

회 보 서

우)44904 울산광역시 울주군 상북면 남천로 247 경동청구타운 제상가동 1동호 2층

TEL. 052-264-1288
FAX.

문서번호 : 신일 2024-120

시행일자 : 2024-11-12

수 신 : 울산지방법원 사법보좌관 이종만

참 조 : 경매5계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선결			지		
접수	일자		시		
	시간		결		
수	번호		재		
			·		
처리과			공		
담당자			람		

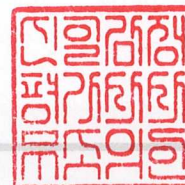
1. 저희 신일감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.11.08자 귀 제 「2024타경118315」호로 의뢰하신 「김성란 소유물건(2024타경118315)」건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



신일감정평가사사무소



감정평가서

APPRAISAL REPORT

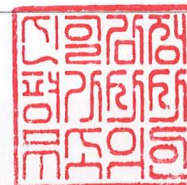
건명: 김성란 소유물건(2024타경118315)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 이종만

감정평가서번호: 신일 2024-120

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.

신일감정평가사사무소



신일감정평가사사무소

SHINIL APPRAISAL CO.

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
임재철

林在哲



(인)

감정평가액	일억이천사백만원정 (₩124,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김성란 (2024타경118315)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.12	2024.11.11 ~ 2024.11.12	2024.11.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	124,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩124,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 소재 “KTX울산역” 남동측 인근에 위치한 케이티엑스월드메르디앙12 제18층 제1817호의 경매(2024타경 118315) 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건개요

1) 구분건물

(출처: 귀 제시목록, 집합건축물대장 등)

소재지 (도로명주소)	울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1610-3 (울산광역시 울주군 삼남읍 도호1길 23)				
건물명, 층, 호수	케이티엑스월드메르디앙12 제18층 제1817호				
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용 승인일자	2020.05.21	층수 지하4층/지상18층	
구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	용도	
일련번호	층/호수				
1	18/1817	22.2262	31.3963	5.6658	업무시설 (오피스텔)

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 12일을 기준하였습니다.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 11월 11일 ~ 11월 12일에 실지조사를 하여 대상물건 및 가격자료 등을 확인하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

다만, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련규정 및 감정평가 일반 이론에 의거하여 감정평가하였습니다.

2) 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙이므로 대상부동산을 거래사례비교법을 적용하여 일괄로 감정평가하였습니다.

3) 적용한 평가방법 및 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법(비교방식)에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 규정에 따라 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. 라고 규정하고 있습니다.

대상물건의 경우, 원가방식의 적용은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적 산정이 곤란하여 적용하기에 부적합하고, 또한 수익방식의 적용은 임대수익의 파악이 쉽지 않고, 수익 또한 일정하지 않아 이의 적용은 곤란한 경우로서, 다른 방식에 의한 감정평가방법의 적용은 생략하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

1) 임대관계

미상입니다.

2) 기타

- 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일괄하여 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 구분건물로서 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 “구분건물 감정평가명세표”에 별도 기재 하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등 이유로 그 내부 확인이 곤란하여 동유형의 물건, 인근 유사물건, 관련 공부(건축물 현황도 등) 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 기준으로 평가하였으니, 향후 업무 진행시 내부구조, 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.
- 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물 현황도면 및 현장조사 등에 의하여 확인하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ . 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였습니다.

2. 비교사례 선정

1) 인근지역 내 오피스텔 거래사례 [울산광역시 울주군 삼남읍(이하 동일)]

[자료출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계]

구분	소재지 / 건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점
①	신화리 1610-3 케이티엑스월드 메르디앙12	15/1500	29.5269	4,402,764	130,000,000	2024.06.27
②	신화리 1610-3 케이티엑스월드 메르디앙12	7/700	22.1262	5,567,543	123,188,580	2022.11.02
③	신화리 1610-3 케이티엑스월드 메르디앙12	7/700	22.1262	5,567,543	123,188,580	2022.11.01
④	신화리 1610-3 케이티엑스월드 메르디앙12	14/1400	22.299	4,484,506	100,000,000	2022.07.05
⑤	신화리 1610-3 케이티엑스월드 메르디앙12	18/1800	22.1262	6,146,559	136,000,000	2021.06.28

2) 비교사례 선정

상기 거래사례 중 전유면적의 크기 등 물적 유사성이 높아 비교가능성이 높은 “거래사례 ②” 를 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

상기 거래사례 ②는 거래시점, 전유면적, 해당 층 등을 고려할 때 일반적인 가격수준 범위 내에 속하는 것으로서, 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.000)

4. 시점수정

1) 개요

시점수정은 한국부동산원에서 발표하는 “해당 지역의 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치 산정

사례구분	시점수정치	비 고
②	0.95076	오피스텔 지역 : 울산광역시(22.11.02 ~ 24.11.12) 거래시점 : 2022.11.02, 2022년10월 지수를 적용함. 기준시점 : 2024.11.12, 2024년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년09월 지수를 적용함. 2022.11.02 매매 가격지수 (적용:2022년10월) : 103.78 2024.11.12 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 98.67 시점수정치 : $98.67/103.78 \approx 0.95076$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	
항 목	세부항목
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
건물 내부요인	단지 내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교내용 (본건 1 / 거래사례 ②)

본건 일련번호		구분		호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
		단지 외부요인	건물 내부요인			
1	18층/1817호	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
비교내용						
외부요인		본건은 거래사례 ② 대비 단지외부요인은 대체로 대등합니다.				
내부요인		본건은 거래사례 ② 대비 건물내부요인은 대체로 대등합니다.				
호별요인		본건은 거래사례 ② 대비 층별효용에서 다소 우세합니다.				
기타요인		본건은 거래사례 ② 대비 기타요인은 대체로 대등합니다.				

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)

본건		사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시정 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)
일련번호	층/호수					
1	18/1817	5,567,543	1.000	0.95076	1.050	5,558,067

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 구분건물	5,500,000원/㎡ 내외	전유면적 기준
의견		
본건 인근에 소재하는 유사물건의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으며, 건물의 층, 전유면적의 크기, 신축년도, 관리상태 등에 따라 가격격차가 있습니다.		

