감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인 : (주)아이비케이저축은행 채권관리부

건 명 : 울산광역시 남구 신정동 163-7 소재 부동산

감정평가서 번호 : 하나 241107-11-003



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 당 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

㈜하나감정평가법인 부산울산지사

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 051-861-2772 Fax : 051-861-3825
부산광역시 연제구 법원로16번길 10 금복빌딩 5층

241107-11-003

(부동산) 감정평가표

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

㈜하나감정평가법인 부산울산지사 감 정 평 가 사 박중용 (인)

지 사 장 최 은 열 (인)

감정평가액	칠억삼천칠백이십만구천원정 (₩737,209,000.-)			
의 뢰 인	(주)아이비케이저축은행 채권관리부	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	우리자산신탁(주)	
소 유 자 (대상업체명)	(주)동부전기	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024. 11. 08	2024. 11. 08	2024. 11. 08

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	토 지	231.1	토 지	231.1	3,190,000	737,209,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩737,209,000.-

심사확인

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

심 사 자 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 '울산공업고등학교' 동측 인근에 위치하는 토지로서, ㈜아이비케이저축은행 채권관리부에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 11월 08일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 11월 08일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

① 본 감정평가는 공매 목적의 평가 건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는 바, 이에 유의하시기 바람.

② 등기사항전부증명서상 본건의 소유자는 '우리자산신탁주식회사'로 표기되어 있으나, 귀 요청에 의거 소유자는 등기사항전부증명서상 신탁자인 '(주)동부전기'로 표기하였음.

(토지) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	울산광역시 남구 신정동	163-7	대	제2종 일반주거지역	231.1	231.1	3,190,000	737,209,000	
	합 계							**₩737,209,000.-**	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	울산광역시 남구 신정동 163-7번지	
토 지	용도지역	제2종일반주거지역
	이용상황	주거나지
	지 목	대
	면 적	231.1 ㎡



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 개별공시지가(원/㎡)
1	신정동 163-7	231.1	대	주거나지	2종일주	소로한면	세장형 평 지	1,442,000

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-.

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 공시지가(원/㎡)
A	신정동 164-3	230	대	주거기타	2종일주	소로한면	세장형 평 지	1,442,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A) 주거지역	1.17	울산광역시 남구 (2024.01.01~2024.11.08) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.074 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.073 (1 + 0.01074) × (1 + 0.00073 × 39/30) ≒ 1.01170

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

라. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호 1)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12. 28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근지역	주택 및 상가 혼용지대	소로한면	3,200,000원/㎡ 내외 수준	2종일주
본건 지역의 지가수준은 약상승세를 보이는 것으로 조사됨.				

(다) 본건 평가사례

일련번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	신정동 163-7	2종일주	대 주거나지	2024.04.04	담보	3,140,000	-
	- 본건 평가사례임.						

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(2)	신정동 164-6	2종일주	대 주상용	2024.01.08	법원경매	3,170,000	-
(3)	신정동 164-10	2종일주	대 상업용	2024.03.19	법원경매	4,460,000	-
(4)	신정동 144-10	2종일주	대 주상용	2023.02.15	조세	2,800,000	-
(5)	신정동 154-12	2종일주	대 단독주택	2024.08.30	담보	2,790,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	신정동 153-1	2종일주 대/주상용	1,140,000,000 원 (@ 3,800,000원/㎡)	2023.10.27 2013.04.25	182.2㎡ 360.71㎡	-
	의 견	1) 철근콘크리트구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 1,550,000원/㎡ × 40년/50년 ≒ 1,240,000원/㎡ 건물가격: 1,240,000원/㎡ × 360.71㎡ ≒ 447,280,400원 2) 토지가격 : (1,140,000,000원 - 447,280,400원) / 182.2㎡ ≒ 3,800,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(바) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가[1] (원/㎡)	시점[2] 수정	지역[3] 요인	개별[4] 요인	산출단가[5] (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	3,170,000	1.01125	1.000	1.000	3,205,662		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가[5] (원/㎡)	2.197	2.19
	1,442,000	1.01170	-	-	1,458,871		

[1]평가사례 : 비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

[2]시점수정(2024.01.08 ~ 2024.11.08, 울산광역시 남구 주거지역) : 1.125% (1.01125)

[3]지역요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

[4]개별요인 : 비교표준지(A)와 평가사례(2)는 전반적인 개별요인 대체로 대등함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

[5]산출단가 : 원단위 미만 절사.

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
	일련번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	1,442,000	1.01170	1.000	1.000	2.19	3,194,928	3,190,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	신정동 153-1	2종일주 대/주상용	1,140,000,000 원 (@ 3,800,000원/㎡)	2023.10.27 2013.04.25	182.2㎡ 360.71㎡	-
	의 견	1) 철근콘크리트구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 1,550,000원/㎡ × 40년/50년 ≒ 1,240,000원/㎡ 건물가격: 1,240,000원/㎡ × 360.71㎡ ≒ 447,280,400원 2) 토지가격 : (1,140,000,000원 - 447,280,400원) / 182.2㎡ ≒ 3,800,000원/㎡				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 주거지역	1.324	울산광역시 남구 (2023.10.27~2024.11.08) 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.052 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.052 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.092 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.074 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.073 (1 + 0.00052 * 5/31) * (1 + 0.00052) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.01074) * (1 + 0.00073 * 39/30) ≒ 1.01324

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

① 주택지대의 개별요인

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경 및 자연환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 조망, 경관, 지반, 지질 등
	공급시설 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등 유무
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

② 개별요인 비교치의 결정

일련번호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치	기타
1	#1	0.97	0.95	0.95	0.95	1.00	1.00	0.832	주택

- 본건이 가로의 폭, 상업지역 중심과의 접근성, 인근환경, 접면도로상태 등에서 열세함.

