㈜중앙감정평가법인

수 신 새중앙새마을금고이사장
참 조

제 목 감정의뢰에 대한회보

2025.07.01 자 귀 제 『 』호로 의뢰하신『 울산광역시 북구 명촌동 668-1(진장명촌지구 BL-97-2) 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.

붙 임 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청 구 서 1 부
(수수료산정내역서 포함)
3. 전자세금계산서 1 부 끝.

울 산 지 사 장

시행 중앙 112025-0701-001 (2025.07.03)
우편번호 44687 울산광역시 남구 번영로 195 동문아뮤티상가 405호 (신정동)
FAX. 052-261-1504 TEL. 052-261-1505 / http://www.jaa.co.kr

㈜중앙감정평가법인

(TEL: 052-261-1505, FAX: 052-261-1504)

문서번호 : 중앙 112025-0701-001

수　　신 : 새중앙새마을금고이사장

제　　목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.07.01　자 귀 제『　　』호로 의뢰하신『　　울산광역시 북구 명촌동 668-1(진장명촌지구 BL-97-2)　　』에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

가. 평가보수

과　　목		금　　액	비　　고
평 가 수 수 료		**2,749,718**	평가수수료 할인적용 1,006,000+(2,724,560,000x8/10,000x0.8) ≒2,749,718
실비	여비교통비	40,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	2,000	
	기 타 실 비	6,000	
	특별용역비	—	
	소　　계	48,000	
공 급 가 액		2,797,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세		279,700	
합　　계		**3,076,700**	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		**3,076,700**	

붙　임 : 감정평가서　1 부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처　　『 사업자등록번호 : 610-85-35720 』

새중앙새마을금고　9002-2067-8277-4　(주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0701001" 로 해주시면 감사하겠습니다.

울 산 지 사 장

수수료산정내역서

수　　신: 새중앙새마을금고이사장

평가서번호: 112025-0701-001

정산청구액: **삼백칠만육천칠백원정 (₩3,076,700.-)**

평가배분액		0.8배분 평가액	1.5배분 평가액		총　액	
		₩3,724,560,000	-		₩3,724,560,000	
수수료율 및 기초수수료		평 가 가 액	적용가액	수수료율	요율	산정금액
		5천만원까지	50,000,000	250,000		250,000
		5천만원초과 5억원까지	450,000,000	1만분의11	x0.8	396,000
		5억원초과 10억원까지	500,000,000	1만분의 9	x0.8	360,000
		10억원초과 50억원까지	2,724,560,000	1만분의 8	x0.8	1,743,718
		50억원초과 100억원까지				
		100억원초과 500억원까지				
		500억원초과 1000억원까지				
		1000억원초과 3000억원까지				
		3000억원초과 6000억원까지				
		6000억원초과 1조원까지				
		1조원 초과분				
		합　　계				2,749,718
평가수수료	0.8배	1,006,000+(2,724,560,000x8/10,000x0.8) ≒2,749,718				2,749,718
	1.5배					—
	기　타					—
	소　계					2,749,718
실비	여비교통비	울산				40,000
	토지조사비					—
	물건조사비	동 x 10,000원				—
	공부발급비	등기사항전부증명서 1부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원				2,000
	기 타 실 비	사진 6컷 x 1,000원				6,000
	특별용역비					—
	소　　계					48,000
공 급 가 액		평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩2,797,000
부 가 가 치 세		공급가액 × 0.1				279,700
기납부 착수금						
정 산 청 구 액		공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩3,076,700

울 산 지 사 장

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 :	**새중앙새마을금고이사장**
건 명 :	**울산광역시 북구 명촌동 668-1(진장명촌지구 BL-97-2)**
평가서번호 :	**중 앙 112025-0701-001**

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

㈜중앙감정평가법인
Joong-ang Appraisal Co., Ltd
울산 광역시 남구 번영로 195 동문아뮤티상가 405호 (신정동)
울산지사 : T) 052-261-1505 F) 261-1504
e-mail : jungang16@kapaland.co.kr
home-page : http://www.jaa.co.kr

112025-0701-001

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감정평가사 이관조

(주)중앙감정평가법인 울산지사장 심 태 보

감정평가액	**삼십칠억이천사백오십육만원정 (₩3,724,560,000.-)**				
의 뢰 인	새중앙새마을금고이사장	감정평가목적	공매		
제 출 처	새중앙새마을금고	기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	수탁자 우리자산신탁(주)	감정평가조건	--		
목 록 표시근거	등기사항전부증명서 토지대장 환지예정지지정설명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2025.07.02	2025.07.02	2025.07.03	

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	2,162	토지	1,182.4	3,150,000	3,724,560,000
			이	하 여	백	
	합 계					**₩3,724,560,000**

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 · 날인합니다.

