감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인	우리자산신탁주식회사 대표이사 김범석
건 명	울산광역시 북구 중산동 79번지 외 소재 부동산
감정서번호	가람 2426-06-00124

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

(주)가람감정평가법인 울산지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:052)914-3600 FAX:052)222-3050

감정평가서 가격심사 인증서

인 증 서 번 호 : 2026-03854
심 사 일 자 : 2026-06-12

평가서번호	2426-06-00124	**본 · 지사명**	울산지사
평가의뢰인	우리자산신탁주식회사 대표이사 김범석	**평 가 목 적**	공매(NPL,금융기관)
담당평가사	우재병	**기 준 시 점**	2026-06-11
물건소재지	울산광역시 북구 중산동 79 외		
감정평가액	칠백칠십육억육천오십이만원정 (₩77,660,520,000.-)		

본건은 당 법인의 감정평가심사규정 제8조 및 제12조에 의한 복수심사 및 심사위원회 심사대상 물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 "적정" 의견으로 심사되었음을 확인합니다.

감 정 평 가 심 사 위 원 회 위 원 장

본 감정평가서는 당 법인의 감정평가심사규정에 의거 공정·적법하게 수행되었기에 본 가격심사 인증서를 발행합니다.

㈜가람감정평가법인 대표이사 공문경

(주)가람감정평가법인

2426-06-00124

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

우 재 병

(주)가람감정평가법인 울산지사 지사장 주 홍 중

감정평가액	**칠백칠십육억육천오십이만원정(₩77,660,520,000.-)**			
의 뢰 인	우리자산신탁주식회사 대표이사 김범석	감정평가목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	우리자산신탁주식회사	
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.06.11	2026.06.11	2026.06.12

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	28,002	토지	21,938	3,540,000	77,660,520,000
				6,064	-	감정평가 외
	건물	867.76	건물	867.76	-	감정평가 외
			이	하 여 백		
	합 계					**₩77,660,520,000**

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. **심 사 자 : 감 정 평 가 사** 주 홍 중

(주)가람감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 울산광역시 북구 중산동 소재 "매곡초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

기호	소재지	지번	공부면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡)
1	울산광역시 북구 중산동	79	383	과수원	2종일주	인접필지와 일단으로 주택건설사업 계획(변경)승인득, 일부 기반시설 및 잔여지 (감정평가외)	652,800
2		80-1	50	도로	2종일주		205,100
3		80-3	73	도로	2종일주		205,100
4		936	40	임야	2종일주		646,600
5		81	1,046	답	2종일주		646,600
6		83-5	439	대	2종일주		583,500
7		934	221	유지	2종일주		205,100
8		935-2	1,208	임야	2종일주		646,600
9		935-3	286	임야	2종일주		621,800
10		937-2	90	전	2종일주		646,600
11		935-5	173	임야	2종일주		621,800
12		937-1	334	답	2종일주		577,600
13		935-6	1,093	임야	2종일주		646,600
14		935-7	183	임야	2종일주		774,500
15		935-8	270	임야	2종일주		621,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지번	공부면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡)
16	울산광역시 북구 중산동	937-6	105	전	2종일주	인접필지와 일단으로 주택건설사업 계획(변경)승인득, 일부 기반시설 및 잔여지 (감정평가외)	646,600
17		937-5	496	대	2종일주		774,500
18		938	2,311	답	2종일주		621,800
19		939-1	321	도로	2종일주		205,100
20		939-2	62	대	2종일주		649,100
21		939-3	354	대	2종일주		649,100
22		939-7	219	대	2종일주		649,100
23		939-8	143	대	2종일주		649,100
24		939-9	199	대	2종일주		649,100
25		939-4	871	답	2종일주		621,800
26		939-5	248	답	2종일주		621,800
27		941-2	181	답	2종일주		758,400
28		941-1	86	도로	2종일주		205,100
29		941-3	523	답	2종일주		722,200
30		941-8	83	답	2종일주		652,800
31		941-10	443	답	2종일주		652,800
32		941-9	538	답	2종일주		621,800
33		941-4	19	답	2종일주		652,800
34		941-7	255	답	2종일주		652,800
35		941-5	439	답	2종일주		652,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지번	공부면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡)
36	울산광역시 북구 중산동	941-6	438	답	2종일주	인접필지와 일단으로 주택건설사업 계획(변경)승인득, 일부 기반시설 및 잔여지 (감정평가외)	652,800
37		942	1,544	임야	2종일주		652,800
38		943-1	936	임야	2종일주		652,800
39		943-9	28	임야	준주거		503,300
40		943-2	667	임야	2종일주		652,800
41		943-3	336	전	2종일주		652,800
42		943-4	133	임야	2종일주		621,800
43		943-6	342	임야	준주거		797,100
44		940	307	답	2종일주		728,700
45		945-1	102	도로	2종일주		205,100
46		945-2	1,673	답	2종일주		722,200
47		946-1	165	도로	2종일주		205,100
48		946-2	1,296	답	2종일주		722,200
49		965-2	268	전	2종일주 준주거		688,900
50	울산광역시 북구 매곡동	486	365	묘지	2종일주		609,300
51		486-1	5	묘지	2종일주		445,200
52	울산광역시 북구 중산동	966-2	175	묘지	2종일주		722,200
53		937-3	136	도로	2종일주		205,100
54		937-4	261	도로	2종일주		205,100
55		944	1,927	답	2종일주 준주거		708,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지번	공부면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가(원/㎡)
56	울산광역시 북구 중산동	944-1	13	답	준주거	인접필지와 일단으로 주택건설사업 계획(변경)승인득, 일부 기반시설 및 잔여지 (감정평가외)	220,100
57		82-1	222	도로	2종일주		205,100
58		82-12	22	답	2종일주		646,600
59		83-4	338	대	2종일주		701,500
60		86-2	121	전	2종일주		777,200
61		83-1	73	대	2종일주		694,300
62		80-2	2,324	답	2종일주		646,600
합계			28,002				

나. 건물

■ 기호 가

소재지	울산광역시 북구 중산동 937-1번지외 1필지 [도로명주소 : 울산광역시 북구 약수2길 57]				
기호	용도	구조	면적(㎡)	층수	사용승인일
가	주택	블록조 시멘기와지붕	48.19	지상 1층	1978.07.08

■ 기호 나

소재지	울산광역시 북구 중산동 937-5번지 [도로명주소 : 울산광역시 북구 약수2길 53]				
기호	용도	구조	면적(㎡)	층수	사용승인일(증축일)
나	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조 및 일반철골조 (철근)콘크리트 및 일반철골조지붕	591.68	지상 3층	2010.03.10 (2012.02.24)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호 다

소재지	울산광역시 북구 중산동 939-2번지 [도로명주소 : 울산광역시 북구 약수2길 46]				
기호	용도	구조	면적(㎡)	층수	사용승인일 (증축일)
다	제2종근린생활시설	블록조 슬레이트지붕	40.32	지상 1층	1981.09.25

■ 기호 라

소재지	울산광역시 북구 중산동 939-3번지 [도로명주소 : 울산광역시 북구 약수2길 46]				
기호	용도	구조	면적(㎡)	층수	사용승인일
라	제2종근린생활시설	블록조 스라브지붕	83.47	지상 1층	1981.09.25

■ 기호 마,바

소재지	울산광역시 북구 중산동 83-4번지 [도로명주소 : 울산광역시 북구 약수2길 63]				
기호	용도	구조	면적(㎡)	층수	사용승인일
마	주택 및 창고	조적조 슬래브지붕	102.1	지상 1층	1995.05.25
바	화장실	블록조 슬래브지붕	2	지상 1층	1995.05.25
합 계			867.76		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2026년 6월 11일**임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 **2026년 6월 11일** 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

가. 본건 토지 및 건물은 등기사항전부증명서상 "우리자산신탁주식회사"로 신탁 등재되어 있음.

나. 본건 기호(11,12,17,20,21,59) 토지 지상에 기호(가 ~ 바) 건물이 소재하고 있으나, 향후 철거예정으로서, 귀 의뢰인과 협의하여 감정평가외 하였으며, 현장조사시 이해관계인의 부재로 현상, 관리상태 및 이용상황 등을 파악하기 곤란하여 지적 및 건물개황도는 생략하였으므로 업무취급시 참고하시기 바람.

다. 본 감정평가는 공매를 목적으로 감정평가한 것으로 감정평가서는 담보목적 등 공매목적 외의 용도로 사용 할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없음.

라. 본건 토지는 아래와 같이 울산광역시 북구청장으로부터 주택건설사업계획(변경)승인을 득하였음.

