

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	울산광역시 남구 신정동 478-24 (부동산)
의뢰인	신영부동산신탁(주)
감정평가서번호	경일10-240131-218

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관



(주)경일감정평가법인



서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

김희석

김희석



(주)경일감정평가법인

대표이사

배태성

(서명 또는 인)



감정평가액	일십칠억일천육십만팔천원정 (₩1,710,608,000.-)					
의뢰인	신영부동산신탁(주)		감정평가 목적		공매	
채무자	-		제출처		신영부동산신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	주식회사에종 (수탁자 : 신영부동산신탁(주))		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점		조사기간	작성일
			2024.02.01		2024.02.01	2024.02.05
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량 (㎡)	종류	면적 또는 수량 (㎡)	단가	금액
	토지	264.8	토지	264.8	6,460,000	1,710,608,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,710,608,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 전종현					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 “울산광역시청” 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 신영부동산신탁(주)의 구매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2023)	비고
1	신정동 478-24	264.8	264.8	대	소로한면	세장형 평지	주상나지	일반상업	1,515,000	-

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 02월 01일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 02월 01일 입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 참고사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였으며, 관련 공부서류(등기 사항전부증명서, 일반건축물대장, 토지대장 등)로 확인하였습니다.
- 본 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가 목적을 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가 기준법을 적용하여야 한다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

1) 비교표준지의 선정(2024.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	신정동 478-5	198.7	대	일반상업	주상용	소로한면	세장형 평 지	1,518,000

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2024.01.01 ~ 2024.02.01 (울산광역시 남구 상업지역)	0.109 (1.00109)	(1 + 0.00106 × 32/31) = 1.00109

3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ 상업지대

[본건 기호(1)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	대체로 유사합니다.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
1 (본건)	신정동 478-24	264.8	대	일반상업 주상나지	세장형 소로한면	2022.08.12	담보	6,290,000 (1,625,000)
비고	해당 사례는 본건의 담보평가사례입니다.							
2	달동 875-12	661.2	대	일반상업 상업용	가장형 광대한면	2024.01.12	경매	9,070,000 (4,043,000)
비고	해당 사례 경매(2024타경32)평가사례로서 현재 대기상태입니다.							
3	신정동 186-11	464.1	대	일반상업 상업용	정방형 광대소각	2023.09.11	경매	8,490,000 (3,856,000)
비고	해당 사례 경매(2023타경110802)평가사례로서 현재 취하상태입니다.							
4	신정동 523-3	279	대	일반상업 주상용	세장형 소로한면	2022.09.23	담보	6,460,000 (1,770,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
5	신정동 645-3	350.4	대	일반상업 상업용	세장형 소로한면	2022.03.30	담보	5,940,000 (2,030,000)
6	신정동 632-12	346.5	대	일반상업 상업용	세장형 세로(가)	2022.10.18	담보	6,320,000 (2,775,000)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
A	신정동 634-3	346.8	대	일반상업 상업용	세장형 소로한면	2022.04.30	2,500,000,000	7,160,000 (2,775,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 1985.12.20), 면적 : 99.2㎡ 건물단가 : 800,000원/㎡×9/45=160,000원/㎡ 건물가격 : 160,000원/㎡×99.2㎡=15,872,000원 토지가격 : 2,500,000,000원-15,872,000원=2,484,128,000원 토지단가 : 2,484,128,000원/346.8㎡=7,160,000원/㎡							
B	신정동 698-2	303.1	대	일반상업 주상용	세장형 소로한면	2022.05.12	2,100,000,000	6,560,000 (1,955,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 1995.12.20), 면적 : 222.38㎡ 건물단가 : 1,200,000원/㎡×19/45=506,000원/㎡ 건물가격 : 506,000원/㎡×222.38㎡=112,524,280원 토지가격 : 2,100,000,000원-112,524,280원=1,987,475,720원 토지단가 : 1,987,475,720원/303.1㎡=6,560,000원/㎡							
C	신정동 580-14	330.9	대	일반상업 상업용	세장형 소로한면	2022.08.16	3,500,000,000	6,470,000 (2,010,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2000.01.28), 면적 : 1,619.63㎡ 건물단가 : 1,500,000원/㎡×28/50=840,000원/㎡ 건물가격 : 840,000원/㎡×1,619.63㎡=1,360,485,000원 토지가격 : 3,500,000,000원-1,360,485,000원=2,139,515,000원 토지단가 : 2,139,515,000원/330.9㎡=6,470,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 인근 일반상업지역	중로한면	6,200,000~6,600,000원/m ²	-

