



# (주) 중앙 감정평가법인

수 신 울산지방법원 사법보좌관 문상준  
참 조  
제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2025.03.05일자 귀 제 『 2025타경949 』로 의뢰하신 『 이영순 소유물건(2025타경949) 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.
3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 1부 끝.

울 산 지 사 장



담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 주현식

시행 중앙 112025-0305-005 (2025.03.18)

우44687 울산광역시 남구 변영로 195 동문아뮤티상가 405호 (신정동)

TEL. 052-261-1505 FAX. 052-261-1504 / <http://www.jaa.co.kr>

# (주)중앙감정평가법인

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

문서번호 : 중앙 112025-0305-005

수 신 : 울산지방법원 사법보좌관 문상준

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.05 자 귀 제 『

2025타경949

』호로

의뢰하신 『

울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1외

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

## 가. 평가보수

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평가수수료	445,106	$(373,984,750 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ $\approx 445,106$
실		
여비교통비	212,800	
토지조사비	—	
물건조사비	20,000	
공부발급비	6,000	
기 타 실 비	4,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	242,800	
공 급 가 액	687,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	68,700	
합 계	755,700	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	755,700	

붙 임 : 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 610-85-35720 』

경남은행 207-0048-8273-04 (주)중앙감정평가법인

\*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0305005" 로 해주시면 감사하겠습니다.

울 산 지 사 장



# 수수료산정내역서

수 신: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

평가서번호: 112025-0305-005

정산청구액: **칠십오만오천칠백원정 (₩755,700.-)**

평가배분액		1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
		₩373,984,750		-		₩373,984,750	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액		수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000		200,000		200,000	
	5천만원초과 5억원까지	323,984,750		1만분의11	x1.0	356,383	
	5억원초과 10억원까지						
	10억원초과 50억원까지						
	50억원초과 100억원까지						
	100억원초과 500억원까지						
	500억원초과 1000억원까지						
	1000억원초과 3000억원까지						
	3000억원초과 6000억원까지						
	6000억원초과 1조원까지						
	1조원 초과분						
합 계					556,383		
평가수수료	1.0배	$(373,984,750 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ $\approx 445,106$				445,106	
	1.5배					-	
	기 타					-	
	소 계					445,106	
실비	여비교통비					212,800	
	토지조사비					-	
	물건조사비	2동 x 10,000원				20,000	
	공부발급비	등기사항전부증명서 4부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 2부 x 1,000원				6,000	
	기 타 실비	사진 4컷 x 1,000원				4,000	
	특별용역비					-	
	소 계					242,800	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩687,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1				68,700		
기납부 착수금							
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩755,700		

울 산 지 사 장



# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

건명: 이영순 소유물건(2025타경949)

평가서번호: 중앙 112025-0305-005

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.

(주)중앙감정평가법인

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



## (부동산)감정평가표

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

감정평가사 주현식

(주)중앙감정평가법인 울산지사장

심 태 보



감정평가액	삼억칠천삼백구십팔만사천칠백오십원정 (₩373,984,750.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준		감정평가목적	경매		
제출처	울산지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이영순		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.13	2025.03.13	2025.03.17	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	1,071	토지	1,071	336,000	359,856,000
	건물	395.79	건물	395.79	-	14,128,750
	합계					₩373,984,750

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 심태보		심 태 보			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 울주군 두서면 차리 소재 '차리교' 북동측에 위치하는 부동산으로서, 울산지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

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

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

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

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 3월 13일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 3월 13일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 감정평가방법

### 가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### 나. 토지

#### 1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

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

#### 2) 적용 감정평가방법

##### 가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

##### 나) 거래사례비교법

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

##### 다) 토지 시산가액 조정

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 건물

#### 1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

#### 2) 적용 감정평가방법

##### 가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하였음.

##### 나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### 라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

### 마. 기타 감정평가 관련 사항

본건 건물 기호(2)의 감가수정은 현상, 관리상태, 개보수의 정도 및 장래 이용가능년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

## 7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

나. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 산출개요

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

#### 나. 비교표준지 선정

##### 1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	차리 92	641	대	주거나지	자연녹지	세로(가)	사다리 평지	172,200

##### 2) 비교표준지 선정 사유

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

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

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	울산광역시 울주군 녹지지역 (2025.01.01 ~ 2025.03.13)	0.128% (1.00128)	$( 1 + 0.00055 ) \times$ $( 1 + 0.00055 \times 41/31 )$ $\approx 1.00128$

※ 미고시된 월의 자가변동률은 고시된 자가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 적용함.

### 라. 지역요인 비교

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 개별요인 비교

■ 기호(1, 3)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.92	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 구조 등에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 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, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.920	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

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

### 2) 관련근거

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

### 3) 사례자료

#### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	담보	2024.03.08	서하리 ○○○-○○	780	대	공업용	자연 녹지	세로(가) 사다리	368,000	171,500
(2)	담보	2024.03.08	서하리 ○○○-○○	8,213	공장 용지	공업용	자연 녹지	세로(가) 부정형	332,000	162,900
(3)	담보	2023.11.23	차리 ○○-○	658	대	주거기타	자연 녹지	세로(불) 세장형	325,000	151,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2022.08.04	전읍리 ○○○	564	대	단독주택	자연 녹지	소로한면 세장형	376,000	205,200
비 고	거래금액 : 275,000,000원 건물개요 : 조적조(연화조), 블록조 단독주택, 165㎡(사용승인일:1995.09.19) 건물단가 : 900,000원/㎡ × 19 ÷ 45 ≒ 380,000원/㎡ 토지단가 : (275,000,000원 - 380,000원/㎡ × 165㎡) ÷ 564㎡ ≒ 376,000원/㎡								
#2	2021.12.14	차리 ○○○-○	272	대	단독주택	자연 녹지	세각(가) 사다리	324,000	174,700
비 고	거래금액 : 88,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 88,000,000원 ÷ 272㎡ ≒ 324,000원/㎡								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### (1) 격차율 산정 산식

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

#### (2) 격차율 산정

#### ■ 비교표준지 A

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (1)	368,000	-	1.00805	1.000	0.987	366,139	2.123
비교표준지 공시지가	A	172,200	-	1.00128	-	-	172,420	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(1)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	울산광역시 울주군 녹지지역 (2024.03.08~2025.03.13)						1.00805
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	0.94	1.00	1.05	1.00	0.987
비고	표준지는 평가사례 대비 환경조건(인근환경 등)에서 열세하나 행정적조건(자연취락지구 등)에서 우세하며 전체적으로 열세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.12

### 사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

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

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1, 3	172,200	1.00128	1.000	0.920	2.12	336,288	336,000	-

#### 2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	336,000	658	221,088,000	-
3	336,000	413	138,768,000	-
합 계	-	1,071	359,856,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 산출 개요

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

#### 나. 비교사례 선정

##### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2022.08.04	전음리 ○○○	564	대	단독주택	자연 녹지	소로한면 세장형	376,000	205,200
비 고	거래금액 : 275,000,000원 건물개요 : 조적조(연화조), 블록조 단독주택, 165㎡(사용승인일:1995.09.19) 건물단가 : 900,000원/㎡ × 19 ÷ 45 ≒ 380,000원/㎡ 토지단가 : (275,000,000원 - 380,000원/㎡ × 165㎡) ÷ 564㎡ ≒ 376,000원/㎡								

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

#### 다. 사정보정

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 시점수정

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

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
#1	울산광역시 울주군 녹지지역 (2022.08.04 ~ 2025.03.13)	1.371% (1.01371)	$  \begin{aligned}  & ( 1 + 0.00137 \times 28/31 ) \times \\  & ( 1 + 0.00135 ) \times ( 1 + 0.00082 ) \times \\  & ( 1 + 0.00098 ) \times ( 1 - 0.00044 ) \times \\  & ( 1 + 0.00041 ) \times ( 1 + 0.00802 ) \times \\  & ( 1 + 0.00055 ) \times \\  & ( 1 + 0.00055 \times 41/31 ) \\  & \approx 1.01371  \end{aligned}  $

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

## 마. 지역요인 비교

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 개별요인 비교

#### ■ 기호(1, 3)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.91	본건이 사례 대비 가로의 폭, 구조 등에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.94	본건이 사례 대비 인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 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, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.99	본건이 사례 대비 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.05	본건이 사례 대비 자연취락지구 등에서 우세함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.889	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

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

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1, 3	376,000	1.00	1.01371	1.000	0.889	338,846	339,000	-

#### 2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	339,000	658	223,062,000	-
3	339,000	413	140,007,000	-
합 계	-	1,071	363,069,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	359,856,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	363,069,000	-

#### 나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

#### 다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	336,000	658	221,088,000	-
3	336,000	413	138,768,000	-
합 계	-	1,071	359,856,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### III. 건물가액 산출근거

#### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리 상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

#### 2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

#### 가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : ※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
05-04-04-02	일반창고	블록조/철골지붕틀(총고4.5m)/소골 슬레이트	5	571,000	40 (35~45)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
2	1층	226.43	창고 등	브르크,스라브	200,000	-
4	1층	169.36	창고	브록	200,000	-

### 다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공 정도 등을 감안하여 부대설비 보정단가를 결정하나, 본건 건물의 경우 부대설비가 미미하여 상기 표준단가에 포함하여 평가하였음.

### 라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축 단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
2	1층	200,000	-	200,000	-
4	1층	200,000	-	200,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
2	1층	미상	200,000	40	-	35	5/40	25,000	25,000
4	1층	1994.11.07	200,000	40	30	30	10/40	50,000	50,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

※ 본건 건물 기호(2)의 감가수정은 현상, 관리상태, 개보수의 정도 및 장래 이용가능년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용 하였음.

