	도로 예정지
3	"	1238-3	대	일반상업지역	614.3				
4	"	1238-4	대	일반상업지역	236.5				
5	"	1238-6	대	일반상업지역	846				
6	"	1238-8	대	일반상업지역	261.1				
7	"	1238-9	대	일반상업지역	330.8				
8	"	1238-10	대	일반상업지역	419.6				
9	"	1240-3	대	일반상업지역	301				
10	"	1241-3	대	일반상업지역	200				
11	"	1241-7	대	일반상업지역	244				
12	"	1241-8	대	일반상업지역	201				
13	"	1243-14	대	일반상업지역	236				
14	"	1243-16	대	일반상업지역	182				
15	"	1243-21	대	일반상업지역	180				
16	"	1229-4	대	일반상업지역	4				
17	"	1238-12	대	일반상업지역	4.7				
18	"	1238-13	대	일반상업지역	9.9				

(부동산)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
19	울산광역시 남구 신정동	1243-6	대	일반상업지역	3				
가	울산광역시 남구 신정동	1238-1	공동주택 및 제1종근린 생활시설	철근콘크리트조 콘크리트지붕 4층					
	[도로명주소] 울산광역시 남구 거마로 136			1층	97.22	409.68	-	감정평가 외	철거예정 귀 요청
				2층	97.22				
				3층	102.96				
				4층	112.28				
나	울산광역시 남구 신정동	1238-2	업무시설 및 제1종근린 생활시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 15층					
	[도로명주소] 울산광역시 남구 봉월로 77-1	남산 아파트		지하1층	111.22	3,868.95	-	감정평가 외	철거예정 귀 요청
				1층	113.93				
				2층	261.55				
				3층	261.55				
				4층	261.55				
				5층	261.55				
				6층	261.55				

(부동산)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
다	울산광역시 남구 신정동 [도로명주소] 울산광역시 남구 봉월로 75	1238-3	근린 생활시설 및 업무시설, 발전기실, 주차장	7층	261.55				감정평가 외 철거예정 귀 요청
				8층	261.55				
				9층	261.55				
				10층	261.55				
				11층	261.55				
				12층	261.55				
				13층	261.55				
				14층	261.55				
				15층	243.65				
				철근콘크리트 슬래브지붕 4층					
				1층	421.50	2,060.7	-		
				2층	394.32				
				3층	394.32				
라	울산광역시 남구 신정동 [도로명주소]	1238-6	단독주택 및 제1종근린 생활시설, 제2종근린	지하	456.24				
				철근 콘크리트구조					
				(철근)콘크리트					
				및 조립식					
				판넬조지붕					

(부동산)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
마 바 사	울산광역시 남구 봉월로 73	1238-8	생활시설	4층					철거예정 귀 요청
				1층	146.77	783.7	-	감정평가 외	
				2층	212.31				
				3층	212.31				
		1238-8	근린 생활시설	4층	212.31				철거예정 귀 요청
	울산광역시 남구 신정동			철근콘크리트조 스라브층					
				2층					
				1층	181.56	488.355	-	감정평가 외	
	[도로명주소] 울산광역시 남구 봉월로 79	1238-9	제1·2종 근린 생활시설	2층	189.675				철거예정 귀 요청
				지하	117.12				
				철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕					
				2층					
	[도로명주소] 울산광역시 남구 봉월로 71	1238-10	제1·2종 근린 생활시설 및 제2종근린 생활시설, 교육 연구시설,	1층	219.83	447.98	-	감정평가 외	철거예정 귀 요청
				2층	228.15				
				철근 콘크리트구조 슬래브지붕					
				8층					
	[도로명주소] 울산광역시 남구	1238-10	제1·2종 근린 생활시설 및 제2종근린 생활시설, 교육 연구시설,	1층	225.72	2,286.715	-	감정평가 외	철거예정 귀 요청

(부동산)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
아	봉월로 77		체육도장, 주차장 및 주택 (휴게 음식점, 학원, 독서실, 사무소)	2층	283.20				
				3층	283.20				
				4층	283.20				
				5층	283.20				
				6층	283.20				
				7층	218.22				
				8층	106.54				
				지하	320.235				
	울산광역시 남구 신정동 [도로명주소] 울산광역시 남구 거마로 134	1240-3	근린 생활시설 및 주택	철근콘크리트조 및 조적조 슬래브지붕 5층					
				지하층	145.20	873.44	-	감정평가 외	
				1층	145.20				
				2층	145.76				
				3층	145.76				
				4층	145.76				
				5층	145.76				
자	울산광역시 남구 신정동	1241-3	근린 생활시설 및 단독주택	철근콘크리트조 스라브지붕 4층					

(부동산)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
차	[도로명주소] 울산광역시 남구 거마로 134번길 3	1241-7 베스트빌	(다가구 주택)	1층	85.525	491.425	-	감정평가 외	철거예정 귀 요청
				2층	141.14				
				3층	141.14				
				4층	123.62				
	울산광역시 남구 신정동	1241-8 남산 웰빙 하우스	공동주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕					
	[도로명주소] 울산광역시 남구 거마로 134번길 5			1층	112.05	650.94	-	감정평가 외	
				2층	179.63				
				3층	179.63				
카				4층	179.63				
	울산광역시 남구 신정동	1241-8 남산 웰빙 하우스	공동주택, 제1종근린 생활시설, 제2종근린 생활시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕					
	[도로명주소] 울산광역시 남구 거마로 134번길 7			10층					
				지하1층	15.86	1,100.18	-	감정평가 외	
				1층	155.91				철거예정 귀 요청
				2층	155.91				
				3층	151.94				
				4층	151.94				

(부동산)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
타	울산광역시 남구 신정동 [도로명주소] 울산광역시 남구 거마로 134번길 7-1	1243-14	단독주택	5층	148.66				
				6층	128.56				
				7층	105.69				
				8층	85.71				
				9층	0				
				10층	0				
				철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층					
				1층	12.15	503.4	-	감정평가 외	철거예정 귀 요청
				2층	163.75				
				3층	163.75				
파	울산광역시 남구 신정동 [도로명주소] 울산광역시 남구 거마로 134번길 9	1243-16	근린 생활시설 주택 및 대피소	4층	163.75				
				철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 3층					
				1층	135	417.23	-	감정평가 외	철거예정 귀 요청
				2층	135				
				3층	109.86				

