

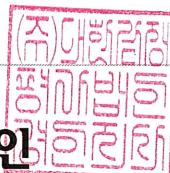
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	울산광역시 남구 신정동 478-24 토지
의뢰인	엠씨아이대부(주)
감정평가서 번호	대한 제250903-14-0015호



이 감정평가는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수
없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재 할 수 있으며 이로 인한 결과에 대하여
감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.



(주)대한감정평가법인

경인지사

인천광역시 남동구 선수촌공원로 17번길 12 두용프라자 304
TEL : (032)437-0079 FAX : (032)437-0789

(토지)감정평가표

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

감정평가사
송경준

(주)대한감정평가법인

송

경

준

경인지사장

김원태

(서명 또는 외)

감정평가액	일십칠억오백삼십일만이천원정 (₩1,705,312,000.-)					
의뢰인	엠씨아이대부(주)	감정평가목적	공매			
채무자	-	제출처	엠씨아이대부(주)			
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사	기준가치	시장가치			
		감정평가조건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간			
		2025.09.05	2025.09.05			
감정 평 가 내 용	공부(의뢰)		사정			
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	토지	264.8	토지	264.8	6,440,000	1,705,312,000
		이	하	여	백	
	합계			₩1,705,312,000.-		

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정 평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 · 날인합니다.
	심사자 감정평가사

백

사

군



(주)대한감정평가법인

KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 '태화로터리' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 엠씨아이대부(주)에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가는입니다.

2. 대상물건의 개요



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	소재지	지목	면적 (m ²)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	울산광역시 남구 신정동 478-24	대	264.8	일반상업	주상나지	소로한면	세장형 평지	1,531,000

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 05일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2025년 09월 05일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	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.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 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
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 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

제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
----------------------------	---

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(m ²)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)
				토지	건물			
a	신정동 494-3	일반상업	대	132.2	250.64	2023. 11.21	1,048,000,000 (건물포함)	약 7,740,000
	<p><토지단가 산출개요></p> <ul style="list-style-type: none">건물개요 : 철근콘크리트, 벽돌조(사용승인일 : 1971.03.25), 면적 : 250.64m² (관찰감가)토지추정단가 : [{1,048,000,000원 - (1,000,000원/m² × 5/50 × 250.64m²)} / 132.2m²] ≈ 7,740,000원/m²							
b	신정동 657-1	일반상업	대	351.1	2,364.34	2022. 12.09	3,945,000,000 (건물포함)	약 8,680,000
	<p><토지단가 산출개요></p> <ul style="list-style-type: none">건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1991.09.09), 면적 : 2,364.34m²토지추정단가 : [{3,945,000,000원 - (1,000,000원/m² × 19/50 × 2,364.34m²)} / 351.1m²] ≈ 8,680,000원/m²							
c	신정동 527-9	일반상업	대	297.2	952.29 (멸실)	2022. 09.13	1,823,000,000 (건물포함)	약 6,130,000
	<p><토지단가 산출개요></p> <ul style="list-style-type: none">토지추정단가 : 1,823,000,000원 / 297.2m² ≈ 6,130,000원/m²거래 후 건물을 멸실되어 토지에 포함하였음.							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건 평가사례

소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (m ²)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/m ²)	비고
울산광역시 남구 신정동 478-24	일반 상업	대	주상나지	264.8	공매	2024.02.01	6,460,000	-
· 상기와 같이 평가되었습니다.(토지 감정평가액 1,710,608,000원)								

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (m ²)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/m ²)
ⓐ	신정동 455-25	일반상업	대	상업용	87.3	경매	2025.05.26	8,810,000
ⓑ	신정동 480-3	일반상업	대	상업용	328.3	일반 거래	2024.05.10	8,400,000
ⓒ	신정동 634-3	일반상업	대	상업용	346.8 중 115.6	일반 쟁송	2023.02.10	7,360,000
ⓓ	신정동 523-3	일반상업	대	주상용	279	담보	2022.09.23	6,460,000
ⓔ	신정동 632-12	일반상업	대	상업용	346.5	담보	2022.10.18	6,320,000
ⓕ	신정동 455-31	일반상업	대	상업용	85.6	담보	2025.02.17	8,720,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/m ²)	비고
일반상업	주상나지	소로한면	6,400,000 ~ 6,600,000원/m ² 수준	-

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	울산/남구 2024년 09월~2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린주택	3,715,900,990원	2,593,187,000원	69.8%	8건	4건	50%
단독주택	2,059,554,640원	1,240,419,990원	60.2%	22건	4건	18.2%
토지	2,074,717,400원	934,287,500원	45%	33건	6건	18.2%
대지	564,571,900원	411,300,000원	72.9%	5건	2건	40%