### 4. 건물가액의 결정

기 호	구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
2	1층	25,000	226.43	5,660,750	-
4	1층	50,000	169.36	8,468,000	-
합계		-	395.79	14,128,750	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호		적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1		336,000	658	221,088,000	-
	3		336,000	413	138,768,000	-
토지소계			-	1,071	359,856,000	-
건물	2	1층	25,000	226.43	5,660,750	-
	4	1층	50,000	169.36	8,468,000	-
건물소계			-	395.79	14,128,750	-
합 계			-	-	373,984,750	-

#### 2. 결정의견

토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

## (토지 · 건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	울산광역시 울주군 두서면 차리	73-1	대	자연녹지지역	658	658	336,000	221,088,000	
2	"	73-1 위지상	창고	블록조 스레트지붕 단층	194.71	226.43	25,000	5,660,750	일반건축물 대장면적기준 200,000 x5/40 관찰감가
			차고	블록조 슬래브지붕 단층	21.15				
			창고	블록조 슬래브지붕 단층	10.57				
3	"	73-2	잡종지	자연녹지지역	413	413	336,000	138,768,000	
4	"	73-2 위지상	창고	블록조 스라브지붕 단층	169.36	169.36	50,000	8,468,000	200,000 x10/40
<b>합 계</b>								<b>₩373,984,750</b>	- 이 하 여 백 -

# 토지평가요항표

- |  |   |                               |
|--|---|-------------------------------|
| 1. 위치 및 주위환경<br>4. 인접 도로상태<br>7. 공부와의 차이 | 2. 교통상황<br>5. 토지이용계획 및 제한상태<br>8. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | 3. 형태 및 이용상태<br>6. 제시목록 외의 물건 |
|--|---|-------------------------------|

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 울산광역시 울주군 두서면 차리 소재 '차리고' 북동측에 위치하며, 주위는 중·소규모의 공장, 전·답의 농경지, 임야 등이 소재하고 있음.

## 2. 교통상황

- 기호(1, 3) : 본건까지 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

## 3. 형태 및 이용상태

- 기호(1, 3) : 인접 도로 대비 대체로 등고 평탄하게 조성한 사다리형의 토지이고 창고용 건부지로 이용중임.

## 4. 인접 도로상태

지적도상 본건 남서측으로 세로(불)에 접함.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1, 3) : 도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(1호)<수도법>

## 6. 제시목록 외의 물건

없음.

## 7. 공부와의 차이

없음.

# 토지평가요항표

1. 위치 및 주위환경  
4. 인접 도로상태  
7. 공부와의 차이

2. 교통상황  
5. 토지이용계획 및 제한상태  
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태  
6. 제시목록 외의 물건

## 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

# 건물평가요항표

- |             |            |                       |
|-------------|------------|-----------------------|
| 1. 건물의 구조   | 2. 이용상태    | 3. 설비내역               |
| 4. 부합물 및 종물 | 5. 공부와의 차이 | 6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

## 1. 건물의 구조

-기호(2)

구조 : 브르크 스텔트, 스라브지붕 지상1층 건물로서

외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등

내벽 : 몰탈위페인팅 마감 등

바닥 : 콘크리트마감 등

-기호(4)

구조 : 브릭조 스라브지붕 지상1층 건물로서

외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등

내벽 : 몰탈위페인팅 마감 등

바닥 : 콘크리트마감 등

## 2. 이용상태

창고 등으로 이용중임.

## 3. 설비내역

--

## 4. 부합물 및 종물

없음.

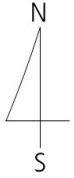
## 5. 공부와의 차이

기호(4) 건물은 공부상 구조가 '스라브지붕'이나 현황은 '스텔트지붕'임.

## 6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

# 광역 위치도

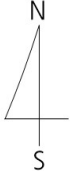


소재지

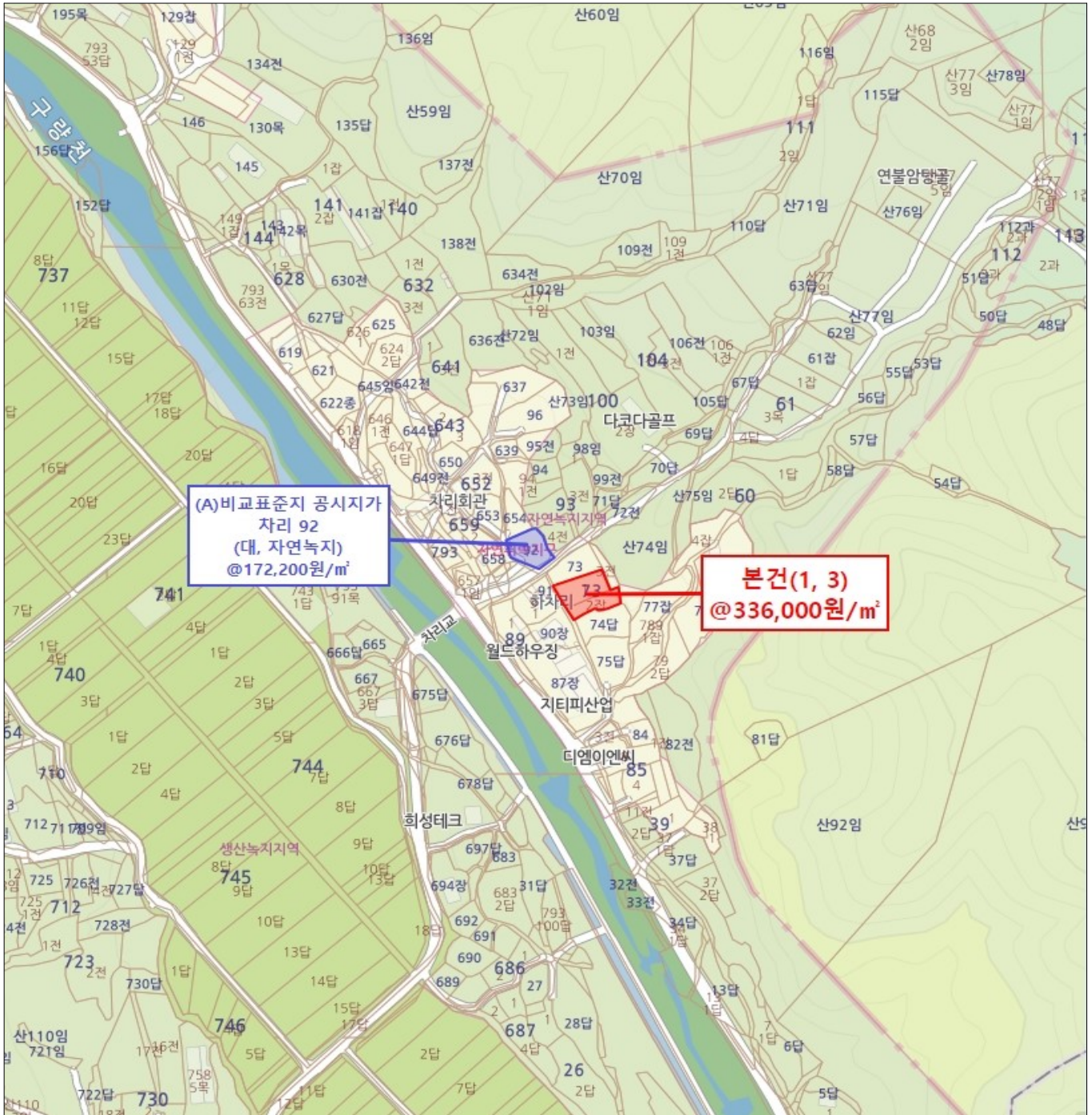
울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1외



# 상세 위치도



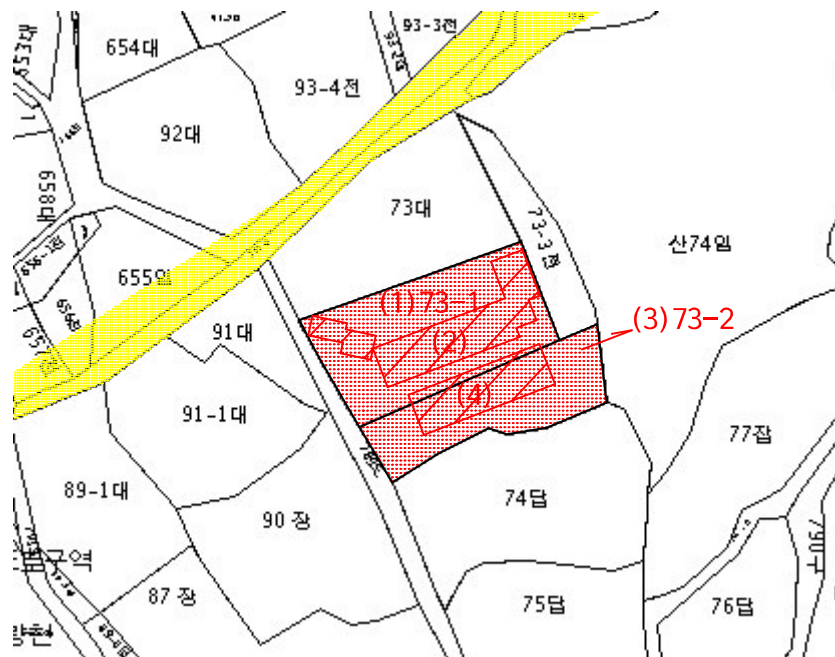
소재지	울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1외
-----	------------------------



