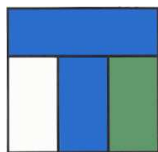


감정평가서

Appraisal Report

감정의뢰인	울산행복신용협동조합이사장
건 명	울산광역시 남구 신정동 1334-11 외 소재 부동산
평가서번호	통일V180808-4002호

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주)통일감정평가법인 울산지사
지사장 김성훈 (인)

울산광역시 남구 신정동 1632-17 중하빌딩(3층)
TEL.(052)710-5530 FAX.(052)710-5540



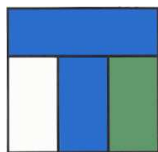
감정평가 가격심의 인증서

인증번호	1808-V-0008	발급일자	2018-08-09
평가의뢰처	울산행복신용협동조합이사장	제 출 처	울산행복신용협동조합
평가목적	일반거래(시가참고)	감정서번호	V180808-4002
감정평가액	₩5,562,062,000.-	담당평가사	정철원
건 명	울산광역시 남구 신정동 1334-11 외 소재 부동산		
물건소재지	울산광역시 남구 신정동 1334-11 외		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가방법의 적정성
3. 관련법규 및 제규정의 준수여부
4. 금융기관등의 협약내용 및 협조사항 준수여부

본 감정평가서의 감정평가 가격심의 업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.



(주)통일감정평가법인

대표이사 양원진



(토지) 감정평가표

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

감정평가사
정철원

정철원



(주)통일감정평가법인 울산지사

지사장 김성훈



감정평가액	오십오억육천이백육만이천원정 (₩5,562,062,000.-)		
의뢰인	울산행복신용협동조합이사장	감정평가 목적	일반거래(공매)
채무자	(주)씨케이피	제출처	울산행복신용협동조합
소유자 (대상업체명)	(주)씨케이피	기준가치	시장가치
		감정평가조건	—
목록표시근거	토지대장, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간
		2018. 08. 08	2018. 08. 08
		작성일	2018. 08. 08

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	1,366.6	토지	1,366.6	4,070,000	5,562,062,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩5,562,062,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사

김성훈



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 “일반상업지역” 내에 위치하는 부동산(토지)으로서, 일반거래(공매) 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2018년 08월 08일에서 2018년 08월 08일까지 1일간임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2018년 08월 08일로 함.

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있음.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지를 개별로 감정평가하였음.
- 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 본건 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가하였으며, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였음.

6. 그 밖의 사항

- 본건 기호(1)~(3) 토지는 공부상 지목이 “임야”이나 현황 아래와 같이 일단의 건축허가를 득하고 토지정지작업 진행중인 상태인 바 이를 참작하여 평가하였음.

- 아래-

허가번호: 2016- 건축허가과- 신축허가- 236

대지위치: 울산광역시 남구 신정동 1334- 11, 1334- 37, 1334- 45

대지면적: 1,366.6㎡, 건축면적: 852.615㎡, 건축 연면적: 14,860.308㎡

허가일자: 2016.07.29.

착공일자: 2016.11.10.

주 용 도: 공동주택(아파트 및 오피스텔)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

구분	소재지 (남구)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	접면 도로	형 상 지 세	2018년01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	신정동 1334- 11	임	1,187.5	상업 기타	일반상업	광대 소각	가장형 평 지	2,908,000
2	신정동 1334- 37	임	27.8	상업 기타	일반상업	광대 소각	가장형 평 지	2,908,000
3	신정동 1334- 45	임	151.3	상업 기타	일반상업	광대 소각	가장형 평 지	2,908,000

Ⅲ 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역 · 지구 · 구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시 · 군 · 구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지(A)를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2018. 01. 01)

구 분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	접면 도로	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	신정동 1334- 2	대	701.2	상업용	일반상업	광대 한면	세장형 평 지	1,900,000

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였음.