〈최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)〉

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원 / m ²)	대상 토지
A	신정동 478-5	198.7	대	주상용	일반상업	소로한면	세장형 평지	1,531,000	1

[공시기준일 : 2025.01.01]

나. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사 · 발표한 비교표준지가 있는 시 · 군 · 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사 · 발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사 · 발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	A	울산광역시 남구 (상업지역) (2025.01.01~2025.09.05)	0.599% (1.00599)	$(1+0.00472) \times (1+0.00109 \times 36/31) = 1.00599$

다. 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 상업지대[본건기호: 1 / 표준지: A]

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

2) 그 밖의 요인 보정 산식

사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가×사정보정×시점수정×지역요인 비교×개별요인 비교)	≒ 그 밖의 요인 보정치
시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가×시점수정)	

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (m ²)	기준 시점	토지단가 (원/m ²)	적용
ⓐ	경매	신정동 455-25	일반 상업	대	상업용	87.3	2025.05.26	8,810,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 격차율 산정

구분		사례단가(원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/m ²)	격차율	비고		
산정단가	공시지가(원/m ²)										
	평가사례 ①	8,810,000	-	1.00323	1.000	0.729	6,443,235	4.183	-		
표준지 A		1,531,000	-	1.00599	-	-	1,540,171				
사정보정		- 해당사항 없음.									
시점수정		- 울산광역시 남구 (상업지역)			(2025.05.26~2025.09.05)						
지역요인		- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.									
산출내역	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치			
		0.81	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.729			
		- 표준지가 평가사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등)에서 열세함.									

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	①	4.18

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	1,531,000	1.00599	1.000	1.000	4.18	6,437,913	6,440,000

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	6,440,000	264.8	1,705,312,000	-
합 계		264.8	1,705,312,000	

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
a	신정동 494-3	일반상업	대	상업용	132.2	2023.11.21	7,740,000	1

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	a	울산광역시 남구 (상업지역) (2023.11.21~2025.09.05)	1.919% (1.01919)	$(1+0.00059\times10/30)\times(1+0.00106)\times(1+0.01185)\times(1+0.00472)\times(1+0.00109\times36/31) \approx 1.01919$

라. 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 상업지대[본건기호: 1 / 사례기호: a]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭. 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.85	대상토지가 가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	대상토지가 상업지역중심과의 접근성 등에서 열세함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경. 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면, 너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차율			0.825	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	a	7,740,000	1.00	1.01919	1.000	0.825	6,508,038	6,510,000

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	6,510,000	264.8	1,723,848,000	-
합 계		264.8	1,723,848,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 대체로 인정되며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적, 장래 동향 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	1,705,312,000	1,723,848,000	1,705,312,000
합 계	1,705,312,000	1,723,848,000	1,705,312,000

2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	1,705,312,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
총 액	1,705,312,000	

토지 감정평가 명세표

<기준시점:2025-09-05>

Page : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면적 (m ²)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	울산광역시 남구 신정동	478-24	대	일반상업지역	264.8	264.8	6,440,000	1,705,312,000	
합계					₩1,705,312,000.-				
					이	하	여	백	

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|---------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지이용계획사항 등 | 8. 기타 참고사항 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록 외의 물건 | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 '태화로터리' 남동측 인근에 위치하며, 노변 근린생활시설 및 업무시설, 단독주택, 다세대주택, 오피스텔 등으로 형성된 주택 및 상가혼용지대로서, 제반주위환경은 보통입니다.

2. 교통상황

대상물건까지 차량의 진출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용상황은 보통입니다.

3. 형태 및 이용상황

인접도로와 대체로 등고평탄한 세장형 토지로서, 주상나지 상태입니다.

4. 인접 도로상태

북측으로 노폭 약 8미터 포장도로와 접합니다.

