



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	U2602-9-1201
평가금액	85,140,000 원
평가기관 / 평가자	프라임감정평가법인 울산지사 / 박정혜
서명해쉬 페이지수	총 50 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	프라임감정평가법인 울산지사 / 박정혜	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-25 14:23:00.0
대표	프라임감정평가법인 울산지사 / 함상욱	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-25 14:14:00.0
심사자	프라임감정평가법인 울산지사 / 함상욱	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-25 14:13:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로, 문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

감정의뢰인	한국자산관리공사 부산지역본부장 (2025-16376-A01)
건 명	울산광역시 울주군 온양읍 동상리 산20-11 소재 부동산 감정평가
감정서번호	U2602-9-1201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.



프라임감정평가법인(주) 울산지사

울산광역시 남구 삼산중로 7-1, 1층

TEL 052-256-9991

FAX 052-256-9995



(토지) 감정평가표

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

감정평가사
박정혜

박정혜



프라임감정평가법인(주) 울산지사 이사장 함 상 옥 (서명 또는 인)

감정평가액	금팔천오백일십사만원정 (₩85,140,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 부산지역본부장		감정평가 목적		구매	
제출처	한국자산관리공사 부산지역본부		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	홍분희 (2025-16376-A01)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2026. 02. 19	2026. 02. 19	2026. 02. 24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	330	토지	330	258,000	85,140,000
		이	하	여	백	
	합계					₩85,140,000.-

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사
------	--

박정혜

박정혜

박정혜

박정혜



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 대상물건의 기본적 사항

(1) 토지



일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가(원/㎡)	비고
1	동상리 산20-11	3,305 X (660 / 6,610)	임	자연림	1종일주	맹지	부정형 완경사	67,000	홍분희 지분

[자료: 토지대장, 한국감정평가사협회 감정평가정보 등]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 울주군 온양읍 동상리 소재 '남울산국화원 장례식장' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 한국자산관리공사 부산지역본부의 공매를 위한 감정평가 건임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2026년 2월 19일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 결정하였으며, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

5. 실지조사 및 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 2월 19일에 실시하였음.

6. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 토지대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였으며, 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 토지는 공유자 중 '홍분희' 지분만의 감정평가이나, 평가대상 부분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체면적에 대한 지분비율에 의거 면적 사정하였으며, 전체를 기준으로 한 단가를 적용하였음.
- 본건 토지상의 입목은 거래 관행상 일체로 거래되는 바, 감정평가 목적을 고려하여 토지가액에 포함하여 평가하였음.
- 본건은 임야로서, 목측으로 확인이 곤란한 미확인 분묘가 소재할 수 있으니, 공매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2. 감정평가방법의 관련 규정

(1) 감정평가에 관한 규칙 제7조 (개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

(2) 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 감정평가에 관한 규칙 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액(試算價額)과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

(4) 감정평가에 관한 규칙 제14조 (토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다.
- ④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

3. 감정평가방법의 결정

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 평가방법인 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

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 **표준지A**를 선정함.

[공시기준일: 2026.01.01.]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	온양읍 동상리 산21	5,864	임	자연림	1종일주	맹지	부정형 완경사지	68,600

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 주거	0.108	울산광역시 울주군 (26.01.01~26.02.19) 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.067 (1 + 0.00067 * 50/31) ≒ 1.00108

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 직전 월의 지가변동률을 기준으로 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역 내에 위치하고 있는 바, 지역요인은 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교항목

[일련번호 1 / 표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두 5054판결 (2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

(나) 인근 평가사례

기호	소재지	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
(1)	동상리 산20-7	2,144	임	1종일주	255,000	2024.08.25	법원경매
(2)	동상리 산84-2	15,761	임	1종일주	280,000	2024.08.27	법원경매

[자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 인근 거래사례

기호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 (사용승인일)	토지면적 건물연면적	비고
#1	동상리 산83-14	1종일주 임	25,800,000원 (@ 261,000원/㎡)	2024.04.02 -	99㎡ -	-
	비 고	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 25,800,000원 / 99㎡ ≒ 261,000원/㎡				
#2	동상리 산17	1종일주 임	27,000,000원 (@ 271,000원/㎡)	2025.03.31 -	99.65㎡ -	-
	비 고	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 27,000,000원 / 99.65㎡ ≒ 271,000원/㎡				
#3	동상리 산69	1종일주 임	97,000,000원 (@ 263,000원/㎡)	2025.10.30 -	369㎡ -	-
	비 고	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 97,000,000원 / 369㎡ ≒ 263,000원/㎡				

[자료: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

(라) 인근 유사 토지의 가격수준

구분	이용상황	용도지역	도로조건	가격수준(원/㎡)
본건 인근	자연림	1종일주	맹지	250,000 ~ 260,000

(마) 인근지역 기간별 낙찰가율 동향

구분	울산 울주군 2025년 02월 ~ 2026년 01월					
용도별	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	비율(%)	총건수	낙찰건수	비율(%)
임야	13,663,914,190	6,271,239,333	45.9	368	47	12.8

[자료: 인포케어]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 그 밖의 요인 보정치 산정 및 결정

① 개요 및 산식

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

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

② 그 밖의 요인 보정치 산정 및 결정

인근의 호가수준, 평가사례, 거래사례, 지가수준 및 지가변동추이, 평가목적 등을 종합 참작하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

〈 평가사례 (1) / 비교표준지 A〉

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	255,000	1.01529	1.000	1.000	258,898		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	3.769	3.76
	68,600	1.00108	-	-	68,674		
선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례 (1)>을 선정함.						
시점수정	울주군 주거지역 (2024.08.25 ~ 2026.02.19)					1.01529	
지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.					1.000	
개별요인							
접근조건	자연조건		행정적조건		기타조건	비교치	
1.00	1.00		1.00		1.00	1.000	
비고	표준지가 평가사례는 전체적으로 대등함.						

※ 산정단가: 소수점 이하를 절사하여 원단위까지 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	기호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	68,600	1.00108	1.000	1.000	3.76	258,214	258,000	-

※ 산정단가: 소수점 이하를 절사하여 원단위까지 산정하였음.

※ 적용단가: 유효숫자 세자리까지 결정하되, 그 미만은 절사하였음.

사. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액 결정

일련 번호	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
	공부	사정			
1	3,305 X (660 / 6.610)	330	258,000	85,140,000	홍분회 지분
합계	3,305	330	-	85,140,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 비교거래사례 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」제2조 제12의2호에 의거 적정한 실거래가란 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 거래가격)으로서 거래시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제36조 제1항 제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 감정평가법인등이 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단하는 거래가격을 말함. 본건은 거래사례와 위치적(인근지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 사정보정, 시점수정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 사례를 선정하였음.

나. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#3

기호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 (사용승인일)	토지면적 건물연면적	비고
#3	동상리 산69	1종일주 임	97,000,000원 (@ 263,000원/㎡)	2025.10.30 -	369㎡ -	-
	비 고	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 97,000,000원 / 369㎡ ≒ 263,000원/㎡				

[자료: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

다. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
인근지역 내 유사물건의 거래가격수준 등을 고려할 때, 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정 요인은 없음.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 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
#3 주거	0.241	울산광역시 울주군 (25.10.30~26.02.19) 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.058 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.062 2025.12.01 ~ 2025.12.31 : 0.067 $(1 + 0.00058 * 2/31) * (1 + 0.00062) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00067 * 50/31) \approx 1.00241$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 월의 지가변동률을 기준으로 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교사례와 인근지역 내에 위치하고 있는 바, 지역요인은 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교항목

[일련번호 1 / 거래사례 #3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	기호	토지단가 (원/㎡)							
1	#3	263,000	1.000	1.00241	1.000	1.000	263,633	264,000	-

※ 산정단가: 소수점 이하를 절사하여 원단위까지 산정하였음.