※ 사업계획(변경)승인내역

- 사업구분 : 주택건설사업 변경승인
- (변경)승인일자 : 2022년 08월 25일
- 승인번호 : 2022-건축주택과-주택건설사업계획승인-2
- 상　　호 : 우리자산신탁(주) 대표자 이창재 외
- 대지위치 : 울산광역시 북구 중산동 938외 66필지
- 대지면적 : 24,531㎡
- 주택형별 : 아파트
- 동수(주/부) : 6동 / 8동
- 세 대 수 : 496세대
- 건축면적 : 5,919.5177㎡
- 건 폐 율 : 24.13%
- 연 면 적 : 86,8713.7754㎡
- 용 적 률 : 249.48%

마. 본건 기호(1 ~ 62) 토지는 상기 (라) 항과 같이 주택건설사업(변경)승인을 득한 토지로서, 소유자가 동일하고 용도상 불가분의 관계(일단지로 이용되고 있는 상황이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치 형성측면에서 타당하다고 인정되는 관계)에 있는 바 귀 의뢰인 요청에 의거 일단의 사업부지로 평가하되, 편입제외부지인 잔여지(6,064㎡)는 감정평가외 하였으므로 업무취급시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 주택건설사업 진행사항

날 짜	내 용
2021.06.30	건축심의 접수 완료
2021.07	도시, 건축 공동자문 위원회 접수 및 협의
2021.08	도시공동위원회 자문(8월에서 9월로 연기) 완료
2021.08.20	도시공동위원회 자문 북구청 접수 및 울산시청 상정
2021.09.16	도시공동위원회 자문 완료
2021.09.29	교통영향평가 심의 접수
2021.10.28	교통영향평가 심의
2021.11.09	건축심의 접수
2021.12.20	건축심의 완료
2022.04.29	사업계획승인접수 완료
2022.05.26	도시관리계획 결정'안'열람 공고 예정
2022.06.30	교통기획과 의견에 따른 교통영향평가 변경심의 예정
2022.07.15~20	사업계획승인 예정
2022.07	건축위원회 구조 전문심의 접수예정
2022.07.19	주택건설사업계획승인득
2022.08.25	주택건설사업계획(변경)승인득

※ 본건 '주택건설사업계획 승인'은 관할 지자체 확인 결과 기준시점 현재 유효한 것으로 탐문 조사 되었는 바 본건 '주택건설사업계획 승인'에 관한 정확한 사항은 업무취급시 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 설계안(조감도 및 배치도)

[조감도]



[배치도]



- 총 6개동으로 구성되며 최고층은 24층 규모로 판상형과 타워형의 혼합형으로 설계되며 방향은 남동향 및 남서향으로 일조권이 양호할 것으로 판단됨
- 사업 부지 4면이 도로에 접하며, 차량의 진출입은 본 사업지 서측의 12m 계획도로를 통해 이루어짐
- 단지 내 시설로는 중앙광장, 후면광장, 어린이놀이터, 운동시설 등이 있으며, 주차장은 총 732 대 설치 예정으로 법정기준인 561 대의 1.30 배 수준이며, 총 세대수 496 세대 기준 세대당 1.48 대임

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ **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 감정평가해야 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 검토해야 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 결정의견

■ **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 「주식회사 등의 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 제14조(토지의 감정평가)**

① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건의 토지는 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"으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.

기본적 사항의 확정	• 대상 부동산의 확정 • 기준시점의 확정 • 기준가치의 확정
⇩	
처리계획의 수립	• 사전 조사계획의 수립 • 실지 조사계획의 수립 • 가격 조사계획의 수립 • 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	• 물적사항 확인 • 권리상태의 확인 • 물적 불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	• 확인 자료의 수집 및 정리 • 요인 자료의 수집 및 정리 • 사례 자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가치형성요인의 분석	• 일반적 요인의 분석 • 지역적 요인의 분석 • 개별적 요인의 분석
⇩	
감정평가방법의 선정 및 적용	• 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 지역분석(울산광역시 북구)

광역지도	세부지도
	

1. 사회적 요인

가. 자연환경

- 울산광역시 북구는 동대산, 무룡산을 축으로 하여 내륙쪽으로는 농소(신천 · 호계 · 매곡동등) · 송정 · 효문 · 양정 · 염포동이 있고, 동해안쪽으로 강동(산하 · 정자 · 어물동 등)이 있으며, 농소(중산동) · 강동(신명동)을 경계로 하여 경주시와 연접하고 있음.

- 경주에서 발원하여 북구의 중앙을 가로지르는 동천강 주변 매곡동, 신천동, 천곡동은 대규모 주거단지와 공원이 조성되어 있음.

- 북구 양정동, 염포동 일원에는 세계 최대규모의 단일자동차 생산공장인 현대자동차 울산공장이 소재하고 있으며. 이를 중심으로 북구 전역으로 주요거점을 연결하는 오토밸리(Auto Valley)를 따라 매곡일반산업단지, 중산일반산업단지, 모듈화일반산업단지, 이화일반산업단지, 모바일테크밸리 등 여러 산업단지가 밀집해 있음.

- 해안가에 접한 강동지역에는 천혜의 수려한 해안 자연경관과 잘 조화된 관광휴양 및 해양공원도시가 형성되어 있음.

나. 인문환경

1) 인구변동분석

가) 시군구 단위 인구변동 추이

(2025.12, 행정안전부 주민등록인구통계)

연도	세대수 (세대)	전년대비 증감(%)	인구수 (명)	전년대비 증감(%)	세대당 인구(명)
2023	87,865	0.82	216,477	-1.00	2
2024	89,079	1.38	216,522	0.02	2
2025.12	90,118	1.17	215,220	-0.60	2

나) 읍면동별 인구변동 추이

(2025.12, 행정안전부 주민등록인구통계)

행정동명	인구변화			
	인구수(명)	세대수(가구)	세대당 인구(명)	전년대비 인구증감(%)
합계	215,330	89,998	2.39	-0.55
농소1동	35,194	14,579	2.41	-0.60
농소2동	41,798	16,371	2.55	-0.22
농소3동	35,561	13,221	2.69	-1.54
강동동	15,897	6,629	2.40	-0.64
효문동	29,151	13,874	2.10	-0.45
송정동	36,012	14,473	2.49	-0.75
양정동	12,008	6,133	1.96	2.30
염포동	9,709	4,718	2.06	-0.97

다) 전출입 현황

(2025.12, KOSIS)

연도	구분	총 이동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
		전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2025	북구	17,929	19,482	5,782	6,251	7,236	8,320	-1,553

2) 주택 수 및 보급률

(2023.12. 울산광역시 통계연보)

연도	일반 가구수	합계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
			단독주택	다가구 주택	아파트	연립주택	다세대 주택	기타	
2021	85,815	89,547	3,462	15,300	67,998	501	1,653	633	104.30
2022	87,057	91,111	3,555	15,523	69,225	501	1,653	654	104.70
2023	87,865	91,210	16,979	11,450	69,893	535	1,653	944	103.80

* 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

3) 공공 및 편익시설 등 변동 추이

가) 의료기관 현황

(2023.12. 울산광역시 통계연보)

연도	종합 병원 (병상수)	병원 (병상수)	의원 (병상수)	치과 (병상수)	한방 병원 (병상수)	한의원 (병상수)	보건소 (병상수)	보건 분소 (병상수)	부속 의원 (병상수)	요양 병원 (병상수)
2023	2	4	76	55	1	36	1		1	6
	523	429	87		39					942

나) 학교 현황

(2023.12. 울산광역시 통계연보)

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2023	43	22	14	12		2	2	1

다) 주택건설실적(주택유형별 건설실적)

(2025.11, 국토교통통계누리, 단위: 호)

	계	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트
전국('25.11)	277,045	17,589	7,407	6,975	4,431	246,877
수도권	140,627	4,487	482	6,517	2,079	127,062
울산	3,089	176	22		279	2,612

라) 미분양현황

(2025.11, 국토교통통계누리, 단위: 호)

구분	'25.1	'25.2	'25.3	'25.4	'25.5	'25.6	'25.7	'25.8	'25.9	'25.10	'25.11	'25.12
전국	72,624	70,061	68,920	67,793	66,678	63,734	62,244	66,613	66,762	69,069	-	-
수도권	19,748	17,600	16,528	15,905	15,306	13,939	13,283	14,631	15,351	17,551	-	-
울산	3,943	3,811	3,726	3,505	3,140	2,746	2,531	2,308	2,152	2,676	-	-
북구	173	173	174	175	175	178	178	178	245	226	-	-

2. 경제적 요인

가. 지역경제 현황분석

1) 일반 현황

(2023, 울산광역시 북구청 통계연보)

구분	사업체수			종사자수		
	2022	2023	비중	2022	2023	비중
합계	18,913	19,255	100	112,354	113,530	100
건설업	999	1,039	5	3,077	3,163	3
공공행정, 국방 및 사회보장 행정	30	31	0	2,353	2,161	2
광업	1	1	0	0	0	0
교육서비스업	1,146	1,212	6	6,420	6,410	6
금융 및 보험업	101	100	1	759	712	1
농업, 임업 및 어업	10	7	0	38	17	0
도매 및 소매업	4,716	4,877	25	10,291	10,262	9
보건업 및 사회복지 서비스업	540	536	3	6,509	7,020	6
부동산업 및 임대업	794	776	4	1,648	1,624	1
사업시설관리 및 사업지원 서비스업	392	392	2	3,154	3,889	3
숙박 및 음식점업	3,013	3,003	16	7,983	8,220	7
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	542	547	3	1,223	1,118	1
운수업	1,978	2,178	11	5,949	6,088	5
전기, 가스, 증기 및 수도사업	30	47	0	368	360	0
전문, 과학 및 기술 서비스업	419	445	2	1,851	1,766	2
제조업	2,374	2,116	11	56,671	56,757	50
출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업	104	125	1	469	452	0
하수 · 폐기물 처리, 원료재생 및 환경복원업	27	29	0	180	199	0
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업	1,697	1,794	9	3,411	3,312	3

■ **각종 현황 분석 및 지가에 미치는 영향 분석**

- 사업체수를 기준하여 울산광역시 북구에서 가장 많은 비중을 차지하고 있는 업종은 도소매업과 숙박/음식업으로서 (전체의 39.62%), 소규모 영세업체 위주로 구성되어 있기 때문으로 분석되며, 종사자수를 기준하여 울산광역시 북구에서 가장 많은 비중을 차지하고 있는 업종은 제조업(전체의 50.26%)으로서 현대자동차, 현대모비스, 현대하이스코 등 대규모 제조업체와 하위 중,소규모의 협력업체 위주로 구성되어 있는 것으로 분석됨.