2. 인근 감정평가전례

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

구분	소재지 / 건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적 당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	감정평가 목적
가	신화리 1610-3 케이티엑스월드 메르디앙12	14/1400	22.1262	5,197,458	115,000,000	2024.07.04	법원경매
나	신화리 1610-3 케이티엑스월드 메르디앙12	18/1800	22.1262	5,784,997	128,000,000	2023.08.21	공매
다	신화리 1610-3 케이티엑스월드 메르디앙12	9/900	22.299	5,067,492	113,000,000	2023.06.28	법원경매
라	신화리 1610-3 케이티엑스월드 메르디앙12	14/1400	22.299	5,829,858	130,000,000	2022.06.03	담보

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 경매통계분석

[자료출처: 부동산태인]

구분	용도	울산광역시 울주군			삼남읍		
		낙찰가율 (%)	평균낙찰가율 (%)	낙찰건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰가율 (%)	낙찰건수
1년간 평균	오피스텔	65.97	66.00	5	65.62	65.78	4
6개월 평균	오피스텔	63.78	63.79	3	63.78	63.79	3

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

1. 시산가액 검토

상기 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액은 인근 유사 부동산의 시세수준, 감정평가 전례 등에 의해 그 합리성이 인정되는 바, 이에 감정평가 목적 등을 고려하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 본건 부동산의 평가금액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

본건		전유면적(㎡)	전유면적 기준 산정 단가(원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원) 결정
일련번호	층/호수				
1	18/1817	22.2262	5,558,067	123,534,709	124,000,000
합 계					<u>124,000,000</u>

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 울주군 삼남읍 신화리 [도로명주소] 울산광역시 울주군 삼남읍 도호1길 23	1610-3 위 지상 케이티 엑스월드 메르디앙 12	업무시설 (오피스텔) 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층	지4층	1,188.135		
					지3층	1,737.66		
					지2층	1,754.36		
					지1층	1,765.41		
					1층	1,307.845		
					2층	1,229.2663		
					3층	1,106.4051		
					4층	1,137.665		
					5층 ~ 17층	각층 717.6618		
					18층	840.7818		
1.	울산광역시 울주군 삼남읍 신화리	1610-3	대	일반상업지역		2,440		
1	동소	1610-3 위 지상		(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1817호	22.2262	22.2262	124,000,000	비준가액 (공용면적 : 31.3963 ㎡ 포함)
			1. 소유권대지권	5.6658	5.6658			
				2,440				
	합 계						토지·건물 토 지 : 37,200,000 건 물 : 86,800,000	배분내역
							₩124,000,000.-	
			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 울주군 삼남읍 신화리 소재 “KTX울산역” 남동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 업무시설, 아파트, 소공원, 상업나지, ktx울산역 등으로 형성되어 주위 환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장, ktx울산역 등이 있어 교통상황은 무난시 됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상18층 건물의 제18층 제1817호로서,
외벽 : 석재붙임 마감, 몰탈 위 페인팅 마감 등,
창호 : 샷시창호 등입니다.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

전기, 위생, 급·배수, 소화전, 난방, 승강기, 기계식주차설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로서 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 건부지로 이용 중입니다.

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 북측으로 노폭 약 25 미터 내외의 포장도로에 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(경부고속철도 울산역 역세권지구), 대로3류(폭 25m~30m)(2014-12-11)(접합) 가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 도시개발구역<도시개발법> 중점경관관리구역(2024-06-13) 입니다.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상입니다.
- 기타사항 : 없습니다.