# 지 적 개 황 도



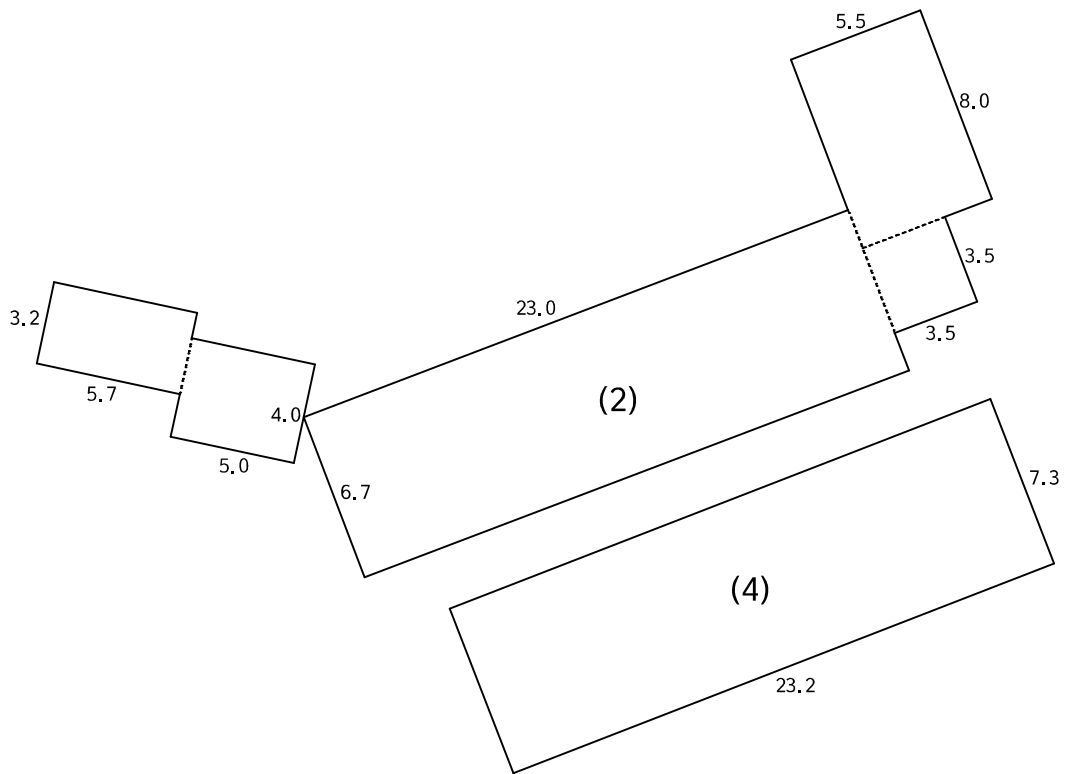
축 척 : 1200분의 1



# 건물개황도



NON SCALE



[건물면적산출근거]

(2) :  $(23.0 \times 6.7) + (3.5 \times 3.5) + (5.5 \times 8.0) + (5.0 \times 4.0) + (5.7 \times 3.2) \approx 248.5\text{m}^2$

$\approx 226.43\text{m}^2$  (공부면적)

(4) :  $23.2 \times 7.3 \approx 169.3\text{m}^2$

$\approx 169.36\text{m}^2$  (공부면적)

# 사진용지



본건전경



기호(2) 전경

# 사진용지



기호(4) 전경



주위전경

발급번호 : 202531710009553621

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 06

<b>토지이용계획확인서</b>				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	울산광역시 남구 변영로 195,	
			전화번호		
신청토지	소재지			지 번	지 목
	울산광역시 울주군 두서면 차리			73-1	대
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(1호)<수도법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					<b>범례</b> □ 공장설립승인지역 □ 도시지역 □ 하천구역 □ 가축사육제한구역 □ 자연취락지구 □ 법정동 □ 자연녹지지역 □ 도로구역
					축척 1/1200 수입증지 붙이는곳
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 03/ 06 울산광역시 울주군수					수수료 전자결제 민원

발급번호 : 202531710009553621

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 03/ 06

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>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.</li> </ol>
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<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>



발급번호 : 202531710009553616

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 03/ 06

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>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.</li> </ol>
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<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>

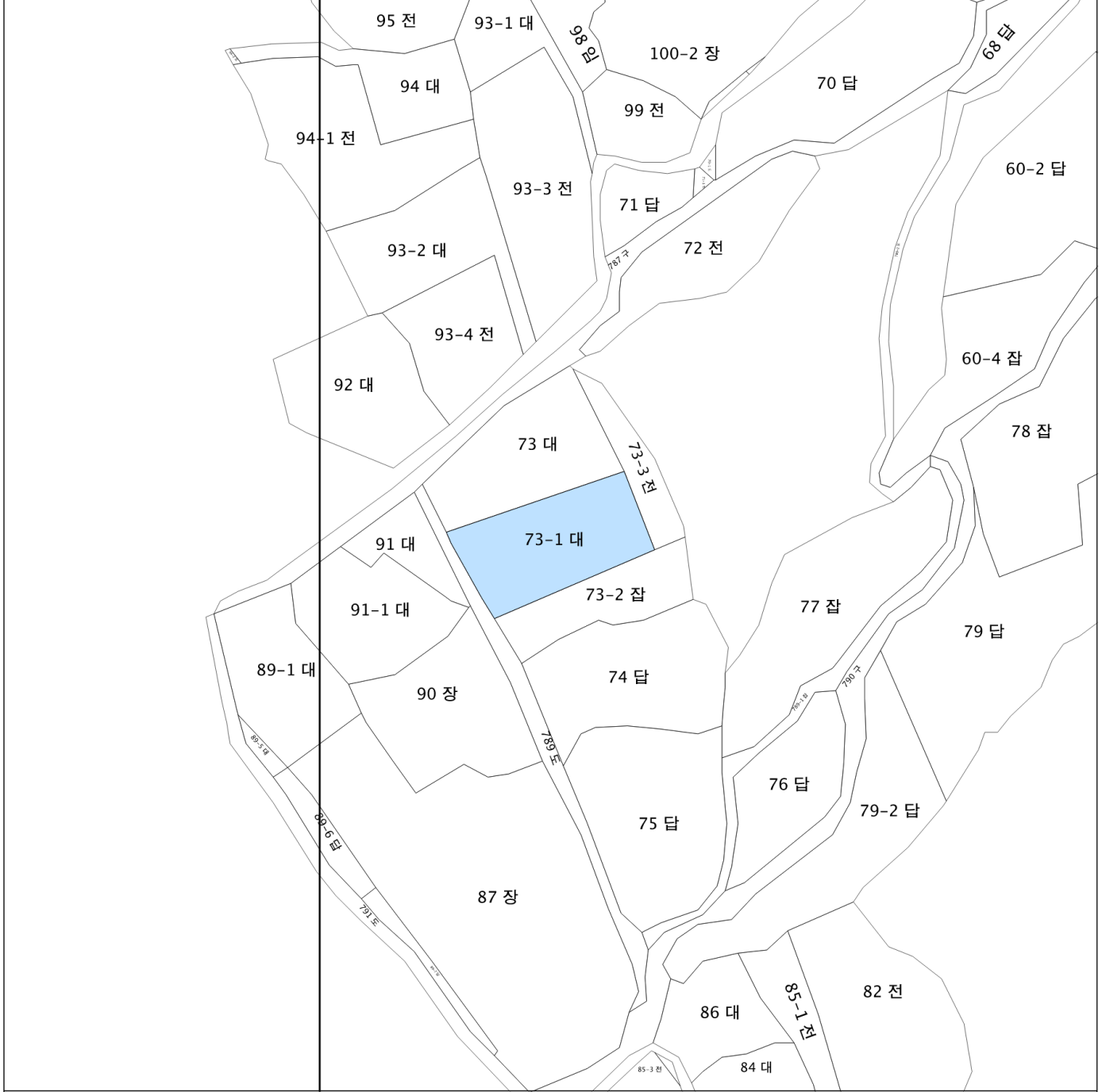


문서확인번호 : 1741-2203-7399-7356



# 지적도 등본

발급번호	202531710009553588	처리시각	09시 13분 01초	발급자	정부24
토지소재	울산광역시 울주군 두서면 차리	지번	73-1번지	축척	등폭:1/1200 출력:1/1200



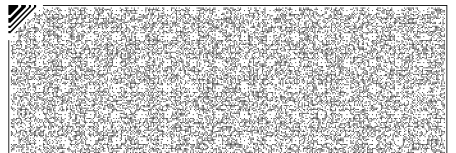
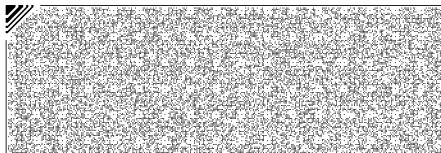
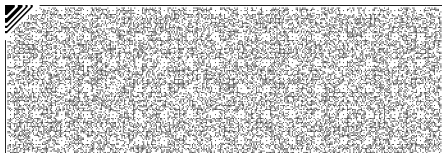
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 03월 06일

## 울산광역시 울주군 수



◆ 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 [제출용] -

고유번호 2301-1996-386305



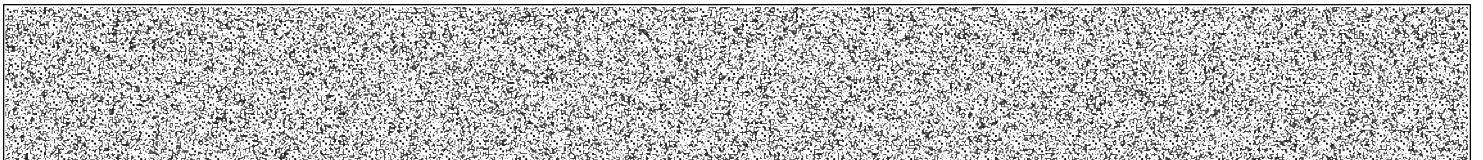
[토지] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1

【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1982년8월18일	울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1	대	658㎡	