5. 토지이용계획사항 등

도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

6. 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

토지 감정평가요항표

- 위치 및 주위환경
- 교통상황
- 형태 및 이용상황

- 인접 도로상태
- 토지이용계획사항 등
- 제시목록 외의 물건

- 공부와의 차이
- 기타 참고사항

7. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

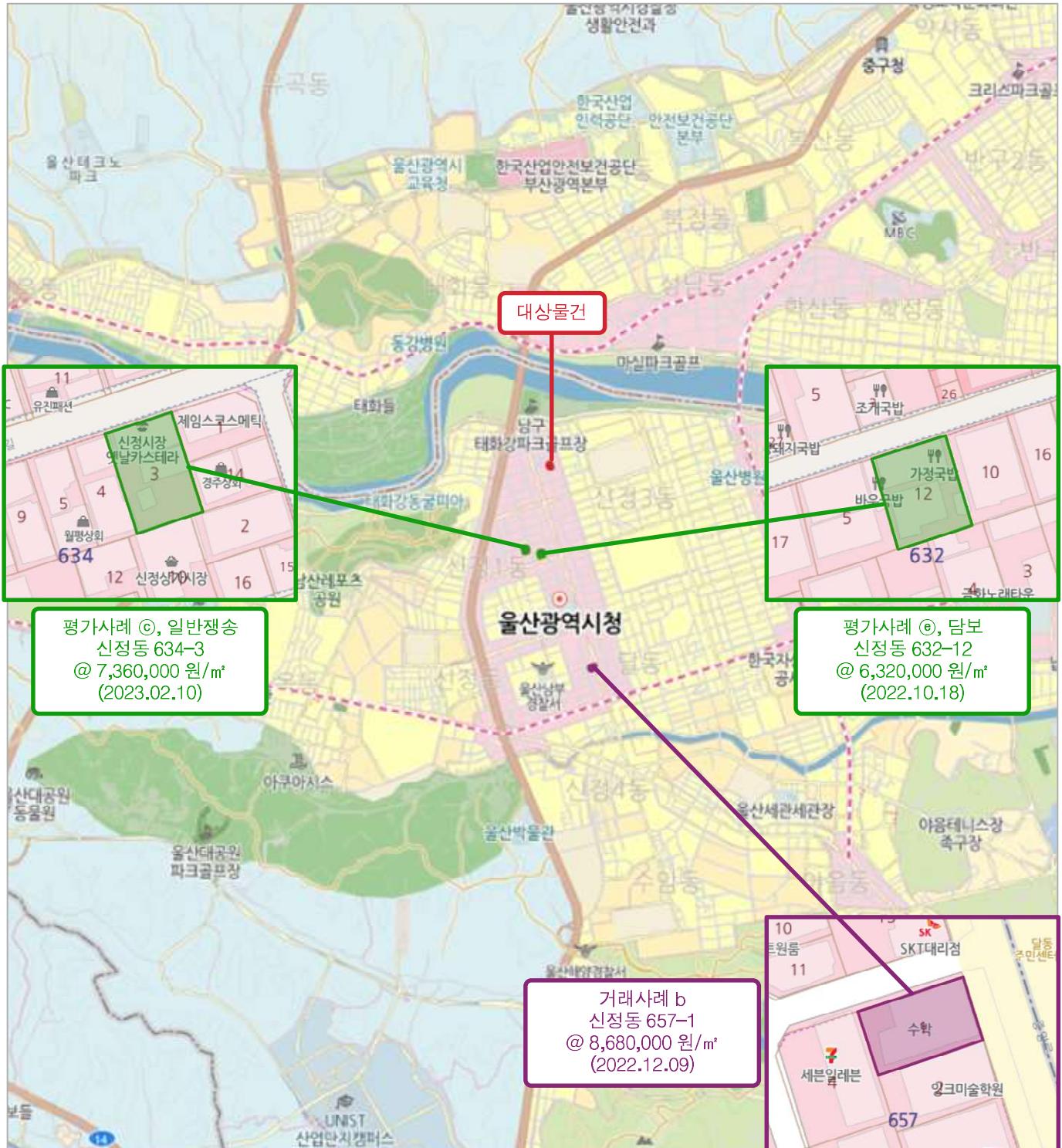
8. 기타 참고사항

해당사항 없습니다.

