

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	용인농업협동조합장
건명	울산광역시 동구 전하동 653-6 외 소재 부동산
평가서번호	삼일 062409-42-00001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 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)감정평가법인 **삼일**

서부지사 T:031-422-5510 F:031-422-5590



서부지사장 문승호 (인)



(부동산)감정평가표

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

감정평가사 김성일

김성일



(주)감정평가법인 삼일

서부지사장

문승호

(서명 또는 인)



감정평가액	칠십오억구천이백팔십만구천이백원정(W7,592,809,200.-)			
의뢰인	용인농업협동조합장	감정평가목적	공매	
제출처	용인농업협동조합	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사네패스	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서, 일반건축물대장 등	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2024.09.02.	2024.09.02.	2024.09.02.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종별	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	1,338.4	토지	1,338.4	5,640,000	7,548,576,000
건물	491.48	건물	491.48	90,000	44,233,200
		< 이 하 여 백 >			
합계					W7,592,809,200

심사확인

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

심사자 감정평가사 문승호

문승호



감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 동구 전하동 소재 “울산동부경찰서” 북동측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)으로서 용인농업협동조합의 공매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(이하 감정평가사법)”, “부동산 가격공시에 관한 법률(이하 부공법)”, “감정평가에 관한 규칙(이하 감칙)” 등 관계법령과 감정평가이론에 근거하여 평가하였음.

3. 감정평가 방법

1) 평가방식

- (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.

2) 토지

- (1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감칙」 제 14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 적용 평가방법

- 1) 공시지가기준법 : 「감칙」 제14조에 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.
- 2) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 3) 시산가액 조정: 「감칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

3) 건물

(1) 건물의 감정평가방법 적용 규정

「감칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

(2) 적용평가방법

- 1) 원가법: 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 2) 시산가액 조정: 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어렵고 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

4. 기준가치

본건은 “감칙” 제5조 1항에 규정된 “시장가치” 를 기준으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 결정 및 그 이유

「감칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024.09.02임.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

「감칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024.09.02일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

7. 기타 참고사항

가. 본 감정평가는 공매 목적의 평가인바, 평가목적 외의 사용시에는 그 목적에 부합하는 별도의 평가가 필요한바 유의바람.

나. 본 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 수량 등은 귀 제시목록 및 제반 공부서류 등에 의거 확인하여 평가하였음.

다. 본건은 공부상 소유자가 '대한토지신탁주식회사(수탁자)'로 등재되어 있으나, 귀 조합 요청에 의거 소유자를 '주식회사네패스(위탁자)'로 표기하였으니, 업무진행시 참고바람.

라. 본건 건물은 폐문부재 등으로 인해 귀 조합 협의 후 내부확인 은 생략하였으니 업무시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 평가대상 부동산의 개요

1. 토지

소재지		울산광역시 동구 전하동 653-6외 1필지						
기호	지번	지목	이용상황	용도지역	면적 (㎡)	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)(2024)
1	653-6	대	상업용	일반상업	591.5	광대 한면	세장형 평 지	1,891,000
2	653-8	대	상업나지	일반상업	746.9	광대 한면	정방형 평 지	1,908,000

2. 건물

구 조		기호(가): 철근콘크리트조 슬래브지붕				
용도	공부	기호(가): 근린생활시설				
	현황	기호(가): 근린생활시설				
연면적 (㎡)		491.48	층수 (지상/지하)	3층 (3/-)	사용승인일	1983.08.27
기타참고사항		-				
현황사진						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가격 산출

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 비교표준지선정

(1) 비교표준지 선정

(2024. 1. 1 기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	전하동 653-1	대	2,011.7	일반상업	상업용	광대 소각	세장형 평 지	2,149,000

(2) 비교표준지 선정사유

「감칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 기준시점현재 공시된 공시지가중 본건과 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등 제반 가격형성 요인이 동일 또는 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높은 기호(A)를 비교표준지로 선정하였음.

나. 시점수정

「감칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역 지가변동률을 적용함.

(울산광역시 동구 상업지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2024. 01. 01 ~ 2024. 07. 31	0.250	2024년 07월 누계치
2024. 07. 01 ~ 2024. 07. 31	-0.001	2024년 07월 변동률
누 계 (2024. 01. 01 ~ 2024. 09. 02)	0.249 (1.00249)	$(1 + 0.00250) * (1 - 0.00001 * 33/31)$ ≒ 1.00249

※ 2024년 08월 이후의 지가변동률 미 고시로 인해, 2024년 07월의 지가변동률을 연장사정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지A의 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(100/100=1.00)

라. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

개 별 요 인	비 교 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접 근 조 건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성 등
환 경 조 건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급시설 및 처리시설의 상태 등
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기 타 조 건	장래의 동향 등

(2) 개별요인 비교치

기 호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1,2	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950

- 본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 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 가격수준과 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 대법원판례(01두 3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

(3) 최근 3년간 본건 개별 공시지가 변동추이

연 도	기 호	2022년	2023년	2024년
개별공시지가 (원/㎡)	1	2,028,000	1,885,000	1,891,000
	2	2,046,000	1,902,000	1,908,000

(4) 인근 지가수준

본건 인근의 유사 토지의 시중시세는 약 @5,500,000 ~ @6,000,000원/㎡ 내외 수준이며, 거래는 보통시 됨.

(5) 경매통계자료

(자료출처: 인포케어)

행정구역	용도(기간: 최근 1년)	낙찰가율(%)	낙찰률(%)	낙찰건수	적정성
울산광역시 동구	토지/대	40.46	49.82	3	-

기타참고자료에 관한의견

-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 격차율 산정 산식

$$\frac{\text{비교사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(사례기준 표준지가격)}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정(시점수정후 표준지가격)}}$$

2) 인근 사례자료

[자료출처: 한국감정평가사협회]

No	기준시점	평가 목적	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지가격 (원/㎡)	비고
1	2022.12.23	자산 재평가	전하동 668-5	대	874.6	일반상업	5,490,000	선정
2	2024.05.24	경매	일산동 464-6	대	476.9	일반상업	6,110,000	-
3	2024.03.18	담보	전하동 621-3	대	480.6	일반상업	5,260,000	-
4	2022.06.29	담보	일산동 579-30	대	800.1	일반상업	5,840,000	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3) 격차율 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점수정* ²⁾	지역요인* ³⁾	개별요인* ⁴⁾	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준* ¹⁾ 표준지공시지가	1	5,490,000	1.00425	1.000	1.080	5,954,399	2.764 (2.76)
표준지 공시지가	A	2,149,000	1.00249	1.000	1.000	2,154,351	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역, 이용상황 등 개별요인의 비교가능성이 높은 기호(1) 자산재평가 평가사례를 선정함.						
*2)시점수정	울산광역시 동구 상업지역 (2022.12.23~ 2024.09.02)						1.00425
*3)지역요인	표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*4)개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계
	1.00	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.080
의견	- 비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(형상 및 접면도로 상태 등)에서 우세함.						

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

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

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	2.76

감정평가액 산출근거 및 결정의견

바.공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

(1) 공시지가기준법에 의한 토지 단가

표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그밖의요인 보정	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	2,149,000	1.00249	1.000	0.950	2.76	5,648,708	5,640,000

(2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	591.5	5,640,000	3,336,060,000	-
2	746.9	5,640,000	4,212,516,000	-
합 계			7,548,576,000	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래 사례를 비교거래사례로 선정함.

