

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 하숙이 소유물건(2024타경10350)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 이종만

감정평가서번호: DU252-010601

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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 대일감정원 울산지사

(구분건물)감정평가표



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

감정평가사
김성경






(주)감정평가법인 대일감정원 울산지사 지사장 울산지사장 (서명또는인)

감정평가액	구천일백만원정 (₩91,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	하숙이 (2024타경10350)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.13	2025.01.13	2025.01.13	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물 하	1세대 여	- 백	91,000,000
	합계					₩91,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 울산광역시 동구 전하동 소재 "전하초등학교" 남측 인근에 위치하는 집합건물(동우빌라 가동 4층 402호)로서, 울산지방법원 울산지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2025.01.13.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.01.13.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
2. 본건 집합건물(다세대주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 다세대주택의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물(다세대주택)의 위치는 관리사무실에 비치된 배치도면, 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.
2. 본건 집합건물(다세대주택)은 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 현황 점유사용부분 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	울산광역시 동구 전하동 544-261				건물명	동우빌라 가동			
구조	철근콘크리트조 스투브지붕				규모	지하1층/지상4층			
용도	다세대주택				사용승인일	1991.12.23			
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	-	○	-	-	○	-	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
1	제4층/제402호	25.24	53.88	15.6209	69.5009	77.5			

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	전하동 651-1	산성연립주택 엘동 2층/205호	50.76	90,000,000	1,773,000	2023.01.12 1982.01.19
2	전하동 312-10	동남로알하이츠 빌라 3층/308호	94.575	180,000,000	1,903,000	2022.09.26 1998.04.25

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2023.01.12	50.76	50.76	-	100	1,773,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

4. 시점수정

가. 연립다세대 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021.06=100)]

사례기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래사례 #1	2022년 12월	100.2	$(96-100.2) / 100.2 \times 100$	-4.192% (0.95808)
	2024년 11월	96		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 울산광역시 매매가격지수를 적용함.

나. 시점수정치의 결정

본건은 주거용부동산으로서 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(연립다세대)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
1	(1)전하동 651-1 산성연립주택 엘동 2층/205호	0.97	1.03	1.00	1.00	0.999
본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(건물의 구조 및 마감상태 등)에서 우세하고, 단지외부요인(상업시설과의 접근성 등)에서 열세함.						

7. 기타 참고자료

가. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1 (본건)	전하동 544-261	동우빌라 가동 4 층/402호	53.88	법원 경매	92,000,000	1,707,000	2023.10.25 1991.12.23

나. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.infocare.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
울산 동구	최근1년	다세대	59.62	7	총 27건 중
		연립	57.55	4	총 10건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
1	(1)1,773,000	1.00	0.95808	1.00	0.999	1,696,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
1	제4층/제402호	53.88	1,696,000	91,000,000

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

본건은 울산광역시 동구 전하동 소재 "전하초등학교" 남측 인근에 위치함.

2. 교통상황

본건 인근은 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하고 있음.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 스투브지붕 지하1층/지상4층 중 제4층 제402호로서, (사용승인일 : 1991.12.23.)

외벽 : 몰탈위페인팅

내벽 : 벽지 및 타일

창호 : 샷시창

4. 이용상태

다세대주택 등으로 이용중이며 관리상태 무난함.

5. 설비내역

위생설비, 급배수, 난방설비(개별난방, 도시가스보일러), 소방설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

기존 구분건물의 해당 내용이 없음.

7. 인접 도로상태 등

단지내 가로망상태 보통시 됨.

구분건물감정평가요항표

8. 토지이용계획 및 공법상제한사항

-.

9. 공부와의 차이

해당사항 없음.

10. 기타사항참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타사항 : 해당사항 없음.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	울산광역시 동구 전하동	544-261 동우빌라 가동	다세대주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층				
	[도로명주소] 울산광역시 동구 녹수11가길 12			1층	120.24			
				2층	120.24			
				3층	120.24			
				4층	120.24			
			지하	80.28				
	1. 울산광역시 동구 전하동	544-261	대	제2종일반주거지역	403			
				(내)				
				철근콘크리트구조 4층 402호	53.88	53.88	91,000,000	비준가액
				1 소유권/대지권	2,524 403x----- 40,300	25.24		
합 계						₩91,000,000.-		
			이 하	여	백			