광역위치도

소재지

울산광역시 남구 신정동 478-24



항 공 위 치 도

소 재 지

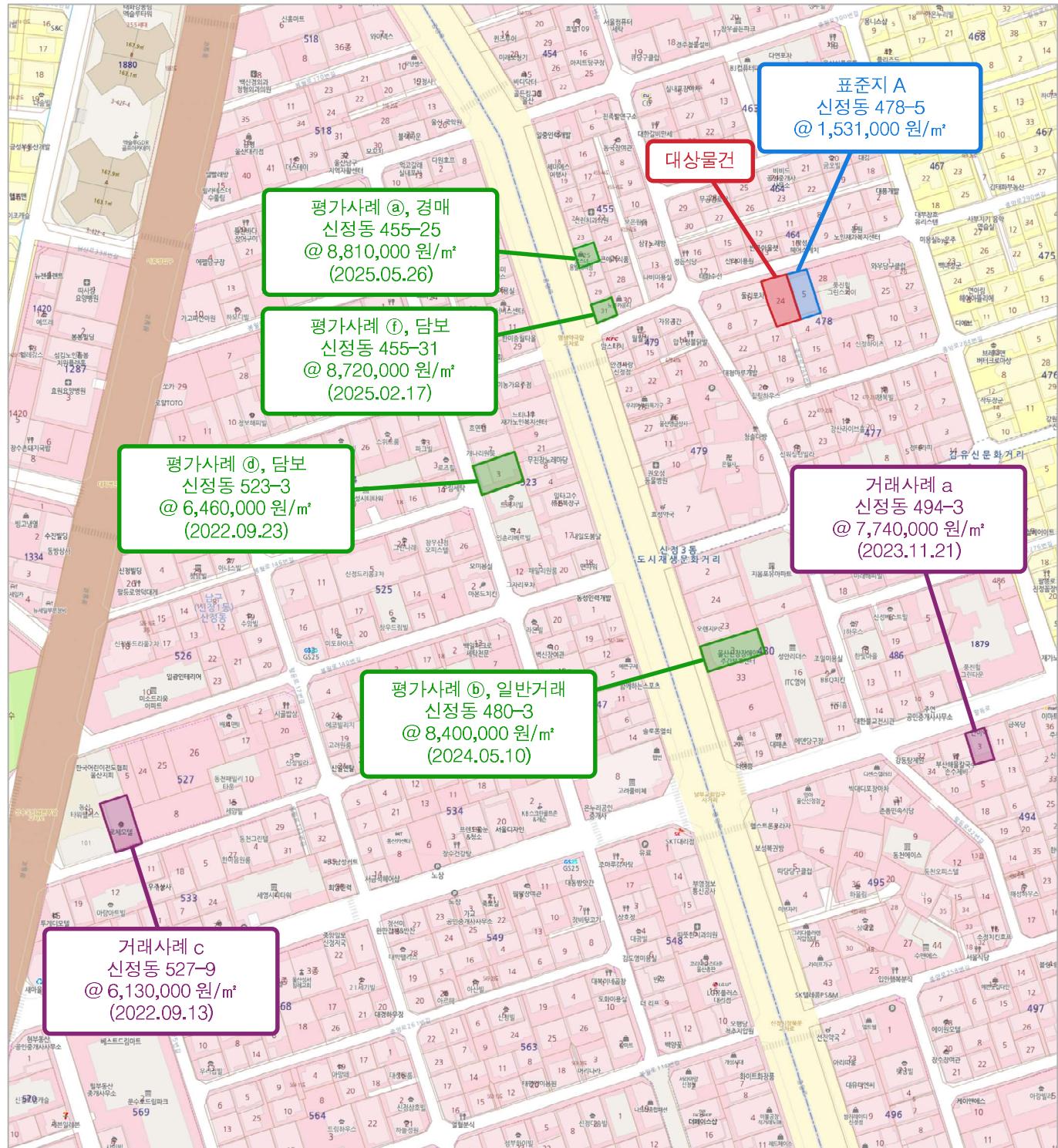
울산광역시 남구 신정동 478-24



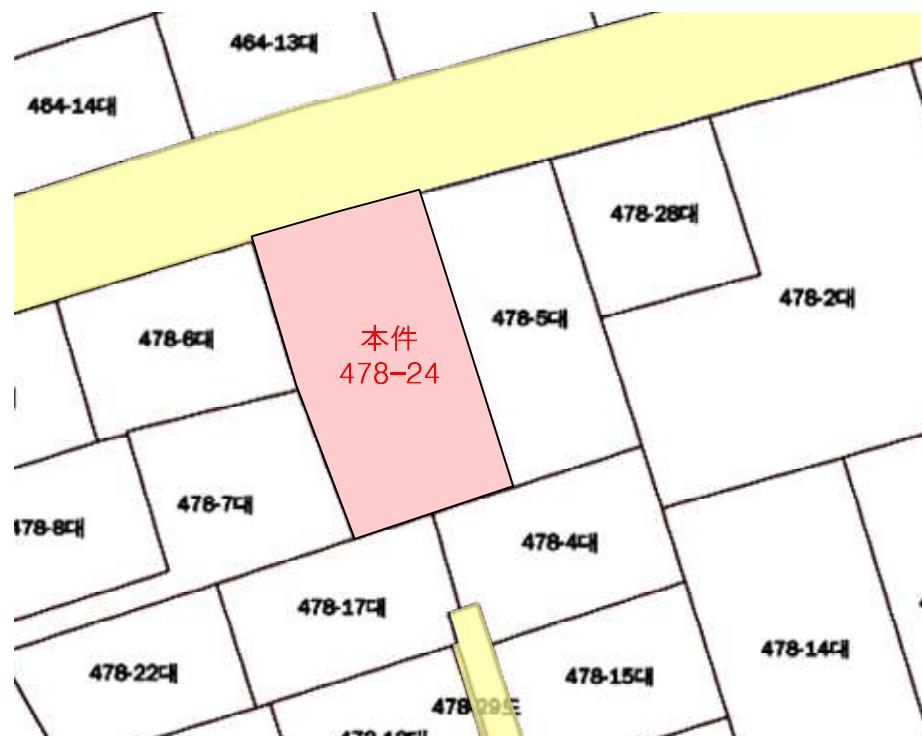
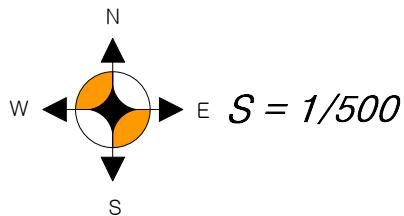
상 세 위 치 도

