



(주) 중앙 감정평가법인

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

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며,
귀 울산지방법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.09.02일자 귀 제 『 2025타경12438 』로 의뢰하신 『 박재권님
소유물건(2025타경12438) 』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 112025-0902-003 (2025.09.09)

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 112025-0902-003

수 신 : 울산지방법원 사법보좌관 조국희

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.09.02 자 귀 제 『

2025타경12438

』호로

의뢰하신 『

울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1외

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

가. 평가보수

청구내역

과 목	금 액	비 고
평가수수료	853,174	$(857,186,800 \times (9/10,000) + 295,000) \times 0.8$ = 853,174
실		
여비교통비	212,800	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	8,000	
기타실비	8,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	238,800	
공 급 가 액	1,091,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	109,100	
합 계	1,200,100	
기납부 착수금	—	
정산청구액	1,200,100	

붙 임 : 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 610-85-35720 』

경남은행 540-07-0197763 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0902003" 로 해주시면 감사하겠습니다.

울 산 지 사 장



수수료산정내역서

수 신: 울산지방법원 사법보좌관 조국희

평가서번호: 112025-0902-003

정산청구액: **일백이십만일백원정 (₩1,200,100.-)**

평가배분액		1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
		₩857,186,800		-		₩857,186,800	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액		수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000		250,000		250,000	
	5천만원초과 5억원까지	450,000,000		1만분의11	x1.0	495,000	
	5억원초과 10억원까지	357,186,800		1만분의 9	x1.0	321,468	
	10억원초과 50억원까지						
	50억원초과 100억원까지						
	100억원초과 500억원까지						
	500억원초과 1000억원까지						
	1000억원초과 3000억원까지						
	3000억원초과 6000억원까지						
	6000억원초과 1조원까지						
	1조원 초과분						
합 계					1,066,468		
평가수수료	1.0배	$(857,186,800 \times (9/10,000) + 295,000) \times 0.8$ $\approx 853,174$				853,174	
	1.5배					-	
	기 타					-	
	소 계					853,174	
실비	여비교통비					212,800	
	토지조사비					-	
	물건조사비	1동 x 10,000원				10,000	
	공부발급비	등기사항전부증명서 4부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 4부 x 1,000원				8,000	
	기 타 실비	사진 8컷 x 1,000원				8,000	
	특별용역비					-	
	소 계					238,800	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩1,091,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1				109,100		
기납부 착수금							
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩1,200,100		

울 산 지 사 장



감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 조국희

건명: 박재권님 소유물건(2025타경12438)
[울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1외]

평가서번호: 중앙 112025-0902-003

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>



(토지)감정평가표

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

감정평가사 주현식

주 현 식



(주)중앙감정평가법인 울산지사장

심 태 보



감정평가액	팔억오천칠백일십팔만육천팔백원정 (₩857,186,800.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희		감정평가목적	경매		
제출처	울산지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박재권		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.09.04	2025.09.03 ~2025.09.04	2025.09.08	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	2,656	토지	2,656	-	851,920,000
	제시외건물	(30.8)	제시외건물	30.8	171,000	5,266,800
			이	하	여	백
합계					₩857,186,800	

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 범서읍 척과리 소재 '상동마을' 북측 인근에 위치하는 토지로서, 울산지방법원 경매 7계의 법원경매 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 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 9월 4일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 9월 3일 ~ 2025년 9월 4일에 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. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

- 1) 본건 토지 기호(1)은 일부 소하천구역에 저촉되나, 그 정도가 극히 미미하여 본 평가에서는 별도로 구분치 않고 정상 평가하였음.
- 2) 본건 토지 기호(4) 지상에 제시외건물이 소재하여 평가목적에 의거 원가법에 의한 실측면적으로 평가하였으며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 토지에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되는바, 업무진행 시 참고하시기 바람.

7. 그 밖의 사항

가. 임대미상임.

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(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m ²)
A	척과리 384-4	1,074	답	답	자연녹지	세로(불)	사다리 완경사지	123,400

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 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	울산광역시 울주군 녹지지역 (2025.01.01 ~ 2025.09.04)	0.65% (1.00650)	$(1 + 0.00560) \times (1 + 0.00079 \times 35/31) \approx 1.00650$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 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)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.04	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.98	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.019	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.04	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.040	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(3)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(4)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.03	본건은 비교표준지 대비 자연취락지구 등에서 우세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.030	-

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(건설부토경 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	2023.08.17	척과리 ○○○-○	1,884	답	답	자연 녹지	세로(불) 사다리	312,000	122,500
(2)	농지 매입, 토지 비축, 회생	2025.07.11	척과리 ○○○	1,834	답	답	자연 녹지	맹지 부정형	250,000	128,300
(3)	담보	2025.01.06	척과리 ○○○	2,649중 1,986.75	전	전	자연 녹지	세로(가) 사다리	340,000	146,500
(4)	경매	2025.05.23	척과리 ○○○-○○	664	대	주거나지	자연 녹지	세로(가) 사다리	545,000	226,000

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	2025.02.14	척과리 ○○○-○	467	전	전	자연 녹지	세로(가) 사다리	343,000	148,200
비 고	거래금액 : 160,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 160,000,000원 ÷ 467㎡ ≒ 343,000원/㎡								
#2	2024.07.08	척과리 ○○○-○	584	전	전	자연 녹지	세로(가) 사다리	308,000	138,400
비 고	거래금액 : 180,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 180,000,000원 ÷ 584㎡ ≒ 308,000원/㎡								
#3	2024.01.20	척과리 ○○○-○	590	답	답	자연 녹지	소로한면 부정형	388,000	214,900
비 고	거래금액 : 229,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 229,000,000원 ÷ 590㎡ ≒ 388,000원/㎡								
#4	2022.08.19	척과리 ○○○-○	437중 217.76	답	답	자연 녹지	세로(가) 사다리	301,000	178,200
비 고	거래금액 : 65,500,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 65,500,000원 ÷ 217.76㎡ ≒ 301,000원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 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)	312,000	-	1.01571	1.000	1.000	316,901	2.551
비교표준지 공시지가	A	123,400	-	1.0065	-	-	124,202	

*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 (2023.08.17~2025.09.04)						1.01571
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
비고	사례(1) 대비 비교표준지A는 제반요인 대체로 유사함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 인근지역 내 유사토지의 지가수준, 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.55

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	123,400	1.00650	1.000	1.019	2.55	322,732	323,000	-
2	123,400	1.00650	1.000	1.040	2.55	329,383	329,000	-
3	123,400	1.00650	1.000	0.950	2.55	300,879	301,000	-
4	123,400	1.00650	1.000	1.030	2.55	326,216	326,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	323,000	960	310,080,000	-
2	329,000	648	213,192,000	-
3	301,000	520	156,520,000	-
4	326,000	528	172,128,000	-
합 계	-	2,656	851,920,000	-

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	2025.02.14	척과리 ○○○-○	467	전	전	자연 녹지	세로(가) 사다리	343,000	148,200
비 고	거래금액 : 160,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 160,000,000원 ÷ 467㎡ ≒ 343,000원/㎡								

※ 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 (2025.02.14 ~ 2025.09.04)	0.557% (1.00557)	$(1 + 0.00081 \times 15/28) \times (1 + 0.00100) \times (1 + 0.00094) \times (1 + 0.00073) \times (1 + 0.00077) \times (1 + 0.00079) \times (1 + 0.00079 \times 35/31)$ ≈ 1.00557

※ 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)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.98	본건이 사례 대비 형상 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.95	본건이 사례 대비 자연취락지구 등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.931	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.95	본건이 사례 대비 자연취락지구 등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(3)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.91	본건이 사례 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.95	본건이 사례 대비 자연취락지구 등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.865	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(4)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.96	본건이 사례 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.98	본건이 사례 대비 자연취락지구 등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.941	-

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	343,000	1.00	1.00557	1.000	0.931	321,112	321,000	-
2	343,000	1.00	1.00557	1.000	0.950	327,665	328,000	-
3	343,000	1.00	1.00557	1.000	0.865	298,348	298,000	-
4	343,000	1.00	1.00557	1.000	0.941	324,561	325,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	321,000	960	308,160,000	-
2	328,000	648	212,544,000	-
3	298,000	520	154,960,000	-
4	325,000	528	171,600,000	-
합 계	-	2,656	847,264,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	851,920,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	847,264,000	-

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

상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	323,000	960	310,080,000	-
2	329,000	648	213,192,000	-
3	301,000	520	156,520,000	-
4	326,000	528	172,128,000	-
합 계	-	2,656	851,920,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	323,000	960	310,080,000	-
	2	329,000	648	213,192,000	-
	3	301,000	520	156,520,000	-
	4	326,000	528	172,128,000	-
토지소계		-	2,656	851,920,000	-
제시외 건물	ㄱ	171,000	30.8	5,266,800	-
제시외건물소계		-	30.8	5,266,800	-
합 계		-	-	857,186,800	-

2. 결정의견

토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였고, 제시외건물은 원가법에 의한 평가액을 제시외건물의 감정평가액으로 결정하였음.