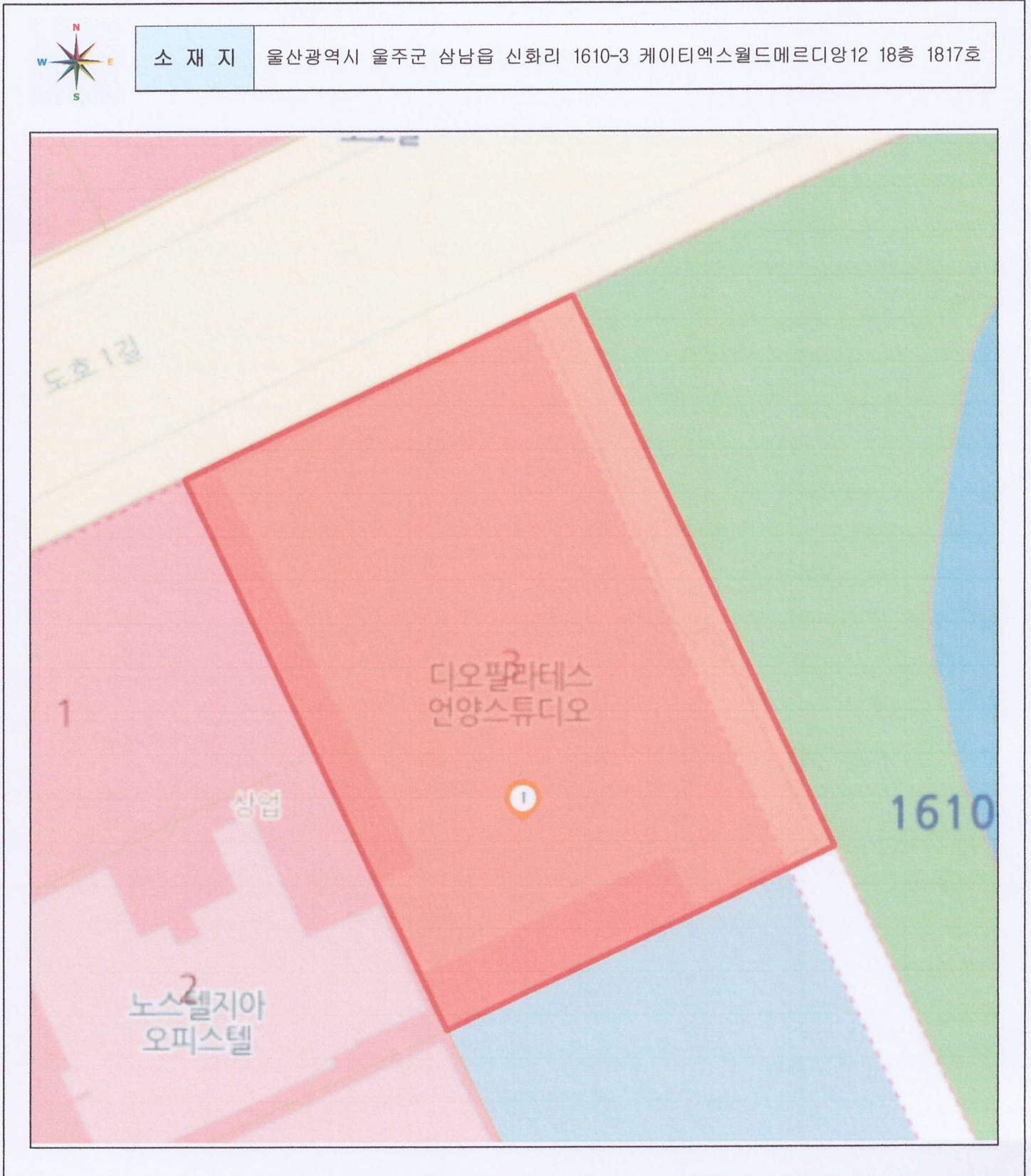
광역 위치도



소재지	울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1610-3 케이티엑스월드메르디앙12 18층 1817호
-----	--



위 치 도

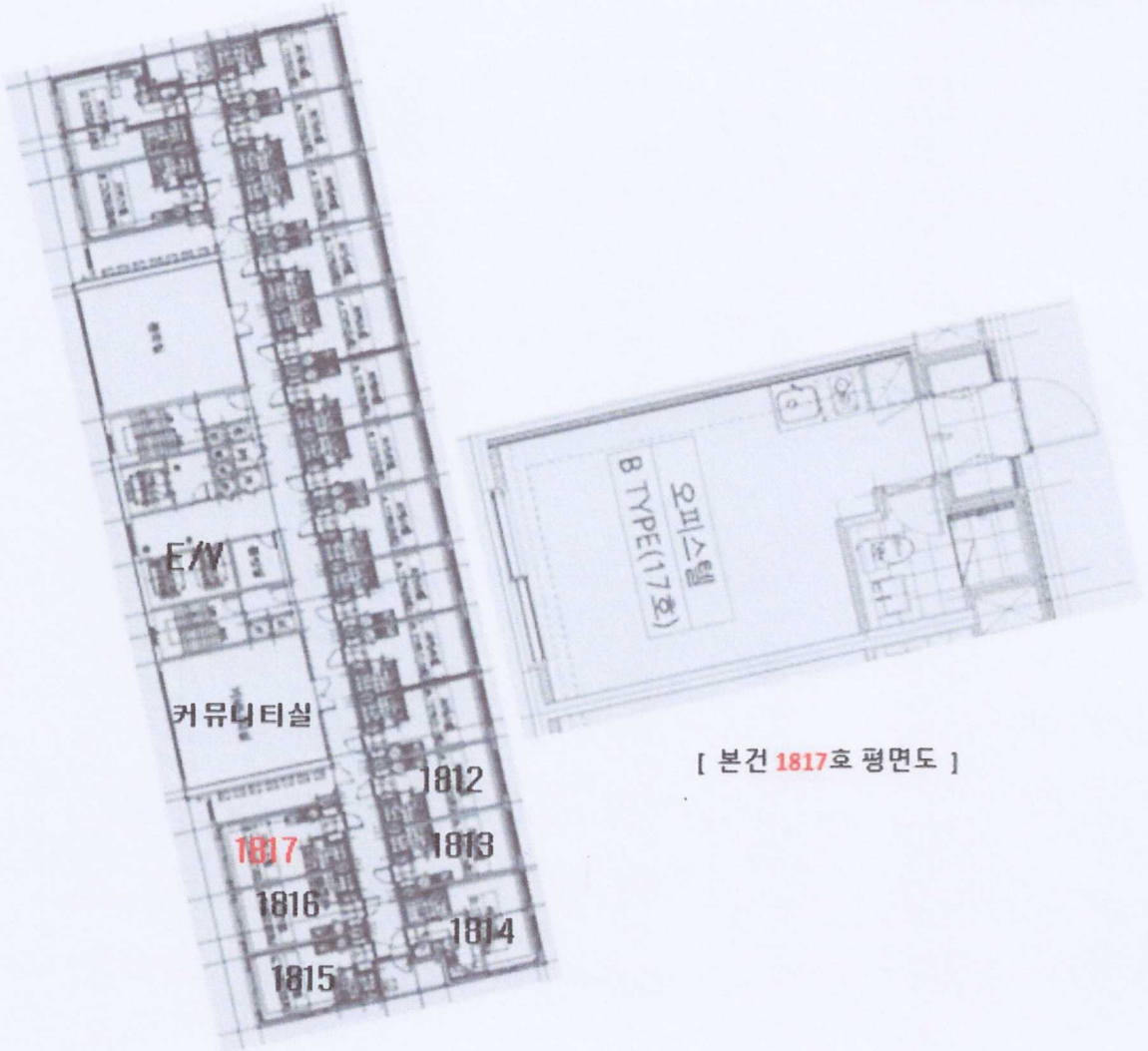


건물개황도

기호 1(구분건물): 울산 울주군 삼남읍 신화리 1610-3 케이티엑스월드메르디앙12
제18층 제1817호



Non Scale



[본건 1817호 평면도]

[18층 호별 배치도]

사 진 용 지



본건 소재 건물 전경 (북측에서 촬영)



주위환경 (북동측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 주출입구 (1층 소재)



본건 1817호 현관문

수수료 청구서

(전화: 052-264-1288, FAX:)

문서번호 : 신일 2024-120

수신 : 울산지방법원 사법보좌관 이종만 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.11.08 자 귀 제 『 2024타경118315 호로
의뢰하신 『 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1610-3 케이티엑스월드메르디앙12 18층 1817호』 에
대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청구내역

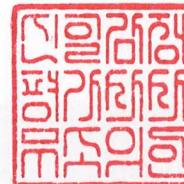
과목	금액	비고
평가수수료	290,000	
실비	여비	106,400
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	4,000
비	소계	122,400
특별용역비	-	
공급가액	412,000	1,000원 미만 절사
부가세	41,200	
합계	453,200	
기납부 착수금	-	
정산청구액	453,200	