소재지

울산광역시 남구 신정동 478-24



지적개황도

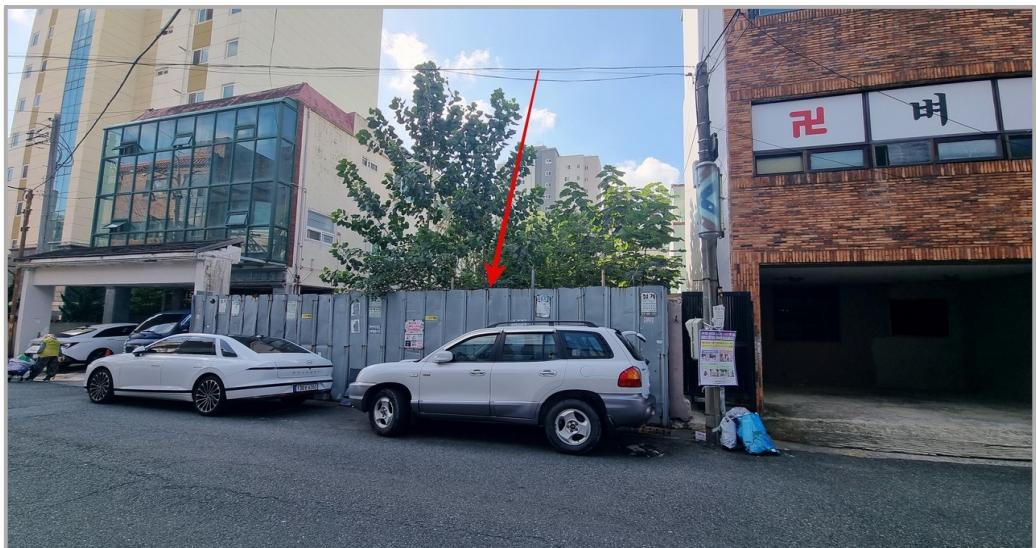


범례	평가대상토지	계획도로선	평가건물2층	평가제외건물
	현황도로	용도지역구분선	평가건물3층이상	제시외건물,
	현황하천	평가건물1층	평가건물옥탑층	부합물 및 종물

사진용지

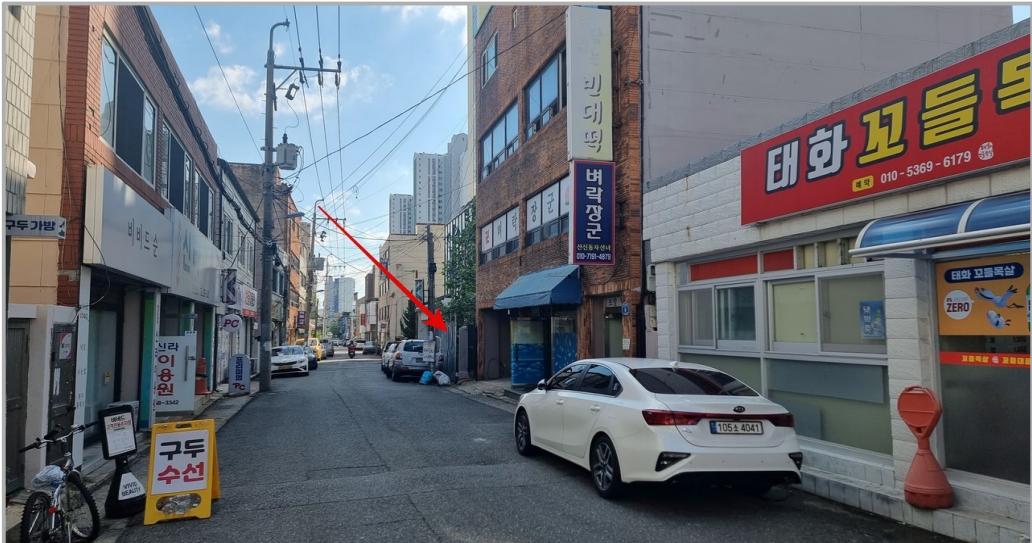


본건



본건

사진용지



본건



본건 주위환경

(주)대한감정평가법인

수 신 엠씨아이대부(주)

참 조 -

제 목 감정평가 회보

1. 저희 (주)대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.09.03자 귀 제 『-』호로 의뢰하신 『울산광역시 남구 신정동 478-24 토지』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 2 부.
2. 청구서 1 부. 끝.