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 울산광역시 동구 전하동 소재 "전하초등학교" 남측 인근에 위치함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 용이하며, 제반교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 지상4층 중 4층 402호로서,
 (사용승인일 : 1991.12.23)
 외벽 : 몰탈위페인팅
 내벽 : 벽지 및 타일 붙임 등
 창호 : 샷시창호 등

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 옥내소화전 등이 구비되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서, 다세대주택단지의 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 인근 가로망 상태 보통시 됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

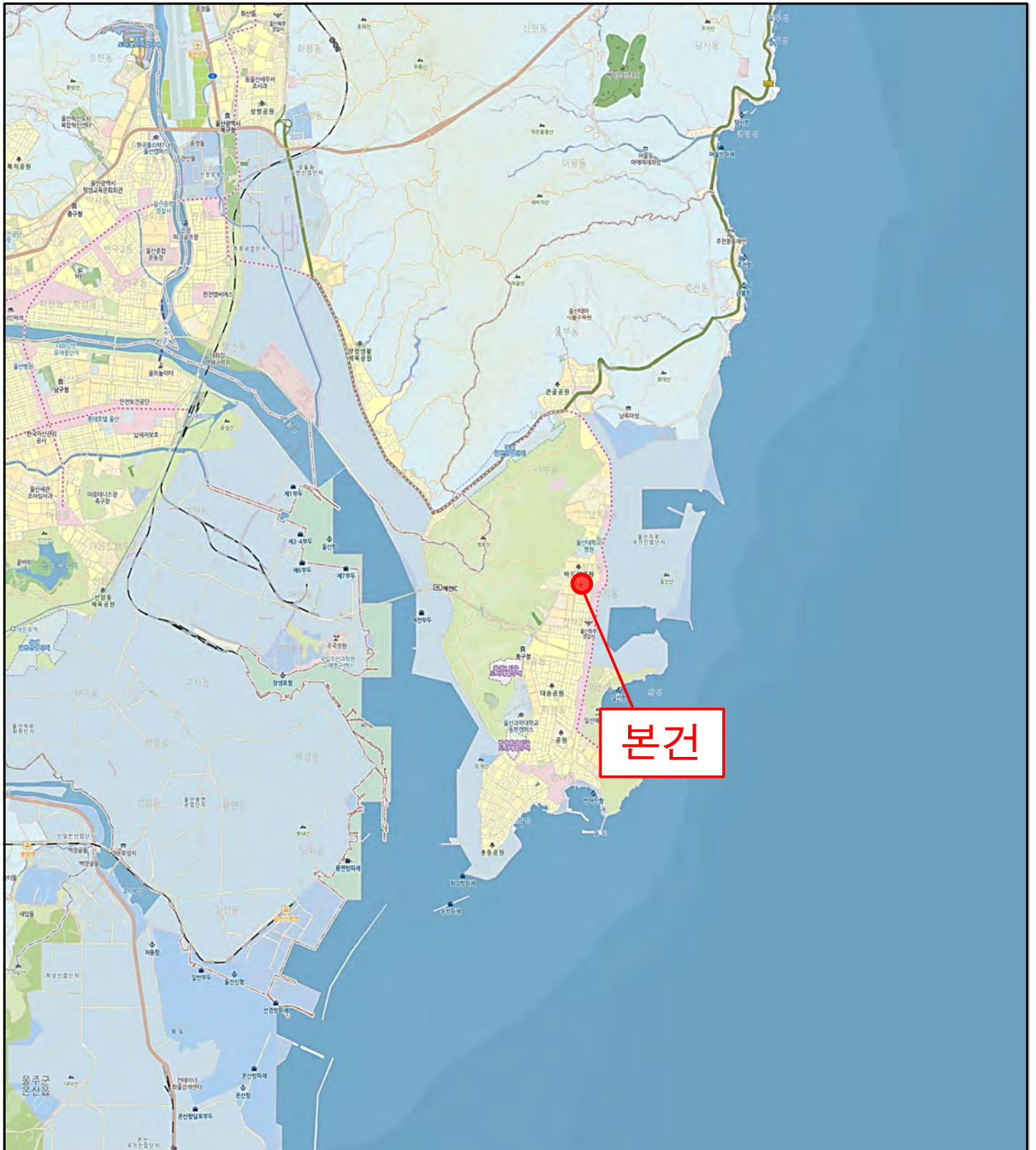
1. 임대관계 : 임대 미상임.
2. 기타사항 : 해당사항 없음.