(부동산)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
하	울산광역시 남구 신정동 [도로명주소] 울산광역시 남구 거마로 134번길 11	1243-21	주택 및 근린 생활시설	지하	37.37				
				경량철골조 및 철근콘크리트조 및 벽돌조적조 슬래브 및 키스톤지붕 3층					
				1층	108	239.9	-	감정평가 외	철거예정 귀 요청
				2층	80.58				
				3층	49.32				
				1층 부속	2				
합 계								₩80,241,128,100.-	
- 이 하 여 백 -									

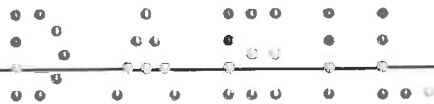
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2025년, 원/㎡)
1	신정동 1238-1	대	184.5	(일괄평가) 일반상업 내 일단의 주상복합 건설예정지	(일괄평가) 광대소각	(일괄평가) 사다리형 평지	1,544,000
2	신정동 1238-2	대	391.6				2,368,000
3	신정동 1238-3	대	614.3				2,368,000
4	신정동 1238-4	대	236.5				1,435,000
5	신정동 1238-6	대	846				2,368,000
6	신정동 1238-8	대	261.1				2,537,000
7	신정동 1238-9	대	330.8				2,529,000
8	신정동 1238-10	대	419.6				2,368,000
9	신정동 1240-3	대	301				1,671,000
10	신정동 1241-3	대	200				1,592,000
11	신정동 1241-7	대	244				1,592,000
12	신정동 1241-8	대	201				1,592,000
13	신정동 1243-14	대	236				1,592,000
14	신정동 1243-16	대	182				1,544,000
15	신정동 1243-21	대	180				1,671,000
16	신정동 1229-4	대	4				1,260,000
17	신정동 1238-12	대	4.7				837,200
18	신정동 1238-13	대	9.9				837,200
19	신정동 1243-6	대	3				952,000
합계			4,850				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

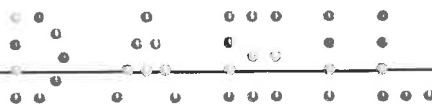


감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 평가대상 건물

일련 번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
가	신정동 1238-1	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 4층	공동주택 및 근린생활시설	409.68	2003.11.29	감정평가 외
나	신정동 1238-2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층	업무시설 및 근린생활시설	3,868.95	2004.11.12	감정평가 외
다	신정동 1238-3	철근콘크리트 슬래브지붕 4층	근린생활시설, 업무시설, 발전기실, 주차장	2,060.7	1989.12.28	감정평가 외
라	신정동 1238-6	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 및 조립식판넬조지붕 4층	단독주택 및 근린생활시설	783.7	2012.05.14	감정평가 외
마	신정동 1238-8	철근콘크리트조 스라브층 2층	근린생활시설	488.355	1983.08.10	감정평가 외
바	신정동 1238-9	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층	근린생활시설	447.98	2016.09.01	감정평가 외
사	신정동 1238-10	철근콘크리트구조 슬래브지붕 8층	근린생활시설, 교육연구시설, 체육도장 및 주차장 주택 (휴게음식점, 학원)	2,286.715	1990.12.26	감정평가 외
아	신정동 1240-3	철근콘크리트조 및 조적조 슬래브지붕 5층	근린생활시설 및 주택	873.44	1997.03.22	감정평가 외
자	신정동 1241-3	철근콘크리트조 스라브지붕 4층	근린생활시설 및 단독주택	491.425	2001.10.15	감정평가 외
차	신정동 1241-7	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층	공동주택	650.94	2005.04.18	감정평가 외
카	신정동 1241-8	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층	공동주택, 근린생활시설	1,100.18	2005.01.07	감정평가 외
타	신정동 1243-14	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층	단독주택	503.4	2013.05.10	감정평가 외
파	신정동 1243-16	철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 3층	근린생활시설 주택 및 대피소	417.23	1987.08.25	감정평가 외
하	신정동 1243-21	경량철골조 및 철근콘크리트조 및 벽돌조적조 슬래브 및 키스톤지붕 3층	주택 및 근린생활시설	239.9	1984.03.22	감정평가 외
합계				<u>14,622.59</u> 5		

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교표준지 선정

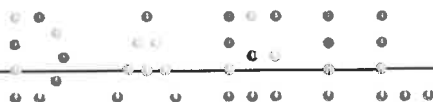
가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
31140-738(A)	신정동 1235-1	458.8	대	일반상업	세장형	신정초등학교 북동측인근	2,537,000
			상업나지	광대소각	평지		

나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 시점수정(지가변동률)

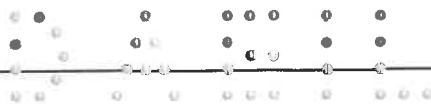
- 대상기간 : 2024.01.01. ~ 2025.01.15.
- 대상지역 : 울산광역시 남구
- 용도지역 : 상업지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.11.30.	1.116%	11월까지 누계
2024.12.01. ~ 2025.01.15.	$0.131\% \times 46/30$	11월 지가변동률 : 0.131%
누 계	1.319% (1.01319)	$(1+0.01116) \times (1+0.00131 \times 46/30)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 12월, 2025년 1월 지가변동률이 발표되지 않아 2024년 11월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (상업지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타 규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1 ~ 19 (일괄평가)	(A)신정동 1235-1	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(접면도로 상태에서 우세하나, 면적에서 열세하며, 종합적으로 열세함.)에서 열세함.							
1 ~ 19 (일괄평가 도로예정지)	(A)신정동 1235-1	1.00	1.00	1.00	0.90	0.33	1.00	0.297
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(접면도로 상태에서 우세하나, 면적에서 열세하며, 종합적으로 열세함.), 행정적조건(본건은 도로예정지인바 열세함.)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