※ 적용단가: 유효숫자 세자리까지 결정하되, 그 미만은 절사하였음.

아. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액 결정

일련 번호	면적(㎡)		적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
	공부	사정			
1	3,305 X (660 / 6.610)	330	264,000	87,120,000	홍분회 지분
합계	3,305	330	-	87,120,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시산가액 조정 및 토지 감정평가액 결정

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호 적절하게 지지하고 있는 것으로 판단되는 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지의 감정평가액을 결정 하였음.

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
1	85,140,000	87,120,000	-
합계	85,140,000	87,120,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 공법상의 제한정도 등을 종합적으로 참작하였으며, 평가목적이 담보인 바, 안정성 및 환가성 등을 감안하여 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토 지	85,140,000	상세내역은 '감정평가명세표' 참조
합 계	85,140,000	-

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
1	울산광역시 울주군 온양읍 동상리	산20-11	임야	제1종 일반주거지역	660 3,305 X --- 6,610	330	258,000	85,140,000	홍분희 지분
합 계								₩85,140,000.-	
				< 이	하	여	백	>	

(토지) 감정평가요항표

기재사항	내역
위치	본건은 울산광역시 울주군 온양읍 동상리 소재 '남울산국화원 장례식장' 서측 인근에 위치함.
주위환경	본건 인근은 임야 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통임.
교통상황	본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 없어 대중교통 상황은 불편시됨.
형태 및 이용상황	부경형의 토지로, 자연림으로 이용 중임.
도로상태	본건은 맹지임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	일련번호(1): 도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(2025-10-23), 가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역(2025-10-23)<도시개발법>.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	없 음.
공부와의 차이	없 음.
임대사항	미상임.
기타 참고사항	없 음.

광역위치도

소재지

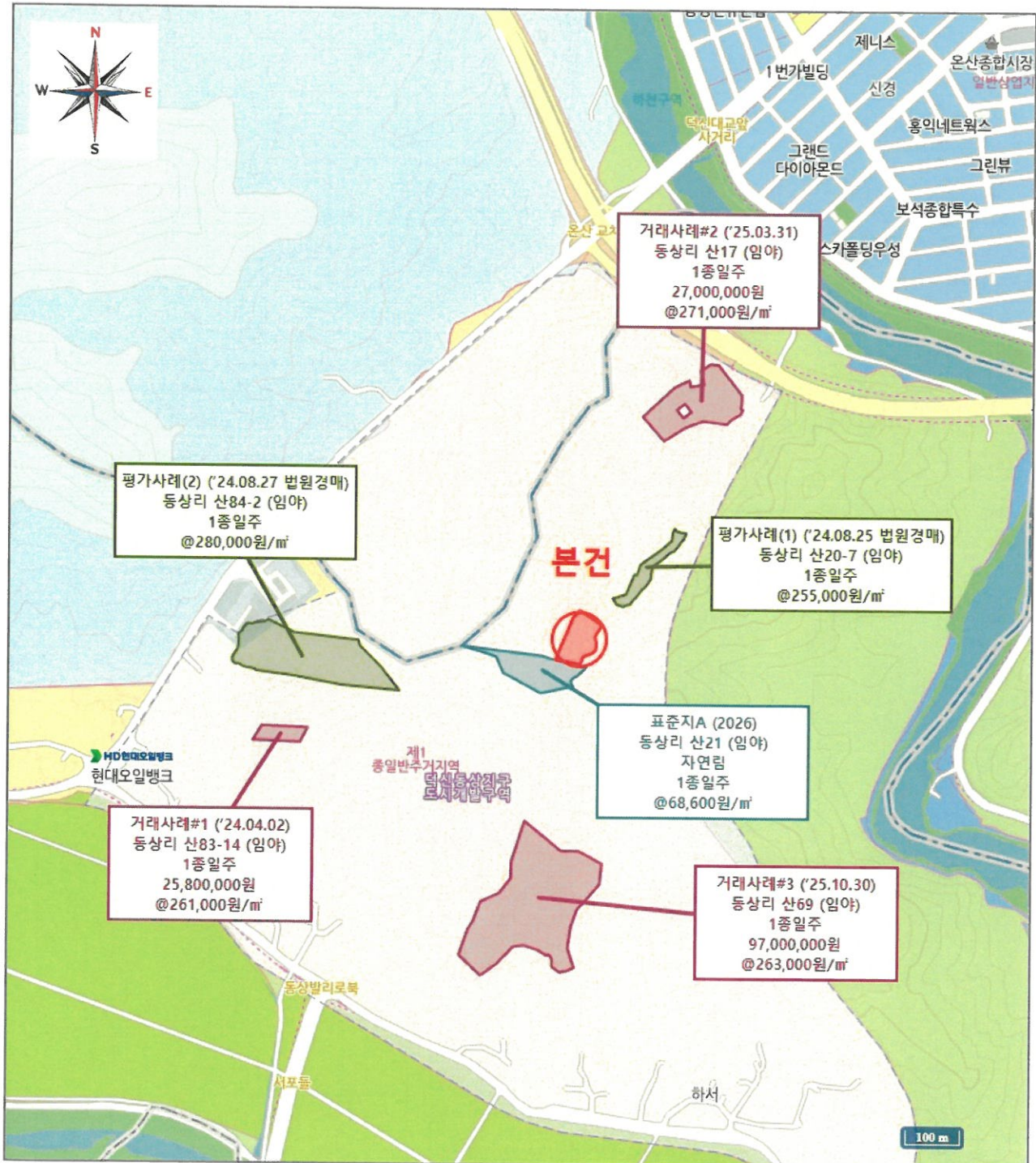
울산광역시 울주군 온양읍 동상리 산20-11



상세위치도

소재지

울산광역시 울주군 온양읍 동상리 산20-11



[범례]