심사자 : 감정평가사 주현식

112025-0701-001

(토지)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	 금액(원)	비고
1	울산광역시 북구 명촌동	668-1	답	준주거지역	2,162	1,182.4	3,150,000	3,724,560,000	환지예정지 감정평가, 진장명촌지구 BL-97-2
	합 계							**₩3,724,560,000**	
								- 이 하 여 백 -	

112025-0701-001

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 북구 명촌동 소재 '한국전력 동울산지사' 남측 인근에 위치하는 토지로서, 새중앙새마을금고에서 의뢰된 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 7월 2일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 7월 2일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

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

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 기타 감정평가 관련 사항

본건 토지는 진장명촌지구 내의 환지예정지이며, 내역은 아래와 같음.

종전의 토지				환지예정지				
동명	지번	지목	면적(㎡)	블럭	놋트	면적(㎡)	과도(㎡)	부족도(㎡)
명촌동	668-1	답	2,162	97	2	1,182.4	0	0

7. 그 밖의 사항

본건은 별첨 '지적개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물 (ㄱ)~(ㄷ)이 소재하는 바 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가※ (원/㎡)	비고
1	명촌동 BL97-2	1,182.4	대	상업용	준주거	중로한면	가장형 평지	1,846,000	-
합계	-	**1,182.4**	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 울산광역시 북구 명촌동 소재 '한국전력 동울산지사' 남측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 주택 등으로 형성된 지역임.

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

가장형의 평지이며, 나대지 상태임.

라. 접면도로 상태

본건 서측으로 폭 약 12미터 내외의 포장도로에 접함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 토지이용계획사항

종전지번 명촌동 668-1 기준 : 도시지역 , 일반상업지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(진장명촌지구) , 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 토지구획정리사업지구<토지구획정리사업법>

바. 제시목록 외의 물건

별첨 '지적개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물 (ㄱ)~(ㄷ)이 소재함.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	명촌동 BL78-9	472.1	대	상업용	준주거	중로한면	세장형 평지	1,697,000

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	울산광역시 북구 주거지역 (2025.01.01 ~ 2025.07.02)	0.39% (1.00390)	(1 + 0.00326) x (1 + 0.00062 x 32/31) ≒ 1.00390

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.97	고객의 유동성과의 적합성 등 환경조건 열세임.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.94	면적 등 획지조건 열세임.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.912**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	토지특성	토지단가(원/㎡)	개별지가(원/㎡)
(1)	담보	2023.09.06	명촌동 BL110-7	222.8	대	주상용	준주거	중로한면세장형	3,470,000	1,551,000
(2)	담보	2024.05.10	명촌동 BL72-6	886.1	대	주상용	2종일주	소로각지가장형	2,720,000	1,335,000
(3)	일반거래	2023.06.17	명촌동 BL70-7-1	296.7	대	주상기타	2종일주	소로한면세장형	2,470,000	1,152,000
(4)	공매	2024.05.07	명촌동 BL92-1-1	660.2	대	상업기타	준주거	소로한면세장형	3,300,000	1,599,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2023.09.13	명촌동 BL81-13	220.4	대	아파트	준주거	소로한면 정방형	3,310,000	1,340,000
비 고	거래금액 : 730,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 730,000,000원 ÷ 220.4㎡ ≒ 3,310,000원/㎡								
#2	2022.09.30	명촌동 BL62-5	398	대	상업용	준주거	광대한면 세장형	3,880,000	2,565,000
비 고	거래금액 : 2,000,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조, 상업용, 438.04㎡(사용승인일:2012.07.04) 건물단가 : 1,300,000원/㎡ × 40 ÷ 50 ≒ 1,040,000원/㎡ 토지단가 : (2,000,000,000원 - 1,040,000원/㎡ × 438.04㎡) ÷ 398㎡ ≒ 3,880,000원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가 × (사정보정) x 시점수정 × 지역요인 × 개별요인]}}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가 × 시점수정]}}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 A