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

No	거래시점	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	거래가액 (토지단가 (원/㎡))	사용승인일
#1	2022.11.29	일산동 463-20	대	(토)126.6 (건)202.08	일반상업	800,000,000 (@5,256,040)	1987.09.10
토지가격 분석 (배분법)		1) 건물가격 산출(구조: 벽돌구조) 원가법에 의한 적용단가: $1,500,000 \times 20 / 45 = 666,000\text{원}/\text{㎡}$ (관찰감가) $202.08 \times 666,000 = 134,585,280\text{원}$ 2) 토지가격산출 $(800,000,000 - 134,585,280) \div 126.6 = 5,256,040\text{원}/\text{㎡}$					

※ 본 사례 #1은 토지와 건물 일괄 매매사례로서, 거래가액에 사례 건물의 구조, 용도, 사용승인일, 내용년수 등을 고려하여 건물가액 추정액을 공제하여 토지단가를 산정하였음.

나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

(울산광역시 동구 상업지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2022. 11. 29 ~ 2024. 09. 02	0.484 (1.00484)	$\begin{aligned} & (1 + 0.00004 * 2/30) * \\ & (1 + 0.00082) * (1 + 0.00152) * \\ & (1 + 0.00250) * (1 - 0.00001 * 33/31) \\ & \approx 1.00484 \end{aligned}$

※ 2024년 08월 이후의 지가변동률 미 고시로 인해, 2024년 07월의 지가변동률을 연장사정함.

라. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례#1은 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.(100/100=1.00)

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

개 별 요 인	비 교 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접 근 조 건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성 등
환 경 조 건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급시설 및 처리시설의 상태 등
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기 타 조 건	장래의 동향 등

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

본건 기호	사례 기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1,2	#1	1.10	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	1.100

- 본건은 사례#1 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등)에서 우세함.

바. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	5,256,040	1.000	1.00484	1.000	1.100	5,809,627	5,800,000

(2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	591.5	5,800,000	3,430,700,000	-
2	746.9	5,800,000	4,332,020,000	-
합 계			7,762,720,000	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 토지가격 결정

가. 산정된 시산가액

구 분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법에 의한 시산가액	7,548,576,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	7,762,720,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- 거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래당사자간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과 차이가 발생할 수 있으며, 본건의 평가목적 등을 고려 할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정됨.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건 부동산의 시장성, 환가성 및 안정성 등으로 고려하되, 상기의 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	591.5	5,640,000	3,336,060,000	-
2	746.9	5,640,000	4,212,516,000	-
합 계			7,548,576,000	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가격 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 대상건물의 개요

기호	소재지	울산광역시 동구 전하동 653-6			
가	구조	철근콘크리트조 슬래브지붕	용도	공부	근린생활시설
				현황	근린생활시설
	규모	지상3층	사용승인일	1983.08.27	
	연면적	491.48	사정면적	491.48	

설비 현황	위생설비	냉방설비	난방설비	소화설비	승강기 설비	기타설비
	○	-	-	-	-	-
참고사항	-					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 재조달원가의 결정

재 조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함 함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[한국부동산원발행 건물신축단가표, 2023년]

분류번호	용도	구조	등급	표준단가 (원/㎡)	내용년수
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	1,026,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	5	780,000	50 (45~55)

나. 평가대상 건물 적용 표준단가

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

[단위:원/㎡]

기호	구분	면적(㎡)	구조	적용표준단가 (원/㎡)	비고
가	1~3층	491.48	철근콘크리트조 슬래브지붕	500,000	-

다. 보정단가

기호	구분	난방 설비	위생 및 급배수	승강기 설비	소방 설비	주차 설비	기타 설비	합계
가	1~3층	-	○	-	-	-	-	표준단가 포함

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 적용 재조달원가(표준단가 + 보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축단가표상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가, 평가목적 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 합산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가	보정단가	적용표준단가 (원/㎡)	비고
가	1~3층	500,000	-	500,000	-

5. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)	비고
					실제	유효			
가	1~3층	1983.08.27	500,000	50	41	41	9/50	90,000	-

※ 잔존가치율= 잔존내용연수/(총)내용연수

6. 건물가격 결정

기호	구분	사정면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액(원)	비고
가	1~3층	491.48	90,000	44,233,200	-
합계				44,233,200	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

구분		사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
토지	기호(1)	591.5	5,640,000	3,336,060,000	-
	기호(2)	746.9	5,640,000	4,212,516,000	-
건물	기호(가)	491.48	90,000	44,233,200	-
합 계(원)				7,592,809,200	-

2. 결정의견

본건은 일반상업지역 내 소재하는 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조 등에 근거한 공시지가기준법에 의한 대상토지의 시산가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액은 인근지역의 평가선례, 거래사례, 거래가격수준, 거래동향 등을 종합적으로 고려하여 볼 때, 그 합리성이 인정되고, 평가목적상 적정한 수준인 것으로 판단됨.

(토지 · 건물)평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	울산광역시 동구 전하동	653-6	대	일반상업지역	591.5	591.5	5,640,000	3,336,060,000	
가	동소	653-6	근린생활 시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층					
	[도로명 주소]	위지상							
	울산광역시			1층	183.48	491.48	90,000	44,233,200	500,000 × 9/50
	동구 방어진 순환도로 759			2층	180.0				
				3층	128.0				
2	동소	653-8	대	일반상업지역	746.9	746.9	5,640,000	4,212,516,000	
	합 계							<u>₩7,592,809,200.-</u>	
				이 하	여	백	-		

토지감정평가요항표

1.위치 및 주위환경

4.인접 도로상태

7.공부와의 차이

2.교통상황

5.도시계획 및 공법상제한사항

8.임대관계 및 기타사항

3.형태 및 이용상황

6.제시목록외의 물건

1. 위치 및 주위환경

- 본건은 울산광역시 동구 전하동 소재 “울산동부경찰서” 북동측 인근에 위치하며, 주위는
로변 근린생활시설, 후면 주상용부동산, 단독주택, 저층의 공동주택, 관공서 등이
혼재하는 노선상가지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

- 본건까지 제반 차량출입 용이하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는바, 제반 대중교통
편의도는 보통임.

3. 형태 및 이용상황

- 기호(1,2): 인접지 대비 등고평탄한 세장형(기호1) 및 정방형(기호2)의 토지로서, 기준
시점 현재 ‘상업용건부지(기호1) 및 상업나지(기호2)’ 상태임.

4. 인접 도로상태

- 기호(1,2): 본건 동측으로 노폭 약 25m 내외의 포장도로와 접함.

5. 도시계획 및 공법상제한사항

- 기호(1,2): 일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(2024-05-16)(접합), 가축사육제한구역임.

토지감정평가요항표

1.위치 및 주위환경

4.인접 도로상태

7.공부와의 차이

2.교통상황

5.도시계획 및 공법상제한사항

8.임대관계 및 기타사항

3.형태 및 이용상황

6.제시목록외의 물건

6. 제시목록외의 물건

- 없음.

7. 공부와의 차이

- 없음.