■ 본 건

■ 표준지

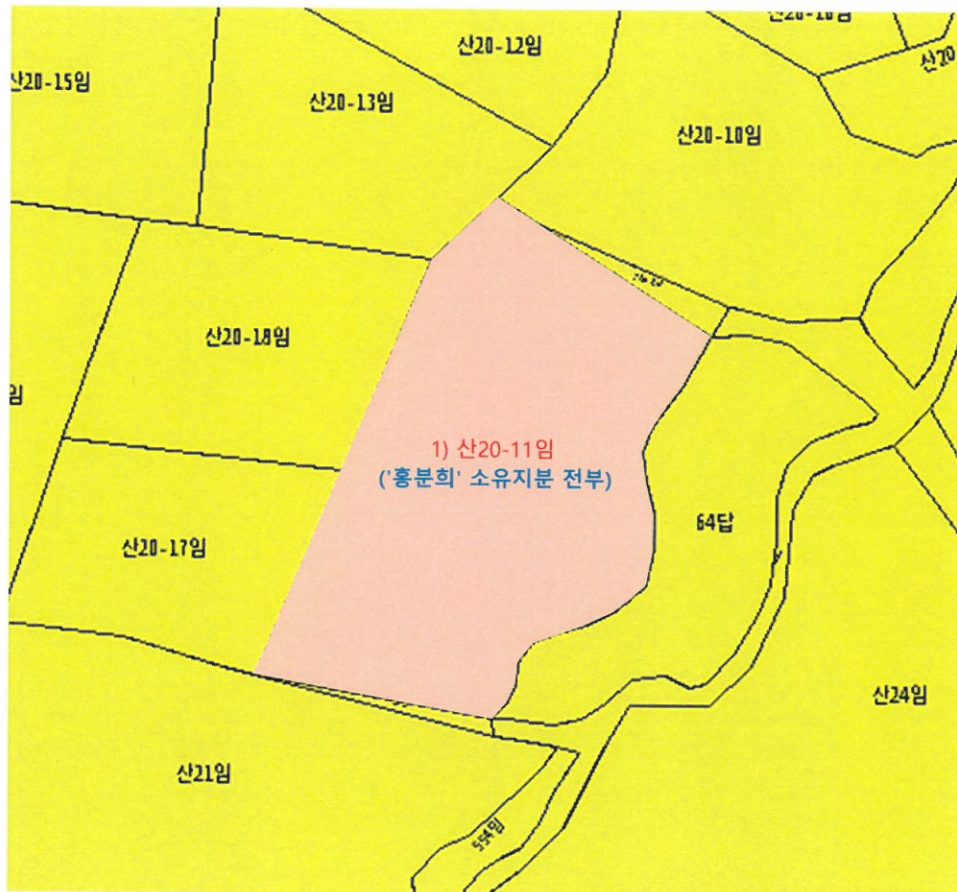
■ 평가사례

■ 거래사례

지적 및 건물개황도



SCALE = 1 / 1200



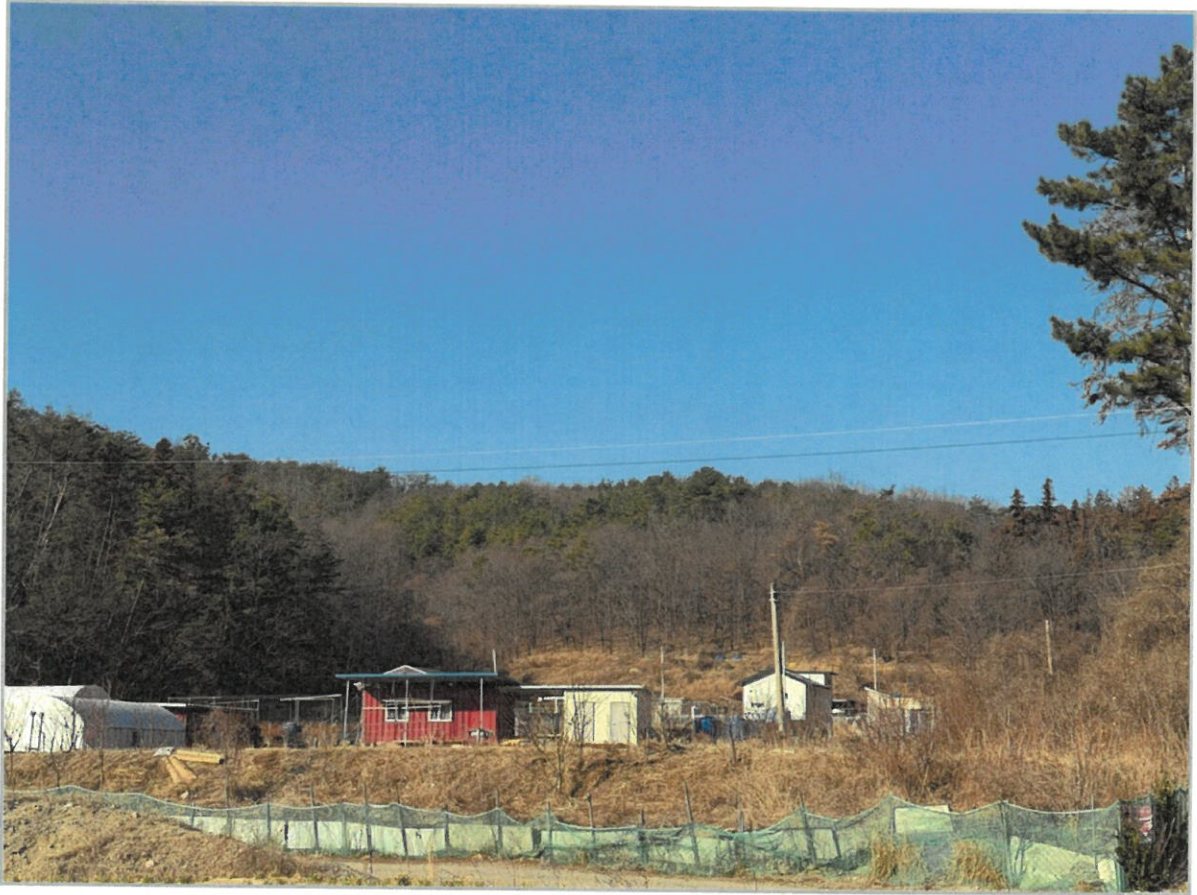
범례

적 색 : 평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
황 색 : 도로선		평가건물 2층		평가제외건물(미등기)
적색실선 : 계획도로선		평가건물 3층		

사 진 용 지

소재지

울산광역시 울주군 온양읍 동상리 산20-11



본건 전경



프라임 감정평가법인(주)

(우 44721) 울산광역시 남구 삼산중로 7-1, 1층

/TEL.052-256-9991

/FAX.052-256-9995

문서번호: PACU2602-9-1201

시행일자: 2026. 02. 25

수 신: 한국자산관리공사 부산지역본부장

참 조:

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처	리	과	공		
담	당	자	람		

1. 우리 프라임감정평가법인(주)의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2026. 02. 12.자로 의뢰하신 『울산광역시 울주군 온양읍 동상리 산20-11』건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3. 『부가가치세법』 제16조의 개정에 따라 2011년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항 : 사업자등록증 사본/담당자 성명/전화번호/E-mail(감정평가서번호, 채무자명 기재요망)

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.



프라임감정평가법인(주) 울산지사장



청 구 서

감정평가서번호 : PACU2602-9-1201호

한국자산관리공사 부산지역본부장 귀하

— 金三十一萬一千二百元整 (₩310,200.-)

2026. 02. 12자로 의뢰하신 『울산광역시 울주군 온양읍 동상리 산20-11』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가법인등의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	238,654	※ 평가수수료 200,000 + (85,140,000 - 50,000,000) x 11/10,000 = ₩238,654
(나) 여비	40,000	
토지조사비	-	
물건조사비	-	
실공부발급비	2,000	
기타실비	2,000	
특별용역비	-	
소계	44,000	
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩282,000	
부가가치세	₩28,200	
총계	₩310,200	
기납부착수금	—	
정산청구액	₩310,200	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(U2602-9-1201)로 하여주시기 바랍니다.
프라임감정평가법인(주)울산지사 사업자등록번호 760-85-03033

★ 계좌번호 ★

◆ NH농협은행

301-0370-5104-51

프라임감정평가법인(주)울산지사

2026년 02월 25일

프라임감정평가법인(주) 울산지사

울산광역시 남구 삼산중로 7-1, 1층
TEL.052-256-9991 FAX.052-256-9995





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 토지 [제출용] -

고유번호 2301-1996-307116

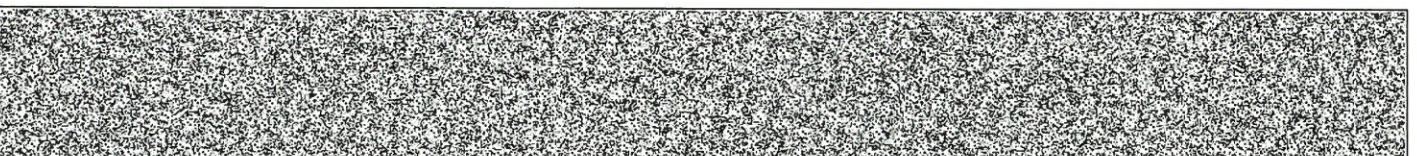


[토지] 울산광역시 울주군 온양읍 동상리 산20-11

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1998년2월5일	울산광역시 울주군 온양읍 동상리 산20-11	임야	3305㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 03월 07일 전산이기
2		울산광역시 울주군 온양읍 동상리 산20-11	임야	3305㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 7)	소유권이전	1999년3월23일 제22664호	1999년3월10일 매매	공유자 지분 2분의 1 김석용 490724-***** 충남 태안군 태안읍 남문리 259-1 장미연립 305 지분 2분의 1 김경수 511006-***** 부산 남구 용호동 467 대광타워맨션 102-2310
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 03월 07일 전산이기
2	공유자전원지분전부 이전	2003년10월1일 제101528호	2003년8월29일 매매	소유자 주식회사대동센츄리 110111-2792334 서울 서초구 방배동 453-22
3	소유권일부이전	2003년11월18일 제123191호	2003년11월12일 매매	공유자 지분 3305분의 330 곽정옥 581002-***** 의왕시 내손동 774 반도보라빌리지2단지

[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.