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격 ^{※1}	시점수정 ^{※2}	지역요인 ^{※3}	개별요인 ^{※4}	산출단가(A) (원/m ²)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	9,070,000	1.00072	1.000	0.713	6,471,566		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/m ²)	4.258	4.25
	1,518,000	1.00109	-	-	1,519,655		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(2) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2024.01.12 ~ 2024.02.01 (울산광역시 남구 상업지역)	0.072	1.00072	2023년 12월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
0.81	1.00	0.88	1.00	1.00	1.00	0.713

표준지는 비교사례대비 가로조건(가로의 폭(소로/광대로)) 및 환경조건(고객 유동성과의 적합성 및 인근토지의 이용상황 등)에서 열세합니다.

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	1,518,000	1.00109	1.000	1.000	4.25	6,458,532	6,460,000	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	264.8	6,460,000	1,710,608,000	-
합 계	264.8	-	1,710,608,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식: 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(A)"를 "기호(1)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
A	신정동 634-3	346.8	대	일반상업 상업용	세장형 소로한면	2022.04.30	2,500,000,000	7,160,000 (2,775,000)
비교	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 1985.12.20), 면적 : 99.2㎡ 건물단가 : 800,000원/㎡×9/45=160,000원/㎡ 건물가격 : 160,000원/㎡×99.2㎡=15,872,000원 토지가격 : 2,500,000,000원-15,872,000원=2,484,128,000원 토지단가 : 2,484,128,000원/346.8㎡=7,160,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2022.04.30 ~ 2024.02.01 (울산광역시 남구 상업지역)	2.422	1.02422	2023년 12월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

■ 상업지대

[본건 기호(1)/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	0.90	본건은 비교사례대비 고객 유동성과의 적합성 및 인근토지의 이용상황 등에서 열세합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	7,160,000	1.000	1.02422	1.000	0.900	6,600,074	6,600,000	-

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	264.8	6,600,000	1,747,680,000	-
합 계	264.8	-	1,747,680,000	-

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	1,710,608,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	1,747,680,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건의 감정평가액


「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,710,608,000	-

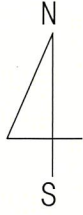
토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	울산광역시 남구 신정동	478-24	대	일반상업	264.8	264.8	6,460,000	1,710,608,000	
합 계				이 하		여	백	₩1,710,608,000.-	