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
	일련번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	3,800,000	1.000	1.01324	1.000	0.832	3,203,459	3,200,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	3,190,000	3,200,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성.합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	737,209,000 원
	건 물	-
	합 계	737,209,000 원
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는 바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.	

2. 기타 참고사항

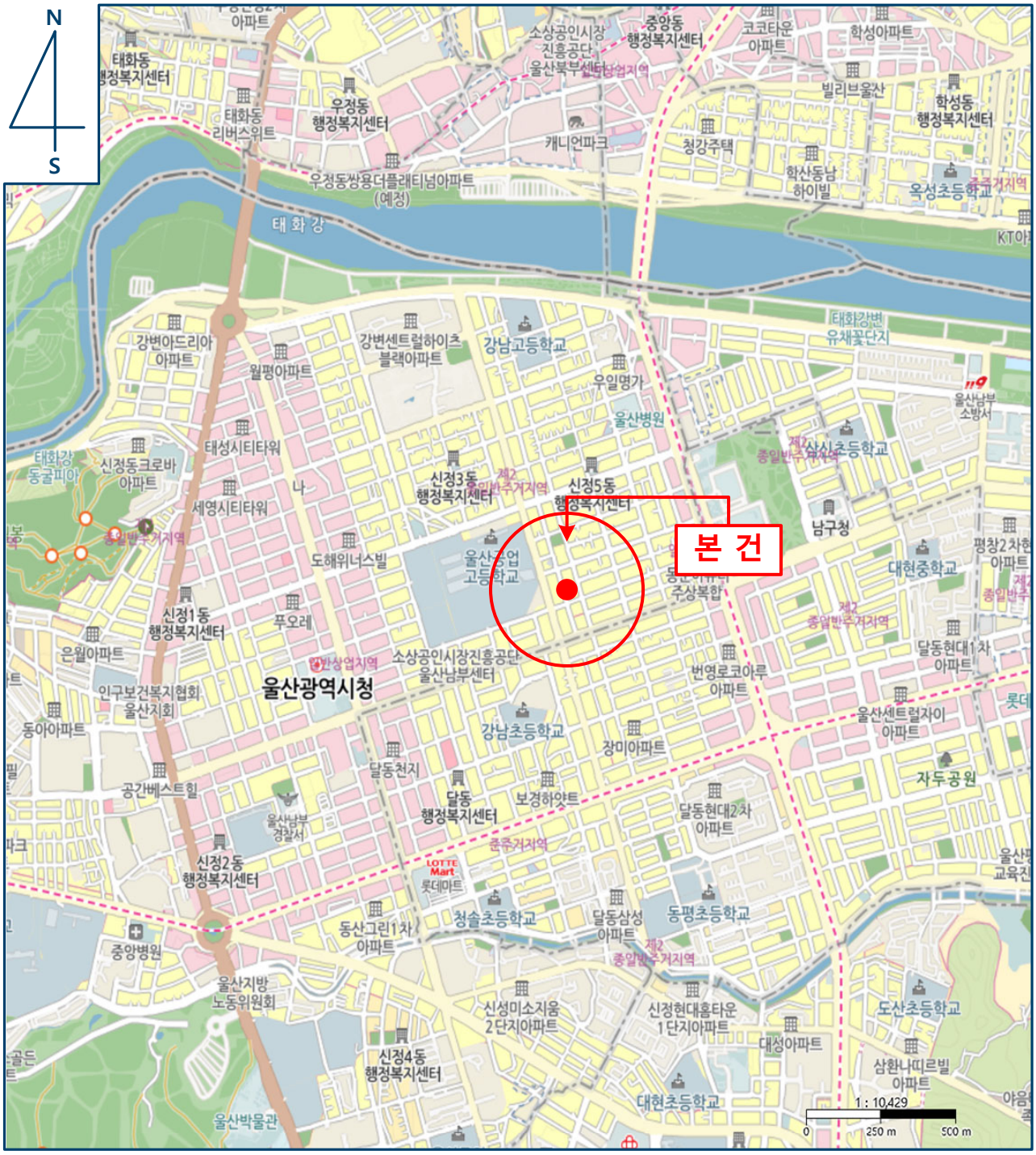
-.

(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 울산광역시 남구 신정동 소재 '울산공업고등학교' 동측 인근에 위치함.
주 위 환 경	주위로 중소규모의 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.
교 통 상 황	본건까지 차량접근 가능하고 인근에 노선버스정류장 등이 소재함.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-30)(울산공업고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.
형세 및 이용상황	인접지와 대체로 등고평탄한 세장형 토지로서, 주거나지임.
도 로 상 태	본건 남서측으로 폭 8미터 내외의 포장도로와 접함.
제시목록외의 물건	본건 지상에 컨테이너박스 1기가 소재하나, 철거 및 이동이 용이하여, 당해 토지의 사용·수익·처분 등에 영향이 없을 것으로 판단됨.
공부와의 차이	-.
임대사항	미상임.
기 타 사 항	-.