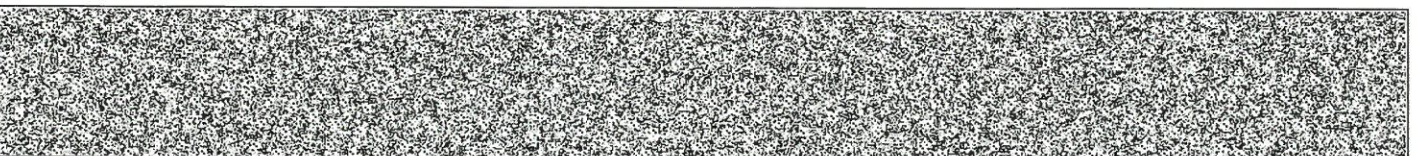
발행번호 230202KKJ0119602U010963121000007101900011610001112

발급확인번호 AAOX-JYIA-1167

발행일 2026/02/12

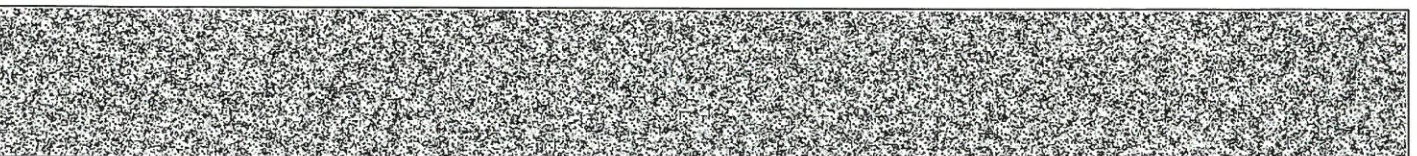
[토지] 울산광역시 울주군 온양읍 동상리 산20-11

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				207-1304
4	2번주식회사대동센 츄리지분661분의595 중 일부(3305분의330) 이전	2003년12월9일 제131882호	2003년11월28일 매매	공유자 지분 3305분의 330 홍금희 690117-***** 서울 종로구 통인동 31-6 미성맨션 403호
5	2번주식회사대동센 츄리지분661분의529 중 일부(3305분의330) 이전	2003년12월9일 제131883호	2003년11월28일 매매	공유자 지분 3305분의 330 홍분희 710624-***** 서울 종로구 청운동 56-45 청운현대아파트 101-202
6	2번주식회사대동센 츄리지분661분의463 중 일부(3305분의1653) 이전	2004년1월6일 제1483호	2003년12월30일 매매	공유자 지분 3305분의 1653 이숙 670210-***** 수원시 팔달구 인계동 384 주공아파트 124-302
7	2번주식회사대동센 츄리지분3305분의66 2 중 일부(3305분의331) 이전	2004년3월10일 제24522호	2004년3월5일 매매	공유자 지분 3305분의 331 김기자 580612-***** 고양시 일산구 백석동1193 힌돌마을 603동 405호
8	2번주식회사대동센 츄리지분전부이전	2004년3월31일 제34340호	2004년3월27일 매매	공유자 지분 3305분의 331 김금성 630320-***** 고양시 일산구 탄현동 1479 탄현마을 607동 706호
9	6번이숙지분전부이 전	2005년9월30일 제109254호	2005년9월30일 매매	공유자 지분 3305분의 1653 정동익 521203-***** 대구 수성구 두산동 166-18
9-1	9번등기명의인표시 변경		2011년10월31일 도로명주소	정동익의 주소 대구광역시 수성구 들안로2안길 22(두산동) 2013년11월4일 부기
10	5번홍분희지분압류	2005년10월27일 제117046호	2005년10월24일 압류(징세과-11 285)	관리자 국 처분청 중부세무서



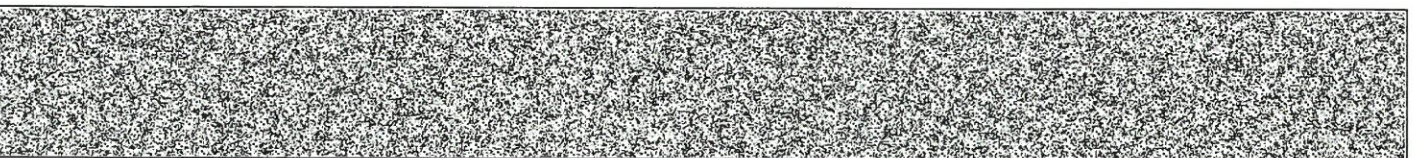
[토지] 울산광역시 울주군 온양읍 동상리 산20-11

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
11	10번압류등기말소	2005년11월9일 제121414호	2005년11월4일 해제	
12	7번김기자지분전부 이전	2008년3월5일 제24128호	2008년3월5일 매매	공유자 지분 3305분의 331 김금성 630320-***** 경기도 파주시 교하읍 목동리 101 교하2차현대아파트 209동 1102호 거래가액 금38,000,000원
13	5번홍분희지분압류	2010년6월14일 제52045호	2010년6월14일 압류(부가가치 세과-4377)	권리자 국 처분청 종로세무서
14	5번홍분희지분압류	2011년7월11일 제67423호	2011년7월7일 압류(소득세과- 2566)	권리자 국 처분청 서초세무서
15	5번홍분희지분압류	2013년5월8일 제44785호	2013년5월8일 압류(부가가치 세과-3213)	권리자 국 처분청 중부세무서
16	5번홍분희지분압류	2014년3월4일 제19778호	2014년2월28일 압류(세무2과-5 341)	권리자 서울특별시서초구
17	9번정동익지분가처 분	2014년9월18일 제96962호	2014년9월18일 서울중앙지방법 원의 가처분결정(201 4카합80699)	피보전권리 채권자취소권에 기한 원상회복청구권 채권자 안정숙 511209-***** 대구광역시 동구 동북로 (신암동) 금지사항 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위 금지
18	17번가처분등기말소	2015년11월19일 제253605호	2015년11월10일 해제	
19	9번정동익지분3305 분의1653 중 일부(3305분의663) 이전	2018년1월2일 제456호	2017년11월10일 매매	공유자 지분 3305분의 663 우병숙 510721-***** 경상남도 창원시 진해구 이동로 31(이동) 거래가액 금120,000,000원
20	9번정동익지분3305 분의990 중	2018년1월3일 제1149호	2017년11월10일 매매	공유자 지분 3305분의 330 김동근 690602-*****