2) 주요개발사업 및 개발계획 현황

■ 농소~ 강동간 도로 개설사업

① 목적

울산외곽순환고속도로와 연계하여 울산 전지역을 하나로 잇는 외곽순환도로망 완성하고, 오토밸리로, 이예로와 연계하여 순환도로망을 구성, 도심지 전체의 교통 흔잡 완화 기여할 목적

② 사업기간

2020. ~ 2029. ※1년 단축 목표

③ 사업규모(면적/사업비 등)

- 사업규모: 도로개설L=10.8km, B=20m(4차로)
- 사업비 : 495,603백만원(국205,192 시290,411)
- 시행주체 : 울산광역시(건설도로과)
- 위치 : 울산 북구 가대IC(이예로) ~ 북구 강동IC(국도31호)

④ 추진현황 및 일정

- 2019. 1. 29. : 국가균형발전프로젝트 예타면제대상사업 선정
- 2019.3월~ 8월: 사업계획 적정성 검토(KDI)
- 2020.9월: 타당성평가 용역 완료
- 2020.~2022.:기본 및 실시설계(1 · 2구간 구분)
- 2023.~2029.:보상 및 공사 시행

⑤ 지가수준에 미치는 영향

북구 농소3동 가대에서 출발해 창평과 호계 등 농소1동을 가로질러 강동동 산하교 입구까지 총11.1km, 왕복4차로 도로가 완성됨에 따라 소요시간이 약1/3로 단축될 전망임.
또 이예로와 국도7호선, 오토밸리로와도 연결돼 동서남북 교통량을 모두 분산하는 새로운 교통축이 될 것으로 판단되는바, 주민들의 이동 편의가 크게 증진되어 지가수준은 강보합세로 예상됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 관련자료(도면 등)

위치도	상세위치도
	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 동해남부선 폐선부지 기후대응 도시숲 조성사업

출처 : 울산광역시청

① 목적

100년간 단절되어 있던 공간에 대규모 숲 공간을 조성하여 탄소중립 실현을 위한 녹색 인프라를 구축하며, 도심 대기환경 개선 및 열섬 완화 등 구민 삶의 질 향상

② 사업기간

2022 ~ 2024. ※ '22년 설계, '23~24년 조성

③ 사업규모(면적/사업비 등)

134,460㎡/13,400백만원(국6,700 시3,350 구3,350)

④ 추진현황 및 일정

- 22. 3월: 철도 유휴부지 활용 협약 체결(국가철도공단)
- 22.4월~ 5월: 용역 계약심사 및 사업수행능력평가(PQ) 추진
- 22.7월~ '23. 1월: 실시설계용역 추진
- 22.11월: 주민설명회 개최
- 23.3월~ 4월: 공사 계약심사·일상감사·계약심의위원회, 계약의뢰
- 23.5월~ 12월: 공사 시행 및 준공(이화정~호계구간)
- 24.3월~ 10월: 공사 시행 및 준공(송정구간)
- 24년 이후 중산, 신천, 호계 준공 예정임

⑤ 지가수준에 미치는 영향

100년간 동서로 나뉘어져 있던 북구가 하나가 됨은 물론 기후 위기 대응에도 큰 역할을 하게 될 것으로 예상되며 기존 철도로 인해 발생 하였던 소음, 대기질 문제도개선되어 쾌적한 생활환경도 제공할 수 있어 주민 삶의 질이 높아질 것으로 예상되는 바, 지가상승에 영향을 미칠 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 관련자료(도면 등)

위치도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 산림복지단지 조성

출처 : 울산광역시 북구청

① 목적

- 울산시민의 부족한 산림복지문화휴양 공간의 확충과 다양한 산림복지서비스 제공 및 관광객의 유치를 위하여 필수적인 사업
- 산림치유, 힐링, 레포츠 등 산림종합 복지서비스를 시민들에게 제공
- 산림복지단지 조성으로 강동관광단지 개발에 활력 효과

② 사업기간

2020년~ 2025년(5년)

③ 사업규모(면적/사업비 등)

- 사업내용: 89.8ha(자연휴양림, 치유의 숲, 산림레포츠 지구 조성 등)
- 사업비: 59,000백만원(시비), 보상비240억원 포함

④ 추진현황 및 일정

- 2016. 2: 입지선정 구·군 공모
- 2016.3:북구 결정(2016. 3. 2. 통보)
- 2016.5~12:대상지 타당성 조사 용역(울산광역시) ※용역비: 68,420천원
- 2017.6:산림복지지구 지구·지정 신청(울산광역시→산림청)
- 2017.8:전문위원 현장조사(산림청)
- 2017.10:지정계획변경(안) 공고(14일, 80.4ha→92.2ha)
- 2018.1:지정계획변경(안) 재공고(14일, 92.2ha→89.8ha)
- 2018.2.26:산림복지지구 지정 고시(산림청 고시 제2018-24호)

⑤ 지가수준에 미치는 영향

- 산림복지단지 조성은 울산광역시 강동권 개발사업에 있어 자연경관을 바탕으로 한 해양복합 휴양 도시인 강동관광단지 개발을 지원하여 활력을 부여하는 사업으로 강동권 개발이 순조롭게 진행되어 강동관광단지의 개발과 더불어 산림치유, 레포츠 등 산림종합 복지서비스를 시민들에게 제공함으로써 인구 유입 및 강동권 관광 활성화가 이루어진다면 여타의 강동권 개발사업과 함께 향후 강동지역의 지가의 상승에 영향을 미칠 것으로 예상됨.

- 본 사업지과 인근의 여타 개발사업이 완공 시 인근 산하동 및 정자동 일대의 지가는 다소 상승세를 유지할 것으로 예상됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 관련자료(도면 등)

위치도	사업구상도
	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 천곡지구 도시개발구역

출처 : 울산광역시청

① 목적

대상지는 옥동~농소 간 도로 및 오토밸리로 조성 등으로 접근성이 양호하고 인접 매곡, 경주지역 산업단지 개발에 비해 정주기반이 부족한 실정이므로 자족적 정주기반을 강화하기 위하여 체계적인 도시개발사업을 시행하고자 함.

② 사업기간

실시계획인가일~ 환지처분일(2025. 12. 31.)

③ 사업규모(면적/사업비 등)

363,051㎡

④ 추진현황 및 일정

- 2021.01.21 : 천곡지구 도시개발구역 지정, 개발계획 수립 및 지형도면 고시
- 2025.12.31:환지처분일(예정)

⑤ 지가수준에 미치는 영향

옥동~농소 간 도로 및 오토밸리로 조성 등으로 접근성이 양호하고, 인접 매곡 및 경주지역 산업단지 개발에 비해 정주기반이 부족한 지역에 난개발을 방지하고 기반시설이 완비된 쾌적한 주거환경 조성하여 지가상승을 이끌 것으로 예상됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 관련자료(도면 등)

위치도	천곡지구
	

나. 경제환경 변화

- 북구는 현대자동차 울산공장을 중심으로 하는 제조업과, 중산, 매곡 등을 중심으로 하는 산업활동, 강동 해안을 중심으로 한 어업활동 및 관광업과 이를 기초로 하는 자영업이 경제활동의 축으로 상호 작용하고 있으며, 이중 현대자동차 울산공장 및 현대계열사의 협력업체의 제조업의 경제여건 변화가 지역경제에 가장 큰 영향을 미치고 있음.

- 현대자동차 울산공장 및 현대계열사의 협력업체가 효문, 명촌, 연암 및 염포동에 집중소재하고 외부지대인 신천, 시례 및 달천동에 중소규모의 협력업체가 밀집하여 현대자동차 및 현대계열사의 경기에 따라 지역경제상황에 민감한 영향을 미치고 있으며 대부분 자영업 및 근로자중심(급여생활자)의 소비 형태임.

- 동해안 청정해역을 중심으로 해안변에는 횟집 및 음식점등 각종 위락시설을 중심으로 한 상업지대와 기존취락 및 농경지대가 혼재한 지역으로 도로 개통에 따라 접근성이 개선되었음.

- 울산의 주축산업인 자동차 및 석유화학 제품의 수출이 증가하여 협력업체를 비롯한 관련 업계의 가동율이 증가함에 따라 제조관련 업체의 생산 활동은 다소 향상되었으나, 향후 경제동향은 경기 변동에 따라 변동될 것으로 예상되며, 현대자동차, 현대중공업과 울산 및 온산공단의 가동율에 따라 기복이 심한 편임.