8. 임대관계 및 기타사항

- 임대 미상임.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조

2. 이용상태

3. 위생 및 냉 · 난방설비, 기타설비

4. 부합물 및 종물관계

5. 공부와의 차이

6. 임대관계 및 기타사항

1. 건물의 구조

- 기호(가): 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층건으로서,
외벽: 외장타일 붙임 마감 등.
내벽: 몰탈위 수성페인트 마감 등.
창호: 알미늄샷시 창호임.

2. 이용상태

- 기호(가): 근린생활시설로서 기준시점 현재 전체 공실상태임.

3. 위생 및 냉 · 난방설비, 기타설비

- 기본적인 위생 급 · 배수설비 되어있음.

4. 부합물 및 종물관계

- 없음.

5. 공부와의 차이

- 없음.

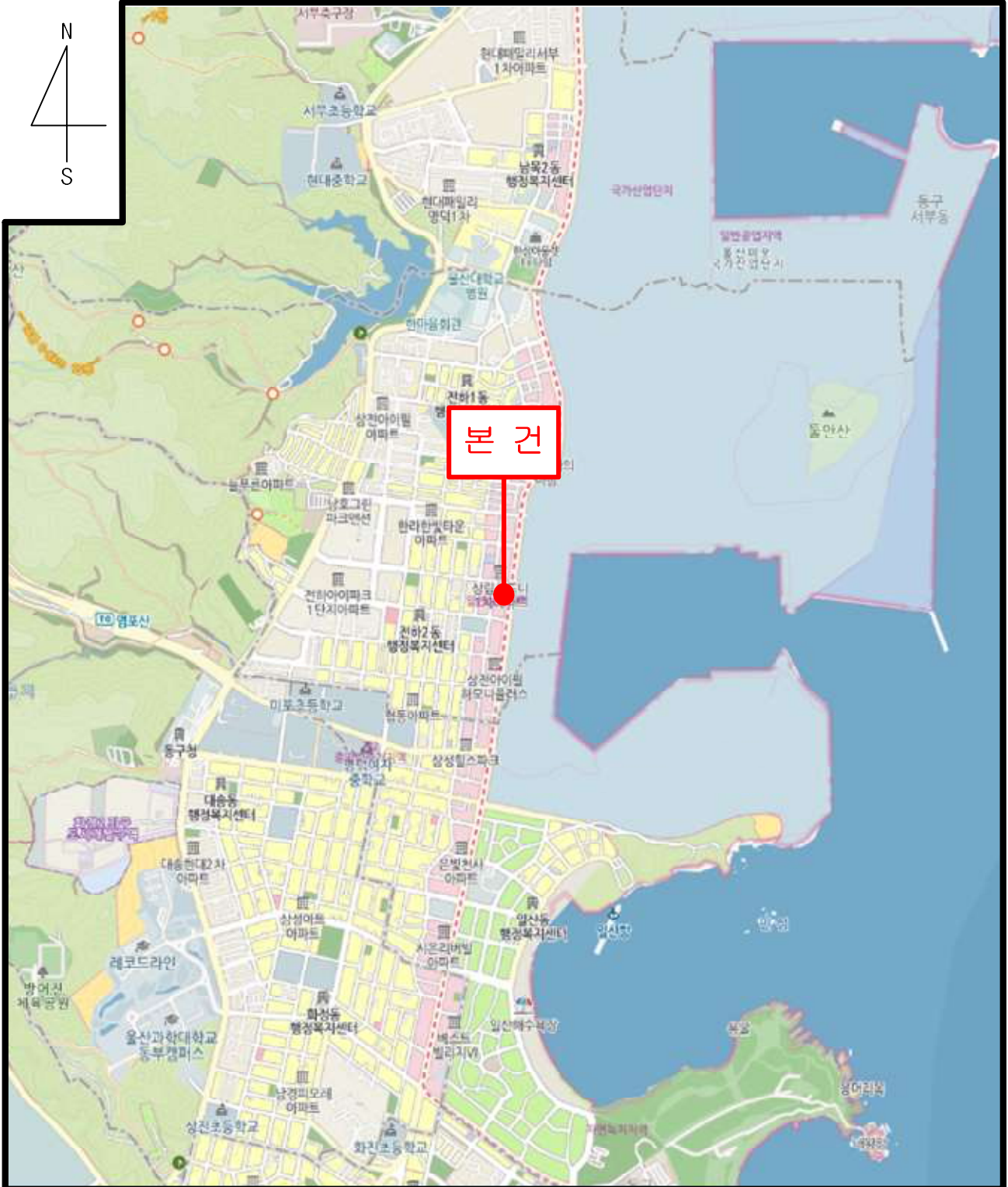
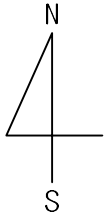
6. 임대관계 및 기타사항

- 임대 미상임.

광역위치도

소재지

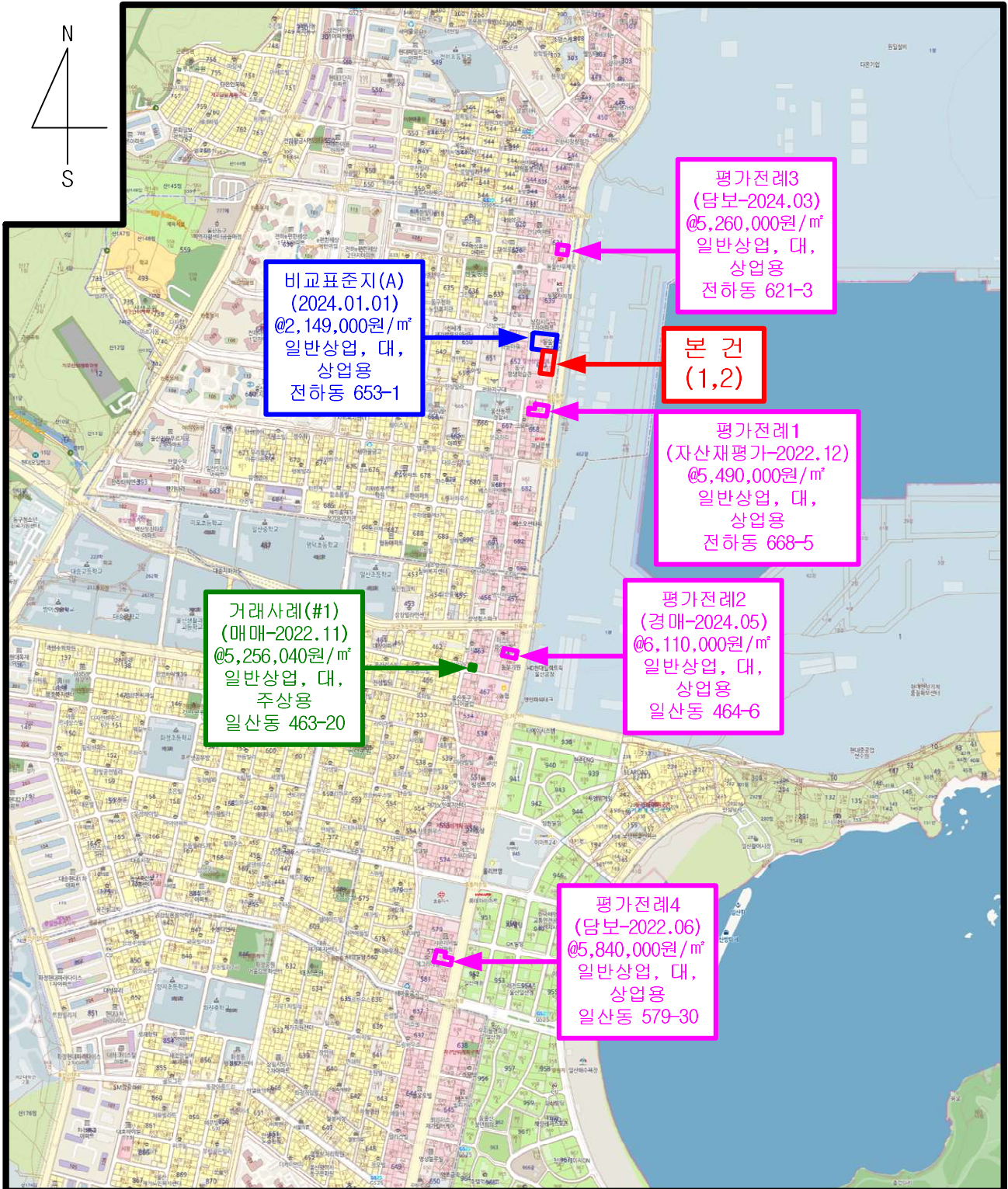
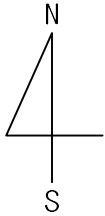
울산광역시 동구 전하동 653-6외 1필지