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
16	소유권이전	2023년11월30일 제128978호	2023년11월30일 매매	소유자 이영순 610813-***** 울산광역시 중구 한결4길 8(교동) 매매목록 제2023-1976호
17	가압류	2024년12월26일 제142761호	2024년12월26일 울산지방법원의 가압류 결정(2024카단14751)	청구금액 금42,120,000 원 채권자 울산신용보증재단 230171-0001083 울산광역시 북구 산업로 915 (연암동, 울산경제일자리진흥원)
18	임의경매개시결정	2025년2월25일 제571637호	2025년2월25일 울산지방법원의 임의경매개시결정(2025타경949)	채권자 농소농업협동조합 181236-0000269 울산광역시 북구 호계3길 4(호계동)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
10	근저당권설정	2023년11월30일 제128979호	2023년11월30일 설정계약	채권최고액 금276,000,000원 채무자 이영순 울산광역시 중구 한결4길 8(교동) 근저당권자 농소농업협동조합 181236-0000269 울산광역시 북구 호계3길 4(호계동)

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



발행번호 230202DAE0119503I010963060000086392100010518001111

발급확인번호 AANV-RGJD-3053

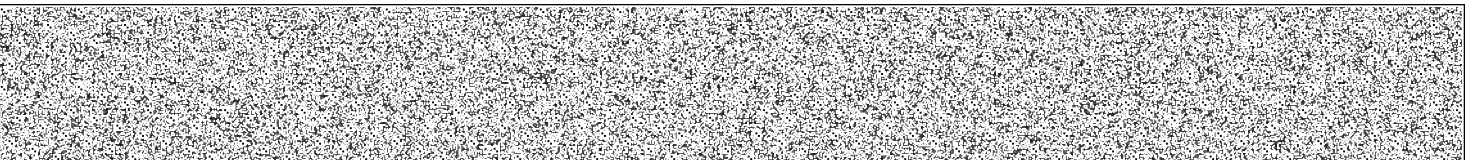
발행일 2025/03/06

[토지] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				( 월드지점 ) 공동담보 건물 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1 건물 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2 토지 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2
11	근저당권설정	2024년11월15일 제129018호	2024년11월15일 설정계약	채권최고액 금60,000,000원 채무자 윤경민 경상남도 창원시 진해구 진해대로901번길 11, 109동 602호(자은동,주공아파트) 근저당권자 김현철 690218-***** 경상북도 상주시 발산로 191-28(초산동) 공동담보 건물 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1 토지 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2 건물 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2

**【 매 매 목 록 】**

목록번호	2023-1974			
거래가액	금140,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1	13	2023년11월30일 매매	
2	[토지] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1	15	2023년11월30일 매매	
3	[토지] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2	7	2023년11월30일 매매	
4	[건물] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2	6	2023년11월30일 매매	



[토지] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1

목록번호	2023-1976			
거래가액	금345,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1	14	2023년11월30일 매매	
2	[토지] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1	16	2023년11월30일 매매	
3	[건물] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2	7	2023년11월30일 매매	
4	[토지] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2	8	2023년11월30일 매매	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 3월 6일

법원행정처 등기정보중앙관리소

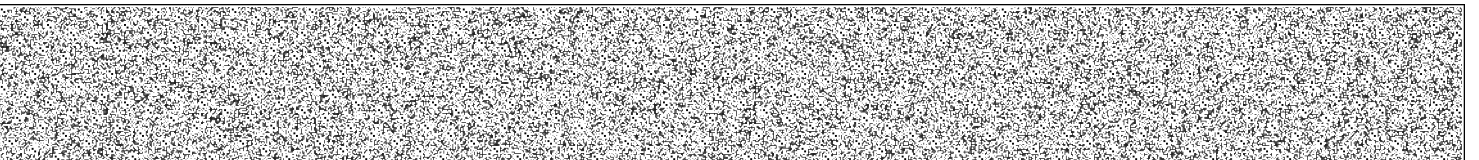
전산운영책임관



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

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 230202DAE0119503I010963060000086392100030518001111

발급확인번호 AANV-RGJD-3053

발행일 2025/03/06

# 주요 등기사항 요약 (참고용)

## [ 주의 사항 ]

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

고유번호 2301-1996-386305

[토지] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1 대 658㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이영순 (소유자)	610813-*****	단독소유	울산광역시 중구 한결4길 8(교동)	16

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
17	가압류	2024년12월26일 제142761호	청구금액 금42,120,000 원 채권자 울산신용보증재단	이영순
18	임의경매개시결정	2025년2월25일 제571637호	채권자 농소농업협동조합	이영순

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
10	근저당권설정	2023년11월30일 제128979호	채권최고액 금276,000,000원 근저당권자 농소농업협동조합	이영순
11	근저당권설정	2024년11월15일 제129018호	채권최고액 금60,000,000원 근저당권자 김현철	이영순

## [ 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.



# 등기사항전부증명서(현재 유효사항)

## - 토지 [제출용] -

고유번호 2301-1996-386306



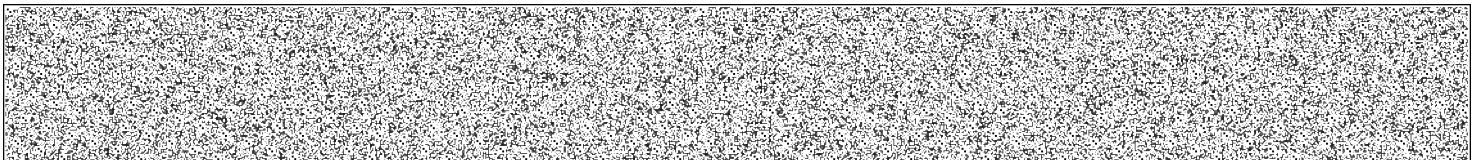
[토지] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2

【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1995년2월7일	울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2	잡종지	413㎡	

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
8	소유권이전	2023년11월30일 제128978호	2023년11월30일 매매	소유자 이영순 610813-***** 울산광역시 중구 한결4길 8(교동) 매매목록 제2023-1976호
9	가압류	2024년12월26일 제142761호	2024년12월26일 울산지방법원의 가압류 결정(2024카단14751)	청구금액 금42,120,000 원 채권자 울산신용보증재단 230171-0001083 울산광역시 북구 산업로 915 (연암동, 울산경제일자리진흥원)
10	임의경매개시결정	2025년2월25일 제571637호	2025년2월25일 울산지방법원의 임의경매개시결정(2025타경949)	채권자 농소농업협동조합 181236-0000269 울산광역시 북구 호계3길 4 (호계동)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
11	근저당권설정	2023년11월30일 제128979호	2023년11월30일 설정계약	채권최고액 금276,000,000원 채무자 이영순 울산광역시 중구 한결4길 8(교동) 근저당권자 농소농업협동조합 181236-0000269 울산광역시 북구 호계3길 4(호계동)

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



발행번호 230202MAK0119503E010963060000086392100010608001111

발급확인번호 AANV-RGID-3060

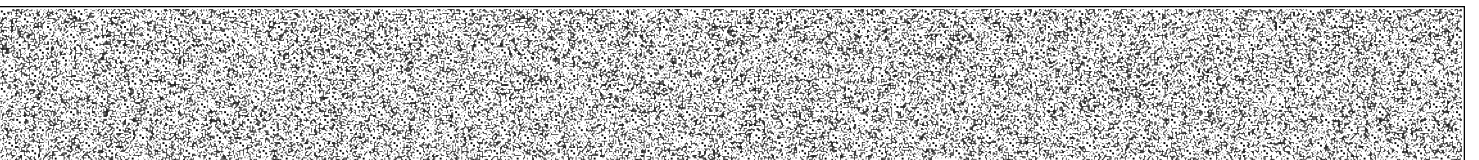
발행일 2025/03/06

[토지] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				( 월드지점 ) 공동담보 건물 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1 토지 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1 건물 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2
12	근저당권설정	2024년11월15일 제129018호	2024년11월15일 설정계약	채권최고액 금60,000,000원 채무자 윤경민 경상남도 창원시 진해구 진해대로901번길 11, 109동 602호(자은동, 주공아파트) 근저당권자 김현철 690218-***** 경상북도 상주시 발산로 191-28(초산동) 공동담보 건물 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1 토지 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1 건물 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2

**【 매 매 목 록 】**

목록번호	2023-1974			
거래가액	금140,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1	13	2023년11월30일 매매	
2	[토지] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1	15	2023년11월30일 매매	
3	[토지] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2	7	2023년11월30일 매매	
4	[건물] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2	6	2023년11월30일 매매	