- 최근 조선업과 자동차업의 업황활황으로 인해 지역경기가 다소 살아나는 모습을 보이고 있으며 이러한 추세의 지속여부에 따라 상업용지와 공장용지 등의 수요가 연동될 것으로 예상됨.

3. 행정적 요인

가. 행정구역 변경현황

해당사항 없음.

나. 용도지역 변경현황

1) 당해년도 변경현황

① 자동차일반산업단지 용도지역 변경(2025.11.20)

구분	기정	변경	변경후	비고
공업지역	361,474	-1,316	360,158	경계분할측량에 따른 면적 변경

② 중산일반산업단지 용도지역 변경

구분	기정	변경	변경후	비고
일반공업지역	128,392	19,681	148,073	산업단지 추가편입에 따른 용도지역 변경

2) 3년내 변경현황

-

다. 용도지역별 개별지 분포현황

(2025, KAIS)

구분	계	주거	상업	공업	녹지	미지정	관리	농림	자보
필지	67,898	22,302	1,976	3,546	34,957		3,279	1,838	
비율(%)	100	32.8	2.9	5.2	51.5	0	4.8	2.7	0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 토지이용상황별 개별지 분포현황

(2025, KAIS)

구분	계	주거용	상업용	공업용	농경지	임야	기타
필지	67,898	12,513	6,739	2,420	17,707	8,067	20,452
비율(%)	100	18.4	9.9	3.6	26.1	11.9	30.1

마. 공부상 지목별 개별지 분포현황

(2025, KAIS)

구분	계	대	전	답	공장	임야	기타
필지	67,898	17,143	8,409	13,109	1,433	10,154	17,650
비율(%)	100	25.2	12.4	19.3	2.1	15	26

4. 지가동향 분석

가. 지가변동률 현황표

(2025.11, 부동산통계시스템)

구분	'24년 누계	'25년(11월) 누계
북구 평균	0.751	0.604
창평동	1.28	0.797
호계동	0.847	0.828
매곡동	0.847	0.828
가대동	0.482	0.296
신천동	0.847	0.828
중산동	0.847	0.828
상안동	0.478	0.366
천곡동	0.478	0.366
달천동	0.478	0.366
시례동	0.482	0.296
무룡동	0.786	0.301
구유동	1.045	0.68
정자동	1.045	0.68
신명동	1.045	0.68
대안동	0.786	0.301
당사동	0.619	0.378
신현동	0.786	0.301
산하동	1.045	0.68
어물동	0.619	0.378
명촌동	0.716	0.398
진장동	0.716	0.398
연암동	0.542	0.548
효문동	0.542	0.548
양정동	0.65	0.695
화봉동	0.542	0.548
송정동	1.28	0.797
염포동	0.65	0.695

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래동향 추이(시군구 기준)

(2025.12, KAIS, 월평균 기준)

구분		2024	2025
전국	거래금액	518,284.8억원	540,177.7억원
	거래건수	103,423건	102,031건
울산광역시	거래금액	9,198.8억원	10,857.1억원
	거래건수	2,120건	2,444건
북구	거래금액	1,424.8억원	1,371.4억원
	거래건수	365건	389건

다. 변동률 추이

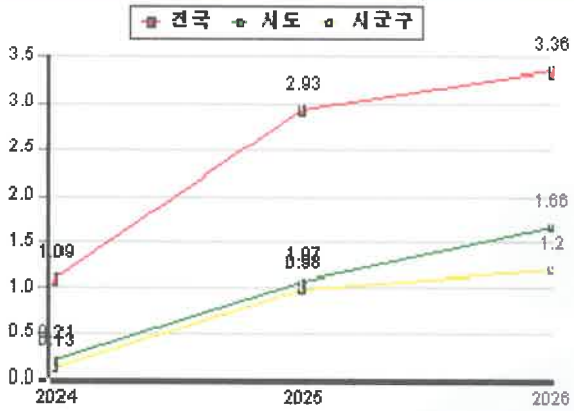
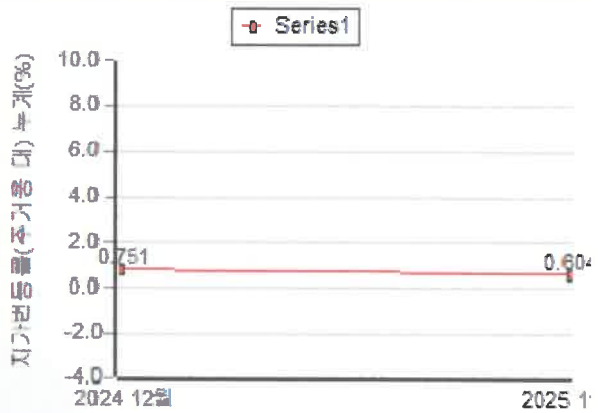
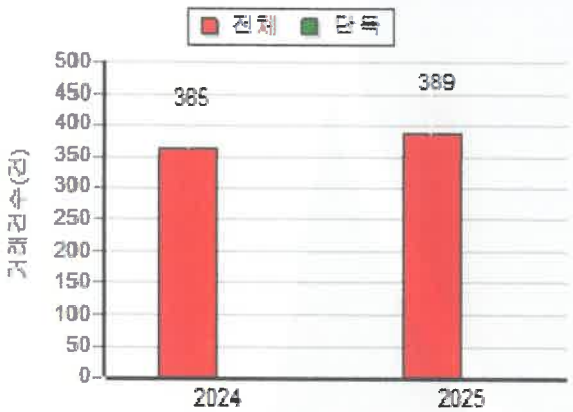
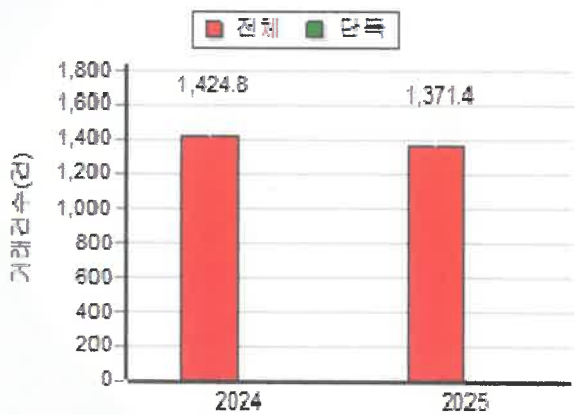
(2025.12, KAIS, 월평균 기준)

구분	2023	2024	2025
전국	-5.92%	1.09%	2.92%
울산광역시	-6.63%	0.21%	1.07%
북구	-6.77%	0.13%	0.98%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역 지가동향 분석

1) 지가동향 추이

전국 변동률 추이	지가변동률 변동추이
	
거래건수 추이	거래금액 추이
	

2) 지가동향 분석

- 울산광역시 북구의 연간 지가변동률은 0.604%로서 작년수준인 0.751%를 하회하였으나 플러스 상태로서 지가는 보합세를 유지하고 있음.

- 울산광역시 북구의 경우 거래건수는 389건으로 전년의 365건 대비 약 6.6% 상승하였으며, 거래금액은 약 1,371.4억원으로 전년 1,424.8억원대비 약 -3.75%수준으로 줄어들었음.

- 북구의 경우 각종 개발사업이 풍부하여 개발지 및 그 인근의 용도전환이 가능한 주택지 및 자연환경이 양호하여 전원주택 수요가 풍부한 지역을 중심으로 최근 수년간 강보합세를 보였으며, 부동산 경기의 침체 등으로 인한 부동산 수요 급감의 영향으로 전반적으로 약보합세를 보이며, 개발지 인근의 타 용도 전환 가능성이 높은 일부 지역 및 전원주택 수요가 발생하는 일부지역의 경우 국지적으로 강보합세를, 주거환경이 열악한 지역의 경우 약보합세를 보임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격 수준(원/㎡)	비고
2종일주	주거나지	중로각지	3,500,000 ~ 3,700,000 내외	본건 유사

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	중산동 1290-9	대	195.2 325.34	2종일주 주거나지	세장형 소로한면	2024.03.28 2024.01.15	1,100,000,000	3,300,000 978,400
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2024.01.15), 면적 : 325.34㎡ ■ 토지 추정단가 : [{1,100,000,000원-(1,400,000원/㎡×50/50×325.34㎡)}]/195.2㎡≒3,300,000원/㎡							
#2	중산동 1322-4	대	322.8 809.55	2종일주 주상용	세장형 중로각지	2024.04.11 2020.09.18	2,170,000,000	4,370,000 1,447,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2020.09.18), 면적 : 809.55㎡ ■ 토지 추정단가 : [{2,170,000,000원-(1,100,000원/㎡×47/50×642.75㎡)}] -(600,000원/㎡×47/50×166.8㎡)}]/322.8㎡ ≒ 4,370,000원/㎡							
#3	매곡동 130-2	대	330 323.66	2종일주 주상용	부정형 광대한면	2022.07.01 2020.05.15	2,050,000,000	5,080,000 1,375,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2020.05.15), 면적 : 323.66㎡ ■ 토지 추정단가 : [{2,050,000,000원-(1,200,000원/㎡×48/50×323.66㎡)}]/330㎡≒5,080,000원/㎡							
#4	신천동 594-38	전	1,510 -	2종일주 과수원	부정형 중로한면	2021.12.09 -	6,240,000,000	4,130,000 616,500
비고	사례는 토지만의 거래사례임.							