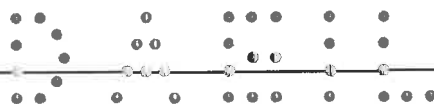
「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	신정동 1232-1	대	3,347.4	일반상업 상업용	58,579,500,000	17,500,000	시가참고 2023.03.15
2	신정동 698-11	대	263.8	일반상업 상업용	4,801,160,000	18,200,000	담보 2022.04.12
3	신정동 1235-1	대	458.8	일반상업 상업용	8,763,080,000	19,100,000	담보 2022.09.14
4	신정동 1336-5	대	710	일반상업 상업용	13,277,000,000	18,700,000	담보 2022.09.14

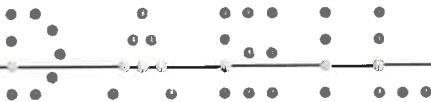


감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 평가사례(본건)

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
a	신정동 1238-1	대	184.5	일반상업 주상용	2,675,250,000	14,500,000	담보 2024.08.01
b	신정동 1238-2	대	391.6	일반상업 상업기타	6,657,200,000	17,000,000	담보 2024.08.01
c	신정동 1238-3	대	614.3	일반상업 업무용	10,443,100,000	17,000,000	담보 2024.08.01
d	신정동 1238-4	대	236.5	일반상업 주상나지	3,192,750,000	13,500,000	담보 2024.08.01
e	신정동 1238-6	대	846	일반상업 상업기타	14,382,000,000	17,000,000	담보 2024.08.01
f	신정동 1238-8	대	261.1	일반상업 상업용	4,517,030,000	17,300,000	담보 2024.08.01
g	신정동 1238-9	대	330.8	일반상업 상업용	5,689,760,000	17,200,000	담보 2024.08.01
h	신정동 1238-10	대	419.6	일반상업 상업용	7,133,200,000	17,000,000	담보 2024.08.01
i	신정동 1240-3	대	301	일반상업 주상용	4,364,500,000	14,500,000	담보 2024.08.01
j	신정동 1241-3	대	200	일반상업 주상기타	2,840,000,000	14,200,000	담보 2024.08.01
k	신정동 1241-7	대	244	일반상업 주상기타	3,464,800,000	14,200,000	담보 2024.08.01
l	신정동 1241-8	대	201	일반상업 주상기타	2,854,200,000	14,200,000	담보 2024.08.01
m	신정동 1243-14	대	236	일반상업 주상기타	3,351,200,000	14,200,000	담보 2024.08.01
n	신정동 1243-16	대	182	일반상업 주상용	2,584,400,000	14,200,000	담보 2024.08.01
o	신정동 1243-21	대	180	일반상업 주상용	2,592,000,000	14,400,000	담보 2024.08.01
합계			4,828.4		76,741,390,000		



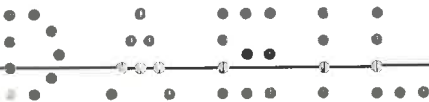
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	신정동 1243-14	대	236	일반상업	4,350,000,000	15,744,000	2022.01.28
		건물	503.4	다가구주택			2013.05.10
	건물가액 산정 : $503.4 \times 1,260,000(1,500,000 \times 42/50) = 634,284,000$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 4,350,000,000 - 634,284,000 = 3,715,716,000 \} \div 236.0 = 15,744,000$ 원/㎡						
2	달동 1358-6	대	381.1	일반상업	7,187,500,000	18,859,000	2021.06.02
		-	-	상업나지			-
	본 거래사례는 토지만의 거래임.						
3	삼산동 1638-4	대	406.8	일반상업	8,628,900,000	21,211,000	2022.09.16
		-	-	상업나지			-
	본 거래사례는 토지만의 거래임.						
4	신정동 1218-6	대	310.1	일반상업	7,000,000,000	21,120,000	2021.11.01
		건물	1,104.1	상업용			1988.09.12
	건물가액 산정 : $1,104.1 \times 408,000(1,200,000 \times 17/50) = 450,472,800$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 7,000,000,000 - 450,472,800 = 6,549,527,200 \} \div 310.1 = 21,120,000$ 원/㎡						
5	신정동 1094	대	330	일반상업	10,408,150,000	31,539,000	2021.07.30
		-	-	상업용			-
	본 거래사례는 토지만의 거래임.						

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 기타 참고자료

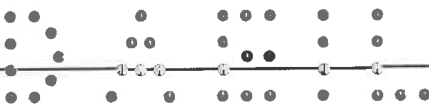
(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
일반상업지역	대로변	주거용	17,000,000 ~ 18,000,000	본건유사

(2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	신정동 1238-1	대	184.5	1,544,000	284,868,000
2	신정동 1238-2	대	391.6	2,368,000	927,308,800
3	신정동 1238-3	대	614.3	2,368,000	1,454,662,400
4	신정동 1238-4	대	236.5	1,435,000	339,377,500
5	신정동 1238-6	대	846	2,368,000	2,003,328,000
6	신정동 1238-8	대	261.1	2,537,000	662,410,700
7	신정동 1238-9	대	330.8	2,529,000	836,593,200
8	신정동 1238-10	대	419.6	2,368,000	993,612,800
9	신정동 1240-3	대	301	1,671,000	502,971,000
10	신정동 1241-3	대	200	1,592,000	318,400,000
11	신정동 1241-7	대	244	1,592,000	388,448,000
12	신정동 1241-8	대	201	1,592,000	319,992,000
13	신정동 1243-14	대	236	1,592,000	375,712,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
14	신정동 1243-16	대	182	1,544,000	281,008,000
15	신정동 1243-21	대	180	1,671,000	300,780,000
16	신정동 1229-4	대	4	1,260,000	5,040,000
17	신정동 1238-12	대	4.7	837,200	3,934,840
18	신정동 1238-13	대	9.9	837,200	8,288,280
19	신정동 1243-6	대	3	952,000	2,856,000
합계			4,850		10,009,591,520

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.infocare.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
울산 남구	최근1년	대지	-	1	총 3건 중

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

평가사례기준
표준지가액

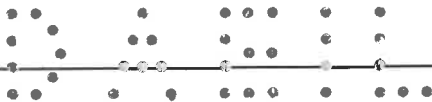
=

평가사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

표준지의 기준시점
현재가액

=

공시지가 × 시점수정



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (1)를 선택하였음.