(토지)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 범서읍 척과리	386-1	답	자연녹지지역	960	960	323,000	310,080,000	
2	"	386-4	답	자연녹지지역	648	648	329,000	213,192,000	
3	"	386-5	답	자연녹지지역	520	520	301,000	156,520,000	
4	"	386-6	답	자연녹지지역	528	528	326,000	172,128,000	
	소 계							₩851,920,000	
	[제 시 외 건 물]								
ㄱ	울산광역시 울주군 범서읍 척과리	386-6 위 지상	계사 및 창고	목조 및 조적조 스레트위칼라시트 지붕 단층	(30.8)	30.8	171,000	5,266,800	관찰감가 400,000 x 15/35
	소 계							₩5,266,800	
	합 계							₩857,186,800	
								- 이 하 여 백 -	

토지평가요항표

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

1. 위치 및 주위환경

울산광역시 울주군 범서읍 척과리 소재 '상동마을' 북측 인근에 소재하며, 주위는 전·답의 농경지, 마을 내 단독주택, 일부 근린생활시설, 임야 등으로 형성된 지역임.

2. 교통상황

본건 및 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

북동측 하향 완경사지에 위치하는 부정형[기호(1)] 및 사다리형[기호(2~4)]의 토지로서, 농경지(답 및 전)로 이용중임.

4. 인접 도로상태

- 기호(1, 2) : 북측으로 폭 약 3~4미터 내외의 포장도로 개설되어 있으며, 동측으로 폭 약 2~3미터 내외의 비포장농로(사도)와 접함.
- 기호(3) : 지적도상 맹지이며, 본건 기호(1, 4)를 통하여 접근 가능함.
- 기호(4) : 동측으로 폭 약 2~3미터 내외의 비포장농로(사도)와 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역<소하천정비법>
- 기호(2) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- 기호(3, 4) : 도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

6. 제시목록 외의 물건

본건 토지 기호(4) 지상에 '지적 및 건물개황도 (ㄱ)'과 같이 제시외건물이 소재함.

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

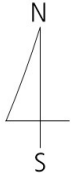
7. 공부와의 차이

없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

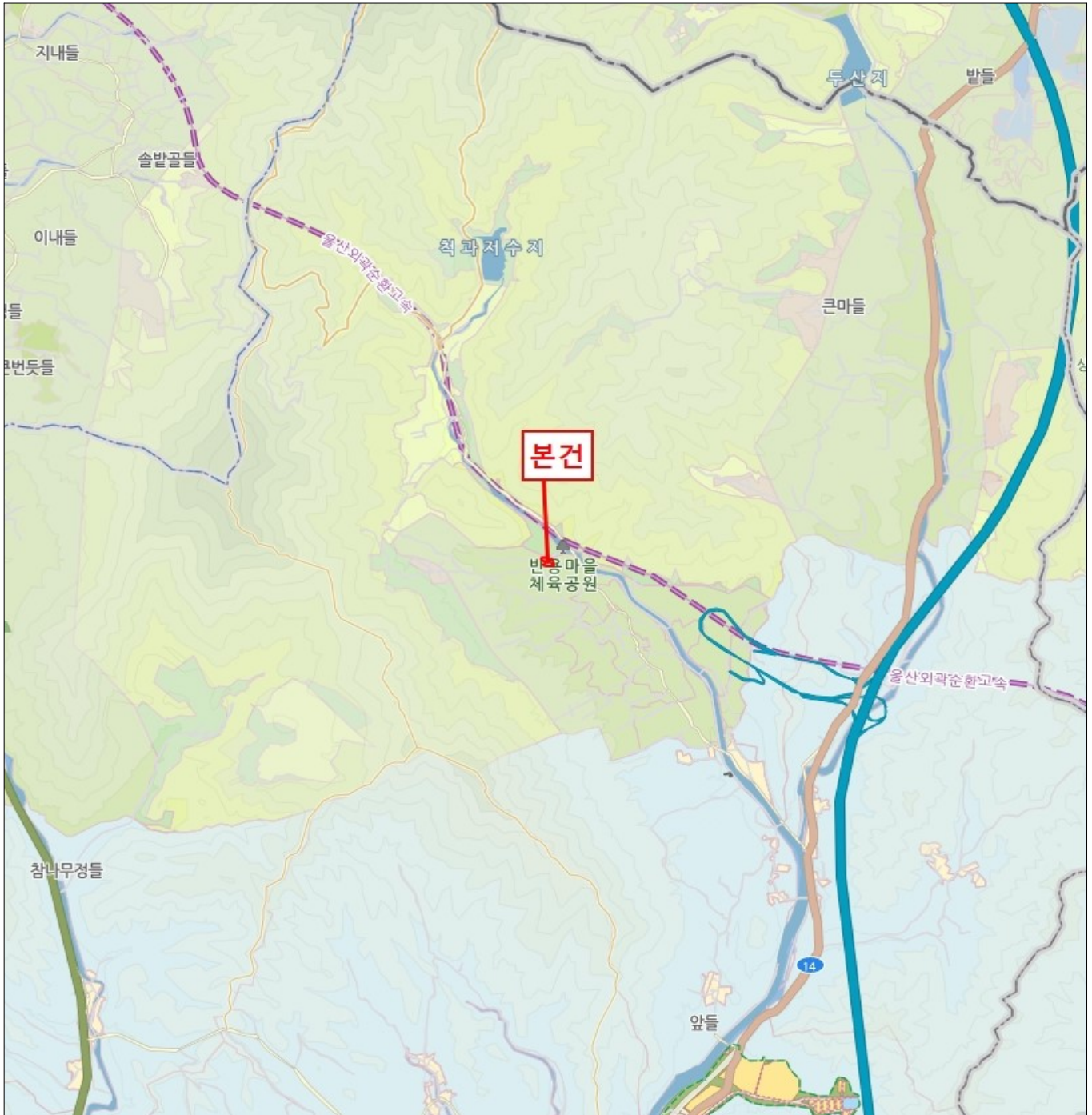
임대미상임.

광역 위치도

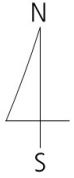


소재지

울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1외



상세위치도



소재지	울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1외
-----	--------------------------

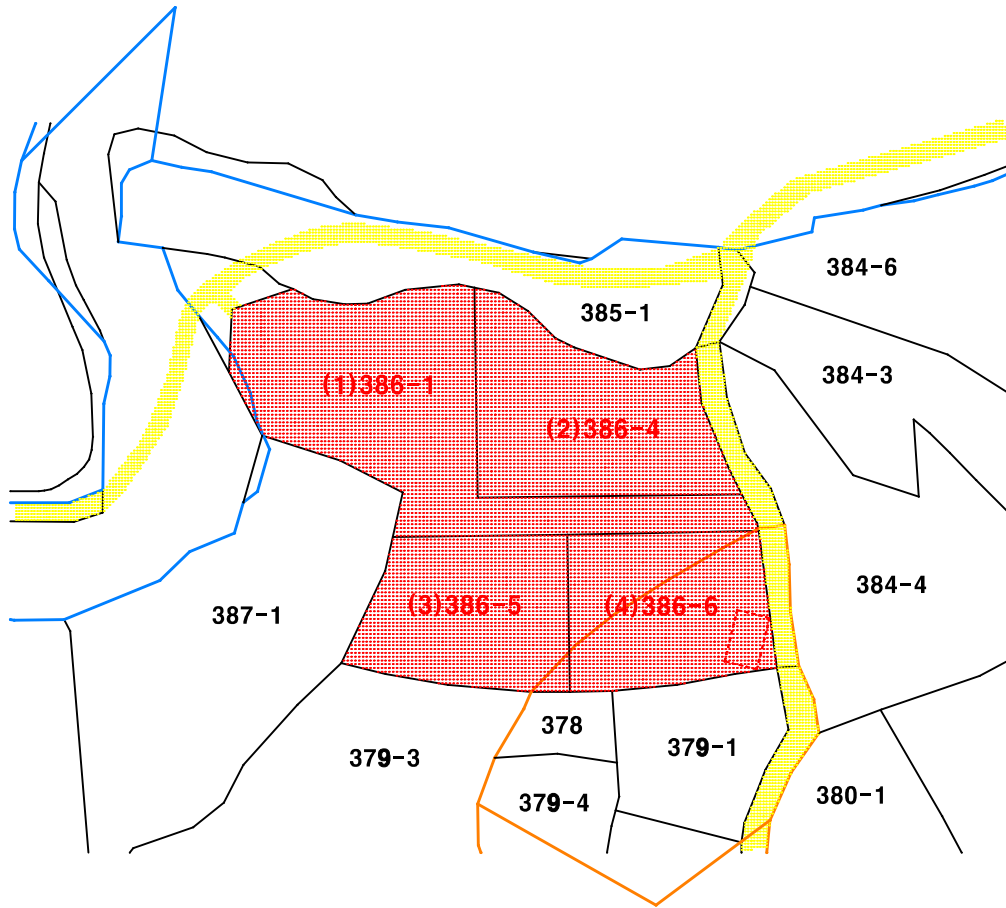


지 적 개 황 도

축 척 : 1000분의 1

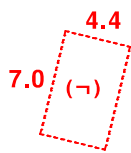


소하천구역



자연취락지구

축 척 : 500분의 1



[제 시 외 건 물]