불임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

하나은행 539 - 910433 - 72907
신일감정평가사사무소 임재철

신일감정평가사사무소





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2301-2020-005633

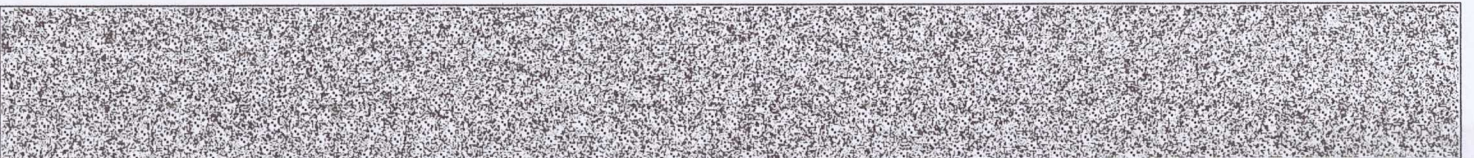


[집합건물] 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1610-3 케이티엑스월드메르디앙12 제18층 제1817호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년5월25일	울산광역시 울주군 삼남면 신화리 1610-3 케이티엑스월드메르디앙12 [도로명주소] 울산광역시 울주군 삼남면 도호1길 23	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 지4층 1188.135㎡ 지3층 1737.66㎡ 지2층 1754.36㎡ 지1층 1765.41㎡ 1층 1307.845㎡ 2층 1229.2663㎡ 3층 1106.4051㎡ 4층 1137.665㎡ 5층 717.6618㎡ 6층 717.6618㎡ 7층 717.6618㎡ 8층 717.6618㎡ 9층 717.6618㎡ 10층 717.6618㎡ 11층 717.6618㎡ 12층 717.6618㎡ 13층 717.6618㎡ 14층 717.6618㎡ 15층 717.6618㎡ 16층 717.6618㎡ 17층 717.6618㎡ 18층 840.7818㎡	
2		울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1610-3 케이티엑스월드메르디앙12 [도로명주소] 울산광역시 울주군 삼남읍 도호1길 23	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 지4층 1188.135㎡ 지3층 1737.66㎡ 지2층 1754.36㎡	2020년11월2일 행정구역명칭변경으로 인하여 2020년11월2일 등기

[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 230202230012041110102000910010056636ND013331471112

발급확인번호 AANM-XOQZ-6336

발행일 2024/11/09

[집합건물] 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1610-3 케이티엑스월드메르디앙12 제18층 제1817호

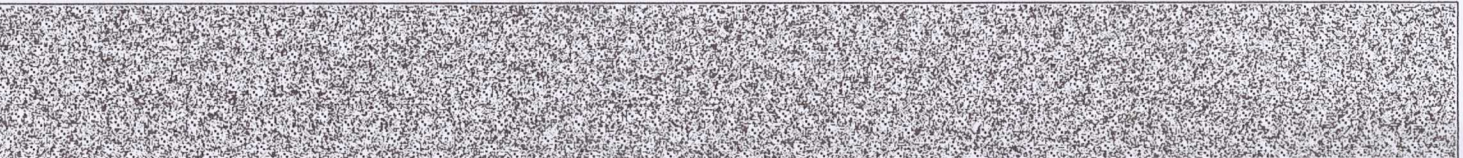
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			지1층 1765.41㎡ 1층 1307.845㎡ 2층 1229.2663㎡ 3층 1106.4051㎡ 4층 1137.665㎡ 5층 717.6618㎡ 6층 717.6618㎡ 7층 717.6618㎡ 8층 717.6618㎡ 9층 717.6618㎡ 10층 717.6618㎡ 11층 717.6618㎡ 12층 717.6618㎡ 13층 717.6618㎡ 14층 717.6618㎡ 15층 717.6618㎡ 16층 717.6618㎡ 17층 717.6618㎡ 18층 840.7818㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 울산광역시 울주군 삼남면 신화리 1610-3	대	2440㎡	2020년5월25일 등기
2	1. 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1610-3	대	2440㎡	2020년11월2일 1토지 행정구역명칭변경 2020년11월2일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

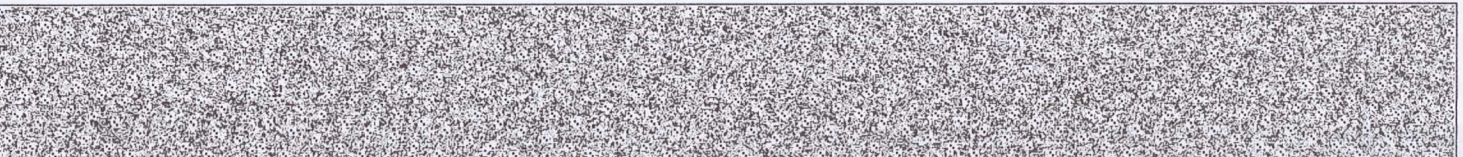
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년5월25일	제18층 제1817호	철근콘크리트구조 22.2262㎡	



[집합건물] 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1610-3 케이티엑스월드메르디앙12 제18층 제1817호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	2440분의 5.6658	2020년5월21일 대지권 2020년5월25일 등기
2			별도등기 있음 1도지(갑구 3번 신탁등기) 2020년5월25일 등기
3			별도등기 말소 2020년8월19일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년5월25일 제88743호		소유자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 테헤란로 508,10층(대치동,해성2빌딩)
	신탁재산처분에의한 신탁			신탁원부 제2020-3466호
2	소유권이전	2020년8월19일 제135696호	2019년12월18일 매매	소유자 김성란 701203-***** 경기도 김포시 유현로 215,220동 2302호(풍무동,풍무 센트럴 푸르지오) 거래가액 금133,000,000원
	1번신탁등기말소		신탁재산의 처분	
2-1	민간임대주택등기	2021년2월24일 제29255호	2020년8월19일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
3	압류	2023년5월2일 제43726호	2023년5월2일 압류(채납징세 과-티37428)	권리자 국 처분청 김포세무서장