(3) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	17,500,000	1.01346	1.00	1.089	19,314,014

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2023.03.15. ~ 2025.01.15.	울산광역시 남구 상업지역	1.346% (1.01346)

㉡ 지역요인

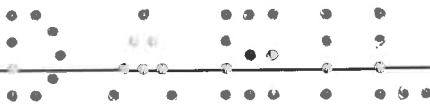
표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.00	0.99	1.00	1.10	1.00	1.00	1.089
비교표준지는 평가사례와 비교하여 획지조건(접면도로 상에서 열세하나, 면적에서 우세하며, 종합적으로 우세함.)에서 우세하고, 접근조건(상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 비교표준지가 우세함.								

(4) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	2,537,000	1.01319	2,570,463



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	19,314,014	2,570,463	7.513

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
31140-738(A)	신정동 1235-1	평가사례 #1	7.51	1 ~ 19

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1 ~ 19 (일괄평가)	(A)2,537,000	1.01319	1.00	0.900	7.51	17,373,760	17,300,000
1 ~ 19 (일괄평가 도로예정지)	(A)2,537,000	1.01319	1.00	0.297	7.51	5,733,341	5,730,000

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1 ~ 19	4,533.33	17,300,000	78,426,609,000	일괄평가
	316.67	5,730,000	1,814,519,100	일괄평가 (도로예정지)
합계	<u>4,850</u>		<u>80,241,128,100</u>	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

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

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래시점
		건물		이용상황		사용승인일
4	신정동 1218-6	대	310.1	일반상업	7,000,000,000	2021.11.01
		건물	1,104.1	상업용		1988.09.12

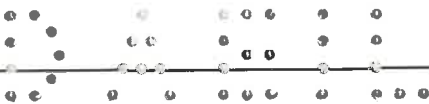
나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(4)를 비교 사례자료로 채택함.

3. 비교 거래사례의 토지단가 산정

가. 산정의견

건축물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
4	1,104.1	1,200,000	17/50	408,000	450,472,800

다. 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
4	7,000,000,000	450,472,800	6,549,527,200

라. 비교 거래사례의 토지단가

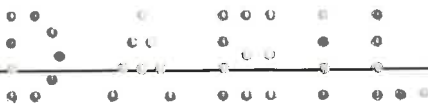
사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
4	310.1	6,549,527,200	21,120,000	

4. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1 ~ 19 (일괄평가)	4	21,120,000	1.00	1.06019	1.00	0.801	17,900,000
1 ~ 19 (일괄평가 도로예정지)	4	21,120,000	1.00	1.06019	1.00	0.264	5,910,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #4	2021.11.01. ~ 2025.01.15.	울산광역시 남구 상업지역	6.019% (1.06019)

㉡ 지역요인

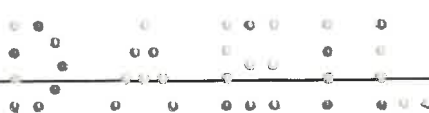
대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1 ~ 19 (일괄평가)	4	1.00	0.89	1.00	0.90	1.00	1.00	0.801
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등), 획지조건(접면도로 상태에서 우세하나, 면적에서 열세하며, 종합적으로 열세함.)에서 열세함.							
1 ~ 19 (일괄평가 도로예정지)	4	1.00	0.89	1.00	0.90	0.33	1.00	0.264
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등), 획지조건(접면도로 상태에서 우세하나, 면적에서 열세하며, 종합적으로 열세함.), 행정적조건(본건은 도로예정지인 바, 열세함.)에서 열세함.							

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1 ~ 19	4,533.33	17,900,000	81,146,607,000	일괄평가
	316.67	5,910,000	1,871,519,700	일괄평가 (도로예정지)
합계	<u>4,850</u>		<u>83,018,126,700</u>	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	80,241,128,100	
거래사례비교법	83,018,126,700	

2. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	80,241,128,100
----------	----------------



토 지 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 "신정초등학교" 동측 인근에 위치함.

2. 부근상황

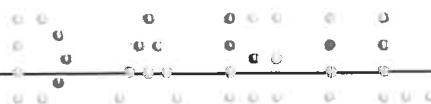
본건 인근은 단독주택 및 아파트, 근린생활시설, 학교, 신축중인 아파트 등이 혼재하는 지대임.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 인근 버스정류장까지 직선거리 약 60m 거리임.

4. 기타사항

해당사항 없음.



토 지 감 정 평 가 요 항 표

II. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

일련번호(1~19) : 본건은 주상복합부지의 대부분으로서 인접도로 및 인접토지와 등고 평탄한 19필 일단의 가장형 토지임.

2. 이용상황

일련번호(1~19) : 본건은 주상복합 건축허가 부지로서 기준시점 현재 지상의 종전건물이 철거예정임.

3. 접면도로 상황

일련번호(1~19) : 동측으로 노폭 약 25m, 북측으로 노폭 약 12m, 서측으로 노폭 약 8m, 남측으로 노폭 약 6m의 포장도로와 접함.

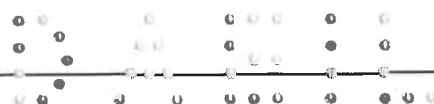
4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 도시지역, 일반상업지역, 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(2) : 도시지역, 일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(3) : 도시지역, 일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(4) : 도시지역, 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>



토 지 감 정 평 가 요 항 표

일련번호(5) : 도시지역, 일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(6) : 도시지역, 일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(7) : 도시지역, 일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(8) : 도시지역, 일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(9) : 도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

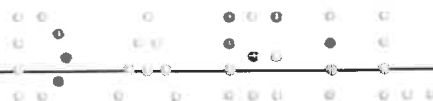
일련번호(10) : 도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(11) : 도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(12) : 도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(13) : 도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(14) : 도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>



토 지 감 정 평 가 요 항 표

일련번호(15) : 도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(16) : 도시지역, 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(17) : 도시지역, 일반상업지역, 중로3류(폭 12m~15m), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(18) : 도시지역, 일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(19) : 도시지역, 일반상업지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-03-30)(신정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.