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (4)	3,300,000	-	1.00809	1.000	1.040	3,459,764	2.030
비교표준지 공시지가	A	1,697,000	-	1.0039	-	-	1,703,618	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(4)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	울산광역시 북구 주거지역 (2024.05.07~2025.07.02)						1.00809
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.040
	비고	비교표준지는 사례 대비 가로의 폭 등 가로조건, 면적 등 획지조건 우세임.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.03

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	1,697,000	1.00390	1.000	0.912	2.03	3,154,010	3,150,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	3,150,000	1,182.4	3,724,560,000	-
합 계	-	**1,182.4**	**3,724,560,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

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

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	토지특성	토지단가(원/㎡)	개별지가(원/㎡)
#2	2022.09.30	명촌동 BL62-5	398	대	상업용	준주거	광대한면 세장형	3,880,000	2,565,000
비 고	거래금액 : 2,000,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조, 상업용, 438.04㎡(사용승인일:2012.07.04) 건물단가 : 1,300,000원/㎡ × 40 ÷ 50 ≒ 1,040,000원/㎡ 토지단가 : (2,000,000,000원 - 1,040,000원/㎡ × 438.04㎡) ÷ 398㎡ ≒ 3,880,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
#2	울산광역시 북구 주거지역 (2022.09.30 ~ 2025.07.02)	0.525% (1.00525)	(1 + 0.00028 × 1/30) × (1 + 0.00023) × (1 - 0.00086) × (1 - 0.00135) × (1 - 0.00364) × (1 + 0.00698) × (1 + 0.00326) × (1 + 0.00062 × 32/31) ≒ 1.00525

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1)/거래사례(#2)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.96	가로의 폭 등 가로조건 열세임.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.97	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등 접근조건 열세임.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.95	고객의 유동성과의 적합성 등 환경조건 열세임.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.92	면적 등 획지조건 열세임.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.814**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	3,880,000	1.00	1.00525	1.000	0.814	3,174,901	3,170,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	3,170,000	1,182.4	3,748,208,000	-
합 계	-	**1,182.4**	**3,748,208,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	3,724,560,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	3,748,208,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	3,150,000	1,182.4	3,724,560,000	-
합 계	-	**1,182.4**	**3,724,560,000**	-

Ⅳ. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	3,150,000	1,182.4	3,724,560,000	-
합계		-	1,182.4	3,724,560,000	-

2. 결정의견

본건은 준주거지역 내에 소재하는 토지로서 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

112025-0701-001

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	울산광역시 북구 명촌동 BL-97-2



112025-0701-001

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	울산광역시 북구 명촌동 BL-97-2

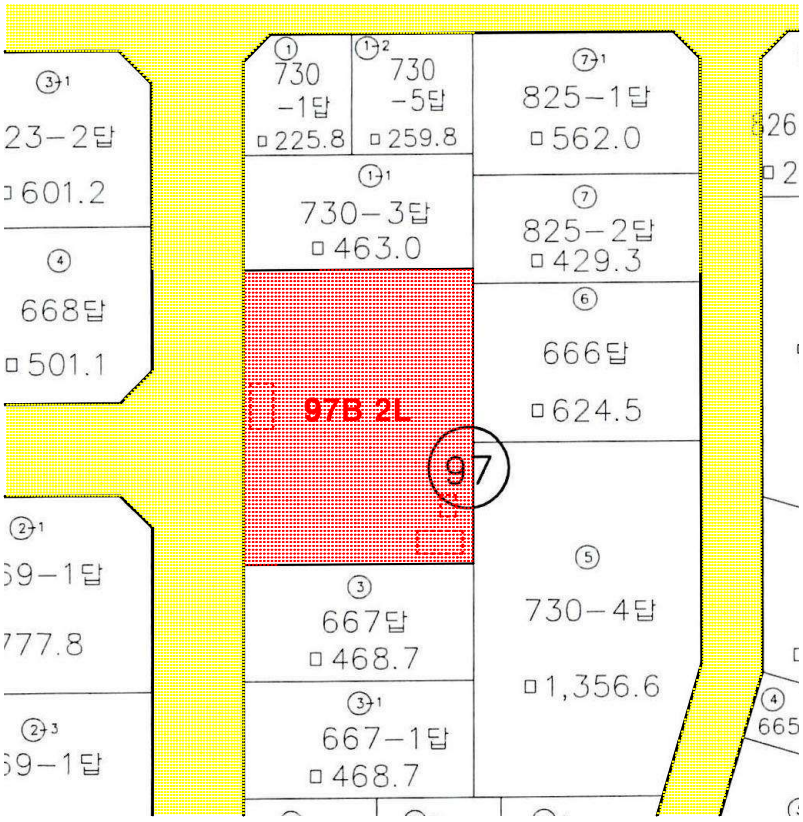


지 적 개 황 도

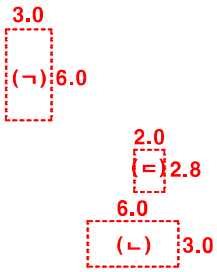
N

S

축 척 : 1000분의 1



축 척 : 500분의 1



[제 시 외 건 물]