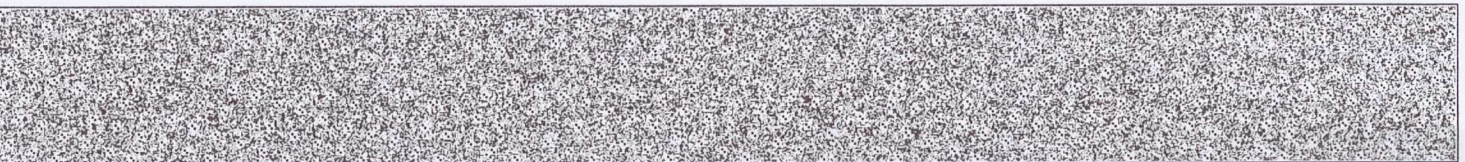
[집합건물] 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1610-3 케이티엑스월드메르디앙12 제18층 제1817호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
4	가압류	2023년11월13일 제121581호	2023년11월13일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2023카단1 06708)	청구금액 금28,292,832 원 채권자 주식회사 에스비아이저축은행 110111-0121981 서울 중구 을지로5길 26, 동관 9층, 10층, 11층(수하동, 미래에셋센터원빌딩)
5	압류	2024년4월1일 제38737호	2024년4월1일 압류(정세과-티 14083)	권리자 국 처분청 수영세무서장
6	강제경매개시결정	2024년11월4일 제124888호	2024년11월4일 울산지방법원의 강제경매개시결 정(2024타경118 315)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (영남관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

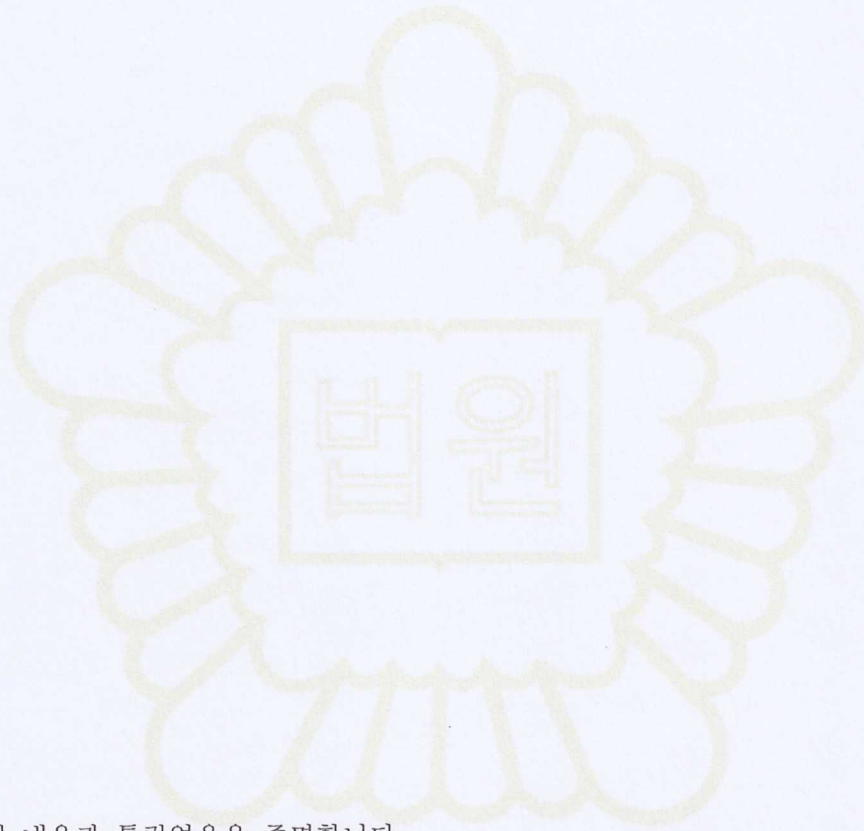
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2024년1월17일 제6073호	2024년1월16일 울산지방법원의 임차권등기명령 (2024카임10028)	임차보증금 금84,000,000원 범 위 건물의 제18층 제1817호 22.2262㎡ 전부 임대차계약일자 2021년12월3일 주민등록일자 2021년12월14일 점유개시일자 2021년12월20일 확정일자 2021년12월3일 임차권자 한상원 931104-***** 울산광역시 울주군 삼남읍 도호1길 23 (신화리, 케이티엑스월드메르디앙더블유오피 스텔) 1817호
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년1월17일 부기

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1610-3 케이티엑스월드메르디앙12 제18층 제1817호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 11월 9일

법원행정처 등기정보중앙관리소

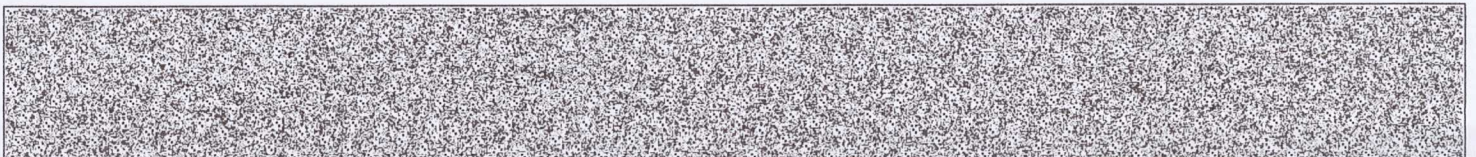
전산운영책임관



- * 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 230202230012041110102000910010056636ND053331471112

발급확인번호 AANM-XOQZ-6336

발행일 2024/11/09

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

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

고유번호 2301-2020-005633

[집합건물] 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 1610-3 케이티엑스월드메르디앙12 제18층 제1817호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김성란 (소유자)	701203-*****	단독소유	경기도 김포시 유현로 215,220동 2302호(풍무동, 풍무 센트럴 푸르지오)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2-1	약정/금지사항/환매특 약	2021년2월24일 제29255호	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임	김성란
3	압류	2023년5월2일 제43726호	권리자 국	김성란
4	가압류	2023년11월13일 제121581호	청구금액 금28,292,832 원 채권자 주식회사 에스비아이저축은행	김성란
5	압류	2024년4월1일 제38737호	권리자 국	김성란
6	강제경매개시결정	2024년11월4일 제124888호	채권자 주택도시보증공사	김성란

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

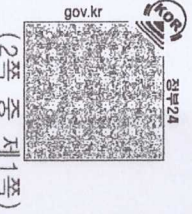
순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2024년1월17일 제6073호	임차보증금 금84,000,000원 임차권자 한상원	김성란

[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.