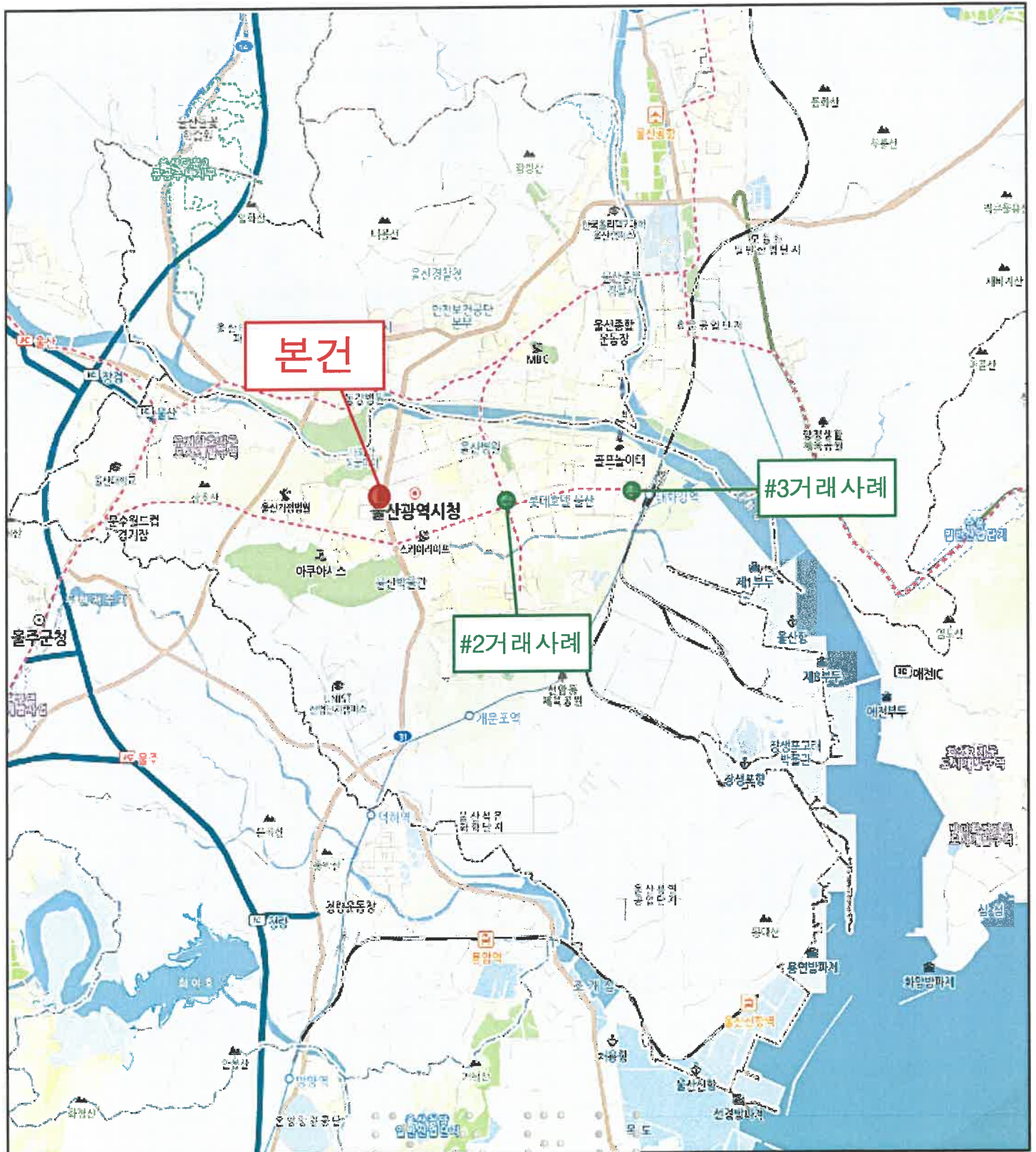


광역위치도



소재지

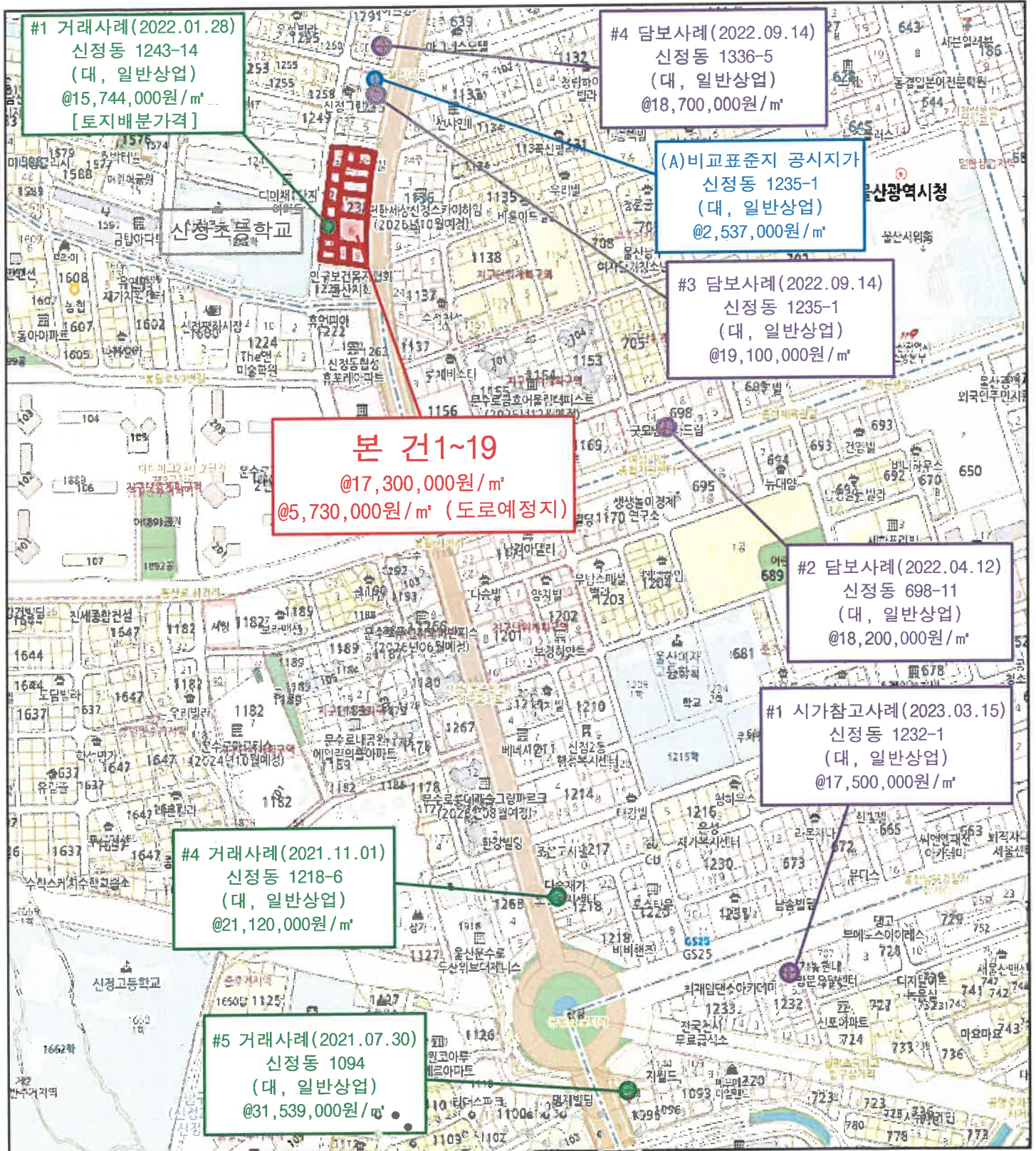
울산광역시 남구 신정동 1238-10의



상 세 위 치 도

소재지

울산광역시 남구 신정동 1238-10외

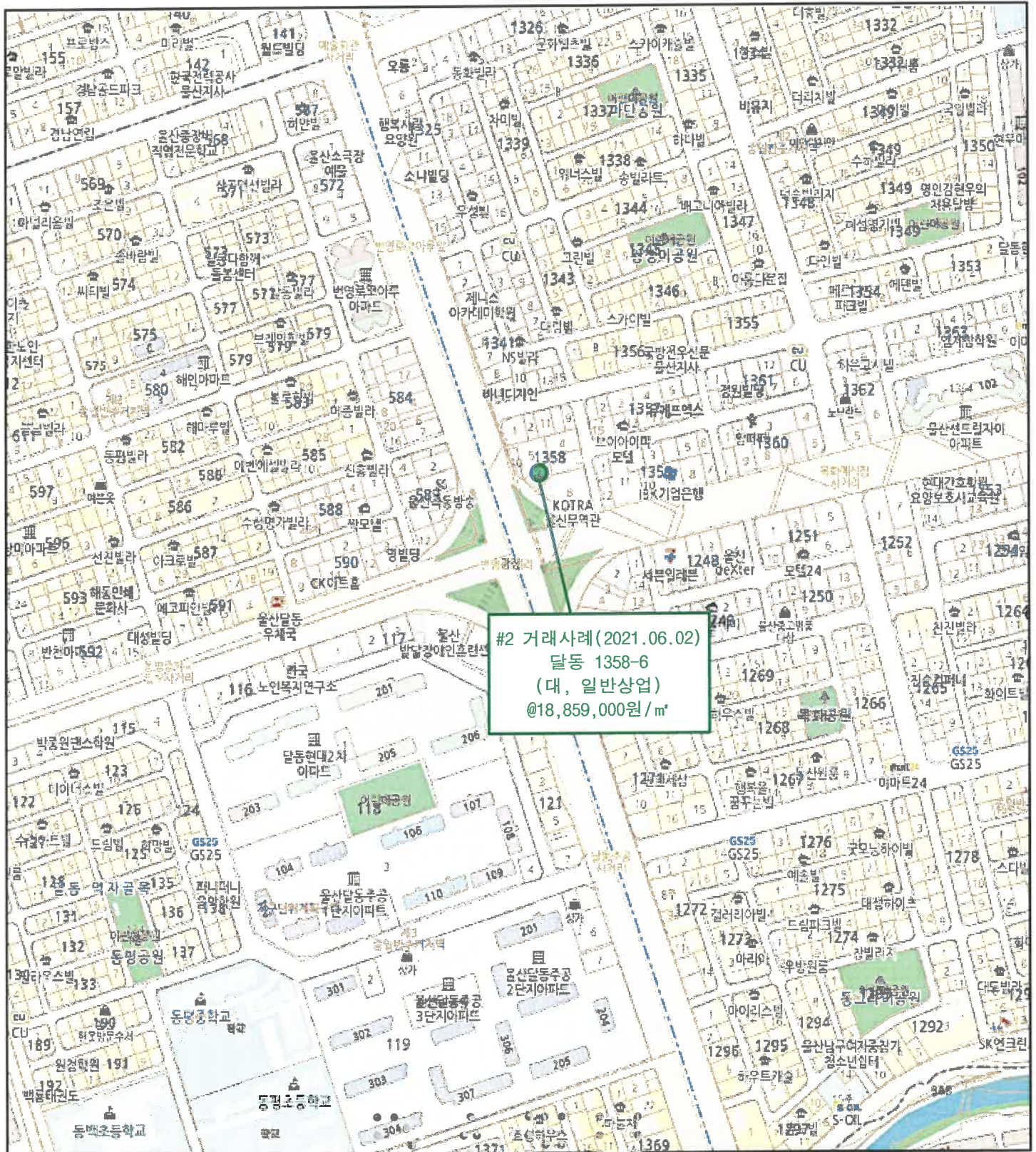