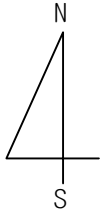
상 세 위 치 도

소 재 지

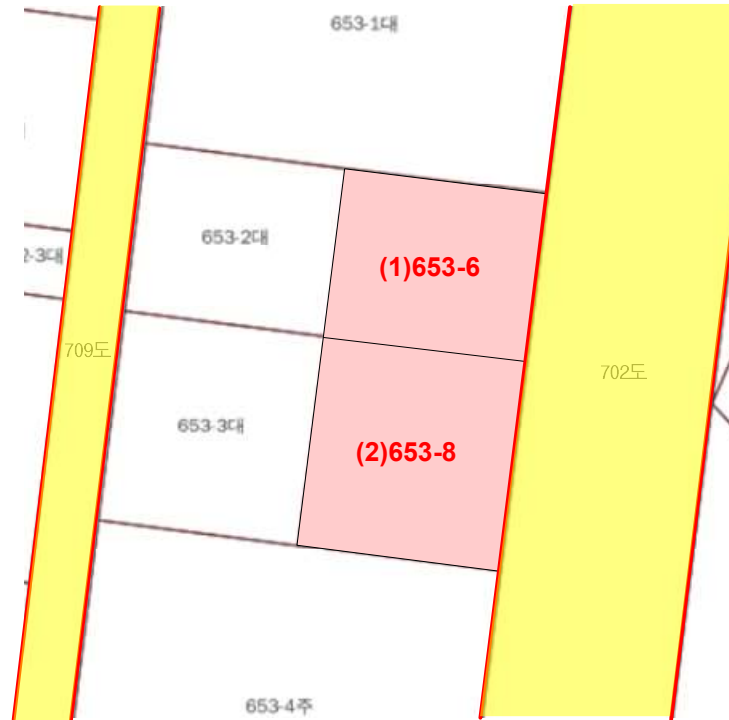
울산광역시 동구 전하동 653-6외 1필지



지적 및 건물개황도



S : 1/1000



범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로		평가건물1층		평가제외건물
	도시계획선		평가건물2층		제시외건물

사 진 용 지



[본건 및 주위전경]



[본건 및 주위전경]

사 진 용 지



[본 건 전 경(기호1 및 가)]



[본 건 전 경(기호2)]



문서확인번호: 1725-2653-6373-1550

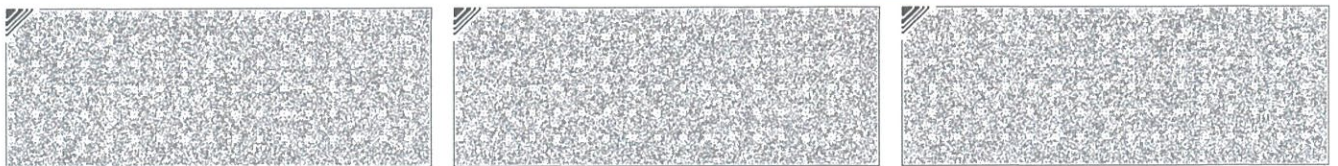


발급번호 : 202431170000889441

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 09/ 02

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	삼일감정평가법인	주소			
			전화번호			
신청토지	소재지 울산광역시 동구 전하동			지 번	지 목	면적(m ²)
				653-6	대	591.5
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(2024-05-16)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례
						<ul style="list-style-type: none">산업시설구역공공시설구역일반상업지역일반공업지역국가산업단지특별대책지역가축사육제한구역상대보호구역대로3류(폭 25m~30m)소로2류(폭 8m~10m)법정동
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.						축척 1/1000
2024/ 09/ 02						수입증지 붙이는곳
울 산 광 역 시 동 구 청 장						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.



문서확인번호: 1725-2650-6409-1470



발급번호 : 202431170000889437

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 09/ 02

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	삼일감정평가법인	주소			
			전화번호			
신청토지	소재지			지 번	지 목	면적(m ²)
	울산광역시 동구 전하동			653-8	대	746.9
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(2024-05-16)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례
						<ul style="list-style-type: none">준보전산지산업시설구역공공시설구역일반상업지역일반공업지역국가산업단지특별대책지역가축사육제한구역상대보호구역대로3류(폭 25m~30m)소로2류(폭 8m~10m)법정동
축척 1/1000						
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.