[토지] 울산광역시 울주군 온양읍 동상리 산20-11

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	일부(3305분의330) 이전			울산광역시 울주군 웅촌면 석천길 16-23 거래가액 금60,000,000원
21	9번정동익지분3305분의660 중 일부(3305분의330) 이전	2018년1월4일 제1954호	2017년11월20일 매매	공유자 지분 3305분의 330 김애경 650722-***** 부산광역시 강서구 명지오션시티10로 17,103동 801호(명지동, 영어도시퀀덤1차) 거래가액 금60,000,000원
22	9번정동익지분전부 이전	2018년1월5일 제2940호	2017년11월20일 매매	공유자 지분 3305분의 330 김동령 761109-***** 부산광역시 강서구 명지국제5로 109,203동 102호(명지동, 명지2차금강펜테리움센트럴파크) 거래가액 금60,000,000원
23	3번곽정옥지분전부 이전	2018년2월9일 제21599호	2017년12월14일 매매	공유자 지분 3305분의 330 주식회사제이와이씨대동부동산 171711-0134129 경상북도 포항시 북구 중흥로 301, 2층 (죽도동) 거래가액 금43,400,000원
24	23번주식회사제이와 이씨대동부동산지분 전부이전	2018년2월22일 제26945호	2018년2월22일 매매	공유자 지분 6610분의 330 이일봉 590418-***** 경상북도 포항시 북구 흥해읍 동해대로1586번길 27, 라-505 (상용신세계타운) 지분 6610분의 330 김춘자 680620-***** 대구광역시 동구 동촌로56길 36, 203-205 (방촌동, 강변아파트) 거래가액 금147,000,000원
25	22번김동령지분전부 이전	2022년8월2일 제84136호	2022년7월5일 매매	공유자 지분 3305분의 330 금손부동산개발주식회사 180111-1165702 부산광역시 기장군 장안읍 해맞이로 17-1, 2동 103호 거래가액 금76,000,000원
26	25번금손부동산개발 주식회사지분전부이	2022년8월17일 제88406호	2022년8월5일 매매	공유자 지분 3305분의 330 김은영 860207-*****

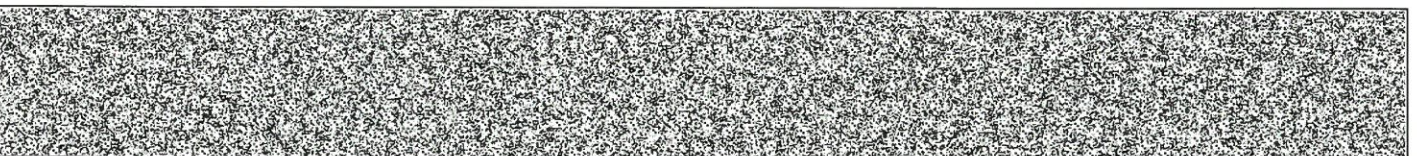


[토지] 울산광역시 울주군 온양읍 동상리 산20-11

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
	전			울산광역시 울주군 온양읍 용방소8길 1, 201호 거래가액 금98,000,000원
27	21번김애경지분전부 이전	2022년9월21일 제98700호	2022년8월24일 매매	공유자 지분 3305분의 330 금손부동산개발주식회사 180111-1165702 부산광역시 기장군 장안읍 해맞이로 17-1, 2동 103호 거래가액 금80,000,000원
28	27번금손부동산개발 주식회사지분전부이 전	2022년9월21일 제98701호	2022년8월30일 매매	공유자 지분 3305분의 165 김양덕 600523-***** 부산광역시 사하구 윤공단로75번길 16, 402호(다대동, 청량빌라) 지분 3305분의 165 송지향 890718-***** 부산광역시 사하구 윤공단로75번길 16, 402호(다대동, 청량빌라) 거래가액 금95,000,000원
29	16번압류등기말소	2025년3월26일 제1235192호	2025년3월26일 해제	

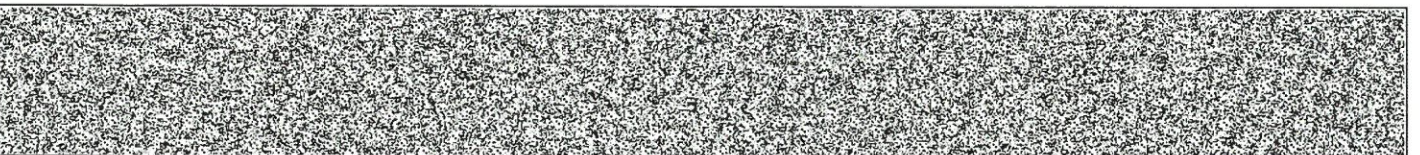
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	갑구9번정동익지분 전부근저당권설정	2008년7월18일 제72343호	2008년7월14일 추가설정계약	채권최고액 금2,340,000,000원 채무자 주식회사더존 부산광역시 수영구 광안동 193-4 대우아이빌상가 3층 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (범일동역지점) 공동담보목록 제2008-705호
2	갑구9번정동익지분 전부근저당권설정	2009년11월3일 제97498호	2009년10월30일 설정계약	채권최고액 금390,000,000원 채무자 유은자 대구광역시 수성구 두산동 166-18 정동익



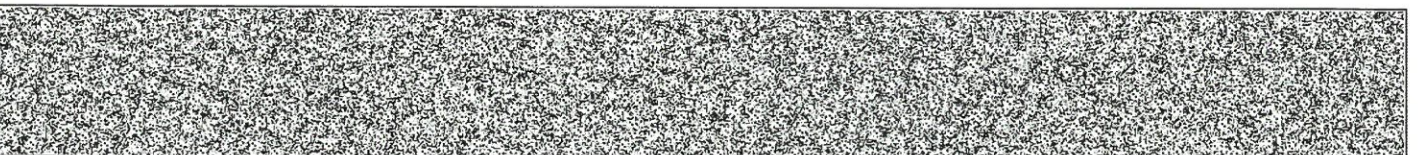
[토지] 울산광역시 울주군 온양읍 동상리 산20-11

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				대구광역시 수성구 두산동 166-18 근저당권자 성병환 460610-***** 대구광역시 수성구 자산동 1269-1 석환청산맨션 102동 1205호 공동담보목록 제2009-892호
3	1번근저당권설정등기말소	2010년12월9일 제110181호	2010년12월9일 일부포기	
4	2번근저당권설정등기말소	2012년7월13일 제74370호	2012년7월6일 해지	
5	갑구9번정동익지분 전부근저당권설정	2012년9월27일 제100645호	2012년9월26일 설정계약	채권최고액 금100,000,000원 채무자 정동의 대구광역시 수성구 들안로2안길 22(두산동) 근저당권자 김선화 790110-***** 대구광역시 수성구 들안로 360, 105동 702호(수성동4가,수성태영대시양) 공동담보 토지 울산광역시 울주군 온양면 동상리 산20-9 정동익지분 토지 울산광역시 울주군 온산읍 덕신리 산313 정동익지분
6	5번근저당권설정등기말소	2014년7월2일 제68827호	2014년7월1일 해지	
7	갑구19번우병숙지분 전부근저당권설정	2018년1월2일 제457호	2018년1월2일 설정계약	채권최고액 금65,000,000원 채무자 우병숙 경상남도 창원시 진해구 이동로 31(이동) 근저당권자 온산농업협동조합 181236-0000243 울산광역시 울주군 온산읍 원신온길 1 (남부지점)
8	갑구20번김동근지분 전부근저당권설정	2018년1월3일 제1150호	2018년1월3일 설정계약	채권최고액 금32,500,000원 채무자 김동근 울산광역시 울주군 웅촌면 석천길 16-23 근저당권자 온산농업협동조합 181236-0000243 울산광역시 울주군 온산읍 원신온길 1 (남부지점)
9	갑구21번김애경지분 전부근저당권설정	2018년1월4일 제1955호	2018년1월4일 설정계약	채권최고액 금32,500,000원 채무자 김애경 부산광역시 강서구 명지오션시티10로