1) 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비 고
울산광역시 남구	상업지역	2018.01.01 ~ 2018.08.08	2.660 (1.02660)	2018.01.01 ~ 2018.06.30 : 2.255 2018.06.01 ~ 2018.06.30 : 0.305 (1+0.02255) x (1+0.00305 x 39/30) ≒ 1.02660

※ 2018년 07월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건 인근에 비교표준지가 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

상업지대

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지
2면 획지, 3면 획지 등		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1)~(3) /비교표준지(A)	1.00	1.00	1.00	1.10	0.95	1.00	1.045

결정의견

기호(1)~(3)

비교표준지(A) 대비 획지조건(접면도로 상태 및 2면획지)에서 우세, 행정적조건(지목 등)에서 열세임.

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

3) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	본건 인근 상업지역 광대면 대지의 시세는 약 @4,000,000~4,500,000 원/㎡ 내외 정도 수준임.
----------	--

4) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : KAIS)

구 분	울산광역시 남구		비 고
	낙찰가율(%)	낙찰	
단독주택	76.04%	7건	최근 1년 평균
근린주택	136.46%	1건	
대지	123.66%	6건	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 분석

■ 적용사례 선정(평가전례)

협회전례

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	접면도로	토지단가 (원/㎡)	평가시점
ㄱ	신정동 534- 2	대	681	일반상업	중로각지	3,420,000	2017.08.14
ㄴ	신정동 547- 8외	대	1,256.9	일반상업	광대소각	6,300,000	2016.08.03
ㄷ	신정동 576- 17	대	330.6	일반상업	소로한면	3,050,000	2018.04.28
ㄹ	신정동 1133- 14	대	330.6	일반상업	중로한면	3,860,000	2018.07.02
ㅁ	신정동 1406- 4	대	2,938.1	준주거	광대소각	3,600,000	2015.05.10

※본건 담보 평가전례(2017.07.13일)

: 전체금액 4,346,250,000원 (@3,660,000/㎡)

적용사례	기호 (ㄹ)
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
ㄹ	2018.07.02 ~ 2018.08.08	1.00386	남구 상업지역

■ 지역요인 비교

- 비교표준지 (A)와 적용사례 (ㄹ)은 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /적용사례(㉠)	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
결정의견							

비교표준지(A)는
적용사례(㉠) 대비 가로조건(도로의 폭 및 연속 및 계통성 등)에서 다소 우세함.

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A)와 적용사례(㉠)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	3,860,000	1.00386	1.000	1.050	4,068,645	2.086
기준시점 표준지가격	1,900,000	1.02660	1.000	1.000	1,950,540	

6) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	상업지역	2.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1~3	1,900,000	1.02660	1.000	1.045	2.000	4,076,629	4,070,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1~3	4,070,000	1,366.6	5,562,062,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			5,562,062,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례(#6)을 비교사례로 선정함.

■ 토지·건물 일괄거래

구분	소재지	용도지역	사용승인일	건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (B)
			건물구조			
# 1	신정동 186- 4	일반상업	1989.03.11	3,467.95	315,000	1,092,404,250
			철근콘크리트조			
	토지면적 (㎡)	지목	거래시점	실거래가(원) (A)	토지가격(원) (C=A- B)	토지단가 (원/㎡)
	1,271.4	대	2017.09.14	6,850,000,000	5,757,595,750	4,528,540

구분	소재지	용도지역	사용승인일	건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (B)
			건물구조			
# 2	신정동 533- 25	일반상업	1973.03.16	150.12	77,000	11,559,240
			블록구조			
	토지면적 (㎡)	지목	거래시점	실거래가(원) (A)	토지가격(원) (C=A- B)	토지단가 (원/㎡)
	155.4	대	2016.09.23	720,000,000	708,440,760	4,558,820

구분	소재지	용도지역	사용승인일	건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (B)
			건물구조			
# 3	신정동 547- 8	일반상업	멸실예정	1,567.72	0	0
			철근콘크리트조			
	토지면적 (㎡)	지목	거래시점	실거래가(원) (A)	토지가격(원) (C=A- B)	토지단가 (원/㎡)
	1,097.9	대	2016.06.02	5,140,000,000	5,140,000,000	4,681,660