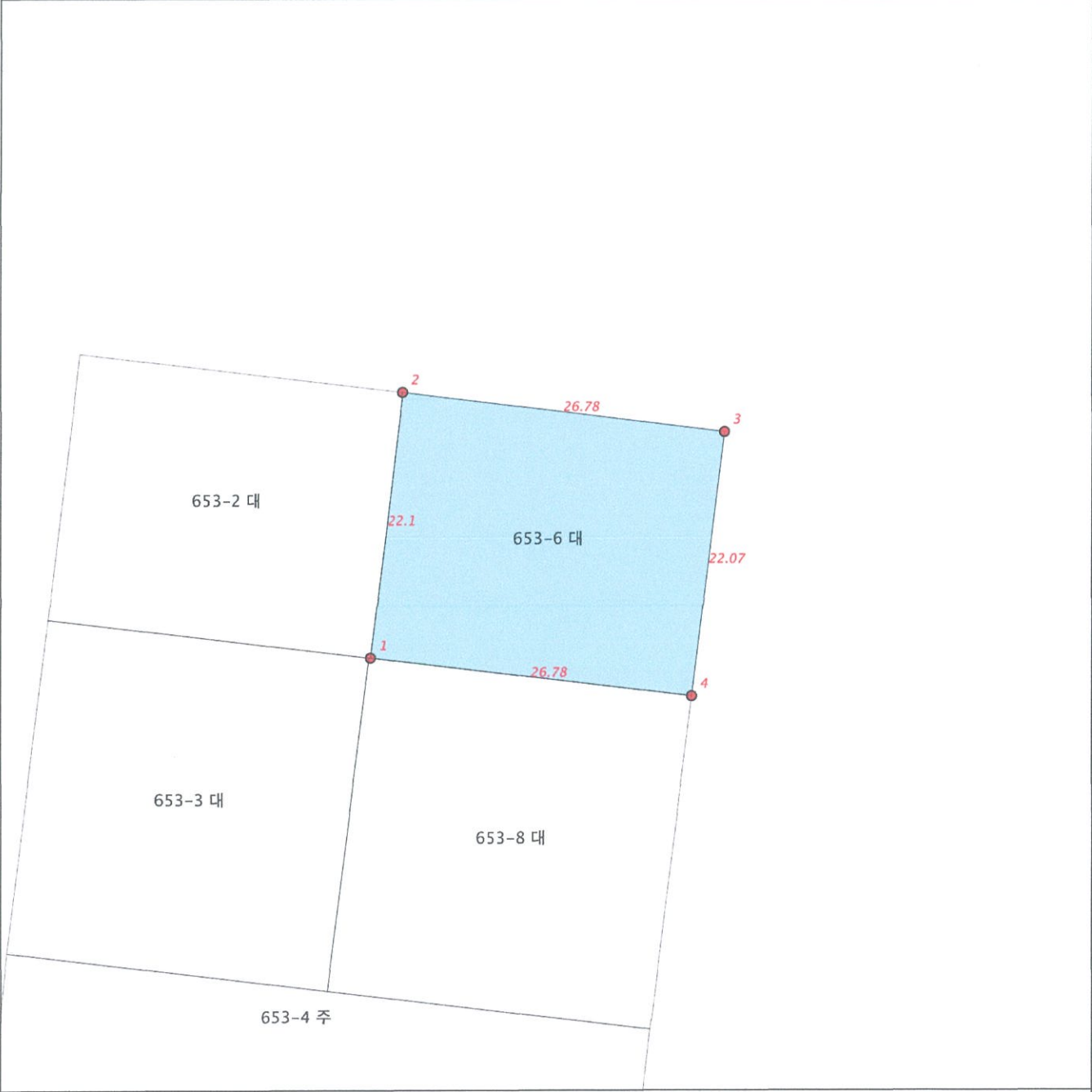


문서확인번호 : 1725-2645-4282-5228



지적도 등본

발급번호	202431170000889425	처리시각	17시 09분 01초	발급자	정부24
토지소재	울산광역시 동구 전하동	지번	653-6번지	축척	등록:1/500 출력:1/500



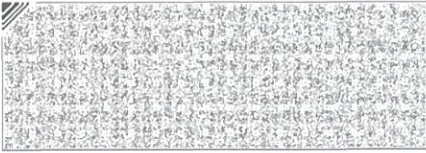
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 09월 02일

울산광역시 동구청장



◆ 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 프로그램을) 하실 수 있습니다.



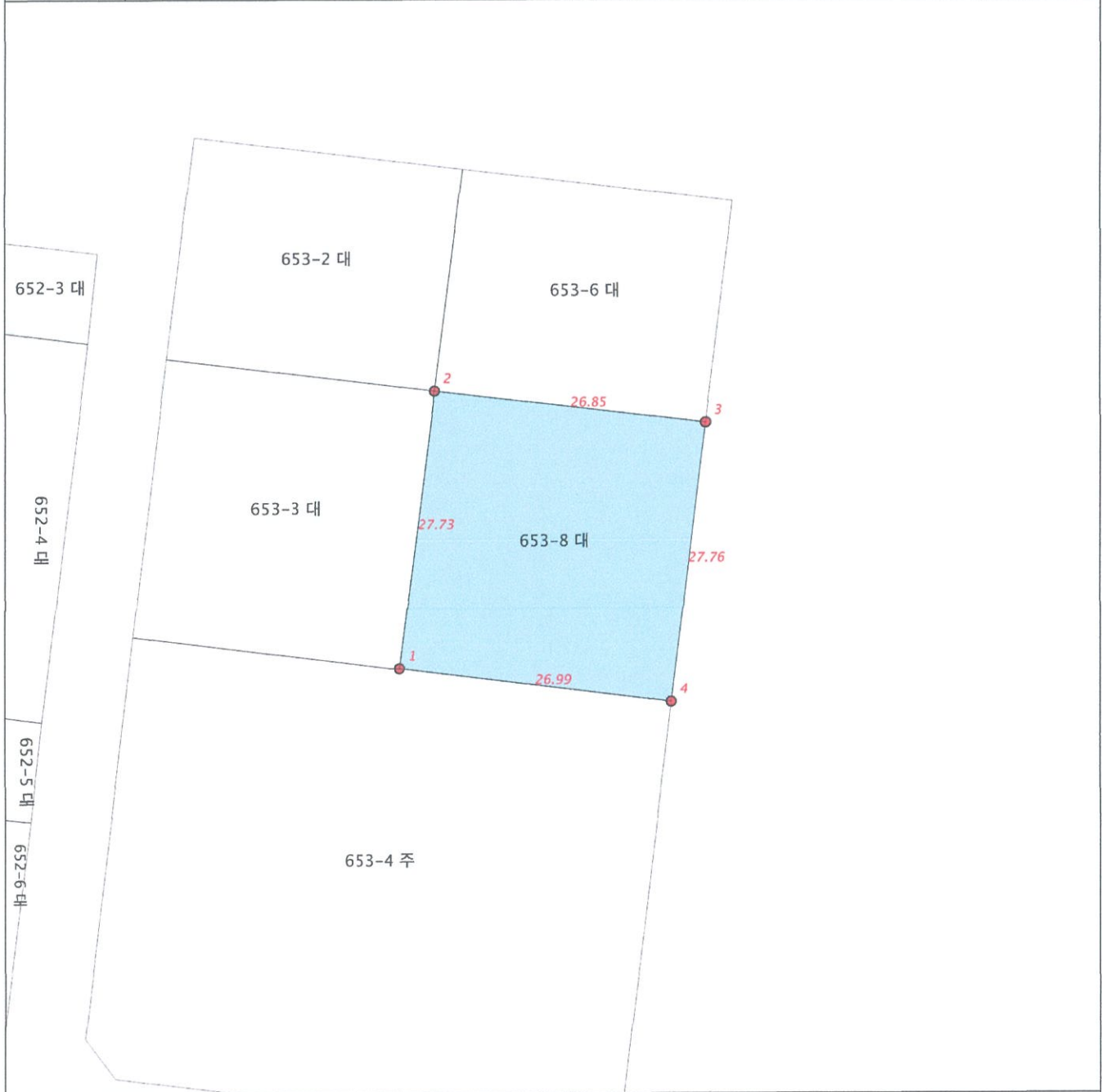


문서확인번호 : 1725-2647-2929-6532



지적도 등본

발급번호	202431170000889431	처리시각	17시 12분 07초	발급자	정부24
토지소재	울산광역시 동구 전하동	지번	653-8번지	축척	등록:1/500 출력:1/600



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

2024년 09월 02일

울산광역시 동구청장



◆ 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 프로그램을) 하실 수 있습니다.