(ㄱ) 목조 및 조적조 스테트위 칼라시트지붕 단층 기사 및 창고
: $7.0 \times 4.4 \approx 30.8 \text{m}^2$

사진용지



본건전경



본건전경

사진용지



본건전경



본건전경

사진용지



제시외건물(ㄱ)



제시외건물(ㄱ)

사진용지



주위환경



주위환경

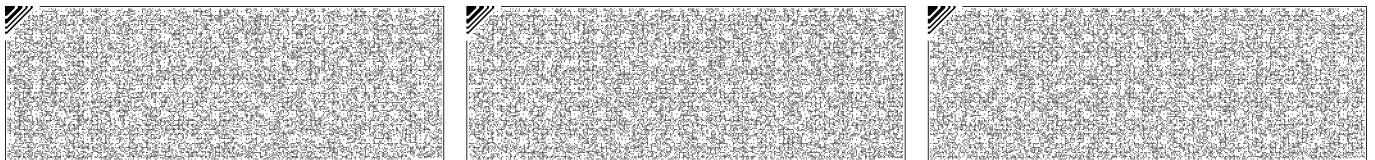


발급번호 : 202531710010403381

발행매수 : 1/2

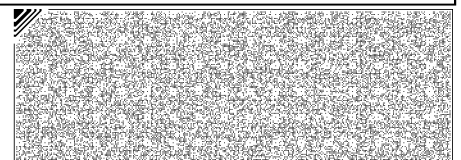
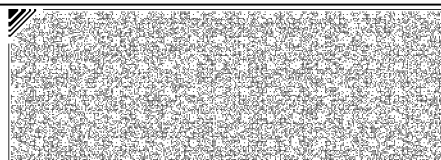
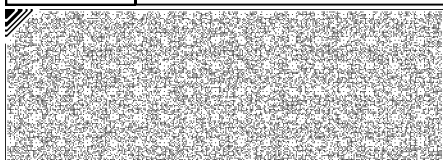
발급일 : 2025/ 09/ 02

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	울산광역시 남구 변영로 195, 405호(신정동, 동문아파트상가)	
			전화번호	052-261-1505	
신청토지	소재지			지번	면적(m ²)
	울산광역시 울주군 범서읍 척과리			386-1	960.0
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>, 소하천구역<소하천정비법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> 도시지역 보전관리지역 하천구역 소하천구역 가축사육제한구역 자연취락지구 법정동 자연녹지지역
					축척 1/1500
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					수입증지 붙이는곳
2025/ 09/ 02 울산광역시 울주군수					수수료 전자결제 민원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 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. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<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>



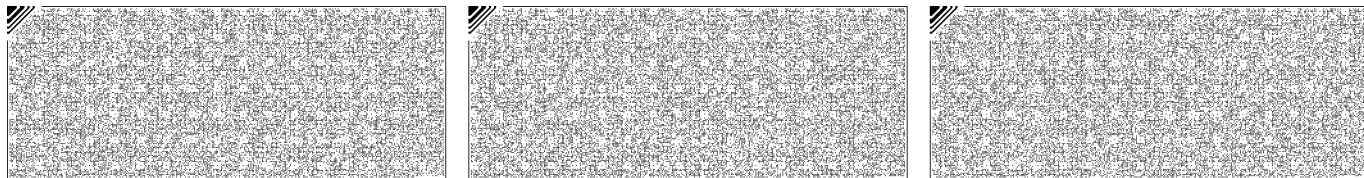


발급번호 : 202531710010403394

발행매수 : 1/2

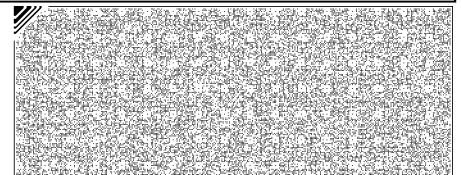
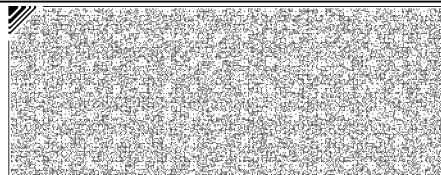
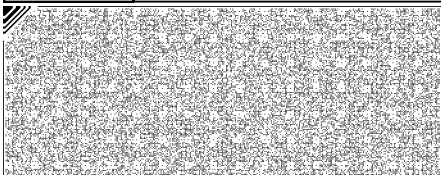
발급일 : 2025/ 09/ 02

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	울산광역시 남구 변영로 195, 405호(신정동, 동문아뮤티상가)	
			전화번호	052-261-1505	
신청토지	소재지			지번	면적(m ²)
	울산광역시 울주군 범서읍 척과리			386-4	648.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 자연녹지지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 <ul style="list-style-type: none"> 도시지역 보전관리지역 소하천구역 가축사육제한구역 자연취락지구 법정동 자연녹지지역
					축척 1/1100
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 09/ 02 울산광역시 울주군수				수입증지 붙이는곳 수수료 전자결제 민원	



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 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. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<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>



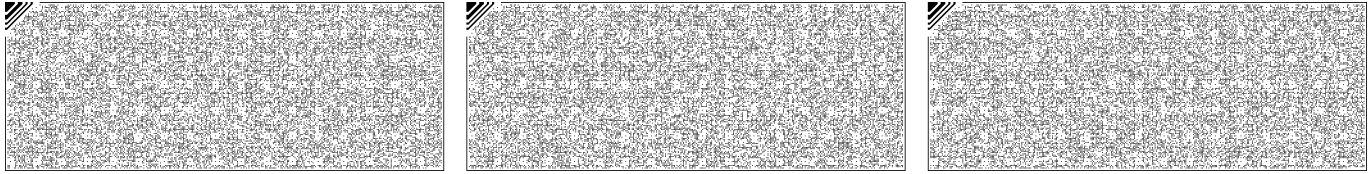


발급번호 : 202531710010403402

발행매수 : 1/2

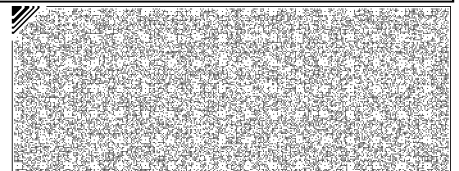
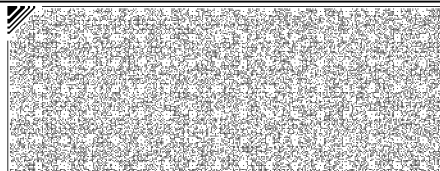
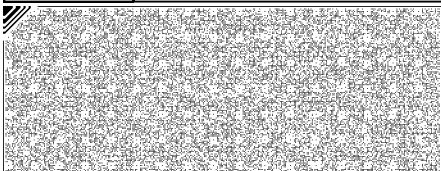
발급일 : 2025/ 09/ 02

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	울산광역시 남구 변영로 195, 405호(신정동, 동문아파트상가)	
			전화번호	052-261-1505	
신청토지	소재지			지번	면적(m ²)
	울산광역시 울주군 범서읍 척과리			386-5	520.0
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> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> 도시지역 소하천구역 가축사육제한구역 자연취락지구 법정동 자연녹지지역
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>2025/ 09/ 02</p> <p>울산광역시 울주군수</p>					<p>축척 1/1000</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <p>수수료 전자결제 민원</p>



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 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. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<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>