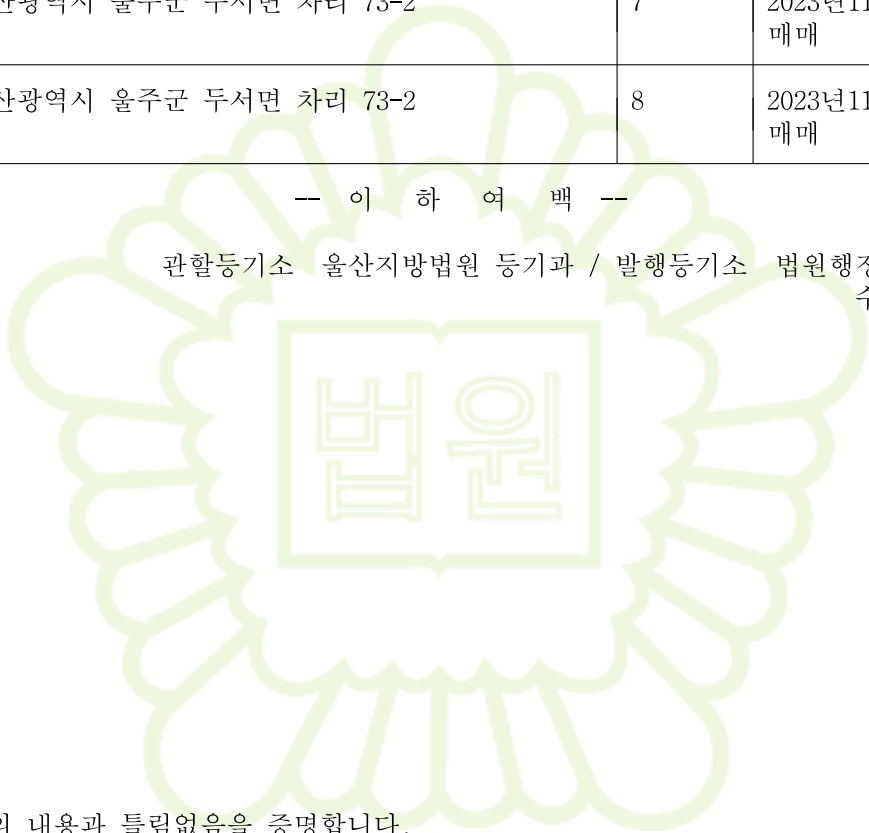


[토지] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2

목록번호	2023-1976			
거래가액	금345,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1	14	2023년11월30일 매매	
2	[토지] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1	16	2023년11월30일 매매	
3	[건물] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2	7	2023년11월30일 매매	
4	[토지] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2	8	2023년11월30일 매매	

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 3월 6일



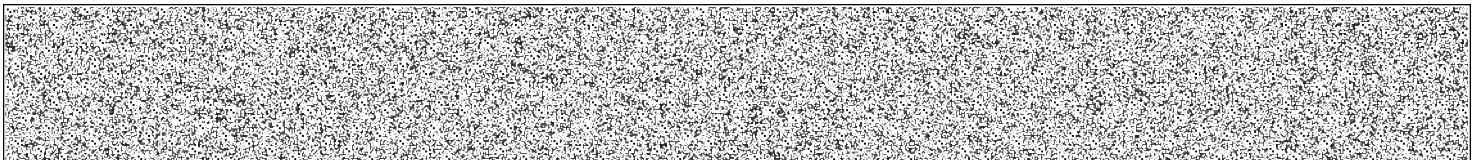
법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관

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

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 230202MAK0119503E010963060000086392100030608001111

발급확인번호 AANV-RGID-3060

발행일 2025/03/06

# 주요 등기사항 요약 (참고용)

## [ 주의 사항 ]

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

고유번호 2301-1996-386306

[토지] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2 잡종지 413m<sup>2</sup>

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이영순 (소유자)	610813-*****	단독소유	울산광역시 중구 한결4길 8(교동)	8

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	가압류	2024년12월26일 제142761호	청구금액 금42,120,000 원 채권자 울산신용보증재단	이영순
10	임의경매개시결정	2025년2월25일 제571637호	채권자 농소농업협동조합	이영순

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
11	근저당권설정	2023년11월30일 제128979호	채권최고액 금276,000,000원 근저당권자 농소농업협동조합	이영순
12	근저당권설정	2024년11월15일 제129018호	채권최고액 금60,000,000원 근저당권자 김현철	이영순

## [ 참 고 사 항 ]

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



# 등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 건물 [제출용] -

고유번호 2301-1996-385430

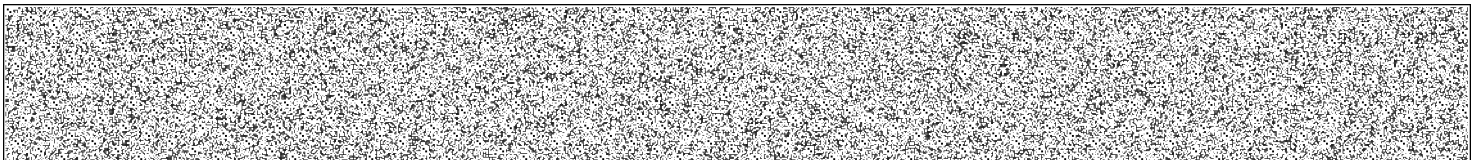


[건물] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1

【 표 제 부 】 ( 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1984년8월24일	울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1	블록조 스테트지붕 단층창고 58평9홉 블록조 슬래브지붕 단층차고 6평4홉 블록조 슬래브지붕 단층창고 3평2홉	도면편철장 제79책제122장

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
14	소유권이전	2023년11월30일 제128978호	2023년11월30일 매매	소유자 이영순 610813-***** 울산광역시 중구 한결4길 8(교동) 매매목록 제2023-1976호
15	가압류	2024년12월26일 제142761호	2024년12월26일 울산지방법원의 가압류 결정(2024카단1 4751)	청구금액 금42,120,000 원 채권자 울산신용보증재단 230171-0001083 울산광역시 북구 산업로 915 (연암동, 울산경제일자리진흥원)
16	임의경매개시결정	2025년2월25일 제571637호	2025년2월25일 울산지방법원의 임의경매개시결 정(2025타경949 )	채권자 농소농업협동조합 181236-0000269 울산광역시 북구 호계3길 4 (호계동)

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



발행번호 230202SAM01195035010963060000085492100013008001111

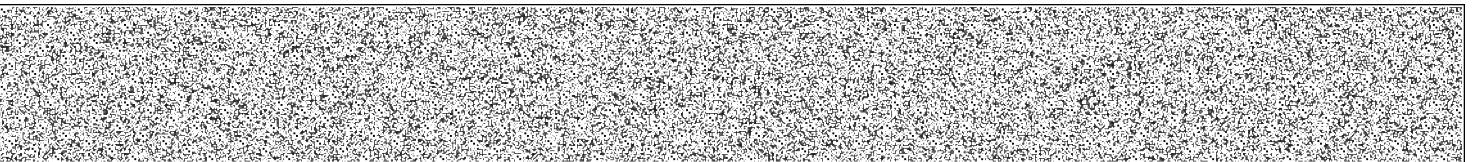
발급확인번호 AANV-RGIF-4302

발행일 2025/03/06

[건물] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
10	근저당권설정	2023년11월30일 제128979호	2023년11월30일 설정계약	채권최고액 금276,000,000원 채무자 이영순 울산광역시 중구 한결4길 8(교동) 근저당권자 농소농업협동조합 181236-0000269 울산광역시 북구 호계3길 4(호계동) ( 월드지점 ) 공동담보 토지 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1 건물 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2 토지 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2
11	근저당권설정	2024년11월15일 제129018호	2024년11월15일 설정계약	채권최고액 금60,000,000원 채무자 윤경민 경상남도 창원시 진해구 진해대로901번길 11, 109동 602호(자은동,주공아파트) 근저당권자 김현철 690218-***** 경상북도 상주시 발산로 191-28(초산동) 공동담보 토지 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1 토지 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2 건물 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2

【 매 매 목 록 】				
목록번호	2023-1974			
거래가액	금140,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1	13	2023년11월30일 매매	



[건물] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1

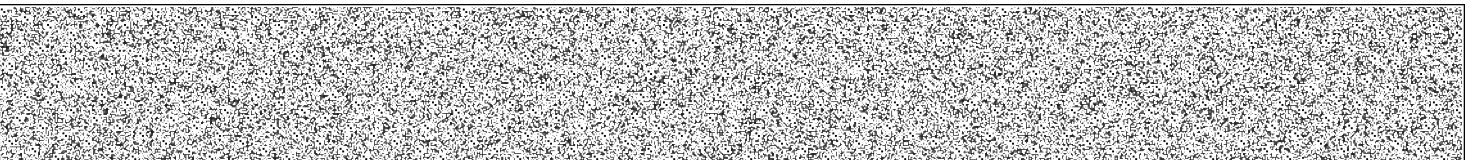
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
2	[토지] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1	15	2023년11월30일 매매	
3	[토지] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2	7	2023년11월30일 매매	
4	[건물] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2	6	2023년11월30일 매매	

목록번호 2023-1976

거래가액 금345,000,000원

일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1	14	2023년11월30일 매매	
2	[토지] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1	16	2023년11월30일 매매	
3	[건물] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2	7	2023년11월30일 매매	
4	[토지] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2	8	2023년11월30일 매매	

-- 이 하 여 백 --



[건물] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 3월 6일

법원행정처 등기정보중앙관리소

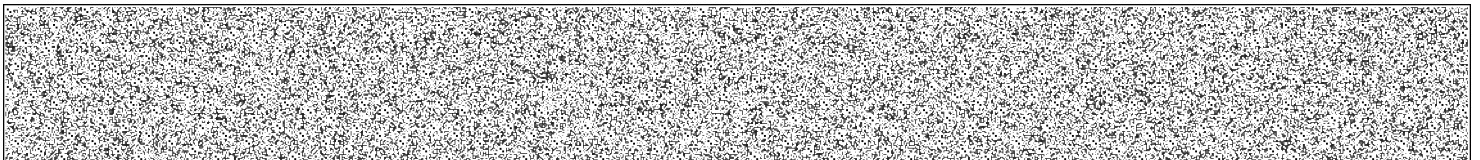
전산운영책임관



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

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 230202SAM01195035010963060000085492100043008001111

발급확인번호 AANV-RGIF-4302

발행일 2025/03/06

# 주요 등기사항 요약 (참고용)

## [ 주의 사항 ]

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

고유번호 2301-1996-385430

[건물] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이영순 (소유자)	610813-*****	단독소유	울산광역시 중구 한결4길 8(교동)	14

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
15	가압류	2024년12월26일 제142761호	청구금액 금42,120,000 원 채권자 울산신용보증재단	이영순
16	임의경매개시결정	2025년2월25일 제571637호	채권자 농소농업협동조합	이영순