광역위치도

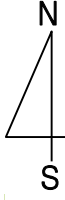


소재지

울산광역시 동구 전하동 544-261 동우빌라 제가동 제4층 제402호

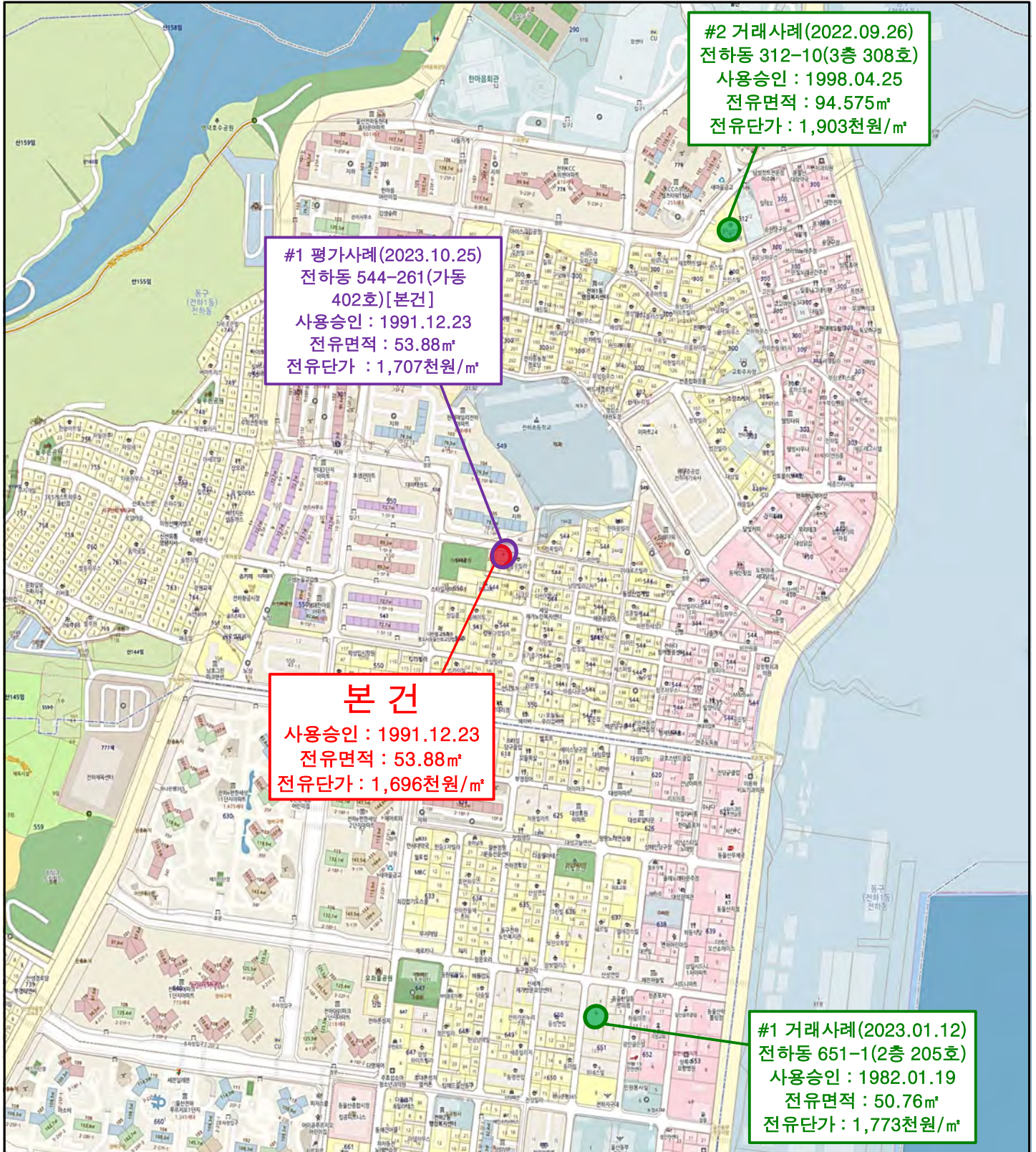


상세 위치도



소재지

울산광역시 동구 전하동 544-261 동우빌라 제가동 제4층 제402호



#2 거래사례(2022.09.26)
전하동 312-10(3층 308호)
사용승인 : 1998.04.25
전유면적 : 94.575㎡
전유단가 : 1,903천원/㎡