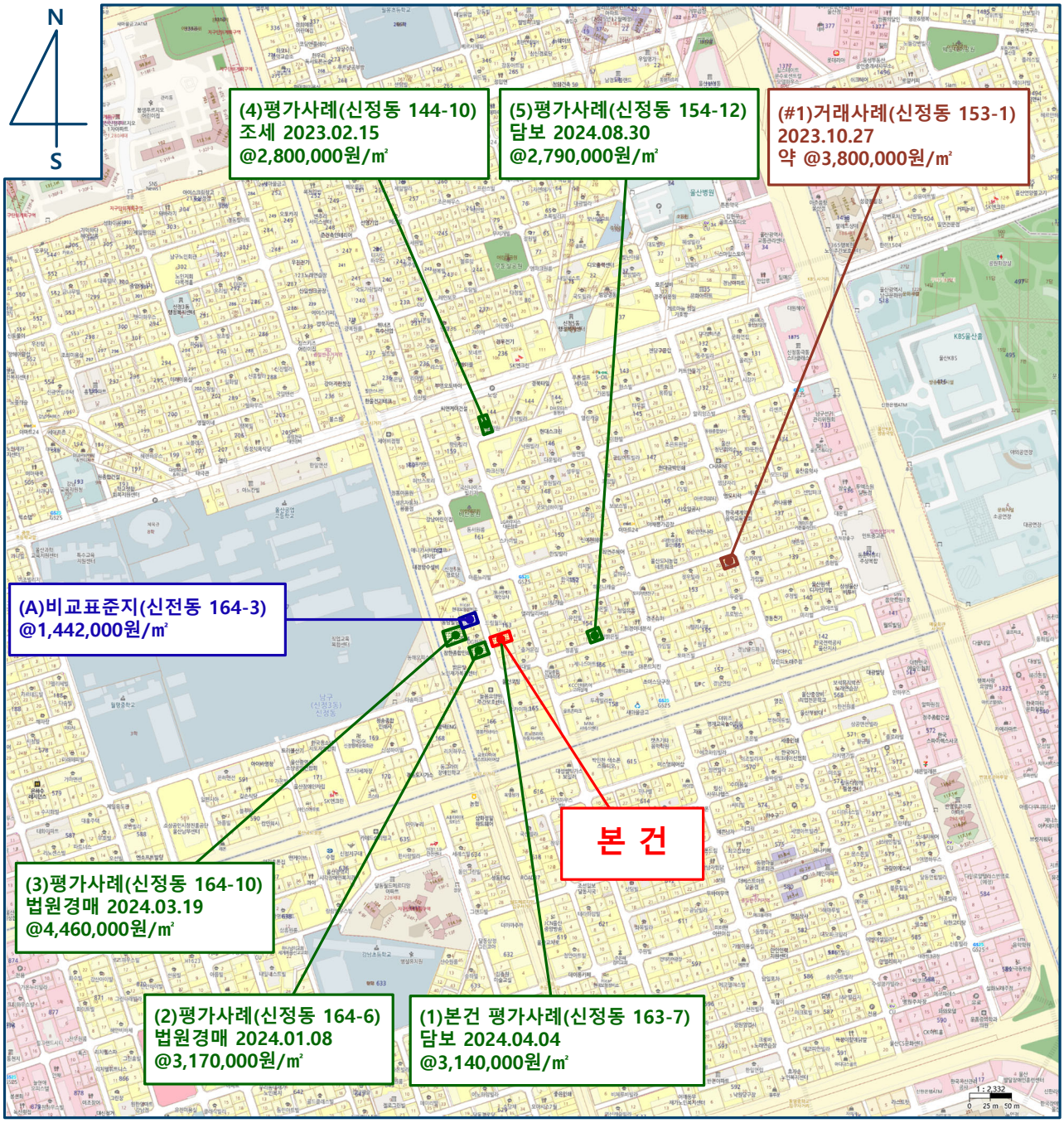
위 치 도

소 재 지	울산광역시 남구 신정동 163-7번지



가 격 참 고 도

소 재 지	울산광역시 남구 신정동 163-7번지



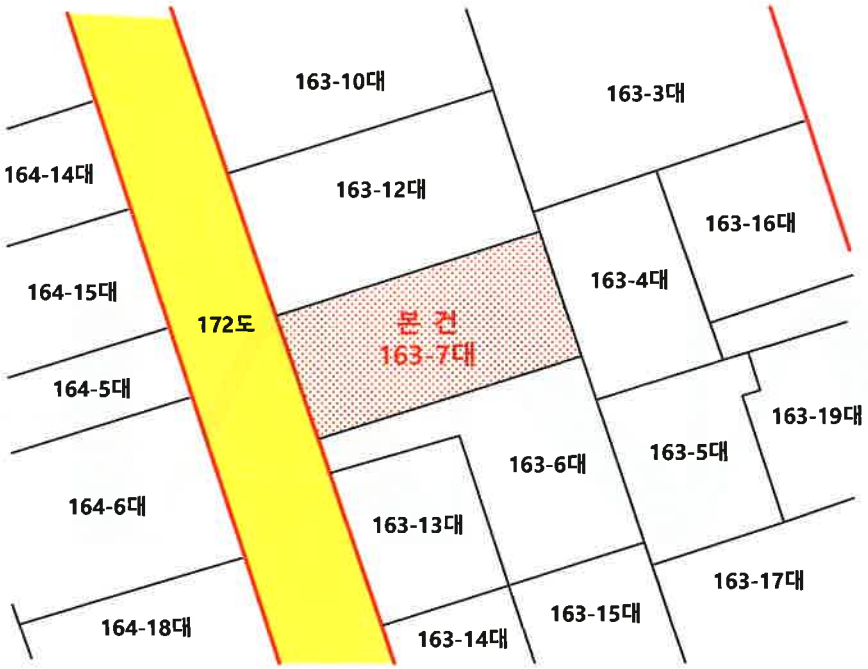
범 례	본 건	공시지가	평가사례	거래사례

지 적 개 황 도

N

S

S : 1 / 600



범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

사 진 용 지

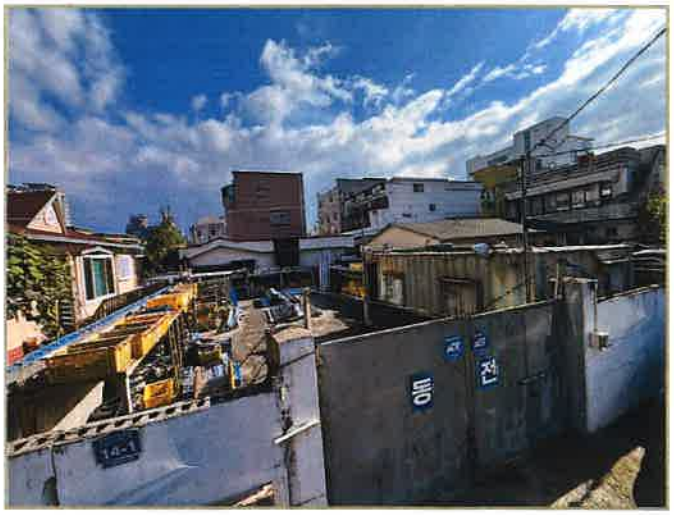
소 재 지	울산광역시 남구 신정동 163-7



본건 전경



본건 전경



본건 전경

문서확인번호: 1730-9627-4397-2338

시점확인본 진본 2024/11/07 15:59:11 KST 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