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
10	근저당권설정	2023년11월30일 제128979호	채권최고액 금276,000,000원 근저당권자 농소농업협동조합	이영순
11	근저당권설정	2024년11월15일 제129018호	채권최고액 금60,000,000원 근저당권자 김현철	이영순

## [ 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.



# 등기사항전부증명서(현재 유효사항)

## - 건물 [제출용] -

고유번호 2301-1996-385431



[건물] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2

### 【 표 제 부 】 ( 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1999년11월23일	울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2	블록조 스투브지붕 단층창고 169.36㎡	

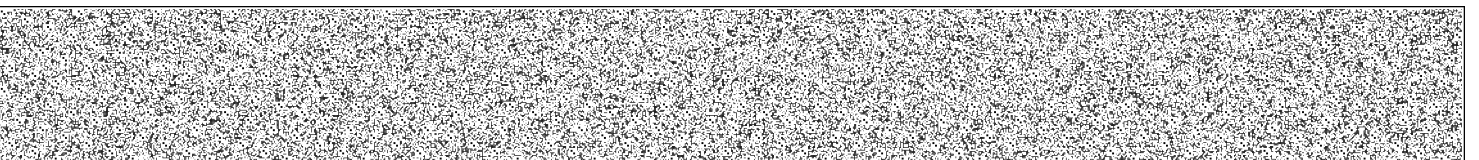
### 【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
7	소유권이전	2023년11월30일 제128978호	2023년11월30일 매매	소유자 이영순 610813-***** 울산광역시 중구 한결4길 8(교동) 매매목록 제2023-1976호
8	가압류	2024년12월26일 제142761호	2024년12월26일 울산지방법원의 가압류 결정(2024카단1 4751)	청구금액 금42,120,000 원 채권자 울산신용보증재단 230171-0001083 울산광역시 북구 산업로 915 (연암동, 울산경제일자리진흥원)
9	임의경매개시결정	2025년2월25일 제571637호	2025년2월25일 울산지방법원의 임의경매개시결 정(2025타경949 )	채권자 농소농업협동조합 181236-0000269 울산광역시 북구 호계3길 4 (호계동)

### 【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
9	근저당권설정	2023년11월30일 제128979호	2023년11월30일 설정계약	채권최고액 금276,000,000원 채무자 이영순 울산광역시 중구 한결4길 8(교동) 근저당권자 농소농업협동조합 181236-0000269

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



발행번호 230202TON0119503G01096306000085492100013111001111

발급확인번호 AANV-RGIO-4316

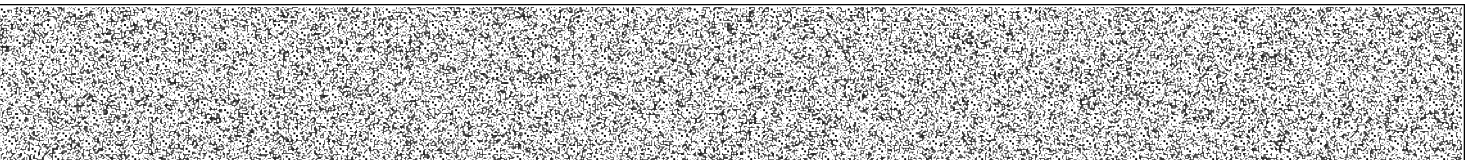
발행일 2025/03/06

[건물] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				울산광역시 북구 호계3길 4(호계동) (월드지점) 공동담보 건물 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1 토지 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1 토지 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2
10	근저당권설정	2024년11월15일 제129018호	2024년11월15일 설정계약	채권최고액 금60,000,000원 채무자 윤경민 경상남도 창원시 진해구 진해대로901번길 11, 109동 602호(자은동,주공아파트) 근저당권자 김현철 690218-***** 경상북도 상주시 발산로 191-28(초산동) 공동담보 건물 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1 토지 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1 토지 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2

**【 매 매 목 록 】**

목록번호	2023-1974			
거래가액	금140,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1	13	2023년11월30일 매매	
2	[토지] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1	15	2023년11월30일 매매	
3	[토지] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2	7	2023년11월30일 매매	
4	[건물] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2	6	2023년11월30일	



[건물] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2

일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
			매매	
목록번호	2023-1976			
거래가액	금345,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1	14	2023년11월30일 매매	
2	[토지] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-1	16	2023년11월30일 매매	
3	[건물] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2	7	2023년11월30일 매매	
4	[토지] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2	8	2023년11월30일 매매	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 3월 6일

법원행정처 등기정보중앙관리소

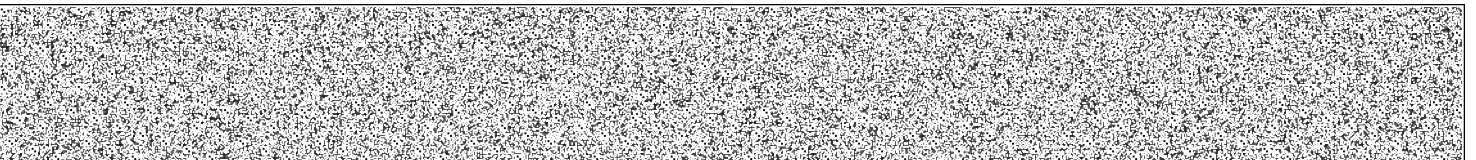
전산운영책임관



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

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 230202TON0119503G010963060000085492100033111001111

발급확인번호 AANV-RGIO-4316

발행일 2025/03/06

# 주요 등기사항 요약 (참고용)

## [ 주의 사항 ]

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

고유번호 2301-1996-385431

[건물] 울산광역시 울주군 두서면 차리 73-2

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이영순 (소유자)	610813-*****	단독소유	울산광역시 중구 한결4길 8(교동)	7

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

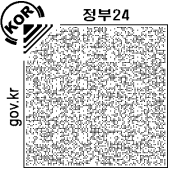
순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
8	가압류	2024년12월26일 제142761호	청구금액 금42,120,000 원 채권자 울산신용보증재단	이영순
9	임의경매개시결정	2025년2월25일 제571637호	채권자 농소농업협동조합	이영순

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	근저당권설정	2023년11월30일 제128979호	채권최고액 금276,000,000원 근저당권자 농소농업협동조합	이영순
10	근저당권설정	2024년11월15일 제129018호	채권최고액 금60,000,000원 근저당권자 김현철	이영순

## [ 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.



# 토지 대장

고유번호	3171037021-10073-0001		
토지소재	울산광역시 울주군 두서면 차리		
지번	73-1	축척	1:1200

도면번호	3	발급번호	202531710-00955-3587
장번호	2-1	처리시각	09시 12분 25초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자				
지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	변동일자	주소			등록번호	
			변동원인	성명 또는 명칭				
(08) 대	*658*	(40) 1982년 08월 18일 지목변경	1982년 08월 14일	73-1			341128-2*****	
			(03)소유권이전	김정숙				
(08) 대	*658*	(50) 1991년 01월 01일 울주군에서 행정구역명칭변경	1994년 11월 29일	부산시 금정구 남산동 262-4			341128-2*****	
			(04)주소변경	김정숙				
(08) 대	*658*	(51) 1995년 01월 01일 울산군 두서면에서 행정관할구역변경	1999년 11월 03일	경북 경주시 암곡동 1337-4			341128-2*****	
			(04)주소변경	김정숙				
(08) 대	*658*	(51) 1997년 07월 15일 경상남도 울산시울주군 두서면에서 행정관할구역변경	2001년 10월 17일	남구 신정동 35-64 혜성아파트 301호			661221-2*****	
			(03)소유권이전	임명숙				
등기수정 년월일	1984. 07. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정	
토지등급 (기준수량등급)	90	109	116	123	136	143	150	
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	125400	132300	135000	149100	161900	151000	152500	

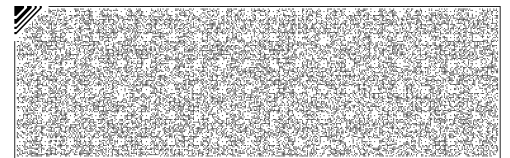
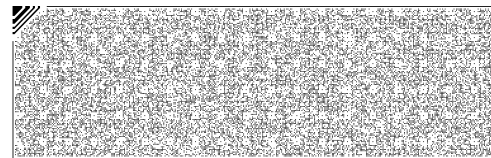
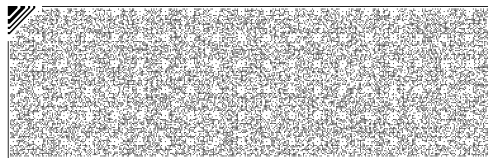
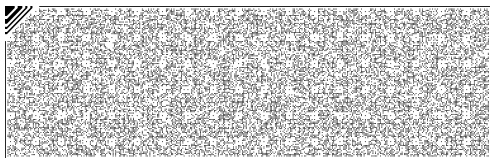
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 6일

울산광역시 울주군수



◆ 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.