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가(원/㎡) [감정평가액]	기준시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	[본건] 중산동 79외 60필지	과수원 외	383 외	2종일주 주거나지	중로 한면 외	3,720,000 외 [₩97,089,630,000]	2022.06.22	담보	696,100 외
#ㄴ	[본건] 중산동 79외 60필지	과수원 외	383 외	2종일주 주거나지	중로 한면 외	3,760,000 외 [₩95,419,080,000]	2022.07.12	담보	696,100 외
#ㄷ	[본건] 중산동 79외 60필지	과수원 외	28,002 중 21,938	2종일주 주거나지	중로 각지	4,370,000 외 [₩95,869,060,000]	2024.01.31	공매	643,800 외
#ㄹ	중산동 93-13	답	1,110 중 165	2종일주 전	중로 한면	4,000,000	2024.01.03	일반 거래	616,100
#ㅁ	중산동 1321-2	대	439.1	2종일주 주상용	중로 각지	4,410,000	2023.09.11	담보	1,453,000
#ㅂ	중산동 1322-4	대	322.8	2종일주 주상용	중로 각지	4,200,000	2024.04.22	담보	1,447,000
#ㅅ	매곡동 472-4	답	779	2종일주 답	중로 한면	3,600,000	2024.03.21	일반 거래	1,015,000
#ㅇ	매곡동 754-1	창고 용지	1,912 중 956	2종일주 공업기타	광대 한면	4,185,000 [평균단가]	2024.12.18	일반 거래	1,034,000
#ㅈ	매곡동 933-9	대	484.1	2종일주 상업용	광대 소각	4,550,000	2023.08.31	담보	1,476,000
#ㅊ	매곡동 938-5	대	292	2종일주 주상용	중로 각지	4,690,000	2023.05.22	담보	1,219,000
#ㅋ	신천동 5-3 외 116필지	대	28,966 중 21,682	2종일주 주거나지	중로 각지	2,970,000	2024.06.28	담보	579,800
#ㅌ	호계동 216	대	973	2종일주 상업용	광대 한면	4,030,000	2024.02.16	담보	2,068,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2026년 1월 1일)

비교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	표준지 공시지가 (원/㎡)
A	중산동 1322-5	323	대	주상나지	2종일주	중로각지	세장형 평지	1,509,000

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

비교 표준지	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
A	울산광역시 북구 (2026.01.01~2026.06.11)	주거지역	**0.241%** **(1.00241)**	울산광역시 북구 (26.01.01~26.06.11) (주거) 2026.01.01 ~ 2026.04.30 : 0.181 2026.04.01 ~ 2026.04.30 : 0.043 (1 + 0.00181) * (1 + 0.00043 * 42/30) ≒ 1.00241

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [본건 기호 1 ~ 62 사업부지 / 표준지 A]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.85	형상(부정형/세장형), 고저(완경사/평지), 면적에 따른 환가성 등에서 열세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.95	지목 등에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			0.808	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

본건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1 ~ 62	A	#ㅇ

■ **선정 사유**

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

■ **선정된 비교사례**

선정된 비교사례는 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사하고, 기준시점으로부터 3년 이내에 감정평가된 사례임.

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㅇ	매곡동 754-1	창고 용지	1,912 중 956	2종일주 공업기타	광대 한면	4,185,000 [평균단가]	2024.12.18	일반 거래	1,034,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준 표준지 가액과 기준시점 표준지 가액의 격차율 산정

■ 비교표준지 A

비교사례 비교표준지	구분	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
#ㅇ	① 사례기준 표준지 가액	4,185,000	1.00992	1.000	1.038	4,387,123	2.900
A	② 기준시점 표준지 가액	1,509,000	1.00241	-	-	1,512,637	

비교사례 기준 표준지 가액 산출근거	시점수정	울산광역시 북구(2024.12.18 ~ 2026.06.11) 주거지역 지가변동률 적용함.
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)
	개별요인	표준지는 비교사례 대비 제반 개별요인 우세함. · 가로조건 : 가로의 폭(중로/광대로) 등에서 열세함. · 획지조건 : 형상(세장형/부정형), 접면도로상태(각지/한면) 등에서 우세함. · 행정적조건 : 지목(대/창고용지) 등에서 우세함.

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
0.96	1.00	1.00	1.05	1.03	1.00	1.038

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1 ~ 62	A	2.90

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

시산가액(원/㎡) = 표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1~62	A	1,509,000	1.00241	1.000	0.808	2.90	3,544,410	**3,540,000**

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

■ 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 용도지역이 동일하고, 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있으며, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1 ~ 62	#2

■ 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례이고, 기준시점으로부터 3년이내에 거래된 사례이며, 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례임.

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#2	중산동 1322-4	대	322.8	2종일주	세장형	2024.04.11	2,170,000,000	4,370,000
			809.55	주상용	중로각지	2020.09.18		1,447,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2020.09.18), 면적 : 809.55㎡ ■ 토지 추정단가 : [{2,170,000,000원-(1,100,000원/㎡×47/50×642.75㎡)}] -(600,000원/㎡×47/50×166.8㎡)}]/322.8㎡ ≒ 4,370,000원/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

비교 사례	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
#2	울산광역시 북구 (2024.04.11~2026.06.11)	주거지역	**1.454% (1.01454)**	울산광역시 북구 (24.04.11~26.06.11) (주거) 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.069 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.063 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.061 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.061 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.064 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.054 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.041 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.043 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.042 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 0.730 2026.01.01 ~ 2026.04.30 : 0.181 2026.04.01 ~ 2026.04.30 : 0.043 (1 + 0.00069 * 20/30) * (1 + 0.00063) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00730) * (1 + 0.00181) * (1 + 0.00043 * 42/30) ≒ 1.01454

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [본건 기호 1 ~ 62 사업부지 / 비교사례 #2]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.85	형상(부정형/세장형), 고저(완경사/평지), 면적에 따른 환가성 등에서 열세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.95	지목 등에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			0.808	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

토지 시산가액(원/㎡) = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1~62	#2	4,370,000	1.000	1.01454	1.000	0.808	3,582,300	**3,580,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅵ 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 "공시지가기준법"에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 "공시지가기준법"에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	사정면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1 ~ 62 [주택건설사업 계획(변경)승인부지]	21,938	3,540,000	3,580,000	3,540,000	77,660,520,000
1 ~ 62 [잔여지]	6,064	-	-	-	감정평가 외
합계	28,002				77,660,520,000

2. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	77,660,520,000	공시지가기준법
건물	감정평가 외	철거예정
합계	77,660,520,000	

2426-06-00124

토지, 건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	울산광역시 북구 중산동	79	과수원	제2종 일반주거지역	383	21,938	3,540,000	77,660,520,000	일단지 [주택건설사업계획(변경)승인득]
2	동 소	80-1	도로	제2종 일반주거지역	50	6,064	-	감정평가 외	잔여지 등
3	동 소	80-3	도로	제2종 일반주거지역	73				
4	동 소	936	임야	제2종 일반주거지역	40				
5	동 소	81	답	제2종 일반주거지역	1,046				
6	동 소	83-5	대	제2종 일반주거지역	439				
7	동 소	934	유지	제2종 일반주거지역	221				
8	동 소	935-2	임야	제2종 일반주거지역	1,208				
9	동 소	935-3	임야	제2종 일반주거지역	286				
10	동 소	937-2	전	제2종 일반주거지역	90				
11	동 소	935-5	임야	제2종 일반주거지역	173				
12	동 소	937-1	답	제2종 일반주거지역	334				

토지, 건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
13	울산광역시 북구 중산동	935-6	임야	제2종 일반주거지역	1,093				
14	동 소	935-7	임야	제2종 일반주거지역	183				
15	동 소	935-8	임야	제2종 일반주거지역	270				
16	동 소	937-6	전	제2종 일반주거지역	105				
17	동 소	937-5	대	제2종 일반주거지역	496				
18	동 소	938	답	제2종 일반주거지역	2,311				
19	동 소	939-1	도로	제2종 일반주거지역	321				
20	동 소	939-2	대	제2종 일반주거지역	62				
21	동 소	939-3	대	제2종 일반주거지역	354				
22	동 소	939-7	대	제2종 일반주거지역	219				
23	동 소	939-8	대	제2종 일반주거지역	143				
24	동 소	939-9	대	제2종 일반주거지역	199				

토지, 건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
25	울산광역시 북구 중산동	939-4	답	제2종 일반주거지역	871				
26	동 소	939-5	답	제2종 일반주거지역	248				
27	동 소	941-2	답	제2종 일반주거지역	181				
28	동 소	941-1	도로	제2종 일반주거지역	86				
29	동 소	941-3	답	제2종 일반주거지역	523				
30	동 소	941-8	답	제2종 일반주거지역	83				
31	동 소	941-10	답	제2종 일반주거지역	443				
32	동 소	941-9	답	제2종 일반주거지역	538				
33	동 소	941-4	답	제2종 일반주거지역	19				
34	동 소	941-7	답	제2종 일반주거지역	255				
35	동 소	941-5	답	제2종 일반주거지역	439				
36	동 소	941-6	답	제2종 일반주거지역	438				