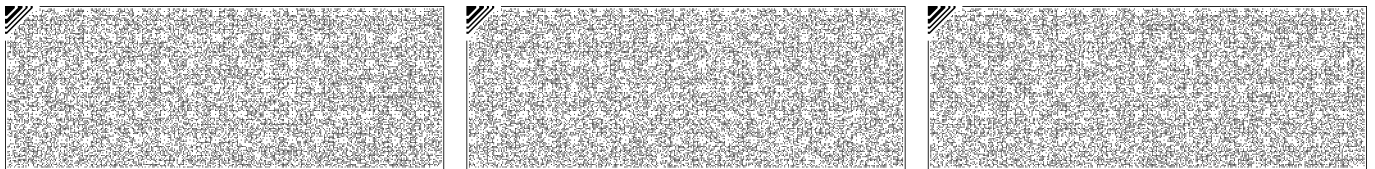


발급번호 : 202531710010403413

발행매수 : 1/2

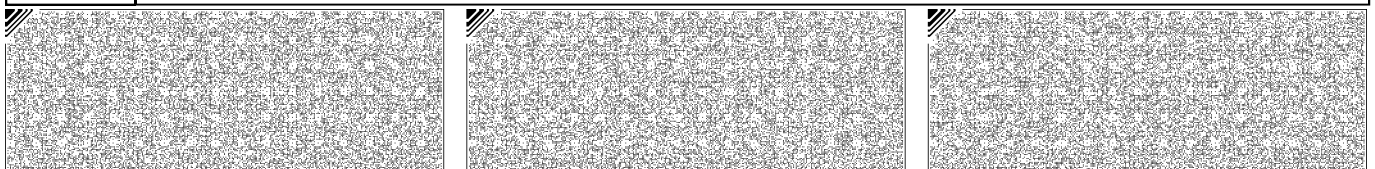
발급일 : 2025/ 09/ 02

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	울산광역시 남구 변영로 195, 405호(신정동, 동문아파트상가)	
			전화번호	052-261-1505	
신청토지	소재지			지번	면적(m ²)
	울산광역시 울주군 범서읍 척과리			386-6	528.0
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> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> 도시지역 소하천구역 가축사육제한구역 자연취락지구 법정동 자연녹지지역
					축척 1/1000
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 09/ 02</p> <p style="text-align: center;">울 산 광 역 시 울 주 군 수</p>					수입증지 붙이는곳
					수 수 료 전 자 결 제 민 원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 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. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<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>



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

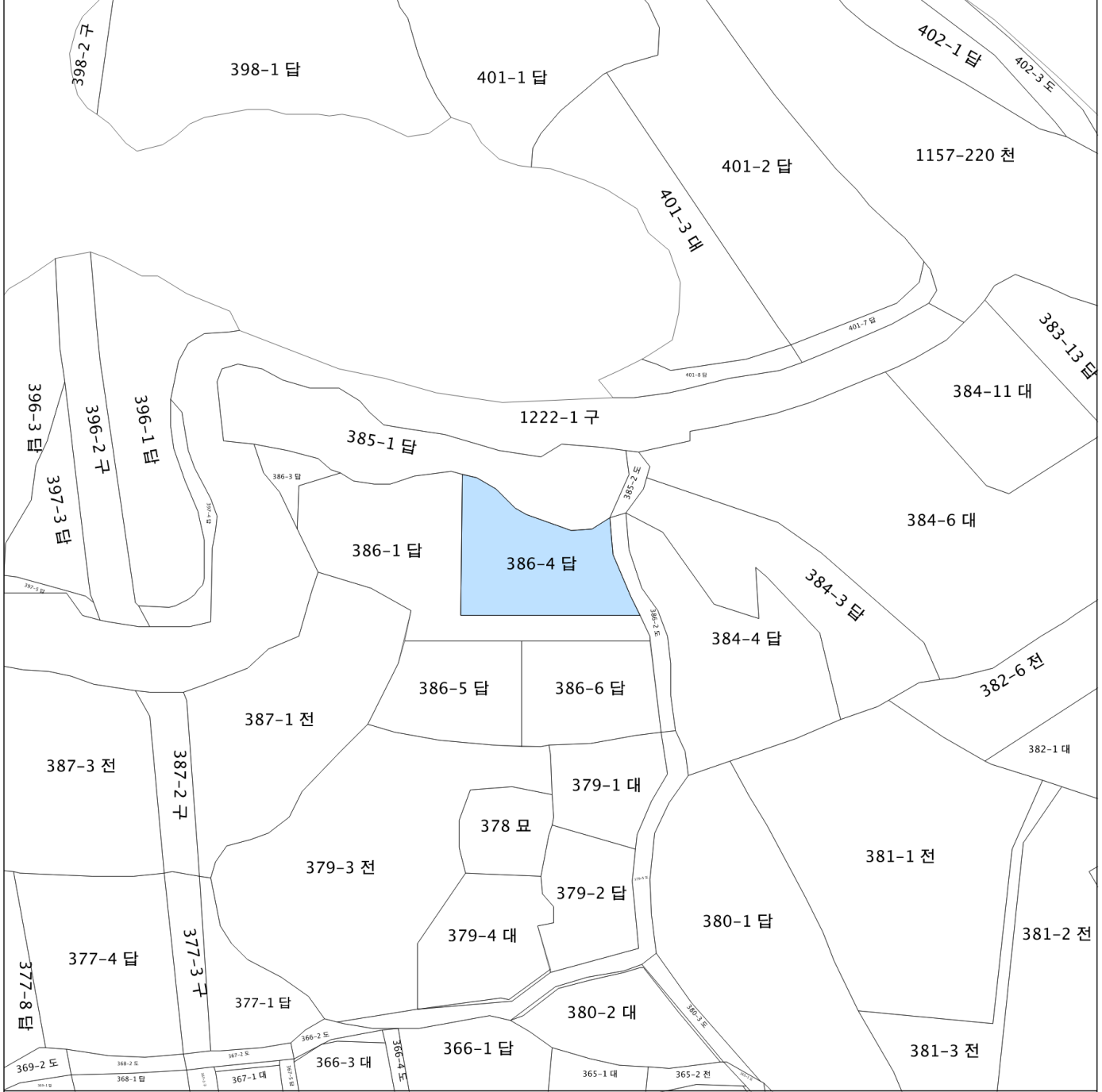


문서확인번호 : 1756-8032-0154-6056



지적도 등본

발급번호	202531710010403401	처리시각	17시 46분 11초	발급자	정부24
토지소재	울산광역시 울주군 범서읍 척과리	지번	386-4번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



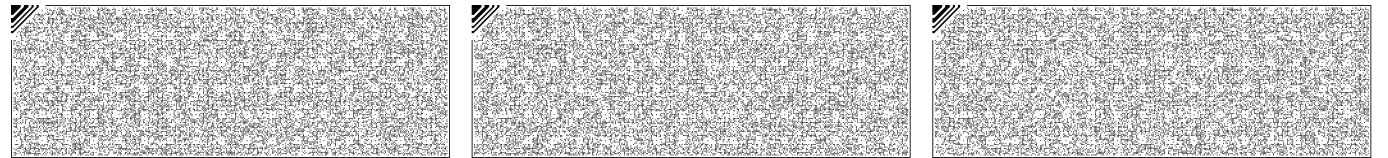
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
 이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 09월 02일

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.