(ㄱ) 컨테이너박스 사무실
: 6.0×3.0 ≒ 18.0㎡

(ㄴ) 컨테이너박스 창고
: 6.0×3.0 ≒ 18.0㎡

(ㄷ) 경량철골조 판넬지붕 단층 화장실
: 2.8×2.0 ≒ 5.6㎡

112025-0701-001

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



제시외건물 (ㄱ)



제시외건물 (ㄴ)

사 진 용 지



제시외건물 (ㄷ)



주위 전경

면적단위 : ㎡

지정 번호	0151-1	환지예정지 지정 설명서	소유주	주소	북구 명촌7길12		
				성명	㈜금성건설	주민등록 번호	230111-

종전의 토지				환지예정지							비고
동명	지번	지목	지적	동명	지번	블럭	놋트	면적	과도	부족도	
명촌동	668-1	답	2162			97	2	1182.4	0	0	

상기 설명서는 울산광역시 도시계획사업 진장.명촌지구토지구획정리지구 환지계획(예정지)지정 인가 조서 원본과 상위 없음을 증명함, 단 소유자는 등기부등본 확인 바람.

25년 07월 02일

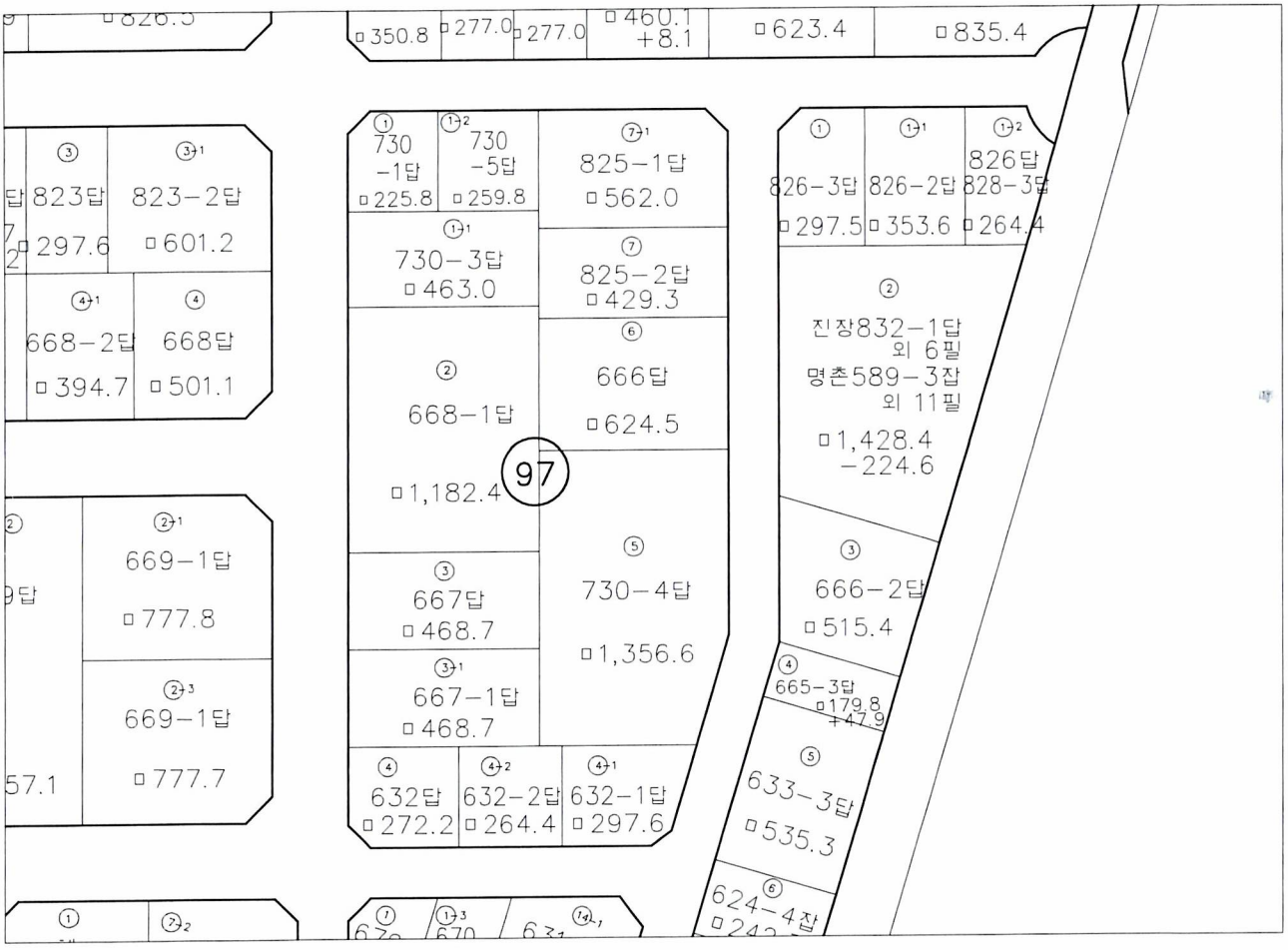