토지, 건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
37	울산광역시 북구 중산동	942	임야	제2종 일반주거지역	1,544				
38	동 소	943-1	임야	제2종 일반주거지역	936				
39	동 소	943-9	임야	준주거지역	28				
40	동 소	943-2	임야	제2종 일반주거지역	667				
41	동 소	943-3	전	제2종 일반주거지역	336				
42	동 소	943-4	임야	제2종 일반주거지역	133				
43	동 소	943-6	임야	제2종 일반주거지역	342				
44	동 소	940	답	제2종 일반주거지역	307				
45	동 소	945-1	도로	제2종 일반주거지역	102				
46	동 소	945-2	답	제2종 일반주거지역	1,673				
47	동 소	946-1	도로	제2종 일반주거지역	165				
48	동 소	946-2	답	제2종 일반주거지역	1,296				
49	동 소	965-2	전	제2종 일반주거지역	268				

토지, 건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
				준주거지역					
50	울산광역시 북구 매곡동	486	묘지	제2종 일반주거지역	365				
51	동 소	486-1	묘지	제2종 일반주거지역	5				
52	울산광역시 북구 중산동	966-2	묘지	제2종 일반주거지역	175				
53	동 소	937-3	도로	제2종 일반주거지역	136				
54	동 소	937-4	도로	제2종 일반주거지역	261				
55	동 소	944	답	제2종 일반주거지역 준주거지역	1,927				
56	동 소	944-1	답	준주거지역	13				
57	동 소	82-1	도로	제2종 일반주거지역	222				
58	동 소	82-12	답	제2종 일반주거지역	22				
59	동 소	83-4	대	제2종 일반주거지역	338				
60	동 소	86-2	전	제2종 일반주거지역	121				
61	동 소	83-1	대	제2종	73				

토지, 건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
62		80-2	답	일반주거지역 제2종 일반주거지역	2,324				
가	울산광역시 북구 중산동 [도로명주소] 울산광역시 북구 약수2길 57	937-1, 935-5 위 지상	주택	블록조 시멘기와지붕 단층	48.19	48.19	-	감정평가 외	철거예정
나	동 소 [도로명주소] 울산광역시 북구 약수2길 53	937-5 위 지상	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 및 일반철골조 (철근)콘크리트 및 일반철골조 지붕 3층					
				1층	197.6	591.68	-	감정평가 외	철거예정
				2층	197.36				
				3층	196.72				
다	동 소 [도로명주소] 울산광역시 북구 약수2길 46	939-2 위 지상	제2종 근린생활 시설	블록조 슬레이트지붕 단층	40.32	40.32	-	감정평가 외	철거예정
라	동 소	939-3 위 지상	제2종 근린생활	블록조 스라브지붕					

토지, 건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	[도로명주소] 울산광역시 북구 약수2길 46		시설	단층	83.47	83.47	-	감정평가 외	철거예정
마	울산광역시 북구 중산동 [도로명주소] 울산광역시 북구 약수2길 63	83-4 위 지상	주택 및 창고	조적조 슬래브지붕 단층	102.10	102.1	-	감정평가 외	철거예정
바	동 소	83-4 위 지상	부속 화장실	블록조 슬래브지붕 단층	2.0	2	-	감정평가 외	철거예정
	합 계							**₩77,660,520,000**	
				이 하	여	백			

토지 입지분석 및 개별요인 분석표

소 재 지	울산광역시 북구 중산동 79번지외 61필지
지리적위치 및 주위환경	본건은 울산광역시 북구 매곡동 소재 "매곡초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 아파트단지, 근린생활시설, 단독주택, 농경지 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 무난함.
교 통 상 황	본건까지 제반 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 주변의 제반 대중교통사정은 무난함.
형 상 , 지 세 및 이용상황	완경사지내 일단의 부정형의 토지로서, 주택건설사업계획(변경)승인을 득한 공동주택 예정부지임.
접면도로상황	남서측 및 남동측으로 노폭 약 20미터 내외, 북동측으로 노폭 약 4미터 내외의 도로에 각각 접함.
제시외 물건	없 음.
공부와의 차이 및 기 타	없 음.
주 위 환 경	

토지 입지분석 및 개별요인 분석표

토지이용계획 및 공법상제한사항	1	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 녹지(2022-07-28)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	2	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	3	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	4	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
	5	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 녹지(2022-07-28)(저촉), 대로3류(폭 25m~30m)(2022-07-28)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	6	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	7	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 소로1류(폭 10m~12m)(저촉), 중로3류(폭 12m~15m)(2022-07-28)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	8	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 소로1류(폭 10m~12m)(저촉), 중로3류(폭 12m~15m)(2022-07-28)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
	9	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 소로1류(폭 10m~12m)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
	10	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>

토지 입지분석 및 개별요인 분석표

토지이용계획 및 공법상제한사항	11	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
	12	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	13	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 소로1류(폭 10m~12m)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
	14	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
	15	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 소로1류(폭 10m~12m)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
	16	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	17	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>
	18	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	19	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 중로3류(폭 12m~15m)(2022-07-28)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	20	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>

토지 입지분석 및 개별요인 분석표

토지이용계획 및 공법상제한사항	21	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	22	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	23	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	24	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	25	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	26	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	27	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	28	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	29	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	30	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 소로2류(폭 8m~10m)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>

토지 입지분석 및 개별요인 분석표

토지이용계획 및 공법상제한사항	31	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	32	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	33	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	34	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	35	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	36	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	37	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 녹지(2022-07-28)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
	38	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 대로3류(폭 25m~30m)(저촉), 소로2류(폭 8m~10m)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
	39	도시지역, 준주거지역, 대로3류(폭 25m~30m), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
	40	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

토지 입지분석 및 개별요인 분석표

토지이용계획 및 공법상제한사항	41	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	42	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 대로3류(폭 25m~30m)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
	43	도시지역, 제2종일반주거지역, 준주거지역, 대로3류(폭 25m~30m), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
	44	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 중로3류(폭 12m~15m)(2022-07-28)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	45	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 중로3류(폭 12m~15m)(2022-07-28)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	46	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	47	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 중로3류(폭 12m~15m)(2022-07-28)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	48	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 소로2류(폭 8m~10m)(저촉), 중로3류(폭 12m~15m)(2022-07-28)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	49	도시지역, 제2종일반주거지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 소로2류(폭 8m~10m)(저촉), 중로3류(폭 12m~15m)(2022-07-28)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	50	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 녹지(2022-07-28)(저촉), 대로3류(폭 25m~30m)(저촉), 대로3류(폭 25m~30m)(2022-07-28)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>

토지 입지분석 및 개별요인 분석표

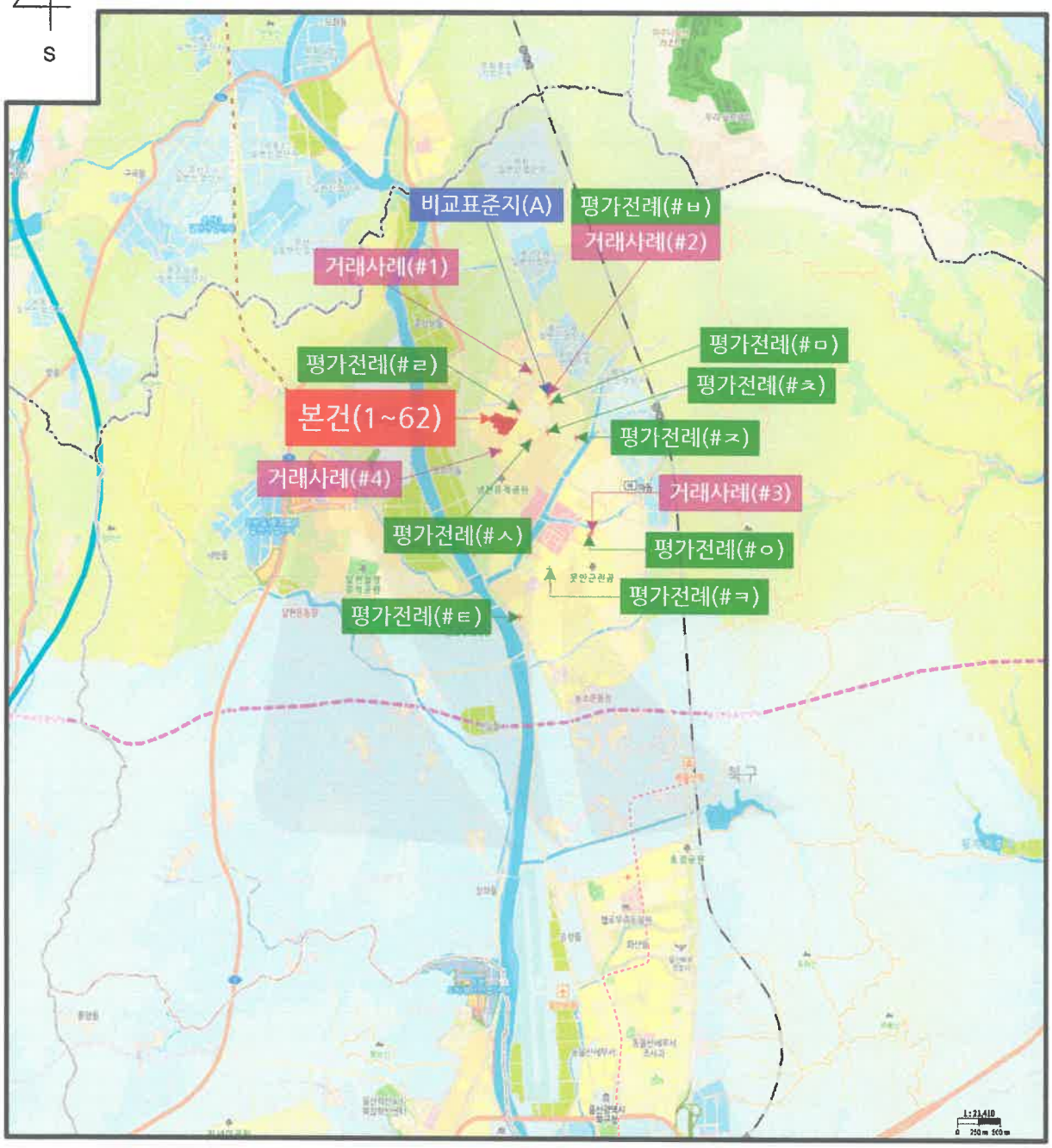
토지이용계획 및 공법상제한사항	51	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 대로3류(폭 25m~30m), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	52	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 중로3류(폭 12m~15m)(2022-07-28)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	53	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	54	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	55	도시지역, 제2종일반주거지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 소로2류(폭 8m~10m)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	56	도시지역, 준주거지역, 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	57	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 녹지(2022-07-28)(저촉), 대로3류(폭 25m~30m)(2022-07-28)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	58	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 대로3류(폭 25m~30m)(2022-07-28), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	59	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 녹지(2022-07-28)(저촉), 대로3류(폭 25m~30m)(2022-07-28)(저촉), 소로1류(폭 10m~12m)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	60	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 대로3류(폭 25m~30m)(2022-07-28)(저촉), 중로3류(폭 12m~15m)(2024-01-04)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>