(주)대한감정평가법인 경인지사장

담당부서 : -

감정서번호 : 250903-14-0015

(우)21582 인천광역시 남동구 선수촌공원로 17번길 12 두용프라자 304

전화 : (032) 437-0079

담당 : 송경준 감정평가사

시행일자 : 2025.09.08

팩스 : (032) 437-0789

담당자 : 최성재

<http://www.kosal.co.kr>

수수료청구서

감정평가서번호 : 250903-14-0015

엠씨아이대부(주) 귀하

일백구십육만이천사백원정 (₩1,962,400.-)

2025.09.03자 귀 제 『-』 호로 의뢰하신 『울산광역시 남구 신정동 478-24 토지』에 대한
감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니
정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

파 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	1,457,399	
실 비	여 비	321,000
	토 지 조 사 비	-
	물 건 조 사 비	-
	공 부 발 급 비	1,700
	기 타 실 비	4,000
	특 별 용 역 비	-
	소 계	326,700.-
합 계	1,784,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	178,400.-	
총 계	1,962,400.-	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	₩1,962,400.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

◆ 계 좌 번 호 ◆

◆ 부천우리새마을금고

: 3644-09-005698-2

(주)대한감정평가법인



(주)대한감정평가법인 경인지사장



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.



발급번호 : 202531140003029357

발행매수 : 1/2

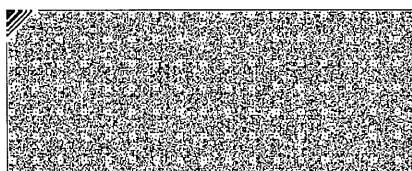
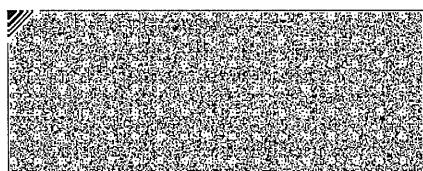
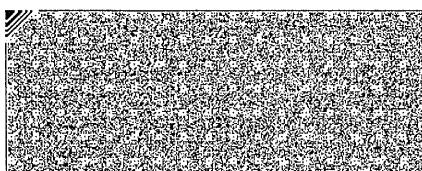
발급일 : 2025/ 09/ 03

토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	황주연	주소							
			전화번호	010-9488-2840						
신청토지	소재지			지번	지목	면적(m ²)				
	울산광역시 남구 신정동			478-24	대	264.8				
지역 · 지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역 · 지구등	도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) [이하공란]								
	다른 법령 등에 따른 지역 · 지구등	기축사육제한구역<기축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]								
		[해당없음]								
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항										
확인도면						범례				
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>도시지역</td> </tr> <tr> <td>제2종 일반주거지역</td> </tr> <tr> <td>일반상업지역</td> </tr> <tr> <td>소로2류(폭 8m~10m)</td> </tr> <tr> <td>소로3류(폭 8m 미만)</td> </tr> <tr> <td>법정동</td> </tr> </table>					도시지역	제2종 일반주거지역	일반상업지역	소로2류(폭 8m~10m)	소로3류(폭 8m 미만)
도시지역										
제2종 일반주거지역										
일반상업지역										
소로2류(폭 8m~10m)										
소로3류(폭 8m 미만)										
법정동										
						축척 1/1000				
						수입증지 붙이는 곳				
						<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>수 수 료</td> </tr> <tr> <td>전 자 결 제</td> </tr> <tr> <td>민 원</td> </tr> </table>	수 수 료	전 자 결 제	민 원	
수 수 료										
전 자 결 제										
민 원										
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 09/ 03</p> <p style="text-align: center;">울산광역시 남구청장</p>										

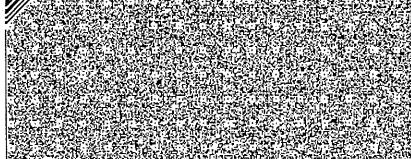
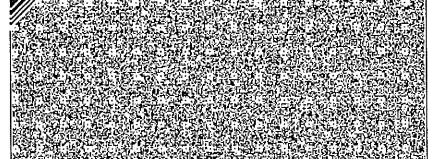
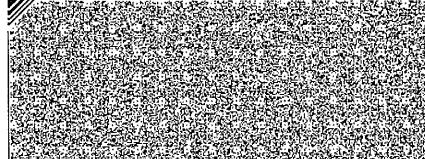