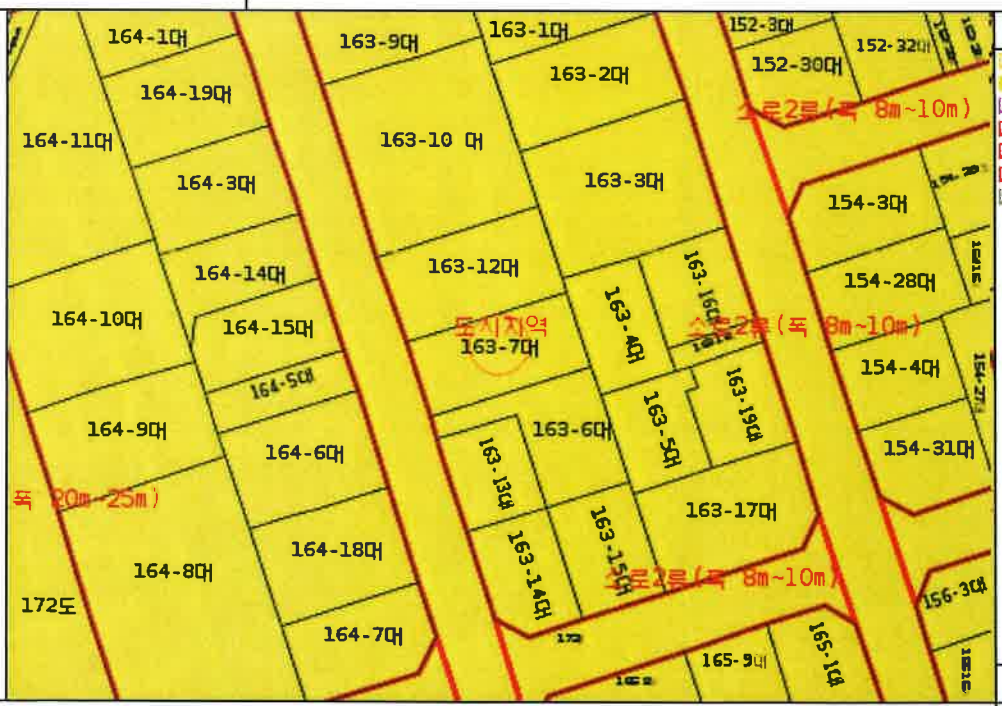
발급번호 : 202431140002689736　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2024/ 11/ 07

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	김진서	주소			
			전화번호	010-8919-4132		
신청토지	소재지			지 번	지 목	면적(㎡)
	울산광역시 남구 신정동			163-7	대	231.1
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2017-03-30)(울산공업고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				