문서확인번호 : 1725-2645-6681-7351



1/2

고유번호	3117010400-10653-0006		
토지소재	울산광역시 동구 전하동		
지 번	653-6	축 척	수치

토지 대장

도면번호	19	발급번호	202431170-00088-9424
장 번 호	2-1	처리시각	17시 08분 41초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토 지 표 시				소 유 자				
지 목	면 적(㎡)	사 유		변 동 일 자	주 소			
				변 동 원 인	성명 또는 명칭		등 록 번 호	
(08)	*591.5*	(21) 1982년 12월 29일		1983년 09월 23일	653-6			
대		653-2번에서 분할		(04)주소변경	최광영		410607-1*****	
(08)	*591.5*	(51) 1985년 07월 15일		1986년 05월 30일	서부동 113-85			
대		행정관할구역변경		(03)소유권이전	박종각		460127-1*****	
(08)	*591.5*	(51) 1987년 05월 01일		1990년 04월 10일	서울시 송파구 문정동150 웨밀리아파트 216동 902호			
대		행정관할구역변경		(04)주소변경	박종각		460127-1*****	
(08)	*591.5*	(51) 1988년 01월 01일		1990년 05월 01일	부산시 동래구 연산동22-10			
대		행정관할구역변경		(03)소유권이전	정수홍 외 3인		500713-1*****	
등 급 수 정 년 월 일	1984. 07. 01. 설정	1985. 07. 01. 수정	1987. 05. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정
토 지 등 급 (기준수확량등급)	179	181	184	193	208	212	218	222
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/㎡)	1800000	1744000	1744000	1855000	2028000	1885000	1891000	

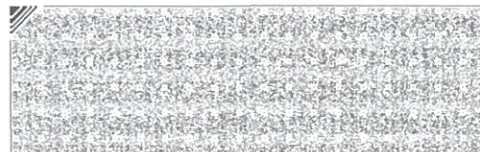
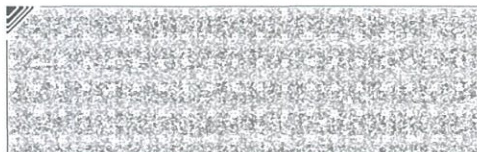
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 9월 2일

울산광역시 동구청장



◆ 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.



고유번호	3117010400-10653-0006		
토지소재	울산광역시 동구 전하동		
지 번	653-6	축 척	수치

토지 대장

도면번호	19	발급번호	202431170-00088-9424
장 번 호	2-2	처리시각	17시 08분 41초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토 지 표 시				소 유 자				
지 목	면 적(㎡)	사 유		변 동 일 자	주 소			
				변 동 원 인	성명 또는 명칭		등 록 번 호	
(08) 대	*591.5*	(51) 1997년 07월 15일 경상남도 울산시동구 전하동에서 행정관할구역변경		1991년 02월 21일	서울시 강남구 논현동12-11 휴먼빌라 302호			
				(03)소유권이전	전형철		510201-1*****	
		공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계점좌표등록부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임		1991년 07월 01일	653-6			
				(03)소유권이전	이진구		490715-1*****	
		--- 이하 여백 ---		2022년 07월 19일	울산광역시 남구 변영로 266, 2009호 (삼산동,태화강더뷰)			
				(03)소유권이전	주식회사네패스		230111-0*****	
				2022년 07월 19일	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동,아셈타워)			
				(03)소유권이전	대한토지신탁주식회사		110111-1*****	
등 급 수 정 년 월 일	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정						
토 지 등 급 (기준수확량등급)	227	229						
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)								

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 9월 2일

울산광역시 동구청장



◆ 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 : 1725-2647-1648-1400



1/1

고유번호	3117010400-10653-0008		
토지소재	울산광역시 동구 전하동		
지 번	653-8	축 척	수치

토지 대장

도면번호	19	발급번호	202431170-00088-9429
장 번호	1-1	처리시각	17시 11분 18초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토 지 표 시				소 유 자				
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		
(08)	*746.9*	(21) 1987년 05월 01일		1982년 12월 21일	692-1			
대		653-3번에서 분할		(03)소유권이전	천해근	470810-1*****		
(08)	*746.9*	(51) 1988년 01월 01일		2022년 07월 15일	울산시 중구 전하동 692-1			
대		행정관할구역변경		(18)등록번호경정	천해근	470310-1*****		
(08)	*746.9*	(51) 1997년 07월 15일		2022년 07월 19일	울산광역시 남구 변영로 266, 2009호 (삼산동,태화강더뷰)			
대		경상남도 울산시동구 전하동에서 행정관할구역변경		(03)소유권이전	주식회사네패스	230111-0*****		
		공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계점좌표등록부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임		2022년 07월 19일	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동,아셈타워)			
				(03)소유권이전	대한토지신탁주식회사	110111-1*****		
등 급 수 정 년 월 일	1987. 05. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정
토 지 등 급 (기준수확량등급)	184	193	208	212	218	222	227	230
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 ²)	1818000	1760000	1760000	1872000	2046000	1902000	1908000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 9월 2일

울산광역시 동구청장

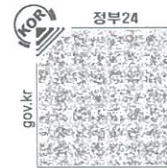


◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서확인번호 : 1725-2647-2026-6966



(2쪽 중 제1쪽)

일반건축물대장(갑)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

건물ID	2120041790009135		고유번호	3117010400-1-06530006		명칭	호수/가구수/세대수 0호/0가구/0세대						
대지위치			울산광역시 동구 전하동		지번	653-6		도로명주소 울산광역시 동구 방어진순환도로 759 (전하동)					
※대지면적		0㎡	연면적		491.48㎡	※지역		※지구	※구역				
건축면적		183.48㎡	용적률 산정용 연면적		491.48㎡	주구조		철근콘크리트조	주용도	근린생활시설	층수	지하: 층, 지상: 3층	
※건폐율		0%	※용적률		0%	높이		㎡	지붕	슬라브	부속건축물		
※조경면적		㎡	※공개 공지·공간 면적		㎡	※건축선 후퇴면적		㎡	※건축선 후퇴거리				㎡

건축물 현황					소유자 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주1	1층	철근콘크리트조	근린생활시설(의원)	183.48	대한토지신탁주식회사	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)	1/1	2022.7.19.
주1	2층	철근콘크리트조	근린생활시설(의원)	180	110111-1*****			소유권이전
주1	3층	철근콘크리트조	근린생활시설(의원)	128				
		- 이하여백 -				- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 09월 02일



담당자: 민원지적과
전 화: 052-209-3827

울산광역시 동구청장

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆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 할 수 있습니다.



문서확인번호 : 1725-2647-2026-6966

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

대지위치	울산광역시 동구 전하동	명칭	호수/가구수/세대수
지번	지번 관련 주소	도로명주소	0호/0가구/0세대
653-6		울산광역시 동구 방어진순환도로 759 (전하동)	
		도로명주소 관련 주소	

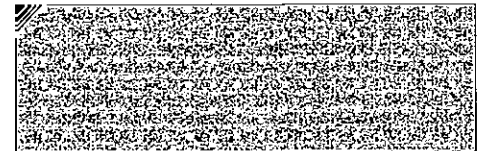
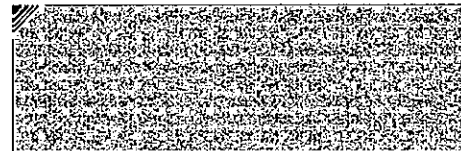
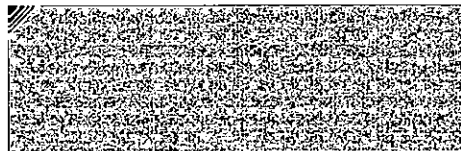
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기		인허가 시기
건축주			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대	비상용 대	허가일 1983.4.22.
설계자			자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일
공사감리자			기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상 대 ㎡	사용승인일
공사시공자 (현장관리인)			전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하 대 ㎡	1983.8.27.