발급번호 : 202531140003029357

발행매수 : 2/2

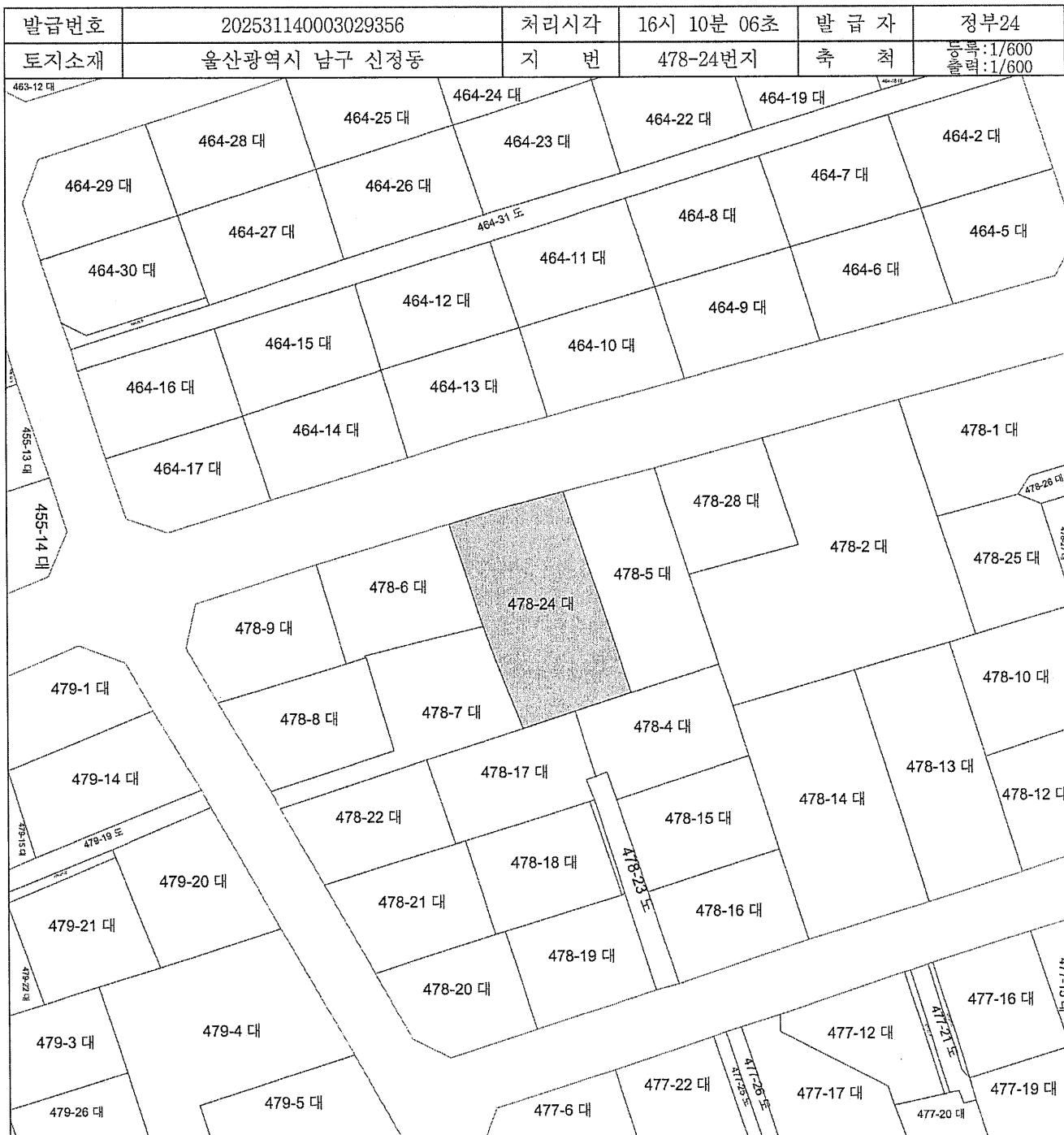
발급일 : 2025/ 09/ 03

유의사항	<p>1. 토지이용계획인서는 「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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</p> <p>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.</p>
지역·지구등에서의 행위제한 내용	<p>※ 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.</p>





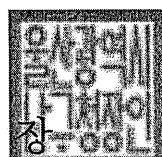
지적도 등본



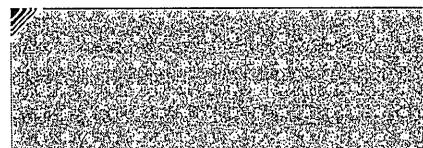
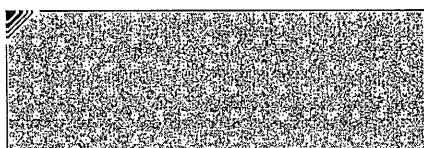
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 09월 03일

울산광역시 남구청



◆ 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.