[토지] 울산광역시 울주군 온양읍 동상리 산20-11

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				17,103동 801호(명지동, 영어도시권덤1차) 근저당권자 온산농업협동조합 181236-0000243 울산광역시 울주군 온산읍 원신온길 1 (남부지점)
10	갑구22번김동령지분 전부근저당권설정	2021년3월2일 제32532호	2021년2월23일 설정계약	채권최고액 금65,000,000원 채무자 김동령 부산광역시 강서구 명지국제5로 109, 203동 102호(명지동, 명지2차 금강펜테리움 센트럴파크) 근저당권자 양산기장축산업협동조합 184537-0000226 경상남도 양산시 북안남5길 11(북부동) (평덕지점) 공동담보목록 제2021-245호
11	10번근저당권설정등 기말소	2022년8월2일 제84134호	2022년8월2일 해지	
12	갑구26번김은영지분 전부근저당권설정	2022년8월17일 제88407호	2022년8월17일 설정계약	채권최고액 금45,000,000원 채무자 김은영 울산광역시 울주군 온산읍 용방소8길 1, 201호 근저당권자 양산기장축산업협동조합 184537-0000226 경상남도 양산시 북안남5길 11(북부동) (평덕지점)
13	9번근저당권설정등 기말소	2022년8월18일 제88888호	2022년8월18일 해지	
14	갑구28번김양덕지분 전부및 송지향지분전부근저 당권설정	2022년9월21일 제98703호	2022년9월21일 설정계약	채권최고액 금91,000,000원 채무자 송지향 부산광역시 사하구 윤공단로75번길 16, 402호(다대동, 청량빌라) 근저당권자 양산기장축산업협동조합 184537-0000226 경상남도 양산시 북안남5길 11(북부동) (평덕지점) 공동담보 토지 울산광역시 울주군 온양읍 동상리 산22-3 김양덕지분 토지 울산광역시 울주군 온산읍 덕신리 산313 김양덕지분

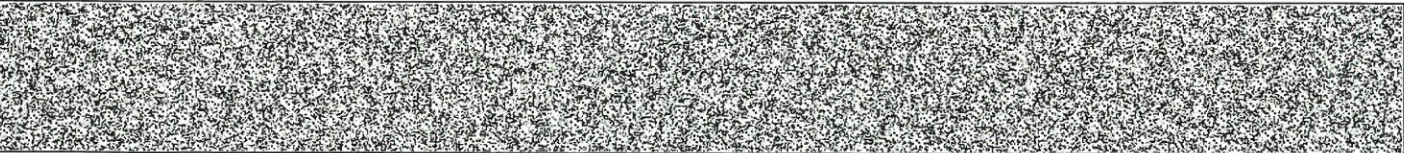


[토지] 울산광역시 울주군 온양읍 동상리 산20-11

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
15	갑구26번김은영지분 전부근저당권설정	2024년8월30일 제100913호	2024년8월30일 설정계약	채권최고액 금35,000,000원 채무자 김은영 울산광역시 울주군 온양읍 용방소8길 1, 201호 근저당권자 양산기장축산업협동조합 184537-0000226 경상남도 양산시 북안남5길 11(북부동) (평덕지점) 공동담보 토지 울산광역시 울주군 온양읍 덕신리 산322-5 김은영지분
16	12번근저당권설정등 기말소	2024년8월30일 제100914호	2024년8월30일 해지	

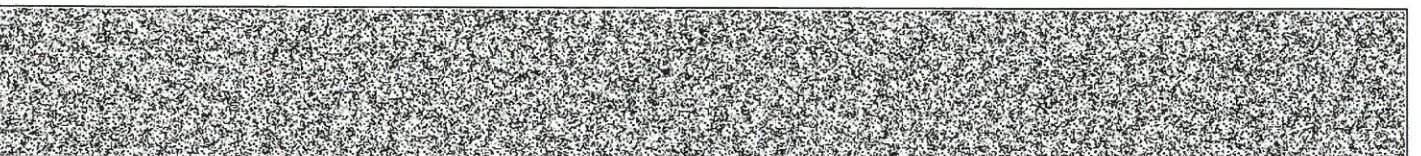
【 공동담보목록 】

목록번호	2008-705				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	[토지] 대구광역시 수성구 황금동 845-1	대구지방법원 등기국		2008년7월18일 제72343호 담보추가로 인하여	2010년12월9일 제110181호 일부포기
2	[토지] 대구광역시 수성구 황금동 845-2	대구지방법원 등기국		2008년7월18일 제72343호 담보추가로 인하여	2010년12월9일 제110181호 일부포기
3	[건물] 대구광역시 수성구 황금동 845-1 외 1필지	대구지방법원 등기국		2008년7월18일 제72343호 담보추가로 인하여	2010년12월9일 제110181호 일부포기
4	[건물] 부산광역시 수영구 광안동 193-4 부산광안대우아이빌 제1층 제101호	부산지방법원 동부지원 남부산등기소		2008년7월18일 제72343호 담보추가로 인하여	2010년12월9일 제110181호 일부포기



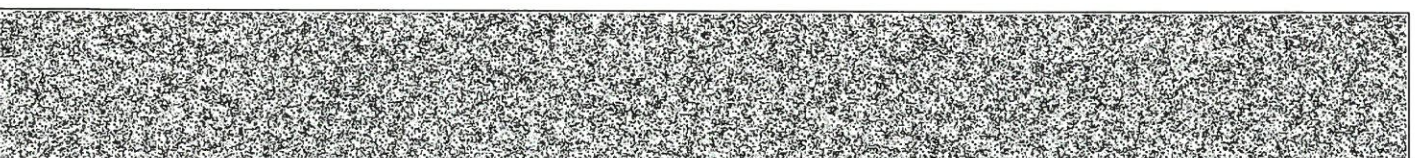
[토지] 울산광역시 울주군 온양읍 동상리 산20-11

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
5	[건물] 부산광역시 수영구 광안동 193-4 부산광안대우아이빌 제1층 제109호	부산지방법원 동부지원 남부산등기소		2008년7월18일 제72343호 담보추가로 인하여	2010년12월9일 제110181호 일부포기
6	[건물] 부산광역시 수영구 광안동 193-4 부산광안대우아이빌 제3층 제301호	부산지방법원 동부지원 남부산등기소		2008년7월18일 제72343호 담보추가로 인하여	2010년12월9일 제110181호 일부포기
7	[건물] 부산광역시 수영구 광안동 193-4 부산광안대우아이빌 제3층 제302호	부산지방법원 동부지원 남부산등기소		2008년7월18일 제72343호 담보추가로 인하여	2010년12월9일 제110181호 일부포기
8	[건물] 부산광역시 수영구 광안동 193-4 부산광안대우아이빌 제3층 제303호	부산지방법원 동부지원 남부산등기소		2008년7월18일 제72343호 담보추가로 인하여	2010년12월9일 제110181호 일부포기
9	[토지] 울산광역시 울주군 온산읍 덕산리 산313 정동익지분	울산지방법원 등기과	7	2008년7월18일 제72343호 담보추가로 인하여	2010년12월9일 제110181호 일부포기
10	[토지] 울산광역시 울주군 온양읍 동상리 산20-11 정동익지분	울산지방법원 등기과	1	2008년7월18일 제72343호 담보추가로 인하여	2010년12월9일 제110181호 일부포기
11	[토지] 울산광역시 울주군 온양면 동상리 산20-9 정동익지분	울산지방법원 등기과	1	2008년7월18일 제72343호 담보추가로 인하여	2010년12월9일 제110181호 일부포기