확인도면



축척 1/1000

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

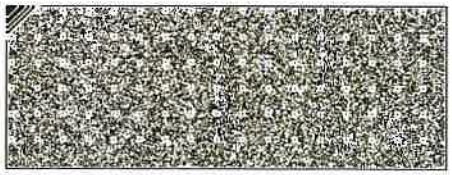
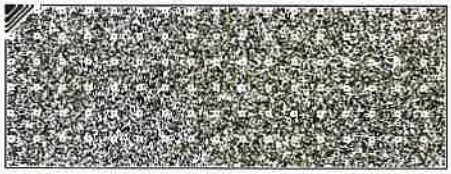
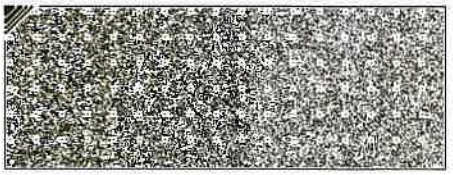
2024/ 11/ 07

울 산 광 역 시　남 구 청 장

울산광역시 남구청장인

수입증지 붙이는곳

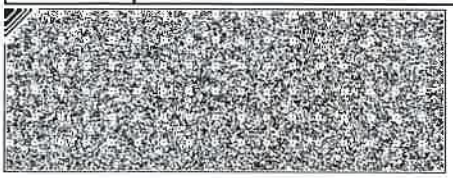
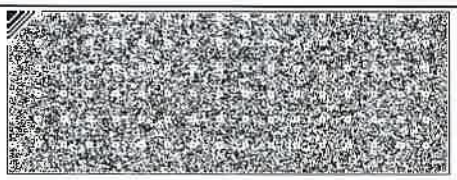
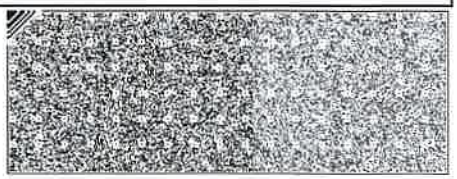
수수료 전자결제 민원

◆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.

발급번호 : 202431140002689736　　발행매수 : 2/2　　발급일 : 2024/ 11/ 07

유의사항	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.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 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.

◆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.

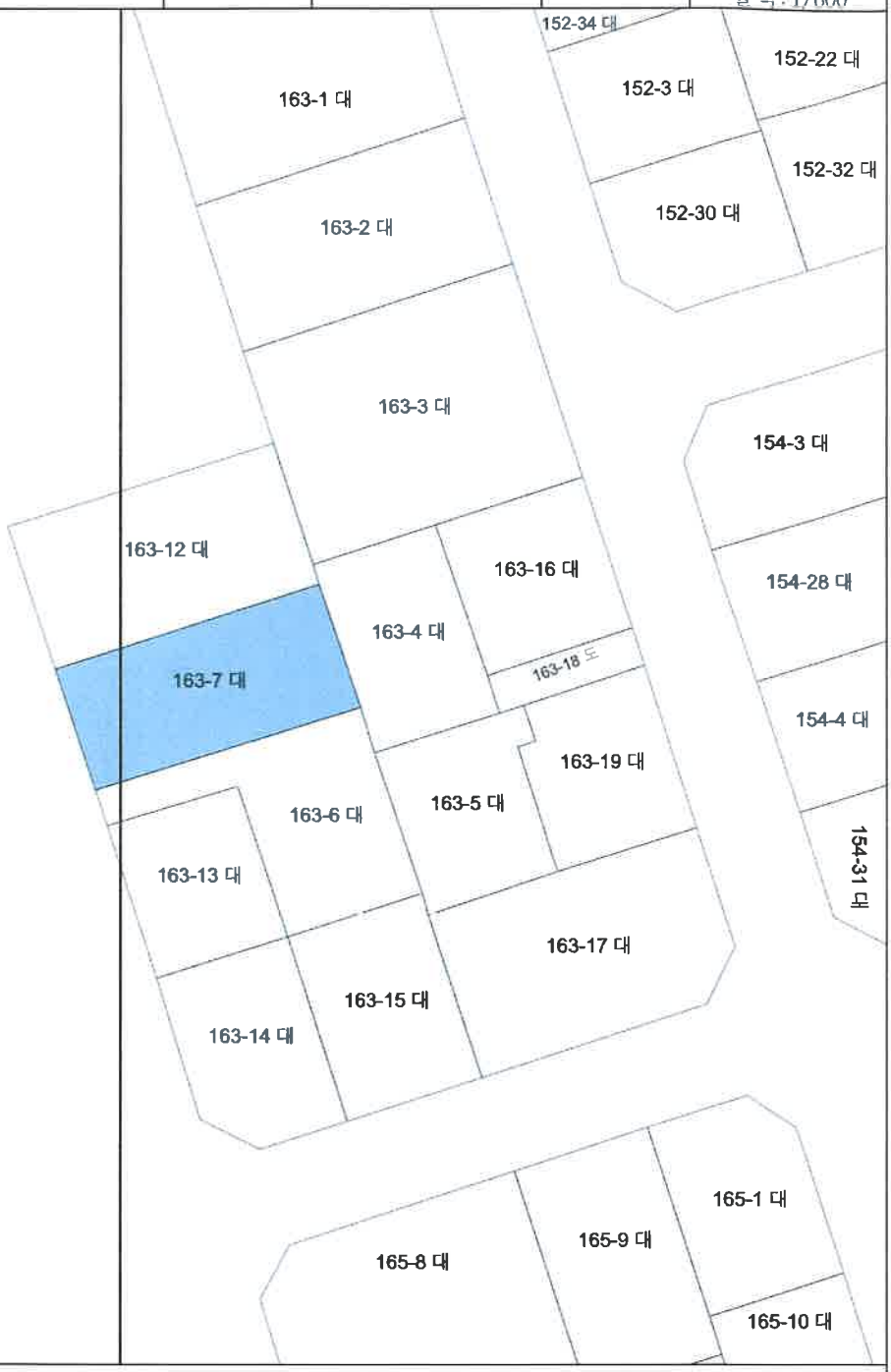
시점확인본 진본 2024/11/07 15:59:03 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1730-9627-4281-9838