상 세 위 치 도



소재지

울산광역시 남구 신정동 1238-10외

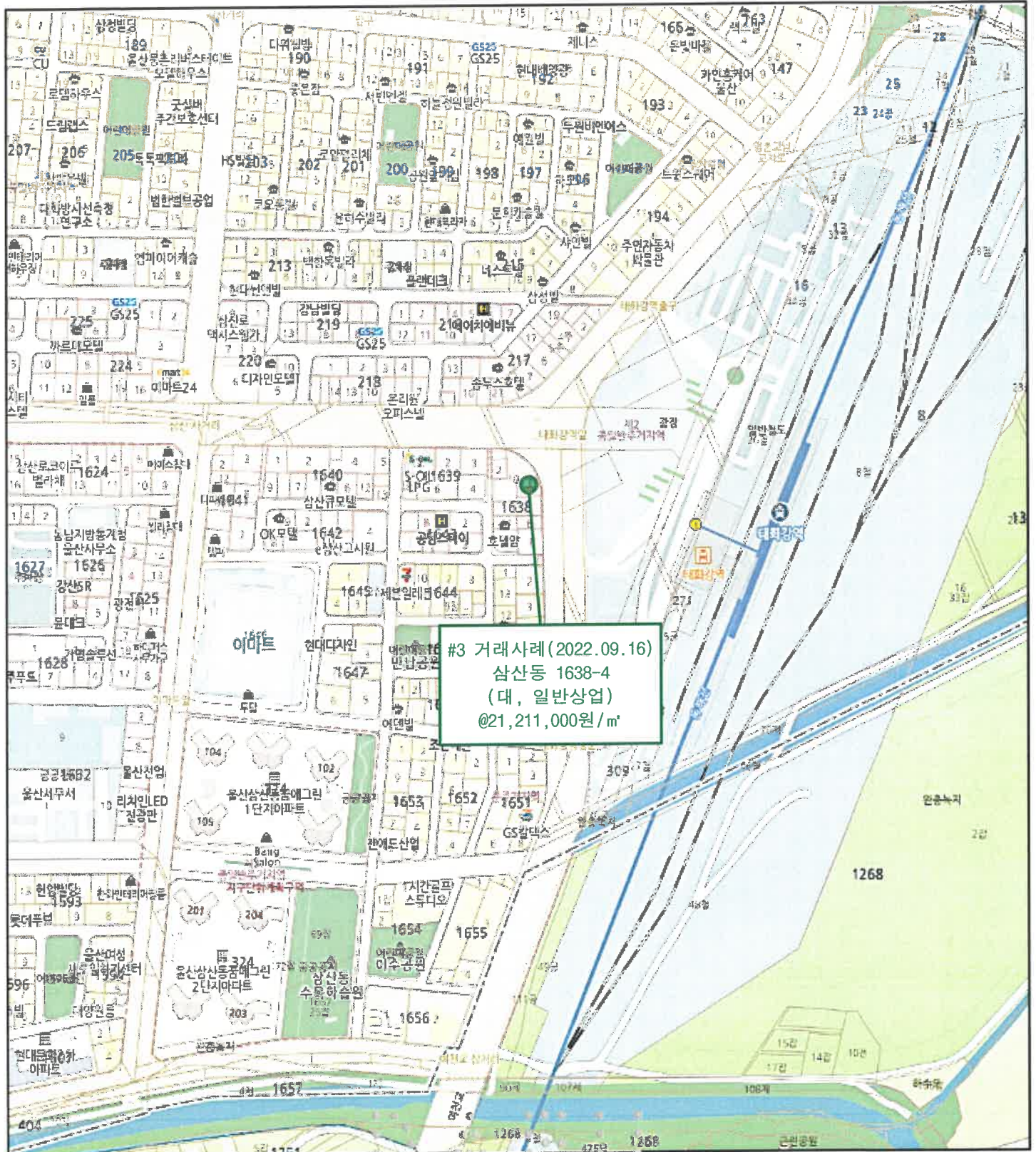


상 세 위 치 도



소재지

울산광역시 남구 신정동 1238-10외

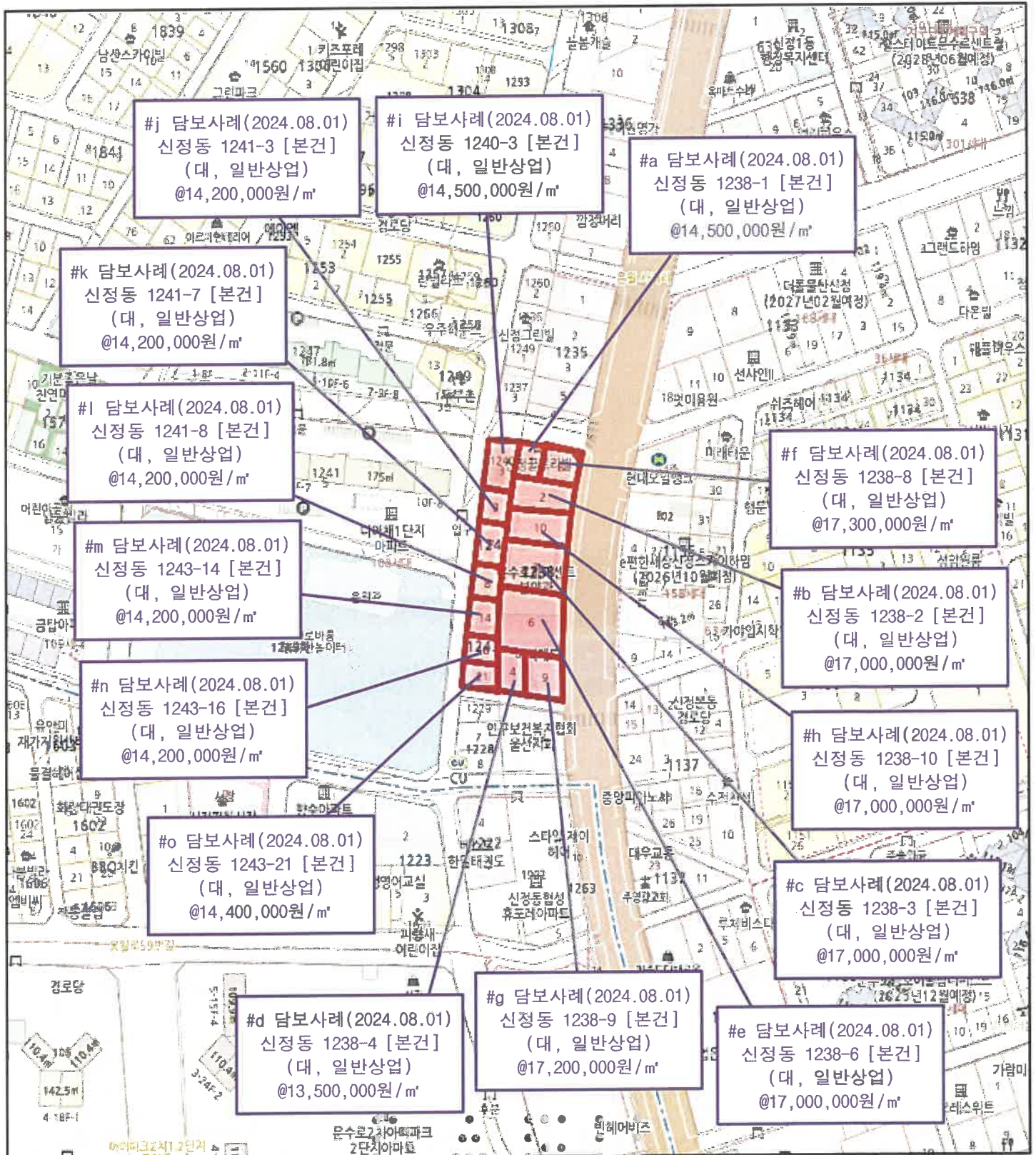


상 세 위 치 도