[토지] 울산광역시 울주군 온양읍 동상리 산20-11

목록번호 2009-892					
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	[토지] 울산광역시 울주군 온양읍 덕산리 산313 정동익지분	울산지방법원 등기과	8	2009년11월3일 제97498호 설정계약으로 인하여	2012년7월13일 제74370호 해지
2	[토지] 울산광역시 울주군 온양면 동상리 산20-9 정동익지분	울산지방법원 등기과	2	2009년11월3일 제97498호 설정계약으로 인하여	2012년7월13일 제74370호 해지
3	[토지] 울산광역시 울주군 온양읍 동상리 산20-11 정동익지분	울산지방법원 등기과	2	2009년11월3일 제97498호 설정계약으로 인하여	2012년7월13일 제74370호 해지
4	[토지] 대구광역시 수성구 두산동 166-18	대금지방법원 등기국		2009년11월3일 제97498호 설정계약으로 인하여	2012년7월13일 제74370호 해지
5	[건물] 대구광역시 수성구 두산동 166-18	대금지방법원 등기국		2009년11월3일 제97498호 설정계약으로 인하여	2012년7월13일 제74370호 해지
6	[토지] 대구광역시 수성구 두산동 166-19	대금지방법원 등기국		2009년11월3일 제97498호 설정계약으로 인하여	2012년7월13일 제74370호 해지



[토지] 울산광역시 울주군 온양읍 동상리 산20-11

목록번호	2021-245				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	[토지] 울산광역시 울주군 온양읍 덕신리 산313 김동령지분	울산지방법원 등기과	18	2021년3월2일 제32532호 설정계약으로 인하여	2022년8월2일 제84134호 해지
2	[토지] 울산광역시 울주군 온양읍 덕신리 산313-3 김동령지분	울산지방법원 등기과	6	2021년3월2일 제32532호 설정계약으로 인하여	2022년8월2일 제84134호 해지
3	[토지] 울산광역시 울주군 온양읍 덕신리 산313-4 김동령지분	울산지방법원 등기과	6	2021년3월2일 제32532호 설정계약으로 인하여	2022년8월2일 제84134호 해지
4	[토지] 울산광역시 울주군 온양읍 덕신리 산313-5 김동령지분	울산지방법원 등기과	6	2021년3월2일 제32532호 설정계약으로 인하여	2022년8월2일 제84134호 해지
5	[토지] 울산광역시 울주군 온양읍 동상리 산20-11 김동령지분	울산지방법원 등기과	10	2021년3월2일 제32532호 설정계약으로 인하여	2022년8월2일 제84134호 해지

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2026년 2월 12일

법원행정처 등기정보중앙관리소

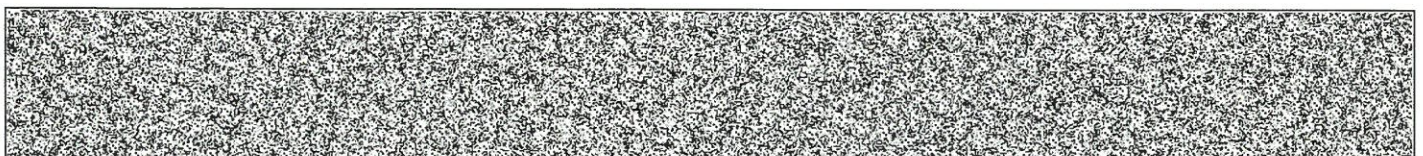
전산운영책임관



* 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 230202KKJ0119602U010963121000107101900011610001112

발급확인번호 AAOX-JYIA-1167

발행일 2026/02/12

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 2301-1996-307116

[토지] 울산광역시 울주군 온양읍 동상리 산20-11 입야 3305㎡

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김금성 (공유자)	630320-*****	6610분의 662	고양시 일산구 탄현동 1479 탄현마을 607동 706호	8
김금성 (공유자)	630320-*****	6610분의 662	경기도 파주시 교하읍 목동리 101 교하2차현대아파트 209동 1102호	12
김동근 (공유자)	690602-*****	6610분의 660	울산광역시 울주군 웅촌면 석천길 16-23	20
김양덕 (공유자)	600523-*****	6610분의 330	부산광역시 사하구 윤공단로75번길 16, 402호(다대동, 청량빌라)	28
김은영 (공유자)	860207-*****	6610분의 660	울산광역시 울주군 온양읍 용방소8길 1, 201호	26
김춘자 (공유자)	680620-*****	6610분의 330	대구광역시 동구 동촌로56길 36, 203-205 (방촌동, 강변아파트)	24
송지향 (공유자)	890718-*****	6610분의 330	부산광역시 사하구 윤공단로75번길 16, 402호(다대동, 청량빌라)	28
우병숙 (공유자)	510721-*****	6610분의 1326	경상남도 창원시 진해구 이동로 31(이동)	19
이일봉 (공유자)	590418-*****	6610분의 330	경상북도 포항시 북구 흥해읍 동해대로1586번길 27, 라-505 (상용신세계타운)	24
홍금희 (공유자)	690117-*****	6610분의 660	서울 종로구 통인동 31-6 미성맨션 403호	4
홍분희 (공유자)	710624-*****	6610분의 660	서울 종로구 청운동 56-45 청운현대아파트 101-202	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
13	압류	2010년6월14일 제52045호	권리자 국	홍분희
14	압류	2011년7월11일 제67423호	권리자 국	홍분희
15	압류	2013년5월8일 제44785호	권리자 국	홍분희

출력일시 : 2026년 2월 12일 오전 10시19분10초

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항		대상소유자
7	근저당권설정	2018년1월2일 제457호	채권최고액 근저당권자	금65,000,000원 온산농업협동조합	우병숙
8	근저당권설정	2018년1월3일 제1150호	채권최고액 근저당권자	금32,500,000원 온산농업협동조합	김동근
14	근저당권설정	2022년9월21일 제98703호	채권최고액 근저당권자	금91,000,000원 양산기장축산업협동조합	김양덕 등
15	근저당권설정	2024년8월30일 제100913호	채권최고액 근저당권자	금35,000,000원 양산기장축산업협동조합	김은영

[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.



문서확인번호 : 1770-8591-3518-0789

고유번호	3171025625-20020-0011		
토지소재	울산광역시 울주군 온양읍 동상리		
지번	산 20-11	축척	1:6000

임야 대장				도면번호	1	발급번호	202631710-01171-9972
				장번호	5-1	처리시각	10시 11분 11초
				비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자				
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자		주 소		등 록 번 호	
			변 동 원 인	성 명 또는 명 칭				
(05)	*12,008*	(21) 1980년 06월 25일 산 20번에서 분할	1978년 03월 17일	울산시 북정동 33-3				
임야			(03) 소유권이전	이대결 외 5인		460224-1*****		
(05)	*12,008*	(50) 1991년 01월 01일 울주군에서 행정구역명칭변경	1988년 08월 09일	537				
임야			(03) 소유권이전	강석근		301201-1*****		
(05)	*12,008*	(51) 1995년 01월 01일 울산군 온양면에서 행정관할구역변경	1998년 02월 14일	경남 양산시 웅상읍 소주리 443 원진아파트 102동 510호				
임야			(03) 소유권이전	이연양		550122-1*****		
(05)	*12,008*	(51) 1997년 07월 15일 경상남도 울산시울주군 온양면에서 행정관할구역변경	1999년 03월 23일	충남 태안군 태안읍 남문리 259-1 장미연립 305호				
임야			(03) 소유권이전	김석웅 외 1인		490724-1*****		
등 급 수 정 년 월 일	1984년 07월 01일 수정	1987년 05월 01일 수정	1989년 05월 01일 수정	1991년 01월 01일 수정	1992년 01월 01일 수정	1993년 01월 01일 수정	1994년 01월 01일 수정	1995년 01월 01일 수정
토 지 등 급 (기준수확량등급)	16	40	50	74	101	117	124	132
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	58,000	59,500	64,000	72,500	67,000	66,400	67,000	