# 토지 대장

고유번호	3171037021-10073-0001			도면번호	3	발급번호	202531710-00955-3587	
토지소재	울산광역시 울주군 두서면 차리			장 번호	2-2	처리시각	09시 12분 25초	
지번	73-1	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원	
토지 표시				소유자				
지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	변동일자		주소			
			변동원인		성명 또는 명칭		등록번호	
		--- 이하 여백 ---	2004년 07월 09일	중구 남외동 8-6 화성빌라 202호				
			(03)소유권이전	황하태		750208-1*****		
			2023년 11월 30일	울산광역시 울주군 삼남읍 중평로 23, 2층				
			(03)소유권이전	비엔에스컨설팅주식회사		230111-0*****		
			2023년 11월 30일	울산광역시 중구 한결4길 8(교동)				
			(03)소유권이전	이영순		610813-2*****		
				--- 이하 여백 ---				
등급수정 년월일								
토지등급 (기준수량등급)								
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )								

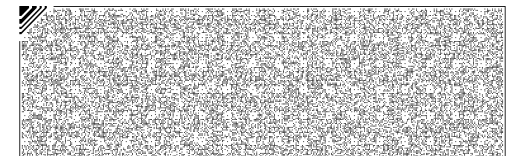
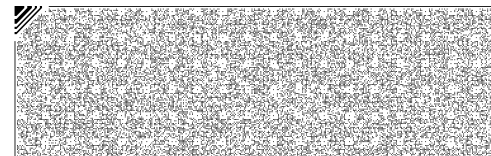
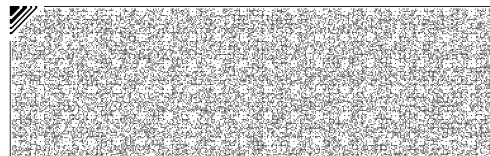
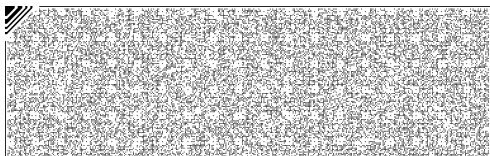
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

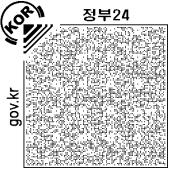
2025년 3월 6일

울산광역시 울주군수



◆ 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.





# 토지 대장

고유번호	3171037021-10073-0002		
토지소재	울산광역시 울주군 두서면 차리		
지번	73-2	축척	1:1200

도면번호	3	발급번호	202531710-00955-3594
장번호	2-1	처리시각	09시 14분 53초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자				
지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	변동일자	주소			등록번호	
			변동원인	성명 또는 명칭				
(01) 전	*413*	(21) 1982년 08월 10일 73번에서 분할	1982년 03월 20일	73			400619-1*****	
			(03)소유권이전	정일명				
(01) 전	*413*	(50) 1991년 01월 01일 울주군에서 행정구역명칭변경	2001년 10월 17일	남구 신정동 35-64 혜성아파트 301호			661221-2*****	
			(03)소유권이전	임명숙				
(28) 잡종지	*413*	(40) 1994년 12월 29일 지목변경	2004년 07월 09일	중구 남외동 8-6 화성빌라 202호			750208-1*****	
			(03)소유권이전	황하태				
(28) 잡종지	*413*	(51) 1995년 01월 01일 울산군 두서면에서 행정관할구역변경	2023년 11월 30일	울산광역시 울주군 삼남읍 중평로 23, 2층			230111-0*****	
			(03)소유권이전	비엔에스컨설팅투자회사				
등급수정 년월일	1984. 07. 01. 수정	1989. 05. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 12. 29. 수정		
토지등급 (기준수량등급)	81	96	106	117	136	150		
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	125400	132300	135000	149100	161900	151000	152500	

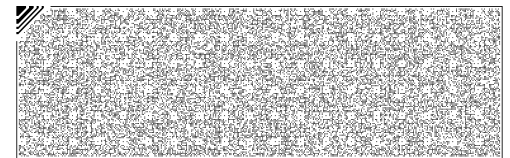
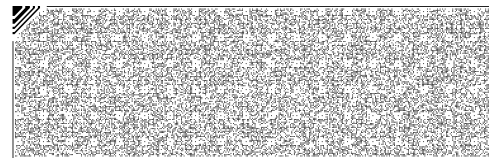
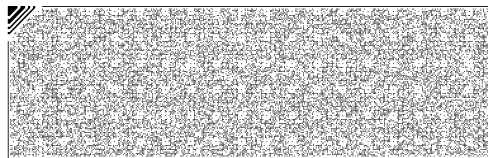
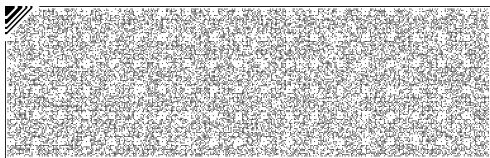
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 6일

울산광역시 울주군수



◆ 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.



# 토지 대장

고유번호	3171037021-10073-0002			도면번호	3	발급번호	202531710-00955-3594	
토지소재	울산광역시 울주군 두서면 차리			장 번호	2-2	처리시각	09시 14분 53초	
지 번	73-2	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원	
토지 표시				소유자				
지 목	면 적 (m <sup>2</sup> )	사 유	변 동 일 자		주 소			
			변 동 원 인		성 명 또는 명 칭		등 록 번 호	
(28) 잡종지	*413*	(51) 1997년 07월 15일 경상남도 울산시울주군 두서면에서 행정관할구역변경	2023년 11월 30일 (03)소유권이전		울산광역시 중구 한결4길 8(교동) 이영순			610813-2*****
		--- 이하 여백 ---			--- 이하 여백 ---			
등 급 수 정 년 월 일								
토 지 등 급 (기준수량등급)								
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )								

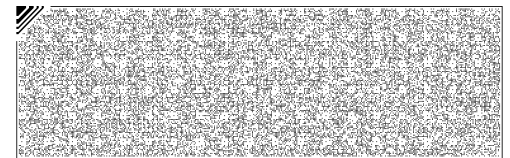
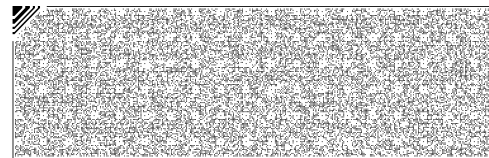
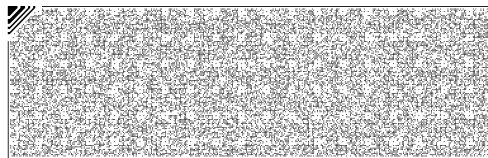
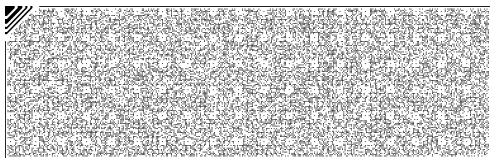
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 6일

울산광역시 울주군수



◆ 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.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식] <개정 2023. 8. 1.>

## 일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041810028369		고유번호	3171037021-1-00730001		명칭	호수/가구수/세대수 0호/0가구/0세대	
대지위치	울산광역시 울주군 두서면 차리			지번	73-1	도로명주소		
*대지면적	0 m <sup>2</sup>	연면적	0 m <sup>2</sup>	*지역		*지구	*구역	
건축면적	226.43 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	226.43 m <sup>2</sup>	주구조	브르크	주용도	창고	층수 지하: 층, 지상: 1층
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	m	지붕	스레트, 스라브	부속건축물 동 m <sup>2</sup>
*조경면적	m <sup>2</sup>	*공개 공지·공간 면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	*건축선후퇴 거리 m		

건축물 현황					소유자 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주1	1층	브르크,스레트	창고	194.71	이영순	울산광역시 중구 한결4길 8(교동)	1/1	2023.11.30.
주1	1층	브르크,스라브	차고	21.15	610813-2*****			소유권이전
주1	1층	브르크,스레트	창고	10.57		- 이하여백 -		
		- 이하여백 -						* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

울산광역시 울주군수



발급일: 2025년 3월 6일  
 담당자: 인  
 전 화:

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m<sup>2</sup>]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

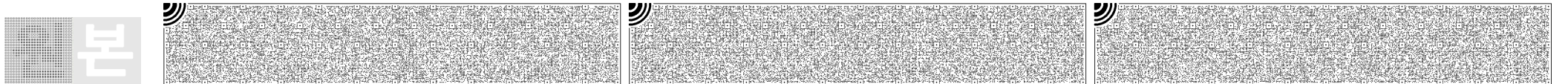
대지위치		울산광역시 울주군 두서면 차리	명칭	호수/가구수/세대수
				0호/0가구/0세대
지번	지번 관련 주소		도로명주소	
73-1			도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기		인허가 시기		
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용		대	비상용
건축주									허가일		
설계자			자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	* 하수처리시설	* 급수설비(저수조)	1980.0.0.	
공사감리자		*****	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상	개 ㎡	착공일
공사시공자 (현장관리인)		*****	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하	개 ㎡	사용승인일

*건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부	
			비적용				
			특수구조 건축물		지하수위	건축물 관리점검 현황	
			미해당		G.L	m	
			기초형식 [ ] 지내력기초	t/m)	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법	종류	점검유효기간
			[ ] 파일기초		[ ] 동적해석법		

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인
2011.10.4.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건축면적:'0' -> '226.43', 용적률 산정용 연면적:'0' -> '226.43')) 직권변경				관리대상일제정리에의거 -이하여백-
	-이하여백-				

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]<개정 2023. 8. 1.>

## 일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041810028371		고유번호	3171037021-1-00730002		명칭	호수/가구수/세대수 0호/0가구/0세대	
대지위치	울산광역시 울주군 두서면 차리			지번	73-2	도로명주소		
*대지면적	413 m <sup>2</sup>	연면적	169.36 m <sup>2</sup>	*지역	준농림지역	*지구	*구역	
건축면적	169.36 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	169.36 m <sup>2</sup>	주구조	브릭	주용도	창고	층수 지하: 층, 지상: 1층
*건폐율	38.7 %	*용적률	38.7 %	높이	m	지붕	스라브	부속건축물 동 m <sup>2</sup>
*조경면적	m <sup>2</sup>	*공개 공지·공간 면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	*건축선후퇴 거리 m		

건축물 현황					소유자 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주2	1층	브릭	창고	169.36	이영순	울산광역시 중구 한결4길 8(교동)	1/1	2023.11.30.
	-이하여백-				610813-2*****			소유권이전
						-이하여백-		
					* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

울산광역시 울주군수



발급일: 2025년 3월 6일  
 담당자: 인  
 전 화:

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m<sup>2</sup>]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

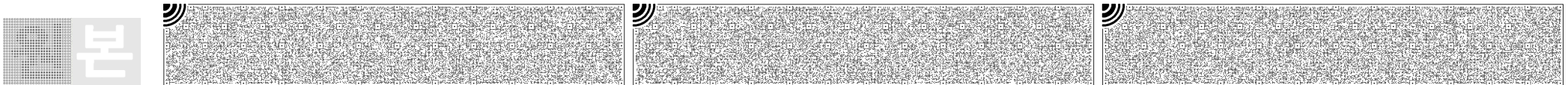
대지위치		울산광역시 울주군 두서면 차리		명칭	호수/가구수/세대수
					0호/0가구/0세대
지번	지번 관련 주소			도로명주소	
73-2				도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기		인허가 시기		
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대		비상용 대	
건축주									허가일		
설계자			자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	1994.7.30.	
공사감리자		*****	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상	개 ㎡	1994.7.30.
공사시공자 (현장관리인)		*****	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하	개 ㎡	1994.11.7.