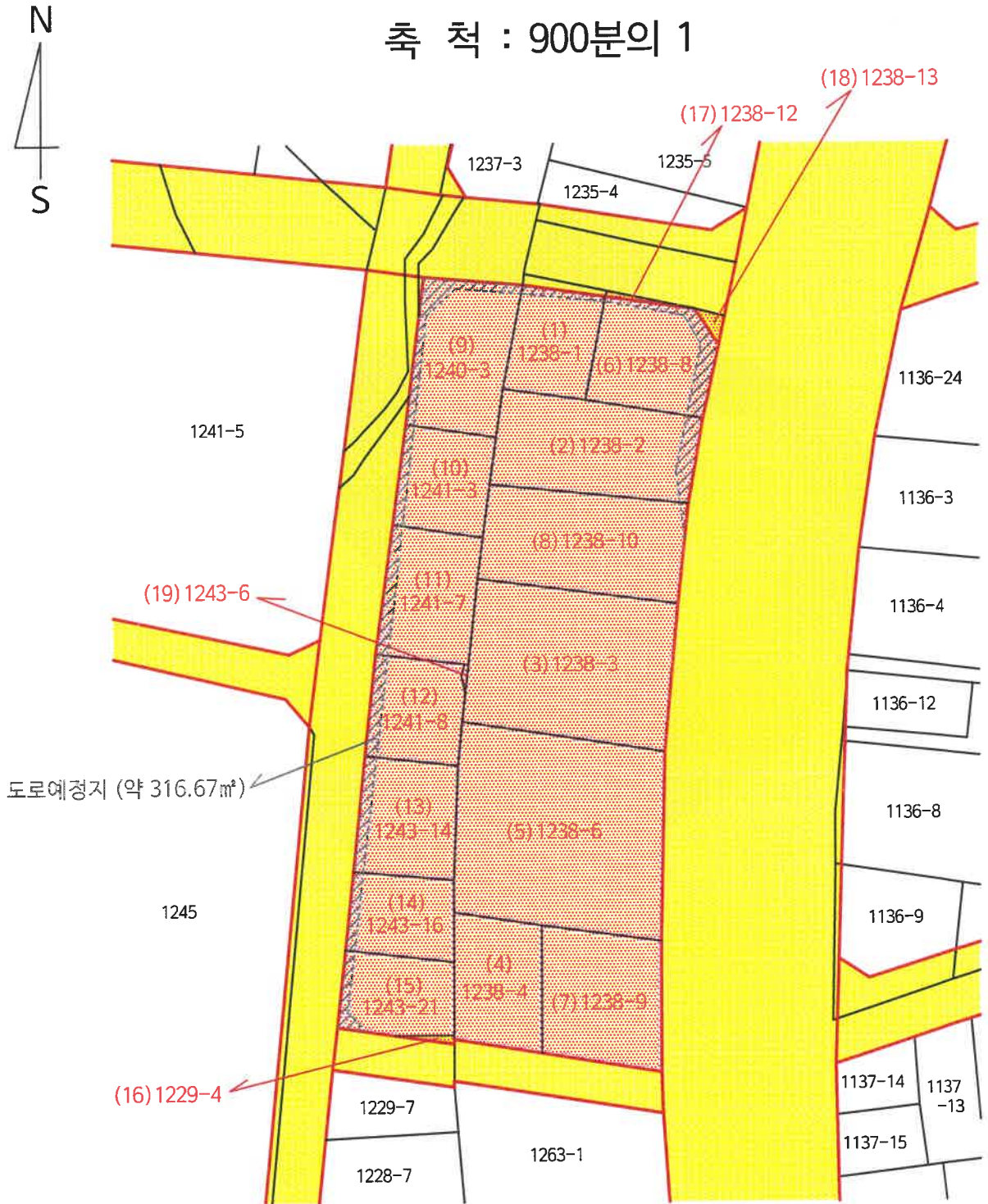
소재지

울산광역시 남구 신정동 1238-10외



지 적 개 황 도

축 척 : 900분의 1



※ (16)~(18) 현황'도로'



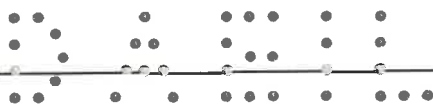
현황 사진



본건전경



본건전경



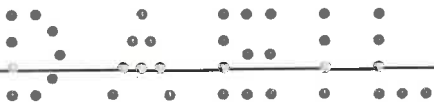
현황 사진



본건전경



본건전경



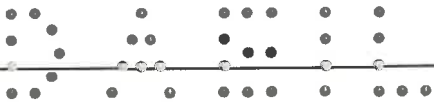
현황 사진



주위 전경



주위 전경



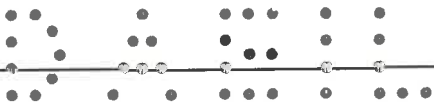
현황 사진



주위 전경



주위 전경



현황 사진



주위전경



주위전경