※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	㎡
			기초형식: [] 지내력기초(t/㎡)	구조설계해석법: [] 등가정적해석법	종류
			[] 파일기초	[] 동적해석법	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2011.10.4	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건축면적: '0' -> '183.48', 용적을 산정용 연면적: '0' -> '491.48')) 직권변경 - 이하여백 -			- 이하여백 -

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆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.





등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 토지 [제출용] -

고유번호 2342-1996-275632



[토지] 울산광역시 동구 전하동 653-6

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
± (전 1)	1982년12월31일	경상남도 울산시 전하동 653-6	대	591.5m ²	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 09월 16일 전산이기
2		울산광역시 동구 전하동 653-6	대	591.5m ²	1997년7월15일 행정구역명칭변경으로 인하여 2000년10월13일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 6)	소유권이전	1991년7월1일 제85호	1991년6월25일 매매	소유자 이진구 490715-***** 울산시 동구 전하동 653-6 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 09월 16일 전산이기
2	소유권이전	2022년7월19일 제78648호	2022년4월21일 매매	소유자 주식회사네페스 230111-0347798 울산광역시 남구 변영로 266, 2009호 (삼산동, 태화강더뷰) 매매목록 제2022-1904호
3	소유권이전	2022년7월19일 제78649호	2022년7월15일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
	신탁			신탁원부 제2022-7164호

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



발행번호 234202230021940910109620210JA0756709HUN13225951112

발급확인번호 AANI-FSAE-6328

발행일 2024/09/02

[토지] 울산광역시 동구 전하동 653-6

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2002년8월16일 제61828호	2002년8월16일 설정계약	채권최고액 금741,000,000원 채무자 이진구 울산 동구 전하동 653-6 근저당권자 주식회사국민은행 110111 2365321 서울 중구 남대문로2가 9-1 (주택전하동지점) 공동담보 토지 울산광역시 중구 성남동 219-65 건물 울산광역시 중구 성남동 219-65 건물 울산광역시 동구 전하동 653-6
2	1번근저당권설정등기말소	2005년10월24일 제75712호	2005년10월21일 해지	

【 매 매 목 록 】

목록번호	2022-1904			
거래가액	금2,700,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 울산광역시 동구 전하동 653-6	2	2022년4월21일 매매	
2	[건물] 울산광역시 동구 전하동 653-6	2	2022년4월21일 매매	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 9월 2일

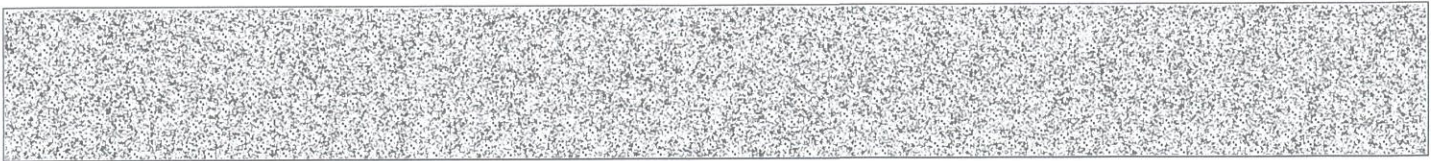
법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영 책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함. * 기록사항 없는 gaps, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

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



발행번호 234202230021940910109620210JA0756709HUN23225951112 발급확인번호 AANI-FSAE-6328 발행일 2024/09/02

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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

고유번호 2342-1996-275632

[토지] 울산광역시 동구 전하동 653-6 대 591.5㎡

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
대한토지신탁주식회사 (수탁자)	110111-1492513	단독소유	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층 (삼성동, 아셈타워)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

- 기록사항 없음

[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(말소사항 포함) - 건물 [제출용] -

고유번호 2342-1996-271238



[건물] 울산광역시 동구 전하동 653-6

【 표 제 부 】 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1984년11월13일	경상남도 울산시 전하동 653-6	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 근린생활시설 1층 183.48㎡ 2층 180.0㎡ 3층 128.0㎡	도면편철장 제94책제337장 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 09월 15일 전산이기
2		울산광역시 동구 전하동 653-6	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 근린생활시설 1층 183.48㎡ 2층 180.0㎡ 3층 128.0㎡	1997년7월15일 행정구역명칭변경으로 인하여 2000년9월25일 등기 도면편철장 제94책제337장
3		울산광역시 동구 전하동 653-6 [도로명주소] 울산광역시 동구 방어진순환도로 759	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 근린생활시설 1층 183.48㎡ 2층 180.0㎡ 3층 128.0㎡	도로명주소 2012년10월10일 등기 도면편철장 제94책제337장

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 6)	소유권이전	1991년7월1일 제85호	1991년6월25일 매매	소유자 이진구 490715-***** 울산시 동구 전하동 653-6 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에

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



발행번호 234202230021940910109620210000712709A1K138391B1112

발급확인번호 AANI-FSBC-2380

발행일 2024/09/02

[건물] 울산광역시 동구 전하동 653-6

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				의하여 2000년 09월 15일 전산이기
2	소유권이전	2022년7월19일 제78648호	2022년4월21일 매매	소유자 주식회사네패스 230111-0347798 울산광역시 남구 변영로 266, 2009호 (삼산동,태화강더뷰) 매매목록 제2022-1904호
3	소유권이전	2022년7월19일 제78649호	2022년7월15일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동,아셈타워)
	신탁			신탁원부 제2022-7165호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2002년8월16일 제61828호	2002년8월16일 설정계약	채권최고액 금741,000,000원 채무자 이진구 울산 동구 전하동 653-6 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울 중구 남대문로2가 9-1 (주택전하동지점) 공동담보 토지 울산광역시 중구 성남동 219-65 건물 울산광역시 중구 성남동 219-65 토지 울산광역시 동구 전하동 653-6
2	1번근저당권설정등기말소	2005년10월24일 제75712호	2005년10월21일 해지	