정부24 1/600

지적도 등본

발급번호	2024311400026897735	처리시각	15시 58분 59초	발 급 자	정부24
토지소재	울산광역시 남구 신정동	지 번	163-7번지	축 척	등록:1/600 출력:1/600



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

2024년 11월 07일

울 산 광 역 시 남 구 청 장

울산광역시 남구청장인

◆ 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(말소사항 포함)
- 토지 [제출용] -

고유번호 2301-1996-088494

[토지] 울산광역시 남구 신정동 163-7

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1999년9월10일	울산광역시 남구 신정동 163-7	대	231.1㎡	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 01월 17일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권이전	1973년10월11일 제21134호	1973년9월20일 매매	소유자 최병욱 울산시 학성동 38-2
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 01월 17일 전산이기
2	소유권이전	2006년4월26일 제40859호	2006년4월19일 매매	소유자 이경희 700103-******* 울산 북구 천곡동 408 원동현대아파트 101동 1210호
~~3~~	~~압류~~	~~2009년4월7일 제30464호~~	~~2009년4월6일 압류(지방세-7607)~~	~~권리자 울산광역시남구~~
4	3번압류등기말소	2009년8월19일 제74076호	2009년8월14일 해제	
5	소유권이전	2013년6월4일 제54888호	2012년7월20일 상속	~~공유자~~ ~~지분 7분의 3~~ ~~정영훈 680218-*******~~ ~~울산광역시 북구 매산로 65,108동~~ ~~806호(매곡동,월드메르디앙 월드시티~~

[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 230202230011941110109600711ST0884557J0119418011112 발급확인번호 AANM-UMMA-4944 발행일 2024/11/07

[토지] 울산광역시 남구 신정동 163-7

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				~~1단지)~~ ~~지분 7분의 2~~ ~~정미지 000621-*******~~ ~~울산광역시 북구 매산로 65,108동 806호(매곡동,월드메르디앙 월드시티 1단지)~~ ~~지분 7분의 2~~ ~~정아린 060116-*******~~ ~~울산광역시 북구 매산로 65,108동 806호(매곡동,월드메르디앙 월드시티 1단지)~~
5-1	5번소유권경정	2013년6월27일 제64251호	2013년6월27일 협의분할로 인한 상속	소유자 정영훈 680218-******* 울산광역시 북구 매산로 65,108동 806호(매곡동,월드메르디앙 월드시티 1단지)
6	소유권이전	2013년12월26일 제125240호	2013년10월30일 매매	소유자 주식회사동부전기 181211-0045283 울산광역시 남구 돋질로139번길 13 (신정동) 거래가액 금280,000,000원
~~7~~	~~압류~~	~~2018년3월7일 제33680호~~	~~2018년3월7일 압류(교통행정과-15523)~~	~~권리자 울산광역시남구~~
~~8~~	~~압류~~	~~2018년4월13일 제53634호~~	~~2018년4월11일 압류(세무2과-5088)~~	~~권리자 울산광역시남구~~
9	8번압류등기말소	2018년6월18일 제86149호	2018년6월15일 해제	
~~10~~	~~압류~~	~~2018년8월14일 제114716호~~	~~2018년8월13일 압류(세무2과-11582)~~	~~권리자 울산광역시남구~~
11	10번압류등기말소	2018년9월4일 제124289호	2018년9월4일 해제	
12	7번압류등기말소	2018년10월29일 제148578호	2018년10월29일 해제	

[토지] 울산광역시 남구 신정동 163-7

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~13~~	~~압류~~	~~2019년1월15일 제6209호~~	~~2019년1월15일 압류(세무2과-663)~~	~~권리자 남구(울산광역시) 2612~~
14	13번압류등기말소	2019년5월15일 제69592호	2019년5월15일 해제	
~~15~~	~~압류~~	~~2020년1월14일 제7357호~~	~~2020년1월14일 압류(체납징세과-터968)~~	~~권리자 국 처분청 울산세무서장~~
16	15번압류등기말소	2020년2월3일 제18365호	2020년2월3일 해제	
17	소유권이전	2020년4월22일 제72601호	2020년4월22일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2020-2420호
~~18~~	~~압류~~	~~2020년11월26일 제186418호~~	~~2020년11월26일 압류(세무2과-2884)~~	~~권리자 남구(울산광역시) 2612~~
19	18번압류등기말소	2020년12월31일 제209276호	2020년12월30일 해제	
20	압류	2023년12월26일 제138445호	2023년12월26일 압류(세무2과-32305)	권리자 남구(울산광역시) 2612

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~	~~근저당권설정~~	~~2008년6월9일 제58151호~~	~~2008년6월9일 설정계약~~	~~채권최고액 금169,000,000원 채무자 이경희 울산광역시 북구 천곡동 408 원동현대아파트 101동 1210호 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (울산남지점)~~