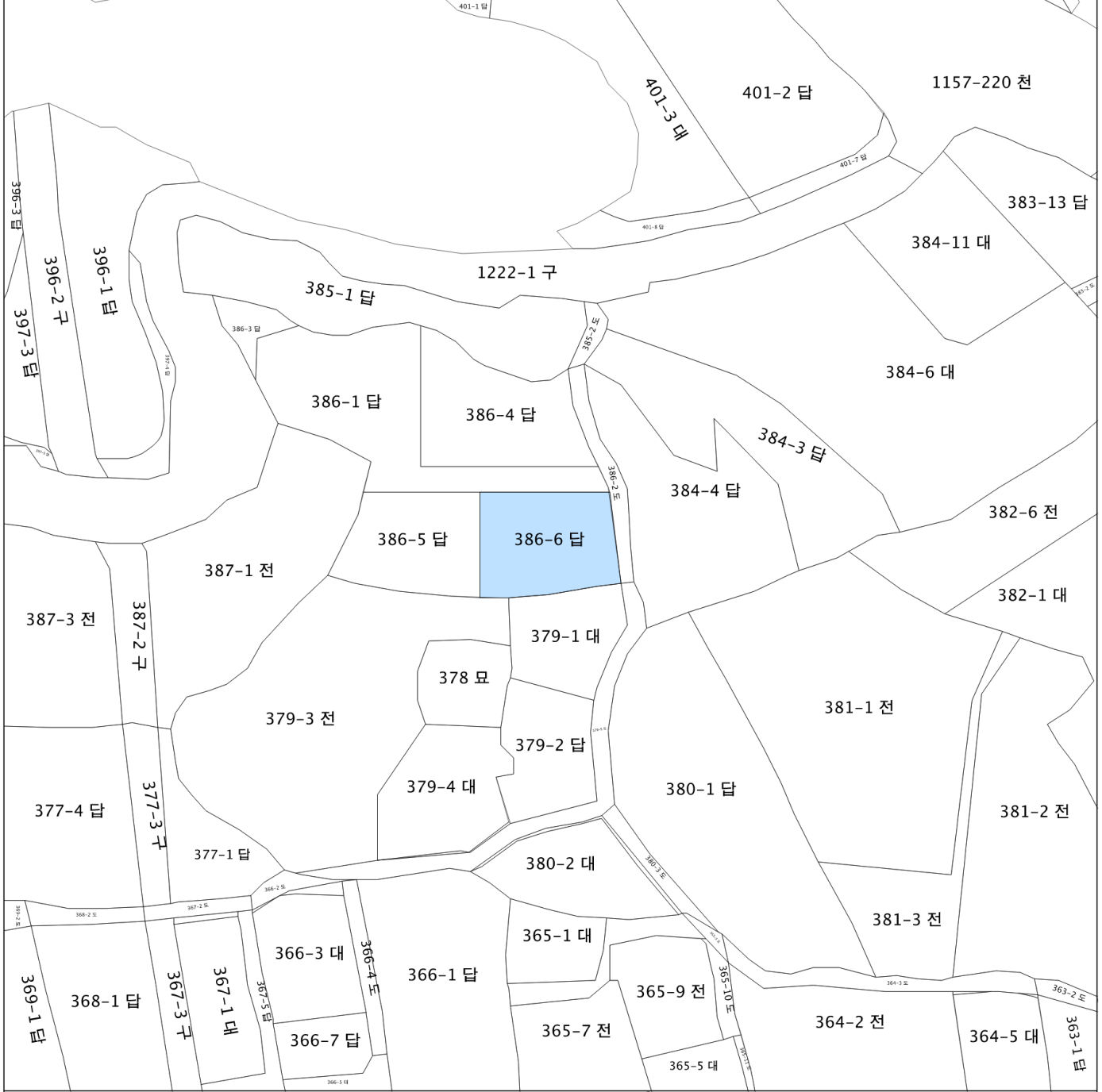


문서확인번호 : 1756-8038-1797-5836



지적도 등본

발급번호	202531710010403426	처리시각	17시 56분 27초	발급자	정부24
토지소재	울산광역시 울주군 범서읍 척과리	지번	386-6번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



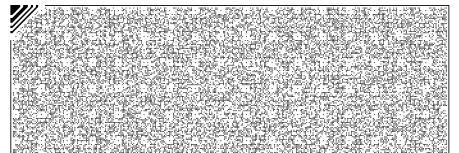
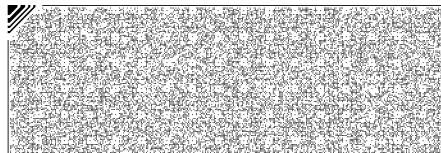
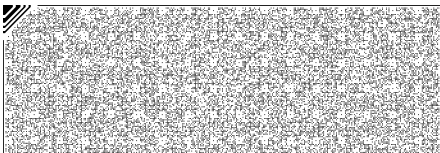
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 09월 02일

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 2301-1996-701657



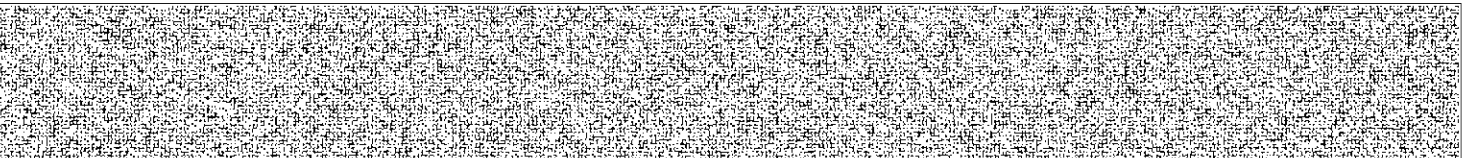
[토지] 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
4	2022년4월20일	울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1	답	960m ²	분할로 인하여 답 648m ² 를 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-4, 답 520m ² 를 동소 386-5, 답 528m ² 를 동소 386-6에 이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1980년9월10일 제64549호	1968년7월25일 매매	소유자 박재권 울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20 법률 제3094호에 의하여 등기
2	임의경매개시결정	2025년9월1일 제4629009호	2025년9월1일 울산지방법원의 임의경매개시결 정(2025타경124 38)	채권자 중울산농업협동조합 181236-0000326 울산광역시 중구 변영로 564 (남외동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
3	근저당권설정	2015년4월1일 제63722호	2015년4월1일 설정계약	채권최고액 금260,000,000원 채무자 박재권 울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20 근저당권자 중울산농업협동조합 181236-0000326 울산광역시 중구 변영로 564(남외동) (진장지점)

[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.



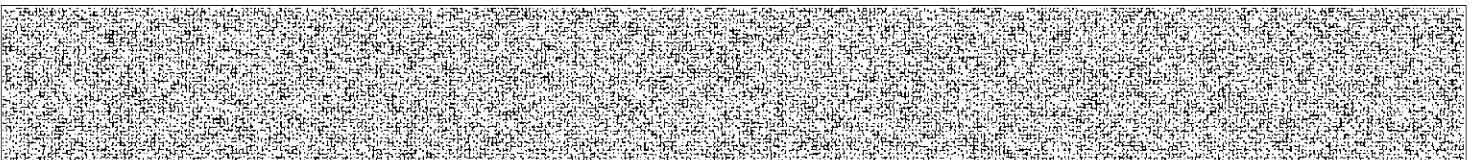
발행번호 230202KIM0119509H010967021000001674200015724001111

발급확인번호 AAOK-KNEI-6578

발행일 2025/09/02

[토지] 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3-1	3번근저당권변경	2017년3월28일 제50966호	2017년3월28일 계약인수	채무자 김자야 울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20
3-2				공동담보 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-4 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-5 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-6 분할로 인하여 2022년4월20일 부기
4	근저당권설정	2017년3월28일 제50967호	2017년3월28일 설정계약	채권최고액 금429,000,000원 채무자 김자야 울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20 근저당권자 중울산농업협동조합 181236-0000326 울산광역시 중구 변영로 564(남외동) (진장지점)
4-1				공동담보 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-4 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-5 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-6 분할로 인하여 2022년4월20일 부기
5	근저당권설정	2020년3월26일 제57193호	2020년3월26일 설정계약	채권최고액 금130,000,000원 채무자 김자야 울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20 근저당권자 중울산농업협동조합 181236-0000326 울산광역시 중구 변영로 564(남외동) (진장지점)
5-1				공동담보 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-4 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-5 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-6



[토지] 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				분할로 인하여 2022년4월20일 부기

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 9월 2일

법원행정처 등기정보중앙관리소

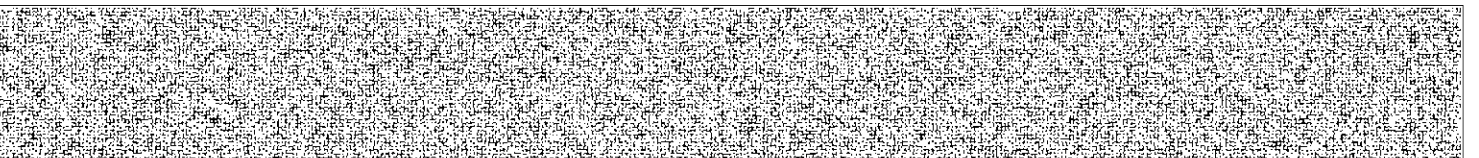
전산운영책임관



- * 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 230202KIM0119509H010967021000001674200035724001111

발급확인번호 AAOK-KNEI-6578

발행일 2025/09/02

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 2301-1996-701657

[토지] 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1 답 960㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박재권 (소유자)		단독소유	울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	임의경매개시결정	2025년9월1일 제4629009호	채권자 중울산농업협동조합	박재권

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	근저당권설정	2015년4월1일 제63722호	채권최고액 금260,000,000원 근저당권자 중울산농업협동조합	박재권
4	근저당권설정	2017년3월28일 제50967호	채권최고액 금429,000,000원 근저당권자 중울산농업협동조합	박재권
5	근저당권설정	2020년3월26일 제57193호	채권최고액 금130,000,000원 근저당권자 중울산농업협동조합	박재권