집합건축물대장 (표제부, 갑)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>
 건물ID 2120201810000387 고유번호 3171026523-3-16100003 명칭 KTX월드메르디앙12 호수/가구수/세대수 339호/0가구/0세대

대지위치	울산광역시 울주군 삼남읍 신화리		지번	1610-3	도로명주소	울산광역시 울주군 삼남읍 도호1길 23	
* 대지면적	2,440㎡	연면적	21,397,1316㎡	* 지역	* 지구	* 구역	지구단위계획구역
건축면적	1,706.0925㎡	용적률 산정용 연면적	14,951,5666㎡	* 구조	주구조	주용도	총수
* 건폐율	69.92%	* 용적률	612.77%	높이	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔), 근린생활시설	지하: 4층, 지상: 18층
* 조정면적	406.56㎡	* 공개 공제/공간 면적	233.25㎡	* 건축선 후퇴면적	123.63㎡	지붕	부속건축물
					* 건축선 후퇴거리		동 ㎡
							3㎡

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지4층	철근콘크리트구조	기계식주차장, 기계전기실	1,188.135	주1	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(휴게음식점)	1,229.2663
주1	지3층	철근콘크리트구조	주차장	1,737.66	주1	3층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(휴게음식점)	1,106.4051
주1	지2층	철근콘크리트구조	주차장	1,754.36	주1	4층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(의원)	1,137.665
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장	1,765.41	주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	717.6618
주1	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	1,259.82	주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	717.6618
주1	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(인터넷컴퓨터게임시설제공업소)	48.025	주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	717.6618

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다. 발급일 : 2024년 11월 09일

울산광역시 울주군수



담당자: 민원지적과
 전 화:

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



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한규칙(별지 제3호서식)

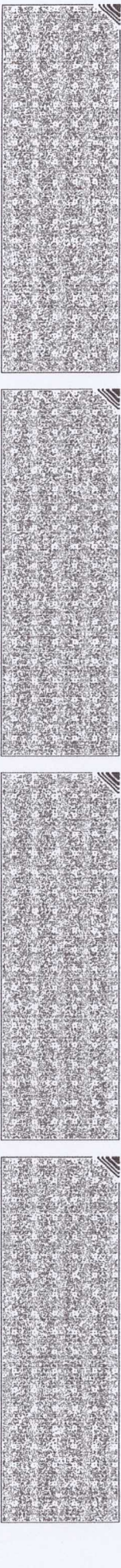
대지위치	울산광역시 울주군 삼남읍 신화리		명칭	KTX월드메르디앙12		호수/기구수/세대수	339호/0기구/0세대	
지번	지번	관련 주소	도로명주소	울산광역시 울주군 삼남읍 도호1길 23		도로명주소	관련 주소	
1610-3			도로명주소			관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장			승강기	승용	비상용	허가일
			구분	육내	육외				
건축주	코리아신탁 주식회사	110111-2*****	107대			4대	1대	허가일	
설계자	박수근 (주) 행복종합엔지니어링건축사사무소	충청북도-건축사사무소-491	4,964.43㎡			※허수처리시설	※금수설비(저수조)	2017. 11. 17.	
공사감리자	김영선 (주) 헤우종합건축사사무소	17988*****	218대			형식	구분/수량 및 총 용량	2018. 1. 19.	
공사시공자 (현장관리인)	여태남 (주) 일군토건	전리남도-토목건축공사업-150354	931.7㎡			허수종말처리장연결용량	지상/지하	2020. 5. 21.	

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			적용	지하수위	건축물 관리점검 현황
			특수구조 건축물	6.1	점검유효기간
			해당(유형:6개월 이상을 지지하는 기둥이나 벽체의 하중이 슬래브나 보에 전이되는 건축물)	-3.5m	
			기초형식: [V] 지내력기초(50 t/㎡)	구조설계해석법: [] 등가정적해석법	
			[] 파일기초	[V] 동적해석법	

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용	변동일	변동내용	변동일	변동내용	변동일	변동내용
2020. 5. 21	신규작성(신축)						
2020. 11. 1	[울산광역시 울주군 삼남읍 설치와 읍의 관할구역 변경에 관한 조례안(시행 2020. 11. 1.)]에 의거행정구역 변경에 따른 건축물대장 주소 조정(삼남면 →삼남읍)]						
2023. 3. 8	표시변경[제2종근린생활시설(일반음식점)→제2종근린생활						

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 전위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

집합건축물대장(표제부,을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

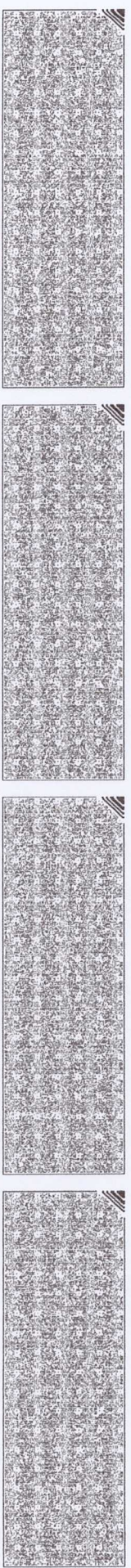
■ 건축물대장의 기재 및 권리 증명관련규칙(별지 제4호서식) 개정 2023. 8. 1. >

건물ID	2120201810000387	고유번호	3171026523-3-16100003	명칭	KIX월드메르디앙12	호수/가구수/세대수	339호/0가구/0세대
대지위치	울산광역시 울주군 삼남읍 신화리		지번	1610-3	도로명주소	울산광역시 울주군 삼남읍 도호1길 23	

건 축 물 현 황				건 축 물 현 황					
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)	구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	717.6618					
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	717.6618					
주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	717.6618					
주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	717.6618					
주1	12층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	717.6618					
주1	13층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	717.6618					
주1	14층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	717.6618					
주1	15층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	717.6618					
주1	16층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	717.6618					
주1	17층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	717.6618					
주1	18층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	840.7818					
		- 이하여백 -							

◆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.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]





집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>
건물 ID 2220201810000329 고유번호 3171026523-3-16100003 명칭 KTX월드메르디앙12 호명칭 1817

대지위치 울산광역시 울주군 삼남읍 신화리 지번 16110-3 도로명주소 울산광역시 울주군 삼남읍 도호1길 23

전유부분

소유자 현황

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주명			
주	18층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	22.2262	김성란	경기도 김포시 유현로 215, 220동 2302호(풍무동, 풍무 센트럴 푸르지오)	1/1	2020. 8. 19.	소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)	- 이하야백 -				
주	각층	철근콘크리트구조	주차장	13.6912					
주	각층	철근콘크리트구조	복도, 계단, 홀	12.3858					
주	각층	철근콘크리트구조	벽체	3.71					
주	각층	철근콘크리트구조	기계, 전기실, 발전기실, 통신실, 제어	1.1581					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 11월 09일