#1 평가사례(2023.10.25)
전하동 544-261(가동
402호)[본건]
사용승인 : 1991.12.23
전유면적 : 53.88㎡
전유단가 : 1,707천원/㎡

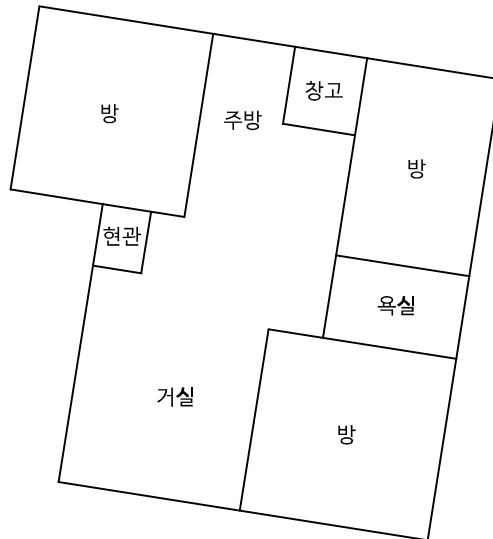
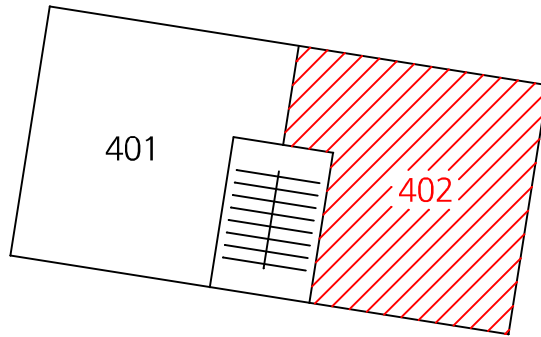
본 건
사용승인 : 1991.12.23
전유면적 : 53.88㎡
전유단가 : 1,696천원/㎡

#1 거래사례(2023.01.12)
전하동 651-1(2층 205호)
사용승인 : 1982.01.19
전유면적 : 50.76㎡
전유단가 : 1,773천원/㎡

건물개황도



(통칭)동우빌라 제가동 제4층 제402호



(402호 내부)

사 진 용 지



본건전경



주위전경

회 보 서

우)44658 울산광역시 남구 문수로 482 306호(신정동, 대공원코아루파크베르)

TEL. 052-260-1300
FAX. 052-260-1400

문서번호 : DU252-010601

시행일자 : 2025-01-13

수 신 : 울산지방법원 사법보좌관 이종만

참 조 : 경매6계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

1. 저희 (주)감정평가법인 대일감정원의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.01.04자 귀 제 『2024타경10350』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『하숙이 소유물건(2024타경10350)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 대일감정원 울산지사
지사장 울산지사장

수수료 청구서

(전화: 052-260-1300, FAX: 052-260-1400)

문서번호 : DU252-010601

수신 : 울산지방법원 사법보좌관 이종만 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.01.04 자 귀 제 『 2024타경 10350 』 호로

의뢰하신 『 울산광역시 동구 전하동 544-261 가동 4층 402호 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	290,000	
실비	여비	106,400
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	1,000
	기타 실비	2,000
비	소계	109,400
특별용역비	-	
공급가액	399,000	1,000원 미만 절사
부가세	39,900	
합계	438,900	
기납부 착수금	-	
정산청구액	438,900	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

내농협은행 : 301-0314-2316-01(예금주:(주)감정평가법인 대일감정원)

(주)감정평가법인 대일감정원 울산지사
지사장 울산지사장

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) 개정 2023. 8. 13

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041790010250		고유번호	3117010400-3-05440261		명칭	동우빌라 가동		호수기구수/세대수	0호/0기구/8세대	
대지위치	울산광역시 동구 전하동			지번	544-261	도로명주소	울산광역시 동구 녹수117길 12 (전하동)				
*대지면적	0 m ²	연면적	561.34 m ²	*지역		*지구			*구역		
건축면적	120.24 m ²	용적률 산정용 연면적	480.9% m ²	주구조	철근콘크리트조	주용도	다세대주택	층수	지하: 1층, 지상: 4층		
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	붙이		지붕	스라브	부속건축물			
*조경면적	m ²	*공개공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m	*건축선 후퇴거리	m				