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2026년 2월 12일

울산광역시 울주군

2026년 2월 12일

울산광역시 울주군

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2026년 2월 12일

울산광역시 울주군



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.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	3171025625-20020-0011		
토지소재	울산광역시 울주군 온양읍 동상리		
지 번	산 20-11	축척	1:6000

임야 대장

도면번호	1	발급번호	202631710-01171-9972
장 번호	5-2	처리시각	10시 11분 11초
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		등 록 번 호
			변 동 원 인		성명 또는 명칭		
(05)	*3,305*	(20) 1998년 02월 02일	2003년 10월 01일		서울 서초구 방배동 453-22		
임야		분할되어 본면에 -17 내지 -19를 부함	(03) 소유권이전		주식회사대동센츄리		110111-2*****
(05)	*3,305*	(51) 2001년 03월 01일	2003년 11월 18일		경기 의왕시 내손동 774 반도보라빌리지 2단지		207동 1304호
임야		온양면 동상리에서 행정관할구역변경	(03) 소유권이전		과정옥 외 1인		581002-2*****
		--- 이하 여백 ---	2003년 11월 18일		경기 의왕시 내손동 774 반도보라빌리지 2단지		207동 1304호
			(03) 소유권이전		과정옥 외 2인		581002-2*****
			2003년 11월 18일		경기 의왕시 내손동 774 반도보라빌리지 2단지		207동 1304호
			(03) 소유권이전		과정옥 외 3인		581002-2*****
등 급 수 정							
년 월 일							
토 지 등 급							
(기준수확량등급)							
개별공시지가기준일							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2026년 2월 12일

울산광역시 울주군



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(90v.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	3171025625-20020-0011		
토지소재	울산광역시 울주군 온양읍 동상리		
지 번	산 20-11	축척	1:6000

임야 대장

도면번호	1	발급번호	202631710-01171-9972
장 번호	5-3	처리시각	10시 11분 11초
비 고		발급자	인터넷민원

지 목	면 적(㎡)	사 유	토 지 표 시		변 동 일 자	소 유 자		주 소	등 록 번 호
			변 동 원 인	성명 또는 명칭		성명 또는 명칭	등 록 번 호		
			2003년 11월 18일	경기 의왕시 내손동 774 반도보라빌리지 2단지	207동 1304호				
			(03) 소유권이전	곽정욱 외 4인		581002-2*****			
			2003년 11월 18일	경기 의왕시 내손동 774 반도보라빌리지 2단지	207동 1304호				
			(03) 소유권이전	곽정욱 외 5인		581002-2*****			
			2003년 11월 18일	경기 의왕시 내손동 774 반도보라빌리지 2단지	207동 1304호				
			(03) 소유권이전	곽정욱 외 6인		581002-2*****			
			2003년 11월 18일	경기 의왕시 내손동 774 반도보라빌리지 2단지	207동 1304호				
			(03) 소유권이전	곽정욱 외 7인		581002-2*****			
등급수정 년월일									
토지등급 (기준수확량등급)									
개별공시지가기준일									용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)									

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2026년 2월 12일

울산광역시 울주군



◆ 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.

임야 대장

고유번호	3171025625-20020-0011			도면번호	1	발급번호	202631710-01171-9972
토지소재	울산광역시 울주군 온양읍 동상리			장 번호	5-4	처리시각	10시 11분 11초
지 번	산 20-11	축척	1:6000	비고		발급자	인터넷민원

지 목	면 적 (㎡)	사 유	토 지 표 시		소 유 자		
			변 동 일 자	변 동 원 인	성명 또는 명칭	주 소	등 록 번 호
			2003년 11월 18일		경기 의왕시 내손동 774 반도보라빌리지 2단지 207동 1304호		
			(03) 소유권이전		곽정욱 외 8인		581002-2*****
			2018년 02월 09일		경상북도 포항시 북구 중흥로 301, 2층 (죽도동)		
			(03) 소유권이전		주식회사제이와이씨대동부동산 외 8인	171711-0*****	
			2018년 02월 22일		경상북도 포항시 북구 종해읍 동해대로1586번길 27, 라-505 (산동신세계타운)		
			(03) 소유권이전		이일봉 외 9인	590418-2*****	
			2018년 02월 22일		경상북도 포항시 북구 종해읍 동해대로1586번길 27, 라-505 (산동신세계타운)		
			(03) 소유권이전		이일봉 외 8인	590418-2*****	
등급수정 년월일							
토지등적 (기준수확량등급)							
개별공시지가기준일							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2026년 2월 12일

울산광역시 울주군



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

공유지 연명부

고유번호		3171025625-20020-0011		장 번호		1	
토지소재		울산광역시 울주군 온양읍 동상리		지번		산 20-11	
순번	변 동 일 자		소유권 지분	소유자			
	변 동 원 인			주 소		등록번호 성명 또는 명칭	
000005	2003년 12월 09일		330/3305	서울 종로구 통인동 31-6 미성맨션 403호		690117-2***** 홍금희	
	(03) 소유권이전					710624-2***** 홍분희	
000007	2003년 12월 09일		330/3305	서울 종로구 청운동 56-45 청운현대아파트 101동 202호		510721-2***** 우병숙	
	(03) 소유권이전					690602-1***** 김동근	
000016	2018년 01월 02일		663/3305	경상남도 창원시 진해구 이동로 31(이동)		590418-2***** 이일봉	
	(03) 소유권이전					680620-2***** 김춘자	
000018	2018년 01월 03일		330/3305	울산광역시 울주군 웅촌면 석천길 16-23		630320-2***** 김금성	
	(03) 소유권이전					860207-2***** 김은영	
000024	2018년 02월 22일		330/6610	경상북도 포항시 북구 흥해읍 동해대로1586번길 27, 라-505 (상용신세계타운)		600523-2***** 김양덕	
	(03) 소유권이전					890718-2***** 송지향	
000025	2018년 02월 22일		330/6610	대구광역시 동구 동촌로56길 36, 203-205 (방촌동, 강변아파트)			
	(03) 소유권이전						
000027	2008년 03월 05일		662/3305	경기도 파주시 교하읍 목동리 101 교하2차현대아파트 209동 1102호			
	(03) 소유권이전						
000028	2022년 08월 17일		330/3305	울산광역시 울주군 온양읍 웅방소8길 1, 201호			
	(03) 소유권이전						
000030	2022년 09월 21일		165/3305	부산광역시 사하구 윤공단로75번길 16, 402호(다대동, 청량빌라)			
	(03) 소유권이전						
000031	2022년 09월 21일		165/3305	부산광역시 사하구 윤공단로75번길 16, 402호(다대동, 청량빌라)			
	(03) 소유권이전						

◆ 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: 1770-8591-4064-1363

발급번호 : 202631710011719974

발행매수 : 1/2

발급일 : 2026/ 02/ 12

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명		주소			
			전화번호			
신청토지	소재지			지 번	지 목	면적(㎡)
	울산광역시 울주군 온양읍 동상리			산 20-11	임야	3,305.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(2025-10-23) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2025-01-16)(축종별 거리제한 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시개발구역(2025-10-23)<도시개발법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례
						- 지구단위계획구역 - 도시개발구역 - 가축사육제한구역 - 도시지역 - 법정동 - 제1종일반주거지역
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.						축척 1/1600
2026/ 02/ 12						수입증지 붙이는곳
울 산 광 역 시 울 주 군 수						수 수 료 전 자 결 제 인 원



문서확인번호 : 1770-8591-4856-4365

임야도 등본

발급번호	202631710011719975	처리시각	10시 11분 21초	발 급 자	정부24
토지소재	울산광역시 울주군 온양읍 동상리	지 번	산 20-11번지	축 척	등록:1/6000 출력:1/6000



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

2026년 02월 12일

울 산 광 역 시 울 주 군 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.