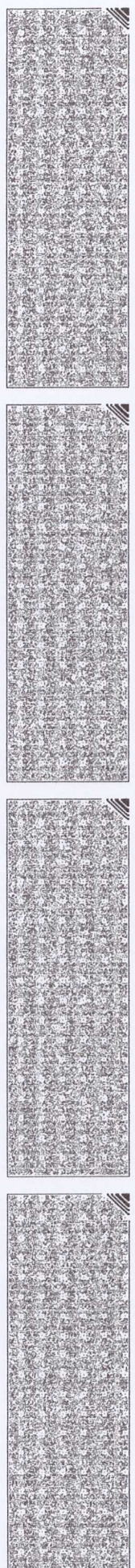
울산광역시 울주군수



담당자 : 민원지적과
전 화 :

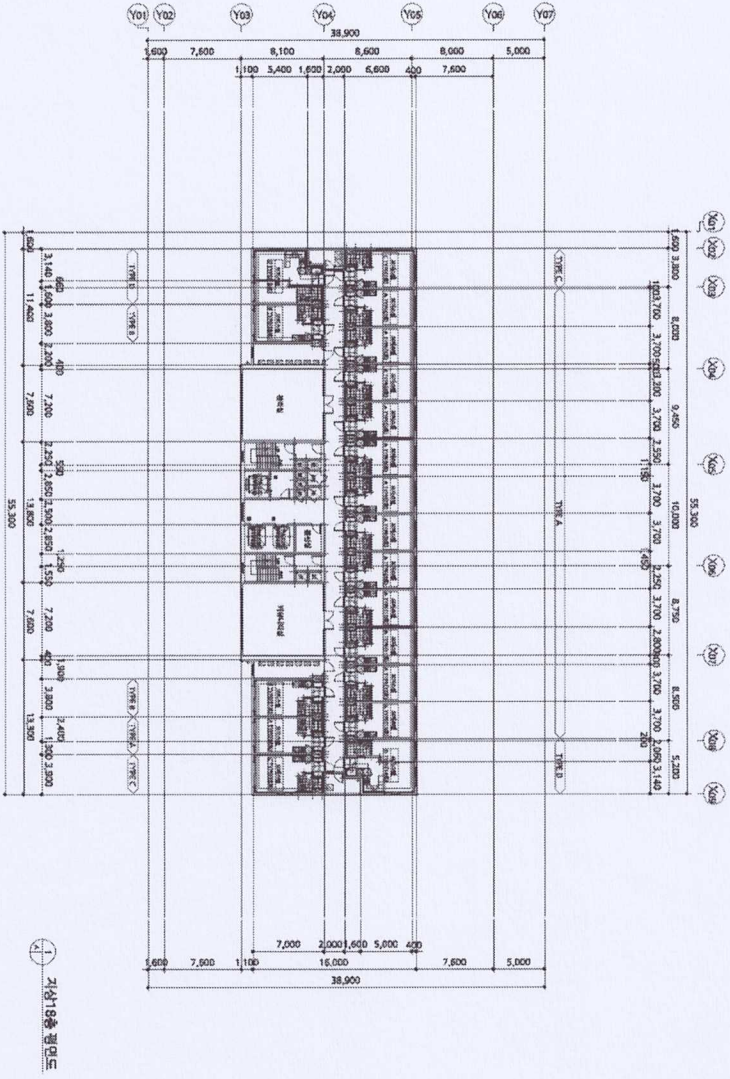
* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.
297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

◆ 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 하실 수 있습니다.



건축물현황도

건물ID	2120201810000387	고유번호	3171026523-3-16100003	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	울산광역시 울주군 삼남읍 신화리	지번	1610-3	도로명주소	호수/가구수/세대수
					339 호/0가구/0세대
					울산광역시 울주군 삼남읍 도호1길 23



울산광역시 울주군 언양읍장
 (수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다.)