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 토지만의거래

(출처 : KAIS 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	접면도로	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#4	신정동 643- 13	대	263.1	일반상업	광대소각	5,501,710	2016.04.18
#5	신정동 736- 1	대	191	준주거	광대소각	6,938,810	2016.04.25
#6	신정동 1111- 2	답	928	일반상업	광대소각	4,156,250	2017.05.15

※본건 거래가격: 3,900,000,000원(2016.03.15일)

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#6	2017.05.15 ~ 2018.08.08	1.05775	남구 상업지역

마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례 기호(#6)은 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.(1.00)

바. 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1)~(3) /거래사례(#6)	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
결정의견							

기호(1)~(3)

거래사례(#6) 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 다소 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1~3	4,156,250	1.000	1.05775	1.000	1.030	4,528,162	4,520,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1~3	4,520,000	1,366.6	6,177,032,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			6,177,032,000	

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
토지	5,562,062,000	6,177,032,000	-

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 토지가액의 결정

구분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1~3	4,070,000	1,366.6	5,562,062,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			5,562,062,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV

감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1,366.6	5,562,062,000	-
감정평가액(합계)		<u>5,562,062,000</u>	

토지감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	울산광역시 남구 신정동	1334-11	임야	일반상업지역	1,187.5	1,187.5	4,070,000	4,833,125,000	일단의 건축허가 득한토지
2	동소	1334-37	임야	일반상업지역	27.8	27.8	4,070,000	113,146,000	일단의 건축허가 득한토지
3	동소	1334-45	임야	일반상업지역	151.3	151.3	4,070,000	615,791,000	일단의 건축허가 득한토지
합계								₩5,562,062,000.-	
				< 이 하 여 백 >					

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

울산광역시 남구 신정동 소재 "울산상수도 사업본부" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성된 노선상가 지대임.

2. 교통 상황

대중교통 사정은 보통시되고, 본건까지 차량출입 가능함.

3. 형태 및 이용상황

동측으로 하향 완경사지에 위치하는 3필 일단의 가장형의 토지로서, 자체지반 평탄하게 조성된 상태이며, 건축허가를 득하고 토지정지작업 진행중인 주거나지 상태임.

4. 인접 도로상태

동측으로 폭 약 25미터, 서측으로 폭 약 8미터 포장도로에 접함.

5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

기호(1): 일반상업지역, 대로3류(접합), 소로2류(접합), 가축사육제한구역.

기호(2): 일반상업지역, 가축사육제한구역.

기호(3): 일반상업지역, 소로2류(접합), 가축사육제한구역.

6. 제시목록외의 물건

별첨 "사진용지"와 같이 컨테이너박스 등이 소재하나 철거용이한 점을 고려할때 영향은 없음.

토지감정평가요항표

- | | | |
|--------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태 | 8. 임대관계 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 9. 기타 참고사항 |

7. 공부와의 차이

공부상 지목이 "임야"이나 건축허가를 득하고 토지정지작업 진행중인 주거나지 상태임

8. 임대관계

토지만의 평가인 바 고려치 않음.

9. 기타참고사항

건축허가사항

허가번호: 2016-건축허가과-신축허가-236

대지위치: 울산광역시 남구 신정동 1334-11, 1334-37, 1334-45

대지면적: 1,366.6㎡, 건축면적: 852.615㎡, 건축 연면적: 14,860.308㎡

허가일자: 2016.07.29.

착공일자: 2016.11.10.

주 용 도: 공동주택(아파트 및 오피스텔)