건축물 현황						건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)		
주1	지1	철근콘크리트조	주차장	80.38	주1	4층	철근콘크리트조	다세대주택	120.24		
주1	1층	철근콘크리트조	다세대주택	120.24			-이하여백-				
주1	2층	철근콘크리트조	다세대주택	120.24							
주1	3층	철근콘크리트조	다세대주택	120.24							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 1월 6일

울산광역시 동구청장



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m²]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

울산광역시 동구 전하동

명칭

동우빌라가동

호수/가구수/세대수

0호/0가구/8세대

(2쪽 중 제2쪽)

지번 544-261

도로명주소

울산광역시 동구 녹수11가길 12(전하동)

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장						승강기		인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	대	비상용	
건축주											허가일 1991.7.23.
설계자											착공일
공사감리자											사용승인일
공사시공자 (현장관리인)											1991.12.23.

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

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2011.10.4.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (층별개요(층번호명:기1층>기11)표제부(건축면적:0->120.24,용적률 산정용 면적:0->480.96)) 직권변경 - 이하여백 -			

* 표시 항목은 출력표제가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



문서확인번호 : 1736-1290-3468-4662



집합건축물대장(전유부, 갑)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>
 건물 ID 2220041790017316 고유번호 317010400-3-05440261 명칭 동우빌라 가동 호명칭 402호

대지위치 울산광역시 동구 전하동 지번 544-261 도로명주소 울산광역시 동구 녹수1가길 12 (전하동)

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	하숙이			
주	4층	철근콘크리트조	다세대주택	53.88	620215-2*****	하숙이	울산광역시 동구 대송6길 24-1(화정동)	1/1	2014.6.26. 소유권이전
공 용 부 분									
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)			- 이하여백 -		
주	지1층	철근콘크리트조	주차장	9.3809					
주	4층	철근콘크리트조	계단실	6.24					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 01월 06일

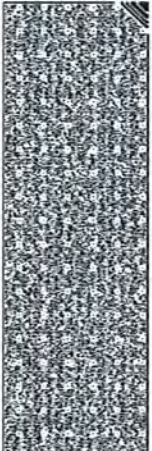
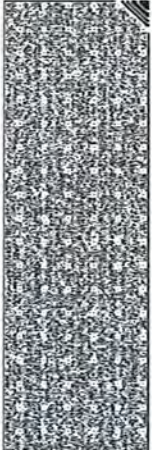
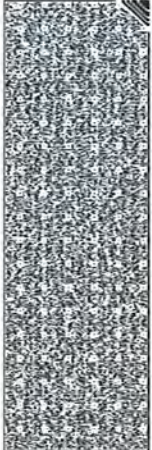
담당자 : 민원지적과
 전 화 : 052-209-3827

울산광역시 동구청장



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

*경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.
 ◆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.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식)

건물ID	2220041790017316	고유번호	3117010400-3-05440261	명칭	동우빌라 공동	호명칭	402호
대지위치	울산광역시 동구 전하동			지번	544-261	도로명주소 울산광역시 동구 녹수1가길 12 (전하동)	

공 용 부 분				공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)		
구분	종별	*구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택 (아파트) 가격

* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
- 이하여백 -				- 이하여백 -

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 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2342-1996-266228