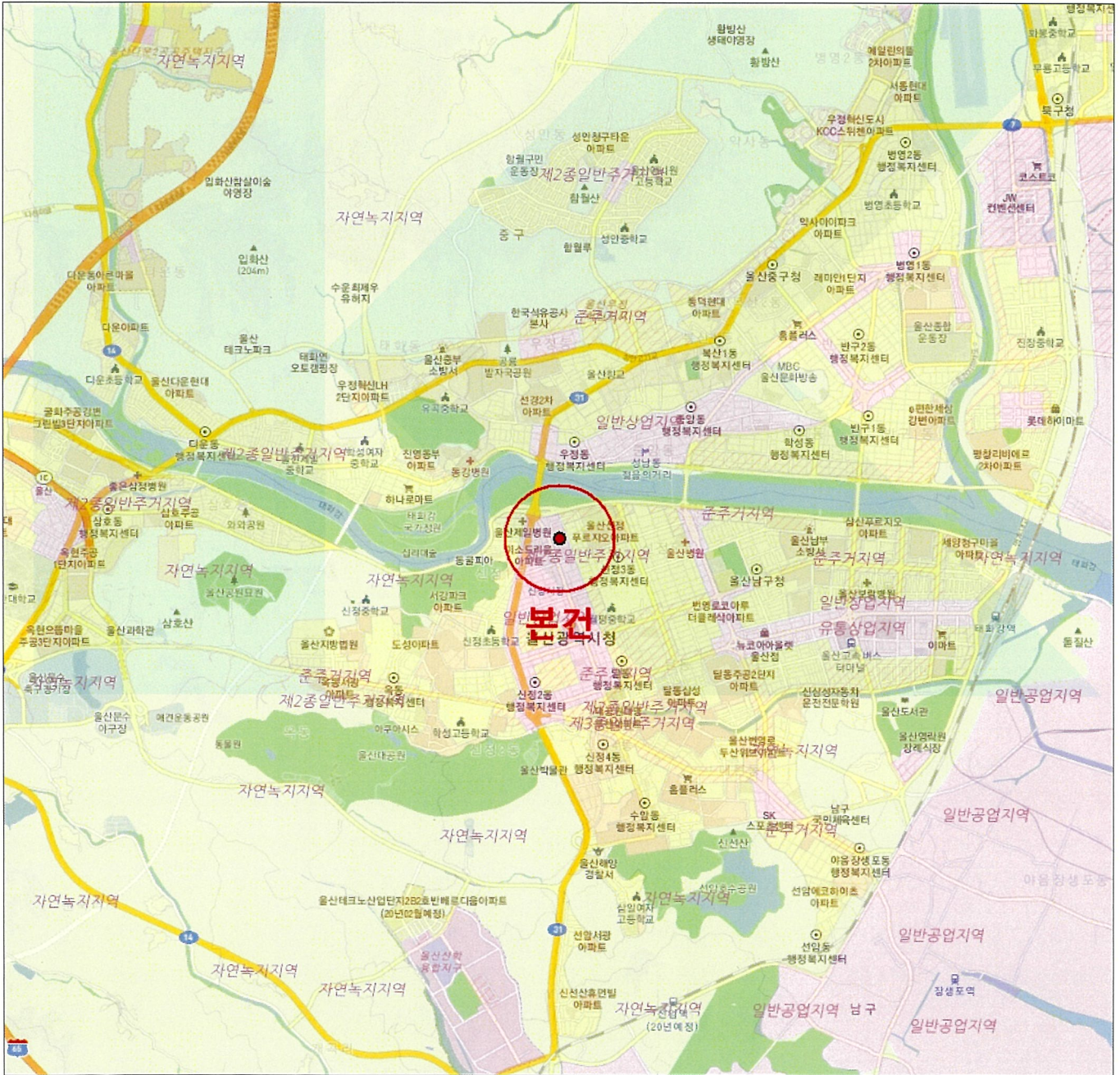
토지감정평가요항표

위 치	본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 "울산광역시청" 북측 인근에 위치하고있습니다.
주 위 환 경	본건 인근으로 다세대주택, 오피스텔, 점포 및 근린주택 등의 주거 및 상업용 부동산이 소재하고 있는 등 주위환경은 보통시됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.
형 상 및 이 용 상 황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 세장형 토지로서 나지상태입니다.
인 도 로 접 합	본건 북측으로 폭 약 8미터 내외의 아스팔트포장도로와 접하고있습니다.
토지이용계획 관 계	도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
제시외 물건	-.
임 대 상 황	해당사항 없습니다.
공부와의 차이 및 기타사항	-.
본 건 전 경	