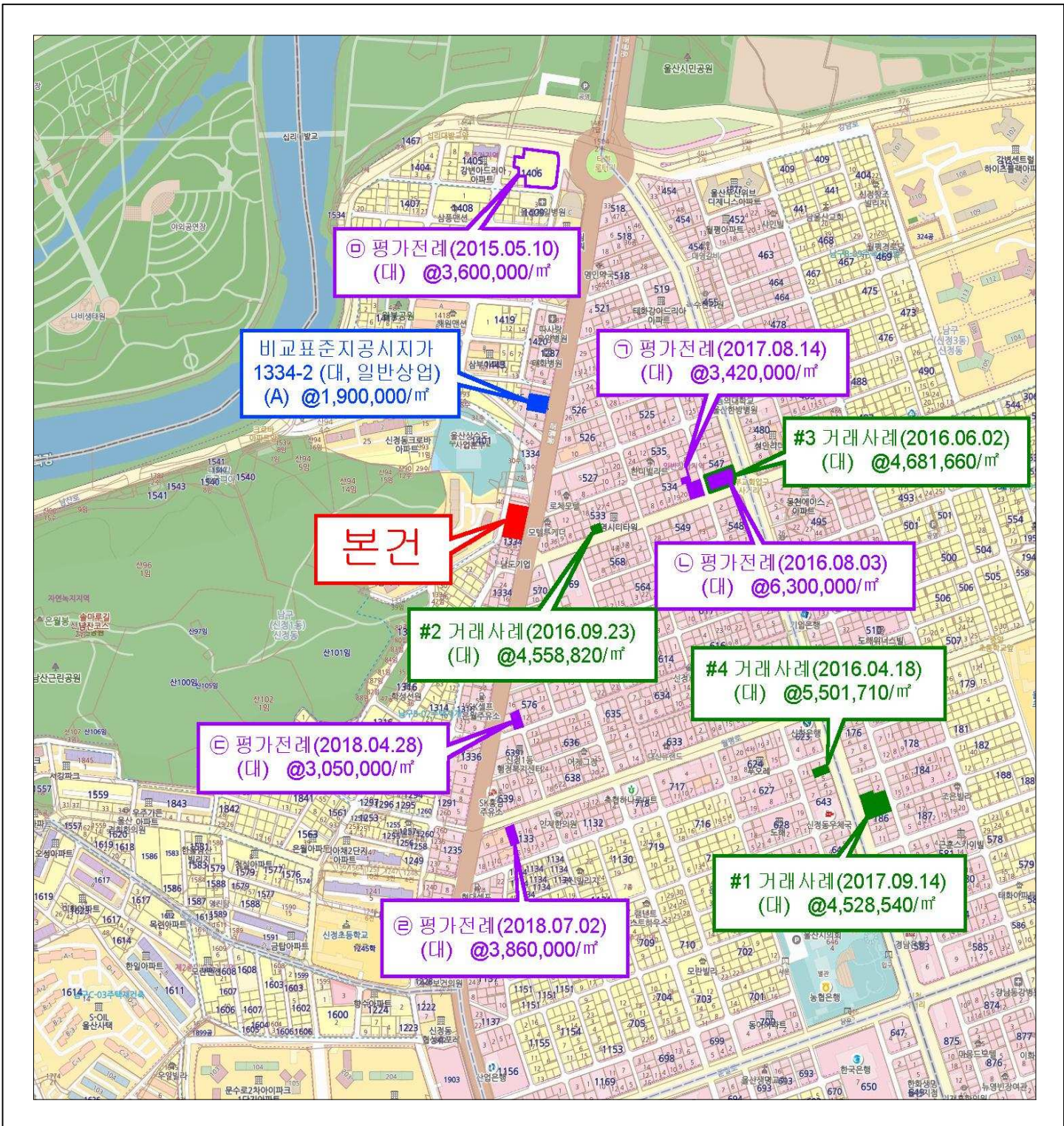
광역 위치도

소재지 **울산광역시 남구 신정동 1334-11외**



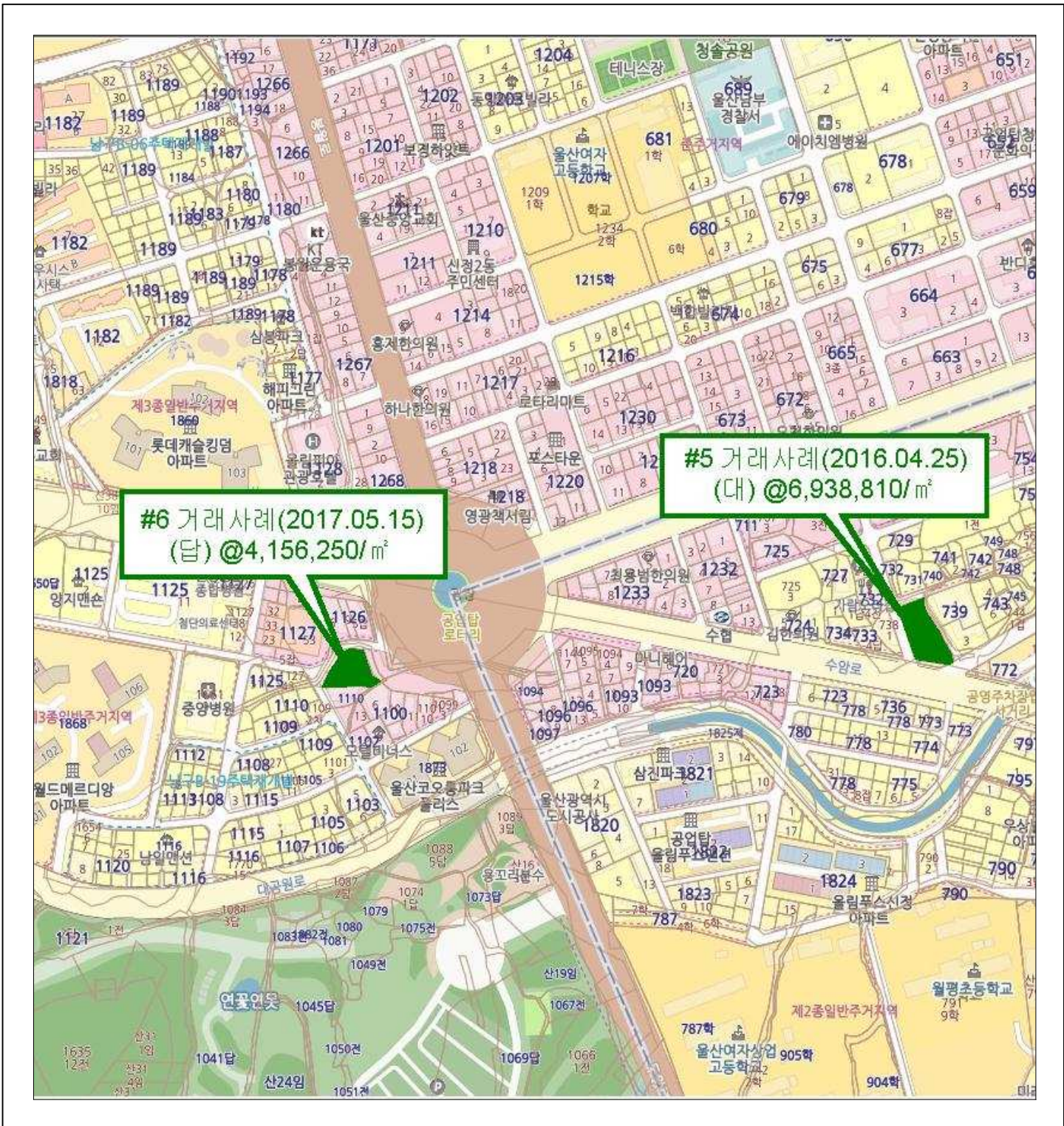