진장·명촌지구 토지구획정리 조합

조 합 장 김 통 국

환지계획(예정지지정)도

위치 : 울산광역시 진장·명촌지구토지구획정리사업지구내

블럭 롯트 S = 1 / 1200



위 도면은 진장·명촌지구환지계획(예정지지정)원도와 동일함.

단, 본 도면은 실시측량에 사용할 수 없음.

2025년 7월 2 일

울산광역시 진장·명촌지구토지구획정리조합

조 합 장 김 통 국

문서확인번호: 1751-5021-6144-1847

발급번호 : 202531200002950743　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2025/ 07/ 03

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

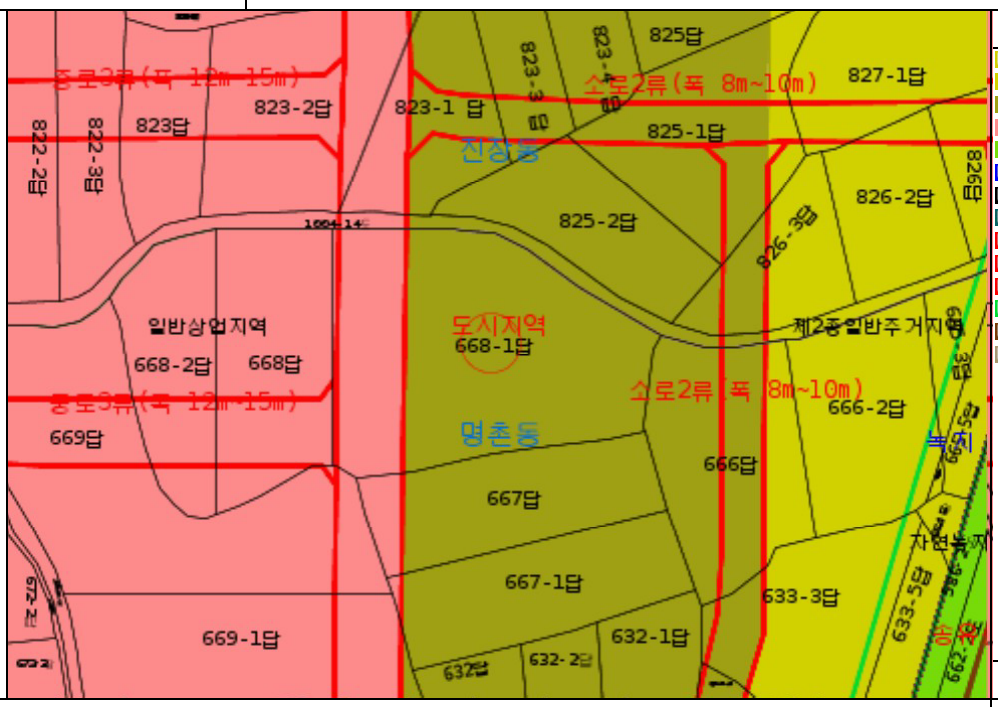
신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	울산광역시 남구 번영로 195, 405호(신정동, 동문아뮤티상가)
			전화번호	052-261-1505