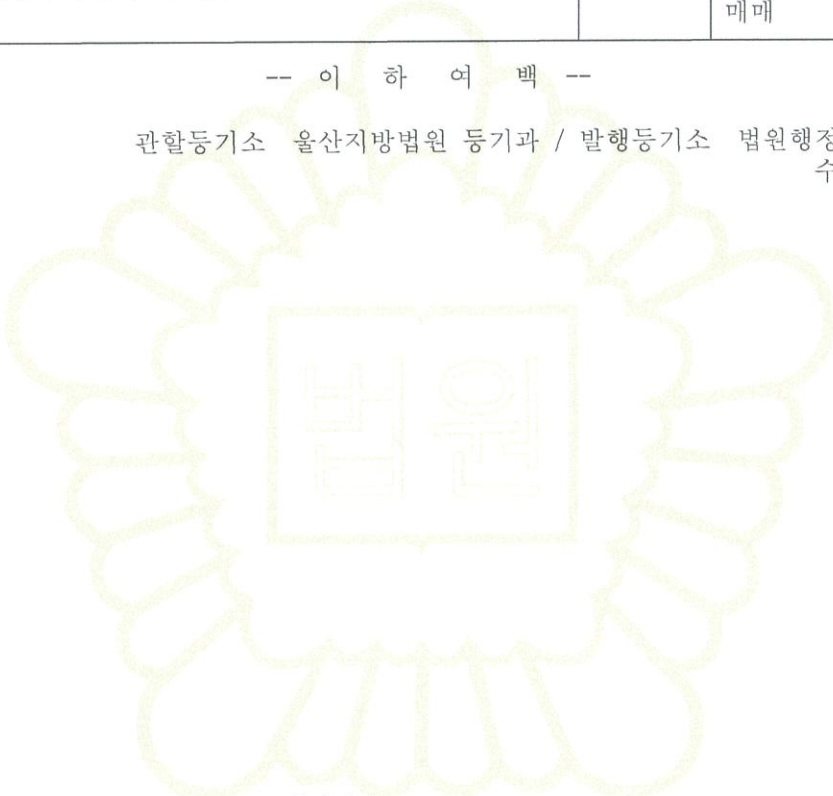
[건물] 울산광역시 동구 전하동 653-6

【 매 매 목 록 】

목록번호	2022-1904			
거래가액	금2,700,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 울산광역시 동구 전하동 653-6	2	2022년4월21일 매매	
2	[건물] 울산광역시 동구 전하동 653-6	2	2022년4월21일 매매	

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 9월 2일

법원행정처 등기정보중앙관리소

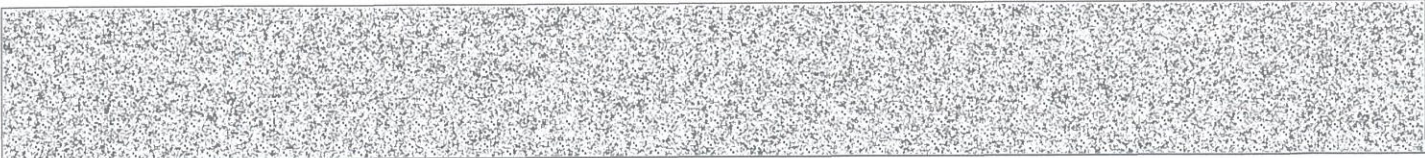
전산운영책임관



* 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(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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

고유번호 2342-1996-271238

[건물] 울산광역시 동구 전하동 653-6

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
대한토지신탁주식회사 (수탁자)	110111-1492513	단독소유	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

- 기록사항 없음

[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(말소사항 포함)
- 토지 [제출용] -

고유번호 2342-1996-275634



[토지] 울산광역시 동구 전하동 653-8

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
± (전 1)	1987년10월16일	울산광역시 중구 전하동 653-8	대	746.9m²	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 09월 16일 전산이기
2		울산광역시 동구 전하동 653-8	대	746.9m ²	1997년7월15일 행정구역명칭변경으로 인하여 2000년9월25일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권이전	1982년12월21일 제61349호	1982년12월18일 매매	소유자 천해근 470810-***** 울산시 중구 전하동 692-1
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 09월 16일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 경정	2022년7월15일 제77684호	1987년10월16일 신청착오	천해근의 등록번호 470310-*****
2	소유권이전	2022년7월19일 제78647호	2022년4월21일 매매	소유자 주식회사네팩스 230111-0347798 울산광역시 남구 변영로 266, 2009호 (삼산동,태화강더뷰) 거래가액 금5,195,700,000원
3	소유권이전	2022년7월19일 제78649호	2022년7월15일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동,아셈타워)

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



발행번호 23420223002194091010962021TRU0756709STN13434021112

발급확인번호 AANI-FSAT-6347

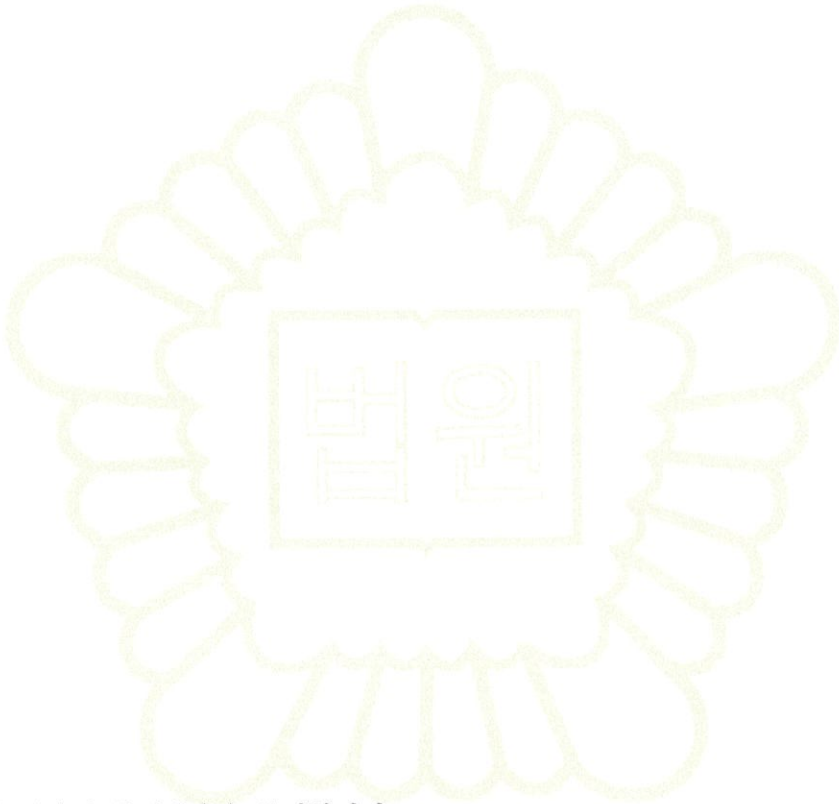
발행일 2024/09/02

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
	신탁			신탁원부 제2022-7166호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)
기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 9월 2일

법원행정처 등기정보중앙관리소

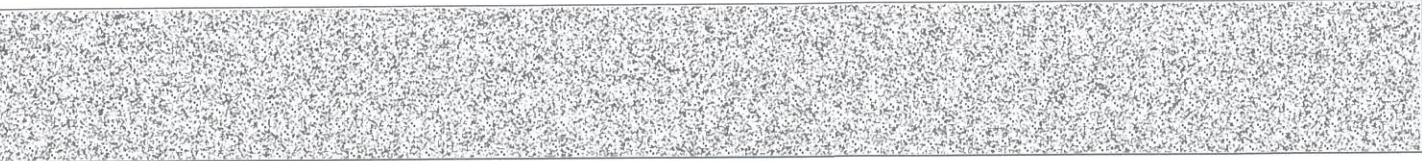
전산운영책임관



* 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(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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

고유번호 2342-1996-275634

[토지] 울산광역시 동구 전하동 653-8 대 746.9㎡

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
대한토지신탁주식회사 (수탁자)	110111-1492513	단독소유	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

- 기록사항 없음

[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.