상세 위치도

소재지 **울산광역시 남구 신정동 1334-11외**

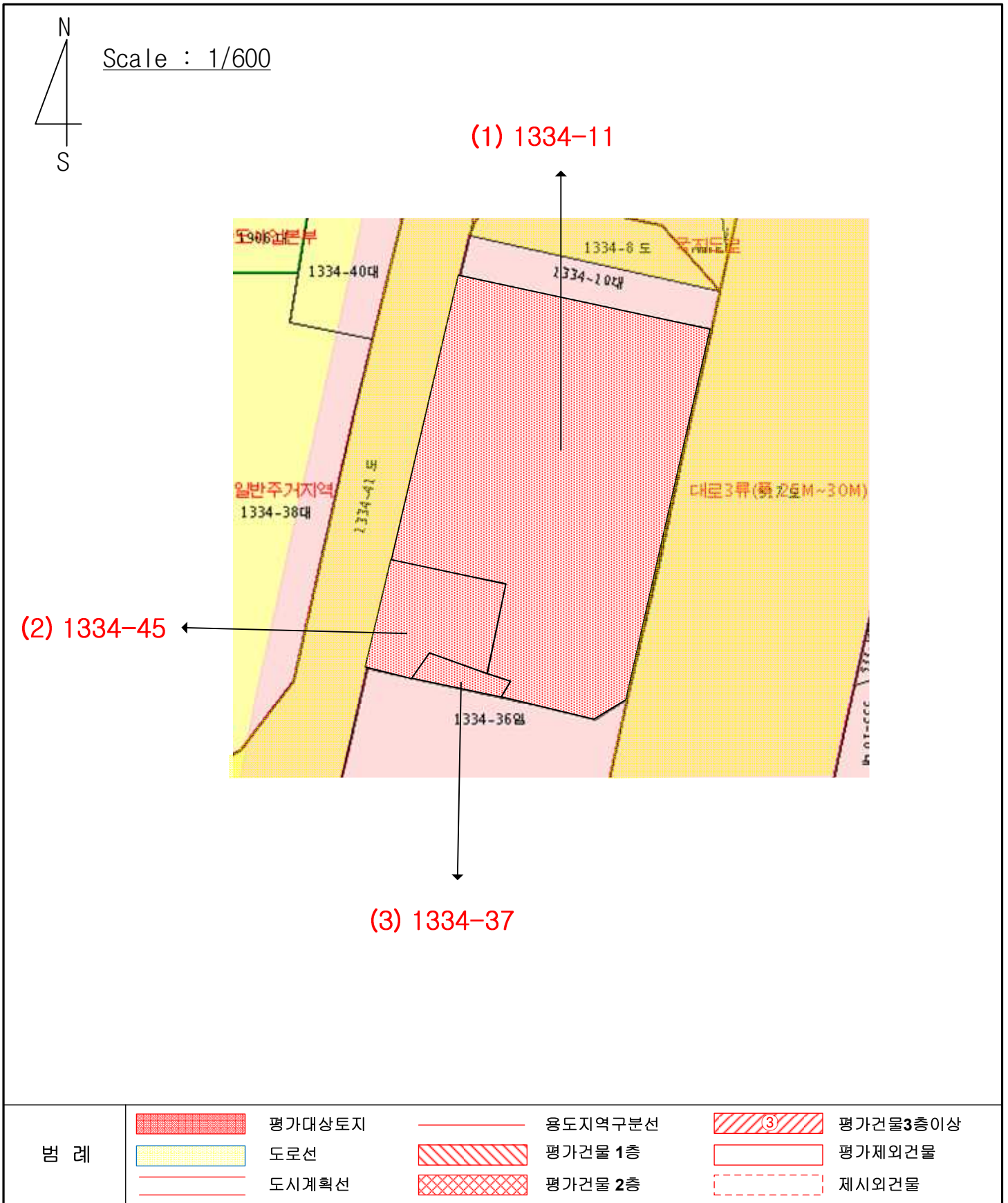


상세 위치도

소재지 **울산광역시 남구 신정동 1334-11외**