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	울산광역시 북구 명촌동	668-1	답	2,162.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(진장명촌지구), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(저촉) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,장애물제한표면구역<공항시설법>,토지구획정리사업지구<토지구획정리사업법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면



범례
- 도시지역
- 제2종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 자연녹지지역
- 지구단위계획구역
- 토지구획정리사업지구
- 장애물제한표면구역
- 광로3류(폭 40m~50m)
- 중로3류(폭 12m~15m)
- 소로2류(폭 8m~10m)
- 녹지
- 유류저장및송유설비
- 법정동

축척 1/1400

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 07/ 03

울 산 광 역 시　북 구 청 장

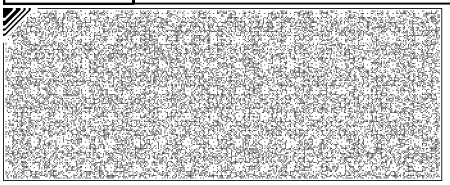
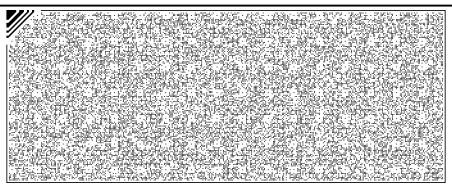
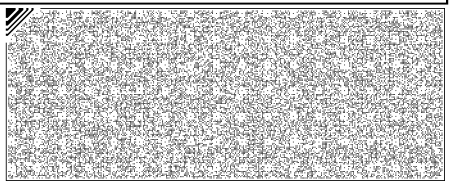
수입증지 붙이는곳

수 수 료
전자결제
민 원

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202531200002950743　　발행매수 : 2/2　　발급일 : 2025/ 07/ 03

유의사항	1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

등기사항전부증명서(현재 유효사항)
- 토지 [제출용] -

고유번호 2342-2002-007852

[토지] 울산광역시 북구 명촌동 668-1

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2002년10월1일	울산광역시 북구 명촌동 668-1	답	2162㎡	분할로 인하여 울산광역시 북구 명촌동 668 에서 이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
11	소유권이전	2022년8월10일 제86466호	2022년8월10일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)
	신탁			신탁원부 제2022-7696호
14	압류	2025년2월11일 제243095호	2025년2월11일 압류(세무2과-000761)	권리자 북구(울산광역시) 2614

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
5	근저당권설정	2022년7월15일 제77943호	2022년7월15일 설정계약	채권최고액 금2,700,000,000원 채무자 주식회사금성건설 울산광역시 북구 명촌7길 11(명촌동) 근저당권자 새중앙새마을금고 181244-0003159 울산광역시 북구 염포로 623(염포동)

-- 이 하 여 백 --

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 234202KIL022050720100200300000078924000152190011111 **발급확인번호 AAOF-PYZN-8522** **발행일 2025/07/03**

[토지] 울산광역시 북구 명촌동 668-1

관할등기소 울산지방법원 등기과 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 7월 3일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음'으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 234202KIL022050720100200300000078924000252190011111 **발급확인번호 AAOF-PYZN-8522** **발행일 2025/07/03**

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다.
실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2342-2002-007852

[토지] 울산광역시 북구 명촌동 668-1 답 2162㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	11

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
14	압류	2025년2월11일 제243095호	권리자 북구(울산광역시)	우리자산신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	근저당권설정	2022년7월15일 제77943호	채권최고액 금2,700,000,000원 근저당권자 새중앙새마을금고	우리자산신탁주식회사

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2025년 7월 3일 오전 9시24분19초

시점확인 진본 2025/07/03 09:25:37 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1751-5023-3751-2007

정부24 gov.kr

토지 대장

고유번호	3120012000-10668-0001		
토지소재	울산광역시 북구 명촌동		
지 번	668-1	축 척	1:1200

도면번호	18	발급번호	202531200-00295-0741
장 번 호	1-1	처리시각	09시 21분 49초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토 지 표 시			소 유 자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자 변 동 원 인	주 소 성명 또는 명칭	등 록 번 호
(02) 답	*2,162*	(60) 1998년 09월 05일 구획정리 시행신고	2022년 08월 10일 (03)소유권이전	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동) 우리자산신탁주식회사	110111-2******
(02) 답	*2,162*	(21) 2002년 09월 30일 668번에서 분할		--- 이하 여백 ---	
		--- 이하 여백 ---			

등 급 수 정 년 월 일								
토 지 등 급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)								

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 7월 3일

울산광역시 북구청장

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.