등기사항전부증명서(현재 유효사항)

- 토지 -

고유번호 2301-1996-029362



[토지] 울산광역시 남구 신정동 478-24

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번	지 목	면적	등기원인 및 기타사항
2		울산광역시 남구 신정동 478-24	대	264.8m ²	1997년7월15일 행정구역명칭변경으로 인하여 2000년3월28일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기 목적	접 수	등기 원인	권리자 및 기타사항
4	소유권이전	2022년9월8일 제95788호	2022년9월6일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16,8층(여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2022-8215호
5	압류	2024년1월3일 제607호	2024년1월3일 압류(세무2과-1 25)	권리자 남구(울산광역시) 2612

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기 목적	접 수	등기 원인	권리자 및 기타사항
14	근저당권설정	2022년9월8일 제95787호	2022년9월6일 설정계약	채권최고액 금10,000,000원 채무자 주식회사예종 울산광역시 울주군 범서읍 첨촌2길 6, 5층(승창빌딩) 근저당권자 왕십리중앙세미을금고 111144-0000838 서울특별시 성동구 무학로6길 50(도선동)

[토지] 울산광역시 남구 신정동 478-24

순위번호	등기 목적	접수	등기 원인	권리자 및 기타사항
14-1	14번 근저당권이전	2024년 10월 22일 제 119275호	2024년 9월 27일 확정 채권 양도	근저당권자 엠씨아이대부주식회사 110111-5198232 서울특별시 영등포구 영등포로 162, 10층(당산동1가, 엠지신용정보빌딩)
14-2	14번 근저당권부채권 근질권 설정	2024년 10월 22일 제 119276호	2024년 9월 27일 설정 계약	채권 최고액 금 10,000,000원 채무자 엠씨아이대부주식회사 서울특별시 영등포구 영등포로 162, 10층(당산동1가, 엠지신용정보빌딩) 채권자 느티나무제삼차유한회사 110114-0342614 서울특별시 영등포구 영등포로 162, 10층 (당산동1가)

【 매 매 목록 】

목록 번호	2016-1454			
거래가액	금 560,000,000원	  		
일련 번호	부동산의 표시	순위 번호	예비란	
1	[토지] 울산광역시 남구 신정동 478-24	3	등기원인	경정원인
2	[건물] 울산광역시 남구 신정동 478-24	3	2015년 11월 25일 매매	

-- 이 하 여 백 --

관할 등기소 울산지방법원 등기과

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 퀄러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 잡구, 을구는 '기록사항 없음'으로 표시함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2025년 09월 03일 16시 10분 24초

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 꼭 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2301-1996-029362

[토지] 울산광역시 남구 신정동 478-24 대 264.8m²

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16,8층(여의도동, 신영증권빌딩)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	압류	2024년1월3일 제607호	권리자 남구(울산광역시)	신영부동산 신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
14	근저당권설정	2022년9월8일 제95787호	채권최고액 금10,000,000원 근저당권자 왕십리중앙새마을금고	신영부동산 신탁주식회사
14-1	근저당권이전	2024년10월22일 제119275호	근저당권자 엠씨아이대부주식회사	신영부동산 신탁주식회사
14-2	근질권	2024년10월22일 제119276호	채권최고액 금10,000,000원 채권자 느티나무제삼차유한회사	신영부동산 신탁주식회사

[참 고 사 항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



1/1

고유번호	3114010400-10478-0024
토지소재	울산광역시 남구 신정동
지 번	478-24

도지 대장

도면번호	11	발급번호	202531140-00302-9354
장 번 호	1-1	처리시각	16시 09분 48초

소유자

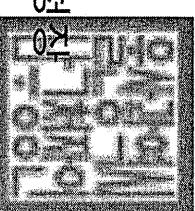
지 목	면적(m ²)	사 유	변 동 일자	주 소	등 록 번 호
(03) 대	*264.8*	(51) 1997년 07월 15일 경상남도 울산시남구 신정동에서 행정관할구역변경 --- 이하 예백 ---	2022년 09월 08일 (03) 소유권이전 --- 이하 예백 ---	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩) 신영부동산신타주식회사 --- 이하 예백 ---	110111-7*****

등급 수 정	1984년 07월 01일	1988년 05월 01일	1990년 01월 01일	1991년 01월 01일	1992년 01월 01일	1993년 01월 01일	1994년 01월 01일
년 월 일	수정						
토지 등급 (기준수확량등급)	185	195	209	213	216	219	222
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일
개별공시지가(원/m ²)	1,300,000	1,330,000	1,505,000	1,625,000	1,515,000	1,518,000	1,531,000

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 9월 3일

울산광역시 남구청장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 정부24(gov.kr)의 인터넷 발급문서 청취인 프로그램을 하실 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 청취인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서 확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