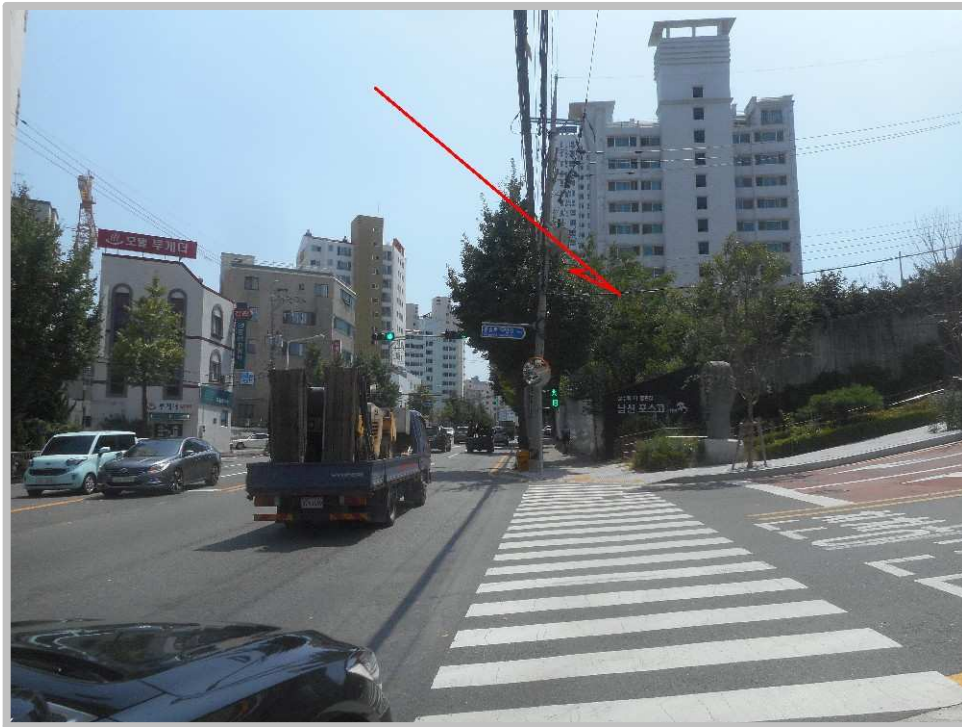
지 적 개 황 도



사 진 용 지



【 본 건 전 경 】



【 주 위 환 경 】

사 진 용 지