토지 입지분석 및 개별요인 분석표

토지이용계획 및 공법상제한사항	61	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 대로3류(폭 25m~30m)(2022-07-28), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>
	62	도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(중산3지구), 녹지(2022-07-28)(저촉), 대로3류(폭 25m~30m)(2022-07-28)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육 제한지역(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(행복유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>

광 역 위 치 도

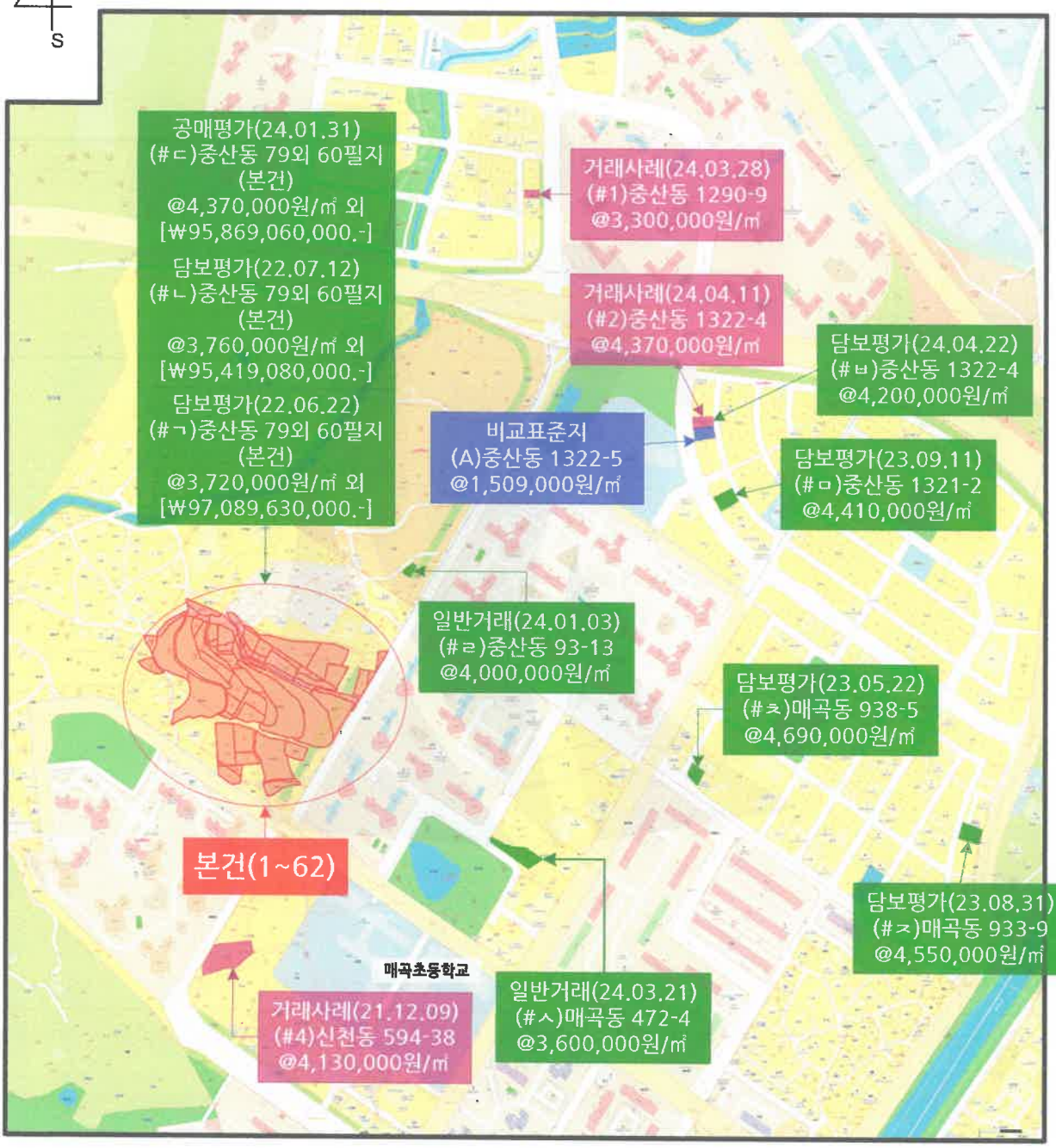
소 재 지	울산광역시 북구 중산동 79번지 외



(주)가람감정평가법인

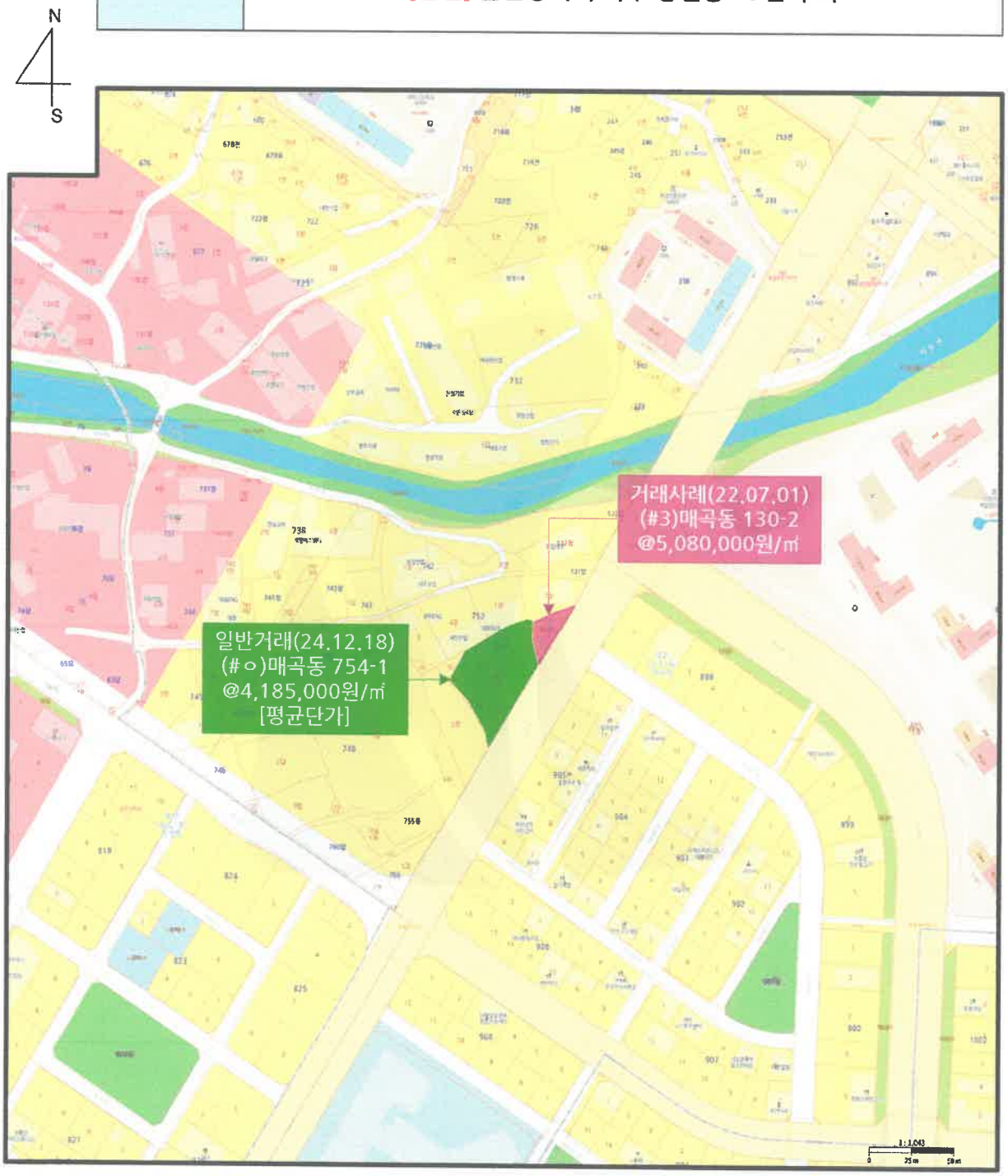
상 세 위 치 도

소 재 지	[본건] 울산광역시 북구 중산동 79번지 외



상 세 위 치 도

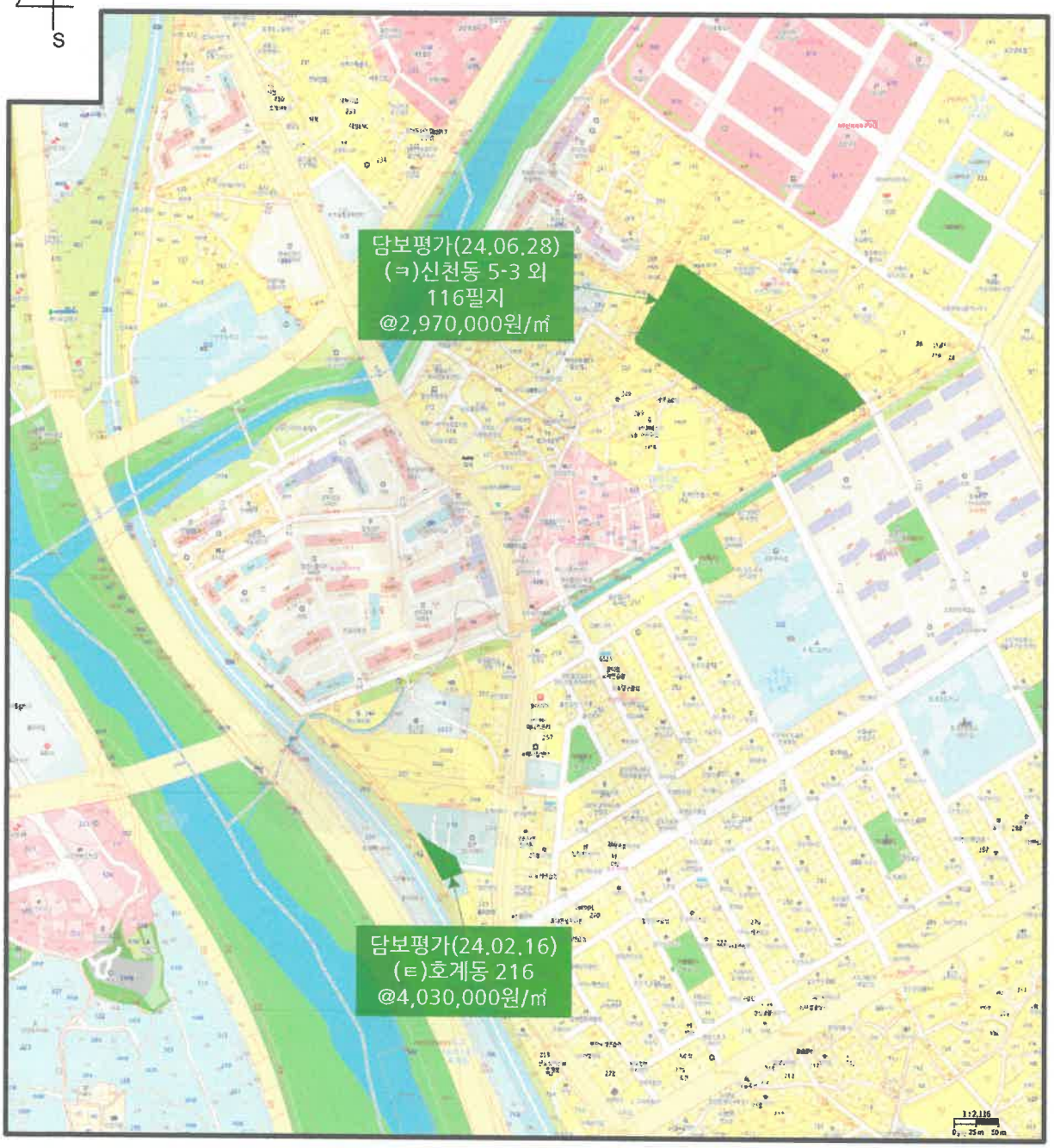
소 재 지	[본건] 울산광역시 북구 중산동 79번지 외



(주)가람감정평가법인

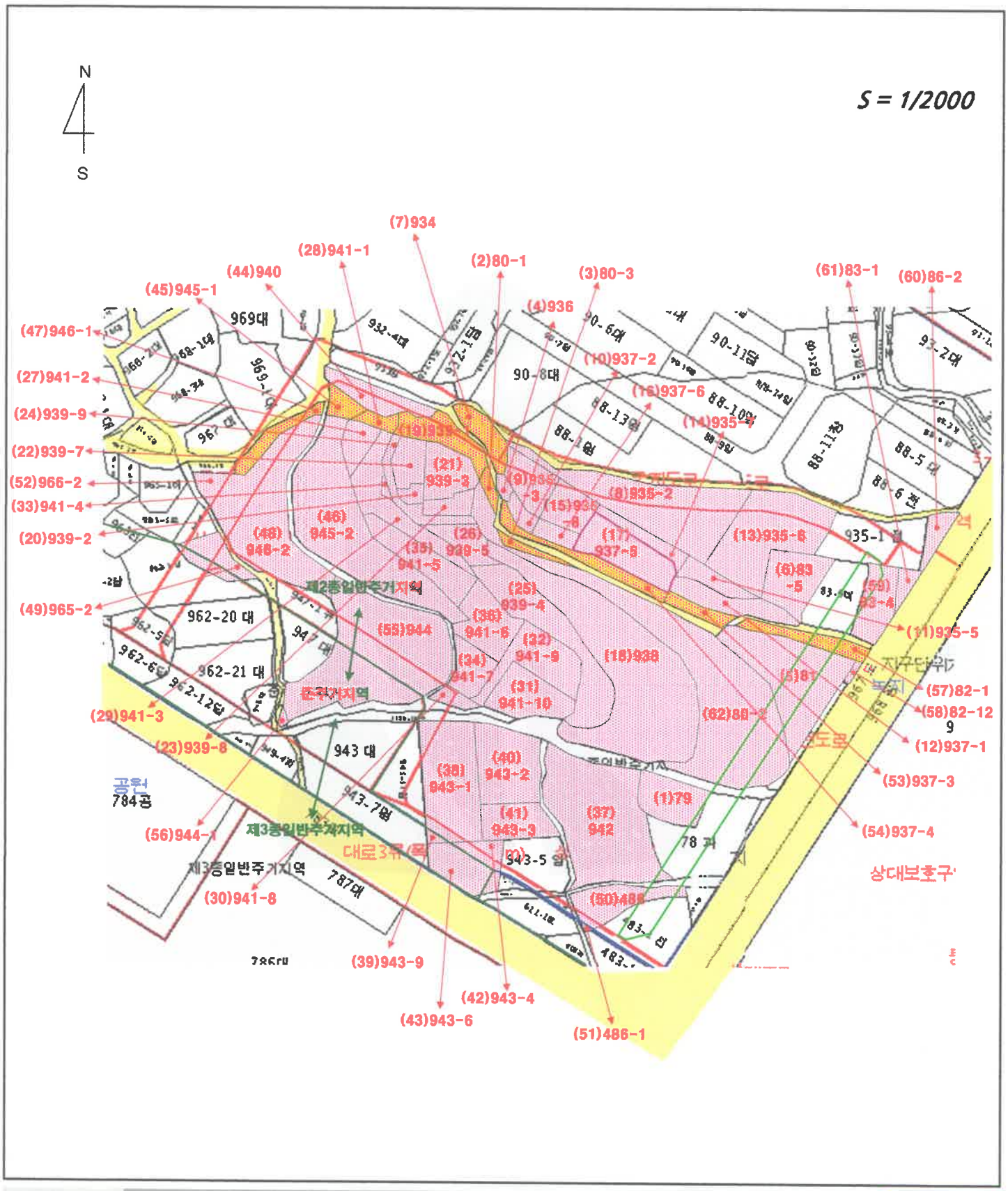
상 세 위 치 도

소 재 지	[본건] 울산광역시 북구 중산동 79번지 외



(주)가람감정평가법인

지 적 개 황 도



(주)가람감정평가법인

사 진 용 지



본건 주위환경



본건 주위환경

사 진 용 지



본건 주위환경



본건 주위환경

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경