[토지] 울산광역시 남구 신정동 163-7

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~2~~	~~근저당권설정~~	~~2013년7월3일 제67700호~~	~~2013년7월3일 설정계약~~	~~채권최고액 금195,000,000원 채무자 정영훈 울산광역시 북구 매산로 65,108동 806호(매곡동,월드메르디앙 월드시티 1단지) 근저당권자 중앙새마을금고 181244-0003357 울산광역시 남구 삼산동 1462-8~~
~~3~~	~~지상권설정~~	~~2013년7월3일 제67701호~~	~~2013년7월3일 설정계약~~	~~목 적 건물 기타 공작물이나 수목을 소유 범 위 토지의 전부 존속기간 2013년 7월 3일부터 30년 지상권자 중앙새마을금고 181244-0003357 울산광역시 남구 삼산동 1462-8~~
4	1번근저당권설정등기말소	2013년7월5일 제68674호	2013년7월5일 해지	
5	2번근저당권설정등기말소	2013년12월26일 제125238호	2013년12월26일 해지	
6	3번지상권설정등기말소	2013년12월26일 제125239호	2013년12월26일 해지	
~~7~~	~~근저당권설정~~	~~2013년12월26일 제125241호~~	~~2013년12월26일 설정계약~~	~~채권최고액 금218,400,000원 채무자 주식회사동부전기 울산광역시 남구 돋질로139번길 13 (신정동) 근저당권자 강남새마을금고 181244-0002672 울산광역시 남구 신정로 165 (신정동)~~
~~8~~	~~근저당권설정~~	~~2016년11월11일 제211717호~~	~~2016년11월11일 설정계약~~	~~채권최고액 금85,800,000원 채무자 주식회사동부전기 울산광역시 남구 돋질로139번길 13 (신정동) 근저당권자 강남새마을금고 181244-0002672 울산광역시 남구 신정로 167(신정동)~~
~~9~~	~~지상권설정~~	~~2016년11월11일 제211718호~~	~~2016년11월11일 설정계약~~	~~목 적 건물 기타 공작물이나 수목 소유 범 위 중앙쪽 24㎡ 존속기간 2016년 11월 11일로부터 30년으로 한다. 지 료 지료없음 지상권자 강남새마을금고 181244-0002672~~

[토지] 울산광역시 남구 신정동 163-7

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				~~울산광역시 남구 신정로 167(신정동)~~ ~~도면 제2016-2152호~~
~~10~~	~~근저당권설정~~	~~2019년5월23일~~ ~~제74970호~~	~~2019년5월23일~~ ~~설정계약~~	~~채권최고액 금120,000,000원~~ ~~채무자 주식회사동부전기~~ ~~울산광역시 남구 돋질로139번길 13~~ ~~(신정동)~~ ~~근저당권자 강남새마을금고 181244-0002672~~ ~~울산광역시 남구 신정로 167(신정동)~~
~~11~~	~~근저당권설정~~	~~2019년11월8일~~ ~~제166763호~~	~~2019년11월8일~~ ~~설정계약~~	~~채권최고액 금120,000,000원~~ ~~채무자 주식회사동부전기~~ ~~울산광역시 남구 돋질로139번길 13~~ ~~(신정동)~~ ~~근저당권자 강남새마을금고 181244-0002672~~ ~~울산광역시 남구 신정로 167(신정동)~~
12	7번근저당권설정, 8번근저당권설정, 10번근저당권설정, 11번근저당권설정등 기말소	2020년4월22일 제72599호	2020년4월22일 해지	
13	9번지상권설정등기 말소	2020년4월22일 제72600호	2020년4월22일 해지	

-- 이 하 여 백 --

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

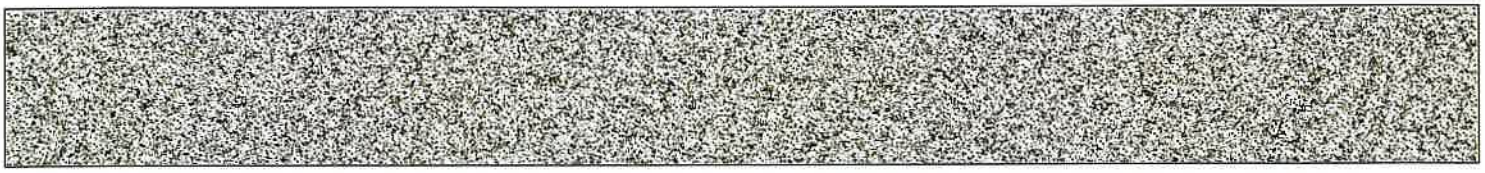
이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 11월 7일

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.



발행번호 230202230011941110109600711ST0884557J0159418011112 발급확인번호 AANM-UMMA-4944 발행일 2024/11/07

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 2301-1996-088494

[토지] 울산광역시 남구 신정동 163-7 대 231.1㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)	17

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
20	압류	2023년12월26일 제138445호	권리자 남구(울산광역시)	우리자산신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 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.