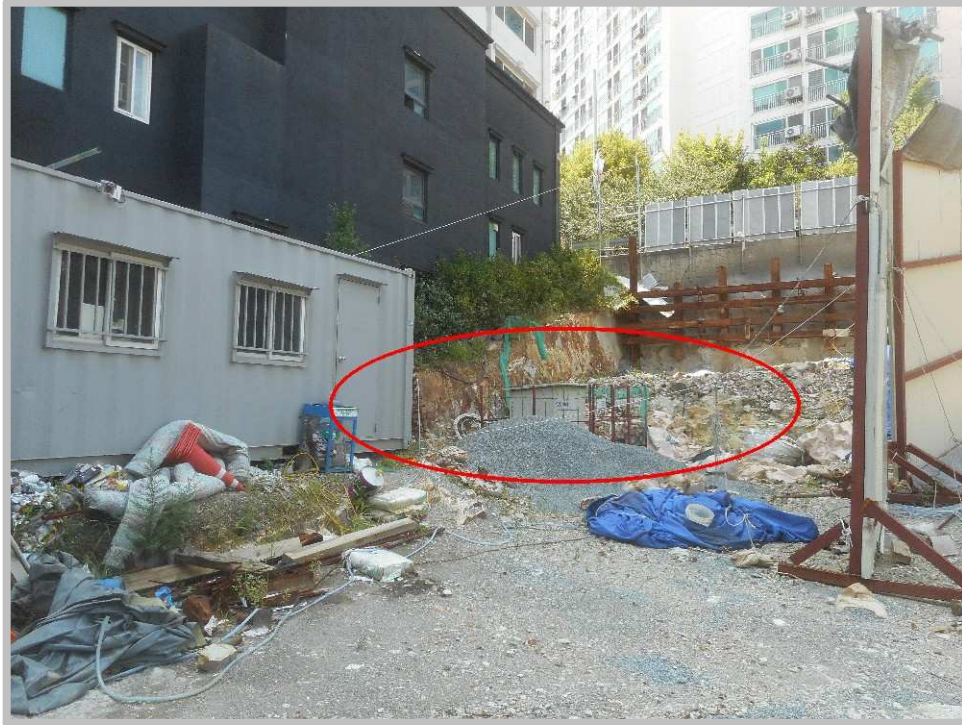


【 본 건 전경 】



【 기호(1) 토지전경 】

사 진 용 지



【 기호(2),(3) 토지전경 】



【 주 위 전 경 】