[집합건물] 울산광역시 동구 전하동 544-261 제가동 제4층 제402호

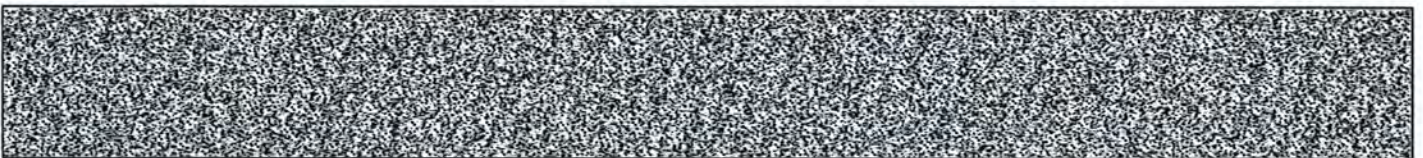
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1992년1월8일	울산광역시 동구 전하동 544-261 제가동	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 다세대주택 1층 120.24㎡ 2층 120.24㎡ 3층 120.24㎡ 4층 120.24㎡ 지하 80.28㎡	도면편철장 제211책제17장 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 09월 09일 전산이기
2		울산광역시 동구 전하동 544-261 제가동 [도로명주소] 울산광역시 동구 녹수11가길 12	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 다세대주택 1층 120.24㎡ 2층 120.24㎡ 3층 120.24㎡ 4층 120.24㎡ 지하 80.28㎡	도로명주소시행으로 인하여 2014년6월26일 등기

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1. 울산광역시 동구 전하동 544-261	대	403㎡	1992년1월8일 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 09월 09일 전산이기

[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 23420223002195011010962061DAE06621001L212820021112

발급확인번호 AANQ-TNOQ-2287

발행일 2025/01/06

[집합건물] 울산광역시 동구 전하동 544-261 제가동 제4층 제402호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

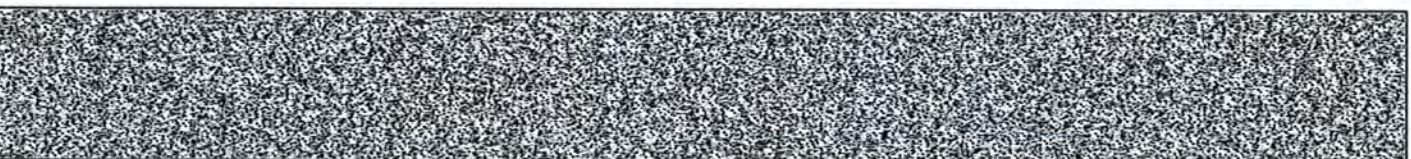
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1992년1월8일	제4층 제402호	철근콘크리트조 53.88㎡	도면편철장 제211책제17장
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 09월 09일 전산이기
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1 (전 1)	1 소유권대지권	40300분의 2524	1991년12월23일 대지권 1992년1월8일	
			부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 09월 09일 전산이기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 3)	소유권이전	1993년6월4일 제1410호	1993년5월31일 매매	소유자 정창재 571222-***** 울산시 동구 전하동 690-14
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 09월 09일 전산이기
2	소유권이전	2000년11월2일 제53750호	2000년10월5일 매매	소유자 김윤옥 600325-***** 울산 동구 전하동 544-261 동우빌라 에이동 402호
3	소유권이전	2003년2월10일 제9112호	2003년1월7일 매매	공유자 지분 2분의 1 이은 660318-***** 울산 동구 전하동 544-261 동우빌라 에이동 402호 지분 2분의 1 권은숙 730126-***** 울산 동구 전하동 544-261 동우빌라 에이동

[집합건물] 울산광역시 동구 전하동 544-261 제가동 제4층 제402호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				402호
4	공유자전원지분전부 이전	2007년4월3일 제24058호	2007년3월6일 매매	소유자 김성진 800107-***** 울산 동구 화경동 862-2 주공아파트 101동 501호 거래가액 금59,000,000원
4-1	4번등기명의인표시 변경	2009년4월14일 제21310호	2008년7월31일 전거	김성진의 주소 울산광역시 동구 방어동 1037-8 203호
5	소유권이전	2014년6월26일 제52517호	2014년5월27일 매매	소유자 하숙이 620215-***** 울산광역시 동구 대송6길 24-1(화정동) 거래가액 금70,000,000원
5-1	5번소유권경정	2014년7월2일 제54418호	2014년6월26일 신청착오	원인일자 2014년6월26일
6	가압류	2023년7월17일 제71898호	2023년7월17일 울산지방법원의 가압류 결정(2023카단1 2237)	청구금액 금10,000,000 원 채권자 허정택 760717-***** 울산 동구 녹수11길 50, 105동 1003호 (전하동, 현대패밀리전하아파트)
7	강제경매개시결정	2023년10월12일 제107737호	2023년10월12일 울산지방법원의 강제경매개시결 정(2023타경932 2)	채권자 허정택 760717-***** 울산 동구 녹수11길 50, 105동 1003호 (전하동, 현대패밀리전하아파트)
8	압류	2023년10월24일 제113963호	2023년10월24일 압류(경수팀 90 1024)	관리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원특별자치도 인주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (울산동부지사)
9	8번압류등기말소	2024년5월17일 제59005호	2024년5월17일 해제	
10	7번강제경매개시결 정등기말소	2024년11월21일 제130737호	2024년11월11일 취소기각결정	
11	임의경매개시결정	2024년12월31일 제145053호	2024년12월31일 울산지방법원의 임의경매개시결	채권자 한마음새마을금고 181244-0001559 울산 동구 대학길 43 (화정동)