출력일시 : 2024년 11월 07일 15시 57분 18초

문서확인번호 : 1730-9628-3470-7698

시점확인본 진본 2024/11/07 16:00:35 KST 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

토지 대장

고유번호	3114010400-10163-0007		
토지소재	울산광역시 남구 신정동		
지 번	163-7	축 척	1:600

도면번호	42	발급번호	202431140-00268-9734
장 번 호	2-1	처리시각	15시 58분 58초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변동일자 / 변동원인	주소 / 성명 또는 명칭	등록번호
(08) 대	*231.1*	(62) 1971년 01월 20일 구획정리완료	1973년 10월 11일 / (03)소유권이전	학성동 38-2 / 최병욱	300820-1******
(08) 대	*231.1*	(51) 1985년 07월 15일 행정관할구역변경	2006년 04월 26일 / (03)소유권이전	울산 북구 천곡동 408 원동현대아파트 101동 1210호 / 이경희	700103-2******
(08) 대	*231.1*	(51) 1987년 05월 01일 행정관할구역변경	2013년 06월 04일 / (03)소유권이전	울산광역시 북구 매산로 65,108동 806호(매곡동,월드메르디앙 월드시티 1단지) / 정아린 외 2인	060116-4******
(08) 대	*231.1*	(51) 1997년 07월 15일 경상남도 울산시남구 신정동에서 행정관할구역변경	2013년 06월 27일 / (03)소유권이전	울산광역시 북구 매산로 65,108동 806호(매곡동,월드메르디앙 월드시티 1단지) / 정영훈	680218-1******

등급수정 년월일	1984. 07. 01. 수정	1987. 05. 01. 수정	1988. 05. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정
토지등급 (기준수확량등급)	163	175	187	201	205	208	212	216
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/㎡)	990000	1098000	1178000	1410000	1565000	1457000	1442000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 11월 7일

울산광역시 남구청장

울산광역시 남구청장인

◆ 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 : 1730-9628-3470-7698

토지 대장

고유번호	3114010400-10163-0007		
토지소재	울산광역시 남구 신정동		
지 번	163-7	축 척	1:600

도면번호	42	발급번호	202431140-00268-9734
장 번 호	2-2	처리시각	15시 58분 58초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자 / 변 동 원 인	주 소 / 성명 또는 명칭	등 록 번 호
		--- 이하 여백 ---	2013년 12월 26일	울산광역시 남구 돋질로139번길 13 (신정동)	
			(03)소유권이전	주식회사동부전기	181211-0******
			2020년 04월 22일	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)	
			(03)소유권이전	우리자산신탁주식회사	110111-2******
				--- 이하 여백 ---	

등급수정 년월일	1995. 01. 01. 수정							
토지등급 (기준수확량등급)	219							
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)								

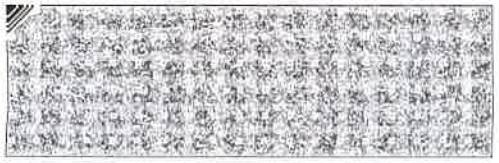
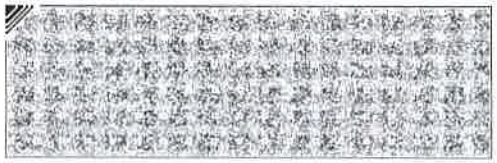
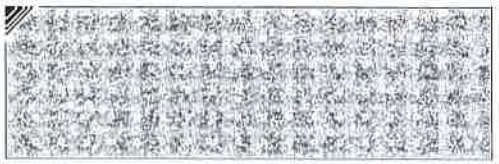
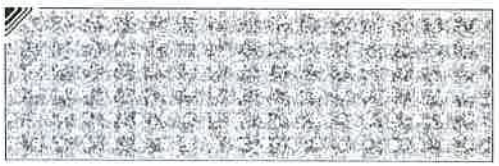
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 11월 7일

울산광역시 남구청장

울산광역시 남구청장인

◆ 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.

최고의 인재 최상의 팀웍 최적의 솔루션

(주)하나감정평가법인

문서번호 : 하나 241107-11-003

시행일자 : 2024-11-08

수 신 : (주)아이비케이저축은행 채권관리부

참 조 :

제 목 : 감 정 평 가 회 보

---

1. 우리 ㈜하나감정평가법인 부산울산지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 행의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 11. 07자로 의뢰하신 "울산광역시 남구 신정동 163-7 소재 부동산"건에 대한 감정평가결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.
(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨

1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부
3. 공 부 서 류 1 부

끝.

㈜하나감정평가법인 부산울산지사

지 사 장 최 은 열

담당감정평가사 : 박중용
우편 47511 부산광역시 연제구 법원로16번길 10 금복빌딩 5층
TEL 051-861-2772 FAX 051-861-3825 http://www.haac.co.kr

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 241107-11-003

(주)아이비케이저축은행 채권관리부 귀하

구십오만오천구백원정 (₩955,900.-)

2024-11-07 일자로 의뢰하신『울산광역시 남구 신정동 163-7 소재 부동산』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	**766,790.-**	
나. 여 비	97,400	
토지조사비	—	
물건조사비	—	
공부발급비	3,700	
임대차조사비	—	
기타 실비	2,000	
특별용역비	—	
소 계	103,100	
수수료합계(공급가액)	**869,000**	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세(세액)	86,900	
총 계	**955,900.-**	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	**₩955,900.-**	

* 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

* 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (241107-11-003)로 하여 주시기 바랍니다.

* ㈜하나감정평가법인 부산울산지사 사업자등록번호 : 605-85-17749

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 아이비케이저축은행 부산영업부	: 650-10-23-0000284	예금주 [(주)하나감정평가법인 부산울산지사]

㈜하나감정평가법인 부산울산지사

지 사 장 최 은 열

(Tel : 051-861-2772 Fax : 051-861-3825)