[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)

- 토지 [제출용] -

고유번호 2301-2022-004264



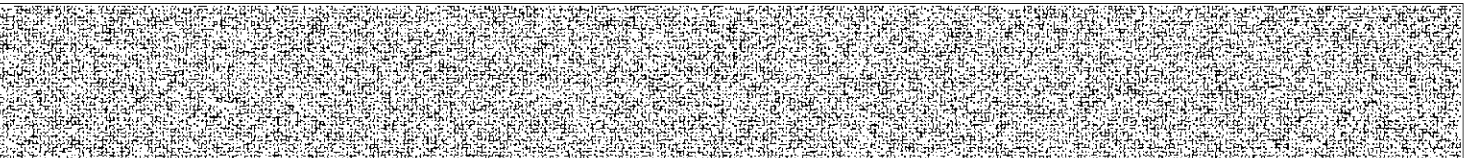
[토지] 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-4

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2022년4월20일	울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-4	답	648m ²	분할로 인하여 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1에서 이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권이전	1980년9월10일 제64549호	1968년7월25일 매매	소유자 박재권 울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20 법률 제3094호에 의하여 등기
				분할로 인하여 순위 제1번 등기를 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1에서 전사 접수 2022년4월20일 제42046호
2	임의경매개시결정	2025년9월1일 제4629009호	2025년9월1일 울산지방법원의 임의경매개시결 정(2025타경124 38)	채권자 중울산농업협동조합 181236-0000326 울산광역시 중구 변영로 564 (남외동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 3)	근저당권설정	2015년4월1일 제63722호	2015년4월1일 설정계약	채권최고액 금260,000,000원 채무자 박재권 울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20 근저당권자 중울산농업협동조합 181236-0000326

[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.



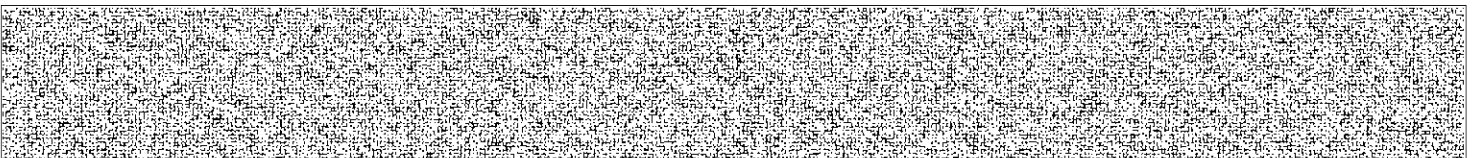
발행번호 230202ALQ0120509L010220021000004274200016416001111

발급확인번호 AAOK-KNDY-2640

발행일 2025/09/02

[토지] 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-4

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				울산광역시 중구 변영로 564(남외동) (진장지점)
1-1 (전 3-1)	1번근저당권변경	2017년3월28일 제50966호	2017년3월28일 계약인수	채무자 김자야 울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20 공동담보 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-5 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-6
2 (전 4)	근저당권설정	2017년3월28일 제50967호	2017년3월28일 설정계약	채권최고액 금429,000,000원 채무자 김자야 울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20 근저당권자 중울산농업협동조합 181236-0000326 울산광역시 중구 변영로 564(남외동) (진장지점) 공동담보 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-5 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-6
3 (전 5)	근저당권설정	2020년3월26일 제57193호	2020년3월26일 설정계약	채권최고액 금130,000,000원 채무자 김자야 울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20 근저당권자 중울산농업협동조합 181236-0000326 울산광역시 중구 변영로 564(남외동) (진장지점) 분할로 인하여 순위 제1번부터 3번까지 등기를 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1에서 전사 공동담보 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-5



[토지] 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-4

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				<p>토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-6</p> <p>접수 2022년4월20일 제42046호</p>

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 9월 2일

법원행정처 등기정보중앙관리소

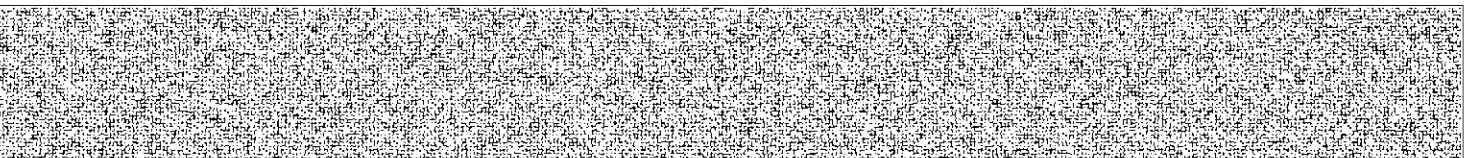
전산운영책임관



- * 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 230202ALQ0120509L010220021000004274200036416001111

발급확인번호 AAOK-KNDY-2640

발행일 2025/09/02

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 2301-2022-004264

[토지] 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-4 답 648㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박재권 (소유자)		단독소유	울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	임의경매개시결정	2025년9월1일 제4629009호	채권자 중울산농업협동조합	박재권

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1 (전 3)	근저당권설정	2015년4월1일 제63722호	채권최고액 금260,000,000원 근저당권자 중울산농업협동조합	박재권
2 (전 4)	근저당권설정	2017년3월28일 제50967호	채권최고액 금429,000,000원 근저당권자 중울산농업협동조합	박재권
3 (전 5)	근저당권설정	2020년3월26일 제57193호	채권최고액 금130,000,000원 근저당권자 중울산농업협동조합	박재권

[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)

- 토지 [제출용] -

고유번호 2301-2022-004265



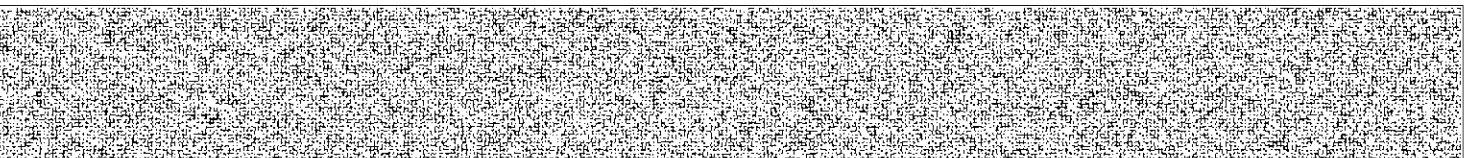
[토지] 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-5

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2022년4월20일	울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-5	답	520m ²	분할로 인하여 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1에서 이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권이전	1980년9월10일 제64549호	1968년7월25일 매매	소유자 박재권 울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20 법률 제3094호에 의하여 등기
				분할로 인하여 순위 제1번 등기를 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1에서 전사 접수 2022년4월20일 제42046호
2	임의경매개시결정	2025년9월1일 제4629009호	2025년9월1일 울산지방법원의 임의경매개시결 정(2025타경124 38)	채권자 중울산농업협동조합 181236-0000326 울산광역시 중구 변영로 564 (남외동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 3)	근저당권설정	2015년4월1일 제63722호	2015년4월1일 설정계약	채권최고액 금260,000,000원 채무자 박재권 울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20 근저당권자 중울산농업협동조합 181236-0000326

[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.



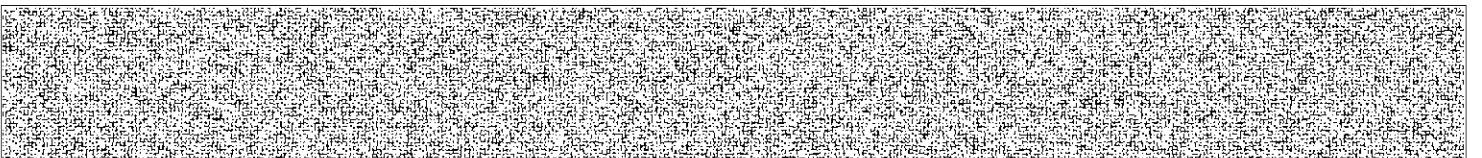
발행번호 230202W0Y01205090010220021000004274700016555001111