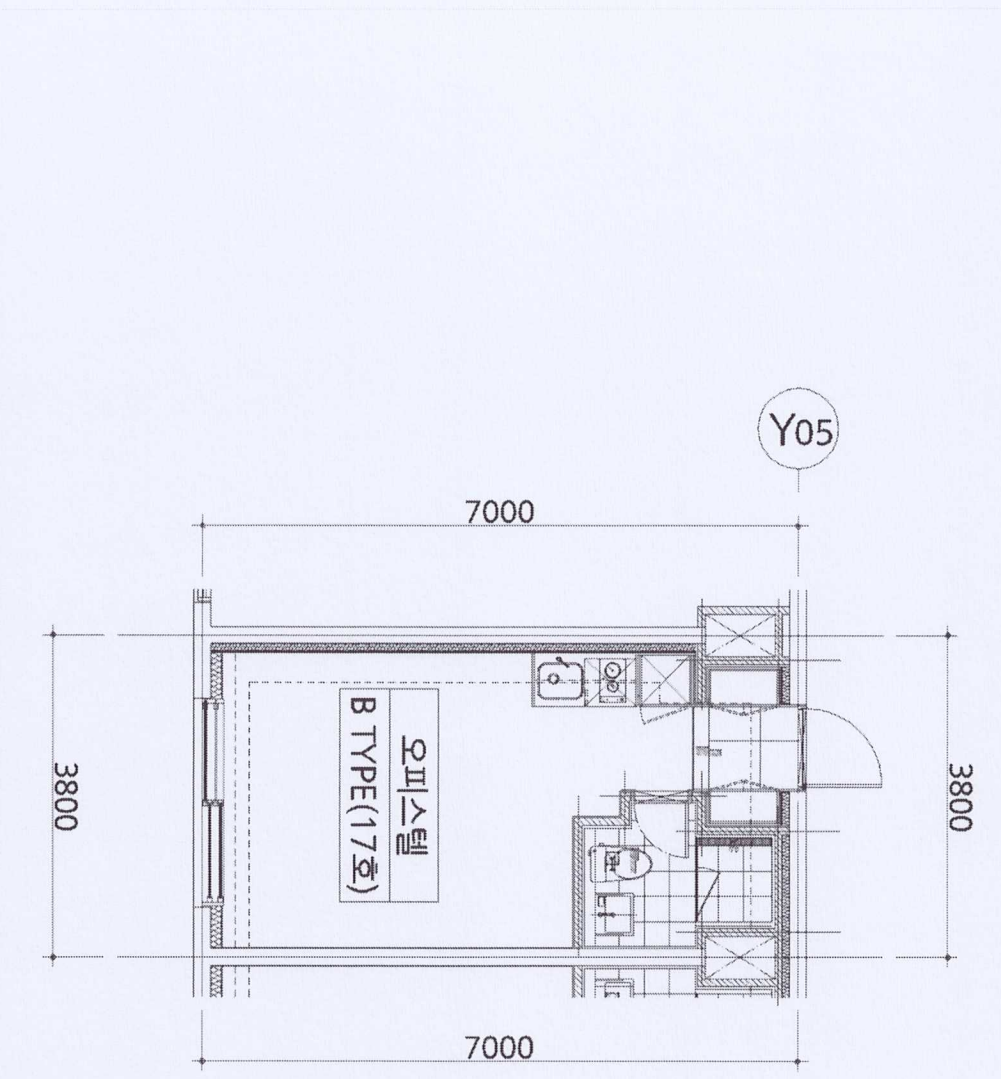


도면의 종류	평면도(18층)	축척	1 : 500	도면 작성자	(주)행복종합엔지니어링건축사 사무소 박수근 (서명 또는 인)
--------	----------	----	---------	--------	-----------------------------------

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220201810000329	고유번호	3171026523-3-16100003	명칭	KIX월드메르디앙12		호명칭	
대지위치	울산광역시 울주군 삼남읍 신회리		지번	1610-3	도로명주소	울산광역시 울주군 삼남읍 도호1길 23		
								1817



도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	(주)행복종합엔지니어링건축사사무소 박소빈 (인)			
--------	-----	----	---------	--------	----------------------------	--	--	--

* 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.



울산광역시 울주군 언양읍장
 (수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)





발급번호 : 202431710008453291

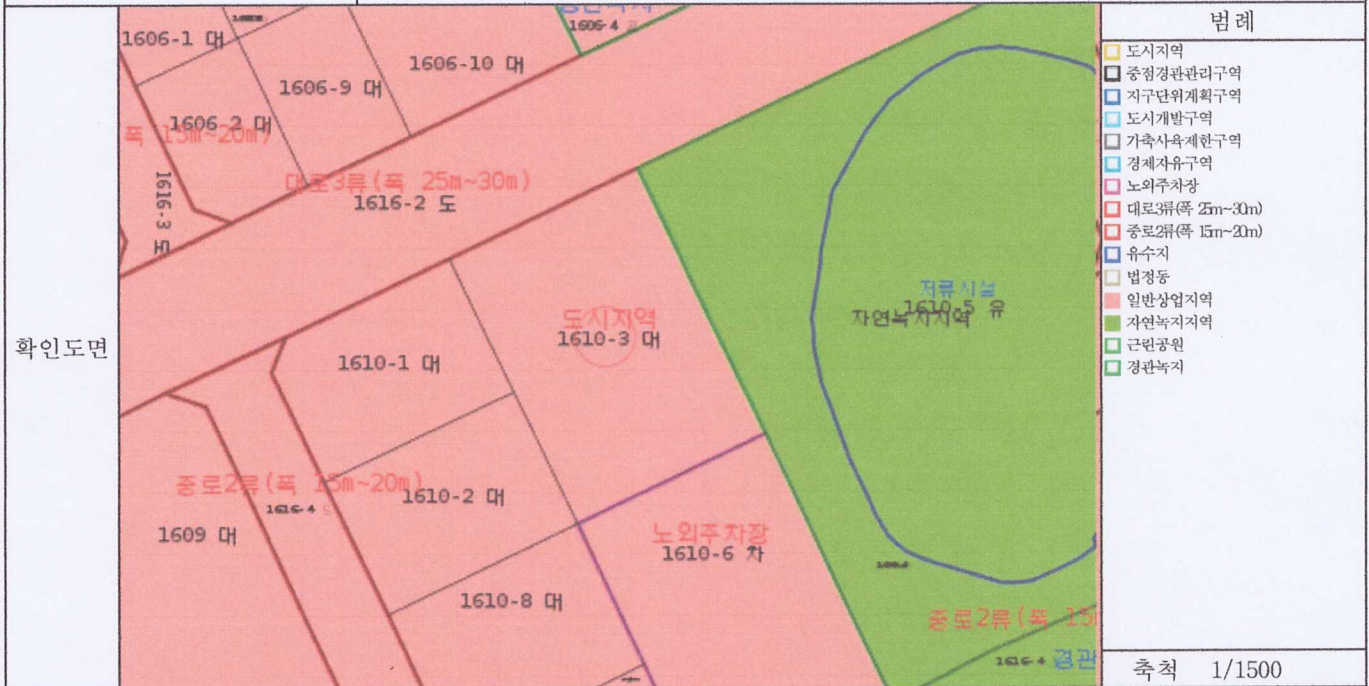
발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 11/ 09

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	임재철	주소			
			전화번호	010-8555-8473		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	울산광역시 울주군 삼남읍 신화리		1610-3	대	2,440.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(경부고속철도 울산역 역세권지구), 대로3류(폭 25m~30m)(2014-12-11)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-06-27)(축종별 제한거리 250m 미만 축종)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 도시개발구역<도시개발법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역(2024-06-13) [이하공란]				



확인도면

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

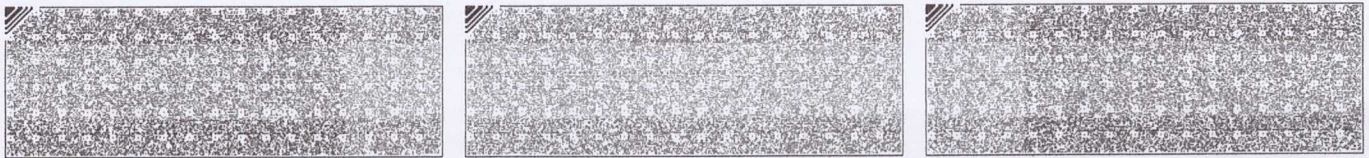
2024/ 11/ 09

울산광역시 울주군수

축척 1/1500

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 할 수 있습니다.