*건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부	
			비적용				
			특수구조 건축물		지하수위		
			미해당		G.L	m	
			기초형식 [ ] 지내력기초		구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법	종류	점검유효기간
			[ ] 파일기초		[ ] 동적해석법		

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2011.10.4.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(용적율 산정용 연면적: '0' -> '169.36')) 직권변경 -이하여백-				
				농지전용예의한(93-45)호 -이하여백-	

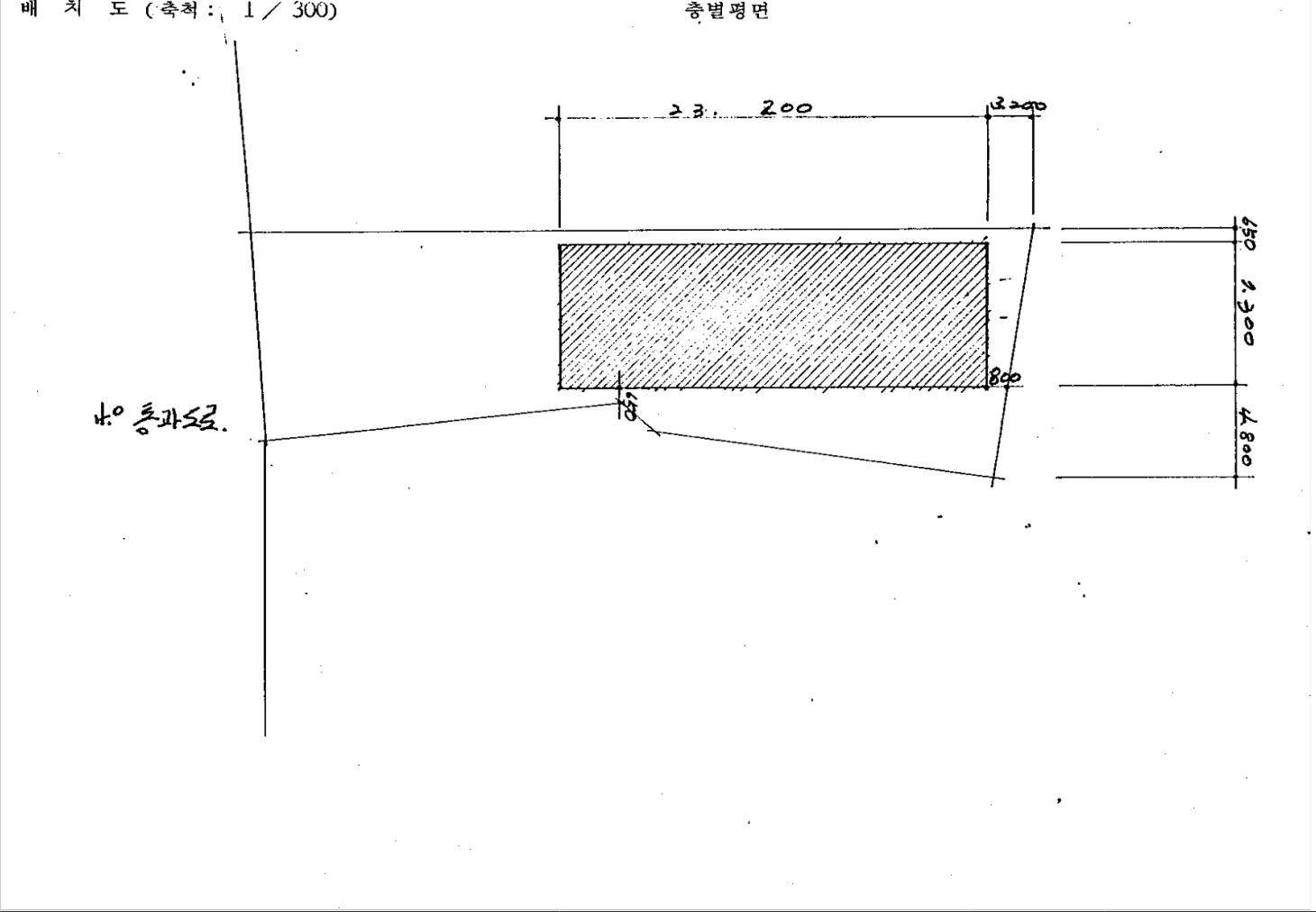
\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



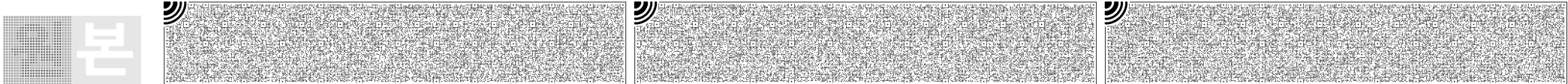
### 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041810028371	고유번호	3171037021-1-00730002	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	울산광역시 울주군 두서면 차리		지번	73-2	도로명주소	



도면의 종류	배치도	축척	1 : 300	도면 작성자	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-----------

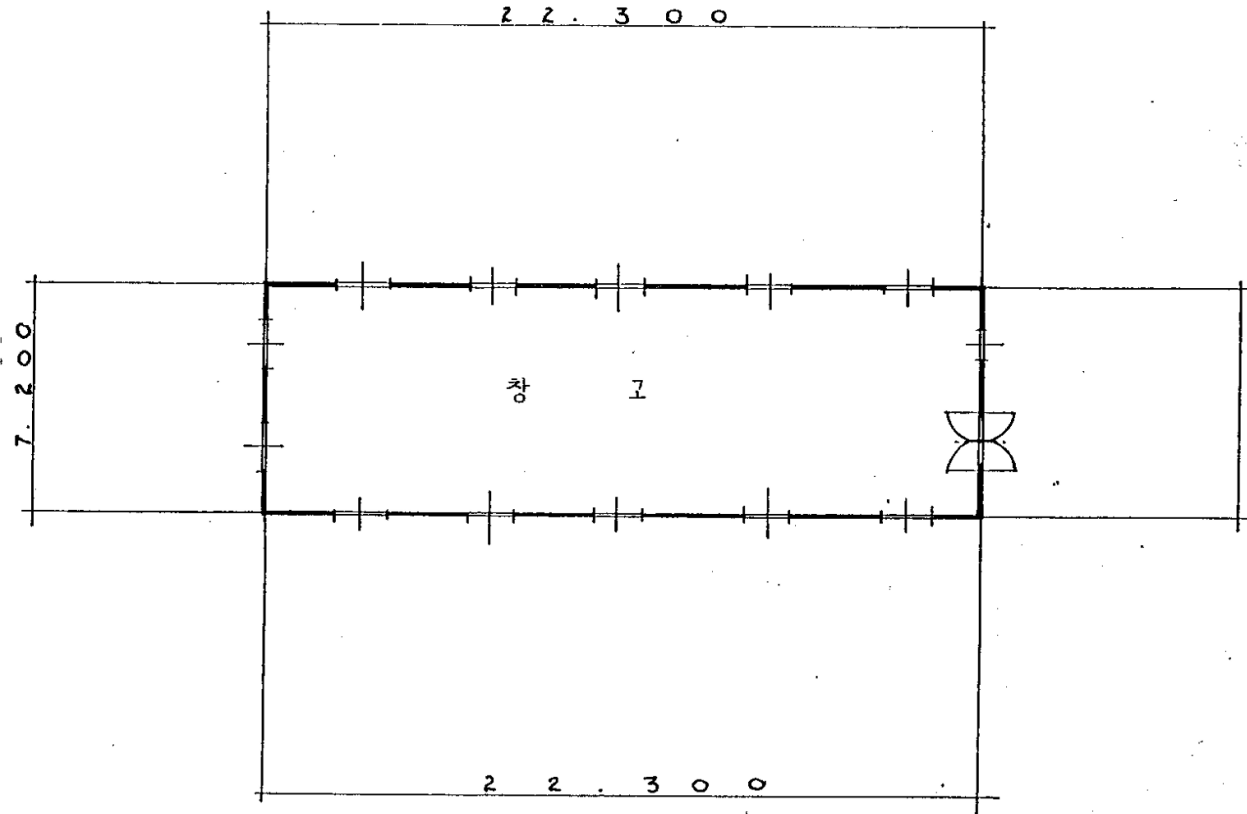


### 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041810028371	고유번호	3171037021-1-00730002	명칭	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	울산광역시 울주군 두서면 차리		지번	73-2	도로명주소	

층별평면 지상1층 평면도 (축척 : 1/200)



도면의 종류	평면도	축척	1:200	도면 작성자	(서명 또는 인)
--------	-----	----	-------	--------	-----------