발급확인번호 AAOK-KNVE-2652

발행일 2025/09/02

[토지] 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-5

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				울산광역시 중구 변영로 564(남외동) (진장지점)
1-1 (전 3-1)	1번근저당권변경	2017년3월28일 제50966호	2017년3월28일 계약인수	채무자 김자야 울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20 공동담보 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-4 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-6
2 (전 4)	근저당권설정	2017년3월28일 제50967호	2017년3월28일 설정계약	채권최고액 금429,000,000원 채무자 김자야 울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20 근저당권자 중울산농업협동조합 181236-0000326 울산광역시 중구 변영로 564(남외동) (진장지점) 공동담보 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-4 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-6
3 (전 5)	근저당권설정	2020년3월26일 제57193호	2020년3월26일 설정계약	채권최고액 금130,000,000원 채무자 김자야 울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20 근저당권자 중울산농업협동조합 181236-0000326 울산광역시 중구 변영로 564(남외동) (진장지점) 분할로 인하여 순위 제1번부터 3번까지 등기를 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1에서 전사 공동담보 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-4 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1



[토지] 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-5

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				<p>토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-6</p> <p>접수 2022년4월20일 제42046호</p>

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 9월 2일

법원행정처 등기정보중앙관리소

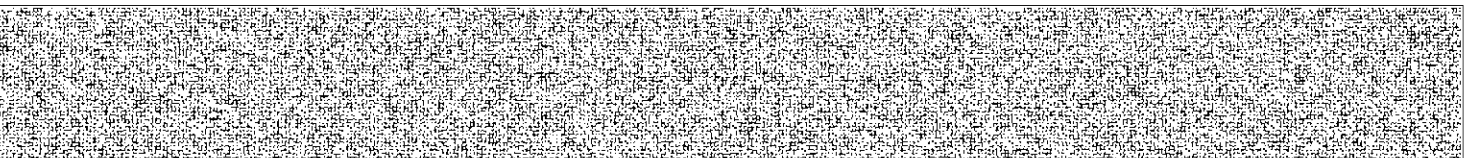
전산운영책임관



- * 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 230202W0Y01205090010220021000004274700036555001111

발급확인번호 AAOK-KNVE-2652

발행일 2025/09/02

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 2301-2022-004265

[토지] 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-5 답 520m²

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박재권 (소유자)		단독소유	울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	임의경매개시결정	2025년9월1일 제4629009호	채권자 중울산농업협동조합	박재권

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1 (전 3)	근저당권설정	2015년4월1일 제63722호	채권최고액 금260,000,000원 근저당권자 중울산농업협동조합	박재권
2 (전 4)	근저당권설정	2017년3월28일 제50967호	채권최고액 금429,000,000원 근저당권자 중울산농업협동조합	박재권
3 (전 5)	근저당권설정	2020년3월26일 제57193호	채권최고액 금130,000,000원 근저당권자 중울산농업협동조합	박재권

[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)

- 토지 [제출용] -

고유번호 2301-2022-004266



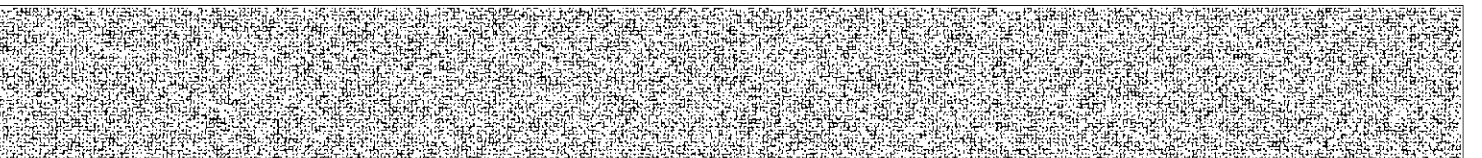
[토지] 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-6

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2022년4월20일	울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-6	답	528㎡	분할로 인하여 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1에서 이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권이전	1980년9월10일 제64549호	1968년7월25일 매매	소유자 박재권 울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20 법률 제3094호에 의하여 등기
				분할로 인하여 순위 제1번 등기를 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1에서 전사 접수 2022년4월20일 제42046호
2	임의경매개시결정	2025년9월1일 제4629009호	2025년9월1일 울산지방법원의 임의경매개시결 정(2025타경124 38)	채권자 중울산농업협동조합 181236-0000326 울산광역시 중구 변영로 564 (남외동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 3)	근저당권설정	2015년4월1일 제63722호	2015년4월1일 설정계약	채권최고액 금260,000,000원 채무자 박재권 울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20 근저당권자 중울산농업협동조합 181236-0000326

[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.



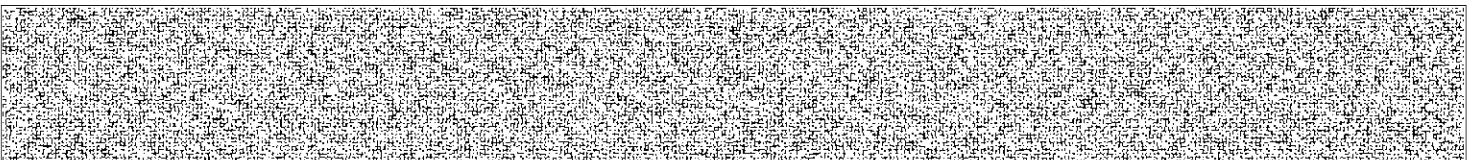
발행번호 230202SKT0120509L010220021000004274600016618001111

발급확인번호 AAOK-KNQR-2668

발행일 2025/09/02

[토지] 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-6

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				울산광역시 중구 변영로 564(남외동) (진장지점)
1-1 (전 3-1)	1번근저당권변경	2017년3월28일 제50966호	2017년3월28일 계약인수	채무자 김자야 울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20 공동담보 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-4 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-5 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1
2 (전 4)	근저당권설정	2017년3월28일 제50967호	2017년3월28일 설정계약	채권최고액 금429,000,000원 채무자 김자야 울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20 근저당권자 중울산농업협동조합 181236-0000326 울산광역시 중구 변영로 564(남외동) (진장지점) 공동담보 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-4 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-5 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1
3 (전 5)	근저당권설정	2020년3월26일 제57193호	2020년3월26일 설정계약	채권최고액 금130,000,000원 채무자 김자야 울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20 근저당권자 중울산농업협동조합 181236-0000326 울산광역시 중구 변영로 564(남외동) (진장지점) 분할로 인하여 순위 제1번부터 3번까지 등기를 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1에서 전사 공동담보 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-4 토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-5



[토지] 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-6

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				토지 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-1 접수 2022년4월20일 제42046호

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 9월 2일

법원행정처 등기정보중앙관리소

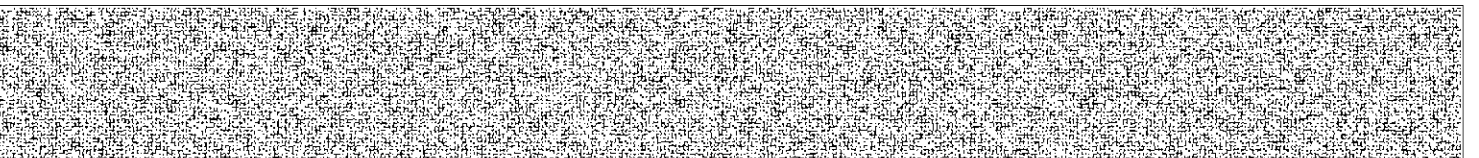
전산운영책임관



* 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 230202SKT0120509L010220021000004274600036618001111

발급확인번호 AAOK-KNQR-2668

발행일 2025/09/02

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 2301-2022-004266

[토지] 울산광역시 울주군 범서읍 척과리 386-6 답 528㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박재권 (소유자)		단독소유	울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

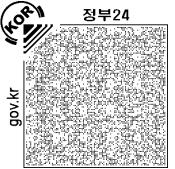
순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	임의경매개시결정	2025년9월1일 제4629009호	채권자 중울산농업협동조합	박재권

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1 (전 3)	근저당권설정	2015년4월1일 제63722호	채권최고액 금260,000,000원 근저당권자 중울산농업협동조합	박재권
2 (전 4)	근저당권설정	2017년3월28일 제50967호	채권최고액 금429,000,000원 근저당권자 중울산농업협동조합	박재권
3 (전 5)	근저당권설정	2020년3월26일 제57193호	채권최고액 금130,000,000원 근저당권자 중울산농업협동조합	박재권

[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.