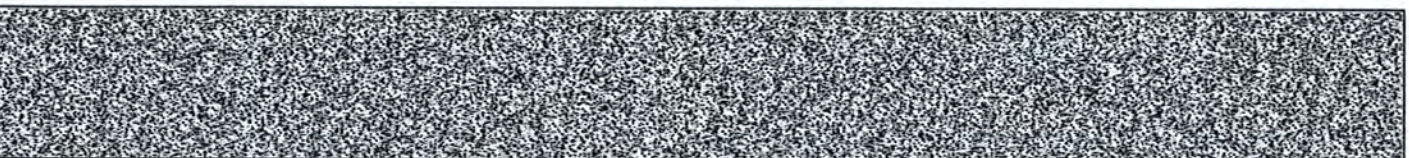
[집합건물] 울산광역시 동구 전하동 544-261 제가동 제4층 제402호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			정(2024타경10350)	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	전세권설정	2007년4월27일 제30340호	2007년4월27일 설정계약	전세금 금60,000,000원 범 위 주거용 건물의 전부 존속기간 2007년 4월 27일부터 2009년 4월 27일까지 전세권자 신외자 660301***** 울산 동구 회정동 600-9
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2007년4월27일 부가
2	1번전세권설정등기 말소	2009년4월7일 제19789호	2006년4월6일 해지	
3	근저당권설정	2009년4월14일 제21311호	2009년4월14일 설정계약	채권최고액 금23,400,000원 채무자 김성간 울산광역시 동구 방어동 1037-8-203호 근저당권자 한마음새마을금고 181244-0001559 울산광역시 동구 회정동 173-10
4	3번근저당권설정등 기말소	2014년6월26일 제52516호	2014년6월26일 해지	
5	근저당권설정	2017년4월4일 제55638호	2017년4월4일 설정계약	채권최고액 금60,000,000원 채무자 하숙이 울산광역시 동구 대송6길 24-1(회정동) 근저당권자 한마음새마을금고 181244-0001559 울산광역시 동구 대학길 43 (회정동)

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 울산광역시 동구 전하동 544-261 제가동 제4층 제402호

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 1월 6일

법원행정처 등기정보중앙관리소

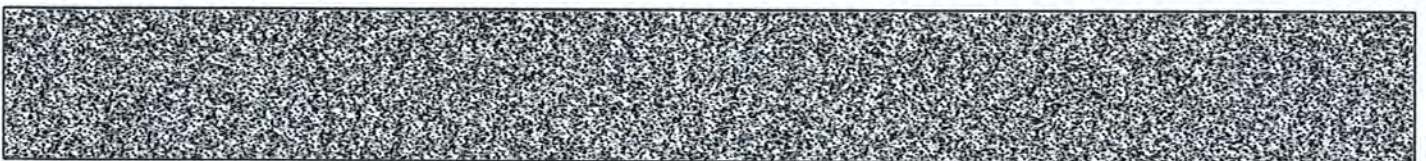
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<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 23420223002195011010962061DAE06621001L252820021112

발급확인번호 AANQ-TNOQ-2287

발행일 2025/01/06

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

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

고유번호 2342-1996-266228

[집합건물] 울산광역시 동구 전하동 544-261 제가동 제4층 제402호

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
하숙이 (소유자)	620215-*****	단독소유	울산광역시 동구 대송6길 24-1(화정동)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	가압류	2023년7월17일 제71898호	청구금액 금10,000,000 원 채권자 허정택	하숙이
11	임의경매개시결정	2024년12월31일 제145053호	채권자 한마음새마을금고	하숙이

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	근저당권설정	2017년4월4일 제55638호	채권최고액 금60,000,000원 근저당권자 한마음새마을금고	하숙이

[참 고 사 항]

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