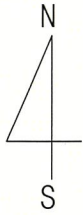
광역 위치도



소재지	울산광역시 남구 신정동 일대
-----	-----------------



상세위치도

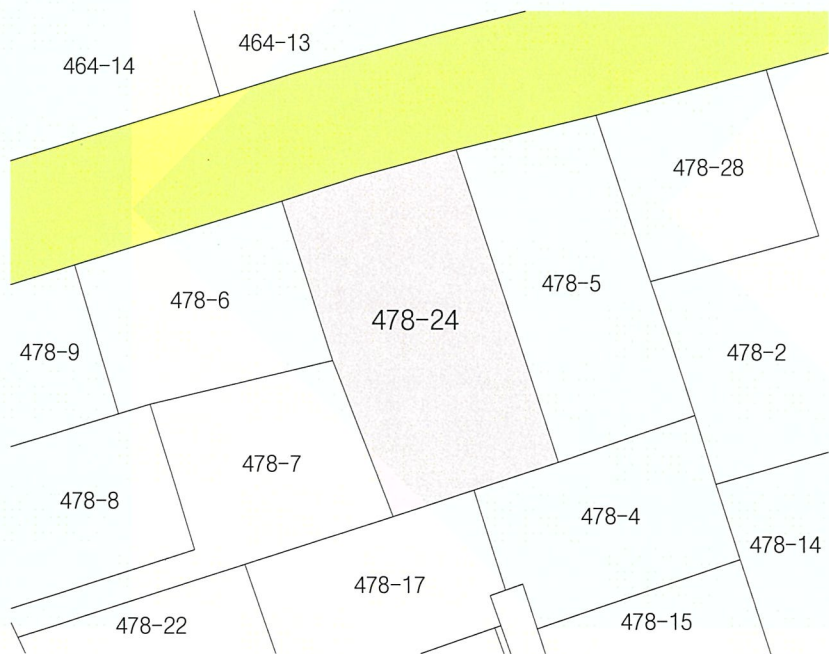





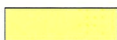





소재지	울산광역시 남구 신정동 478-24
-----	---------------------



지 적 개 황 도

4
S=1/500



범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물

사 진 용 지



【본건 전경】



【본건 전경】



【주위 환경】



【주위 환경】

권리내역조사표

표시근거 : 등기사항전부증명서

발급(열람)일자 : 2024-02-05

1. 근저당권

순 위	채 권 최 고 액(원)	근 저 당 권 자	설정접수일자	비 고
1	10,000,000	왕십리중앙새마을금고	2022-09-08	-
		【 이 하 여 백 】		
합 계	10,000,000.-			

2. 전 세 권

순 위	전 세 금 액(원)	전 세 권 자	설정접수일자	비 고
		【 해 당 사 항 없 음 】		
합 계				

3. 기타 제한 사항(지상권 및 압류 등)

순 위	종 별	권 리 자	설정접수일자	비 고 (존속기간)
1	압류	남구(울산광역시)	2024-01-03	-
		【 이 하 여 백 】		

임대내역조사표

1. 임대 현황(자가사용, 무상사용 및 공실 포함)

임대부분	임차인 (이용자)	방수	점포수	임대금액		비고 (소유자와의 관계)
				임대보증금(원)	월임대료(원)	
				【해당사항없음】		
합계						

2. 기타 전입세대

전입세대주	소유자와의 관계	주민등록 전입일자	비고
	【해당사항없음】		

수 수 료 청 구 서

신영부동산신탁(주) 귀하

감정평가서번호 : 10-240131-218

2024-01-31자로 의뢰하신 『울산광역시 남구 신정동 478-24』 에 대한 감정평가가 완료되었으므로 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

	과 목	금 액	비 고
	평가수수료	₩1,410,789.-	※ 감정평가수수료 하한 적용 $956,000 + (710,608,000 \times 8 / 10,000 \times 0.8)$ $\approx 1,410,789$
실 비	여 비	317,000	
	물건조사비		
	공부발급비	1,700	
	기타 실비	4,000	
	특별용역비		
	실비 합계	322,700	
	합 계	₩1,733,000.-	* 1,000원미만절사
	부 가 가 치 세	₩173,300	
	총 계	₩1,906,300.-	
	기납부 착수금	₩	
	정 산 청 구 액	₩1,906,300.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 (예금주 : (주)경일감정평가법인) ★ 사업자번호 : 120-86-31140

◆ 전북은행 : 1023-01-0317690	◆ 국민은행 : 076-25-0023-363
◆ 기업은행 : 337-032089-01-012	◆ 농협은행 : 018-01-210782
◆ 광주은행 : 270-107-001662	◆ 산업은행 : 022-6100-1661-705
◆ 새마을금고 : 9002-1352-2934-4	◆ 서울축산농협 : 170192-51-009283
◆ 수협중앙회 : 026-13-004771	◆ 신한은행 : 100-025-469003
◆ 씨티은행 : 116-53280-246	◆ 우리은행 : 1005-201-560163
◆ KEB하나은행 : 102-910005-53804	◆ SC은행 : 350-20-403157
◆ 하나저축은행 : 067-04-13-002387-4	◆ 신용협동조합 : 131-019-591567
◆ 송파농협 : 355-0047-2337-13	◆ 한국투자저축은행 : 551-12-13-0000091

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 대 표 이 사 배 태 성

(TEL : (02)2142-3800

FAX : (02)2142-3803)