토지 대장

고유번호	3171025930-10386-0001		
토지소재	울산광역시 울주군 범서읍 척과리		
지번	386-1	축척	1:1200

도면번호	30	발급번호	202531710-01040-3377
장번호	2-1	처리시각	17시 37분 48초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자				
지목	면적(m ²)	사유		변동일자	주소			등록번호
				변동원인	성명 또는 명칭		등록번호	
(02)답	*2,760*	(20) 1959년 10월 03일		2015년 04월 01일	울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20			
		분할되어 본번에 -2를 부함		(04)주소변경	박재권		490520-1*****	
(02)답	*2,760*	(50) 1991년 01월 01일			--- 이하 여백 ---			
		울주군에서 행정구역명칭변경						
(02)답	*2,760*	(51) 1995년 01월 01일						
		울산군 범서면에서 행정관할구역변경						
(02)답	*2,760*	(51) 1997년 07월 15일						
		경상남도 울산시울주군 범서면에서 행정관할구역변경						
등급수정 년월일	1980년 08월 01일 수정	1984년 07월 01일 수정	1990년 01월 01일 수정	1991년 01월 01일 수정	1992년 01월 01일 수정	1993년 01월 01일 수정	1994년 01월 01일 수정	1995년 01월 01일 수정
토지등급 (기준수량등급)	(25)	109	119	123	128	132	136	137
개별공시지가기준일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2022년 07월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	121,700	128,500	138,000	139,300	129,100	129,100	130,000	

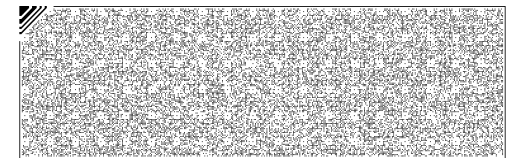
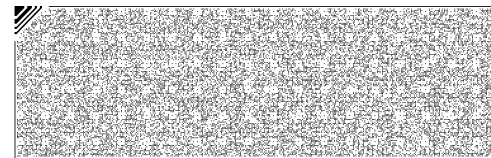
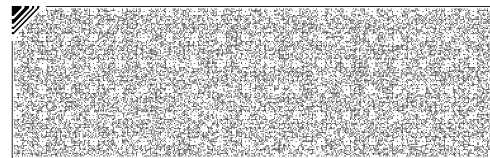
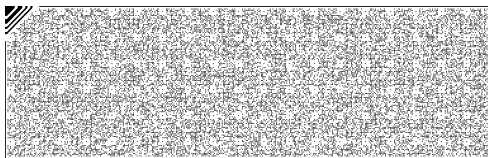
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 9월 2일

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	3171025930-10386-0001			도면번호	30	발급번호	202531710-01040-3377
토지소재	울산광역시 울주군 범서읍 척과리			장 번호	2-2	처리시각	17시 37분 48초
지 번	386-1	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자			
지 목	면 적 (m ²)	사 유	변 동 일 자	주 소			
			변 동 원 인	성명 또는 명칭	등 록 번 호		
(02) 답	*2,760*	(51) 2001년 03월 01일 범서면 척과리에서 행정관할구역변경					
(02) 답	*2,656*	(20) 2015년 02월 27일 분할되어 본번에 -3을 부함					
(02) 답	*960*	(20) 2022년 04월 19일 분할되어 본번에 -4 내지 -6을 부함					
		--- 이하 여백 ---					
등 급 수 정 년 월 일							
토 지 등 급 (기준수량등급)							
개별공시지가기준일							용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)							

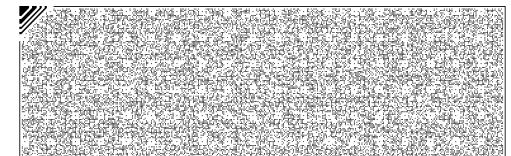
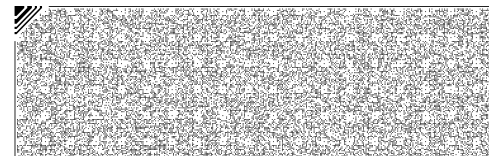
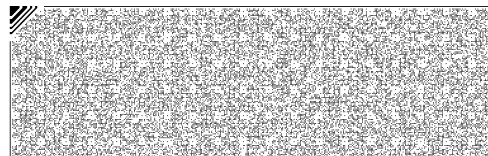
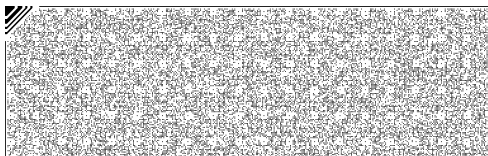
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 9월 2일

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	3171025930-10386-0004			도면번호	30	발급번호	202531710-01040-3391
토지소재	울산광역시 울주군 범서읍 척과리			장 번호	1-1	처리시각	17시 41분 47초
지 번	386-4	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원
토지 표시				소유자			
지 목	면적(m ²)	사유	변동일자	주소			등록번호
			변동원인	성명 또는 명칭			
(02) 답	*648*	(21) 2022년 04월 19일 386-1번에서 분할	2015년 04월 01일	울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20			490520-1*****
			(04)주소변경	박재권			
		--- 이하 여백 ---		--- 이하 여백 ---			
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수량등급)							
개별공시지가기준일	2022년 07월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일			용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	146,700	135,900	135,900	136,900			

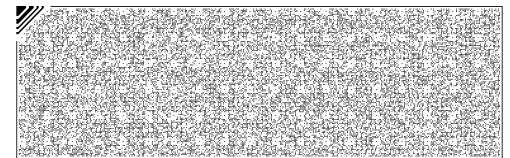
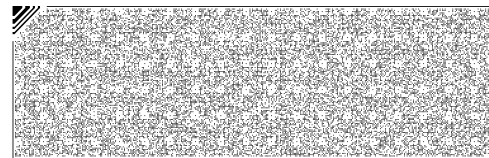
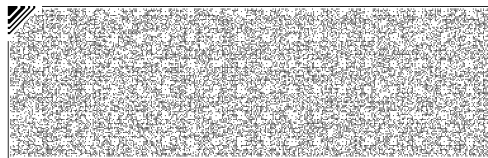
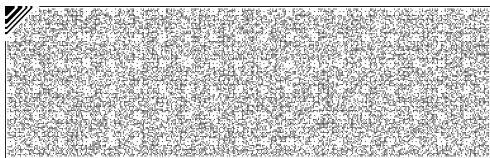
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

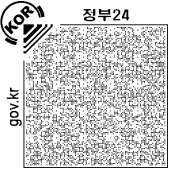
2025년 9월 2일

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	3171025930-10386-0005		
토지소재	울산광역시 울주군 범서읍 척과리		
지번	386-5	축척	1:1200

도면번호	30	발급번호	202531710-01040-3404
장번호	1-1	처리시각	17시 46분 27초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자			
지목	면적(m ²)	사유	변동일자	주소			등록번호
			변동원인	성명 또는 명칭			
(02) 답	*520*	(21) 2022년 04월 19일 386-1번에서 분할	2015년 04월 01일	울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20			490520-1*****
		---	(04)주소변경	박재권			
		--- 이하 여백 ---		--- 이하 여백 ---			
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수량등급)							
개별공시지가기준일	2022년 07월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일			용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	117,600	109,000	109,000	109,800			

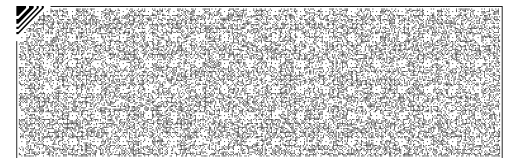
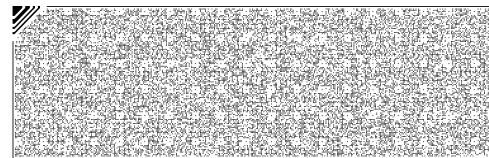
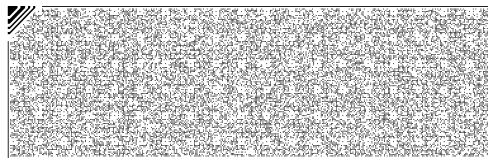
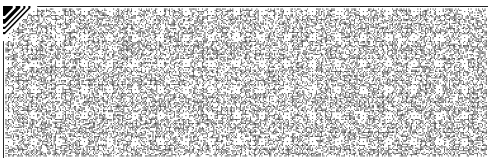
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 9월 2일

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	3171025930-10386-0006		
토지소재	울산광역시 울주군 범서읍 척과리		
지번	386-6	축척	1:1200

도면번호	30	발급번호	202531710-01040-3411
장번호	1-1	처리시각	17시 50분 51초
비고		발급자	인터넷민원

토지표시				소유자			
지목	면적(m ²)	사유	변동일자	주소			
			변동원인	성명 또는 명칭	등록번호		
(02) 답	*528*	(21) 2022년 04월 19일 386-1번에서 분할	2015년 04월 01일	울산광역시 울주군 범서읍 상동1길 20			
		---	(04)주소변경	박재권	490520-1*****		
		---		---			
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수량등급)							
개별공시지가기준일	2022년 07월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일		용도지역 등	
개별공시지가(원/m ²)	132,100	122,500	122,500	123,400			

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 9월 2일

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.

